

REALITNÍ MAGAZÍN



ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘŮ
ČESKÉ REPUBLIKY

Desatero stavebního pozemku

Kupujete nebo zprostředkováváte prodej pozemku, na kterém je zamýšlena výstavba rodinného domu? Tento článek představuje základní přehled parametrů, které se vyplatí zkontrolovat s ohledem na budoucí výstavbu (tedy zatížení pozemku, nabývací tituly apod. necháme pro tentokrát stranou), a to ať už z pozice kupujícího, nebo zodpovědného a profesionálního realitního zprostředkovatele.

1. Územní plán

Zásadní pro určení, zda je daný pozemek vhodný k výstavbě, je jeho zařazení v územním plánu dané obce. Územní plán naleznete na webové stránce dané obce a v souladu s novým stavebním zákonem rovněž v takzvaném národním geoportálu územního plánování (to je však aktuálně zatím spíše teorie). V územním plánu je třeba přezkoumat jak grafickou část, tak textovou část. V územním plánu zjistíte, zda je pozemek v zastavitelné ploše a zda je na něm povolena výstavba rodinného domu. Dále mohou být stanoveny koeficienty zastavitelnosti a zeleně a limity podlažnosti, které mohou fakticky omezit možný rozsah a hmotu budoucí zástavby. V územním plánu se rovněž zaměřte na to, jestli není stanovena etapizace výstavby, nebo nejsou vymezeny plochy, na kterých je výstavba podmíněna například uzavřením plánovací smlouvy s obcí nebo územní studií.

Pozor na situaci, kdy byl daný pozemek určen územním plánem k zastavení před více než pěti lety a dosud nebyl zastavěn. V takovém případě totiž může daná obec ještě předtím, než získáte povolení záměru, pozemek přeartovat vcelku beztržně (tj. bez hrozby hrazení finanční náhrady) zpět do nezastavitelných ploch, pokud má k tomu relevantní důvod.

Kdo chce být připraven skutečně perfektně, nahlédne rovněž do zásad územního rozvoje, což je vlastně územní plán pro území celého kraje, který obsahuje záměry přesahující území jedné obce (například obchvat města a podobné stavby). Může se stát, že zásady územního rozvoje obsahují relevantní informace týkající se pozemku, které územní plán dané obce převezme až spolu s následující změnou územního plánu obce, a proto je v mezidobí nelze z územního plánu zjistit.

2. Výpis z katastru, ochranná pásma a osobní prohlídka

Další důležité informace naleznete přímo v příslušném výpisu z katastru nemovitostí ohledně daného pozemku. Věnujte pozornost oddílu „Způsob ochrany nemovitosti“ a „Seznam BPEJ“. Dozvíte se, zda pozemek nepodléhá například památkové ochraně nebo zda je zařazen v zemědělském půdním fondu.

Na listu vlastnictví bývají zapsána i ochranná pásma (ve formě věcného břemene), která rovněž mohou omezovat případnou výstavbu. Neznamená to však, že pro daný případ nemo-

hou být relevantní i jiná ochranná pásma, která na listu vlastnictví zapsána nejsou. Ta můžete poznat často přímo na místě při obhlídce pozemku – například ochranné pásmo lesa (30 m od okraje lesa) nebo ochranné pásmo vodního zdroje.

Přímo na pozemku můžete rovněž zjistit existenci staveb, které nejsou zapsány v katastru nemovitostí a pro které bude třeba případně zajistit povolení jejich odstranění.

3. Předběžná informace

Dle nového stavebního zákona mají nově stavební úřady povinnost poskytnout tomu, kdo o to požádá, zdarma do 30 dní informaci nejen o tom, jaké jsou podmínky využití daného území (tj. co říká územní plán), ale dále i o tom, podle jakých hledisek bude stavební úřad žádost posuzovat a jaké dotčené orgány je třeba požádat o stanovisko. Žádost se podává příslušnému stavebnímu úřadu na formuláři „žádost o předběžnou informaci stavebního úřadu“.

K žádosti o předběžnou informaci je třeba uvést informace o uvažovaném záměru. Zajištění této předběžné informace lze zájemcům o stavební pozemek více než doporučit.

4. Inženýrské sítě

Pro budoucí výstavbu je dále důležité, zda jsou na pozemek dovedeny potřebné inženýrské sítě. Pokud nejsou, znamená nutnost jejich vybudování často významné náklady.

Existenci inženýrských sítí je možné ověřit v portálu digitální mapy veřejné správy, který vede Český úřad zeměměřičský a katastrální (dmvs.cuzk.gov.cz/mapovy-portal).

Elektrické vedení, plyn a telekomunikace můžete také ověřit přímo na webu příslušného provozovatele (ČEZ, PRE, E.ON, GasNet, Pražská plynárenská, CETIN). Příslušného správce vodovodu a kanalizace zjistíte dotazem na místním úřadě.

5. Přístup

Není radno zapomenout ani na zajištění dostatečného přístupu a příjezdu na pozemek. Pokud je pozemek přímo napojen na místní komunikaci ve vlastnictví obce, máte vyhráno. Povahu komunikace si ověřte u obce dotazem na tzv. pasport komunikací. Pokud Váš pozemek dělí od místní komunikace soukromý pozemek jiného vlastníka, je vhodné ošetřit právo přístupu a příjezdu na pozemek věcným



břemenem – služebností chůze a jízdy.

A pozor – pokud koupíte pozemek bez přístupové cesty s tím, že plánujete následně se domáhat po některém ze sousedů zřízení tzv. nezbytné cesty, vězte, že dle judikatury nemusíte dobře pochodit (soud vám podle okolností případu nemusí vyhovět).

6. Podloží a archeologické nálezy

Další část prověrky můžeme směřovat směrem dolů, tedy co je pod povrchem pozemku. Pro budoucí založení základů nového domu lze doporučit odbornou kontrolu podloží – tzv. inženýrsko – geologický průzkum. Nevhodné podloží může významně zvýšit náklady na budoucí výstavbu.

Provádění stavby může nepříjemně prodloužit také objevený archeologický nález. Takový nález není úplnou překážkou realizace domu, ale vlastník je povinen v případě nálezu oznámit tuto skutečnost Archeologickému ústavu a stavebnímu úřadu a umožnit archeologický průzkum a vyzvednutí nálezu. „Vykopání pokladu“ vám tedy radost nepřinese, protože kvůli němu bude stavba stagnovat. Orientačně lze zjistit riziko archeologického nálezu v mapové aplikaci geoportálu Národního památkového ústavu.

7. Záplavové zóny

Příroda nám v nedávné době opět ukázala svou sílu a připomněla, že je nutné věnovat pozornost rovněž tomu, zda se pozemek nenachází v záplavovém území. Tento parametr ověřte v mapě povodňových rizik povodňového informačního systému (POVIS).

8. Projektová dokumentace

Prvních sedm bodů mohl pro kupujícího zajistit realitní zprostředkovatel v rámci kompletních informací o stavebním pozemku. Nyní se dostáváme k položkám našeho pomyslného seznamu, jež vede ke stavbě rodinného domu, které bude zajišťovat už sám vlastník pozemku (což samozřejmě neznamená, že by k těmto úkonům nemohl vlastník zmocnit vhodnou osobu).

Je čas na přípravu dokumentace pro povolení záměru. Tuto dokumentaci pro rodinný dům musí zpracovat autorizovaná osoba

Pokračování na str. 3

Desatero stavebního pozemku

Pokračování ze str. 2

– projektant. Projektová dokumentace bude obsahovat výkresovou a popisnou část.

Před podáním žádosti o povolení lze také doporučit zajistit si souhlasy všech vlastníků sousedních pozemků, a to vyznačením jejich podpisu na situačním výkresu.

9. Závazná stanoviska a vyjádření, vynětí ze ZPF

Kromě projektové dokumentace bude stavebník k žádosti o povolení záměru přikládat rovněž závazná stanoviska a vyjádření dotčených orgánů a vyjádření vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury. Kdo si splnil domácí úkol podle bodu 3) výše, má k dispozici od příslušného stavebního úřadu seznam dotčených orgánů, které je třeba obeslat s žádostmi o stanovisko. Nový stavební zákon sice umožňuje stanoviska dotčených orgánů nepřipojit a spolehnout se na to, že si je stavební úřad obstará sám, je však zřejmě vhodnější nenechat nic náhodě a zajistit si daná stanoviska předem a mít jistotu, že všechna potřebná stanoviska budou vydána jako souhlasná.

Závazná stanoviska a vyjádření, k jejichž vydání je příslušný stejný dotčený orgán (například krajský úřad), budou vydána společně jako tzv. koordinované závazné stanovisko. Specifickým případem integrace stanovisek a dalších správních aktů na úseku životního

prostředí představuje nově zavedené jednotné environmentální stanovisko, jehož součástí bude i souhlas s odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu, je-li v daném případě relevantní.

10. Povolení

Dle nového stavebního zákona, který nabyl plné účinnosti ke dni 01.07.2024, již nebudeme žádat o územní rozhodnutí / územní souhlas a následně o stavební povolení / ohlášku, ale jen o jediné povolení záměru. Žádost o povolení se podává na předepsaném formuláři, a to buď digitálně přes portál občana (ačkoli zatím přetrvávají problémy v oblasti digitalizace stavebního řízení), případně klasickými způsoby – datovou schránkou nebo v papírové verzi poštou nebo osobně na podatelně úřadu.

Běžný rodinný dům (s maximálně dvěma nadzemními a jedním podzemním podlažím a podkrovím nebo ustoupeným podlažím) je jednoduchou stavbou. Díky tomu by vám mělo být ze strany stavebního úřadu vydáno povolení již za 30 dní od podání kompletní žádosti, neboť pro tento typ staveb má stavební úřad zkrácenou lhůtu pro rozhodování.

Po nabytí právní moci povolení se můžete pustit do realizace stavby. Povolení platí dva roky, přičemž v této lhůtě je nutné stavbu zahájit nebo platnost povolení nechat prodloužit. V každém případě je třeba stavbu dokončit

do 10 let ode dne nabytí právní moci povolení.

Závěrem


Tento článek určitě nemůže postihnout zcela kompletní výčet všech relevantních skutečností pro budoucí výstavbu rodinného domu na pozemku, který by byl univerzální pro všechny případy, všechny oblasti a všechny rodinné domy, předkládá však ty nejzásadnější a nejběžnější. Proto, pokud řešíte koupi pozemku určeného k zastavění, mějte oči otevřené, promluvte si se starostou dané obce nebo zajděte na příslušný stavební úřad, jděte do místní hospody, mluvte se sousedy – i jen jeden nevstřícný soused dokáže povolovací řízení nepěkně zkomplikovat. Můžete se dozvědět cenné informace, například o v budoucnu plánovaných stavbách v okolí, o snižování podzemní vody a problémech se suchem a další okolnosti, na které se díky tomu budete moci připravit již na samém počátku plánování výstavby.

Mgr. Vendula Nejedlá
advokátka

Z/C/H Legal v.o.s., advokátní kancelář



Profesní vzdělávání



VÍCEDEENNÍ KURZ

REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATEL

NEJLEPŠÍ PŘÍPRAVA PRO ODBORNOU ZPŮSOBILOST

8. 10. – 6. 11. 2024
PRAHA

Pro členy

ARK ČR SLEVA



SVJ: Možnost „odstříhnout“ vlastníka jednotky od dodávek energií

Ve svém nedávném rozsudku se Nejvyšší soud zabýval otázkou, zda je společenství vlastníků jednotek (dále jako „SVJ“) oprávněno rozhodnout o přerušení dodávky služeb (dodávky tepla a teplé vody) vlastníkovi jednotky, který neplatí příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy (výúčtování) na tyto služby. Pokud SVJ může rozhodovat o poskytovaných službách, může rovněž rozhodnout i o jejich odmítnutí pro vlastníky jednotek, kteří dluží úhradu za jejich poskytování? Závěry rozhodnutí, které přineslo významný posun mezi SVJ a vlastníky jednotek se podrobněji zabývá tento článek.

