

# REALITNÍ MAGAZÍN



ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘŮ  
ČESKÉ REPUBLIKY

## 30 let Asociace realitních kanceláří České republiky

(2. část)

V letošním roce oslaví Asociace realitních kanceláří České republiky 30 let od svého založení. To už je něco. Má význam bilancovat? Určitě ano. ARK ČR vznikla v době, kdy někteří dnešní aktivní makléři ještě ani nebyli na světě. Asociace tu je však pro mladé stejně jako pro dříve narozené, malé, velké, i pro síťové hráče. Řada „zakladatelů“ ještě stále úspěšně své realitní služby klientům nabízí. Víím, zkušenosti jsou „nepřenositelné“, nicméně ti chytrí se od zkušených vždy rádi přiučí. Ať už z toho, co je vedlo k úspěchu, případně z toho, co nebylo v jejich praxi úspěšné. To vše nám totiž umožní, podívat se kupředu.

V minulé „bilanci“ jsem zmínil, že zatím co cíle Asociace realitních kanceláří České republiky zůstávají v podstatě od jejího založení stejné, Stanovy Asociace postupně doznaly různých změn. Rád bych se u tohoto zdánlivě nepodstatného bodu chvíli zastavil.

### Změny Stanov

Změnit stanovy, ať už z jakéhokoli důvodu, není snadný proces. Alespoň u naší asociace. Má to své důvody. Můžeme z toho sice nabýt dojmu jisté těžkopádnosti, nedostatečné akčnosti. Ale vězte, že je to jen a jen daň demokracii v našem sdružení. V činnosti Asociace vše totiž probíhá v souladu s platnými Stanovami, včetně jejich případné změny. Změnu totiž musí odsouhlasit nikoli prezident či viceprezident Asociace, nikoli Asociační nebo Dozorčí rada ARK ČR, ani žádná Schůze regionu, natož pak generální sekretář Asociace. Může to být pouze Valná hromada členů Asociace. Tedy všech těch, kteří se Valné hromady zúčastní, protože mají zájem se na činnosti spolupodílet, i když nejsou v průběhu roku aktivní ve výše zmíněných tzv. orgánech Asociace. A to pouze v souladu s programem, který předem obdrží a ve kterém je případná změna avizovaná, popsaná, vysvětlena...

S vývojem ve společnosti, stejně jako s vývojem na poli realitním, některé změny nutné byly, jsou a jistě ještě nastanou. Jsme Asociace, která chce sdružovat všechny, ale nechce sdružovat „všechny za každou cenu“. Pouze ty, kteří jsou ochotni respektovat nastavená pravidla. Pokud zájemce nesplňuje kritéria členství, nemůže se členem stát. To, co je dnes například součástí Zákona o realitním zprostředkování (profesní vzdělání, prokázání odborné způsobilosti, pojištění profesní odpovědnosti apod.), se stalo součástí členských povinností již dávno. Nemohlo a nemůže se stát, že by se členem stal někdo, kdo ani neví, že byl do seznamu členů zapsán. Většina členů jistě ví, kterého spolku se takové praktiky týkaly. Je to věc možné kontroly a případných postihů, ke kterým se členství jakéhokoliv profesního sdružení, podle

ARK ČR, musí vázat. Uvádím-li to v kontextu se změnami stanov ARK ČR, pak vězte, že to má význam.

### Členství dle stanov

V průběhu existence Asociace pamatují statut tzv. „čekatele na členství“, o kterém rozhodovala pouze regionální schůze a doporučení několika kanceláří z místa působení žadatele a členy přijímala až Valná hromada členů. Tehdy byla v popředí myšlenka jisté exkluzivity členské základny a v počátku obnovení realitního byznysu v ČR to mělo svoji důležitost. Tzv. řádné členství nerozlišovala, zda je členem malá či velká firma. Důležité bylo, aby měl stálou „kamennou“ kancelář a stálé zastoupení „na telefonu“. Prostě sekretářku. Dnes, kdy má každý v kapse mobil, těžko pochopitelné pravidlo. Práce budoucího člena „z domova neb garáže“ nepadala do úvahy. A tehdejší kritici Asociace hned přispěchali s názorem, že je Asociace jen „pro velké“, nemyslí „na malé“...

S rozvojem technologií, které umožnily více a více poskytování kvalitních služeb i jednotlivcům z řad realitních makléřů, přibyla ve Stanovách ARK ČR kategorie individuálního členství. Proces přijímání členů řádných i individuálních se zjednodušil a Valná hromada členů přistoupila k tzv. nárokovému členství. Co to v praxi znamená? Nejedná se o ústupek na kvalitě. Jednoduše řečeno, pokud žadatel splní předem stanovená kritéria (kvalifikace, praxe, pojištění...), je navržen na přijetí s tím, že každý člen se k tomuto návrhu členství nového žadatele může po dobu 14 dnů vyslovit s právem veta. Žádost o členství v takovém případě není zamítnuta. Pouze se postoupí k rozhodnutí Dozorčí radě Asociace, která hodnotí oprávněnost podaného veta, k čemuž DR si může přizvat žadatele i toho, kdo veto uplatnil. A hned tu byli noví kritici Asociace. Tehdy ze strany tzv. „velkých“. A hned, že Asociace sdružuje pouze „malé“, což byl samozřejmě nesmysl, ale následovaly nové pokusy o založení dalších sdružení. Jako příklad můžeme uvést tzv. Českou komoru realitní kanceláří, jejíž existence měla



sice jepičí život, ale na počátku se šikovně zviditelnila zahajovacím Realitním kongresem organizovaným agenturou Bonafide, se kterou naše Asociace navázala úspěšnou a vezme že trhu prospěšnou spolupráci.

### Sítě a ARK ČR

Ale to už se dostáváme „do nedávné minulosti“, kdy na trh nastoupily franšízové a jim podobné sítě realitních kanceláří. Tento trend, vzhledem ke svým zahraničním aktivitám, avizovala Asociace již cca 10let před jejich vznikem u nás. Řada tehdejších realitních kanceláří o tomto „americkém“ trendu nechtěla slyšet (u nás se to přece nemůže uchytit...). Dokonce ani známé a úspěšné zahraniční franšízové řetězce o vstupu na náš – podle nich – „divoký“ východoevropský trh neměla zájem. Ale časy se mění a mění se také názory. Řetězce u nás začaly prodávat licence a některé úspěšně, jiné méně úspěšně začaly podnikat. Koncepty zahraniční samozřejmě nezůstaly bez povšimnutí a objevily se také modely domácí, dle zahraničních vzorů nebo zcela originální. Řada z nich opět zcela zkrachovala. (V této souvislosti mě hned napadá „model“ Original, ale byly i jiné). Některé naopak směle konkurují modelům zahraničním. No a máme tu pokusy o tříštění trhu založením dalších sdružení (do třetice). Tentokrát pro sítě realitních kanceláří, či pro „velké hráče“, jak je teď moderní říkat. Některé zůstaly u pouhé myšlenky, jiné sice vznikají, ale můžeme se jen ptát, koho vlastně reprezentují. A hlavně je to zase zbytečné. Asociace totiž své stanovy upravila a rozšířila o kategorii tzv. skupinového členství. Název možná zní zvláště, ale úspěšně slouží a je otevřen modelům, které jsou franšízové, ale také své zprostředkovatele seskupují na jiných, byť obdobných principech. A byl to jistě krok správným směrem. Dnes, vedle jednotlivých realitních kanceláří a řady samostatných realitních zprostředkovatelů, sdružuje Asociace realitních kanceláří České republiky ty nejvýznamnější sítě.

