



FORMULÁŘ PRO AUDIT PŘI KOUPI BYTU

Tento formulář vám pomůže při rozhodování o koupi bytu.


Doporučujeme vám projít formulář před prohlídkou bytu a ujasnit si, co je pro vás důležité a na co se chcete na prohlídce zaměřit a zeptat.

Větší mezery mezi řádky vám umožní udělat si poznámky.
Přejeme, ať najdete váš nový vysněný domov!

adresa bytu:

prodávající:

 www.aurumreality.cz

 +420 720 704 275

 reality@aurum.cz



LOKALITA

**Okolí domu není možné změnit, proto je potřeba jej dobře poznat před koupí bytu.
Prozkoumejte vaše potřeby a požadavky a i to, co by vám mohlo vadit.**

- vzhled a charakter lokality – příroda, parky, průmysl, bydlení, upravenost
- dostupnost dopravy, dopravní infrastruktura, parkování, MHD
- hluk v okolí – silnice, firmy, diskotéky, restaurace, železnice, tramvaje, hřiště
- občanská vybavenost – obchody, služby, školy, sportoviště
- hřiště, prvky pro děti, relaxační zóny, zeleň

OBEČNÉ INFORMACE

- kontrola historie prodeje bytu, zda se dům/byt nabízel k prodeji již dříve, do jaké fáze to došlo, proč se případně neprodal
- příběh bytu – stáří, majitelé, důvod prodeje, co kdy a jak bylo 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
- hlavní rozvody elektřiny

OBECNÉ INFORMACE

Co a kdy bylo zrekonstruováno uvnitř:

- podlahy
- zdi – omítky
- stropy / podhledy
- dveře a zárubně
- koupelna, wc
- kuchyně
- rozvody – elektřina, voda, kanalizace
- datové rozvody

Co je potřebné zrekonstruovat v následujících pěti letech na domě:

Co je potřebné zrekonstruovat v bytě:

Jaké jsou měsíční náklady na provoz bytu

- fond oprav
- vytápění
- ostatní poplatky

spotřeba vody je individuální, stejně tak spotřeba elektřiny a plynu (pokud není elektřinou nebo plynem vytápěno, nebo ohřívána voda)

Má společenství vlastníků jednotek nějaký úvěr – pokud ano, v jaké výši a kdy bude splacen?

Jaká je výše stavu peněz ve fondu oprav:

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, bojler...)

KOUPELNA / WC

- u sprchového koutu zkontrolovat okolí vaničky, zda tam někde nezatéká a zda vše těsní a není někde plíseň
- kde 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
- 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

- je střecha po rekonstrukci
- je střecha přístupná
- pokud je byt v posledním patře - jak je střecha zateplená, čím
- je nad bytem ještě půdní prostor?

STAV ZE VNĚJŠKU

- je dům odizolovaný (zdi, podlahy) a jak?
- stav a materiál fasády
- okapy
- revize komínů
- okna

POZEMEK OKOLO DOMU

- stav venkovních dlažeb
- porost na pozemku, jak je pozemek udržovaný
- záplavové zóny
- omezení výstavby
- kontrola vlastnictví přístupových cest

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 byt pronajímán – za kolik

DALŠÍ POZNÁMKY

- od koho je odebírána elektrická energie, plyn, voda
- kontakty na důležité techniky, řemeslníky, odborníky:
- kontakt na správce úsprávcovskou firmu
- kontakt na domovního důvěrníka
- technik na klimatizaci
- technik na alarm
- podlahář
- revizák na komín
- elektrikář
- poskytovatel internetu

PROSTOR PRO COKOLI DALŠÍHO: