



ZÁŘÍ
2024

Zpravodaj



ASOCIACE
INSPEKTORŮ
NEMOVITOSTÍ

**V tomto čísle se podíváme na aktuality z webu,
na naše školení, připravované konference
a spoustu dalších zajímavostí.**

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

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

www.ain.cz

Zpravodaj

ŠKOLENÍ ZAMĚŘENÉ NA VADY NEMOVITOSTÍ PRO REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATELE



Aktuálně proběhlo školení v Praze, které bylo jako minule plně obsazeno a dostalo se nám opět velice pozitivní zpětné vazby. Bohužel kvůli nebezpečí povodní jsme museli přesunout školení v Brně na nový termín, který bude **24.10.2024**.



ASOCIACE
INSPEKTORŮ
NEMOVITOSTÍ



ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

www.ain.cz

Zpravodaj

MEDIÁLNÍ OKÉNKO - AIN JE VIDĚT

Předseda **Petr Vencel** byl hostem podcastu **ČeskéStavby.cz** na téma “Inspekce nemovitosti odhalí i skryté vady domu nebo bytu a ušetří moře starostí”



ODKAZ:
[ČESKÉSTAVBY.CZ](https://www.ceskestavby.cz)

Michal Flachs si povídal s Janem Drškou v již **10.** dílu jeho podcastu Doktor Nemovitostí.



ODKAZY:
[SPOTIFY](#)
[APPLE PODCASTS](#)
[BUZZSPROUT](#)

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

www.ain.cz

Zpravodaj

MEDIÁLNÍ OKÉNKO - AIN JE VIDĚT

Bez stavební dokumentace
k domu můžete dostat
statisícovou pokutu. Co dělat,
když vám chybí



JAN ŮSELA + Odebírat e-mailem



ODKAZ:

[DENIKN.CZ](https://www.denikn.cz)



POVODŇOVÝ HELPDESK

Pomáháme v těžkých chvílích. Do konce října probíhají konzultace zdarma na naší infolince, pokud klienti potřebují poradit, na jakého odborníka se ohledně posouzení stavu jejich nemovitosti obrátit.



ODKAZ:

[YOUTUBE](https://www.youtube.com)

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

www.ain.cz

Zpravodaj

MEDAILONKY V NOVÉM KABÁTKU

V posledních měsících jsme intenzivně pracovali na zlepšování webových stránek asociace. Cílem je udělat web více přehledný a praktický i pro vás inspektory, aby si vás snadno mohli klienti vyhledat dle regionu a najít vaši kompletní vizitku.

LIBERECKÝ KRAJ



Ing. Radim Mařík

Certifikovaný inspektor

www.marik-znalec.cz

Telefon: 732 483 193

Email: radim.marik@seznam.cz

Služby:

inspekce nemovitostí, odborné a znalecké posudky, stavební činnost

PARDUBICKÝ KRAJ



Petr Vencel

Certifikovaný inspektor

www.nemopas.cz

Telefon: 733 168 006

Email: petr.vencel@dek-cz.com

Služby:

PENB, inspekce nemovitostí,

Všem inspektorům jsme zaslali přes léto dotazník s možností nahrát svojí fotku a informace o poskytovaných službách včetně kontaktů. Prosíme vás tedy, kdo ještě fotku a data neposlal, aby tak učinil. Děkujeme.

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

www.ain.cz

Zpravodaj

POZVÁNKA NA ČLENSKOU SCHŮZI

Vážení členové AIN,
dovolujeme si vás pozvat na připravovanou členskou schůzi Asociace
inspektorů nemovitostí

Schůze se bude konat dne
10.10.2023 od 13:00 cca do 15:00
a bude probíhat
ONLINE
odkaz bude zaslán prostřednictvím emailu

Program:

Zhodnocení posledního roku – 1,5 hod.

