

REALITNÍ MAGAZÍN



ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘŮ
ČESKÉ REPUBLIKY

30 let Asociace realitních kanceláří České republiky

(4. 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.

Prezidenti Asociace realitních kanceláří České republiky

V minulém díle bilancování jsem se pustil do stručných vzpomínek na téma prezidenti Asociace. A tak teď je na řadě druhý prezident, kterým byl řádně zvolen (a jak také bude z dalšího patrné, také řádně opakovaně volen), Ing. Ivan Žikeš z Karlových Varů. Na „post“ hlavního představitele Asociace nastoupil v roce 1993 a svoji funkci úspěšně vykonával až do roku 2003.

Ivan Žikeš byl pro mne prezidentem, který „zástavu Asociace“ úspěšně reprezentoval jak doma – byl prvním, za kterým si naše média navykla pravidelně chodit pro odborné komentáře a vyjádření Asociace ke stavu a vývoji trhu nemovitostí u nás, byl to právě on, který bez nároku na jakýkoli honorář učil řadu let realitní makléře „praktickou činností“, v rámci našeho profesního vzdělávání - tak také mnohokrát v zahraničí. Právě on to byl, kdo stál u podpisu řady dohod Asociace o spolupráci se zámorím, ale k tomu se ještě jistě dostaneme.

Dovolím si jeden malý odskok, který však s Ivanem Žikešem souvisí také. Domnívám se, že mezi realitními kancelářemi, které se alespoň občas chtějí přiučit a za tím účelem podívat za humna naší vlasti, nemůže být neznámým pojmem MIPIM. Mezinárodní výstava realitních projektů, developerů, investorů, realitních poradenských společností i asociací ve francouzském Cannes. Právě za Ivanova vedení prozíravě rozhodla tehdejší Asociační rada o naší aktivní účasti na této jedinečné události.

Asociace, za finančního přispění několika realitních kanceláří, již v březnu 1993 na veletrhu MIPIM vystavovala a informovala o možnostech investování v naší republice. Jeví se to být nepodstatnou aktivitou, dnes, kdy na MIPIMu vystavují své projekty všechna naše významnější města, v čele s Prahou, o účasti řady větších poradenských realitních skupin ani nehovoříc. Ale tehdy to byla opravdu rarita. Nikdo jiný, než naše Asociace na MIPIMu neinformoval o situaci a potenciálech našeho realitního trhu. O ostatních zemích bývalého „bloku“ se ani nezmiňuji. Troufám si tvrdit, že tam nebyl nikdo. A také si vzpomínám, že jsme tehdy byli jeden z mála stánků, kde se tísnily davy, aniž bychom je tam lákali na konzumaci zdarma, jak je tomu na obdobných akcích zvykem. A to jsme samozřejmě nebyli na hlavní tepně výstaviště. Současní vystavovatelé mi jistě dají za pravdu, že na této akci se mají možnost setkávat nejen se zahraničními obchodními partnery. Na takové akci se setkávají také Češi s Čechy, kolegové s kolegy. Rozumějte tomu tak, že všichni „hráči“ na trhu, kteří se jen těžko dohadují na domácím poli, aby se v jeden čas na jednom místě sešli, zde mají tu možnost a hojně ji využívají. Stojí možná za zmínku, že v Cannes jsme se tehdy poprvé setkali s Radimem Passerem, který veletrh (tehdy jako pouhý divák) navštívil a po debatě s námi se stal ještě tentýž rok členem Asociace.

Zmínil jsem, že Ivan stál u zrodu naší spolupráce se zámorím. Byl to právě Ivan Žikeš, který jménem Asociace podepsal dohodu o spolupráci s Národní asociací realitních ma-



kléřů v USA. To už jsme spolupracovali prostřednictvím USAID (Americká agentura pro mezinárodní rozvoj) s nadací na podporu realitních trhů ve východní Evropě (EERPF). Díky této vazbě se nám naskytla možnost osobně získávat zkušenosti o realitním zprostředkování v USA. Zároveň nám to umožnilo zvát top realitní odborníky přednášet o způsobech provozování realitní činnosti k nám. V USA jsme se seznamovali s MLS, které v devadesátých letech, ještě před zrodem veřejné služby internetu, dalo realitním kancelářím absolutní nadvládu nad realitním zprostředkováním. Nebál bych se toto období nazvat zlatou érou realitních makléřů v USA. V USA jsme se poprvé setkali s franšízou v realitách. Koncept, který u nás v té době byl pro realitní kanceláře zcela nepochopitelný, ale ani vstup sítí k nám nebyl tehdy ještě realitou. Ivan Žikeš se veškeré naše poznatky získané v zahraničí, snažil přenášet do našich podmínek nadšeně. Z jeho úst se účastníci našich kurzů již tehdy dozvídali o „Open Housech“, o v té době nepochopitelném „studéném navolávání klientů“ a mnohých dalších praktikách, které k nám měly dorazit až později.

Co však nesmím opomenout v žádném případě je, že po celou dobu, kdy byl Ivan ve funkci prezidenta ARK ČR, využíval každé příležitosti k prosazování licencování realitní činnosti na podobných principech, jako tomu bylo v ostatních částech vyspělého světa.

Pokračování příště

Jan Borůvka

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.

MV, MMR, MF: Bytová družstva o svůj nárok na převod obecních bytů z majetku samospráv nepřijdou, stát jim také odpustí daň z příjmu

13. 4. 2021

Převody obecního majetku na bytová družstva či nájemce lze podle resortů vnitřní, financí a místního rozvoje vyřešit v rámci současných platných právních norem. Problematika převodů se týká bydlení, které v letech 1997 až 2007 vybudovaly samosprávy za pomoci dotace Ministerstva pro místní rozvoj nebo Státního fondu rozvoj bydlení. K usnadnění převodů by mělo přispět i osvobození od daně z příjmu.

V současné době města a obce, které v minulosti využily dotace ze státního rozpočtu na výstavbu bydlení, naráží na svůj smluvní závazek, kdy 20 let po kolaudaci bytů mají převést svůj podíl bezúplatně na bytová družstva. V některých případech však smlouvy mohou být z rozhodnutí

soudu neplatné.

Pokud existuje platná smlouva mezi samosprávou a bytovým družstvem či nájemcem, je dle resortů žádoucí, aby k převodu došlo. V případě, že by se smlouva prokázala jako neplatná např. z důvodu porušení zákona o obcích, musí se sjednat nová smlouva o budoucím převodu domu či bytového domu. K přesnému postupu obcí a měst vydávají resorty společné metodické stanovisko.

Družstevníci by tak o svůj nárok na převod bytů neměli přijít. Je však nutné převody uskutečnit v zákonných mantinelech, které by vyloučily jakékoli případné zpochybnování v budoucnu. Obce a města musí s majetkem nakládat s péčí řádného hospodáře, účelně a hospodárně.

Odstanění daňové překážky

Ke zjednodušení převodů bytových jednotek by mělo přispět osvobození bytových družstev od daně z příjmu z bezúplatných převodů spoluvlastnických podílů z majetku obce. Odstanění by platilo i zpětně.

