

OSNOVA WEBINÁŘE – DÍL I

SLIDE 1: Prodej domu DÍL I.JAK PŘEDEJÍT CHYBÁM, SANKCÍM A ZMAŘENÍ OBCHODU - Povinná dokumentace k prodeji domu a právní odpovědnost, souvislost s novelou Stavebního zákona platnou od 01.08.2025

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- David Suchánek, realitní makléř a poradce

SLIDE 2: Co vyplývá pro vlastníka - prodávajícího nemovitost Z NOVEL stavebního ZÁKONA z ROKU 2024 A od 01.08.2025

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- Novela Zákon č. 283/2021 Sb. („Nový stavební zákon“)
Novela Zákon č. 87/2025 Sb. („Novela stavebního zákona“ účinná od 1. 8. 2025)

SLIDE 3: Povinnost uchovávat dokumentaci skutečného provedení stavby platí a byla zpřísněna (nový stavební zákon).

Novela z 1. 8. 2025 neukládá nově dokumentaci jen přímo k prodeji, ale mění podmínky pro některé stavby a tím i dokumenty, které budou při prodeji vyžadovány.

U běžného rodinného domu (ne – novostavby či změny užívání) se struktura dokumentace nemění dramaticky – stále platí standardní požadavky (LV, nabývací titul, projektová a skutečná dokumentace pokud byla stavba či změna atd).

Pokud byla rekonstrukce, přístavba či změna užívání po 1.8.2025, je třeba zohlednit, že podmínky dokumentace se dotknou i prodeje kupující či banka budou požadovat doložení.

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- – orientační / přechodový slide

SLIDE 4: 2 Co se dnes naučíte

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- V dnešním webináři se dozvíte
Jaké dokumenty musíte povinně podle zákona mít již v době držení vlastnictví nemovitosti a před samotným prodejem připravené, jaké předložit kupujícímu při

prohlídce nemovitosti, nebo při jednání o koupi a jaké dokumenty nám ukládá zákon předat kupujícímu, či bance ještě před podpisem kupní smlouvy.

Jaké chyby v průběhu přípravy, transakce a po transakci jsou nejčastější

Jak jednoduše a efektivně odhalit právní a stavebně technická rizika

Jak správná příprava úměrně zvyšuje hodnotu nemovitosti

A také si ukážeme reálné příklady soudních sporů, a jaké z toho plynou sankce jak prodávajícím, kupujícím tak i zprostředkovateli.

SLIDE 5: 3 Proč je příprava klíčová

-  **MLUVENÝ VÝKLAD**
- Příprava nemovitosti rozhoduje o celém výsledku obchodního procesu. Bez ní hrozí chyby, problémy s bankami, zdržení v katastru i právní spory. Správně připravená nemovitost se prodá rychleji, bezpečněji a za vyšší cenu.

SLIDE 6: 4 PRÁVNÍ DOKUMENTACE

-  **MLUVENÝ VÝKLAD**
- Nejdůležitější právní dokumenty a jednotlivé kapitoly
 - A) PENB
 - B) Dokumentace skutečného provedení
 - C) Kolaudační rozhodnutí
 - D) Geometrický plán - nutný i při změně hranic nebo existence přístaveb
 - E) Revize elektro/ plyn/ spalínové cesty, kotel, přípojky vody a kanalizace
 - F) PBŘ – Požárně bezpečnostní řešení
 - G) List vlastnictví a nabývací titul

SLIDE 7: Nejčastější chyby prodávajících

-  **MLUVENÝ VÝKLAD**
- - A) Chybějící kolaudace
 - B) Chybná – neaktuální, nebo absence projektové dokumentace
 - C) Neprovedené revize
 - D) Skryté vady
 - E) Chybně uvedený právní stav
 - F) Nepřipravené smlouvy – nebo smlouvy stažené z internetu

SLIDE 8: Stavební příprava co jsou skryté vady a co nejsou skryté vady

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- – orientační / přechodový slide

SLIDE 9: 5 STAVEBNÍ PŘÍPRAVA – Skryté vady

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- Před prodejem je nutné zkontrolovat stav :
Statika stavby –výklad:

Stav střechy – výklad :

Stav elektroinstalace – výklad :

Tepelné mosty – výklad :

Vlhkost zdiva – výklad :

Technický stav komínů a kotle – výklad :

TECHNICKÉ VADY MOHOU SNÍŽIT CENU NEMOVITOSTI O DESÍTKY PROCENT

SLIDE 10: Tepelný most termovize plíseň v rohu místnosti

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- – orientační / přechodový slide

