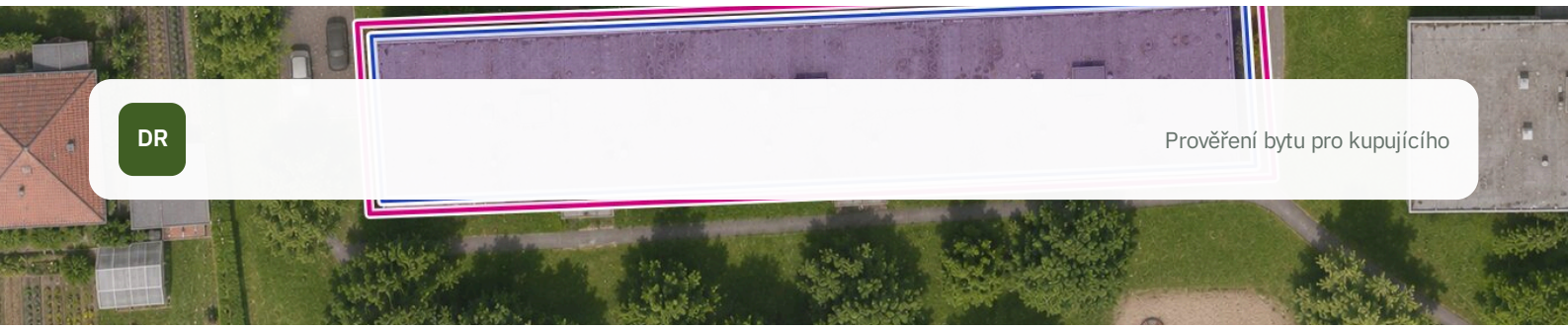
UKÁZKA — SMYŠLENÁ DATA, NEPLATÍ



DR

Prověření bytu pro kupujícího

Jednotka · Jabloňová 1234/5, 99999 Vzorov

Byt ve zděném domě se SVJ, které vede fond oprav. Právní stav bytu si ověříte v katastru nemovitostí: vlastníka ani zapsaná omezení v tomto reportu neuvádíme.

Prověřili jsme registr budov RÚIAN, obchodní rejstřík, účetní závěrky SVJ ve sbírce listin, technickou mapu sítí, úřední mapy přírodních rizik, dojezdy nad mapou OpenStreetMap a územní plán obce. Na dalších stranách najdete, jaký je byt a dům, jak hospodaří SVJ, co je v okolí a v jakém je byt právním stavu.

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

29 Potvrzeno · 2 Pozor · 14 Čeká · 1 Nezjištěno

Právní stav **ověříte v katastru nemovitostí**	Věcná břemena a řízení **ověříte v katastru nemovitostí**	Fond oprav SVJ **1,2 mil. Kč**
Energetická třída **nedoložena**	Povodně, sesuvy, radon **v úředních mapách bez nálezu**	Doložit před rezervací **potvrzení banky, potvrzení SVJ o dluzích**

k. ú. Vzorov jednotka č. 16 parcela st. 1234

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.

Stav ke dni 16. 10. 2026; 14 bodů ověřujeme dál: vypsané jsou v kapitole „Co jsme prověřili".

