**Informace pro uchazeče o certifikaci**

**Požadavky na uchazeče o certifikaci:**

Žadatel o certifikaci musí splňovat kvalifikační kritéria v oblastech:

1. Kvalifikace a praxe
2. osobní vlastnosti
3. doklady

***1. Kvalifikace a praxe***

Žadatel o certifikaci ve specializaci certifikovaný realitní makléř musí mít:

* středoškolské vzdělání, 3 roky praxe v realitní činnosti a osvědčení o odborné způsobilosti doložené absolvováním rekvalifikačního nebo obdobného vzdělávání, schváleného MŠMT, nebo
* vysokoškolské vzdělání, 1 rok praxe v realitní činnosti a osvědčení o odborné způsobilosti doložené absolvováním rekvalifikačního nebo obdobného vzdělávání, schváleného MŠMT, nebo absolvováním vysokoškolského studia se zaměřením na činnost realitního makléře.

***2. Osobní vlastnosti a reference***

* Žadatel o certifikaci nebyl nikdy trestán za majetkovou trestnou činnost či jiný s realitní činností související čin.
* Žadatel musí prostřednictvím referencí či jiných obdobných dokladů prokázat spokojenost svých klientů s poskytovanými službami a tím svoji dostatečnou odbornou úroveň.
* Doklady

***3. Doklady***

Žadatel o certifikaci Certifikačnímu orgánu spolu s přihláškou předkládá:

* doklad o absolvovaném vysokoškolském, či středoškolském vzdělání
* doklad o absolvování rekvalifikačního nebo obdobného studia
* kopii výpisu z rejstříku trestů ne starší jednoho měsíce
* doklady o absolvované praxi – reference, potvrzení zaměstnavatele, prohlášení o praxi; doklady musí doložit požadovanou délku praxe a spokojenost klientů s poskytovanými službami
* doklad o úhradě poplatku (dle ceníku CO) za certifikační zkoušku

**Požadavky na znalosti pro certifikaci**

**Stupeň znalostí:**

**A** - podrobná znalost

**B** - základní znalost

**C** - dovednost

Od uchazečů se vyžadují **znalosti minimálně v rozsahu**:

**Ad. I**

**Právo v realitní činnosti**

**Právní úprava obchodování s nemovitými věcmi - B**

- pojmy občanského a obchodního práva

- vybrané části z občanského práva

- vybrané statě z obchodního práva

- vybrané statě z živnostenského práva

- vybrané statě ze stavebního práva (územní a stavební řízení apod.)

- právní úprava nabývání nemovitostí cizinci

**Problematika bytů ve vlastnictví FO/PO, obce a státu - A**

- současná právní úprava převodů

- vlastnictví a nájem bytů a nebytových prostor

- problematika společenství vlastníků jednotek (SVJ)

**Problematika družstevních bytů - A**

- převody družstevních bytů

- byty v osobním vlastnictví v rámci družstevního domu

- výměny družstevních bytů

**Problematika ostatních nemovitostí včetně nemovitostí komerčních - A**

- současná právní úprava převodů

- vlastnictví a nájem

**Specifika obchodování s pozemky - A**

- vliv územního rozhodnutí nebo stavebního povolení na cenu pozemku

- vliv vybavení pozemku inženýrskými sítěmi

- stavební uzávěra

- koeficient zastavěnosti jako omezující prvek výstavby na pozemku

- cenová mapa a její platnost

- objektivnost ceny pozemků stanovené znalci

- vliv schváleného územního plánu na cenu pozemku

- vliv bonity půdy na cenu pozemku

- problémy při scelování parcel

**Smluvní vztahy v realitní činnosti - A**

- smlouvy – základní náležitosti smluv

- typy smluv v RK (zprostředkovatelská - výhradní/nevýhradní, kupní, nájemní, smlouva o smlouvě budoucí ap.)

**Katastr nemovitostí - A**

- zákon o katastru nemovitostí

- náležitosti vkladů do katastru nemovitostí

- právní účinek vkladu do katastru nemovitostí

- zástavní právo

- plomby a odmítnutí vkladu

- pozemková kniha

- PK parcely, LV parcely, KN parcely

- informace získané z listu vlastnictví

- věcná břemena (služebnosti, reálná břemena)

- geometrické a oddělovací plány

- komunikace s katastrálním úřadem a geodety

- informace získávané z katastru nemovitostí

**Daně související s nemovitými věcmi a jejich převody - A**

- Základní znalosti daňové problematiky (daň z převodu nemovitostí /resp. nová daň z nabytí nemovitého majetku/, DPH, daň z příjmu, osvobození od daně z příjmů při prodeji nemovitosti, daně z nemovitostí apod.)

