



ASOCIACE
INSPEKTORŮ
NEMOVITOSTÍ

ZPRAVODAJ

ASOCIACE INSPEKTORŮ
NEMOVITOSTÍ

09/2025

V tomto čísle najdete přehled
toho nejdůležitějšího, co se událo
v Asociaci inspektorů nemovitostí
ve třetím čtvrtletí 2025.

www.ain.cz

MEDIÁLNÍ OKÉNKO

AIN je vidět

Pokračujeme v natáčení našeho podcastu. Na našem YouTube kanálu si nyní můžete poslechnout další **dva díly**:

- Díl č. 5 s **Janem Korejtkem**, ředitelem G Servis CZ s.r.o. skupiny **DEK**, věnovaný tématu černých staveb.
- Díl č. 6 s **Mgr. Ladislavem Drhou**, partnerem společnosti **Pikes Legal**, kde jsme se zaměřili na problematiku SVJ a vad nemovitostí.



Příští podcast:

Na co se můžete těšit příště? Hostem bude Ing. Beránek z UniCredit Bank, se kterým probereme **vliv technické hodnoty na hypoteční trh**.

MEDIÁLNÍ OKÉNKO

AIN je vidět

Jak už víte, navázali jsme spolupráci s projektem **Realiták roku**. Členem poroty pro rok 2025 je mimo jiné i náš mluvčí **Michal Flachs**, a i díky tomu nás budete na akcích Realitáka potkávat pravidelně.

REALITÁK
ROKU

REALITNÍ ROAD SHOW by REALITÁK ROKU
30.9., 7. a 14.10. 2025

REALITÁK
ROKU

Realitáci
Realitákům

**30.9.2025 - Ostrava - hotel BEST
WESTERN VISTA**
(www.hotelvista.cz)

7.10.2025 - Praha - Olbrachtova 5
(Olbrachtova 5, Praha 4)

14.10.2025 - Brno - Hotel AVANTI****
(www.hotelavanti.cz)



Michal Flachs – Asociace inspektorů nemovitostí – nový člen poroty projektu Realiták roku

Rozhovor s Michalem Flachsem, novým členem poroty projektu Realiták roku, se zaměřuje na jeho nadšení pro tuto roli a důležitost vzdělávání realitních makléřů.

MEDIÁLNÍ OKÉNKO

AIN je vidět

Náš předseda **Petr Vencel** byl hostem pořadu **Káva o čtvrté** na stanici **Český rozhlas Dvojka**. V živém vysílání odpovídal na dotazy posluchačů i moderátorky **Patricie Strouhalové**.



V Olomouci jsme měli tu čest vystoupit na setkání **Evropského klubu realitních kanceláří** s prezentací **Technické inspekce jako základ důvěry na realitním trhu**. Věnovali jsme se tématu, které považujeme za klíčové – technickým inspekcím nemovitostí v České republice.



MEDIÁLNÍ OKÉNKO

AIN je vidět

Náš mluvčí **Michal Flachs** společně s **Marií Ratajovou**, zakladatelkou ABESu a expertkou na realitní právo, vystoupí na **Konferenci realitních investorů**, která se uskuteční **25. 10. 2025** pod hlavičkou **Realitního Shakeru**.

V přednášce **Nemovitosti a skryté vady: Právní minimum pro realitní investory** poradí, na co si dát pozor při prohlídce nemovitosti, jak předejít skrytým vadám díky inspekci a co (ne)nechat v kupní smlouvě. Účastníci si odnesou praktické tipy i doporučení z právní praxe, které mohou ušetřit peníze i zbytečné starosti.

REALITNÍ SHAKER

MARIE RATAJOVÁ MICHAL FLACHS

ŘEČNÍCI KONFERENCE PRO REALITNÍ INVESTORY 25. 10. 2025

Nemovitosti a skryté vady: Právní minimum pro realitní investory

▶ 8 přednášek ▶ 180+ investorů ▶ networking

Vstupenky ▶

MEDIÁLNÍ OKÉNKO

AIN je vidět



Marie Ratajová, právnička a specialista na realitní právo z ABESu, společně s naším předsedou **Petrem Venclem** připravili pro **Realitní magazín Asociace realitních kanceláří** článek na téma:

Dřevostavba není zděný dům: rizika, která makléř nesmí přehlédnout

Na realitním trhu se stále častěji objevují dřevostavby. Přinášejí rychlou výstavbu, úspornost i moderní vzhled. Mají však také svá **specifická rizika**, která jsou odlišná od zděných domů – a právě ta by realitní makléř neměl nikdy podcenit.

V článku se mimo jiné dozvíte:

- proč i drobná technická chyba může mít u dřevostavby zásadní následky,
- jaká rizika jsou pro tento typ staveb největší a
- jak s těmito informacemi pracovat v praxi při jednání s klienty.

Celý článek neleznete již brzy v Realitním magazínu.



