

## POJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTI

Pokud jste vlastníkem domu nebo bytu, můžete uzavřít pojištění nemovitosti. Toto pojištění kryje veškeré pevné části nemovitosti, jako jsou například stěny, stropy, střecha, podlahy a další. V případě rodinného domu může být pojistka rozšířena i na garáž, zahradní domek a dokonce i celou chatu nebo chalupu. Pokryté jsou tedy veškeré části nemovitosti, které jsou pevně spojeny s pozemkem.

■ ŠKODY VZNIKLÉ PŘI POŽÁRU

■ PO HAVÁRII VODOVODU

■ POŠKOZENÍ POVODNĚMI

■ ŠKODY ZPŮSOBENÉ VICHŘICÍ NEBO KRUPOBITÍM

■ POŠKOZENÍ VANDALISMEM ČI VLOUPÁNÍM

■ PO SESUVU PŮDY ČI ZEMĚTŘESENÍ

Prohlédněte si pozorně vaši pojistnou smlouvu, abyste zjistili, zda obsahuje všechny požadované body. Ptejte se také na maximální výši pojistného plnění a limity pro jednotlivé kategorie, a zvažte zvýšení limitu pro drahé věci.

Při výběru nejlepší nabídky porovnejte více poskytovatelů a nezapomínejte, že nejlevnější nabídka nemusí být vždy nejlepší. Pokud kupujete nemovitost na hypotéku, je nejjednodušší a nejlepší zvolit pojištění přímo u společnosti, u které máte účet.



## CO JE POTŘEBA V POJISTNÉ SMLOUVĚ ZKONTROLOVAT?

- MAXIMÁLNÍ POJISTNOU ČÁSTKU
- JAKÝCH RIZIK SE POJIŠTĚNÍ TÝKÁ
- NASTAVENÍ LIMITŮ PRO JEDNOTLIVÉ KATEGORIE
- JAKÉ JSOU VÝLUKY, NA KTERÉ SE POJIŠTĚNÍ NEVZTAHUJE
- NA JAK DLOUHO POJIŠTĚNÍ UZAVÍRÁTE
- JAK ČASTO POJISTKU PLATÍTE

## POJIŠTĚNÍ U SPOLUVLASTNICKÝCH PODÍLŮ

Při spoluvlastnictví nemovitosti není možné pojistit pouze určitý podíl na nemovitosti, například polovinu domu. Celá nemovitost musí být vždy pojistěna, bez ohledu na to, který ze spoluvlastníků ji pojistí. Pokud dojde k pojistné události, vlastnické vztahy budou ověřeny podle evidence v katastru nemovitostí a pojistné plnění bude poskytnuto jednotlivým vlastníkům podle jejich spoluvlastnického podílu.

- JEDNÍM ZE SPOLUVLASTNÍKŮ BUDE UZAVŘENA POJISTNÁ SMLOUVA, KTERÁ POJISTÍ CELOU NEMOVITOST NA 100% POJISTNÉ ČÁSTKY A CELÉ POJISTNÉ BUDE PLATIT TENTO SPOLUVLASTNÍK. NÁSLEDNĚ SE SPOLUMAJITELÉ DOHODNOU, JAK SE BUDOU NA POJISTNÉM PODÍLET.



[www.miestate.cz](http://www.miestate.cz)

## PRÁVNÍ A SKRYTÉ VADY NA NEMOVITOSTI

### REALITNÍ VZDĚLÁVACÍ GRAMOTNOST

Vlastník nemovitosti musí zajistit bezproblémový právní stav před prodejem. Kupující musí být informován o případné vadě, aby mohl rozhodnout, zda s ní chce investovat.

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

<b>A</b>	<b>VLASTNÍCI</b>
	PODÍL (TITUL) (JMÉNO) (PŘÍJMENÍ) (SJM) (RODNÉ ČÍSLO NEBO IČO) (ADRESA)
<b>B</b>	<b>O NEMOVITOSTI</b>
	POZEMKY: (PARCELNÍ ČÍSLO) (CHKO) (DRUH PLOCHY) (VÝHĚRA (m <sup>2</sup> /ha))
	BUDOVY: (TYP BUDOVY) (ČÁST OBCE) (ČÍSLO POPISNÉ) (ZPŮSOB VYUŽITÍ) (PAMÁTKOVÉ CHRÁNĚNO)
<b>C</b>	<b>ZÁSTAVY</b>
	(ZÁSTAVNÍ/ PODZÁSTAVNÍ PRÁVO) (VĚCNÉ BŘEMENO) (PŘEDKUPNÍ PRÁVO)
<b>D</b>	<b>PLOMBA</b>
	(PLOMBA (P)- PROBÍHÁ ZMĚNA) (PRÁVNÍ VZTAHY K NEMOVITOSTEM) (POZNÁMKY) (EXEKUCE)
<b>E</b>	<b>LISTINY</b>
	(KOUPE) (DAR) (ÚDAJE O LISTINÁCH) (VYPOŘÁDÁNÍ) (DĚDICTVÍ) (DRAŽBA)
<b>F</b>	<b>BONITA</b>
	(VZTAH BONITOVANÝCH PŮDŇE, EKOLOGICKÝCH JEDNOTEK K PARCELÁM) (LISTINY K PLOMBÁM) (RAŽÍTKO) (ČÍSLO JEDNACÍ) (DATUM A ČAS) (NÁZEV KATASTRÁLNÍHO ÚŘADU)

