



Září 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 zářijovém vydání:

- Zprávy z Asociace
- Nájem a odpovědnost za revize a údržbu zařízení
- Konference a veletrhy
- Nová pravidla legalizace černé stavby a kategorie staveb podle nového stavebního zákona
- Mohou speciální cihly a tvárnice ohrozit statiku domů?





## Zprávy z Asociace

**SZ** | AIN a Realitní poradna na seznamzpravy.cz

**Koupili dům za miliony. Udělali chybu, která je stála další statisíce.**

**Ať už jde o prodej nebo pronájem nemovitosti, důsledná fotodokumentace by při předání nemovitosti neměla chybět!**

Celý příběh manželského páru, který si koupil dům na Pardubicku a chybějící fotodokumentace je stála statisíce, si přečtěte na a Seznam Zprávách.

*„Každá inspekce nemovitosti obsahuje patřičnou fotodokumentaci, vysvětlení poruch a rizika dané nemovitosti. A tak když dojde k takovému problému, je vždy snazší dokázat, v jakém stavu v okamžiku prodeje nemovitost byla, jak technicky, tak vizuálně, a jaké například obsahovala příslušenství,“ popisuje mluvčí Asociace inspektorů nemovitostí Michal Flachs.*

### **TIP pro vás!**

Mít zdokumentovanou nemovitost je základ! Stejně jako auto se servisní knížkou, tak i nemovitost s řádnou dokumentací se prodá lépe.

Využít služby inspektora nemovitostí se tak vyplatí prodávajícím a také realitnímu zprostředkovateli, který má nemovitost ve své nabídce.

## ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ





## Zprávy z Asociace

### Nestihli jste zářijový webinář Svět realitního trhu III. ?

Program webináře byl následující:

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

- příklady, orientační nacenění, správné provedení, rizika
- Petr Vencl, 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 Vencl, 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 nezkazit jméno v online světě, inzerce vs. reklamace
- Petra Dusová DiS., specialistka na realitní marketing, Efektivní cesta s.r.o.



**DEK** PRIME

**Jako členi AIN máte licenci PREMIUM ZDARMA a můžete se tak podívat na záznam, který je k dispozici v knihovně DEKPRIME.**

**[Přihlásíte se zde >](#)**

**Nemáte ještě účet? [Zaregistrujte se zde >](#)**

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ





## Nájem a odpovědnost za revize a údržbu zařízení

připraveno ve spolupráci s naším partnerem 

Pronajímatel pronajímá nájemci byt či dům za účelem uspokojení jeho bytové potřeby.

Je samozřejmé, že nájemce dostává do užívání také elektrická a plynová zařízení, která jsou pro užívání předmětu nájmu nezbytná.

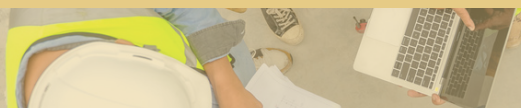
Méně samozřejmé však bývá to, kdo odpovídá za jejich revize a údržbu, a kdo nese odpovědnost za případné škody způsobené vadou či špatnou funkcí zařízení.

Co hrozí při zanedbání povinností?

- Škody na vlastním i cizím majetku a také na zdraví.
- V krajním případě může jít až o trestní odpovědnost, dojde-li v důsledku nedbalosti k úmrtí, veřejnému ohrožení apod.
- Dalším problémem může být odmítnutí pojistného plnění za škodu, která vznikne v důsledku zanedbání údržby, revize nebo kontroly zařízení.

Více o tomto tématu včetně praktického přehledu kdo za co ručí se dozvíte v záznamu posledního webináře na DEKPIME, který máte jako členi AIN zdarma.

## ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ





## Konference a veletrhy

Největší stavební veletr FOR ARCH je za námi (na letošní 34. ročník přišlo 43 727 návštěvníků). Do konce roku se ale ještě koná několik dalších veletrhů a konferencí, které by vás mohli zajímat.

Jaké to jsou?

