



DUBEN
2024

Zpravodaj



ASOCIACE
INSPEKTORŮ
NEMOVITOSTÍ

V tomto čísle se podíváme na aktuality a připravované školení a webináře!

Dále se dozvíte, jak vznikla naše asociace, která slaví 10 let. Podíváme se na úplné začátky a skončíme u toho, co teď aktuálně řešíme a jaké jsou naše vize do budoucna.

Samozřejmě nemůže chybět ani pravidelné legislativní okénko od našeho partnera ABES.

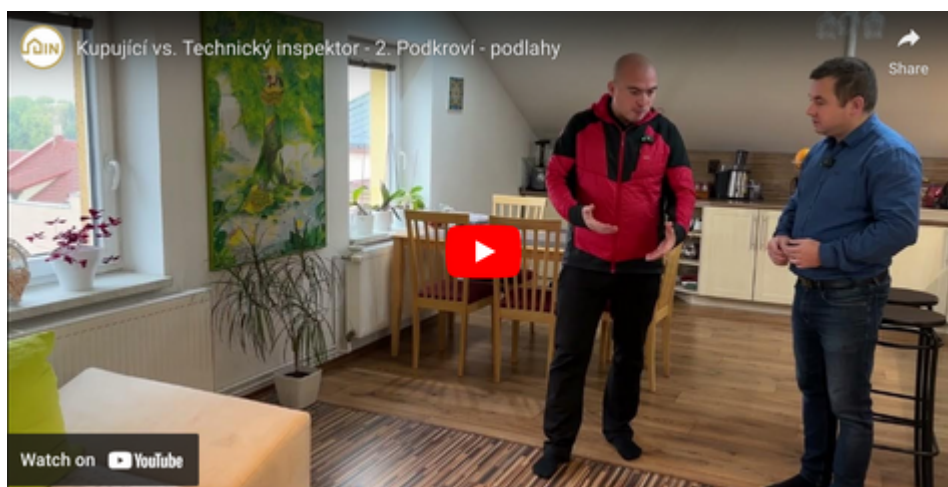
ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

www.ain.cz

Zpravodaj

MEDIÁLNÍ OKÉNKO - AIN JE VIDĚT

Spustili jsme videoseriál kupující vs. technický inspektor na našich sociálních sítích! Naleznete ho na našem youtube kanále a postupně ho zveřejňujeme i na Facebooku a Instagramu.



Pokračujeme ve spolupráci se Seznamem, kde pravidelně odpovídáme v realitní poradně.

Trik s „eseróčkem“. Klienty může stát statisíce, developer vyklouzne

KAROLÍNA ŠTUKOVÁ
+ sledovat 5



Otázka s rizikem tučné pokuty. Máte dokumentaci? A mohla bych ji vidět?

KAROLÍNA ŠTUKOVÁ
+ sledovat 5



ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

www.ain.cz

Zpravodaj

MEDIÁLNÍ OKÉNKO - AIN JE VIDĚT

Michal Flachs byl pozván do podcastu "Otevřeně o stavařině", kde se rozprávěl o naší asociaci a také o tom, na co si dát pozor při nákupu či prodeji nemovitosti. Podcast je velmi obsáhlý, se spoustou zajímavých rad a tipů.



Byli jsme součástí diskusního panelu s Michalem Pichem na Festivalu architektury. Tématem bylo "Co říká realitní trh na tzv. domy po babičce". Debatovalo se tedy na téma, které nyní resonuje celým realitním trhem, mimo jiné i se zástupci Státního fondu životního prostředí ČR.

FESTIVAL ARCHITEKTURY 2024 Program

Co říká realitní trh na "domy po babičce"

Přemýšlíte nad rekonstrukcí "domy po babičce" nebo uvažujete o pořízení starší nemovitosti? Pak nechte zbytné na gábněové dobře, na které se spousta gřední odborníci v oblasti reáln, inspekce nemovitostí a státních desek. Tato akce vám nabídně unikátní pohled do světa rekonstrukcí a možností, které starší domy přináší.

