

REKLAMACE PRO KOUPI BYTU

● *Před dvěma lety jsem za poměrně výhodnou cenu zakoupila přízemní panelový byt. Před koupí jsem si byt samozřejmě dobře prohlédla a dvakrát jej navštívila s realitním makléřem, vyžadoval sice drobnou rekonstrukci, ale jinak se vše jevílo v pořádku. Půl roku po nastěhování se objevily první problémy – špatné rozvody, zatékání za okny, ale především plíseň, která se šířila zpod okem po celém bytě. Po odstranění malby jsme zjistili, že jsou zasažené skoro všechny stěny, a navíc se v bytě drží extrémní vlhkost. Jaké nároky mám za prodávajícími a co všechno mohu požadovat?*

Na co mají kupující nemovitostí vůči prodávajícím nárok a po jakou dobu mohou tyto nároky uplatnit? Co jsou to skryté vady nemovitosti a jak správně postupovat při jejich vytčení?



VYTÝKÁME SKRYTÉ VADY

V případě problémů s bytem jde o typické skryté vady nemovitosti, tedy takové vady, které nejsou odhalitelné při běžné prohlídce nemovitosti nebo při jejím převzetí (např. oděrky na površích, nefunkční rozvody a technologie, viditelná plíseň, netěsnící okna). Kupujícímu při koupi nemovitosti svědčí práva z vadného plnění – právo na odstranění vady, právo na přiměřenou slevu z kupní ceny nebo dokonce na odstoupení od smlouvy. Podle občanského zákoníku platí pětiletá lhůta, ve které má kupující možnost vytknout skryté vady zakoupené nemovité věci.

Na prvním místě je třeba všechny objevené vady řádně a pečlivě zdokumentovat (fotografie, videozáznam, ale nejvhodnější je vždy odborný technický posudek znalce) a obratem je oznámit prodávajícímu s navrhovaným způsobem jejich vyřešení (sleva, oprava či odstoupení),

nejlépe písemně doporučeným dopisem s dodejkou. Kupující však musí prokázat, že uplatněné vady již existovala v době převzetí nemovitosti kupujícím, což je v praxi často problematické.

Kromě odpovědnosti za vady má kupující nárok i na náhradu vadami vzniklé škody, kterou může uplatnit, pokud se vytčené vady ukáží jako oprávněné. Příkladem nároku na náhradu škody může být cena zničeného bytového vybavení nového vlastníka v důsledku prasklých vodovodních rozvodů.

NEMOVITOST JAKO ZAJÍC V PYTLI?

Ještě před vytčením vady je třeba zkontrolovat, zda kupní smlouva na nemovitost neobsahuje ustanovení, která by vylučovala nebo omezovala odpovědnost prodávajícího za vady. Čím dál častěji se lze setkat i s ustanoveními kupních smluv na nemovitosti, ve kterých prodávající svou zákonnou odpovědnost za vady ča-

sově nebo finančně omezují (např. že je možné vytknout vady až od určité hodnoty), či jí dokonce úplně vylučují. To je běžné zejména na sekundárním trhu s nemovitostmi. Tím dochází k zásadnímu ztížení možností kupujícího dovolat se práv z vadného plnění. Skutečně však platí, že pokud kupující s omezeními odpovědnosti souhlasí a kupní smlouvu ve svůj neprospěch podepíše, pak mají smůlu a nemovitost se mění na několik dalších let v zajíce v pytli?

Nový občanský zákoník klade nejen ve svém textu ale i ve světle výkladu svých ustanovení na přední příčky zásadu smluvní volnosti. Podle dřívější rozhodovací praxe Nejvyššího soudu je ujednání kupní smlouvy vylučující odpovědnost prodávajícího za vady předmětu koupě stíženo sankcí neplatnosti takového ustanovení smlouvy. Občanský zákoník však s možností vzdání se práv výslovně počítá, konkrétně v ustanovení § 1916, po-

dle kterého se nabyvatel (kupující) může v písemné formě vzdát předem svých práv z vadného plnění. Takové vzdání se práv však nemůže učinit spotřebitel jako slabší smluvní strana. Pokud je tedy kupujícím samostatná fyzická osoba – spotřebitel a prodávajícím developer, pak by omezení a vzdání se práv bylo neplatným právním jednáním. Pokud by si ale vzdání se práv sjednala s prodávajícím – fyzickou osobou, pak má možnost uplatnění vad platně omezené.

DVAKRÁT MĚŘ, JEDNOU UZAVÍREJ KUPNÍ SMLOUVU

Jak tedy při koupi nemovitosti postupovat, abyste se při koupi nemovitosti nejsnadněmu a nejistému postupu vytýkání vad či dokonce sporu s prodávajícími vyhnuli? U koupi nemovitosti více, než u čehokoli jiného platí přísloví „dvakrát měř, jednou řež“ – tedy spíše kupuj. Při běžné prohlídce nemovitosti jako zájemce o koupi máte velmi omezené možnosti, jak vady nemovitosti odhalit. Pokud je prodávající seriózní, měl by kupujícímu umožnit návštěvu nemovitosti se stavebním technikem (znalcem či inspektorem).

Při koupi nemovitosti ve výstavbě má kupující právo na kontrolu technického stavu a kvality stavby s účastí odborníka dokonce vícekrát (při výstavbě, převzetí a případně při dokumentaci vad). Standardem už bývá také nemovitostní „právo první noci“ před finalizací převodu, kdy v nemovitosti může zájemce jednu noc přespát.

Není radno se při prověření nemovitosti omezovat jen na vady faktické (stavební a technické) a opomíjet tzv. vady právní (dluhy vůči SVJ, neplatný nabyvací titul prodávajícího, předkupní práva a zástavy vážnoci na nemovitosti apod.). Ne vždy se všechny právní vady dají zjistit jen z katastru nemovitostí a veřejně dostupných informací, k právnímu prověření nemovitosti tedy budete vždy potřebovat alespoň základní součinnost prodávající strany (zprístupnění stavební a smluvní dokumentace, která se k nemovitosti vztahuje).

Pokud vám ji prodávající odhalit odmítá, už to zpravidla bývá v procesu koupě významným varovným signálem. Zejména u dražších a starších nemovitostí s historií převodu vlastnictví či soudních sporů, ať už rodinných či restitučních, se proto vyplatí investovat i do základní právní prověrky a při sepsání kupní smlouvy ideálně s advokátem znalým práva nemovitostí dbát na dostatečné záruky prodávajícího. ■

Mgr. Anežka Večeřová,
advokátní koncipientka
bvp BRAUN PARTNERS