



ČERVEN
2025

Zpravodaj



ASOCIACE
INSPEKTORŮ
NEMOVITOSTÍ

V tomto čísle vám přinášíme přehled toho nejdůležitějšího, co se událo v asociaci během druhého kvartálu roku 2025.

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

www.ain.cz

MEDIÁLNÍ OKÉNKO - AIN JE VIDĚT

Mluvčí asociace **Michal Flachs** se vyjadřoval ke článku v **Deníku N** na téma **Jak zvýšit svou šanci na koupi domu či bytu**. Celý článek naleznete při kliknutí na odkaz.

13. května 2025 15:49 [Bydlení](#) [Osobní finance](#)

Jak zvýšit svou šanci na koupi domu či bytu? Realitní makléři odkrývají karty



JAN ŮŠELA



Odebírat e-mailem



Ve větších městech se o jednu nemovitost uchází třeba i deset lidí najednou. Jak v takové konkurenci uspět? Ilustrační foto: ČTK

Mít dostatek peněz nebo předjednanou hypotéku na dnešním realitním trhu ke koupi vysněné nemovitosti stačit nemusí. Prodávající si totiž zejména v atraktivních lokalitách mohou vybírat z vícero zájemců. Co může rozhodnout o tom, že si zvolí právě vás? Zeptali jsme se na to realitních makléřů z celé republiky.

ODKAZ:
DENIKN.CZ

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

www.ain.cz

MEDIÁLNÍ OKÉNKO - AIN JE VIDĚT

Michal Flachs byl hostem **VRK ACADEMY podcastu** u Honzy Píbila, kde probírali konkrétní příklady z praxe a praktickými tipy nejen pro realitní makléře, ale i pro investory, kupující a prodávající.

My též nezahálíme a pokračujeme v natáčení našeho podcastu. Poslední 4. díl rozebírá téma život realitního makléře, který aktivně řeší s klienty **technický stav** a pomáhá jim hladce zrealizovat prodej nemovitosti.



ODKAZ:
YOUTUBE



ODKAZ:
YOUTUBE

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

www.ain.cz

MEDIÁLNÍ OKÉNKO - AIN JE VIDĚT

Jak už jistě víte navázali jsme spolupráci s projektem **REALIŤÁK ROKU** a mluvčí **Michal Flachs** je v porotě pro rok 2025.

Mimo to, se Michal účastní i akcí, kde působí jako přednášející.

Postupně se objevil na tour po celé ČR.

**REALIŤÁK
ROKU**

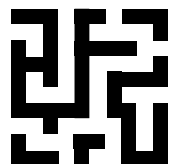


ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

www.ain.cz

ROZŠÍŘILI JSME NAŠI ČLENSKOU ZÁKLADNU O ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘE

ROZHOVOR S AK TUTTER



TUTTER
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

Jak byste představili svou advokátní kancelář odborné veřejnosti i běžným klientům?

Naše advokátní kancelář se dlouhodobě zaměřuje na právo nemovitostí, a to jak z pohledu preventivního právního poradenství, tak i řešení sporů, které mohou vzniknout v souvislosti s koupí, prodejem nebo užíváním nemovitosti.

Jedním z našich hlavních náplní práce je právní pomoc klientům, kteří se po koupi nemovitosti potýkají s vadami, o nichž nevěděli nebo na které nebyli řádně upozorněni. Zároveň se věnujeme i tzv. právní prevenci – tedy přípravě a revizi či posouzení smluv (kupních, nájemních, darovacích), kontrolám převodní dokumentace nebo upozorňování na právní rizika spojená s konkrétní nemovitostí.

V praxi vidíme, že právě tato preventivní služba – často realizovaná jen v rámci jednorázové konzultace – dokáže klientovi ušetřit budoucí soudní spory, čas, peníze i nervy. Naším cílem není jen vyhrát spor, ale pomoci klientovi najít co nejefektivnější a nejvhodnější cestu k řešení – ideálně ještě dříve, než k problému dojde.

S jakými klienty nejčastěji spolupracujete a co u nich nejvíce řešíte?

