

AVENIR KLIENTŮM

Daniel CIDLINSKÝ

Daniel Cidlinský
AVENIR GROUP



Vážení klienti a přátelé Aveniru,

přejeme klidný začátek jara a protože držíme slovo, tak hned v úvodu se podíváme na avizované téma z minulého zpravodaje a to jsou skryté vady u nemovitosti.

Jaký je rozdíl mezi vadou, kterou kupující mohl vidět a vadou skrytou?

Jak dlouhá je reklamační lhůta?

Co jsou **ZJEVNÉ** vady?

Zjevné vady jsou takové, které kupující může odhalit při běžné prohlídce nemovitosti – tedy vady viditelné „pouhým okem“ při vynaložení obvyklé pozornosti:

- Díra nebo trhlina ve zdi
- Rozbitá okna nebo dveře
- Popraskané nebo poškozené dlaždice
- Viditelné stopy vlhkosti na stropě nebo zdech
- Oloupaná nebo poničená omítka

Co jsou **SKRYTÉ** vady?

Skryté vady jsou ty, které při pečlivé prohlídce nelze odhalit – existovaly již v době prodeje, ale projeví se až po čase:

- Plíseň nebo vlhkost skrytá za omítkou
- Vadná elektroinstalace ukrytá ve stěnách
- Statické poruchy konstrukce (základy, nosné zdi)
- Zatékající střecha (projeví se až při dešti)
- Napadení dřeva dřevokaznou houbou nebo hmyzem

Důležité právní poznámky:

- ✔ Prodávající odpovídá za skrytou vadu i tehdy, pokud o ní sám nevěděl! Klíčové je, že vada existovala v době převodu vlastnictví.
- ✔ Od roku 2023 platí pro spotřebitele posílená ochrana – pokud se vada projeví do 2 let od koupě, předpokládá se, že existovala již při prodeji (tzv. zákonná domněnka).
- ✔ **Tip pro kupující:** Před koupí nemovitosti je vhodné nechat provést odbornou technickou prohlídku (stavebním technikem nebo soudním znalcem), která může odhalit i skryté vady.
- ✔ **Tip pro prodávající:** Pokud víte o skryté vadě, je právní povinností ji uvést ve smlouvě nebo kupujícího informovat. Zatajení vady je protiprávní.

Stručně řečeno: zjevné vady jsou problémem kupujícího (měl je vidět a promítnout do ceny), zatímco skryté vady jsou odpovědností prodávajícího – a to i zpětně, po dobu 5 let od koupě.



Emisní povolenky mění pravidla hry na realitním trhu

Starší domy ztrácejí hodnotu – majitelé budou muset slevit. Od roku 2027 vstoupí v platnost evropský systém emisních povolenek ETS2, který se dotkne vytápění domácností. Realitní trh to ale začíná počítovat už dnes.

Co jsou emisní povolenky ETS2?

Jde o rozšíření stávajícího evropského systému obchodování s emisemi CO₂ na oblast vytápění domácností a dopravy. Dodavatelé plynu, uhlí a topných olejů budou muset nakupovat povolenky za každou tunu vypuštěného CO₂ – a tyto náklady se logicky přenesou na koncové zákazníky.

Jak to ovlivní prodej nemovitostí?

| TYP NEMOVITOSTI | DOPAD NA PRODEJ | PROČ? |
|--|--|--|
| Starší nezateplený dům (třídy E, F, G) ● | Nižší cena, delší prodejní doba, nutné slevy | Vyšší provozní náklady až +12 000 Kč / rok, nutné renovace |
| Částečně zateplený dům (třídy C, D) ● | Stabilní hodnota, mírný tlak na cenu | Kupující počítají s dílčími investicemi do modernizace |
| Úsporný / zateplený dům (třídy A, B) ● | Rostoucí poptávka, stabilní nebo vyšší cena | Nízké emise, nízké provozní náklady - atraktivní investice |

Kupující jsou čím dál chytřejší – před koupí se ptají na energetickou třídu domu a počítají budoucí provozní náklady. Výsledek? Starší, nezateplené domy se prodávají pomaleji a jejich majitelé jsou nuceni výrazně slevovat.

Co to znamená pro prodávající?

- Neotálejte s prodejem – čím blíže je rok 2027, tím větší je tlak na slevy
- Zvažte renovaci před prodejem – zateplení nebo výměna kotle může výrazně zvýšit prodejní cenu
- Připravte se na dotazy ohledně energetického štítku – kupující ho dnes vyžadují téměř vždy

Co to znamená pro kupující?

- Prověřte energetickou třídu ještě před prohlídkou
- Počítejte s náklady na renovaci jako součást celkové investice
- Využijte svou vyjednávací pozici – u starších domů je prostor pro slevu reálný



OKÉNKO

📍 Odhad nemovitosti rychle a spolehlivě

Dědictví · Vypořádání · Zjištění tržní ceny

Obraťte se na svého makléře – AVENIR REALITY

Známe hodnotu vaší nemovitosti!

REALITNÍ HOROSKOP

Realitní horoskop na březen 2026

🐟 RYBY (21. 2. – 20. 3.)

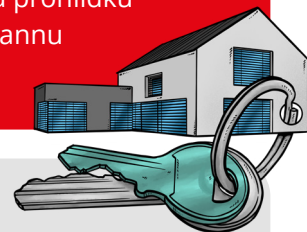
Našli jste vysněný dům – má zahradu, krb a romantickou atmosféru. Neptun vám ale zamlžuje pohled. Hvězdy varují: zkontrolujte stav střechy, základů a zda ta romantická atmosféra není jen vlhkost. Snění je krásné, ale stavební posudek je krásnější.

🐏 BERAN (21. 3. – 20. 4.)

Letos se konečně odhodláte k rekonstrukci koupelny. Jupiter vám přeje – ale vaše peněženka ne. Hvězdy radí: nechte si napřed udělat rozpočet, než začnete bourat zdi. Mars ve třetím domě naznačuje, že se pohádáte se sousedem o plot. Zůstaňte klidní – plot tam stál dřív než vy.

💎 **Tip od hvězd:** Březen je ideální na prodej – kupci budou jako beránci.

💎 **Tip od hvězd:** Vezměte si na prohlídku někoho praktického. Nejlépe Pannu nebo Kozoroha.



Pranostiky:

- Kolik březnových mlh, tolik lijavců v roce.
- Březen bez vody – duben bez trávy.
- Březnové mlhy – za 100 dní dešť.
- Březen – za kamna vlezem.
- Suchý březen, mokrý máj, bude humno jako ráj.

