

OSNOVA WEBINÁŘE – DÍL II

SLIDE 1: Prodej domu DÍL II.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
Tel.: 702 15 01 15, director@dsred.cz

SLIDE 2: Právní odpovědnost prodávajícího, kupujícího a zprostředkovatele – povinná dokumentace

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- – orientační / přechodový slide

SLIDE 3: Kapitola 4.c

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- Kolaudační rozhodnutí
Právní rámec
Odpovědnost a rizika v realitní praxi

SLIDE 4: KAPITOLA 4 C A právní rámec kolaudační rozhodnutí

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- Stavební zákon č. 183/2006 Sb., § 122–125 – kolaudace a oznámení o užívání stavby
Zákon č. 500/2004 Sb. – správní řád Zákon č. 256/2013 Sb. – katastrální zákon (§17)Občanský zákoník č. 89/2012 Sb. – §2099 a násl., odpovědnost za právní vady
Zákon č. 250/2021 Sb. – o kontrolách a sankcích (§5–6)Kolaudační rozhodnutí potvrzuje, že stavba byla provedena podle povolení a je způsobilá k užívání.

SLIDE 5: KAPITOLA 4 C B Rizika při absenci kolaudace

-  **MLUVENÝ VÝKLAD**
- • Katastr odmítne vklad vlastnického práva • Banka neumožní čerpání hypotéky • Stavební úřad může uložit pokutu až 500 000 Kč (§178 odst.2 písm.f SZ) • Možnost řízení o odstranění stavby nebo dodatečné povolení (§129 SZ) • Odpovědnost makléře při zatajení skutečnosti (§2445 OZ)

SLIDE 6: KAPITOLA 4 C C Časté situace z realitní praxe

-  **MLUVENÝ VÝKLAD**
- •  Stavba zkolaudována na jiný účel – rodinný dům veden jako rekreační objekt → banka úvěr neschválí pro koupi rodinného domu.  Přístavba bez kolaudace – stavební úřad zahajuje řízení o dodatečném povolení.  Stavba bez kolaudace vůbec – označena jako černá stavba, úřad zahajuje řízení o odstranění.

SLIDE 7: KAPITOLA 4 C D Příklady ze soudní praxe

-  **MLUVENÝ VÝKLAD**
- NSS 1 As 196/2016 – Užívání stavby bez kolaudace je porušením zákona, i když byla postavena dle povolení.
KS Praha 45 A 37/2019 – Kupující může odstoupit, pokud nebyl informován o chybějící kolaudaci.
NS 33 Cdo 1657/2020 – Prodávající odpovídá za právní vadu, pokud stavba není způsobilá k užívání.

SLIDE 8: KAPITOLA 4 C E Postup při řešení problémů

-  **MLUVENÝ VÝKLAD**
- Kupující zjistí absenci kolaudace → informuje makléře Stavební úřad provede místní šetření
Pokud stavba odpovídá povolení → vydá oznámení o užívání (§122 SZ)
Při zjištěných závadách → dodatečné povolení (§129 SZ)
Po nápravě vydá rozhodnutí o užívání
Teprve poté lze stavbu legálně převést nebo financovat

SLIDE 9: KAPITOLA 4 C F Právní odpovědnost stran obchodu

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- – orientační / přechodový slide

SLIDE 10: KAPITOLA 4 C G Doporučení pro praxi

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- Vždy vyžádat kolaudační rozhodnutí nebo oznámení o užívání stavby
Pokud chybí – uvést tuto skutečnost písemně v dokumentaci
Do smlouvy vložit doložku o chybějící kolaudaci
Makléř uchovává kopii rozhodnutí v klientském archivu
Prověřit údaje v evidenci stavebního úřadu
 Příloha – Vzor smluvní ujednání
„Kupující byl informován, že stavba není zkolaudována a že její užívání může být podmíněno dodatečným řízením u stavebního úřadu. Prodávající se zavazuje poskytnout kupujícímu veškerou součinnost pro legalizaci stavby.“

SLIDE 11: KAPITOLA 4 C H CHECKLIST PRO RK – MAKLÉŘE

- Vyžádat stavební povolení nebo ohlášení (SÚ)
Ověřit kolaudační rozhodnutí / oznámení o užívání stavby (SZ)(SÚ)
Prověřit změny stavby (přístavby, rekonstrukce)(SZ)(SÚ)
Ověřit zápis v katastru nemovitostí (KN)
Zkontrolovat soulad účelu užívání s dokumentací (SZ)(SÚ)
Archivovat kopie pro klientský spis
Uvést informaci o kolaudaci v inzerci (ZRZ)
* v souladu se SZ – St. zákon, SÚ – dle dokumentace na st úřadě, v souladu se ZRZ – Zákon o real. zpr., v KN – katastr nemovitostí