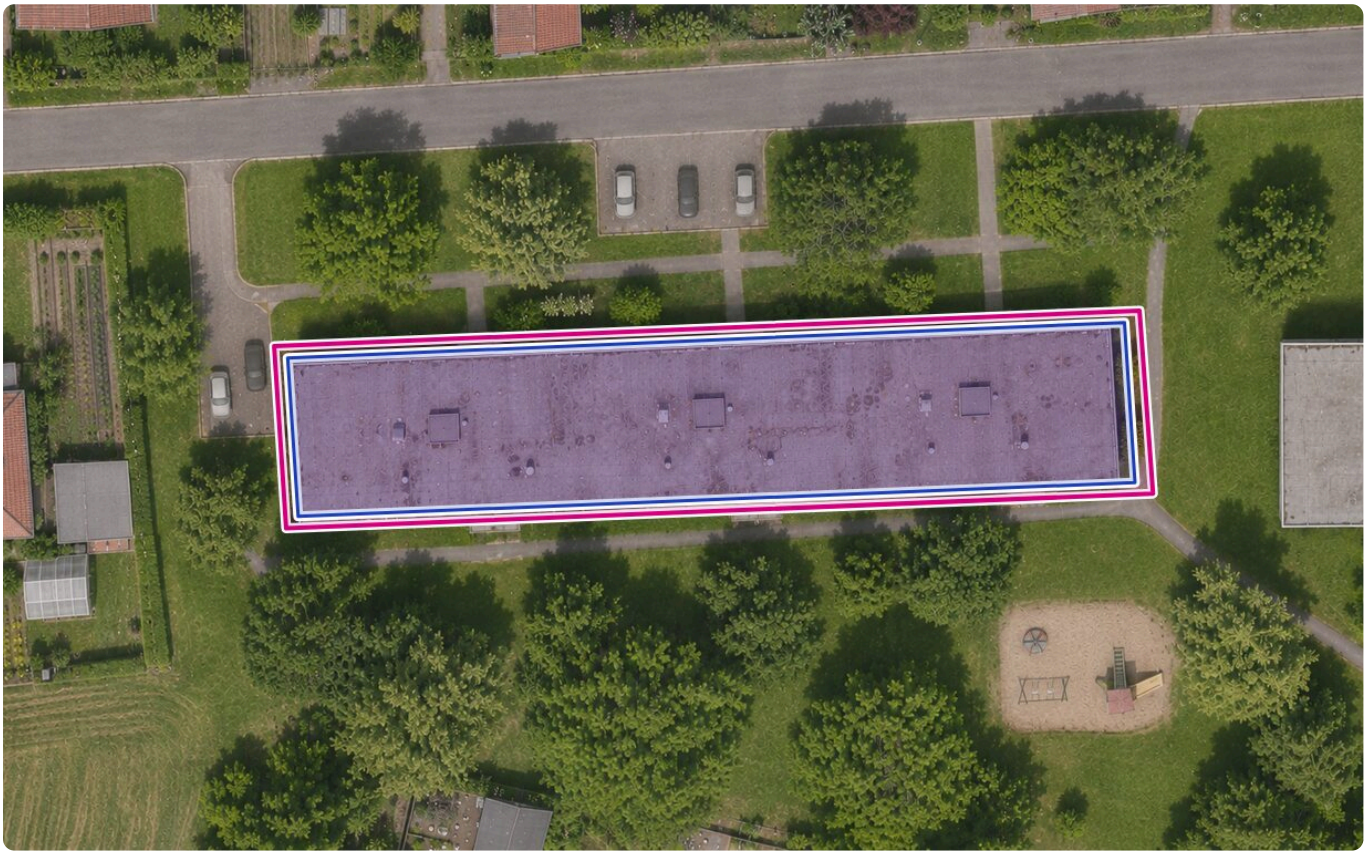
Připravila pro vás realitní kancelář Demo reality s.r.o.

UKÁZKA — SMYŠLENÁ DATA, NEPLATÍ

Jednotka ve zděném domě bez výtahu

Shrnutí

Podle vrstev záplavových území leží mimo záplavové území.



