

REALITNÍ MAGAZÍN



ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘŮ
ČESKÉ REPUBLIKY



30 let Asociace realitních kanceláří České republiky

(3. 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.

Je toho mnoho, o čem budu v souvislosti s letošním bilancováním činnosti Asociace psát, ale dovoluji mi malou „vsuvku“. Nebylo by Asociace, kdyby nebylo lidí, kteří za ní stojí, stojí a věříme, že také budou stát. Na prvním místě musím zmínit demokraticky zvolené prezidenty naší Asociace. Každý z nich za sebou zanechal výraznou stopu, orazítkovanou mimořádnou obětavostí. Všichni – do jednoho – na úkor vlastních firem, věnovali část svého času, svých schopností a znalostí právě Asociaci a jejím členům. Být prezidentem Asociace realitních kanceláří České republiky nemůže znamenat pouhé zviditelňování sebe sama (ostatně mi nikdo nevymluví, že za vznikem jiných realitních sdružení nestál zejména důvod ustavit se co nejrychleji prezidentem – nejlépe doživotním – pokud možno s neomezenými pravomocemi). Být prezidentem Asociace vždy znamenalo, reprezentovat společné zájmy všech členů, podporovat – zejména mediálně, ale také ve styku se státní správou atp. – rozvoj trhu nemovitostí ve spojení s profesionálními službami realitních kanceláří, makléřů, realitních zprostředkovatelů.

Prezidenti Asociace realitních kanceláří České republiky

S „mými“ prezidenty jsem vždy byl v prakticky každodenním pracovním styku a nebojím se říct, že jsme se stali také přáteli v osobním životě. Doufám, že mi čtenář promine, že si proto dovoluji popisovat každého z nich tak trochu „famiiliárně“.

Ing. Bedřich Chaloupka z Plzně

Můj první prezident. U něj a „jeho“ tehdejší Asociační rady jsem byl na konkurzu na pozici voleného generálního sekretáře (tehdy ještě jako samostatný projektant s šestiletou praxí). Tam jsem se s ním setkal poprvé, a nakonec z toho byla dlouholetá spolupráce. Prima chlap. Praktik. Je to už tolik let... S Bedřichem jsem byl na svojí první – vskutku mezinárodní – zahraniční misi. Již tehdejší vedení nové Asociace chápalo její existenci jako neoddelitelnou od všeho, co se dělo kolem nás a zejména v tzv. západním světě. Chtěli jsme být jeho součástí. Nemělo přeci

cenu vymýšlet vymyšlené, když bylo možné čerpat z úspěšných vzorů. Navázali jsme kontakty s Německem (RDM), Rakouskem, Švýcarskem, Holandskem (NVM). Snahou bylo, zapojit se do existujících mezinárodních profesních struktur a tou nejzajímavější možností tehdy bezesporu byla Mezinárodní federace FIABCI. Ucházeli jsme se o členství spolu s tehdejší Českou komorou odhadců majetku (ČKOM).

Za Asociaci jsme kvůli tomu podnikli let do Paříže, kde má FIABCI dodnes sídlo. To nebylo tak, jako dnes, kdy cestujeme letadlem jako autobusem (vlastně dnes už je to zase trochu jinak, v „kovidové době“). Bylo to tak trochu dobrodružství, zařídil narychlo letenky, noclehy v Paříži. Nebyl internet jako dnes a fax byla novinka, kterou měli jen někteří.

Ale zpátky k věci. V Paříži jsme hlavně zjišťovali podmínky členství a opačně, zástupci FIABCI si tak trochu „otukávali“, co jsme zač. My, z té východní Evropy. To prostě po telefonu nebylo možné. Vše vyústilo v pozvání na výroční kongres FIABCI ve švýcarském Montreux (1993), lázeňského střediska a dějiště řady hudebních festivalů. Města, které je známé promenádou při Ženevském jezeře, výhledy na okolní vinice a zasněženými vrcholky Savojských Alp. A pro mne tehdy hlavně písní Smoke on the Water, což je dnes již legendární rocková skladba britské hard rockové formace Deep Purple, která poprvé vyšla na jejich albu Machine Head z roku 1972 a vznikla právě při požáru v Montreux. Do toho všeho jsme spolu s Bedřichem vyrazili s Oplem, se kterým nás málem nepustili přes hranice. Auto mělo totiž tak široké pneumatiky, že skoro vyčuhovaly přes podběhy. Ale zpět k FIABCI. Víte, co to znamená, „mít oči navrch hlavy“? Tak to byl pro nás světový kongres FIABCI. 2500 vrcholných realitních představitelů z celého světa, bohatý profesní program (vše simultánně překládáno do 5 jazyků), výjezdy s přednáškami o trhu ve Švýcarsku, ale také průvod všech účastníků promenádou městem v čele se starostou Motreux. Slavnostní ohňostroj z lodí na Ženevském jezeře na počest všech hostů kongresu, a navrch pikniky a závěrečná gala večeře (vstup pouze ve smokingu...). Ale také jisté



vystřízlivění. Dlouhá léta v komunistické izolaci se nedala „smáznout“ mávnutím kouzelného proutku sametové revoluce. Na pracovní debatě, která se týkala našeho možného přijetí, proti našemu přijetí ostře vystoupil britský a francouzský člen FIABCI. Naši žádost o členství se snažili vykládat ostatním jako žadonění o finanční podporu. A tady se ukázal být Bedřich Chaloupka prezidentem na pravém místě! Nekompromisně (i když bez šance na přípravu projevu), se postavil čelem jejich invektivám vůči komunistickým zemím za dřívější železnu oponou a naše přijetí do „západních“ realitních struktur obhájil. Tehdy nás podpořili zejména izraelská členi ve vedení. A tak jsme se stali prvními a poměrně dlouho jsme zůstali také posledními ze střední a východní Evropy, kterým se to podařilo a mohli jsme založit FIABCI CZ.

Bedřich byl ostatně vždy „odrány“ a za svými názory si stál. Stejně, jako v zahraničí, tak na domácí poli, kde například inicioval vznik našeho tehdejšího „Provozovacího řádu“. Jeho hlavním smyslem bylo, aby někteří realitní podnikavci neokrádali své klienty. Asociace a její členi se chtěli výrazně odlišit. Tato první „vnitřní směrnice“ Asociace doporučovala členům standardní postupy při realitním zprostředkování, včetně minimálních a maximálních provizí, což mělo zabránit absurdním provizím některých nečlenských realitních kanceláří účtovaných klientům, protože to na celý nový podnikatelský obor realitních kanceláří vrhalo špatné světlo. Že se to časem obrátilo proti nám na základě udání (1992) některého z postižených u „antimonopolního“ úřadu, to je již jiná kapitola. Význam to však mělo nesporný. Tehdejší Úřad, byť nás bylo tenkrát jen něco málo přes sto, nám po dlouhém šetření dokázal, že náš Provozovací řád ovlivňuje většinu realitních makléřů v celé republice. A to zjištění myslím nakonec stálo zato, když jsme se navíc dokázali ubránit možné likvidační pokutě.

Bedřich Chaloupka byl také tím, kdo se ostře dovedl vymezit proti narůstajícím aktivitám Břetislava Mrkose, úspěšného „švýcarského“

Pokračování na str. 3

30 let Asociace realitních kanceláří České republiky

Pokračování ze str. 2

realitního podnikatele, který se vrátil do Čech a začal tu podnikat. A Asociace mu v tom měla být nápomocna. Vše začínalo nevinně. Naopak, vše vypadalo, že Asociaci přišla injekce, která jí posune výrazně kupředu. Se svým bratrem Břetislav založil agenturu Invent, která začala vydávat realitní noviny (Nemovitosti), což byla tehdy u nás mezi realitáky poptávaná novinka. Pro Asociaci úspěšně přednášel – jak se má makléř na trhu chovat, jak si organizovat práci, první přišel s realitními plánovacími diáři

(dnes úsměvné, ale tehdy absolutní bomba...), první představil realitní software pro realitní makléře v prostřední Windows. A také pomáhal „organizovat“ Asociaci. A začal také úspěšně radit některým členům. Vše však k obrazu svému... Navrhoval strategické a akční plány, snažil se stát mluvčím Asociace... Ještě nějakou chvíli a kdo ví, kde bychom dnes skončili... To nakonec pochopily i realitní kanceláře, které si ho najaly. Ale za vši tím stálo jedno, což jsme naštěstí odhalili. Byl čelným představitelem Scientologie. Kdo ví o co jde, ví, že s tím nejsou žádné žerty... Spolupráci nakonec Asociace ra-

zantně ukončila.

Ze všeho se dá poučit, ze všeho se lze přiučit. V roce 1992 jsme zorganizovali První veletrh nemovitostí v Paláci u Hybernů. Konal se První realitní ples (23.1.1993) v kongresovém centru hotelu ATRIUM (dnešní hotel Hilton), kde slavnostní náladu podpořil Symfonický orchestr Československého rozhlasu pod vedením šéfdirigenta Válka a tamtéž se na podzim uskutečnil také 2. mezinárodní veletrh nemovitostí. První tři roky Asociace pod vedením prezidenta Chaloupky byla nesmazatelnou etapou v počátečním vývoji Asociace. Ale čekalo nás mnohem více...

**Pokračování příště
Jan Borůvka**

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

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: 17. 5. 2021 – 18. 6. 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

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, 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.

Výpovědní důvody pro výpověď nájemcem nájmu prostor sloužících k podnikání sjednaného na dobu určitou

Smluvní vztah v podobě nájmu prostor sloužících k podnikání mezi sebou uzavírají pronajímatel, který disponuje vhodným a způsobilým podnikatelským prostorem, a nájemce, který má zájem daný prostor využívat převážně ke své podnikatelské činnosti. Smluvní strany mohou nájemní vztah k prostorům sloužícím k podnikání založit na dobu neurčitou nebo na dobu určitou. V případě nájmu sjednaného na dobu určitou zákon upravuje výpovědní důvody, pro které mohou každá ze smluvních stran nájemní smlouvu vypovědět, a to i před uplynutím ujednané doby trvání nájemního vztahu.

V návaznosti na obecnou konstrukci zákonných ustanovení však smluvní strany mnohdy neví, zda nastalá skutečnost je v tomto směru způsobilým výpovědním důvodem či nikoli. V tomto článku nastíníme vybrané výpovědní důvody pro výpověď nájmu prostor sloužících k podnikání stranou nájemce, který byl uzavřen na dobu určitou.

Smluvní strany přistupují k tomuto typu nájemního vztahu za situace, kdy pronajatou věcí je prostor sloužící k podnikání. Vymezení prostoru sloužícího k podnikání lze obecně dovodit z ustanovení § 2302 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také jako „OZ“), kdy je tímto myšlen prostor nebo místnost sloužící převážně k podnikání, kdy účelem sjednaného nájmu je právě provozování podnikatelské činnosti v tomto prostoru či místnosti (podnikatelský účel nájmu nemusí být v nájemní smlouvě vyjádřen). V mnoha případech se v praxi setkáváme se situacemi, kdy mezi sebou smluvní strany uzavřely „jednoduchou“ smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání sjednaného na určitou dobu a v průběhu trvání tohoto smluvního vztahu dochází mezi stranami k rozkolům vedoucím ke snaze jedné ze stran ukončit daný smluvní vztah před uplynutím sjednané doby. Smluvní strany, které si zpravidla v předmětné smlouvě nesjednaly žádnou speciální úpravu pro předčasné ukončení nájmu, tak velmi často neví, jakým způsobem, a zda vůbec mohou daný nájemní vztah předčasně ukončit.

Základní výpovědní důvody pro výpověď nájmu prostor sloužících k podnikání stranou nájemce obecně plynou z ustanovení § 2308 OZ. Nájemce je povinen v rámci výpovědi, pakliže si smluvní strany neujednají něco jiného, řádně vymežit konkrétní výpovědní důvod, kterým dle uvedeného zákonného ustanovení může být mj. jeden z následujících výpovědních důvodů.

Ztráta způsobilosti nájemce k činnosti

Nájemce je oprávněn vypovědět nájem prostor sloužících k podnikání před uplynutím sjednané doby, pakliže nájemce ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor či místnost sloužící podnikání určen.¹ Tento výpovědní důvod byl zákonodárci do OZ převzat v obdobném znění z předchozí právní úpravy² upravující nájem nebytových prostor, kterou OZ zrušil³ s tím rozdílem, že vznik výpovědního důvodu dle OZ je vázán na ztrátu způsobilosti nájemce k činnosti, pro kterou je prostor určen, oproti předchozí formulaci vázané na smlouvenou činnost.

Ztráta způsobilosti nájemce k činnosti je způsobilým výpovědním důvodem v případě, že jde o činnost vázanou a vztahující se na pronajatý podnikatelský prostor, přičemž ztráta způsobilosti nájemce toliko k jedné z činností, k jejímuž účelu je podnikatelský prostor určen, není výpovědním důvodem, pokud nadále trvá způsobilost nájemce k dalším činnostem.⁴

Naopak ztráta způsobilosti nájemce k činnosti nebude stranou nájemce ve smyslu komentářové literatury způsobilým výpovědním důvodem, pakliže ztráta způsobilosti nájemce k činnosti nastala již před uzavřením smlouvy o nájmu či její ztrátu nájemce mohl rozumně předpokládat (např. před uzavřením smlouvy o nájmu podal nájemce žádost o zrušení živnostenského oprávnění).⁵ Dle našeho názoru rovněž může jít o případy, kdy před uzavřením nájemní smlouvy fakticky živnostenské oprávnění nájemce nezaniklo, ale nájemce dané může rozumně očekávat, a to s ohledem např. na ukončení výkonu funkce odpovědného zástupce nebo jiné právně významné skutečnosti.

Ztráta způsobilosti pronajatých prostor

Další výpovědní důvod již není vázán na toliko osobu nájemce, ale na vlastní prostor, který je předmětem nájemního vztahu, kdy je nájemce oprávněn vypovědět nájem i před uplynutím ujednané doby v případě, že daný



Mgr. Pavel Svoboda JUDr. Ing. Michal Kuna

prostor přestane být z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen a zároveň pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor.⁶ I tento výpovědní důvod je obdobou předchozí právní úpravy⁷ s totožným rozdílem, jako v případě předchozího výpovědního důvodu (ztráta způsobilosti nájemce k činnosti), nicméně je navíc dále doplněný o podmínku nezajištění náhradních prostor pronajímatelem.

Pro oprávněnost tohoto výpovědního důvodu tak musí být kumulativně naplněny dvě podmínky, a to 1) nezpůsobilost daného prostoru způsobena objektivními důvody a 2) nezajištění odpovídajících náhradních prostor stranou pronajímatele. Mezi objektivní důvody, které nemohly smluvní strany nikterak ovlivnit, lze zařadit např. živelné katastrofy v podobě požárů, povodní, zemětřesení, ale rovněž i situace, kdy se změnil právní předpisy tak, že oproti předchozí právní úpravě se stává daný prostor nezpůsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen (např. stavební předpisy, předpisy požární ochrany, hygienické předpisy apod.). Závěr o tom, že daný prostor je nezpůsobilý, přitom vychází z faktického stavu a není tak podmíněn rozhodnutím příslušného stavebního úřadu.⁸

Ze zákonné formulace výpovědního důvodu neplyne povinnost pronajímatele bez dalšího zajistit náhradní prostor, nicméně v takovém případě musí pronajímatel počítat s tím, že v případě objektivně způsobené nezpůsobilosti daných prostor, bude moci nájemce přistoupit k podání výpovědi.

Zákon dále blíže nevymezuje ani lhůtu, do kdy by měl pronajímatel zajistit nájemci náhradní prostor, nicméně, dle našeho názoru by však mělo jít o lhůtu co nejkratší v řádech maximálně několika jednotek dnů, kdy by nebylo spravedlivé po nájemci požadovat neúměrné prodloužení nájemního vztahu k nezpůsobilému prostoru. Náhradním odpovídajícím prostorem může být prostor, který je co do jeho polohy, vybavenosti, výměry a kvality rovnocenný původnímu nezpůsobilému prostoru.⁹

Hrubé porušení povinnosti pronajímatele vůči nájemci

Poslední zákonný výpovědní důvod nájem-

Pokračování na str. 5

Výpovědní důvody pro výpověď nájmemcem nájmu prostor sloužících k podnikání sjednaného na dobu určitou

Pokračování ze str. 4

ce plynoucí z ustanovení § 2308 OZ nastává, porušuje-li pronajímatele hrubě své povinnosti vůči nájemci.¹⁰ Daný výpovědní důvod se od předchozí právní úpravy značně liší, jelikož není vázán pouze na porušení konkrétně uvedených povinností pronajímatele¹¹, ale obecně k jakémukoli porušení pronajímatele, které dosahuje intenzity hrubého porušení.

Dle komentářové literatury pro naplnění tohoto výpovědního důvodu není nutné, aby docházelo k opakovanému porušení konkrétní povinnosti či k porušení více povinností¹², kdy postačí jedno porušení povinností pronajímatelem vykazující intenzitu hrubého porušení, byť v případech opakovaných porušení či vícero porušení je zpravidla intenzita vyšší.¹³

Posouzení, zda dané porušení povinností stranou pronajímatele dosahuje této intenzity, a nikoli intenzity vyšší v podobě zvláště závažného porušení umožňující nájemci ukončení nájemního vztahu bez výpovědní doby dle § 2208 odst. 1 OZ, bude vždy záviset na konkrétních okolnostech daného porušení a daného smluvního vztahu. Jako příklad hrubého porušení povinností nájemcem, který je způsobilý naplnit tento výpovědní důvod, může dle našeho názoru být situace, kdy pronajímatele neudrží prostor ve stavu umožňující jeho

řádné a nerušené užívání nájemcem (např. umožní do daných prostor vstup třetí osobě bez předchozího upozornění či souhlasu nájemce).

Závěr

S ohledem na výše uvedené, kdy vybrané zákonné výpovědní důvody nájemce při nájmu podnikatelských prostor mohou vyvolávat v individuálních případech názorové odlišnosti stran ohledně výkladu, je vhodné, aby na toto smluvní strany pamatovaly již při samotném procesu negociace a uzavírání daného typu nájemního vztahu a do samotného obsahu nájemní smlouvy začlenily konkrétní důvody výpovědi, případně jiné způsoby ukončení daného smluvního vztahu.

Mgr. Pavel Svoboda,
advokátní koncipient
JUDr. Ing. Michal Kuna,
advokát



Příspěvek byl původně uveřejněn na www.epravo.cz.

- 1 § 2308 písm. a) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- 2 § 9 odst. 3 písm. a) zákona č. 116/1990 Sb., zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění tehdejších předpisů
- 3 § 3080 bod 52 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- 4 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23.01.2008, sp. zn. 28 Cdo 3454/2007
- 5 HULMÁK, Milan. § 2308 [Výpověď nájmemcem]. In: HULMÁK, Milan a kolektiv. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 502.
- 6 § 2308 písm. b) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- 7 § 9 odst. 3 písm. b) zákona č. 116/1990 Sb., zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění tehdejších předpisů
- 8 Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27.04.2007, sp. zn. 33 Odo 1658/2005
- 9 K tomu srovnej Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28.05.2009, sp. zn. 20 Odo 5319/2007
- 10 § 2308 písm. c) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- 11 § 9 odst. 3 písm. c) zákona č. 116/1990 Sb., zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění tehdejších předpisů
- 12 K tomu srovnej Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26.08.2004, sp. zn. 20 Odo 1075/2003
- 13 HULMÁK, Milan. § 2308 [Výpověď nájmemcem]. In: HULMÁK, Milan a kolektiv. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 502.

MMR informuje

MMR: Prodlužujeme výzvu COVID – Ubytování II – Hromadná ubytovací zařízení do 29. dubna

26. 3. 2021

Na základě četných žádostí prodlužujeme výzvu COVID – Ubytování II HUZ do 29. dubna, aby měli všichni uchazeči o dotaci dostatek času žádost podat. Zároveň reagujeme na diskuzi s profesními asociacemi a rozšiřujeme o chatové osady a kempy. K proplacení prvních žádostí individuálních ubytovacích zařízení dojde začátkem příštího týdne. Žádosti hromadných ubytovacích zařízení se začnou proplácet ihned po notifikaci Evropské

komise.

„Chápeme složitou situaci, v níž se ubytovací zařízení ocitla. Jedná se o jedno z nejvíce zasažených odvětví vůbec, a proto máme připraveny tři miliardy korun, abychom mohli proplatit opravdu všechny žádosti. Už na začátku příštího týdne poputují první platby na účty žadatelů,“ říká ministryně pro místní rozvoj Klára Dostálová.

U individuálních ubytovacích zařízení k dnešnímu dni registrujeme celkem

2 787 žádostí za 165 688 091 Kč. Většina je již vyhodnocena a bude v krátkém čase proplacena. U hromadných ubytovacích zařízení je to celkem 5 439 žádostí za 2 692 647 840 Kč. S jejich proplacením začneme ihned po obdržení rozhodnutí Evropské komise o notifikaci.

Momentálně se připravuje plošný kompenzační program COVID - 2021 v gesci Ministerstva průmyslu a obchodu (MPO), který počítá s pomocí ve výši 500 korun na den za zaměstnance po dobu, kdy byl provoz podniků kvůli covid-19 omezen. Kompenzace je možné dostat zpětně za období od 11. ledna 2021. Nový program COVID - 2021 pomůže všem podnikatelům, kterým v letošním lednu a v únoru ve srovnání se stejným obdobím roku 2019 klesly tržby alespoň o 50 %.

Zdroj: www.mmr.cz

Daňová poradna

DOTAZ: Vlastník bytové jednotky ji nabyt před více než 5 lety. Druhý vlastník nabyt rodinný dům také před více než 5 lety. Chtějí si své nemovitosti vyměnit, a to bez doplatku. Mají přibližně stejnou hodnotu. Oba vlastníci chtějí své nově nabyté nemovitosti pronajmát. Jaké je optimální daňové řešení?

ODPOVĚĎ: Nejlepším řešením je směna nemovitostí na základě směnné smlouvy. Směna se z pohledu daně z příjmů posuzuje jako nákup a prodej. Příjmy z úplatného převodu obou nemovitostí bytových jednotek budou osvobozeny od daně z příjmů fyzických osob podle zákona o daních z příjmů, § 4, ve znění platném do 31. 12. 2020, protože uplynulo více než 5 let od nabytí směňovaných věcí. Toto znění se použije na nemovité věci nabyté do konce roku 2020. Hodnoty směňovaných nemovitých věcí se doloží znaleckým oceněním podle zákona o oceňování majetku, z této hodnoty bude každý nabyvatel (po oddělení ceny pozemků) moci odpisovat.

DOTAZ: Fyzická osoba pořídila bytovou jednotku v roce 2008. V této jednotce má trvalé bydliště. Na její pořízení byla čerpána hypotéka. Následně pořídila druhou jednotku, rekolaudovanou z bytu na nebytový prostor, a to v roce 2019. Nákup byl částečně financován hypotékou. V roce 2020 byla nebytová jednotka prodána. Příjem z prodeje použil poplatník na splacení obou hypoték. Lze uplatnit peněžní prostředky získané prodejem nebytové jednotky a použité na splacení obou úvěrů jako splnění podmínky pro osvobození příjmů z prodeje od daně z příjmů fyzických osob?

ODPOVĚĎ: Na příjem z prodeje nemovité věci, pokud se nejedná o rodinný dům a související pozemek, nebo bytovou jednotku, která zahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, a související pozemek podle § 4 odst. 1 písm. a), se použije § 4 odst. 1 písm. b) zákona o daních z příjmů ve znění platném do 31. 12. 2020. Testuje se doba pěti let od nabytí do vlastnictví prodávající osoby. Doba pěti let nebyla překročena, časový test pro osvobození nebyl splněn. Ustanovení § 4 odst. 1 písm. b) ve znění platném do 31. 12. 2020 neobsahuje žádnou možnost osvobodit příjem z pro-

deje nemovité věci za podmínky obstarání vlastní bytové potřeby. Proto je nutné příjem z prodeje uvést v daňovém priznání za rok 2020. K příjmu lze uplatnit jako daňový výdaj pořizovací cenu jednotky, případně i daň z nabytí nemovitých věcí uhrazenou v roce 2019, výdaje na rekonstrukci, případně další výdaje spojené s prodejem, jako například služby právní a jiné, správní poplatky apod.



DOTAZ: Klientka zdědila po mamince 1/4 domu. 3/4 domu vlastní dcera klientky od roku 1990. Klientka chtěla svojí 1/4 po ukončení dědického řízení darovat své dceři. Myslí si, že by to dělat neměla, protože při prodeji nemovitosti by musela dcera z té darované 1/4 uhradit daň při prodeji nemovitosti. Je moje domněnka správná?

ODPOVĚĎ: Při prodeji 4/4 domu v popsané situaci by skutečně dcera klientky měla zdanitelný příjem ve výši 1/4 z celkového příjmu. K tomu by jako výdaj uplatnila ocenění darované 1/4 nemovitosti k datu nabytí darem od své matky. Ocenění by mělo být podle zákona o oceňování majetku.

DOTAZ: Při výstavbě bytového domu se uplatňuje sazba DPH ve výši 15 %. Jaké sazby DPH podléhají projektové práce, činnost stavebního dozoru, revize elektro apod.?

ODPOVĚĎ: Podle § 49 zákona o DPH se první snížená sazba daně 15 % uplatní při poskytnutí stavebních a montážních prací spojených s výstavbou stavby, která je stavbou pro sociální bydlení. Tou je taková stavba, ve které podle katastrálních předpisů není obytný prostor (byt) s podlahovou plochou přesahující 120 m². V dotazu uvedené práce, pokud nebudou součástí dodání stavebního díla zhotovitelem, nejsou stavebními ani montážními pracemi a budou proto podléhat základní sazbě daně 21 %.

DOTAZ: Jaké sazby daně z příjmů fyzických osob podléhá zisk z prodeje nemovitých věcí, který není osvobozen od daně?

ODPOVĚĎ: Tato otázka je v současné době častá. Zisky z prodeje nemovitých věcí se nikdy nezdaňovaly samostatně a pokud měl poplatník i jiné příjmy, tak se vždy sčítaly. Oproti období do konce roku 2020, kdy podléhal takovýto zisk lineární sazbě daně z příjmů fyzických osob 15 %, od roku 2021 se jakékoliv příjmy zahrnuté do základu daně sečtou a do částky 1 701 168 Kč se uplatní 15 % a nad tuto částku 23 %.

Ing. Petr Kout
daňový poradce

Lhůty pro podání za zdaňovací období 2020

povin. audit	Daňové priznání		Lhůty podání	
	forma podání	kdo podává	daňové priznání	
			od kdy	do kdy
Ano	elektronická	poplatník	01.01.2021	01.07.2021
		poradce		
		jiný zástupce		
Ne	listinná/elektronická	poplatník	01.01.2021	1.4.2021
		poradce		
	elektronická	poplatník	02.04.2021	03.05.2021
		jiný zástupce		
elektronická	poradce	02.04.2021	01.07.2021	

Lhůty podání daňového priznání		Lhůty podání přehledů pojištění	
od kdy	do kdy	Přehled ZP	Přehled DP
01.01.2021	01.07.2021	31.07.2021	02.08.2021
01.01.2021	01.04.2021	03.05.2021	03.05.2021
02.04.2021	03.05.2021	03.05.2021	01.06.2021
02.04.2021	01.07.2021	31.07.2021	02.08.2021

Nemá-li FO povinnost podat priznání, podává Přehled ZP do 8. 4. 2021.