SLIDE 12: Pauza

- 10 minut

SLIDE 13: Kapitola 4 D A právní dokumentace

-  **MLUVENÝ VÝKLAD**
- Geometrický plán a katastrální dokumentace
Právní rámec, přesnost měření a odpovědnost v praxi

SLIDE 14: Kapitola 4 D B Právní rámec geometrický plán a katastrální dokumentace

-  **MLUVENÝ VÝKLAD**
- Právní rámec
Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí Zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví Vyhláška č. 31/1995 Sb., o základních a podrobných geodetických informacích Geometrický plán (GP) je technický podklad pro změnu údajů v katastru nemovitostí. Bez platného GP nelze provést vklad nebo opravu hranic (§17 odst.1 zák. č. 256/2013 Sb.).

SLIDE 15: Kapitola 4d c gp kdy je povinný

-  **MLUVENÝ VÝKLAD**
- při rozdělení nebo sloučení pozemků,
při vyznačení stavby, která dosud v KN není zapsána,
při vyznačení věcného břemene části pozemku (např. přístupová cesta),
při opravě chybně zakreslené hranice,
při dělení společného jmění manželů nebo dědickém řízení,
při zápisu nové stavby po kolaudaci.

Zpracovává ho úředně oprávněný zeměměřický inženýr a je potvrzen katastrálním úřadem.

SLIDE 16: Kapitola 4d d třídy přesnosti zaměření

-  **MLUVENÝ VÝKLAD**
- Každý hraniční bod má určenou třídu přesnosti podle §13 a příloh 11 a 12 Vyhlášky č. 357/2013 Sb.
1. třída přesnosti – $\pm 0,03$ m (nové stavby, intravilán) 2. třída přesnosti – $\pm 0,10$ m (běžné parcely) 3. třída přesnosti – $\pm 0,30$ m (venkovské, starší pozemky) 4. třída přesnosti – $> 0,30$ m (historické PK mapy) Vyšší třída znamená menší jistotu hranice a větší riziko sporu.

-

Typy hraničních bodů

Podle §66 vyhlášky č.357/2013 Sb.:

- Stabilizovaný bod – fyzicky označen v terénu (mezník, kolík, trubka)
- Nestabilizovaný bod – měřen, ale neoznačen
- Neurčitý bod – převzat ze staré mapy, pouze orientační

SLIDE 17: Kapitola 4d e Jak zjistit třídu přesnosti měření pozemku

- Přihlas se na portál „Nahlížení do katastru nemovitostí“ (např. přes nahlizenidokn.cuzk.cz).
Vyhledej parcelu podle katastrálního území a čísla parcely.
Zobraz mapový výřez (např. „Marushka“ nebo jiný náhled mapy) — viz odkaz ČÚZK: „Geometrické a polohové určení pozemků“. ČÚZK+1
V mapovém náhledu lze zapnout „vrstvu“ přesnosti – některé body hranice pozemku jsou označeny barvou zelenou či červenou:
Zelená = bod s vyjádřenou, spolehlivou přesností (např. kód kvality bodu 3 = zaměřeno v terénu)
Červená = bod s nízkou přesností (např. převzato z historické mapy)
V detailu parcely bývá uveden „kód způsobu určení výměry“ (např. kód 2 = ze souřadnic lomových bodů s kódem kvality 3 nebo 4; kód 0 či 1 jiné) podle Vyhláška č. 357/2013 Sb.
Z dokumentu „Přesnost katastrální mapy a její důsledky“ je uvedeno, že běžné kódy kvality jsou 3 a 8, kde 3 = bod zaměřený v terénu, a 8 = např. digitalizovaný či převzatý.

SLIDE 18: (bez textu)

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- – orientační / přechodový slide

SLIDE 19: Kapitola 4d f na co si dát pozor – omezení

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- I když parcelní hranice jsou označeny jako „spolehlivé“, nemusí to znamenat nejvyšší možnou přesnost měření pro účely stavby nebo přesné vytyčení.
„Třída přesnosti“ v běžném katastru se nevypisuje jako „První třída“, „Druhá třída“ – spíše se jedná o „kód kvality bodu“ či způsob určení výměry.
Pokud byla hranice převzata z historické mapy nebo podle starších podkladů, přesnost může být měřena v řádu desítek centimetrů až metrů. Pokud potřebujete stavět či potřebujete přesné vytyčení hranic pro projekt, doporučuje se Zpřesnění geometrického a polohového určení → vyhotovení geometrického plánu.

