

REALITNÍ MAGAZÍN



ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘŮ
ČESKÉ REPUBLIKY

REALITNÍ ZÁKON ANO – NE?

Mezi českými „realitáky“ snad už není žádný, který by neslyšel o tom, že vládní návrh Zákona o realitním zprostředkování byl v paragrafovém znění letos připraven, ale ke schválení do Poslanecké sněmovny se nedostal. V této souvislosti vystává řada otázek, domněnek, fám. Na tuto problematiku panuje řada názorů. Zastavme se proto na moment nad tímto tématem. Týká se nás všech.

Realitní kuloáry

Nejčastější dotaz, který v diskuzích v souvislosti s realitním zákonem dostávám, zní: „Bude nebo nebude“? Na to vždy následuje: „Kdy, proč, jak to...“? Pochybovači dodávají: „Toho se my už stejně nedočkáme“. Optimisté říkají: „Ono se to jednou povede“. Škarohlídi kontují: „Stejně to ničemu nepomůže a jen nám to zkomplikuje život“. Idealisté hlesnou: „Ať je jaký chce, lepší než nic“. Realisté: „Když si nedovedeme pomoci sami, musí nám pomoci zákon“.

Fámy a dohady

Kolem přípravy (zejména paragrafového znění návrhu zákona) panuje řada dohadů. Proč byla odborná veřejnost zvána k projednávání věcného záměru, ale k projednávání paragrafového znění již ne? Proč se do výsledného návrhu dostalo tolik nesmyslů (na které Asociace realitních kanceláří České republiky v rámci připomínkového řízení již první verze návrhu upozorňovala, ale bez odezvy..), že na ně musela reagovat až legislativní rada vlády, které byly ze zákona předloženy. Proč se do paragrafového znění návrhu některé záležitosti schváleného věcného záměru nedostaly, jiné se pokoušel řešit navíc? Jednalo se o aktivitu z vnějšku, nebo zevnitř? Proč nebyl tlak na včasné dořešení ze strany vlády právě tohoto zákona větší? Nebyla to nakonec opět

ta „nedostatečná politická vůle“, řešit realitní zprostředkování? Nejsme příliš sešněrovaní požadavky EU na deregulování všech povolání, přesto, že některá jsou regulována téměř všude, a proto se do tohoto opatření nikomu nechce?

Realita

Ať už byly cesty vedoucí v uplynulých 25 letech k posledním známým aktivitám kolem návrhu realitního zákona jakékoli, vyústili nakonec ve skutečnost, že si Sobotkova vláda předsevzala realitní zákon řešit a snad proto se objevil v jejím v legislativním plánu (předkladatelem bylo Ministerstvo pro místní rozvoj ČR). Jistě, hlavním argumentem zavedení zákona byla ochrana spotřebitele (regulace je totiž jaks nepatřičný termín). Takže už se nejednalo o předkládání Asocičních návrhů jednotlivým představitelům vlád, či parlamentům uplynulých let (nechci unavovat výčtem komu, kdy. Bylo jich hodně...). Tentokrát se začalo za účasti zástupců jednotlivých dotčených ministerstev a přizvané odborné veřejnosti, seriózně pracovat na věcném záměru, který byl nakonec slavně přijat. Paragrafové znění se připravovalo již jen takříkajíc pod pokličkou. Ale nutno říci, že připravit a sepsat zákonnou normu je práce pro odborníky. Z toho, co se dostalo na veřejnost k připomínkování však vyplynulo, že buď odborní-

ci nebyli zcela namíste nebo se jim do cesty začalo předkládat tolik různých „námětů ze života“, že to výsledek jejich práce ovlivnilo.

Proč nebyl zákon sněmovně předložen?

Podle interního sdělení byla ministryní Šlechtovou poslední opravená verze návrhu stažena z projednávání a již nebyla předložena k projednání v legislativní radě. Vzhledem k tomu, že se tak stalo v srpnu, lze se oprávněně domnívat, že by se tak jako tak do Poslanecké sněmovny již do voleb nedostala a to ani, pokud by byla legislativní radou ke schválení vládou doporučena. Volby klepaly na dveře a tak priority byly v létě jinde. Přesto, že poslední verze návrhu dostala proti původní, řady změn (a nutno dodat vesměs pozitivních), není jednoduché se rozhodnout, zda se jako realitáři máme radovat, nebo truchlit. Zákon většinou chceme, špatný však nikoli.

A co bude dál?

Jaký bude legislativní plán nové vlády, nevíme. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR s předložením návrhu údajně počítá, ale zatím neví, zda nové vedení nezmění tento názor. Pokud by stávající věcný záměr byl opět přijat, znamenalo by to úsporu času v rámci příprav a v zásadě by se pracoval znovu pouze na novém paragrafovém znění návrhu. V takovém případě by do dvou let mohl zákon platit. Domnívám se, že víme, co by měl takový návrh obsahovat, aby chránil spotřebitele a zároveň pomohl poctivým realitním kancelářím. Věřím, že Asociace realitních kanceláří České republiky bude úspěšná a dokáže obhájit zájmy všech realitních makléřů ku prospěchu českého trhu nemovitostí.

**Ing. arch. Jan Borůvka, CIPS
generální sekretář ARK ČR**

Profesní vzdělávání

Novela stavebního zákona

Přijďte se seznámit s letošními novinkami ve stavebním zákoně (novela stavebního zákona - zákonem č. 205/2017 Sb.)

Termín: 22. 11. 2017 (9 – 12 hod.)

Místo konání: Praha, sídlo ARK ČR, Praha 10, Strašnická 3165/1b

Seminář vede: **ing. Renáta Pintová Králová**, konzultantka pro stavební právo, členka České společnosti pro stavební právo

[Bližší info a přihláška na webu ARK ČR](#)

Bez realitky neznamená bez rizika

Současné možnosti, realizovat nejrůznější záměry, nápady, aktivity prostřednictvím internetu, jsou až neuvěřitelné. Prostřednictvím e-shopů je prodáváno stále víc produktů, nabízeno stále více služeb apod. Tzv. kamenné obchody jsou z konkurenčních důvodů nuceny svoji nabídku rozšiřovat o dovoz až do domu na základě objednávky prostřednictvím internetu, nejbližší taxi si najdeme na mobilu. A na tzv. chytrém mobilu lze s trochou zkušeností najít například také informace o tom, kdo vlastní dům v sousedství. V podobných případech z nejrůznějších oblastí našeho života by se dalo pokračovat. Možná by bylo zajímavější hledat oblasti, kterých se současný rozmach elektronizace nedotkl. Má to své nesporné výhody pro náš každodenní život. V některých případech se však také setkáváme s negativy, které s rozvojem technologií souvisí.

Technologický boom se nevyhnul ani obchodu s nemovitostmi. A také v této oblasti sebou přinesl mnohá pozitiva, ale také řadu nebezpečí. Právě o problémech, které s touto tematikou souvisejí, bych se rád krátce zmínil. Myslím, že tím nejzávažnějším aspektem je celková částka, o kterou se jedná v rámci transakce. Jednoduše řečeno, pokud prostřednictvím e-shopu špatně koupím boty, buď je vyměním nebo v horším případě přijdu o peníze. Bude se jednat obnos, který mne bude mrzet, ale pravděpodobně mne nezničí... V případě koupě nebo pronájmu nemovitostí je tomu ale jinak. A věřte, že vím, o čem hovořím. Na Asociaci realitních kanceláří České republiky se totiž poměrně často obrací se žádostí o pomoc spotřebitelé, kteří v rámci vidiny úspory, volili

cestu pro nás Čechy tak typickou. Cesty úspor na nepravých místech.

Ono to totiž vypadá lákavě. Na internetu se dá dnes tak snadno najít nabídka, která na první pohled vypadá bez jakéhokoli problému. Tak proč se obracet na realitní kancelář? Proč zbytečně platit provizi? Někde v rádiu jsem dokonce zaslechl, že mne realitní kancelář obere třeba o balkon... (To je nesmysl, který myslím ani nemá cenu komentovat. Ostatně těm, kteří chtějí věřit hloupým reklamám, nemá cenu nic vymlouvat... Na ty je cílena a nejen v rámci realit).

Je nutné upozornit na největší výhodu spolupráce s realitkou. Realitní kancelář totiž za poskytnuté služby odpovídá. Nejde o pouhou bezvýznamnou formuli. Vyplývá to z příslušných ustanovení občanského zákoníku, zákona o ochraně spotřebitele a dalších právních předpisů. A věřte, že v rámci realitní transakce je dobře mít také tuto „pojistku“. Samozřejmě se nejedná zdaleka o jedinou výhodu. Jedná se o poskytnuté služby a ne ledajaké. Ušetří vám čas i peníze.

Spolupráce s realitkou se vyplácí, ať už nemovitost prodáváte, nebo pokud kupujete. A vězte, že i v případech pronajímání na vlastní bytu či domku číhá řada nebezpečí, která odhalí zkušený zprostředkovatel podstatně snáze, než nezkušený a někdy i poměrně naivní majitel. Například prověřit nového nájemníka v rámci jeho kompetence k bydlení, není zcela bez problémů a vyžaduje určitou míru zkušenosti s procesem pronajímání. Kdo zažil situaci, kdy se mu do bytu nastěhoval nájemník, který po měsíci přestal platit nebo začal znepríjemňovat život ostatním lidem



v domě, dobře ví, o čem mluvím... Při koupi či podeji nemovitosti jde jednak o prověření právního stavu nemovitosti, ale také o zkušené stanovení ceny, za kterou má být nemovitost realizována. Věřte, že nestačí podívat se do nabídky na veřejně přístupných realitních portálech. Nesprávně nastavená cena může nakonec přijít draho.

A to není jediné riziko laické práce. Například pětiletá záruční lhůta u nemovitostí otvírá další otázky, které amatér sám nevyřeší. Nemáš revize? Zaplatíš. Nemáš stavební dokumentaci? Zaplatíš! Nemáš v souladu stavební dokumentaci se skutečným stavem, protože jsi provedl drobnou stavební úpravu a zapomněl jí nahlásit? Zaplatíš! A toho „zaplatíš“ se dá v pěti letech najít opravdu hodně. Zkušený realitní makléř zajistí, abyste se takovým problémům vyhnuli.

Není mým cílem od prodeje či koupě nemovitosti čtenáře odradit. Naopak. Dnes je doba, kdy lze dobře prodat a zároveň výhodně uložit prostředky do koupě nemovitosti. Nízké úrokové míry hypoték nákup podporují. Chtěl bych však varovat před šetřením na nevhodných místech. Ano, každá služba něco stojí. Také spolupráce s realitním makléřem není zadarmo. Pokud si však vyberete kvalitní realitní kancelář, nebudete litovat.

Ing. arch. Jan Borůvka, CIPS
generální sekretář ARK ČR

Profesní vzdělávání

Aktuality v účetnictví a daních 2018

Tradiční lednový seminář pro všechny zájemce o daňovou problematiku.

Termín: 29. 1. 2018 (10 -14 hod.)

Místo konání: Praha, sídlo ARK ČR, Praha 10, Strašnická 3165/1b

Seminář vede: Ing. Petr Kout, daňový poradce

[Bližší info a přihláška na webu ARK ČR](#)

Školení není důkazem nedokonalosti, je to ochota jít s dobou

Obchodník s realitami - kurz pro všechny, kteří berou svou profesi zodpovědně

Žijeme v hektické době, ve které je moderní nemít čas. S časem se stále proměňují jak klienti a jejich požadavky, tak legislativa. Nároky uspěchané doby doléhají i na oblast realitního businessu. Jak se nenechat semlít a být silným hráčem na poli konkurence?

Lehkost úsudku a přesvědčivá argumentace

Veškeré přednosti realitního makléře souvisejí s jeho profesionalitou. Profesionál svou práci vykonává odborně, efektivně, kreativně, odpovědně, důsledně, s plným nasazením a s jistotou. Jistý si člověk může být jen ve chvíli, kdy zná veškeré existující informace o daném odvětví.

Realitní makléř – profesionál je odborníkem hned v několika oblastech (ekonom, účetní, právník, stavební technik, obchodník). Rozumí daným problematikám, ovládá argumentaci a se sebevědomou lehkostí umí přesvědčit.

Dá se to vše vůbec zvládnout?

Ano, proto jsme tady my Asociace realitních kanceláří České republiky. V ARK ČR poskytujeme realitním makléřům veškeré potřebné informace formou kvalifikovaných školení. Jako je například ucelený kurz Obchodník s realitami.

Tento kurz může být pro mnohé i novým začátkem. Jedná se o rekvalifikační kurz schválený Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy. I Úřady práce ho tedy mohou proplácat.

Co o prospěšnosti kurzu řekli naši úspěšní absolventi?

Miroslava Čiháková - Loyd - reality, spol. s r.o.

Kurz Obchodník s realitami je ucelený, velmi obsáhlý kurz, jak pro začínající, tak i pro pokročilé makléře. Sama se pohybuji na realitním trhu 12. rokem a jsem velmi ráda, že jsem kurz absolvovala. Některé poznatky jsem si osvěžila, ale i o dost informací jsem si obzor rozšířila. Je to intenzivní kurz, ale odcházím s řadou dobrých rad, doporučení a návodů, jak zlepšit svoji práci a hlavně komunikaci s klienty. Moc Vám díky a těším se na další vzdělávací setkání.

Kateřina Poláková - UBM Bohemia Development s.r.o.

Doporučila bych tento kurz každému, kdo chce obchodovat s realitami a poskytovat kli-

entům kompletní servis, u kterého si může být jistý, že ho ochrání ode všech skrytých rizik.

Ladislav Chaloupecký - ČR-REALITY

Pokud to chce obchodník s realitami dělat dobře a na profesionální úrovni, měl by tento kurz absolvovat.

Dagmar Báčová – nezávislý realitní makléř

Se školením Obchodník s realitami jsem velice spokojená. Úroveň školitelů je na vysoké úrovni. I když mám více než sedmiletou praxi, naučila jsem se mnoho nového a v mém oboru jsem se díky tomuto školení posunula na vyšší úroveň, což velmi oceňuji.

Yveta Bednářová – nezávislý realitní makléř

Velký přínos pro realitní makléře jako celek. Propracované okruhy, ke kterým se budu určitě vracet. Ráda se zúčastním dalších kurzů. Děkuji.

Bc. Lenka Synečková



Absolventi kurzu Obchodník s realitami v učebně ARK ČR – říjen 2017

Obchodník s realitami

Jste realitní makléř/ka, máte v úmyslu věnovat se této profesi dlouhodobě a být připraven/a na to, až po přijetí zákona o realitním zprostředkování bude naše profese vázanou živností? Tento akreditovaný rekvalifikační kurz „Obchodník s realitami“ je přínosný jak pro začátečníky v oboru, tak pro realitní makléře s praxí – viz [vyjádření účastníků kurzu v Praze](#) a [kurzu v Brně](#)
Kurz je zakončen zkouškou odborné způsobilosti autorizovanou osobou.

Místo konání: Praha, sídlo ARK ČR, Praha 10, Strašnická 3165/1b

Termín : od 13. 3. 2018

[Bližší info a přihláška na webu ARK ČR](#)

Předkupní právo a jednotky od 1. 1. 2018

(úvaha o možnostech použití předkupního práva u některých nemovitých věcí)

Nová právní úprava předkupního práva spoluvlastníků účinná od 1. ledna 2018 částečně navrácí zpět předchozí úpravu obsaženou v občanském zákoníku č. 40/1964 Sb., podle které měli spoluvlastníci v případě převodu podílu na společné movité i nemovité věci předkupní právo k tomuto podílu. Předkupní právo se neuplatnilo jen při převodu na osobu blízkou. Na spoluvlastníky movitých věcí se však tato nová úprava vztahovat nebude.

V poslední době se objevily různé informace o problematice předkupního práva při převodu bytových jednotek a nebytových prostorů po 1. lednu 2018.

Jednotka podle § 1159 občanského zákoníku zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá (podíl na společných částech domu a stavebním pozemku, není běžný spoluvlastnický podíl, u kterého by se předkupní právo uplatňovalo).

Vzájemné předkupní právo dle ustanovení § 3056 odst. 1 OZ se na vlastníky jednotek podle obč. zákona ani podle zákona o vlastnictví bytů při převodu vlastnictví nevztahuje (jen pozor na jiného vlastníka zastavěného pozemku a jiného vlastníka bytového domu (jednotek), tam předkupní právo ze zákona vzniklo, ale není to novinka účinná od 1. 1. 2018).

Různé možnosti použití předkupního práva při **převodu vlastnického práva** k jednotce, garáži, garážovému stání, souvisejícím pozemkům:

- jednotka – **žádné předkupní právo**
- jednotka byt + jednotka nebytový prostor (garáž) – dvě samostatné jednotky – **žádné předkupní právo**
- jednotka + v ideálních podílech související pozemky s přístupy, chodníky, parkovištěm – **předkupní právo bude možno uplatňovat**, pokud nebude zavkládáno **přídavné spoluvlastnictví**
- jednotka + garážové stání, které je součástí společných prostor (není samostatnou nebytovou jednotkou), část společných prostor může být přístupná jen některému vlastníku jednotky – **žádné předkupní právo**
- jednotka a garáže mimo bytový dům – budou pravděpodobně zavkládány jako samostatná stavba, nejsou součástí jednotky – **žádné předkupní právo**.

Vzhledem k tomu, že katastrální úřad při zavkládání vlastnického práva nezkontroluje, zda bylo předkupní právo uplatněno, tak by teoreticky mohl vzniknout problém jen u pozemků v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek (např. ideální 1/70 pozemků u bytového domu se 70 jednotkami), ale jen pokud by šlo např. o parkoviště u bytového domu, u travnatých ploch v okolí by pravděpodobně

problém nevznikl.

Na některé tyto případy, by bylo možné použít § 1227 OZ, podle kterého podíl na **věci v přídavném spoluvlastnictví** lze převést jen za současného převodu vlastnického práva k věci, k jejímuž využití věc v přídavném spoluvlastnictví slouží. Převádí-li se vlastnické právo k takové věci, platí, že se převod vztahuje i na podíl na věci v přídavném spoluvlastnictví. Přídavné spoluvlastnictví je tedy zvláštním typem spoluvlastnictví. Typickým příkladem takového spoluvlastnictví je společné vlastnictví přístupové cesty ke stavbě, parkoviště atp. Pokud se přídavné spoluvlastnictví týká nemovitosti zapisované do veřejného seznamu, zapisuje se do něj vkladem i toto přídavné spoluvlastnictví. Jinak smlouva, kterou by se převáděl spoluvlastnický podíl k věci v přídavném spoluvlastnictví, bude neplatná, neboť odporuje účelu přídavného spoluvlastnictví (§ 580 OZ).

Závěrem:

Uplatnění předkupního práva se bude posuzovat v každém jednotlivém případě, ale v běžných případech se u převodu vlastnického práva k jednotce **nepoužije**.

Jen pokud při převodu jednotky, jako samostatné nemovité věci, je zároveň převáděn i ideální spoluvlastnický podíl např. na pozemcích v okolí domu, a nebude sjednáno tzv. přídavné spoluvlastnictví, bude třeba předkupní právo respektovat.

Máte jiný názor nebo znáte odlišný případ zápisu vlastnictví jednotky, pozemku souvisejícího s bytovým domem, garáže, garážového stání v katastru nemovitostí, u kterého by předkupní právo vzniklo?

JUDr. Jana Foltánková
Ministerstvo pro místní rozvoj

Profesní vzdělávání

Nová směrnice o ochraně osobních údajů GDPR

Bojíte se GDPR? S námi se bát nemusíte. Na semináři se dozvíte potřebné informace.

Nová směrnice na ochranu osobních dat – GDPR (General Data Protection Regulation) přináší přísnější pravidla a vyšší sankce.

Termín: 07. 12. 2017 (9 – 12 hod.)

Místo konání: Praha, sídlo ARK ČR, Praha 10, Strašnická 3165/1b

Seminář vede: Ing. Kateřina Hrubešová, výkonná ředitelka Sdružení pro internetový rozvoj.

[Bližší informace a přihláška zde](#)

Zpracování osobních údajů při správě domu z pohledu GDPR

Při zajišťování správy domu společenstvím vlastníků jednotek (SVJ) nebo bytovým družstvem dochází vždy ke zpracování osobních údajů jejich členů, resp. obyvatel domu. SVJ a družstva provádí zpracování osobních údajů svých členů zejména za účelem zajištění služeb spojených s užíváním bytu anebo za účelem evidence úhrad do fondu oprav či nájemného a úhrad za služby, včetně za účelem jejich rozúčtování nebo vymáhání dlužných částek. Dále se může jednat například o zpracování osobních údajů prostřednictvím kamerového systému se záznamem v bytovém domě za účelem ochrany majetku.