Shrnutí aktivit

Zhodnocení rozvoje AIN

Celková propagace AIN

Diskuze – 0,5 hod.

náměty, podněty ke zlepšení

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

www.ain.cz

Zpravodaj

AIN NA KONFERENCÍCH

Chystáme se na 2 velké realitní konference. Jsme partnery konference Realitní Power Day, kterou pořádá Realitní Týden. Dále Michal Flachs bude za asociaci vystupovat v panelové diskuzi na téma “Technická inspekce v detailu” na Realfestu.



ODKAZ: [REALITNÍ POWER DAY](https://www.realitnipowerday.cz)



Technické inspekce v detailu – Panelová diskuse

Jaké jsou nejčastější vady na nemovitostech, které často realitní makléři přehlížejí? Může být služba technické inspekce přidanou hodnotou pro prodávající? Kde začíná a končí odpovědnost realitních zprostředkovatelů za skryté vady?



Jan Drška



Roman Olejník



Michal Flachs

ODKAZ: [REAL FEST](https://www.realfest.cz)

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

www.ain.cz

Zpravodaj



PRODEJ NEMOVITOSTI A ŽIVELNÉ KATASTROFY

Události jako tornáda, povodně nebo jiné živelné katastrofy představují vyšší moc, tzv. vis maior. Jde o mimořádné, nepředvídatelné, neodvratitelné a nezaviněné události. Za škodu způsobenou vyšší mocí nikdo neodpovídá a není tudíž po kom ji vymáhat. Kromě důsledků, které mají tyto události na životy lidí a jejich majetek, dopadají i na smluvní vztahy a je třeba na ně i v tomto ohledu reagovat.

Co tedy dělat, když taková událost postihne nemovitost, kterou máte v nabídce?

Jako první zjistěte rozsah škody a jaké jsou možnosti její likvidace, tj. zda je prodávající schopen škodu odstranit, popř. zda ji uhradí pojišťovna.

POZOR! V souvislosti s pojištěním a současným růstem cen nemovitostí je vhodné upozornit na riziko tzv. podpojištění. To se může stát zejména u starších nemovitostí, resp. pojistek. Pokud je v pojistné smlouvě stanovena pojistná částka (tj. maximální hodnota, kterou může klient v případě pojistné události dostat) nižší, než je aktuální hodnota nemovitosti, je nemovitost podpojištěna. Pojišťovna pak bude v případě pojistné události krátit pojistné plnění. Od 1.4.2024 po novele Občanského zákoníku půjde o zkrácení pojistného plnění při náhradě škody v poměru, v jakém je výše pojistné částky ke skutečné výši pojistné hodnoty nemovitosti. Např. je-li nemovitost pojištěna pouze na 3 miliony, ačkoliv její hodnota je aktuálně 6 milionů, je výše podpojištění 50 %. Dojde-li ke škodě ve výši 4 miliony korun, dostane klient pouze polovinu této částky – 2 miliony. Bude-li škoda totální, pojišťovna by plnila jen 3 miliony.

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

www.ain.cz

Zpravodaj



PRODEJ NEMOVITOSTI A ŽIVELNÉ KATASTROFY

Dalším důležitým aspektem je, v jaké fázi prodeje se aktuálně nacházíte a kdo tedy nese riziko škody na nemovitosti.

Koho způsobená škoda postihuje, záleží na okamžiku tzv. přechodu nebezpečí škody na věci. Ten se neshoduje s okamžikem nabytí vlastnického práva! V případě, že si strany ujednají, kdy má kupující nemovitou věc převzít, přejde nebezpečí škody na nemovitosti právě tímto ujednaným okamžikem (§ 2130 OZ). K přechodu nebezpečí škody tedy může dojít jak před nabytím vlastnického práva, tak i po něm.

V kupní smlouvě generované ABESem se jedná o ujednání obsažené v článku VI. „Prodávající se zavazuje předat kupujícímu a kupující se zavazuje převzít nemovitosti ke dni...“. Zásadní tedy je, že do doby ujednaného převzetí, nese riziko škody na nemovitosti prodávající, poté přechází na kupujícího, a to i v případě, že by si nemovitost fakticky nepřevzal.

Podrobnější informace naleznete v členské sekci na webu AIN.CZ

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