SLIDE 11: Checklisty stavební příprava

- Checklist statika
- Checklist střecha
-
- Checklist elektro
-

SLIDE 12: Checklisty stavební příprava

- Checklist tepelné mosty
-
- Checklist vlhkost zdiva
- Checklist komíny a kotle

SLIDE 13: Pauza

- 10 minut

SLIDE 14: Právní dokumentace

-  MLUVENÝ VÝKLAD
-

SLIDE 15: právní dokumentace a1. Penb – průkaz energetické náročnosti budovy

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- Kdy je ho potřeba mít
Uvedení třídy energetické náročnosti v inzerci a při prodeji
Absence PENB – Sankce prodávající, sankce zprostředkovatel
Absence PENB při podpisu kupní smlouvy i po podpisu kupní smlouvy – sankce a práva kupujícího, právní spory a judikáty
Platnost průkazu

SLIDE 16: Platnost penb

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- A) Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) má v České republice standardní platnost 10 let od data jeho vyhotovení.
B) Platnost však může skončit dříve, pokud dojde k významnější změně budovy, zejména:
1) větší změna dokončené budovy (např. více než 25 % obálky budovy)
2) změna způsobu vytápění, chlazení nebo přípravy teplé vody budovy.

SLIDE 17: Kdy SKONČÍ PLATNOST penb PŘEDČASNĚ

-  **MLUVENÝ VÝKLAD**
 - Změna více než 25 % obálky budovy
 - Sem patří:
 - zateplení fasády
 - zateplení střechy
 - výměna oken / dveří
 - zateplení stropu / podlahy
 - Významná změna vytápění, chlazení, ohřevu vody nebo vzduchotechniky
 - Například:
 - přechod z kotle na plyn → tepelné čerpadlo
 - instalace fotovoltaiky s přímým napojením na topení
 - změna hlavního zdroje tepla
 - zásadní modernizace vzduchotechniky či rekuperace
 - Přístavba nebo nástavba budovy
 - Pokud dojde k zásahu, který ovlivní:
 - plochu budovy
 - tepelně-technické parametry
 - energetický koncept
- Příklad: K rodinnému domu se přistaví zimní zahrada nebo celé podlaží.

SLIDE 18: Kdy SKONČÍ PLATNOST penb PŘEDČASNĚ

-  **MLUVENÝ VÝKLAD**
- Změna využití stavby
- Např. změna rodinného domu na dvougenerační, kancelář → byt, podkroví → plnohodnotná bytová jednotka.

SLIDE 19: Kdy potřebujeme penb

-  **MLUVENÝ VÝKLAD**
- Rekonstrukce měnící využití budovy
- Právní titul:
 - Zákon č. 406/ 2 000 Sb. o hospodaření energií
 - § 7a, §7b
 - Při absenci nebo nepředložení
 - SANKCE AŽ 100 000 Kč u fyzické osoby
 - SANKCE AŽ 200 000 Kč u právnické osoby
 - Možnost kupujícího odstoupit od kupní smlouvy až do 5 let od podpisu SK
 - Důsledek absence : nemožnost prodeje, sleva z ceny kupní, ztráta důvěry kupujícího

Vyhláška Č. 264 / 2020 Sb. O energetické náročnosti budov
Zákon č. 250/ 2021 Sb. o kontrole a sankcích ve veřejné správě

- Při nájmu
- Právní titul:
Zákon č. 406/ 2 000 Sb. o hospodaření energií
§ 7a, §7b
Při absenci nebo nepředložení
SANKCE AŽ 100 000 Kč u fyzické osoby
SANKCE AŽ 200 000 Kč u právnické osoby

Důsledek absence : nemožnost prodeje, sleva z ceny kupní, ztráta důvěry kupujícího

- Již při nabízení – inzerci !!!
- Právní titul:
Zákon č. 406/ 2 000 Sb. o hospodaření energií
§ 7a, §7b
Při absenci nebo neuvedení v inzerci
SANKCE AŽ 100 000 Kč u fyzické osoby
SANKCE AŽ 200 000 Kč u právnické osoby

Důsledek absence : nemožnost prodeje, sleva z ceny kupní, ztráta důvěry kupujícího

SLIDE 20: Odpovědnost a Sankce PŘI absenci penb

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- Prodávající
- Při absenci nebo nepředložení
SANKCE AŽ 100 000 Kč u fyzické osoby
SANKCE AŽ 200 000 Kč u právnické osoby
Vyhláška Č. 264 / 2020 Sb. O energetické náročnosti budov
Zákon č. 250/ 2021 Sb. o kontrole a sankcích ve veřejné správě
- Zprostředkovatel
- Při absenci, nepředložení , neuvedení třídy v inzerci
SANKCE AŽ 100 000 Kč a náhrada škody

Zákon č. 39 / 2020 Sb. o Zákon o realitním zprostředkování

- Kupující
- Vznik rizika skryté vady, ze které by plynula nemožnost uplatnění reklamace, pokud vědomě akceptoval absenci PENB

SLIDE 21: Podrobněji o riziku

-  **MLUVENÝ VÝKLAD**
- **Není automatické, že by kupující vždy měl právo jednoduše odstoupit od smlouvy, pokud prodávající nepředloží průkaz energetické náročnosti budovy (PENB), ale existují určité právní mechanismy a rizika pro prodávajícího.**

Pojďme se tedy podívat jak může dojít k takové situaci a jak jí předejít.

