



ZPRAVODAJ

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

S námi vám nic zásadního neuteče!

V květnovém vydání:

- Zprávy z Asociace
- Rizika elektronického podepisování
- 5 nejčastějších chyb v rezervačních smlouvách
- Svět realit v číslech
- Promlčení a nemovitosti





Zprávy z Asociace

SZ | AIN a Realitní poradna na seznamzpravy.cz

Seriál "Realitní poradna" na seznamzpravy.cz popisuje zkušenosti lidí, kteří narazili na problémy při koupi nemovitostí nebo při investicích do nich a radí, jak takovým problémům předcházet a jak je řešit. Asociace inspektorů nemovitostí patří mezi odborníky, kteří se k tématům vyjadřují.

Přečtěte si nejnovější článek [Lákavá koupě „po rekonstrukci“ může skončit soudem. Pozor na skryté vady](#)



Petr Vencel v podcastu V Realitě !

Poslechněte si nový díl podcastu a dozvíte se:

- Skryté vady a špatně napsané inzeráty – co je a co není skrytá vada?
- Jak lépe ochránit sebe a své klienty pro případ soudních sporů?
- Víme, jak často skryté vady končí u soudu? Jaké jsou rozsudky?
- Proč výpis vad není výčitka, ale výhoda?
- Co všechno umí a neumí inspektor nemovitostí? Jaká je jeho odpovědnost?
- Co by měla obsahovat dokumentace nemovitosti při prodeji?
- Jak psát plochy a výměry?

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ





Zprávy z Asociace

Pozvánka na květnový webinář
! Již tento čtvrtek od 09:00 !



Zveme vás na celodenní webinář Svět realitního trhu, který odborně zastřešujeme.

Můžete se těšit na následující přednášky:

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

[Do DEKPRIME se přihlásíte zde >](#)

POZOR! Pro členy AIN je licence PREMIUM na celý rok 2023 ZDARMA a vstup na webinář je tak také bezplatný!

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ





Rizika elektronického podepisování

připraveno ve spolupráci s naším partnerem 

Používáte některou z aplikací pro elektronické podepisování smluv?

Služba má bezpochyby své výhody. Podepisování je rychlé a pohodlné. Obvykle stačí nahrát dokument do aplikace, stranám odejde výzva k podpisu a následně po zobrazení dokumentu je k podepsání použitý zasláný SMS kód. Zvládnete to kdekoliv a kdykoliv, stačí připojení k internetu.

Tato služba má ale jednu velkou nevýhodu!

Existuje riziko, že v případě soudního sporu nebudete schopni prokázat, že smlouva byla platně uzavřena, respektive že ji skutečně uzavřela správná osoba.

Podpis, který je použit v aplikacích, je označován jako "prostý" elektronický podpis. Co to znamená?

Elektronické podpisy podléhají Nařízení Evropského parlamentu a Rady EU č. 910/2014 (eIDAS) a zákonu č. 297/2016 Sb. Zákon o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce.

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ





Rizika elektronického podepisování

připraveno ve spolupráci s naším partnerem 

Podle § 7 tohoto zákona, je možné:

§ 7

K podepisování elektronickým podpisem lze použít zaručený elektronický podpis, uznávaný elektronický podpis, případně jiný typ elektronického podpisu, podepisuje-li se elektronický dokument, kterým se právně jedná jiným způsobem než způsobem uvedeným v § 5. (pozn. § 5 se týká státní správy a samosprávy)

Za "jiný typ" uvedený v zákoně lze považovat i "prostý" elektronický podpis. Otázkou ale zůstává, zda je i podpisem, kterým lze v souladu se zákonem 297/2016 Sb. podepisovat také elektronické dokumenty, které mají písemnou formu. V žádném z uvedených předpisů není ani "jiný typ" ani "prostý" elektronický podpis nijak specifikován. Neexistují pro něj žádné obecné normy nebo technické standardy a nejsou zde definovány žádné parametry vytvářející důvěryhodnost jako je tomu u podpisu kvalifikovaného, zaručeného a uznávaného (tyto elektronické podpisy může osoba získat pouze u autorizovaného poskytovatele, např. České pošta).

Velký problém pak může nastat, pokud dojde k soudnímu sporu!

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ





Rizika elektronického podepisování

připraveno ve spolupráci s naším partnerem 

Okresní a krajské soudy zatím ve své rozhodovací praxi nepovažují prostý elektronický podpis (autorizace SMS kódem) na elektronickém dokumentu za dostatečný.

V odůvodnění rozsudků se obvykle objevuje odkaz na Nařízení eIDAS, které je nadřazeno českému právu a které vyžaduje pro elektronické dokumenty elektronický podpis kvalifikovaný, zaručený nebo uznávaný.

DOPORUČENÍ:

Zvažte riziko spojené s používáním aplikací pro elektronické podpisy. Může se stát, že některý z účastníků smlouvy bude v případě soudního sporu namítat neplatně uzavřenou smlouvu nebo rozporovat, že je osobou, která zadala autentizační SMS kód a tím podepsala elektronický dokument. Může se dokonce stát, že aniž by toto namítala protistrana, soud žalobu zamítne z důvodů, že žalobce neprokázal, že smlouva byla platně uzavřena. Pravděpodobně nebudete schopni prokázat opak.