SLIDE 20: Kapitola 4d G Kódy kvality bodů

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- KÓDY KVALITY BODŮ (KKBP)
Používá je katastr u každé hranice pozemku. Podle nich poznáš, zda je hranice přesná, nepřesná, nebo jen odhadnutá.
- 1. Nejvyšší přesnost – body zaměřené v terénu (geodeticky ověřené)

SLIDE 21: Kapitola 4d h Kódy kvality bodů

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- – orientační / přechodový slide

SLIDE 22: Kapitola 4d i Kódy kvality bodů

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- – orientační / přechodový slide

SLIDE 23: Kapitola 4d j absence GP, nepřesný GP

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- Katastr odmítne vklad (§66 zákona 256/2013 Sb.)• Spor o hranice se sousedy (§1028–1032 OZ)• Nemožnost čerpání hypotéky• Dodatečné stavební řízení (§128–131a stavebního zákona)• Pokuta až 500 000 Kč (§178 stavebního zákona)

SLIDE 24: Kapitola 4d j absence GP, nepřesný GP

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- Typické problémy z praxe:
Rozpor mezi skutečnou hranicí a zápisem v katastru– časté u starších domů, kde se měřilo „od oka“ nebo z původních map.
Část stavby přesahuje na cizí pozemek– typicky garáž, plot, terasa, septik apod.
Chybí zápis stavby v katastru– stavba „fyzicky existuje“, ale není právně zapsaná → nejde prodat ani zastavit.
Nevyřešené věcné břemeno přístupu– cesta ke stavbě vede přes cizí pozemek, ale právo není zřízeno.

SLIDE 25: Kapitola 4d j ze soudní praxe

-  **MLUVENÝ VÝKLAD**
- **Příklad 1:** Část stavby stojí na cizím pozemku
Kupující zjistí, že garáž zasahuje o 50 cm na sousedův pozemek. Katastrální úřad odmítne zápis převodu (§ 66 katastrálního zákona). Musí se vyhotovit nový geometrický plán a následně uzavřít dohodu o narovnání hranice nebo smlouvu o zřízení věcného břemene.
Náklady: cca 15 000 Kč (geometrický plán + právník) ⌚ Zdržení převodu: 2–3 měsíce

SLIDE 26: Kapitola 4d j ze soudní praxe

-  **MLUVENÝ VÝKLAD**
- **Příklad 2:** Chybný zápis hranic z minulosti
Kupující se domáhá opravy zápisu – katastrální úřad vyzve k doložení geometrického plánu a souhlasu souseda. Soused odmítne, spor končí u soudu.
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR 22 Cdo 2596/2011: „Hranice pozemků vyznačená v katastru má deklaratorní povahu; rozhodující je skutečný stav v terénu. Pokud dojde ke sporu o hranici, určí ji soud podle skutečného užívání a historických podkladů.“
Důsledek: Dlouhodobý spor (2–3 roky), blokáce prodeje, pokles tržní ceny.

SLIDE 27: Kapitola 4d j ze soudní praxe

-  **MLUVENÝ VÝKLAD**
- **Příklad 3:** Novostavba bez zapsané parcely
Prodávající postavil dům na sloučené parcele, ale nikdy neprovedl zápis rozdělení dle skutečnosti. Katastr odmítne převod – nutný GP, nový list vlastnictví, zdržení 4 měsíce.

SLIDE 28: Kapitola 4d k právní odpovědnost a sankce

-  **MLUVENÝ VÝKLAD**
- – orientační / přechodový slide

SLIDE 29: Pauza

- 10 minut

SLIDE 30: Kapitola 4e revize elektro/ plyn/ spalínové cesty, kotel, přípojky vody a kanalizace

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- Elektro
Plyn
Spalínové cesty
Kotel
Přípojky voda, kanalizace

SLIDE 31: Kapitola 4e a právní rámec a povinnosti

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- – orientační / přechodový slide

SLIDE 32: Kapitola 4e b periodicita rozsah revizí

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- – orientační / přechodový slide

SLIDE 33: Kapitola 4ec odpovědnost a sankce jednotlivých stran

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- – orientační / přechodový slide

SLIDE 34: Kapitola 4ed důsledky a rizika při chybějící revizi

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- Právní důsledky
Pojišťovna může odmítnout plnění při škodní události (požár, výbuch, úraz).
Prodávající nese odpovědnost za vadu, pokud zařízení neodpovídá bezpečnostním předpisům (§ 2099 OZ).
Realitní zprostředkovatel odpovídá, pokud zatajil nebo neověřil, že revizní zpráva chybí

(§ 2445 OZ).

