

REALITNÍ MAGAZÍN



ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘŮ
ČESKÉ REPUBLIKY

Turnaj v beachvolejbalu 2024

o pohár prezidenta Asociace realitních kanceláří České republiky v beachvolejbalu

Přijďte si zasportovat, pobavit a fandit.

Soutěží se ve dvojicích pouze v kategorii MIX.

Zájemci o účast v turnaji se mohou hlásit na webu Asociace – viz zde

Hlavní výhra je 50% sleva na zájezd do Itálie (v termínu neděle, 15. září 2024 – pondělí, 23. září 2024). Na detaily se můžete podívat ZDE.

Cena:

500,- Kč za hrající osobu

Diváci zdarma – přijďte fandit

Místo konání:

SPORTOVNÍ AREÁL HAMR – ZÁBĚHLICE,
K vodě 3200/3, 106 00 Praha 10 – Záběhlice

Časový harmonogram:

9 – 9:50 Registrace hráčů

10 – 16 Průběh turnaje dle rozpisu, který bude k dispozici u kurtů

16 – 17 Vyhlášení výsledků turnaje

17 – 23 Volná zábava do uzavření areálu



Profesní vzdělávání

VÍCEDENNÍ KURZ

REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATEL

NEJLEPŠÍ PŘÍPRAVA PRO ODBORNOU ZPŮSOBILOST

Pro členy
ARK ČR SLEVA

**26. 8. – 17. 9. 2024
BRNO**

**8. 10. – 6. 11. 2024
PRAHA**

Doplnění k dohodám o provedení práce (DPP) z pohledu odvodových povinností

Pro druhé pololetí 2024 z DPP s odměnou do 10.000 Kč se neodvádí ani pojistné na veřejné zdravotní pojištění ani pojistné na sociální zabezpečení. Pokud zaměstnanec nepodepsal „růžové“ Prohlášení, uplatní se srážková daň 15 %. To platí i pro souběh DPP u více zaměstnavatelů. Pokud Prohlášení podepsal, sráží a odvádí zaměstnavatel zálohu na daň z příjmů zaměstnance.

Od 1. 1. 2025 bude DPP považována buď za

a) DPP v tzv. režimu oznámené dohody, a to pouze u jednoho zaměstnavatele, který se správcem sociálního zabezpečení zaregistruje jako první. Z DPP se nebude odvádět zdravotní ani sociální pojištění. Zdanění bude záviset na tom, zda zaměstnanec podepíše Prohlášení (zálohová daň) nebo jej nepodepíše (srážková daň 15 %),

b) zaměstnání malého rozsahu bez odvodu pojistného. Při nepodepsaném Prohlášení se uplatní srážková daň 15 %, s podepsaným Prohlášením zálohová daň.

c) klasické zaměstnání s odvodem pojistného a srážkou zálohy na daň z příjmů, tj. při překročení rozhodných částek účasti na pojištění.

Rozhodné částky budou známy v posledním čtvrtletí 2024.

Oznamování podmíněně osvobozeného příjmu

Zákon č. 163/2024 Sb., přinesl od 1. 7. 2024 i jednu významnou změnu v oblasti osvobození příjmů od daně z příjmů fyzických osob při prodeji nemovitých věcí. Podání oznámení o získání podmíněně osvobozeného příjmu z prodeje nemovité věci přestává být podmínkou pro osvobození! Vracíme se tedy do režimu, který se po dlouhou dobu uplatňoval, oznámení je „vedlejší“ samostatnou nepeněžitou povinností. Příjem, kdy není splněna doba bydlení nebo vlastnictví příslušné nemovité věci, je nově osvobozen, i když nebylo ve lhůtě pro podání daňového přiznání podáno oznámení o přijetí uvedeného příjmu. Tento postup se použije u příjmů počínaje 1. 1. 2023. Informace GFŘ k této problematice z roku 2021 tedy přestává platit. Nezapomeňme však, že i nepeněžitá povinnosti při jejich nesplnění mohou znamenat vyměření pokuty!

Příklad:

Prodávající fyzická osoba přijala za prodej bytové jednotky 5 mil. Kč v červnu 2024. V bytě nikdy nebydlela, pronajímala ho. Vlastní ho tři roky. Není tedy splněna podmínka bydlení po dobu alespoň dvou let bezprostředně před prodejem. Není splněna ani podmínka vlastnictví delší než 10 let. Poplatník hodlá uplatnit osvobození, chce získaný příjem použít na ob-

starání vlastní bytové potřeby. Musí přijetí příjmu oznámit správci daně do konce lhůty pro podání přiznání k dani z příjmů fyzických osob za rok 2024, tj. do 1. 4. 2025, popřípadě při podání elektronicky 2. 5. 2025, popř. s odkladem s daňovým poradcem do 1. 7. 2025. Proinvestovat získaný příjem 5 mil. Kč musí v období let 2023 – 2025. I kdyby oznámení o získání příjmu správci daně neoznámil, osvobozen se uplatní, pokud proinvestuje alespoň částku odpovídající získanému příjmu v letech 2023 – 2025.

DOTAZ: Jedná se prodej rodinného domu, který majitelka nikdy neměla v obchodním majetku, nebyl ani pronajímán. Pořízen byl takto: 1/4 z dědictví v roce 1990, 1/2 odkoupení od příbuzných v roce 2009, zbytek, tj. 1/4 odkoupení od příbuzných v roce 2014. Byl celou dobu ve SJM. Manželé se v roce 2023 rozvedli, v roce 2024 došlo k vypořádání SJM. Rodinný dům zůstal bývalé manželce. Paní chce dům prodat a má obavy ze zdanění. Oprávněně?

