

REALITNÍ MAGAZÍN



ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘŮ
ČESKÉ REPUBLIKY

5. ročník turnaje o pohár prezidenta ARK ČR v plážovém volejbale

V pátek 16. srpna 2024 se uskutečnil již 5. ročník turnaje o pohár prezidenta Asociace realitních kanceláří České republiky v plážovém volejbale. Letošní ročník přinesl novinku v podobě změny místa konání, kdy jsme se rozhodli pro sportovní areál HamrSport v pražských Záběhlících. Byla to výborná volba. Zázemí pro sportovce bylo bezchybné a plážové kurty byly skvěle připravené.



Do turnaje se zapojilo 19 smíšených párů, tedy celkem 38 hráčů a hráček, kteří na kurtech předvedli své dovednosti a formu. Zastoupení bylo pestré – dorazili jak zástupci firem z Moravy, tak z různých částí Čech.

Prestižní pohár, věnovaný prezidentem asociace JUDr. Miroslavem Dudou, si letos odvezli Stela Hummelová a Mikuláš Fiedler. Druhé místo obsadili Lenka Svatková a Jiří Svoboda, zatímco třetí příčku získali Karolína Kejvalová a Vojtěch Kudrnovský. Nicméně je třeba dodat, že ocenění by si zasloužili všichni účastníci – už jen za to, že vydrželi hrát od 10 hodin ráno do 16 hodin odpoledne na slunci při teplotě 35 °C (asi jsem si přál pěkné počasí až příliš horlivě).

Velké díky patří také letošním sponzorům, kteří přispěli hodnotnými cenami pro všechny zúčastněné, zejména pak pro tři vítězné páry. Společnost BeachServis věnovala poukázky na zářijový beach camp v Itálii v hodnotě 16 000 Kč, společnost IGLUU přispělo poukázkami na služby v hodnotě 18 000 Kč pro vítěze turnaje a všem účastníkům nabídlo poukázky na službu FinCheck v hodnotě 20 000 Kč. Společnost POSKIREAL darovala věčné ceny pro všechny hráče. Asociace realitních kanceláří ČR rovněž ocenila vítězné páry poukazy na profesní vzdělávání.

Závěrem lze říci, že akce byla letos úspěšná po všech stránkách. Úroveň soutěžících rok od roku roste a už nyní všechny srdečně zveme k účasti na 6. ročníku, který se bude konat v pátek 22. srpna 2025. O místě konání vás budeme včas informovat.

Jan Borůvka



Cenové mapy – jak je vytvořit a jak používat?

Správné vyhodnocení informací o vývoji realitního trhu je poměrně náročný úkol. Je to dáno jak jeho proměnlivostí, tak značnou různorodostí – žádné dvě nemovitosti nejsou úplně stejné. Asociace realitních kanceláří proto dlouhodobě usiluje o odborné pokrytí této oblasti. V nedávné době ARK navázala spolupráci se společností Diotima, která se specializuje na aplikaci pokročilých matematických metod v analýze reálných dat. Použití matematicky fundovaných postupů vede k vysoké přesnosti získaných informací, které nyní používá mj. Ministerstvo pro místní rozvoj a využívají se i v pojišťovnictví a bankovníctví. Tyto pokročilé analytické informace nyní budou k dispozici také pro členy ARK.

V souvislosti s navázanou spoluprací jsme se společností Diotima dohodli publikaci série článků, které by měly přístupnou formou přiblížit čtenářům tuto dynamicky se rozvíjející oblast.

Cenové mapy – složitější, než si myslíte

V tomto článku se blíže podíváme na problematiku cenových map. Na první pohled se zdá, že cenová mapa je přímočarou pomůckou pro oceňování nemovitostí – vzhledem k tomu, že se ceny v různých lokalitách liší, zachytíme tyto rozdíly do mapy, kterou potom použijeme k odhadu ceny.

Při bližším pohledu je však celá věc o dost komplikovanější. Především, ceny nemovitostí mají svou náhodnou složku, která způsobuje, že se ani dvě zcela totožné nemovitosti na stejném místě a ve stejném čase neprodají za stejnou cenu. Proto je potřeba mít v každé lokalitě k dispozici větší množství konkrétních případů a z nich odvodit střední hodnotu ceny, okolo které reálné prodeje kolísají. Tato okolnost přináší všechny další problémy. Kromě největších měst, ve většině lokalit není dostatek nemovitostí pro rozumnou statistiku. V menších obcích nebudou často případy žádné. I když se někde pár případů najde, pokud jich nejsou řádově desítky, cena bude výrazně zatížena náhodnou složkou. Ve většině lokalit bude těch několik dostupných případů značně různorodých, co do vlastností – počítat z nich pak přímo průměr ceny je jako počítat jablka s hruškami. Nejspíše také nepůjde o prodeje ke stejnému datu – abychom měli nemovitostí aspoň nějaké množství, je potřeba delší časové rozmezí – aspoň rok. Za rok se ale ceny můžou dost výrazně změnit. Takže tentokrát sčítáme třeba zelená jablka s červenými. I kdybychom připustili, že prostě vypočteme průměrnou cenu ze všech dostupných nemovitostí a budeme to brát tak, že máme cenu „průměrného bytu“ (nechme nyní stranou, že „průměrná cena bytu“ není totéž jako „cena průměrného bytu“), různé lokality se reálně liší skladbu trhu (např. ve velkých městech se obchodují výrazně menší byty než v malých obcích apod.). Takže mezi různými lokalitami opět srovnáváme průměrné ceny jablek a hrušek. A to nezmiňujeme otázku, jak velká má být ta „lokalita“, abychom v ní měli na jedné straně dostatek případů, ale aby byla zase přiměřeně specifická na straně druhé.