Nejvyšší soud rozhodl ve svém rozsudku ze dne 20. 2. 2024, sp. zn. 26 Cdo 3535/2022 tak, že společenství vlastníků jednotek je oprávněno odpojit od určitých dodávek služeb ty vlastníky jednotek, kteří nezaplatili za poskytované služby.

Z dřívější judikatury je zřejmé, že otázkou odepření poskytování služeb souvisejících s užíváním bytové jednotky se Nejvyšší soud (v poměrech předcházející právní úpravy) již zabýval, avšak pouze v souvislosti s nájemním vztahem. Dovolací soud v těchto případech uzavřel, že (podle ust. § 687 odst. 1 občanského zákoníku účinného do 31. 12. 2013) je pronajímatel povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu a v jeho rámci má povinnost zajistit nájemci služby. S odkazem na citované ustanovení odůvodnil Nejvyšší soud svůj závěr, že pronajímatel nemůže splnění této povinnosti podmiňovat splněním povinností nájemce vyplývajících mu z nájmu.

Tento závěr ob stojí a lze jej aplikovat i ve světle aktuálně účinného znění zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník („o.z.“), který převzal tyto judikaturní závěry zakazující pronajímateli podmiňovat splnění jeho povinností plněním povinností nájemce, a to i v případech, kdy ze strany nájemce dochází k porušování jeho platebních povinností. Případnému nájemci, který odmítá řádně platit nájemné a úhradu za služby, je pronajímatel sice oprávněn dát výpověď z nájmu bytu pro hrubé či zvláště závažné porušování jeho povinností, ale nesmí jej „odstříhnout“ od dodávek těchto služeb.

SVJ vs. vlastníci jednotek

Dosud však zůstávalo sporné, resp. nebylo soudními závěry explicitně řečeno, zda lze na vztah mezi SVJ a vlastníkem jednotky aplikovat judikaturu vztahující se k nájemním vztahům, neboť ta se řídí jinou právní úpravou a jinými

principy.

Nejvyšší soud se již např. v rozsudku ze dne 28. 7. 2020, sp. zn. 26 Cdo 774/2019 zabýval otázkou poskytování služeb (práv a povinností s tím souvisejících), které si nesjednává vlastník jednotky přímo s dodavatelem a které se řídí zejména zákonem č. 67/2013 Sb. upravujícím některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. V citovaném rozhodnutí Nejvyšší soud zdůraznil, že je třeba rozlišovat placení příspěvků na správu domu a pozemku ve smyslu ust. § 1180 o.z. od placení služeb dle ust. § 1181 o.z. Přitom neopomněl zdůraznit, že vlastník jednotky je povinen platit příspěvky na správu domu a pozemku bez ohledu na to, zda má vůči hospodaření společenství výhrady, i bez ohledu na to, zda a jaké služby mu společenství zajišťuje, neboť s poskytováním služeb upravených v zákoně č. 67/2013 Sb. tyto příspěvky nijak nesouvisí (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 2. 2022, sp. zn. 26 Cdo 2275/2021).

Právě ona zmíněná odlišná „povaha“ příspěvků na správu domu a pozemku od placení služeb je klíčová při posouzení, zda lze výše uvedené závěry aplikovat i ve vztahu mezi SVJ coby poskytovatelem služeb a vlastníkem jednotky, neboť jednou ze základních povinností vlastníka jednotky je podílet se na nákladech souvisejících se správou společných částí, tedy přispívat na správu domu a pozemku, a to v zásadě podle velikosti svého podílu na společných částech. Tato povinnost je podstatou samotného společenství vlastníků, na které zákon hledí jako na právnickou osobu založenou za účelem správy domu a pozemku (ust. § 1194 odst. 1 o.z.), přičemž členství ve SVJ je neoddelitelně spjata s vlastnictvím jednotky (ust. § 1194 odst. 2 o.z.).

Dalším ze stěžejních rozdílů ve vztahu mezi SVJ a vlastníkem jednotky oproti nájemnímu vztahu je to, že pod správu domu ve smyslu ust. § 1189 o.z. nelze zahrnout povinnost SVJ zajistit vlastníkovi jednotky plný a nerušený

výkon práv spojených s užíváním bytu. A to i navzdory tomu, že pouze SVJ je oprávněno rozhodovat o tom, jaké služby bude společenství zajišťovat. Takové rozhodnutí je závazné a dopadá na všechny vlastníky jednotek, kteří jsou členy tohoto společenství (ust. § 1208 písm. d) o.z.). Mnohdy se jedná o tzv. nezbytné služby, jejichž dodávku si zpravidla (z povahy druhu bydlení) není schopen zajistit vlastník jednotky sám - např. centralizovaná dodávka tepla a teplé vody apod. Vlastník jednotky je pak povinen SVJ zaplatit náklady, které mu vzniknou v souvislosti s jejich poskytováním (nejčastěji formou záloh) a poskytovatel služeb má právo požadovat po příjemci služeb placení těchto záloh. V případě, že nedošlo k zaplacení záloh na služby, dostal by se vlastník jednotky do prodlení s plněním svých povinností, spolu s tím by mu vznikla i povinnost zaplatit úroky z prodlení a SVJ by bylo oprávněno domáhat se zaplacení dlužné částky soudní cestou. Avšak ani takto závažné porušení povinností vlastníka jednotky by jej nebylo možné vyloučit ze SVJ.

Za velice důležité považujeme na tomto místě zdůraznit, že ačkoliv poskytovatel služeb a vlastník jednotky mají vůči sobě povinnost něco plnit a současně právo jiné plnění požadovat, **nejedná se o plnění, která jsou na sebe vzájemně vázána (jako tomu je v případě pronajímatele a nájemce)**. Lze si totiž jen těžko představit, k čemuž dospěl i Nejvyšší soud, že by bylo spravedlivé po SVJ požadovat, aby náklady na poskytování služby neslo ze svého, popř. na náklady ostatních vlastníků jednotek.

