

REALITNÍ MAGAZÍN

ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ
ČESKÉ REPUBLIKY



30 let Asociace realitních kanceláří České republiky

(7. 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 chytří 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.

Těžko si dnes dovedeme představit činnost realitní kanceláře bez počítače, bez mobilního telefonu, bez internetu, bez Katastru nemovitostí s dálkovým přístupem... Ale nebylo tomu vždycky tak. Vzpomeňme krátce i na tuto dobu. Možná to někomu pomůže pochopit, proč a jak to, či ono v realitách funguje, respektive někdy nefunguje.

Reality reálné

Když jsme na počátku devadesátých let iniciovali v ČT natočení seriálu „Reality reálné“, bylo hlavním cílem laické veřejnosti vysvětlit, co je to vlastně realitní kancelář. Jak může realitní makléř pomoci úspěšně realizovat zájemcům o koupi nebo prodej nemovitosti celou transakci. Z dnešního pohledu se to zdá neuvěřitelné, ale čtyřicetiletá absence svobodného podnikání v tehdejší Československu, dala prakticky „vyhynout“ naší profesi. V rámci zmíněného seriálu jsme uskutečnili anketu, ze které vyplynulo, že 90 % lidí netuší, čím se realitní kancelář má zabývat.

To se mělo rychle změnit. Bohužel ne vždy to bylo pro bezchybné poskytování realitních služeb. Zároveň se na našem trhu objevilo řada, slušně řečeno, nepoctivců v oboru. Ostatně proto také vznikla Asociace realitních kanceláří Čech, Moravy a Slezska, později přejmenována na Asociaci realitních kanceláří České republiky. Vždy bylo cílem čelit špatnému mínění veřejnosti o realitních makléřích. Proto byli a dodnes jsou pro členství nastaveny podmínky. Členství je otevřeno všem, ale podmínky stanovené Stanovami ARK ČR a schválenými vnitřními předpisy, musejí zájemci o členství dodržovat. Je to garance pro klienty, kteří na trhu zprostředkovatelů hledají toho pravého. Člen se totiž zároveň dobrovolně zavazuje podřídit se rozhodnutí Dozorčí rady ARK ČR, je-li shledáno, že v rámci své činnosti nedodrží doložená pravidla. A proč si jich několik hned nevyjmenovat? Jsou jimi například pravidelné certifikace, tedy průběžné odborné vzdělávání, dodržování Etického kodexu člena, který klade důraz mimo jiné na profesionalitu při činnosti a také již více než dvacet let povinné pojištění odpovědnosti,

které se dostalo dnes i do Zákona o realitním zprostředkování.

Spolupráce se zahraničím

Již na počátku cesty Asociace bylo zřejmé, že nemá cenu vymýšlet vymyšlené. Inspirovat se v zahraničí, to byla nejsnazší a myslím, že správná volba vedení Asociace. A tak jsme se stali členem mezinárodní federace FIABCI, abychom mohli čerpat ze studnice realitních námětů západních zemí. V roce 1994 Asociace navázala spolupráci s Americkou agenturou pro mezinárodní rozvoj (US AID). Stalo se tak prostřednictvím nadace na podporu realitních trhů ve východní Evropě EERPF. To nám přineslo nesčetně podnětů do činnosti. Odborníci ze Spojených států k nám jezdili přednášet o způsobech obchodování v zámoří. Proč si neříct, že tehdy nikdo například nechápal, co je nábor nemovitostí „navolávaním“. To tehdy nebylo u nás potřeba. Dozvěděli jsme se o nepoznaných technologiích. Do té doby neznámé pojmy jako je například MLS (Multiple Listing Service) byly v té době klíčem úspěchu amerických makléřů. S trochou nadsázky by bylo možné říci, že kdo v USA není členem MLS, není makléřem. Technologie propojení dat prostřednictvím modemů na perfektně funkčních telefonních linkách to Američanům umožnila dávno před vznikem internetu. U nás jsme se pokusili již tehdy o totéž, ale naše telekomunikace na to prostě nebyly připraveny. A tak se alespoň posílaly nějaký čas diskety se stočenými nabídkami. To samozřejmě MLS suplovat nedokázalo. Asociace podepsala spolupráci s NAR (National Association of Realtors), největší profesní organizací realitních brokerů a agentů v USA. Iniciovali jsme založení profesního sdružení realitních asociací střední a východní Evropy CEREAN (Central European Association Network). To vše dalo příležitost členským realitním kancelářím kontaktovat se s investory nejen ze západu, ale také z východu. Vyvrcholem je dodnes funkční zapojení Asociace do struktur Evropské unie prostřednictvím CEPI (Sdružení realitních asociací zemí EU) se sídlem v Bruselu.



Reklama, marketing včera a dnes

Zatím, co v USA byl klíčem úspěchu realitních makléřů osmdesátých a devadesátých let MLS, u nás v devadesátých letech vládla tištěná média. Snad prvními pravidelnými, ryze realitními inzertními novinami byly plzeňské Nemovitosti vydávané Inventem a.s. Brzy na to na trh vstoupil v Praze vydávaný Realit, a tak bych mohl pokračovat, protože plejáda realitního tisku se rozrůstala jako houby po dešti. Asociace se vždy snažila doplňovat inzertní části těchto tiskovin v rámci spolupráce s vydavateli o zprávy z trhu z realitního dění, o Asociaci a jejich členech apod. Tou dobou jsme také realizovali první veletrh nemovitostí v Paláci U Hybernů (rok 1992). Nesmírně úspěšná akce, na které se prezentovala většina tehdy nejúspěšnějších realitních kanceláří z Prahy, ale také z celého Československa. A další, ještě větší výstavy měly následovat (IMMOS, IMMOS/REALEX, REAL Moravia ...). Opomenout nelze již v minulých textech v Realitním magazínu ARK ČR zmíněná účast Asociace na MIPI-Mu ve francouzském Cannes.

Propagovat důležitost využívání profesionálních služeb realitních kanceláří veřejnosti je jeden z trvalých cílů Asociace. Realitní výstavy nahradili realitní kongresy. Původní tisková sdělení, rozhlasová a televizní vystoupení, jsou dnes doplňována zprávami internetovými, zapojováním Asociace do sociálních sítí.

