



**mrózek
-reality.cz**

REALITNÍ LISTY

Zpravodaj realitní kanceláře

Ročník 4 Léto 2025

RODINNÝ DŮM V TĚRLICKU – HRADIŠTI

Představujeme Vám komfortní bydlení na polosamotě u lesa, v malebné části Těrlicka, v Hradišti. A k tomu velkorysý pozemek o rozloze 12.107 m², poskytující dostatek místa pro venkovní aktivity či relaxaci na zahradě. Dům je velmi prostorný o dispozici 7+1, což nabízí dostatek prostoru pro každodenní život i pro hosty. Kromě obytných místností nabízí saunu, přípravu na vnitřní bazén, tělocvičnu, posilovnu, trezor a vinotéku.

Podrobnější info: www.reallia.cz

Zveme Vás na prohlídku !

S jakými problémy se můžeme potkat při prodeji staršího domu

Rozhovor s Janem Czernekem

Tématem aktuálního čísla Realitních listů (RL) je problematika prodeje starších rodinných domů (RD). Nebudeme řešit právní aspekty, ale se podíváme na časté problémy, se kterými se při prodeji RD ve své praxi setkáváme.

Prodej starších RD má svá specifika a je důležité, být na ně připravený. V dnešní době většinou trvá prodej staršího domu mnohem déle a vyžaduje více úsilí než prodej novostavby. U těchto nemovitostí se často vyskytují skryté vady, které se můžou projevit až po čase a je proto velmi důležité na tento fakt upozornit kupujícího.

Důležité je proto zaměřit se na technický stav nemovitosti. Než se dům nabídne do prodeje, tak by měl majitel provést velmi důkladnou detailní prohlídku, ideálně i s odborníkem. Zaměřit by se měl na střechu (stav krytiny, krovů, okapů, komínů), na základy a zdivo (vlhkost, praskliny, plísň), na okna a dveře (těsnost, funkčnost, stav rámců), na rozvody elektřiny (staré rozvody mohou být nebezpečné), rozvody vody, plynu, odpadů (možnost ucpání starého potrubí), na topení (typ a stáří kotle, funkčnost radiátorů), na izolaci (nedostatečná tepelná a zvuková izolace). Samozřejmě by měly být i aktuální revize komínů, elektřiny a palivové soustavy, které naše realitní kancelář po svých klientech (prodávajících) vždy vyžaduje.

V tomto čísle RL se ale budeme bavit o trochu jiných problémech, se kterými se při prodeji starších RD setkáváme. Mým dnešním hostem je můj spolupracovník, pan Jan Czernek, který se věnuje inženýringu a pomáhá mi při odstraňování níže popsanych problémů.

Jednou z prvních věcí, které jako makléř ověřuji, je prověření, zda k nemovitosti vede legální přístupová cesta a zda je zapsána v katastru. Týká se to většinou zahrádkářských osad, ale docela často se s tímto problémem setkávám i u starších rodinných domů, rekreačních objektů, nebo pozemků. Jak takový problém vyřešit?

Koupit starší objekt se někdy jeví jako dobrá investice, jelikož nám řeší získání velmi dobré lokality pro bydlení, rekreaci v místech, kde platné územní plány prakticky nedovolí žádnou novou výstavbu. Bohužel někdy se skrytým problémem – se závadou můžeme setkat v době, kdy budeme chtít dům rekonstruovat. I zde platí pravidlo, že vše co chceme udělat, musí být v souladu s územním plánem. Proto bych každému doporučil před koupi staršího objektu navštívit příslušný úřad a zjistit podmínky rekonstrukce právě z hlediska územního plánu a zajímat se na stavebním odboru o příslušný povolení proces. Starší objekt původní majitel užíval s vědomím, že vše je v souladu se zákonem. Tady se můžeme setkat s tím, že léta užívaný dojezd k RD není vůbec v souladu se zákonem. Tuto skutečnost zjistíme hlavně v době, když budeme žádat o povolení rekonstrukce, kdy přístup k nemovitosti musíme v projektové dokumentaci (PD) prokázat. Spousta starších objektů má přístup přes pozemky, které nejsou vedeny jako komunikace, jezdí se po pastvinách, nebo po orné půdě a zde tuto skutečnost je třeba vyřešit. Setkáme se zde s požadavky odborů životního prostředí, které nás někdy posunou k problémům se zemědělským půdním fondem. Také stavební záměr rekonstrukce objektu musí respektovat různá omezení psaných v regulativech lokality, kde ne vždy můžeme objemově, nebo tvarově uskutečnit svůj vysněný záměr.

Dalším častým problémem je nesoulad prodávané stavby se stavební dokumentací. Buď úplně chybí nebo byly provedeny nelegální přístavby nebo jiné úpravy, na které neexistuje stavební povolení, nebo úředně ověřená stavební dokumentace. Jak se taková situace řeší dle nového stavebního zákona?