Za dané situace se tedy Nejvyšší soud přiklonil k následujícímu závěru:

Pokud může SVJ rozhodnout o tom, jaké služby bude svým členům poskytovat, může rovněž a contrario rozhodnout i o tom, že tyto služby (i jen některé z nich) zajišťovat nebude, popř., je-li to možné, že je nebude zajišťovat těm vlastníkům jednotek, kteří dluží úhradu za jejich poskytování, neboť i takové rozhodnutí spadá do působnosti shromáždění.

Další problematikou, kterou se Nejvyšší soud v rozhodnutí sp. zn. 26 Cdo 3535/2022 za-



JUDr. Lenka Příkazská



Mgr. Jana Hadová

Pokračování na str. 5

SVJ: Možnost „odstříhnout“ vlastníka jednotky od dodávek energií

Pokračování ze str. 4

býval, byla otázka, zda podle ust. § 1186 odst. 2, 3 o.z. přechází dluhy vlastníka jednotky vůči osobě odpovědné za správu domu na příspěvcích na správu domu a pozemku a službách, včetně záloh na nového vlastníka jednotky, a to za situace, kdy k přechodu vlastnictví dojde na základě veřejné dobrovolné dražby ve smyslu zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách.

Dřívější judikatura, mj. i zmiňované rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 28. 7. 2020, sp. zn. 26 Cdo 774/2019, dovodila s odkazem na ust. § 1186 o.z. ve znění do 30. 6. 2020 závěr, že na nabyvatele přechází toliko dluhy za nezaplacené příspěvky na správu domu a pozemku – tedy dluhy do fondu oprav.

S účinností od 1. 7. 2020, tj. od účinnosti zákona č. 163/2020 Sb., kterým byl změněn zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony však došlo k posílení postavení osoby odpovědné za správu domu (zpravidla SVJ) při vymáhání příspěvků na správu domu po převodu jednotky. Nově této osobě náleží oprávnění vymáhat dluh, jak po nově nabyvateli v důsledku přechodu dluhu, tak po původním vlastníku jako ručiteli. Tento zákonný přechod dluhů však může připadat do úvahy pouze v případech, kdy dochází k derivativnímu způsobu nabytí vlastnického práva, tj. v případech, kdy již někdo danou jednotku vlastnil a k pře-

vodu vlastnictví jednotky dochází na základě projevu vůle obou smluvních stran.

Tento závěr bohužel nezodpovídá otázku, zda lze aplikovat dané ustanovení i za situace, kdy má k nabytí vlastnického práva k jednotce dojít na podkladu veřejné dobrovolné dražby, a nikoliv na základě smlouvy.

Nejvyšší soud v odůvodnění svého rozhodnutí připustil, že ačkoliv ve smyslu ust. § 2 písm. a) zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, dochází k přechodu vlastnictví (k okamžiku udělení příklepu, uhradí-li vydražitel cenu dosaženou vydražením ve stanovené lhůtě), nelze odhlédnout od skutečnosti, že je tato dražba prováděna dobrovolnou volbou dosavadního vlastníka, tj. závisí pouze na jeho rozhodnutí, jaký postup prodeje své jednotky si zvolí. Za dané situace by se tudíž jevilo jako nespravedlivé, aby otázka přechodu dluhů na nabyvatele závisela pouze na zvoleném způsobu prodeje jednotky, když případní věřitelé by své pohledávky vůči dosavadnímu vlastníku jednotky nemohli v dražbě přihlásit ani se jiným způsobem domáhat jejich uspokojení.

Nejvyšší soud proto s odkazem na ust. § 1186 odst. 2 a 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník uzavřel, že i v případě přechodu vlastnictví ve veřejné dobrovolné dražbě podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách přechází na nového vlastníka dluhy na plněních spojených nebo souvisej-

cích s užíváním bytu a zálohách na tato plnění předchozího vlastníka vůči SVJ.

Po přečtení toho článku mnohé jistě napadne, zda je možné nějakým způsobem eliminovat riziko, aby na nabyvatele koupí bytové jednotky přešly dluhy do fondu oprav a dluhy za služby včetně případných záloh na ně. Jak je zřejmé z výše uvedené právní úpravy a na ni navazující judikatury, nemá nový vlastník mnoho možností vyloučit svou odpovědnost za takové dluhy. Jako účelná ochrana případného zájemce o koupi jednotky se jeví prostě vyžádání si dokladu SVJ o bezdlužnosti na poplatcích dosavadního vlastníka bytové jednotky k určitému datu, případně zohlednění existujících a potvrzených dluhů v rámci sjednané kupní ceny.

JUDr. Lenka Příkazská,
advokátka, partnerka

Mgr. Jana Hadová,
advokátní koncipientka
HSP & Partners advokátní kancelář s.r.o.
Příspěvek byl původně uveřejněn na
www.epravo.cz



Profesní vzdělávání

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



Daňová poradna

DOTAZ: Naše společnost vlastní nebytový dům – administrativní budovu, ve které jsou i byty a ordinace. V budově jsme provedli technické zhodnocení, předělali jsme dva byty na další ordinace. Současně, abychom využili stavební firmu, se prováděly opravy fasády, výměna poškozených koberců na chodbách apod., vše mimo podlaží, kde se rekonstruovaly byty. Při daňové kontrole nám správce daně započítal částky za opravy do technického zhodnocení a vyloučil je z přímých daňových nákladů. Je tento postup obvyklý a správný?

ODPOVĚĎ: Bohužel ze strany správců daně je obvyklý. Správný by byl, pokud by rekonstrukce a opravy vzájemně souvisely nebo by se jednalo o opravy vyvolané rekonstrukcí. Podle Nejvyššího správního soudu by měl správce daně přihlížet k tomu, jestli se jedná o dvě akce sice časově související, ale bez vzájemné příčinné vazby. Pak by Váš postup měl být hodnocen jako správný. Samozřejmě důkazní břemeno podle daňového řádu je na poplatníkovi. Doporučuji jít do sporu (odvolání, následně žaloba, kasační stížnost).