Od května příštího roku (25. 5. 2018) bude účinné nové nařízení EU č. 2016/679, o ochraně osobních údajů (GDPR), které bude přímo použitelné ve všech členských státech EU včetně České republiky. Toto nařízení se nedotkne pouze online obchodu, jak se především zpochybně uvádělo, ale bude se vztahovat na každý subjekt, který zpracovává osobní údaje, včetně SVJ či bytových družstev. Většina pravidel stanovených GDPR platí obdobně již dnes a upravuje je český zákon č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů.¹ Nařízení však zavede některé zcela nové povinnosti, které se budou vztahovat i na zpracování osobních údajů SVJ nebo bytovými družstvy. V tomto článku Vás s těmito povinnostmi seznámíme.

Je třeba souhlas ke zpracování osobních údajů v souvislosti se správou domu?

SVJ či bytové družstvo mohou provádět zpracování osobních údajů v rozsahu nezbytném pro naplnění účelu správy domu a souvisejících činností bez souhlasu subjektů údajů, tedy v tomto případě vlastníků bytových jednotek nebo členů družstva (resp. dalších obyvatel domu). Takové zpracování údajů je totiž nezbytné pro dodržení právní povinnosti SVJ či družstva, kterou je zajištění správy domu, a proto bude v souladu s ust. § 5 odst. 2 písm. a) stávajícího českého zákona o ochraně osobních údajů, resp. čl. 6 odst. 1 písm. c) GDPR.

Při zpracování údajů musí být dodržena zásada účelnosti zpracování, tzn. osobní údaje lze využívat skutečně pouze k účelu, k němuž

byly shromážděny. Zpracování údajů za účelem správy domu zahrnuje bezpochyby i evidenci zaplacených úhrad do fondu oprav či nájemného a služeb spojených s bydlením. Ovšem pokud by SVJ či družstvo bez souhlasu dotčených osob zveřejnilo i jiným osobám než vlastníkům či členům družstva informaci o tom, že vlastník či člen družstva neuhradil příspěvek do fondu oprav či nájemné, tak by se dopustilo porušení zásady účelnosti a tedy porušení povinností při zpracování osobních údajů. Tuto informaci není možné zpřístupnit automaticky všem obyvatelům domu například umístěním na nástěnce ve společných prostorech domu, neboť nebude možné zajistit, aby takto byly zpřístupněny i jiným osobám (ostatním nájemníkům, kteří nejsou členy družstva, nebo návštěvám), neboť tyto osoby nemají na přístup k takovým informacím právo na rozdíl od ostatních spoluvlastníků či členů družstva podílejících se finančně na správě domu.²

Ani v případě zpracování osobních údajů prostřednictvím kamerového systému se záznamem se nevyžaduje souhlas obyvatel domu s pořízením a uchováním záznamu, protože toto zpracování je v souladu § 5 odst. 2 písm. a) zákona o ochraně osobních údajů, resp. čl. 6 odst. 1 písm. f) GDPR, nezbytné pro ochranu práv a právem chráněných zájmů správce údajů (SVJ či družstva) a dotčených osob (spoluvlastníků či členů družstva). Oprávněnými zájmy jsou v tomto případě především ochrana majetku a ochrana života a zdraví. SVJ či družstvo jakožto provozovatel kamerového systému v bytovém domě musí kdykoliv i v průběhu provozu prokázat, že takový oprávněný zájem existuje a že použití kamerového systému nezasahuje nepřiměřeně do práva na soukromí všech osob, které se mohou v prostorech bytového domu pohybovat.

Úřad pro ochranu osobních údajů ČR (ÚOOÚ) vymezil celou řadu podmínek, které musí být splněny při zpracování osobních údajů prostřednictvím kamerového systému se záznamem v bytových domech.³ Zejména je

2 Podrobněji ke zveřejňování osobních údajů členů SVJ a bytového družstva viz tisková zpráva Úřadu pro ochranu osobních údajů (ÚOOÚ) týkající se rozhodovací činnosti: <https://www.uoou.cz/ke-zpracovani-osobnich-udaju-v-souvislosti-se-spravou-nemovitosti/d-1593>.

3 Stanovisko ÚOOÚ č. 1/2016, Umístění kamerových systémů v bytových domech je dostupné zde: https://www.uoou.cz/assets/File.ashx?id_org=200144&id_dokumenty=22428. Dále ÚOOÚ vydal metodiku k provozování kamerových systémů, která podrobně popisuje jak splnit základní povinnosti



Mgr. Bc. Jiří Prouza



JUDr. Martin Kartner

třeba zvážit umístění kamer (z hlediska přiměřenosti je v pořádku snímání vchodových dveří do domu nebo vstupní chodby k výtahům a schodištím; naopak kamery by neměly snímat vchodové dveře do bytů, ledaže by k tomu dali ve výjimečném a odůvodněném případě souhlas obyvatel dotčených bytů). Dále je nutné dodržet přiměřenou dobu uchování záznamů (obvykle nejvýše 7 dní, v případě příležitostně navštěvovaných prostor až 14 dní). Po uplynutí této doby musí být kamerový záznam vymazán. V neposlední řadě musí SVJ či bytové družstvo jakožto správce údajů splnit informační povinnost podle § 11 stávajícího zákona, resp. čl. 13 GDPR, a to nejpozději v okamžiku zahájení zpracování údajů, tzn. před instalací kamerového systému. Členy SVJ a družstva a další obyvatel domu lze informovat například prostřednictvím schůze shromáždění SVJ a následným vyvěšením povinných informací ve společných prostorech domu nebo jejich rozesláním obyvatelům domu. Další osoby (návštěvy), které navštěvují dům nepravidelně, musí být informovány umístěním informačního štítku u všech vstupů do sledovaných prostor. Informační tabulka musí obsahovat alespoň informaci o tom, že prostor je sledován kamerovým systémem a kdo je správcem – provozovatelem kamerového systému, resp. musí zde být uvedena kontaktní osoba, kde budou subjektu údajů případně sděleny kompletní informace o zpracování osobních údajů v rozsahu požadovaném zákonem.

Komu a za jakých podmínek mohou být osobní údaje členů SVJ či bytového družstva předány?

Výše uvedená zpracování osobních údajů mohou provádět přímo SVJ nebo bytová družstva jako správci údajů. Správou domu a tedy i zpracováním osobních údajů však mohou pověřit také jiný subjekt – například správcovskou společnost, která bude zpracovatelem údajů z pohledu zákona o ochraně osobních údajů

Pokračování na str. 7

uložené zákonem o ochraně osobních údajů: https://www.uoou.cz/files/metodika_provozovani_kamerovych_systemu.pdf. Tato stanoviska ÚOOÚ budou pravděpodobně použitelná i po účinnosti GDPR.

