UKÁZKA — SMYŠLENÁ DATA, NEPLATÍ



DR

Prověření nemovitosti č. 2026-0016

Jednotka č. 16, Jabloňová 1234/5, 99999 Vzorov

Byt v domě přibližně z roku 1960 a ve společenství vlastníků s voleným výborem

Co říkají veřejné registry o domě, parcele, SVJ a okolí, plus jednotka z Nahlížení do KN: s důkazem u každého řádku. Šest odpovědí, které rozhodují:

Nemovitost	**Byt**
Adresa	**Jabloňová 1234/5, 99999 Vzorov**
Datum	**16. 10. 2026**

29 Potvrzeno · 2 Pozor · 14 Čeká · 1 Nezjištěno

Jednotka: zástava + zákaz zcizení **Nezjištěno**	SVJ existuje a má statutární orgán **Ano**	Dům napojen na vodu, kanalizaci, plyn **Ano**
Mimo záplavové území **Ano**	Památková / archeologická omezení **Ne**	Hospodaření SVJ, fond oprav **jen závěrka 2021**

k. ú. Vzorov · jednotka č. 16 · dům na parcele st. 1234 · SVJ IČO ••• · stav k 16. 10. 2026

Co se tu chystá a co to znamená

Nejnovější účetní závěrka společenství ve sbírce listin je stará 4 roky. O dnešním hospodaření domu z ní nelze spolehlivě usuzovat.

Linka S2 jede z blízké zastávky 30 spoji denně. Dostupné spojení drží poptávku po bydlení i v době, kdy je provoz auta dražší.

Připravila pro vás realitní kancelář Demo reality s.r.o.