**Pokračování přístě**

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

## Daňová poradna

**DOTAZ: Je možné v případě prodeje nemovité věci fyzickou osobou, který podléhá dani z příjmů, do výdajů zahrnout uhrazenou daň z nabytí nemovité věci?**

**ODPOVĚĎ:** Když se kupovala nemovitá věc za existence daně z nabytí nemovitých věcí a platil ji kupující, nestávala se přímým daňovým nákladem (ani se neúčtovala do nákladů v účetnictví), ale stala se součástí ocenění kupované nemovité věci. Existovaly určité výjimky, například při vkladu nemovité věci do základního kapitálu obchodní korporace. Pokud tedy fyzická osoba nemá příjem z prodeje nemovité věci osvobozen od daně z příjmů, tak je výdajem k tomuto příjmu pořizovací (popř. zůstatková, byla-li stavba odpisována) cena prodávané nemovité věci. Ta v sobě obsahuje také daň z nabytí. Proto se daň z nabytí samostatně neposuzuje.

**DOTAZ: Podnikatel v roce 2020 ukončil podnikání a dosavadní strojní vybavení a jednu budovu pronajímá. Může za rok 2020 uplatnit polovinu ročního odpisu v podnikání a druhou polovinu k příjmům z nájmu? Nebo má odpisy rozdělit podle měsíců, kdy podnikal a kdy ne?**

**ODPOVĚĎ:** Poplatník uplatní polovinu odpisu v rámci § 7 (samostatná činnost) a polovinu v rámci § 9 (nájem) tak, jak tazatelka píše. Plynule pokračuje v odpisování z původní vstupní ceny hmotného majetku.

**DOTAZ: Syn ukončil podnikání a v jeho činnosti pokračuje jeho matka. Používá k tomu jeho stroje. Matka by chtěla odpisovat strojní vybavení, které patří synovi. Je to možné?**

**ODPOVĚĎ:** Odpisovatelem je podle zákona o daních z příjmů především vlastník. Matka však vlastníkem není, proto nemůže stroje odpisovat, i když je používá ke svému podnikání. Se synem by měli dořešit smluvní vztah, na základě kterého stroje používá – například nájemní smlouvou. Pak by zaplacené nájemné měla matka ve výdajích v podnikání a syn by zdanil přijaté nájemné v rámci § 7 – Příjmy z nájmu.

**DOTAZ: Otec daroval před dvěma lety své dceři pozemek. Ve smlouvě je vyjádřen účel darování – k výstavbě rodinného domu. Dcera rodinný dům nepostavila a pozemek prodala. Peníze z prodeje předala otci. Má dcera povinnost zdanit příjem z prodeje pozemku?**

**ODPOVĚĎ:** Podle dotazu nedošlo k tomu, že by někdo zpochybnil darování proto, že nebyl postaven rodinný dům. Proto je rozhodující,

jak dlouho dcera pozemek vlastnila. Protože to bylo méně než 5 let, tak příjem z prodeje pozemku není osvobozen od daně z příjmů fyzických osob a dcera ho musí uvést v daňovém přiznání. K příjmu si jako výdaj může uplatnit cenu pozemku určenou podle zákona o oceňování majetku k datu nabytí pozemku. To, že získaný příjem darovala otci, není důležité. Otec darované peníze nezdaní, protože je obdržel od dcery.

**DOTAZ: Bytový dům má několik podílových spoluvlastníků. Nyní došlo k neshodám v tom, že někteří spoluvlastníci chtějí uplatňovat daňové odpisy jako snížení základu daně z příjmů, dva spoluvlastníci s tím nesouhlasí. Je z toho cesta ven?**

**ODPOVĚĎ:** Ano, cesta z toho je velmi jednoduchá. Podle zákona o daních z příjmů si každý ze spoluvlastníků má evidovat svůj spoluvlastnický podíl a odpisy si uplatňuje nebo neuplatňuje podle vlastního uvážení bez ohledu na ostatní spoluvlastníky.

**DOTAZ: Fyzická osoba má příjmy z nájmu bytů v bytovém domě. Na opravy domu tvoří rezervy. Každý rok částku, o kterou se rezerva zvyšuje, deponuje na zvláštním bankovním účtu. Rezervy však tvoří „podle potřeby“ každý rok v jiné výši. Myslím, že to není správný postup.**

**ODPOVĚĎ:** Nejprve je třeba uvést, že rezervy na opravy hmotného majetku se netvoří podle majetku (bytový dům), ale podle plánovaných oprav (střecha, fasáda, vnitřní rozvody apod.). S ohledem na různou plánovanou dobu realizace oprav pak může být v celkových součtech částka každý rok jiná. Každý rok by měla být tvorba rezervy na opravu rovna podílu plánovaných nákladů na opravu a počtu let tvorby rezervy, tzn. rovnoměrná. Samozřejmě při změně rozpočtu opravy (mj. vlivem inflace, růstu cen materiálu aj.) se může v jednotlivých letech lišit. Z dotazu však vyplývá, že rezerva je spíše tvořena podle toho, o kolik potřebuje poplatník snížit základ daně z příjmů. To je ale chybný přístup. Doplňuji, že poplatník by měl disponovat plánem oprav, rozpočtem na jednotlivé opravy, doklady o čerpání prostředků na opravy a zápisem o inventarizaci rezerv (odůvodnění existence rezervy a její výše).

**DOTAZ: V 90. letech minulého století byl klientce vydán nemovitý majetek (několik bytových domů s nájemníky). Poprvé za rok 2020 by chtěla začít uplatňovat odpisy některých domů. Je to možné? Z jaké ceny?**

**ODPOVĚĎ:** Odpisy může uplatňovat vlastník. Je možné začít odpisovat veškeré budovy, nebo jen některé, v roce 2020. Vstupní cenou je ocenění stanovené podle oceňovacích předpisů k datu zahájení pronájmu tímto vlastníkem, tj. ke dni nabytí.



**Odpovědi připravil daňový poradce  
Ing. Petr Kout**

Oprava chyby v únorovém vydání Realitního magazínu ARK ČR: V daňové poradně, na straně 3 u odpovědi na čtvrtou otázku je správný číselný údaj 1 701 168 Kč (nikoli 1 761 168 Kč). Děkujeme za pochopení.

Petr Kout

## DANĚ A NEMOVITOSTI (koupě a prodej)

Asociace realitních kanceláří  
České republiky  
2021

### Aktualizované vydání publikace Daně a nemovitosti (koupě a prodej)

Ing. Petra Kouta, vydalo  
Informační centrum ARK, spol. s r.o.,  
můžete objednávat na sekretariátu  
ARK ČR, mail: kurzy@arkcr.cz  
Podle právního stavu k 1. 1. 2021.  
Pro členy ARK ČR 1 výtisk zdarma,  
více kusů po 55 Kč vč. DPH  
Pro ostatní zájemce cena  
110 Kč vč. DPH/kus

V tomto vydání Realitního magazínu ARK ČR přinášíme 2 články k tématu rezervační smlouvy a smluvní pokuty v této smlouvě. Prvním je článek nazvaný „Zákaz smluvní pokuty v rezervační smlouvě“ (publikovaný na internetu), k němuž jsme obdrželi řadu dotazů. Tazatelům jsme slíbili, že k této problematice, na kterou není jednoznačná shoda mezi právníky, připravíme vyjádření jiného názoru k této věci. Tím je druhý příspěvek pod názvem „Rezervační smlouva na koupi nemovitosti a smluvní pokuta“. V případě, že nám budete chtít sdělit váš názor na tuto problematiku, můžete jej napsat na [arkcr@arkcr.cz](mailto:arkcr@arkcr.cz).

