

REALITNÍ MAGAZÍN



ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘŮ
ČESKÉ REPUBLIKY

30 let Asociace realitních kanceláří České republiky

(5. 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

Valnou hromadou členů byl v roce 2003 do čela Asociace zvolen Ing. Jaroslav Novotný z Prahy. A ve funkci prezidenta setrval dlouhých 17 let! Nechce se mi to ani věřit, jak to rychle uteklo, ale skutečně je tomu tak. Do funkce prezidenta byl opakovaně a jednomyslně (po uplynutí příslušných volebních období) volen až do roku 2020, kdy sám členům Asociace rady sdělil, že již chce přenechat „velení“ novému, „průbojnějšímu“ adeptovi.

Ing. Jaroslav Novotný z Prahy

Jestliže byl předchozí prezident Ivan Žikeš tím, kdo převedl Asociaci přes konec století minulého do prvních let 21. století, Jaroslav Novotný se postupem času stal vpravdě tváří Asociace počátku nového tisíciletí. V našich výročních statistikách každoročně vévodil na prvním místě v počtu mediálních vystoupení, ať už se jednalo o tisk, rozhlas nebo televizi. Své mnohaleté zkušenosti a znalosti z realitního byznysu vždy rozumně aplikoval jménem Asociace a ve prospěch všech slušných realitních makléřů z celé České republiky. Jeho odborné články, ale také vtípné a někdy i „pichlavé“ komentáře aktuálních situací tak, či onak se týkajících realitního trhu, mě a věřím, že nejen mne, baví zpětně číst i dnes.

V „Jaroslavově“ éře Asociace zrealizovala řadu projektů. Mezi ty nejzajímavější můžeme řadit tři po sobě vydané, takřka stostránkové publikace „Zpráva Asociace realitních kanceláří České republiky o trhu nemovitostí“, kdy první byla vydána v roce 2005 a dále postupně publikace mapovaly realitní situaci u nás až do roku 2008. (Řeknu vám, zajímavé čtení, po těch létech...). V tomto roce se z popudu prezidenta začala Asociace zabývat zpracováním dat a cenových informací do cenových map, což se děje až do současnosti.

Jestliže Asociace ve svých počátcích stála

u vzniku realitních veletrhů, v novém miléniu to byly odborné konference a kongresy. Té první, v roce 2011, kterou Asociace pod vedením Jaroslava Novotného realizovala zcela bez podpory nějaké specializované agentury, se zúčastnilo více než 600 realitních makléřů! Do dalších let jsme se pak rozhodli podpořit záštitou a naší účastí Realitní kongresy agentury Bonafide, což nám dalo více prostoru pro ústřední aktivity Asociace, kterými bezesporu, již od jejího samého založení, byly aktivní snahy o prosazení změny podmínek provozování realitní činnosti u nás. S tím souvisela a také nadále souvisí, realizace a podpora profesního vzdělávání realitních makléřů.

V těchto oblastech Jaroslav Novotný zanechal svoji nesmazatelnou stopu. Vytvořili jsme a stali jsme se majiteli tzv. certifikačního schématu realitních makléřů schváleného Českým institutem pro Akreditaci, podle kterého dnes certifikují realitní specialisty na Certifikačním ústavu VŠE Praha, na Certifikačním orgánu Ústavu soudního inženýrství VUT v Brně a ve Společnosti pro personální certifikaci. Později jsme spolupracovali na vytvoření pravidel pro získání odborné způsobilosti v rámci Národní soustavy kvalifikací, čímž byl vytvořen rámec pro obsahovou náplň současných zkoušek odborné způsobilosti. Mají se jím řídit všechny tzv. Autorizované osoby, tedy instituce pověřené Ministerstvem pro místní rozvoj České republiky, aby zkoušely adepty realitního zprostředkování a úspěšným absolventům ve smyslu zákona vydaly osvědčení odborné způsobilosti.

Nebýt jeho, nevím, jestli by Zákon o realitním zprostředkování, který dnes citují všichni jako svoji práci a zásluhu, spatřil světlo světa. Těch jednání, kterých jsme se spolu účastnili, abychom vysvětlovali na všech úrovních, že volná živnost a realitní kanceláře, to prostě nejde dohromady. Těch článků, které jsme napsali, těch dopisů, které jsme odeslali... Někdy jsem z toho měl pocit, že by se nás měli někteří



funkcionáři snad i bát. Proč? No prostě, kdykoli jsme se dostali tak daleko, že nám někdo vážně přislíbil v našich záměrech pomoci, podpořit je, byl z funkce odvolán. To snad už ani nemohla být náhoda. Ale vážně. Nakonec se nám podařilo podnitit společensko-politickou objednávku a dobrá věc se podařila. Já víím, že právě prestiž Ing. Novotného v čele Asociace významně přispěla. Na prvním Realitním kongresu ARK ČR poslanec Plachý vystoupil v kongresovém sále hotelu Clarion V Praze s tím, že „do roka a do dne“ tu bude nový realitní zákon. To sice nakonec trvalo ještě několik dalších let a stálo to opět neskutečně času a energie, ale proces byl úspěšně započat a vlastně i dokončen. I když... Je tu znovu prostor pro naši Asociaci. Zákon, tak jak byl nakonec schválen byl nepochybně krokem vpřed, ale krokem, který nemůže být posledním. Je na něm co upravovat.

Když jsem zmínil zákon, musím se vrátit o pár kroků zpět. Co se totiž nedalo prosadit u státní správy a nebylo v rozporu s platnou legislativou, muselo se prosadit alespoň v Asociaci. Klientům členů Asociace realitních kanceláří se muselo dát jasně najevo, že jejich makléři dodržují schválený Etický kodex člena, mají svoji realitní kancelář pojištěnu proti případnému profesnímu pochybení, povinně se certifikují v rámci rekvalifikačních kurzů ARKČR. Že to čtenáři připadá povědomé? Správně! To, co je dnes v zákoně, k tomu se zavázaly členské realitní kanceláře již téměř před třiceti lety.

Jaroslav Novotný mne osobně naučil po všech stránkách hodně. „Se slušností nejdál dojdeš, trpělivost růže přináší, Boží mlýny melou pomalu, ale jistě...“ Děkuji mu za to. Za celou Asociaci. A doufám, že bude svými zkušenostmi ještě co nejdéle v Asociaci radě tím správným jazyčkem na misce vah, bude-li se řešit něco zásadního.

Pokračování příště

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

Daňová poradna

DOTAZ: Naše s.r.o., není plátce DPH, koupila ubytovací zařízení – hotel. Na základě stavebního povolení provede přístavbu technické části a provede uvnitř stavební úpravy. Stále se bude jednat o hotel. Jakou sazbu DPH bude zhotovitel stavebních prací účtovat?

ODPOVĚĎ: Stavební firma bude účtovat své práce s 21 % DPH, protože se nejedná o technické zhodnocení bytového domu.

DOTAZ: Jiná obchodní společnost, neplátce DPH, vlastní ubytovnu a bude ji předělávat na byty. Má na to stavební povolení. Jaká bude uplatněna sazba DPH?

ODPOVĚĎ: Pokud je předmětem stavebních prací přestavba nebytových prostor na byty pro sociální bydlení, resp. na bytový dům, ve kterém nebudou žádné byty přesahující 120 m² podlahové plochy, bude účtována první snížená sazba daně 15 %.