Pokud se někdo pustí – s nejlepším úmyslem – do konstrukce cenové mapy nevybaven dostatečně pokročilým matematickým aparátem, výsledkem je buď chaotická změť náhodně vykreslených bodů (trochu rozmazaných, obarvených a pro větší efekt pojmenovaných třeba „heatmap“) nebo nespécifická mapa cen po okresech či krajích.

Jak je to správně?

K dosažení uspokojivějších výsledků je v podstatě potřeba vyřešit dvojí: (1) nějakým způsobem kompenzovat různorodost nemovitostí, aby se srovnávalo srovnatelné; (2) změnu ceny zachycovat tak, aby se omezily skoky na hranicích lokalit a časových období.

Schopnost vyrovnat se s velkou různorodostí nemovitostí je klíčová pro jakoukoli statistiku nemovitostního trhu. V souvislosti s prudkým technologickým vývojem v této oblasti se v poslední době k této problematice metodicky vyslovilo několik mezinárodních institucí, jichž se zpracování cen nemovitostí dotýká. Namátkou jde o Eurostat, Mezinárodní měnový fond, OECD nebo expertní sdružení, jako je britský RICS. Shodují se, že metodicky optimálním základem pro statistiku realitního trhu je konstrukce tzv. hédonického modelu. Ekonomická věda označuje jako „hédonický model“ matematickou konstrukci, která umožňuje rozložit cenu nemovitosti na její jednotlivé složky (jako je vliv vlastností, lokality a času apod.). Když máme k dispozici korektně zkonstruovaný hédonický model, víme jakým způsobem ovlivňují cenu jednotlivé vlastnosti a můžeme tak jejich vliv kompenzovat a přepočítat na zvolenou standardizovanou nemovitost. Dá se to znázornit na příkladu: pokud nás zajímá třeba cena bytu v panelovém domě, ale v dané lokalitě jsou k dispozici jen údaje o bytech v cihlových domech, pokud víme, jak se ceny v paneláku a cihlovém domě liší, můžeme známé ceny z cihlových domů přepočítat na ekvivalent bytu v panelovém domě. A podobně pro všechny ostatní vlastnosti, včetně vývoje v čase.

Správná konstrukce hédonického modelu zůstává otevřeným teoretickým problémem, kterému je věnována rozsáhlá literatura ekonomické vědy. Řešení, které vyvinula společnost Diotima, se v praktickém provozu ukazuje jako velmi spolehlivé. Metody, na kterých je založeno, mj. umožňují sledovat vývoj ceny

plynule jak v čase, tak v prostoru, takže nikde nedochází k náhlým skokům v ocenění. Takto vytvořené cenové mapy jsou pak mnohem přesnější, než jaké byly doposud běžně k dispozici.

Zbývá ještě doplnit drobnou poznámku k souvislosti mezi cenovou mapou a odhadem ceny konkrétní nemovitosti. Výchozím předpokladem bylo, že se sestaví cenová mapa a pomocí ní se potom budou odhadovat ceny. Z výše nastíněného výkladu však vyplývá, že metodicky korektní postup je obrácený – správně sestavený hédonický model je schopen číste matematickým postupem odhadnout cenu zvolené nemovitosti ve zvoleném čase a lokalitě. K odhadu jednotlivé ceny lze tedy přímo použít cenový model bez okliku přes cenové mapy. Pokud však model systematicky aplikujeme ve všech místech republiky pro nějakou zvolenou nemovitost a datum a výsledky graficky znázorníme, získáme cenovou mapu. To je užitečné pro různé analytické a statistické účely. Pro jednotlivé ocenění je však praktičtější použít cenový model přímo.

K čemu to lze použít

Máme tedy k dispozici nástroj umožňující pro libovolnou nemovitost zvoleného typu vykreslit její ceny, jak se liší na různých místech republiky. Metodická přesnost vypočtených cen umožňuje zobrazit i složitější statistické ukazatele, které mohou být v praxi zajímavé. Pro ilustraci několik map, všechny ke dni 1. 7. 2024:

1. Mapa cen rodinných domů 190 m², pozemek 710 m²
2. Mapa roční změny cen rodinných domů 190 m², pozemek 710 m²
3. Mapa hrubé návratnosti investice do bytu, tj. poměr ceny bytu a nájemného
4. Mapa poměru cen rodinných domů k cenám stavebních pozemků
5. Mapa poměru cen rodinných domů k cenám bytů

Závěr

Závěrem lze shrnout, že správná konstrukce cenové mapy je metodicky náročnější, než by se zprvu mohlo zdát. Jak jsme v článku nastínili, k dispozici jsou nyní přesné, metodicky korektní cenové mapy. Vyvinutý software umožňuje efektivně sestavit cenovou mapu pro libovolně specifikovaný typ nemovitosti a libovolné datum. Matematický aparát, který stojí v pozadí, lze prakticky použít k přesnému odhadu cen jednotlivých nemovitostí, čehož lze využít v realitní praxi.

