

## **Na co si dát pozor při koupi bytu v novostavbě**

Koupě bytu v novostavbě je z pochopitelných důvodů v mnohém jednodušší než koupě bytu starého. I nový byt je ovšem potřeba si prohlédnout, aby se majitelé ze života v něm mohli opravdu už jenom radovat. Pojdme si připomenout, na co si dát určitě pozor.

„Předání nově koupeného bytu je vyvrcholením náročného procesu výběru vhodného bydlení a zajištění jeho financování. Posledním důležitým krokem v tomto směru je předávací schůzka, jejímž završením je podpis předávacího protokolu. Do protokolu je nutné uvést všechny zjevné závady a nedodělky, které se v bytě mohou nacházet.

Jelikož se jedná o poslední možnost, jak na zjevné vady upozornit, není vhodné situaci podceňovat. S pozdějším uplatněním už budou mít noví majitelé problém. Prodávající musí na takovéto setkání poskytnout dostatek času a kupující by si měl dopředu připravit seznam věcí, které je dobré zkontrolovat - dveře, okna, parapety, podlahy, zdi, zábradlí, obklady, zásuvky, jističe, radiátory, baterie, stoupačky, zařizovací předměty, ale třeba i správný sklon balkonu kvůli odtoku vody. Pokud je součástí bytu sklepní koje či parkovací stání, je při předání nutné navštívit i tyto prostory a zhodnotit je,“ doporučuje Lada Kuncová ze společnosti Geosan Development.

### **Na co se určitě zaměřit**

Dle zkušeností inženýrů nemovitostí bývá rizikovým bodem zejména snížení podlahy terasy či balkonu vůči úrovni podlahy v interiéru. Terasa či balkon mají být vždy níž, aby voda, která na nich zůstává po dešti, neměla možnost pronikat pod rámem dveří dovnitř do místnosti.

U bytů, které jsou hned pod střechou nebo pod terasou, odborníci vřele doporučují prohlédnout si stav a provedení střechy a terasy nad svým bytem.

„Obzvláště v případě koupě bytu, který je pod cizí terasou, je nutné se zajímat o to, jakým způsobem a kde je ošetřeno, jak se bude řešit eventuální problém zatékání z terasy do bytu pod ní. To je totiž problém pouze pro obyvatele takového bytu, majitele zatékání nijak trápit nebude. Přitom nápravu je možné provést jen výrazným zásahem z terasy. Jako klient kupující si takový byt bych se proto zajímal o to, jak je k řešení takové situace vázán budoucí majitel terasy,“ doporučuje Radim Mařík ze společnosti Nemopas.

K dalším místům, která je lepší si prověřit, patří provedení stoupaček. Ty by měly mít buď „dno“ a „strop“, aby se zamezilo šíření požáru mezi patry, anebo protipožární dvířka, která pak ale musí být označena příslušným certifikátem protipožárního zabezpečení. Ten ostatně musí mít i vstupní dveře.

Drobným, ale praktickým detailem je kontrola uzávěrů vody ve stoupačkách. Mají-li podobu páček, je třeba zkusit, zda jdou volně otáčet.

Z hlediska akustického komfortu je vhodné si ohlídat, v jaké vzdálenosti od ložnice a dětského pokoje je výtahová šachta a zda hluk z ní nedoléhá až do těchto místností. Zrovna tak u bytů vybavených vlastní rekuperační jednotkou je dobré si všimnout, kde je toto zařízení umístěno. V nočních hodinách může být hluk jím vydávaný nepříjemný, což opět vadí, bude-li to u místností, kde se spí.

### **Reklamace**

Každý seriózní developer podává svému klientovi podrobné informace nejenom o stavu

bytu a jeho eventuálních kontrolách, ale samozřejmě také o reklamačních podmínkách. V nich má být co nejpřesněji uvedeno, co lze do reklamace zahrnout, a co již nikoli.

Obecně nelze reklamovat závady vzniklé v důsledku zásahů majitele bytu nebo třetí osoby. Lišit se může i reklamační lhůta. **Některé společnosti zákonem stanovené dva roky prodlužují na tři. Je to například Skanska nebo JRD.**

**„Reklamace se nevztahuje na věci spojené s běžnou údržbou, na zásah třetí osoby nebo využití bytu v rozporu s jeho účelem. Naše společnost si však nechává své byty a společné prostory kontrolovat nezávislými odborníky, kteří odhalí případné vady a nedodělky ještě před předáním bytu klientovi při tzv. předpřejímce. Na finální přejímce předáme majiteli certifikát kontroly kvality, který dokládá, že je byt bez vad a nedodělků. Stejně tak může klient při přejímce bytu využít kontroly nemovitosti vlastním odborníkem,“** podotýká Petr Valeš ze společnosti JRD.

### **Jak se chovat v novém bytě**

Zdi novostaveb bývají vlhčí než u starších domů. Proto je třeba po nastěhování často větrat, aby se vlhkost mohla co nejdříve odpařit a uniknout volně ven.

„Při výstavbě je použito velké množství vody (beton, malty, lepidla), která z konstrukcí postupně vysychá. Pokud by nebyly obytné místnosti v novostavbě řádně větrány, logicky by se zvyšovala relativní vzdušná vlhkost,“ říká Petr Miloš ze Skanska Reality a dodává: „Vyšší vlhkost nemusí být vždy problém, pokud nedojde ke kondenzaci vodních par. Nicméně, jakmile se někde vzdušná vlhkost vysráží, je zde velké riziko výskytu plísní, a to už problém je.“

Už při přebírání bytů mohou klienti zaregistrovat drobné praskliny v omítkách. Není třeba se ale hned obávat o statiku domu. Ten je v pořádku, pouze si takzvaně sedá a tvaruje se. Zkušený developer s tímto chováním domu počítá.

„Tyto praskliny našim klientům před koncem záruční doby opravíme a dotčené stěny vymalujeme. Jedinou podmínkou je, že prostor k opravě bude řádně vyklizen,“ vysvětluje Petr Miloš.

<https://www.novinky.cz/bydleni/tipy-a-trendy/488428-na-co-si-dat-pozor-pri-koupi-bytu-v-novostavbe.html>