Kupující může požadovat slevu nebo odstoupení (§ 2103–2106 OZ).

SLIDE 35: Kapitola 4e f reálné případy a soudní praxe

- **Příklad 1 – Vadná elektroinstalace po prodeji**
Po prodeji bytu došlo ke zkratu a požáru. Revize elektroinstalace nebyla provedena 9 let. Pojišťovna odmítla plnění, protože nebyla doložena platná revizní zpráva. Kupující žaloval prodávajícího s odkazem na § 2099 OZ (skrytá vada).
Rozsudek NS 33 Cdo 2116/2017: Prodávající odpovídá za vadu, kterou kupující nemohl zjistit při běžné prohlídce.
Prodávající zaplatil kupujícímu 180 000 Kč náhrady škody.

SLIDE 36: Kapitola 4e g reálné případy a soudní praxe

-  **MLUVENÝ VÝKLAD**
- **Příklad 2 – Výbuch plynu v rodinném domě**
Revize plynového kotle nebyla 7 let. Došlo k úniku plynu, požáru a zranění sousedů. Státní energetická inspekce a Hasičský záchranný sbor zahájily správní řízení.
Pokuta podle § 78 odst. 3 zák. 133/1985 Sb. – až 500 000 Kč.
Pojišťovna odmítla plnění, prodávající čelil žalobě o náhradu újmy na zdraví (trestní odpovědnost § 224 TZ – ublížení z nedbalosti).

SLIDE 37: Kapitola 4e h reálné případy a soudní praxe

-  **MLUVENÝ VÝKLAD**
- **Příklad 3 – Komín bez kontroly**
Po převodu chalupy došlo ke vznícení sazí a požáru. Revizní zpráva o čištění komína chyběla.
Rozsudek Krajského soudu v Brně 30 A 92/2019: „Vlastník objektu odpovídá za zajištění kontroly a čištění spalinových cest, bez ohledu na užívání objektu.“
Pokuta 50 000 Kč + neproplacená pojistka (škoda 350 000 Kč).

SLIDE 38: Kapitola 4e i typický postup při řešení sporů

-  **MLUVENÝ VÝKLAD**
- **Zjištění vady (např. vadná zásuvka, únik plynu)**
Odborné posouzení – znalecký posudek revizního technika
Předžalobní výzva kupujícího k prodávajícímu

Mimosoudní vyrovnání / dohoda o slevě z ceny
Správní řízení – pokuta od ČOI, SEI nebo HZS
Soudní řízení – žaloba na náhradu škody či odstoupení od smlouvy
Trestní odpovědnost při újmě na zdraví nebo životě

SLIDE 39: Kapitola 4e j přehled sankcí

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- – orientační / přechodový slide

SLIDE 40: Kapitola 4e k TIČR

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- TIČR = Technická inspekce České republiky je státní dozorový orgán, který kontroluje bezpečnost technických zařízení — především těch, která mohou ohrozit život, zdraví nebo majetek.
 Základní informace
Plný název: Technická inspekce České republiky (TIČR)
Zřízena: zákonem č. 174/1968 Sb., o státním odborném dozoru nad bezpečností práce
Spadá pod: Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR (MPSV)

SLIDE 41: Kapitola 4e L TIČR dozoruje

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- – orientační / přechodový slide

SLIDE 42: Kapitola 4e M TIČR přichází když

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- Při havarijních situacích (výbuch, úraz, požár s elektrickým nebo plynovým původem).
Při kontrole provozovatelů – i v rodinných domech, pokud je podezření na nelegální zařízení.
Při šetření pojistných událostí, kdy pojišťovna žádá stanovisko TIČR.
V rámci správního řízení – může uložit pokutu až 200 000 Kč (dle § 7 zák. 174/1968 Sb.).

SLIDE 43: Kapitola 4e N souvislosti

- Proč to zajímá realitní praxi
TIČR je orgán, který ověřuje, zda zařízení bylo revidováno a revize provedl oprávněný technik.
Při prodeji nebo pronájmu objektu s chybějící revizí se TIČR často zapojuje na žádost pojišťovny nebo soudu.
Pokud makléř uvádí, že „vše je v pořádku“, a následně dojde k nehodě, TIČR může doložit, že zařízení bylo v rozporu s předpisy – tím vzniká odpovědnost prodávajícího i zprostředkovatele.
Shrnutí:
TIČR = Technická inspekce ČR – státní orgán, který kontroluje bezpečnost elektro, plynových, tlakových a zdvihacích zařízení. Jeho zprávy a zjištění mají zásadní důkazní hodnotu při pojistných událostech, sporech i kontrolách.