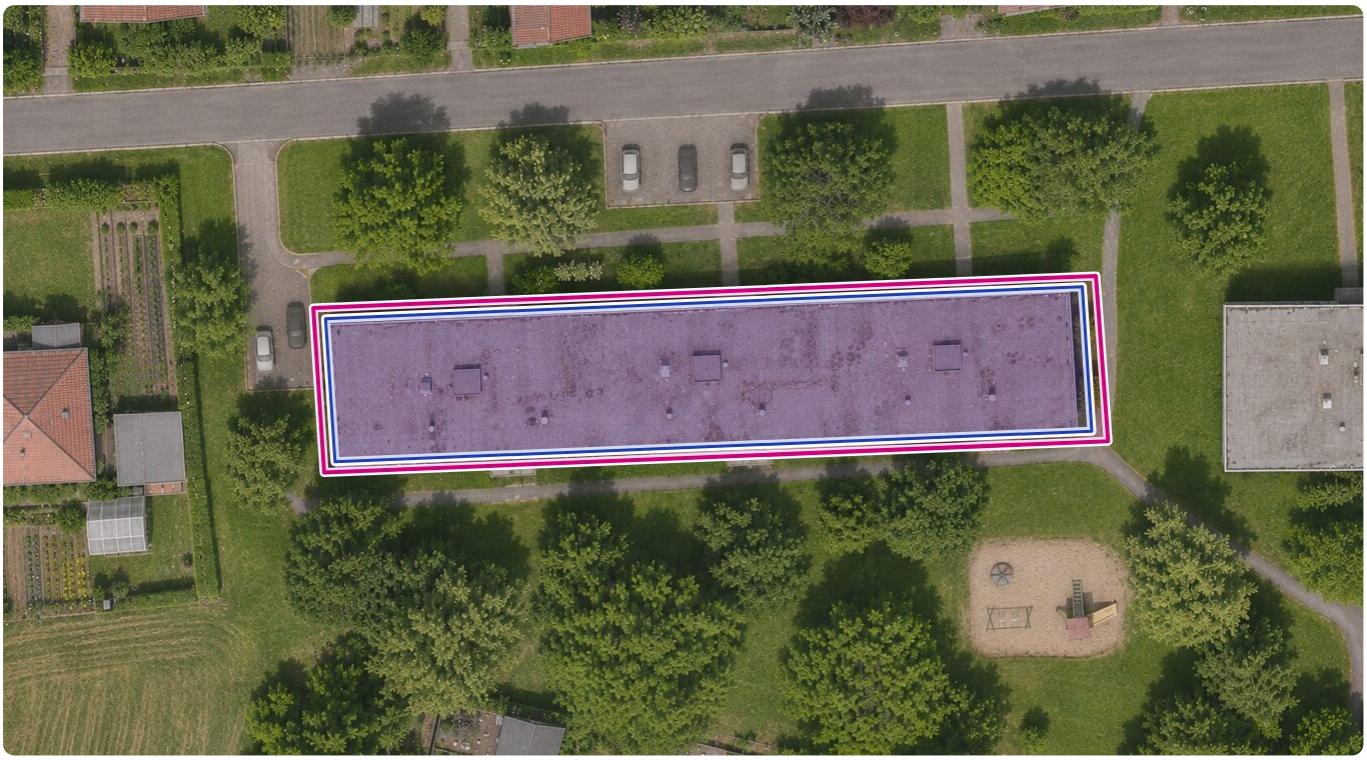
Ilustrační letecký snímek – ukázka, nejde o skutečné místo

Typ a velikost	2 nadzemní podlaží, 25 bytů, zastavěná plocha 819 m²
Konstrukce a rok	kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací; registr budov uvádí rok dokončení 1960
Výtah	není
Pozemek pod domem	st. 1234, 873 m², k. ú. Vzorov

Co to pro vás znamená

Registr u tohoto domu nevede přesné datum dokončení, jen rok. Přesný rok i konstrukci potvrdí až prohlášení vlastníka domu.

Centrální dálkové (kotel mimo stavbu), dům napojený na vodu, kanalizaci i plyn



Ilustrační letecký snímek – ukázka, nejde o skutečné místo

Vytápění	centrální dálkové (kotel mimo stavbu)
Voda a kanalizace	v pořádku dům napojen · Vodovody a kanalizace (ukázka)
Plyn	v pořádku dům napojen · Distributor plynu (ukázka) a Distributor plynu (ukázka)
Elektřina a telekomunikace	v pořádku síť u domu je, napojení domu správce nepotvrdil · Distributor elektřiny (ukázka) a Provozovatel sítě elektronických komunikací (ukázka)

Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) nevede žádný úřední registr; vyžádá se od prodávajícího nebo od výboru SVJ.