Profesní vzdělávání

Organizace profesního vzdělávání v oboru nemovitostí bylo, je a bude jednou z klíčových aktivit Asociace, respektive její 100% dceřiné společnosti Informačního centra ARK, spol. s r.o. Dnes je na trhu vzdělávacích institutů jako hub po dešti. A je to dobře. Nechť se realitáci vzdělávají. Asociace nemá jako jediná puvoár vzdělávat. Naším primárním cílem však nikdy nebyl výdělek, jak tomu často dnes je u některých agentur a osob nabízejících vzdělávání na trhu. Asociace poskytovala a poskytuje vzdělání nejvyšší kvality vždy za dostupnou cenu. Tak se snažíme naplňovat

Pokračování na str. 3

30 let Asociace realitních kanceláří České republiky

Pokračování ze str. 2

cíl zvyšování úrovně služeb, poskytovaných realitními zprostředkovateli na trhu. Vyučujeme vždy teorii i praxi, na což si zveze lektory aprobované k jednotlivým tématům. Kdo tvrdí, že jsou naše semináře více o teorii než pra-

xi, nebyl na našich kurzech... Ale marketing „konkurence“ může být i neetický. I to může zájemce o vzdělání poučit.

Asociace realitních kanceláří České republiky neměla doposud ambice realizovat profesní vzdělávání na úrovni bakalářského, resp. magisterského studia. Ale co není,

může být. Jako nejkompaktnější kurzy nabízíme státem uznané rekvalifikační kurzy zakončené zkouškou před autorizovanou osobou, což je dnes „vstupenkou“ pro ohlášení vázané živnosti podle Zákona o realitním zprostředkování.

Pokračování příště

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

Pozvánka na oslavu

30 let Asociace realitních kanceláří České republiky

SKUTEČNOST, že letos slaví Asociace realitních kanceláří České republiky 30 LET, se prostě musí oslavit!

V životě jsou totiž milníky, které stojí za to slavit. Třicátiny mezi ně bezesporu patří! Ať už v životě lidském, tak v případě organizací. Asociaci realitních kanceláří České republiky se podařilo úspěšně dosáhnout této mety a my věříme, že se dočká ještě mnoha dalších kulatin.

Přijďte s námi výročí založení Asociace realitních kanceláří České republiky oslavit!

- **Kdy?**
V pátek 20. srpna 2021 od rána až do půlnoci.
- **Kde?**
Ve Žlutých lázních v Praze
- **Co se bude dít?**
Velká neformální oslava při sportu, hudbě, zábavě, jídle i pití.
- **Vstup?**
Každý realitní makléř, který se na ARK ČR písemně přihlásí
- **Kde se registrovat?**
arkcr@arkcr.cz (zpět obdržíte veškeré informace a podmínkách účasti)

V rámci celodenního bohatého programu pro dospělé i děti během dne všem náladu vylepší například skupina **Maxim Turbulence**, a večer můžete očekávat špičkový koncert, kdy všem zazpívá a zahraje **Xindl X s kapelou**. Ale to není zdaleka vše.

Prostě přijďte, přijďte a uvidíte

V dnešní době není snadné plánovat setkání. Vše se více než rok odehrávalo většinou online... Ale přesto se nám v „okénku rozvolnění“ podařilo již v loňském roce zorganizovat velmi úspěšný první ročník Beachvolejbalového turnaje o pohár prezidenta ARK ČR. A tak jsme se i v rámci oslav třicátého výročí založení Asociace rozhodli uspořádat neformální oslavu a akci zahájit turnajem v beachvolejbalu.

A protože z loňského ročníku víme, že se účastní nejen do turnaje přihlášení realitáři, ale také v hojně míře jejich fanoušci, (ať už rodinní příslušníci, včetně dětí, tak ostatní členi z realitních kanceláří toho, kterého hráče), bude program již od začátku turnaje podpořen nejruznějšími doprovodnými zábavnými akcemi.

Takže přijďte a oslavujte s námi!
Vězte, že „možná přijde i kouzelník“.

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



Kopírovat či nekopírovat průkazy totožnosti bez souhlasu subjektu údajů v souvislosti s opatřeními proti praní špinavých peněz?

Úřad pro ochranu osobních údajů (ÚOOÚ) zveřejnil dne 13. května 2021 souhrnný materiál k prokazování totožnosti a zpracování osobních údajů. Mimo jiné se zabývá také otázkou kopírování občanských průkazů na základě zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu (AML zákon). V případech, kdy dochází k uzavření smlouvy za fyzické přítomnosti klienta ÚOOÚ v zásadě dovodil, že pořizování kopií občanských průkazů by nemělo být plošné, ale odůvodněné v konkrétních případech, jinak by měla být kopie pořizována jen se souhlasem subjektu údajů.

Tento závěr ÚOOÚ se však rozchází s pozičním vyjádřením Finančního analytického úřadu (FAÚ), dozorového úřadu v oblasti opatření proti praní špinavých peněz, které je obsaženo v metodickém pokynu č. 8 „Kopírování průkazů totožnosti pro účely AML zákona“ ze dne 9. října 2020. Ten naopak oprávnění tzv. povinné osoby podle AML zákona (např. bank, realitních makléřů, notářů, advokátů, nebankovních poskytovatelů úvěrů či leasingu) k pořízení kopie občanského průkazu bez nutnosti výslovného souhlasu subjektu údajů považuje ve stejném případě za zákonný postup, kdy zároveň tuto praxi výslovně doporučuje. Cílem tohoto článku je zamyšlení nad touto diskrepancí a dalším postupem, zejména u nebankovních povinných osob, typicky při uzavření smlouvy za fyzické přítomnosti klienta.

Úvodem je třeba připomenout, že povinná osoba má dle AML zákona **povinnost provést identifikaci klienta** (ať už je klient fyzickou osobou nebo zástupcem právnické osoby) za jeho fyzické přítomnosti, identifikační údaje zaznamenat a ověřit podle předloženého průkazu totožnosti a dále zaznamenat si z něj některé údaje (druh a číslo průkazu, stát, popřípadě orgán, který jej vydal, a dobu jeho platnosti). Současně musí i ověřit shodu podoby s vyobrazením v průkazu totožnosti. Tomu odpovídá i zákonná povinnost klienta poskytnout povinné osobě informace, které jsou k provedení identifikace nezbytné, včetně předložení příslušných dokladů. Povinná osoba přitom dle ust. § 8 odst. 11 AML zákona **„může pro účely tohoto zákona pořizovat kopie nebo výpisy z předložených dokladů a zpracovávat takto získané informace k naplnění účelu tohoto zákona, a to bez souhlasu klienta“**.

Je nutné dodat, že u uzavírání obchodu distančním způsobem bez fyzické přítomnosti či v případě tzv. zprostředkované identifikace (u notáře nebo u kontaktního místa veřejné správy) AML zákon přímo stanoví povinnost kopii (sken) průkazu totožnosti pořídit, nicméně tyto případy identifikace nejsou předmětem tohoto článku.

Dále AML zákon upravuje povinnost provést takzvanou **kontrolu klienta** (zahrnující např. zjištění účelu obchodu, zjištění skutečného majitele atd.), přičemž v ust. § 9 odst. 8 výslovně stanoví, že povinná osoba **„může pro účely tohoto zákona pořizovat kopie nebo výpisy z předložených dokladů“**.

Ze shora uvedeného je zřejmé, že zákon při provádění identifikace a kontroly za fyzic-

ké přítomnosti klienta nestanoví „povinnost“, ale „oprávnění“ povinné osoby pořídit kopii předloženého dokladu, tj. i průkazu totožnosti. Novelou AML zákona č. 257/2020 Sb., účinnou od 1. ledna 2021, přitom bylo doplněno do § 8 odst. 11 uvedeného zákona, že tak lze činit i bez souhlasu klienta. Důvodem mělo být, aby klient nemohl odmítnout pořízení kopie podle § 15a odst. 2 zákona č. 328/1999 Sb., o občanských průkazech¹, dle kterého je *„zakázáno pořizovat jakýmkoliv prostředky kopie občanského průkazu bez prokazatelného souhlasu občana, kterému byl občanský průkaz vydán, pokud zvláštní zákon nebo mezinárodní smlouva, kterou je Česká republika vázána, nestanoví jinak“*.² Zároveň toto doplnění mělo přiblížit znění AML zákona požadavkům tzv. 4. AML směrnice³, kte-

1 Pozn. aut. obdobný zákaz stanoví i zákon č. 329/1999 Sb., o cestovních dokladech a o změně zákona č. 283/1991 Sb., o Policii České republiky, ve znění pozdějších předpisů, a to v § 2 odst. 3 tohoto zákona.

2 Pozměňovací návrh poslance Zbyňka Stanjury, kterým se mění zákon č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů, 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 (sněmovní tisk 909)

3 Srov. čl. 40 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

rá zavádí povinnost členských států EU vyžadovat, aby povinné osoby v případě hloubkové kontroly klienta prováděly kopie dokumentů a informací, které jsou k provedení kontroly nezbytné. Otázka, proč rovnou záko-



nodárce nezavedl povinnost kopie provádět je nasnadě. Nicméně lze konstatovat, že doplnění ustanovení AML zákona nebylo úplně potřebné, jelikož ke stejnému závěru lze dospět výkladem. AML zákon je *lex specialis* k zákonu o občanských průkazech a umožňuje pořídit kopii občanského průkazu přímo bez dalších podmínek, tj. i bez prokazatelného souhlasu. To ale samozřejmě neznamená, že by se tak mělo dít zcela proti vůli nebo bez vědomí klienta. Je jasné, že pokud by klient průkaz totožnosti nepředložil vůbec, je identifikace zmařena a obchod nesmí být uzavřen. Pokud se ale klient vyjádří, že si nepřeje pořízení kopie občanského průkazu, identifikace je i tak stále možná, neboť postačí průkaz předložit a povinná osoba si pořídí výpis údajů. V některých případech, zvláště pak u rizikových klientů, u obchodů, které nesou znaky podezřelého obchodu, ale kopie občanského průkazu může sloužit jako významný důkazný prostředek o provedené identifikaci a kontrole a např. i pro další vyšetřování. Její pořízení by tak bylo skutečně vhodné, ne-li nezbytné.

Ze shora uvedeného je také zřejmé, že zákonodárce se při koncipování novely AML zákona otázkou pořízení kopie průkazu totožnosti v souvislosti se zpracováním osobních údajů vůbec nezabýval.

Pořízení kopie (příp. skenu) průkazu totožnosti je bezpochyby zpracováním osobních údajů se všemi povinnostmi a důsledky vyplývajícími z obecného nařízení o ochraně osobních údajů (GDPR)⁴. Jaký je však právní titul dle článku 6 pro takové zpracování osobních údajů, když AML zákon primárně nestanoví pořizování kopií průkazů totožnosti přímo jako povinnost, ale oprávnění? Právní titul pro zpracování dle článku 6 odst. 1 písm. c) (*zpracování je nezbytné pro splnění právní povinnosti, která se na správce vztahuje*), tedy není zcela případný. AML zákon sice stanoví povinnost provést identifikaci podle průkazu totožnosti (tj. povinná osoba si jej musí vyžádat, údaje ověřit a zaznamenat a dále ucho-

Pokračování na str. 5

směrnice Evropského parlamentu a Rady 2005/60/ES a směrnice Komise 2006/70/ES
4 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) (GDPR)

Kopírovat či nekopírovat průkazy totožnosti bez souhlasu subjektu údajů v souvislosti s opatřeními proti praní špinavých peněz?

Pokračování ze str. 4

vávat), ale ve vztahu k pořízení kopie by mohl být tento právní titul problematický.

FAÚ ve své metodickém pokynu č. 8 dovozuje, že „*Toto zpracování osobních údajů je zákonné podle čl. 6 odst. 1 písm. e) GDPR* (pozn. aut. – ustanovení zní: zpracování je nezbytné pro splnění úkolu prováděného ve veřejném zájmu nebo při výkonu veřejné moci, kterým je pověřen správce), a tak k němu není třeba souhlas ve smyslu čl. 4 bodu 11 a čl. 7 GDPR. Povinná osoba se při něm musí řídit pravidly stanovenými právními předpisy, jež upravují ochranu osobních údajů, a to zejména GDPR.“⁵

Stanovisko ÚOOÚ se však o tomto titulu nezmiňuje vůbec, naopak dovozuje, že titulem pro zpracování osobních údajů, tam kde zákon nezakládá výslovnou povinnost kopii pořídit, bude souhlas subjektu údajů. Není pochyb, že boj a prevence proti praní špinavých peněz a hloubková identifikace a kontrola klientů za tímto účelem jsou důležitý veřejný zájem. Je však kopírování průkazů totožnosti skutečně „nezbytné“ pro splnění takového úkolu, když sám zákonodárce dal povinné osobě pouze možnost pořídit kopii, ale nestanovil to přímo jako povinnost? Autorka má za to, že povinná osoba si bude muset tuto otázku interně vyhodnotit v rámci hodnocení rizik klientů, a to i v souvislosti se zásadou minimalizace osobních údajů. V některých případech, tj. zejména u rizikových klientů, by pořízení kopie průkazu totožnosti mohlo být považováno za nezbytné (např. pro účely rekonstrukce procesu identifikace, odhalení padělání dokladu, omezení rizika spojeného s chybným opisem údajů apod.). U nerizikových klientů či klientů s nižším rizikem už ale mohou o takové nezbytnosti nastat pochybnosti, a to právě s ohledem na zásadu minimalizace (tj. že osobní údaje musí být přiměřené, relevantní a omezené na nezbytný

rozsah ve vztahu k účelu, pro který jsou zpracovávány). Jako jediný právní titul by se pak nabízel již jen souhlas subjektu údajů dle čl. 6 odst. 1 písm. a) GDPR v souladu s názorem ÚOOÚ.