NOVÝ ČLEN AIN

Advokátní kancelář ARROWS

Naši členskou základnu jsme rozšířili o advokátní kancelář ARROWS

– tým právníků s více než 15 lety zkušeností na trhu, kteří působí ve více než 60 zemích světa a dokáží pod jednou střechou řešit právní i daňové otázky.



70+
zemí světa

Z Česka vyřešíme váš právní problém prakticky kdekoli na světě. Zajistíme vám nejlepší péči.



60+
poradců

Pod jednou střechou vyřešíme vaše právní a daňové problémy. Vše při jedné návštěvě.



15+
let zkušeností na trhu

Náš tým je složen z právníků, kteří v seniorních pozicích působí na trhu minimálně deset let.

*Vítáme Arrows,
advokátní kancelář
vaší generace*

Nově na platformě

DEKPRIME je jedinečná vzdělávací platforma pro odborníky. V katalogu videí najdete záznamy webinářů a další vzdělávací videa z různých oblastí stavebnictví. Pro členy a inspektory **AIN** je přístup do DEKPRIME **zdarma**.

Z aktuálních novinek vybíráme:



Ing. Iztok Toplak, MBA

5 tipů, co ovlivňuje cenu nemovitosti z hlediska odhadu

Odkaz



Ing. Jan Píbil, PhD, MBA

Vzdělávání realitních makléřů

Odkaz



Připravujeme:

Na co se můžete těšit příště? Již brzy přineseme další téma z praxe. Pohled projektanta na téma **Černé stavby – jejich legalizace**.

ŠKOLENÍ S ABES

Vady nemovitostí



Ve spolupráci s **ABES** pro vás připravujeme **dvě odborná školení zaměřená na vady nemovitostí**. Díky propojení odborníků z oblasti inspekce nemovitostí a realitního práva získáte komplexní pohled, praktické tipy a doporučení využitelné v každodenní praxi.

Vady nemovitostí I.

Jak správně určit a popsat technický stav nemovitosti

21. 10. 2025 – Praha

Naučíte se srozumitelně popsat technický stav, vybavení a rozměry nemovitosti tak, aby odpovídaly realitě a minimalizovalo se riziko reklamací i soudních sporů.

Vady nemovitostí II.

Odhalte riziko skrytých vad

20. 10. 2025 – Praha

Získáte návod, jak rychle vyhodnotit stav nemovitosti z pohledu rizika skrytých vad, správně stanovit cenu nemovitosti a předejít tak požadavkům kupujících na slevu.



Objednat
školení



Jak zvládnout reklamace vad nemovitostí?

Asociace inspektorů nemovitostí ve spolupráci s **ABES – Generátorem smluv s právní podporou pro realitní zprostředkovatele** už druhým rokem [školí realitní makléře i další odborníky](#). Školení propojuje technickou stránku nemovitostí s právním kontextem a pomáhá předcházet reklamacím skrytých vad ze strany kupujících.

Právě reklamací stavebně-technických vad v posledních letech výrazně přibývá. Ne vždy ale kupující postupují správně. Proto ABES připravil **stručný přehled těch nejčastějších chyb**.

Kde kupující při reklamacích nejčastěji chybují?

1 Neoznámí vadu bez zbytečného odkladu

Nejčastější chybou je, že kupující oznámí prodávajícímu vadu příliš pozdě. Podle §2112 občanského zákoníku je nutné **vadu oznámit bez zbytečného odkladu** ihned poté, co ji kupující zjistí.

2 Vadu oznámí včas, ale špatné osobě

Pokud kupující nemovitost kupoval přes realitní kancelář, často se vadu snaží reklamovat právě u realitního zprostředkovatele. Ten ale není za vady nemovitosti odpovědný!

Jedinou správnou osobou, u níž je možné vadu reklamovat, je **prodávající**.

3 Nechal vadu opravit a chce zaplatit fakturu

Dalším omylem bývá, že kupující nechá zjištěnou vadu sám odstranit a po prodávajícím požaduje úhradu nákladů. Ani to není správný postup. Kupující může v rámci reklamace požadovat buď **odstranění vady nebo slevu z kupní ceny**. A sleva podle Nejvyššího soudu neznámá automaticky náhradu nákladů na odstranění vady.

4 Jde o vadu, kterou nelze reklamovat

Kupující se někdy snaží reklamovat vadu nemovitosti, která **není vadou v právním slova smyslu** a nevztahuje se na ní právo z vadného plnění, typicky to jsou:

- vady, které jsou projevem stáří a/nebo běžného opotřebení, které kupující mohl očekávat,
- vady zjevné, které kupující mohl při běžné prohlídce nebo s vynaložením běžné opatrnosti zjistit,
- vady, na které byl výslovně upozorněn a byly zohledněny v kupní ceně,
- vady jednotky, které jsou ale projevem vady společných částí domu.

