



BŘEZEN
2025

Zpravodaj



ASOCIACE
INSPEKTORŮ
NEMOVITOSTÍ

V tomto čísle se podíváme na shrnutí toho co se událo za první měsíce roku 2025 a též na to, co nás čeká v následujících měsících za novinky.

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

www.ain.cz

MEDIÁLNÍ OKÉNKO - AIN JE VIDĚT

Mluvčí asociace **Michal Flachs** se dostal na televizní obrazovky, kde byl na první jarní den, hned v první reportáži hlavních televizních zpráv **na TV NOVA**.



ODKAZ:
TVNOVA.CZ

Objevili jsme se i v článku a reportáži, kde **TV Nova** poukazuje na nový stavební zákon a povinnost uchovávat **aktuální stavební dokumentaci**.



ODKAZ:
TVNOVA.CZ

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

www.ain.cz

MEDIÁLNÍ OKÉNKO - AIN JE VIDĚT

Článek o projektové dokumentaci a možných důsledcích, pokud ji majitel domu nemá, vyšel v elektronické podobě na **iDNESu** s našimi komentáři.



ODKAZ:
[IDNES.CZ](https://www.idnes.cz)

S tímto velmi aktuálním tématem jsme se objevili též na titulní straně tištěného vydání **MF DNES**.



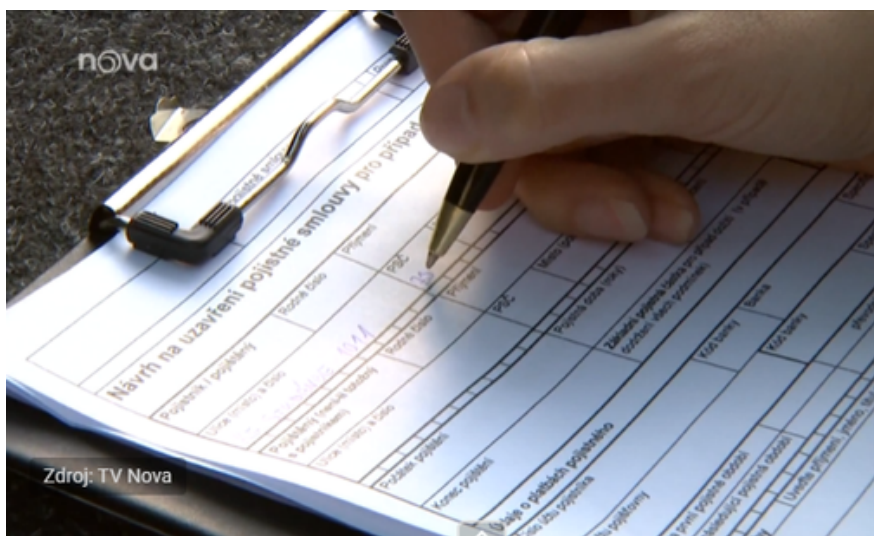
ODKAZ:
[IDNES.CZ](https://www.idnes.cz)

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

www.ain.cz

MEDIÁLNÍ OKÉNKO - AIN JE VIDĚT

Michal Flachs okomentoval důležité náležitosti v článku a reportáži **TV Nova**, který se zaměřoval na povinné revize domů a bytů.



ODKAZ:
TN.NOVA.CZ

Náš komentář ohledně černých staveb byl v článku zabývajícím se požárem restaurace v Mostě na webu **MF DNES**.



ODKAZ:
IDNES.CZ

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

www.ain.cz

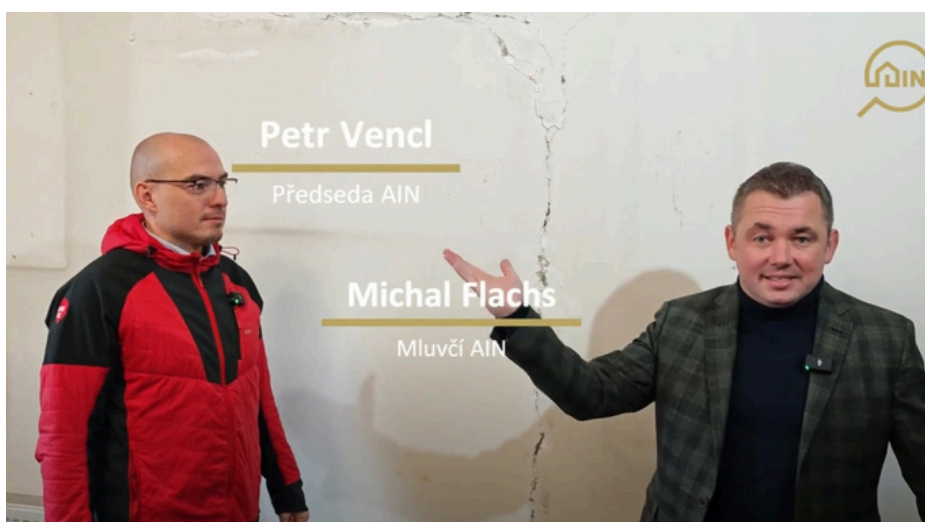
MEDIÁLNÍ OKÉNKO - AIN JE VIDĚT

Nezahálíme a připravujeme pro vás i nové díly našeho podcastu. Již brzy vyjde díl, kde se budeme zabývat tématem **pojištění nemovitostí** a toho jaký vliv má **chybějící dokumentace** na plnění škodných událostí.