ODPOVĚĎ: Prodávající má zbytečné obavy. Je splněn časový test pěti let od nabytí. Rozvodem majitelka rodinný dům ani jeho část nebyla, nabyla ho již v rámci SJM.

DOTAZ: Nově zřízená s.r.o. si zprvu pronajme několik bytů a později další byty koupí do vlastnictví. Tyto byty vybaví nejnужnějším zařízením (stůl, židle, postel a asi i internet a televize ...) a byty včetně vybavení budou pronajímány zejména studentům (předpokládá

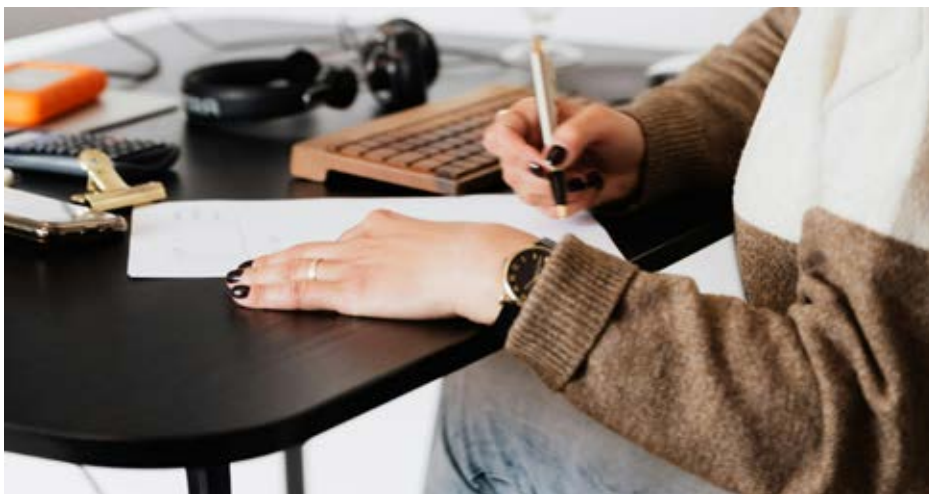
se uzavírání nájemních smluv cca na 6 měsíců nebo jeden semestr). Nájem bytu bude možno získat mj. prostřednictvím internetového serveru provozovaného holandskou firmou. Holanďani budou tuto službu fakturovat českému pronajímateli. Je možno pronájem vybaveného bytu považovat z hlediska DPH za osvobozené plnění? Bude se český pronajímatel muset registrovat jako identifikovaná osoba. Pokud by český pronajímatel poskytoval i nějaké menší služby (úklid, výměnu ložního prádla atd.) půjde o ubytovací službu se sazbou 12% DPH?

ODPOVĚĎ: Bude-li se jednat skutečně o nájem, tak se bude jednat o osvobozené plnění bez nároku na odpočet daně. U bytů (bytových jednotek) se nájem zdaňovat nesmí, ani mezi dvěma plátců DPH. Budou-li se poskytovat další služby, jak je v dotazu uvedeno, bude se jednat o ubytovací činnosti, o podnikání. Z pohledu DPH se bude uplatňovat DPH 12 % s nárokem na odpočet daně. Do 15 dnů od obdržení první faktury za reklamu v Nizozemí či jinde ve světě nebo za zprostředkování nájmu, se pronajímatel, který obdržel daňový doklad z Nizozemí a není dosud registrován k DPH, stává identifikovanou osobou.

DOTAZ: Klient koupil nemovitost v roce 2011 na s.r.o. V roce 2022 převedl tuto nemovitost kupní smlouvou z této s.r.o. na jinou s.r.o. V obou společnostech je jediným jednatelem. Nyní se rozhodl nemovitost prodat, a to formou prodeje s.r.o. Bude platit daň z příjmů?

ODPOVĚĎ: Právně se neprodává nemovitost, ale podíl na s.r.o. Pokud je prodávající společníkem s.r.o. déle než 5 let, je příjem z prodeje obchodního podílu osvobozen od daně z příjmů fyzických osob. Při získání více než 5 mil. Kč z prodeje obchodního podílu, je třeba splnit oznamovací povinnost správci daně do konce lhůty pro podání přiznání za letošní rok.

Ing. Petr Kout
daňový poradce



K některým změnám v novém stavebním zákoně

V tomto článku podrobněji rozebíráme některé změny nového stavebního zákona a jeho problematická ustanovení. Výkladové obtíže začínají již u přechodných ustanovení, a to u projektů, které získají do 30.6. pravomocné územní rozhodnutí. Nevyužitou příležitostí je i upuštění od vytvoření nové nezávislé soustavy státní stavební správy. Zajímavé bude sledovat, jak Nejvyšší správní soud bude v budoucnu posuzovat zrušení možnosti podat námítky proti návrhu změny územního plánu. Nejasné jsou i některé změny, které zůstaly v pozadí – bude stále hrát při určování pravomoci stavebního úřadu prim stavba hlavní? A jak je to například se zateplováním budov?

Přechodná ustanovení

Dle ustanovení § 330 odst. 1 nového stavebního zákona platí, že řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se dokončí podle dosavadních právních předpisů. Lze tak očekávat, že před 1.7.2024 budou úřady zavaleny žádostmi o vydání stavebního povolení, které budou běžet ještě v režimu dle starého stavebního zákona. To vše z důvodu obavy, jak budou úřady zvládat agendu dle nových pravidel, kdy stavebníci budou chtít mít u svého procesu větší předvídatelnost.

