



NEMO REPORT

# **RIZIKA**

## **PŘI KOUPI NEMOVITOSTI**

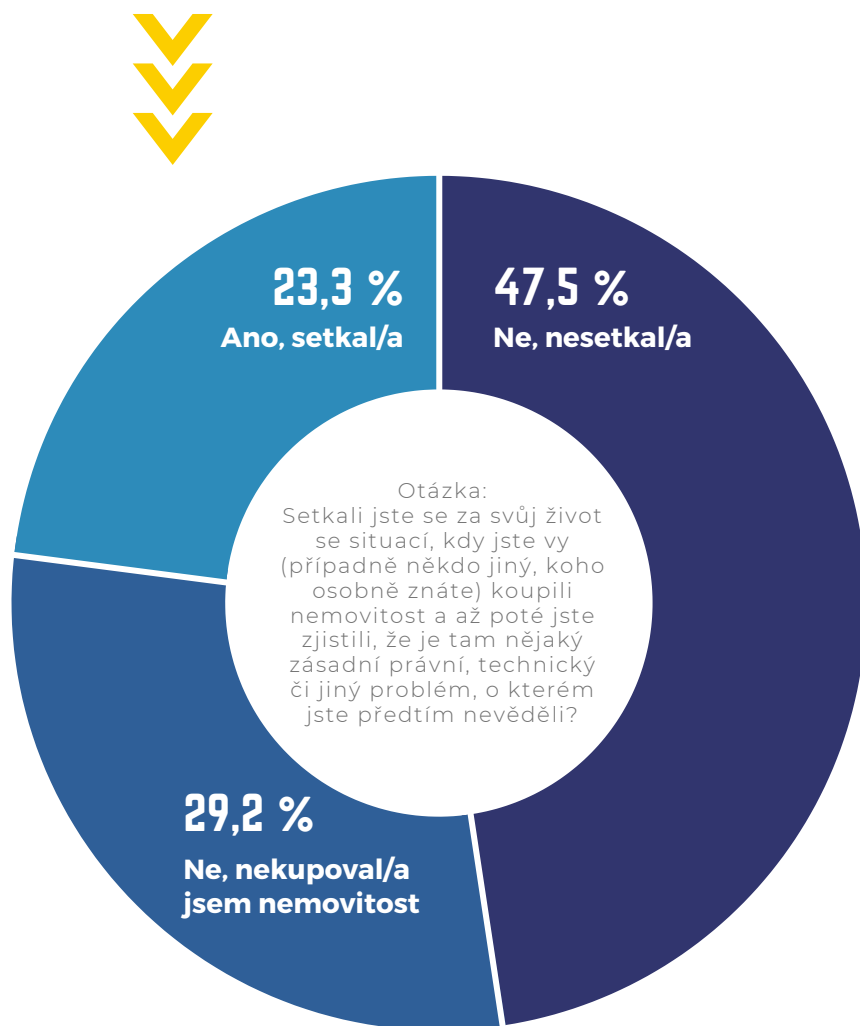
**Vybíráte byt, dům či pozemek?**

Pro jistotu si ho důkladně prověřte dříve,  
než podepíšete rezervační smlouvu.