RNDr. Jaromír Adamec

Další informace

Web: www.diotima.cz; cenový model a cenové mapy jsou v sekci „MoniIT online“.
Profesionálům v oboru nemovitostí poskytuje společnost Diotima bezplatný zkušební přístup.
E-mail: info@diotima.cz
Tel.: 222 727 040

Zákonem neřešený nesoulad údajů o jednotce zapsaných v katastru nemovitostí s kolaudací

Mohu se při koupi jednotky zcela spolehnout na zápis v katastru nemovitostí?

Údaje o jednotkách zapisované do katastru nemovitostí jsou ponechány na vůli vlastníka dané nemovitosti, konkrétně je vycházeno z prohlášení vlastníka o rozdělení domu na jednotky, smlouvy o výstavbě nebo jiné listiny na základě, které bytové spoluvlastnictví vzniklo. Zda jsou údaje zapisované do katastru nemovitostí v souladu s povolením nebo kolaudací podle stavebního zákona, katastrální úřady nezkontrolují. Může se klidně stát, že bude do katastru nemovitostí zapsaná jednotka, která je dle stavebního práva černou stavbou a následně bude v budoucnu nařízeno její odstranění či například jednotka se způsobem využití: byt, která je však kolaudována jako nebytový prostor.

Celá tato nešťastná situace vychází ze základního principu zakotveného v občanském zákoníku, a to konkrétně, že „uplatňování soukromého práva je nezávislé na uplatňování práva veřejného“. Občanský zákoník ani katastrální předpisy nestanoví vázanost zápisů

v katastru nemovitostí ohledně jednotek na kolaudační rozhodnutí či jiné povolení dle stavebního zákona, nýbrž je zcela vázán zněním vkladové listiny, tj. např. prohlášením vlastníka o rozdělení domu na jednotky. Jinými slovy daný úředník na katastrálním úřadě není povinen, ale dokonce ani oprávněn, kontrolovat soulad mezi navrhovaným vkladem a příslušným povolením stavebního úřadu.

Tato situace má být částečně řešena zápisem upozornění na skutečnost, že jednotka vymezená podle občanského zákoníku je vymezena v souladu s povolením nebo kolaudací podle stavebního zákona evidovaném v katastru nemovitostí v části D listu vlastnictví konkrétní jednotky. Přestože je daný zápis pojmenován „upozornění“ což evokuje negativní skutečnost, tak opak je pravdou. Takovéto upozornění deklaruje soulad mezi rozhodnutím stavebního úřadu a prohlášením vlastníka o rozdělení domu na jednotky či obdobné listiny. Upozornění katastrální úřad zapíše na základě osvědčení vydaném stavebním úřadem na žádost vlastníka nemovitosti. Iniciativa tohoto zápisu je však ponechána zcela dobrovolně na vůli vlastníka jednotky. Tento institut

má za cíl zvýšit právní jistotu v údaje uvedené v katastru nemovitostí. Nicméně je potřeba upozornit, že je aplikovatelný jen u jednotek vymezených dle občanského zákona.

Údaje zapisované v katastru nemovitostí o jednotkách vymezených podle zákona o vlastnictví bytů, kterých je stále velké množství, nereflexují příslušná povolení vydaná stavebním úřadem.

Závěrem tedy doporučujeme (zejména pokud hodláte danou jednotku kupovat) ověřit soulad faktického stavu jednotky, resp. stavu zapsaného v katastru nemovitostí s příslušným povolením nebo kolaudací podle stavebního zákona, ledaže je na listu vlastnictví dané jednotky uvedeno výše zmíněné upozornění na skutečnost, že jednotka vymezená podle občanského zákoníku je vymezena v souladu s povolením nebo kolaudací podle stavebního zákona.

Mgr. Evelina Weagová
advokátka

bpv BRAUN PARTNERS


Profesní vzdělávání



ONLINE KURZ

NOVELA STAVEBNÍHO ZÁKONA K 1. 7. 2024

Pro členy
ARK ČR SLEVA



24. 9. 2024
ONLINE

Problematika nájmu nemovitých věcí z pohledu DPH

V praxi trápí podnikatelské subjekty mj. otázka zdaňování a nezdaňování nájemného u nemovitých věcí a účtování s nájmem spojených služeb. Proto se těmto otázkám budeme věnovat znovu.

