



ASOCIACE
INSPEKTORŮ
NEMOVITOSTÍ

Říjen 2023

ZPRAVODAJ

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

S námi vám nic zásadního neuteče!

V říjnovém vydání:

- Zprávy z Asociace
- Lze získat zpět omylem převedenou nemovitost?
- Prodeje stavebnin klesly až o polovinu, obchody ale drží stejnou cenu. Co přesto zlevnilo?
- Exkluzivní rozhovor s Petrem Venclem
- Pozvánka na listopadovou členskou schůzi

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ
www.ain.cz





Zprávy z Asociace

SZ | AIN a Realitní poradna na seznamzpravy.cz

Pokračujeme v úspěšné spolupráci se seznamzpravy.cz a nadále propagujeme AIN a důležitost inspekcí nemovitostí v realitní poradně.

V článku **“Realitka prodala i pozemky, které nechtěl. Děje se to běžně, říká odborník”** rozebíráme chybu v kupní smlouvě, které se dalo předejít a původní majitel by nepřišel o pozemek, který prodat nechtěl.

„To, že se na některý předmět převodu zapomene nebo se omylem přidá, je v dnešní době běžné. Při realitní transakci je zapotřebí zpomalit a předmět převodu důkladně prověřit. K tomu slouží technická inspekce, která ví, v jakém stavu prodávaná nemovitost je,“ říká mluvčí Asociace inspektorů Michal Flachs.

Celý článek si přečtěte zde.

Na další stránce se tématu věnujeme více.

Připravujeme další webinář pro **DEK PRIME**

Na webinář Svět realitního trhu IV. se můžete těšit v prosinci. Tentokrát připravujeme nejen přednášky, ale také velkou debatu se speciálním hostem Pavlem Rakoušem z Ministerstva pro místní rozvoj.

Mezitím se můžete podívat (nejen) na záznamy předchozích webinářů. Celý obsah DEKPRIME máte zdarma díky licenci premium, kterou jste získali automaticky se členstvím v AIN. [Přihlášení a registrace zde.](#)

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ





Lze získat zpět omylem převedenou nemovitost?

připraveno ve spolupráci s naším partnerem 

Navazujeme na článek seznampravy.cz praktickým návodem - **Co dělat, kdyby se taková chyba stala vám?**

Ideálním řešením je uzavření dodatku ke kupní smlouvě a podání u příslušného katastrálního úřadu. Ten provede opravu zápisu a nemovitost se vrátí zpět do vlastnictví prodávajícího.

Toto řešení je výhodné s ohledem na lhůtu pro osvobození od daně z příjmu při případném pozdějším prodeji nemovitosti. Pokud by se uzavřela pro zpětný převod kupní smlouva, pak by se lhůta počítala znovu od nového nabytí vlastnictví.

Neuzavře-li takový dodatek kupující dobrovolně, je jediným řešením podání soudní žaloby na určení vlastnictví, jako v případě na seznamzpravy.cz.

V tomto konkrétním případě soud rozhodl ve prospěch kupujícího. Nejsou nám známy informace o dokazování, ale zřejmě nebylo možné prokázat, že kupující věděl, že nemovitosti (pozemek s garáží) nejsou součástí prodeje.

V opačném případě, bude-li prokázáno, že k převodu nemovitosti došlo omylem a nebyla to vůle stran, by měl soud jednoznačně rozhodnout ve prospěch prodávajícího. Jako v případě rozhodnutí Nejvyššího soudu [č.j. 23 Cdo 2856/2022](#)

Důležité bude i svědectví realitního makléře o tom, které nemovitosti měly být skutečně předmětem prodeje.

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ





Prodeje stavebnin klesly až o polovinu, obchody ale drží stejnou cenu. Co přesto zlevnilo?