Nezmiňoval bych zde vůbec nový stavební zákon. Tuto záležitost se řešilo i v minulosti. Legálnost staveb si můžeme prověřit na příslušném katastrálním úřadě a stavebním úřadě. Vynechal bych zde tvrzení, že drobné stavby se nemusely povolovat. Vždy je třeba na tuto záležitost pohlížet individuálně. Pokud vlastník nemá PD, můžeme požádat stavební úřad o možnost dohledání příslušné PD v archivu úřadu. Když se tam nic nedohledá, nic nám nezbyvá než začít stavby, které již stojí dodatečně povolit. A zase se setkáme s územním plánem, zda tyto stavby, které původní majitel realizoval, vůbec lze povolit. Pokud stavba vedlejší ke stavbě hlavní je možná a má původně do 25 m², dnes do 40 m² tak povolení nebude třeba řešit. Může se však stát, že doklad o existenci stavby bude potřebovat příslušný katastrální úřad. Budeme potřebovat geometrické zaměření stavby a určitě i stanovisko stavebního odboru.

Často se i stává, že skutečný stav nemovitostí neodpovídá zakreslení v katastrální mapě? Jedná se o posunutí staveb oproti zápisu v katastru nebo o posunutí hranic pozemků oproti zápisu v katastru. Co dělat v takovém případě?

V podstatě tu platí totéž, co v předchozích odstavcích. Vždy je nutné skutečnost v terénu prověřit s možnostmi, které jsou v souladu s územním plánem. Určitě bude nutné zajistit geometrické zaměření, které bude základem k řešení tohoto problému. Geometrické zaměření bude podkladem k jednání s katastrálním úřadem a také se stavebním odborem.

ZVAŽUJETE PRODEJ SVÉ NEMOVITOSTI?
NEJSTE SI JISTÍ,
ZDA-LI NA VAŠÍ NEMOVITOSTI
NEVÁZNOU NĚJAKÁ PRAVNÍ OMEZENÍ, BŘEMENA,
ZÁSTAVNÍ PRÁVA APOD.
CHCETE ZNÁT REÁLNÝ ODHAD TRŽNÍ CENY?
POTOM NÁS KONTAKTUJTE:
TEL: 604 840 537
E-MAIL: mrozek@reallia.cz

ÚVODNÍ KONZULTACE JE ZDARMA A JE NEZÁVAZNÁ!



Jan Czernek a Marcin Mrózek

Docela častým problémem je způsob využití, který je zapsaný na listu vlastnickém a přitom neodpovídá skutečnosti. Co s tím?

S tímto problémem se nejčastěji setkáme u komerčních objektů, které v minulosti byly ve vlastnictví podnikatelských subjektů a tito v rámci své činnosti se často nezajímali o to, zda v dané lokalitě se může provádět nějaká činnost. Většinou to jsou různé zemědělské stavení, kde bývalé statní statky nebo zemědělská družstva, měly přidružené výroby a o legislativu se nikdo až tak dokonale nezajímal.

V podstatě se zase dostáváme k těm samým krokům co v předchozích odstavcích. Vždy před koupi takových objektů nabyvatel by měl dbát na to, aby původní vlastník poskytl dochovanou projektovou dokumentaci a pak se vydat na úřady. Často se stává, že takové objekty mají nedořešené připojení na inženýrské sítě. Jedná se zpravidla o nějaké sdružené vodovodní přípojky, které se dnes již nedá povolit, nebo podružné připojení na elektrickou síť. Velkým problémem je i likvidace splaškových vod, původní vybíratelné jímky nesplňují objemové potřeby a při rekonstrukci objektu tuto problematiku úřady neopomenou. Dát to pak do souladu je někdy velmi problémové, vždy bude nutné jednat s dodavateli vody a elektrické energie a většinou i řešit majetkové vztahy s vedením přípojek inženýrských sítí.

Poslední dobou jsem se několikrát setkal se skutečností, že na listu vlastnickém byl uvedený RD, který ve skutečnosti je již zbořený. Jak řešit takovou situaci?

Je to velmi hezký příklad původních vlastníků RD, kteří nedbali jakékoliv kroků k legálnímu odstranění objektu. Prostě dům zbořili. Pokud to chceme dát do legitimního stavu, musíme začít na příslušném stavebním úřadě. Nevyhne se místnímu šetření, kde aktuální stav úřad zdokumentuje a vydá stanovisko pro katastrální úřad, aby tento provedl úpravu zápisu na příslušném listu vlastnictví. Svévolné odstranění jakéhokoliv objektu může být pro vlastníka celkem drahá záležitost. Problém nastane, jak se zdokladuje pro odbor životního prostředí likvidace odpadů, obzvláště složité to bude, když krytinu tvořil materiál obsahující azbest.