ODKAZ:
[YOUTUBE](#)

Pokračujeme v točení seriálu o **vadách nemovitostí** na našem Youtube. Aktuální řada se zaměřuje na **trhliny a praskliny nemovitostí**.



ODKAZ:
[YOUTUBE](#)

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

www.ain.cz

MEDIÁLNÍ OKÉNKO - AIN JE VIDĚT

Navázali jsme spolupráci s projektem **REALIŤÁK ROKU** a mluvčí **Michal Flachs** je v porotě pro rok 2025.

Budeme mít možnost ovlivnit kvalitu trhu a přímo propojovat makléře s inspektory.

REALIŤÁK ROKU



ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

www.ain.cz

MEDIÁLNÍ OKÉNKO - AIN JE VIDĚT



ASOCIACE
INSPEKTORŮ
NEMOVITOSTÍ



Navázali jsme spolupráci s **ARK ČR** (Asociace realitních kanceláří České republiky) a společně s **ABESem** jsme se objevili v březnovém čísle jejich realitního magazínu. V tomto čísle Petr Vencel komentoval především situaci ohledně stavebně-technických vad nemovitostí. Jedná se především o to, že prezentace nemovitosti v inzerci musí odpovídat jejímu **skutečnému technickému stavu**, jinak hrozí právní důsledky. Realitní zprostředkovatelé by měli důsledně ověřovat technický stav nemovitostí a dbát na pravdivost informací v inzerci, aby předešli možným problémům.

Z realitní praxe

Stavebně-technické vady nemovitostí: Praktické příklady a právní souvislosti

Vady nemovitostí jsou obsáhlé téma a v poslední době rezonují realitním trhem stále silněji. Množí se reklamace vad ze strany kupujících, a to i vůči realitním zprostředkovatelům. Nemusí však být strašákem, pokud se s nimi realitní zprostředkovatelé naučí správně zacházet.

Důležitou součástí práce realitního zprostředkovatele je prezentace nemovitosti v inzerci. Pokud není zjištěn skutečný technický stav nemovitosti a v důsledku toho budou poskytnuty zavádějící informace, může to mít nepříjemné právní důsledky.

**Právní pohled: Vadná rekonstrukce a zavádějící informace v inzerci –
Judikát Nejvyššího soudu 23 CDO
2386/2022, ze dne 27.9.2022**

věci.

Dovolání prodávajícího v tomto případě zamítl jako nepřipustné a uvedl, že nižší soudy rozhodovaly správně, protože zjištěné vady domu nejsou nedostatky vyplývajícími obecně ze stáří nemovitosti (běžným opotřebením), ale jsou důsledkem nevhodné rekonstrukce.

Podle Nejvyššího soudu věc správně posuzovaly také vzhledem k účelu smlouvy s odkazem na zjištění inzerované jakosti, zejména o možnosti „využit nejnižší podlaží jako plno-

- **Správně provedený drenážní systém** je nutný pro odvod vlhkosti (pokud to hydrogeologické podmínky v místě stavby dovolí).
- **Izolaci vždy konzultovat s odborníkem**, aby nedošlo k dalším poškozením stavby či výběru nevhodného způsobu sanace.

Podle **Petra Vencela**, předsedy **Asociace inspektorů nemovitostí**, jsou právě špatně provedené dodatečné izolace častým omylem a problémem, se kterým se inspektoři setkávají.

Co z toho plyne pro realitní zprostředkovatele?

Správná a pravdivá prezentace nemovitosti je klíčová. Pokud je v inzerci uvedena vlastnost nemovitosti, kterou ve skutečnosti nemá (např. novopová fólie jako hydroizolace), může to být důvodem k úspěšné reklamaci vady nemovitosti kupujícím.

Vždy prodávajícího upozorněte na důsledky nesprávně uvedených informací. Při prezentaci nemovitosti dbejte na to, aby inzerce neobsa-

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

www.ain.cz

ŠKOLENÍ PRO REALITNÍ KANCELÁŘE

Máme též za sebou vystoupení v rámci konferencí nebo realitních dnů pro realitní kanceláře, kde jsme přinášeli osvětu především ohledně vad nemovitostí.



Školení na míru pro realitní kanceláře:

Přizpůsobené vzdělávání pro váš úspěch!

Máte zájem o školení na míru? Kontaktujte nás a rádi s vámi probereme možnosti, jak vám můžeme pomoci dosáhnout vašich cílů.

OBJEDNAT ŠKOLENÍ

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

www.ain.cz

ŠKOLENÍ ZAMĚŘENÉ PRO REALITNÍ MAKLÉŘE

JAK SPRÁVNĚ POPSAT NEMOVITOST DO INZERCE ANEB PRÁVNÍ DŮSLEDKY INZEROVANÝCH FUCKUPŮ

Tento rok pokračujeme v úspěšné spolupráci s **ABES** a připravujeme pro vás společně opět roadshow po České republice.

Na školení se můžete těšit v těchto městech:

23.4. Praha, 14.5. Hradec Králové, 15.5. Ostrava, 21.5. Brno

OBJEDNAT ŠKOLENÍ

VADY NEMOVITOSTÍ - ODHALTE RIZIKO SKRYTÝCH VAD

Na školení se můžete těšit v těchto městech:

24.4. Praha, 22.5. Brno

OBJEDNAT ŠKOLENÍ



ASOCIACE
INSPEKTORŮ
NEMOVITOSTÍ



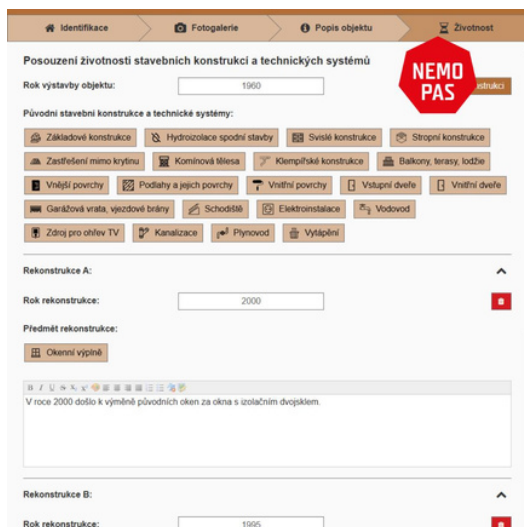
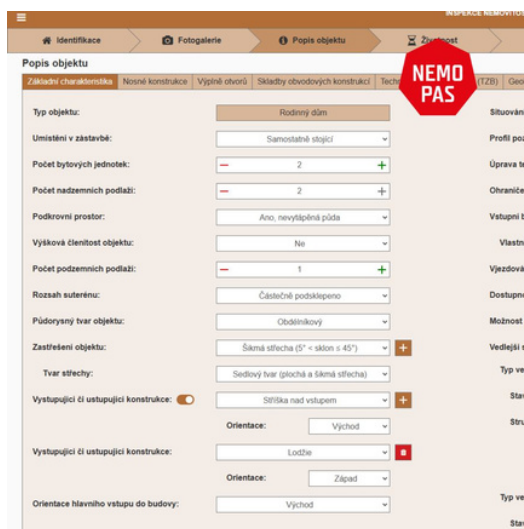
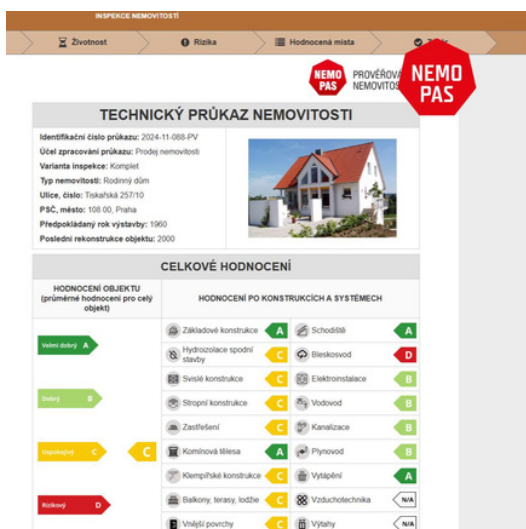
ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

www.ain.cz

APLIKACE INSPEKCE NEMOVITOSTÍ

Pokud hledáte jako inspektor nemovitostí funkční nástroj, tak tato aplikace je něco, co musíte zkusit!

Navíc členové a inspektoři AIN mají aplikaci ke své práci ZDARMA!



ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

DEKPRIME

Renovační pas: Mýty a fakta, které vám pomohou se zorientovat

Zaznamenali jsme časté dotazy typu: „Je renovační pas to samé co inspekce nemovitosti?“

Rádi vás ujistíme – není. Jde o zcela jiný dokument s jiným účelem. Mýty a fakta, které se kolem něj šíří, nám paradoxně pomáhají. Díky zvýšenému zájmu se můžeme lépe věnovat osvětlování rozdílů a propagaci našich služeb.

Více najdete na: <https://dekprime.cz/video/novinky-v-energeticke-narocnosti-budov-495>

Využijte možnosti se připojit do DEKPRIME, jedinečné vzdělávací platformy pro odborníky.

Navštivte katalog videí, ve kterém najdete záznamy webinářů a další vzdělávací videa z různých oborů stavebnictví.

Členové a inspektoři AIN mají přístup do DEKPRIME ZDARMA!

Webinář pro energetické specialisty II./2025

20.05.2025 08:50

Webinář pro energetické specialisty zahrnuje 5 základních tematických okruhů 1) Legislativa 2) Dotace 3) Software 4) Technika 5) Budoucnost energetiky [V Zjistit více →](#)

Webinář pro projektanty II./2025

03.06.2025 08:50

Zveme vás na celodenní webinář pro projektanty. Čekají na vás aktuality a novinky z oboru, které se týkají norem, dotací a nové legislativy. Odbornými [Zjistit více →](#)

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