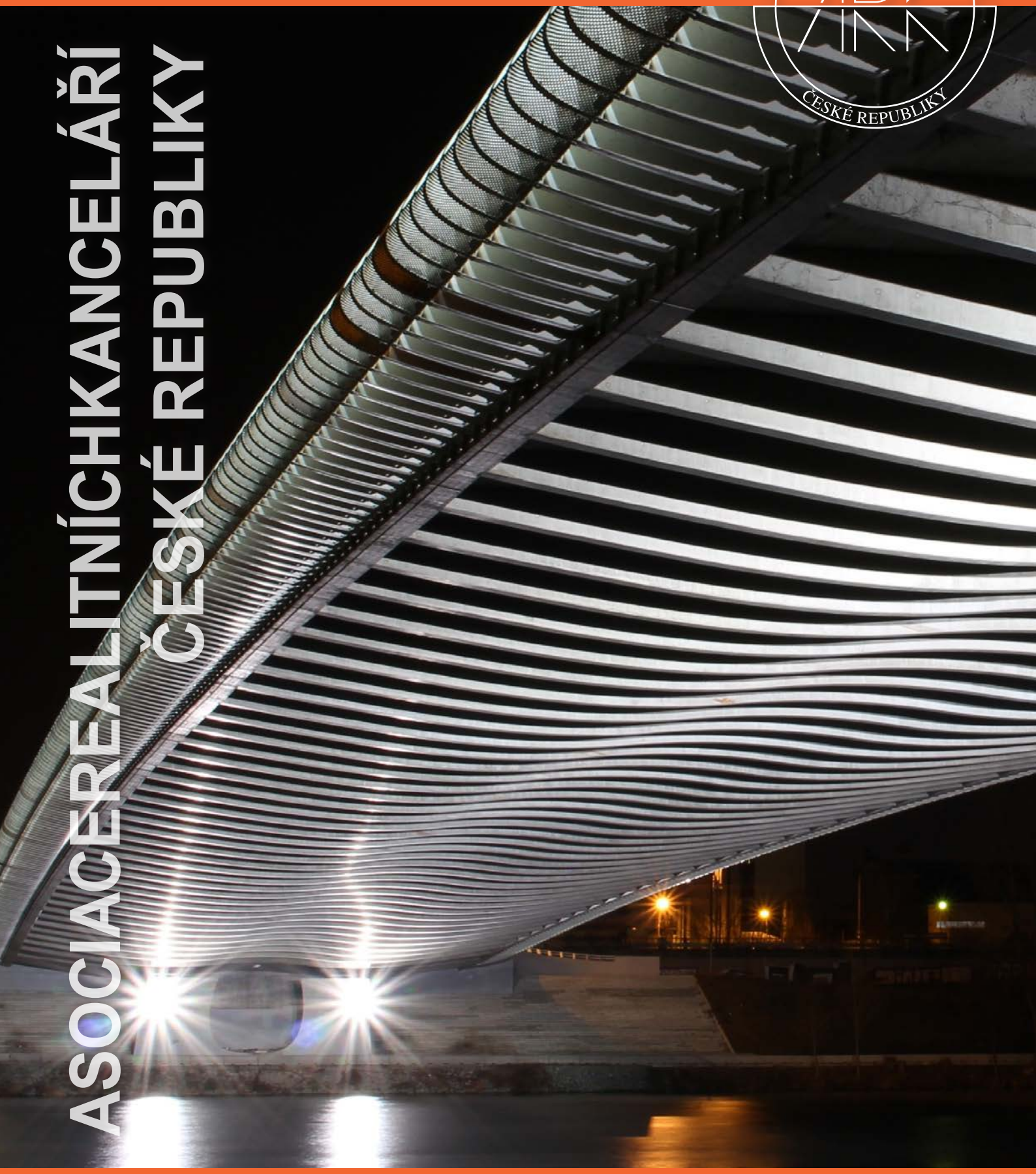
# REALITNÍ MAGAZÍN

ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ ČESKÉ REPUBLIKY

ASOCIACEREALITNÍCHKANCELÁŘÍ
ČESKÉ REPUBLIKY



www.arkcr.cz

4 / 2017

# Odborná způsobilost realitních makléřů

*Rád bych tímto článečkem rozpoutal diskusi. Pusťte se se mnou do polemiky. Kdo je vlastně odborně způsobilým? Samozřejmě, že mluvím o realitním zprostředkovateli, makléři, agentovi, brokerovi nebo jak už se to ta naše profese všelijak dnes nazývá. Česky je to prostě odborně způsobilý pracovník realitní kanceláře. Ať už je to zaměstnanec nebo osoba samostatně výdělečně činná, která se realitním zprostředkováním zabývá na základě naší stále ještě platné legislativy. Živnost volná - tam podle našich legislativců zatím patříme.*

### Realita reálně

Nemohu si odpustit fakta. Volná živnost je multiprofesní živnost. Sdružuje činnosti, které nevyžadují prokazování odborné ani jiné způsobilosti, stačí splňovat jen všeobecné podmínky. Volná živnost obsahuje veškeré výrobní a obchodní činnosti a služby, které nejsou zařazené mezi živnosti vázané, živnosti řemeslné ani živnosti koncesované. Některé obory činností přímo vyjmenovává „Příloha 4" živnostenského zákona, ale patří sem i nevyjmenované činnosti, které nejsou uvedené jinde. Realitní činnost, správu a údržbu nemovitostí zde rovněž zatím stále nacházíme.

Každodenní praxe nás však opakovaně školí (ať už si legislativa říká, co chce), že pokud není realitní kancelář a její lidé odborně způsobilá, znamená to mnoho nepříjemností. Zejména pro klienty, kteří se s důvěrou na takovou firmu obracejí a záhy jsou překvapeni, že všudy přítomná reklama ještě neznamená kvalitu, tedy odbornou způsobilost. Ale také pro celý obor nebo lépe - realitní stav. Pro všechny realitní kanceláře, které dělají své profesi čest, ale ostatní jim pověst kazí.

Musím na tomto místě připomenout také paragraf 5 NOZ v souvislosti s výkonem realitní činnosti. Připomeňme si, že na činnost realitních makléřů po přijetí nového občanského zákoníku, tedy zák. č. 89/2012 Sb., jsou kladeny daleko vyšší nároky, než tomu bylo za účinnosti zák. č. 40/1964 Sb. a případně obchodního zákoníku, tedy zák. č. 513/1991 Sb. Jak jistě víte, ustanovení pojednává o tzv. „Zvláštní způsobilosti". V prvním odstavci je výslovně uvedeno, že 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 pečlivostí, která je s jeho povoláním nebo stavem spojena. Jedná-li bez této odborné péče, jde toto k jeho tíži. Tímto pravidlem občanský zákoník pouze vyjadřuje to, co by mělo být běžné: nechá-li si kupříkladu objednavatel opravit či zhotovit věc u profesionála, může legitimně očekávat, že si bude zhotovitel také jako profesionál při opravě či zhotovení nové věci počínat.