Stejný postup při hodnocení, zda pořídit výpis údajů nebo i kopii průkazu totožnosti, nabízí ale i metodický pokyn č. 8 FAÚ, kdy uvádí, že by si povinná osoba měla určit na základě hodnocení rizik legalizace výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, která mohou nastat v rámci její činnosti, pro jaký typ klientů zvolí který postup. Hodnocení těchto rizik by pak měla promítnout ve svém systému vnitřních zásad (tedy interních postupů a strategií zaměřených na boj proti praní špinavých peněz). Čím je případ rizikovější, tím spíše by povinná osoba měla zvolit kopírování namísto pořizování výpisů. Z metodiky FAÚ ale vyplývá, že souhlas (ať již dle zákona o občanských průkazech či dle GDPR) není zapotřebí pro žádný z těchto postupů.

Je zřejmé, že rozdílností názorů obou dozorových úřadů, zda mít či nemít explicitní souhlas ve smyslu čl. 7 GDPR k pořízení kopie průkazu totožnosti, vzniká na straně povinných subjektů velká nejistota. Pořizovat kopie občanských průkazů či nikoliv, a pokud ano, za jakých podmínek? Co již s těmi, které povinná osoba pořídila a archivuje je v souladu s AML zákonem (tj. 10 let)? Znamená to tedy, že kopie průkazů totožnosti bude nutné zlikvidovat, protože povinná osoba jako správce osobních údajů nedisponuje platným souhlasem dle GDPR? Pokud bude chtít povinná osoba pořizovat kopie průkazů totožnosti u všech klientů, bude muset u těch méně rizikových požadovat souhlas? Jak správně nastavit takový souhlas, aby splňoval podmínky GDPR, zejména, aby byl skutečně svobodný, tj. aby i v případě jeho neudělení, byla služba poskytnuta? Povinná osoba zároveň jako správce osobních údajů bude muset přizpůsobit svá organizační a technická opatření za účelem evidence těchto souhlasů, sledování jejich platnosti apod.

To vše jsou otázky, kterými se nyní musí vážně zabývat každá povinná osoba. FAÚ přitom, dle svého dodatečného vyjádření ze

dne 17. května 2021, při přípravě svého metodického pokynu č. 8 přitom navíc vycházel i z tehdejšího názoru ÚOOÚ, který jej však během několika málo měsíců změnil. FAÚ nyní tuto nastalou situaci řeší a lze očekávat v nejbližší době jeho vyjádření, potažmo novou metodiku. Do té doby by ale měl být dle vyjádření FAÚ metodický pokyn č. 8 stále platný, tj. lze pořizovat kopie průkazů totožnosti bez souhlasu klienta, ať již prokazatelného dle zákona o občanských průkazech, tak souhlasu dle GDPR. Povinné osoby tedy vůči FAÚ mohou být relativně v klidu, nicméně jim ale může nadále hrozit kontrola, potažmo sankce ze strany ÚOOÚ. Sám ÚOOÚ ve svém stanovisku uvádí příklad bankovní instituce, jejíž zaměstnanec odmítl (i v rozporu s interními předpisy banky) poskytnout službu klientovi, jelikož ten nesouhlasil s pořízením kopie průkazu totožnosti. V tomto případě ÚOOÚ dovodil porušení GDPR, jelikož takový souhlas by nikdy nemohl být svobodný.

Lze tedy doufat, že oba dozorové úřady vzájemně tuto otázku brzy prodiskutují a poskytnou jednoznačné stanovisko. Do té doby lze doporučit povinným osobám provést kontrolu jejich vnitřního systému zásad a zavedené praxe pro kopírování průkazů totožnosti, aby byly případně připraveny na změnu. Taktéž by mohla nastat situace být impulzem i pro případnou změnu AML zákona, která by shora popsané otázky postavila na jisto. Nejjednodušším řešením v tomto směru by sice bylo výslovné zakotvení povinnosti pořídit kopii průkazu totožnosti, je ale otázka, zda toto obstojí i ve světle GDPR, zejména při uplatnění zásady minimalizace zpracování osobních údajů. Jako vhodnější se proto jeví navázat pořízení kopie průkazu totožnosti na individuální posouzení rizika u klienta.

Mgr. Lenka Hanková,
advokátka

Rödl & Partner, advokáti, v.o.s.

Rödl & Partner

Příspěvek byl původně uveřejněn na
www.epravo.cz

Prodej nemovitostí v exekuci a insolventci

Chcete si být jistější při zprostředkování prodeje nemovitostí v exekuci a insolventci?
Určeno všem realitním makléřům.

Termín: 14.7.2021 (9 -16 hod.)

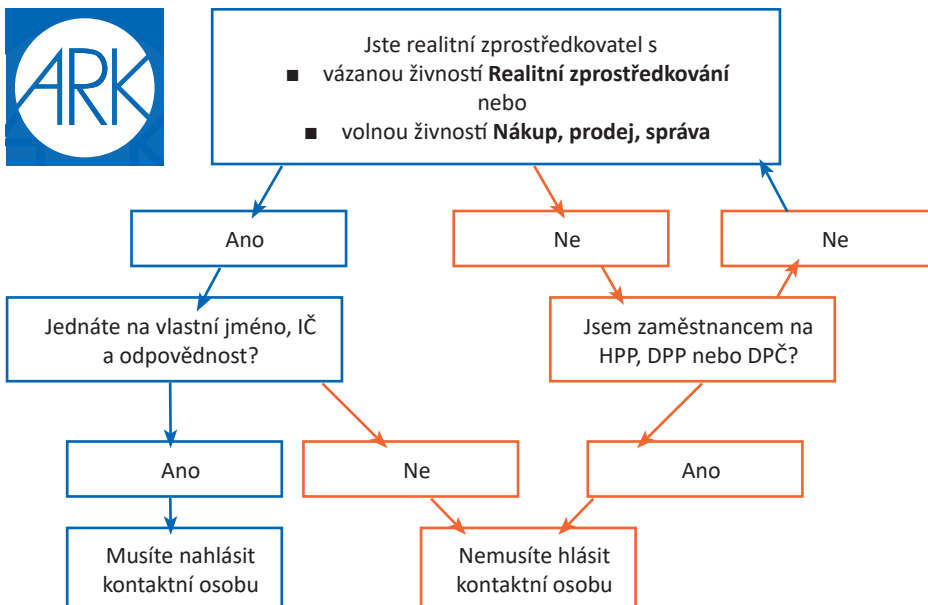
Místo konání: Praha, sídlo ARK ČR, Praha 10, Strašnická 3165/1b

Seminář vede: JUDr. Michaela Balousová, advokátka

Bližší informace a přihláška na www.arkcr.cz

Problematika hlášení kontaktních osob na FAU

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



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

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

3. Jednání na vlastní jméno a odpovědnost znamená, zda je vaše IČ, sídlo a název uvedené na smlouvě o realitním zprostředkování, případě na rezervací smlouvě (smlouva o blokovacím depozitu, apod.). Pokud jednáte na základě plné moci jménem realitní kanceláře (s.r.o., a.s., či jiné fyzické osoby podnikající), tak jednáte jejím jménem a na její odpovědnost.

