



ZPRAVODAJ

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

S námi vám nic zásadního neuteče!

V červencovém vydání:

- Zprávy z Asociace
- Výsledky auditu rezervačních smluv realitních zprostředkovatelů
- Budoucnost stavebnictví a technologie
- Novela AML zákona účinná od 1.8.2023
- Webináře DEKPRIME





Zprávy z Asociace

SZ | AIN a Realitní poradna na seznamzpravy.cz

Dá se věřit m² v inzerci? My myslíme, že ne.

"Špatně uvedená výměra užitné plochy bytu není podle zkušeností z Asociace inspektorů nemovitostí jen nějakou občasnou výjimkou. „V případě rodinných domů metry čtvereční v inzerátech velmi často neodpovídají skutečnosti. U bytů se většinou vychází z prohlášení vlastníka, ale i to je často nepřesné,“ upřesňuje Michal Flachs, tiskový mluvčí asociace."

[Přečtete si celý článek na Seznam Zprávách.](#)

Pozor na dražby nemovitostí! Dražba totiž z pohledu reklamace podléhá zvláštním předpisům.

Příběh rodiny, která chtěla nákupem nemovitosti v dražbě ušetřit, místo toho se nemovitost, kde se objevily skryté vady, násobně prodražila.

[Také v tomto článku radíme, na co si dát pozor a jak důležité je znát stav nemovitosti před její koupí.](#)

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ





Výsledky auditu rezervačních smluv realitních zprostředkovatelů

O nejčastějších chybách v rezervačních smlouvách jsme psali v minulém zpravodaji a [ke článku se můžete kdykoli vrátit na blogu ABESu.](#)

V průběhu května a června v rámci akce "Audit rezervačních smluv zdarma" **ABES** zkontroloval stovky smluv zaslaných makléři z celého realitního trhu.

Jak audit dopadl?

Byť je Zákon o realitním zprostředkování účinný již od roku 2020, mnozí své rezervační smlouvy vůbec nepřepřacovali nebo jen nedostatečně. Většina smluv také nebyla aktualizovaná s ohledem na nejnovější judikáty.

80 % zaslaných smluv by v případě soudního sporu s největší pravděpodobností vedlo k prohře! Vždy samozřejmě záleží na okolnostech konkrétního případu. Tyto smlouvy však obsahovaly pochybení, které už vedly k prohrám u okresních a krajských soudů. A to považujeme za zbytečné. Smlouvu je možné koncipovat tak, aby v ní nebyl důvod realitního zprostředkovatele žalovat.

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ





Jaká chyba byla nejčastější?

Objevovaly se všechny, o kterých se píše v článku 5 nejčastějších chyb v rezervačních smlouvách, ale téměř ve všech smlouvách jsme narazili na ustanovení, že zprostředkovatel může nakládat s rezervačním poplatkem. Zde hrozí riziko, že jeho vyplacení budou po realitním zprostředkovateli požadovat obě strany. Všem, kdo tato ustanovení ve své rezervační smlouvě mají a riziko podceňují, doporučujeme prostudovat judikát Nejvyššího soudu.

Většina smluv také obsahovala ustanovení, ze kterých lze dovodit, že jde o smlouvu o realitním zprostředkování.

Naopak nejméně přišlo smluv dvoustranných uzavřených mezi zprostředkovatelem a zájemcem, které jsou vždy smlouvami o realitním zprostředkování.

Hodnocení smluv se primárně týkalo rizik pro případné soudní spory s kupujícími. Z tohoto pohledu drtivá většina smluv realitního zprostředkovatele nechrání, a naopak ho zcela zbytečně vystavuje ztrátě peněz, času i energie.

Naopak smlouvy, které jsou koncipovány tak, aby se na ně zákon o realitním zprostředkování a řada ustanovení o spotřebitelských smlouvách nevztahovali, soudy vyhrávají. Tak máme napsané i smlouvy v ABESu a máme už i rozsudky, kde naši klienti vyhráli. Pokud vás zajímá znění smluv v ABESu, napište si o DEMO účet zdarma.

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ





Budoucnost stavebnictví a technologie

Nahradí umělá inteligence architekty?

