



Únor 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 únorovém vydání

- Novinky v Asociaci
- Legislativní aktualita - odstoupení od smlouvy
- Daň z příjmu z prodeje nemovitosti
- Plná moc pro převody a nájmy nemovitostí
- Svět realit v číslech





Novinky v Asociaci

DEKPRIME, jedinečná vzdělávací platforma pro členy AIN verze premium zdarma!

Společnost DEKPROJEKT s.ro., člen skupiny DEK, spustila zcela novou a moderní vzdělávací platformu DEKPRIME, která navazuje na původní projekt DEKSOFT - DEKŠKOLA.

Co vše nabízí?

- Bohatý archiv záznamů již realizovaných webinářů z různých oborů stavebnictví pro projektanty a architekty, energetické specialisty, tepelné techniky, akustiky, studenty nebo zástupce obcí.
- Pro energetické specialisty jsou připravovány celodenní energetické webináře, za které získají body od SEI.
- Pro projektanty a architekty zase webináře, za které získají body od ČKAIT.
- Pro rok 2023 jsou připraveny nové webináře z různých oborů.

[Podívejte se na představení pásem a celé koncepce v tomto videu.](#)

Asociace se stala garantem pásma svět realitního trhu.

[Vstupte do světa DEKPRIME! Registrace exkluzivně pro členy AIN >](#)

Již 9.3. od 9:00 můžete sledovat celodenní webinář zaměřený na nemovitosti a realitní trh. [Více o webináři a přihlášení >](#)

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

& **DEK PRIME**





Novinky v Asociaci

AIN začala masivní kampaň s náběrem nových členů

Připomeňte si všechny výhody členství!

>> [Představení členství v Asociaci inspektorů nemovitostí](#) <<

Víte o někom, pro koho by bylo členství přínosné? Pošlete mu link na video. Má jen minutu a půl a informuje o všech přínosech a výhodách, které AIN svým členům nabízí.



ASOCIACE
INSPEKTORŮ
NEMOVITOSTÍ

Dále vás chceme informovat o možnosti zřízení pojištění přes Asociaci.

Pro více informací kontaktujte paní Zuzanu Chlebnovou.

Tel. 732 983 500

E-mail: zuzana.chlebnova@edofinance.cz

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ





Legislativní aktualita

Odstoupení od spotřebitelské smlouvy

Tato změna, která se týká spotřebitelských smluv je sice spíše kosmetická, v praxi ale může mít v případě soudního sporu vliv.

O co jde?

18.2.2023 nabylo účinnosti nové nařízení, které zavádí do praxe aktuální Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/83/EU o právech spotřebitelů. Jde o Nařízení vlády č. 29/2023 Sb. o vzorovém poučení o právu na odstoupení od smluv uzavřených distančním způsobem nebo mimo obchodní prostory a vzorovém formuláři pro odstoupení od těchto smluv.

Ve spotřebitelských sporech rozhodují zdánlivé detaily a dbá se, aby podnikatel nezkracoval spotřebitelova práva, proto tuto změnu nepodceňujte.

Nově (mimo jiné) nebude mít spotřebitel povinnost o odstoupení od této smlouvy informovat formou jednostranného právního jednání, ale bude mít možnost prohlášení o odstoupení učinit jakýmkoli jednoznačným prohlášením adresovaným podnikateli.

Poučení ve spotřebitelských smlouvách by měla být s Nařízením v souladu. Zkontrolujte dokumenty, které uzavíráte se svými klienty, konkrétně poučení spotřebitele a formulář pro odstoupení od smlouvy.

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

připraveno ve spolupráci s





Daň z příjmu z prodeje nemovitosti

Do 31.3. mají povinnost podat daňové přiznání všichni, kdo v roce 2022 prodali nemovitost nebo družstevní podíl. V případě elektronického podání se lhůta prodlužuje o 1 měsíc!

Je-li nemovitost prodávaná ze společného jmění manželů, podává přiznání k dani z příjmů jen jeden z nich. Při prodeji nemovitosti z podílového spoluvlastnictví podává každý spoluvlastník přiznání k dani z příjmů sám za sebe.

Kdy je prodávající od daně osvobozen? Vždy v případě, že


- vlastnil nemovitost déle než 5,
- měl v nemovitosti bydliště déle než 2 roky bezprostředně před prodejem,
- příjem z prodeje nemovitosti použije na pořízení bydlení.