Nejčastějšími klienty jsou jednotlivci nebo rodiny, kteří koupili dům či byt a až po převodu vlastnického práva zjistili, že nemovitost má vady – často skryté, někdy i zcela zásadní. Například statické poruchy, průniky vlhkosti či dešťové vody, nefunkční rozvody apod.

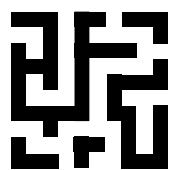
Často jde o velmi stresující situace – klienti bývají vyčerpaní, zklamaní, někdy i ve finanční tísní. Právní pomoc v těchto případech zahrnuje nejen sepsání předžalobní výzvy a vedení sporu, ale často i spolupráci s technickými odborníky především ohledně přesného vymezení vad a dále pak například v rámci ocenění nákladů na odstranění vad nebo vyčíslení slevy z kupní ceny.

Vedle těchto případů se věnujeme i právním vztahům mezi spoluvlastníky, nájemními smlouvami a developerskými projekty – zejména v případech, kdy kupující není spokojen s plněním developera a potřebuje hájit svá práva vůči silnějšímu subjektu.

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

www.ain.cz

ROZHOVOR S AK TUTTER



TUTTER
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

Jaké hodnoty a přístup jsou pro Vás v právní praxi zásadní?

Základním pilířem mé práce je důvěra – bez ní nemůže žádný vztah mezi advokátem a klientem fungovat. Klient musí vědět, že se může na svého právního zástupce plně spolehnout, že jeho zájem bude hájen naplno a že obdrží upřímný a srozumitelný pohled na svou situaci.

Zároveň kladu důraz na odbornou poctivost a systematickosti. Každý případ si zaslouží detailní rozbor a individuální přístup. Zkušenosti z oblasti práva nemovitostí mě naučily, že „rychlá řešení“ často vedou ke zbytečným komplikacím. Důležitou hodnotou je pro mě i komunikace – nechci, aby klient odcházel s pocitem, že „něco právník řekl, ale nerozuměl jsem tomu“. Snažím se vysvětlit věc tak, aby klient rozuměl každému kroku, který společně podnikneme.

Velký důraz kladu také na informovanost – považuji za klíčové, aby klient měl už na začátku dostatek informací k tomu, aby mohl činit informované rozhodnutí. Vysvětluji mu nejen jeho práva, ale i různá možná řešení a jejich důsledky, aby se mohl s plným vědomím rozhodnout, jak dále postupovat. Často právě správná informace ve správnou chvíli rozhoduje o výsledku celého případu.

Jak vnímáte spolupráci s odborníky z oblasti techniky, inspekcí, realit?

Spolupráci s odborníky – ať už jde o inspektory nemovitostí, statiky, odhadce či realitní makléře – vnímám jako naprosto zásadní. Právník nemůže být odborníkem ve všech oborech a pokud máme klientovi poskytnout komplexní a účinnou pomoc, musíme umět spolupracovat napříč profesemi.

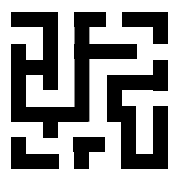
Inspekce nemovitostí často přináší klíčové důkazy v případech vad – jasně a odborně formulované závěry zprávy inspektora tvoří důležitý stavební kámen v právní argumentaci. Bez odborného posudku je právní nárok klienta mnohdy těžko prokazatelný.

Proto jsem rád, že se mohu opřít o profesionály z vaší asociace – máme společný cíl: chránit klienta, zvyšovat standardy na trhu a předcházet pochybením, která mohou mít vážné důsledky.

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

www.ain.cz

ROZHOVOR S AK TUTTER



TUTTER
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

Co Vás na právu v oblasti nemovitostí nejvíce baví nebo inspiruje?

Baví mě, že každý případ je jiný – a přitom všechny spojuje to, že se týkají skutečných životních příběhů. Práce s nemovitostmi není jen o smlouvách nebo soudních podáních, ale o důležitých rozhodnutích, která klienti činí často jen jednou nebo dvakrát za život.

Inspiruje mě možnost být klientům oporou v těchto klíčových momentech. Pomoci jim se v právních otázkách zorientovat, vyjednat lepší podmínky nebo ubránit se nespravedlnosti. V mnoha případech se mi potvrdilo, že dobré právní poradenství může klientům doslova změnit život.

Zároveň si uvědomuji, že ne každý má možnost si právní pomoc dovolit – zejména ve chvíli, kdy je už finančně vyčerpán koupí nemovitosti nebo náklady na odstranění vad. Proto některé případy, které považujeme za mimořádné svým dopadem nebo nespravedlností, řešíme pro bono – zdarma. Věříme, že i právní profese má svou společenskou odpovědnost a že někdy je prostě správné pomoci i bez nároku na honorář.

Velkou radost mi pak dělá, když se podaří najít rozumnou dohodu mezi stranami – tedy situaci, kdy se podaří předejít vleklému soudnímu sporu a místo konfrontace nastoupí konstruktivní domluva. Věřím, že pokud obě strany pochopí své postavení a rizika, je často možné dojít ke smíru, který šetří čas, peníze i nervy všech zúčastněných. Ve většině případu se však dohoda vyhovující oběma stranám hledá velmi těžko.

Máte za sebou případ, na který rádi vzpomínáte – protože měl přesah nebo dopad?

Ano, jeden takový případ mi utkvěl v paměti. Šlo o mladý pár, který koupil dům na okraji města. Dům vypadal na první pohled perfektně, ale už během prvních týdnů po nastěhování začaly problémy – praskliny ve zdech, zatékání, později se ukázalo, že dům má vážný statický problém, který byl zjevně zakryt rekonstrukcí.

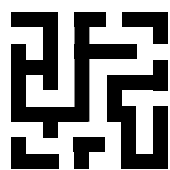
Díky technickému posudku jsme dokázali prokázat, že prodávající měl o vadách vědomost a že šlo o záměrné zamlčení. Soud nám dal za pravdu a klienti získali nejen náhradu škody, ale i možnost celou situaci zvládnout bez ztráty bydlení.

Tento případ pro mě měl silný lidský rozměr – šlo o mladou rodinu s malým dítětem, pro kterou by bez pomoci šlo o existenční krizi.

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

www.ain.cz

ROZHOVOR S AK TUTTER



TUTTER
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

Co plánujete do budoucna – články, osvětu, školení, spolupráci s profesními partnery?

Do budoucna bych rád věnoval více energie osvětlování právních rizik v oblasti nemovitostí. Plánuji přípravu série článků zaměřených na běžné chyby, které lidé dělají při koupi nebo pronájmu nemovitostí, a jak jim předcházet.

Zároveň mě velmi těší možnost spolupráce s profesními partnery, jako je Asociace inspektorů nemovitostí – protože právě propojení právního a technického pohledu přináší největší užitek pro klienta.

Chci se aktivně podílet na kultivaci trhu – aby lidé věděli, že existují způsoby, jak si investici do nemovitosti lépe ohlídat a jak reagovat, pokud se něco pokazí.

Jak vnímáte potřebu prevence a včasného právního poradenství u klientů?

Prevence je zcela klíčová. Většina vážných právních problémů, se kterými se klienti na mě obracejí, mohla být předejita jednou právní konzultací – ideálně před podpisem smlouvy. Často se setkávám s tím, že lidé podepíší smlouvu, která obsahuje vágní nebo jednostranně nevýhodné ustanovení – a až zpětně zjišťují, co vlastně podepsali. V tu chvíli už je často pozdě.

Právní služba by neměla být až poslední záchranou. Měla by být běžnou součástí procesu koupě či prodeje nemovitosti – stejně jako technická inspekce. Proto se snažím tuto myšlenku mezi klienty a odbornou veřejností aktivně šířit.

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

www.ain.cz

ŠKOLENÍ S ABES PRO REALITNÍ MAKLÉŘE

Máme též za sebou další školení ve spolupráci s ABES. Tentokrát jsme se zaměřovali na témata jako

Jak správně popsat nemovitost do inzerce - technický i právní pohled a Vady nemovitostí – Odhalte riziko skrytých vad se též vyvedlo!



**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

ROZHOVOR S AK PIKES LEGAL



Jak byste představil advokátní kancelář Pikes Legal členům Asociace?

Jsme advokátní kancelář s generální praxí, která poskytuje právní služby ve všech oborech práva. Naší doménou, ve které jsme opravdu skvělí, je bytové právo SVJ a družstev a právo nemovitostí. V kanceláři máme samostatný tým zaměřený právě na tuto oblast, které se tak věnujeme dlouhodobě a systematicky. Druhou naší významnou samostatnou specializací je poskytování právních služeb ve Francii a zemích Beneluxu, kde máme zastoupení.

Na co se Vaše kancelář nejvíce zaměřuje a s jakými klienty pracujete?

Velmi významnou část naší agendy tvoří právní podpora SVJ, bytových družstev, správcovských firem a jednotlivých vlastníků. Pro SVJ a BD zajišťujeme kompletní právní servis – od kontroly vyúčtování, přes smlouvy a soudní spory až po zastupování na shromážděních nebo změny stanov. Vedle toho pomáháme klientům i s vymáháním pohledávek, transformací BD na SVJ, s prohlášením vlastníků a katastrálními věcmi až po řešení dědictví členských práv. Našimi klienty nejsou jenom SVJ, ale také developerské a stavební společnosti, správcovské společnosti a vlastně jakýkoli dodavatel působící v oblasti bydlení a nemovitostí

Jsme i autory monografie pro statutární orgány SVJ a správce. Naše zkušenosti a znalosti sdílíme i online – prostřednictvím portálu [SVJprávník.cz](https://www.svjpravnik.cz), webinářů, článků nebo školení.

Co Vás osobně přivedlo k právu v oblasti SVJ a nemovitostí?

Bytové a družstevní právo mě zaujalo svou komplexností a tím, jak úzce se propojuje s každodenním životem lidí. Je to oblast, která má reálný dopad – ať už jde o sousedské vztahy, správu domů nebo investice do bydlení. Navíc mě baví, že kombinujeme právo s technickými a ekonomickými aspekty, což dělá samozřejmě každé zadání trochu jiné. Je to zkrátka poměrně pestré.

Co považujete za největší výzvu ve správě SVJ?

Jednoznačně komunikaci a ochotu členů SVJ aktivně se zapojit. Z právního hlediska je největší výzvou nejasné nebo zastaralé nastavení pravidel – ať už ve stanovách, nebo ve smlouvách. Bohužel často řešíme až následky, kterým se dalo předejít.

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

www.ain.cz

ROZHOVOR S AK PIKES LEGAL



Jak vnímáte spolupráci s Asociací inspektorů?

Velmi pozitivně – inspektoři jsou často první, kdo v domě odhalí problémy, které mohou mít i právní důsledky. Když spolupráce funguje, daří se věci řešit efektivně, včas a s menšími náklady.

Co byste doporučil výborům SVJ pro prevenci právních problémů?

Dva jednoduché kroky:

1. Udržujte aktuální stanovy a mějte všechny papíry archivované a mějte je správně
2. Když řešíte smlouvy, věnujte hodinu její kontrole než roky sporům z ní
3. Nebojte se zeptat.

A samozřejmě – vzdělávejte se, to je za mě klíčové. Proto i nabízíme webináře, články a školení, která výborům pomáhají orientovat se v klíčových tématech.

Čemu dalšímu se v kanceláři věnujete kromě SVJ?

Ačkoli máme generální praxi, tak naším silným pilířem jsou soudní spory a právo obchodních společností. Pomáháme podnikatelům s nastavením vztahů ve firmách, zastupujeme je ve sporech před soudech a radíme i v oblasti pracovního nebo insolvenčního práva.

A jak jsem zmiňoval, samostatnou sekci je Francie - obrací se na nás čeští klienti řešící své záležitosti ve Francii a zemích Beneluxu nebo francouzsky hovořící klienti, kteří potřebují právní asistenci u nás. Pomáháme klientům například v záležitostech obchodních společností, s nemovitostmi, insolvencemi nebo soudními spory. Často je to i pomoc v oblasti trestního práva.

Plánujete další aktivity – webináře, články, osvětu?

