

Podklady k prodeji a Prověrka lokality

Byt 3+kk po kompletní rekonstrukci v Javorníku nad Hanou

Lipová 1284/7, 798 41 Javorník nad Hanou

Připraveno pro: Jana Ukázková · stav k 4. 10. 2026

Přehled z veřejných registrů a map, i s výsledky, které na webu nejsou. Web ukazuje jen příznivé údaje – tady je celý obraz, abyste dopředu věděli, na co se kupující může zeptat. U každého údaje je zdroj.

2 k pozornosti

5 v pořádku

Na co se připravit

Inzerát uvádí zdroj teplé vody „dálkové vytápění“, RÚIAN eviduje u domu centrální domovní vytápění (kotel ve stavbě). Stojí za ověření, jak se v bytě ohřívá voda a čím se topí ve společných prostorách.

RÚIAN eviduje u domu přípojku plynu z veřejné sítě, inzerát uvádí „Plyn: není“. Může jít o dům s plynem, kde byt plyn nemá – kupující se může zeptat, jestli by šel připojit.

Půdorys domu zasahuje do rozlivu extrémní povodně Q500 (stanovené záplavové území Q100 ani aktivní zóna dům nezasahuje). Byt je ve 2. NP. Kupující se může ptát kvůli pojištění a hypotéce, případně na historii zatopení sklepů.

Sesuvná náchylnost „střední“ je plošná kategorie mapy ČGS, ne zjištěný sesuv. Svahové nestability do 443 m od domu nejsou evidované.

Prověrka lokality



INTERNET, SIGNÁL A HLUK

v pořádku

Internet na adrese

Optika na adresním místě · technologie FTTH, FTTB, XDSL · rychlost 255–1000 Mbit/s · 2 vlastníci přípojek · ČTÚ, stav k 31. 12. 2025

Dostupná přípojka na adrese – neznamená, že ji byt už má.

v pořádku

Signál 4G a 5G

T-Mobile 4G: 5 · T-Mobile 5G: 5 · O2 4G: 5 · O2 5G: 5 · Vodafone 4G: 5 · Vodafone 5G: 5

Třída pokrytí podle simulace ČTÚ, 5 = výborné, 4 = velmi dobré. Uvnitř budovy může být signál slabší.

v pořádku

Hluk

silnice den mimo pásma · noc mimo pásma · železnice mimo pásma · pásmo nad 55 dB 877 m od domu · dálnice D11 593 m

Strategické hlukové mapy 2022 (MZd) pokrývají hlavní silnice, železnice a aglomerace, ne místní provoz.



PROSTŘEDÍ A RIZIKA

v pořádku

Radon z podloží

index 1 (kvartér, hlubší podloží nízký)

k pozornosti

Sesuvná náchylnost

Třída střední náchylnosti – v těchto územích nelze vznik svahových nestabilit vzhledem k podmínkám prostředí vyloučit

v pořádku

Svahové nestability do 545 m

žádné

k pozornosti

Záplavové území (VÚV, dům + 9 m)

záplavové území Q500 (povodeň, která se v průměru vyskytne jednou za 500 let)

 EKOLOGICKÝ RADAR DO 3 KM

CO	VZDÁLENOST	PODROBNOSTI
Provozovna v IRZ Farmaceutická výroba, a.s. – středisko Javorník nad Hanou	716 m V	4.5 Výroba farmaceutických přípravků, kromě výroby základních farmaceutických výrobků využívající chemické nebo biologické procesy
Kontaminované místo (SEKM): skládka TKO Skládka Javorník nad Hanou	1125 m JV	potenciálně kontaminované místo – nutný průzkum, informace nestačí k závěru
Provozovna v IRZ Spojovací materiály, s.r.o.	913 m J	2.34 Výroba spojovacích materiálů a spojovacích výrobků se závity, je-li objem lázní pro povrchovou úpravu od 18 m ³ do 26 m ³ ; o spotřebě rozpouštědel od 33 kg za hodinu do 126 kg za hodinu nebo od 56 tun za rok do 156 tun za rok
Provozovna v IRZ Zemědělské družstvo – provozovna Lhotka	2 485 m J	8.28 Výroba průmyslových krmiv ze surovin rostlinného původu o výrobní kapacitě do 338 tun hotových produktů denně (v průměru za čtvrtletí)
Kontaminované místo (SEKM): výroba/skladování/manipulace s ropnými látkami Bývalá opravena zemědělských strojů Podhradí	2 403 m JZ	potenciálně kontaminované místo – nutný průzkum, informace nestačí k závěru

Na web nejde nic – evidované provozy a místa jsou blíže než 1 km. Kupující je najde v registrech IRZ a SEKM, proto je dobré o nich vědět dopředu.

