REALITNÍ MAGAZÍN

ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ ČESKÉ REPUBLIKY ®

ARK

ASOCIACEREALITNÍCHKANCELÁŘÍ
ČESKÉ REPUBLIKY

Získat stavební povolení by mělo v Praze trvat dva roky. Ne déle

„Zřídit jeden velký stavební úřad v Praze by šlo relativně rychle," říká předsedkyně Sdružení pro architekturu a rozvoj (SAR) Renáta Pintová Králová.

Co by se v Praze mělo udělat, aby se znovu začaly stavby povolovat? Například bytů se povoluje polovina potřeby.

U jakéhokoliv zákona, či předpisu, je velmi důležitý jeho výklad a jeho aplikace. To je stěžejní a ve chvíli, kdy se výklad sjednotí u právních předpisů, které dnes existují, všichni úředníci, pracovníci na stavebních úřadech, se přestanou bát rozhodnout. Rychlost jejich rozhodování je závislá na míře jistoty. V situaci, kdy jim odvolací orgány nebo soudy ruší jedno rozhodnutí za druhým, jistotu přirozeně ztrácejí. A to nemluvím o tom, že za svá rozhodnutí nesou hmotnou odpovědnost…

U soudů je ale napadena velká část územních rozhodnutí a stavebních povolení. Sami úředníci na stavebních úřadech říkají, že rozsudky nestíhají ani číst, navíc soudy nerozhodují ve stejných věcech stejně.

Proto říkám, že je třeba zároveň edukovat v technicky složitých věcech stavebního práva i soudce. Jejich znalost prostě nemůže být tak obsáhlá. Zároveň si často jen těžko dokážou představit, jak funguje povolovací proces v každodenní praxi.

Jsou prý případy rozsudků, kdy změny územního plánu soudy rušily, protože stavební zákon říká, že je nejprve třeba vyčerpat všechny stavební pozemky. To je přece v praxi neproveditelné…

Toto ustanovení čerstvá novela stavebního zákona upravila. Ministerstvo pro místní rozvoj správně konstatovalo, že na malém městě to tak fungovat může, ale v Praze těžko. Desítky změn byly ale kvůli nedostatečnému odůvodnění zrušeny, protože nešlo jasně prokázat, když chcete stavět v Kobylisích, zda nemůžete náhodou využít zastavitelný pozemek na Jižním Městě. Když ale vezmeme v úvahu, že ani právníci nemají na územní plán po 18 letech jeho platnosti jednotný názor, těžko mu mohou rozumět soudci. A podobně je to náročné v územních nebo stavebních řízeních. Velmi často mají také soudci pocit, že se musí zastat občana proti velké firmě, která chce stavět, a on bude tou stavbou trpět, i kdyby jen dočasně. Znám rozsudek, kde se soudce rozepisuje, jak výstavba developerů likviduje životy rezidentů.

To nezní jako výklad zákona, ale světonázor…

No ano. Nebo existuje rozsudek, kdy soud zrušil územní rozhodnutí u stavby, která je zkolaudovaná, lidé v ní bydlí, a důvodem ke zrušení byla nedostatečně řešená staveništní doprava, která už v daném místě nikdy nebude, protože stavba již byla dokončena. To už mi přijde jako přepjatý právní formalismus, který nic neřeší. V jiném rozsudku zase soudce řekl, že nejkratší vzdálenost nemusí být vždycky kolmice. A tečka. Kdyby mi tohle řeklo moje dítě ve třetí třídě, nepustím ho ven a bude sedět u učebnice. Důsledkem toho všeho ale je nejistota úředníků.

Co by mohlo pomoci?

Podle mého názoru by v rámci Prahy mohlo pomoci vytvořit jeden velký stavební úřad. Takový tu existoval do roku 2003. Protože jsem tam pracovala, vím, že když se v rámci „baráku" řeklo, že výklad zákona bude takový a takový, udělal se metodický pokyn, my jsme věděli, jak máme rozhodovat, a stavebníci věděli, že do jakýchkoliv dveří vejdou, bude se po nich chtít to samé. Myslím si, že kdyby se sjednotil výklad „dole", i soudy ho budou respektovat. Když dnes mluví každý úřad jiným jazykem, těžko se orientují.

V Praze by tedy byl jeden velký stavební úřad a ne 22 malých?

To ne. Stavební úřady na městských částech by zůstaly, ale byl by jeden velký, který by řešil složitější projekty, řekněme třeba nad sto bytů. A metodicky by vedl ty malé stavební úřady. Ještě před rokem 2003, než byl pražský stavební úřad zrušen, existovaly také připravené jednotné formuláře pro územní rozhodnutí. Bylo jasné, jak mělo rozhodnutí vypadat. Vlastně mě fascinuje, že nikdo nechce, aby každý úřad dával stejné digitalizované rozhodnutí. I to by pomohlo a práci úředníkům zjednodušilo.

Jaký byl vztah mezi tím Nejvyšším stavebním úřadem, který by chtěla ministryně pro místní rozvoj Klára Dostálová, a pražským úřadem?

Ona navrhuje soustavu stavebních úřadů podobnou, jakou mají třeba finanční úřady, tedy i stavební úřad v Praze by byl jakýmsi detašovaným pracovištěm Nejvyššího stavebního úřadu. Tím by se vyřešila zároveň tzv. systémová podjatost, která paralyzuje stavebnictví. To znamená, že by se úplně oddělila státní správa od samosprávy. Vytvořit Nejvyšší stavební úřad a soustavu nezávislých stavebních úřadů ale musí nový zákon, takže to nějakou dobu potrvá. Jeden velký pražský stavební úřad by ale šlo zřídit relativně rychle změnou Statutu hlavního města Prahy. To může udělat samo město.

Když jsme u stavebního zákona, nebylo by opravdu nejlepší, kdyby chystaný nový stavební zákon napsal někdo mimo ministerstvo?

Nejhorší je věta „ale my jsme takhle zvyklí", kterou slýchám od odborné veřejnosti i úřadů neustále. Prosadit zásadnější změny uvnitř systému, který je pohlcen sám sebou, je hrozně těžké. Asi by to bylo lepší, aby zákon napsal někdo „zvenčí" neodtržený od praxe.

Jakou by měla mít Praha ambici? Aby v průměru místo pěti let trvalo získat stavební povolení max. dva roky?

Zase se vrátím k tomu jednomu velkému pražskému úřadu. Do 60 dnů jsme zvládali odevzdat rozhodnutí, když stavebník dodal potřebné podklady. Musím ale říci, že rozhodnutí byla tehdy ne na dvacet stran, jako dnes, ale na pět. A to je ale zase částečně důsledek obsáhlého odůvodňování, aby rozhodnutí obstálo před soudem. Dva roky pro začátek nezní špatně.