Problém však nastává v případě, kdy je vydáno pravomocné územní rozhodnutí o umístění stavby dle starého stavebního zákona, ovšem stavebník ještě nebude mít vydáno stavební povolení. Dle § 330 odst. 6 nového stavebního zákona platí, že v takovém případě jde o rozhodnutí v části věci v řízení o povolení záměru podle nového stavebního zákona. Přechodná ustanovení však již neposkytují odpověď na otázku, co přesně toto pravidlo znamená, a to navíc za situace, kdy stále chybějí prováděcí předpisy k novému stavebnímu zákonu.

Domníváme se, že stavebník by měl postupovat analogicky jako kdyby dle starého stavebního zákona žádal o vydání stavebního povolení. To znamená, že by měl připravit projektovou dokumentaci ve stupni pro stavební povolení a k této projektové dokumentaci opatřit příslušná závazná stanoviska, aby měl kompletní „druhou a chybějící“ část dokumentace pro povolení svého stavebního záměru.

Ulehčením pak je, že projektovou dokumentaci připravenou dle předchozích právních předpisů bude možné pro realizaci stavebního záměru dle nového stavebního zákona použít až do 30.6.2027.

Nevyužitá šance na restrukturalizaci stavebních úřadů

Původní ambiciózní záměr počítal se vznikem samostatné státní stavební správy. Ta se měla oddělit od obecních úřadů a mělo dojít ke vzniku samostatné soustavy např. po vzoru finančních či katastrálních úřadů, která by byla metodicky vedena Nejvyšším stavebním úřadem.

Bohužel jak z důvodu politických, tak i finančních tlaků byl tento model opuštěn a struktura stavebních úřadů zůstává do značné míry nezměněna. Zároveň to ale znamená, že stále bude možné efektivně vznášet námítky tzv. systémové podjatosti, které míří nikoli na podjatost jednotlivých úředníků stavebního úřadu, nýbrž na podjatost úřadu jako celku. Zůstává tak prostor pro vznášení obstrukčních námitek, což u významnějších staveb může vést k prodloužení povolovacího řízení. Alespoň částečnou úlevu může přinést nově zřízený Doprovazní a energetický stavební úřad, který povoluje již od 1.1.2024 tzv. vyhrazené stavby (tj. např. dálnice a železnice), kde se námítka systémové podjatosti bude uplatňovat hůře.

Původní záměr též počítal s integrací veškerých dotčených zájmů pod stavební úřad. Zcela by se tak upustilo od vydávání závazných stanovisek a vyjádření (snad kromě vyjádření vlastníků technické infrastruktury). Již záhy však začal politický boj různých zájmových skupin o to, kdo si ponechá možnost vyjadřovat se ke stavebním záměrům. Začalo to požární ochranou, poté se přidali památkáři, ochrana přírody a celá teze o jednom razítku a jednom povolení se začala drodit.

Finální znění není o nic lepší. Bude třeba vydat minimálně koordinované závazné stanovisko, jehož součástí pak může být i jednotné environmentální stanovisko, které je, zcela nesystematicky, upraveno samostatným zákonem. V případě záměrů podléhajících posuzování EIA je pak situace ještě o něco složitější. Nad rámec koordinovaného závazného stanoviska bude třeba počítat se stanovisky neintegrováných orgánů. Jde o vyjádření hasičů, hygieny či památkářů. V případě památkové ochrany je pak situace specifická tím, že je třeba si vyžádat podkladové vyjádření Národního památkového ústavu, což celý proces zdržuje. Sice jsou zde fikce souhlasu v případě nevydání stanoviska, ale ty platí již dnes a žádné výrazné zrychlení v povolování staveb nespátřujeme.

Z pozice stavebníka pak ani nevím, jestli bych chtěl této fikce využít. Zákon totiž stanoví, že až 6 měsíců od vydání stavebního povolení bude možné dodatečně stanovit podmínky k provádění záměru novým závazným stanovis-

kem a tyto nové podmínky budou důvodem pro obnovu řízení. Stavebníkovi se tak může stát, že v průběhu výstavby obdrží nové podmínky provedení stavby, se kterými dosud nepočítal, a to nejen stavebně-technologicky, ale i ekonomicky. Navíc je již judikaturou Nejvyššího správního soudu potvrzeno, že toto nové dodatečné závazné stanovisko nepodléhá samostatnému přezkumu jako správní rozhodnutí, ale zůstává v klasickém režimu, který známe pro závazná stanoviska.



Územní plánování pohledem vlastníka pozemku

Dle starého stavebního zákona mohl vlastník pozemku, který byl dotčen návrhem nového územního plánu či jeho změny, podat proti tomuto záměru námítky. Ty bylo třeba v odůvodnění územního plánu řádně odůvodnit (dle judikatury v podobném rozsahu jako správní rozhodnutí, ovšem s tím korektivem, že na obecné a stručné námítky postačovala obecná a stručná odpověď). Nedostatečné vypořádání námitek pak mnohdy vedlo ke zrušení územního plánu, jelikož jejich vypořádání se v rámci algoritmu přezkumu územního plánu zkoumalo před správními soudy.

Dle nového stavebního zákona se vlastníci nemovitostí dotčení změnou budou moci bránit pouze prostřednictvím připomínek, jejichž vypořádání nebude třeba individuálně odůvodňovat.

Představit si lze dva možné scénáře. V prvním případě bude návrhem změny dotčen jediný vlastník, který proti ní podá připomínku. Jelikož však vlastnické právo by mělo být omezeno v odůvodněných případech, bude třeba na tuto připomínku přezkoumatelným způsobem reagovat (tj. na obecnou a stručnou připomínku bude možné uvést obecnou a stručnou odpověď), jinak hrozí, že dojde ke zrušení územního plánu.