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ





5 nejčastějších chyb v rezervačních smlouvách

připraveno ve spolupráci s naším partnerem

Zákonem č. 39/2020 Sb. o realitním zprostředkování se řídíme téměř 3 roky, přesto ho mnozí realitní zprostředkovatelé v praxi ignorují a používají rezervační smlouvy, díky kterým přicházejí o peníze.

Nejvyšší soud zatím žádný judikát podle ZRZ nevydal, ale známe několik odvolacích rozsudků krajských soudů, kde realitní zprostředkovatelé prohrávají díky nesprávné koncepci rezervační smlouvy, ze které soudy dovozují, že se jedná o smlouvu o realitním zprostředkování podle ZRZ. Na tu pak dopadá ZRZ a současně řada ustanovení o spotřebitelských smlouvách Občanského zákoníku, a to je problém!

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

[Celý článek k rezervačním smlouvám a audit smlouvy zdarma >](#)

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ





Svět realit v číslech

- **Ceny stavebních prací i materiálu pomalu dosahují svého vrcholu!** Podle aktuálních dat Českého statistického úřadu vzrostly ceny "materiálů a výrobků spotřebovávaných ve stavebnictví" v dubnu meziročně o 7,8 procenta, což je o 2,4 procentního bodu méně než v březnu. Stavební práce pak v dubnu v porovnání s březnem zdražily jen o 0,3 procenta. Růst cen tak začíná konečně zpomalovat.
- **Ceny nemovitostí lehce klesají, nájemní bydlení naopak zdražuje!** Podle společnosti PriceHubble se zvýšila cena pronájmu bytů s jedním až dvěma obytnými pokoji a výměrou do 70 m² od března loňského roku z 335 Kč/m² na 374 Kč/m² . **To je 12% nárůst.** Průměrné nájemné takového bytu o velikosti 70 m² se tak zvedlo z 23.450 Kč na 26.180 Kč. U větších bytů se 4 až 6 pokoji a výměrou do 130 m², pak cena za stejné období stoupla z 278 Kč/m² na 311 Kč/m², také o 12 %.
- Podle průzkumu společnosti Ipsos pro Modrou pyramidu se i v letošním roce chystá velká část Čechů investovat do úspor energií. **Téměř polovina oslovených domácností plánuje snížit náklady na energetický provoz své nemovitosti.** Nejčastěji připravují dílčí změny a zvažují investici do 500.000 Kč. 59 % respondentů bude financovat vlastními zdroji, 24 % chce využít dotaci a 17 % úvěr. **Jaké změny domácnosti připravují?** 30 % má plány na řešení pro snížení spotřeby elektřiny či plynu v domácnosti, 19 % má požadavek na levnější vytápění, 17 % zvažuje komplexním energetickým řešením, zateplení budovy nebo výměnu oken chystá 15 % a investice do úspornějšího ohřevu vody také 15 % respondentů.

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ





Promlčení a nemovitosti

připraveno ve spolupráci s naším partnerem 

Promlčení je právní úprava, podle které se po uplynutí určité časové lhůty oslabí právo na uplatnění určitého nároku. Smyslem je právní jistota a konečnost právních vztahů.

Promlčení upravuje zákon č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník (dále jen "OZ"). V OZ jsou stanoveny lhůty, po jejichž uplynutí je sice možné právo uplatnit, ale druhá strana může namítnout, že je právo promlčeno.

POZOR! Promlčení neznamena, že právo po uplynutí lhůty automaticky zanikne! Znamená pouze to, že dlužník nemusí plnit.

1 | Promlčení a dluhy

Obecně platí, že podá-li věřitel žalobu na zaplacení dluhu po uplynutí lhůty 3 let od splatnosti dlužné částky, může dlužník namítnout promlčení a soud pak žalobu zamítne. Pokud však dlužník promlčení nenamítne, soud nárok věřiteli přizná a dlužník je povinen plnit.

2 | Promlčení a věcná práva k nemovitosti

Promlčet se mohou věcná práva k nemovitosti jako je věcné břemeno a služebnost. V případě, že je toto právo zapsáno do katastru nemovitostí, promlčí se za 10 let ode dne, kdy mohlo být vykonáno poprvé (§ 631 OZ).

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ





Promlčení a nemovitosti

připraveno ve spolupráci s naším partnerem

3 | Promlčení a zástavní právo

Promlčet se může také zástavní právo. Toto právo se však nepromlčí dříve, nežli se promlčí samotná pohledávka (dluh).

4 | Promlčení a vlastnické právo

Vlastnické právo k nemovitosti se nepromlčuje nikdy!

Proto se v praxi setkáváme s žalobami na určení vlastnictví a duplicitními zápisy dvou a více vlastníků na listu vlastnickém, a proto se také doporučuje nahlédnout do nabývacího titulu (např. kupní či darovací smlouvy) a ověřit soulad dokumentu se zápisem v katastru nemovitosti.

5 | Další práva, co se nepromlčují

- Právo na rozdělení podílového spoluvlastnictví
- Právo na zřízení nezbytné cesty
- Právo na vykoupení reálného břemene

Zajímá vás téma promlčení a chcete si o něm přečíst více, včetně konkrétních případů z praxe? [Získejte přístup do Právní podpory ABES >](#)

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