Děkujeme.

- red -

## Zákaz smluvní pokuty v rezervační smlouvě

Snad každý kupující či nájemce nemovitosti se při realitním obchodu zprostředkovaném realitním makléřem setká s rezervační smlouvou, kterou se realitní makléř zaváže po určitou dobu nenabízet nemovitost dalším osobám. Smyslem smlouvy je poskytnout zájemci o nemovitost prostor zajistit si na zamýšlený realitní obchod finance, popř. dojednat s vlastníkem nemovitosti podobu kupní či nájemní smlouvy.

**Dosavadní praxe je taková, že součástí rezervační smlouvy je - mimo jiné - povinnost zájemce o nemovitost uzavřít ve sjednané lhůtě se současným vlastníkem nemovitosti příslušnou zprostředkovanou smlouvou (o koupi či o nájmu nemovitosti) a utvrzení této povinnosti smluvní pokutou. Tento příspěvek se věnuje tomu, zda poměrně nový zákon o realitním zprostředkování, tj. zák. č. 39/2020 Sb., ve znění pozdějších předpisů, (dále též jen „Zákon“) tuto praxi nadále umožňuje či má ambice ji změnit.**

Zákon o realitním zprostředkování jmenovitě nehovoří ani o rezervační smlouvě ani o zákazu smluvních pokut. Přesto důvodová zpráva shora uvedenou praxi odsuzuje a cílí na její změnu.

Zákon o realitním zprostředkování upravuje podobu a náležitosti smlouvy o realitním zprostředkování, kterou definuje jako smlouvu, jíž se realitní zprostředkovatel zavazuje, že zájemci zprostředkuje uzavření realitní smlouvy. Při restriktivním výkladu pojmu „smlouva o realitním zprostředkování“ se může zdát, že se jedná toliko o smlouvu mezi realitním makléřem a jeho prvotním klientem, ve většině případů vlastníkem věci nemovité. Může se tak zdát, že smlouvu rezervační nelze pod tento pojem podřadit. Tomuto restriktivnímu výkladu nasvědčuje to, že činnosti realitního zprostředkování, jak jsou popsány v ust. § 3 Zákona, skutečně realitní makléř poskytuje prvotnímu klientovi a nikoliv zájemci o nemovitost. Ze znění a smyslu dalších ustanovení Zákona však dovozujeme, že tento úzký výklad není správný.

Zákon o realitním zprostředkování nerozlišuje mezi prvotním klientem a zájemcem

o nemovitost a všechny subjekty, které s realitním makléřem uzavírají smlouvu, - označuje jako „Zájemce“. Přesto v ust. § 11 a 12 Zákona, normujících některé povinnosti realitního makléře, hovoří zákon o realitním zprostředkování výslovně jen o zájemci o nabytí vlastnického práva k nemovité věci, nebo práva obsahujícího oprávnění užívat nebo požívat nemovitou věc.

V ust. § 11 Zákona je zakotvena povinnost realitního makléře nejpozději v den uzavření smlouvy o realitním zprostředkování předat zájemci o nemovitost výpis z katastru nemovitostí. Zákon o realitním zprostředkování tedy výslovně počítá s tím, že realitní makléř bude smlouvu o realitním zprostředkování uzavírat nejen s osobou, která nemovitost vlastní a přeje si vyhledat zájemce o nemovitost, ale i se zájemcem o nemovitost.

Závěru, že smlouvou o realitním zprostředkování Zákon nemyslí smlouvu realitního makléře s prvotním klientem, ale i smlouvu rezervační sjednanou s osobou, kterou makléř při svém realitním zprostředkování vyhledal, svědčí i informační povinnost zakotvená v ust. § 12 Zákona. Realitní makléř je dle uvedeného ustanovení povinen poskytnout zájemci o koupi či nájmu nemovitosti informace o konkrétních závadách a omezeních vážnících na předmětu převodu, nebo předmětu užívání nebo požívání.

Při respektování restriktivního výkladu bychom přitom nutně dospěli k nonsensu, kdy by byl realitní makléř povinen předat výpis z katastru nemovitostí a informace o závadách nemovitosti tomu, kdo jej oslovil s žádostí o zprostředkování prodeje či nájmu vlastněné nemovitosti. Na základě uvedených důvodů tak



máme za to, že **rezervační smlouva je smlouvou o realitním zprostředkování ve smyslu Zákona a že výše uvedený restriktivní výklad je nesprávný.**

Na rezervační smlouvy se tak vztahuje zákaz zakotvený v ust. § 14 Zákona, dle kterého nelze uložit zájemci, který je spotřebitelem, povinnost uzavřít realitní smlouvu nebo smlouvu o uzavření budoucí realitní smlouvy. V úvodu nastíněná praxe smluvních pokut sjednaných v rezervačních smlouvách za neuzavření realitní smlouvy tak je v současnosti protiprávní. Taková ujednání jsou pro rozpor se zákonem absolutně neplatnými. Nelze platně sjednat sankci za porušení domnělé povinnosti, která však nebyla platně sjednána.

Důvodová zpráva k ust. § 14 Zákona konstatuje, že je uvedené ustanovení reakcí na stávající nežádoucí praxi řady realitních zprostředkovatelů snažících se ve smlouvách obdobné povinnosti uvádět i zohledněním stávající ustálené judikatury.

Přesto se i po 3.3.2020 ve smlouvách rezervačních či jinak nazvaných vyskytují ujednání sankcionující smluvní pokutou neuzavření realitní smlouvy ve stanovené lhůtě. Subjekty, které smlouvy obsahující taková ujednání předkládají k podpisu, se opírají o výše nastíněný restriktivní výklad a za realitní smlouvu považují pouze smlouvu o zprostředkování uzavřenou s prvotním klientem. Zaznamenali jsme v naší advokátní praxi pokus získat smluvní pokutu tím, že byla rezervační smlouva vydávána za smlouvu o smlouvě budoucí sjednanou mezi subjekty budoucího realitního obchodu. Obsahuje-li však taková smlouva ujednání o smluvní pokutě, která má připadnout realit-

**Pokračování na str. 5**

## Zákaz smluvní pokuty v rezervační smlouvě

### Pokračování ze str. 4

nímu makléři, pak se zcela zjevně jedná pouze o snahu obejít zákonný zákaz a normy zákona o realitním zprostředkování i normy o neplatnosti právního jednání je na místě aplikovat.