V druhém případě dojde ke změně v určení pozemků v širší lokalitě, což vyvolá odpor řady vlastníků dotčených nemovitostí, kteří podají proti návrhu jednotlivě připomínky. Ty bude možné vypořádat komplexně v rámci jednoho odůvodnění, nebude třeba s zabývat každou připomínkou zvlášť. Uplatní se dle mého názoru obecná judikaturní východiska, že ne úplně každou námítku musí správní orgány vždy a do podrobnosti vypořádat.

Pokračování na str. 5

K některým změnám v novém stavebním zákoně

Pokračování ze str. 4

I přesto jsem však přesvědčen, že odůvodnění připomínek se bude posuzovat výrazně přísněji než za účinnosti starého stavebního zákona. To bude mít též dopad na stávající judikaturou vytvořený algoritmus přezkumu územních plánů, který se této změně bude muset přizpůsobit.

Kdo bude povolovat soubor staveb?

Dle § 4 odst. 1 starého stavebního zákona platilo, že pokud je spolu se stavbou hlavní předmětem žádosti nebo ohlášení soubor staveb, stavební úřad všechny stavby projedná v režimu stavby hlavní. Tento režim se pak vztahoval pouze na záměry, u kterých byl k jejich projednání příslušný totožný stavební úřad.

Dle § 34a odst. 2 nového stavebního zákona pak platí, že ve věcech záměru silnice II. a III. třídy, místní komunikace, veřejně přístupné účelové komunikace, technické infrastruktury, která je součástí distribuční soustavy v elektroenergetice nebo plynárenství, a vodního díla (u něhož nevykonává působnost stavebního úřadu krajský stavební úřad), včetně staveb tvořících s nimi soubor staveb, vykonává působnost obecní stavební úřad obce s rozšířenou působností.

To znamená, že bez ohledu na to, jaký režim bude mít stavba hlavní, pokud půjde o výše vyjmenované stavební záměry (které dříve patřily do působnosti speciálních stavebních úřadů), budou se tyto záměry projednávat před obecním úřadem obce s rozšířenou působností.

Jedná se dle mého názoru o výjimku z obec-

ného pravidla ve společných ustanoveních k působnosti ve věcech stavebního řádu stanovených v § 37 nového stavebního zákona, podle kterého u souboru staveb se příslušnost stavebního úřadu k vydání povolení záměru řídí příslušností k povolení záměru stavby hlavní souboru staveb. Jak bývá zvykem, důvodová zpráva na tuto otázku jasnou odpověď neposkytuje.

A jak to bude se zateplením budov?

Dle ustanovení § 2 odst. 5 písm. c) starého stavebního zákona se za změnu dokončené stavby (která potenciálně může podléhat ohlášení či stavebnímu povolení) považovala stavební úprava, za kterou se má i zateplení pláště budovy.

Nový stavební zákon však zmínku o zatep-

lení ze svého textu vypouští. Co tím však zákonodárce myslel? Znamená to, že zateplení nově nebude stavební úpravou a nikdy se tak nemusí řešit povolení záměru? Spíše nikoli, jelikož dle důvodové zprávy se přebírá úprava dle starého stavebního zákona. Zřejmě se tak zdá, že za stavební úpravu se bude považovat i zateplení pláště budovy bez toho, aby zrovna tato stavební úprava byla v zákoně výslovně kazuisticky zmíněna.

Mgr. Vojtěch Faltus

Aegis Law, advokátní kancelář, s.r.o.

Příspěvek byl původně uveřejněn na www.epravo.cz

AegisLaw



Profesní vzdělávání



KURZ BRNO

MARKETING V RK

Pro členy
ARK ČR SLEVA



4. 9. 2024
BRNO

Od starého k novému: Proč realitní firmy přecházejí na Igluu

Nová revoluční platforma Igluu přináší zásadní inovace do realitního sektoru, které zefektivňují práci makléřů a nabízejí klientům vylepšené služby. S možností digitální transformace, integrace finančních služeb a automatizace procesů se Igluu stává preferovanou volbou pro přední realitní kanceláře a nabízí makléřům nové obchodní příležitosti. Jaké jsou klíčové výhody a jaké změny přináší makléřům oproti tradičním systémům? Na to se zaměříme v nadcházejícím rozhovoru s Martinem Muchou, spoluzakladatelem platformy Igluu.

Martine, můžete nám vysvětlit, jaké jsou klíčové výhody nového systému Igluu oproti starému řešení?

Nový systém má samozřejmě všechny tradiční funkce, na které jsou dnes realitní makléři zvyklí, exporty na realitní portály, práci s nabídkami nemovitostí a mnoho dalšího. To ale není nic nového. Novinkou je však práce s kupujícími, která je pomalu na vzestupu a má potenciál výrazně zvýšit obrát skrze nové, kvalitní služby. Integrujeme také finanční a pojišťovací služby a automatizujeme realitní transakce, čímž vytváříme hodnotu pro klienty realitních kanceláří. Igluu také nabízí dlouhodobou péči o stávající zákazníky prostřednictvím naší zákaznické zóny. Systém je vytvořen nejen pro přicházející generaci zájemců o bydlení, kteří jsou digitální a očekávají bezproblémové, bezpapírové a jednoduché transakce a komunikaci. Věřím, že i to patří mezi hlavní důvody, proč velké realitní sítě jako je RK Evropa, Century21 nebo ERA opouštějí dosavadní řešení a přechází na Igluu, aby podpořily svoje franšizanty, makléře a pomohli jim zvýšit příjmy.

Jaké konkrétní výhody představuje Igluu pro makléře, kteří jsou již zvyklí na starý systém?

Svět je složitý, technologie se neustále mění a je těžké s nimi držet krok. Igluu představuje technologickou transformaci na pár kliků – udržuje realitní profesionály relevantní a pozvedá jejich profesi. Chápeme, že je to velký krok do neznáma. Představme si to jako přechod ze starého klíčového telefonu na chytrý telefon. Jako při každé změně systému, i přechod na Igluu doprovázely obavy a rozladěnost z potřeby naučit se pracovat v novém uživatelském rozhraní. Věřím ale, že výhody nového systému, které se uživatelé postupně učí využívat, nechají obavy a frustraci rychle za námi.