„Nástup chladného počasí právě v těchto týdnech znamená konec letošní stavební sezony. Ta byla po štědrých covidových letech, při nichž se prodejcům zvýšily tržby a zisky, ve znamení propadu poptávky po stavebninách o desítky procent, což tlačí cenu některých výrobků dolů. Přesto se podstatné zlevnění stavebních materiálů nedá v nejbližší době čekat.“

Letošek byl poznamenán tím, že se do výstavby nových rodinných a bytových domů lidé ani firmy nepouštějí tak často jako v předchozích letech. V srpnu vydaly stavební úřady o 8,4 procenta méně stavebních povolení než před rokem. Počet zahájených bytů pak meziročně klesl o 23 procent. Důvodem je především vysoká inflace a růst úroků u hypoték.

„Pokles poptávky po základních stavebních materiálech proti minulému roku odhadujeme na 20 až 30 procent,“ uvádí Vít Kutnar, majitel největšího tuzemského prodejce stavebnin – společnosti DEK. Šéf konkurenční firmy Pro-Doma Petr Vaněrka pak uvádí propad zhruba o 30 procent.“

[Celý článek z placené sekce Hospodářských novin jsme pro vás odemkli a můžete si ho přečíst zde.](#)

Dále vám můžeme doporučit zajímavou debatu Hospodářských novin o budoucnosti stavebnictví v ČR. [Celá je ke shlédnutí zde.](#)

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ





Exkluzivní rozhovor s Petrem Venclem

Připravili jsme pro vás exkluzivní rozhovor s předsedou AIN Petrem Venclem. Podělí se s vámi o své osobní zkušenosti a tipy z praxe. Bavili jsem se o největších výzvách při inspekci, oblíbených nástrojích, častých vadách a také o zajímavých inspekcích.

Jaká je pro tebe největší výzva při inspekci nemovitosti?

Největší výzva je najít vadu. Vždy se bojím toho, že když pojedu na tu nemovitost, že vlastně nic nenajdeme. Ale ještě se to nestalo. Ještě jsem nenašel bezvadnou nemovitost.

A pak při hledání těch vad?

Už na základě těch zkušeností vlastně víme, kam se podívat, takže...

Už žádné výzvy. A které nástroje jsou pak pro tebe nejdůležitější při inspekci?

Mozek (smích). Ne, co se týče nástrojů tak samozřejmě vlhkoměr, ideálně detektor kovů, pak takové pomůcky jako ložisková kulička a podobně, abychom dokázali identifikovat nerovnost podlah, pak vodováha, sklonoměr, to jsou asi ty zásadní věci, které by měl mít každý inspektor u sebe.

A nějaká třeba extra vychytávka?

Jako Ládi Hrušky?

Něco takového, ano (smích).

Vychytávku Ládi Hrušky asi ne, tím, že to je technická věc, tam se moc vychytávky nevyužijí. Samozřejmě já třeba hodně rád používám termovizní kameru, což je věc, kterou už nedisponuje každý, ale hezky se to prodává a hezky se to prezentuje, když už má ten inspektor i nějaký lepší diagnostický přístroj.

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ





Takže to bys kolegům inspektorům doporučil?

Určitě. Ve chvíli, kdy inspektor disponuje termovizní kamerou, tak je prezentovatelnější na trhu, protože to je věc, o kterou mají lidé zájem.

Díky za skvělý tip! S jakými 3 vadami se potkáváš bezkonkurenčně nejčastěji?

Nefunkční hydroizolace spodní stavby, kdy teče do domu od spodu, nedostatečná vzduchotěsnost, většinou v podkroví a opravdu na každé stavbě nacházíme špatně osazené parapety oken.

Díky. Jasně a stručně.

A teď to trošku odlehčíme. Jaká byla tvoje nejzajímavější inspekce nemovitostí?

Nejzajímavější? Hmm... Nejzajímavější, co jsem dělal, byla inspekce pohřebního ústavu. Tam jsem musel chodit mezi mrtvými těly. Takže to bylo asi to nejbizarnější, co jsem kdy zažil.

To jsme to moc neodlehčili. A našel jsi tam nějaké vady... u mrtvol?

Tak z hlediska mrtvol úplně ne (smích), ale hodně jim do skladu těl zatékalo, což pro uchování toho těla není úplně nejšťastnější.