DOTAZ: Požádala jsem o kompenzační bonus za únor až duben 2021. Dosud mi nebyl vyplacen, nikdo mě nekontaktoval. Jak mám dál postupovat?

ODPOVĚĎ: Z vlastní praxe mohu potvrdit, že s výplatami kompenzačního bonusu jsou problémy. Kompenzační bonus je daňový bonus, tedy jakási záporná daň a také se jako daň spravuje. Správce daně, pokud nezpochybnil podkladové údaje, měl kompenzační bonus vyplatit do 30 dnů od podání žádosti. Pokud by měl pochybnosti o obsahu žádosti, měl zahájit postup k odstranění pochybností. Resp. alespoň žadatele neformálně (e-mail, telefon) kontaktovat za účelem vyjasnění pochybností. Napište správci daně dotaz, jak to s Vaší žádostí vypadá, většinou brzy přijdou peníze.

DOTAZ: Manželé pořídili do SJM v roce 2010 pozemek a rodinný dům. V roce 2012 pořídili dvě bytové jednotky. Nyní se rozvádějí, manželce zůstane pozemek s rodinným domem, manželovi obě bytové jednotky. Manžel chce obratem jednu z nich prodat. Bude příjem z prodeje jednotky osvobozen od daně z příjmů fyzických osob?

ODPOVĚĎ: Ano, příjem bude osvobozen, protože od nabytí bytové jednotky uplynulo více než 5 let. To, že bytová jednotka přejde ze SJM do výlučného vlastnictví manžela, nic nemění na tom, že manžel bytovou jednotku vlastnil od roku 2012.

DOTAZ: Jedna s.r.o. (A) chce prodat nemovitou věc druhé s.r.o. (B) za zůstatkovou cenu. V obou společnostech má 100 % podíl stejná fyzická osoba. Paní účetní tvrdí, že by tato cena mohla být správcem daně posouzena jako nesprávná. Je to tak? A jaké by to mělo důsledky?

ODPOVĚĎ: Předpokládám, že tržní cena prodávané nemovité věci je (výrazně) vyšší než zůstatková cena. Z dotazu vyplývá, že společnosti A a B jsou tzv. spojené osoby (spojené kapitálově) podle § 23 odst. 7 zákona o daních z příjmů. V tom případě by měla mezi nimi být sjednána kupní cena ve výši, která by byla sjednána s cizí (nespojenou) osobou. Správce daně může kupní cenu v daňovém řízení zpochybnit a důsledkem může být, že zvýší základ daně prodávající s.r.o. A o rozdíl mezi tržní cenou a kupní cenou. Takovýto navržený model se používá například v situacích, kdy prodej obchodního podílu společnosti B by byl u společníka osvobozeným příjmem (držba podílu déle než 5 let).

DOTAZ: V lednu 2021 jsem oznámila jednomu správci daně z nemovitých věcí, že v jeho působnosti už nevlastním žádnou nemovitost. Teď mi ale přišla složenka na daň. Co

mám dělat?

ODPOVĚĎ: Došlo k administrativní chybě. Pokud máte potvrzeno podání oznámení, nedělejte nic. Až kdyby se ozval správce daně, že jste nezaplatila, tak se odkážete na podané oznámení.



DOTAZ: OSVČ používá pro svoji činnost svoji nemovitost, kterou používá zčásti jako sklad zboží. Zbýlá část je užívána pro soukromé účely jeho rodiny. Může uplatnit odpisy z tohoto skladu?

ODPOVĚĎ: Pokud chce OSVČ soukromý majetek užívat v podnikání, může. Pokud ho chce odpisovat, tak ho musí vložit celý do obchodního majetku. Pak spočítá celé odpisy a z nich část bude nedaňová - ta část, která není užívána k podnikání. Ostatní odpisy sníží základ daně z podnikání. Kritériem bude pravděpodobně plocha v m².

DOTAZ: Mohu u příjmů z nájmu nemovitých věcí uplatnit paušální výdaj na dopravu za osobní automobil, s kterým kvůli pronájmu jezdím? V jaké výši?

ODPOVĚĎ: Ano, můžete, je to daňový výdaj u příjmů podle § 9 zákona o daních z příjmů. Pokud s vozidlem jezdíte i soukromě, což předpokládám, tak můžete do daňových výdajů uplatnit 4 000 Kč za každý měsíc použití tohoto vozidla v souvislosti z pronájmem, celkem maximálně 48 000 Kč za rok. Současně můžete uplatnit 80 % i z ostatních výdajů spojených s tímto vozidlem (oprava, odpisy).

Ing. Petr Kout
daňový poradce

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.

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: 13. 9. 2021 (9 – 14,30 hod.)

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

Lektorka: Mgr. Lenka Veselá, advokátka
Bližší informace a přihláška na www.arkcr.cz

K vybraným aspektům novely AML zákona

Dne 1. ledna 2021 nabyl účinnosti zákon č. 527/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 253/5008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „AML zákon“),¹ a další související zákony, zákony související s přijetím zákona o evidenci skutečných majitelů a zákon č. 186/2016 Sb., o hazardních hrách, ve znění pozdějších předpisů (zjednodušeně dále jen „novela“ nebo „novela AML zákona“).

Novela AML zákona je zákonem primárně implementační povahy, který do českého právního řádu transponuje V. AML směrnici,² některé dílčí dosud netransponované části IV. AML směrnice³ (V. a IV. AML směrnice společně také jen jako „směrnice“) a promítá vybraná doporučení Výboru expertů pro hodnocení opatření proti praní špinavých peněz a financování terorismu (MONEYVAL)⁴ v souvislosti s implementací Mezinárodních standardů potírání praní špinavých peněz, financování terorismu a financování zbraní hromadného ničení (Doporučení FATF).

Změny, jež novela přinesla, lze pro přehlednost rozdělit do pěti tematických okruhů:⁵

- 1. Rozšíření a přesnější vymezení okruhu povinných osob a omezení, jež se s tímto statutem pojí**
- 2. Změny v procesu identifikace a kontroly klienta**
- 3. Reforma správního trestání**
- 4. Úprava působnosti a pravomoci dozorců úřadů**
- 5. Změny údajů, které se shromažďují v centrální evidenci účtů**

Mimo shora uvedené tematické okruhy V. AML směrnice upravuje také evidenci skutečných majitelů právnických osob. Tato úprava je do českého právního řádu transponována samostatným zákonem č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů (dále jen „zákon o evidenci skutečných majitelů“), který nabyde účinnosti dne 1. června 2021. Pro úplnost doplníme, že v V. AML směrnici nalezneme také úpravu dílčích aspektů ochrany oznamovatelů protiprávních jednání, jejíž těžiště však na úrovni unijního práva tkví v tzv. směrnici o whistleblowingu,⁶ která bude do českého právního řádu promítnuta samostatným zákonem o ochraně oznamovatelů protiprávních jednání.

Rozšíření a přesnější vymezení okruhu povinných osob a omezení, jež se s tímto statutem pojí

Novelou dochází k přesnějšímu vymezení

povinných osob, jejichž taxativní výčet je obsažen v § 2 AML zákona, a také k zakotvení některých nových kategorií povinných osob.