### Praxe v oboru

Odbornou způsobilost lze bez pochyby získat praxí. Ti, kteří začínali s realitní kanceláří po roce 89 ani jinak nemohli. Víme, že znalosti z řady oborů vykonávání realitní profese usnadňuje. Určité penzum znalostí z té či oné profese musí každý realitní profesionál ovládat. Realiťák musí být zejména dobrým obchodníkem. O tom nemůže být pochyb. Měl by být schopným psychologem, ovládat vyjednávání, musí umět prezentovat sebe i svojí firmu, ale zejména nemovitosti, které nabízí, resp. zprostředkovává k prodeji či k pronájmu. Tady se dostáváme k tomu, že dnešním klientům nakonec nestačí jen krásné řeči, ale žádají si - a nutno říci, že po právu - službu komplexní. Chtějí zakázku realizovat „na klíč". Už neobstojí makléř, který něco, někoho, najde, přivede… Spotřebitel chce maximum informací o ceně, o právním stavu, o stavebně technickém stavu nemovitosti, o lokalitě z pohledu současného, ale i budoucího vývoje, o ekonomice, financování… Měli a mají to proto v oboru snazší obchodně zdatní stavaři, právníci, ekonomové.

### Vzdělávání

Přesto, že praxe je potřebná, není jediným způsobem, jak se postavit v realitách na vlastní nohy. Sama o sobě je totiž praxe poměrně zdlouhavým způsobem, jak se v realitách můžete stát mužem a dnes stále častěji ženou na svém místě. To pochopilo mnoho realitních kanceláří a začalo vyhledávat potřebné profesní vzdělávání, později některé větší firmy s většími i menšími úspěchy začaly své makléře učit samy. Příležitosti se ujaly také mnohé vzdělávací firmy, ale bohužel také mnozí podnikavci, od kterých se toho mnoho nedozvíte. Tím chci říci, že každý realitní makléř by si měl profesní vzdělávání dobře vybírat. Pokud jde na kurz jenom proto, aby dostal papír, pak jde asi pouze o jeho cenu a je-li pěkně barevný… „Však ono to na klienta bude stačit". Pokud jde o obsah a kvalitu, není úplně snadné se na trhu orientovat. Nakonec by mělo jít o to, abychom si z kurzu, semináře odnesli pokud možno co nejvíc. Ale jak to dopředu zjistit? Znáte to - komu se ještě nestalo, že byl na přednášce, z jejíhož průběhu byl nadšený, přednášející byl opravdu skvělý. Herec, psycholog, odborník v jedné osobě. Ale když se vás druhý den někdo zeptal, o čem to vlastně bylo, neumíte odpovědět. Ale to je ještě ten lepší případ. Horší je ten, kdy obsah byl o ničem a přednášející byl ještě horší. A rada? Ptejte se kolegů. Reference i zde, stejně jako u klientů, fungují.

### Osvědčení

O zkoušce, na základě které lze získat „Osvědčení o získání profesní kvalifikace" jsme již hovořili na stránkách Realitního magazínu ARK ČR několikrát a jistě se k tomuto tématu budeme vracet. Dnes bych však rád téma „osvědčení" probral z trochu více úhlů. Tak, aby všem z vás, kteří si tyto řádky přečtete, bylo jasné, o co se vlastně jedná.

Podívejme se na problematiku vzdělání a k němu se vážícím vysvědčením ze širšího hlediska. Plzeňská „Práva" byla svého času pověstná. Kolik politiků (ale nejen jich, ti posloužili pouze novinářům za dobré sousto) se ze dne na den stalo „lékaři práv". Papír (titul) se jim pro jejich kariéru hodil. A kdo má v dnešní době čas ztrácet roky ve školních lavicích. Podobně to však funguje i na jiných úrovních. Nejde o handl pouze s vysokoškolskými tituly.

V dnešní době, kdy je trh (a dnes často také zdi kanceláří realitních provozoven) zaplaven nejrůznějšími certifikáty, osvědčeními, vysvědčeními a diplomy, které jsou vydávány nejrůznějšími jednotlivci, organizacemi či komorami, se význam těchto dokumentů stírá. A nutno dodat, že v mnoha případech oprávněně. Některé jsou vydávány za pouhou účast, někdy ani ta není podstatná, hlavně že účastník toho kterého kurzu zaplatil… Některé komplexní, vícedenní semináře jsou vedeny jedním „zkušeným odborníkem na všechno", podle známého hesla: „kdo moc neumí, všechno naučí".

Ale vždyť je to vlastně jedno, stejně jde hlavně o to, aby klient viděl nebo raději řekněme zíral… Stačí mu přeci jen předložit certifikát. A nejlépe s pečetí. Třeba zlatou. To už musí něco znamenat. Co všechno ten makléř umí. A tak už jen málokterý zákazník se zeptá, kde a jak realiťák k takovému „obrázku" na zdi přišel.

A o to právě jde. Existuji certifikace, osvědčení, vysvědčení, které skutečně něco znamenají? Mám pro vás dobrou zprávu. Existují. Například rekvalifikační kurzy „Obchodník s realitami", zakončené zkouškou odborné způsobilosti před tzv. autorizovanou osobou, ze které pouze úspěšný absolvent obdrží Osvědčení o získání profesní kvalifikace, dokonce se státním znakem, je jedním z nich. Tato zkouška musí obsahem odpovídat standardu Národní soustavy klasifikací. Ta se, pro představu čtenáře, pro náš obor soustřeďuje mimo jiné na témata, kterými jsou:

- Komplexní orientace v procesech a postupech spojených s výkonem činností obchodníka s realitami,
- Využívání marketingových principů a marketingu při prodeji/pronájmu nemovitostí
- Odhad tržní hodnoty a financování nemovitostí
- Orientace v základních právních předpisech souvisejících s činností obchodníka s re-

***Pokračování na str. 3***

## Odborná způsobilost realitních makléřů

*Pokračování ze str. 2*

alitami

- Orientace v oblasti stavebnictví související s výkonem činnosti obchodníka s realitami
- Používání informačních technologií v praxi obchodníka s realitami
- Etika při výkonu činnosti obchodníka s realitami
- Odhad tržní hodnoty a financování nemovitostí

Další možností jak si nechat spolehlivě ověřit znalosti, je absolvování zkoušky u certifikačního orgánu, který musí postupovat podle tzv. certifikačního schématu. Ten jednak říká, jakým způsobem se při zkoušce postupuje (písemná část, ústní část atd.) a také, jaký obsah musí zkouška mít.

Oba uvedené způsoby jsou možnostmi, jak získat osvědčení, které není zadarmo. Nemluvím o ceně z hlediska finančního, která je zanedbatelná, ale o ceně z hlediska způsobu hodnocení. Hovořím o tom, že k získání takového osvědčení musíte opravdu prokázat znalosti.

Také připravovaný zákon o realitním zprostředkování, kdy současná volná živnost by se měla změnit na živnost vázanou, jakkoli je zákon zatím „pouze na papíru“, zkoušku odborné způsobilosti cituje jako jeden ze způsobů, jakým může být zapsán realitní makléř na oficiální seznam odborně způsobilých osob.

Na závěr mi dovolte říci, že tímto nezatracuji žádný dobře míněný způsob profesního vzdělávání v realitách. Kdokoli se chce vzdělávat, dělá to pro sebe a pro své klienty. Věnujte svůj čas tomu nejlepšímu vzdělávání. Tomu, které vám přinese vzdělání, které povede k vašemu obchodnímu i společenskému úspěchu.

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

# REALITNÍ ZÁKON LETOS NEBUDE…Garážové realitky i nejrůznější, pseudorealitní kanceláře slaví úspěch.

Zákon o realitním zprostředkování zřejmě pro letošní rok spadl pod stůl. Vzhledem k tomu, že byl vládní návrh zákona o realitním zprostředkování opět vrácen k přepracování, nelze očekávat, že by ho ještě v tomto volební období dostala Poslanecká sněmovna k projednání.