Naším domovským portálem je SVJprávnik.cz, který sami provozujeme. Rovněž jsme v tomto roce zahájili skvělou spolupráci s **DEK Prime**. Pravidelně v různých médiích publikujeme nové články na aktuální témata, chystáme další sérii webinářů a připravujeme rozšířené druhé vydání naší monografie **Manuál předsedy SVJ**. Zároveň se zapojujeme do vzdělávacích aktivit *Akademie pro bytové domy nebo Sousedé.cz*.

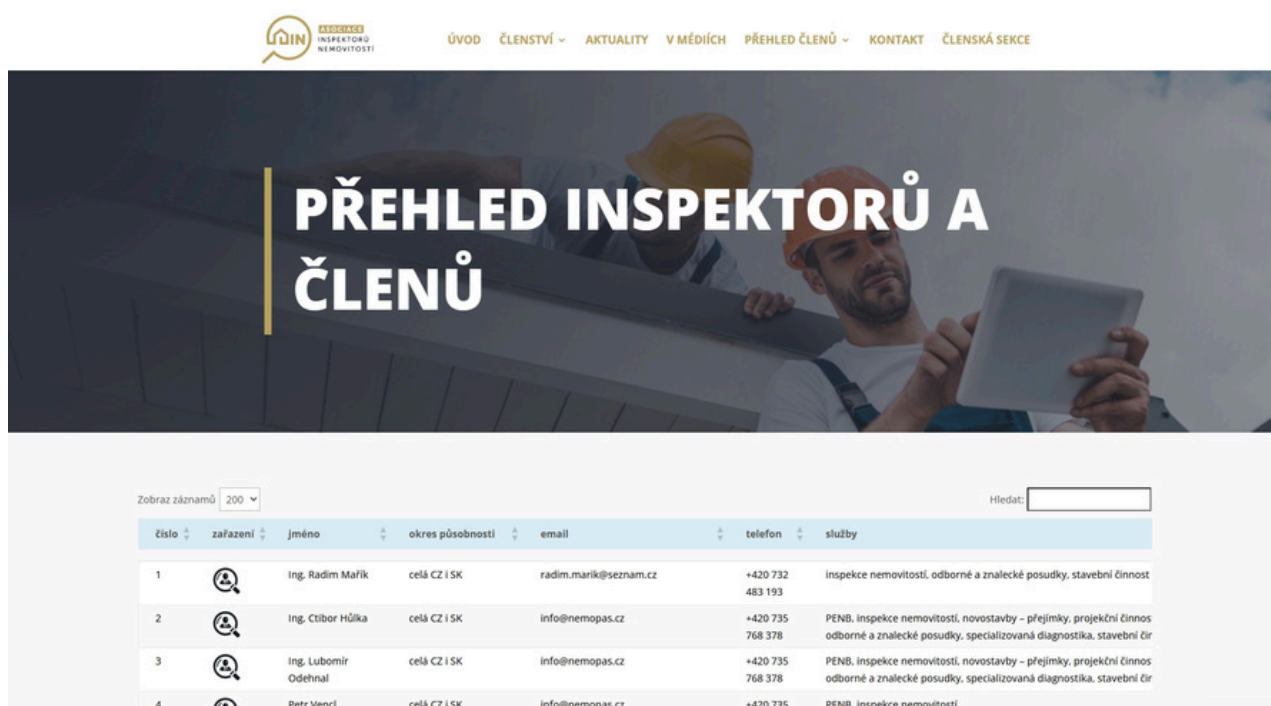
ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

www.ain.cz

WEB AIN

Upravili jsme pro vás celou sekci s přehledem členů a inspektorů, takže již všichni uživatelé mohou jednoduše filtrovat jednotlivé členy nebo například služby.

Zde je možnost pro vás doplnit své služby v této sekci. Ideálně pokud nám napíšete prostřednictvím emailu na info@ain.cz



Zobraz záznamů 200

Hledat:

číslo	zařazení	Jméno	okres působnosti	email	telefon	služby
1		Ing. Radim Mařík	celá CZ i SK	radim.marik@seznam.cz	+420 732 483 193	inspekce nemovitostí, odborné a znalecké posudky, stavební činnost
2		Ing. Ctibor Hůlka	celá CZ i SK	info@nemopas.cz	+420 735 768 378	PENB, inspekce nemovitostí, novostavby – přejímky, projekční činnost odborné a znalecké posudky, specializovaná diagnostika, stavební čir
3		Ing. Lubomír Odehnal	celá CZ i SK	info@nemopas.cz	+420 735 768 378	PENB, inspekce nemovitostí, novostavby – přejímky, projekční činnost odborné a znalecké posudky, specializovaná diagnostika, stavební čir
4		Petr Vencel	celá CZ i SK	info@nemopas.cz	+420 735	PENB, inspekce nemovitostí

Využijte této možnosti a pomozte nám aktualizovat a doplnit tento přehled, děkujeme!