Zdroj: http://www.arch-rozvoj.cz

Daňová poradna

DOTAZ: **Finanční úřad chce po prodávajícím prokázat podmínky pro osvobození příjmu od daně, konkrétně že v bytové jednotce bydlel po dobu alespoň dva roky. Správci daně vadí, že prodávající neměl na adrese bytové jednotky zapsané trvalé bydliště v občanském průkazu. Je možné prokázat tuto skutečnost svědeckou výpovědí? Je možné se zúčastnit výpovědi svědka?**

ODPOVĚĎ: Podmínkou pro osvobození příjmu z prodeje bytové jednotky je mj., že prodávající v bytové jednotce bydlel alespoň dva roky bezprostředně před prodejem. Zákon o daních z příjmů neřeší, jak se prokazuje bydliště. Pojem bydliště nelze vysvětlovat jako trvalý pobyt zapsaný v občanském průkazu, ale naopak jako skutečný stav bydlení, tj. užívání bytové jednotky. Podle daňového řádu lze prokázat tvrzené skutečnosti jakýmikoliv důkazními prostředky, pokud nebyly získány nelegálně. Patří sem tedy i svědecká výpověď třetí osoby. Poplatník (prodávající) může navrhnout třetí osobu ke svědecké výpovědi. Správce daně pak v rámci dokazování obvykle umožní nejprve navrhovateli, zde poplatníkovi, aby kladl svědkovi otázky. Následně klade otázka druhá strana, zde správce daně. Poplatník má přitom právo klást otázky svědkovi kdykoliv v průběhu dokazování. Svědecká výpověď se zapíše a účastníci obdrží opis protokolu o ústním jednání. Je potřeba se připravit na poměrně zdlouhavý proces. Pokud má poplatník k dispozici jiné důkazné prostředky, raději ať je použije přednostně – doklad o doručování pošty, protokoly Policie ČR o návštěvě nezvaného hosta, faktury o spotřebě energie, potvrzení o návštěvě mateřské a základní školy v místě bydliště apod.

DOTAZ: **Správce daně vyměřil klientovi pokutu za pozdní oznámení osvobozeného příjmu. Jedná se o situaci, kdy klient v roce 2016 prodal nemovitost za více než 5 mil. Kč a tuto skutečnost v jedné větě zapsal do samostatné přílohy přiznání k dani z příjmů fyzických osob za rok 2016. Po lhůtě pro podání přiznání pracovnice správce daně „donutila“ poplatníka, aby vyplnil samostatný tiskopis k oznamování osvobozeného příjmu se stejnými údaji. Ten podal poplatník v srpnu 2017 správci daně. Nyní byla poplatníkovi vyměřena pokuta za pozdní podání oznámení. Domníváme se, že postup správce daně je nesprávný. Jak máme teď postupovat?**

ODPOVĚĎ: Postup správce daně nebyl správný. Za prvé poplatník neměl vůbec povinnost osvobozený příjem oznamovat. Zákon o daních z příjmů v § 38v stanoví, že povinnost oznamovat osvobozené příjmy nad stanovený limit 5 mil. Kč se nevztahuje na příjem, o němž může údaje (výše příjmu, datum, okolnosti) správce daně zjistit z rejstříků či evidencí, do kterých má přístup a které zveřejní na úřední desce a způsobem umožňujícím dálkový přístup. Tímto registrem je nesporně katastr nemovitostí. Ke zveřejnění došlo v roce 2016 formou pokynu GFŘ-D-28. Pokyny GFR řady jsou obecně považovány za ustálenou správní praxi. Citovaný pokyn výslovně uvádí, že oznamovací povinnost se nevztahuje na příjem z prodeje nemovitých věcí zapisovaných do katastru nemovitostí ČR, zde podle § 4 odst. 1 písm. b) zákona o daních z příjmů v platném znění.

Pokud poplatník přesto oznámil tuto skutečnost správci daně ve lhůtě pro podání přiznání za rok 2016, učinil něco navíc, za což nemůže být trestán. Příloha daňového přiznání s volným textem plně vyhovuje. Pracovník správce daně si asi nepřečetl, že tiskopis 25 5252 MFin 5252 – vzor č. 2 v pokynech k vyplnění výslovně uvádí, že se jedná o nepovinný tiskopis. Jediné řešení je podat odvolání. O možnosti odvolání musí informovat platební výměr na pokutu.

DOTAZ: **V současné době dostávají vlastníci bytů výzvy k podání dodatečných daňových přiznání za roky 2015 a 2016, pokud poskytli svůj byt k ubytování přes platformu Airbnb. Pokud klient poskytl v roce 2015 dvakrát osobě ze zahraničí ubytování ve svém rodinném domě za úplatu celkem cca 9 tis. Kč – jednou v souvislosti s jeho pracovní cestou, jednou o Velikonocích. Je postup správce daně správný?**

ODPOVĚĎ: Nejprve musíme rozlišit, jestli se jedná o podnikání nebo ne. Základními rysy podnikání jsou mj. soustavnost a cíl, kterým je dosahování zisku. Domnívám se, že v tomto případě se z pohledu roku 2015 o soustavnou činnost nejedná. Je však třeba přihlédnout i k dalšímu období, zda ubytovávání pokračovalo. Z pohledu roku 2015 bych příjem spíše klasifikoval jako příležitostný příjem, který spadá pod § 10 zákona o daních z příjmů. Protože příjem nepřekročil (v součtu s ostatními příležitostnými příjmy) částku 30 tis. Kč, jednalo by se o osvobozený příjem, který se do daňového přiznání neuvádí. Tímto bych argumentoval správci daně a konstatoval, že povinnost podat dodatečné daňové přiznání nevznikla. Výsledek sporu se správcem daně je ale ve hvězdách. Je známo, že správci daně se v současné době na tuto oblast zaměřují, bůhví, kde vzali podklady k přesným částkám, kterými argumentují.

Na okraj připomínám, že u ubytování jako soustavné činnosti ubytovateli vzniká při vyúčtování provize ze strany Airbnb povinnost registrovat se jako identifikovaná osoba pro účely DPH.

Ing. Petr Kout
daňový poradce

Obchodník s realitami Praha

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,
Termín : od 24. 9. 2018, celodenní výuka (zpravidla 8,30 - 16,30 hod.)
Bližší info a přihláška na webu ARK ČR

Projektová dokumentace ke stavbě jako součást smlouvy

Právní úprava projektové dokumentace ke stavbě (dále jen „dokumentace“) je obsažena ve vyhlášce Ministerstva pro místní rozvoj č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb[1], ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška“). Vyhláška naposledy doznala změn novelou stavebního zákona[2] provedenou zákonem č. 225/2017 Sb., která nabyla účinnosti dnem 1. 1. 2018.

Úpravy se dotkly mimo jiné dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby, o změně využití území, o změně vlivu užívání stavby na území, ale především dokumentace pro vydání tzv. společných povolení[3]; u některých dalších typů dokumentace došlo ke změně čísla přílohy, která danou dokumentaci upravuje[4].

Tzv. stupně dokumentace

Vyhláška stanoví tzv. stupně dokumentace a určuje výslovným vyjmenováním, co (jaké doklady, dokumenty a výkresy aj.) musí každý jednotlivý stupeň dokumentace obsahovat. Vyhláška stanoví rozsah a obsah celkem patnácti stupňů dokumentace, každá je obsahem jedné přílohy vyhlášky[5]; obsahuje dále i náležitosti a způsob vedení tzv. stavebního deníku a jednoduchého záznamu o stavbě[6].