„Nyní při převodu majetkových podílů měst a obcí může bytovým družstvům vzniknout značná daňová povinnost daně z příjmu. Vzhledem k aktuálním tržním cenám nemovitostí se může jednat až o statisíce na bytovou jednotku. Částka tak může převýšit hodnotu v minulosti poskytnuté dotace. Chci tak podpořit původní myšlenku tohoto dotačního projektu v podobě podpory dostupnosti bydlení,“ zdůvodňuje plánovaný krok ministryně financí Alena Schillerová.

Ministerstvo financí v současnosti na požadované právní úpravě pracuje a předpokládá její předložení v nejbližší době. V případě, že družstvům na základě doposud platné legislativy vznikne z výše uvedené transakce daňová povinnost, mohou při splnění zákonných podmínek využít institutu posečkáni daně.

Více informací a stanovisko naleznete zde.

Zdroj: www.mmr.cz

Profesní vzdělávání

Realitní zprostředkovatel IV/2021

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: 23. 8. 2021 – 24. 9. 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

Realitní zprostředkovatel III/2021

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: kurz je formou on-line,
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. Absolutorium této zkoušky získáte doklad profesní způsobilosti se státním znakem.

Ochrana domovní svobody nájemce nadřazena vlastnickému právu pronajímatele. Jak vystěhovat nájemce?

Tento článek je určen zejména správcům nemovitostí, kteří se asi nejčastěji dostávají do situace, kdy je jejich úkolem vystěhovat bývalé nájemce, kteří z nejrůznějších důvodů již nemají právní titul k užívání daného bytu či jiné nemovitosti, ale přesto se nechtějí odstěhovat. V textu mimo jiné naleznete jak má pronajímatel, resp. správce nemovitostí postupovat aniž by porušil zákon a vystavil se tak postihu.

- red RM -

Pravděpodobně žádný pronajímatel nepočítá s problémy při vystěhování nájemce po skončení nájmu. Avšak takové situace nejsou ojedinělé - nájem skončil, ale nájemce se nechce z předmětu nájmu dobrovolně odstěhovat. Při řešení této situace, dochází ke střetu vlastnického práva pronajímatele a práva nájemce na nerušené užívání bytu a jeho svobodu bydlení, práv chráněných Listinou základních práv a svobod. Na úvod musíme říci, že v případě vyklizení nájemce je ochrana domovní svobody nájemce výrazně nadřazena ochraně vlastnického práva pronajímatele.

Nájem končí dohodou smluvních stran, výpovědí jedné ze stran či v případě nájmu na dobu určitou uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Ke skončení nájmu uplynutím doby je nezbytné upozornit na skutečnost, že pokud pronajímatel písemně nevyzve nájemce k vyklizení předmětu nájmu v době tří (3) měsíců ode dne, kdy měl nájem skončit a nájemce pokračuje v užívání předmětu nájmu, má se za to, že nájem je znovu ujednán na dobu, na kterou byl ujednán dříve, a dochází tedy k automatické prolongaci nájmu dle § 2285 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“). V den skončení nájmu, nebylo-li ujednáno mezi stranami jinak, je nájemce povinen být vyklidit a předat pronajímateli. Co však dělat v případě, kdy se nájemce neodstěhuje?

V případě, že nájemce užívá byt po skončení nájmu, užívá ho neoprávněně bez právního titulu. Vystěhování nájemce však nemusí být tak jednoduché, jak by se mohlo zdát. I přes skutečnost, že nájemce nemá právní titul k užívání předmětu nájmu, není pronajímatel oprávněn do předmětu nájmu vstoupit a vyklidit věci nájemce. V takovém případě se pronajímatel vystavuje možnosti spáchání trestného činu porušení domovní svobody dle § 178 odst. 1 zák. č. 40/2009 Sb. trestního zákoníku, který stanoví: „Kdo neoprávněně vnikne do obydlí jiného nebo tam neoprávněně setrvává, bude potrestán odnětím svobody až na dvě léta...“ K výše uvedenému lze podotknout, že jednání nájemce spočívající v užívání bytu bez právní-

ho titulu je jednáním protiprávním, avšak do doby vydání pravomocného rozhodnutí soudem o vyklizení nelze u nájemce shledat jakoukoliv trestní odpovědnost v souvislosti s neoprávněným užíváním předmětu nájmu.

V případě, že se nájemce neodstěhuje z nemovitých věcí dobrovolně, musí si pronajímatel zajistit tzv. exekuční titul k vyklizení nemovitých věcí v souladu s § 40 odst. 1 písm. d) zák. č. 120/2001 Sb., exekuční řád, aby mohl podat exekuční návrh na vyklizení, a vyklizení nájemce v takovém případě zajistí pronajímatelem vybraný exekutor. Pro vyloučení pochybností uvádím, že ani s exekučním titulem není pronajímatel oprávněn tzv. vzít věci do vlastních rukou a vystěhovat nájemce sám.

Existuje řada případů, kdy pronajímatel koupí investiční byt za účelem pronájmu, který financuje prostřednictvím hypotéky s domněním, že splátky hypotéky bude financovat ze získaného nájemného. Nájemce však nájemné dlouhodobě neplatí a pronajímatel nemá finanční prostředky na úhradu splátek hypotéky. Uvedené může vyústit v situaci, kdy se pronajímatel ocitá na hranici existenčního minima a uchýlí se k jednání, které povede k domnělému řešení celé situace, avšak pronajímatel v takovém případě neváží veškeré důsledky svého jednání, jak je uvedeno například níže.

Řešením k vystěhování nájemce není ani znemožnění užívání předmětu nájmu odpojením předmětu nájmu od elektrické energie, plynu či vody, přestože mnoho pronajímatelů tuto cestu volí. V souladu s judikaturou soudů České republiky se však pronajímatel tímto jednáním dopouští trestného činu (pozn. trestného činu neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru, příp. útisku), nehledě na skutečnost, zda předmět nájmu odpojí od energií přímo pronajímatel či poskytovatel služby v důsledku nehrazení záloh pronajímatelem. Pro vyloučení pochybností v návaznosti na možnost spáchání výše uvedených trestných činů uvádím, že posouzení právního jednání náleží soudu a je zřejmé, že konkrétní trestněprávní kvalifikace se může



založeno 1990

TOMAN & PARTNEŘI
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

lišit vždy s ohledem na konkrétní případ.

Dříve si pronajímatelé pojišťovali vyklizení nájemce po skončení nájmu uzavřením notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti na vyklizení nemovité věci. Notářský zápis dle § 71b notářského řádu obsahující svolení povinné osoby, zde nájemce, s jeho vykonatelností byl sepsán na základě uzavřené nájemní smlouvy s povinností nájemce vyklidit se po uplynutí doby nájmu, podkladem pro sepsání notářského zápisu tak mohla být pouze nájemní smlouva uzavřená na dobu určitou. V případě, že nájemní smlouva skončila a nájemce nechtěl dobrovolně opustit předmět nájmu, mohl pronajímatel podat exekuční návrh na vyklizení nemovitých věcí, jelikož výše zmíněný notářský zápis byl exekučním titulem. Celé vyklizení nájemce z nemovitých věcí tak bylo poměrně rychlé.