SLIDE 22: Odstoupení kupujícího od kupní smlouvy při absenci penb

-  **MLUVENÝ VÝKLAD**
- Odstoupení může nastat jestliže :
- smlouva výslovně sjednávala energetickou třídu jako podstatnou vlastnost a tato nebyla dosažena
- Odstoupení může být reálné také v případě:
- prodávající rozhodujícím způsobem porušil smlouvu natolik, že to rozvrací účel smlouvy.
- Rozsudek z praxe
- Klíčový případ
Nejvyšší soud — sp. zn. 23 Cdo 2042/2020 (rozhodnutí ze dne 19. 4. 2022). „Kupující, který byl při uzavření kupní smlouvy uveden prodávajícím v omyl o rozhodující okolnosti spočívající ve sjednaných vlastnostech předmětu koupě a jemuž bylo následně poskytnuto vadné plnění, může úspěšně namítat relativní neplatnost (odstranitelné neplatnosti) kupní smlouvy bez ohledu na to, zda mu vznikla i práva z vadného plnění.“

SLIDE 23: Rozdíl mezi uplatněním práv z vadného plnění (např. sleva, oprava) a námitkou relativní neplatnosti smlouvy pro omyl

-  **MLUVENÝ VÝKLAD**
- 1
- Nejvyšší soud rozvádí rozdíl mezi uplatněním práv z vadného plnění (např. sleva, oprava) a námitkou relativní neplatnosti smlouvy pro omyl — tedy možností zasáhnout proti celé (části) smlouvy, pokud byla kupujícího uvedena v omyl. To je silný institut — vede často až k vypořádání vzájemných plnění (vrácení kupní ceny apod.)
- 2
- Pokud se v konkrétním případě prokáže, že prodávající vědomě nebo zaviněně uvedl kupujícího v omyl ohledně energetické charakteristiky (např. v inzerátu či při jednáních byla deklarována konkrétní energetická třída nebo jiné energetické parametry, které byly pro kupujícího rozhodující) — a skutečný stav nebo PENB tomu neodpovídá — lze argumentovat podle logiky 23 Cdo 2042/2020 a žádat relativní neplatnost (odstoupení)

- 3
- Naopak „pouhé“ nedodání PENB (bez zavádějících tvrzení o energetické třídě nebo bez prokazatelného omylu) soudy obvykle vyhodnocují spíše jako porušení informační / administrativní povinnosti (náprava, sleva, pokuta ze strany Státní energetické inspekce), než jako automatický důvod k odstoupení.

SLIDE 24: CO BY BYLO POTŘEBA PRO ÚSPĚŠNÉ ODSTOUPENÍ

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- 1
- Rozhodující okolnost / vlastnost sjednaná předem — např. prodávající v inzerátu nebo při jednání opakovaně deklaroval konkrétní energetickou třídu / nízkou spotřebu apod., a kupující to považoval za jeden z hlavních důvodů nákupu.
- 2
- Skutečný stav je zásadně odlišný — to znamená buď předložený (a relevantní) PENB prokáže jinou energetickou třídu, nebo se prokáže, že deklarace byla nepravdivá / zavádějící. (nutné důkazy: PENB, znalecké posudky, korespondence, inzeráty).
- 3
- Omyl byl vyvolán prodávajícím (či jednáním realitky) nebo prodávající jednal zaviněně — pokud kupující vědomě vstoupil do smlouvy kvůli lživé informaci

SLIDE 25: ODPOVĚDNOST PŘEHLEDNĚ PRODÁVAJÍCÍ

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- Povinnost :
Zajistit a předat PENB
Sankce za porušení
Pokuta SEI (státní energetická inspekce) do 100 000 Kč u FO
Náhrada škody
Odpovědnost za vadu
Právní titul :
Zákon č. 406/2000 Sb. §7a, §12

SLIDE 26: ODPOVĚDNOST PŘEHLEDNĚ Zprostředkovatel

-  **MLUVENÝ VÝKLAD**
- Povinnost :
 - Seznámit se s PENB a uvést třídu v inzerci
 - Upozornit na chybějící PENB
 - Sankce za porušení
 - Pokuta SEI (státní energetická inspekce) do 100 000 Kč u FO
 - Náhrada škody
 - Odpovědnost za neodborný výkon
 - Právní titul :
 - Zákon č. 406/2000 Sb. §7a, §12, Zákon 89/2012 Sb. § 2445, Zákon č. 39/2020 Sb.