K situaci se vyjádřil Ing. Jaroslav Novotný, prezident ARK ČR:

„Je velkou škodou, že úsilí a čas, které nejdříve věnoval přípravě zákona Hospodářský výbor PS ČR, posléze Ministerstvo pro místní rozvoj a odborníci z dalších ministerstev a institucí přišel nazmar. Co na to řekne veřejnost a spotřebitel? Je to v jejich zájmu?“

a také generální sekretář ARK ČR Ing. arch. Jan Borůvka:

„Asociace realitních kanceláří České republiky se jako jediné profesní sdružení - v rámci pracovní komise na MMR - opravdu aktivně zapojila do přípravy návrhu zákona. Po 25 letech našich snah se měl konečně objevit zákon, jehož cílem bylo chránit spotřebitele proti neseriózním podnikavcům v realitách. Navržený zákon nastavil pravidla pro vstup do profese, pro výkon činnosti, pro rozsah činností, požadoval pojištění profesní odpovědnosti a podobně. Všechny slušné realitní kanceláře se na jeho přijetí těšily.“

Tématu je také věnován článek v Hospodářských novinách – viz zde

**- red -**



## VIDEOprohlídky pro makléře

Neděláte zatím videoprohlídky pro vámi nabízené nemovitosti? Nenechte se „převálcovat“ konkurencí a naučte se videoprohlídky sami vytvářet! Zájemci o nemovitost budou mít o ní díky videu lepší představu a vy ušetříte mimo jiné čas na prohlídkách s těmi, kteří by si danou nemovitost stejně nekoupili.

**Termín: 12. 4. 2017** (9 - 12 hod.)
**Místo konání: sídlo ARK ČR,** Praha 10, Strašnická 3165/1b
**Seminář vede:** Tomáš Pěnka, fotograf s praxí v realitách

Bližší info a přihláška na webu ARK ČR

## Prodej nemovitostí v exekuci a insolvenci

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

**Termín: 25. 4. 2017** (9 -16 hod.)
**Místo konání: Praha**, sídlo ARK ČR,
Praha 10, Strašnická 3165/1b
Seminář vede: JUDr. Michaela Balousová, advokátka
Bližší info a přihláška zde

# Předkupní právo spoluvlastníků ve světle novely občanského zákoníku

*Po dobu účinnosti zák. č.40/1964 Sb., občanského zákoníku (pozn. účinného do 31. prosince 2013), měli spoluvlastníci nemovitých věcí v případě převodu podílu na společné věci předkupní právo k tomuto podílu ze zákona.[1] Výjimkou ze zákonného předkupního práva spoluvlastníků byl převod předmětného převodu na osobu blízkou.*

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**OZ**“) účinný od 1. 1. 2014 však úpravu zákonného předkupního práva, až na výjimky uvedené níže, neupravuje. Dle OZ tedy platí, že spoluvlastník může se svým podílem nakládat podle své vůle.[2] Výjimkou z ustanovení může představovat předkupní právo založené smlouvou mezi spoluvlastníky navzájem či zákonná limitace uvedená níže. Spoluvlastník je dle platného stavu oprávněn zcizit svůj podíl, aniž by byl povinen obrátit se na zbylé spoluvlastníky, ledaže se jedná o případy zákonného předkupního práva uvedených v § 1124 OZ a § 1125 OZ, přičemž tato ustanovení představují jediné zákonné omezení spoluvlastníka při nakládání se svým podílem.

Uvedená ustanovení jako jediná ve vztahu ke spoluvlastnickým vztahům zakotvují zákonné předkupní právo spoluvlastníků v situacích, které spoluvlastníci nemohli svou vůlí či právním jednáním ovlivnit. Příkladem zákonného předkupního práva dle § 1124 OZ a § 1125 OZ je například nabytí podílového spoluvlastnictví pořízením pro případ smrti. Pokud by jeden ze spoluvlastníků zamýšlel svůj podíl nabytý v uvedených případech převést, mají ostatní spoluvlastníci k jeho podílu zákonné předkupní právo po dobu trvání šesti měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví, ledaže se jedná o převod ve prospěch jiného spoluvlastníka, či manžela, sourozence nebo příbuzného v řadě přímé.[3] Lze tedy konstatovat, že úprava dle OZ je liberálnější než úprava v občanském zákoníku účinném do 31. 12. 2013, neboť neomezuje spoluvlastníka v nakládání s jeho podílem, když nelimituje svobodu výběru osoby nabyvatele podílu, či nestanovuje podmínky, za kterých je podíl možné nabýt.

Koncepce předkupního práva dle platného stavu bude však účinností zák. č. 460/2016 Sb., kterým se mění zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a další související zákony (dále jen „**novela OZ**“) změněna a opět přináší do právního řádu předkupní právo spoluvlastníků při převodu podílu. Účinnost novely OZ týkající se znovuzavedení předkupního práva nastane 1. 1. 2018. V mezidobí, tj. do účinnosti novely OZ mohou spoluvlastníci zcizovat své podíly bez souhlasu ostatních spoluvlastníků, pokud se nejedná o případy výslovně uvedené v § 1124 OZ a § 1125 OZ. S ohledem na opětované zakotvení zákonného předkupního práva lze dále předpokládat, že spekulanti v oblasti realit zvýší svou aktivitu a toto období využijí pro nákupy spekulativních podílů za účelem posílení budoucích pozic při vyjednávání se zbývajícími spoluvlastníky.

Počínaje 1. 1. 2018 bude § 1124 OZ znít následovně: „*Převádí-li se spoluvlastnický podíl na nemovité věci, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké. Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.*“ Jak je uvedeno v § 1124 ve znění novely OZ, výjimku ze zákonného předkupní práva budou převody na osoby blízké. Okruh osob blízkých je uveden v § 22 OZ.[4] Předkupní právo se bude vztahovat jak na převody úplatné, tak bezúplatné. Mezi spoluvlastníky bude dále možné ujednat, že se vzdají zákonného předkupního práva uvedeného v § 1124 OZ ve znění novely OZ, a to s účinky pro své právní nástupce. U nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu (pozn. katastru nemovitostí) se toto ujednání do veřejného seznamu též zapíše.[5]

Pokud srovnáme stav dle platného OZ a novely OZ účinné od 1. 1. 2018 stran koncepce zákonného předkupního práva, porovnáváme na jedné straně právo volně nakládat se svým majetkem, efektivitu a zamezení v některých případech též účelovým obstrukcím ze strany dalších spoluvlastníků a na druhé straně zájem na zcelování podílu vlastníků a zamezení spekulativních převodů podílu na třetí osoby, jejichž účelem je například snižování hodnoty nemovitých věcí.

Zákonodárce v důvodové zprávě uvádí následující argumenty pro zavedení zákonného předkupního práva, a to: „*praxe ukazuje, že nebylo vhodné opustit úpravu zákonného předkupního práva pro převod spoluvlastnického podílu. Stávající úprava obsažená v § 1124 a 1125 je uživatelsky složitá a nepřehledná. Zákonné předkupní právo v našem právním řádu fungovalo několik desítek let, jedná se tak o osvědčený institut a uživatelé s ním počítají a spoléhají na něj. Jeho zrušení nepřineslo v životě spoluvlastníků žádné zlepšení, a naopak celou úpravu převodu spoluvlastnického podílu a vypořádání zkomplikovalo. Návrh vyhovuje požadavkům praxe a opětovně zavádí ustanovení o zákonném předkupním právu, jehož znění se inspiruje § 140 OZ 1964*“.