DOTAZ: Obchodní společnost v rámci očekávané zakázky zakoupila přístrojové vybavení. Toto vybavení ale začala využívat pro své podnikání za cca půl roku. Při pořízení uplatnila plný nárok na odpočet DPH. Nyní při daňové kontrole správce daně odpočet daně neuznal a částku odpočtu dodal. Zdůvodnil to tím, že přístroje nebyly po pořízení hned využívány pro ekonomickou činnost. Je tento postup správný?

ODPOVĚĎ: Postup správce daně je chybný. Věcnou podmínkou pro uplatnění odpočtu daně na vstupu je příčinná souvislost se zdaňovanou ekonomickou činností, což je zřejmě splněno. Daňový doklad se všemi náležitostmi asi také máte. To, že přístroje nebyly hned využívány k podnikání, není na závalu. Zákon o DPH

podmínku bezprostředního využití neuvádí. Uvádí, že plátce pořízené zdanitelné plnění použije pro svoji ekonomickou činnost. Obdobně definice obchodního majetku pro účely zákona o DPH uvádí, že do obchodního majetku patří věci, které jsou určeny nebo využívány pro ekonomickou činnost. Jděte do sporu s FÚ!

DOTAZ: Klientovi shořela budova dílny. Musely se na základě vyjádření statika strhnout i zbylé zdi. Klient postaví dílnu znovu, stejného půdorysu i vnitřního členění. Jedná se účetně a daňově o opravu budovy, tedy o daňový náklad, nebo se jedná o výstavbu nové budovy?

ODPOVĚĎ: Podle judikatury našich soudů v tomto případě půjde s největší pravděpodobností o výstavbu nové budovy. Obvykle se posuzuje, zda zůstaly zdi v úrovni alespoň prvního nadzemního podlaží, což se zde nestalo. Účetně se do nákladů odúčtuje zůstatková cena budovy, do výnosů případná náhrada například od pojišťovny a nová stavba bude účtována jako pořízení dlouhodobého hmotného majetku. Daňově by daňová zůstatková cena mohla být daňovým nákladem, nejednalo-li se o zaviněný požár, případná náhrada je zdanitelný příjem a po dokončení nové budovy je možné začít daňové odpisování.

DOTAZ: Manželé vlastní bytovou jednotku v SJM od roku 2021. Nyní se rozhodli ji prodat. Časový test nesplní, v bytě nebydlí. Získané prostředky z prodeje bytu chtějí použít na nákup jiné nemovitosti. K platbě developerovi využijí částečně vlastní úspory a částečně zápůjčku od rodičů, aby mohli splátku uhradit. Až se následně byt prodá, splatí zápůjčku. Bude toto považováno za postup, kdy peníze z prodeje nemovitosti jsou použity na nákup jiné nemovitosti pro vlastní bydlení a kdy příjem z prodeje bytové jednotky bude osvobozen o daně z příjmů? Oznamuje se něco finančnímu úřadu?

ODPOVĚĎ: Bytová jednotka byla pořízena v roce 2021, tudíž je možné testovat proinvestování získaného příjmu na obstarání vlastního

bydlení. Podmínka proinvestování byla vždy vázána na více zdaňovacích období (kalendářních roků) – na předcházející, běžný, kdy byl získán příjem, a následující po roce získání příjmu. V popisovaném případě je časová podmínka splněna, když před obdržetím prodejní ceny investují manželé ze svého.

Oznamovací povinnost trvá, ale od 1. 7. 2024 už oznámení není podmínkou pro osvobození, ale samostatnou nepeněžitou povinností tak, jak tomu bylo po řadu let. Konec lhůty pro podání oznámení je totožný s koncem lhůty pro podání přiznání k dani z příjmů fyzických osob za rok 2024.

DOTAZ: Převzala jsem účetnictví společnosti s ručením omezeným. Společnost pronajímá mj. bytové jednotky plátcům DPH jako kanceláře. Při pořízení i bytových jednotek uplatnila společnost plný nárok na odpočet DPH. Podle nájemní smlouvy bytové jednotky pronajímá s DPH. Myslím si, že nájem by měl být osvobozený a společnost bude muset vrátit DPH uplatněnou při pořízení. Mám pravdu?

ODPOVĚĎ: Váš názor je správný. Pokud společnost uplatnila odpočet v roce 2021 a později, postupovala v rozporu se zákonem o DPH a měla by chybu opravit. Podle zákona je nájem prostor určených stavebnětechnicky k bydlení vždy plněním osvobozeným bez nároku na odpočet daně. Společnost podá dodatečně daňové přiznání a následně souhrnné hlášení a „vrátí“ nesprávně uplatněnou daň. Pokud pořídila bytové jednotky před rokem 2021, mohl být postup tehdy správný. Za roky počínaje rokem 2021 by ale měla každoročně k 31. 12. provádět úpravu odpočtu daně, kdy bude vracet poměrnou část uplatněného odpočtu, tj. 1/10, a to po dobu do 10 let od roku uplatnění původního odpočtu.

DOTAZ: V předchozím dotazu uvedená obchodní společnost pořídila zametací stroj, který používá na chodbách bytového domu a v garážích. Má plný nárok na odpočet daně? V domě jsou i pronajímané byty bez DPH.

ODPOVĚĎ: Nárok na odpočet obecně vlastník domu – pronajímatel má. Ale ne v plné výši, ale ve výši krácené tzv. vypořádacím koeficientem, který vychází z údajů o celkovém nájemném za všechny prostory a nájemném za osvobozené nájem (byty, pronájmy neplátcům).



Ing. Petr Kout
daňový poradce



Koupě nemovitosti a rodinná domácnost

Termín rodinná domácnost nalezneme v občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb., dále OZ) a nahrazuje předchozí označení společná domácnost. Pod tímto pojmem se rozumí trvalé soužití manželů, partnerů nebo rodičů s dětmi. Podmínkami existence rodinné domácnosti jsou trvalé soužití výše uvedených osob a podílení se na nákladech a fungování domácnosti.