Z velké části se jedná o změny spočívající ve zpřesnění stávajících definic tak, aby se předešlo výkladovým nejasnostem, resp. byly postaveny najisto dosavadní převládající výklady některých problematických ustanovení, a transpoziční úprava tak lépe odpovídala směrnici a doporučením MONEYVAL.⁷

Definice skutečného majitele se přenáší do samostatného zákona o evidenci skutečných majitelů. Skutečný majitel je tak v § 4 odst. 4 AML zákona nově vymezen jako skutečný majitel dle zákona o evidenci skutečných majitelů a dále jako fyzická osoba, za niž se obchod provádí (tzv. skutečný majitel transakce).⁸

Úprava procesu identifikace a kontroly klienta

V důsledku novely AML zákona doznala podstatných změn úprava procesu identifikace a kontroly klienta, které představují základní nástroje AML opatření, a to ve smyslu jejich konkretizace a v mnoha ohledech i zpřísnění.

Došlo k **rozšíření a zpřesnění údajů a informací**, jejichž platnost a úplnost musí povinná osoba v době trvání obchodního vztahu nebo při dalších obchodech kontrolovat, a rozšířil se také okruh případů, za nichž povinná osoba musí kontrolu klienta provést.

V souvislosti s úpravou procesu identifikace a kontroly klienta (stejně jako napříč celou důvodovou zprávou k novele AML zákona) je hojně skloňován tzv. **rizikově orientovaný přístup**, který povinné osobě ukládá, aby zhodnotila míru rizikovitosti daného obchodu i profil konkrétního klienta (přičemž zohlední rizikové faktory uvedené v hodnocení rizik podle § 21a AML zákona).

Ke zpřísnění úpravy došlo v oblasti **kontroly klienta**. Kontrola klienta ve smyslu § 9 odst. 2 písm. b) AML zákona zahrnuje mj. zjištění totožnosti skutečného majitele a přijetí opatření k ověření jeho totožnosti z **důvěryhodných zdrojů**. Povinné osobě se tak ukládá, aby údaje ověřila z důvěryhodných zdrojů, což znamená, že se nesmí spoléhat pouze na jeden zdroj informací. Prohlášení klienta ve většině případů za důvěryhodný zdroj považovat nelze.⁹

Novela v § 9a AML zákona explicitně zakotvila institut zesílené identifikace a kontroly klienta, který je třeba aplikovat v případech, kdy klient, obchod nebo obchodní vztah implikuje zvýšené riziko legalizace výnosů z trestné činnosti nebo financování terorismu. Konkrétní opatření uplatňovaná povinnou osobou v rám-



ci zesílené identifikace a kontroly klienta jsou zakotvena v § 9a odst. 3 AML zákona, jedná se např. o získání dalších dokumentů nebo informací o skutečném majiteli, zamýšlené povaze obchodního vztahu a zdroji peněžních prostředků a jiného majetku klienta a skutečného majitele, nebo jejich ověření z více důvěryhodných zdrojů. Právě absence výslovného zakotvení zesílené hloubkové kontroly v českém právním řádu byla České republice ze strany MONEYVAL dlouhodobě vytýkána, a její implementaci tak bylo v tomto směru učiněno doporučením MONEYVAL zadost.¹⁰

Ke zpřísnění úpravy došlo rovněž ve vztahu k tzv. předplaceným kartám, kde novela snížila limity pro aplikaci výjimky z povinnosti identifikace a kontroly klienta zakotvené v § 13a AML zákona.

Ve vztahu k institutu zjednodušené identifikace a kontroly klienta¹¹ zakotvenému v § 13 AML zákona novela přinesla změnu spíše koncepční povahy, když zrušila dosavadní taxativní vymezení podmínek, za nichž lze tento postup aplikovat. I nadále se však jedná o výjimku, jejíž využití předpokládá ověření snížené míry rizika, což musí být **náležitě odůvodněno v hodnocení rizik dle § 21a AML zákona**. Jakákoliv objektivní pochybnost o nízkém riziku aplikaci této výjimky vylučuje.¹²

Postup v případech zjištění nesrovnalosti

Novinkou je §15a AML zákona,¹³ který zakotvuje postup při zjištění nesrovnalosti.¹⁴ Pokud povinná osoba při provádění kontroly klienta zjistí, že údaj o jeho skutečném majiteli (současném nebo bývalém) v evidenci neodpovídá skutečnosti, má povinnost tento rozpor řešit. Pakliže klient zjištěnou nesrovnalost bez zbytečného odkladu (zpravidla do 30 dnů od upozornění) nevyvrátí nebo neodstraní, povinná osoba musí tuto nesrovnalost oznámit soudu, který je k řízení o nesrovnalosti příslušný podle zákona o evidenci skutečných majitelů. Příslušný soud při splnění určitých podmínek následně zahájí řízení o nesrovnalosti podle § 44 zákona o evidenci skutečných majitelů. Spolu s vydáním usnesení o zahájení řízení o nesrovnalosti soud do evidence skutečných majitelů současně zapíše poznámku o nesrovnalosti.¹⁵

Ve vztahu k advokátům je uvedena oznamo-

Pokračování na str. 5

K vybraným aspektům novely AML zákona

Pokračování ze str. 4

vací povinnost korigována výlukami na ochranu povinnosti mlčenlivosti advokáta. Podle § 27 odst. 1 AML zákona se totiž § 15a „nepoužije u advokáta, pokud jde o informace o klientovi, jež získal od klienta nebo jakýmkoliv jiným způsobem během nebo v souvislosti s:

a) poskytováním právních porad nebo následným ověřováním právního postavení klienta,

b) obhajobou klienta v trestním řízení,

c) zastupováním klienta v řízení před soudy, nebo

d) poskytováním jakýchkoliv právních porad týkajících se řízení uvedených v písm. b) a c), a to bez ohledu na to, zda tato řízení již byla zahájena či nikoliv, nebo zda již byla ukončena.“

Reforma správního trestání a správní dozor nad plněním povinností dle AML zákona

Významných změn doznala také úprava správního trestání a správního dozoru na úseku boje proti praní špinavých peněz a financování terorismu.

V reflexi dlouhodobých výtek směřující proti tomu, že dosavadní sankční úprava nebyla dostatečně odrazující, novela přinesla **citelné zostření sankcí**, jež je možné uložit pachateli přestupku podle části 6. AML zákona. V případě vybraných přestupků, které byly spáchány závažně, opakovaně nebo byly páčány soustavně, horní hranice sazby pokuty dosahuje 130 000 000,- Kč.

Ruku v ruce s rozšířením povinností povinných osoby novela AML zákona zakotvila také **nové skutkové podstaty přestupků**.

Ve vztahu k **advokátům** je dále významné, že porušení povinností podle AML zákona může být kvalifikováno jako **přestupek podle § 35ea zákona č. 85/1996 Sb., o advokacii**, v platném a účinném znění, za jehož spáchání je možné advokátovi nebo advokátnímu koncipientovi uložit citelné správní tresty.¹⁶

V rámci **úpravy působnosti a pravomoci dozorčích orgánů** byla **nově zakotvena subsidiární pravomoc Finančního analytického úřadu, aby sám provedl kontrolu u člena profesní komory** (advokáta, notáře, auditora, soudního exekutora nebo daňového poradce), to však pouze za předpokladu, že příslušná profesní komora nejpozději do 60 dní od doručení písemného podnětu Úřadu k vykonání kontroly nereagovala a kontrolu nebo řízení o přestupku sama nezahájila.