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

- red -

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: 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

Analýza realitního trhu

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

Termín: 15.10.2021 (9 -16 hod.)

Místo konání: On-line

Seminář vede: Ing. Petr Ort, Ph.D., Autor třiceti monografií s tematikou oceňování, soudní znalec v oboru oceňování nemovitostí, vysokoškolský učitel.

Bližší informace a přihláška na www.arkcr.cz

Navzdory růstu sazeb trhají objemy sjednaných hypoték rekordy

22.7.2021 - V červnu bylo podle dnes zveřejněných dat serveru hypindex.cz poskytnuto 14 069 hypotečních úvěrů, což znamená meziroční nárůst o 84,6 %. Také celkový objem sjednaných hypotečních úvěrů meziročně vzrostl. Tentokrát o 112,3 % na 44,473 mld. Kč.

„Červnové objemy jsou stále ještě dozvukem extrémně silné poptávky v prvních 4-5 měsících letošního roku, kde velkou část úvěrů tvořily úvěry na refinancování dříve poskytnutých hypoték. V druhé polovině roku už budou objemy pravděpodobně nižší. To že se jedná o dříve rozjednané úvěry, které se nyní v červnu dopracovávaly, potvrzuje i reportovaná průměrná sazba 2,13 %. Nabídkové sazby v mezičase znatelně povyroستly a právě růst sazeb je jedním z faktorů, z kterých vyvozujeme, že poptávka se v druhé polovině částečně zmenší. Refinancování totiž už bude s vyššími sazbami méně atraktivní,“ říká Libor Vojta Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance.

V prvním pololetí letošního roku sjednaly banky hypoteční úvěry za rekordních 224 mld. Kč, což je podobný objem, jako se udělalo hypoték v letech 2016 a 2017 za celý rok. „Letošní celoroční produkci v tuto chvíli odhadujeme na zhruba 335 mld. Kč,“ říká Libor Vojta Ostatek.

Průměrná nabídková sazba stoupla na 2,42 %. Fincentrum Hypoindex je na 2,13 % Červen přinesl další růst úrokových sazeb hypoték. Své sazby zvýšila Air Bank, Fio banka, Moneta Money Bank, Česká spořitelna, Hypoteční banka, ČSOB, UniCredit Bank, Sberbank, Komerční banka, Equa Bank a banka Creditas. Průměrná nabídková úroková sazba hypoték do 70 % LTV měřená indexem GOFI 70 vzrostla

v červnu meziměsíčně o 11 setin procentního bodu na 2,42 %.

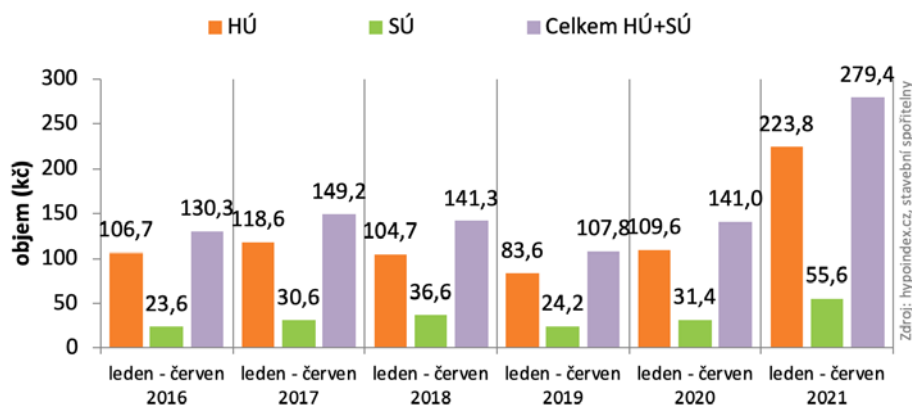
Růst úrokových sazeb nyní potvrdila i čísla hypindexu. Průměrná úroková sazba v červnu sjednaných hypoték vzrostla oproti květnu o 7 setin procentního bodu na 2,13 %, což je však hluboko pod průměrem nabídkových sazeb.

„Rozdíl mezi průměrem nabídkových a realizačních sazeb vyplývá z doby nutné pro schvalování hypoték. Realizační sazby na úroveň nabídkových sazeb dorostou v následujících měsících,“ říká Libor Vojta Ostatek.

Liboš Svachina

Zdroj: www.realitymorava.cz

Úvěry na bydlení - meziroční srovnání (mld. Kč)



MMR informuje

Vláda schválila věcný záměr zákona o vyvlastnění

Vláda dne 19.7.2021 schválila návrh věcného záměru zákona o vyvlastnění. Jeho hlavním cílem je zrychlení přípravy staveb zrychlením procesu vyvlastnění, a to zkrácením délky vyvlastňovacího řízení, snížením počtu a délky soudních řízení a urychlením zahajování staveb, které jsou na vyvlastňovacích procesech závislé.

„Chceme také zvýšit právní jistoty v otázkách náhrady za vyvlastnění a zvýšit motivaci k uzavírání dohod o získání práv. Usilujeme o nastolení optimální situace, kdy nebude možné jednostranné prosazování zájmů vyvlastnitelů reprezentujících zájem společnosti na úkor vlastníků. Zároveň však nebude vlastníkům dovoleno, aby realizaci stavby zmařili nebo neúměrně protahovali a bránili tak stavbám, které mají celospolečenský význam,“ uvedla ministryně pro místní rozvoj Klára Dostálová.

Věcný záměr také řeší změny a instituty, které upravuje občanský zákoník, například právo stavby jakožto věcné právo, protože stávající zákon o vyvlastnění tuto úpravu občanského zákoníku ještě nezohlednil. Věcný záměr dále řeší otázky střetu vyvlastňovacího a exekučního či insolvenčního řízení. Vyvlastňovacím úřadem bude krajský stavební úřad, odvolacím orgánem bude specializovaný a odvolací stavební úřad, což bude záruka kvality a rychlosti. Vlastní vyvlastňovací řízení bude probíhat obdobně, jen s některými odlišnostmi.

