



ZPRAVODAJ

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

S námi vám nic zásadního neuteče!

V listopadovém vydání:

- Zprávy z Asociace
- Konec nejasností: Jednoduché vysvětlení rezervačních smluv!
- On-line inspekce nemovitostí
- On-line stavební povolení a cenová mapa nájmu: Co od státu očekávat v příštím roce?





Zprávy z Asociace

SZ | AIN a Realitní poradna na seznamzpravy.cz

“Na trhu s nemovitostmi se stále častěji objevují investoři, kteří nakupují nemovitosti s jediným cílem – rychlý prodej s maximálním ziskem. Podle Asociace inspektorů nemovitostí cílí primárně na staré domy, které se snaží levně opravit.

„V dnešní době se častěji setkáváme s tím, že nemovitosti, které dříve byly téměř na zbourání, projdou omlazovací kúrou, která celkový dojem nemovitosti opticky zvedne na úplně jinou úroveň. Ale opravdu pouze opticky,“ říká Michal Flachs, tiskový mluvčí asociace.”

Celý článek **“Omlazovací kúra na dům nestačila. Majitelé potřebují na opravy miliony korun”** si přečtete [zde >](#)

POZOR! Již zítra se koná členská schůze AIN.

Schůze proběhne od 13:00 v centrále DEK, Tiskařská 257/10, Praha 10 - Malešice. Budeme se zabývat důležitými záležitostmi a plány pro budoucnost Asociace:

- Zhodnocení minulého roku
- Vyhodnocení dosavadního způsobu tvorby inspekcí
- Prezentace plánu rozvoje AIN do budoucna
- Myšlenka společné služby - inspekce online
- Vyhodnocení přínosu školení a plán na příští rok
- Stanovení členských poplatků na příští rok

Chcete ovlivnit směřování AIN? Dorazte a využijte svoje hlasovací právo!

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ





Zprávy z Asociace

Pozvánka na webinář **DEK PRIME**

Kdy: 30.11.2023 od 9:00 do 14:30 Kde: online

Zveme vás na poslední letošní webinář Svět realitního trhu.

Můžete se těšit na klasické přednášky, ale také na **první debatu svého druhu, vedenou týmem odborníků**, kteří budou ve studiu diskutovat na tato témata:

- Rezervační smlouva podle občanského zákoníku vs. podle zákona o realitním zprostředkování. Povinnosti zprostředkovatele vůči kupujícímu. Co je potřeba mít před uzavřením rezervační smlouvy? Je potřeba mít zjištěné vady? Právní? Technické?
- Od nového roku musí být uvedeny metry čtvereční v katastru nemovitostí dle prohlášení vlastníka. Nebude to problém? Jak to v praxi bude?
- Vzdělávání realitních zprostředkovatelů. Je dostatečné? Co vše by realitní makléř měl znát, aby svoji činnost dělal dobře? Názor ministerstva, pohled právníka, pohled technika.

Debaty se zúčastní: Martin Fördös, realitní makléř, Bc. Marie Ratajová, specialistka na realitní právo spol. ABES, Ing. Bc. Pavel Rakouš - Vedoucí oddělení realitní činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, Petr Vencel, předseda Asociace inspektorů nemovitostí z.s., Michal Flachs, Asociace inspektorů nemovitostí.

Po debatě budou následovat přednášky.



ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ





Zprávy z Asociace

Pozvánka na webinář **DEK PRIME**

Kromě diskuze se můžete těšit i na klasické přednášky a to:

1. Rezervační smlouvy

- srovnání - rezervační smlouva dle občanského zákona vs. smlouva o realitním zprostředkování

- přednášející: Bc. Monika Rodrigo Perez, obchodní a marketingová ředitelka spol. ABES (Právní software s právní podporou pro realitní zprostředkovatele)

2. Pohled nejvyššího soudu na vady nemovitosti

- přednášející: Bc. Marie Ratajová, specialistka na realitní právo spol. ABES

3. Online inspekce

- nový trend?

- moderní, rychlá alternativa k fyzické inspekci

- přednášející: Petr Vencel, předseda Asociace inspektorů nemovitostí z.s.

Tento webinář je odborně zastřešen Asociací inspektorů nemovitostí (www.ain.cz)

Právně a legislativně zaměřené přednášky pro vás připravujeme ve spolupráci s ABES (Právní software s právní podporou pro realitní zprostředkovatele - www.abes.cz)

Kdy: 30.11.2023 od 9:00 do 14:30 Kde: online

[PŘIHLÁSÍTE SE ZDE >](#)

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ





Konec nejasností: Jednoduché vysvětlení rezervačních smluv!

připraveno ve spolupráci s naším partnerem



V letošním roce se díky novému rozsudku Nejvyššího soudu hodně diskutují rezervační smlouvy. Koluje spousta nepřesných informací a víme, že je (nejen) pro makléře často náročné se v tématu zorientovat. Ve skutečnosti je to ale snadné a tady máte jednoduché vysvětlení.

Rezervační smlouva se může řídit:

- zákonem o realitním zprostředkování
- nebo občanským zákoníkem.