Zpracování osobních údajů při správě domu z pohledu GDPR

Pokračování ze str. 6

a GDPR.⁴ Odpovědnost za zpracování osobních údajů v souladu s právními předpisy nese primárně správce údajů. Proto by SVJ a bytová družstva měla být při výběru zpracovatele údajů obezřetná a měla by si vybírat pouze ty zpracovatele, kteří poskytují dostatečné záruky zavedení vhodných technických a organizačních opatření tak, aby dané zpracování splňovalo zákonné požadavky a aby byla zajištěna ochrana práv subjektu údajů (viz čl. 28 odst. 1 GDPR).

SVJ a družstva jako správci údajů musí vždy uzavřít se zpracovatelem údajů smlouvu o zpracování osobních údajů. Podle současného českého zákona musí být písemná, podle GDPR postačí smlouvu uzavřít v elektronické formě. Tato smlouva musí podle GDPR stanovit předmět a dobu trvání zpracování, povahu a účel zpracování, typ osobních údajů a kate-

⁴ Správcem údajů je ten, kdo určuje účely a prostředky zpracování osobních údajů. Zpracovatelem údajů se rozumí osoba, která zpracovává osobní údaje pro správce, ať už na základě zákona nebo pověření správcem).

gorie subjektů údajů, povinnosti a práva správce a záruky zpracovatele.⁵

V případě, že osobní údaje obyvatel domu budou předány třetí osobě (zpracovateli) pro zpracování za stejným účelem, pro jaký byly shromážděny, tedy za účelem zajištění správy domu, tak se nevyžaduje souhlas dotčených obyvatel domu s jejich předáním. Nicméně SVJ a družstva by měla své členy informovat o tom, kterým osobám budou údaje předány (včetně jejich identifikace prostřednictvím firmy, IČ a sídla). Vzhledem k tomu, že zpracovatelé údajů se mohou často měnit, tak plnění této informační povinnosti je někdy obtížné. Správci údajů toto řeší buď tím, že informují subjekty údajů o odkazu na webovou stránku, kde je zveřejněn aktuální seznam zpracovatelů, nebo častěji informují alespoň obecně o tom, že údaje mohou být předány ke zpracování třetími

⁵ Podrobněji viz čl. 28 odst. 3 GDPR. V současném českém zákoně o zpracování osobních údajů jsou povinné náležitosti smlouvy o zpracování osobních údajů uvedeny v ust. § 6. Jejich výčet je téměř stejný jako v GDPR, ovšem nařízení GDPR podrobněji vymezuje nezbytné záruky zpracovatele.

osobám (např. správcovským společností nebo dodavatelům služeb spojeným s užíváním bytu).

Pokud by třetí osoba zpracovávala osobní údaje pro jiný účel než zajištění správy domu (například marketingové účely), tak takové zpracování již nebude možné bez souhlasu dotčených subjektů údajů, jenž bude udělen pro tento jiný účel. Otázce zpřístupnění údajů o úhradě plateb do fondu oprav, nájemného či služeb dalším osobám jsme se věnovali již výše. SVJ a družstva tedy musí vždy pečlivě zvážit, komu smí osobní údaje svých členů, resp. obyvatel domu, zpřístupnit.

Pokračování příště

JUDr. Martin Kartner
partner
Mgr. Bc. Jiří Prouza
advokátní koncipient
CHSH Kališ & Partners s.r.o.,
advokátní kancelář

CHSH
Kališ & Partners

Profesní vzdělávání

Prodej nemovitostí v exekuci a insolvenční

Chcete si být jistější při zprostředkování prodeje nemovitostí v exekuci a insolvenční? Navštivte náš seminář na toto téma. Určeno všem realitním makléřům.

Termín: 14. 11. 2017 (9 -16 hod.)
Místo konání: Praha, sídlo ARK ČR, Praha 10, Strašnická 3165/1b
Seminář vede: JUDr. Michaela Balousová, advokátka
[Bližší info a přihláška zde](#)

VÝKON SPRÁVY NEMOVITOSTÍ

Kurz je určen všem zájemcům, kteří se zabývají nebo se chtějí věnovat správě nemovitostí.

Termín: 23. - 25.1.2018 (9-16 hod.)
Místo konání: Praha, sídlo ARK ČR, Strašnická 1b, Praha 10
[Bližší info a přihláška na webu ARK ČR](#)

Přehled daňových změn v souvislosti s nemovitými věcmi

Sice ještě není rok 2017 za námi, ale legislativně se do konce roku už nic nestane. Můžeme se proto zamyslet nad tím, jaké změny v oblasti nemovitých věcí přinesly daňové zákony. Rozdělme si je na důsledky roku 2016, samotný rok 2017 a schválené změny od roku 2018.

2016 - 2017

Od listopadu 2016 jsme si zvykali na změny u **daně z nabytí nemovitých věcí**. Poplatníkem se stal definitivně nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci. To byl kdysi také původní návrh, když se připravovala náhrada daně z převodu nemovitostí daní z nabytí nemovitých věcí. V důsledku změny poplatníka se daň z nabytí nemovitých věcí stává součástí ocenění pořizované nemovité věci a do základu daně z příjmů se může promítnout v podobě daňových odpisů stavby nebo jednotky. Ne jako dosud jednorázově při úhradě daně.

Odpadlo ručení za daň, které v minulosti postihovalo nabyvatele, pokud daň nebyla uhrazena převodcem. Postupně doběhnou kauzy spojené s uplatněním ručení u starších převodů a ručitel u této daně zcela zmizí.

Převodů uskutečněných do konce října 2016 se týká letošní rozsudek Nejvyššího správního soudu, který změnil praxi správců daně při vyměření daně poplatníkovi - převodci. Podle rozsudku v případech, kdy převod podléhá DPH, se 4 % počítají z tzv. úplaty, tj. sjednané ceny, v úrovni bez DPH. Na základě tohoto rozsudku je možné podat dodatečné přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí na nižší daň a požádat o vrácení části daně. Finanční správa tento rozsudek respektuje. Na druhou stranu se Finanční správa staví opatrně k tomu, že by mohl být aplikován i na převody, u nichž je poplatníkem nabyvatel. Zřejmě až další rozsudek ukáže správné řešení.

Osvobození novostaveb rodinných domů a bytových jednotek v bytových domech je nově vázáno na první převod dokončených nebo užívaných rodinných domů a bytových jednotek, a to ve lhůtě pěti let ode dne dokončení nebo zahájení užívání rodinného domu nebo jednotky, a to od toho dne, který nastane dříve. Osvobození se tedy nevztahuje na nabytí vlastnického práva nedokončených rodinných domů a nedokončených bytových jednotek v bytových domech. V souladu s účelem úpravy a textem zákona se osvobození nevztahuje na nově vzniklé bytové jednotky v rodinných domech. Tento přístup potvrdila i Finanční správa.

