



ZPRAVODAJ

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

S námi vám nic zásadního neuteče!

V srpnovém vydání:

- Zprávy z Asociace
- Pozor na výhodné výkupy - neúměrné zkrácení
- Svět realit v číslech
- Nový stavební zákon





Zprávy z Asociace

SZ | AIN a Realitní poradna na seznamzpravy.cz

Prodával vlhký dům a lhal kupujícím do očí. Jak se mohou bránit

„Případů, kdy o vadách prodávající ví a kupci o nich neřekne, v dnešní době přibývá,“ říká tiskový mluvčí Asociace inspektorů nemovitostí Michal Flachs.“

V tomto případě podle detailnějšího zkoumání stavebního inspektora původní majitel jako záchranné řešení na postižené zdivo nanesl takzvanou sanační omítku, která měla vlhkost maskovat.

Jak se v takové situaci zachovat?

[Celý článek na Seznam Zprávách.](#)

Přečíst si také můžete starší články, kde jsme se za Asociaci k různým vadám nemovitostí také vyjadřovali:

- [Metr sem, metr tam. Realitu nikdo neřeší. I malá odchylka ale stojí statisíce](#)
- [Vydražili dům, o špatné izolaci a trámech netušili. S reklamací mají smůlu](#)

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ





Zprávy z Asociace

Pozvánka na zářijový webinář **DEK PRIME**

Svět realitního trhu III.

21.9.2023 od 9.00 hod - celodenní webinář

1. Seriál na pokračování č. 4 - TZB - nejčastější vady, vodovod a kanalizace

- příklady, orientační nacenění, správné provedení, rizika
- Petr Vencel, předseda Asociace inspektorů nemovitostí z. s.

2. Nájem a odpovědnost za revize a údržbu zařízení

- kdo za co ručí, rizika, povinnosti, odpovědnost
- Bc. Marie Ratajová, specialistka na realitní právo spol. ABES

3. Zdravotní nezávadnost

- s jakým riziky je možné se na nemovitostech potkat, příklady, rizika
- Petr Vencel, předseda Asociace inspektorů nemovitostí z. s.

4. Úschova kupní ceny při prodeji nemovitosti

- možnosti úschov, jejich výhody a rizika
- Bc. Monika Rodrigo Perez, obchodní a marketingová ředitelka spol. ABES

5. Neúměrné zkrácení

Když koupím nemovitost levně, nebudu pak doplácet?

- jak tomu, nebo zrušení kupní smlouvy, předejít
- Bc. Marie Ratajová, specialistka na realitní právo spol. ABES

6. Realitní marketing - špatná reklama vás může vyjít hodně draze

- jak si nezkatit jméno v online světě, inzerce vs. reklamace
- Petra Dusová DiS., specialistka na realitní marketing, Efektivní cesta s.r.o.



DEK PRIME

Stále platí, že pro členy AIN je licence PREMIUM na celý rok 2023 ZDARMA a vstup na webinář je tak také bezplatný! Nemáte účet? [Zaregistrujte se zde >](#)


[Přímo na webinář se přihlásíte zde >](#)

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ





Pozor na výhodné výkupy - neúměrné zkrácení

připraveno ve spolupráci s naším partnerem 

Aby se z výhodného výkupu nestal soudní spor, je potřeba myslet i na možnost, že se prodávající může dovolat práva z neúměrného zkrácení. K tomu v loňském roce Nejvyšší soud vydal rozsudek a upřesnil definici.

Neúměrné zkrácení je termín používaný pro situaci, kdy plnění jedné strany je v hrubém nepoměru k plnění strany druhé. Konkrétně může jít o situaci, kdy vykoupíte nemovitost za cenu neúměrně nižší, než je cena v místě a čase obvyklá. V Občanském zákoníku neúměrné zkrácení najdete v § 1793 a násl.

Rozdíl mezi kupní cenou a cenou obvyklou je zásadní, ale zákon bohužel nspecifikoval hranici pro neúměrné zkrácení. Obecně bylo považováno za hranici zkrácení, když kupní cena byla oproti té obvyklé snížena "přes polovic". Nový judikát Nejvyššího soudu toto upřesnil a z rozsudku vyplývá, že o neúměrné zkrácení se může jednat už ve chvíli, kdy kupní cena bude na úrovni 55 % aktuální obvyklé ceny.

Dojde-li k neúměrnému zkrácení, může prodávající ve lhůtě 1 rok požadovat zrušení smlouvy a navrácení všeho do původního stavu, pokud mu kupující "nedoplní, oč byl zkrácen" (tzn. nedoplatí rozdíl mezi uhrazenou kupní cenou a cenou v místě a čase obvyklou).

Zajímá vás k tématu více? Rozsudku a tomu, jak případnému sporu předejít se budeme věnovat v zářijovém webinaru na DEKPRIME.