V případě sporu pak soud posuzuje, podle kterého zákona se konkrétní rezervační smlouva řídí a která "pravidla" se tak na ní vztahují. V případech, kdy makléři prohráli, soud smlouvu posuzoval podle zákona o realitním zprostředkování, který klade na makléře řadu povinností a staví je tak do náročnější pozice.

Proč? Rezervační smlouva podle zákona o realitním zprostředkování znamená, že jste v právním vztahu nejen s prodávajícím, ale také s kupujícím a z toho plyne řada dalších povinností (vč. těch podle spotřebitelského zákona), které když nedodržíte nebo porušíte, může kupující od smlouvy odstoupit nebo to způsobí neplatnost smlouvy či některých ujednání. Rovněž nemůžete kupujícího zavázat k uzavření kupní smlouvy a za porušení této povinnosti sjednat sankci a pokud to uděláte, je takové ustanovení neplatné. Proto je výhodnější, když se rezervační smlouva řídí občanským zákoníkem.

Jak poznáte, kterým zákonem se smlouva řídí? Jednoduše.

Připravili jsme jednoduchou tabulku, kterou vám představíme na zítřejším webinaru. [PŘIHLASTE SE ZDE >](#)

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ





On-line inspekce nemovitostí

Pro prezentaci nemovitosti je už poměrně běžné, že prodávající a/nebo realitní zprostředkovatel nechá zpracovat virtuální prohlídku.

Kupující si tak může v pohodlí domova velmi podrobně projít nemovitost a “nasát” její atmosféru. Kvalitně provedená virtuální prohlídka dokáže zdůraznit unikátní prvky nemovitosti a vytvořit dojem, že jste v objektu fyzicky přítomni. Není to jen moderní marketingový trik, ale také klíčový prvek při představení nemovitosti.

Ač je vizuální dojem pro kupujícího často rozhodující, prodávající má ze zákona povinnost seznámit kupujícího také s technickým stavem a vadami nemovitosti a neměl by tuto povinnost opomíjet! Riskuje tím reklamaci, vrácení části kupní ceny a v krajním případě i soudní spor.

Proto šíříme osvětu o nutnosti inspekcí nemovitostí a cestou, jak inspekce udělat atraktivnější a žádanější, je jejich on-line verze.

Online inspekce nemovitostí vychází z detailních záznamů a informací získaných během virtuální prohlídky. Kvalifikovaný inspektor může analyzovat vše od struktury stěn po stav instalací a nabídnout komplexní hodnocení technického stavu nemovitosti. Ušetří se tak čas a služba je pro prodávajícího dostupnější.

Nově tuto službu nabízí také NEMOPAS.

Více o možnostech jejího využití v praxi si řekneme na zítřejší členské schůzi.

Nezúčastníte se zítřejší členské schůze? Připravíme zprávu, která pokryje všechny body, včetně důležitých informací týkajících se online inspekcí nemovitostí a dostanete ji v příštím Zpravodaji.

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ





On-line stavební povolení a cenová mapa nájmu: Co od státu očekávat v příštím roce?

Ministerstvo pro místní rozvoj sází na digitalizaci stavebního řízení jako klíčový nástroj pro zkrácení dlouhých povolovacích procesů. Podle nového Stavebního zákona má fungovat od 1.7.2024, ale přípravy na digitalizaci se setkaly s dalšími problémy. Úřad pro ochranu hospodářské soutěže (ÚOHS) zastavil výběrové řízení na dodavatele softwaru a tímto rozhodnutím přidal další komplikaci k již existujícím pochybám o schopnosti ministerstva dodržet zákonný termín.

Developeři i investoři se obávají rostoucího rizika zvyšování cen nemovitostí. Pochyby mají také kraje a města. Pokud spuštění systému bude opožděné, úředníci nedostanou dostatek času na seznámení se se systémem, což může způsobit další problémy při zavádění digitalizace do praxe.

Ministerstvo ale stále trvá na tom, že vše bude hotovo včas a plánuje dodávku informačních systémů na první kvartál roku 2024 a zprovoznění systému pro stavební úřady a veřejnost od května 2024.

Ministerstvo financí České republiky také představilo svůj projekt na digitalizaci, a to projekt cenové mapy nájemného, který by měl poskytnout přehled o cenách nájmu po celém Česku. Cenová mapa by měla sloužit k určování cenové hladiny pro dávky na bydlení a definování sociálního a dostupného bydlení. Podle poradkyně ministra financí Martiny Sieber byl projekt, který se aktuálně nachází ve fázi testování, navržen tak, aby byl aktualizován dvakrát ročně na základě dat z realitních portálů zobrazujících nabídkové ceny nájmu.

Ministerstvo pro místní rozvoj plánuje cenové mapy začít využívat v příštím roce. Měly by napomoci nastavit limity nájmu u výstavby dostupného bydlení a zlepšit kontrolu nad nájemnými platbami.

Jak plány státu na modernizaci dopadnou? Dozvíme se v příštím roce.

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

