



# Případová studie

## Prodej RD v Dolních Kounicích

**RE/MAX**  
Permanentia

„Nemovitosti se mění,  
naše zásady ne“

## Prodej RD v Dolních Kounicích

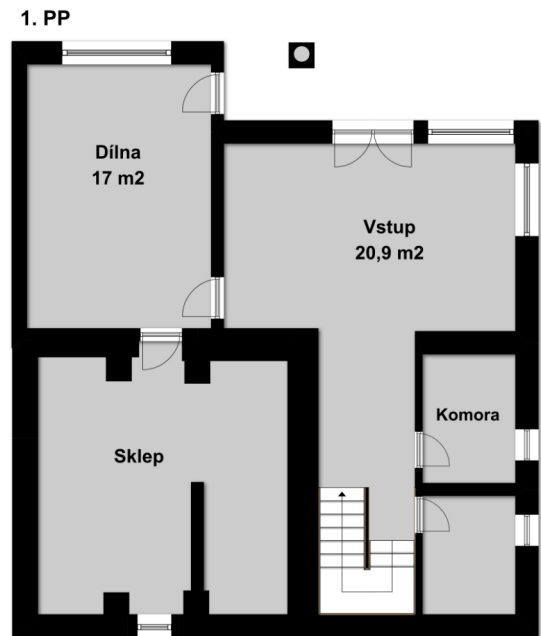
**Prodej rodinného domu v Dolních Kounicích, který měl na stropě a stěnách trhliny. Na první pohled to nevypadalo moc dobře. Co s tím?**

V roce 2018 se na mě obrátili moji přátelé (manželé Ivo a Hanka) s tím, že zdělili rodinný dům po mamince v Dolních Kounicích a spolu s dalším spoludědicem se dohodli, že dům prodají.

Dům je přestavbou starého stavení (ponechaná původní pouze sklepní část) provedenou roku 1985.

Celkově byl dům v dobrém stavu, ale čeho jsem si tehdy hned všimnul byly mikrotrhliny (někde již trhliny) ve stěnách táhnoucí se přes strop až k dalším zdem.

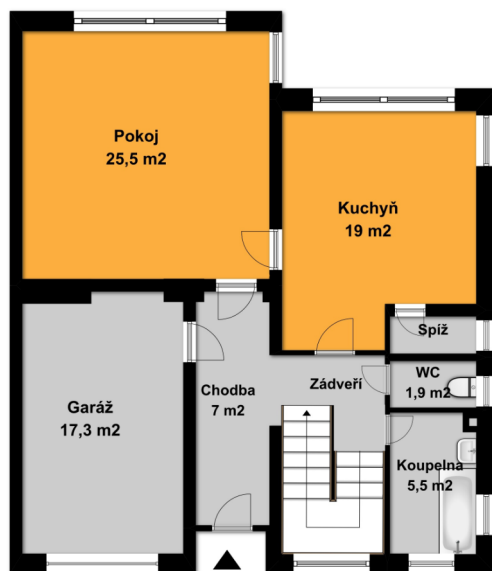
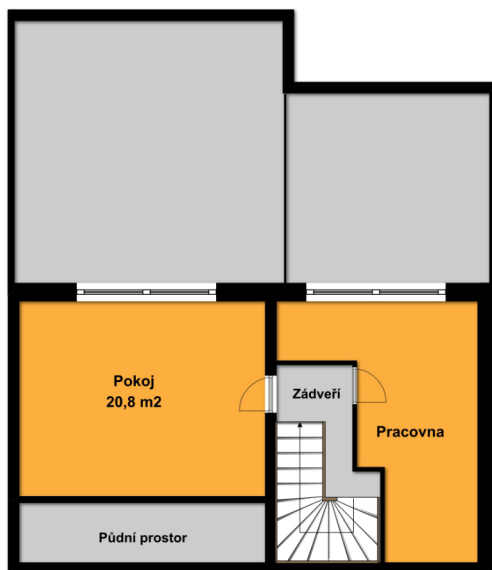
Pokud by to byly trhliny staré třeba



20 let, tak bych to neřešil, ale na můj dotaz mně majitelé mně sdělili, že se trhliny začaly objevovat někdy 4 roky nazpět, a to jsem zpozorněl, protože to znamenalo, že se něco děje.