Oznámení odkladu pro podání priznání: ZP do 30. 4. 2021, SP ne.

FO = fyzická osoba, ZP = zdravotní pojištění, DP = důchodové pojištění, poradce = daňový poradce nebo advokát

Podle rozhodnutí ministryně financí se neuplatní sankce, pokud bude priznání podáno o jeden měsíc později, kromě 1.7.2021. Tzn. že se de facto lhůta z 1.4.2021 prodlouží na 3.5.2021 a z 3.5.2021 na 1.6.2021.

Zpracoval: ing. Petr Kout, daňový poradce

Přijetí nového stavebního zákona není možné dále odkládat. Každá z jeho projednávaných verzí je lepší než současný nefunkční stav

Praha, 25. března 2021 – Stávající stavební zákon z roku 2006, přestože má za dobu své existence už 26 novel, se absolutně neosvědčil. Nutnou změnu má přinést zcela nový stavební zákon, který po několika letech jeho příprav nyní řeší Poslanecká sněmovna. Ve výběrech se zde projednávaly tři verze nového zákona - ministerský návrh a pak verze koaličních poslanců a verze opozičních poslanců. A předkladatelé těchto tří návrhů - ministryně Dostálová a poslanci Kolo-vratník a Kupka - se utkali v diskusi o „tu správnou“ verzi nového zákona na blížícím se Summitu architektury a rozvoje. Ten bude probíhat online 7. dubna 2021 od 9:00 do 12:00 a sledovat ho bude možné na webu arch-rozvoj.cz.

Na webu arch-rozvoj.cz je už nyní k dispozici podrobný program a přehled všech vystupujících na summitu. A pro zájemce je možné se i zapojit do diskuse. Summit architektury a rozvoje pořádá Sdružení pro architekturu a rozvoje pořádá Sdružení pro architekturu a rozvoje (SAR). Tato expertní skupina se potřebou rekonstrukce stavebního práva dlouhodobě odborně zabývá. Její materiál s doporučeními „Jak by se měl nový stavební zákon změnit, aby fungoval?“ je k dispozici zde.

Odložení přijetí zákona by zemi poškodilo a ničemu nepomohlo

Nový stavební zákon je nyní ve Sněmovně ve druhém čtení a v květnu by pak podle plánu mělo proběhnout třetí čtení. A pokud bude schválen, měl by pak už zamířit do Senátu a k podpisu prezidenta.

„Každá z verzí nového stavebního zákona, které projednávaly sněmovní výbory, je určitě lepší než stávající zcela nefunkční stav. Je velkou škodou, že se celá tato odborná záležitost nyní tak politizuje jako boj o kompetence, přitom je to zcela klíčový zákon pro další rozvoj naší země. Ať už bude nakonec schválena kterákoliv z verzí nového zákona, jeho přijetí už není možné dále odkládat,“ říká ředitel Central

Group Dušan Kunovský.

„Zákon se už řeší několik let a názory na něj jsou stále velmi různé. Myslet si ale, že odložením jeho přijetí a dalším vyjednáváním bude zákon nakonec výrazně lepší a všichni aktéři se na všech principech shodnou, je podle mne naivní. Karty jsou na stole a je třeba rozhodnout. Pokud nový zákon nebude schválen v tomto volebním období Sněmovny, další reálná šance na změnu současného neudržitelného stavu bude až za mnoho dalších let,“ upozorňuje odborník na městské plánování a nový předseda SAR Tomáš Ctibor.

„Nový stavební zákon je ve velkém ekonomickém zájmu státu jako největšího investora a zároveň výběřčího daní. Jednodušší a rychlejší povolování výrazně podpoří novou výstavbu a daňové příjmy. A to je pro stát, vyčerpaný nutností řešit obrovské ekonomické důsledky koronaviru, velmi silný argument,“ dodává ekonom a partner KPMG Pavel Kliment.

Současný nefunkční zákon brzdí rozvoj celé země

Po přijetí současného stavebního zákona v roce 2006 se povolování nových staveb u nás postupem let stále více a více komplikovalo, až

je nyní téměř úplně paralyzováno. V současnosti se už nedaří schvalovat ani veřejně prospěšné stavby. Povolování nových staveb u nás je ve srovnání s okolními zeměmi bezkonkurenčně nejdlejší a nekomplikovanější. A Praha je na tom s dostupností bydlení jednoznačně nejhůře ze všech okolních metropolí.

„Hlavní příčinou růstu cen bydlení je nerovnováha. Dlouhodobě se v hlavním městě povoluje jen třetina potřebného počtu nových bytů, zatímco poptávka zůstává i v době COVIDu velmi vysoká. Uměle snižovat poptávku kupujících je obtížné a pro stát nevýhodné – místo růstu by výsledkem byl útlum. Řešení proto jednoznačně leží na straně posílení nabídky, nutnou podmínkou je zejména zrychlení procesu povolování staveb,“ hodnotí situaci Kliment.

Problémy s povolováním nových staveb u nás je nejlépe vidět na příkladu bytů a dopravních staveb. Povolení běžného bytového domu nyní často trvá 10 i více let a u větších dopravních staveb je to ještě výrazně déle. Praha se každý rok rozrůstá o zhruba 15 tisíc nových obyvatel, ale výstavba nových bytů ani infrastruktury tomuto nárůstu absolutně nestačí.

V porovnání s okolními zeměmi velmi zaostáváme

„Bez nového stavebního zákona, který má ambici zjednodušit a zrychlit povolování nových staveb, bydlení dostupnější nebude. V přepočtu na množství obyvatel se třeba ve Vídni nebo Mnichově povoluje dvakrát až třikrát více nových bytů než v Praze. Ve Varšavě je to dokonce čtyřikrát více,“ vypočítává Ctibor.

„Pokud se situace s pomalým schvalováním nových bytů nezmění, může v Praze chybět v roce 2030 kolem 100.000 bytů. To je bydlení pro čtvrt milionu lidí! Ceny bytů v posledních letech nepřiměřeně rostou, přitom by stačilo, aby jich bylo v nabídce dostatek a růst cen se zastavil,“ navrhuje Kunovský. Situace se bohužel nezlepšuje, ale zhoršuje - za loňský rok se v Praze povolilo o 40 procent méně bytů než v roce 2019.

Zdroj: www.arch-rozvoj.cz

Občané preferují nezávislost stavebních úřadů

Téměř 80 % respondentů výzkumu agentury Ipsos, který si zadalo MMR, se domnívá, že by úředníci stavebních úřadů měli být nezávislí na politickém vedení měst a obcí. Právě zajištění profesionální státní stavební správy je jedním z principů nového stavebního zákona, který budou tento týden projednávat poslanci ve druhém čtení. To, že stavební úřady přejdou

z obcí a krajů pod stát, zajistí, že politické vedení obce nebude mít na rozhodování stavebních úřadů vliv a odstraní se tak letitý problém tzv. systémové podjatosti.