Proč je třeba při koupi nemovitosti věnovat pozornost pojmu rodinná domácnost? Na to nám odpovídá § 747, odst. 1 OZ:

*„Má-li alespoň jeden z manželů právo nakládat domem nebo bytem, ve kterém se nachází rodinná domácnost manželů nebo rodiny, a tohoto domu nebo bytu je k bydlení manželů nebo rodiny nezbytně třeba, musí se zdržet všeho a předejít všemu, co může bydlení znemožnit nebo ohrozit. Manžel zejména nesmí bez souhlasu druhého manžela takový dům nebo byt zcizit nebo k domu, jeho části nebo k celému bytu zřídit právo, jehož výkon je neslučitelný s bydlením manželů nebo rodiny, ledaže zajistí manželovi nebo rodině po všech stránkách obdobné bydlení s bydlením dosa-
vadním.“*

Z tohoto odstavce OZ je zřejmé, že jde o situaci, kdy danou nemovitost vlastní pouze jeden manželů, tj. v katastru nemovitostí je uveden jako jediný vlastník jeden z manželů, partnerů či rodičů dětí. V případě, že tento vlastník nemovitosti tvoří s dalšími osobami

rodinnou domácnost, tj. trvale žijí v dané nemovitosti a společně se podílejí na nákladech a fungování domácnosti, je zapotřebí, aby s prodejem této nemovitosti vyslovil písemný souhlas také druhý z manželů, resp. partnerů, který tuto nemovitost nevlastní. Pokud by kupující takové nemovitosti na její koupi žádal o hypotéční úvěr, je víc pravděpodobné, že příslušná banka by písemný souhlas druhého manžela či partnera vyžadovala a bez tohoto souhlasu by hypotéku neposkytla. Jsou známy i případy prodeje nemovitosti, kdy ženatý vlastník bytu v tomto bytě nebydlel, pronajímал jej (tj. v tomto bytě tedy netvořil rodinnou domácnost) a přesto banka poskytující hypotéku kupujícímu vyžadovala souhlas manželky prodávajícího. Jestliže by kupující hradil kupní cenu z vlastních zdrojů, obchod by se mohl uskutečnit, ale kupní smlouva by byla relativně neplatná. Relativní neplatnost v tomto případě znamená, že kupní smlouva je platná, pokud se oprávněná osoba (zde manžel/ka či partner/ka, který nevlastní nemovitost a nedal souhlas

k prodeji) v maximálně tříleté lhůtě aktivně nedovolá neplatnosti kupní smlouvy u soudu. Tato tříletá lhůta běží ode dne, kdy se manžel či partner nevlastníci nemovitost o prodeji nemovitosti dozvěděl nebo dozvědět mohl. V případě uplatnění relativní neplatnosti kupní smlouvy se tak kupující dostává do situace, kdy ačkoli koupil nemovitost v dobré víře, je velká pravděpodobnost, že soud rozhodne o neplatnosti této kupní smlouvy. Dle soudní judikatury má rodinná domácnost přednost před dobrou vírou kupujícího, že totiž koupil nemovitost od jediného vlastníka bez právní vady.

Je třeba si uvědomit, že katastrální úřad při vkladovém řízení nezkontroluje rodinné poměry prodávajícího, tj. zda jako jediný vlastník tvoří s dalšími osobami rodinnou domácnost. Toto je jeden z mnoha důvodů, proč je žádoucí i při zdánlivě jednoduchém prodeji např. bytu obrátit se na renomovaného realitního zprostředkovatele. Kvalifikovaný, profesionálně a eticky jednající realitní makléř je schopen postihnout všechna možná úskalí realitního obchodu (a v případě potřeby využije možnosti právní konzultace se svým spolupracujícím advokátem) a tím zamezí vzniku např. zde uvedené možnosti zneplatnění kupní smlouvy či jiných právních problémů.

V rámci všech kurzů, které jako Asociace realitních kanceláří ČR s právní problematikou pořádáme, věnujeme velkou pozornost všem právním aspektům zprostředkovatelské činnosti.

- red -

Profesní vzdělávání

KURZ PRAHA

ŠVARCSYSTÉM

Pro členy ARK ČR SLEVA

ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ
ARČK
ČESKÉ REPUBLIKY

3. 12. 2024
PRAHA

Stavět a bydlet úsporně je trendem současnosti a potřebou budoucnosti

Co nejnižší energetická spotřeba, využívání obnovitelných zdrojů, zanechávání co nejmenší uhlíkové stopy. Dnes již běžné pojmy tolik potřebných úspor, které by měly být krédem pro každou novou stavbu. Hledáte-li právě nyní informace, jak realizovat vlastní rodinný dům, možná vás inspirují zkušenosti těch, kteří takto žijí již několik let.

První český soběstačný dům se začal stavět v roce 2019 v jižních Čechách po téměř čtyř letech příprav. Nejedná se o žádný minidomek, stavba má 81,27 m² a 116 m² obytné plochy v přízemí a podkroví. Je umístěna v roztroušené zástavbě Hodslavského potoka, poblíž lyžařského areálu Kramolín u Lipna nad Vltavou. Nyní vyšla kniha, která mapuje nejen vznik tohoto domu, ale také radí budoucím stavitelům, jak na to.

Kniha Český soběstačný dům: Výprava za možnostmi šetrnějšího života mapuje na 336 stranách nejen průběh stavby, ale také kompletní technické a stavební detaily celého domu. V první části kniha přináší obsáhlé rozhovory mozaiky osobností, které se snaží o udržitelnost ve svých domácnostech: trapistického mnicha bratra Josefa, rodiny Balšínkových, žijící v lodních kontejnerech, technologického guru Jana Staňka, známého jako Electro Dad

a manželů Měkotových – solárních punkerů ze slaměného domu. Jsou to lidé, kteří svými životy a bydlením manifestují vlastní, specifický náhled na to, co pro ně znamená šetrnost, udržitelnost a soběstačnost.