Nejprve zkusím obecnou **rekapitulaci**:

Neplátce DPH nájem nezdaňuje. Pouze si hlídá, zda nepřekročil rozhodnou výši obrátu pro účely registrace za plátce daně. Do **obratu** se započítávají také úplaty, které osobě povinné k dani, tj. s ekonomickou (většinou podnikatelskou) činností náleží mj. za nájmy nemovitých věcí a jejich částí, které se nacházejí v tuzemsku.

Plátce DPH pronajímá nemovité věci obecně bez DPH (§ 56a ZDPH). Jedná se o **osvobozené plnění bez nároku na odpočet daně** u pořízených zdanitelných plnění. **Výjimkou** jsou krátkodobě nájmy staveb (do 48 hodin nepřetržitě), prostory a místa pronajímaná k parkování vozidel (venku nebo uvnitř budov) a vestavěná zařízení (bezpečnostní schránky, stroje, bankomaty, noční trezory a jiná upevněná zařízení).

Druhá výjimka se týká vztahu dvou plátců. Pokud pronajímá nemovitou věc plátce jinému plátcovi pro účely podnikání, je možné, aby sjednali ve smlouvě, že nájem bude zdaňován, a to základní sazbou 21 %. Pak se u pronajímatele jedná o zdanitelné plnění s nárokem na odpočet daně. Je-li nájemce obchodní společnost, předpokládá se, že vznikla za účelem podnikání. Zdaňování se však nemůže od roku 2021 ani mezi plátcí uplatnit u staveb pro bydlení (stavebně technicky určené pro bydlení, tzn. třeba podle kolaudace – bytový dům, rodinný dům, bytová jednotka, obytný prostor). Je to vždy osvobozené plnění bez nároku na odpočet daně na vstupu. **Pronájem neplátci** je vždy bez DPH jako osvobozené plnění.

Součástí nájmu a tedy součástí základu daně je i zařízení spojené se stavbou (kuchyň v bytě, zařízení koupelny). Pokud je ale samostatně pronajímáno zařízení (nábytek) se sjednanou úplatou, jedná se o nájem movitých věcí, samostatné plnění, a pronajímatel-plátce vždy odvádí 21 % DPH. To není moc šťastné, zejména, je-li nájemce neplátce.

Nájem má nejčastěji podobu **dílčího plnění**, kdy celkové plnění je sjednaný nájem na celou dobu a dílčí plnění je plnění po částech, například měsíčně. Pak je DUZP podle smlouvy, i u osvobozeného plnění, s to bez ohledu na to, zda bylo nájemné zapláceno.

Účtování poskytovaných **médií**: Samostatně účtované (nebo podle platebního kalendá-

ře placené) zálohy na energie se obecně zdaňují k datu přijetí zálohy (elektřina, plyn 21%; voda, teplo, chlad 12 %). Pokud není jasný základ daně pro jednotlivou sazbu daně (jedná se o celkovou zálohu za všechno dohromady), tak se přijaté zálohy nezdaňují, přijaté zálohy se v daňovém přiznání neobjeví. Ke zdanění dojde až při konečném odečtu a vystavení vyúčtování, obvykle podle faktur dodavatelů elektřiny, plynu apod.

Nájem nemůže být bez úplaty!

Nájem není živnost!

Shrňme: **Nájmem nemovité věci** je poskytnutí práva pro danou osobu na smlouvenou dobu a za smlouvenou úplatu zabrat a užívat nemovitost podobně jako vlastník za současného vyloučení stejných práv třetích osob. Pokud nejsou tyto podmínky splněny, jedná se o **poskytnutí práva**. Příkladem může být umístění hracího, nápojového a jiného automatu či bankomatu v nemovité věci jiné osoby. Ale také se může jednat o umístění antény mobilního operátora na střeše bytového domu atd. Každý případ je nutné posoudit samostatně. Při poskytnutí práva, které není nájmem, se vždy uplatní základní sazba daně 21 %.

Nájem není ubytování! Ubytování v nemovité věci v tuzemsku je volná živnost. Z pohledu DPH se jedná o zdanitelné plnění plátce se sníženou sazbou 12 %. Ubytování je podle klasifikace ekonomických činností z časového pohledu sjednáváno obvykle na dny či týdny a z hlediska rozsahu poskytovaných služeb zahrnuje i další služby oproti nájmu, například výměnu povlečení, úklid aj. Poskytuje-li ubytování v tuzemsku neplátce a účtovali mu

zahraniční platformy (Airbnb, booking.com) provize či jiné služby, stává se příjemcem prvního vyúčtování ubytovatel **identifikovanou osobou** a musí od této chvíle zdaňovat DPH provizi (21 %).



U přijatých plnění je potřeba vždycky hledat vztah k skutečnému plnění:

1. Když je nakoupené plnění pořízené od plátce s DPH a vztahuje se ke zdanitelnému plnění (samostatné vyúčtování energií, ubytování, nájem parkovacího místa, zdaňovaný nájem jinému plátcovi), má pronajímatel, plný nárok na odpočet daně.

2. Když je nakoupené plnění od plátce a vztahuje se k osvobozenému plnění (osvobozený nájem), není nárok na odpočet daně vůbec. V přiznání k DPH se toto přijaté plnění neobjeví.

3. Když je nakoupené plnění od plátce a vztahuje se jak ke zdanitelnému plnění, tak k osvobozenému plnění (nákup nového vysavače, nákup služeb ostrahy a úklidu, režijní náklady), vzniká nárok na odpočet daně krácený. Nárok na odpočet daně podle daňového dokladu program přenásobí vypořádacím koeficientem, v průběhu kalendářního roku zálohově, k 31. 12. s definitivní hodnotou. Zde se obvykle spolehneme na účetní a jejich programové vybavení.

4. Pokud by plátce používal část nemovité věci mimo svou ekonomickou činnost (soukromá potřeba fyzické osoby), tak se nárok na odpočet daně odvozuje z poměrného koeficientu stanoveného plátcem na základě vhodného kritéria, obvykle plochy jednotlivých prostor. Dá se kombinovat s bodem ad 3).

Identifikovaná osoba nemá nárok na odpočet DPH z přijatých zdanitelných plnění nikdy!

Ing. Petr Kout
daňový poradce



Jak minimalizovat rizika v realitním podnikání

Jste realitní makléř/ka, máte minimálně několik let praxe v oboru a na průběžné doplňování či aktualizaci vašich znalostí vám nezbyvá čas nebo to nepovažujete za příliš důležité? Jistě se shodneme na tom, že profese realitního makléře, či chcete-li v terminologii zákona realitního zprostředkovatele, vyžaduje – má-li být vykonávána na profesionální úrovni – alespoň základní znalosti z několika oborů. Realitní makléř by měl být nejen dobrým obchodníkem, ale měl by se orientovat v právních předpisech souvisejících se zprostředkovatelskou činností v naší branži, měl by vědět, jak správně ocenit nemovitost k prodeji či pronájmu, mít základní představu o stavebách, resp. umět přečíst stavební výkres a řadu dalších věcí. Každý makléř, který chce dlouhodobě obstát na trhu – a to si přeje asi drtivá většina – potřebuje, aby jeho klienti byli s jeho prací spokojeni a vraceli se k němu, resp. doporučovali jeho služby svým známým.

Každý proces zprostředkování od prvního kontaktu např. s prodávajícím či pronajímatelem až pro předání nemovitosti novému majiteli či nájemci, skýtá řadu momentů, kdy může dojít k nějakému pochybení ze strany makléře, které může realitní obchod přinejmenším zkomplikovat a může způsobit nejen nespokojenost klienta, ale také poškodit samotného makléře. Příčinou může být buď nedodržení některé z povinností, které realitním makléřům ukládá naše legislativa nebo že makléř např. sdělí klientovi určitou informaci o předmětné nemovitosti, která se následně ukáže jako nepravdivá. Z oblasti právních norem by bylo možné uvést např. problematiku zákona o AML (Zákon č. 253/2008 Sb. Zákon o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu.), který – jak všichni víme – se vztahuje také na realitní zprostředkovatele a ukládá jim řadu povinností, za jejichž nedodržení již byly Finančním analytickým úřadem uděleny finanční pokuty. Např. realitní kancelář musí mít zpracovaný tzv. systém vnitřních zásad, postupů a kontrolních opatření k naplnění povinností stanovených AML zákonem. Nebo taková možná málo známá povinnost mít určité údaje o firmě, resp. fyzické osobě podnikateli na webových stránkách a k tomu také na webu uvedeno, že dle zákona o ochraně spotřebitele (zákon č. 378/2015 Sb.) má spotřebitel právo na mimosoudní řešení spotřebitelského sporu a že institucí mimosoudního řešení spotřebitelských sporů je i v případě realitního zprostředkování Česká obchodní inspekce (www.coi.cz).

Vraťme se ale k výše zmíněné nepravdivé informaci, kterou makléř sdělil klientovi (např. tuto zeď můžete vybourat, je to příčka, nebo zde bude možné vybudovat garáž, nebo že prodávající není v exekuci apod.). Zde je třeba připomenout § 5 občanského zákoníku:

„ (1) Kdo se veřejně nebo ve styku s jinou osobou přihlásí k odbornému výkonu jako příslušník určitého povolání nebo stavu, dává tím najevo, že je schopen jednat se znalostí a peč-

livostí, která je s jeho povoláním nebo stavem spojena. Jedná-li bez této odborné péče, jde to k jeho tíži.“

V odstavci 2) tohoto paragrafu je ještě uvedeno, že odstavec 1) platí i v případech, že dotčený – v našem případě realitní makléř – nemá pro danou činnost potřebné oprávnění nebo je mu tato činnost zakázána.

Uvedený paragraf občanského zákoníku je třeba přenést do realitní praxe tak, že jako makléř budu vždy vážit slova např. o stavu nabízené nemovitosti a když si nebudu jistý, poradím se s odborníkem v dané problematice nebo na něj odkážu svého klienta. V opačném případě, tzn. jestliže sdělím svému klientovi (zejména písemně nebo ústně před svědky) nepravdivou informaci, může klient, vznikne-li mu újma, vymáhat po mně finanční náhradu. A ne vždy se lze spoléhat na profesní pojištění makléře či realitní kanceláře.