Zákon zavede lhůty

Podstatou věcného záměru zákona o vyvlastnění je zrychlení procesu vyvlastnění. Zákon zajistí zkrácení délky vyvlastňovacího řízení cca na 90 dnů tím, že stanoví lhůty pro veškeré úkony vyvlastňovacího úřadu, i účast-

níků řízení. Jedná se např. o doložení znaleckého posudku vyvlastňovaným do 30 dnů od uvědomění o zahájení řízení (dnes lhůta není), uvědomění o zahájení řízení nejméně 30 dnů přede dnem konání ústního jednání (dnes lhůta není) a stanovení 30 denní lhůty soudu pro projednání žaloby proti rozhodnutí o vyvlastnění (dnes lhůta není).

Věcný záměr také počítá s uplatněním koncentrační zásady v rámci řízení, kdy veškeré připomínky lze uplatnit nejpozději při ústním jednání (zmeškání lhůt nelze prominout) a souběhem vyvlastňovacího a případných dalších jiných vedených řízení (např. exekučního, insolvenčního, veřejných dražeb). Řízení by běžela souběžně, což urychlí výsledný proces majetkoprávních příprav staveb.

Návrh věcného záměru prošel standardním legislativním procesem. V rámci meziresortního připomínkového řízení byly vypořádány veškeré došlé připomínky. Návrh věcného záměru byl proto předložen vládě bez rozporu. Nyní zahájíme práce na paragrafovém znění návrhu nového zákona o vyvlastnění.

Nový stavební zákon v souvislostech

Dokončení z minulého čísla Realitního magazínu

Digitalizace (procesů) je další z klíčových institutů, které přináší nový stavební zákon a který musí výrazně zlepšit oblast stavebního práva v ČR. A opět jde o princip, který dle mého názoru může být promítnut již do současného stavebního zákona a s digitalizací nemusíme čekat až na účinnost nového stavebního zákona (byť si uvědomuji, že příprava digitalizace procesů není vůbec jednoduchá záležitost). U digitalizace stavebního práva, resp. digitalizace veřejné správy jako celku, se ovšem musíme blíže pozastavit. Chybějící či výrazně neúplné digitální procesy ve veřejné správě jsou oprávněně předmětem kritiky veřejnosti. Je až k nevíře, že soukromý sektor v současné době v obrovské míře používá digitální služby a stejně tak je využívá i veřejnost. Vše o to více platí v současné složité době, kdy je preference digitálního světa prioritou. Ať už to jsou nejrůznější e-shopy, internetové bankovníctví, mailové korespondence, videokonference, či třeba používání sociálních sítí, apod. Tato forma komunikace a realizace digitálních procesů však v prostředí veřejné správy téměř nefunguje. Přičemž ovšem do ní stát paradoxně vynakládá obrovské finanční prostředky.¹¹ Kupř. nedávno zřízený Portál občana využívá jen asi 0,5% dospělé populace¹². Datovou schránku má zřízenou minimum fyzických osob. Elektronická podání správním orgánům činí rovněž minimum žadatelů, přestože už i tato forma komunikace je dnes možná. Zásadní otázka je proč toto nefunguje a proč by digitalizace měla řádně fungovat zrovna u nového stavebního zákona? Tento problém musí zákonodárce potažmo Ministerstvo pro místní rozvoj vyřešit a nedopustit, aby digitalizace procesů ve stavebním právu byla i po účinnosti nového stavebního zákona pouze okrajovou záležitostí pro zanedbatelné množství stavebníků, tak jak je to např. v případě uživatelů již zmiňovaného Portálu občana. Řešení se asi přímo nabízí. Digitalizace bude jedinou oficiální formou realizace procesů ve stavebním právu.¹³

Nový stavební zákon přináší apelační princip v rozhodování odvolacího orgánu. Konečně tedy bude ukončen ten současný často až neuvěřitelný „ping – pong“ mezi stavebním úřadem I. a II. instance v rámci řešení odvolání, z něhož jsou zoufalí především stavebníci. K tomu je ovšem zapotřebí dodat, že v tomto jde o obecný problém celé veřejné správy a bylo by tedy vhodné princip apelace při rozhodování odvolacího orgánu zavést do všech řízení ve veřejné správě. Ve své podstatě jde o to, že v případě nezákonného či nesprávného roz-

hodnutí stavebního úřadu I. instance odvolací orgán napadené rozhodnutí nebo jeho část změni (tj. meritorně rozhodne), namísto dnešní praxe, kdy se rozhodnutí zruší a věc se vrací k novému projednání, často z alibistických důvodů. V apelaci spatřuji obrovsky pozitivní krok ve fungování orgánů veřejné správy.

Výše je rovněž uvedeno, že nový stavební zákon přinese zvýšení prestiže, profesionality a odbornosti soustavy státní stavební správy. Přestože je hlavním důvodem k přijetí nového právního předpisu zrychlení povolovacích procesů staveb, tak pozornosti nemůže uniknout ani fakt, že současná kvalita rozhodování různých stavebních úřadů je poměrně odlišná a z toho pak vyplývají další negativní důsledky tížící opět zejména stavebníky. Je velký předpoklad, že v jednotné státní stavební správě dojde ke sjednocení postupů a výstupy stavebních úřadů pak budou v zásadě obdobné (ve srovnatelné kvalitě). Stejně tak snížením počtu stavebních úřadů dojde k jejich větší odbornosti a profesionalizaci, což lze v současnosti při počtu výše než 700 stavebních úřadů jen těžko zajistit. Zásadní úlohu zde rovněž musí sehrát Nejvyšší stavební úřad, který by měl být zřízen již od 1. 1. 2022. Tento ústřední orgán státní stavební správy musí zajistit, aby správa byla obsazena potřebnými odborníky a specialisty, a to zejména v řídicích pozicích. Nebude to snadná úloha, neboť pro velkou část specialistů v oblasti stavebního práva je první profesní volbou soukromý sektor, ale přesto tento „zápas“ může Nejvyšší stavební úřad zdárně vybojovat a zaručit řádné fungování nové státní stavební správy.