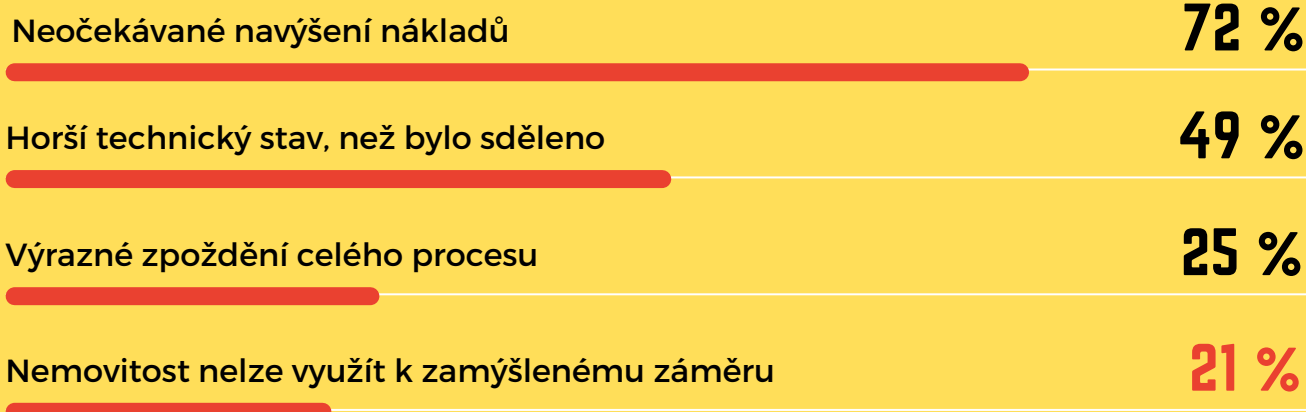


# Alarmující výsledky průzkumu

**Každý třetí člověk**, který koupil nějakou nemovitost, zažil situaci, kdy až po podpisu kupní smlouvy zjistil nějaký zásadní právní, technický či jiný problém, o kterém předtím nevěděl.



## Jaké jsou nejčastější problémy a co způsobuje lidem největší starosti?



# Odhalili jsme 60+ rizik

1

Koupenou nemovitost není možné využít k zamýšlenému záměru kupujícího (investora).

2

Nesprávná či nepřesná identifikace nemovitosti a všech jejích součástí v rezervační a kupní smlouvě.

3

Neshoduje se osoba prodávajícího a skutečného majitele nemovitosti.

4

Nemovitost je součástí společného jmění manželů, ale prodává ji pouze jeden z nich, bez souhlasu toho druhého.

5

Na listu vlastnictví je v době prodeje nemovitosti vyznačena plomba, tudíž může dojít ke změně zapsaných informací.

6

Na nemovitosti vázne zástavní právo.

7

Na nemovitosti vázne věcné břemeno.

8

Na nemovitosti vázne předkupní právo.

9

Nemovitost je součástí exekučního řízení.

10

Nemovitost je součástí insolvenčního řízení.

11

Rezervační smlouva je nevyvážená a kupujícímu hrozí propadnutí zaplacené zálohy.

12

Rezervační smlouva neobsahuje jako nedílnou přílohu úplné znění budoucí kupní smlouvy.

13

Rezervační smlouva nevymezuje jednoznačně povinnosti smluvních stran při převodu vlastnictví nemovitosti.

14

Úhrada kupní ceny je řešena bez využití advokátní úschovy či obdobného mechanismu.

15

V den podpisu kupní smlouvy neproběhne kontrola aktuálního stavu nemovitosti, zapsaného v katastru nemovitostí.

16

Nedostatečně odborně prověřený stavebně-technický či zemědělsko-ekologický stav nemovitosti.

17

Právně nezajištěný či problémový přístup či příjezd k nemovitosti, což může komplikovat její užívání.

18

Vyhrocené lidské vztahy mezi majiteli sousedních nemovitostí.

19

Nemovitost je odpojena od dodávek elektřiny, resp. je problematické zajistit napojení na zdroj elektrické energie.

20

Nemovitost je odpojena od dodávek zemního plynu, resp. je problematické zajistit napojení na zdroj zemního plynu.

# Odhalili jsme 60+ rizik

21

Nemovitost je odpojena od dodávek pitné či užitkové vody, resp. je problematické zajistit napojení na zdroj vody.

22

Vnitřní elektroinstalace v objektu nemá platnou revizní zprávu, resp. jsou zjištěny závažné závady.

23

Vnitřní rozvody plynu v objektu nemají platnou revizní zprávu, resp. jsou zjištěny závažné závady.

24

Plynové spotřebiče v objektu nemají platnou revizní zprávu, resp. jsou zjištěny závažné závady.

25

Ochrana domu při úderu blesku není doložena platnou revizní zprávu, resp. jsou zjištěny závažné závady.

26

Není k dispozici platná revizní zpráva požárního technika, resp. jsou zjištěny závažné závady.

27

V objektu nejsou funkční datové rozvody či anténní rozvody pro příjem televizního signálu.