SLIDE 44: Kapitola 4e O upozornění revize přípojky vodovodu

-  MLUVENÝ VÝKLAD
-  Připojení na vodovod (vodovodní přípojka)
 - upravuje zákon 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích– technické požadavky upravují normy ČSN 75 5409 a navazující normy
 - ! POZOR: Vodovodní přípojka nemá povinné pravidelné revize.
 - Neexistuje žádná právní úprava, která by vyžadovala:
 - Nejsou stanoveny periodické revize vodovodní přípojky
 - Nejsou stanoveny tlakové zkoušky každé X let
 - Nejsou stanoveny kontroly po dobu životnosti
 - Ale !!!!! ! viz další výklad

SLIDE 45: Kapitola 4e p upozornění revize přípojky vodovodu

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- Revize/zkouška tlaku se provádí pouze:
 - při výstavbě nové přípojky
 - při rekonstrukci
 - při uvedení do provozu
 - při havárii nebo podezření na závaduPři kolaudaci nebo při realizaci přípojky se provádí tzv.:
 tlaková zkouška vodovodní přípojky dle ČSN 75 5409.

SLIDE 46: Kapitola 4e r upozornění revize přípojky kanalizace

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- Kanalizační přípojky podle zákona 274/2001 Sb. a ČSN 75 6101
Také nemají povinné pravidelné revize.
Povinnosti jsou jiné než u plynu/elektřiny:
Kanalizace nemá definovanou revizní lhůtu
Provádí se pouze při:
výstavbě, rekonstrukci
problému s odtokem
nežádoucím zápachem
poruše vzdušnic nebo stoupaček
havárii
podezření na vnikání balastních vod
Revizní kamerová prohlídka kanalizace je doporučena, ale není povinná.

SLIDE 47: Kapitola 4e s v praxi ale existují situace, kdy jsou požadovány

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- 1) Bankami při hypotéce
Někdy vyžadují u starých domů:
kamerovou prohlídku kanalizace
tlakové zkoušky vodovodní přípojky
Nejde o zákonnou povinnost, ale interní požadavky banky.

SLIDE 48: Kapitola 4e t v praxi ale existují situace, kdy jsou požadovány

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- 2) Kupující je může vyžadovat
Ze zkušenosti – cca 30 % investorů nebo kupujících:
chce kamerovou prohlídku kanalizace
chce zkoušku těsnosti vodovodního potrubí
Důvody:
časté poruchy starých přípojek
inženýrské sítě starší než 50 let
riziko havárií (a tím pádem škod)

SLIDE 49: Kapitola 4e u v praxi ale existují situace, kdy jsou požadovány

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- 3) U starších staveb doporučeno standardem inspekce nemovitostí
Např. ATINS, NCI a další doporučují:
✓ kamerovou prohlídku kanalizace ✓ tlakové zkoušky vnitřního vodovodu
ale NE jako právní povinnost — pouze jako doporučený postup.

SLIDE 50: Kapitola 4e v rizika, když revize/zkoušky nejsou vodovod kanalizace

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- možné skryté vady – odpovídá prodávající
prasklá kanalizační přípojka (velmi časté) – odpovídá prodávající
netěsnosti vodovodních potrubí – odpovídá prodávající
havarijní stavy → odpovědnost prodávajícího
pojišťovna může krátit plnění při prokazatelné zanedbané údržbě
Judikatura se zde opírá o:
§ 2099–2121 občanského zákoníku – odpovědnost za skryté vady NS 25 Cdo 969/2006
– skrytá vada existující v době prodeje je odpovědností prodávajícího

SLIDE 51: Kapitola 4e w doporučení pro rk a prodávajícího

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- Provést kamerovou prohlídku kanalizace (levné, velmi informativní)
Provést tlakovou zkoušku vodovodní přípojky, zejména u starých domů
Získat technickou zprávu/inspekci
Archivovat ve složce dokumentace k nemovitosti Předat kupujícímu jako součást
„technického pasu nemovitosti“
To zvyšuje důvěru a hodnotu nemovitosti

SLIDE 52: Kapitola 4e w doporučení pro rk a prodávajícího

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- Provést kamerovou prohlídku kanalizace (levné, velmi informativní)
Provést tlakovou zkoušku vodovodní přípojky, zejména u starých domů
Získat technickou zprávu/inspekci
Archivovat ve složce dokumentace k nemovitosti Předat kupujícímu jako součást
„technického pasu nemovitosti“
To zvyšuje důvěru a hodnotu nemovitosti