Typický rozsah a obsah dokumentace

Vypracování dokumentace je náročná činnost; pominu-li hledisko technické a nezbytnost odborné kvalifikace zpracovatele, je třeba zdůraznit, že významnou roli hraje i hledisko časové. Dnes je dokumentace realizována již téměř výlučně prostřednictvím výpočetní techniky[7], ačkoli dříve byla prováděna výhradně ručně. Obsahuje jak textové, tak výkresové části.

Typickým reprezentantem může být dokumentace pro stavební povolení (příloha č. 12 vyhlášky), která musí obsahovat: (A) Průvodní zprávu[8], (B) Souhrnnou technickou zprávu[9], (C) Situační výkresy[10] a (D) Dokumentaci objektů a technických a technologických zařízení[11].

Reálná stavební praxe si časem navíc vytvořila i další druhy (či stupně) dokumentace, které vyhláška výslovně neupravuje, a lze se s nimi lze setkat poměrně často – např. studie, prodejní dokumentace, dokumentace po výběr dodavatele aj. Tato dokumentace slouží zejména specifickým účelům v procesu výstavby, resp. prodeje nemovitostí vyplývajícím z jejího pojmenování.

Dokumentace přílohou smlouvy

V praxi se setkáváme s tím, že dokumentace bývá (buď jako celek anebo některá její část) ve smlouvě označena jako příloha tvořící její nedílnou součást – s ohledem na ustanovení § 2587 občanského zákoníku[12] jde nejčastěji o smlouvu o dílo. S užitím dokumentace jako přílohy smlouvy souvisí minimálně tyto tři základní okruhy otázek:

1. Rozsah přílohy – jako příloha smlouvy je nezřídka označena dokumentace jako celek. Z hlediska určitosti se zajisté jedná o nejpřesnější definování předmětu smlouvy, problémem může být, že smlouva v takovém případě fakticky představuje desítky kilogramů papíru. Smlouva je pak rozsáhlým dílem a není s ní možné pracovat obvyklým způsobem ve světě moderních technologií (i v případě existence elektronické verze znamená zaslání několik desítek e-mailů či používání úschovny).

Proto doporučujeme užívat jako přílohu smlouvy jen jeden či maximálně několik kon-

Pokračování na str. 5

1 Dokumentace dle vyhlášky se nevztahuje na dokumentaci pro některé vybrané, povahou specifické stavby (stavby letecké, stavby drah, dálnic, silnic, místních komunikací dle § 194 stavebního zákona s výjimkou dokumentace pro vydání společného povolení). Technické požadavky pro takové stavby vydaly příslušné státní orgány, ať již ministerstva (např. ministerstvo dopravy pro letecké stavby, zemědělství pro stavby vodní a lesní, průmyslu a obchodu pro stavby k účelům těžby a zpracování radioaktivních surovin či spravedlnosti pro stavby pro účely Vězeňské služby) nebo orgány další (např. Český báňský úřad pro stavby sloužící dobývání výhradních ložisek).

2 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

3 Územní řízení s posouzením vlivů na životní prostředí, společné územní a stavební řízení a společné územní a stavební řízení s posouzením vlivů na životní prostředí dle § 94a a násl., § 94j a násl. a § 94q a násl. stavebního zákona

4 Např. dokumentace pro provádění stavby, skutečného provedení stavby, bouracích prací aj.

5 Dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby (příloha č. 1), pro vydání rozhodnutí o umístění liniové stavby technické infrastruktury včetně souvisejících technologických objektů (č. 2), pro vydání rozhodnutí o umístění stavby dráhy (č. 3), pro vydání rozhodnutí o umístění stavby dálnice, silnice, místní komunikace a veřejné účelové komunikace (č. 4), pro vydání rozhodnutí o umístění souboru staveb v areálu jaderného zařízení (č. 5), pro vydání rozhodnutí o změně využití území (č. 6), pro vydání rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území (č. 7), pro vydání společného povolení (č. 8), pro vydání společného povolení liniové stavby technické infrastruktury včetně souvisejících technologických objektů (č. 9), pro vydání společného povolení stavby dráhy (č. 10), pro vydání společného povolení stavby dálnice, silnice, místní komunikace a veřejné účelové komunikace (č. 11), pro ohlášení stavby uvedené v § 104 odst. 1 písm. a) až e) stavebního zákona nebo pro vydání stavebního povolení (č. 12), pro provádění stavby (č. 13), skutečného provedení stavby (č. 14) a bouracích prací (č. 15)

6 Do stavebního deníku se pravidelně zapisují údaje týkající se provádění stavby v případech, kdy je prováděna stavba vyžadující stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu, resp. jednoduchý záznam o stavbě postačuje v případech provádění stavby ohlašované podle § 104 odst. 1 písm. e) až k) stavebního deníku (viz § 157 odst. 1 stavebního zákona)

7 Zejména softwary AutoCAD či ArchiCAD, dnes rovněž tzv. open source CAD software (bezplatný QCAD)

8 Obsahuje části A.1 – Identifikační údaje, A.2 – Členění stavby na objekty a technická a technologická zařízení a A.3 – Seznam vstupních podkladů

9 Obsahuje části B.1 – Popis území stavby, B.2 – Celkový popis stavby, B.3 – Připojení na technickou infrastrukturu, B.4 – Dopravní řešení, B.5 – Řešení vegetace a souvisejících terénních úprav, B.6 – Popis vlivů stavby na životní prostředí a jeho ochrana, B.7 – Ochrana obyvatelstva, B.8 – Zásady organizace výstavby a B.9 – Celkové vodohospodářské řešení

10 Obsahuje části C.1 – Situační výkres širších vztahů, C.2 –Katastrální situační výkres, C.3 – Koordinační situační výkres a C.4 – Speciální situační výkresy

11 Obsahuje části D.1 – Dokumentace stavebního nebo inženýrského objektu a D.2 – Dokumentace technických a technologických zařízení

12 Zákon č. 89/2012Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Projektová dokumentace ke stavbě jako součást smlouvy

Pokračování ze str. 4

krétních, výslovně a totožně s dokumentací pojmenovaných textových nebo výkresových dokumentů, a to zejména v případech, kdy má být taková příloha nedílnou součástí smlouvy. Relativně méně vhodné dle našeho názoru je ve smlouvě na dokumentaci pouze odkázat, přičemž dokumentace musí být alespoň nezpochybnitelně označena, nejlépe stavbou (nazvanou např. dle označení ve stavebním povolení), dále zpracovatelem dokumentace, číslem zakázky zpracovatele a datem zpracování, případně – v případě užití ucelené části dokumentace – navíc označením příslušné části a jejího rozsahu a musí být v daný okamžik prokazatelně zafixována její konkrétní podoba a obsah.