K tzv. malé novele, jak je novela OZ označována, se též vyjádřilo Představenstvo České advokátní komory dne 20. 11. 2014. Ve stanovisku k navrhovaným úpravám stran znovuzavedení

předkupního práva mezi spoluvlastníky uvádí, že tato úprava nemá charakter technické novely tak, jak byla původně novela interpretována a též poukazuje na skutečnost, že úprava institutu byla podrobena rozsáhlé odborné diskuzi před přijetím OZ, jak příznivců, tak odpůrců tohoto institutu, nicméně závěr těchto diskuzí není novelou OZ respektován. Ze stanoviska je patrné, že Česká advokátní komora vyslovila zásadní nesouhlas s navrženou úpravou a samotnými úpravami jako takovými.[6]

Dle mého názoru znovuzavedení zákonného předkupního práva oslabuje právo jednotlivce volně disponovat se svým majetkem, a ačkoliv byl tento institut součástí právního půl století, jedná se o krok zpátky od liberálního pojetí občanského zákoníku, jakožto pilíře civilního práva.

**Mgr. Jakub Hafner,**
**advokátní koncipient**
**TOMAN, DEVÁTÝ & PARTNEŘI**
**advokátní kancelář, s. r. o.**
**www.iustitia.cz**

Příspěvek byl původně uveřejněn na www.epravo.cz.

TOMAN, DEVÁTÝ & PARTNEŘI
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

1 § 140 zák. č.40/1964 Sb., občanský zákoník účinný do 31. 12. 2013
2 § 1123 OZ „Spoluvlastník může se svým podílem nakládat podle své vůle. Takové nakládání však nesmí být na újmu právům ostatních spoluvlastníků bez zřetele k tomu, z čeho vyplývají“.
3 § 1124 odst. 1 OZ „Bylo-li spoluvlastnictví založeno pořízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit, a převádí-li některý ze spoluvlastníků svůj podíl, mají ostatní spoluvlastníci k podílu po dobu šesti měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví předkupní právo, ledaže spoluvlastník podíl převádí jinému spoluvlastníku nebo svému manželu, sourozenci nebo příbuznému v řadě přímé. Neujednají-li si spoluvlastníci, jak předkupní právo vykonají, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů.“
4 příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel nebo partner podle jiného zákona upravujícího registrované partnerství; jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném se pokládají za osoby sobě navzájem blízké, pokud by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pociťovala jako újmu vlastní
5 § 1125 OZ s účinností od 1. 1. 2018
6 stanovisko České advokátní komory ze dne 20. 11. 2014

# Pražský trh kancelářských prostor

*Realitní a poradenská společnost Professionals s.r.o. informuje o stavu pražského trhu kancelářských prostor ve čtvrtém čtvrtletí 2016.*

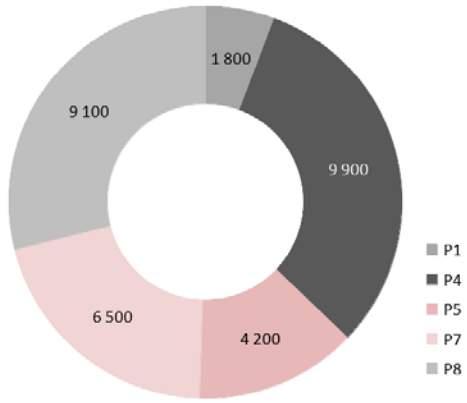
Pouze jediná nová kancelářská budova South Point zahrnující 7 500 m2 v Praze 4 byla dodána na pražský trh v průběhu čtvrtého čtvrtletí roku 2016. V roce 2016 bylo pak celkem dokončeno přibližně 31 500 m² nových kancelářských prostor. Jednalo se o nejmenší množství kanceláří dokončených během jednoho roku, který byl kdy evidován. Futurama Business Park F s 9 100 m², South Point zahrnující 7 500 m² či Classic 7 Business Park M - fáze 3 s 6 500 m² byly největšími kancelářskými projekty postavenými v uplynulém roce. Většina nově zkolaudovaných administrativních ploch se nacházela v Praze 4.

V posledním čtvrtletí 2016 očekávalo své dokončení mezi roky 2017 a 2018 přibližně 280 000 m² kancelářských ploch, největší množství pak v Praze 5. V 2017 Q1 by měl být dokončený jeden kancelářský projekt (FIVE, 9 000 m²). Množství rozestavěných ploch s odhadovanou kolaudací v průběhu roku 2017 se pohybovalo kolem 155 000 m², tvořily jej především nově vystavěné kanceláře. Cca. 127 000 m² kanceláří bylo ve výstavbě s plánovaným dokončením v roce 2018, 68 000 m² z nich se stavělo v Inner City a 59 000 m² v Outer City. Nově započatý projekt, ČSOB II zahrnující 30 000 m² v Praze 5 byl největším objektem ve výstavbě na konci roku 2016, druhým největším byla Waltrovka Mechanica s 28 000 m² následovaná Palmovkou Open Park s 23 500 m² kanceláří.

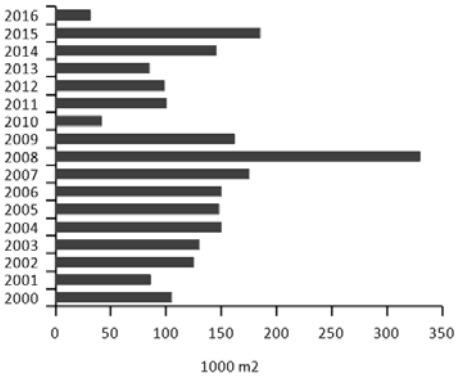
V průběhu roku 2016 byly uzavřeny dva významné pronájmy přesahující pronajatou plochu 9 000 m². Ve Q3 si společnost Johnson & Johnson pronajala více než 15 000 m² v projektu Waltrovka Mechanica, ve Q2 si pak nově pronajala prostory společnost CSC Computer Sciences v Enterprise Office Center v Praze 4 (9 400 m²). Významné nájemní smlouvy uzavřené v 2016 Q4 zahrnovaly dvě velké transakce v Paláci Křižík I. a Paláci Křižík II. uzavřené společností Seznam (6 400 m² a 7 000 m²) v Praze 5, dále pak pronájem v projektu Five (4 500 m²).

Míra neobsazenosti se ve čtvrtém čtvrtletí 2016 dostala pod hranici 11 %, propadla se na 10,9 %.

**Graf 2: Kancelářská plocha dokončená v roce 2016**




**Graf 1: Nová nabídka kanceláří**







## VÝKON SPRÁVY NEMOVITOSTÍ

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

**Termín: 12. - 14. 9. 2017** (9-16 hod.)
**Místo konání: Brno**
Bližší info a přihláška na webu ARK ČR

## English & Communication Skills for Real Estate

Intenzívní a interaktivní kurz zaměřený na specializovanou terminologii při obchodování s nemovitostmi a na komunikační dovednosti při jednání s anglicky hovořícími klienty.

**Termín: 15. - 16. 5. 2017** (9-16 hod.)
**Místo konání: Praha**, sídlo ARK ČR, Praha 10, Strašnická 3165/1b
**Kurz vede:** Paní Colleen Kelly, majitelka společnosti Kelly & Associates, více než 10 let pořádá odborné kurzy angličtiny zejména pro firemní klientelu v ČR.
Bližší info a přihláška na webu ARK ČR

# Významné změny u technického zhodnocení při nájmu

V současné době vrcholí legislativní proces ohledně balíku změn v daňových zákonech. Jednou z významných změn je přístup k technickému zhodnocení hrazenému podnájemcem, resp. podpachtýřem, konkrétně k jeho odpisování. Postupně si rozebereme daňové dopady této změny. Začněme však připomenutím, jaké podmínky musí být splněny u nájemce, pachtýře a uživatele u finančního leasingu, aby mohl snížit základ daně o odpisy technického zhodnocení. Další text bude popisovat postup u nájemce, stejné závěry platí pro pachtýře a uživatele u finančního leasingu. Následně si uvedeme, jaká pravidla se uplatní u podnájemce a podpachtýře.