Do problémů při zprostředkovatelské činnosti se můžete dostat i v případech, kdy sice neporušíte žádný právní předpis, ale v každém kroku realizace obchodního případu si lidově řečeno dostatečně „nekryjete záda“. Příkladem

může být celá řada. Např. při nabírání nemovitosti zpracujete znění inzerátu na základě sdělení prodávajícího či pronajímatele a necháte si jeho text písemně odsouhlasit od prodávajícího. Ne každý údaj uvedený v inzerátu jste si ověřil, např. plochu bytu (ale to se snad neděje...), některé fakticky ani nemohli (rozvody elektřiny po rekonstrukci) a kupující zjistí nesoulad mezi údaji v inzerci a skutečností a požaduje slevu z kupní ceny. Nebo jiný příklad: prodávající rodinného domu nemá a není ochoten nechat zhotovit PENB. Vy splníte svoji povinnost upozorníte klienta, že je to jeho povinnost a dáte do inzercí třídu G. Pokud nejste ochotni průkaz na vlastní náklady zařídít, ale písemně nemáte od prodávajícího potvrzené, že není ochoten PENB zajistit, může se pak stát, že po uzavření celého obchodu si nový majitel vzpomene, že PENB požaduje nebo dokonce na něj přijde kontrola. Státní energetická inspekce mu vyměří pokutu a nabyvatel ji bude požadovat (a možná nakonec i po vás).

Jak tedy snížit riziko, že se ve vaší činnosti dostanete do problémů, jejichž řešení vás bude stát čas a peníze? Hlavní způsob je alespoň občas věnovat trochu času a zúčastnit se nějakého kvalitního kurzu a zejména z oblasti, kde si třeba nejste tak úplně jistí.

V pořádání kurzů nejen pro realitní makléře, ale i pro správce nemovitostí máme více než 30ti letou tradici, tým zkušených lektorů i potřebné organizační a technické zázemí. Pořádáme jak prezenční kurzy, tak i kurzy online, kde sice chybí osobní kontakt mezi účastníky navzájem i s lektorem (v elektronické podobě je kontakt bez problémů), ale zase ušetříte čas i peníze.

Vždy aktuální nabídku našich kurzů (včetně možnosti domluvy na firemním kurzu dle vašeho zadání) najdete **na našich webových stránkách – viz zde**.

Petr Koranda



Jak má postupovat pronajímatel, pokud nájemce uteče z bytu

20.8.2024 - Pronájem bytu většinou končí buď ukončením nájemní smlouvy na dobu určitou, nebo výpovědí ze strany nájemce či pronajímatele. Vzhledem k tomu, že pronajímatel smlouvu může vypovědět pouze nájemci, s nímž jsou problémy, je možné předpokládat, že ani uvolnění bytu nemusí vždy proběhnout bez komplikací.

Pronajímatel může nájemní smlouvu na dobu určitou i neurčitou vypovědět jen ze zákonem stanovených důvodů. Je to především hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu, odsouzení pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli, členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě či majetku v domě, dále má-li být vyklizen z důvodu veřejného zájmu. Smlouvu na dobu neurčitou může vypovědět také tehdy, když byt potřebuje pro sebe či svou rodinu.

Problematické bývá vystěhování takových nájemníků, kteří například neplatí nájem, demolují byt či dům, škodí ostatním nájemníkům a podobě. Samotný akt vystěhování je složitou záležitostí a pokud se nájemce nevystěhuje dobrovolně, tak – jak již jsme psali v jiném článku – je třeba často vystěhování takového nájemníka řešit soudně.

Existuje však také druhá varianta. Nájemce neplatí, dostane výpověď z nájmu, a tak opustí byt, nic nevystěhuje, nic pronajímateli neoznámí a v podstatě „zmizí do neznáma“. Co s tím?

Podle občanského zákoníku je nájem ukončen, pokud nájemce byt opustí takovým způsobem, že lze nájem považovat za opuštěný. To se ovšem nevztahuje například na dlouhodobé služební cesty či dovolené. Jestliže nájemník odjede třeba pracovat na rok do zahraničí a nájem si dál platí, nelze byt považovat za opuštěný. Také proto, že o delší nepřítomnosti by měl pronajímatele informovat, případně mu nechat na sebe kontakt či u něj nechat klíče, kdyby došlo k nenadálé havárii a podobně.

Ovšem v případě, že pronajímatel bezpečně ví, že byt je delší dobu nepoužívaný, nájemník v něm nebydlí, a ani nereaguje na případné výzvy a upomínky k uvolnění bytu, může do bytu pronajímatel vstoupit. Určitě je vhodné vstoup do bytu bez přítomnosti nájemce zdokumentovat, například natočit na kameru či fotoaparát, nebýt sám, přizvat si k tomuto aktu svědka. Pronajímatel by měl také zdokumentovat věci, které v bytě zůstaly.