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ





Svět realit v číslech


- **Dotační program Oprav dům po babičce má rozdělit 40 miliard korun na zateplení domů.** Neobvyklá je výše dotace, kdy žadatel může získat až 1 milion korun a k tomu další bonusy jako např. 50 tisíc korun na každé nezaopatřené dítě. Dotaci lze ale získat pouze na nemovitost, kde má žadatel nejen trvalé bydliště, ale prokazatelně v nemovitosti bydlí. [Pokud vás zajímá více, odemkli jsme pro vás článek "Program Oprav dům po babičce: co všechno k žádosti o dotaci potřebuji a kdy hrozí, že budu peníze vracet?" v Hospodářských novinách.](#)
- **13 průměrných ročních platů!** Tolik Češi potřebují na pořízení vlastního bydlení. Analýza Property Index, kterou každý rok připravuje společnost Deloitte, zařadila Českou republiku na druhé místo v dostupnosti bydlení v Evropě. Druhé nejhorší. Za námi je už jen Slovensko.
- Podle HB Indexu finanční skupiny ČSOB ve druhém čtvrtletí roku 2023 **ceny bytů klesly mezičtvrtletně o 2,1 procenta a ceny rodinných domů o 0,6 procenta.** Ač spíše symbolicky, zlevnily také pražské novostavby. Ceny komerčních nemovitostí se drží.
- **Hypotéční úvěry zlevňují.** Konkrétně došlo ke snížení sazeb u 4 bank. ČSOB, UniCredit Bank a Fio banka zlevňovaly o asi 0,3 procentního bodu. Moneta Money Bank pak sazby u pětiletých hypoték snížila o 0,7 procentního bodu a u tříletých fixací o 0,8 procentního bodu.

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ





Novela nového stavebního zákona Shrnutí změn a toho, co zůstává platné

připraveno ve spolupráci s naším partnerem 

Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon byl schválen v červenci 2021.

V letošním roce ale prošel rozsáhlou novelizací a bude účinný od 1.1.2024,

Až od 1.7.2024 pak nabude účinnosti pro takzvané vyhrazené stavby uvedené v příloze č. 3 stavebního zákona (dálnice, vodní nádrže, zásobníky plynu, ropovody atd.).

Odborná veřejnost se shoduje, že oproti dosud platnému starému stavebnímu zákonu je nový zákon rozhodně posunem k lepšímu, ale verze nového stavebního zákona před novelou byla jednoznačně přínosnější.

Bohužel zákon nenaplnil slib, že přinese významné zrychlení a zjednodušení stavebních řízení a teprve praxe ukáže, nakolik se zlepšení ve stavebnictví skutečně projeví.


Dále se podíváme na některé důležité změny a také na to, co i po novele zůstává platné.

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ





Novela nového stavebního zákona Shrnutí změn a toho, co zůstává platné

připraveno ve spolupráci s naším partnerem 

Co novela změnila ?

- Bude možné dodatečně legalizovat černou stavbu při splnění zákonných podmínek, které budou přísnější než v současnosti.
- Nevznikne Nejvyšší stavební úřad ani celá zamýšlená soustava státních stavebních úřadů. Zřízen bude pouze Dopravní a energetický stavební úřad podřízený Ministerstvu dopravy, který bude mít na starosti hlavně dopravní a energetické stavby. To znamená, že pro běžné stavebníky budou nadále fungovat stávající příslušné stavební úřady.
- Dojde ke snížení administrativy pro stavebníky. Řízení by se mělo maximálně zefektivnit, neproběhne však "na jedno razítko", jak bylo slibováno.
- Úplnou novinkou je jednotné environmentální stanovisko (JES), které bude vydávat obecný orgán ochrany životního prostředí, tzn. v praxi příslušný odbor obecního nebo krajského úřadu. V souvislosti s tím už byl schválen nový zákon č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku. JES by mělo integrovat vyjádření, stanoviska a rozhodnutí vydávaná v oblasti životního prostředí dle jednotlivých speciálních právních předpisů tak, aby stavebník nemusel sám zjišťovat stanoviska dotčených úřadů. Stanovisko bude platit pět let a bude možné ho prodloužit ev. pouze na žádost stavebníka také změnit.

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ





Novela nového stavebního zákona Shrnutí změn a toho, co zůstává platné

připraveno ve spolupráci s naším partnerem 

Co naopak zůstává platné i po účinnosti novely.

- Nové třídění staveb.
- Sloučení územního a stavebního řízení do jednoho povolovacího řízení.
- Podání žádosti o stavební povolení elektronicky.
- Zůstává také zavedení závazných lhůt pro vydání povolení, a to
 - pro jednoduché stavby 30 dnů,
 - pro ostatní 60 dnů,
 - v případě, že bude prováděno posouzení vlivu záměru na životní prostředí (nově EIA) 120 dnů,
 - bude-li řízení složité či bude-li mnoho účastníků, může se prodloužit o dalších 30 či 60 dnů.
 - Nakolik však bude jejich dodržování v praxi také realizované je jiná otázka. V případě přerušení řízení pro vady žádosti začíná totiž po jejich odstranění lhůta běžet od počátku.
- Rovněž zůstává princip úplné apelace, což znamená, že odvolací orgán je povinen v rámci odvolacího řízení vždy sám rozhodnout. Tím se zamezí opakovanému vracení věci k řízení prvostupňovému orgánu a někdy účelovému protahování stavebního řízení. V případě nesouhlasu s rozhodnutím odvolacího orgánu je možný soudní přezkum takového rozhodnutí.

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