Subjekty pokračující v různých podobách v praxi popsané v úvodu tohoto příspěvku však opomíjejí jednu podstatnou skutečnost. A sice, že sporná ujednání o smluvních pokutách ve prospěch realitního makléře za to, že zájemce o nemovitosti neuzavře realitní smlouvu, nebyla platným ujednáním ani před účinností zákona o realitním zprostředkování. Tvrdí-li někdo, že rezervační smlouva není smlouvou o realitním zprostředkování a že se na ni regulace Zákona nevztahuje, pak tím neodvrátí závěry ustálené soudní judikatury. Soudní praxe

už od roku 2004 setrvává na právním závěru, že jakákoliv ujednání v rámci rezervačních či obdobných smluv, která zakládají právo realitního makléře na smluvní pokutu za to, že zájemce o koupi nesplní svůj smluvní závazek a neuzavře s prodávajícím kupní smlouvu, jsou absolutně neplatná. Taková ujednání jednak odporují účelu norem občanského zákoníku o smlouvě o smlouvě budoucí, jednak se snaží sankcionovat porušení povinnosti, **kteřou zájemce o koupi nemá a nemůže platně mít vůči realitnímu zprostředkovateli**. Pro stručnost si dovoluujeme v detailech odkázat na rozhodnutí Nejvyššího soudu např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 5. 2004 sp. zn. 33 Odo 330/2002, rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 6. 2012 sp. zn. 33 Cdo 2572/2010, rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 7. 2013 sp.

zn. 33 Cdo 3448/2012 či rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 8. 2012 sp. zn. 33 Cdo 694/2011.

**Závěrem tohoto příspěvku tak je, že v rezervační či obdobné smlouvě sjednané mezi zájemcem o koupi či nájem nemovitosti a realitním makléřem nemůže být platně sjednána povinnost uzavřít zprostředkovanou realitní smlouvu a už vůbec nemůže realitní makléř za nesplnění této povinnosti po zájemci o nemovitost požadovat zaplacení smluvní pokuty.**

Mgr. Martina Sedlářová, advokátka  
Článek byl původně uveřejněn na  
[www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

**HSP** / **& PARTNERS**  
advokátní kancelář

## Profesní vzdělávání

**Pokud naplánované kurzy nebude možné pořádat prezenční formou v daném termínu z důvodů protiepidemických opatření vlády, budeme u každého kurzu informovat o náhradním řešení – zpravidla on-line formou.**

### Analýza realitního trhu

Cílem semináře je seznámit posluchače s moderními metodami analýzy realitního trhu jako základu pro investice a obchodování s nemovitostmi. Seminář bude ilustrován konkrétními příklady a bude zaměřen na problematiku českého trhu. Absolvent semináře by měl získat potřebné znalosti k tvorbě všech typů analýz realitního trhu.

**Termín:** 7. 4. 2021 (9 -14 hod.)

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

**Seminář vede:** Ing. Petr Ort, Ph.D.

**Bližší informace a přihláška na [www.arkcr.cz](http://www.arkcr.cz)**

### Realitní zprostředkovatel

**Kurz je přípravou na zkoušku.**

Tento akreditovaný rekvalifikační kurz „Realitní zprostředkovatel“ je přínosný jak pro začátečníky v oboru, tak pro realitní makléře s praxí.

**Místo konání:** sídlo ARK ČR, Praha 10, Strašnická 3165/1b,  
**Termín:** 15. 3. 2021 – 16. 4. 2021

**Kurz je 14ti denní, 101 hodin výuky + zkoušky a je rozdělen do jednotlivých částí.**  
Rezervace místa dle pořadí došlých přihlášek.

**Bližší informace o kurzu a přihláška na [www.arkcr.cz](http://www.arkcr.cz)**

# Rezervační smlouva na koupi nemovitosti a smluvní pokuta

**V rezervační smlouvě se zájemce o koupi nemovitosti zavazuje uhradit rezervační zálohu k rukám realitního zprostředkovatele a ve sjednané rezervační lhůtě uzavřít kupní smlouvu s majitelem nemovitosti. Pokud zájemce své povinnosti z rezervační smlouvy nedodrží a v rezervační lhůtě kupní smlouvu neuzavře, rezervační záloha či její část propadá a stává se smluvní pokutou. Jak správně formulovat rezervační smlouvu, aby byla smluvní pokuta sjednána platně? A změnila se v tomto ohledu nějak situace přijetím realitního zákona?**

Problematika uzavírání rezervačních smluv (dohod o rezervaci, smluv o složení blokovacího depozita apod.) k nemovitostem a s tím související otázky smluvních pokut jsou tradičními tématy českého realitního práva a judikatury. V posledních týdnech toto téma opět rezonuje českým internetovým prostorem a nelze říci, že by v tomto ohledu panovala mezi odbornou veřejností naprostá shoda.

## Jak platně sjednat smluvní pokutu v rezervační smlouvě?

Smluvní pokuta bude platně sjednána, pokud bude rezervační smlouva uzavřena mezi majitelem nemovitosti a zájemcem o její koupi. Tento závěr vyplývá z ustálené soudní judikatury (např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 33 Odo 330/2002 ze dne 31.5.2004 a řada následných soudních rozhodnutí), dle které je závazek zájemce zaplatit smluvní pokutu neplatný tehdy, je-li rezervační smlouva uzavřena mezi zájemcem o koupi nemovitosti a realitním zprostředkovatelem.

Na výše uvedeném stavu nic nezměnil nový občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb.) ani přijetí realitního zákona (zákon č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů) účinného od 3.3.2020. Zákodárce se pouze pokusil závěry dosavadní judikatury výslovně vtělit (bohužel dosti neobratně) do § 14 realitního zákona. V každém případě závěry dosavadní judikatury na dané téma nadále platí a je potřeba se jimi řídit.

Pro platné sjednání smluvní pokuty v rezervační smlouvě je tedy potřeba, aby rezervační smlouvu podepsal buď přímo majitel nemovitosti, anebo realitní zprostředkovatel v pozici zástupce majitele na základě plné moci. Zmocnění realitního zprostředkovatele k takovému podpisu by mělo vyplývat z textu zprostředkovatelské smlouvy uzavřené mezi realitním zprostředkovatelem a majitelem nemovitosti, případně může být toto zmocnění obsaženo v samostatné písemné plné moci. Zmocnění by mělo zahrnovat též přijetí rezervační zálohy na účet realitního zprostředkovatele.

Dále je potřeba, aby z textu rezervační smlouvy vyplývalo, že tím, kdo má z právního hlediska nárok na smluvní pokutu od zájemce, je majitel nemovitosti. Současně však může být mezi majitelem a realitním zprostředkova-

telem ujednáno (nejlépe již ve zprostředkovatelské smlouvě), že případná smluvní pokuta zcela či zčásti případně realitnímu zprostředkovateli. V takovém případě bude mít částka inkasovaná realitním zprostředkovatelem právně povahu odměny hrazené majitelem realitnímu zprostředkovateli.

Vedle majitele nemovitosti a zájemce o její koupi může být třetím účastníkem rezervační smlouvy též realitní zprostředkovatel. Pokud realitní zprostředkovatel v rezervační smlouvě současně vystupuje též jako zástupce majitele, bude realitní zprostředkovatel rezervační smlouvu podepisovat dvakrát: jednou za majitele a jednou sám za sebe.

Pokud se nepodaří výše uvedené principy vhodně začlenit do smluvní dokumentace, pak hrozí, že v případném soudním sporu by soud posoudil závazek zájemce k úhradě smluvní pokuty jako neplatný a rezervační záloha by musela být zájemci vrácena.

## Je rezervační smlouva nutno považovat za smlouvu o realitním zprostředkování dle realitního zákona?

Zodpovězení této otázky nemá vliv na výše uvedená doporučení pro platné sjednání smluvní pokuty v rezervační smlouvě. Jak výše uvedeno, závěry dosavadní ustálené judikatury k této otázce nejsou přijetím realitního zákona nijak dotčeny. Tato otázka však může mít značný vliv na další práva a povinnosti realitního zprostředkovatele v dané realitní transakci.

Podle našeho názoru je možno rezervační smlouvu považovat za smlouvu o realitním zprostředkování dle § 9 realitního zákona pouze tehdy, pokud se realitní zprostředkovatel v rezervační smlouvě zaváže zájemci o koupi nemovitosti poskytovat své služby v rámci dané realitní transakce. Nepochybně tomu tak bude tehdy, pokud je v rezervační smlouvě ujednáno, že realitní zprostředkovatel pro zájemce zprostředkovává koupi dané nemovitosti nebo pokud provizi realitnímu zprostředkovateli hradí zájemce o koupi nemovitosti. Velmi pravděpodobně tomu tak bude též tehdy, pokud realitní zprostředkovatel zajišťuje pro zájemce o koupi nemovitosti poskytnutí právních služeb.

V těchto případech se bude jednat o situ-



aci, kdy realitní zprostředkovatel v rámci dané realitní transakce poskytuje služby oběma stranám transakce, a na realitního zprostředkovatele tak bude v plném rozsahu dopadat § 12 realitního zákona, který mimo jiné stanoví povinnost realitního zprostředkovatele poskytnout zájemci o koupi nemovitosti informace o konkrétních záležitostech a omezeních váznoucích na nemovitosti. Do doby, než bude soudní judikaturou vyjasněno, zda, či do jaké míry, se tato informační povinnost vztahuje též na faktické (např. stavební) vady nemovitosti, podstupuje každý realitní zprostředkovatel, který nesplní svou informační povinnost v potřebném rozsahu, nejen riziko možného odstoupení zájemce o koupi nemovitosti od rezervační smlouvy dle § 12 odst. 4 realitního zákona, ale též riziko odpovědnosti za škodu vůči tomuto zájemci dle obecných ustanovení občanského zákoníku.

Abyste bylo možno dospět k závěru, že rezervační smlouva není smlouvou o realitním zprostředkování dle § 9 realitního zákona, a tudíž aby se realitní zprostředkovatel vyvaroval výše uvedených rizik vyplývajících z aplikace § 12 realitního zákona, doporučujeme do rezervačních smluv nezačleňovat žádná ujednání, z nichž by vyplývalo poskytování služeb realitního zprostředkovatele zájemci o koupi nemovitosti. Současně je dle našeho názoru potřeba, aby poskytování služeb zájemci o koupi nemovitosti nevyplývalo ani z žádné jiné činnosti realitního zprostředkovatele, protože smluvní vztah mezi zájemcem o koupi a realitním zprostředkovatelem bude při případném soudním řízení soud posuzovat komplexně, tj. nikoli pouze na základě textu rezervační smlouvy. Jako potenciálně problematické se nám v této souvislosti jeví např. často používané formulace v inzerci o tom, že provize realitního zprostředkovatele nebo právní služby jsou zahrnuty v kupní ceně.

## Má být rezervační smlouva dvoustranná nebo třístranná?

Z hlediska platnosti ujednání o smluvní pokutě v rezervační smlouvě není rozhodující, zda bude rezervační smlouva uzavřena jako dvoustranná nebo jako třístranná. Důležitější

**Pokračování na str. 7**

## Rezervační smlouva na koupi nemovitosti a smluvní pokuta

### Pokračování ze str. 6

ší je, jaké bude konkrétní znění jednotlivých článků rezervační smlouvy. Při dodržení výše uvedených doporučení může stejně dobře posloužit dvoustranná smlouva mezi majitelem nemovitosti (zastoupeným realitním zprostředkovatelem) a zájemcem o její koupi, jakož i třístranná smlouva, kde bude realitní zprostředkovatel vystupovat jako samostatná třetí strana. V žádném případě však nelze doporučit

dvoustrannou rezervační smlouvu, která by byla uzavřena pouze mezi realitním zprostředkovatelem a zájemcem o koupi nemovitosti.

### Závěr

Současná právní úprava umožňuje platné sjednání smluvní pokuty v rezervační smlouvě na koupi nemovitosti. Zásadním způsobem však záleží na konkrétních formulacích obsažených v uzavíraných smlouvách. Současně je nutné si uvědomit, že ani sebelépe formulo-

vaná rezervační smlouva realitního zprostředkovatele neochrání, pokud realitní zprostředkovatel nebude při poskytování svých služeb postupovat s odbornou péčí a v souladu s dobrými mravy.

**Mgr. Petr Růžička, advokát**  
**Růžička & Veselý, advokátní kancelář**



## AML zákon

## Problematika hlášení kontaktních osob na FAÚ

Pokyn pro realitní zprostředkovatele je vydáván po konzultaci s FAÚ. Doufáme, že přispěje k lepší orientaci realitních zprostředkovatelů v problematice hlášení kontaktních osob. Součástí vodítka jsou i informace, KOMU (FAÚ datovkou, emailem či poštou) a JAK (prostřednictvím formuláře uveřejněného na webu FAÚ) mají kontaktní osobu hlásit.

1. Tento návod se netýká právnických osob (s.r.o., a.s., v.o.s., apod.). U nich je povinnost ohlásit kontaktní osobu bez diskuze. Je připravený především pro fyzické osoby podnikající a fyzické osoby. Cílem je jim usnadnit orientaci v povinnosti nahlášení kontaktní osoby dle § 22 odst. 1 AML zákona

makléř nebo realitní kancelář, kteří pro své klienty zajišťují realitní zprostředkování: Prodej, pronájem, nákup, konzultace a další služby související s nemovitostmi. Přesnou definici najdeme v §2 a §3 zákona o realitním zprostředkování.

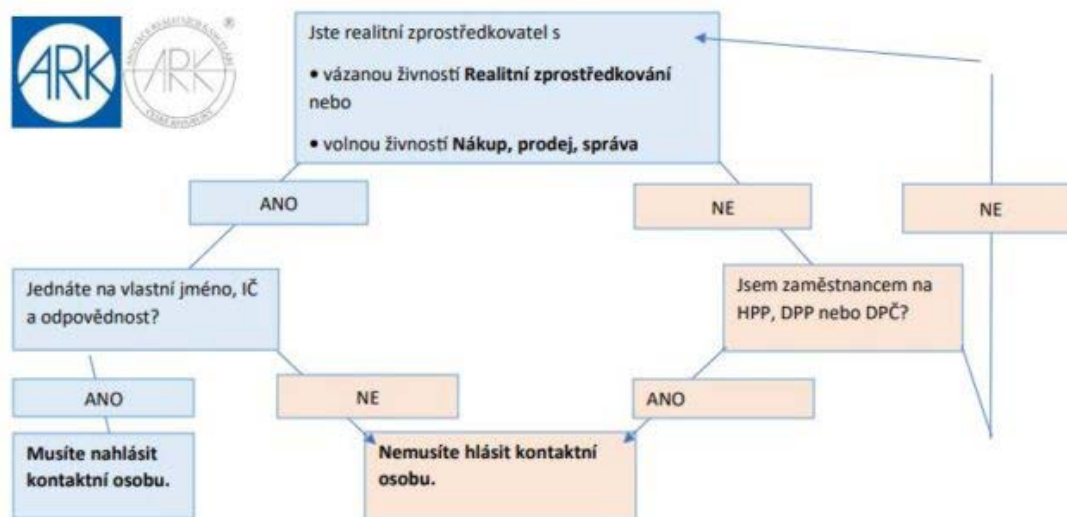
uvedené na smlouvě o realitním zprostředkování, případně na rezervační smlouvě (smlouva o blokovacím depozitu, apod.). Pokud jednáte na základě plné moci jménem realitní kanceláře (s.r.o., a.s., či jiné fyzické osoby podnikající), tak jednáte jejím jménem a na její odpovědnost.