Účastníci ankety se podle výsledků průzkumu také domnívají, že nový stavební zákon je potřeba proto, abychom obstáli v rámci Evropské unie a dokázali efektivně čerpat dotace.

Dvě třetiny respondentů průzkumu se shodly na tom, že zastaralý a nekvalitní stavební zákon může za to, že se u nás pomalu staví dálnice a že máme v přepočtu na platy nejdražší bydlení ve střední Evropě. Lidé také odsuzují současný „hon na razítka“, kdy si investor musí obstarat závazná stanoviska nebo vyjádření až od desítek úřadů, než může jít s projektem na stavební úřad.

Průzkum probíhal na konci března a zúčastnilo se ho 1050 občanů ve věku 23–65 let.

SF/pb 31. 3. 2021

Zdroj: www.stavebni-forum.cz

Postřehy z praxe při převodech nemovitých věcí

Stávající ekonomická situace vedla mnohé k úvahám, jak spolehlivě uložit finanční prostředky nebo zajistit svoji budoucnost. V důsledku uvedeného zažil před koncem roku 2020 nemovitostní trh poměrně významný nárůst. V tomto článku bych proto ráda poukázala na nejčastěji pokládávané otázky našich klientů související s převodem nemovité věci a jejich možné praktické řešení.

Jak na rezervační smlouvu?

Ve fázi rezervování nemovité věci jsme byli klienty nejčastěji dotazováni na vrácení rezervačního poplatku. Předně je nezbytné si v kontextu rezervační smlouvy ověřit, jaká je podstata rezervačního poplatku. Nejčastěji se vyskytovaly dvě varianty:

Provize

V tomto případě je rezervační poplatek platbou zprostředkovateli za realitní zprostředkování dle zákona č. 39/2020 Sb. o realitním zprostředkování, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZRZ“). Rezervační poplatek zde zpravidla představuje provizi realitního zprostředkovatele a váží se k němu práva a povinnosti upravené zejména v § 19 ZRZ. Ustanovení § 19 ZRZ upravuje podmínky splatnosti provize a maximální výši zálohy na poskytnutí provize. V ostatním pravidla pro provizi podléhají obecné úpravě občanského zákoníku.

Na tomto místě je vhodné podotknout, že ZRZ definuje i rozsah služeb, které spadají pod činnost realitního zprostředkování. Do rozsahu služeb definujících činnost realitního zprostředkování není explicitně zahrnuta povinnost nenabízet nemovitou věc jiným zájemcům. Pokud by rezervační poplatek byl platbou za nenabízení nemovité věci dalším zájemcům, zjevně by se o zprostředkovatelskou realitní činnost jednat nemělo a zákonná omezení se na něj neuplatní. Uvedené ovšem podléhá extenzitě výkladu předmětného ustanovení, které je pouze demonstrativním výčtem. Praxe ukáže, jak široce lze zprostředkovatelskou realitní činnost pojmout.

Závěrem je u provize třeba upozornit, že se nejedná o vratnou zálohu, ale o platbu za poskytnuté služby.

Záloha

Druhým, pravděpodobně častějším případem je, že rezervační poplatek je zálohou na kupní cenu. Rezervační smlouva pak obsahuje ustanovení, která umožňují v případě porušení podmínek rezervační smlouvy započíst rezervační zálohu na smluvní pokutu sjednanou v rezervační smlouvě. Zde je třeba mít na paměti, že zálohu je nezbytné vždy určitým způsobem vypořádat. Musí tedy být vždy započtena vůči jiné pohledávce strany, zde např. vůči kupní ceně nebo právě v rezervační smlouvě sjednané smluvní pokutě.

Upozorňujeme na nešvar, který se také často objevuje v mnohých smluvních dokumentech. Nevratná záloha neexistuje. Její nevratnost může způsobit pouze její započtení vůči jiné sjednané pohledávce nebo pohledávce vyplývající z platné legislativy. Jiný způsob vyřazení zálohy je nesprávný.

V případě zálohy doporučujeme důslednou kontrolu sjednaných smluvních podmínek pro započtení zálohy na jiné pohledávky stran rezervační smlouvy a obdobnou kontrolu ustanovení řešících smluvní pokuty. Pokud budou tato ustanovení správně a vyváženě nastavena, nemůže se stát, že v případě, kdy dojde k nepředvídaným okolnostem, přijde zájemce o celou složenou částku. Pravdou ale zůstává, že úmyslné zmaření dané transakce jednou ze stran je zcela oprávněně sankcionováno celou výší složeného rezervačního poplatku. Tento nárok se pravidelně nedotýká dalších případných nároků na náhradu škody způsobené úmyslným zmařením dané transakce.

Co když nedostanu hypotéku?

Často jsme se také setkali s dotazem, jak postupovat v případě, kdy by klient nezískal z určitých důvodů finanční prostředky pro koupi nemovité věci od banky či jiné úvěrové instituce. V tomto případě je vždy důležité jednání s druhou stranou. Právní nárok na vrácení zálohy, nezíská-li klient dostatečné finanční prostředky, ze zákona explicitně nevyplývá. Je tedy velmi důležité si takového ujednání do rezervační smlouvy vložit, zejména víte-li, že zde existuje riziko, že by nemuselo dojít k poskytnutí daného úvěru. Podmínky by ovšem měly být vždy spravedlivé pro obě strany. Je tedy dobré koncipovat rezervační smlouvu tak, aby zájemce o koupi nebyl sankcionován v případě, že důvody pro nezískání daného úvěru nebudou spočívat v pochybění kupujícího, ale budou spočívat v okolnostech na straně banky či jiné financující instituce. Příkladem může být nedostatečná hodnota nemovité věci jako předmětu zástavy, neboť tu pro financující ústav zjišťuje třetí osoba a zájemce výsledné hodnocení těžko ovlivní.

Co neopomenout v kupní smlouvě?

Otázek spojených s uzavřením vlastní kupní smlouvy se objevila celá řada, v zásadě se však opakují nedostatky v definování předmětu převodu.

Správné definování předmětu převodu je určující pro zápis vlastnického práva do příslušného katastru nemovitostí. Úpravu předmětu převodu a jeho správného definování nalezneme v



§ 8 zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů. Znění zákona musí být v tomto rozsahu bezpodmínečně dodrženo, jinak katastrální úřad požadovaný zápis neprovede.

Pro správné označení nemovité věci je praktické využít informací dostupných ve veřejné části katastru nemovitostí. Pokud bude do kupní smlouvy popsáno vše, co tato část obsahuje, mělo by vymezení předmětu převodu být dostatečné. Existují však samozřejmě i výjimky.

Jednou z nich jsou převody jednotky vymezené podle dnes již neplatného zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZvB“). Byť ze stávající platné právní úpravy nevyplyvá, že by bylo nutné označovat jednotku podle tohoto zákona, katastrální úřady pro účely zápisu převodu jednotky vymezené podle ZvB vyžadují dodržení § 6 ZvB.