Mezi konkrétní výhody patří: digitální transformace – práci jsme udělali za naše zákazníky, mohou jednoduše převést všechna svá data na několik kliknutí a během pár dní jsou v provozu. BankID – digitální podpisy, AML identifikace, digitální identita, naši zákazníci nemusí platit akivační poplatky 30 000 Kč,

je to již součástí našeho programu. Webové stránky – zákazníci mohou nadále používat své stávající webové stránky nebo požádat tým Realko, aby jim nabídl nové moderní řešení. Migrace navíc nemá žádný dopad na jejich e-mail, hosting atd. Poskytujeme podporu, školení na týdenní bázi (osobně i online). Neustále inovujeme a nabízíme nové funkce a služby, které jsou již zahrnuty v ceně, neúčtujeme si poplatky za každý nový požadavek. Prostřednictvím Igluu rovněž poskytujeme realitním makléřům nové obchodní příležitosti, které jim umožňují zvýšit jejich příjmy i o více než 30 %. Poskytujeme také vzdělávací semináře a workshopy a radíme s optimalizací procesů.

Aktuálně probíhá na Igluu migrace několika velkých realitních společností. Plánujete získávat a implementovat zpětnou vazbu od makléřů během této migrace?

Zpětná vazba od našich zákazníků byla, je a bude vždy velmi důležitá. Stále je co zlepšovat a my jsme „posedlí zákaznickým zážitkem“. Sbíráme zpětnou vazbu od velkého počtu uživatelů a snažíme se pro ně vytvářet komplexní řešení. V průběhu května jsme se například osobně setkali s uživateli, abychom pochopili jejich současné potřeby a budoucí očekávání. Není náhodou, že náš software a služby, které jsou považovány za jedny z nejnovativnějších v Severní Americe, využívá v současné době přibližně 130 tisíc realitních profesionálů a naše skupina působí na trhu již více než 30 let.

Jaká je dosavadní zpětná vazba od makléřů, kteří již systém využívají?

Věřím, že jsou s naším pokrokem spokojeni. Největší nadšení vyvolávají nové příležitosti a možnosti, které systém přináší. Například tento měsíc, kdy jsme našim makléřům předali příležitosti za téměř 200 milionů korun, a to jsme teprve na začátku. V současné době také přidáváme pojištění realitních zprostředkovatelů pro naše uživatele, aby nemuseli vyřizovat žádné papírování ani agendu na MMR.

Jak bylo již zmíněno, aktuálně probíhá migrace velkého množství makléřů ze systému Realko.cz na platformu Igluu. Jaká pro vás byla největší technická nebo organizační výzva?

Technologickou výzvou pro nás bylo zmapovat všechna data a transformovat je do mezinárodního standardu RESO. Další výzvou je export a reexport všech nemovitostí na realitní portály. Nejdůležitější však pro nás bylo připravit a citlivě pomoci našim zákazníkům přejít na zcela nový systém poté, co byli dlouhá léta zvyklí na původní řešení bez větších změn uživatelského rozhraní po velmi dlouhou dobu. Chvilí trvá, než se zaskolí a naučí se pracovat s novým moderním systémem. Jakmile si jej osvojí, jsou příjemně překvapeni jednoduchostí, mírou automatizace a novými možnostmi. Těto výzvě rozumíme a jsme tu pro úspěch našich uživatelů.

Můžete nám sdělit, jaký cenový model nabízíte stávajícím klientům společnosti Realko, kteří přecházejí na platformu Igluu?

Naše cenová nabídka je rozdělena do tří kategorií: pro individuální použití, pro malé a střední makléřské společnosti a pro velké, franšizové řešení. Samostatně nabízíme řešení pro developery. Naším cílem není být nejlevnější na trhu, ale přinášet makléřům nástroj, který jim nejen usnadňuje práci, ale také nabízí příležitosti k obchodnímu růstu. Igluu účtuje měsíční poplatek za uživatele. Naše měsíční poplatky začínají na 549 Kč za uživatele a všichni uživatelé Realka mají možnost využít zvýhodněné ceny. Zohledňujeme případné velké cenové skoky a individuálně pracujeme na poskytování přechodných řešení, abychom našim zákazníkům pomohli. Připravujeme také partnerskou spolupráci, kdy makléři budou moci získat náš systém zdarma v rámci nových balíčků.

Jak reagujete na obavy uživatelů o ochraně dat spojených s migrací na Igluu a jaké konkrétní technologie a postupy používá Igluu k zajištění ochrany osobních a obchodních dat klientů?

Lidé se obávají o bezpečnost svých dat, což je pochopitelné. Igluu je spoluvlastněno bankou s vysokou mírou regulace (ČSOB), řídíme se tedy velmi přísnými pravidly a pokyny pro ochranu osobních a obchodních údajů. Igluu se řídí evropskými předpisy a standardy na ochranu dat svých klientů a kontinuálně se stará ono to, aby využívalo adekvátní technologie umožňující data klientů v kyberprostoru

Pokračování na str. 7

Od starého k novému: Proč realitní firmy přecházejí na Igluu

Pokračování ze str. 6

chránit. Řídíme se mezinárodními standardy a věříme, že naši uživatelé mohou v noci klidně spát.

Jak byste definoval MLS a jaké přínosy přináší tento systém realitním makléřům?