**Technickým zhodnocením** se pro účely zákona o daních z příjmů rozumí **výdaje na dokončené** nástavby, přístavby a stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace majetku, pokud převýšily **u jednotlivého majetku** v úhrnu částku **40 000 Kč.** K tomu detailně:

1. Technické zhodnocení jsou tedy částky vynaložených výdajů, jedná se tedy pouze o veřejnoprávní kategorii účetní a daňovou. Tento pojem tedy nezná soukromé právo. Technické zhodnocení nejde prodat, protože vlastnictví se nemění, lze je pouze přeúčtovat a požadovat za ně náhradu, pokud se tak smluvní strany dohodly – viz NOZ § 2220.

2. Musí se jednat o dokončené zásahy do majetku, například zkolaudované změny dokončené stavby.

3. Testuje se překročení částky 40 tis. Kč u jednotlivého majetku. U nájmu tedy rozhoduje celková částka vynaložená v součtu vlastníkem a nájemci, popřípadě podnájemci. Celková částka se tedy zjistí u vlastníka. Technickým zhodnocením jsou i příslušné výdaje, které nepřesahují 40 tis. Kč, pokud se tak poplatník rozhodne. Určitě bych to ale poplatníkovi rozmlouval, zvýšila by se administrativa. Podlimitní částky mohou rovnou snížit základ daně.

4. Test na překročení limitu se provádí za období, za které se podává daňové přiznání, obvykle zdaňovací období.

Zákon o daních z příjmů pro účely definice technického zhodnocení definuje, co je považováno za rekonstrukci a modernizaci.

**Rekonstrukcí** se rozumí zásahy do majetku, které mají za následek **změnu** jeho **účelu** nebo **technických parametrů.** Podle výkladu finanční správy (Pokyn D-22) se prostá záměna použitého materiálu nepovažuje za změnu technických parametrů.

**Modernizací** se rozumí r**ozšíření vybavenosti** nebo **použitelnosti majetku**.

Zákon o daních z příjmů se u zásahů do majetku odvolává i na stavební zákon, konkrétně na změny dokončené stavby - nástavby, přístavby a stavební úpravy. **Nástavbou** se stavba zvyšuje, **přístavbou** se stavba půdorysně rozšiřuje při vzájemném provozním propojení s dosavadní stavbou a **stavební úprava** zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby. Za stavební úpravu se považuje zateplení pláště stavby.

Za technické zhodnocení jsou považovány také uvedené výdaje, pokud je hradí budoucí nájemce na majetku vlastníka v průběhu jeho pořizování za podmínky, že se stane nájemcem tohoto majetku nebo jeho části, a vlastník tohoto hmotného majetku nezahrne výdaje vynaložené budoucím nájemcem do vstupní ceny.

Rozhodující pro odpisování technického zhodnocení u nájemce je ustanovení § 28 odst. 3 zákona o daních z příjmů. Podmínky pro odpisování stanoví takto:

1. Zásah do majetku je legální, děje se se souhlasem vlastníka.

2. Výdaje hradí nájemce, resp. u pachtu pachtýř. Tedy nikoliv vlastník.

3. Vlastník vyjádří souhlas s odpisováním technického zhodnocení v písemné smlouvě (přímo v nájemní smlouvě, v dodatku nájemní smlouvy nebo v samostatné smlouvě).

4. Vstupní cena pronajímaného majetku u vlastníka není zvýšena o technické zhodnocení. Vhodnou formou by bylo prohlášení vlastníka v příslušné smlouvě.

Nájemce, který vede podvojné účetnictví, musí **účetně odpisovat** technické zhodnocení, a to v průběhu používání jeho věcné podstaty. U nájemní smlouvy na dobu určitou to bude obvykle do konce sjednaného nájmu, v ostatních případech podle posouzení účetní jednotky. Odpis bude časový, nejčastěji s přesností na měsíce. Výsledné částky odpisů srovná pro účely stanovení základu daně z příjmů s daňovými odpisy. Ostatní poplatníci uplatňují pouze daňové odpisy.

**Daňové odpisy** se nemusí uplatnit. Je však v zájmu nájemce, aby o daňové odpisy snižoval základ daně a daň z příjmů. Rozhodující pro výši odpisů jsou

1. zatřídění technického zhodnocení do odpisové skupiny. Platí, že technické zhodnocení se odpisuje ve stejné odpisové skupině, ve které je zatříděn pronajatý hmotný majetek u vlastníka. K tomu je vhodné, resp. nutné získat informaci o odpisové skupině od vlastníka. U budov se bude jednat o nejčastěji o odpisové skupiny 5 (30 let odpisování) a 6 (50 let odpisování),

2. způsob odpisování. Skutečná doba odpisování je dána dobou trvání nájmu, což je doba určitě kratší než doba odpisování stanovená zákonem. Je nepochybné, že nájemce potřebuje uplatnit v daňových výdajích co nejvyšší částku. Proto určitě zvolí zrychlený způsob odpisování.

Ani přerušení odpisování, které zákon o daních z příjmů umožňuje, zde není vhodné. Nájemce by se šidil o úsporu na dani z příjmů.

U administrativních budov, budov hotelů nebo obchodních domů se vyskytuje ještě jedno specifikum. Tyto budovy, pokud byly pořízeny před rokem 2004, zůstávají zatříděny v odpisové skupině 5 s dobou odpisování 30 let, u později pořízených budov platí odpisová skupina 6 s dobou odpisování 50 let. To se týká i zatřídění technického zhodnocení u nájemce!

Při opakovaném technickém zhodnocení nájemce kumuluje částky vynaložené na najatém majetku. V praxi je sčítá na inventární kartě nebo v obdobné evidenci. To neplatí pro technické zhodnocení nemovité kulturní památky, které se každé zvlášť odpisuje samostatně po dobu 15 let.

Z pohledu zákona o **DPH** je každé technické zhodnocení považováno za **samostatný** dlouhodobý majetek.

Plátce DPH má při pořizování technického zhodnocení plný nárok na odpočet daně, který koriguje k datu dokončení na skutečný nárok na odpočet podle charakteru své činnosti.

Pro technické zhodnocení jako dlouhodobý majetek platí, že původní odpočet daně k datu uvedení do užívání podléhá úpravě podle § 78 a násl., pokud v budoucích letech dojde ke změnám v rozsahu použití oproti původně uplatněnému odpočtu, například v důsledku změny činnosti. Za každý kalendářní rok samostatně se změny v rozsahu použití majetku posoudí a při rozdílu oproti původnímu odpočtu vyšším než 10 procentních bodů, se provede úprava odpočtu daně. Lhůta pro **úpravu odpočtu daně** činí u staveb **10 let**. Lhůta počíná běžet kalendářním rokem, v němž byl majetek pořízen. Vyjde-li úpravou odpočtu kladná hodnota, má plátce možnost získat od státu část DPH, je-li výsledkem záporná hodnota, musí úpravu odpočtu provést a část DPH státu odvést.

Úprava odpočtu daně se provádí k 31. 12., pokud má stále nájemce technické zhodnocení v užívání. Při ukončení nájmu se provede jednorázově za zbytek testovaného období, a to po novele již v tom zdaňovacím období, kdy k ukončení nájmu došlo (dosud také k 31.12.).

Příště se budeme věnovat postupům u podnájemce.