V roce 2020 však Nejvyšší soud České republiky ve svém usnesení ze dne 26. 5. 2020, sp. zn. 26 Cdo 2085/2019, rozhodl, že notářský zápis se svolením k přímé vykonatelnosti není exekučním titulem k vyklizení nemovité věci. Nejvyšší soud České republiky v předmětném usnesení uvedl, že notářským zápisem dle § 71b notářského řádu může být vymáhána pouze povinnost ze závazkového právního vztahu, přičemž: „*Má-li povinnost vyklidit nemovitosti základ v ochraně vlastnického práva, nikoli v závazkovém právním vztahu (ten již zanikl, anebo nikdy neexistoval), nemůže být předmětem dohody notářského zápisu podle § 71b not. ř. Nelze tedy svolit k vykonatelnosti notářského zápisu podle § 71b not. ř., má-li jím být poskytnuta ochrana vlastnického práva. Notářský zápis, jímž má být vymožena povinnost, která nevyplývá ze závazkového vztahu, nemá znaky notářského zápisu podle § 71b not. ř., a není proto exekučním titulem.*“

Pokračování na str. 5

Ochrana domovní svobody nájemce nadřazena vlastnickému právu pronajímatele. Jak vystěhovat nájemce?

Pokračování ze str. 4

Výše uvedené rozhodnutí rozdělilo právní obec, jelikož řada odborníků z řad teoretiků, notářů, advokátů, či exekutorů s výše uvedeným rozhodnutím nesouhlasí a domnívá se, že notářský zápis na vyklizení je i nadále exekucním titulem. Avšak do doby podání odvolání proti zamítnutí exekucního návrhu na vyklizení na základě notářského zápisu a opětovného řešení soudní cestou, nebude postaveno na jisto, zda lze provést exekucní vyklizení nemovitých věcí na základě notářského zápisu. V této souvislosti uvádím, že naše advokátní kancelář má zkušenosti, že exekucní soudy exekutora k provedení exekucního vyklizení na základě notářského zápisu nepověří.

Předmětným rozhodnutím tedy Nejvyšší soud České republiky ztížil vyklizení nájemců neoprávněně užívajících nemovitou věc pronajímatelů. Aby mohl nyní pronajímatel získat exekucní titul k vyklizení nemovité věci, musí podat žalobu na soud, konkrétně žalobu na vyklizení nemovitých věcí.

Žaloba na vyklizení nemovitých věcí se podává k okresnímu soudu, v jehož obvodu se ne-

movitá věc nachází, a to v souladu s § 88 písm. b) zák. č. 99/1963 Sb. občanský soudní řád. Soudní poplatek za podání této žaloby činí částku ve výši 5.000,- Kč. Vlastník nemovitosti musí v řízení prokázat, že mu svědčí vlastnické právo k předmětu nájmu, a současně, že nájemce nemá k užívání předmětu nájmu právní titul. Zákonem stanovená lhůta pro vyklizení nemovitostí je patnáct (15) dnů ode dne nabytí právní moci rozhodnutí. Rozsudek, který ukládá nájemci předmět nájmu vyklidit, a který nabyl právní moci je exekucním titulem, na jehož základě je možné exekucní vyklizení nemovitých věcí.

Vzhledem k délce soudního řízení, lze uvažovat o podání návrhu na předběžné opatření dle § 75 OSŘ, který stanoví: „*Před zahájením řízení může předseda senátu nařídit předběžné opatření, je-li třeba, aby zatím byly upraveny poměry účastníků, nebo je-li obava, že by výkon soudního rozhodnutí byl ohrožen.*“. O předběžném opatření je soud povinen rozhodnout do sedmi (7) dnů ode dne podání. Mohlo by se tedy zdát, že by mohl být spor vyřešen v krátkém čase bez narůstání dlužné částky na nájemném, poplatcích za služby,

apod. Pro vydání předběžného opatření není ani překážkou, že by se pronajímatel předběžným opatřením domohl toho, čeho se domáhá v řízení ve věci samé. V současné době však neexistuje ustálená judikatura soudů ohledně vydávání předběžných opatření na vyklizení nemovitých věcí a nelze stanovit, že i v případě prokázání naléhavého zájmu, bude předběžné opatření soudem vydáno.

Důležité je podotknout, že pronajímatel má po skončení nájmu právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného do doby předání bytu v souladu s § 2295 OZ, který stanoví: „*Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.*“.

Závěrem lze shrnout, že ačkoliv se jedná o časově náročné řešení, jediným legálním způsobem, jak vystěhovat nájemce, který nechce dobrovolně opustit nemovité věci pronajímatele, je podat žalobu na vyklizení a následně se získaným exekucním titulem prostřednictvím exekuce nájemce vystěhovat.

Mgr. Dominika Matoušová,
advokátní koncipient
TOMAN & PARTNEŘI
advokátní kancelář, s.r.o.

Příspěvek byl původně uveřejněn na
www.epravo.cz

Bytová výstavba

Prodeje nových bytů dál rostou

Vysoký zájem o nové bydlení v Praze se z konce minulého roku přelil také do prvních tří letošních měsíců. Podle analýz společností Trigema, Skanska a Central Group se v metropoli v prvním čtvrtletí prodalo rekordních 2100 nových bytů. Jejich cena současně vzrostla v průměru na 112 233 korun na m². Ke konci března bylo v nabídkách jen 4200 rezidenčních jednotek, což je nejméně za poslední tři roky. Poptávka po nových bytech v Praze byla během prvních tří měsíců tohoto roku ještě vyšší, než tomu bylo v posledním kvartálu loňska. Své zájemce si tak našlo hned 2100 bytů. Dvoupokojových bylo 917 (43,7 %) z nich, ukázala studie Trigemy, Skansky a Central Group. Jednopokojových se na trhu uplatnilo 478 (22,8 %) a třípokojových 453 (21,6 %). Čtyřpokojových bylo 231 (11,0 %). Zbytek tvořily větší byty. „V současnosti na trhu zaznamenáváme rekordně vysokou poptávku po novém bydlení. Nejvyšší za posledních deset let. V meziročním srovnání se během prvních tří měsíců prodalo o polovinu

více bytů než loni ve stejné době. Také v dalším období očekáváme, že bude zájem velký. Situaci však stále komplikuje nedostatečná nová rezidenční výstavba, která nestačí na potřeby veřejnosti včas a pružně reagovat. Důvod je pořád stejný – komplikované a zdlouhavé povolování nových projektů,“ říká Marcel Soral, předseda představenstva společnosti Trigema.

Společné analýzy trhu společností Trigema, Skanska a Central Group poskytují přesný obraz vývoje na trhu s novými byty v Praze. Jsou vždy aktuální, přinášejí výsledky ve standardním čtvrtletním cyklu v komplexním pohledu i v detailu. Metodika pomohla kultivovat a profesionalizovat trh. Nejvíce bytů se v prvním čtvrtletí prodalo na projektech, které jsou v Praze 5. Zatímco zde to bylo 487 rezidenčních nemovitostí, v Praze 9 potom 380 a v Praze 4 celkově 346 bytů. Bytů v Praze 8 se na trhu uplatnilo 305. V samém centru města, tedy v Praze 1 a 2, si na druhé straně zájemci dohromady pořídili jen 58 bytů. Dynamicky se

vyvíjející poptávka tlačí na ceny po novém bydlení. Mezikvartálně se proto také ceny zvedly o 4 % na výsledných 112 233 korun na m². Jedná se o ceny včetně DPH. V posledním čtvrtletí minulého roku to bylo ještě 107876 korun na m². Nejdražší byly pětipokojové a větší. Jejich jednotková cena dosáhla v průměru na 136124 korun na m². U jednopokojových to bylo 119 690, dvoupokojových 109733, třípokojových 111059 a čtyřpokojových 107004 korun na m². Průměrná cena za nabízený nový byt v Praze činila 121 507 korun na m², což znamená mezikvartální nárůst o 4 % a meziroční až o 9 %. Tempo růstu cen se zvyšovalo kvůli velmi nízké nabídce a zvýšené poptávce v posledních dvou kvartálech. V Praze 1 se cena vyšplhala až na 164 464 korun na m². Naopak nejlevnější byty byly nabízeny v Praze 9, a to za průměrnou cenu 109 059 korun na m². V Praze 5, kde je nejsilnější nabídka i prodeje, činila průměrná cena 121 318 korun na m². Dvoupokojové byty byly nabízeny v průměru za 6 950 407 koruna třípokojové pak za 10 132 314 korun.