4. Kontaktní osobu hlásíte Finančnímu analytickému úřadu. Pokud máte datovou schránku, tak do datové schránky egi8zyh. Pokud nemáte datovou schránku, pak e-mailem na [fau@mfcz.cz](mailto:fau@mfcz.cz) nebo na korespondenční adresu FAÚ poštou: P.O. BOX 675, Jindřišská 14, 111 21 Praha 1. Vzor oznámení kontaktní osoby najdete na <https://www.financnianalytickyrad.cz/kontrolni-cinnost/kontaktni-osoba.html>, a to včetně pokynů pro práci se vzorem.

2. Realitní zprostředkovatel je realitní

3. Jednání na vlastní jméno a odpovědnost znamená, zda je vaše IČ, sídlo a název

- red -



# MMR: Nový stavební zákon potřebujeme co nejdříve. Nemůžeme čekat na další volební období

Co nejrychlejší přijetí nového stavebního zákona je pro budoucnost naší země klíčové. „Já-kákoliv výzva k neschválení nebo pozastavení projednávání nového stavebního zákona je krajně nezodpovědná. To je prostě nebezpečné politikaření. Všichni se přece shodli na tom, že je potřeba zákon změnit a včera bylo pozdě. Pokud neschválíme stavební zákon v tomto volebním období, budeme se brodit byrokratickým marasmem minimálně dalších pět let,“ řekla v reakci na tiskové prohlášení Svazu měst a obcí ČR (SMO ČR) ministryně pro místní rozvoj Klára Dostálová.

Klára Dostálová odmítla, že by ministerstvo porušilo dohodu se Svazem měst a obcí ČR (SMO ČR). Ve sněmovně je vládní návrh zákona, který ji respektuje. A to, že existuje komplexní pozměňovací návrh Hospodářského výboru PSP ČR, na tom nic nemění. „Je smutné, že předseda Svazu měst a obcí ČR nezná pravomoci Poslanecké sněmovny. Těžko můžeme bránit poslancům podat svoje návrhy. A to, že jim Ministerstvo pro místní rozvoj s těmito návrhy pomáhá, je logické, protože jde o provázanost mnoha paragrafů. My opakovaně říkáme, že model čistě státní stavební správy je lepší než dohoda se Svazem měst a obcí ČR na hybridním modelu, což konstatovala i Legislativní rada vlády. To ale neznamená, že se vládního návrhu zříkáme. Je na zákonodárcích, který návrh schválí,“ uvedla ministryně Dostálová.

## Zapomeňme na politikaření

Není už možné jen bědovat nad tím, že povolit dálnici v České republice trvá v průměru 13 let a obyčejný bytový dům v Praze více než pět. Proto MMR poslední čtyři roky intenzivně pracovalo na přípravě nového stavebního zákona. V četných pracovních skupinách byli zahrnuti všichni aktéři, kterých se změna zákona dotýká. „Hledat kompromis mezi tolika často protichůdnými zájmy, které se ve stavební právu setkávají, opravdu nebylo lehké. Pro výsledný konsensus jsme udělali maximum. Proto bychom se teď měli oprostít od prosazování jen úzkých zájmů a podívat se na zákon jako celek. Zahazovat tolik odvedené práce je nesmysl. U takto složitých normy nebudou nikdy všichni spokojeni,“ vysvětlila ministryně Dostálová. Zákon prošel připomínkovým řízením, kdy se měl každý šanci k němu opakovaně vyjádřit, následně jej vláde doporučila schválit Legislativní rada vlády. Nerozumíme proto, proč SMO ČR zpochybňuje přípravu zákona.

## Lidé potřebují, aby úřady pracovaly rychle a předvídatelně

Občana a investora ale nezajímá, kým pla-

cený úředník povede stavební řízení. Jde mu o to, aby tak činil efektivně, rychle a předvídatelně. A je více než evidentní, že současný systém nefunguje a samotná digitalizace, na kterou někteří poslanci sázejí, problém bez změny legislativy rozhodně nevyřeší. Je potřeba radikální změna. Zachování současného stavu je hazardování s pokovidovou budoucností země.

## Co se stane, když nový stavební zákon odložíme:

■ Od roku 2006 byl stavební zákon novelizován přesně 26krát a stavební řízení bylo přitom stále složitější a komplikovanější. Pokud nový stavební zákon zákonodárci nechválí ještě v tomto volebním období, práce na něm začnou od začátku. Příprava takto složitě rekonstrukce znamenala čtyři roky intenzivní práce a tvrdého vyjednávání kompromisů se stranami, které mají často protichůdné zájmy. Agónie povolování staveb bude trvat minimálně do roku 2025.

■ Dál budeme ztrácet konkurenceschopnost v porovnání s okolními státy, což nejlépe vystihuje žebříček Doing Business, kde jsme v délce povolovacího procesu na ostudném 156. místě ze 190 států. Jednodušší než u nás,

bude tak i nadále výstavba i v zemích jako je Tádžikistán, Pobřeží slonoviny nebo v Mali.

■ Zahraniční investoři kvůli nepředvídatelnému a zdlouhavému povolování staveb budou čím dál více dávat přednost Polsku nebo i Rumunsku. Nebudeme moci nahradit výpadek soukromých investorů, protože nebudeme mít připravené a povolené projekty.

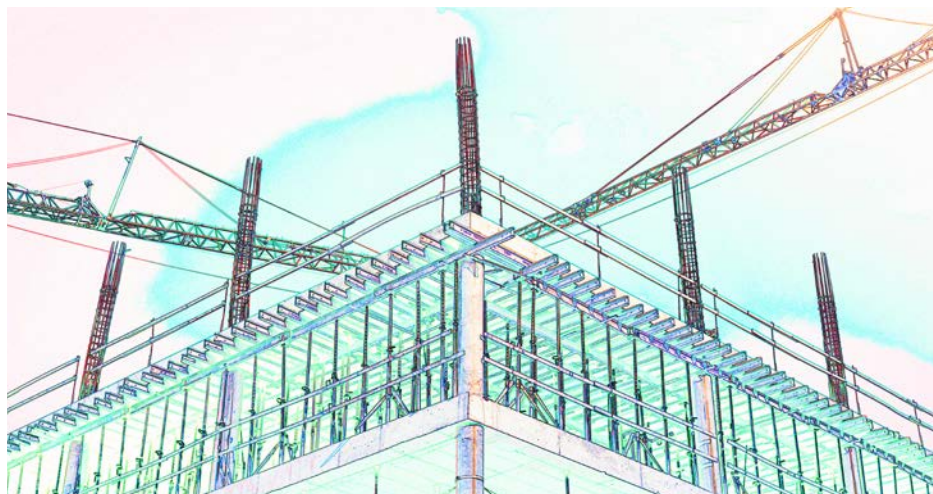
■ Povolování dálnice bude i v dalších letech trvat v průměru 13 let a obyčejného bytového domu pět let, přitom nám stále zbývá do dobudování dálniční sítě 800 kilometrů a města trápí krize dostupného bydlení. Budeme muset zapomenout na ambiciózní plán výstavby vysokorychlostních tratí a napojení na další evropské tratě. Přitom by se díky novému stavebnímu zákonu přípravy zrychlily minimálně o 30 procent.