- 13. - 14. 10. - Ostrava: STAVBA - TEPLO - ENERGIE - Veletrh úspor, 2. ročník stavební a technické výstavy pro Moravskoslezský kraj
- 16.10. - Praha: Realityfest, Jak nabírat nové zakázky v nové době
- 20. - 22. 10. - Plzeň: Moderní dům a byt, 16. ročník veletrhu bydlení a stavebnictví
- 2. - 4. 11. - Olomouc: Stavotech - Moderní dům
- 23.11. - Praha: Realfest, 8. Odborná realitní konference

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ





## Nová pravidla legalizace černé stavby a kategorie staveb podle nového stavebního zákona

připraveno ve spolupráci s naším partnerem



Jako černá stavba je označována stavba nebo změna / přístavba stavby, která byla provedena bez příslušného povolení, který zákon stanoví, neexistuje k ní kolaudační ani jiné rozhodnutí o užívání a není zakreslena v katastrální mapě, případně je zakreslena nesprávně.

### **Pro legalizaci černé stavby podle nového stavebního zákona musí být splněny tyto podmínky (§ 255 a následující):**

- Pokud už stavební úřad oznámil zahájení řízení o odstranění stavby, pak je lhůta pro podání žádosti o dodatečné povolení 30 dnů, jinak už nelze stavbu povolit.
- Žádost musí splňovat stejné podmínky jako standardní žádost o stavební povolení podle nového stavebního zákona.
- Pro povolení stavby se vyžaduje, aby stavebník jednal v dobré víře. Dobrá víra zde zřejmě znamená, že stavebník předpokládal, že jedná v souladu s právními předpisy, např. tedy stavba postavená v chráněné krajinné oblasti dodatečné povolení zřejmě nezíská, zatímco pergola přistavěná k rodinnému domu by šanci mít mohla.

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ





připraveno ve spolupráci s naším partnerem 

- Stavba nevyžaduje povolení výjimky z požadavků na výstavbu. To znamená, že jsou např. splněny odstupové vzdálenosti, dotčení sousedé dají souhlas, je splněn koeficient zastavění pozemku a podobně.
- Úhrada pokuty za přestupek, přičemž sankce za černou stavbu má horní hranici 2.000.000 Kč. Uvidíme, v jaké výši budou v praxi stavební úřady sankce ukládat, přihlížet by měly k povaze a závažnosti přestupku. Ale bez pokuty už dodatečné povolení možné nebude!

**Nebude-li stavba dodatečně povolena, pak stavební úřad nařídí odstranění stavby.** Pokud neodstraní černou stavbu sám vlastník, odstraní ji na jeho náklady stavební úřad.

**Jednou z novinek stavebního zákona je třídění staveb.** To má vliv na to, zda může stavebník stavbu postavit bez povolení nebo stavební povolení potřebuje.

Kategorie staveb podle nového stavebního zákona (§ 5) jsou následující:

- Drobné stavby
- Jednoduché stavby
- Vyhrazené stavby
- Ostatní stavby

Podrobné a praktické informace k novému stavebnímu zákonu najdete v klientské sekci [Právní podpory ABES](#).

## ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ





# Mohou speciální cihly a tvárnice ohrozit statiku domů?

Statici tvrdí, že používání moderních cihel může narušit statiku nemovitosti. Problém může nastat u použití termoizolačních cihel nebo akustický cihel.

Problémem přitom nejsou cihly samotné, ale jejich špatné použití a nevhodná kombinace materiálů. Důsledkem pak mohou být například trhlinky v napojení stropu na zeď i u novostaveb po krátké době.

Výrobci se výtkám statiků brání a nepovažují je za opodstatněné. Podle nich se tyto vylepšené cihly vyrábí přes 30 let, prošly dostatečným množstvím zkoušek a testů a o potížích se statikou neví.

Více o používání moderních cihel a celém sporu píše Hospodářské noviny. Celý článek z placené sekce jsme pro vás odemkli a [můžete si ho přečíst zde](#).

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ



# KONTAKT



**ASOCIACE**  
INSPEKTORŮ  
NEMOVITOSTÍ

## ADRESA

Tiskařská 257/10  
Malešice, Praha 10  
108 00  
IČ: 22759069

E-mail : [info@ain.cz](mailto:info@ain.cz)

Sledovat nás můžete také  
na FaceBooku.



ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