**Ing. Petr Kout**
**daňový poradce**

# Kontrolní hlášení DPH a sankce za jeho nepodání

**Týká se vás jako plátců DPH povinnost zpracovávat a odesílat každý měsíc na finanční úřad tzv. „Kontrolní hlášení".**

Zde je odkaz na březnový Finanční zpravodaj na webu Ministerstva financí (viz zde), kde je Pokyn GFŘ (Generální finanční ředitelství) D-29 - k prominutí pokut za nepodání kontrolního hlášení a dodatek č. 1 k tomuto pokynu (ten reaguje na nález Ústavního soudu, sp. zn. Pl. ÚS 32/15, ze dne 6. 12. 2016).

**- red -**



# Veletrhy o bydlení na výstavišti v Praze Letňanech

Úspěchem skončil soubor veletrhů o bydlení, který v prvních jarních dnech (23. – 26. 3. 2017) hostil areál PVA EXPO PRAHA. Celkem 593 vystavovatelů, z toho 41 zahraničních, představilo trendy a novinky z oblasti bydlení a všeho, co s ním souvisí. To vše na celkové výstavní ploše více než 15 tis. $m^2$. Areálem za 4 dny prošlo více než 35 tisíc návštěvníků, což je o cca 6 tis. více než před rokem.

Nedílnou součástí souboru výstav byla i výstava „Bydlení, nové projekty", kde ARK ČR jako již tradičně – měla výstavní stánek. Zástupci našeho profesního sdružení poskytovali návštěvníkům veletrhu konzultace zejména z oblasti realitních transakcí. Na ploše cca 600 $m^2$ představilo své projekty bytové výstavby a služby 39 vystavovatelů.

**- red -**



## OBCHODNÍK S REALITAMI (PRAHA)

Profesní studium zaměřené na praxi. Obsah kurzu odpovídá kvalifikačnímu standardu povolání obchodníka s realitami. Kurz je přínosný pro všechny makléře, kteří se chtějí věnovat této profesi dlouhodobě a poskytovat takové služby, aby se jim spokojení klienti vraceli.

Reference účastníků předchozích kurzů zde

**Kurz je zakončen zkouškou odborné způsobilosti autorizovanou osobou** - bližší info viz zde

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

**Termíny jednotlivých částí:**
3. - 5. 5. 2017 (1.část), 10. - 12. 5.2017 (2.část)
23. – 25. 5. 2017 (3.část), 30. 5. - 2. 6.2017 (4.část)
Bližší info a přihláška na webu ARK ČR

## OBCHODNÍK S REALITAMI (BRNO)

Profesní studium zaměřené na praxi. Obsah kurzu odpovídá kvalifikačnímu standardu povolání obchodníka s realitami. Kurz je přínosný pro všechny makléře, kteří se chtějí věnovat této profesi dlouhodobě a poskytovat takové služby, aby se jim spokojení klienti vraceli.

Reference účastníků předchozích kurzů zde

**Kurz je zakončen zkouškou odborné způsobilosti autorizovanou osobou** - bližší info viz zde

**Místo konání: BRNO,** Černá Pole, gen. H. Píky 7, budova Mendelovy univerzity
**Termíny jednotlivých částí:**
6. - 8. 6. 2017 (1.část), 13. - 15. 6. 2017 (2.část)
20. - 22. 6. 2017 (3.část), 26. - 29. 6. 2017 (4.část)
Bližší info a přihláška na webu ARK ČR

# 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 stanovená 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 profesní 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 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,
- zapojit do projektu do projektu asociace - cenovamapa.eu,
- využívat realitní market (e-shop) s produkty pro realitní kanceláře.

## OBCHODNÍ SPOLUPRÁCE

- **Systém vzájemného sdílení nabídek (MLS ARK)**
  Jedná se o víc, než inzerci na realitních serverech! Pouze člen asociace může svým klientům nabídnout umístění nabídek do uzavřeného systému spolupráce, který na základě přísných pravidel používá dalších až 2000 makléřů a tak jej přesvědčit, proč je uzavření exkluzivní smlouvy výhodné.
  Systém umožňuje usnadnění a zrychlení obchodní spolupráce mezi členy asociace a přispívá tak ke zvýšení obratu realitních kanceláří zapojených do systému.

## SNÍŽENÍ NÁKLADŮ NA PROVOZ RK

- **Zdarma** inzerce nemovitostí na arkcr.cz . Všechny nabídky se navíc zobrazují u členské RK v seznamu členů, nejnavštěvovanější části webu asociace.
- **Slevy u mobilních operátorů,** např. od 220,- 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 – budoucí zákonná povinnost
  (Rámcová dohoda s pojišťovnou Generali a.s. - zvýhodněná sazba pro členy ARK ČR) od 4.600 resp. 6.600,- Kč/rok pro firmy a 2.900,- Kč/rok pro individuální členy (Limit pojistného plnění 1 mil. Kč)
- **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)
- **Zvýhodněná účast na Realitním kongresu**
- **Výhodný operativní leasing** na auta v rámci rámcové dohody ARK ČR s ADL.

Používáním loga posílíte prestiž vaší realitní kanceláře u vašich 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.

# Komunikace s klienty v realitním obchodu

**Základem úspěšného prodeje je porozumění klientovi a přesvědčivá komunikace s ním.**
Cílem semináře je seznámit účastníky s principy a technikami efektivního jednání realitního makléře s klienty včetně praktického nácviku komunikace.
Účastníci dostanou prostor si vyzkoušet rozmanité situace s klienty a jejich řešení. Mohou se podílet na sdílení svých zkušeností a modulaci navyklého způsobu jednání s klienty.
Přijďte si na tento trénink pro zlepšení vašich schopností, které vám budou sloužit každý den ve vaší praxi.

**Termín: 17. 5. 2017** (9 – 12 a 13 – 16 hod.)
**Místo konání: Praha**, sídlo ARK ČR, Praha 10, Strašnická 3165/1b
Kurz vede: PhDr. Martin Cipro, psycholog
Bližší info a přihláška na webu ARK ČR

## Posílení platících vlastníků bytů vůči neplatičům je nejisté

Praha 29. března (ČTK) - Přijetí senátorské novely, která by mohla zajistit platícím vlastníkům bytů podíl na uhrazení pohledávek po neplatičích, je nejisté. Senátní ústavně-právní výbor dnes projednávání novely odložil, podle jeho předsedy Miroslava Antla (za ČSSD) chce znát rozbor dopadů novely. Sněmovna obdobnou úpravu již dříve odmítla.

„Je zde pořád snaha o to, aby ten návrh neprošel," řekla k tomu ČTK spoluautorka novely Jitka Seitlová (za KDU-ČSL a SZ). Důvodem je podle ní to, že návrh zasahuje do zájmů zástavních věřitelů. Poukázala na to, že aktuální návrh byl konzultován s Exekutorskou komorou i ministerstvy. „Nemůžeme lidi, kteří mají ve vlastnictví byty ve společenství vlastníků jednotek nebo v bytových domech, nechat bez právní ochrany, pokud některý neplatí a ten slušný by to za něj musel zaplatit," uvedla.

Novela se týká občanského soudního řádu, zákona o veřejných dražbách a insolvenčního zákona. Předložený návrh počítá s tím, že pohledávky související se správou domu by byly uspokojovány přednostně, a to do 25 procent výtěžku ve prospěch společenství vlastníků. Podle některých úprav by se mohl tento podíl snížit na deset procent.