Přednáškou provede Michal Pich, zakladatel a gđnárství EuroNet Media s.r.o., provozující reální a zpravodajský server REALITYCHECK.CZ. Michal se na trhu nemovitostí pohybuje od roku 2002. Kromě řízení společnosti se věnuje také výuce na Páternoské univerzitě, pořádá individuální kurzy pro reální maské a spolupodílí se na vydávání reálního časopisu.

Pozvanými hosty a odborníky na inspekci nemovitostí jsou Petr Venci předseda asociace inspektorů nemovitostí a Michal Flachs, Asociace inspektorů nemovitostí (AIN) sdružuje odborníky, kteří inspekce nemovitostí vykonávají – tedy inspektory nemovitostí nebo členy, kteří pomocí AIN uslužují a rozšiřují své odborné znalosti, a to jak v oboru technických inspekci, tak všeobecného povědomím se zaměřením na kompletní problematiku procesu gredje nemovitosti.

MICHAL PICH A HOSTÉ Z ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ A SFŽD ČR

- 26. 04. (14:20 - 15:20)
- 60 Minut

Ve spolupráci s naším partnerem Abes, jsme se podíleli na dalším článku, věnující se problematice chybějících dokumentů k nemovitostem. V článku jsme se zaměřili na povinnosti, které ukládá majitelům nemovitostí zákon.

deník.cz

Za chybějící dokumenty hrozí vlastníkům nemovitostí statisícová pokuta



ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

www.ain.cz

Zpravodaj

ŠKOLENÍ ZDOKONALTE SE V NÁBĚRU NEMOVITOSTÍ!



Máme za sebou velmi úspěšnou tour, kde jsme pro realitní zprostředkovatele spojili technický a právní pohled na náběr a prodej nemovitosti. Jsme velmi rádi, že většina měst byla vyprodaná a školení mělo úspěch. Máme před sebou spolu s naším partnerem Abes poslední 4 zastávky. Do Karlových Varů, Ostravy a Plzně jsou poslední volná místa!

- **7.5.2024 – Karlovy Vary - volné místa**
- **9.5.2024 – Ostrava - volné místa**
- **4.6.2024 – Plzeň - volné místa**
- 6.6.2024 – Praha - vyprodáno



Více o školení včetně registrace se dozvíte na [našem webu](#).

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

www.ain.cz

Zpravodaj



NOVÉ PREMIÉRY NA DEKPRIME

- Radon - největší zabiják v ČR - Co dělat, když v nemovitosti je?
- Co je judikatura a proč je pro Vás důležitá?
- Energetický štítek z pohledu makléře
- Energetický štítek z pohledu zákona
- Plánuji dům na celý život, ale chci ho mít postavený do půl roku
- Družstevní vlastnictví - dobré rozhodnutí?

Členové asociace mají DEKPRIME Svět realitního trhu zcela zdarma a mohou na něj koukat kdykoli.



Máte zájem se k nám připojit a pomáhat s tvorbou obsahu? Ozvěte se nám na info@ain.cz a domluvíme se na možné spolupráci.

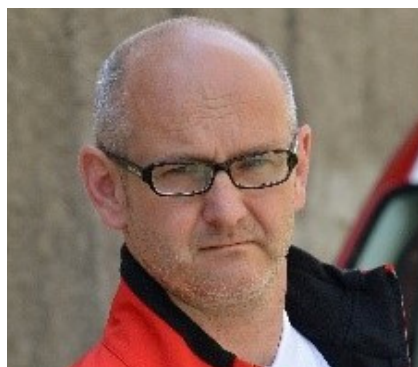
ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

www.ain.cz

Zpravodaj

HISTORIE AIN

Slavíme výročí asociace! Asociace byla založena v roce 2012, ale svojí činnost rozběhla až v roce 2014, máme tedy za sebou první aktivní desetiletku asociace. Tak se pojdme podívat na to, jak viděl začátky její první předseda Radim Mařík, spoluzakladatel Tomáš Zíma a jak asociaci vnímá současný předseda Petr Vencel.