**Exekuce a dražby - B**

- Základní informace o veřejných dražbách nemovitostí

- Nemovitosti v exekuci

**Stavební minimum realitního makléře - A**

- základní pojmy ze stavebnictví vážící se k nemovitým věcem

- typy staveb a stavebních konstrukcí

- základní stavební prvky a terminologie

- vady a poruchy s vlivem na hodnotu stavby

**Ad. II.**

**Činnost realitní kanceláře - C**

- zprostředkování prodeje, koupě a pronájmu nemovitostí, etika v RK

- základy marketingu a reklamy v realitní činnosti

- informační technologie v činnosti realitního makléře

- praktické dovednosti pro činnost realitního makléře

- základní postupy realitního makléře při zprostředkovatelské činnosti vč. problematiky rezervací nemovitostí, úschovy kupní ceny

- oceňování nemovitostí a realitní trh (vč. pojmů odhadce, soudní znalec názvosloví oceňování nemovitostí, metody ocenění nemovitostí)

**Informace o průběhu zkoušky**

Certifikační zkouška se skládá z písemné zkoušky (testu) a ústní zkoušky.

**Písemná zkouška**

Písemná zkouška se provádí formou testu, otázky testů jsou sestavené v souladu s požadavky na odbornou způsobilost certifikovaného realitního makléře. Uchazeč písemně (v papírové nebo elektronické podobě) vypracovává odpovědi na 20 otázek, které si vylosuje z celkových 200 otázek. Témata písemné zkoušky definuje kap. 2.1. Ad. I.

Zkušební otázky musí být pravidelně aktualizovány jednou v roce pověřeným odborníkem v daném oboru.

Na písemnou zkoušku je stanoven přiměřený čas – 30 min pro vypracování. Po jeho uplynutí je test uchazeči odebrán a vyhodnocen zkušební komisi.

Pro postup k ústní zkoušce je potřebná 70% shoda.

**Ústní zkouška**

Ústní zkouška se provádí formou individuálního pohovoru zkušební komise s uchazečem. Témata ústní zkoušky pokrývají požadavky na výkon činnosti realitního makléře. Uchazeč losuje dvě z předem zveřejněných témat. Rozsah témat určuje kap. 2.1. Ad. II.

Ústní zkouška trvá přibližně 30 minut a skládá se z odpovědí na 2 vylosované otázky, které si uchazeč vylosuje z celkových 30 otázek.

Uchazeč je schopen samostatně popsat téma a odpovídat na doplňující otázky zkušební komise. Zkušební komise posoudí orientaci uchazeče v tématech a reakce na doplňující otázky.

**Doporučená literatura, informační zdroje**

Bradáč, A. a kol.: Věcná břemena od A do Z, LINDE, 2009,

Bradáč, J. Fiala a kolektiv - Rádce majitele nemovitosti, nakladatelství: Linde Praha, 2007,

Bradáč A., Teorie oceňování nemovitostí., Akademické nakladatelství CERM Brno, 2009,

Bradáč A., Krejčíř P., Scholzová V., Úřední oceňování majetku., Akademické nakladatelství CERM Brno, 2014,

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, IOM VŠE, 2010,

Baudyš P.: Katastr nemovitostí, nakladatelství: C. H. Beck, 2010,

Gürlich, J., Švecová, J.: Právní úprava nemovitostí po rekodifikaci, Informační centrum ARK ČR, 2014,

Kabelková E.: Věcná břemena v novém občanském zákoníku, C. H. Beck, 2013,

Kabelková E., Dejlová, H.: Nájem a pacht v novém občanském zákoníku, C. H. Beck, 2013,

Kout P.: Daně a nemovitosti, Informační centrum ARK spol. s r.o., 2015,

Křeček S.: Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích, Leges, 2014,

Novotný P., Kedroňová K., Štrosová I., Štýsová M.: Nový občanský zákoník – vlastnictví a věcná práva, Grada, 2014,

Plos J.: Stavební zákon s komentářem, LINDE, 2013,

Holešovský J., Neplechová M., Olivová K.: Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí, nakladatelství A. Čeněk, 2008,

Vrcha P., Janků P., Šustrová D.: Nový katastrální zákon, LINDE, 2014.

Zazvonil Zbyněk: Odhad hodnoty nemovitostí - Ekopress Praha 2012

Zazvonil Zbyněk: Administrativní ceny nemovitostí - Ekopress Praha 2013

**Právní předpisy:** ( v platném znění)

Všechny právní předpisy se vždy rozumí ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád,

Zákon č. 120/2001 Sb., Exekuční řád

Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon),

Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích),

Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví,

Zákon č. 265/2013 Sb., o katastru nemovitostí,

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí,

Zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád)

Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech,

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku,

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon),

Zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád),

Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách

Předpis č. 340/2013 Sb., Zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí

Vyhláška 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).

**Informační zdroje:**

<http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/> - Sbírka zákonů ČR,

[www.arkcr.cz](http://www.arkcr.cz) - Asociace realitních kanceláří České republiky,

[www.mpo.cz](http://www.mpo.cz) - Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR,

[www.mmr.cz](http://www.mmr.cz) – Ministerstvo pro místní rozvoj ČR,

[www.mfcr.cz](http://www.mfcr.cz) - Ministerstvo financí ČR,

[www.czso.cz](http://www.czso.cz) - Český statistický úřad,

a další realitní servery s informacemi o realitním trhu.