Tak to bylo opravdu originální.... a lehce morbidní. A co bys dělal, kdybys při inspekci narazil na tajný průchod nebo skrytou místnost? Pokud se ti to tedy už nestalo?

Nestalo. Určitě bych měl chuť ho prozkoumat. Určitě bych chtěl vědět kam vede, proč tam byl a hrozně mě vždycky zajímá historie těch daných staveb, takže já se nejlíp cítím v extrémně starých budovách, protože mě baví navnímávat tu historii. Jak to naši předci stavěli, takže to by mě lákalo pít se po tom proč tam je a kam to vede.

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ





Jen by ses pídil nebo tam rovnou vlezl?

Já bych do toho šel asi po hlavě a rovnou do toho vlezl. Vlastně v rámci naší práce je spousta míst, kam lidi ani nenapadne, že by tam lézt mohli a setkáváme se s různými dutinami, které ani nevypadají, že jsou přístupné a my tam pak prostě musíme zalézt, plazíme se mezi pavučinami, někdy hrůza... Ale jsou to místa nebo činnosti, které k té práci patří a člověk, který má arachnofobii asi do inspekce nepatří. Ale já bych do toho šel po hlavě.

Hmmm, máš můj obdiv! A poslední otázka na tělo.

Můžeš si vybrat jedno jakékoliv místo na světě a nemovitost pro inspekci nemovitosti. Které by to bylo?

Kdekoli cokoli na světě...Tibet (bez zaváhání). Láká mě ta kultura, láká mě vlastně kombinace toho způsobu bydlení v nadmořských výškách Himalájí, takže tam by mě to lákalo. V nějakém klášteře, abych vůbec viděl, jak to postavili, co je nutí být a udržuje je na tom místě, to by mě asi lákalo za všeho nejvíc. To je i můj osobní sen Himaláje navštívit.

Tam se dají očekávat asi jiné vady než u nás, že?

Určitě, vzhledem k těm nadmořským výškám, tam bude stavba i vzhledem k podloží řešená staticky jinak, to je věc, se kterou se tady v Čechách nikdy nesetkáš. To je věc, která by mě lákala. A pak Velká čínská zeď. Z hlediska technologie výstavby a vůbec toho, jak dlouho to drží pohromadě, z čeho to je postavené, tak to by mě lákalo taky.

Díky za zajímavý rozhovor a ať se ti tvůj sen splní.

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ





Pozvánka na listopadovou členskou schůzi

Zveme vás na nadcházející členskou schůzi Asociace inspektorů nemovitostí, kde se budeme zabývat důležitými záležitostmi a plány pro budoucnost Asociace.

Schůze proběhne 9.11.2024 od 13:00 v centrále DEK, Tiskařská 257/10, Praha 10 - Malešice. Program schůze je následující:

Zhodnocení minulého roku

- Vyhodnocení úspěchu náborové kampaně
- Zhodnocení rozvoje AIN
- Výsledky průzkumu trhu
- Celková propagace AIN a její vliv na počet poptávek
- Ukázka dalších aktivit AIN, včetně školení s Gaudens a ČSOB

Vyhodnocení dosavadního způsobů tvorby inspekci

- Jak dosud vnímali inspekce realitní makléři
- Prezentace inspekci pro zákazníky a zdůraznění jejich důležitosti

Prezentace plánu rozvoje AIN do budoucna

- Prezentace vize AIN
- Nová obchodní a marketingová strategie AIN

Myšlenka společné služby - inspekce online

- Vysvětlení účelu této služby a jak bude prováděna
- Důvody, proč bychom měli být v této oblasti jednotní

Vyhodnocení přínosu školení a plán na příští rok

Stanovení členských poplatků na příští rok

Pokud máte připomínky nebo otázky ohledně programu, neváhejte nás kontaktovat. Zaznamenejte si datum schůze a nenechte si ujít tuto příležitost podílet se na budoucím rozvoji AIN. **Svou účast potvrďte na e-mail info@ain.cz**

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