2. Určitost smlouvy – pokud smlouva uvádí, že zhotovitel (např. kromě realizace stavby) vyhotoví dokumentaci pro provádění stavby a co do rozsahu a obsahu příslušné dokumentace se smlouva odvolá na vyhlášku, je zadání jednoznačné a tedy náležitě určité. Složitost ve smyslu neurčitosti může představovat zejména odkaz na dokumentaci, která není vyhláškou upravena, nejčastěji to bývá dokumentace po výběr dodavatele. Je dostatečně určité zadat její vypracování slovy: „dokumentace pro výběr dodavatele bude provedena ve stejném členění jako dokumentace pro stavební povolení, ale bude detailnější“? Dle našeho názoru nikoli. Proto doporučujeme držet se ve všech případech, kdy je to možné, terminologie užívané vyhláškou, jde-li o dokumentaci, která není vyhláškou upravena, definovat její obsah co možná nejdetailněji (jednou z cest může být odkaz na vyhlášku upravenou dokumentaci s vyjmenováním konkrétních odchylek) a případné odchylky velmi precizně definovat.

3. Dokumentace dílem dle autorského zákona – dokumentace je bezesporu dílem ve smyslu autorského zákona. S ohledem na dnešní praxi dílem dosti specifickým. Platí pro něj totéž, co pro jiná díla, kromě toho však dokumentace vykazuje určité odlišnosti. Pro dokumentaci platí, že osobnostní práva autora jsou nepřenositelná. Jinak je tomu s majetkovými právy: majetková práva může autor dokumentace postoupit anebo může k dokumentaci jako dílu udělit licenci. Běžnou praxí je, že dokumentace téměř nikdy nezpracovává výhradně jeden subjekt práv pro všechny stupně. Je čím dál tím častější, že studii (koncept) budoucího projektu navrhuje odlišný architekt než ten subjekt, který zpracovává dokumentaci pro stavební povolení, příp. dokumentaci pro provádění stavby. Další subjekt pak může vyhotovovat dokumentaci skutečného provedení (zejména některých specifických odborných profesí, např. elektro). V takových případech je nejen třeba, aby smlouva obsahovala alespoň zmínku o tom, že autor určitého stupně dokumentace udělil souhlas k jeho dalšímu zpracování (rozumějme každý autor, který se na přípravě dokumentace podílel), ale aby skutečně takové oprávnění existovalo. Jak plyne z diskuse v odborných stavebních kruzích, autorská práva k dokumentaci dosud nejsou v českém prostředí příliš zohledňována. Vzhledem k tomu, že mnohdy je autorem koncepce projektu zahraniční architekt či architektonický ateliér, bude význam příslušné smluvní úpravy do budoucna narůstat. Proto si na toto téma vyhradíme samostatný příspěvek v některém z příštích vydání.

JUDr. Alena Tomsová,
advokátka
Rödl & Partner, advokáti, v.o.s.

Příspěvek byl původně uveřejněn na www.epravo.cz

Rödl & Partner

Nenahraditelná asistentka realitní kanceláře

Pro všechny asistentky, které na sobě chtějí pracovat. Získejte návod „co dělat, aby…“. Abyste nenahraditelnou asistentkou byly nebo abyste svou nenahraditelnou asistentku jako šéfové měli.

Termín: 18. 09. 2018 (9-13,30 hod.)
Místo konání: Praha,
Seminář vede: Kristýna Stoklásková, odborník na oblast asistentek a operativy celkově. Založila projekt Šéfův svět a organizuje již druhý ročník soutěže Asistentka roku.

Bližší informace a přihláška zde

HOME STAGING a fotografování nemovitostí

Naučíte se připravit nemovitost k úspěšné prezentaci na realitním trhu a dozvíte se, jak ji dobře nafotit. Vaše nabídky pak budou atraktivnější a získáte náskok před konkurencí. S námi se vám to podaří. E-book 10 základních pravidel JAK NA TO ke každé přihlášce ZDARMA.

Termín: 19. 09. 2018 (9-16 hod.)
Místo konání: Praha
Seminář vedou: PhDr. Dagmar Godycká – realitní makléřka a majitelka realitní kanceláře s praxí v realitním oboru od roku 1993 a Tomáš Pěnka – fotograf s praxí realitách

Bližší informace a přihlášky zde

Růst cen realit zpomaluje. Jde o klid před bouří?

Příští měsíc to bude přesně deset let, kdy došlo k silnému otřesu amerického trhu s hypotékami, který se následně přenesl i do evropských zemí. Dopady případné recese byly původně mnohými označovány jako bezpředmětné, ale opak se stal pravou. Americký bankovní sektor byl natolik otřesen, že se obavy přenesly také do evropských bank. Velmi rychle začal klesat zájem o nemovitosti, což se následně projevilo na poklesu jejich cen. Trvalo pět let, než se trend otočil a ceny začaly opět růst. Aktuálně končí pětileté období růstu a lidé se čím dál častěji ptají: „Začnou ceny nemovitostí opět klesat?“

Český realitní trh se vyznačuje velkým zájmem o vlastní bydlení. V České republice bydlí v nájmu cca. 30 % obyvatel. V sousedním Rakousku či Německu jde téměř o polovinu. Tím, že inklinujeme k vlastnímu bydlení automaticky vytváříme silnou poptávku, která se následně projevuje v rostoucích cenách. V letech 2014–2018 stál za silným růstem cen nemovitostí také zájem investorů, kteří se opět začali k nemovitostem vracet. Nižší ceny bydlení, než před recesí plus nízké úrokové sazby opět roztočily velký zájem o trh s bydlením. I když mnozí investoři již reality nakoupili, stále jsou každoročně na trhu tisíce lidí, kteří si chtějí pořídit vlastní střechu nad hlavou. Pokud bude právě tato skupina ochotna akceptovat současné ceny, není příliš pravděpodobné, že by mělo dojít k výraznému cenovému poklesu. Pokud by ovšem došlo k silnému snížení zájmu o vlastní bydlení, mohlo by dojít ke korekci současných cen.

Je ovšem důležité brát v potaz jednotlivé regiony. Dívat se na republiku jako celek je sice zajímavé, ale to podstatné se děje na úrovni měst. Pokud města neházejí developerům klacky pod nohy, tak je většinou na tamějším trhu dostatečná nabídka nových bytů (např. Olomouc), která dokáže poptávku uspokojit. Pokud ovšem územní plánování nefunguje a developeři nemají kde stavět, tak malá nabídka volných nemovitostí žene ceny směrem nahoru.

Aktuální klid na českém trhu nemovitostí, může být také zapříčiněn vyčkáváním, co se stane po 1. říjnu 2018. Od tohoto data začnou platit nové, přísnější podmínky pro získání hypotečních úvěrů (DTI, DSTI). Až vyjednávání nových podmínek úvěrů na bydlení ukáže, do jaké míry dokáží nové parametry ovlivnit poptávku po vlastním bydlení. Což může být dalším impulsem pro investory, zda s nákupy pokračovat či nikoli.

Pokud by ovšem mělo k cenové korekci dojít, tak prvním typem nemovitostí by měly být, stejně jako v minulosti, panelové byty. V letech 2008–2013 ztratil právě tento segment trhu nejvíce a je velmi pravděpodobné, že by tomu tak bylo i tentokrát.