SLIDE 27: ODPOVĚDNOST PŘEHLEDNĚ KUPUJÍCÍ

-  **MLUVENÝ VÝKLAD**
- Povinnost :
 - Seznámit se s PENB a převzít jej.
 - Riziko / Sankce za porušení
 - Rizika skrytých vad, pokud koupí bez PENB
 - Právní titul :
 - Zákon 89/2012 Sb. § 2103 – § 2106

SLIDE 28: DOPORUČENÍ

-  **MLUVENÝ VÝKLAD**
- Požadujte PENB již před samotnou inzercí či nabídkou
 - Nikdy nepřijímejte průkazy starší 10 let
 - Pokud prodávající nemá PENB – uveďte v inzerci třídu G a nechte vyhotovit nový PENB
 - Archivujte kopie PENB
 - Písemně informujte klienta o rizicích při absenci a dopadech při transakci

SLIDE 29: Pauza

- 10 minut

SLIDE 30: 3. projektová a výkresová dokumentace

-  **MLUVENÝ VÝKLAD**
- Právní rámec
 - Proč je povinná a proč je klíčová
 - Rizika při chybějící dokumentaci
 - Judikatura – rozhodnutí soudů a praxe
 - Praktické situace z realitní praxe
 - Právní odpovědnost stran obchodu
 - Co dělat když PD úplně chybí
 - Souhrn a doporučení pro praxi
 - Co přesně obsahuje PD a VD ?
 - CHECK LIST – dokumentace při převodu

SLIDE 31: 3a) projektová a výkresová dokumentace – právní rámec

-  **MLUVENÝ VÝKLAD**
- Co říká zákon o dokumentaci skutečného provedení stavby:
 - § 125 zákon č. 183/ 2006 Sb. (Stavební zákon) ukládá vlastníkovu stavby povinnost uchovávat dokumentaci odpovídající skutečnému provedení stavby. Dokumentace má být k dispozici po celou dobu existence stavby, a obsah a rozsah upravuje prováděcí vyhláška. Zejména vyhl. č. 499/2006 Sb., přílohy k projektové dokumentaci.
 - Souvislost a význam:
 - Projektová dokumentace pro provedení a dokumentace skutečného provedení prokazuje, že stavba byla postavena a upravována v souladu s povolením – kolaudací, souhlasem s užíváním a v souladu s právními předpisy - tedy její legálnost a technický stav.

SLIDE 32: 3b) Kdy je povinná a klíčová při prodeji PD / VD

-  **MLUVENÝ VÝKLAD**
- Kdy:
 - Při převodu stavby (např. prodej) Prodávající je povinen předat kupujícímu dokumentaci skutečného provedení stavby
 - Proč:
 - Nařizuje mu to zákon a také se tím chrání před neoprávněnými reklamami a před právními spory
 - Je mi nezbytná při další stavební činnosti a pro úřady (např. žádost o dodatečné povolení stavby, nebo při kontrolách)

SLIDE 33: 3c) Rizika při chybějící dokumentaci

-  **MLUVENÝ VÝKLAD**
- Rizika:
Nelze prokázat legální provedení stavby - riziko dodatečného stavebního řízení
Banky odmítnou financovat nemovitost bez dokumentace
Nařízení odstranění stavby, nebo její části
Pokuta dle § 178 Stavebního zákona až do výše 200 000 Kč pro fyz.os. a až do výše 500 000 Kč pro právnické osoby

SLIDE 34: c) Co se stane když dokumentace chybí – praktické situace

-  **MLUVENÝ VÝKLAD**
- Nelze prokázat legální provedení stavby - riziko dodatečného stavebního řízení
Banky odmítnou financovat nemovitost bez dokumentace
- při financování bankou je nutné nejdříve dokumentaci pořídit z čehož plynou nemalé finanční náklady, obvykle cca kolem 80 – 100 tis Kč.
Nařízení odstranění stavby, nebo její části – z čehož plynou náklady na odstranění stavby v řádu stovek tisíc Korun a také pokuta od stavebního úřadu.
Kupující uplatní právní nárok z vadného plnění – další finanční náklad za soudní spor a narovnání