Jako možná příčina nepatrného sedání mě napadly různé věci. Z jižní části domu ze zahrady je svod ze střechy zaústěný do kanalizace. Po odkopání se zjistilo, že je vše v pořádku a voda odchází tam kam má do kanalizace. Z uliční strany domu jsem si všimnul nové fasády souseda včetně jeho poměrně nového svodu ze střechy. Svod v blízkosti domu nebyl zaústěný do kanalizace přímo, ale tekli pouze do otvoru vedoucího do kanalizace. Když jsem se zeptal kdy soused dělal novou fasádu vč. svodu, byly to právě ty 4 roky. A byli jsme doma. Příčina byla odhalena. Dešťová voda ze střechy souseda kvůli špatnému zaústění do kanalizace zjevně podtékala pod původní podsklepenou část domu, a tak docházelo k pohybu a výše popsaným trhlinám.

Co s tím, ptali se majitelé. Podíval jsem se na to očima potenciálních kupujících, kdybych přišel na prohlídku, jak by to na mě působilo, šel bych do koupě a za jakých podmínek? Jako stavař dobře vím a ví to hodně lidí, že v každé novostavbě vzniknou v prvních letech trhliny, ale ty když se zastaví nemovitost nijak neohrožují

**1.NP****2. NP**

jde jen o kosmetickou „vadu“. Tady došlo k sedání později, příčina byla odhalena a k dalšímu sedání již docházet nebude.

Je třeba o tom ujistit potenciálního kupujícího tím, že necháme autorizovaným odborníkem vypracovat statický posudek. Majitelé s toto investicí souhlasili, a tak jsem domluvil statika. Ten na místě kromě mých zjištění a příčin přišel na to, že některé trhliny na jižní straně jsou způsobené tím, že nezateplený dům, na tom místě bez fasády, je vystavený v létě extrémnímu zahřívání, a tak došlo popraskání zdi. Jinak nás ujistil o tom, že statika domu není nijak narušena ani ohrožena.

Autorizovaný pan statik vypracoval posudek, v němž byl popsán stav a příčiny vzniku trhlin v domě s konstatováním, že zmiňované trhliny nejsou staticky významné.

Dům jsem zaměřil, zakreslil půdorysy, nafotil, popsal stav domu a zjištěné skutečnosti jsem uvedl do prezentace domu v inzerci, aby potenciální kupující měli hned od začátku jasno v tom na co se jdou podívat. Veškeré prohlídky se zájemci o koupi pak probíhaly v pohodě a oni měli možnost vidět závěry statického posudku.

Při třetí prohlídce se jeden pár s dítětem rozhodnul, že ho chce koupit. Pomohl jsem přes moji spolupracovníci zajistit financování a prodej se uskutečnil za pro obě strany přijatelné peníze (v podstatě ty na které jsem prodej domu odhadnul na začátku).

Výsledkem byla spokojenost na obou stranách, vlastně na třech stranách (včetně mě). S původními i novými majiteli mám tak dobré vztahy a mám od nich ujištění, že kdyby cokoli řešili, obrátí se opět na mě, a to mě těší.

**Člověk, který prodává nebo kupuje dům, se může setkat s různými podobnými překážkami. Nemusíte to řešit sami, protože já jsem připravený Vám pomoci, tak mě neváhejte kontaktovat.**



**Milan Zeman**

Majitel

M: +420 603 260 651

E: [milan.zeman@re-max.cz](mailto:milan.zeman@re-max.cz)

**RE/MAX Permanentia**

Merhautova 968/92 – 61300 Brno

Česká republika

Každá kancelář je vlastněna samostatně

[www.re-max.cz/milanzeman](http://www.re-max.cz/milanzeman)

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



**RE/MAX**  
Permanentia

**Realitní služby,  
jaké si přejete**