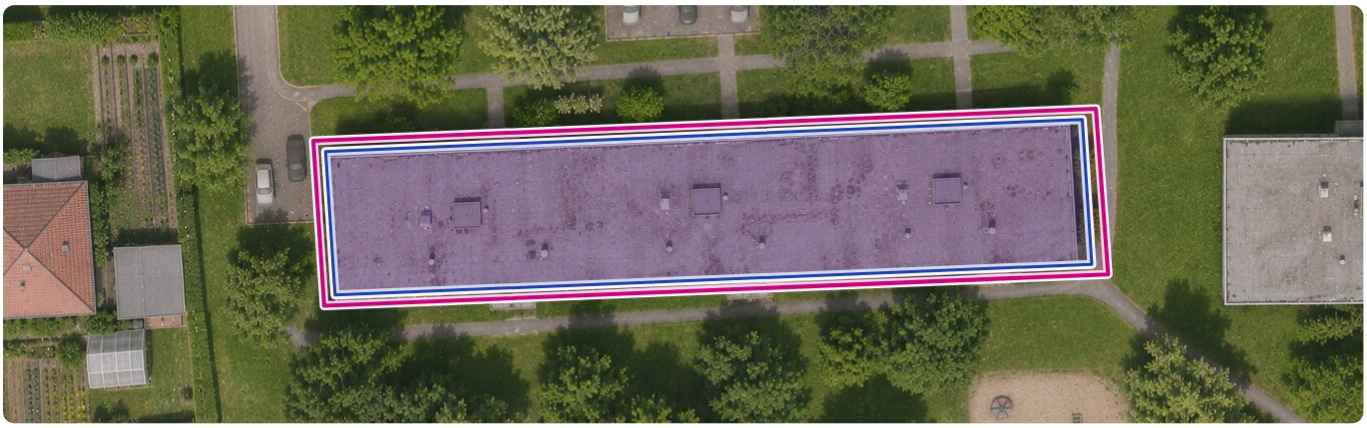
DR **Prověřené oblasti**

11 oblastí: 8 s nízkým rizikem, 3 se středním

Oblast a zdroj	Nálezy	Riziko	Poznámka
Dům — profil ČÚZK — RÚIAN	2	střední	bytový dům, 2 nadzemní podlaží, 25 bytů, bez výtahu, zastavěná plocha 819 m²; přípojky — vodovod ano, kanalizace ano, plyn ano
SVJ — identita, orgán ARES + veřejný rejstřík	0	nízké	Společenství vlastníků jednotek pro dům čp. 1426: IČO •••, vznik 9. 10. 2001
SVJ, vlastník — insolvence ISIR — insolvenční rejstřík	0	nízké	insolvenční rejstřík podle IČO •••: žádný dlužník
SVJ — hospodaření, dluhy, opravy Veřejný rejstřík — sbírka listin	1	střední	podle účetní závěrky za rok 2021 má SVJ majetek 1 407 000 Kč, dlouhodobé závazky (zpravidla fond oprav) 1 178 000 Kč a krátkodobé závazky 192 000 Kč; úvěr závěrka neuvádí
Sítě domu ČÚZK — RÚIAN · DTM ČR — technická infrastruktura	0	nízké	elektřina: trasy v DTM, správce zdroj neuvádí
Povodně VÚV TGM — HEIS	0	nízké	mimo záplavové území Q5–Q500 i mimo aktivní zónu (VÚV)
Radon, sesuvy, poddolování ČGS — radonový index · ČGS — svahové nestability · ČGS — poddolovaná území	0	nízké	radonový index podloží: 1
Památky, archeologie NPÚ — památková ochrana · NPÚ — území s archeologickými nálezy	0	nízké	mimo památkově chráněné území
Územní plán NGÚP — evidence územně plánovací dokumentace · Územní plán obce	0	nízké	–
Hluk, záměry EIA MZd — strategické hlukové mapy 2022 · CENIA — informační systém EIA	0	nízké	mimo území zmapované strategickými hlukovými mapami: neznamená ticho, znamená bez měření
Subjekty v domě ARES + veřejný rejstřík	1	střední	na adrese je evidováno 2 subjekty, z toho 1 fyzická osoba

UKÁZKA — SMYŠLENÁ DATA, NEPLATÍ

Dům a parcela



Ilustrační letecký snímek – ukázka, nejde o skutečné místo

Stojí dům na vlastní zastavěné parcele?

parcela st. 1234, 873 m², k. ú. Vzorov (689505)

Ano

ověřeno v registru

Je dům v registrech veden jako bytový dům s napojením na sítě?

bytový dům, 2 nadzemní podlaží, 25 bytů, bez výtahu, zastavěná plocha 819 m²; přípojky — vodovod ano, kanalizace ano, plyn ano · vytápění: centrální dálkové (kotel mimo stavbu) · konstrukce: kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací · rok dokončení ~1960 (RÚIAN nevede přesné datum) · 2 atributy RÚIAN nesou známky zastaralosti: rozhoduje katastr a prohlášení vlastníka

Spíše ano

odvozeno, neověřeno

Z jakého roku dům je a jakou má konstrukci?

~1960

odvozeno, neověřeno

Jsou k domu přivedeny sítě?

elektřina: trasy v DTM, správce zdroj neuvádí · vodovod: trasy v DTM, správce zdroj neuvádí · kanalizace: trasy v DTM, správce zdroj neuvádí · plyn: trasy v DTM, správce Distributor plynu (ukázka) · telekomunikace: trasy v DTM, správce zdroj neuvádí

Ano

doloženo dokumentem

Prostředí a omezení

Sídlí v domě podnikající subjekty?

na adrese je evidováno 2 subjekty, z toho 1 fyzická osoba

Ano

ověřeno v registru

Co se může postavit v okolí?

IPR Praha — územní plán · Národní geoportál územního plánování — jednotný standard ÚP · Územní plán obce: Mapový portál města tuto lokalitu nepokrývá.