SLIDE 35: 3d) Judikatura rozhodnutí soudů a praxe

-  **MLUVENÝ VÝKLAD**
- Judikatura — příklady rozhodnutí a zásadní principy
Nejvyšší soud (civilní) — zásadní postoj k odpovědnosti prodávajícího za vady:
rozhodnutí jako 33 Cdo 558/2016 zdůrazňují, že prodávající odpovídá za vady, které věc měla v době uzavření smlouvy, a že nelze formální výrokem vyloučit odpovědnost za vady, pokud kupující nebyl skutečně seznámen s technickým stavem (tj. obecné formulace „kupující byl seznámen s technickým stavem“ nestačí). To znamená: pokud chybí projektová dokumentace a z toho plynou vady či právní omezení, kupující může uplatnit práva z vadného plnění

SLIDE 36: 3d2) Judikatura rozhodnutí soudů a praxe

-  **MLUVENÝ VÝKLAD**
- Judikatura — příklady rozhodnutí a zásadní principy
Správní / stavební judikatura (NSS, krajské soudy): řada rozhodnutí řeší dodatečné povolení a nařízení odstranění stavby (např. spisy 4 As 430/2019, 30 A 68/2021 a

další) — soudy v těchto věcech často kontrolují postup správního orgánu (stavebního úřadu) a v některých případech ruší rozhodnutí úřadu nebo posílají věc zpět k přezkoumání, ale princip zůstává: stavba provedená bez povolení nebo v rozporu s povolením je rizikem, které často nese vlastník.

SLIDE 37: 3d3) Judikatura rozhodnutí soudů a praxe

-  **MLUVENÝ VÝKLAD**
- Judikatura — příklady rozhodnutí a zásadní principy
soudy často připouštějí, že kupující, který nebyl upozorněn na nepřítomnost dokumentace nebo na provedené nelegální úpravy, má nárok na slevu z ceny nebo náhradu škody (dle závažnosti a možnosti nápravy).

SLIDE 38: 3 e situace z realitní praxe

-  **MLUVENÝ VÝKLAD**
- A) Nejčastější praktické situace
Přístavba/úprava, která není zanesena v dokumentaci.
Chybějící projekt pro provedení stavby u části domu (např. garáž, zimní zahrada).
Neexistence nebo ztráta „dokumentace skutečného provedení“ (např. při starších stavbách).
Rozdíl mezi povoleným stavem a skutečným provedením (rozšíření, změna dispozice).
B) Co to způsobuje v praxi
Stavební úřad může požadovat dodatečné povolení stavby nebo naopak nařídit odstranění neoprávněně provedené části stavby; v praxi to znamená výrazné dodatečné náklady, soudní spory nebo stavební řízení. (Stavební úřad postupuje v řízení podle části o odstranění staveb §§128–131a).

SLIDE 39: 3 f Právní odpovědnost stran obchodu a sankce – PD / VD

-  **MLUVENÝ VÝKLAD**
- A) Prodávající (vlastník)
Povinnost: zajistit uchování a předání dokumentace (dokumentace skutečného provedení) dle § 125 stavebního zákona; předat kupujícímu co nejúplnější podklady
Právní následky při chybějící dokumentaci nebo neaktuální dokumentaci:
Občansko-právní nároky kupujícího (práva z vadného plnění): požadavek na odstranění vady, slevu z kupní ceny, náhradu škody, případně odstoupení od smlouvy (ustanovení o vadách a právech z vadného plnění v občanském zákoníku). Soudy v praxi přiznávají slevu podle rozsahu vady nebo náhradu nákladů spojených s její nápravou.

SLIDE 40: 3 f Právní odpovědnost stran obchodu a sankce

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- A) Prodávající (vlastník) –

Následky :

Správní aspoň u stavebních orgánů: možnost nařízení dodatečného řízení, pokuty a případného nařízení odstranění stavby (§§ 128–131a stavebního zákona).

Praktický dopad: zdržení převodu, zvýšené náklady (legalizace, projektant, stavební práce), zpeněžitelnost nemovitosti může klesnout (banky odmítají hypotéku).

SLIDE 41: 3 f Právní odpovědnost stran obchodu a sankce

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- B) Realitní zprostředkovatel (makléř / RK)
Povinnost: jednat s odbornou péčí, neuvádět klamavé/nepravdivé informace v inzerci ani v komunikaci, upozornit prodávajícího na chybějící dokumentaci; zákon o realitním zprostředkování č. 39/2020 Sb. ukládá i povinnost pojištění profesní odpovědnosti.

Právní následky při pochybení:

Odpovědnost z povinnosti odborné péče (náhrada škody dle občanského zákoníku) — kupující nebo prodávající mohou žádat náhradu škody způsobené chybou zprostředkovatele.