Závěr

Je zřejmé, že předestřená implementační

právní úprava s sebou přinesla řadu nových povinností, popřípadě zpřísnění povinností dosavadních, a ruku v ruce s tím zakotvila i mechanismy citelného postihu v případě jejich porušení.

S ohledem na poměrně dynamický legislativní vývoj v této oblasti je nezbytné věnovat jí náležitou pozornost s cílem vyvarovat se možných porušení zákona a negativních dopadů s tím spojených.

Mgr. Monika Gardlíková,
advokátka

Rödl & Partner

Rödl & Partner, advokáti, v.o.s.

Příspěvek byl původně uveřejněn na
www.epravo.cz

- 1 AML zákon nabyl účinnosti dne 1. září 2008 a od této doby byl již více než dvacetkrát novelizován. Novela AML zákona je účinnou od 1. ledna 2021, ovšem s výjimkou řady ustanovení, jež nabývají účinnost později.
- 2 Směrnice Evropského parlamentu a rady (EU) 2018/843 ze dne 30. května 2018, kterou se mění směrnice (EU) 2015/849 o předcházení využívání finančního systému k praní peněz nebo financování terorismu a směrnice 2009/138/ES a 2013/36/EU, k dispozici >>> zde.
- 3 Směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/849 ze dne 20. května 2015 o předcházení využívání finančního systému k praní peněz nebo financování terorismu, o změně nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 648/2012 a o zrušení směrnice Evropského parlamentu a Rady 2005/60/ES a směrnice Komise 2006/70/ES, k dispozici >>> zde.
- 4 Výbor MONEYVAL je nezávislý monitorovací mechanismus Rady Evropy, který hodnotí efektivitu systému boje proti praní špinavých peněz a financování terorismu v členských zemích.
- 5 Důvodová zpráva k vládnímu návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, a další související zákony. Sněmovní tisk 909/0, 2020, s. 102.
- 6 Směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/1937 ze dne 23. října 2019 o ochraně osob, které oznamují porušení práva Unie, k dispozici >>> zde.
- 7 Při aplikaci dosavadního znění AML zákona vyvstávaly např. interpretační nejasnosti ohledně toho, na jaké činnosti povinné

osoby se požadavky tohoto zákona vztahují. Z § 54 odst. 1 vyplývá, že se jedná pouze o činnosti, jež jsou předmětem jejich podnikání, nicméně řada povinných osob má další předměty činnosti, které však už z pohledu AML nejsou relevantní. Novelizované znění § 4 odst. 1 AML zákona proto zpřesňuje a najoisto staví dosavadní převládající výklad, podle něhož se povinnosti vyplývající z tohoto zákona vztahují pouze na ty činnosti povinných osob, jež jsou v souladu s § 2 AML pro jejich status povinné osoby určující (resp. tento status zakládají) (srov. Důvodová zpráva k vládnímu návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, a další související zákony. Sněmovní tisk 909/0, 2020, s. 147).

8 Zjišťování skutečného majitele transakce má postihnout situace, kdy je transakce konstruována takovým způsobem, aby zastřela osobu, jež nad transakcí v konečném důsledku vykonávají rozhodující vliv nebo z ní mají převážný prospěch. Typickým příkladem takové konstrukce je použití tzv. bílých koní ve snaze zakrýt skutečného majitele transakce (srov. tamtéž, s. 148).

9 Tamtéž, s. 155.

10 Tamtéž, s. 156.

11 SCDD (simplified customer due diligence).

12 Důvodová zpráva k vládnímu návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, a další související zákony. Sněmovní tisk 909/0, 2020, s. 164.

13 Novela AML zákona má dělenou účinnost, přičemž § 15a AML zákona nabyde účinnosti dne 1. června 2021.

14 Nesrovnalost vymezuje zákon o evidenci skutečných majitelů v § 2 písm. n) jako „stav, kdy platné údaje nebo údaje, které byly z evidence skutečných majitelů vymazány bez náhrady nebo s nahrazením novými údaji, neodpovídají nebo neodpovídaly skutečnému stavu, nebo stav, kdy v evidenci skutečných majitelů nejsou zapsány žádné údaje.“

15 Smyslem tohoto institutu je zprostředkovat uživatelům evidence pochybnost o správnosti údajů v evidenci, resp. povědomí o tom, že určitý údaj je předmětem zkoumání soudu v rámci řízení o nesrovnalosti. Vyznačení poznámky samo o sobě neznamená, že nositel práv představuje vyšší riziko, nicméně povinným osobám v jeho důsledku vyvstává povinnost podniknout další kroky k ověření identity skutečného majitele (srov. Důvodová zpráva k vládnímu návrhu zákona č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů. Sněmovní tisk 886/0, 2020, s. 35, 163).

16 VRÁBLIKOVÁ, Petra. Nepřehlédněte! Velká novela AML zákona zavedla nové rozsáhlé povinnosti [online]. 15. 1. 2021. [Cit. 1. 5. 2021]. Dostupné >>> zde.

Osvědčení odborné způsobilosti

S přijetím zákona o realitním zprostředkování (zák. č. 39/2020 Sb.) v minulém roce došlo zároveň k novele živnostenského zákona a činnost realitních makléřů se stala vázanou živností. Pro realitní makléře – dle terminologie zákona o realitním zprostředkování realitní zprostředkovatele – to znamená, že musí prokázat odbornou způsobilost ve své profesi podobně jako je to u všech vázaných živností. Tuto odbornou způsobilost mohou prokázat středoškolským či vysokoškolským vzděláním a praxí v oboru nebo právě složením již zmíněné zkoušky odborné způsobilosti. Pro osoby, které nemají středoškolské vzdělání s maturitou a 3 roky praxe v oboru nebo vysokoškolské vzdělání a nejméně 1 rok praxe v oboru, je složení zkoušky odborné způsobilosti jediným způsobem, jak získat živnostenské oprávnění pro činnost realitního zprostředkovatele.

Zkoušku odborné způsobilosti pro realitní zprostředkovatele může pořádat pouze fyzická nebo právnická osoba, která obdržela od Ministerstva pro místní rozvoj ČR příslušnou autorizaci. Pro získání této autorizace, tedy povolení vykonávat tyto zkoušky, musí žadatel splnit řadu podmínek včetně přísných požadavků na kvalifikační předpoklady členů zkušebních komisí (vzdělání, praxe v oboru aj.).

Asociace realitních kanceláří, resp. její dceřiná společnost Informační centrum ARK, pořádá zkoušky odborné způsobilosti již od roku 2016, kdy naše profese byla zařazena mezi obory (v rámci systému Národní soustavy kvalifikací)¹, u nichž lze tuto zkoušku vůbec pořádat.