Při stanovení základu daně z nabytí nemovitých věcí u směny nemovitých věcí se nyní vychází z toho, že se při určení sjednané ceny nepřihlíží k hodnotě pozbývané nemovité věci,

pokud se nejedná o převody vlastnického práva, které nejsou předmětem daně, nebo o tzv. výlučnost použití sjednané ceny, například u územně samosprávných celků. Základem daně u směny jako dvou protisměrných převodů nemovitých věcí je srovnávací daňová hodnota ve výši odpovídající 100 % tzv. směrné hodnoty nebo 100 % zjištěné ceny podle znaleckého posudku. V případech doplatku v penězích nebo v podobě nepeněžitých plnění se doplatek považuje za sjednanou cenu.

2017

Daně z příjmů byly ovlivněny novelizací od 1. 7. 2017. Podstatnou změnou je možnost daňového odpisování technického zhodnocení, pokud je hradí podnájemce u nájmu, případně podpachtýř u pachtu nebo vypůjčitel u výpůjčky, a to u těch technických zhodnocení, která byla dokončena po 1. 7. 2017. V praxi vyžaduje aplikace jistě pozitivní změny úzkou spolupráci s právníkem a daňovým specialistou, ať již jde o vlastníka, nájemce nebo podnájemce.

Novela zákona o **DPH** účinná od druhého pololetí letošního roku se dotkla i nemovitých věcí. Při převodu nemovité věci se tzv. vyrovnání odpočtu daně a tzv. úprava odpočtu daně u dlouhodobého majetku, kterými se provádí korekce původního odpočtu daně na současné podmínky, promítne v přiznání již v tom zdaňovacím období, kdy dojde k převodu nemovité věci, nikoli jako dosud až k 31. 12.

Daní z příjmů, zejména **daně z příjmů fyzických osob**, a **daně z přidané hodnoty** se týká problematika ubytování na bázi sdílení, například platforma **Airbnb**. Nájem se od ubytování liší především rozsahem poskytovaných služeb a dobou trvání. S nájmem jsou spojeny pouze základní služby spojené s užíváním nemovité věci, je obvykle sjednáván v měsících a letech. Pro ubytování je typické, že obsahuje poskytování i služeb typu úklid, převlékání povlečení apod. a je obvykle sjednáváno ve dnech a týdnech. Poskytovatel ubytovacích služeb musí disponovat živnostenským oprávněním, být registrován u správce daně, u zdravotní pojišťovny a u správy sociálního zabezpečení a podávat daňové přiznání a příslušné Přehledy. U DPH registrace v systému Airbnb a následně vyúčtování provize zprostředkovatele vyvolává povinnost registrovat se jako identifikovaná osoba. Ubytování má své důsledky také u **daně**

nemovitých věcí (sazba daně). Ubytování se týká i **místních poplatků** z ubytovací kapacity a za lázeňský nebo rekreační pobyt a dále povinných hlášení pobytu cizinců Policií ČR.

U **daně z nemovitých věcí** došlo pouze ke změně procesního typu, která se týká možnosti zaslání podkladů pro placení daně prostřednictvím e-mailu. Neplacená služba, pokud o ni poplatník požádá, nahrazuje zaslání složenek s informací o výši daně, výši splátek daně a o nedoplatku daně. Službu mohou využít poplatníci daně z nemovitých věcí, kteří nemají zřízenou službu placení daně prostřednictvím SIPO, a právnické osoby, které nemají zřízenou datovou schránku. Každému správci daně (finančnímu úřadu) se podává žádost samostatně.

Pro zaslání informace na běžný rok e-mailem je nutné podat žádost do 15. 3. V dalších letech bude správce daně posílat informace elektronicky až do odhlášení služby poplatníkem.

2018

Zákon č. 170/2017 Sb. přinesl příznivé úpravy u **daně z příjmů fyzických osob**. Rozšiřují se možnosti uplatnit osvobození u příjmů, které plynou z vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitým věcem jinak než podle velikosti spoluvlastnických podílů. I zde se pro účely osvobození testuje uplynutí pěti let od nabytí majetku převádějícím spoluvlastníkem, stejně jako u prodeje nemovité věci kupní smlouvou.

Dále se rozšiřuje osvobození na převody majetkových účastí, například v podobě převodu družstevního bytu, zděděného od příbuzného v řadě přímé nebo od manžela (manželky), kdy se doba trvání majetkové účasti v družstvu převodce a doba trvání majetkové účasti zůstavitele počítá a pokud součet dob překračuje pět let, je příjem z převodu osvobozen. Stejný postup se použije i v kombinaci s vypořádáním spoluvlastnictví k nemovitým věcem jinak než podle velikosti spoluvlastnických podílů.

Co dále?

Do jednotlivých daní se promítají i formální změny spojené s novelou stavebního zákona.

Od března 2018 se bude elektronická evidence tržeb vztahovat i na poskytované služby spojené s nemovitými věcmi, například u činností realitních kanceláří, správců nemovitostí, právníků atd.

Od června 2018 pak začnou uplatňovat evidenci tržeb i např. malíři, pokrývači, elektrikáři apod. Budou se u nás doma připojovat na internet a vystavovat účtenky.

V současné době nejsou navrženy žádné významné změny týkající se nemovitých věcí. Je proto pravděpodobné, že nás může čekat v dohledných měsících relativně klidné období.

Ing. Petr Kout
daňový poradce

Počet dokončených dřevostaveb byl loni rekordní, vzrostl o 12 pct

Praha 27. října (ČTK) - Počet nově dokončených dřevostaveb byl v Česku loni rekordní, meziročně vzrostl o 12,4 procenta na 2013. Z velké většiny šlo o rodinné domy. Jejich podíl na celkovém počtu dokončených rodinných domů se zvýšil zhruba o procentní bod na 14,4 procenta. Nejvíce jich vyrostlo ve Středočeském kraji. Vyplývá to z údajů Českého statistického úřadu.

„Počet rodinných domů s dřevěnou nosnou konstrukcí v jednotlivých letech plynule narůstá. V letech 2013 a 2014 nedosáhl v souvislosti s celkovým poklesem dokončené bytové výstavby počet dřevostaveb úrovně z roku 2012, ale stále se pohyboval nad hranicí tisíce dokončených rodinných domů,“ uvedla vedoucí oddělení statistiky stavebnictví ČSÚ Petra Cuřínová.

Tisíc a více dřevostaveb za rok bylo poprvé dokončeno v roce 2008. Od roku 2005 jich vzniklo 16.526. V roce 2000 byl jejich podíl na celkovém počtu rodinných domů 1,4 procenta.

„Loňský meziroční nárůst rodinných domů s dřevěnou konstrukcí o 12,4 procenta byl podstatně rychlejší než v případě všech rodinných domů bez ohledu na konstrukci,“ doplnila Cuřínová. Celkový počet dokončených rodinných domů loni meziročně vzrostl o zhruba pět procent.

Nejvíce dřevostaveb bylo loni dokončeno ve Středočeském kraji (528). Následovaly Moravskoslezský (278) a Jihomoravský kraj (233). Naopak nejméně jich vzniklo v Praze (31) a Kar-

lovarském kraji (42).