Druhá část knihy se do posledního šroubku věnuje Českému soběstačnému domu, a to naprosto otevřeně, včetně všech chyb a omylů. Naleznete zde podrobně popsany celý proces přípravy a výstavby. Od stavebního povolení až po technické kapitoly zaměřené mimo jiné na elektrickou energii, materiály, vodní a odpadové hospodářství či vytápění. V knize jsou i QR kódy, které vedou až k jednotlivým projektovým a technickým dokumentům tohoto domu, umístěným na webových stránkách domu. Přístup k nim je zdarma, což může být pro mnoho budoucích stavebníků velmi užitečné, nebo alespoň inspirativní v cestě, kterou se mají vydat. Další důležitou věcí je, že v těchto technických kapitolách jsou ukázány konkrétní

principy a postupy, které se dají v různé míře aplikovat takřka v jakémkoliv současné domácnosti.

V poslední části představuje rodina Podruhových, která v tomto domě bydlí, svou filozofii bydlení a její vývoj, ale také své chyby, bolesti a radosti. Postavit Český soběstačný dům trvalo celkem i s přípravou takřka 10 let a jak autoři podotýkají, byla to doslova výprava za možnostmi šetrnějšího života. Publikace je pojatá velmi pragmaticky, místy až sebekriticky a zahrnuje také nevýhody této cesty. Protože soběstačné bydlení rozhodně není jen „procházkou růžovou zahradou“, neboli jak autoři říkají, nic nelakují na zeleno.

Výhodou je, že dílčí principy a řešení se dají využít nejen v dalších off-grid stavbách, ale především pro rekonstrukce a novostavby v běžné zástavbě a je jedno zda člověk žije v paneláku, v domě na vesnici nebo v centru Prahy. A tak si z těchto praktických zkušeností a možností může něco převzít do své každodenní praxe každý majitel bytu, rodinného domu či budoucí stavebník.

Kniha Český soběstačný dům: Výprava za možnostmi šetrnějšího života je k dostání také v „solární“ podobě. Z celkových 2 862 kusů prvního vydání jich totiž bylo 300 vytištěno v Českém soběstačném domě na digitální tiskárně Konica-Minolta poháněné sluneční elektřinou. Více informací o celé stavbě lze najít na webových stránkách csdum.cz.

Jindra Svitáková

Zdroj: www.realitymorava.cz

Profesní vzdělávání

VÍCEDENNÍ KURZ PRAHA

VÝKON SPRÁVY NEMOVITOSTÍ

Pro členy
ARK ČR SLEVA

18. 11. – 20. 11. 2024
PRAHA

ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘŮ
ADK ANK
ČESKÉ REPUBLIKY

Setkání Realitního obchodního klubu ARK ČR: V Jihočeském kraji se zrodila nová realitní platforma

Dne 18.9.2024 se v malebné restauraci Špalíček v Českých Budějovicích uskutečnilo první setkání **Realitního Obchodního Klubu ARK ČR**, které přivítalo realitní makléře a majitele realitních kanceláří z celého Jihočeského kraje. Tento unikátní koncept, zaměřený na podporu spolupráce a obchodních příležitostí mezi realitními profesionály, přinesl skvělou atmosféru a efektivní program.

Jasný program, maximální efektivita

Hned od začátku bylo zřejmé, že setkání není určeno ke zbytečným řečem. Celý program byl precizně strukturovaný, aby poskytl co největší hodnotu všem zúčastněným. Program probíhal jasně, přímo k věci, což ocenili všichni účastníci. Makléři a majitelé kanceláří měli možnost představit své aktuální projekty, sdílet své potřeby a hned začít hledat obchodní partnery pro své zakázky.

Hlavní cíl: Spolupráce a obchodní příležitosti

Hlavním cílem klubu je propojit realitní odborníky napříč regionem, poskytnout jim prostor ke spolupráci a podpořit jejich obchodní aktivity. Během setkání proběhla nejen inspirativní diskuze, ale také byla představena Zóna uzavírání obchodů, kde měli makléři prostor navazovat konkrétní spolupráce a domlouvat další obchodní příležitosti. Tento formát přinesl velký úspěch a propojení účastníků.

Poděkování organizátorům a moderátorovi

Celý koncept Realitního Obchodního Klubu vytvořila a zorganizovala Mgr. Petra Wölflová z realitní kanceláře REALDOMUS, jako nová regionální zmocněnkyně ARK ČR, která tímto novým formátem propojuje makléře napříč regionem a vytváří platformu pro efektivní spolupráci. Setkání moderoval výborný Tadeáš Vaverka z realitní kanceláře Vaverka reality, partner Justo, který nejen vysvětlil podstatu klubu, ale také aktivně přispěl k hladkému průběhu celého programu a pomohl Petře Wölflové s organizací.

Na setkání rovněž vystoupil Jan Borůvka, který pohovořil o práci a výhodách členství v Asociaci Realitních kanceláří České republiky, čímž zdůraznil význam zapojení makléřů do této prestižní organizace.

Děkujeme Asociaci realitních kanceláří ČR za pozvání, podporu při organizaci a také za výborné pohoštění, které přispělo k příjemné

atmosféře a úspěchu celého setkání.

Zpětná vazba: Skvělá atmosféra a pozitivní reakce

Účastníci setkání hodnotili atmosféru jako vynikající. Bylo cítit, že se všichni sešli s jedním společným cílem – podpořit své podnikání, seznámit se a najít nové obchodní příležitosti. Pozitivní zpětná vazba od makléřů byla jasným důkazem, že Realitní Obchodní Klub má obrovský potenciál. „Skvělé setkání, výborná organizace, a hlavně užitečné kontakty. Opravdu efektivní a příjemně strávený čas“, hodnotil jeden z účastníků.

Chystáme se na další setkání

Po úspěšném prvním setkání se již nyní těšíme na další událost, která **proběhne 4. 12. 2024 opět v restauraci Špalíček** v Českých Budějovicích. Pokud vás tento koncept zaujal, neváhejte nás kontaktovat a přidejte se k nám! Realitní Obchodní Klub je otevřen všem členům Asociace realitních kanceláří České republiky, ale také nečlenským makléřkám a makléřům, kteří mají zájem o nové příležitosti a spolupráci v rámci realitního trhu.