28

Systém vytápění je nefunkční nebo problematický.

29

Systém ohřevu vody je nefunkční nebo problematický.

30

Systém odvádění odpadních vod je nefunkční nebo problematický.

31

Do nemovitosti zatéká.

32

Nemovitost poškozuje vzlínání zemní vlhkosti či podzemní voda.

33

Nemovitost se nachází v povodňovém či záplavovém území.

34

Je narušena statika celého objektu nebo jeho části, např. střechy či nosné zdi.

35

Okna, dveře či jiné otvory nedostatečně plní svou funkci, případně nejsou bezpečné pro používání.

36

Podlahy či stropy v objektu vyžadují kompletní opravu.

37

Právně nezajištěný či problémový přístup či příjezd k nemovitosti, což může komplikovat její užívání.

38

V obytných místnostech se vyskytují plísně.

39

V obytných prostorách je zvýšená koncentrace radonu.

40

Schodiště či výtah neodpovídá platným bezpečnostním předpisům.

# Odhalili jsme 60+ rizik

41

Nemovitost má skryté vady, o kterých prodávající kupujícího náležitě neinformoval a přitom mu byly známe.

42

Náklady na užívání nemovitosti jsou vyšší, než bylo uvedeno prodávajícím.

43

Uvnitř objektu se vyskytuje obtěžující hluk, zápach či narušování občanského soužití.

44

V dané lokalitě je v určitých časech výrazný hluk, který zhoršuje kvalitu bydlení a snižuje cenu nemovitosti.

45

V dané lokalitě se vyskytuje nepříjemný zápach, který zhoršuje kvalitu bydlení a snižuje cenu nemovitosti.

46

V dané lokalitě dochází častěji k trestným činům, což zhoršuje kvalitu bydlení a snižuje cenu nemovitosti.

47

V dané lokalitě jsou zhoršené ekologické podmínky, což zhoršuje kvalitu bydlení a snižuje cenu nemovitosti.

48

V blízkém okolí má vyrůst nová velká stavba (dopravní, výrobní, skladovací, obytná...).

49

V blízkém okolí je problematické zaparkovat auto, resp. existuje pouze placené parkování.

50

V blízkém okolí není dostatečná dopravní infrastruktura, což má dopad na zhoršenou dopravní obslužnost (veřejná doprava).

51

V blízkém okolí není dostatečná občanská vybavenost (obchody, služby, školy, školky, restaurace, bazén, hřiště...).

52

Neprověření situace bytového družstva či společenství vlastníků, zejména právní spory, finance a investiční plány.

53

Existence platné nájemní smlouvy pro konkrétní osobu či subjekt v době koupě nemovitosti.

54

Neprověření relevantních detailů územního a regulačního plánu pro danou lokalitu.

55

Nevyvážené, přísné či omezující podmínky v případě developerského projektu.

56

Neschopnost dodržet dohodnuté závazky a podmínky ze strany developera či prodávajícího.

57

V případě hypotéky financující banka odhadne nemovitost na nižší hodnotu, a tak musí kupující zaplatit více ze svého.

58

Na straně kupujícího se změnila situace, která způsobí problém s úhradou kupní ceny.

59

Prodávající či kupující v průběhu transakce zemře, vážně onemocní, je nezvěstný, je omezena jeho svéprávnost.

60

Na konkrétní adrese nemovitosti má zapsané sídlo jedna či více firem nebo živnostníků.



**Existuje spousta rizik**, která vám mohou zkomplikovat situaci, způsobit starosti, neočekávaně zvýšit náklady či překazit vaše záměry týkající se nemovitosti, o kterou se zajímáte. **Jsme tu proto, abychom vám tato rizika pomohli odhalit a eliminovat.**

# NEMO Report

# NEJ...

V ČR jsme nejoblíbenější  
a nejpoužívanější online  
služba pro získání  
dostupných informací  
a odhalení možných rizik  
konkrétních nemovitostí,  
o které se zajímáte.



NEMO Report s.r.o.  
Náměstí Přemyslovců 14/11  
28802 Nymburk



[www.nemoreport.cz](http://www.nemoreport.cz)



NEMO REPORT