## JAKÉ PRÁVNÍ VADY NEMOVITOSTÍ ROZLIŠUJEME?

### ZÁSTAVNÍ PRÁVO

Zástavní právo vzniká obvykle při koupi nemovitosti, když kupující potřebuje hypoteční úvěr. Pokud je na nemovitosti již hypotéka, bude třeba tuto situaci vyřešit (např. převzetím úvěru nebo zaplacením úvěru z kupní ceny). Je vhodné uzavřít s kupujícím smlouvu o budoucí kupní smlouvě a počkat s převodem vlastnického práva až do vyřešení situace s hypoteční bankou.

### PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Vlastník musí nemovitost nejprve písemně nabídnout předkupníkovi.

### VĚCNÉ BŘEMENO

Lze rozlišit mezi služebnostmi, což znamená, že vlastník musí snášet nebo se zdržet určitého jednání ve prospěch třetí osoby, a reálnými břemeny, kdy vlastník musí aktivně plnit určité povinnosti ve prospěch třetí osoby.

### EXEKUCE

Pokud máte na krku dluhy, soudy nebo hrozí či už probíhá exekuce, je rozhodně lepší prodávat nemovitost až po dohodě s exekutorem.

Jinak hrozí zablokování prodeje nebo zneplatnění uzavřené kupní smlouvy.

## KDE ZJISTIT PRÁVNÍ VADY NEMOVITOSTI

Katastr nemovitostí poskytuje informace o vlastnictví a právních vadách nemovitosti zcela zdarma. Katastr nemovitostí vyžaduje pouze několik údajů o nemovitosti jako je například obec, katastrální území, číslo popisné a číslo bytové jednotky. Informace z katastru vám řeknou, kdo je vlastníkem, jak se nemovitost využívá a jaká jsou omezení vlastnických práv.

**POKUD CHCETE PRODAT NEMOVITOST A MÁTE DLUHY, SOUDY NEBO PROBÍHÁ EXEKUCE, KONTAKTUJTE EXEKUTORA.**

**POKUD CHCETE ZKONTROLOVAT STAVBU, ZDA JE ZAPSÁNA V KATASTRU, NEBO LEGALIZOVAT ČERNOU STAVBU, ZKUSTE TAKÉ KATASTR NEMOVITOSTÍ.**

**POKUD JE VŠAK NEMOVITOST PRONAJATÁ, MŮŽE BÝT OBTÍŽNÉ JI PRODAT, PROTOŽE NOVÝ VLASTNÍK BUDE MUSET ŘEŠIT NÁJEMNÍ SMLOUVU.**

Marie, přišel nám dopis od exekutora, že je na nemovitosti, kterou spoluvlastníme s bratrem, který tam má trvalý pobyt, exekuční příkaz. Máme všechny ty faktury za vybavení, které tam je?



Proč bychom to potřebovali? Když je to jeho exekuce.



Musíme prokázat, že vybavení v domě je opravdu naše, aby nám to nezabavili. Jelikož má exekutor právo vše zabavit.



## NEJČASTĚJŠÍ SKRYTÉ VADY

Skrytou vadou nemovitosti se rozumí taková vada, která již existovala v době, kdy byla nemovitost převzata, avšak nebyla na první pohled zjevná a projevila se až později.

- ŠPATNĚ ODIZOLOVANÁ STŘECHA
- VLHKOST A PLÍSEŇ NA STĚNÁCH A PODLAZE
- VADNĚ ODTOKY A KANALIZACE
- PLÍSEŇ NA STĚNÁCH
- ŠPATNÝ STAV NOSNÝCH KONSTRUKCÍ
- DŘEVOMORKA V PODLAZE A NEBO V TRÁMECH

Vady na nemovitostech nejsou vždy patrné na první pohled. České právní předpisy tuto skutečnost berou v úvahu a umožňují reklamovat vady na nemovitostech po dobu pěti let od data nákupu, v případě pozemků pak po dobu dvou let. Pokud se jedná o odstranitelnou vadu, můžete požadovat její opravu nebo slevu z kupní ceny.

V případě neodstranitelné vady, která brání řádnému užívání nemovitosti, můžete od kupní smlouvy odstoupit.

Pokud zjistíte na nemovitosti skrytou vadu, je třeba ihned tuto skutečnost předchozímu majiteli písemně oznámit, ideálně doporučeným dopisem a s příloženou dokumentací. V případě větší škody je dobré oslovit odborníka, konzultovat celou věc s ním a nechat si vystavit potvrzení o stavu nemovitosti. Znalecký posudek je v takovém případě vždy nejlepší volbou a u soudu může mít rozhodující váhu. Není možné spoléhat se na to, že každý prodávající bude jednat v souladu s dobrými mravy.

