

AVENIR KLIENTŮM

Miroslav VRUBEL



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, krbová kamna 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 déšť.
- Březen – za kamna vlezem.
- Suchý březen, mokrá máj, bude humno jako ráj.