Z dlouhodobého pohledu ceny nemovitostí ovšem stále rostou. Aktuální ceny jsou vyšší než ceny před deseti lety a ty byly opět vyšší než o deset let dříve. I tak silná recese, jako byla v letech 2008–2013, nezapříčila otočení dlouhodobé růstové křivky cen nemovitostí. A tato skutečnost může být silným faktorem, proč i při případné korekci cen nemovitost raději držet, než ukvapeně prodávat. Navíc v době, kdy je silná poptávka po nájemním bydlení...

Lucie Mazáčová
www.realitycechy.cz

Efektivní komunikace realitního makléře

aneb, komunikujte s klienty v souladu s fungováním lidského mozku.
Seminář je určen pro každého, kdo chce využívat znalostí neurověd pro efektivní komunikaci. Vaše komunikace bude efektivnější, posílíte své sebevědomí a schopnost obstát i v jednání s náročnými klienty. Získáte dovednost naslouchání v třech různých úrovních. Naučíte se podávat nepříjemné informace lehce a bezkonfliktně. Odnesete si praktické návody na vaše konkrétní příklady z praxe.

Termín: 30. 10. 2018 (9 -16 hod.)
Místo konání: sídlo ARK ČR, Strašnická 1b, Praha 10
Seminář vede: Bc. Lenka Synečková - Kouč s certifikací ACC ICF, Od roku 2004 se věnuje vzdělávání dospělých zejména v bankách (Česká spořitelna, Komerční banka, M-bank,…) a také pro realitní makléře.
Bližší informace a přihláška na webu ARK ČR

Pražský trh kancelářských prostor

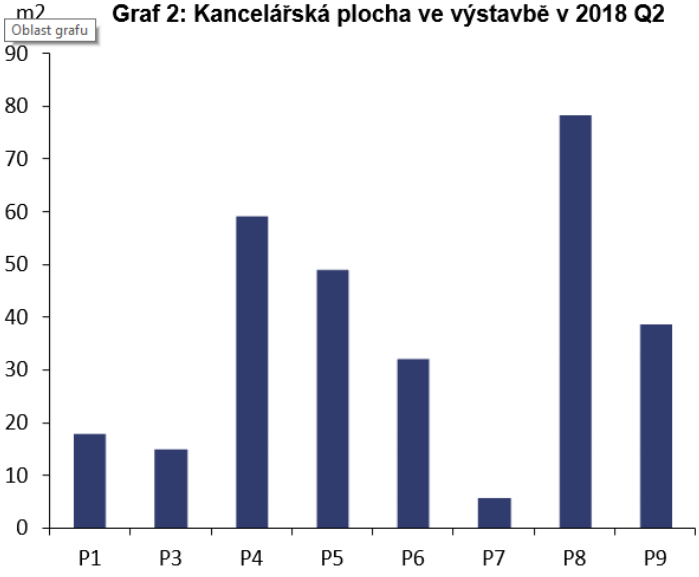
Realitní a poradenská společnost Professionals s.r.o. informuje o stavu pražského trhu kancelářských prostor v druhém čtvrtletí 2018.

Většina nové kancelářské nabídky byla v druhém čtvrtletí dokončena v Praze 4 a v Praze 5. Celkem bylo v hlavním městě dokončeno více než 42 000 m2 nových kancelářských ploch. Kancelářské dodávky se ve druhém čtvrtletí ve srovnání s prvním čtvrtletím mírně zvýšily. Projekt Waltrovka - Dynamica s 13 000 m2 v Praze 5 byla jedním z největších dokončených projektů druhého čtvrtletí 2018. Největší nová kancelářská budova v městském obvodu Praze 4 se jmenuje Trimaran a zahrnuje 10 300 m2 kancelářských ploch. V druhé polovině roku se očekávají nižší objemy nových kancelářských dodávek.

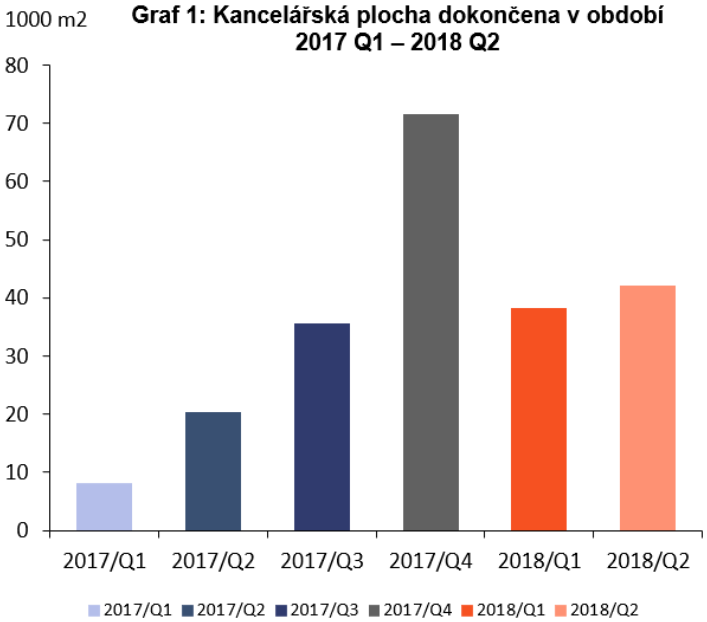
Celkem bylo na pražském trhu ve výstavbě přibližně 295 700 m2 administrativních prostor. Předpokládá se, že do konce roku 2018 bude v Praze dokončeno přibližně dalších 40 000 m2. Odhad nové nabídky pro příští rok 2019 činil 192 000 m2. V městských obvodech Prahy 8 a Prahy 4 se nacházelo téměř ½ rozestavěných ploch v 2018 Q2. Největším kancelářským projektem s plánovaným dokončením v druhé polovině roku byl Palmovka Open Park s 23 500 m2 v Praze 8. Ve sledovaném čtvrtletí byly zahájeny stavební práce na dvou budovách v Praze 4 a Praze 9.

Nejvyšší dosažitelné nájemné kanceláří v Praze bylo v druhém čtvrtletí převážně stabilní s výjimkou centra Prahy (CBD), kde došlo k zvýšení prime nájemného z 20,00 - 21,00 € / m2 / měsíc na 20,50 – 22,00 € / m2 / měsíc. Prime nájemné zůstalo nezměněno ve vnitřním a vnějším městě s 14,50 - 16,50 € / m2 / měsíc a 13,00 - 15,00 € / m2 / měsíc.

V druhém čtvrtletí 2018 se míra neobsazenosti zvýšila na 6,7 % z 6,4 % evidovaných v uplynulém čtvrtletí. Ve sledovaném období se tak míra neobsazenosti mezičtvrtletně zvýšila o 30 bazických bodů a meziročně klesla o 200 bazických bodů.