SLIDE 53: Kapitola 4e y Revize hromosvodů (LPS)

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- Právní rámec pro hromosvody
Revize hromosvodů se řídí:
 1. Zákonem č. 183/2006 Sb. – stavební zákon
§ 154 – povinnost vlastníka udržovat stavbu v bezpečném stavu.
 2. Nařízením vlády č. 190/2022 Sb.
o bezpečnosti práce na elektrických zařízeních.
To znamená, že povinnost udržovat hromosvod v bezpečném stavu existuje vždy, ale periodicity revizí určují normy.
 3. ČSN EN 62305 (1–4) – kompletní norma pro ochranu před bleskem
Platí od r. 2006–2012 a nahrazuje starší normy.
 4. Starší stavby mohou mít dokumentaci podle ČSN 34 1390 (zrušena 2008)
→ ale revize se řídí aktuálním standardem!

SLIDE 54: Pauza

- 10 minut

SLIDE 55: Revize hromosvodů (LPS)

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- – orientační / přechodový slide

SLIDE 56: Kapitola 4e z periodicitu revizí hromosvodů (povinná)

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- – orientační / přechodový slide

SLIDE 57: Kapitola 4e zz je revize hromosvodu povinná při prodeji nemovitosti?

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- ANO i NE – záleží na situaci.
Není povinnost předložit revizi ze zákona při prodeji.
Stejně jako u vody/kanalizace.
ALE:

! Prodávající má zákonnou povinnost předat bezpečnou stavbu
→ § 154 stavebního zákona.

SLIDE 58: Kapitola 4e zzz je revize hromosvodu povinná při prodeji nemovitosti?

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- pokud hromosvod nefunguje nebo je poškozený = SKRYTÁ VADA
→ odpovědnost prodávajícího podle § 2099–2121 OZ → judikát NS 25 Cdo 969/2006
(odpovědnost i za vady, o nichž nevěděl)

SLIDE 59: Kapitola 4e z4 je revize hromosvodu povinná při prodeji nemovitosti?

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- Hypoteční banky mohou revizi vyžadovat
Hlavně:
staré domy
střechy po rekonstrukci
domy s neúplným hromosvodem

SLIDE 60: Kapitola 4e z5 Co je součástí revize hromosvodu?

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- Revizní technik provádí:
vizuální kontrolu všech svodů
- kontrolu zemnicích bodů
- měření uzemnění
- kontrolu propojení (ekvipotenciální pospojování)
- kontrolu svorek, spojů, stavu střechy
- kontrolu přepěťových ochran
Výstupem je:
 Revizní zpráva – oficiální dokument.

SLIDE 61: Kapitola 4e z6 Rizika při chybějící nebo prošlé revizi

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- ! Riziko 1 – požár / poškození spotřebičů
→ pojišťovna nemusí plnit, pokud byl hromosvod v nevyhovujícím stavu
! Riziko 2 – odpovědnost prodávajícího za škodu

→ skrytá vada, kterou kupující nemohl zjistit

! Riziko 3 – banky odmítnou financování

→ při podezření na nevyhovující stav

! Riziko 4 – problémy při kolaudaci (při rekonstrukci střechy)

Norma vyžaduje funkční LPS u nových a rekonstruovaných staveb.

SLIDE 62: Kapitola 4e z7 spory ze soudní praxe -Judikatura

-  **MLUVENÝ VÝKLAD**
- NS 25 Cdo 2353/2012 – odpovědnost za škody způsobené vadou elektroinstalace
→ aplikovatelné i na LPS (součást elektrické ochrany)
NS 25 Cdo 969/2006 – skryté vady stavební
→ hromosvod = součást stavebně-technického stavu
ČIŽP a stavební úřady – pokuty za ohrožení bezpečnosti
→ až 200 000 Kč (pozn.: ne za hromosvod, ale za OHROŽENÍ provozu)

SLIDE 63: Pauza

- 10 minut

SLIDE 64: KAPITOLA F PBŘ – požární bezpečnostní řešení

-  **MLUVENÝ VÝKLAD**
- PBŘ – Požárně bezpečnostní řešení rodinného domu
PBŘ je odborný dokument, který řeší požární bezpečnost stavby. Je součástí projektové dokumentace a řídí se normou:
 Vyhláška č. 23/2008 Sb. o technických podmínkách požární ochrany staveb
ČSN 73 0802, 73 0833 a další.

SLIDE 65: KAPITOLA f a PBŘ – je povinné při prodeji ?