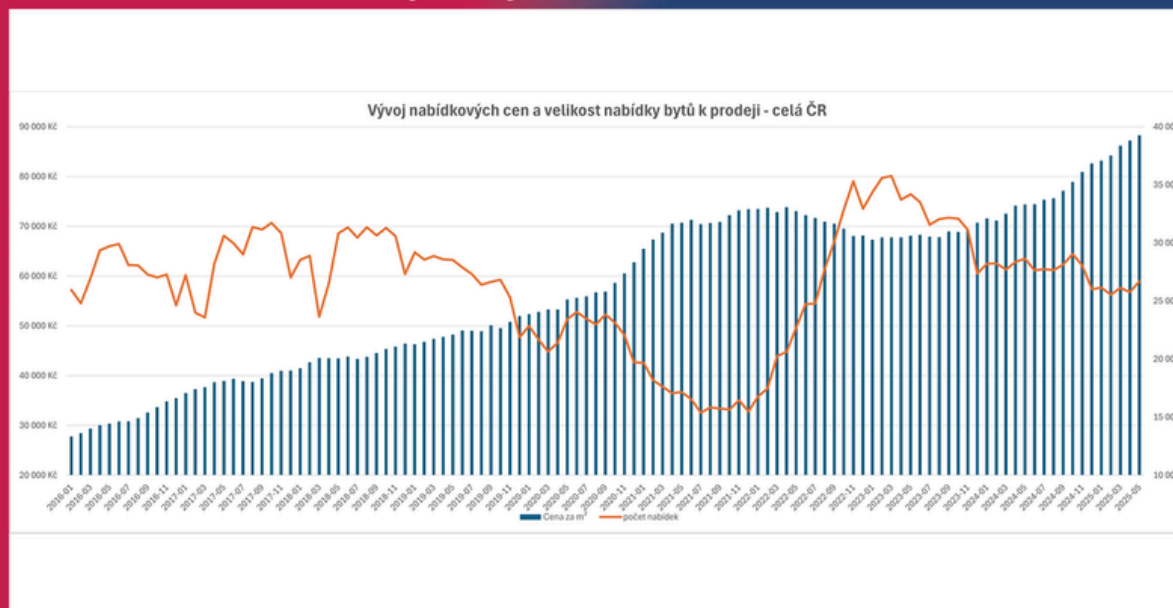
ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