■ Problémy s povolováním staveb má nejen stát, kraje, města a obce a velcí investoři – developeři, ale i občané, kteří si chtějí postavit jen rodinný domek. I jim trvá povolovací mar-týrium roky.

■ Bydlení nebude dostupnější, spíš naopak. Tempo povolování bytů nestačí ani zdaleka uspokojit poptávku. V Praze se sice připravuje více než 116 tisíc bytů, jsou ale dlouhodobě zamrzlé v nefunkčním povolovacím procesu. Pokud se nic nezmění, za deset let může Praze chybět i více než čtvrt milionu bytů.

■ Stavebnictví bude dál dusit tzv. systémová podjatost, kdy nadřízené orgány a soudy ruší povolení s odkazem na obavu, že úředníci stavebních úřadů nejsou dostatečně nezávislí na lokální politické reprezentaci. Naposledy se tak stalo u pokračování Pražského okruhu do Běchovic. Velmi dobře to ale znají i investoři, kteří chtějí stavět bytové domy, napadána je ovšem i například přístavba domova důchodců, kde je investorem veřejný sektor.

■ Stavební správa dál zůstane roztržštěná: Dnes stavby povoluje 714 obecních stavebních úřadů, 606 speciálních stavebních úřadů, 4 vojenské stavební úřady, 9 báňských a dalších 4 speciální (ministerstva). Stavebník si navíc dál bude muset řídit více než 80 právními





předpisy, bude si muset opatřit desítky razítek a stavební úřady budou dál hrát mezi sebou nekonečný ping – pong.

■ Máme před sebou nové programovací období evropských fondů a zdroje z fondů obnovy, které bude potřeba vyčerpat poměrně rychle. Celkem se jedná o více než 900 miliard korun. Velká část projektů vyžaduje stavební povolení, hrozí tedy, že se je nepodaří efektivně vyčerpat.

■ Nepřipojíme nové zdroje energie do naší sítě a v budoucnu nebudeme mít energie dostatek. Celková doba procesu výstavby nového vedení totiž dnes trvá mezi 102 a 144 měsíci. S novým stavebním zákonem by se tyto procesy zkrátily až polovinu.

#### Harmonogram nového stavebního zákona:

■ Dne 24. srpna 2020 vláda schválila návrh stavebního zákona a novely souvisejících právních předpisů.

■ 5. listopadu 2020 proběhlo první čtení zákona v Poslanecké sněmovně.

■ 18. listopadu 2020 proběhlo jednání Hospodářského výboru, který projednával návrh zákona doporučil a navrhl přikázat k projednání Výboru pro veřejnou správu a regionální rozvoj.

■ Na začátku února byl nový stavební zákon projednáván na Hospodářském výboru, Ústavním právním výboru a Výboru pro veřejnou správu a regionální rozvoj.

■ Poslanci Hospodářského výboru ve středu 3. února doporučili Polanecké sněmovně projednat a schválit komplexní pozměňovací návrh Martina Kolovratníka. Ten vylepšuje vládní návrh stavebního zákona a povolování staveb ještě více zrychlí.

■ Poslanci výboru pro veřejnou správu a regionální rozvoj 4. února nepodpořili opoziční návrh a doporučili sněmovně vládní návrh stavebního zákona.

■ Druhé čtení zákona v Poslanecké sněmovně na začátku března.

■ Koncem května třetí čtení, projednání v Senátu.

■ V červenci podpis prezidenta.

Zdroj: [www.mmr.cz](http://www.mmr.cz)  
18.2.2021

## Profesní vzdělávání

# Profesní vzdělávání a zkoušky odborné způsobilosti

Zkouška odborné způsobilosti je vždy součástí kurzu Realitní zprostředkovatel. Zkoušku můžete absolvovat také samostatně - cena zkoušky je 6000,-Kč + DPH, členové ARK ČR mají slevu ve výši 2.000,-Kč.

Termíny zkoušek najdete na webových stránkách ARK ČR – viz zde. V případě zájmu o jakýkoliv z těchto termínů, kontaktujte Lucii Šindelářovou na e-mailovou adresu [kurzy@arkcr.cz](mailto:kurzy@arkcr.cz), mobil: +420 733 109 312

Asociace realitních kanceláří České republiky – Informační centrum ARK s.r.o. je AUTORIZOVANÁ OSOBA ve smyslu zákona na základě rozhodnutí Ministerstva pro místní rozvoj ČR č.j.: MMR – 22281/2016. Pořádáme zkoušky odborné způsobilosti pro profesní kvalifikaci Realitní zprostředkovatel. Zkouška má písemnou část (test), ústní část a praktickou část. Absolutoriem této zkoušky získáte doklad profesní způsobilosti se státním znakem.

## Nájem bytu a nebytových prostor

Kurz je určen pro všechny realitní makléře a správce nemovitostí. Cílem kurzu je seznámit účastníky semináře s podstatnými aspekty nájemních vztahů a upozornit na nejčastější úskalí vztahů mezi nájemci a pronajímateli. Zajímavé jsou zkušenosti lektorky vyplývající z její advokátní praxe právě v oblasti nájemních vztahů.

**Termín: 21. 4. 2021 (9 – 14:30 hod.)**

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

**Seminář vede: Mgr. Lenka Veselá, advokátka**

Bližší info a přihláška na webu ARK ČR

# I v současné době je možné se vzdělávat a získat osvědčení o odborné způsobilosti

V letošním roce jsme již uskutečnili první běh kurzu Realitní zprostředkovatel (včetně závěrečných zkoušek odborné způsobilosti). Tentokrát nikoli za účasti frekventantů v naší učebně, ale v současné době jedinou možnou formou, tedy on-line. Není to sice

tak komfortní, jako když vyučující a účastníci kurzu jsou spolu v jedné místnosti a mohou mezi sebou lépe komunikovat, ale i tak byl o tento kurz velký zájem.

I když jednotliví přednášející mluví v učebně sami, prostřednictvím techniky

mohou posluchačům odpovídat na jejich dotazy. Účastníci kurzu dostávají výukové materiály předem, aby se mohli na přednášku připravit a zároveň jsou tyto studijní materiály výborným zdrojem pro přípravu na zkoušku odborné způsobilosti, která je součástí každého kurzu Realitní zprostředkovatel. Zkoušky se logicky musí konat prezenční formou. Zájemci o další termíny kurzu Realitní zprostředkovatel se mohou informovat a přihlásit na webu ARK ČR (nejbližší běh kurzu začíná již 15.3.2021) – viz zde.

- red -

## Informace MMR k zasílání dokladů o pojištění realitních zprostředkovatelů v r. 2021

Doklad u uzavřené pojistné smlouvě je nutno v souladu s § 7 zákona č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování, zaslat po jejím uzavření nebo změně základních pod-

mínek pojistné smlouvy a dále také pochopitelně při změně pojišťovny. Základními parametry smlouvy je výše spoluúčasti, limit plnění, případně změna rozsahu kry-

tých škod. Není tedy nutné zasílat doklad, že smlouva, která MMR již byla zaslána v předešlém roce, beze změny pokračuje dále, neboť byla prolongována zaplacením pojistky na další rok. Do definitivního ukončení coronavirových omezení pohybu osob, tedy nejen samotného nouzového stavu, MMR toleruje zaslání prostým e-mailem na [podatelna@mmr.cz](mailto:podatelna@mmr.cz), není nutno doplnit podání ověřeným elektronickým podpisem. Právnícké osoby by měly přednostně doklady zaslat prostřednictvím datové schránky.