V kontextu ZvB je tedy třeba dbát na ověření, zda jde o první převod jednotky, či zda jednotka doznala významných změn. Pokud nikoliv, je třeba mít na paměti, že § 6 odst. 1 písm. a) ZvB vyžaduje, aby bylo uvedeno i umístění jednotky v budově, tedy podlaží, na němž se jednotka nachází. V případě, že jde o první převod nebo jednotka doznala významných změn, je třeba dodržet komplexně požadavky § 6 ZvB.

Dále také bývá nesprávně uváděna skutečnost, zda je nemovitost postavena na pozemku nebo je jeho součástí. Rozdíl mezi uvedenými pojmy je po právní stránce velmi podstatný. Opět se pro praxi můžeme odkázat na veřejnou část zápisů v katastru nemovitostí, neboť ta tuto skutečnost vždy obsahuje.

Jak správně nastavit smlouvu o koupi bytové jednotky ve výstavbě?

Poslední oblastí, která byla v otázce koupe nemovité věci hojně řešena, jsou smlouvy o smlouvě budoucí kupní spojené s výstavbou bytových domů. V této oblasti se opakovaly dotazy na celkovou správnost jednotlivých smluv a nastavení práv a povinností zájemce o koupi a developera.

Pro tuto oblast je velmi obtížné radit, na co si dát pozor či jak postupovat, neboť smlou-

Pokračování na str. 9

Postřehy z praxe při převodech nemovitých věcí

Pokračování ze str. 8

vy o smlouvách budoucích kupních obsahují komplexně pojatá práva a povinnosti zúčastněných stran. Tyto typy smluv musí ošetřit dvě problematiky. Jedná se o povinnosti stavebníka, které vyplývají z veřejnoprávních předpisů, kdy smlouvy deklarují, že budou dodrženy. A dále také o vlastní práva a povinnosti obou stran, zejména kdy a jak bude nemovitá věc dodána, v jaké kvalitě a rozměru a také vzájemné vypořádání jednotlivých finančních závazků a povinností, které na strany kladou právní předpisy. Všechny kroky a procesy musí být provázané a navazovat na sebe. Případné diskrepance či možnosti různého výkladu jednoho ustanovení je třeba eliminovat a jednoznačně vysvětlit.

V této otázce lze doporučit důkladně prověřovat finanční vypořádání mezi stranami a nakládání s finančními prostředky po dobu výstavby, postupy při převzetí bytové jednotky, smluvní pokuty a odstranění případných vad. K posledním dvěma zmíněným skutečnostem je na místě upozornit na opakovaně se vyskytující nesprávnosti a desinterpretace.

Smluvní pokuty

V otázce smluvních pokut je třeba klást důraz na kontrolu jejich výše. Nezřídka se ob-

jevuje zastropování smluvní pokuty na straně developera, které již však nebylo upraveno na straně budoucího nabyvatele. Je poměrně pochopitelné, že developer nastavuje přísnější sankční politiku vůči budoucímu nabyvateli, není však důvodné, aby smluvní pokuta na jedné straně byla zastropována a na druhé straně již nikoliv. Doporučujeme tedy zastropování smluvních pokut na obou stranách smlouvy, popřípadě volbu jiného ukončovacího mechanismu pro výpočet celkové výše smluvní pokuty.

Odstranění případných vad

Druhou poměrně závažnou desinterpretací je uplatnění práva ze záruky za jakost a práva z vadného plnění. Z dostupné judikatury nevyplývá, že by smluvně upravená záruka za jakost omezovala právo z vadného plnění, které budoucímu nabyvateli přiznává občanský zákoník. Ve smlouvách poměrně často bývají oba pojmy zmátceně smíchány v jedno ustanovení, které následně nepodává jasný postup pro uplatnění záruky za jakost a pro uplatnění práva z vadného plnění, byť se jedná o odlišné instituty. Je na místě podotknout, že záruka za jakost je čistě smluvním ujednáním. Naopak právo z odpovědnosti za vady je právo vyplývající z občanského zákoníku, které má každý kupující, není-li v zákoně řečeno jinak.

V kontextu uvedeného doporučujeme explicitně upravit jakým způsobem má být smluvně sjednané právo na záruku za jakost uplatněno a obdobně nastavit i smluvní postup pro uplatnění práva z odpovědnosti za vadné plnění. Není-li upraven postup pro uplatnění práva z odpovědnosti za vady, nastupuje zákonný režim.

Závěr

Představený výčet není kompletní, představuje spíše soupis ustanovení na jejichž kontrolu nezapomenout. Závěr, který ovšem lze bez dalšího přijmout, zní, že důkladná kontrola se vyplatí vždy, a to i za podmínky, že v konečném důsledku klient obdrží informaci, že jeho smluvní dokumentace je v pořádku a reflektuje všechny dohodnuté parametry.

Mgr. Ing. Radka Klusáčková
advokátní koncipient / associate

Stuchlíkova & Partners,
advokátní kancelář, s.r.o.

Příspěvek byl původně uveřejněn na
www.epravo.cz.

STUHLIKOVA & PARTNERS

Profesní vzdělávání

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. 5. 2021 (9 - 16 hod.)

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

Lektor: JUDr. Michaela Balousová, advokátka s vlastní advokátní kancelář

Bližší informace a přihláška zde

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

Sněmovna schválila posílení pravomocí ČNB. Co to znamená pro trh s realitami?

26.3.2021 - Poslanecká sněmovna ve středu 24. března schválila novelu, která dává centrální bance pravomoc zákonem stanovovat limity pro poskytování hypoték. Zákon rozšiřuje také spektrum obchodů, které bude moci centrální banka na trhu provádět. Zákon nyní bude projednávat Senát.

ČNB dosud může dávat bankám pouze doporučení, jaké úvěry poskytovat, a jaké jsou již za hranou. Tato doporučení však nejsou právně závazná. ČNB proto již delší dobu usiluje o novelu zákona o ČNB, která by ji umožnila **pravidla pro poskytování hypoték určovat závazně**.

„Možnost určit limity hypotečních úvěrů a vyžadovat jejich plnění umožní České národní bance udržet rovné podmínky na hypotečním trhu pro tuzemské i přeshraniční poskytovatele spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí,“ uvedla v tiskové zprávě ČNB.

Novela zákona neprošla Sněmovnou lehce. Opozice kritizovala především možné důsledky omezení dostupnosti bydlení, a to především pro mladé žadatele o úvěr. Pro připomínku: ČNB donedávna regulovala poskytování hypo-

ték plošně prostřednictvím 3 ukazatelů – LTV, DTI, DSTI.

■ **LTV** (loan to value ratio) – banky mohly poskytovat úvěry jen do výše 80 % hodnoty nemovitosti. Úvěry nad 80 % byly sice povoleny, ale jejich celkový objem za čtvrtletí nesměl překročit 15 % celkové hypoteční produkce dané banky. Nyní je tento parametr ustálen na 90 %. Schvalování úvěrů pod touto hranicí je nyní kompletně v kompetenci bank.