www.ain.cz

AKTUÁLNÍ SITUACE NA REALITNÍ TRHU

VÝVOJ TRHU S BYTY k prodeji | LEDEN 2016 - KVĚTEN 2025

Celá ČR



REALITÁK
ROKU



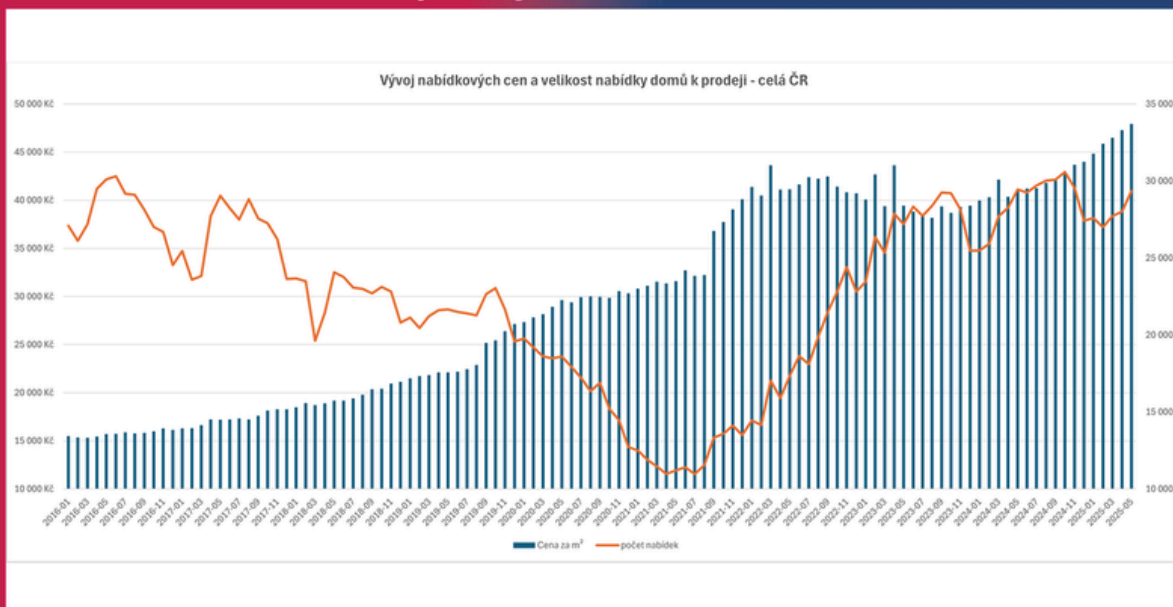
MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