Tak trochu odlišná realita

Považuji za nutné se vyjádřit i k některým obecným tvrzením, s nimiž se lze ve veřejném prostoru v oblasti stavebního práva setkat, a které podle mě nemají úplně reálný základ. Předně, a bylo to již v tomto článku naznačeno, neočekávejme od nového stavebního zákona zázraky. Asi se nestane, že od 1. 6. 2023 se v ČR začnou povolovat úplně všechny stavby v rychlém a bezproblémovém řízení. Problémem i nadále zůstane příprava staveb, zejména těch větších, a to je věc, kterou těžko může vyřešit nový stavební zákon. Problémy (zejména personální a odborné), které brání efektivní výstavbě, jsou i na straně některých investorů velkých staveb, zejména v veřejných investicích. A pokud se nepodaří novou státní stavební správu obsadit potřebnými specialisty a kvalifikovanými vedoucími pracovníky, také zde potom musíme očekávat problémy (ty by však byly snad jen dočasné).

Musím také dodat, že jakkoliv je nynější situace ve stavebním právu výrazně komplikovaná, tak určitě neplatí u n i v e r z á l n í rovnice, že povolení každé stavby v ČR



přináší obrovské obtíže. Některé druhy staveb, a mohou to být např. i rodinné domy, jsou už i dnes povolovány v relativně rychlém a často bezproblémovém řízení. To platí o to více na území menších měst či obcí. Stejně tak, možná paradoxně, není zoufalá situace ani u části developerské výstavby. Někteří developéři staví v relativně solidním tempu, jsou schopni si zajistit potřebné území, zajistí si všechna potřebná povolení, jsou ale bohužel také schopni stavět i přes masivní odpor sousedů, jsou schopni postavit stavbu, která se do daného území vůbec nehodí, není k ní zajištěna potřebná infrastruktura apod. Otázka samozřejmě je, proč to někteří developéři dokážou a druzí ne. Myslím, že nový stavební zákon dá odpověď i na tuto otázku.

Podle mého názoru je také iluzorní představa, že nový stavební zákon přinese zlevnění staveb, zejména zlevnění bytů. Ceny bytů stanoví jejich investor (developer) a ten těžko sníží jejich cenu jen proto, že je zde nový stavební zákon a povolovací procesy se zrychlily. Ceny bytů a snaha o jejich snížení je komplexní a hluboký problém, určitě je v nějaké formě řešitelný, ale obnáší věnování se mnoha dalším aspektům této rozsáhlé problematiky, počínaje zákonem o dostupném bydlení, efektivním rozvojem dopravní obslužnosti regionů až po seriózní řešení otázky preference nájemního bydlení v ČR.

Při přípravách nového stavebního zákona zároveň nesmíme opomenout, že od 1. 1. 2021 se trochu v utajení výrazně novelizoval zákon o urychlení výstavby dopravní infrastruktury, který umožňuje opravdu významným způsobem urychlit přípravu a povolování velkých infrastrukturních staveb, zejména staveb dálnic a silnic I. třídy nebo staveb celostátních drah. Podle mého názoru z hlediska efektivního povolování těchto liniových staveb již ani nový stavební zákon bezpodmínečně nepotřebujeme, v nynější situaci si určitě dobře vystačíme jen s novelizovaným citovaným zákonem. Bude zajímavé sledovat, jak se s touto situací popasují státní investoři, kteří už nyní těžko mohou po právu argumentovat, že výstavbu významné veřejné dopravní infrastruktury brzdí špatný stavební zákon a pomalé povolovací procesy. Novelizací liniového zákona již tento argument není takřka vůbec relevantní.

Pokračování na str. 9

Nový stavební zákon v souvislostech

Pokračování ze str. 8

Jistě, mnoho územních samospráv argumentuje, že vznikem soustavy státní stavební správy dojde k oddálení veřejné správy od občana a zhoršením dostupnosti veřejných služeb. Tento názor lze ale vyvrátit několika argumenty. Za prvé digitalizací. Se stavebním úřadem budeme v drtivé míře komunikovat elektronicky a pak je samozřejmě zcela nerozhodné, jak daleko či blízko stavební úřad sídlí. Nehledě na to, že územní pracoviště krajských stavebních úřadů budou podle nového stavebního zákona zřízeny (vyhláškou Nejvyššího stavebního úřadu) podle předem daných a racionálních kritérií ve vztahu k četnosti agendy, počtu obyvatel v území, velikosti stávajícího stavebního úřadu apod. Dále je třeba v dané souvislosti reflektovat, že většina stavebníků je a bude zastupována profesionálem v oblasti stavebního práva, zejména projektantem. Už jen proto, že projektovou dokumentaci ke stavbě může vyhotovit jen autorizovaná osoba. A pro tyto odborné osoby není sebemenší problém osobně navštěvovat stavební úřad i ve vzdálenější lokalitě, být bez problémů mobilní, je to jeden z předmětů a charakteristických rysů jejich činnosti. A i kdyby stavebník výjimečně nebyl zastupován, tak přece návštěva stavebního úřadu není aktivita, kterou by

většina z nás činila pravidelně, jde spíše o výjimečnou záležitost, kterou běžný občan absoluuje spíše jen párkrát za život. A pak asi není problém tuto výjimečnou aktivitu realizovat i třeba do poněkud vzdálenějšího sídla stavebního úřadu. V neposlední řadě je také dobré zmínit, že proti myšlence mít příslušný úřad ve své (téměř každé větší) obci jde zcela správně současná praxe rozvolňování místní příslušnosti u jednotlivých agend (např. řídičské průkazy, registr vozidel, živnostenské podnikání) ve smyslu možnosti vyřídít si svoji úřední záležitost na kterémkoliv věcně příslušném úřadě, nikoli pouze tam, kde mám formální trvalý pobyt. A veřejnost této možnosti velice využívá (viz. např. agenda registru vozidel).

Závěr

Česká republika nový stavební zákon bytostně potřebuje. Návrh tohoto zákona, který nyní prochází legislativním procesem, není ideálním právním kodexem, ale bezpochyby situaci ve stavebním právu výrazně zlepšit a je potřeba, aby byl schválen. Pokud chceme, aby šlo o zlepšení opravdu výrazné, je k tomu zapotřebí, aby vznikla jednotná soustava státní stavební správy. Ruku v ruce s tím musí být zabezpečeno tuto soustavu personálně obsadit specialisty a vedoucími zaměstnanci na požadované úrovni. Náklady s tímto související lze

čerpat např. z Národního plánu obnovy, který s financováním reformy veřejného stavebního práva z prostředků fondů Evropské unie počítá.¹⁴ Nové jednodušší a rychlejší procesy, které nový stavební zákon přináší, by v budoucnu měly být inspirací i pro ostatní agendy veřejné správy, kde je reforma, už jen s ohledem na stav veřejných financí, také nezbytná. Věřím, že vše toto se v budoucnu podaří a Česká republika i v oblasti povolovacích procesů stavebního práva konečně vstoupí do 21. století.