Graf 2: Kancelářská plocha ve výstavbě v 2018 Q2



Graf 1: Kancelářská plocha dokončena v období 2017 Q1 – 2018 Q2

Asertivita pro realitní makléře

Trénink asertivity je pro každého, kdo sebou nechce nechat manipulovat a chce umět elegantní formou říci své sebevědomé NE.

Termín: 21. 11. 2018 (9 -16 hod.)
Místo konání: sídlo ARK ČR, Strašnická 1b, Praha 10
Seminář vede: Bc. Lenka Synečková - Kouč s certifikací ACC ICF. Od roku 2004 se věnuje vzdělávání dospělých zejména v bankách (Česká spořitelna, Komerční banka, M-bank,…) a také pro realitní makléře.

Bližší informace a přihlášky zde

GDPR
Nová směrnice o ochraně osobních údajů GDPR

Nová směrnice na ochranu osobních dat – GDPR (General Data Protection Regulation) přinesla přísnější pravidla a vyšší sankce (až do 4% z obratu, nebo až 20 000 000 €).
Co již funguje? Na co se zapomnělo? Na semináři se dozvíte potřebné informace.

Termín: 5. 10. 2018, (09 -12 hod.)
Místo konání: Praha, sídlo ARK, Strašnická 3165/1b, Praha 10,
Seminář vede: Ing. Kateřina Hrubešová, výkonná ředitelka Sdružení pro internetový rozvoj.
Bližší informace zde

Nebaví vás vaše práce? Tak ji nedělejte!

Dnes ráno, když jsem přemýšlel o tom, co napsat, nechal jsem se inspirovat chlapíkem, který přišel do našich nových kanceláří zprovoznit telefonní linky. Tak naštvaného chlapa jsem v 8:00 ráno už dlouho neviděl.

Jako fakt nevím, co se mu přihodilo, ale myslím, že to byl obecně život. Jeho úkolem bylo zprovoznit telefonní linky, abychom mohli komunikovat mezi sebou. To, že jsme na něj čekali 14 dní je věc druhá

Všechno byl problém, všechno bylo špatně, nic z toho, co jsme chtěli, se nedalo udělat. Jeho vztek vyvrcholil v momentě, kdy si myslel, že na nás vyzrál. „Zadání bylo zprovoznit zásuvky, ne tahat kabely!!! Máte tady stlačovací kleště na kabely a kostičky?“ Zeptal se v domnění, že řeknu ne a celá dnešní akce pro něj končí a on půjde prudit někoho jiného.

Věřím, že tato finta mu funguje úplně všude, protože kdo by měl běžně v realitní kanceláři stlačovací kleště a ukončovací kostičky na telefonní kabely? Nikdo. Kromě nás. :-)

V momentě, kdy z něj přestal vycházet dým a trochu se uklidnil, protože tohle fakt nečekal, nabídl jsem mu panáka a pivo, abych si ho získal na svoji stranu. S díky odmítl a já jsem poprvé na jeho tváři viděl náznak úsměvu.

Saša mu udělala kávu, dostal vodu a sušenky, přinesl jsem ty kleště a koncové kostičky a pán se pustil do práce. Od té doby jsme sice nebyli úplně nejvíc nejlepší kámoši, ale už se začal chovat progresivně, začal o své práci a našich potřebách uvažovat z jiného úhlu pohledu a věci se konečně začaly dít!

A v té souvislosti mně došlo pár věcí:

- když budu přetížený, budu se chovat přesně tak, jako on. Budu protivný na svoje klienty a na své okolí a nikdo mě nebude mít rád. :-(Budu mít úplně ucpanou hlavu a můj mozek nebude absolutně fungovat tak, jak by bylo potřeba, abych cokoliv smysluplného vytvořil. To tak je, když je mozek přetížený, nebo ve stresu. Kreativita a myšlenky nepřicházejí. Musím tedy lépe plánovat a nebrat si toho tolik, abych to nemohl zvládnout.
- když budu dělat to, co mě nebaví, jakou kvalitu bude mít můj život? Strašnou. Prací já osobně trávím minimálně 12 hodin denně. Půlku života bych měl tak zkaženou a to fakt nechci. Naštěstí si přece já sám můžu svobodně vybrat, co budu dělat, a jestli díky tomu budu šťastný. Nebo ne? Jasně, že jo!
- no a pak představa, že si takovou náladu, jakou ten chlapík měl, přinesu domu k rodině, a přenesu na ně všechno to negativní, co ve mně ten celý den bobtná? Jak to může dopadnout? No bude to stát i doma za nic. A to taky nechci.

A co z toho vyplývá? Nic složitého. Dělám to, co mě baví a doporučuju to každému, koho potkám. Kdybych musel volat studené kontakty, nebavilo by mě to. Byl bych otrávený, protože mě každý člověk, se kterým mluvím, pošle do háje.

Proto jsem si vybral způsob práce, který ke mně moje zákazníky přitahuje a práce je pro mě radostí. Jasně, že se najdou dny, kdy s nedaří, ale to k tomu patří. Rozhodně ale vstávám z postele, třeba i v 5:30 ráno, a mám radost z nového dne. A o to tu přece jde.

Mějte se hezky, přeju vám, abyste měli vyšší příjmy a nižší náklady.

Michal Souček
realitní makléř
člen ARK ČR

Profesní vzdělávání

Prodej nemovitostí v exekuci

Vyplatí se to, nebo jsou rizika příliš vysoká? Zorientujte se v exekučním a insolvenčním řízení - přijďte k nám na kurz. Chcete si být jistější při zprostředkování prodeje nemovitostí v exekuci a insolvenci?
Určeno všem realitním makléřům.

Termín: 07 .11. 2018 (9 -16 hod.)
Místo konání: Praha, sídlo ARK ČR, Praha 10, Strašnická 3165/1b
Seminář vede: JUDr. Michaela Balousová, advokátka s vlastní advokátní kanceláří. Poskytuje právní služby především v oblasti občanského, obchodního a procesního práva.
Bližší informace a přihlášky zde

Vlastnictví bytů a podílové spoluvlastnictví

Prodej podílů, koupě, pronájem – spolupodílnictví, jak na to? Nejste si jisti? Odpovědi na tyto a další otázky ohledně bytového spoluvlastnictví získáte na našem kurzu.

Termín: 10.10. 2018 (9 -16 hod.)
Místo konání: Praha
Kurz vede: JUDr. Michaela Balousová, advokátka s vlastní advokátní kanceláří. Poskytuje právní služby především v oblasti občanského, obchodního a procesního práva.
Bližší informace a přihlášky zde

FOR ARCH 2018: Kam míří průmyslová revoluce 4.0?

Revoluce číslo čtyři se blíží. Oblast stavebnictví bude jednou z těch, kterých se digitalizace dotkne nejvíc. A právě toto téma bude vlajkovou lodí mezinárodního stavebního veletrhu FOR ARCH 2018. Ve dnech 18.–22. září se v PVA EXPO PRAHA budou odborníci i politici věnovat diskuzi k tématu Stavebnictví 4.0. Návštěvníci se seznámí s nejnovějšími trendy oboru, ale také projdou „Cestu za komfortem". Co nabídne 29. ročník veletrhu FOR ARCH?

