



LEDEN
2023

Zpravodaj



ASOCIACE
INSPEKTORŮ
NEMOVITOSTÍ

Toto je historicky první zpravodaj asociace inspektorů nemovitostí (AIN). Budeme vám každý měsíc přinášet aktuální informace a změny z celého trhu.

Můžete se těšit na novinky z hlediska práva i realitního trhu.

S námi vám už nic zásadního neuteče!

Nový přístup pro členy do programu DEKSOFT škola
Úprava emailu pro komunikaci - nyní již pouze info@ain.cz

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

www.ain.cz

Zpravodaj



ASOCIACE
INSPEKTORŮ
NEMOVITOSTÍ

LEGISLATIVNÍ AKTUALITY

V tomto roce se pravděpodobně dočkáme novely nového Stavebního zákona, která už byla projednávána v Poslanecké sněmovně. Žádné jiné významné legislativní změny týkající se realitního trhu zatím oznámené nejsou.

Jaké jsou poslední legislativní aktuality minulého roku, které stojí za zmínku?

Účinnost novely zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník

Zákon byl vyhlášen ve sbírce zákonů 7.12.2022 a jeho účinnost nastane dne 6.1.2023.

Zrušení zákona č. 112/2016 Sb., Zákon o evidenci tržeb

EET je definitivně zrušeno a pro realitní zprostředkovatele odpadá povinnost od 1.1.2023 zavést elektronickou evidenci tržeb.

Zákon prošel celým legislativním procesem, byl schválen oběma komorami Parlamentu, podepsán prezidentem ČR a zveřejněn ve Sbírce zákonů dne 28.12.2022.

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

www.ain.cz

Zpravodaj



ASOCIACE
INSPEKTORŮ
NEMOVITOSTÍ

LEGISLATIVNÍ AKTUALITY

Zřizování datových schránek podle zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů

Od 1.1.2023 do 31.3.2023 budou automaticky ze zákona zřizovány datové schránky všem osobám samostatně výdělečně činným.

Pokud podnikáte jako OSVČ, nově zřízenou datovou schránku neignorujte. Pro státní úřady se stane jediným kanálem, kterým budou korespondenci podnikatelům doručovat. Další změnou bude, že daňové přiznání už nebude možné podat na papírovém formuláři, ale pouze elektronicky, a to buď přes příslušnou aplikaci finanční správy nebo datovou schránkou.

Rovněž Ministerstvo pro místní rozvoj informovalo o změnách v doručování dokladů k povinnému pojištění realitních zprostředkovatelů

Datová schránka bude zřízena i OSVČ, které mají už zřízenou datovou schránku jako fyzické osoby a také OSVČ, které mají živnost přerušenu. Ještě před účinností zákona byla schválena novela, díky které se fyzickým nepodnikajícím osobám automaticky datové schránky zřizovat nebudou. Těm budou i nadále schránky zřizovány pouze na jejich vlastní žádost.

Nejste-li si jisti, zda už datovou schránku máte zřízenou, můžete si její ne/existenci ověřit [zde](#) >

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

www.ain.cz

Zpravodaj



ASOCIACE
INSPEKTORŮ
NEMOVITOSTÍ

LEGISLATIVNÍ AKTUALITY

K 1.1.2023 nabyla účinnost první část novely Vyhlášky č.357/2013 Sb. Vyhláška o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).

Nejzajímavější novinkou pro realitní zprostředkovatele je však druhá část novely, která nabude účinnost až k 1.1.2024.

Jde o změnu § 15, do kterého bylo doplněno, že nově se budou do katastru nemovitostí zapisovat také údaje o podlahové ploše bytu a nebytového prostoru zapsaného podle občanského zákoníku (odst. 3, nové písm. c) a o podlahové ploše jednotky zapsané do katastru nemovitostí podle bytového zákona (odst. 4, nové písm. c). U souboru bytů a nebytových prostorů se bude evidovat souhrnná výměra za tento soubor.

Údaj se bude zapisovat podle listiny, která je podkladem pro zápis jednotky do katastru nemovitostí (obvykle prohlášení vlastníka) a doplněn bude ke všem jednotkám do 31.12.2023. Podlahová plocha se tedy od 1.1.2024 objeví na listu vlastnickém u všech jednotek evidovaných v katastru nemovitostí, u kterých byl údaj o podlahové ploše v listině obsažen.

Údaj nebude nutné uvádět do kupní smlouvy, protože nepatří (stejně jako výměra parcel) mezi povinné údaje pro identifikaci nemovitosti.

Více naleznete v členské sekci na webu www.ain.cz

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

www.ain.cz

Zpravodaj



ASOCIACE
INSPEKTORŮ
NEMOVITOSTÍ

RK MÁ ODPOVĚDNOST ZA POSKYTNUTÉ INFORMACE

Mezi poměrně časté dotazy klientů patří otázka na odpovědnost realitního zprostředkovatele za informace týkající se prodávané či pronajímané nemovitosti.

Zastávali jsme názor, že za úplnost a pravdivost informací je zodpovědný majitel nemovitosti případně osoba, kterou majitel k prodeji zplnomocnil.

Vzhledem k aktuální judikatuře už to neplatí!

V současné době se upřednostňuje ochrana spotřebitele a světlo světa spatřil rozsudek Krajského soudu v Brně, kterým soud zamítl žalobu realitní kanceláře na zrušení rozhodnutí o pokutě České obchodní inspekce (ČOI). Ta byla udělena za porušení zákazu používání nekalých obchodních praktik dle § 24 odst. 1 písm. a) zákona č. 634/1992 Sb. o ochraně spotřebitele.

Zásadním sdělením je, že poskytnutí chybné informace o nemovitosti považuje soud za nekalou praktiku!

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

www.ain.cz

Zpravodaj



ASOCIACE
INSPEKTORŮ
NEMOVITOSTÍ

O co šlo v tomto konkrétním případě?

Realitní kancelář jako zprostředkovatel nabízela ke koupi byt 3+1 v Brně. V inzerátu dne 24.2. 2016 byla uvedena plocha bytu 82 m² (chybná informace částečně poskytnutá majitelem nemovitosti, částečně dovozená RK po té, co připočetla výměru balkonu). Údaj o velikosti bytu byl následně (po vyhotovení ocenění pro banku) dodatečně upraven na skutečných 75 m².

ČOI vyhodnotila tuto chybu jako nekalou praktiku podle § 5 odst. 1 zákona o ochraně spotřebitele, když za klamavou se obchodní praktika považuje, pokud obsahuje věcně nesprávnou informaci a je tedy nepravdivá, což vede nebo může vést spotřebitele k rozhodnutí ohledně koupě, které by jinak neučinil.

ČOI udělila realitní kanceláři pokutu. Realitní kancelář podala u Krajského soudu v Brně žalobu na zrušení rozhodnutí ČOI, ale neuspěla, žalobu soud zamítl.

Zamyslete se, zda dostatečně ověřujete informace o nemovitostech ještě před tím, než je začnete nabízet k prodeji / pronájmu. A pokud dojdete k tomu, že ověřování informací není dostatečné, položte si otázku, jaké zavedete postupy pro jejich ověření.

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

www.ain.cz

Kontakt



ASOCIACE
INSPEKTORŮ
NEMOVITOSTÍ

e-mail: info@ain.cz

ADRESA

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



ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

www.ain.cz