Co to pro vás znamená

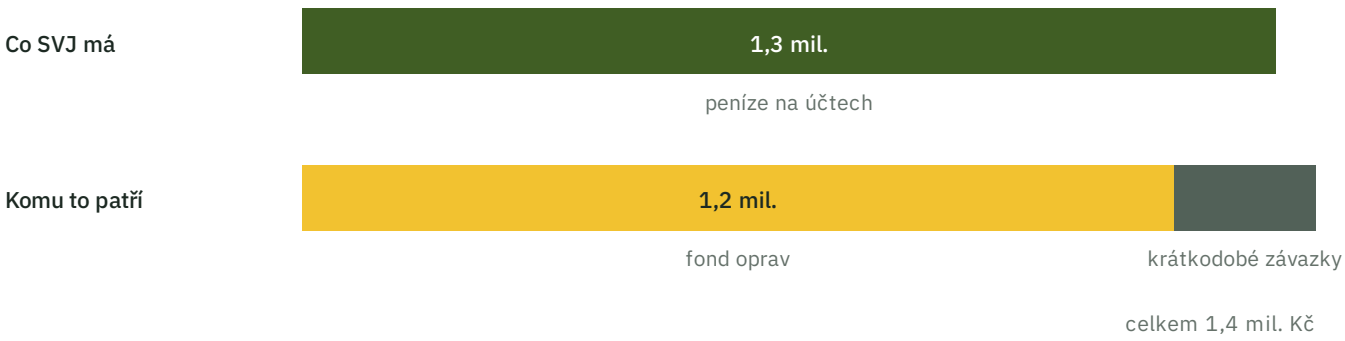
Způsob vytápění a napojení domu rozhodují o měsíčních nákladech. Skutečné částky ukáže poslední roční vyúčtování od SVJ nebo správce a průkaz energetické náročnosti budovy (PENB); obojí je mezi doklady k rezervaci.

SVJ má volený výbor, fond oprav 1,2 mil. Kč a poslední závěrka je za rok 2021

O opravách domu rozhoduje Společenství vlastníků jednotek pro dům čp. 1426 (IČO •••). Společenství je v rejstříku zapsané od 9. 10. 2001. Jedná za něj výbor o 3 členech. V insolvenčním rejstříku jsme pro SVJ podle IČO ••• žádné řízení nenašli. Čísla níže jsou z účetní závěrky založené do sbírky listin.

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.