Správní pokuta (u porušení povinností podle zákona o hospodaření energií, pokud nezajistí uvádění energetické třídy) a postihy dle zákona o realitním zprostředkování.

SLIDE 42: 3 f Právní odpovědnost stran obchodu a sankce

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- B) Realitní zprostředkovatel (makléř / RK)
Praktické následky: ztráta provize (v případech sporu), povinnost uhradit vzniklou škodu, reputační dopad, případné disciplinární řízení RK/asociace, žaloba kvůli profesnímu pochybení

SLIDE 43: 3 f Právní odpovědnost stran obchodu a sankce

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- C) Kupující
Povinnost: řádná due diligence — ověřit právní a technický stav před koupí (např. vyžádat dokumentaci, nahlédnout do katastru).

Právní následky / omezení:

Pokud kupující vědomě koupí nemovitost bez dokumentace (a je mu to sděleno), jeho možnosti u soudu mohou být omezené (soud vyhodnotí, zda byla vada známá či zjištělná při řádné prohlídce). Pokud však kupující nebyl informován a vznikla mu škoda — může uplatnit nároky z vadného plnění.

SLIDE 44: 3 f Právní odpovědnost stran obchodu a sankce

-  **MLUVENÝ VÝKLAD**
- Jak spory reálně probíhají — postupy a praktické kroky
Prevence: ideální je zjistit a mít kompletní dokumentaci před zveřejněním nabídky a inzerce.
Objevení vady před podpisem smlouvy: vyjednávání — dohoda o dodání dokumentace / úpravě ceny / úhradě legalizačních nákladů.
Objevení vady po podpisu: kupující obvykle nejdříve posílá předžalobní výzvu (vytknutí vady), požaduje nápravu nebo slevu. Pokud není náprava, podává žalobu (snížení ceny, náhrada škody, případně odstoupení).
Správní cesta (SEI / stavební úřad): v případě zákonného porušení (např. nelegální stavba) může být podán podnět stavebnímu úřadu → řízení o dodatečném povolení / řízení o odstranění stavby. V některých případech soudy přezkoumávají postup úřadu (viz rozhodnutí 4 As 430/2019 apod.)

SLIDE 45: 3 g Co dělat pokud dokumentace PD / VD neexistuje

-  **MLUVENÝ VÝKLAD**
- Nejprve zjistit, co má úřad
Dodat pasport stavby
Zpětně legalizovat nepovolené změny
Doplnit revize
Zajistit statické posudky
Informovat kupujícího
Vše uvést do smlouvy
Archivovat jako dokumentaci skutečného provedení

SLIDE 46: 3 h doporučení PD / VD

-  **MLUVENÝ VÝKLAD**
- Neinzerovat bez dokumentace. Pokud dokumentace není k dispozici, explicitně to napište a doporučte řešení (např. dočasně uvést „třída G – průkaz není k dispozici“).
Požadovat dokumentaci před nafocněním a inzerátem.

Zahrnout do smlouvy jasné doložky: které dokumenty byly předány, prohlášení o znalosti stavu, ujednání o řešení chybějících dokumentů (kdo hradí legalizaci / úpravu ceny). (Pozor: úplné vyloučení odpovědnosti prodávajícího soudy neakceptují, pokud kupující nebyl seznámen.

U realitních kanceláří: mít sjednané profesní pojištění dle zákona č. 39/2020 Sb. a interní kontrolu dokumentace před zařazením nabídky.

Vždy doporučit právní kontrolu smluv a (tam, kde hrozí nejasnosti) konzultaci s projektantem nebo stavebním specialistou.

SLIDE 47: 3 I Co přesně obsahuje PD a VD ?

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- Kompletní a srozumitelný přehled
co obvykle obsahuje
projektová dokumentace
a
výkresová dokumentace
nemovitosti podle standardů stavebního zákona a praxe projektantů.
Aaaaa malá pauzička a pojedeme bomby 🚩

SLIDE 48: Pauza

- 10 minut

SLIDE 49: 🍷 1/ 3i KAPITOLA PD1) PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE (PD)

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- Používá se pro:
stavební povolení
ohlášení stavby
rekonstrukce
kolaudaci
technické podklady pro realizaci
Zhotovitel:
Projekční kanceláře a projektanti

..