Pohled Ing. Radima Maříka - prvního předsedy asociace

“První nápad založit asociaci vznikl primárně u mě a Ctibora Hůlky. Bavili jsme se o tom a uvědomili si, že posudků, které zpracováváme na to, že někdo koupil a prohloupil, je poměrně hodně. Z diskuzí na tohle téma vyplynulo, že preventivní inspekce je služba, která má na trhu smysl.“

Kdo byl u počátku asociace a proč vznikla?

Asociace vznikla spojením největších hráčů v oboru inspekcí. Byli to společnosti Nemoinspekt, Bytecheck, Ecoten, Nemopas se kterými jsme spojili síly a dali to tenkrát dohromady.

Cítili jsme potřebu vytvořit profesní organizaci, která bude zaštitovat obor, inspekci nemovitostí, a to jednak z důvodu, abychom byli schopni do jisté míry zohledňovat kvalitu práce, ale také abychom byli schopni prosazovat lépe samotnou potřebu inspekce nemovitostí. Další myšlenka byla vytvořit profesní organizaci, která bude mít větší sílu pro vyjednávání úprav pravidel realitního trhu atp.

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

www.ain.cz

Zpravodaj



Pohled Ing. Tomáše Zimy - spoluzakladatele asociace

“Byli jsme tehdy cca 2-3 roky na trhu a inspekce byly tenkrát novou službou. Vyrojilo se spousta malých společností nebo IČařů, kteří nabízeli něco, co nazývali inspekcí, ale mělo to ke standardům, které jsme si my z větší společnosti představovali, hodně daleko. Tím samozřejmě byla ovlivněna cena.”

Co bylo podle Tomáše impulsem pro založení asociace?

My chtěli primárně nastavit nějaké standardní služby, aby bylo inspekcí nazýváno to, co má, a tím pádem to mělo i patřičnou cenovku. Druhá věc byla spojit síly ohledně propagace povědomí o té službě jako takové napříč společnostmi. Aby se o tom více vědělo a slyšelo.

Češi se stále učí používat služby a platit za ně. A tenkrát tahle chuť platit za nějakou službu byla výrazně nižší, než je dnes. To a fakt, že službu lidé vůbec neznali, byly věci, na které se zpočátku hodně naráželo.

Kdo byl před 10 lety typický objednatel této služby?

Tenkrát a stále i dnes jsou nejčastějšími objednateli kupující. Obecně je to někdo, komu je 35 let a víc, má již nějaké finance, chce si koupit nemovitost, a je nastaven na to, že je ochoten zaplatit za službu, aby získal přehled o technickém stavu nemovitosti. Vnímám to, že ti, co mají peníze, stárnou a nejsou tolik aktivní na sociálních sítích apod., je u nich pořád celkem velká neochota za službu platit. Ti, co by si za službu rádi zaplatili, jsou většinou mladí a ty peníze na nemovitost ještě nemají. Myslím, že jsme nyní v takovém mezidobí, kdy ta mladá generace musí dorůst do stavu, kdy bude mít peníze, aby mohla služby využívat.

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

www.ain.cz

Zpravodaj



Pohled Petra Vencla, předsedy asociace

“Nejčastějším objednatelem byl tenkrát člověk, který chtěl nemovitost koupit a chtěl si ji nechat prověřit. Dnes se trend pomalu otáčí tím, jak se mění realitní trh a lidé mají tendenci reklamovat. Postupně se tedy otáčí poměr objednávek s tím, že častěji se na nás obrací lidé, kteří nemovitost chtějí prodat.”

Co bys jako předseda asociaci popřál do dalších let?

Asociaci určitě přeju, aby se zakotvila ve vnímání všech lidí, kteří mají co dočinění s realitním obchodem, aby vnímali značku Asociace jako centrální studnici vědomostí a centralizaci mozků, které inspekce zpracovávají. Ale také všeobecně, aby se Asociace stala silnou institucí, která bude mít za úkol kompletní vzdělávání realitních makléřů, kompletní školení a vzdělání pro inspektory a stala se lídrem na trhu v inspekcích. Moje vize je, abychom byli vnímáni jako velká značka. Abychom měli pevný postoj i vůči našim legislativcům, kteří by vnímali naše názory a požadavky a začali nás brát vážně.

