

AUDIT RODINNÉHO DOMU / BYTU

adresa: _____

obecné informace

- kontrola historie domu/bytu, zda se dům/byt nabízel k prodeji již dříve, do jaké fáze to došlo, proč se případně neprodal

- příběh domu/bytu – stáří, majitelé, důvod prodeje, co kdy a jak bylo přistavováno nebo předěláváno

- v jaké stavu se nemovitost prodává, s jakým vybavením, co je v ceně, co si budou majitelé odvážet

- kdy byla na nemovitosti provedena poslední rekonstrukce a co přesně bylo rekonstruováno:
 - u bytového domu:
 - střecha
 - okna (trojskla / dvojskla)
 - fasáda
 - zateplení
 - výtah
 - vstupní dveře a zvonky
 - chodby
 - stoupačky
 - sklepy

 - u rodinného domu / chaty / chalupy:
 - střecha (krytina, latě, krov, zateplení, okapy, komín)
 - okna
 - fasáda
 - zateplení
 - podlahy
 - stropy
 - spodní izolace
 - napojení na kanalizaci
 - vytápění – například kotel...

- co a kdy bylo zrekonstruováno uvnitř
 - podlahy
 - zdi – omítky
 - dveře a zárubně
 - koupelna, wc
 - kuchyně
 - rozvody – elektřina, voda, kanalizace
- co je potřebné zrekonstruovat v následujících pěti letech
- jaké jsou měsíční náklady na provoz
- u bytů - má společenství vlastníků jednotek nějaký úvěr
- u bytů - jaký je fond oprav (měsíční platba a celkový objem peněz ve FO)

vnitřek

- kontrola oken (jak dovírají a těsní, barva oken)
- stav podlahových krytin, prověřit co je pod nimi
- u parket pořádně projít a zkouknout je, zda jsou někde rozlezlé, zda nevržou
- zkontrolovat stropy, rohy (kvůli mapám ze zatékání či vytopení od sousedů)
- těsnění a lícování dveří, stav zárubní

- zámky – bezpečnostní x normální
- stav krbu, kamen, komína (jsou revize?)
- stav nábytku
- stav omítek
- stav zdroje tepla a zdroje teplé vody (karma, kotel, kamna...)

koupelna / wc

- u sprchového koutu zkontrolovat okolí vaničky, zda tam někde nezatéká a zda vše těsní a není někde plíseň
- zda je příprava na pračku (kohoutek na vodu a napojení na odpad)
- těsní kohoutky a odpadní potrubí
- funguje splachování
- těsní toaleta a kanalizační potrubí
- v jakém stavu jsou stoupačky
- zda je funkční odvětrávání

kuchyně

- digestoř (kam vede, zda do komína nebo je cirkulační s filtrem)
- stav kuchyňské linky zda není jen na staré lince nalepená nová tapeta, nebo dřevo apod...
- spotřebiče, které jsou součástí linky (prověřit stav, zkontrolovat funkčnost, zjistit, zda jsou k dispozici návody na spotřebiče)

rozvody

- kontrola stoupaček na WC (zda jsou v plastu po rekonstrukci)
- kontrola elektroinstalace (měď x hliník) a kapacity jističů
- zda je zřízena i 400V zásuvka (nebo zda jen 230 V)
- topení (zda původní litina či měněné), jsou nové rozvody, stav podlahového vytápění
- zda nekape topení
- kontrola rozvodů vody, zda jsou v plastu

- kontrola kanalizačního potrubí (jak rozvody po nemovitosti, tak napojení na kanalizační potrubí)
- internet a TV (kabel nebo vzduchem, poskytovatel), kde jsou v bytě nebo v domě LAN zásuvky, kde je domovní rozvod internetu, jaký poskytovatel
- kontrola natažení kabelů (např.: kabelová televize, internet, LAN rozvody...)
- klimatizace, vzduchotechnika
- centrální vysavač

sklepní a společné prostory dole v domě

- stav sklepa (plaňky, drátěný, zděný)
- stav sklepa – vlhkost, plíseň, odvětrávání
- je v domě dílna, kočárkovna apod...
- jsou společné prostory hlídány kamerami

střecha

- stav krovu, střešní krytiny, latí
- jak je střecha zateplená, čím
- je střecha odvětrávaná
- stav a velikost půdy
- hromosvod

stav zevnějšku

- zda je dům odizolovaný (zdi, podlahy i střecha) a jak
- stav a materiál fasády
- okapy
- revize komínů
- okna, předokenní žaluzie
- alarm, venkovní siréna, kamerový systém, jiné zabezpečení

pozemek

- jsou elektrická vrata, v jakém stavu
- stav oplocení pozemku
- stav venkovních dlažeb
- stav bazénu
- porost na pozemku, jak je pozemek udržovaný
- kde jsou přípojky na elektřinu, vodu, plyn a kanalizaci
- studna – hloubka, rozbory vody, kvalita vody, zjistit množství vody (vydatnost)
- kontrola správného zakreslení hranic pozemku na katastrální mapě
- záplavové zóny
- omezení výstavby
- kontrola zakreslení všech staveb na pozemku
- kontrola vlastnictví přístupových cest

okolí

- územní plán, místní regulativy, plány výstavby do budoucna
- dostupnost dopravy, dopravní infrastruktura
- hluk v okolí
- průmyslové objekty v okolí
- dostupnost civilizace
- občanská vybavenost
- hřiště, prvky pro děti
- sousedé

prodej

- proč a jak dlouho se nemovitost prodává
- jak dlouho majitel vlastní nemovitost a jak ji získal

- jsou na nemovitosti nějaké dluhy – hypoteční úvěry, zástavy, břemena, omezení, jiné právní vady
- kolik peněz prodávající potřebuje a kdy
- výhody
- nevýhody
- byl dům/byt pronajímán – za kolik

další poznámky

- od koho je odebírána elektrická energie, plyn, voda
- kontakty na důležité techniky, řemeslníky, odborníky:
 - u bytu kontakt na správce
 - u bytu kontakt na domovního důvěrníka
 - technik na klimatizaci
 - technik na alarm
 - technik na tepelné čerpadlo
 - střechař

- podlahář
- revizák na studnu / vrt
- revizák na komín
- kominík
- elektrikář
- technik na kanalizaci
- poskytovatel internetu
- zahradník
- technik na bazén