-  **MLUVENÝ VÝKLAD**
- Oficiálně NE.
Ale !!!
 - ✓ často ho požadují kupující (hlavně investoři)
 - ✓ banky ho mohou chtít u novostaveb nebo rozsáhlých rekonstrukcí
 - ✓ znalci ho někdy vyžadují u posudků
 - ✓ absence PBŘ může signalizovat nelegální stavební úpravy

Není povinné mít ho při prodeji domu.

Ale pozor – pokud byla v minulosti přístavba nebo rekonstrukce bez PBŘ → může to být závada nebo dokonce “černá stavba”.

✗ Není povinné u běžného provozu / užívání stavby.

✗ Nepotřebuješ ho jen proto, že chceš revizi komína nebo kotle.

SLIDE 66: KAPITOLA f b PBŘ – absence – sankce

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- Jaké sankce hrozí, když PBŘ chybí v situaci, kde mělo být?
 - 1) Stavební úřad:
 - řízení o odstranění stavby nebo části stavby
 - zastavení kolaudace
 - zákaz užívání stavby
 - pokuta až 500 000 Kč (dle stavebního zákona)
 - 2) Hasičský záchranný sbor:
 - pokud stavba nesplňuje PBŘ z hlediska bezpečnosti → požadavek na nápravu
 - 3) Pojišťovna:
 - při požáru může krátit nebo ODMÍTNOUT plnění, pokud nebyly splněny požární předpisy(a PBŘ je součástí prokázání bezpečného provedení stavby)

SLIDE 67: KAPITOLA f c PBŘ doporučení

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- Dům bez PBŘ může znamenat:
 - neexistující kolaudační dokumenty
 - nelegální rekonstrukce
 - riziko nebezpečného stavu
 - komplikace pro hypotéku
 - skrytou vadu při prodejiDoporučený postup:
 1. Zjisti, zda dům vůbec měl stavební povolení
 2. Zjisti, zda proběhla rekonstrukce → měla mít PBŘ.
 3. Zajisti dokumentaci (úřad, projektant).
 4. Pokud chybí PBŘ → lze ho dopracovat (tzv. doplnění požárně-bezpečnostního řešení).

SLIDE 68: Pauza

- 10 minut

SLIDE 69: KAPITOLA G LV – LIST VLASTNICTVÍ A NABÝVACÍ TITUL

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- List vlastnictví (LV),
Nabývací titul
Zástavní a věcná břemena

SLIDE 70: KAPITOLA g a LV – právní rámec

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- – orientační / přechodový slide

SLIDE 71: KAPITOLA g c Co list vlastnictví obsahuje

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- – orientační / přechodový slide

SLIDE 72: KAPITOLA g d Kdy je LV a nabývací titul povinný

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- Vždy před podpisem smlouvy Kupující i makléř mají povinnost ověřit aktuální stav LV – tedy:
kdo je skutečný vlastník (část A),
zda není zapsaná plomba (část D),
zda nejsou na LV zástavy, břemena nebo exekuce (část C),
a jaký je nabývací titul (část E) – ten určuje, zda je převod legální a platný.
Doporučená praxe:
ověřit LV v den podpisu smlouvy,
a znovu v den podání návrhu na vklad, protože se může mezitím objevit nová plomba nebo exekuce.

SLIDE 73: KAPITOLA g e Rizika a právní následky

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- – orientační / přechodový slide

SLIDE 74: KAPITOLA g f Odpovědnost jednotlivých stran

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- – orientační / přechodový slide

SLIDE 75: KAPITOLA g g Sankce a právní následky

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- – orientační / přechodový slide

SLIDE 76: KAPITOLA g h Doporučený postup kontroly LV

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- Vyžádat aktuální LV (nejlépe elektronicky z nahlizenidokn.cuzk.cz).
Zkontrolovat části A–E: vlastník, nemovitosti, břemena, poznámky, titul.
Provéřít datum posledního zápisu a případné plomby.
Vyžádat nabývací titul (kupní, darovací, dědické rozhodnutí).
Ověřit, zda nejsou aktivní zástavy, exekuce nebo omezení.
Vyhotovit protokol o kontrole právního stavu – vhodné i pro archiv RK.