„Relativně málo dřevostaveb se dlouhodobě staví v Jihočeském kraji. Loňský rok nebyl výjimkou, když dřevěné rodinné domy činily 8,5 procent z celku. Menší podíl dřevostaveb byl už jenom v Praze se šesti procenty,“ uvedla Cuřínová.

Náklady na výstavbu dřevěných domů loni dosáhly 5,8 miliardy korun, což je osm procent nákladů na stavbu všech rodinných domů. Podle Cuřínové vychází dřevostavba levněji než u běžného rodinného domu - je to zhruba 2,9 milionu ku 3,3 milionu korun. „Průměrná doba výstavby se u dřevostaveb pohybuje kolem dvou let, což je výrazně méně než u běžných rodinných domů, které se v průměru sta-

vějí tři a půl roku,“ dodala Cuřínová.

Podle předsedy Asociace dodavatelů montovaných domů (ADMD) Vratislava Blahy mezi hlavní výhody dřevostaveb patří tepelně izolační vlastnosti, rychlost výstavby a příznivý poměr ceny a kvality. Za nevýhodu označil nízkou tepelně-akumulační vlastnost proti zděnému domu. „Ale u moderních dřevostaveb se není třeba obávat, že dům shoří. Konstrukce jsou certifikované na požární odolnost,“ dodal.

Z osmi evropských zemí, ze kterých jsou k dispozici údaje o dokončených dřevostavbách z roku 2015, mělo největší podíl Švédsko, 90 procent. V Rakousku to byla necelá třetina, absolutní počet byl v porovnání s ČR asi třikrát vyšší. V Německu to bylo 17 procent, na Slovensku deset procent. Nejméně v Bulharsku, 3,5 procenta. Jde o podíl dřevostaveb na celkovém počtu dokončených rodinných domů.

ciz jw



Objem realitních transakcí v ČR se v prvním pololetí zdvojnásobil

Praha 12. října (ČTK) - Objem realitních transakcí v Česku se v prvním pololetí meziročně zdvojnásobil na dvě miliardy eur (51,8 miliardy korun). ČR na prvním místě regionu střední a východní Evropy vystřídala Polsko. S velkým odstupem následovaly Maďarsko, Rumunsko a Slovensko. Nadále klesá počet problémových úvěrů. Vyplývá to ze studie poradenské společnosti KPMG, kterou má ČTK k dispozici.

Investoři v Česku se podle studie zaměřují na všechny nemovitosti, tedy kanceláře, byty, maloobchod, průmyslové haly a sklady nebo hotely. Nepolevují ani v mimopražských projektech.

„Kromě českých investorů, kteří stojí za třetinou transakcí, mají o tuzemský trh zájem stabilně Němci a významně roste také vliv asijských investorů. Letošní průzkum potvrdil pokračování pozitivního výhledu bank na re-

alitním trhu,“ uvedl partner KPMG ČR Pavel Kliment.

Čeští bankéři podle něj považují za největší konkurenci zahraniční banky, a to převážně německé spolu s fondy soukromého kapitálu a dluhopisovými fondy, následují pojišťovny a penzijní fondy. Nejméně vidí konkurenci v investičních bankách.

„V průběhu roku jsme byli svědky několika významných transakcí, kdy byl tradiční bankovní dluh nahrazen nebankovními zdroji. Ať již ve formě dluhopisů, nebo úvěrů dohodnutých na skupinových úrovních mimo Česko. Tato situace zvyšuje konkurenci na lokálním bankovním trhu,“ doplnil Kliment.

Průzkumu se zúčastnilo přes 90 větších bank a finančních institucí v 17 evropských zemích. Většina z nich i letos klesl podíl problémových úvěrů. Česko je s 94procentním podílem bezproblémových úvěrů již několik

let zemí s nejméně rizikovými úvěry. Podobně jsou na tom Švédsko, Německo, Velká Británie nebo Polsko. Na opačné straně jsou Bulharsko, Chorvatsko nebo Kypr. Případné problémové úvěry se v Česku řeší ve většině případů restrukturalizací, nejčastěji úpravou splátkového kalendáře.

U českých bankéřů vedou stejně jako v minulých letech bytové projekty. V dalších zemích, které se průzkumu zúčastnily, je situace podobná. Zatímco v zahraničí se na druhé místo většinou dostaly kanceláře, v Česku jsou to průmyslové nemovitosti. „Ačkoliv jsou hotely mezi bankéři nejméně preferované, každým rokem přibývají banky, které jsou ochotny tyto nemovitosti financovat nebo se na podobné projekty přímo zaměřují,“ dodal Kliment.

Čeští bankéři spolu s německými nebo švédskými podle něj patří k těm, kteří nejvíce preferují již dokončené a pronajaté projekty. Za poslední období poskytly české banky třikrát více úvěrů na financování dokončených projektů než na nový development.

ciz mal

Územní plán Liberce už dovoluje výstavbu nové čtvrti v centru

Liberec 26. října (ČTK) - Liberečtí zastupitelé dnes schválili změnu územního plánu pro lokalitu známou jako díra na Perštýně. Umožní to pokračovat v miliardovém projektu, jehož výsledkem by měla být za několik let nová čtvrť v dolním centru města.

„Pro nás jde o nezbytný a důležitý krok. Územní plán počítal s výstavbou obchodního centra, po změně můžeme vybudovat datové centrum a postavit byty,“ uvedl zastupitel Jiří Šolc (Starostové pro Liberecký kraj), který se na přípravě soukromého projektu podílí.

Čtvrť by měla vzniknout v místě, kde je dnes rozlehlá jáma po nedostavěném obchodním centru. Pozemek v roce 2015 získal Liberecký investiční fond a vložil ho do své dceřiné společnosti LIC. Projekt má podporu radnice, jiné smysluplné využití pro toto místo zatím nikdo jiný nenabídl. „Když to dobře půjde, tak v roce 2018 bychom mohli mít

územní rozhodnutí a začít žádat o vydávání jednotlivých stavebních povolení,“ řekl Šolc.

Podle studie by ve spodní části čtyřapůlhektarového areálu mělo být datové centrum pro uložení počítačových dat. Nad ním bude nepravděelně rozprostřeno přes 20 administrativních a obytných budov se zhruba 350 byty. V projektu se počítá také s garážemi pro zhruba 750 aut, školkou, domovem pro seniory, sportovištěm i parkem.

Perštýn patří mezi nejstarší obývané části stotisícového města, zástavba tam byla už v 16. století. Nová čtvrť by měla vzniknout na kopci, který byl v minulosti známý pod jménem Šibeničák. Nyní se dělá archeologický průzkum. „Zatím se nepodařilo najít nic zajímavého,“ dodal Šolc.

