



## ZPRAVODAJ

Zpravodaj Asociace inspektorů nemovitostí vám každý měsíc přináší aktuální informace, novinky a změny z realitního trhu.

S námi vám nic zásadního neuteče!

V červnovém vydání:

- Zprávy z Asociace
- Realitní zprostředkování a DPH
- Svět realit v číslech
- Právní vady nemovitosti
- Stavebnictví v roce 2023
- Novinka v ČR - Coliving !
- Audit rezervační smlouvy zdarma





## Zprávy z Asociace

### **SZ** | AIN a Realitní poradna na seznamzpravy.cz

Také v červnu jsme přispěli svým odborným názorem do "Realitní poradny" na seznamzpravy.cz.

Firma přestavěla starou prodejnu na nové byty a majitelé kvůli chybám při rekonstrukci zažívají noční můru, jejíž odstranění může stát miliony korun! [Celý článek "Rekonstrukce, která se hodně nepovedla. Opravy spolknou miliony" si přečtete zde>](#)

### Webinář Svět realitního trhu



- Seriál na pokračování č. 3 Fasáda – zateplení, balkóny, terasy
- Vada zjevná/skrytá faktická – vyjádření z pohledu právníka a znalce
- Vada zjevná/skrytá právní – práva třetích osob, dokumenty potřebné k prodeji nemovitosti a jejich vady
- Jak se dívat na nemovitost z pohledu investice
- Reklamace nemovitosti z pohledu laika

To vše bylo obsahem webináře, který jsme připravili ve spolupráci s týmem DEKPRIME a [na jehož záznam se jako naši členové můžete podívat zdarma >](#)

## ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ





## Realitní zprostředkování a DPH

připraveno ve spolupráci s naším partnerem 

Podle zákona č. 235/2004 Sb. Zákon o dani z přidané hodnoty vzniká plátcí DPH povinnost přiznat DPH ke dni uskutečnění zdanitelného plnění. V realitní činnosti je za den uskutečnění zdanitelného plnění považován den, kdy došlo:

- k uzavření zprostředkovávané realitní smlouvy,
- nebo ke zprostředkování (obstarání) příležitosti uzavřít realitní smlouvu,
- nebo podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí,
- nebo převodu vlastnického práva na kupujícího.

Rozhodující je, co máte se zájemcem ujednáno ve zprostředkovatelské smlouvě. Na datu faktické úhrady provize nezáleží.

Máte-li ve zprostředkovatelské smlouvě například sjednanou splatnost provize za zprostředkování (obstarání) příležitosti uzavřít realitní smlouvu, ale úhradu provize ke dni uzavření realitní smlouvy, pak vám vzniká povinnost přiznat a odvést DPH již k tomu prvnímu datu.

**Upozornění: Smluvní pokuty nejsou předmětem DPH.**

[Více informací, rad a tipů nejen k DPH najdete v Právní podpoře ABES.](#)

## ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ



## Svět realit v číslech

- Objem poskytnutých hypoték podle Hypomonitoru ČBA v květnu meziměsíčně vzrostl téměř o pětinu a byl tak nejvyšší od poloviny minulého roku.
- Aktuálně je v Česku kolem 154 tisíců lidí, kteří jsou v bytové nouzi a dalšímu 1,3 milionu osob bytová nouze hrozí. Pomoci má nový zákon o podpoře v bydlení, který připravilo Ministerstvo pro místní rozvoj ve spolupráci s Ministerstvem práce. Pokud by se podařilo zákon schválit v příštím roce, mohl by být platný od roku 2025.
- Došlo i na pozemky! Ty patřily mezi výjimku na realitním trhu a na rozdíl od ostatních nemovitostí si držely své ceny.

**Přestože nabídkové ceny od přelomu zimy a jara zůstávají stejné, pozemky se díky vyjednaným slevám prodávají napříč Českem o přibližně 7 % levněji než loni.**

Kraj	Průměrná cena v Q1 2023 (Kč/m <sup>2</sup> )	Meziroční změna
Jihočeský kraj	2809	13,36 %
Jihomoravský kraj	3298	-8,34 %
Karlovarský kraj	1687	16,34 %
Kraj Vysočina	1999	16,42 %
Královéhradecký kraj	1849	9,67 %
Liberecký kraj	1817	-2,10 %
Moravskoslezský kraj	1735	8,91 %
Olomoucký kraj	1652	-8,53 %
Pardubický kraj	2044	-16,54 %
Plzeňský kraj	2231	5,43 %
Středočeský kraj	5385	15,93 %
Ústecký kraj	1846	-4,40 %
Zlínský kraj	1918	-11,08 %

Zdroj: Valuo.cz

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ



## Právní vady nemovitosti

připraveno ve spolupráci s **ABES** a **DEK PRIME**

Za vadu nemovitosti se považuje stav, který brání jejímu řádnému užívání. Ne každá vada ale zároveň znamená problém. Vady pak dělíme na skryté a zjevné.

