



ZPRAVODAJ

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

S námi vám nic zásadního neuteče!

V prosincovém vydání:

- Zprávy z Asociace: Ohlédnutí za rokem 2023
- Členská schůze
- Školení
- Vady nemovitostí: Pohled Nejvyššího soudu
- Legislativní aktuality
- Nový videoseriál Asociace





Zprávy z Asociace

SZ | AIN a Realitní poradna na seznamzpravy.cz

V letošním roce jsme navázali spolupráci se seznamzpravy.cz. Za Asociací inspektorů nemovitostí aktivně přispíváme odborným názorem do Realitní poradny a šíříme osvětu o významu inspekcí nemovitostí.



Články Asociace ve spolupráci se seznamzpravy.cz

- [Chyba v zákoně pustila na trh nezkolaudované byty. Úřady věc konečně řeší...](#)
- [Kupujete byt v krásném starém domě? Pozor, často to je past](#)
- [Lákavá koupě „po rekonstrukci“ může skončit soudem. Pozor na skryté vady](#)
- [Rekonstrukce, která se hodně nepovedla. Opravy spolknou miliony](#)
- [Metr sem, metr tam. Realitu nikdo neřeší. I malá odchylka ale stojí statisíce](#)
- [Prodával vlhký dům a lhal kupujícím do očí. Jak se mohou bránit](#)
- [Realitka prodala i pozemky, které nechtěl. Děje se to běžně, říká odborník](#)
- [Omlazovací kúra na dům nestačila. Majitelé potřebují na opravy miliony korun](#)
- [Vzali si hypotéku na byt, který není. Teď se děsí soudů a přísné banky](#)
- [Kupujete byt v krásném starém domě? Pozor, často to je past](#)

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ





Zprávy z Asociace

Spolupráce s **DEK PRIME**

Další novinkou tohoto roku je spolupráce s DEKPRIME. Asociace se stala garantem pásma svět realitního trhu a připravili jsme čtyři celodenní webináře.

Svět realitního trhu I.

- 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?

Svět realitního trhu II.

- Seriál na pokračování - 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

Svět realitního trhu III.

- Seriál na pokračování - TZB - nejčastější vady, vodovod a kanalizace
- Nájem a odpovědnost za revize a údržbu zařízení
- Zdravotní nezávadnost
- Úschova kupní ceny při prodeji nemovitosti
- Neúměrné zkrácení
- Realitní marketing - špatná reklama vás může vyjít hodně draze

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ





Zprávy z Asociace

Spolupráce s



Svět realitního trhu IV.

- Debata s odborníky na téma: rezervační smlouvy, vzdělání makléřů a novinka - metry čtvereční na katastru nemovitostí
- Rezervační smlouva dle občanského zákona vs. smlouva o realitním zprostředkování
- Pohled nejvyššího soudu na vady nemovitosti
- Online inspekce

Jako členi Asociace máte licenci PREMIUM ZDARMA a můžete se tak podívat na všechny záznamy proběhlých webinářů. K dispozici jsou v knihovně DEKPRIME.

[Přihlásíte se zde >](#)

Vítejte na DEKPRIME,
jedinečné vzdělávací
platformě pro odborníky

Navštivte katalog videí, ve kterém najdete záznamy webinářů a další vzdělávací videa z různých oborů stavebnictví.

Katalog videí

NAVŠTIVTE KATALOG VIDEÍ!

- STOVKY HODIN OBSAHU
- ODBORNÍ PŘEDNÁŠEJÍCÍ
- ZAJÍMAVÁ TÉMATA

DEK PRIME

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ





Členská schůze

V listopadu proběhla členská schůze Asociace inspektorů nemovitostí.

Zhodnotili jsme uplynulý rok a dali vám možnost vyplnit krátký dotazník. Výsledky dotazníku ukázali, že je z vaší strany vývoj AIN vnímám pozitivně.

V rámci diskuze jsme se shodli na dalších potřebných aktivitách AIN, zaměřených na zvýšení příjmů. Spustili jsme předprodej školení pro realitní zprostředkovatele, které pořádáme ve spolupráci s naším partnerem ABES a také školíme v pojišťovnách.

V neposlední řadě se více zaměříme také na školení pro naše členy s cílem rozšiřování odbornosti a sjednocování celkového náhledu na jednotlivé vady nemovitostí a inspekce.

Dále byla z vaší strany velmi kladně hodnocena naše snaha o rozšíření marketingových činností a vzájemné provázání činností AIN s jednotlivými členy a naše společná propagace na sociálních sítích.

Na závěr členské schůze jsme vedli debatu ohledně členských příspěvků, které byly ze strany členů přijaty ve stejné výši jako doposud. Příspěvky jsou vnímány jako společná investice do celkového rozvoje AIN a služby inspekcí.



ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ





Ve spolupráci s naším partnerem **ABES** pořádáme celodenní školení zaměřené na vady nemovitostí pro realitní zprostředkovatele.

Cílem školení je naučit realitní zprostředkovatele, jak rychle a efektivně vyhodnotit stav nemovitosti a rozpoznat, kdy je potřeba zajistit inspekci nemovitosti.

Součástí školení je osvěta a zdůraznění důležitosti inspekci nemovitostí. Profesionálně provedená inspekce umožní realitnímu zprostředkovateli stanovit správnou cenu a předejít nečekaným problémům nebo následným požadavkům na slevu ze strany kupujícího.