Nezjištěno

bez podkladu

DR Prostředí a omezení

Jabloňová 1234/5, 99999 Vzorov

V jaké funkční ploše podle územního plánu dům leží?	Nezjištěno doloženo dokumentem
Leží nemovitost v záplavovém území Q100? mimo záplavové území Q5–Q500 i mimo aktivní zónu (VÚV)	Ne doloženo dokumentem
Je nemovitost památkově chráněná nebo v památkové zóně? mimo památkově chráněné území	Ne ověřeno v registru
Leží v chráněné krajinné oblasti, národním parku nebo maloplošném zvláště chráněném území? mimo chráněnou krajinnou oblast, národní park i maloplošné zvláště chráněné území (RÚIAN)	Ne ověřeno v registru
Leží v evropsky významné lokalitě nebo ptačí oblasti (Natura 2000)? mimo evropsky významné lokality i ptačí oblasti (Natura 2000)	Ne ověřeno v registru
Jsou v okolí 500 m evidované provozovny znečišťující životní prostředí (IRZ)? v okruhu 500 m není evidována provozovna znečišťující životní prostředí (IRZ)	Ne ověřeno v registru
Je v lokalitě zvýšený radonový index? radonový index podloží: 1 · geologické podloží: kvartér, písek, štěrk (ČGS 1 : 50 000)	nízký ověřeno v registru
Leží pozemek v oblasti svahové nestability (sesuvy)? na parcele není mapovaný sesuv (ČGS)	Ne ověřeno v registru
Do jaké třídy náchylnosti k sesouvání pozemek patří? třída náchylnosti k sesouvání: nízká (ČGS)	nízká ověřeno v registru
Leží pozemek v poddolovaném území (vlivy důlní činnosti)? mimo poddolované území (ČGS)	Ne ověřeno v registru
Zasahuje na pozemek hluk zmapovaný ve strategických hlukových mapách? mimo území zmapované strategickými hlukovými mapami: neznamená ticho, znamená bez měření	Nezjištěno bez podkladu
Leží pozemek v území s archeologickými nálezy (ÚAN)? mimo území s archeologickými nálezy (ÚAN I ani II) podle evidence NPÚ	Ne ověřeno v registru

Web obce: **www.mestolysa.cz** — úřední deska, územní plán a obecně závazné vyhlášky.

UKÁZKA — SMYŠLENÁ DATA, NEPLATÍ

SVJ a jednotka

Jaký je typ vlastnictví jednotky?

osobní vlastnictví

doloženo dokumentem

Je vlastník jednotky v insolvenci?

insolvenční rejstřík podle jména a příjmení: žádný dlužník; ISIR eviduje řízení od 1. 1. 2008 · ISIR – insolvenční rejstřík (1. 10. 2026)

Ne

doloženo dokumentem

Je k dispozici prohlášení vlastníka s vymezením jednotky?

Odpověď je jen v placeném zdroji, který nemáme zpřístupněný.

Nezjištěno

bez podkladu

Existuje pro dům SVJ nebo bytové družstvo?

Společenství vlastníků jednotek pro dům čp. 1426: IČO •••, vznik 9. 10. 2001

Ano

ověřeno v registru

Kdo za SVJ jedná?

statutární orgán: výbor, 3 členové; zapsáno 9. 10. 2001

výbor (3)

ověřeno v registru

Jsou ve sbírce listin dostupné dokumenty SVJ?

Ano

ověřeno v registru

Je SVJ v insolvenci?

insolvenční rejstřík podle IČO •••: žádný dlužník

Ne

ověřeno v registru

Jak SVJ hospodaří podle účetních závěrek?

podle účetní závěrky za rok 2021 má SVJ majetek 1 407 000 Kč, dlouhodobé závazky (zpravidla fond oprav) 1 178 000 Kč a krátkodobé závazky 192 000 Kč; úvěr závěrka neuvádí