V Česku je zaregistrováno více než 58.000 společenství vlastníků bytů, která spravují zhruba 1,3 milionu bytů. Seitlová s odkazem na údaje Českomoravského svazu bytových družstev uvedla, že zadluženo je kolem 22.000 vlastníků bytů a dlužná částka je zhruba 300 milionů korun. „Vymahatelnost se pohybuje pod 65 procenty," podotkla senátorka

Dluhy podle Seitlové dopadají na vlastníky, kteří musejí hradit náklady k nájemnému navíc. Pokud byl byt zakoupen na hypotéku nebo zastaven do půjčky, dlužné částky se společenství nedočká. V exekuci nebo veřejné dražbě mají totiž přednost k uspokojení pohledávek zajištění věřitelé.

**mhm jw**

## Vláda projedná změny v zákoně o hospodaření energií

Praha 28. března (ČTK) - Vláda na středečním zasedaní projedná změny v zákoně o hospodaření energií. Cílem návrhu zákona je podle ministerstva průmyslu (MPO), které materiál překládá, zejména soulad evropské a národní legislativy o energetické účinnosti. Jde například o úplné dodržování evropské směrnice, ze které mimo jiné vychází průkaz energetické náročnosti budov. Cílem směrnice je snížit spotřebu energií a emise oxidu uhličitého.

„Konkrétně se jedná o výtku, že do českého právního řádu nebyla transponována povinnost umístit certifikáty energetické náročnosti budov na viditelném místě u budov s celkovou užitnou plochou větší než 500 metrů čtverečních, které často navštěvuje veřejnost," uvedlo MPO v předkládací zprávě.

Od roku 2009 je průkaz povinný pro všechny nově stavěné budovy a pro rekonstrukce větších budov. Povinnost byla následně rozšířena na všechny rodinné, bytové i administrativní domy při větších renovacích, prodejích či pronájmech. Od začátku loňského roku musí být průkazy předány i při pronájmech bytů a kanceláří.

Za rok 2016 přibylo podle údajů Státní energetické inspekce v databázi ministerstva průmyslu a obchodu asi 30.000 energetických průkazů. Zhruba 16.000 tvořily průkazy pro rodinné domy, 7000 pro bytové domy a 7000 pro jiné budovy, tj. například kulturní zařízení, školy a úřady. Podle inspekce je celkově o trh s ročním obratem asi 220 milionů korun.

Průkazy energetické náročnosti budov v Česku vyhotovuje přibližně 1500 odborníků. Oprávnění k této činnosti se uděluje pouze fyzickým osobám. To chce MPO změnit. „Vzhledem k tomu, že tato profese není vázanou živností, dochází v praxi k případům, že fyzické osoby zakládají společnosti s ručením omezeným, kde jsou vedeni jako jednatelé," uvedl resort. Cílem návrhu je proto stanovení stejných podmínek k vykonávání činností energetického specialisty jak pro fyzické, tak pro právnické osoby.

**rdo jw**

## Pokuty za chybně zpracované průkazy budov loni činily 350.000 Kč

Praha 14. března (ČTK) - Státní energetická inspekce loni uložila za nesprávně zpracované průkazy energetické náročnosti budov pokuty za zhruba 350.000 Kč. ČTK o tom dnes informovala mluvčí úřadu Radka Vymlátilová. Inspekce loni zkontrolovala 1300 průkazů u pětiny ze 1425 odborníků, kteří průkazy vyhotovují. U 178 expertů zjistila porušení zákona, za což ve správním řízení uložila pokuty.

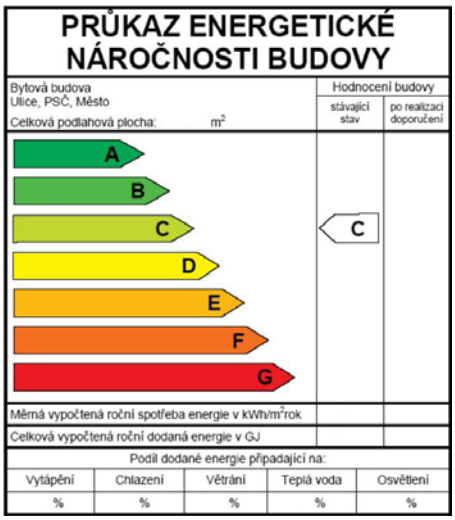
Ústřední ředitel inspekce Pavel Gebauer uvedl, že na trhu je spousta energetických specialistů, kteří energetické průkazy zpracovávají takzvaně od stolu, aniž by budovu navštívili. „Při kontrole jsou pak překvapeni, že budova má například zcela jiná okna nebo střechu, než jim zadavatel uvedl, což pak může mít i výrazný dopad do zatřídění budovy v rámci klasifikační třídy," uvedl. Právě na tuto skupinu se chce inspekce do budoucna při kontrolách zaměřit.

Průkaz energetické náročnosti budov vychází z evropské směrnice. Cílem opatření je snížit spotřebu energií a emise oxidu uhličitého. Od roku 2009 je povinný pro všechny nově stavěné budovy a pro rekonstrukce větších budov. Povinnost byla následně rozšířena také na všechny rodinné, bytové i administrativní domy při větších renovacích, prodejích či pronájmech. Od začátku loňského roku musí být průkazy předány i při pronájmech bytů a kanceláří.

Za rok 2016 podle inspekce přibylo v databázi ministerstva průmyslu a obchodu asi 30.000 energetických průkazů. Zhruba 16.000 tvořily průkazy pro rodinné domy, 7000 pro bytové domy a 7000 pro jiné budovy, tj. například kulturní zařízení, školy a úřady. Celkově jde o trh s ročním obratem asi 220 milionů korun, dodala inspekce.

Vedle kontrol průkazů energetické náročnosti inspekce kontroluje stavební a územní řízení. Dozoruje také dodržování zákona o nouzových zásobách ropy a vyjadřuje se k žádostem o koncese na výrobu a rozvádění tepla ze zdrojů s výkonem do 50 kilowattů.

**rdo mol**



# Právní aspekty realitní činnosti

Účastí na tomto semináři si účastníci prohloubí své právní znalosti a tím mimo jiné sníží riziko případných komplikací v realitní činnosti.

**Termín: 20. 4. 2017,** (9 - 16 hod.)

**Místo konání: Brno,** budovy Mendelovy univerzity, gen. Píky 7

Seminář vede: JUDr. Tomáš Pacner

Bližší info a přihláška na webu ARK ČR

## Informace

# Ze Sbírky zákonů

■ **VYHLÁŠKA č. 87/2017 Sb.** ze dne 20. března 2017, kterou se mění vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška). Účinnost od: 1. dubna 2017

*Novela katastrální vyhlášky zapracovává praktické zkušenosti z prvních tří let aplikace nové civilní a katastrální právní úpravy, reaguje na požadavky katastrálních úřadů a odborné veřejnosti na upřesnění některých postupů při zápisu údajů do katastru nemovitostí, zohledňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 910/2014, o elektronické identifikaci a službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce na vnitřním trhu a o zrušení směrnice 1999/93/ES, přijetí zákona č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce a následnou novelu katastrálního zákona a další změny v související právní úpravě.*

■ **VYHLÁŠKA č. 86/2017 Sb.** ze dne 16. března 2017, kterou se mění vyhláška č. 343/2014 Sb., o registraci vozidel, ve znění pozdějších předpisů, Účinnost od: 11. dubna 2017

## Informace ve zkratce

### Novými členy ARK ČR se stali:

**Ing. Luboš Hlousek**, Hradec Králové
**Kateřina Mládková** - REALITY FRONÉSIS, Praha 5

AKTUÁLNÍ INFORMACE O VŠECH KURZECH A O TERMÍNECH ZKOUŠEK ODBORNÉ ZPŮSOBILOSTI NAJDETE NA WEBOVÝCH STRÁNKÁCH ARK ČR ZDE.