SLIDE 77: KAPITOLA g i Ze soudní praxe - judikatura

-  MLUVENÝ VÝKLAD
-  A) Exekuce zapsaná na LV
Prodávající netuší, že mu vznikla exekuce (např. z nezaplacené pokuty). Kupní smlouva je podepsaná, návrh na vklad podán, ale katastr převod odmítne (§ 17 odst. 1 písm. b KZ). Obchod zpožděn, kupující odstupuje, makléř ztrácí provizi.
Rozsudek KS Brno 30 A 58/2018: „Při zápisu převodu musí být právní stav na LV bez překážek; existence exekuce brání vkladu vlastnického práva.“

SLIDE 78: KAPITOLA g J Ze soudní praxe - judikatura

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- B) Nezapsané věcné břemeno cesty
Kupující zjistí po převodu, že k domu vede cesta přes cizí pozemek, bez práva průchodu. Musí zřídit nové věcné břemeno (soused odmítá → soudní řízení). Zdržení 6–12 měsíců, náklady cca 30 000 Kč.
Rozsudek NS 22 Cdo 3452/2015: „Kupující má právo na slevu, pokud prodávající zamlčel právní vadu – i když šlo o břemeno neuvedené v katastru.“

SLIDE 79: KAPITOLA g K Ze soudní praxe - judikatura

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- C) Dvojitý převod
Prodávající podepsal dvě smlouvy – první s kupujícím, druhou s jiným. Katastr provedl vklad první smlouvy podané dříve. Druhý kupující se domáhá náhrady škody na makléři i prodávajícím.
Rozsudek NS 33 Cdo 3774/2018: „Kdo převede nemovitost více osobám, odpovídá za škodu způsobenou zmařením druhého převodu.“

SLIDE 80: KAPITOLA g K2 ze soudní praxe - judikatura

-  MLUVENÝ VÝKLAD
- Příklad sporu
Rozhodnutí 31 A 26/2022 (Krajský soud v Brně)
V katastru byla zapsána stavba rozdělená na čtyři právně samostatné části, každý z nich s jiným vlastníkem.
Podkladová dokumentace však ukazovala, že stavba by měla být jednotným objektem – zapisována byla nesmyslně a nelogicky.
Úřad uznal, že chyba je na jeho straně („jednoznačně pochybil“) – avšak zároveň konstatoval, že již nelze postupovat opravou podle §36 zákona o katastru, protože se nejednalo o “zřejmý omyl”, nýbrž o sporný právní stav.
Z odpovědnosti KÚ: i když chyba vznikla, úřad tvrdil, že nemůže provést opravný úkon tímto mechanismem — dochází tím k situaci, kdy vlastník nemůže uplatnit opravu běžnou cestou, což je v praxi rizikové.

SLIDE 81: KAPITOLA g K3 Ze soudní praxe - judikatura

-  **MLUVENÝ VÝKLAD**
- Právní vazby a zásady
Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí — obsahuje ustanovení o opravě chyb v katastrálním operátu (§ 36) a o vkladu či zápisu práv (§ 17).
Občanský zákoník č. 89/2012 Sb., zejména § 984 a 986 — zápisy v katastru mají domněnku správnosti, účinky vůči třetím osobám.
Z judikatury plyne, že úřad odpovídá za zřejmý omyl při zápisu, ale sporné právní otázky zpravidla řeší soudy a úřad nemůže sám přehodnotit právní titul. (např. rozsudek 3 As 118/2019)

SLIDE 82: KAPITOLA g K4 Důsledky pro realitní praxi

-  **MLUVENÝ VÝKLAD**
- Pokud je v LV zápis, který neodpovídá podkladové listině či skutečnosti (např. břemeno nezapsané, exekuce či rozdělení stavby chybné), může to vést k zablokování převodu, odmítnutí vkladu či dlouhému soudnímu sporu.
Makléř a prodávající by měli vždy ověřit, zda zápis v LV odpovídá listinám a skutečnosti — zejména ve „starších“ převodech, kde může docházet k historickým chybám evidence. Realitní zprostředkovatel by měl být informovaný, že i když úřad chybu připustí, oprava může být složitá a zdržet celý převod — což znamená riziko pro všechny strany.

SLIDE 83: KAPITOLA g L Judikatura – shrnutí

- NS 22 Cdo 3452/2015: Prodávající odpovídá i za právní vadu neuvedenou v KN, pokud o ní věděl.
KS Brno 30 A 58/2018: Exekuce brání vkladu – katastr řízení zastaví.
NS 33 Cdo 3774/2018: Dvojitý převod nemovitosti = odpovědnost za škodu.

SLIDE 84: KAPITOLA g M Doporučení

-  **MLUVENÝ VÝKLAD**
- Každý převod nemovitosti začíná a končí Listem vlastnictví.
Makléř musí LV číst, ne jen přikládat do složky.
Kupující má právo vidět i nabývací titul, nejen LV.
Jakákoli plomba nebo břemeno = varovný signál.
Bez kontroly LV není bezpečný obchod.