Podle zákona má totiž povinnost se o věci postarat, tedy je vhodné uschovat, pokud se nejedná o věci, které nájemce zjevně opustil. Jak to ovšem zjistit, která věc patří do jaké

kategorie, je na posouzení pronajímatele. Lze například předpokládat, že televizní přijímač nájemce nemusel zjevně opustit, na druhou stranu starou židli či zbytky kosmetických přípravků se mohou jevit jako zjevně opuštěné. Každopádně všechny věci by se měly nafotit a ty, které mají vyšší hodnotu, by měl pronajímatel uložit. Poté by měl opět vyzvat nájemce, aby si tyto věci vyzvedl. Nepřevzeme-li je bez zbytečného odkladu, vzniká prona-

jímately právo věc po předchozím upozornění nájemce prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. Utržené peníze náleží nájemci.

V některých bodech je občanský zákoník trochu vágní, a to se týká i otázek opuštění bytu. Nejen že pro pronajímatele může být složité určit, co je „opuštěná věc“ a co není, ale také pro něj může být problematické určit, co znamená převzetí věci „bez zbytečného odkladu“ a co je to „dodatečná přiměřená lhůta k převzetí“. Znamená „bez zbytečného odkladu“ jeden měsíc či tři? A dodatečná lhůta je otázkou týdnů či měsíců? Případů, kdy nájemce opustí byt a nekomunikuje, není mnoho, ale mohou nastat. Pronajímatel má v takovém případě právo jednat. Bude však bezpečnější, pokud si k akci přizve právního zástupce, který mu pomůže s dořešením zákonných povinností.

Jindra Svitáková

Zdroj: realitymorava.cz





ONLINE KURZ

AML PRO REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATELE

Pro členy
ARK ČR SLEVA

**2. 10. 2024
ONLINE**



FIREMNÍ VZDĚLÁVÁNÍ NA MÍRU

Chcete zlepšit obchodní úspěšnost realitních makléřů vaší společnosti a nevyhovuje Vám žádný kurz z naší aktuální nabídky?

Využijte možnosti firemního vzdělávání – připravíme Vám kurz dle vašich požadavků.

Bližší informace: Ing. Lenka Šoltová,
kurzy@arkcr.cz; tel.: 733 109 312



ONLINE KURZ

REALITNÍ KANCELÁŘ A SPOTŘEBITEL

Pro členy
ARK ČR SLEVA

**19. 9. 2024
ONLINE**



bez MLS
s MLS

159.000 Kč	Celková provize	261.000 Kč
144.000 Kč	Provize z prodeje vaší nemovitosti (4%)	144.000 Kč
1 kupující	Počet kupujících	3 zájemci
-	Provize ze zastupování kupujícího (1%)	72.000 Kč (od 2 kupujících)
15.000 Kč	Provize z tiskaření hypoték (0,5%)	45.000 Kč

#CASESTUDY

Díky MLS, více vašich klientů získá nový domov.

A vy si můžete zvýšit provizi až o 60%

Když pomůžeme člověku k novému domovu, je to super. Ale co když existuje způsob, jak udělat z jednoho obchodu 3 a získat tak výrazně vyšší provizi?

A přesně v tom je MLS výjimečné. Umožní vám totiž nalézt nemovitost v MLS pro zájemce, kteří nebyli úspěšní při koupi vaší nemovitosti. A následně získat odměnu za jejich zastupování.

*Výpočet je pouze orientační. Uvedená situace slouží jako příklad u nemovitosti za 3,6 mil. s hypotékou za 3 mil.

Využívejte všech výhod členství v Asociaci realitních kanceláří České republiky

Naše průzkumy na českém trhu nemovitostí potvrdily, že se klienti stále více obracejí na realitní kanceláře, které jsou členem ARK ČR.

- Členství vnímají jako garanci kvality. Vědí, že členem se může stát pouze taková RK, která dodržuje nadstandardní pravidla.
- Důvěřují v možnost řešení případných neshod prostřednictvím nezávislé dozorčí rady asociace.

PRESTIŽ

- **Používejte logo Asociace realitních kanceláří České republiky**
K hlavním výhodám každé členské kanceláře patří sounáležitost s realitními kancelářemi, ke kterým mají klienti oprávněnou důvěru. Asociace realitních kanceláří České republiky je otevřena všem, kdo mají zájem stát se jejími členy, ale zároveň si klade pro přijetí podmínky, které souvisejí zejména s odbornou a etickou připraveností pro výkon činnosti. To dává garance klientům při výběru realitní kanceláře. Člen asociace je oprávněn užívat logo asociace jako značku kvality své realitní kanceláře.

INFORMAČNÍ A PORADENSKÝ SERVIS

Členové dostávají:

- jednou měsíčně Realitní magazín ARK ČR s aktuálními informacemi o dění na realitním trhu a o dalších souvisejících událostech,
- informace (včetně vzorových smluv) na webových stránkách asociace jen pro členy,
- aktuální informace prostřednictvím direct e-mailu.