Fond oprav
1 178 000 Kč
podle závěrky za rok 2021

Peníze na účtech
1 316 000 Kč

Úvěr SVJ
neuveden
ověřit u výboru

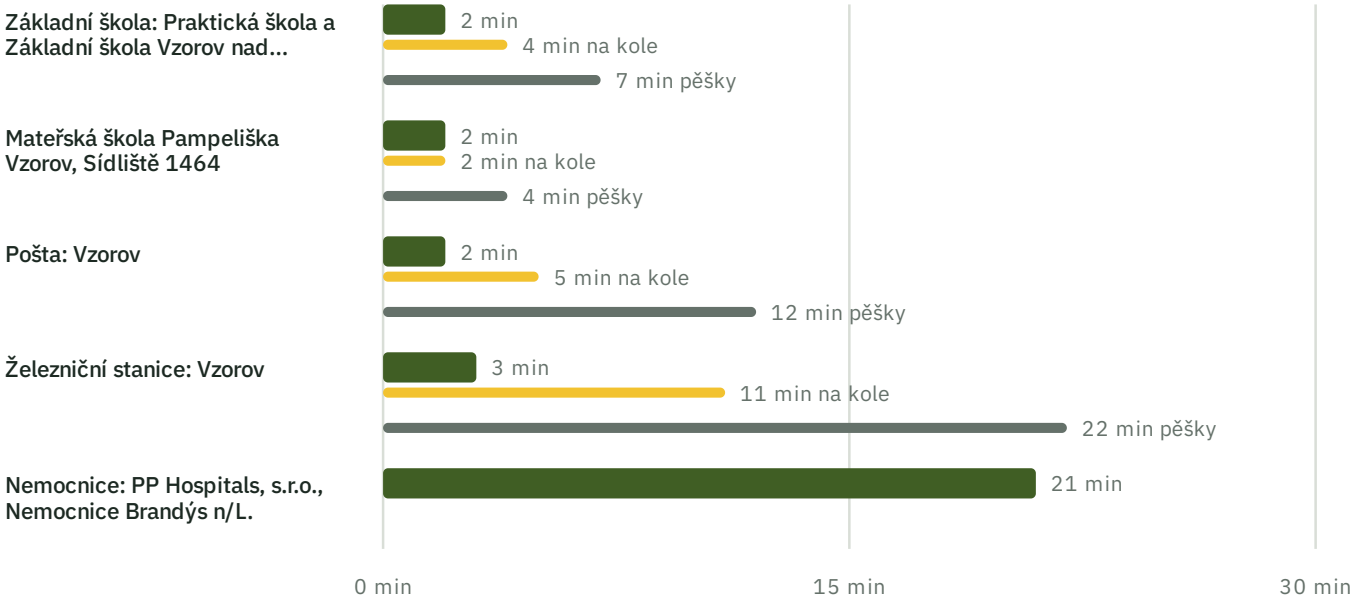
Položka	Částka	Strana listiny
Majetek celkem (aktiva)	1 407 000 Kč	1
Pohledávky (dluhy vlastníků vůči SVJ)	0 Kč	1
Peníze na účtech a v pokladně	1 316 000 Kč	1
Dlouhodobé závazky – zpravidla dlouhodobá záloha na opravy (fond oprav)	1 178 000 Kč	1
Krátkodobé závazky (neuhrazené faktury, zálohy na služby)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

Co to pro vás znamená

Ve fondu oprav bylo 1 178 000 Kč podle závěrky za rok 2021. Závěrka je ale přes dva roky stará: aktuální stav fondu, měsíční příspěvek a plán oprav je potřeba vyžádat od výboru nebo správce.

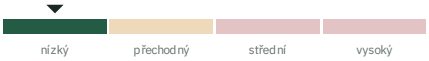
Autem se do školy, do školky, na poštu, na nádraží a k lékaři dostanete do 21 minut, v úředních mapách bez nálezu (povodně, sesuvy, radon)

Kam a jak dlouho



OSRM nad daty OpenStreetMap, cíle z definičních bodů ZABAGED. Bez provozu.

Radon



Index je orientační z mapy 1 : 50 000; před stavbou se měří na místě.

Záplavy

mimo záplavové území, riziko nízké

Mimo záplavové území Q20, Q100 i aktivní zónu. VÚV T. G. Masaryka.

Podloží

písek, štěrk

kvartér; zakládání posoudí inženýrskogeologický průzkum.

DR

Okolí a lokalita

Právní stav a co doložit

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

Sesuvy

bez evidovaného sesuvu

Náchylnost k sesouvání nízká. Registr svahových nestabilit České geologické služby.

Poddolování

mimo poddolované území

Důlní díla a chráněná ložisková území, Česká geologická služba.

Chráněná příroda

mimo chráněná území

CHKO, národní park, maloplošná zvláště chráněná území a Natura 2000.

Památky a archeologie

mimo

Památkový katalog NPÚ a státní archeologický seznam.

Co to pro vás znamená

Úřední mapy u domu neevidují záplavové území, sesuv ani zvýšený radon. Radonový index je orientační odečet z mapy 1 : 50 000; hodnotu v domě ukáže až měření na místě. Obec má územní plán; co se může stavět v okolí, potvrdí úřad územního plánování. Časy dojezdů jsou modelové a bez provozu; v ranní špičce budou delší.

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.