Mezi právní vady zjevné patří:

- věcná práva zapsaná v listu vlastnickém (věcná břemena a služebnosti, předkupní práva, zástavní práva, plomby),
- nesoulad skutečného stavu se zakreslením v katastrální mapě,
- problém s přístupovou cestou,
- nesoulad údajů v nabývacím titulu se zápisem v katastru nemovitostí.

Právní vady skryté jsou například:

- nájemní právo,
- zákonná předkupní práva,
- rodinná domácnost,
- trvalé pobyty a sídla právnických osob,
- chybějící stavební dokumentace.

Zajímá vás kompletní přehled jednotlivých vad, kde je najdete a jak je řešit? Vše se dozvíte v záznamu květného webináře Svět realitního trhu, [na záznam se podívejte zdarma](#) > Čeká vás nejen teorie! Ale také praktický rozbor konkrétních vad z pohledu znalce a právníka.

## ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ





## Stavebnictví v roce 2023

Stavebnictví klesá a čeká ho těžký rok. Celkový pokles realitního trhu a vysoké ceny hypoték, díky kterým si lidé nemohou dovolit nové bydlení, má nepříznivý vliv na stavební firmy a ředitelé největších stavebních firem u nás nečekají v blízké době žádnou změnu.

Nepříznivý vliv mají také důsledky války na Ukrajině, a to v podobě nedostupnosti pracovní síly a růstu cen stavebních materiálů.

- Stavební úřady za letošní březen vydaly meziročně o 13,3 % méně stavebních povolení než loni.
- V dubnu meziročně poklesl počet zahájených bytů o 24,6 % na 2685 bytů.
- České stavebnictví v meziročním srovnání vzrostlo naposledy v lednu a od té doby klesá. V dubnu meziroční pokles zrychlil na 6,4 procenta z 2,6 procenta v březnu.

Metrově menší byty s větší dispozicí jako řešení?

Nižší výměra by snížila finanční dostupnost bydlení jak pro koupi, tak pro nájem, také díky snížení nákladů na energie. Menší místnosti by pak dovolily požadované dispozice jako je oblíbená a často poptávaná 3+1 (3+kk).

Shodli se na tom odborníci napříč stavebním spektrem.

Možná je jak nová výstavba takových bytů, tak přestavba bytů starších.

## ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ





### Novinka v ČR - Coliving !

Coliving, tedy sdílené bydlení je koncept, který staví na principech komunitního života. Druh bydlení, který je typický pro studentské koleje se v posledních letech stává ve světě oblíbený také v pozdějších životních etapách.

Nájemci mají k dispozici svůj vlastní, soukromý prostor a zároveň využívají společné prostory. Těmi může být kuchyň, prádelna, knihovna nebo fitness.

Výhodou jsou samozřejmě nižší náklady na bydlení díky dělení se o náklady na služby.

Mezi první projekty tohoto druhu u nás se zařadí projekt Youston, který má vzniknout přestavbou žižkovského hotelu Vítkov. Investiční společnost z Vilniusu Baltic Asset Management plánuje investici 331 milionů korun a již na začátku roku 2024 by mělo být k dispozici přibližně 100 nájemních jednotek.

Přestavba hotelu, který je po covidové pandemii prázdný, je pro investora ideální příležitostí. Je mnohem rychlejší než nová výstavba a má tak v plánu proměnit na colivingové prostory další hotely nejen u nás, ale také v Polsku a Lotyšsku.

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ





## Audit rezervační smlouvy zdarma

Objevují se případy, kdy realitní zprostředkovatelé prohrávají soudy (nejen) o provizi. A to kvůli chybám v rezervační smlouvě. Ty často způsobují, že na rezervační smlouvy se pohlíží jako na smlouvu o realitním zprostředkování. Nezáleží ale na tom, jak se smlouva jmenuje. Důležitý je obsah.

Jaké jsou nejčastější chyby?

1 | Dvoustrannost

2 | Závazky mezi zprostředkovatelem a kupujícím

3 | Pokuta ve prospěch zprostředkovatele

4 | Zprostředkovatel nakládá s rezervačním poplatkem

5 | Ustanovení spotřebitelské smlouvy

**Nechte si zdarma zkontrolovat své rezervační smlouvy.** Jen do konce června!

**Nebo se podívejte na znění smluv v ABESu.** Smlouvy jsou koncipovány tak, aby v případě soudního sporu nebyly v neprospěch zprostředkovatele, ale rizikům se předešlo.

## ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ



# KONTAKT



**ASOCIACE**  
INSPEKTORŮ  
NEMOVITOSTÍ

## ADRESA

Tiskařská 257/10  
Malešice, Praha 10  
108 00  
IČ: 22759069

E-mail : [info@ain.cz](mailto:info@ain.cz)

Sledovat nás můžete také  
na FaceBooku.



ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