Zdroj: www.centralgroup.cz
22.4.2021

Summit architektury a rozvoje

Pro podporu nové výstavby a zlepšení dostupnosti bydlení je klíčové co nejdříve přijmout nový stavební zákon. Ten ale sám o sobě nestačí. Novou výstavbu musí chtít a podporovat města a obce. Stát by měl proto snížit DPH u bytů z 15 na 10 % a zbývajících 5 % by formou místního poplatku získávaly přímo města a obce, kde se staví (Princip 10+5). To jsou hlavní závěry, na kterých se většinově shodli přednětí politici, ekonomové a investoři na Summitu architektury a rozvoje, který se konal online 7. dubna. Jaké nejdůležitější závěry a názory summit přinesl? Přinášíme názory účastníků summitu ke čtyřem okruhům, které byly na tomto setkání diskutovány.

1. Nový stavební zákon je klíčový pro další rozvoj země a jeho přijetí není možné dále odkládat. Každá z jeho projednávaných verzí je lepší než stávající zcela nefunkční stav

„Musíme zastavit agónii, která tady je. To nepovolování staveb, zpomalení stavebního řízení a lhůta, po kterou se stavební řízení vyřizuje, je neúměrně dlouhá,“ uvedla ministryně pro místní rozvoj Klára Dostálová. Jakékoli odložení řešení stavebního zákona podle ní agónii jen prohloubí, což si Česká republika nemůže dovolit. „Musíme přispět k oživení ekonomiky. Jak jinak, než se z té krize proinvestovat,“ dodala.

Poslanec Martin Kolovratník, jehož komplexní pozměňovací návrh se stal výchozím pro další projednávání nového stavebního zákona, zdůraznil, že je třeba schválení stihnout do voleb. „Pokud bychom se k tomu měli vracet po volbách, promarníme strašně moc času,“ uvedl. Podobně jako ministryně Klára Dostálová je přesvědčen, že nový stavební zákon je nástrojem, jak skrze investice překlenout ekonomickou krizi. „Proinvestování se na všech úrovních naleje ohromné peníze do ekonomiky a je to obrovská šance, abychom se z té pokoronavirové krize dostali,“ řekl.

Podle poslance Martina Kupky, který s několika dalšími kolegy stojí za komplexním pozměňovacím návrhem opozice, je i hlavním cílem jejich verze urychlit a zjednodušit povolování staveb. „Je tu jedna významná odlišnost. Návrh vládní i návrh pana kolegy Kolovratníka staví na superbyrokratické revoluci v tom, že vytváří nový, obrovský stavební úřad, kam chce převést více než 13 tisíc úředníků. Ale zároveň stát nemá nástroje na to, jak je tam získat. Jeden z vážných problémů současného stavebnictví, ale zejména povolování staveb, je nedostatek opravdu kvalifikovaných lidí na úrovni celé řady úřadů,“ uvedl.

Náměstkyně ministryně pro místní rozvoj Marcela Pavlová připomněla, že hlavní rozdíl u tří projednávaných návrhů stavebního zákona je v organizaci stavební správy. Kvitovala, že na potřebě nové legislativy panuje shoda. „Mám velkou radost, že je napříč odbornou, laickou, politickou veřejností shoda na to, že

potřebujeme nový stavební zákon,“ řekla.

Jak za investory zdůraznil šéf společnosti Central Group Dušan Kunovský, stávající zákon z roku 2006, který má za dobu své existence už 26 novel, se absolutně neosvědčil. „Místo podpory rozvoje se povolování nových staveb postupem let stále více a více komplikovalo až je nyní téměř úplně paralyzováno,“ upozornil s tím, že v současnosti vyřízení stavebního povolení na běžný bytový dům, který je v souladu s územním plánem, trvá nejčastěji 7 až 10 let. „V řadě případů ale čekáme 12 až 13 let. Je to absolutní paralýza a cokoli je lepší než současný stav,“ uvedl s tím, že schválení nového stavebního zákona je nutné dále neodkládat. „Pro nás jako investory, kteří musejí uvažovat v horizontu ne dalšího volebního období, ale v horizontu 10, 15 i 20 let, jsou rychlost, stabilita a předvídatelnost to nejdůležitější,“ zdůraznil.

Šéf Ředitelství silnic a dálnic Radek Mátl reagoval, že ŘSD funguje z principu stejně jako soukromý investor a potýká se se stejnými problémy. „Máme tu stavby, které se snažíme povolit už desítky let a stále jsme ve fázi, kdy povolené nejsou. Je to neskutečný boj a myslím si, že rekonstrukce stavebního práva je opravdu nezbytně nutná, aby i státní investor byl vůbec schopen v České republice postavit klíčové dopravní stavby,“ uvedl. „V současnosti vidím největší problém v tom, že procházíme obrovskými martyrii například v územním rozhodnutí. Jenom na Pražský okruh se ho snažíme získat už 12 let,“ dodal.

2. Územní plánování by mělo být v kompetenci samospráv. Jedná se totiž o komplexní dohodu o území se zapojením mnoha institucí a široké veřejnosti a se zohledněním všech místních specifik

„Je důležité prosadit, aby územní plánování bylo v gesci samospráv. V tom „matrixu“ dohodu v území nikdo jiný neudělá,“ zdůraznil náměstek pražského primátora Petr Hlaváček s tím, že město je složitým územím, ve kterém figuruje velké množství aktérů. Konkrétně pražský Metropolitní plán je pak podle něj nástrojem „obytného, krásného a udržitelného města“.

Ředitel pražského Institutu plánování a rozvoje Ondřej Boháč upozornil, že města musí mít možnost rozhodovat podle lokálních specifik – jedná se například o umístování a odstupy budov nebo šířku a profil ulice. „Je nutné, aby města plánovali ti, kdo jim nejlépe rozumí, tedy města samotná,“ uvedl v souvislosti se vznikem tzv. Čtyř městských artikulů, ve kterých velká česká města shrnují svá stanoviska k návrhu nového stavebního zákona. Podle Boháče je současný stavební zákon jednoznačně nefunkční. „V Praze se staví, ale ten proces je extrémně náročný a těžkopádný,“ dodal.

