

Poučení prodávajícího při prodeji nemovitosti

Majitel nemovitosti má tyto povinnosti:

1) Seznámit zprostředkovatele i kupujícího s faktickými vadami nemovitosti

Tzn. veškeré vady, 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 apod.,
- vady nazapsané 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 přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.

4) Předat kupujícímu stavební dokumentaci dle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon

Vlastník stavby (u jednotky je za vlastníka považováno SVJ) je povinen uchovávat po celou dobu trvání stavby dokumentaci jejího skutečného provedení, rozhodnutí, osvědčení, souhlasy, ověřenou projektovou dokumentaci, popřípadě jiné důležité doklady týkající se stavby. V případech, kdy dokumentace stavby nebyla vůbec pořízena, nedochovala se nebo není v náležitém stavu, je vlastník stavby povinen pořídit dokumentaci skutečného provedení stavby.

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 zařízení
- elektrických rozvodů
- kotle na tuhá paliva
- kouřových cest