Marek Kuntoš kš

Největší objem staveb na obyvatele byl v Praze a jižních Čechách

Praha 22. října (ČTK) - Nejintenzivnější výstavba byla loni v Praze, kde na jednoho obyvatele připadalo 43.200 korun tržeb stavebních firem podle místa stavby. Naopak ve Zlínském kraji to bylo zhruba 15.000 korun. Průměr za celou ČR byl 22.285 korun. Podíl veřejných zakázek na celkových tržbách klesl na 32,6 procenta a byl vůbec nejnižší od roku 1996. Na stavby v zahraničí loni připadalo 3,3 procenta celkových tržeb. Vyplývá to z údajů Českého statistického úřadu (ČSÚ).

Za hlavním městem v intenzitě výstavby následují Jihočeský (27.600 Kč) a Plzeňský kraj (23.000 Kč). Naopak po Zlínském kraji na tom byly nejhůře Karlovarsko (15.600 Kč) a Středočeský kraj (16.700 Kč). Při regionálním porovnání vychází ČSÚ z údajů u podniků s 20 a více zaměstnanci.

Podle vedoucí oddělení statistiky stavebnictví ČSÚ Petry Cuřínové firmy stavějí nejčastěji v kraji svého sídla. Nejvíce v Královéhradeckém kraji, kde jsou to téměř čtyři pětiny. „Své aktivity firmy také přesouvají do vedlejších regionů. Například z Libereckého do Ústeckého, z Pardubického do Královéhradeckého nebo ze Zlínského do Jihomoravského,“ uvedla Cuřínová.

Vzhledem k největšímu počtu pracovních příležitostí v Praze podle ní do hlavního města cestují firmy z většiny krajů. „Především ze Středočeského, Ústeckého, Libereckého a loni rovněž Olomouckého,“ doplnila Cuřínová.

Veřejné zakázky se na celkových tržbách loni podílely 32,6 procenta, což bylo nejméně od roku 1996. Naopak nejvíce to bylo v roce 2002 (55,1 procenta). Podle Cuřínové byl nejvyšší podíl na Karlovarsku, naopak soukromá sféra nejvíce převládala v Praze a středních Čechách.

Celkové tržby všech stavebních firem v Česku loni meziročně klesly o 7,5 procenta na 424,6 miliardy korun. Velká většina z nich byla vytvořena v tuzemsku. Ovšem zahraniční podíl 3,3 procenta byl nejvyšší od roku 1994.

Pokud jde o novou výstavbu, rekonstrukce a modernizace staveb, zhruba dvoupětinový podíl loni patřil inženýrským stavbám, tedy například stavbě silnic, železnic nebo mostů. Přibližně čtvrtina patřila výrobním budovám. Následovaly bytové budovy (asi 20 procent) a nevýrobní nebytové budovy (15 procent), jako třeba školy, nemocnice nebo kanceláře. Na vodohospodářské stavby, například hráze, nádrže nebo meliorace, připadlo jedno procento.

Tržby stavebních firem na obyvatele podle místa stavby v roce 2016:

Pořadí	Kraj	Tržby (v Kč)
1.	Praha	43.198
2.	Jihočeský	27.601
3.	Plzeňský	23.008
4.	Vysočina	21.865
5.	Jihomoravský	21.847
6.	Pardubický	21.598
7.	Ústecký	18.693
8.	Olomoucký	18.212
9.	Královéhradecký	18.032
10.	Liberecký	18.026
11.	Moravskoslezský	17.265
12.	Středočeský	16.693
13.	Karlovarský	15.623
14.	Zlínský	15.025

Zdroj: ČSÚ





Realitní kongres 2017 – největší realitní událost roku

Již jen několik dnů chybí do 13. 11. 2017, kdy se v Praze v hotelu Clarion uskuteční již **8. ročník** tradičního celodenního setkání realitních makléřů a dalších odborníků pohybujících se na realitním trhu.

Udělejte si jednou za rok čas na zajímavé přednášky k aktuální situaci na našem realitním trhu a také na neformální setkání s kolegy a kolegyněmi z naší branže.

Záštitu nad Realitním kongresem převzali: Hospodářská komora ČR, Ministerstvo pro místní rozvoj a Asociace realitních kancelářů České republiky.

Bližší informace a přihlášky – [viz zde](#).

- red -

Zajímavé články

- **Napůl byt a napůl dům - nová finta developerů** – článek na novinky.cz – [viz zde](#)
- **Neotálejte s kontrolou plynového kotle před zimou** – článek na novinky.cz – [viz zde](#)
- **Jak dobře pronajmout byt: Hledání spolehlivého nájemníka** – článek na peníze.cz – [viz zde](#)
- **Regulace sdílených služeb: Česko vyčkává, Estonsko inspiruje; Právní rádce č. 10/2017**
- **Stavební zákon 2018: Koordinované řízení – eprávo** – [článek zde](#)



Informace ve zkratce

Finanční správa informuje

Dne 11. 10. 2017 zveřejnila Finanční správa metodickou informaci k daňovému posouzení povinností poskytovatelů ubytovacích služeb (Airbnb a další). Informace obsahově koresponduje s článkem ing. Petra Kouta v říjnovém čísle Realitního magazínu - [viz zde](#).

Informace Finanční správy je [dostupná zde](#)

Realitní magazín ARK ČR

měsíčník

11/2017

Vydává

Informační centrum ARK, spol. s r. o.,
Strašnická 3165/1b, 102 00 Praha 10,
tel: 272 762 953, mob: 608 446 656,

www.arkcr.cz

Redakční rada:

Ing. arch. Jan Borůvka, CIPS

Ing. Petr Koranda, CSc.

Sazba:

Pavel Borůvka
MK ČR E 17369

Rozšiřuje ARK ČR. Neprodejné.

AKTUÁLNÍ INFORMACE O VŠECH
KURZECH A O TERMÍNECH ZKOUŠEK
ODBORNÉ ZPŮSOBILOSTI NAJDETE NA
WEBOVÝCH STRÁNKÁCH ARK ČR [ZDE](#).

NEVYBRALI JSTE SI Z NAŠÍ
NABÍDKY KURZŮ?
PŘIPRAVÍME VÁM FIREMNÍ KURZ DLE
VAŠEHO ZADÁNÍ.
KONTAKTUJTE NÁS NA
KURZY@ARKCR.CZ NEBO NA
TEL.: 272 76 29 53 NEBO 608 446 656



SLEVA PRO ČLENY ARK ČR NA VŠECHNY KURZY VE VÝŠI 30% !

ZNAČKA KVALITY

**Nebojte se spolupracovat
s realitní kanceláří!**



**Vybírejte mezi členy
Asociace realitních kanceláří
České republiky
na www.arkcr.cz**

Asociace realitních kanceláří České republiky je největší profesní sdružení odborníků působících na trhu s nemovitostmi v České republice.

Každý člen ARK ČR se zavazuje dodržovat Stanovy ARK ČR a Etický kodex realitního makléře – člena ARK ČR, je povinně pojištěn na rizika vyplývající z realitní činnosti. Povinně se vzdělává a jednou za 5 let musí podstoupit ověření svých znalostí k obnovení certifikace.

Případnou nespokojenost se službami člena ARK ČR může každý klient vyjádřit formou stížnosti, kterou řeší Dozorčí rada ARK ČR.