Novinka! V případě osvobození od daně z důvodu pořízení nového bydlení je poplatník povinen oznámit příjem správci daně. Nově ministerstvo financí vydalo pro toto oznámení (nepovinný) tiskopis - vzor "Oznámení o osvobozených příjmech podle § 38v ZDP", který lze podat jak v listinné podobě, tak samozřejmě elektronicky.

[Formulář Oznámení o osvobozených příjmech je ke stažení zde.](#)

[Oznámení Finanční správy o osvobozených příjmech z 11.1.2023 je k dispozici zde.](#)

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

připraveno ve spolupráci s 





Plná moc pro převody a nájmy nemovitostí

Plná moc slouží k zastoupení prodávajícího, kupujícího, pronajímatele nebo nájemce třetí osobou při prodeji, koupi či pronájmu nemovitosti v případech, kdy se tyto osoby nemohou osobně transakce účastnit. Obvykle bývá důvodem pobyt mimo ČR, stáří nebo špatný zdravotní stav. Jde o jednostranné právní jednání, které má stejné právní důsledky jako by je zmocnitel vykonal sám.

Chyby v plné moci mohou způsobit neplatnost kupní smlouvy!

Pozor na chybně specifikované nemovitosti nebo nesprávné údaje v ověřovací doložce.

Jaké jsou náležitosti plné moci?

Zastoupení na základě plné moci upravují § 436 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník.

Plná moc pro dispozici s nemovitostmi musí obsahovat:

- přesnou identifikaci zastoupeného (zmocnitele) - jméno, příjmení, rodné číslo, trvalý pobyt,
- přesnou identifikaci zástupce (zmocněnce) - jméno, příjmení, rodné číslo, trvalý pobyt,

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

připraveno ve spolupráci s 





- rozsah zplnomocnění, nejlépe uvést konkrétní úkony, které může zmocněnec za zmocnitele učinit (např. "ke sjednání a uzavření příslušné zprostředkovatelské, rezervační a kupní smlouvy"),
- přesná specifikace, kterých nemovitostí se zplnomocnění týká (tzn. neopomenout uvést výši podílu na nemovitosti, jde-li o podíl, nebo vypsát všechny nemovitosti, jsou-li na více listech vlastnických).

Nemusí obsahovat:

- přijetí plné moci zmocněncem (písemně, přímo na listině plné moci)
- pokud na listině zmocněnec prohlásí, že plnou moc přijímá, není potřeba jeho podpis ověřovat,
- termín či podmínky ukončení zplnomocnění (např. odvolání plné moci, splnění účelu).

Pro zastupování při dispozici s nemovitostmi se vyžaduje písemná plná moc, pro převod nemovitosti musí být úředně ověřená.

Jak plnou moc použít?

Připojuje se ke všem dokumentům, které zástupce podepisuje.

K listinám, které se neověřují, můžete připojit prostou kopii plné moci. K listinám, které vyžadují ověření podpisu (např. kupní smlouva, zástavní smlouva) je nutné připojit buď originál plné moci s ověřeným podpisem zastoupeného nebo ověřenou kopii plné moci s ověřeným podpisem.

K návrhu na vklad do KN se plná moc nepřipojuje.

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

připraveno ve spolupráci s





Svět realit v číslech

- Podle analýzy Valuo.cz poprvé za 6 let zlevnily ceny zrekonstruovaných bytů v okolí pražského metra. Nejdražší jsou u zastávky Malostranská (187.000 korun za metr čtvereční) a nejlevnější u metra Opatov (84.600 korun za metr čtvereční).
- Z údajů všech pěti tuzemských spořitelen, které jsou k dispozici, vyplývá, že **objem poskytnutých úvěrů klesl v lednu proti předchozímu roku o 75,6 %**. Naopak vzrostl počet nových smluv o stavebním spoření, a to o 15,6 %.
- Pozor při výběru nájemníka! Data od Ideální nájemce říkají, že **16 % zájemců o pronájem neprojde prověřením rizikovosti**. Více než každého 6. zájemce najdete v některém z českých nebo slovenských rejstříků. **Také procento neplatičů roste. V posledním čtvrtletí loňského roku meziročně o 11 procent.**
- Prodeje starších bytů v loňském roku klesly o 51 %, nové až o 57 %. U rodinných domů byl pokles prodejů o 49 %. Zdroj: Česká bankovní asociace.

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