Čtvrtá – digitální – průmyslová revoluce hýbe světem a Česko není výjimkou. Základní myšlenky pocházejí z roku 2011 a odhadují, že inteligentní systémy převezmou činnosti, které dosud vykonávali lidé. Jak virtuální realita, která nás vtáhne do iluzorního světa, tak rozšířená realita, která překrývá virtuální a skutečné prostředí, mohou ušetřit velkou část nákladů na výstavbu? S nimi lze výrazně zkrátit celý proces plánování a výstavby. Mohou rovněž zkvalitnit a zefektivnit správu budov.

FOR ARCH v úterý 18. září zahájí TECHNOLOGICKÉ FÓRUM: investice, technologie, kde se debaty zúčastní i čeští politici. Kam pokročila činnost vlády, která již vytvořila dokument Průmysl 4.0 a vytyčila základní směry, kudy se ubírat? Jak 4.0 změní český trh a jak reálný je nárůst produktivity výroby o třetinu? I na tyto otázky dá FOR ARCH nejen odborníkům ze stavebnictví odpověď. „Éra digitální průmyslové revoluce se blíží a otázka udržení a posílení konkurenceschopnosti naší země je stále aktuálnější. Proto je digitalizace stavebnictví hlavním tématem letošního veletrhu FOR ARCH. Budeme se snažit zodpovědět všechny související otázky, představit trendy a vize, které s tímto blížícím se třeskem souvisejí," informuje ředitel veletrhu FOR ARCH Matěj Chvojka.

Cestujeme za komfortem

Poté, co se odborníci seznámí s vizemi blízké budoucnosti, bude následovat program s lákavým mottem: Cesta za komfortem. **Středa 19. září** totiž bude patřit oblasti Wellness & SPA, která návštěvníkům představí oblast odpočinku a krásy z trochu jiného úhlu pohledu. Neboť zatímco showroomy a časopisy o životním stylu se často soustředí na výsledný efekt, FOR ARCH nabídne informace především pro provozovatele zařízení a návaznost na stavbu. Protože jen řešení dokonalé v detailu a spolehlivě fungující může naplnit podstatu wellness, tedy cítit se dobře – být v pohodě.

Požadavek na komfort v intencích moderního světa přesahuje i do dalšího dne. **Čtvrtek 20. září** je rezervován pro téma Chytrá a bezpečná domácnost, někdy prezentované jako brána do světa maximálního pohodlí. Dnes není problém mít domov pod kontrolou kdykoliv a odkudkoliv. Ale co zjednodušuje život? Kdy produkty, které myslí a konají za nás, skutečně šetří peníze, čas a energii? Důležitou a mnohdy zanedbávanou otázkou je také bezpečnost dat, domů a osob. FOR ARCH bude ideální příležitostí položit si otázku, jaké systémy se nabízejí a co umožňují. Společnost Siemens uspořádá ve středu semináře na téma Digitalizace domácností. Účastníci se mohou těšit i na nové trendy v oblasti inteligentních domů – od doplnění standardní elektroinstalace o chytré prvky až po kompletní řešení pro různé typy budov.

Vše o vytápění i stavbě

Pátek 21. září bude Dnem vytápění. Obecně se dá říci, že míříme mílovými kroky k požadavkům na budovy s téměř nulovou spotřebou energie, máme za sebou několikaleté teplé období, ale i mrazivý závěr letošní zimy. Do priorit investorů vstupují pokračující kotlíkové dotace. Musíme se přizpůsobit stále přísnějším požadavkům na úspory energií, energetickou efektivitu zařízení, závazkům na využívání obnovitelných zdrojů energie a v úsporných budovách chceme skloubit vytápění a větrání.

Sobota 22. září se představí jako Den stavby. Řadu přednášek o nových stavebních materiálech doplní i doprovodný program na téma dřevostavby. Od úterního zahájení až do pátku bude na veletrhu probíhat oblíbená Soutěžní přehlídka stavebních řemesel SUSO s novými obory, kdy se se soutěžními úkoly poperou ti nejlepší z republiky. Ovšem v sobotu se hala změní. Návštěvníkům z řad široké veřejnosti organizátoři blíže představí řemesla a také nabídnou stavební řemesla rodinám s dětmi, kutilům a nadšencům. Nebude nouze ani o poučení a zábavu určené pro neomezený počet hráčů ve věku 0–99 let. Více informací najdete na stránkách www.forarch.cz.

Generálním partnerem veletrhu je Skupina ČEZ.

Prezident podepsal novelu upravující společenstva vlastníků bytů

Praha 31. července (ČTK) - Prezident Miloš Zeman dnes podepsal vládní novelu, která upravuje vznik společenství vlastníků bytů v původně čistě družstevních domech. Norma má odstranit nedostatky, které způsobila dřívější poslanecká změna zákona. O podpisu zákona informoval prezidentův mluvčí Jiří Ovčáček.

Dříve vznikala společenství ze zákona poté, co družstevní podíl v domech klesl pod čtvrtinu. Minulá poslanecká úprava stanovila tento podíl na polovinu. Nepamatovala ale na situace, kdy v domech klesl družstevní podíl pod polovinu už před její účinností, ale nebyl nižší než čtvrtina.

Některá družstva se kvůli této změně ocitla podle vlády v právním vakuu. Rejstříkové soudy tak odmítají zapsat společenství vlastníků z podnětu družstev a katastrální úřady blokují jakékoli převody bytů.

Nynější novela by měla tento stav přechodným ustanovením napravit. Také družstvu uloží svolat shromáždění vlastníků bytů k založení jejich společenství do dvou let od účinnosti předlohy.

Obecná povinnost založit společenství vlastníků jednotek při poklesu podílu bytového družstva na společných částech pod polovinu se podle sněmovních úprav nebude vztahovat na případy, kdy družstva dosud splácejí úvěry na opravy nebo modernizace společných částí domů. Bude se čekat do splacení půjčky, případně do poklesu družstevního podílu na čtvrtinu.

Ke schválení stanov společenství bude nadále nutný souhlas většiny hlasů vlastníků bytů přítomných na shromáždění. Nebude ale podle novely potřebná jejich stoprocentní účast. K rozhodování bude stačit přítomnost vlastníků, kteří mají většinu všech hlasů.

nlm mbc str jw

Nákladové nádraží Žižkov posudek ocenil na 660 milionů Kč

Praha 23. srpna (ČTK) - Budovu a pozemky Nákladového nádraží Žižkov ocenil znalecký posudek, který si nechal zpracovat pražský magistrát, na zhruba 660 milionů korun. ČTK to sdělil pražský radní pro majetek Karel Grabein Procházka (ANO). Celková investice i s rekonstrukcí podle něj vyjde asi na dvě miliardy. Kromě města by se na ní mělo podílet i ministerstvo kultury, které by v hlavním objektu nádraží chtělo umístit Národní filmový archiv (NFA). Nákup nemovitosti rada města schválila loni v létě.