3. Pro zlepšení dostupnosti bydlení by měl stát snížit DPH u bytů z 15 na 10 % a zbývajících 5 % by formou místního poplatku měly získávat přímo města a obce, kde se tyto byty staví (Princip 10+5)

Podle starosty Prahy 9 Tomáše Portlíka iniciativa úpravy daní Principem 10+5 odstartovala velmi zajímavou a zásadní diskuzi. „To, co v současnosti chybí, je vytvoření poptávky v obcích po tom, aby se stavělo, aby se obce rozvíjely, a přenesení zodpovědnosti na samosprávu. To nejde udělat s centralizovaným daňovým systémem,“ uvedl. „Jestli máme šanci to změnit, to znamená vytvořit tu poptávku, tak je to právě teď v souvislosti s úpravou daňového systému. Pokud se podaří přenést na samosprávu poptávku, tak si myslím, že i řada střetů o novém stavebním zákoně se stane určitou minulostí, protože i samosprávy budou dělat maximum pro to, aby se rozvíjely,“ doplnil.

Stát za každý nový byt v Praze inkasuje jen na DPH zhruba milion korun. Z daní vybraných státem z nové výstavby však města a obce, kde tyto stavby vznikají, téměř nic nemají. Přitom nesou veškerou zátěž a náklady vyvolané novou výstavbou. A to ať už se jedná o dopravní a technickou infrastrukturu nebo občanskou vybavenost typu škol a školek. Tím, že samosprávy nemají spravedlivou část z vybraných daní na potřebné investice, často tlačí na investory, aby kromě platby zákonných daní jim ještě „dobrovolně“ přispívali na potřebnou veřejnou infrastrukturu.

„Je potřeba vnímat, jaká je úloha investorů. Investoři mají uspokojovat poptávku v jejich byznysu a platit státu daně,“ uvedl šéf Central Group Dušan Kunovský s tím, že z veřejných rozpočtů by se pak logicky měly stavět veřejné stavby. „Přenášet tuto povinnost na investory povede jen k jedné věci. Že se to zásadně promítne do cen nových bytů, pozastaví to rozvoj brownfieldů a bytů se bude stavět méně,“ podotkl.

Schválení celoměstské koncepce spolupráce magistrátu, městských částí a investorů podpořil. Musí být však správně, prorožovově nastavena. „Jako investoři jsme připraveni platit přiměřené poplatky na rozvoj okolí projektu,

ale nemůže to být vnímáno tak, že kromě toho, že platíme daně, máme ještě platit veškeré školy, školky, křižovatky, čistírnu odpadních vod," dodal. Podle něj by v Praze adekvátním příspěvkem, který by ještě nezvyšoval cenu bytů, bylo 500 Kč za metr čtvereční HPP. To odpovídá zhruba 50 tisícům korun za průměrný nový byt, což by ještě mohli být investoři schopni pokrýt ze své rezervy a zisku.

Podle **ekonomy a bývalého guvernéra České národní banky Zdeňka Tůmy** si řada obcí dlouhodobě stěžuje, že nedostává dostatek peněz a je podfinancovaná. Je proto správně, aby se více peněz vybraných státem z nové výstavby vrátilo obcím. Dlouhodobým řešením může být právě Princip 10+5. „Pro Princip 10+5 bych hlasoval všemi deseti," uvedl. Ačkoli je podle něj v době hlubokého státního schodku iluzorné čekat, že se rychle schválí, je třeba na prosazení tohoto návrhu tlačít.

Jak upozornil **ekonom a bývalý viceguvernér České národní banky Mojmir Hampl**, jsou to navíc právě obce a kraje, které v minulosti vytvářely úspory na špatné časy, ve kterých se Česká republika nachází například dnes. „Teď jsme ve stavu, kdy máme zdroje z dobrých časů na úrovni obcí a krajů a je třeba je efektivně využít na investice," myslí si.

„Je shoda, že rozpočtové určení daní je nespravedlivé a je potřeba ho změnit, aby samospráva z toho, že staví, měly výhodu," uvedl **náměstek pražského primátora Petr Hlaváček**. Zdůraznil, že je třeba rychlého řešení.

Podle **ředitele pražského Institutu plánování a rozvoje Ondřeje Boháče** je důležité, aby města reálně viděla bonus z nové výstavby. „Starosta, který jen povolí domy a není schopen z toho stávajícím nebo novým obyvatelům zajistit nějaký bonus nebo pozitivní posun, tak je samozřejmě logicky proti. Pak už je nastá-

vený jen na bránění, na ochranu a brzdění. To se musí velmi změnit, musí se tam najít nějaký motivační princip," uvedl Boháč.

Podle nového **předsedy SAR a ředitele 4ct Tomáše Ctibora** je nutná systémová změna. „Princip 10+5 může být jedním z možných řešení," uvedl. Zdůraznil, že je důležité o tomto tématu začít vést debatu. Stejněho názoru je i **ekonom a partner poradenské společnosti KPGM Pavel Kliment**. „Princip 10+5 je smysluplný princip v tom, že se ve výsledku platí stejná částka, akorát směřuje více k obcím," uvedl. Ty podle něj dnes nejsou nijak zainteresovány na tom, aby realizovaly development. „Na základě rozpočtového určení daní jsou nyní příjmy obcí, které nesou náklady rozvoje a v podstatě ho zajistí, naprosto minimální," dodal.

4. Praha potřebuje novou národní koncertní budovu, která potvrdí její místo na kulturní mapě Evropy

Podle **architekta Josefa Pleskota** Česká republika novou koncertní budovu jednoznačně potřebuje. „Doufám, že bychom se jí mohli dočkat do deseti, jedenácti, nejpozději dvanácti let. Není to nic jednoduchého takovou budovu vysoutěžít, vyprojektovat, postavit, zprovoznit," uvedl. „Mějme radost, trošku se dívejme s nadějí do budoucnosti a věřme si," vzkázal.

„Taková budova nám zásadně chybí. V mnoha jiných zemích, i daleko menších a chudších, takové koncertní budovy existují. Tady máme obrovskou hudební tradici. Naše orchestry jezdí doslova po celém světě a koncertují s velkým úspěchem všude, ale nemají vhodné zázemí u sebe doma," uvedl **historik architektury Zdeněk Lukeš**.

„Praha potřebuje filharmonii především proto, aby potvrdila svoje místo na kulturní

mapě Evropy," uvedl **náměstek pražského primátora Petr Hlaváček**. Její poloha prošla dlouholetou debatou, z níž nakonec vzešlo jako ideální umístění na Vltavské. „Je to místo, které je zanedbané, ale má velký dopravní potenciál," zdůraznil. Nová filharmonie podle něj generuje rozvoj oblasti. Má nejen lokální, ale i celostátní význam a její výstavba bude mít dalekosáhlé multiplikační ekonomické efekty. „Tento projekt má potenciál stát se výrazem České republiky, Prahy a všech občanů první poloviny 21. století," myslí si.

Podle **architekta a předsedy komise pro vznik Vltavské filharmonie Martina Krupaue- ra** nová koncertní budova Praze jednoznačně chybí. „Společnost, která se má pohybovat dopředu, potřebuje určité vize," uvedl. V současnosti je dokončena 1. fáze projektu, kterou uzavírala analýza využitelnosti. Celkové náklady na vybudování nové filharmonie se podle něj na základě studie odhadují na 6,1 miliardy korun. V létě by měla být vyhlášena mezinárodní architektonická soutěž.