A jak vnímáš v asociaci svojí roli?

Práce pro asociaci mě naplňuje, baví mě rozvíjet ty činnosti. A baví mě hlavně ve chvíli, kdy máme nějakou pozitivní zpětnou vazbu. Jak od členů, tak od veřejnosti, která vnímá, že se něco děje. Z mého pohledu jsem do toho nastoupil jako do hodně zpomaleného vlaku, který se snažíme rozjet a z dlouhodobého hlediska bych z něj nerad vystupoval.

Těším se až uvedeme do praxe všechny připravované novinky a asociace bude daleko více vidět a bude se o ní mluvit.

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

www.ain.cz

Zpravodaj



LEGISLATIVNÍ AKTUALITY

1.1.2024 nabyla účinnosti další část zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon.

Co novela změnila:

- Nevznikl Nejvyšší stavební úřad ani celá zamýšlená soustava státních stavebních úřadů, ale byl zřízen pouze Dopravní a energetický stavební úřad podřízený Ministerstvu dopravy, který má na starosti hlavně dopravní a energetické stavby. To znamená, že pro běžné stavebníky nadále fungují stávající příslušné stavební úřady.
- I po novele došlo ke snížení administrativy pro stavebníky. Řízení se zefektivnilo, neprobíhá však "na jedno razítko", jak bylo slibováno. Nadále se stavebník nevyhne zajišťování některých podkladových stanovisek a vyjádření.
- Úplnou novinkou je jednotné environmentální stanovisko (JES), které má 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 má 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 má platit pět let a je možné ho prodloužit ev. na žádost stavebníka také změnit. Aktuálně se vydává pouze pro záměry vyhrazených staveb, pro všechny záměry se bude JES vydávat od 1. 7. 2024.
- Podle novelizovaného zákona je možné dodatečně legalizovat černou stavbu při splnění zákonných podmínek, které jsou ale přísnější.

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

www.ain.cz

Zpravodaj



LEGISLATIVNÍ AKTUALITY

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 pak 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.
- 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. Nemáme informace, v jaké výši v praxi stavební úřady sankce ukládají, přihlížet by ale měly k povaze a závažnosti přestupku.

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

www.ain.cz

Zpravodaj



LEGISLATIVNÍ AKTUALITY

On-line stavební povolení

Podle nového stavebního zákona má být od 1.7.2024 funkční systém pro digitalizaci stavebního řízení. Testovací provoz informačního systému se předpokládá v 1. čtvrtletí 2024. Zda se vše v zákonném termínu stihne a zavedení digitalizace do praxe bude k 1.7.2024 skutečně funkční, není jisté.

AML

Finanční analytický úřad vydal aktualizovaný seznam vysoce rizikových třetích zemí. Pokud jste povinnou osobou, aktualizujte si své AML dokumenty v souladu s tímto seznamem.

Nahlížení do zákonů

Od 1.1.2024 je spuštěný nový portál e-sbirka.cz. Jde o portál Ministerstva vnitra pro bezplatný přístup k databázi závazného znění všech platných zákonů, která je garantovaná státem.

Katastr nemovitostí a metry čtvereční

Od 1.1.2024 měly být nově ve výpisu evidence z katastru nemovitostí uváděny u jednotek jejich výměry. Ty ale nehledejte. Katastrální úřad tuto novinku zatím nezavedl a k dispozici není ani žádné stanovisko či vyjádření k této situaci.

Legislativní aktuality připravil www.ABES.cz – Generátor smluv s Právní podporou a Monitoringem legislativních změn pro realitní zprostředkovatele.

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

www.ain.cz

Kontakt



ASOCIACE
INSPEKTORŮ
NEMOVITOSTÍ

e-mail: info@ain.cz

Asociace inspektorů nemovitostí z.s.

Tiskařská 257/10

Praha 10, 108 00

IČ: 22759069



ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

www.ain.cz