■ **DSTI** (debt service to income) měsíční splátka všech poskytnutých úvěrů (kontokorent, kreditní karta, hypotéka apod.) včetně aktuálně žádaného úvěru nesměla přesáhnout 45 resp. po uvolnění 50 % čistého příjmu domácnosti žadatele. Následně v červnu 2020 ČNB toto doporučení formou limitu DSTI přestala uplatňovat.

■ **DTI** (debt to income) parametr DTI určuje poměr celkového zadlužení proti celkovému ročnímu čistému příjmu domácnosti žadatele a byl nastaven na devítinásobek. 1. 4. 2020 ČNB doporučení ohledně tohoto parametru zrušila.

Novela zákona, tak jak ji nyní schválila sněmovna, počítá s tím, že v případě manželů nebo registrovaných partnerů by v rámci zvýšení dostupnosti bydlení platily v případě uplatňování limitů o něco příznivější podmínky a pro získání příznivějších parametrů pro získání úvěru by mělo stačit, aby jen jeden z nich byl mladší 36 let.

„O novém zákonu se hovoří již dlouho. Na jedné straně chápeme zájem ČNB disponovat touto pravomocí, protože dosavadní regulace poskytování hypoték byla postavena „pouze“ na doporučeních. Nicméně banky tato doporučení ve většině případů respektovaly a stanovené ukazatele LTV, DTI a DSTI dodržovaly. Aktuálně připravované řešení dává ČNB velmi silnou pravomoc, na druhou stranu více regulatorně chrání náš trh před zahraničními poskytovateli. Z mého pohledu je velmi klíčové podpořit segment mladých rodin formou větší tolerance, a to vnímám jako pozitivní.“ říká Libor Vojta Ostatek, ředitel společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti financování bydlení.

Zdroj: www.realitymorava.cz

Profesní vzdělávání

Psychologické ovlivňování zákazníka

Kurz kombinuje znalosti, dovednosti a praxi. Realitní makléř nesmí být pouze „cvičená opice“, ale má být vnímavý a myslící specialista s vysokou kvalitou sociální inteligence. Toto budeme probírat a trénovat. (Hraní rolí v kurzu je vždy dobrovolné!)

Termín: 5. 5. 2021 (9-16 hod.)
Místo konání: Praha, sídlo ARK ČR,
Praha 10, Strašnická 3165/1b

Lektor: PhDr. Martin Cipro, Ph.D., atestovaný a registrovaný psycholog v soukromé praxi v oblasti firemního a individuálního psychologického poradenství

[Bližší informace a přihláška zde](#)

VZOROVÉ SMLOUVY PRO REALITNÍ PRAXI

Velká sada smluv a dokumentů, která je určena pro každodenní praxi v realitní kanceláři.

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.

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: 10. 5. 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.

Zápisy práv do katastru nemovitostí

Autor: Jan Pavelec
Nakladatelství: Wolters Kluwer
Datum vydání: 30. 3. 2021

Publikace Zápisy práv do katastru nemovitostí obsahuje podrobný výklad jednotlivých typů věcných práv k nemovitostem, a to optikou katastrálního úřadu rozhodujícího v mezích zákonem stanovené přezkumné působnosti o povolení vkladu těchto práv do katastru nemovitostí. Výkladu věcných práv proto předchází podrobný výklad procesních aspektů vkladového řízení a meritorního přezkumu doručených vkladových listin. V úvodních kapitolách je obsažen též nezbytný teoretický výklad nemovitých věcí, potažmo předmětů evidence katastru nemovitostí. V závěrečných kapitolách nejsou opomenuty ani zápisy prováděné do katastru nemovitostí

formou záznamu a formou poznámky. Obsáhle je zejména kapitola věnovaná poznámkám spornosti, jejichž zápisy do katastru nemovitostí úzce souvisejí s principem materiální publicity. Jde tedy o jakousi kompilaci práva katastrálního a občanského práva hmotného, včetně nutných průniků do dalších souvisejících právních odvětví soukromého i veřejného práva.

Monografie je určena zejména zaměstnancům katastrálních pracovišť, ale též širší odborné veřejnosti, soudům a jiným orgánům veřejné moci, realitním kancelářím, bankám, exekutorům, insolvenčním správčům, advokátům, notářům a dalším praktkujícím právníkům či studentům vysokých škol s právním zaměřením.

Info – viz zde

Informace

Operativní leasing aut pro členy ARK ČR

Využijte možnosti operativního leasingu za výhodných podmínek – info na webu ARK ČR – viz zde.

Zajímavé články

- **Týká se testování na COVID-19 i realitních kanceláří a jejich OSVČ makléřů?** – web ARK ČR – viz zde
- **Panelové byty zdražují** – web Stavební forum, 29.3., viz zde
- **Praha: návrh úprav nového stavebního zákona** – web Stavební forum, 16.3., viz zde
- **Češi by vyměnili městský byt za bydlení v přírodě** – web Reality Morava, 3.3. – viz zde
- **Banky chtějí zdražit předčasné splacení hypotéky.** Zájem o refinancování prudce roste, 22.3. – web peníze.cz, viz zde
- **Ukažte skutečného vlastníka. Povinnost pro firmy zpřísní** – 26.3., web peníze.cz, viz zde

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>

Realitní magazín ARK ČR

měsíčník
4/2021

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

Redakční rada:

Ing. arch. Jan Borůvka, CIPS

Ing. Petr Koranda, CSc.

Sazba:

Pavel Borůvka

MK ČR E 17369

Rozšiřuje ARK ČR. Neprodejně.

AKTUÁLNÍ INFORMACE O VŠECH
KURZECH A O TERMÍNECH ZKOUŠEK
ODBORNÉ ZPŮSOBILOSTI NAJDETE NA
WEBOVÝCH STRÁNKÁCH ARK ČR.
www.arkcr.cz/kurzy/




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

KONTAKTUJTE NÁS NA
KURZY@ARKCR.CZ NEBO NA
TEL.: 272 76 29 53 NEBO 608 446 656





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

Realitní zprostředkování = vázaná živnost

-  Každý realitní zprostředkovatel bude muset nejpozději do 3. 3. 2021 požádat o udělení vázané živnosti.
-  Název živnosti: „Realitní zprostředkování“.
-  Odborná způsobilost – podmínka pro vázanou živnost

ZKOUŠKY ODBORNÉ ZPŮSOBILOSTI

Asociace realitních kanceláří České republiky sděluje všem realitním makléřům:

-  Zkouška odborné způsobilosti před tzv. Autorizovanou osobou je jednou z možností, jak získat doklad potřebný pro získání vázané živnosti „Realitní zprostředkovatel“.
-  Informační centrum ARK, spol. s r.o. (100% dceřiná společnost Asociace realitních kanceláří České republiky) má Ministerstvem pro místní rozvoj ČR udělenou autorizaci.

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

Potřebujete pro absolvování zkoušky doplnit informace?
Absolvujte u nás kurz „Realitní zprostředkovatel“. Budete 100% připraveni!