Její zadání by podle **slavné česko-britské architektky Evy Jiříčkové** nemělo být svěřací kazajkou, do které se všichni musejí vejít, ale zadáním, které umožňuje architektům přijít s nápadem. „Čím bude volnější, tím se architekti budou moci více projevit," uvedla a připomněla ve své době velmi diskutovaný projekt Národní knihovny v Praze. „Kdyby se všechny soutěže řešily způsobem, jako se řešila například Národní knihovna, tak Sydney by nemělo žádnou Sydney operu. A to by byla, myslím, velká škoda. Protože tam vyhrála ta idea, ta myšlenka. A samozřejmě to trvalo. Ale stálo to za to," dodala Jiříčková. Hrůza z moderní architektury se podle ní musí postupně rozptýlit, jinak Praha zůstane skanzenem.

Zdroj: www.arch-rozvoj.cz

Profesní vzdělávání

Prodej nemovitostí v exekuci a insolventnosti

Chcete si být jistější při zprostředkování prodeje nemovitostí v exekuci a insolventnosti?

Určeno všem realitním makléřům.

Termín: 14. 7. 2021 (9 -16 hod.)

Místo konání: Praha,

sídlo ARK ČR, Praha 10, Strašnická 3165/1b

Seminář vede: JUDr. Michaela Balousová, advokátka

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

Asertivita pro realitní makléře

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: 15. 9. 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](http://www.arkcr.cz)

Zásada materiální publicity a její dopad do akvizičních smluv ve světle aktuální judikatury Nejvyššího soudu

Po čase se v tomto článku věnujeme problematice právní jistoty kupujících při realitních obchodech. Zejména pro realitní zprostředkovatele s kratší praxí (ale nejen pro ně), kteří se dosud nemuseli setkat s podobnými případy, je důležité si uvědomovat, že o právním stavu nemovitosti je nutné zjišťovat informace i z jiných zdrojů než pouze z katastru nemovitostí a od prodávajícího.

- red RM -

Materiální publicita v praxi umožňuje, aby kupující za stanovených podmínek nabytí vlastnické právo k převáděné nemovitosti od prodávajícího, který sice je v katastru nemovitostí zapsán jako její vlastník, ale ve skutečnosti vlastníkem není. Ovšem ne každé právní jednání založené na dobré víře v zápis v katastru zakládá ochranu kupujících. Zákon chrání důvěru nabyvatele v zapsaný stav jen pokud jde o zapisovaná práva k nemovité věci. Pokud jde o jiné zapisované údaje (např. poznámku týkající se omezení nakládání s nemovitostí), na zápis v katastru se nelze spoléhat. Jak toto riziko pokrýt v akvizičních smlouvách a co všechno by měli investoři zvážit před uzavřením nemovitostní transakce?

K zákonné úpravě materiální publicity

Materiální publicita je v českém právním řádu promítnuta do ustanovení § 984 odst. 1 občanského zákoníku, dle kterého „*není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu*“.¹ Jedná se o jednu z nejdůležitějších zásad, na nichž je postavena evidence věcných práv k nemovitostem.

Podmínkou nabytí vlastnického práva k převáděné nemovitosti od neoprávněného je (i) úplatnost nabyvacího právního jednání a (ii) dobrá víra kupujících v soulad zápisu v katastru se skutečným právním stavem – v to, že osoba zapsaná v katastru nemovitostí je oprávněna k převodu práva i podle skutečného právního stavu jako vlastník nemovité věci.²

Odborná literatura dovozuje, že zásada materiální publicity chrání důvěru nabyvatele v zapsaný stav jen pokud jde o zapisovaná práva k nemovité věci, přičemž se zapsaný stav porovnává se skutečným právním stavem. Ustanovení však nechrání důvěru kupujících v jiné údaje o věci, byť by se zapisovaly do veřejného seznamu.³ Dobrá víra proto nepokrývá např. údaje o technickém stavu nemovitosti, ekonomické hodnotě či veřejnoprávních omezeních, která se k nemovitosti vážou.

Ochrana vyplývající ze zásady materiální publicity se nevztahuje ani na právní jednání zdánlivá či neplatná. Převodní smlouva proto musí existovat a nesmí být dán důvod její absolutní neplatnosti, zejména nedostatek vůle, svéprávnosti či zákaz nakládat s nemovitou věcí vyplývající ze zákona nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci.⁴

Převedeno do praxe, pokud na výpisu z katastru nemovitostí absentuje údaj o právní skutečnosti, která zakládá absolutní neplatnost kupní smlouvy, např. poznámka o omezení v nakládání s nemovitostí z důvodu vyvlastňovacího řízení či probíhající exekuce, kupující ve své dobré víře chráněn není.

Z aktuální judikatury Nejvyššího soudu

K obecným předpokladům nabytí vlastnického práva na základě principu materiální publicity se nedávno vyjádřil také Nejvyšší soud ve svém usnesení ze dne 9. prosince 2020, sp. zn. 22 Cdo 1980/2020. V tomto rozhodnutí se Nejvyšší soud zabýval otázkou, zda by žalobce měl být chráněn ve své dobré víře podle ustanovení § 984 občanského zákoníku, když koupil bytovou jednotku od povinné v exekučním řízení – omezené v nakládání se svým majetkem na základě generálního inhibitoria podle exekučního řádu. Generální inhibitorium však nebylo patrné z výpisu z katastru nemovitostí.

Nejvyšší soud konstatoval, že v tomto případě neexistoval rozpor mezi evidovaným a skutečným právním stavem. Převodkyně byla nezpochybnitelnou vlastnící převáděné bytové jednotky a jako její vlastnice byla také evidována v katastru. Dle Nejvyššího soudu se princip materiální publicity „*vztahuje jen na případy, kdy – při převodu vlastnického práva – schází vlastnické právo převodce, tj. jde o stav, kdy osobě zapsané ve veřejném seznamu převáděné právo nesvědčí, protože není jeho skutečným subjektem*“.⁵ **Absence zápisu o veřejnoprávním omezení jako je generální inhibitorium, které činí osobu k převodu nemovitosti nezpůsobilou, dle Nejvyššího soudu nepožívá ochrany vyplývající z principu materiální publicity.** Skutečnost, že povinná



byla omezena v nakládání se svým majetkem na základě generálního inhibitoria navíc vylučuje použití § 984 občanského zákoníku z toho důvodu, že k nabytí došlo na základě absolutně neplatného právního jednání.⁶

Nejvyšší soud při svém rozhodování zvážil rovněž skutečnost, že žalovaný mohl omezení povinné v nakládání s převáděnou bytovou jednotkou bez větších obtíží zjistit z centrální evidence exekucí.

Doporučení pro praxi

Jak patrné z výše uvedeného, důvěra v zápis v katastru nemovitostí nemůže být bezbřehá. Je proto namístě zamyslet se nad otázkou, jak by měli investoři před uzavřením nemovitostní transakce postupovat.

1. Due Diligence (právní prověrka)

V prvé řadě lze jednoznačně doporučit důkladnou právní prověrku dotčených nemovitostí (v praxi často nazývanou jako due diligence), a to ještě před realizací transakce. Cílem takové právní prověrky je identifikace právních rizik spojených s vlastnictvím nemovitosti. Tímto způsobem může investor kromě jiného včas odhalit případný nesoulad mezi skutečným a zapsaným stavem nemovitosti, u něž by mu nesvědčila ochrana vyplývající z principu materiální publicity. Výsledek due diligence by pak měl pro investora představovat kvalifikovaný podklad pro rozhodnutí, zda se danou transakcí rozhodne uskutečnit.