MLS je systém umožňující spolupráci realitních makléřů založený na jednotných a férových pravidlech. Na základě našich

mezinárodních zkušeností má MLS potenciál výrazně snížit provozní náklady, zvýšit efektivitu a vytvořit nové obchodní příležitosti v podobě nových a profesionálnějších služeb. Ve spolupráci s Asociací realitních kanceláří České republiky (ARK) jsme vyvinuli první skutečný systém MLS založený na dohodnutých tržních pravidlech spolupráce mezi konkurenčními makléřskými společnostmi. Náš systém je otevřený a každý člen ARK se může zapojit v rámci MLS nebo požádat svého poskytovatele technologií o připojení prostřednictvím API.

Jaká je vaše vize pro rozvoj Igluu v následujících letech a jaké další funkce nebo vylepšení plánujete představit?

Věříme, že technologie a generace mladých lidí během tohoto desetiletí výrazně změní současný způsob realitních transakcí – budoucnost bude jednoduchá, rychlá a přizpůsobená individuálním potřebám zájemců o bydlení. Naším cílem je dobře sloužit našim zákazníkům a rozvíjet dál naše technologie a služby tak, abychom umožnili vyřešit vše na naší platformě jednoduše, rychle, transparentně a bezpečně, ve stále měnícím se světě.

- red -

Profesní vzdělávání

KURZ BRNO

NÁJEM BYTU A NEBYTOVÝCH PROSTOR, BYTOVÉ DRUŽSTVO, SVJ

Pro členy ARK ČR SLEVA

11. 9. 2024
BRNO

ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ
ADK
ČESKÉ REPUBLIKY

KURZ BRNO

STAVEBNÍ MINIMUM

Pro členy ARK ČR SLEVA

3. 9. 2024
BRNO

ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ
ADK
ČESKÉ REPUBLIKY

Co mohou sledovat kamery instalované na domě

Odkládání objemného odpadu k běžným popelnicím na směsný odpad. Ničení domovní fasády, ale také třeba zámků či dveří, takové a podobné problémy řeší mnoho majitelů bytových domů, společenství vlastníků či bytových družstev. Pokud totiž není jasný důkaz, kdo nepořádek či škodu způsobil, není možný ani postih.

Zdálo by se, že instalací kamer, které budou sledovat potřebné prostory a okolí domu, se vše snadno vyřeší. Je to dobrý směr, ale je třeba splnit také příslušné podmínky pro jejich provoz tak, **aby byl dodržen zákon o zpracování osobních údajů** (tzv. GDPR), a také občanský zákoník.

Pokud se kdokoli rozhodne instalovat kameru, která bude snímat jeho dům, dvorek, zahradu, nemusí ve vztahu ke zpracování osobních údajů řešit nic, protože se jedná o tzv. osobní potřebu a na tu se GDPR nevztahuje. Nicméně **pokud jsou kamery v rodinném domě a na pozemku, měly by osoby, které se v domě pohybují, o kamerách vědět a souhlasit s tím, že jsou nahrávány.** To souvisí zase s občanským zákoníkem, který konstatuje, že každý má právo na ochranu svého soukromí.

Ani v rodinném domě se nejedná jen o členy rodiny, i když kameru máte třeba primárně právě pro to, abyste viděli, zda se nemocnému dědečkovi nepřitížilo, či zda si školák po příchodu domů plní své úkoly. Informace o nahrávání musí dostat i osoby poskytující rodině nějaké

služby, jako například úklid, hlídání dětí, péče o zahradu apod., a také návštěvy. **Nevyžaduje se žádný oficiální souhlas, stačí slovní upozornění,** které tyto osoby vezmou na vědomí.

Záběr kamer v bytových domech je pak zaměřen především na vstupní dveře, schodiště v domě (ale pozor, nesmí již snímat vchodové dveře do jednotlivých bytů), společné prostory, výtah, kočárkárny, úschovna kol, sklepní kóje apod. Kamery však většinou snímají i **bezprostřední okolí domu, chodník, příjezdovou cestu,** prostory pro odkládání odpadu apod. Tento prostor však již není součástí soukromého obydlí, zpravidla jde o pozemek obce či města, a tak podléhá režimu tzv. veřejného prostranství. A osoby, které se na něm pohybují, mají právo na ochranu svého soukromí podle GDPR. **Tyto kamery proto nemohou zabírat celé okolní prostranství, ani jiné domy, dětské hřiště a podobně.** Podle rozhodnutí Úřadu pro ochranu osobních údajů sice není zakázáno monitorovat veřejné prostranství, které úzce souvisí s užíváním vlastní nemovitosti,

avšak monitorování musí být omezeno na nezbytnou míru, aby nebyla dotčena práva a svobody jiných osob, které tento prostor používají.

Pokud jsou na záznamech kamer zachyceni **kolemdoucí, nesmí se záznamy nikde používat a je třeba je chránit proti zneužití cizími osobami.** Výjimkou je samozřejmě, pokud bude záznam využit jako důkaz v případě krádeže, vandalství či jiné trestné činnosti. Také je třeba stanovit maximální lhůtu pro uchovávání záznamů, která by měla podle odborníků činit několik dnů.

Důležitá je podmínka, aby osoby pohybující se v dosahu kamer byly o této skutečnosti informovány. Sloužit by k tomu měla **v každém sledovaném prostoru informační tabulka,** která bude upozorňovat osoby pohybující se kolem, že prostor je sledován kamerovým systémem. Na tabulce by také měl být uveden správce, tj. provozovatel kamerového systému, a kontakt na osobu, která může dotčenému poskytnout informaci o zpracování v rozsahu požadovaném zákonem.

Pro obecné nařízení o ochraně osobních údajů se používá anglická zkratka GDPR (General Data Protection Regulation). Z působnosti nařízení jsou vyloučeny činnosti fyzické osoby, při kterých jsou zpracovávány osobní údaje výlučně pro osobní či domácí činnost, a dále vylučuje z dodržování tohoto nařízení příslušné orgány, které vyšetřují trestnou činnost.