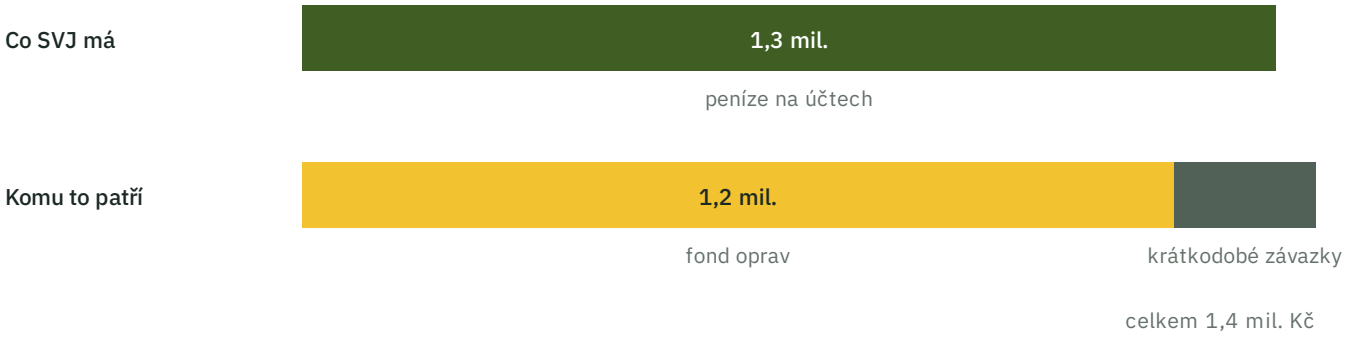
závěrka 2021

doloženo dokumentem

Fond oprav 1 178 000 Kč podle závěrky 2021

O domě rozhoduje společenství vlastníků (SVJ), které zakládá listiny do veřejné sbírky: hospodaření domu je proto doložené účetní závěrkou a pravidla stanovami.

Rozvaha SVJ k 31. 12. 2021



Z účetní závěrky založené do veřejné sbírky listin (S 1354/SL41/MSPH, založeno 22. 11. 2022); čísla jsou ke dni 31. 12. 2021.

Položka	Částka	Strana listiny
Majetek celkem (aktiva)	1 407 000 Kč	1
Pohledávky (dluhy vlastníků vůči SVJ)	0 Kč	1
Peníze na účtech a v pokladně	1 316 000 Kč	1
Dlouhodobé závazky – zpravidla dlouhodobá záloha na opravy (fond oprav)	1 178 000 Kč	1
Krátkodobé závazky (neuhrazené faktury, zálohy na služby)	192 000 Kč	1
Vlastní zdroje	0 Kč	1

Stáří závěrky

přes 2 roky

aktuální stav vyžádat od výboru nebo správce

Otázky a doklady (22)

Dokument / údaj	Od koho
Společenství vlastníků: jak stanovy upravují hlasování a rozúčtování nákladů a má některý vlastník v domě většinu hlasů?	Společenství vlastníků
Potvrdila banka zůstatek úvěru a podmínky kvitance?	prodávající
Je jednotka obsazena nájemcem?	prodávající
Potvrdilo SVJ dluhy, které se převádějí s jednotkou (§ 1186 OZ)?	SVJ / správce
Souhlasí podlahová plocha v inzerátu s podkladem?	prodávající
Co patří k jednotce jako součást a co jako příslušenství?	prodávající
Je k dispozici půdorys jednotky?	prodávající
Co říkají stanovy SVJ?	SVJ / správce
Jaká je výše fondu oprav a příspěvků?	SVJ / správce
Má SVJ úvěr?	SVJ / správce
Jaké opravy SVJ plánuje?	SVJ / správce
Co je v zápisech ze shromáždění?	SVJ / správce
Vede SVJ soudní spory?	SVJ / správce
Jak je dům spravován?	SVJ / správce
Jaká je smlouva se správcem a poplatek za správu?	SVJ / správce
Připouštějí stanovy krátkodobé pronájmy?	SVJ / správce
Jaké jsou měsíční zálohy na jednotku?	prodávající
Jaké bylo poslední roční vyúčtování?	prodávající
Je k jednotce energetický průkaz?	prodávající
Je k budově energetický průkaz (PENB)?	SVJ / správce
Jaké opravy dům odkládá?	SVJ / správce
Prošel dům revitalizací?	SVJ / správce
Jaká je orientace a podlaží jednotky?	prodávající

4 otázky zůstávají otevřené

Oblast	Důvod	Jak doplnit
Je k dispozici prohlášení vlastníka s vymezením jednotky?	Odpověď je jen v placeném zdroji, který nemáme zpřístupněný.	Vyžádat prohlášení vlastníka ze sbírky listin katastru nemovitostí (dálkový přístup ČÚZK), nebo si ho vyžádat od SVJ či správce.
Co se může postavit v okolí?	IPR Praha — územní plán · Národní geoportál územního plánování — jednotný standard ÚP · Územní plán obce: Mapový portál města tuto lokalitu nepokrývá.	Zkusit v dalším běhu; když zdroj mlčí opakovaně, vyžádat na úřadě nebo od prodávajícího.
V jaké funkční ploše podle územního plánu dům leží?	Zdroje k této otázce nic nevrátily.	Zkusit v dalším běhu; když zdroj mlčí opakovaně, vyžádat na úřadě nebo od prodávajícího.
Zasahuje na pozemek hluk zmapovaný ve strategických hlukových mapách?	Lokalita není daným zdrojem pokrytá.	Zdroj tuto lokalitu nepokrývá: odpověď dá jen místní šetření nebo úřad.