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

Sbírka listin ukazuje jen to, co tam společenství založilo; aktuální stav hospodaření je v přehledu výboru a v zápisu z posledního shromáždění.

směr neplyne z dat

na cenu se podle dostupných dat neprojevuje

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

Dvacet spojů v pracovní den nemusí znamenat spoj o víkendu; rozhodující jsou časy prvního a posledního spoje.

příležitost

cenu spíše zvyšuje

Právní stav bytu si ověříte v katastru nemovitostí

Číslo jednotky	jednotka č. 16, osobní vlastnictví

DR Právní stav a co doložit

Co to pro vás znamená

Vlastníka, podíl a případná omezení ukáže výpis z listu vlastnictví; dokud není k dispozici, zůstává právní stav bytu nepotvrzený.

Vyjádření správců sítí

Síť	Správce	Odpověď	Vzdálenost	Ochranné pásmo
Vodovod	Vodovody a kanalizace (ukázka)	ano, vede u pozemku	neuvedena	1,5 m
Kanalizace	Vodovody a kanalizace (ukázka)	ano, vede u pozemku	neuvedena	1,5 m
Elektřina	Distributor elektřiny (ukázka)	ano, vede u pozemku	neuvedena	1 m
Plyn	Distributor plynu (ukázka)	ano, vede u pozemku	neuvedena	1 m
Telekomunikace	Provozovatel sítě elektronických komunikací (ukázka)	ano, vede u pozemku	neuvedena	1,5 m

Vyjádření Vodovody a kanalizace (ukázka)

Číslo jednací	UKAZKA-VAK-2026/2318
Vydáno	9. 10. 2026
Platnost vyjádření do	9. 10. 2028
Vyřizoval	Ing. Tomáš Vzorek, technický úsek
Sítě v zájmovém území	v zájmovém území vede vodovodní řad DN 110 PE a splašková kanalizace DN 300 kamenina; dešťová kanalizace v území není
Ochranné pásmo	1,5 m
Podmínky pro stavbu a zemní práce	Ochranné pásmo je 1,5 m od vnějšího líce potrubí na každou stranu. V ochranném pásmu nelze stavět, vysazovat stromy ani zřizovat skládky. Zemní práce ohlaste 10 dnů předem; řady vytyčíme a převzetí výkopu potvrdíme zápisem. Přejezd stavební techniky přes potrubí je možný jen po roznášecí desce.
Podmínky připojení a kapacita	Napojení vodovodní přípojky je možné navrtávkou na řad, kanalizační přípojky do stávající odbočky; tlak v místě 0,45 MPa, kapacita řadu dostačuje pro jednu bytovou jednotku.
Přílohy	Situace sítí v měřítku 1 : 500 (příloha č. 1), Technické podmínky pro zřízení přípojek (příloha č. 2)

DR Právní stav a co doložit

Vyjádření Distributor elektřiny (ukázka)

Číslo jednací	UKAZKA-E-2026/104877
Vydáno	14. 10. 2026
Platnost vyjádření do	14. 10. 2028
Vyřizoval	Ing. Pavel Ukázka, oddělení ochrany sítí
Sítě v zájmovém území	v zájmovém území je podzemní distribuční vedení NN 0,4 kV a přípojková skříň na hranici pozemku; vedení VN ani trafostanice v území nejsou
Ochranné pásmo	1 m
Podmínky pro stavbu a zemní práce	Před zahájením zemních prací vytyčíme vedení na místě; vytyčení platí 6 měsíců. V ochranném pásmu se kope ručně, bez použití pneumatického a strojního nářadí. Odkryté vedení smí zakrýt jen pracovník správce; o kontrole sepíšeme zápis. Stavbu ani skládku materiálu nelze umístit nad vedení ani do ochranného pásma.
Podmínky připojení a kapacita	Pro odběr do 3 × 25 A je kapacita v místě k dispozici; žádost o připojení se podává na formuláři správce, lhůta pro vyjádření je 30 dnů.
Přílohy	Situace sítí v měřítku 1 : 500 (příloha č. 1), Všeobecné podmínky ochrany zařízení distribuční soustavy (příloha č. 2)

Vyjádření Distributor plynu (ukázka)