Za toto pětileté období vykonalo u nás tuto zkoušku odborné způsobilosti více než 500 osob. Jednalo se jak o makléře s praxí v realitní činnosti, tak začátečníky v oboru, kteří se na tuto profesi requalifikovali. U posledně jme-

nované skupiny vždy předcházelo absolvování přípravného kurzu Realitní zprostředkovatel (dříve Obchodník s realitami). Tento kurz je pro všechny, kteří se chystají na uvedenou zkoušku nejlepší přípravou k jejímu úspěšnému zvládnutí. Tento kurz, který již více než 25 let pořádáme a průběžně aktualizujeme, trvá 12,5 dne (101 vyučovací hodiny) a jeho obsahem jsou všechny témata, se kterými se makléři mohou setkat u zkoušky.

Zkouška má písemnou část (test), ústní část a praktickou část. Absolutoriem této zkoušky získají makléři doklad profesní způsobilosti se státním znakem České republiky. Na základě našich zkušeností z pořádání těchto zkoušek chci ještě uvést, že nemalý počet makléřů, kteří u nás tuto zkoušku úspěšně vykonali a získali osvědčení absolvovali zkoušku nikoli kvůli získání vázané živnosti (tu již získali před zkouškou), ale především jako doklad své odborné způsobilosti, kterým se mohou prezentovat svým klientům.

Pro informaci uvádíme přehled jednotlivých tematických okruhů ke zkoušce

- Orientace v právní úpravě, týkající se činností zprostředkovatele v oblasti realit
- Posuzování stavu nemovité věci pro účely zajištění činností zprostředkovatele v oblasti realit
- Využívání marketingových nástrojů v činnostech realitního zprostředkovatele
- Vykonávání činností realitního zprostředkovatele
- Aplikace etického kodexu CEPI při činnostech realitního zprostředkovatele
- Odhad tržní hodnoty, stanovování na-

bídkové ceny a řešení finančního zajištění realitního obchodu

Pro bližší představu – např. v okruhu právní problematiky jsou to mimo jiné tyto okruhy otázek:

- zákon o realitním zprostředkování
- ustanovení občanského zákoníku, které se týkají práv a povinností spojených s prodejem/koupí a pronájem/nájmem nemovitých věcí
- ustanovení katastrálního zákona související s činností realitního zprostředkovatele
- smluvní a procesní dokumentace při zprostředkovatelské činnosti
- stavební zákon – části týkající se zprostředkování nemovitých věcí
- insolvenční zákon - pasáže související s nakládáním, užíváním a zpeněžením nemovitých věcí
- daňové minimum při prodeji/koupi a nájmu nemovitých věcí

Bližší informace o všech kurzech pro realitní makléře a o zkouškách odborné způsobilosti najdou zájemci na webových stránkách ARK ČR – www.arkcr.cz.

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

¹ Zkoušky odborné způsobilosti lze vykonávat u mnoha desítek oborů a úspěšným absolventům těchto zkoušek nahrazují odborné vzdělání v příslušném učebním oboru (řemesle), středoškolské nebo vysokoškolské vzdělání a také v oborech, ve kterých současná nabídka studijních oborů českého školství vůbec neexistuje /viz zák. č. 179/2006 Sb., o ověřování a uznávání výsledků dalšího vzdělávání a o změně některých zákonů (zákon o uznávání výsledků dalšího vzdělávání)/.

Profesní vzdělávání

Prodej nemovitostí v exekuci a insolvenční

Chcete si být jistější při zprostředkování prodeje nemovitostí v exekuci a insolvenční? 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 přihláška na www.arkcr.cz

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.

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.

Profesní vzdělávání

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 o kurzu a přihláška na webu ARK ČR

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

Operativní leasing aut – pro členy ARK ČR

Chcete obnovit svůj vozový park výhodněji, než prostřednictvím běžných nabídek?

Využijte nabídky podmínek sjednaných pouze pro členy Asociace realitních kanceláří České republiky.

Pro přístupové údaje na webovou aplikaci, na které najdete auta, která pro vás jsou k dispozici, resp. která si můžete individuálně nakonfigurovat a nezávazně poptat, pište na arkcr@arkcr.cz.



Návrh nového stavebního zákona schválen sněmovnou

Návrh byl schválen 92 poslanci (potřebná většina byla 88 poslanců). Pro hlasovali poslanci hnutí ANO, SPD a 3 sociální demokraté. Proti nebo se zdrželi byli zbývající sociální demokraté a poslanci ostatní opozičních stran (kromě uvedené SPD). Se schvá-

lenou podobou zákona kromě uvedených opozičních stran ve sněmovně nesouhlasí také Asociace krajů, Asociace ekologických organizací, Český národní komitét Mezinárodní rady památek a sídel (ICOMOS). Sdružení pro architekturu a rozvoj apelo-

valo již dříve na politiky, aby schválení neodkládali s tím, že každá předkládaná verze zákona bude lepší než současný stav. Zákon má být účinný od 1. července 2023, tj. za více než 2 roky. Nyní bude návrh stavebního zákona schválený Sněmovnou projednávat Senát. Nechme se překvapit, jaký bude další vývoj projednávání tohoto zákona a zda a v jaké podobě se jej podaří před říjnovými volbami do Poslanecké sněmovny schválit.

- red -

MMR informuje

Klára Dostálová: Schválení nového stavebního zákona je velký krok pro budoucnost země

Poslanecká sněmovna dne 26.5.2021 ve třetím čtení schválila nový stavební zákon, který se svým týmem připravila ministryně pro místní rozvoj Klára Dostálová. Místo shánění razítek tak konečně začneme stavět. Zákon, který přinese zrychlení povolovacího řízení, dodržování lhůt, nezávislost a zastupitelnost úředníků a také kompletní digitalizaci stavebního řízení, teď poputuje do Senátu.

„Dnes jsme udělali velký krok pro budoucnost naší země. Chtěla bych poděkovat všem kolegům za spolupráci a čas, který věnovali přípravě tohoto důležitého zákona. Dík patří i opozici, se kterou se na mnoha principech nového zákona shodujeme. Hlavní rozpor jsme měli v novém modelu čistě státní stavební správy, která ale jako jediná dokáže zajistit dodržování lhůt,“ uvedla ministryně pro místní rozvoj Klára Dostálová po schválení zákona.

Zpátky do Evropy

„Stavební zákon je důležitý pro nás pro všechny. Je důležitý pro mladé rodiny, které mi píšou, že je pro ně zcela zásadní předvídatelnost, aby si mohly vyřídit hypotéky na stavbu rodinných domků. Nikdo z nás nechce, aby jeho život řídil úředník stavebního úřadu. Stavební zákon je velmi důležitý pro regionální rozvoj, abychom byli schopni rychle postavit silnice, dálnice, vysokorychlostní tratě nebo energetické sítě. Nový stavební zákon je ale velmi důležitý i pro vznik nových pracovních míst, aby se nám nestávalo, že investory odradí právě délka povolovacích procesů a utečou nám k sousedům,“ dodala Dostálová. Česká republika je totiž v žebříčku Světové banky mapující složitost a délku přípravy a realizace staveb na ostudném 157. místě z celkem 190 zkoumaných států. Ještě před 10 lety byla Česká republika přitom na 76. místě. V Evropě jsou dnes na tom hůře pouze Albánie, Kosovo a Bosna a Hercegovina.