zpracovatelé dat: CeMap
cenové mapy

ve spolupráci s: **ireality**
IDNES.cz

VÝVOJ TRHU S DOMY k prodeji | LEDEN 2016 - KVĚTEN 2025

Celá ČR



REALITÁK
ROKU



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

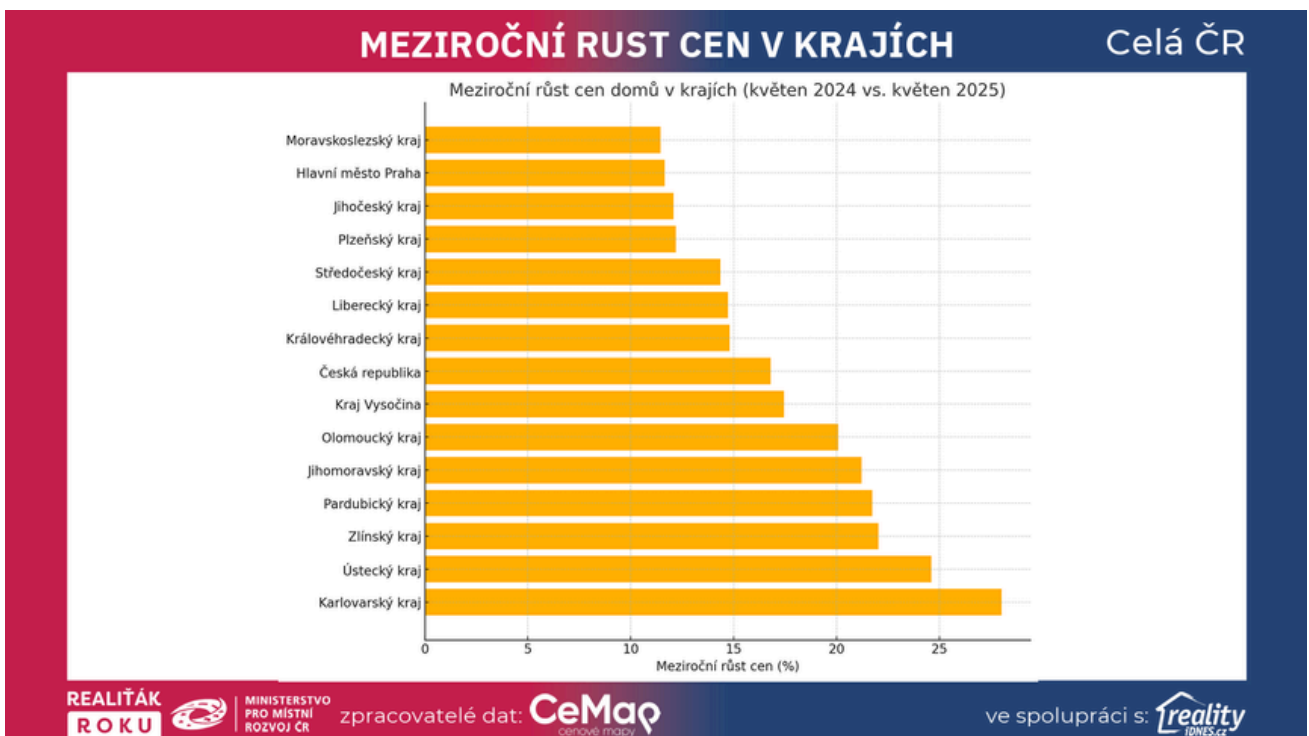
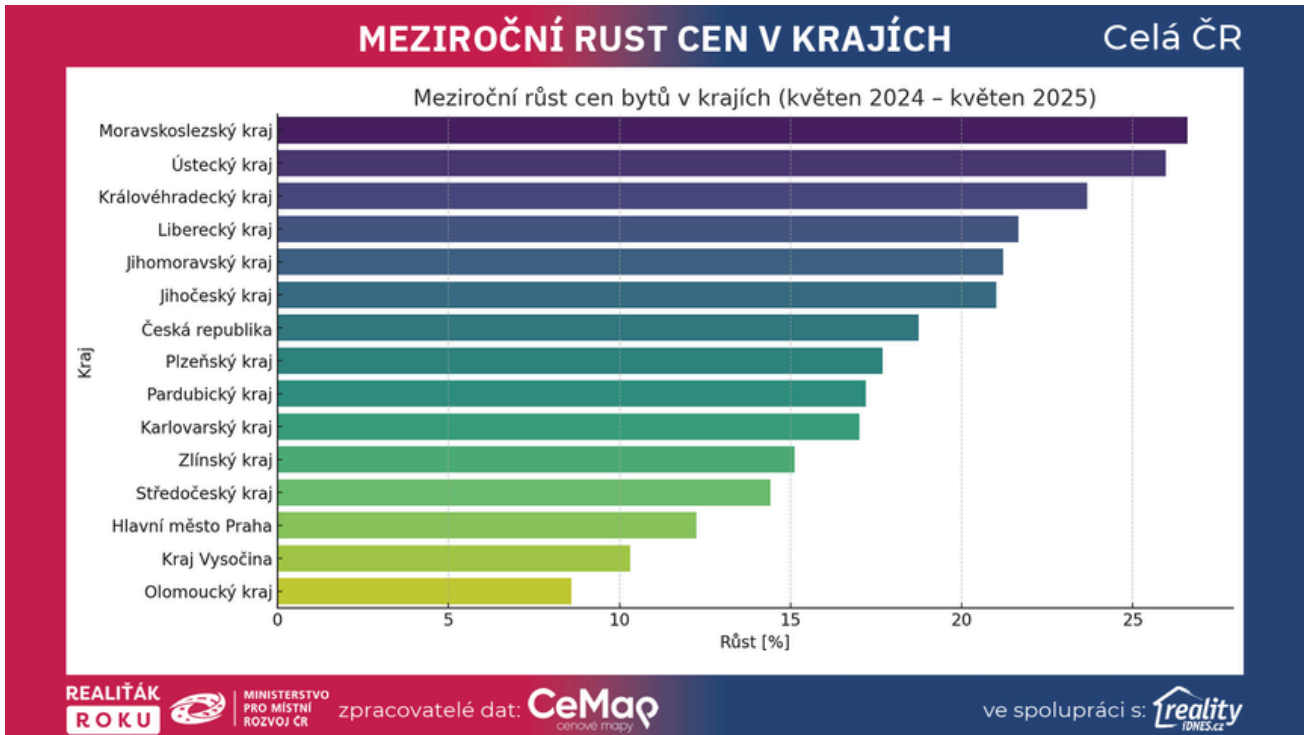
zpracovatelé dat: CeMap
cenové mapy

ve spolupráci s: **ireality**
IDNES.cz

ASOCIACE INSPEKTORŮ NEMOVITOSTÍ

www.ain.cz

AKTUÁLNÍ SITUACE NA REALITNÍ TRHU



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