

Poučení prodávajícího při prodeji nemovitosti

Majitel nemovitosti má tyto povinnosti:

1) Seznámit zprostředkovatele i kupujícího s faktickými vadami nemovitosti

To znamená s veškerými vadami, o kterých majitel ví či vědět měl a mohl.

2) Seznámit zprostředkovatele i kupujícího s právními vadami nemovitosti

Právními vadami jsou

- vady zapsané na listu vlastnickém jako např. věcné břemeno, předkupní právo,
- vady nezapsané na listu vlastnickém, jako např. nájemní právo, spor na určení vlastnictví k nemovitosti.

3) Předat kupujícímu při převodu jednotky dle zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, potvrzení vystavené osobou odpovědnou za správu domu (obvykle SVJ), jaké dluhy související se správou domu a pozemku a na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a zálohách na tato plnění přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.

4) Předat kupujícímu stavební dokumentaci

Vlastník stavby (u jednotky je za vlastníka považováno SVJ) je povinen podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou projektovou dokumentaci, dokumentaci pro provádění stavby, dokumentaci stavby, došlo-li k odchylce od dokumentace pro povolení stavby, popřípadě dokumentaci skutečného provedení stavby, včetně její geodetické části, nebo pasport stavby, rozhodnutí, osvědčení, souhlasy a jiné důležité doklady týkající se stavby nebo zařízení; dokumentaci lze uchovávat i v elektronické formě.

5) Předat zprostředkovateli i kupujícímu průkaz energetické náročnosti budovy dle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energií

(vyjma v zákoně uvedených výjimek)

nebo při převodu jednotky, nebyl-li vlastníkovvi na písemné vyžádání stavebníkem nebo SVJ předán průkaz, předložit vyúčtování dodávek elektřiny, plynu a tepelné energie pro příslušnou jednotku za uplynulé 3 roky.

Doporučení:

Předložit kupujícímu revizní zprávy

- plynových a elektrických zařízení
- elektrických rozvodů
- kotle na tuhá paliva
- kouřových cest
- hromosvodu
- fotovoltaických zařízení