§ DALŠÍ INTERNÍ ÚDAJE

Na vybraných veřejných prostranstvích – mimo jiné v ulici Lipová a na tamním dětském hřišti – platí zákaz konzumace alkoholu (výjimkou jsou zahrádky restaurací, povolené akce a Silvestr).

Město stanovilo místní koeficient daně z nemovitých věcí 2 (od 1. 1. 2025) – daň se tím pro všechny nemovitosti ve městě (kromě vybraných zemědělských pozemků) násobí dvěma.

Placené stání na parkovišti p. č. 707/3 (asi 87 m od domu) v pracovní dny 6–16 h; cenu určuje ceník rady města.

Hrubý výnos z pronájmu jen asi 2,1 % (nájem podle cenové mapy 160 Kč/m² měsíčně, asi 8 520 Kč) – pro investory slabý argument.

Průměrná kupní cena bytů v okrese Prostějov za rok 2025 je 54 340 Kč/m² (skutečné převody všech stavů bytů).

Dům v katastru a podklady

ÚDAJ	RÚIAN	PODKLADY MAKLÉŘE
Druh stavby	bytový dům	byt
Podlaží	4 (celý dům)	1. patro (2. NP)
Počet bytů v domě	28	—
Rok dokončení	1980	—
Konstrukce	Stěnové panely	panel
Vytápění	Centrální domovní (kotel ve stavbě)	elektrické
Plyn	Plyn z veřejné sítě	není
Výtah	Bez výtahu	—
Vodovod	S vodovodem	—
Kanalizace	Přípoj na kanalizační síť	—
Podlahová plocha	—	užitná 62 m ²
Zastavěná plocha	372 m ²	—

Stavební objekt 12499428, č. p. 641, 871. RÚIAN bývá u starších domů neaktuální (rekonstrukce se často nepřepisují). Údaje na webu se podle něj nemění – rozdíly stojí za ověření.

Katastrální území Javorník nad Hanou (738151). Čísla parcel od makléře zatím nejsou – bez nich nejde ověřit výměru pozemku proti katastru.

Argumenty pro kupující

Co web o místě ukazuje – hodí se do inzerátu, k prohlídce i na naběrovou schůzku.



OBEC

Javorník nad Hanou: 2 548 obyvatel, za 10 let +3 %, průměrný věk 35,4



INTERNET

Optika na adrese, až 1 Gb/s



DOPRAVA

Ráno do Brna: 7:00 → 8:05 (56 min),
přímých spojů za den 8



DÁLNIČE

Dálnice D1, sjezd 209 Javorník nad Hanou –
5 min autem



SLUNCE

I v zimě (21. 12.) 5 h 44 min přímého slunce
na jihozápadní fasáda



PODNEBÍ

Průměrně 9,4 °C a 1 462 hodin slunce za rok
– víc než průměr ČR



ŠKOLA

Spádová ZŠ 6 min pěšky, MŠ 2 min



PRÁCE

1 385 volných míst do 23 minut autem



KOUPÁNÍ

3 místa ke koupání do 16 minut autem



MĚSTO

Za 2021–2025 investovalo 140,0 mil. Kč,
nemá úvěry

Co Prověrka nepokrývá

- Ovzduší (ČHMÚ) – zatím se automaticky nezjišťuje.
- Právní stav (zástavy, věcná břemena, předkupní právo, plomby) – jen z výpisu z katastru nemovitostí.
- Stav konkrétního bytu nebo domu – Prověrka vychází jen z veřejných registrů a map.

Orientační přehled z veřejných dat, nenahrazuje znalecký posudek ani výpis z katastru nemovitostí. Vytvořilo nmvt.cz.

Pozor: podle § 10 zákona č. 39/2020 Sb. musí makléř zájemce informovat o závadách a omezeních, která plynou z veřejných seznamů nebo o kterých ví. To platí i pro údaje v tomto přehledu.