Slovenský startup Devs vyvíjí nástroj, který navrhne ideální dům nebo bytovku. Architektům by ale práci neměl vzít, ale usnadnit. *"Doufáme, že proces návrhu budov bude produktivnější, takže svoji práci dokončí rychleji s menším úsilím a získaný čas věnují kreativě. Pak navrhnou o to lepší a přístupnější domovy pro víc lidí,"* říká Schmuck, který před založením Devs působil v architektonickém studiu a sám tak problémy oboru zná přímo z praxe.

Jak to funguje? Uživatel stanoví, jaký typ budovy jde navrhovat, a definuje různá omezení jako hranice pozemku, regulativní a územní plán, normy, ekonomické ukazatele, funkční mix, také tvar, charakter nebo materiálovou skladbu. Umělá inteligence pak vygeneruje alternativní verze budov, aby šlo jejich dané charakteristiky využít co nejlépe.

Dům z 3D tiskárny

Budova firmy Weber v pražských Štěrboholech patří k aktuálně nejdůležitějším místům nejen českého, ale i evropského stavebnictví. Hlavní náplní práce jsou nyní stoly, židle, schody nebo třeba betonové květináče. Chystají se ale testovat, co vše je možné pomocí 3D tisku vytvořit a ambice mají vysoké.

Zajímá vás toto téma? [Odemkli jsme pro vás článek v Hospodářských novinách](#), kde se dozvíte o budoucnosti 3D tisku ve stavebnictví více.

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ





Novela AML zákona účinná od 1.8.2023

připraveno ve spolupráci s naším partnerem 

Od 1.8.2023 nabude účinnost zákon č. 172/2023 Sb., kterým bude ke stejnému datu novelizován zákon č. 253/2008 Sb. (AML zákon). Novela souvisí se zákonem č. 171/2023 Sb. Zákon o ochraně oznamovatelů.

Co novela přináší? Všechny povinné osoby musí mít zaveden vnitřní oznamovací systém podle nového zákona o ochraně oznamovatelů.

Účelem zákona je ochránit osoby, které upozorní na možné protiprávní jednání na pracovišti a stanovuje povinnost zavést bezpečný oznamovací systém tak, aby se zamezilo odvetným krokům povinné osoby proti oznamovateli.

Ochrana se vztahuje na zaměstnance a také všechny externí osoby, které vykonávají nebo vykonávali práci či jinou obdobnou činnost nebo byli v kontaktu s povinnou osobou v souvislosti s výkonem práce.

Všechny tyto osoby musí mít možnost podat oznámení ať už anonymně nebo svým jménem. Oznámení se týká pochybení povinné osoby a může jít např. o korupci, podvod, daňový únik, porušení ochrany osobních údajů, porušení ochrany spotřebitele atd.

[Vše o AML včetně kompletní implementace pro realitní zprostředkovatele najdete v klientské sekci ABESu.](#)

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ





AIN a webináře na **DEK PRIME**

Neměli jste ještě čas na webináře na DEKPRIME? Nevadí. Licenci PREMIUM máte celý rok 2023 ZDARMA a můžete se tak podívat na záznamy webinářů Svět realitního trhu, které odborně zastřešujeme.

Obsah březnového webináře:

- Seriál na pokračování - šikmé střechy, ploché střechy (příklady, orientační nacenění, správné provedení, rizika)
- Proč mít správnou smlouvu?
- Proč mít makléře?
- Proč mít inspektora nemovitostí?
- Výklad zákona o realitním zprostředkování č. 39/2020 Sb.
- Jak reklamovat nemovitost?

Obsah květnového webináře:

- 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

Kromě webinářů najdete na DEKPRIME velké množství vzdělávacích videí. Mezi nejnovější patří například video Nejčastější chyby v PENB, Pasivní domy nebo Fotovoltaika - základní teorie a ukázky z praxe

[Do DEKPRIME se přihlásíte zde >](#)

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ



KONTAKT



ASOCIACE
INSPEKTORŮ
NEMOVITOSTÍ

ADRESA

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

E-mail : info@ain.cz

Sledovat nás můžete také
na FaceBooku.



ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