Cesta k novému bydlení i investicím

Nový stavební zákon je důležitý pro občany i pro velké investory. „Nový stavební

zákon přináší změnu pro nás všechny. Cílem tohoto zákona je razantní zrychlení povolovacího řízení, dodržování lhůt, zastupitelnost úředníků a digitalizace. Prostě a jasně, aby stavebník neobíhal úřady, ale aby vše vyřídil z pohodlí domova od stolu. Pokud bude mít vše v pořádku, může mít stavební povolení na domek v tzv. zrychleném řízení v ruce už za třicet dní. Velký investor pak do roka. Lidé dostanou profesionální a rychlou službu. Hlavní princip zákona: jedno razítko u jednoho úřadu do jednoho roku není žádná proklamacce, ale skutečnost! Budeme mít život v našich rukou, ne v rukou úředníků,“ zdůraznila Klára Dostálová.

Co přinese nový stavební zákon

Úředníkům díky rekodifikaci stavebního práva a zjednodušení povolovacího řízení odpadne až 40 procent agendy. V budoucnu povedou stavební úřady už jen jedno řízení, jehož výsledkem bude jedno rozhodnutí místo současného územního rozhodnutí a stavebního povolení. Nový stavební zákon také zavede apelační princip, který zajistí, že odvolací orgán bude muset vždy rozhodnout. Odpadne tak současný ping-pong, kdy se věc stále dokola

vrací nižší instanci. Velkým krokem vpřed bude kompletní digitalizace stavebního řízení, která umožní elektronickou komunikaci mezi občany a úředníky, ale i mezi úředníky navzájem, a přinese větší kontrolu, otevřenost a transparentnost řízení.

„Chtěla bych ubezpečit opoziční poslance, že jejich obavy z kolapsu povolování staveb, až přejdou stavební úřady pod stát, jsou opravdu zbytečné. Už nyní v průzkumu místních samospráv deklarovalo 40 procent stávajících úředníků stavebních úřadů ochotu přejít do služebního poměru. Nyní začneme vysvětlovat výhody práce pro stát a já jsem přesvědčena, že personální nouzi trpět rozhodně nebudeme. A určitě také nebudeme potřebovat desítky miliard navíc, jak se obává opozice,“ uvedla ministryně pro místní rozvoj Klára Dostálová. V současnosti obecní stavební úřady zaměstnávají přibližně sedm tisíc úředníků. S ohledem na zamýšlené procesní zjednodušení stavební agendy a její digitalizaci si nová stavební soustava vystačí s podstatně méně úředníky.

Jak bude vypadat nová soustava stavebních úřadů

Nový stavební zákon počítá s převodem stavebních úřadů přímo pod stát a s vytvořením zcela nové struktury v čele s Nejvyšším stavebním úřadem se sídlem v Ostravě, se Specializovaným a odvolacím stavebním úřadem jako prvostupňovým úřadem ve věci zákonem vyhrazených staveb (jako jsou dálnice, či letiště apod.) a odvolacím stavebním úřadem pro prvostupňové krajské stavební úřady. Krajské stavební úřady pak budou dále tvořeny územními pracovišti v obcích podle vyhlášky Nejvyššího stavebního úřadu. První vyhláška bude vydána na základě zákonem vymezených kritérií.

Na stavebních úřadech budou muset například pracovat minimálně čtyři lidé, aby se už nestávalo, že občané najdou na stavebním úřadě ceduli: Pro nemoc zavřeno. V současné době je totiž 16 procent stavebních úřadů tzv. jednohlavých. „Naším cílem je, aby díky digi-

Pokračování na str. 9

Klára Dostálová: Schválení nového stavebního zákona je velký krok pro budoucnost země

Pokračování ze str. 8

talizaci občan na stavební úřad vůbec fyzicky nemusel. A pokud tam bude chtít jít, jsem přesvědčena, že upřednostní profesionální a rychlý výkon úředníka před co nejkratší dojezdovou vzdáleností,“ říká ministryně Klára Dostálová. V současnosti funguje na obcích téměř sedm stovek stavebních úřadů, do budoucna by jich mělo být v první fázi cca 300. I opoziční pozměňovací návrh Martina Kupky počítal s redukcí obecních stavebních úřadů a se vznikem Nejvyššího stavebního úřadu.

Žádné miliardy navíc

Nová stavební soustava počítá s integrací většiny dotčených orgánů chránících veřejné zájmy, což také výrazně přispěje k urychlení celého řízení. Náklady na provoz stavebních úřadů se ale nijak nezvýší. Ročně by měly vyjít na zhruba 4,1 miliardy, stát přitom už dnes platí kolem čtyř miliard ročně za přenesení výkonu státní správy, který zajišťují obce a kraje. Jednorázové náklady na změnu systému dosáhnou přibližně 1,3 miliardy korun, což je z dlouhodobého hlediska přijatelné číslo. Jeden z našich nejlepších ekonomů – nedávno zesnulý profesor Michal Mejstřík – spočítal celospolečenské přínosy rekonstrukce stavebního práva na 7,1 miliardy za rok.

Systémová podjatost a rychlejší odstraňování černých staveb

Převodem stavebních úřadů ze spojeného modelu veřejné správy přímo pod stát dojde k omezení nežádoucího vlivu samosprávy na povolovací procesy, a tudíž k odstranění systémové podjatosti úředníků stavebních úřadů. Další z výhod tohoto systému představuje od-

straňování černých staveb, které obce nezvládají platit ze svých rozpočtů. Proto nepovolené stavby dnes neodstraňují. V rámci nové soustavy bude výkon rozhodnutí hrazen přímo ze státního rozpočtu.

Úředníci ve státní stavební správě pod služebním zákonem budou také jednotně metodicky vedeni, bude zvýšena jejich zastupitelnost a samotná flexibilita stavebních úřadů, nový model státní správy rovněž umožní sdílení odborníků v případě složitějších a méně obvyklých případů.

Přínosy nového stavebního zákona pro občana:

Žádost o stavební povolení se bude podávat elektronicky. Občan nebude muset na stavební úřad vůbec chodit – žádost o stavební povolení bude moci díky digitalizaci odeslat klidně z gauče v obýváku. Veškerá komunikace s úřady se bude odehrávat elektronicky.

Elektronický spis zajistí transparentnost rozhodování a „elektronickou“ stopu, kdy bude každý zásah do dokumentace dohledatelný. Občan bude moci sledovat, jak probíhá stavební řízení pro jeho „domek“ on - line.

Obíhat bude „papír“ – lépe řečeno elektronický spis – a nikoliv občan. Žadatel už nebude muset obíhat desítky úřadů a prosit o razítka (závazná stanoviska, vyjádření...) ještě před tím, než vůbec mohl vyrazit na stavební úřad. Většina tzv. dotčených orgánů (hygiena, životní prostředí, dopravci..) bude totiž integrována do stavebního úřadu. Úředník stavebního úřadu pak sám vyřeší případné rozpory. Všechny informace získá občan na jednom místě.

Stát bude vůči občanovi vždy dodržovat lhůty. Už se nestane, aby na stanoviska, vyjádření nebo povolení čekal měsíce, či dokonce

roky. Nový zákon zavádí lhůty tam, kde dnes chybí a obsahuje mechanismy pro jejich dodržování. Tam, kde nebudou dotčené orgány integrovány, zajistí dodržování lhůt fikce souhlasu (zákon zavádí pro vyjádření dotčených orgánů lhůty 30 dnů, které je možno ve zvláště složitých případech nebo při nařízení ohledání na místě prodloužit o dalších 30 dní. Pokud dotčené orgány lhůty nedodrží, bude se mít za to, že souhlasí a nemají žádné připomínky).