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

ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ ČESKÉ REPUBLIKY ®

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

**Realitní magazín ARK ČR**
měsíčník
**4/2017**
Vydává
Informační centrum ARK, spol. s r. o.,
Strašnická 3165/1b, 102 00 Praha 10,
tel: 272 762 953, mob: 608 446 656,
www.arkcr.cz
Redakční rada:
Ing. arch. Jan Borůvka, CIPS
Ing. Petr Koranda, CSc.
Sazba:
Pavel Borůvka
MK ČR E 17369
Rozšiřuje ARK ČR. Neprodejné.

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

## Brno umožní postavit více bytů místo Jaselských kasáren

Brno 27. března (ČTK) - Brno mění územní plán, který umožní změnit využití plochy po bývalých Jaselských kasárnách podél Štefánikovy ulice. Na žádost městské části a potenciálních investorů bude možné postavit více bytů místo původních obchodů a kanceláří, zároveň umožní propojení Štefánikovy a Staňkovy ulice, uvedl dnes v tiskové zprávě náměstek primátora Martin Ander (SZ).

Brownfieldem je území poblíž centra města už deset let, kdy se demolovaly staré vojenské objekty. Ještě předtím se v nich točil seriál Četnické humoresky. Místo zarůstá plevelem a náletovými dřevinami kvůli nekončícímu sporu města se společností Kliminvest. Ta měla podle smlouvy z roku 2006 postavit na místě bytový a administrativní komplex, což se nestalo a město v roce 2009 smlouvu vypovědělo. Současné vedení města se snažilo o mimosoudní narovnání, nicméně kvůli novým záležitostem je věc znovu u soudu. Ten musí rozhodnout, zda byla výpověď platná.

Než rozhodne, může město dokončit změnu územního plánu. Do konce března lze změnu využití území připomínkovat a až definitivní znění schválí zastupitelstvo, bude možné postavit bytové domy s komerčními prostory v přízemí. Zároveň změna zajistí možnost propojení Štefánikovy a Staňkovy ulice a dále až ke sportovnímu areálu za Lužánkami prodlouženou Dělostřeleckou ulicí. Plány totiž konzervovaly současný stav, kdy je nutné obcházet dlouhý blok.

„Areál má díky jedinečné poloze šanci stát se živou částí města s atraktivním bydlením i potřebným zázemím. Změna územního plánu posílí bydlení a občanskou vybavenost," uvedl Ander.

**mei kš**

## V Praze jsou starší rodinné domy pětkrát dražší než na Vysočině

Praha 19. března (ČTK) - V Praze jsou starší rodinné domy více než pětkrát dražší než na nejlevnější Vysočině. Zatímco v Praze stál metr čtvereční na konci loňského roku v průměru 50.840 korun, na Vysočině to bylo 9618 korun. V celém Česku vzrostla loni průměrná cena meziročně o 11,6 procenta na 23.218 korun za metr čtvereční. Vyplývá to z údajů společnosti CeMap, která porovnávala ceny zhruba půl milionu bytů z nabídek realitních kanceláří.

„Propastné rozdíly v cenách nemovitostí napříč celou Českou republikou jsou způsobeny nejen různou výší příjmu v jednotlivých regionech, ale také rozdílnou atraktivitou lokalit, ve kterých se domy nacházejí. Zatímco například v Praze, i na jejím okraji, je zájem téměř o každý dům, který je na prodej, v menších městech nebo na vesnicích je prodej mnohem složitější. A tomu často odpovídá také cena," uvedl výkonný ředitel realitní kanceláře Reality IQ Ondřej Mašín.

Nad celorepublikový průměr se dostal už pouze Středočeský kraj s cenou 23.983 korun za metr čtvereční. Následovaly Jihomoravský (17.900 Kč) a Karlovarský kraj (16.007 Kč). Naopak po Vysočině byly nejlevnější rodinné domy v Olomouckém (10.244 Kč) a Ústeckém kraji (10.765 Kč).

V meziročním srovnání v loňském roce nejvíce vzrostly ceny v Jihomoravském kraji, a to téměř o čtvrtinu. Následují Pardubický (o 23 procent) a Královéhradecký kraj (o osm procent). Naopak v Plzeňském kraji ceny o 6,1 procenta klesly.

„Rychlý růst cen už nebude mít dlouhého trvání. Přibližně v polovině roku předpokládám postupné zvyšování sazeb hypotečních úvěrů. Je ale nepravděpodobné, že bude růst natolik razantní, aby tlačil ceny nemovitostí dolů. Nejspíše tak dojde pouze k jeho zpomalení," doplnil Mašín.

Rostoucí ceny podle něj nemají vliv na velikost obytné plochy. Ta se v posledních letech drží kolem 170 metrů čtverečních.

**ciz mha**

**Ceny starších rodinných domů v ČR na konci roku 2016:**

| Kraj | Cena za m² (v Kč) | Meziroční změna (v pct) |
|---|---|---|
| Praha | 50.840 | +2,5 |
| Středočeský | 23.983 | +7,1 |
| Jihočeský | 13.194 | +1,1 |
| Plzeňský | 11.988 | -6,1 |
| Karlovarský | 16.007 | +7,8 |
| Ústecký | 10.765 | +0,8 |
| Liberecký | 12.484 | +4,7 |
| Pardubický | 13.870 | +23,0 |
| Vysočina | 9618 | +3,3 |
| Jihomoravský | 17.900 | +24,6 |
| Královéhradecký | 12.908 | +8,0 |
| Olomoucký | 10.244 | -3,8 |
| Moravskoslezský | 14.529 | +7,7 |
| Zlínský | 11.822 | +2,3 |
| ČR | 23.218 | +11,6 |

**Zdroj: CeMap**

## Ústecký kraj nabízí zámek v Liběšicích v dražbě za 40 milionů Kč

Ústí nad Labem 16. března (ČTK) - Ústecký kraj chce v dražbě prodat zámek v Liběšicích na Litoměřicku. Kulturní památka sloužila jako ústav pro mentálně postižené. Vyvolávací cena je 40,172 milionu korun. ČTK dnes dražební vyhlášku poskytla mluvčí kraje Lucie Dosedělová.

Původně barokní zámek z první poloviny 18. století byl podle krajských radních nákladný na provoz. Na konci roku 2015 proto areál opustili poslední klienti, kteří se přestěhovali do jiných zařízení spravovaných krajem.

Jezuité nechali v letech 1738 až 1752 vybudovat barokní zámecké sídlo, které vzniklo zřejmě podle projektu Kiliána Ignáce Dientzenhofera. Po zrušení řádu v roce 1773 vlastnil zámek náboženský a studijní fond. V roce 1838 koupil panství Ferdinand Lobkovic a v roce 1871 textilní velkoprůmyslník Josef Schroll, který upravil rezidenci na pohodlný zámek. Po roce 1945 byl znárodněn a upraven na domov důchodců.

Hlavní objekt je trojkřídlý ve tvaru písmene U a má pět podlaží. V areálu je ještě několik dalších budov nebo památkově chráněný secesní skleník. Odhadní cena nemovitosti je 38,530 milionu korun. Dražba se uskuteční 11. dubna v budově krajského úřadu. Zájemci si mohou památku pohlédnout 21. března nebo 4. dubna.

**fir kš**

# ZNAČKA KVALITY

## Nebojte se spolupracovat s realitní kanceláří!

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

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

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

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