Důkladné provedení právní prověrky by nemělo být podceňováno zejména v případech nemovitostních transakcí s větší finanční hodnotou. Nezanedbatelným aspektem by pro investora totiž mělo být i posouzení, zda kupní cena požadovaná prodávajícím odpovídá právnímu stavu nemovitosti. Investořům lze doporučit výběr renomované advokátní kanceláře mající zkušenosti s tímto typem transakcí už jen proto, že řada stěžejních pravidel explicitně nevyplývá z textu právních předpisů, nýbrž je dovozována ze soudní rozhodovací praxe.

Na druhou stranu je zapotřebí mít na paměti, že po provedení due diligence už investora pravděpodobně nebude chránit výše uvedený

Pokračování na str. 9

Zásada materiální publicity a její dopad do akvizičních smluv ve světle aktuální judikatury Nejvyššího soudu

Pokračování ze str. 8

princip materiální publicity (v zákonem předpokládaném rozsahu), a to zejména v případech, kdy bude v rámci právní prověrky zjištěn materiální problém v nabývacím titulu k nemovitosti. Bude-li například odhalena neplatnost poslední převodní smlouvy, která měla za následek, že se zapsaný vlastník skutečným vlastníkem nestal, těžko se pak může investor dovolávat dobré víry v zápis v katastru.

2. Title Insurance (pojištění vlastnického titulu)

Dalším doporučením je pojištění vlastnického titulu k převáděné nemovitosti. Tento na českém trhu stále oblíbenější pojistný produkt pokrývá náhradu újmy, která by kupujícím mohla vzniknout v případě budoucího zpochybnění či zneplatnění jeho vlastnického práva k nemovitosti. Je možné pojistit vady vlastnického titulu jako celku, jakož i konkrétní rizika zjištěná během provedení due diligence.

Pojištění se vztahuje na všechny skutečnosti, které se odehrály v minulosti, ale přijde se na ně teprve v budoucnu. Mezi rizika krytá v rámci title insurance běžně patří např. vady předchozích nabývacích titulů, nezapsané zástavní právo či jiná omezení váznoucí na nemovitosti, omezení přístupu na akvírovaný pozemek apod.

Uzavření pojistné smlouvy obvykle předchází nezávislé právní posouzení právního stavu nemovitosti samotnou pojišťovnou. Od toho se odvíjí také větší finanční náročnost popsáného postupu, neboť do nákladů na transakci se promítne jak zpracování due diligence zprávy ze strany pojistitele, tak samotné pojistné. Z tohoto důvodu dává smysl title insurance využít při realizaci nákladnějších nemovitostních projektů. Při nákupu rodinného domu by cena pojistného mohla akvizici neúměrně prodražit.

3. Warranty & Indemnity Insurance (pojištění prohlášení a záruk z kupní smlouvy)

Tento druh pojištění je často kombinován s pojištěním vlastnického titulu (viz bod 2. výše). Pojištění prohlášení a záruk z kupní smlouvy by měl investor zvážit v případě, kdy má pochybnosti o schopnosti prodávajícího v budoucnu splácet své finanční závazky plynoucí z porušení prohlášení a záruk přijatých v rámci transakční dokumentace.

Rozsah pojištění je otázkou dohody mezi prodávajícím a kupujícím. Může pokrývat buďto veškerá prohlášení prodávajícího či pouze některá z nich. Výlukami z tohoto typu pojištění často bývají právní problémy zjištěné v rámci due diligence, resp. vyplývající z dokumentace zpřístupněné právním poradcům investora v rámci due diligence, případně další nároky, které jsou na základě dohody mezi stranami vyloučeny z odpovědnosti prodávajícího. Proávající a kupující se mohou dohodnout, že si kupující sjedná toto pojištění sám, případně že bude pojistné hrazeno rovným dílem nebo rovnou z kupní ceny za akvírovanou nemovitost.

Dle našeho názoru je rovněž vhodné obrátit se na příslušnou pojišťovnu co nejdříve, aby si investor mohl již při vyjednávání podmínek transakce udělat představu o tom, která prohlášení budou pojištěním kryta a která nikoli. V návaznosti na reakci pojišťovny je pak možné upravit textaci prohlášení tak, aby do pojistného rámce spadala.

Závěrem

Zásada materiální publicity komplexně nechrání kupujícího v důvěře ve stav nemovitosti zapsaný v katastru. Snadno se může stát, že prodávající je v nakládání s nemovitostí omezen, přestože tato skutečnost z katastru

nevyplývá. Kupující, který takové omezení včas neodhalí, ponese všechny právní důsledky s tím spojené, neboť v těchto případech není chráněna jeho dobrá víra v zapsaný stav. Investorům, kteří plánují akvizici nezanedbatelné finanční hodnoty lze proto doporučit, aby předem zvážili některý z výše nastíněných způsobů zmírnění souvisejících rizik a výrazně tak posílili ochranu svých investic.

Mgr. Andrea Vašková
advokátka
Glatzová & Co., s.r.o.

Článek byl původně uveřejněn na
www.epravo.cz



- 1 Ustanovení § 984 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- 2 Srov. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 2. června 2020, sp. zn. 21 Cdo 3017/2019 a ze dne 25. června 2019, sp. zn. 21 Cdo 4540/2018.
- 3 Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 1021, 1029.
- 4 Vrzalová, L. in Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 36.
- 5 Tégl, P., Zajíc, J. Způsob, jakým věc opustila sféru vlivu vlastníka, jako kritérium důležité pro ochranu nabyvatele při nabývání od neoprávněného. Právní rozhledy, 2016, č. 4, s. 120 a násl.
- 6 K tomu také srov. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 31. července 2019, sp. zn. 22 Cdo 1187/2019 a ze dne 20. dubna 2020, sp. zn. 21 Cdo 1353/2019.

Profesní vzdělávání

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: 7. 6. 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

Digitalizace stavebního řízení spolu s novým zákonem výrazně zrychlí povolování staveb

Na téma digitalizace stavebního řízení dne 27.4.2021 na Ministerstvu pro místní rozvoj (MMR) debatovali hosté konference Digitalizace ve stavebnictví II, kterou pořádala společnost CEEC Research. Debaty se účastnili ministryně pro místní rozvoj Klára Dostálová, ministr průmyslu a obchodu a dopravy Karel Havlíček a další významní hosté. MMR už letos hodlá spustit první elektronické služby. Další dobrou zprávou je, že se nám na digitalizaci stavebního řízení a územního plánování podařilo zajistit financování z evropských dotací.

„Poslední tři roky intenzivně pracujeme na digitalizaci stavebního řízení, aby už stavebníci nemuseli jezdit na stavební úřady dodávkou s tunami dokumentace. V budoucnu se tak bude veškerá komunikace s úřady odehrávat elektronicky. Digitalizace tak určitě usnadní život nám všem. Všichni volají po tom, aby byl celý proces povolování stavby rychlý a předvídatelný. K tomu ale nutně potřebujeme také

nový stavební zákon, který je aktuálně ve třetím čtení ve sněmovně,“ uvedla ministryně Klára Dostálová.