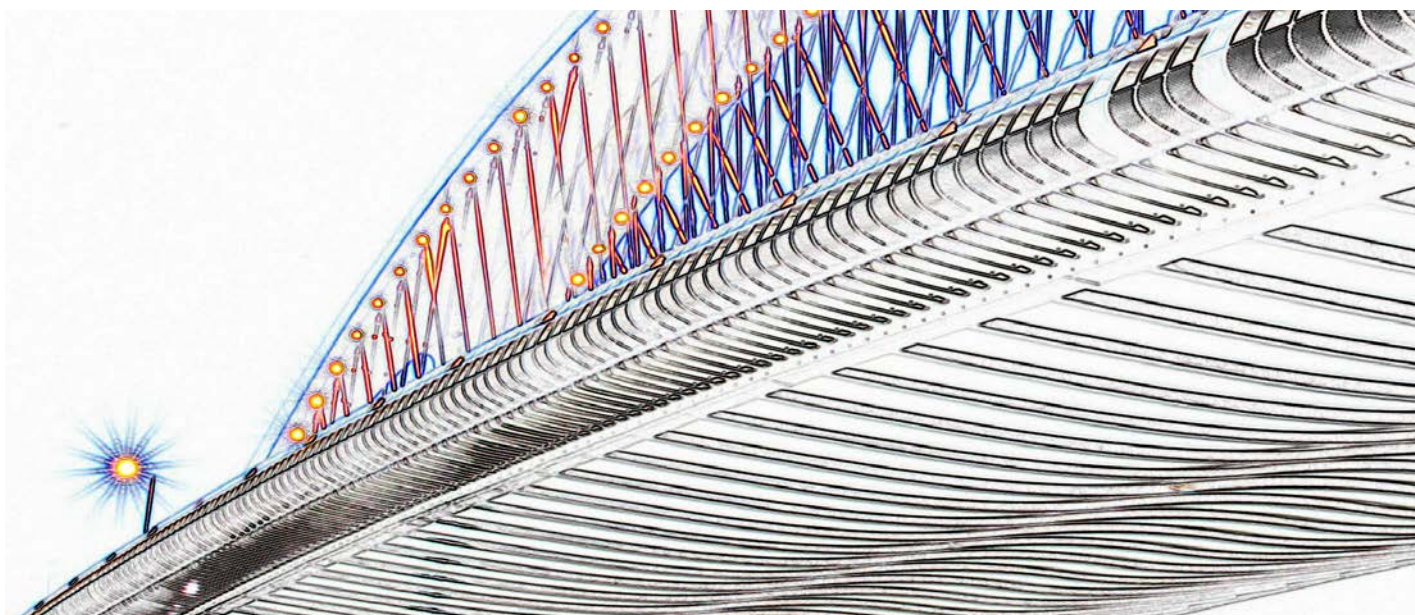
Už žádný ping – pong mezi úřady. Občan se už nebude muset bát, že se proti rozhodnutí stavebního úřadu někdo odvolá a úřady si pak mezi sebou budou přehazovat jeho případ jako horký brambor a žádný nebude chtít rozhodnout. Zákon zavádí apelační princip, který znamená, že odvolací orgán bude muset ve věci rozhodnout.

Už jen jedno řízení. Nový zákon ruší dvě současné řízení, která se často dublovala, a řešily se v nich ty samé námitky. Stavebník už nebude potřebovat dvě povolení, ale pouze jedno.

Občan dostane profesionální a rychlou službu od úředníka stavebního úřadu, který bude zastupitelný, takže už se nestane, že by našel na dveřích ceduli: Pro nemoc zavřeno. Dnes je totiž 16 procent stavebních úřadů jednohlavých. Čistá státní stavební správa zajistí, že budou úředníci zastupitelní a budou si moci navzájem pomoci a díky tomu budou moci dodržovat lhůty. Díky digitalizaci nebudou muset cestovat, ale budou moci řešit třeba ostravský spis ze svého úřadu v Českých Budějovicích.

Občan se nebude muset bát pohádat se starostou. Úředníci stavebních úřadů, kteří přejdou pod stát, nebudou závislí na politickém vedení obcí, jako jsou dnes. Budou tedy moci rozhodovat nezávisle a bez strachu o svou kariéru nebo odměny.

Zdroj: www.mmr.cz



Informace ČÚZK o připravovaných změnách v nahlížení do KN

24.5.2021 – Doplnující informace k upozornění na připravované změny v aplikaci

Úpravy aplikace, na které byli uživatelé upozorněni 4. dubna, budou provedeny ve dnech 12. – 13. června 2021.

V reakci na informace zveřejněné v médiích doplňujeme následující.

Využití aplikace bude nadále bezplatné, a to i v případě přihlášení prostřednictvím přihlašovacích údajů do aplikace Dálkový přístup do KN. Pro daný účel (identifikace stahování údajů softwarovým robotem) nepotřebujeme uchovávat přímou vazbu mezi identifikací osoby, která nahlížela, a osoby vlastníka nemovitosti. **Vlastníkům proto nebudou poskytovány informace o tom, kdo nahlížel na údaje o jejich nemovitostech.**

K úpravám aplikace je ČÚZK oprávněn podle § 66 odst. 1 písm. j) katastrálního zákona



(č. 256/2013 Sb.), který obsahuje zmocnění k vydání vyhlášky ke stanovení podmínek poskytování a šíření údajů katastru. V souladu s § 5 odst. 3 vyhlášky č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí, zveřejňuje ČÚZK podmínky provozování aplikace.

Převzato z webu Českého úřadu zeměměřického a katastrálního

Plánovaná registrace do katastru nemovitostí je podle odborníků nezákonná

19.5.2021 - Katastrální úřad plánuje od června zrušit možnost anonymního nahlížení do katastru, lidé se budou muset registrovat. Podle expertů je ale takové omezení přístupu nezákonné a sníží úroveň ochrany soukromí a osobních údajů. Lidem se přístup k údajům kvůli složité registraci podstatně ztíží, a někomu i zcela znemožní. Advokát proto v zájmu ochrany práv občanů úřad oficiálně žádá, aby od zamýšlených změn upustil. Za jeho názor se postavili SVJ a odborníci z praxe a založili iniciativu občanů Otevřený katastr.

Od června se už lidé v katastru anonymně nedostanou ke jménu vlastníka nemovitosti nebo účastníka řízení, ale pouze k základním informacím. **Český úřad zeměměřický a katastrální plánuje omezit anonymní přístup.** To napadá advokát Petr Novotný, který již několikrát obhajoval stovky občanů ve velkých soudních kauzách. Podle něj jsou chystané změny nezákonné a nepřiměřené a jsou v rozporu s principy demokratického právního státu a ústavním pořádkem.