Studny, septiky, čističky odpadních vod (ČOV)

Stavby vodních děl mohou také způsobit nabyvateli nemovitostí nemalé problémy, když se z nějakého důvodu nedochovaly doklady o povolení a o povolení k nakládání s vodami. Tyto stavby by každopádně měly být uvedeny v kupní smlouvě. U starších nemovitostí jako rodinné domy nebo rekreační objekty to zpravidla byl jediný zdroj na zásobování uživatelů pitnou vodou. Málomocný vlastník si však pamatuje na to, že odběr vody z takového zdroje podléhá určitým pravidlům. Povolení odběru podzemních vod se většinou vydává na období 10 let a pak se musí požádat o obnovení. Znamená to vydat se na příslušný úřad (stavební a životní prostředí) a tam se poradit jak postupovat. Pokud nemáme žádnou PD budeme muset nechat zpracovat jednoduchou PD – pasport stavby, který vodní dílo – studnu zdokumentuje, popíše její stav zřejmě budeme muset také zjistit vydatnost vodního zdroje. Požádáme pak úřad o potvrzení tohoto pasportu a požádáme o nové povolení odběru vody. Ve vlastním zájmu je dobré také zajistit rozbor vody, minimálně budeme mít jistotu, že voda je zdravotně nezávadná. Pokud nabyvaná nemovitost má svedené splaškové vody do vybíratelné žumpy nebo do septiku, můžeme mít problém s prokazováním vývozu těchto odpadních vod na čističku. Pokud máme spotřebu cca 100 m³ pitné vody, tak si musíme být vědomí, že odpadní vody budou mít sice menší objem, ale dostatečně velký, kde objem jímky určitě není 100 m³ pokud má 25 m³ tak to činí cca cca 4x za rok odvoz. Problém se odhalí, kdy začneme řešit povolení rekonstrukce objektu.

Pokud je povolený vícekomorový septik s odvodem vyčištěné vody do vsaku, musíme se zajímat o jeho povolení vydané na původního vlastníka a na povolení vypouštění odpadních vod do vod podzemních. Toto bylo zpravidla vydáno na období 10 let. Takže zase nás čeká návštěva příslušného úřadu. U novějších staveb se setkáváme již s čističkami odpadních vod zde budeme postupovat obdobně jak u výše citovaných septiků. Budeme se zajímat o povolení stavby, souhlas s užíváním a souhlas s vypouštěním odpadních vod do vod podzemních, nebo někdy do vod povrchových, to znamená do vodních toků.

Děkuji za rozhovor. Mým dnešním hostem byl Jan Czernek – specialista na inženýring. Rozhovor vedl Ing. Marcin Mrózek

PRODEJ INVESTIČNÍCH APARTMÁNŮ VE SZCZYRKU

- Zajímavá možnost výdělku.
- Apartmány jsou nové a plně vybavené.
- Nacházejí se v atraktivní lokalitě letoviska Szczyrk v polských Beskydech.
- Apartmány jsou určeny především ke krátkodobému pronájmu a k vydělávání.
- Místní operátor vám zajišťuje nájemníky, uklízí a opravuje apartmány na své náklady.
- V apartmánech můžete i bydlet.
- V případě pronájmu apartmánu je zde možnost navrácení DPH ve výši 23%.





RD Těrlicko, ul. Satelitní



RD Český Těšín, ul. Žukovská



RD Bohumín, ul. Jana Palacha



RD Český Těšín, nábreží Svobody



RD Ostrava - Stará Bělá



RD Český Těšín - Mistřovice



RD Český Těšín, ul. Komenského



RD Hnojník



Stavební pozemky
Český Těšín - Dolní Žukov



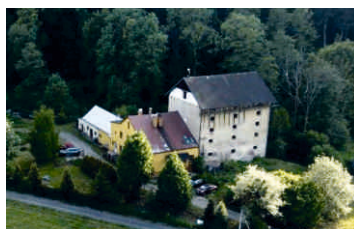
RD Chotěbuz, ul. Lesní



Komerční objekt Třanovice



Komerční objekt Český Těšín,
ul. kpt. Jaroše



Objekt starého mlýna Chotěbuz



Výrobní a skladovací hala,
Český Těšín - Mosty



Věra Labajová

Vaše pojišťovací a hypoteční makléřka

tel: 607 165 044

e-mail: vlabajova@obchod.rsts.cz

kancelář: Nádražní 11/15, 737 01 Český Těšín

PhDr. Stanislava Hauerová

Certifikovaná realitní makléřka

Zvu Vás na prohlídku

tel: +420 725 996 354

e-mail: hauerova@reallia.cz