Přes současné pokroky v informačních technologiích a elektronizaci ve většině oborů zůstává stavební řízení uvězněno v dobách papírových Zlatých stránek. Stavebník je dnes povinen k žádosti o stavební povolení připojit projektovou dokumentaci minimálně ve dvou „papírových“ vyhotoveních a všechny ostatní povinné podklady (závažná stanoviska dotčených orgánů, vyjádření vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury apod.) v listinné podobě. Tyto povinné podklady opatřuje stavebník před podáním žádosti o stavební povolení opět na základě „papírové“ žádosti. Jen minimum požadovaných podkladů lze v současné době vyřídít elektronicky. To se s digitalizací stavebního řízení konečně změní.

V budoucnu budou všechny úkony mezi stavebníkem, stavebním úřadem, dotčenými

orgány a vlastníky veřejné dopravní nebo technické infrastruktury probíhat elektronicky. Základním komunikačním prostředkem bude Integrační platforma stavebního řízení a Portál stavebníka. Stavebník bude prostřednictvím této platformy vyřizovat všechny povinné náležitosti žádosti o povolení stavby, a to od podání žádosti o vyjádření k existenci inženýrských sítí a jejich ochranných pásem až po žádost o povolení stavby, a to včetně projektové dokumentace. „Dobrou zprávou je, že budeme moci na digitalizaci stavebního řízení a územního plánování využít dotace z Integrovaného regionálního operačního programu (IROP) a Národního plánu obnovy,“ dodává ministryně Klára Dostálová.

Ministerstvo pro místní rozvoj už letos hodlá spustit první prvky plánované digitalizace stavebního řízení, a to konkrétně inteligentní formuláře, které umožní vyplnit a odeslat nejběžnější formuláře (včetně předvyplněných údajů ze základních registrů), hromadnou podatelnu (elektronické zasílání žádostí o stanovisko vlastníků tech. infrastruktury) a hlídání psa, který napomůže s dodržováním lhůt u stavebních řízení. Kompletní digitalizace stavebního řízení pak bude dokončena do poloviny roku 2023.

www.mmr.cz

Operativní leasing aut pro členy ARK ČR

Využijte možnosti operativního leasingu za výhodných podmínek – info na webu ARK ČR – 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.realitybezrizika.org>

 REALITY BEZ RIZIKA

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.

Poslanci schválili prodloužení lhůty na doložení odbornosti realitních podnikatelů až do konce roku

Na dnešním jednání (23. 4. 2021) zákonodárci podpořili iniciativu skupiny poslanců zastoupené poslancem Vojtěchem Munzarem na prodloužení lhůty k doložení kvalifikace realitních podnikatelů až do 31. prosince 2021. Na finální podobě návrhu, který nyní míří do Senátu, se podílelo také Ministerstvo pro místní rozvoj.

„Představa pouhého posunu lhůty bez jakékoliv závazku podnikatele byla nedostačující. Ten, kdo bude chtít využít tolerančního období, musí o něj sám požádat, a to se všemi náležitostmi, a následně bez jakýchkoli dalších výjimek odbornost také sám ve lhůtě prokázat,“ uvedla ministryně Klára Dostálová.

Úprava vychází vstříc těm, kteří již dříve v realitách pracovali, ale nestihli složit odborné zkoušky do zákonné lhůty 3. března tohoto roku. Umožní jim připravit se na ně v klidu, aniž by museli své podnikání přerušit. Shodnou lhůtu na doložení odbornosti návrh zavádí také pro zcela nově začínající makléře. I ti budou moci podnikat až do konce roku bez doložení kvalifikace, ovšem jedině pod odborným dohledem zavedené realitní kanceláře. Během tolerančního období se jim navíc zakazuje nakládání s penězi klientů. MMR mohlo finální podobu návrhu díky spolupráci s poslanci ještě upřesnit, a proto návrh obsahuje podmínku aktivní odpovědnosti samotného podnikatele.

MMR na základě zákona z loňského roku provádí evidenci povinného pojištění realitních zprostředkovatelů. Aktuálně eviduje více než deset tisíc podnikatelů a firem, které se v oblasti realitního zprostředkování pohybují. Řada z nich vykonává tuto činnost jako doplňkový přívýdělek, ale fungují zde také již 30 let zavedené velké regionální či rodinné firmy. Mimo povinné pojištění musí nově doložit právě také odbornost a zákon navíc přesněji popisuje jejich provizi, chrání ještě více peníze klientů nebo ukládá povinnost předání informace o stavu nemovitosti před prodejem. Navíc byla profese makléře zařazena do oborů, kde se kontroluje původ peněz a podezřelé transakce, a kde sám makléř či majitel kanceláře musí být trestně bezúhonný ve větším rozsahu, než podnikatel v jiném oboru.

www.mmr.cz

Pokles nájemného pokračuje

Dlouhodobé nájemné bez energií v Praze u nejžádanější dispozice 2+kk v prvním čtvrtletí meziročně kleslo o 15,9 % na 14 000 Kč měsíčně. Z ostatních největších měst Česka kleslo také v Ostrově (o 9,5 %), Plzni (o 8,7 %) a Brně (o 2,9 %). V Liberci a Olomouci stagnovalo. U bytů 1+kk kleslo v hlavním městě nájemné na konci prvního čtvrtletí meziročně o 16 % na 10 500 Kč měsíčně, v případě 3+kk se snížilo o pětinu na 20 000 Kč.

„Data potvrzují, že ceny nájemního bydlení ve velkých městech a zejména v Praze dál klesají. Byty provozované v režimu Airbnb jsou stále k dispozici k dlouhodobému pronájmu, jejich majitelé z nich tak mají alespoň nějaký příjem. V Brně byl pokles mnohem nižší. Nejspíš je to dáno tím, že není tolik ovlivněno dynamikou, kterou v hlavním městě nastolil příval bytů z Airbnb na trh dlouhodobých pronájmů,“ uvedl ředitel UlovDomov.cz Martin Březina.

Zdroj: www.stavebni-forum.cz



Zajímavé články

- **Když pomůže jenom revoluce. Ceny bytů rostou nejvíc v Evropě,** seznam.cz; 6.4.2021 – viz zde
- **Třetí čtení novely Zákona o realitním zprostředkování trvalo 7 minut,** web ARK ČR; 26.4.2021 – viz zde
- **Měnová politika a ceny nemovitostí – jak silná je transmise?** web České národní banky; 28.4.2021 – viz zde
- **Senát chce zmírnit podmínky bank při poskytování hypoték;** web aktualne.cz - 28.4.21 – viz zde
- **Hypoteční horečka vrcholí. Banky poskytly o 95 procent více hypoték než před rokem;** web Reality Morava; 21.4.2021 – viz zde

Realitní magazín ARK ČR

měsíčník
5/2021

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. Neprodejné.

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

www.arkcr.cz/kurzy/




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

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





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

Realitní zprostředkování = vázaná živnost

-  Každý realitní zprostředkovatel musí mít živnostenské oprávnění na vázanou živnost.
-  Název živnosti: „Realitní zprostředkování“.
-  Odborná způsobilost – podmínka pro vázanou živnost

ZKOUŠKY ODBORNÉ ZPŮSOBILOSTI

Asociace realitních kanceláří České republiky sděluje všem realitním makléřům:

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

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

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