Plán využití budovy podle Procházky počítá s tím, že ministerstvo kultury využije část nádraží i pro jiné účely než NFA. V plánu jsou i komerční prostory. Opravy největší části rozsáhlého objektu, kde má sídlit archiv, by podle radního měl platit stát.

Město již delší dobu jedná o odkupu objektu. Budovu nádraží vlastní České dráhy, které zároveň s developerskou firmou Sekyra Group v minulosti vytvořily společný podnik Žižkov Station Development. Ten má na budovu nádraží předkupní právo. Město se tak na odkupu musí domluvit i s developerem, který má v plánu na okolním brownfieldu stavět byty a kanceláře. S ohledem na množství stran jsou tak jednání komplikovaná. Radní by měli příští týden schvalovat návrh dalšího postupu a harmonogramu.

Severně od nádraží plánuje postavit novou čtvrť developerská společnost Centra Group, která v roce 2016 pozemky i s projektem koupila od britské firmy Discovery Group. Zatímco Britové chtěli stavět obchodní a kancelářské centrum, projekt Central Group za zhruba devět miliard korun má zahrnovat 2100 až 2600 bytů, park a školku. Začít stavět by společnost chtěla v roce 2020.

Osud prvorepublikové funkcionalistické budovy nádraží se v Praze 3 řeší už roky. Původně měla ustoupit výstavbě, po tlaku místních aktivistů však z demolice sešlo. Od roku 2013 je nádraží kulturní památkou. Stavba z 30. let 20. století patřila podle odborníků k nejmodernějším svého druhu v Evropě jak z hlediska technologie, tak z hlediska architektury.

psc mal

Informace

Zajímavé články

- Pět set rodin ze dna do bytů. Podaří se porazit stereotypy?
  viz na penize.cz - článek zde
- Berňák získal data z Airbnb. Co dělat, pokud jste příjmy řádně nedanili?
  Článek viz zde
- Nájmy prudce podražily, dobrý byt se pronajme za pár hodin. Na vlastní byty lidé nemají a banky jim nepůjčí
  článek zde

FOR® ARCH

MEZINÁRODNÍ STAVEBNÍ VELETRH

stavba | elektro a zabezpečení | vytápění | dřevostavby | bazény, sauny & spa

PVA EXPO PRAHA

www.forarch.cz

18.–22. 9. 2018

GENERÁLNÍ PARTNER SKUPINA ČEZ | ODBORNÝ PARTNER tzbinfo www.tzb-info.cz | OFICIÁLNÍ VOZY Ford Go Further

Deloitte: Nové byty v Praze na konci června zdražily o 8,3 pct

Praha 22. srpna (ČTK) - Průměrná nabídková cena volných nových bytů v Praze na konci června meziročně vzrostla o 8,3 procenta na 100.300 korun za metr čtvereční. Tempo růstu však již postupně klesá, když v polovině loňského roku nové byty meziročně zdražily o 22,5 procenta. Počet volných dostupných bytů v nabídce developerů na konci června meziročně vzrostl o necelou čtvrtinu na 5269. Vyplývá to z údajů poradenské společnosti Deloitte, které má ČTK k dispozici.

Nové projekty přinesly v květnu a červnu na pražský trh do přímé nabídky developerů 1305 bytů. Podle analytika Deloitte Petra Hány tvořily rozhodující část nabídky nové etapy již nabízených velkých projektů. „Květen a červen přinesly na pražský rezidenční trh nejvíce bytů v těchto měsících od roku 2014. S novými projekty přišly téměř všechny developerské společnosti. Současně se podstatně zvýšila snaha developerů o doprodej zbylých obvykle dražších bytů zejména v již dokončených projektech, která se promítla jak do marketingových akcí, tak do cenové politiky," uvedl Hána.

První polovina roku byla podle něj z hlediska nabízených nových bytů nejlepší od konce krize. Přinesla 3376 bytů, což je téměř o desetinu více než v rekordním roce 2014.

„První vlaštovky jaro nedělají. Aktuální čísla sice vypadají pozitivně, ale tvrdit, že se v Praze situace v oblasti výstavby zlepšuje, by bylo více než předčasné. Podařilo se sice povolit několik větších projektů a ty dát díky tomu do prodejní nabídky. Ale z celkového počtu 40.000 bytů v 900 projektech, které jsou v Praze uvězněny v povolovacím řízení, je to zanedbatelné číslo," doplnil ředitel Asociace developerů Tomáš Kadeřábek.

Nejdražším pražským obvodem zůstává Praha 1 s průměrnou cenou 211.700 korun za metr čtvereční. Nejlevnější je Praha 9 s průměrem 84.600 korun. Meziročně ceny nejvíce vzrostly v Praze 1 a v Praze 10, shodně o 25,9 procenta). V Praze 6 ceny stagnovaly.

V květnu a červnu developeři v Praze prodali 968 nových bytů, meziročně zhruba o třetinu více. Nejvíce patřilo společnosti Central Group (167), následují Penta (97), Edifice Krejcárek (77), Finep (67) a Skanska Reality (61). Průměrný prodaný byt stál 6,21 milionu korun, jeho jednotková cena byla 98.000 korun za metr čtvereční. Jeho velikost činila 63 metrů čtverečních.

ciz mha

Průměrná nabídková cena volných nových bytů za m2 a meziroční růst v Praze na konci období:

Období	Průměrná cena za m2 (Kč)	Meziroční změna (pct)
Červen 2018	100.300	8,3
Duben 2018	99.400	10,0
Únor 2018	95.800	8,2
Prosinec 2017	95.900	12,4
Říjen 2017	93.100	15,0
Srpen 2017	93.500	23,6
Červen 2017	92.600	22,5
Duben 2017	90.400	23,0
Únor 2017	88.500	22,4

Zdroj: Deloitte

Nabídkové ceny nových volných bytů v květnu a červnu v jednotlivých pražských částech:

Městská část	Průměrná cena za m2 (Kč)	Meziroční změna (pct)
Praha 1	211.700	25,9
Praha 2	127.600	7,8
Praha 3	106.400	7,3
Praha 4	85.300	13,6
Praha 5	104.800	5,0
Praha 6	121.200	0
Praha 7	97.000	6,7
Praha 8	108.600	8,7
Praha 9	84.600	16,0
Praha 10	90.000	25,9

Zdroj: Deloitte

Realitní magazín ARK ČR
měsíčník
9/2018
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.

Upozornění: Informační centrum ARK spol. s r. o. využívá zpravodajství z databází ČTK, jejichž obsah je chráněn autorským zákonem. Přepis, šíření, či další zpřístupňování tohoto obsahu či jeho části veřejnosti, a to jakýmkoliv způsobem, je bez předchozího souhlasu ČTK výslovně zakázáno.

Informace ve zkratce

Novými členy ARK ČR se staly tyto realitní kanceláře:

BRNOKONTAKT s.r.o., Brno
Success Brokers s.r.o. – RealExpert - Praha

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

ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ ČESKÉ REPUBLIKY ®

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

ZNAČKA KVALITY

Nebojte se spolupracovat s realitní kanceláří!

ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ ČESKÉ REPUBLIKY ®

ARK

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.