Co se tu chystá a co to znamená

Z faktů tohoto prověření vyplývají 2 souvislosti; nejvíce váží právní stav. Nejnovější účetní závěrka společenství ve sbírce listin je stará 4 roky. O dnešním hospodaření domu z ní nelze spolehlivě usuzovat. Žádná ze souvislostí cenu podle dostupných dat nesnižuje.

Souvislosti skládá knihovna pravidel z faktů tohoto prověření; každý závěr se opírá o uvedené zdroje. Směr ceny je slovní, bez procent – vlastní data o prodejích zatím nemáme.

Co z nálezů plyne

Obec a okolí

Linka S2 jede z blízké zastávky 30 spoji denně. Dostupné spojení drží poptávku po bydlení i v době, kdy je provoz auta dražší.

příležitost

Jízdní řády PID

cenu spíše zvyšuje. Makléř: Použijte počet spojů a cíl linky v nabídce. Je to doložitelný argument, který kupujícímu nahradí obecné tvrzení o dostupnosti. Prodávající: Počet spojů a cíl linky uveďte v nabídce s datem jízdního řádu. Doložená dostupnost patří k argumentům, které cenu drží.

Právní stav a smlouva

Nejnovější účetní závěrka společenství ve sbírce listin je stará 4 roky. O dnešním hospodaření domu z ní nelze spolehlivě usuzovat.

směr neplyne z dat

Sbírka listin (justice.cz)

na cenu se podle dostupných dat neprojevuje. Makléř: Vyžádejte si potvrzení o hospodaření přímo od společenství a doložte ho do zakázky. Stará závěrka je podklad o minulosti, ne o stavu domu. Prodávající: Obstarejte si aktuální přehled od výboru. Doložené hospodaření zkracuje jednání, chybějící podklad prodlužuje prověřování kupujícího.

Otevřená data Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (RÚIAN, archiv ortofot, ZABAGED, mapové služby): © ČÚZK, CC BY 4.0.

Co tento report neověřuje

Plomba a řízení v katastru

Plomba je značka, kterou katastrální úřad přidá k nemovitosti ve chvíli, kdy u ní začne řízení o změně zápisu. Nejčastěji jde o vklad kupní smlouvy nebo zástavního práva: tedy o změnu, která ještě není zapsaná, ale už je na cestě.

Při koupi i při pronájmu to má praktický dopad: dokud řízení běží, může se právní stav nemovitosti změnit ještě předtím, než svůj podpis stvrdíte. Proto doporučujeme podívat se na stav zápisu krátce před podpisem, ne jen na začátku.

Stav zápisu i případnou plombu si ověříte zdarma v Nahlížení do katastru nemovitostí na https://nahlizenidokn.cuzk.gov.cz/. Zadáte katastrální území a parcelní číslo nebo číslo jednotky; údaje k zadání najdete v úvodu tohoto reportu.

Co tento report neověřuje

Tento report pracuje s otevřenými daty a s naší analýzou. Následující čtyři věci v něm proto nenajdete:

- vlastnictví — kdo je zapsaný vlastník a v jakém podílu,
- omezení vlastnického práva — zástavní práva, věcná břemena, zákazy zcizení,
- plomby — jestli u nemovitosti právě běží řízení o změně zápisu,
- exekuce — jestli je proti vlastníkovi vedena exekuce.

Kde si je ověříte: vlastnictví, omezení a plomby v Nahlížení do katastru nemovitostí (https://nahlizenidokn.cuzk.gov.cz/) nebo výpisem z listu vlastnictví na kterémkoli Czech POINTu; exekuce v Centrální evidenci exekucí na ceecr.cz.