Proto minulý čtvrtek odeslal předsedovi katastrálního úřadu otevřený dopis, v němž žádá, aby od změn zcela upustil a hledal jiná řešení, jak řešit technické problémy s přetíženou databází. Společně s dalšími odborníky založili iniciativu občanů "Otevřený katastr", v rámci níž vyzývají profesní sdružení a organizace, kterých se změny dotknou nejvíce, ale i obyčejné lidi, aby se k nim připojili. Připojit se mohou na otevrenykatastr.cz.

"Přístup k informacím je jedním ze základních principů demokratického právního státu.

Omezovat ho lze pouze v souladu se zákonem, v případech, kdy to nejde jinak, a pouze na nezbytnou dobu. Katastr nemovitostí je ze zákona veřejný, občané mají právo do něj nahlížet bez nutnosti identifikace. Připravovaná změna je proto nezákonná, navíc prováděná plíživě formou technické úpravy databáze," vysvětluje advokát Petr Novotný.

Omezení soukromí a ochrany osobních údajů

Za rok 2020 katastr zaznamenal 50 milionů přístupů anonymního nahlížení. Nově bude katastrální úřad zpracovávat **osobní údaje o každém, kdo se do registru přihlásí.** Kromě osobních údajů vlastníků nemovitostí tak bude mít kompletní přehled o tom, kdo a kdy do katastru nahlíží a na jaké nemovitosti se dívá. Je otázkou, kdo a za jakých podmínek se k těmto údajům bude moci dostat.

"Od revoluce jsme zvyklí, že se kdokoliv může do katastru podívat bez jakékoli identifikace. To se teď najednou po třiceti letech změ-

ní. Společenství vlastníků jednotek ale musí nahlížet do katastru nemovitostí, aby mohla plnit zákonné povinnosti. Kolem nutnosti registrace se nevede žádná veřejná diskuze a úřad to změnit zcela v tichosti. Dle našich záznamů má ze 70 000 českých SVJ pouhých 7,1% datovou schránku, a jedna pětina nemá ani e-mail, natož pak, aby měli povinnost mít členové jakoukoliv eldentity," tvrdí předseda SVJ Mirek Kaigl ze společnosti Paragrafs.

"Český katastr tímto nezákonně omezí základní občanská práva, které demokratické právní státy svým občanům běžně garantují. To je nepřipustné, k podobným praktikám se uchylují spíše nedemokratické či policejní státy. Úředníci přece mají pro občany vykonávat službu, a ne je hlídat, co dělají. A už vůbec si nemají brát občany jako rukojmí proti přetíženým databázím. Proto cítím povinnost na to upozornit a práva občanů bránit," vysvětluje advokát Novotný.

Přístup do katastru se ztíží, seniory prakticky vyloučí

Kompletní údaje budou nově dostupné jen pomocí dálkového přístupu do katastru nebo přes portál eldentity. Ta je ale v ČR na počátku své existence a reálně ji využívá jen malý zlomek občanů. Přístup do katastru se lidem podstatně ztíží, a určité skupině obyvatel, zejména seniorům, se v podstatě zcela znemožní.

Katastrální úřad plánuje od června zrušit možnost anonymního nahlížení do katastru, lidé se budou muset registrovat. Podle expertů je ale takové omezení přístupu nezákonné a sníží úroveň ochrany soukromí a osobních údajů

Zdroj: www.realitymorava.cz

Ze Sbírky zákonů

NAŘÍZENÍ VLÁDY č. 208 ze dne 10. května 2021,

kterým se mění nařízení vlády č. 278/2008 Sb.,
o obsahových náplních jednotlivých živností,
ve znění pozdějších předpisů

V příloze č. 2 se do sloupce "Živnost" za živnost "Činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence" vkládá nová živnost, která zní:

"Realitní zprostředkování", a k ní se do sloupce "Obsahová náplň živnosti" vkládá text, který zní:

"Činnosti spočívající ve vyhledání toho, kdo má zájem o uzavření realitní smlouvy se zájemcem, poskytnutí inzertní služby realitního obchodu, posouzení stavu nemovité věci a zpracování návrhu nabídkové ceny, zpracování marketingu nemovité věci, zajištění prohlídky nemovité věci, obstarání stavebně technické dokumentace související s nemovitou věcí, zprostředkování poskytnutí právních služeb, zprostředkování uzavření realitní smlouvy, zprostředkování úschovy peněžních prostředků za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy za podmínek stanovených zákonem o realitním zprostředkování a v poskytování úschovy peněžních prostředků za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy za podmínek stanovených zákonem o realitním zprostředkování."

5. V příloze č. 4 ve sloupci "Obor činnosti" bod 58 zní:

"58. Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí" a ve sloupci "Obsahová náplň oboru činnosti" se ve větě první slova " zprostředkování nákupu, prodeje a pronájmu nemovitostí, bytů a nebytových prostor" zrušují a ve větě poslední se za slova "Obsahem činnosti dále není" vkládají slova "realitní zprostředkování,".

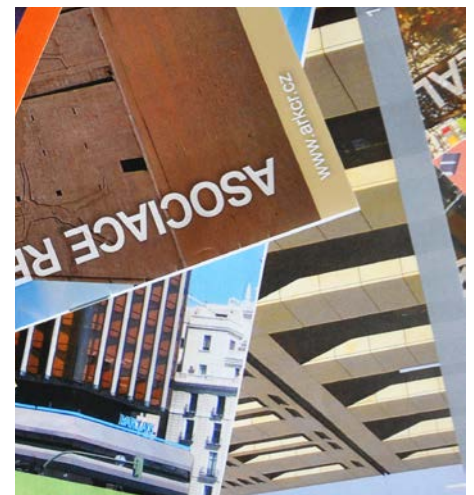


Zajímavé články

- **Praha má pravidla pro výstavbu městských bytů** – Stavební forum, 25.5.2021 – viz zde
- **Fronta na hypotéky. Banky nestíhají, úroky rostou se zpožděním** – www.penize.cz, 19.5.2021 – viz zde
- **Do kdy můžete reklamovat skryté vady u bytu nebo domu?** – www.mesec.cz 19.5.2021 – viz zde
- **Aukce nemovitostí. Ostražitost je na místě.** – web ARK ČR, 27.5. – 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
6/2021

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/

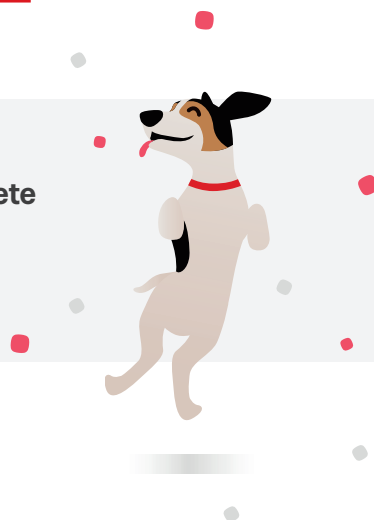
**NEVYBRALI JSTE SI Z NAŠÍ
NABÍDKY KURZŮ?
PŘIPRAVÍME VÁM FIREMNÍ KURZ DLE
VAŠEHO ZADÁNÍ.
KONTAKTUJTE NÁS NA
KURZY@ARKCR.CZ NEBO NA
TEL.: 272 76 29 53 NEBO 608 446 656**



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

Využijte potenciál svých inzerátů na Sreality.cz

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



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

Čím více inzerátů, tím méně platíte

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

Náš obchodní model v praxi

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

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

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