Jindra Svitáková

Zdroj: www.realitymorava.cz;

Profesní vzdělávání

KURZ BRNO

PRÁVNÍ ASPEKTY REALITNÍ ČINNOSTI

5. 9. 2024
BRNO

Pro členy
ARK ČR SLEVA

ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ
ADK ANK
ČESKÉ REPUBLIKY

Šetření úvěrových podmínek bank

Přinášíme krátké shrnutí ze zprávy České národní banky o úvěrových podmínkách bank poskytujících úvěry domácnostem na bydlení, resp. spotřebitelské úvěry.

Šetření úvěrových podmínek bank zachycuje názory bank na změnu nabídky a poptávky u úvěrů nefinančních podniků a domácností. Tato informace shrnuje výsledky čtyřicátého devátého kola šetření, tj. pohled bank na vývoj úvěrových podmínek v průběhu druhého čtvrtletí 2024 a jejich očekávání v uvedených oblastech pro třetí čtvrtletí 2024. Šetření proběhlo v období od 1. června do 15. června 2024. Šetření se zúčastnilo 19 bank, které mají rozhodující podíl na bankovním úvěrovém trhu.

Úvěrové standardy ani celkové úvěrové podmínky banky u úvěrů nefinančním podnikům ve druhém čtvrtletí 2024 neměnily. Bankami vnímaná poptávka nefinančních podniků po úvěrech poklesla, avšak pouze u malé části trhu. Úroveň domácích úrokových sazeb i nadále banky považují za faktor tlumící poptávku podniků po úvěrech. Nefinanční podniky tak aktivují možnosti vnitřního nebo dluhopisového financování. Úvěrové standardy u úvěrů domácnostem na

bydlení banky uvolnily, k čemu přispěla vyšší konkurence a uvolnění parametrů k vyhodnocení rizika pro nemovitosti s lepší energetickou třídou. Poptávka domácností po úvěrech na bydlení opět rostla, a to téměř plošně a již čtvrté čtvrtletí za sebou. K růstu poptávky přispívá očekávání pokračujícího růstu transakční aktivity na rezidenčním trhu v prostředí obnoveného růstu cen rezidenčních nemovitostí, zlepšení spotřebitelské důvěry a postupně se snižující úrokové sazby u úvěrů na bydlení.

Poptávka po úvěrech domácností na spotřebu opět rostla, a to téměř plošně. Zvýšený úvěrový apetit odrážel zlepšenou spotřebitelskou důvěru, zvýšené financování spotřebních výdajů domácností a pokračující podporu prodeje spotřebitelských úvěrů bankami.

- red -

Zdroj: www.cnb.cz

Aktuality

ČNB snižuje úrokové sazby

Bankovní rada ČNB snížila dne 1.8.2024 dvoutýdenní repo sazbu (2T repo sazbu) o 0,25 procentního bodu na 4,50 %. Současně rozhodla o snížení diskontní sazby ve stejném rozsahu na 3,50 % a lombardní sazby na 5,50 %. Nově stanovené úrokové sazby jsou platné od 2. srpna 2024.



Profesní vzdělávání



KURZ BRNO

STAVEBNÍ PRÁVO PRO REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATELE

Pro členy
ARK ČR SLEVA



**28. 8. 2024
16. 9. 2024
BRNO**

Výhled dalšího vývoje Národního geoportálu územního plánování

9. 7. 2024

Ministerstvo pro místní rozvoj prvního července spustilo Národní geoportál územního plánování (NGÚP). Sbíhají se v něm veškeré výstupy z územně plánovací činnosti jako zásady územního rozvoje, regulační a územní plány nebo urbanistické studie. Přístup do geoportálu mají projektanti, stavebníci, samosprávy, stavební úřady, dotčené orgány i veřejnost. V průběhu letních měsíců ho resort podle předem daného harmonogramu i zpětné vazby uživatelů doplní a rozšíří o další funkcionality.

V rámci NGÚP funguje mapový portál mapy.gov.cz, který uživatelům umožňuje zobrazení územních plánů online. Jeho prostřednictvím budou mít také přístup k mapovým podkladům státních organizací jako například České geologické služby, Ministerstva zemědělství a dalších. Geoportál je přístupný také z mobilních zařízení, podmínkou je připojení k internetu.

V současné chvíli NGÚP umožňuje validaci územního plánu a jeho změn oproti jednotnému standardu (formát shapefile). V případě kompletních dokumentací můžete jeho prostřednictvím provést plnou kontrolu. U změn dokumentací umožňuje kontrolu částečnou. Jde například o:

- přítomnost povinných standardních vrstev
- přítomnost standardních atributů ve standardních vrstvách
- kontrola povolených hodnot ve standardních atributech
- kontrola topologické správnosti a čistoty standardních vrstev
- kontrola souladu polohových vztahů mezi standardními vrstvami

Po úspěšné validaci je možné data importovat do geodatabáze NGÚP a zobrazit územní plán nad zvolenou podkladovou mapou. Postupem času se prostřednictvím geoportálu naplní cíl vytvoření takzvané bežešvé mapy

ČR. Mapové komponenty využívají produkty Esri a podporují i další služby jako například přidání vrstvy ze souboru shapefile v S-JTSK nebo připojení služby ArcGIS Server, WMS a WMTS.