Staňte se součástí Realitního Obchodního Klubu ARK ČR!

Pokud jste realitní makléř či majitel kanceláře a chcete rozvíjet své podnikání, zlepšovat profesní dovednosti a navazovat nové kontakty, Realitní Obchodní Klub je to pravé místo pro vás. Spolupráce a obchodní příležitosti čekají – **ozvěte se nám a přidejte se k našim setkáním.**

- red-

Profesní vzdělávání

ONLINE KURZ

PŘÍPRAVNÝ KURZ KE ZKOUŠCE ODBORNÉ ZPŮSOBILOSTI

Pro členy
ARK ČR SLEVA

12. 11. – 14. 11. 2024
26. 11. – 28. 11. 2024
ONLINE

ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ
ARK
ČESKÉ REPUBLIKY

Proč má smysl používat virtuální prohlídky

Virtuální realita je jedním z nevykonnějších technologických nástrojů, které jsou dnes k dispozici. Je snadno přístupný, uživatelsky přívětivý a umožňuje uživatelům zažít svět, který by jinak nemohli.

Využití virtuální reality v oblasti nemovitostí zásadně změnilo způsob, jakým jsou nemovitosti uváděny na trh.

V případě, že ještě nevyužíváte virtuální prohlídku při prezentaci nemovitostí, představíme vám několik důvodů, proč ji začít využívat.

Virtuální prohlídka vám umožní oslovit širší publikum

Virtuální prohlídka vám umožňuje prezentovat nemovitost, kterou prodáváte, širšímu publiku. Potenciální kupci nebudou muset čekat až si na ně uděláte čas, aby navštívili nemovitost a viděli její dispozice. Mohou použít na svůj počítač nebo chytrý telefon a projít se nemovitostí pomocí virtuální prohlídky. To umožňuje kupujícím si prohlédnout nemovitost ještě před tím, než se vydají na její fyzickou prohlídku.

Virtuální prohlídka umožňuje potenciálním kupcům opakovaně navštívit nemovitost

Virtuální prohlídky vám umožní zefektivnit práci při prohlídkách nemovitostí s klienty. Potenciální kupci mohou nemovitost navštívit osobně a při rozhodování, zda učinit nabídku, mohou „projít“ dům znovu a znovu ve virtuální prohlídce.

Pomocí funkce statistika jsme schopni sledovat a zaznamenávat návštěvnost virtuální prohlídky a chování návštěvníků v ní. Tyto údaje vám mohou poskytnout přehled o zájmu kupujících o nemovitost tím, že vám umožní zobrazit počet zobrazení a jedinečných návštěvníků, kteří navštívili vaši nemovitost.

Virtuální prohlídky jsou poutavější než fotografie

Virtuální prohlídka poskytne vašim kupujícím

cím nový zážitek z prohlídky nemovitosti, který je jedinečný a poutavý a umožňuje jim lépe informovaně rozhodnout.



Atraktivní možností u virtuálních prohlídek je možnost umísťovat značky s poznámkami a informacemi. Tyto značky jsou ukotveny v celém prostoru virtuální prohlídky, což vám umožní představit zájemcům nemovitost do nejmenšího detailu. Do poznámek lze umístit informace o nemovitosti, nebo jejím příslušenství, které nejsou na první pohled viditelné a zvyšuje například cenu nabízené nemovitosti.

Kupující mohou získat skutečný pocit z prostoru

Existuje několik způsobů, jak zobrazit nemovitost pomocí konceptu virtuální prohlídky.

Návštěvníci mohou chodit z místnosti do místnosti prostřednictvím 3D prohlídky, prohlédnout si nemovitost z pohledu „Dollhouse“, nebo si prohlédnout půdorys nemovitosti.

Každá z těchto metod prohlížení domova je pro návštěvníky užitečná. 3D prohlídka umožňuje zájemcům „chodit“ a opravdu se cítit, jako by byli fyzicky v nabízené nemovitosti. Pohled „Dollhouse“ umožňuje návštěvníkům prohlédnout si nemovitost z různých pohledů, jako by nemovitost neměla žádnou střechu.

To umožňuje kupujícím získat skutečnou představu dispozic nabízené nemovitosti, zatímco stále vidí některá specifika jejích místností. Zobrazení půdorysu poskytuje rozměry, které mohou být zvláště užitečné při plánování, jak nabízenou nemovitost v budoucnu zařídit. Může návštěvníkům pomoci představit

si, kam se jejich současný a budoucí nábytek vejde.

Propagujte atraktivně sebe a svou agenturu

Virtuální prohlídka vám usnadňuje vaši prezentaci a makléře, se kterým spolupracujete. Do poznámek v prohlídce můžete vkládat videa, která nasměrují kupující na vaše webové stránky, abyste zvýšili online návštěvnost a povědomí. V případě, že upravíte virtuální prohlídku tak, aby obsahovala kvalitní marketingové informace, přiláká další potenciální prodejce.

Nezapomeňte, že s virtuální prohlídkou nepropagujete jen nabízenou nemovitost – propagujete také sebe a svou agenturu.



Zajímavé články

- Stavební zákon pamatuje na povodně – majitelům poškozených domů nabízí úlevy; www.mmr.cz; 20.9.2024 ➤
- Drahé hypotéky?; peníze.cz; 1.9.2024 (včetně podcastu) ➤
- Neobsazenost institucionálního nájemního bydlení prudce klesá; remspace.cz; 23.9.2024 ➤
- Láká Brno investory? Jak nové stavební předpisy a digitalizace promění realitní trh?; remspace.cz; 16.9.2024 ➤
- Dostupné nájemní byty pro města a obce; www.arch-rozvoj.cz; září 2024 ➤
- Ceny nemovitostí opět rostou, současně ožívá i hypoteční trh; www.hn.cz; 19.9.2024 ➤
- Velcí investoři nakupují stále více nájemních bytů. Jako domácí účtují skoro o třetinu víc než individuální pronajímatelé; www.hn.cz; 5.9.2024 ➤



Realitní magazín ARK ČR

měsíčník
10/2024

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 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!

