

Kupujete bydlení? Vítejte v džungli!

Česká republika má pořád jednu kuriozitu: na rozdíl od prakticky všech ostatních zemí Evropy zde může obchodovat s realitami každý, kdo je svéprávný a bezúhonný. Není zapotřebí žádné odborné vzdělání či praxe. Pak také není divu, že se do této lukrativní branže pouštějí i ne zcela seriózní jedinci...

Každoročně se u nás prodá zhruba půl milionu domů a bytů. Jen zhruba polovina z tohoto počtu se ovšem prodá přes realitní makléře a kanceláře (zatímco třeba ve Švédsku či na Kypru víc než 90 %). Čím je to dáno? Nedůvěrou lidí v realitní makléře. Nedůvěrou namnoze

pouze o rychlý zisk. Nezáleží jim na tom, aby nemovitost prodali za co nejvyšší částku – jde jim pouze o co nejrychlejší získání provize. Proto často klienty přemlouvají, aby šli s cenou dolů, protože pak dům či byt prodají podstatně rychleji. Ze stejného důvodu se řada makléřů snaží zamaskovat vady



Tenhle dům čekal jen na vás! Smlouvu podepište raději hned



„Chceme nabídnout pomocnou ruku lidem, kteří nevědomě koupili závadnou nemovitost, a zajistit jim odpovídající slevu z kupní ceny.“

Michal Flachs, firma Zdravá nemovitost

oprávněnou – snad každý známe nějaký příklad toho, jak se náš známý či známý známého při koupi nemovitosti ošklivě spálil. Kromě makléřů seriózních se totiž do branže prodralo i x „rádobymakléřů“, jimž jde

nemovitostí! Spousta těchto amorálních jedinců „uřaduje“ z garáže nebo kuchyně paneláku a lépe než zákony ovládá finity. Ještě pro dokreslení situace: v Česku je nejvíc realitních makléřů v přepočtu na obyvatele

v celé EU – třeba Německo jich má devětkrát méně. Jak se tímto bodrým šikulům bránit a co dělat, pokud jsme jim už nalezli? To měl stanovit řada let připravovaný Zákon o realitním zprostředkování, který je však

stále v nedohlednu. I vinou jeho neexistence je u nás téměř třetina lidí po koupi nemovitosti překvapena nějakou skrytou vadou a polovina je nucena ihned investovat do neplánovaných oprav. Pokud je v kupní smlouvě formulace na způsob „kupující byl seznámen s faktickým stavem nemovitosti“, má člověk nutkání rvát si vlasy. Ale pozor – žádná taková „chytrá“ formulace prodávajícího nezbavuje odpovědnosti za vady prodávané věci. Jen nepřistupujte na návrh, že pro zrychlení vyřízení vaší první reklamace se vzdáte práva na reklamace další – to by byl malér! Také nezapomeňte, že dle nové právní úpravy je lhůta pro oznámení skrytých vad prodloužena ze dvou na pět let. V této lhůtě je nutno „diagnostikovat“ problémy a pustit se do jejich řešení (oprava, sleva z kupní ceny apod.).

Jedním z tisíců napálených byl i pan Michal Flachs, který koupil za dva miliony historický dům v centru Kutné Hory. Postupně se však ukázalo, že kvůli dřevomor-

ce, plísním apod. je nutné dům zbourat. Pan Flachs tak nakonec vinou špatné smlouvy za tři miliony korun (počítáme i demolicí) získal zbořeníště. Neměl tedy kde vybudovat pizzerii, což byl jeho původní záměr. Vzhledem k rokům tahačím ale získal neocenitelné zkušenosti, které se rozhodl vložit do své zbrusu nové firmy nazvané Zdravá nemovitost. Firma spolupracuje s technickými inspektory, kteří na kupované stavbě prověří zhruba 200 rizikových momentů z devíti technických oborů (třeba statika, úniky tepla či požární bezpečnost). Závěry technické inspekce jsou shrnuty do obsáhlého takzvaného Technického průkazu nemovitosti, na jehož základě lze vyjednat slevu, opravu nebo odstoupení od kupní smlouvy. Technických inspektorů už jsou u nás stovky – není problém najít si na internetu toho nejbližšího či si nechat někoho doporučit od přátel. Honorář pro inspektora se může ukázat být tou nejlepší investicí vašeho života... ■

Co konkrétně vás nepříjemně překvapilo až po koupi nemovitosti



Zdroj: Response Now