Agendový informační systém geoportálu umožňuje doručení datové zprávy do centrální datové schránky MMR určené pro územní plánování. Poté se zpráva manuálně nebo automaticky přiřadí příslušnému spisovému uzlu, kterým může být například konkrétní ministerstvo, kraj nebo obec s rozšířenou působností. Na veřejnou část geoportálu je možné zveřejnit jakýkoli dokument územního plánování, ať už jde o textovou nebo grafickou část. Systém zároveň generuje URL odkaz, pod kterým bude ke stažení.

Společně s dodavatelem společností SEVI-TECH, a.s., Ministerstvo pro místní rozvoj dodá v průběhu léta a podzimu další funkcionality. Protože se jedná o webovou aplikaci, dojde k přidání prostřednictvím aktualizací mimo běžné pracovní hodiny.

Červenec

- zavedení uživatelských rolí a oprávnění v agendovém informačním systému a s tím spojený oběh dokumentů (třídění, podepisování, schvalování)
- evidence zástupců pořizovatele
- optimalizace validačního nástroje

- podpora formátu dxf
- validace a import vymezeného zastavěného území do NGÚP
- žádost o udělení oprávnění k výkonu k územně plánovací činnosti včetně prodloužení oprávnění, žádosti o změnu údajů v seznamu, prohlášení o ukončení činnosti

Srpen

- zápis a změny zobrazení seznamu oprávněných investorů na veřejné části geoportálu
- třídění dokumentů podle cizího a vlastního původu
- schvalování, podepisování a odesílání vlastních dokumentů
- rozdělovník adresátů
- přijetí připomínek v agendovém systému k návrhu územně plánovací dokumentace prostřednictvím elektronického formuláře
- základní kategorizace a evidence vypořádání v agendovém systému
- podání připomínek k návrhu územně plánovací dokumentace
- podání podnětu na pořízení územní studie
- návrh na pořízení změny územně plánovací dokumentace

Září

- podrobná správa přijatých připomínek včetně exportu a šablon pro vyhodnocení
- přidání šablon oznámení nebo předložení návrhu a dalších dokumentů do agendového informačního systému
- validace a import zásad územního rozvoje do NGÚP

MMR také připravuje naplnění geoportálu už existující dokumentací, která je v souladu s **jednotným územním standardem**. NGÚP najdete **na tomto odkazu**. Pravidelně aktualizovaná příručka je **přístupná zde**.

Zdroj: www.mmr.cz

Informace

Zajímavé články

Ceny bytů v prvním čtvrtletí mírně rostly; 26.7.2024; remspace	↗
Dostupné bydlení může být zatím jen nájemní, řekl expert na RealEstate; 15.7.2024; remspace	↗
Digitální zoufalství nad portálem stavebníka; 30.8.2024; peníze.cz	↗
Na plný úvazek, nebo na dohodu? Jak zaměstnávat a nezbláznit se; 24.7.2024; finmag.cz	↗
Kdy si koupit byt? Pokud se vyplní předpověď ČNB, je příhodný čas jasný; 25.7.2024; ekonom.cz	↗
Prognóza ČNB – léto 2024; 1.8.2024; cnb.cz	↗



Realitní zprostředkování = vázaná živnost



Každý realitní zprostředkovatel musí mít živnostenské oprávnění na vázanou živnost.



Název živnosti: „Realitní zprostředkování“.



Odborná způsobilost – podmínka pro vázanou živnost

ZKOUŠKY ODBORNÉ ZPŮSOBILOSTI

Asociace realitních kanceláří České republiky sděluje všem realitním makléřům:



Zkouška odborné způsobilosti před tzv. Autorizovanou osobou je jednou z možností, jak získat doklad potřebný pro získání vázané živnosti „Realitní zprostředkovatel“.

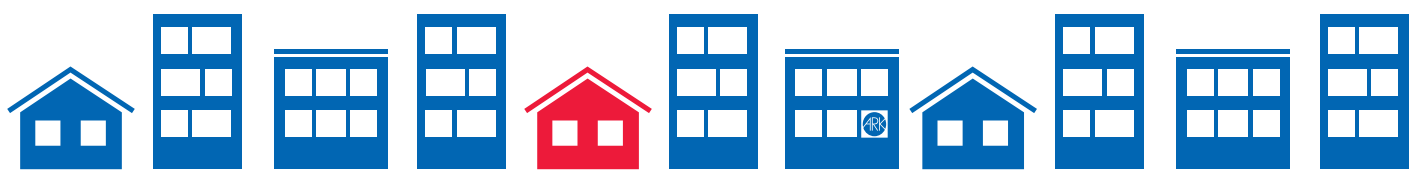


Informační centrum ARK, spol. s r.o. (100% dceřiná společnost Asociace realitních kanceláří České republiky) má Ministerstvem pro místní rozvoj ČR udělenou autorizaci.

Termíny pro absolvování zkoušky jsou vždy na www.arkcr.cz.

Potřebujete pro absolvování zkoušky doplnit informace?

Absolvujte u nás kurz „Realitní zprostředkovatel“. Budete 100% připraveni!



Realitní magazín ARK ČR

měsíčník
8/2024

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
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.

www.arkcr.cz/kurzy/

NEVYBRALI JSTE SI Z NAŠÍ
NABÍDKY KURZŮ?
PŘIPRAVÍME VÁM FIREMNÍ KURZ DLE
VAŠEHO ZADÁNÍ.

KONTAKTUJTE NÁS NA
[KURZY@ARKCR.CZ](mailto: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% !



**HLAVNÍ CENA 50% SLEVA NA
ZÁJEZD DO ITÁLIE PRO SPORTOVCE**

5. ROČNÍK

**BEACHVOLEJBALOVÉHO TURNAJE
ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ ČR**

16. SRPNA 2024

**SPORTOVNÍ AREÁL HAMR - ZÁBĚHLICE
K VODĚ 3200/3, 106 00 PRAHA 10-ZABĚHLICE**