TIP pro vás - tento argument doporučujeme používat při prezentaci vašich služeb.

Školení se bude věnovat primárně technickým vadám, ke kterým účastníci dostanou také právní kontext. Díky omezené kapacitě bude dostatek prostoru pro otázky, aktivní zapojení a sdílení zkušeností z praxe. Je vypsáno 10 termínů:

- 6.2.2024 - Olomouc
- 8.2.2024 - České Budějovice
- 5.3.2024 - Praha
- 7.3.2024 - Brno
- 9.4.2024 - Liberec
- 11.4.2024 - Hradec Králové
- 7.5.2024 - Karlovy Vary
- 9.5.2024 - Ostrava
- 4.6.2024 - Plzeň
- 6.6.2024 - Praha

Více informací o školení najdete zde. Se slevovým kuponem "AIN10" navíc máte 10% slevu z předprodejové ceny - JEN DO KONCE ROKU!

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ





Vady nemovitostí: Pohled Nejvyššího soudu

připraveno ve spolupráci s naším partnerem



Před začátkem praktického školení ABES připravil sérii článků zaměřených na soudní praxi - jak Nejvyšší soud rozhoduje v otázce faktických vad nemovitostí.

Proč jsou judikáty Nejvyššího soudu tak důležité?

Je-li projednávána stejná kauza nebo podobný spor, který už Nejvyšší soud rozhodl, pak nižší soudy obvykle rozhodují ve shodě s názorem Nejvyššího soudu. Judikáty Nejvyššího soudu jsou proto podstatným argumentem, který může podpořit váš právní postoj v případě soudního sporu.

Nejčastěji řešeným sporem je, zda se u nemovitosti projevila vada, kde lze uplatnit právo z vadného plnění, nebo jde o běžné opotřebení, odpovídající stáří a údržbě nemovitosti, které měl kupující očekávat a s reklamací neuspěje.

Předmětem sporů také bývá:

- Nejedná se o vadu zjevnou, kterou měl kupující zjistit již při uzavření smlouvy?
- Jde o skrytou vadu, když se dosud nijak neprojevila?
- Existovala skrytá vada již v době uzavření smlouvy nebo vznikla až později a nelze ji tedy uplatnit?
- Není ve smlouvě vyloučena odpovědnost prodávajícího za vady nemovitosti?
- Byla chybějící "vlastnost" nemovitosti prodávajícím před prodejem deklarována a kupující ji očekával?

ABES vybral zásadní judikáty a připravil sérii článků, kde vysvětluje, jak Nejvyšší soud konkrétní spor rozhodl a co výsledek sporu ovlivnilo.

Zajímá vás právní kontext nejen k vadám nemovitostí, ale k převodům a nájům nemovitostí obecně?

Předplatte si [Právní podporu ABES](#) s 30% partnerskou slevou za 2 030 Kč + DPH na 12 měsíců. Pro uplatnění slevy kontaktujte monika.perez@abes.cz.

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ





Legislativní aktuality

připraveno ve spolupráci s naším partnerem



1) Stavební zákon

Připomínáme, že 1.1.2024 nabude účinnosti další část zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, který v letošním roce prošel rozsáhlou novelizací. 7.2024 pak nabude účinnosti pro takzvané vyhrazené stavby uvedené v příloze č. 3 stavebního zákona (dálnice, vodní nádrže, zásobníky plynu, ropovody atd.).

2) AML - nový seznam PEP

Dne 10.11.2023 byl Evropskou komisí vydán konsolidovaný seznam funkcí zakládajících status politicky exponované osoby (PEP) na úrovni členských států Evropské unie, mezinárodních organizací akreditovaných pro tyto státy a orgánů a institucí Evropské unie, který FAÚ zveřejnilo na svém webu. Nenajdete v něm žádné zásadní změny, pouze zpřesnění funkcí, které doporučujeme implementovat do vaší AML dokumentace podle dokumentu Evropské komise, který najdete [ZDE](#). Potřebujete pomoci s AML? V rámci Právní podpory ABES je také [kompletní implementace AML](#).

3) Daň z nemovitosti

Jako každý rok, do 31.1.2024 musí jak prodávající, tak kupující podat příslušnému finančnímu úřadu daňové přiznání k dani z nemovitých věcí. Finanční správa spustila novou službu, která pomůže s vyplněním údajů do on-line formuláře. Využít ji lze na portálu www.mojedane.cz. Více informací najdete na stránkách Finanční správy v dokumentu "[Využijte online finančního úřadu a podejte daňové přiznání k dani z nemovitých věcí elektronicky z pohodlí domova.](#)"

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ





Nový videoseriál Asociace

Vytvořili jsme nový videoseriál, ve kterém ukazujeme, jak se na nemovitost může dívat realitní makléř nebo kupující a jak se na nemovitost dívá technický inspektor.

Cílem tohoto seriálu je rozšířit povědomí o důležitosti inspekcí a vzdělávání široké veřejnosti v oblasti technických vad nemovitostí.

Seriál je dostupný na naší stránce na Facebooku. Chceme vás vyzvat k podpoře naší iniciativy tím, že nasdílíte tento seriál na svém vlastním profilu. Pomůžete nám tak dosáhnout cílů Asociace.

Děkujeme za vaši podporu!

1. DÍL



2. DÍL



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