SLIDE 50: 📄 2/ 3i1) PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE (PD)

- 📄 MLUVENÝ VÝKLAD
- A) Průvodní zpráva
 - základní identifikace stavby
 - účel, rozsah a popis
 - parcelní čísla, vlastnické vztahy
 - základní informace o technickém řešení
 - stavební povolení
 - ohlášení stavby
 - rekonstrukce
 - kolaudaci
 - technické podklady pro realizaci

SLIDE 51: 📄 3/ 3i1) PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE (PD)

- 📄 MLUVENÝ VÝKLAD
- B) Souhrnná technická zpráva
 - Podrobný popis technického řešení:
 - architektonické řešení
 - konstrukční řešení
 - tepelně-technické vlastnosti
 - inženýrské sítě
 - zásobování energií
 - požární bezpečnost
 - hygienické požadavky
 - statika
 - dopady na životní prostředí

SLIDE 52: 📄 4/ 3i1) PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE (PD)

- 📄 MLUVENÝ VÝKLAD
- C) Situační výkresy
 - situace stavby v území
 - osazení na pozemku
 - připojení na infrastrukturu (voda, kanalizace, elektro, plyn)
 - dopravní napojení

SLIDE 53: 📄 5/ 3i1) PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE (PD)

- 📄 MLUVENÝ VÝKLAD
- D) Architektonicko-stavební část (DAS)
 - půdorysy všech podlaží
 - řezy
 - pohledy
 - skladby konstrukcí
 - detaily napojení konstrukcí

SLIDE 54: 📄 6/ 3i1) PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE (PD)

- 📄 MLUVENÝ VÝKLAD
- E) Statika (DSP – část statika)
 - statický výpočet
 - výkresy nosných konstrukcí
 - základy, stropy, krovy, nosníky

SLIDE 55: 📄 7/ 3i1) PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE (PD)

- 📄 MLUVENÝ VÝKLAD
- F) Požárně bezpečnostní řešení (PBR)
 - požární rizika
 - únikové cesty
 - požární odolnost konstrukcí
 - požární zařízení

SLIDE 56: 📄 8/ 3i1) PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE (PD)

- 📄 MLUVENÝ VÝKLAD
- G) Technické profesní části
 - Podle typu stavby:
 - Vytápění (ÚT)
 - zdroj tepla
 - rozvody, radiátory, kotelna
 - Elektroinstalace (EL)
 - rozvaděče, zásuvky, světla
 - hromosvod

SLIDE 57: 📖 9/ 3i1) PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE (PD)

- 📖 MLUVENÝ VÝKLAD
- G) Technické profesní části
Podle typu stavby:
Zdravotně-technické instalace (ZTI)
voda
kanalizace
odpady
Vzduchotechnika (VZT)
rekuperace
odvětrání

SLIDE 58: 📖 10/ 3i1) PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE (PD)

- 📖 MLUVENÝ VÝKLAD
- G) Technické profesní části
Podle typu stavby:
Plyn (PLYN)
rozvody
kotel
spotřebiče
Technologie (u specifických staveb)
výtahy
bazénová technologie
zabezpečovací zařízení apod.

SLIDE 59: 📖 11/ 3i1) PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE (PD)

- 📖 MLUVENÝ VÝKLAD
- H) Energetická náročnost (ENB)
tepelně-technické výpočty
PENB (pokud se vyžaduje)

SLIDE 60: 📖 12/ 3i1) PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE (PD)

- 📖 MLUVENÝ VÝKLAD
- I) Koordinační situace
kompletní koordinace všech profesí v jednom výkresu

SLIDE 61: 🍷 13/ 3i 📄 2) Výkresová dokumentace

- 📖 MLUVENÝ VÝKLAD
- Je součástí projektové dokumentace, ale dá se vyžádat i samostatně.
Obsahuje zejména:
 - A) Půdorysy
všech podlaží
zobrazují dispozice, konstrukce, výškové kóty
 - B) Řezy
svislé řezy domem
znázorňují výšky, skladby stropů, střechy, konstrukcí

SLIDE 62: 🍷 14/ 3i 📄 2) Výkresová dokumentace

- 📖 MLUVENÝ VÝKLAD
- C) Pohledy
všechny fasády
okna, dveře, materiály
- D) Detaily konstrukcí
detaily zateplení
napojení střechy na fasádu
základy
izolace

SLIDE 63: 🍷 15/ 3i 📄 2) Výkresová dokumentace

- 📖 MLUVENÝ VÝKLAD
- E) Situace
umístění na pozemku
odstupy od hranic
přípojky a komunikace
- F) Výkresy profesí
elektro schémata
rozvody vody a kanalizace
vytápění
plyn
vzduchotechnika

SLIDE 64: 📄 16/ 3i 2) Výkresová dokumentace

- 📄 MLUVENÝ VÝKLAD
- Projektová dokumentace může mít různé stupně
Každý stupeň má jinou podrobnost:

DUR – dokumentace pro územní řízení

2. DSP – dokumentace pro stavební povolení

3. DPS – dokumentace pro provádění stavby (nejpodrobnější)

4. DSPS – dokumentace skutečného provedení stavby

SLIDE 65: Checklist – dokumentace při převodu od prodávajícího – kupujícímu

- Na dalších slidech bude uvedený checklist a jeho části.
Zde si můžete checklist stáhnout naskenování QR kódu

SLIDE 66: 1 / 3J KONTROLNÍ CHECKLIST DOKUMENTACE OD PRODÁVAJÍCÍHO

- 1. Právní dokumenty, které je nutné předložit před podpisem zprostředkovatelské smlouvy zprostředkovateli, při podpisu rezervační smlouvy kupujícímu, při podpisu kupní smlouvy kupujícímu, při předání nemovitosti kupujícímu
 - ☐ Výpis z katastru nemovitostí (LV)
 - ☐ Katastrální mapa - ☐ Nabývací titul: kupní smlouva / darovací smlouva / dědictví
 - ☐ Souhlas manžela / SJM (pokud se týká) ☐ Zástavní smlouvy, věcná břemena, služebnosti ☐ Nájemní smlouvy (pokud v nemovitosti někdo bydlí) ☐ Územní rozhodnutí (pokud existuje) ☐ Stavební povolení, ohlášení stavby ☐ Kolaudační rozhodnutí / souhlas s užíváním stavby

SLIDE 67: 2 / 3J KONTROLNÍ CHECKLIST DOKUMENTACE OD PRODÁVAJÍCÍHO

- 2. Technická a projektová dokumentace
 - ☐ Projektová dokumentace rodinného domu / bytu ☐ Projektová dokumentace skutečného provedení stavby (DSPS) ☐ Statický posudek (pokud existuje) ☐ Požárně-bezpečnostní řešení (PBŘ) ☐ Dokumentace změn během stavby ☐ Výkresová dokumentace:
půdorysy

řezy
pohledy
situace
detaily konstrukcí ☐ Energetické výpočty (tepelně-technické posudky) ☐ Průkaz
energetické náročnosti budovy (PENB) – platný (max. 10 let) ☐ Technická zpráva ke
stavbě

SLIDE 68: 3/ 3J KONTROLNÍ CHECKLIST DOKUMENTACE OD PRODÁVAJÍCÍHO

- 3. Revize a kontroly
☐ Revize elektroinstalace ☐ Revize hromosvodu ☐ Revize plynu ☐ Revize kotle,
tepelného čerpadla, bojleru ☐ Revize komínů / zpráva kominíka ☐ Tlakové zkoušky
vody a kanalizace (u novostaveb) ☐ Revize vzduchotechniky / rekuperace ☐ Servisní
protokoly za poslední roky

SLIDE 69: 4/ 3J KONTROLNÍ CHECKLIST DOKUMENTACE OD PRODÁVAJÍCÍHO

- 4. Přípojky a sítě
☐ Smlouvy a dokumenty k přípojkám:
elektřina
plyn
voda
kanalizace / septik / ČOV ☐ Prohlášení o shodě a záruční listy (bojler, čerpadlo, kotel,
FVE)

SLIDE 70: 5/ 3J KONTROLNÍ CHECKLIST DOKUMENTACE OD PRODÁVAJÍCÍHO

- 5. Provozní dokumentace
☐ Manuály k technologiím:
tepelné čerpadlo
kotel
rekuperace
klimatizace
fotovoltaika ☐ Protokoly o měřeních (tepelná čerpadla, fotovoltaika) ☐ Záznamy o
servisních prohlídkách

SLIDE 71: 6/ 3J KONTROLNÍ CHECKLIST DOKUMENTACE OD PRODÁVAJÍCÍHO

- 6. Další důležité dokumenty
 - Geometrický plán (pokud byl pozemek dělen nebo byla měněna hranice) □ Smlouvy o přístupu přes cizí pozemky (služebnosti) □ Hydrologické posudky (u studny) □ Zaměření skutečného stavu budovy □ Pasport stavby (pokud není dokumentace)

SLIDE 72: Další Kapitulu najdete ve 2.dílu tohoto webináře

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- Kolaudační rozhodnutí
 - Právní rámec
 - Odpovědnost a rizika v realitní praxi
 - Odpovědnost a rizika v soudní praxi, aneb co se už stalo a kolik je to stálo.

SLIDE 73: Závěr

- Děkuji vám za pozornost.
Pokračování ve II. dílu webináře
Právní odpovědnost a povinná dokumentace k nemovitosti před a při prodeji nemovitosti s odbornými výklady pro odborníky, prodávající a kupující, situace z realitní a soudní praxe, judikáty, aneb co se všechno už skutečně stalo a kolik to stálo.