Číslo jednací	UKAZKA-G-2026/70914
Vydáno	16. 10. 2026
Platnost vyjádření do	16. 4. 2028
Vyřizoval	Ing. Martin Vzorek, útvar ochrany plynárenských zařízení
Sítě v zájmovém území	v zájmovém území vede středotlaký plynovod PE 100 d 63 v komunikaci a plynovodní přípojka ukončená hlavním uzávěrem na hranici pozemku
Ochranné pásmo	1 m
Podmínky pro stavbu a zemní práce	Ochranné pásmo středotlakého plynovodu v zastavěném území je 1 m na každou stranu. Zemní práce v ochranném pásmu se provádějí ručně, po vytyčení zařízení na místě. Odkryté zařízení předejte ke kontrole; bez zápisu nelze výkop zasypat. Nad zařízením nelze zřídit stavbu, zpevněnou plochu bez souhlasu ani skládku.

DR Právní stav a co doložit

Podmínky připojení a kapacita	Kapacita pro odběr do 10 m³/h je v místě k dispozici; připojení se zřizuje na základě smlouvy o připojení, lhůta pro vyjádření k projektu je 30 dnů.
Přílohy	Situace plynárenského zařízení v měřítku 1 : 500 (příloha č. 1), Všeobecné podmínky ochrany plynárenských zařízení (příloha č. 2)

Vyjádření Provozovatel sítě elektronických komunikací (ukázka)

Číslo jednací	UKAZKA-SEK-2026/55120
Vydáno	11. 10. 2026
Platnost vyjádření do	11. 10. 2027
Vyřizoval	Bc. Jiří Ukázka, správa dokumentace sítí
Sítě v zájmovém území	v zájmovém území je podzemní metalické vedení a chránička optického kabelu v krajnici přilehlé komunikace
Ochranné pásmo	1,5 m
Podmínky pro stavbu a zemní práce	Vytyčení trasy zajistíme do 10 dnů od žádosti; platnost vytyčení je 3 měsíce. V ochranném pásmu se kope ručně, nad chráničkou je zákaz použití strojů. Při odkrytí kabelu práce přerušte a vyzvěte nás ke kontrole před zásypem. Poškození kabelu nahlaste neprodleně na poruchovou linku uvedenou v příloze.
Podmínky připojení a kapacita	Přípojku lze zřídit z chráničky v krajnici; volná kapacita v rozvaděči je k dispozici, termín zřízení 30 dnů od uzavření smlouvy.
Přílohy	Situace sítí v měřítku 1 : 500 (příloha č. 1), Podmínky ochrany sítě elektronických komunikací (příloha č. 2)

Co to pro vás znamená

Odpověď správce platí ke dni dotazu a mluví o vedení u pozemku, ne o přípojce na hranici. Ochranné pásmo omezuje, kde je na pozemku možné stavět a kopat.

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.

Doložit před rezervací

- ☐ potvrzení banky o zůstatku úvěru a podmínkách kvitance
- ☐ potvrzení SVJ o dluzích, které přecházejí s bytem (§ 1186 OZ)
- ☐ stanovy SVJ, včetně pravidel pro krátkodobé pronájmy
- ☐ aktuální stav fondu oprav a výše příspěvků
- ☐ zápisy ze shromáždění vlastníků
- ☐ půdorys bytu

a ještě 16 dokladů vám upřesní makléř

Co úřední zdroje neukázaly

Je k dispozici prohlášení vlastníka s vymezením jednotky?

Co se může postavit v okolí?
IPR Praha — územní plán · Národní geoportál územního plánování — jednotný standard ÚP · Územní plán obce

V jaké funkční ploše podle územního plánu dům leží?
NGÚP — evidence územně plánovací dokumentace · Národní geoportál územního plánování — jednotný standard ÚP · Územní plán obce

a ještě 1 bod vám upřesní makléř

DR

Právní stav a co doložit

DR

Máte otázky? Rádi vám vše vysvětlíme.
Demo reality s.r.o., Ukázková kancelář, žádná skutečná adresa
ukázkový report, kancelář neexistuje

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