Členové mohou:

- zasílat na sekretariát asociace svoje dotazy právního či daňového charakteru a dostávají zdarma prostřednictvím sekretariátu odpovědi od právníků či daňových poradců, kteří s ARK ČR spolupracují,
- využívat asociační formulářové zprostředkovatelské smlouvy,
- využívat vzorové smlouvy dostupné v členské sekci webových stránek
- využívat realitní market (e-shop) s produkty pro realitní kanceláře.

OBCHODNÍ SPOLUPRÁCE

- **Systém vzájemného sdílení nabídek (MLS ARK)**
Členové ARK ČR mají možnost zapojit se do pilotní verze projektu MLS společnosti Igluu. Systém umožňuje usnadnění a zrychlení

obchodní spolupráce mezi členy asociace a přispívá tak ke zvýšení obratu realitních kanceláří zapojených do systému. Viz též článek na straně 7 tohoto vydání Realitního magazínu.

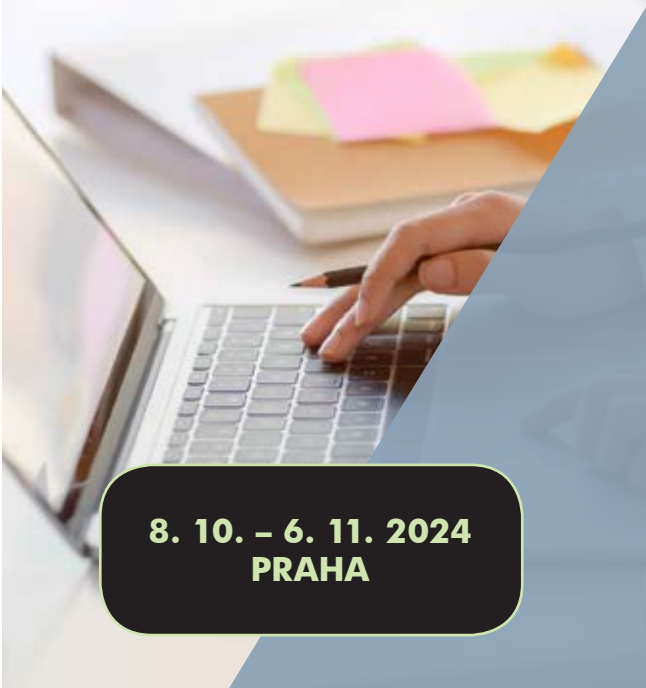
SNÍŽENÍ NÁKLADŮ NA PROVOZ RK

- **Zdarma** inzerce nemovitostí na arkcr.cz . Všechny nabídky se navíc zobrazují u členské RK v seznamu členů, nejnavštěvovanější částí webu asociace.
- **Slevy u mobilních operátorů**, např. od 285,- Kč + DPH měsíčně za neomezené volání do všech sítí v ČR + 2GB dat
- **Slevy při inzerci** nabídek nemovitostí na realitních serverech reality.idnes.cz; realitycechy.cz; realitymorava.cz; reality.cz; reality.mix.cz, ulovdomov.cz.
- **Sleva pojištění odpovědnosti** na rizika vyplývající z realitní činnosti – zákonná povinnost
- **Slevy při účasti na kurzech** pořádaných ARK ČR (pro členy je poskytována sleva na všechny kurzy pořádané asociací ve výši 30 %, což činí cca 500 Kč na 1 den kurzu)
- **Sleva 2 tis. Kč na poplatku za konání zkoušky odborné způsobilosti**
- **Operativní leasing na osobní auta** – výhodné podmínky pro členy
- **3D virtuální prohlídky firmy Matterport** – slevy pro členy



Používáním loga posílíte prestiž své realitní kanceláře u klientů. Používat logo Asociace realitních kanceláří České republiky smí pouze člen asociace.

Aktuální informace o službách pro členy získáte na sekretariátu
ARK ČR 272 762 953, 608 446 656.




VÍCEDENNÍ KURZ

REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATEL


NEJLEPŠÍ PŘÍPRAVA PRO ODBORNOU ZPŮSOBILOST

Pro členy
ARK ČR SLEVA





**8. 10. – 6. 11. 2024
PRAHA**


Zajímavé články


Češi začali více kupovat úsporné nemovitosti. Mohou na ně získat výhodnější hypotéku; novinky.cz; 28.8.2024 

Předčasné splacení hypotéky se prodraží. Zpřísnění už od září; peníze.cz; 15.8.2024 

Zpátky do kanceláří, vážení. Je home office na ústupu? ; mesec.cz; 28.8.2024 

Nájmy podražují stále rychleji, koncem léta ceny šponuje poptávka studentů. Kde je bydlení nejdražší a kde nejlevnější? ; hn.cz; 29.8.2024 

Inspirace z Vídně – dostupné městské byty a bydlení v jistotě; remspace.cz; 26.8.2024 

V pražských Malešicích, na brownfieldu o rozloze 70 tisíc m², vznikne více než tisíc bytů; remspace.cz; 16.8.2024 



Realitní magazín ARK ČR

měsíčník
9/2024

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% !

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!