5 Kupující se svého práva vzdal v kupní smlouvě

Pokud je v kupní smlouvě ustanovení, kde se **kupující svého práva z vadného plnění vzdává**, je reklamace zřejmě neoprávněná. V ABESu toto ustanovení ve smlouvách generujeme a doporučujeme ho používat, protože pokud prodej nemovitosti probíhá transparentně, je udělaná technická inspekce nemovitosti a technický stav včetně případných vad byl zohledněn v ceně, pak je na místě tímto ochránit prodávajícího. Pokud se kupující svého práva nevzdá, má na uplatnění skrytých vad zákonnou lhůtu 5 let.



Bc. Marie Ratajová
právnička, specialista
na realitní právo
www.abes.cz

ČLENSKÁ SCHŮZE AIN

Pozvánka pro členy

Vážení členové Asociace inspektorů nemovitostí,

srdečně Vás zveme na **řádnou členskou schůzi**, kde se společně podíváme na dosavadní činnost AIN, představíme nové strategické kroky a projednáme klíčové body dalšího rozvoje.

- **Termín:** čtvrtek 9. 10. 2025, 13:00 – 16:00
- **Místo:** **online – Google Meet** (<https://meet.google.com/ptw-pxga-axq>)

Hlavní body programu:

- Shrnutí dosavadní činnosti a vývoje členské základny
- Strategické kroky k dalšímu růstu Asociace
- Představení nových partnerství a spoluprací
- Pravidla a smluvní podmínky pro efektivní spolupráci
- Ukázka projektu nového softwaru pro správu zakázek

Vaše účast je klíčová – společně rozhodujeme o směru, kterým se bude Asociace ubírat.



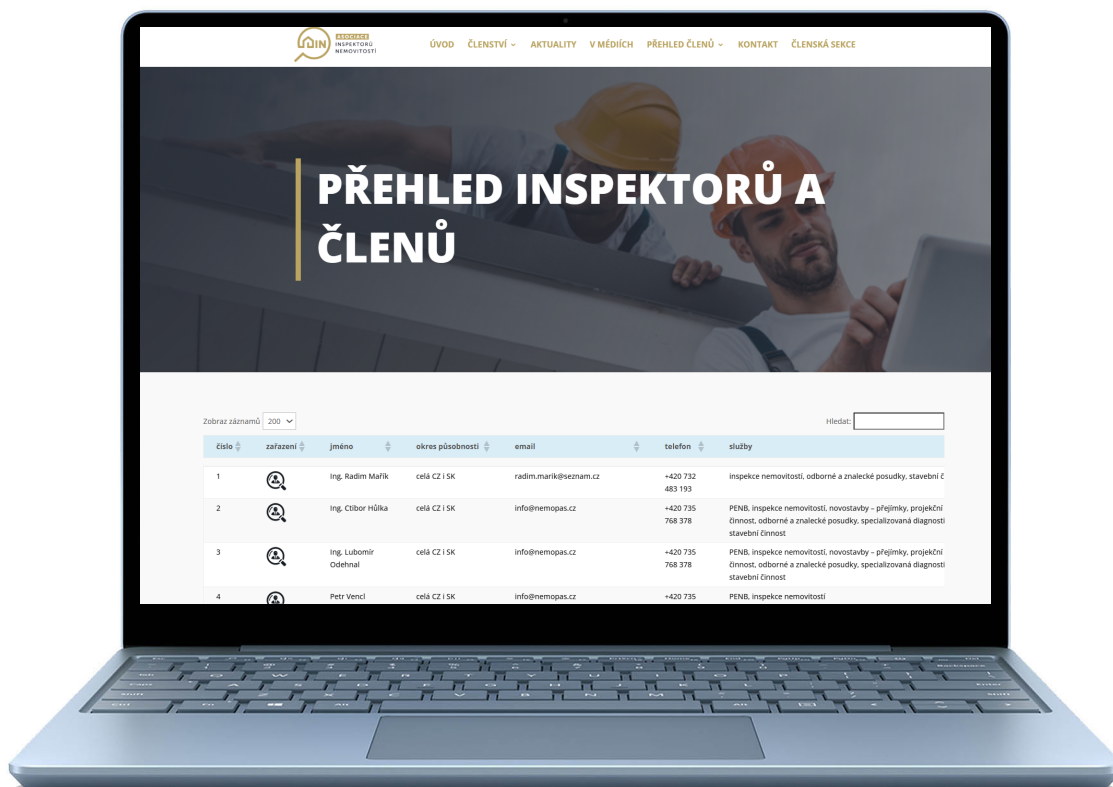
Připojit
online



WEB AIN

Přehled inspektorů a členů

Na webu AIN jsme upravili celou sekci s [přehledem členů a inspektorů](#).
Nově si můžete snadno **filtrvat jednotlivé členy i nabízené služby**.



Chcete doplnit své služby do přehledu?

*Napište nám na info@ain.cz
a pomozte nám tak udržovat tuto sekci
aktuální a přehlednou.*

Děkujeme!



ASOCIACE
INSPEKTORŮ
NEMOVITOSTÍ

Asociace inspektorů nemovitostí z.s.

IČ: 227 590 69 | Tiskařská 257/10, 108 00 Praha 10

info@ain.cz



www.ain.cz