### Facebook (pro pokročilé)

Cílem školení je seznámit posluchače s rozšířenými možnostmi prezentace a používání Facebook stránky, snadné propagace a efektivní nastavení reklamy na největší sociální síti. Školení budou provázet praktické ukázky a příklady z praxe, vše přehledně vedené slidy s užitečnými informacemi a pojmy potřebné terminologie pro práci na sociálních sítích.

**Termín: 19. 3. 2021** (9 -16 hod.)  
**Místo konání:** Praha, sídlo ARK ČR, Praha 10, Strašnická 3165/1b

**Školení vede:** Bc. Adam Košinar – specialista online marketingu, konzultant / analytik a školitel, certifikace Individuální kvalifikace Google Analytics a Google Partner  
**Bližší informace a přihlášky zde.**

### VZOROVÉ SMLOUVY PRO REALITNÍ PRAXI

Nově je členům Asociace realitních kanceláří České republiky zdarma k dispozici velká sada smluv a dokumentů, ze kterých namátkově vybíráme několik titulů:

- Smlouvy o výhradním realitním zprostředkování
- Smlouva o výhradním realitním zprostředkování nájmu
- Dohoda o ukončení smlouvy o realitním zprostředkování
- Rezervační smlouva
- Kupní smlouva – pozemek, stavba, jednotka
- Smlouva o převodu družstevního podílu
- Darovací smlouva o převodu vlastnictví nemovitých věcí – pozemek, stavba, jednotka
- Smlouva o nájmu bytu
- Smlouva o podnájmu bytu
- Předávací protokol
- Poučení spotřebitele
- AML záznamy o identifikaci a kontrole a dotazníky pro klienta
- AML systém vnitřních zásad
- GDPR Zásady zpracování osobních údajů ze strany realitního zprostředkovatele
- GDPR souhlas se zasíláním obchodních sdělení

Stačí jen přihlásit se do členské sekce na webu ARK ČR.

## Bytové jednotky, podílové spoluvlastnictví a družstevní bydlení s přihlédnutím k novele občanského zákoníku od 1. 7. 2020

Nechcete udělat chybu při zprostředkování prodeje družstevního bytu nebo podílu na nemovitosti? Seminář je určen všem realitním makléřům.

**Termín:** 3. 3. 2021 (9 -16 hod.)  
**Místo konání:** Praha, sídlo ARK ČR, Praha 10, Strašnická 3165/1b  
**Lektor:** JUDr. Michaela Balousová, advokátka s vlastní advokátní kanceláří  
**Bližší informace a přihláška zde**

## Operativní leasing aut pro členy ARK ČR

Využijte možnosti operativního leasingu za výhodných podmínek – [info na webu ARK ČR](http://www.arkcr.cz) – [viz zde](#).



## Zajímavé články

- **Hypotéky ve výprodeji. Proč i v koronakrizi je zájem o ně enormní?** - 22.2.2021 peníze.cz - viz zde
- **Nemovitosti na ceně neklesnou, na to se málo staví, říká Staňura** – 24.2.2021 Finnmag.penize.cz – viz zde
- **Zadlužení Čechů se loni rekordně zvýšilo, vévodily úvěry na bydlení** – 24.2.2021 Mesec.cz – viz zde
- **Reality na hřbetu druhé vlny** – 19.2.2021 Stavební fórum – viz zde
- **Legislativa: špinavé peníze a realitní trh** Stavební fórum - 4.2.2021 – viz zde

## Ze Sbírkky zákonů

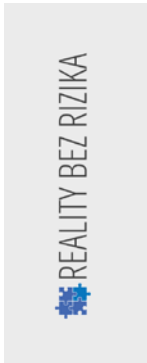
- **ZÁKON č. 37** (Částka: 17/2021 Sb.) o evidenci skutečných majitelů  
Datum účinnosti: od 1. června 2021
- **ZÁKON č. 39** (částka 17/2021 Sb.), kterým se mění zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů  
Datum účinnosti: od 4. února 2021

## Reality bez rizika

Nasměrujte vaše potenciální či váhající zákazníky na web plný informací o výhodách využívání služeb realitních kanceláří, resp. rizicích při obchodování s nemovitostmi bez spolupráce s odborníky.

Adresa těchto webových stránek:  
<https://www.realitybezrizik.org>

- red -



### Realitní magazín ARK ČR

měsíčník  
**3/2021**

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](http://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.

AKTUÁLNÍ INFORMACE O VŠECH KURZECH A O TERMÍNECH ZKOUŠEK ODBORNÉ ZPŮSOBILOSTI NAJDETE NA WEBOVÝCH STRÁNKÁCH ARK ČR.  
[www.arkcr.cz/kurzy/](http://www.arkcr.cz/kurzy/)

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

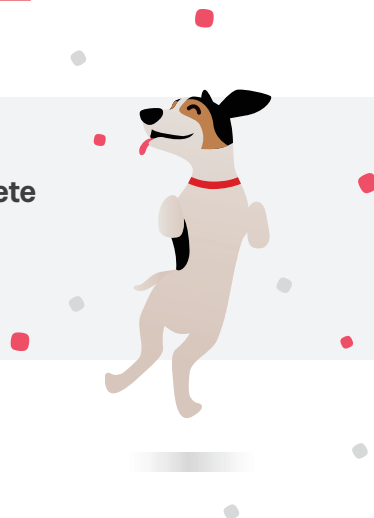
**KONTAKTUJTE NÁS NA [KURZY@ARKCR.CZ](mailto:KURZY@ARKCR.CZ) NEBO NA TEL.: 272 76 29 53 NEBO 608 446 656**



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

# Využijte potenciál svých inzerátů na Sreality.cz

Sreality.cz jsou největším a zároveň nejnavštěvovanějším inzertním portálem. A jejich návštěvnost navíc neustále roste. Díky tomu můžete zvýšit procento úspěšně prodaných nemovitostí. Nepřenechávejte potenciální zákazníky konkurenci a dostaňte ze svých inzerátů na Sreality.cz maximum.



Měsíčně u nás hledá nové bydlení až 2 000 000 reálných uživatelů. Proto je pravděpodobnost, že nemovitost prodáte, opravdu vysoká. Klíč k úspěchu může být jednoduchý – inzerujte více. Jen tak můžete uspokojit poptávku. Širší portfolio nemovitostí = vyšší pravděpodobnost prodeje.

## Čím více inzerátů, tím méně platíte

Neustále pro vás hledáme možnosti, jak za co nejlepší cenu inzerovat co nejvíce nabídek. Právě vysoká návštěvnost nám umožňuje uspokojit pestrou paletu zájemců o různé typy nemovitosti. S vyšším počtem inzerátů zvýšíte své šance na provizi a zároveň snížíte průměrnou cenu za inzerát.

## Náš obchodní model v praxi

Představte si, že máte 50 inzerátů v Praze a 50 inzerátů v Pardubickém kraji. To je dohromady 100 inzerátů, za které zaplatíte 307 Kč za den.

Chcete zvýšit počet inzerátů o 20 (na celkových 120), ale bojíte se, že 20% nárůst se razantně projeví na ceně?

Opak je pravdou. V realu je to tak, že za 120 inzerátů zaplatíte 332 Kč denně. Za 20% nárůst inzerátů se vám tedy cena zvedne pouze o 8%.