JUDr. Roman Kočí, MBA, MSc

Příspěvek byl původně uveřejněn na www.epravo.cz

- 11 Z výroční zprávy NKÚ za rok 2020, dostupné na www.nku.cz, např. vyplývá, že stát od roku 2016 vynaložil na digitalizaci více než 67 mld. Kč, přičemž efekt z toho plynoucí je více než sporný.
- 12 Blíže k tomu např. zdroj uvedený v pozn. č. 11.
- 13 A nemůže obstát argument, že někdo elektronicky komunikovat nemůže nebo nechce. Např. dálniční kupón dnes také nelze koupit jinak než elektronickou cestu a kdo chce jezdit po dálnici, tak prostě tento způsob komunikaci využije.
- 14 Blíže viz třeba www.planobnovy.cz

Profesní vzdělávání

Oceňování nemovitostí

Cílem semináře je seznámit posluchače se základními metodami oceňování nemovitostí na tržních principech a s jejich možnou aplikací. Seminář bude rozdělen na výklad teorie a workshop s vypracováním tří konkrétních ocenění. Absolvent semináře by měl získat potřebné znalosti pro ocenění základních typů nemovitostí

Termín: 15. 11. 2021 (9 -16 hod.)

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

Seminář vede: Ing. Petr Ort, Ph.D., Autor třiceti monografií s tematikou oceňování, soudní znalec v oboru oceňování nemovitostí, vysokoškolský učitel.

Blíží informace a přihláška zde

Bytové jednotky, podílové spoluvlastnictví a družstevní bydlení

Nechcete udělat chybu při zprostředkování prodeje družstevního bytu nebo podílu na nemovitosti?

Seminář je určen všem realitním makléřům.

Termín: 6. 10. 2021 (9 -16 hod.)

Místo konání: On-line

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

Ve své dlouholeté praxi se věnuje hlavně právu nemovitostí, a to nejvíce zajištění celého procesu při jejich koupi či prodeji, nájmu bytů a nebytových prostor a podílovému spoluvlastnictví k nemovitostem, bytovým družstvům a společenství vlastníků jednotek. Ráda řeší složitější případy prodeje nemovitostí, které jsou zatíženy exekucemi či jsou jinak problematické.

Blíží informace a přihláška zde

Daňová poradna

DOTAZ: Naše RK, právnická osoba, plátce DPH, bude pořádat on line konferenci. Účastníky budou spolupracující makléři a jiné RK, přihlásit se však může jakýkoliv zájemce. Jisté je, že účastníci budou i z jiných členských států EU a z třetích zemí (Velká Británie, Ukrajina aj.). Bude u vložného na konferenci uplatňována DPH?

ODPOVĚĎ: Tato složitá problematika byla řešena soudy v ČR i na úrovni EU. V zásadě se dá říci, že v případě, že účastníkem může být kdokoliv, tedy není okruh účastníků omezen například na jednu firmu či soubor propojených firem, uplatní se při posuzování místa plnění § 10b zákona o DPH. Místem plnění při poskytnutí služby v oblasti kultury, umění, sportu, vědy, vzdělávání a zábavy je místo konání této akce, pokud jde o službu spočívající v oprávnění ke vstupu na takovou akci, včetně služby přímo související s tímto oprávněním, nebo pokud jde o poskytnutí služby organizátora takové akce osobě nepovinné k dani (nepodnikateli – fyzické osobě, spolku, obci apod.). Pokud tedy bude akce organizována z ČR, bude místo plnění v ČR a vložné a související služby budou zatíženy českou DPH, která zde bude přiznána a odvedena. Za vedlejší službu je možné považovat například dodání podkladových materiálů nebo zpřístupnění nahrávky z konference.

DOTAZ: Naše s.r.o. rekonstruuje bytový dům v severních Čechách. K tomu si najala od německého plátce DPH lešení. Bude německý podnikatel účtovat lešení s německou DPH?

ODPOVĚĎ: Ne, daň bude přiznávat vaše s.r.o. v ČR a současně bude moci za splnění zákonných podmínek uplatnit nárok na odpočet daně na vstupu. Místo plnění při pronájmu

movité věci se v tomto případě totiž stanoví podle sídla příjemce plnění, vaší společnosti, je tedy v České republice.

DOTAZ: Jsem OSVČ a spočítala jsem si, že by pro mě mohla být výhodná paušální daň. Několik let ale ve svém daňovém přiznání uvádím příjmy z pronájmu rodinného domu. Rodinný dům je ve společném jmění manželů. Mohl by počínaje rokem 2022 zdaňovat příjmy z pronájmu manžel a já uplatnit po přihlášení paušální daň? Nebude to finanční správě vadit?

ODPOVĚĎ: Příjmy z pronájmu majetku ve společném jmění manželů zdaňuje vcelku jeden z manželů, a to vždy z pohledu jednoho zdaňovacího období. V jiném zdaňovacím období si toto zdaňování mohou „prohodit“. Navrhované řešení, kdy Vy uplatníte po oznámení do 10. 1. 2022 paušální režim daně z příjmů fyzických osob a manžel uvede příjmy z pronájmu rodinného domu v rámci § 9 v přiznání, je legální postup. Pracovníkům finanční správy to určitě vadit nebude, protože to je běžný a legální postup.

DOTAZ: Správce daně nechce vrátit přeplatek na dani z příjmů fyzických osob, dokud poplatník účet, který uvedl v daňovém přiznání (na straně 4) nepřihlásí u finančního úřadu. Je tento postup správný?

ODPOVĚĎ: Tento postup správce daně určitě správný není. Správce daně má vrátit přeplatek daně na účet, který určí poplatník. Přesto asi nemá cenu vstupovat do sporu, protože správci daně tento postup uplatňují dlouhodobě. Doporučuji buď si nechat poslat přeplatek složenkou (při vyšších částkách – aby sousedi záviděli) nebo si přeplatek nechat poslat na registrovaný účet, případně si určený účet zaregistrovat přes tiskopis Přihláška k registraci (www.financnisprava.cz).

DOTAZ: Je možné v daňových výdajích uplatnit dron? Používali bychom ho při focení nebo pořizování videa například nových území k zastavění nebo při nabídce rekreačních objektů.

ODPOVĚĎ: Jakýkoliv majetek, který (plně) slouží podnikatelské činnosti, se může uplatnit v daňových výdajích. Buď jednorázově, nebo postupně, jedná-li se v účetnictví o dlouhodobý hmotný majetek (prostřednictvím účetních odpisů jako daňového nákladu) nebo formou daňových odpisů u poplatníka, který není účetní jednotkou (prostřednictvím daňových odpisů).

DOTAZ: Na našem vlastním parkovišti, které provozujeme pro třetí osoby, přivedeme nový kabel, zvýšíme hodnotu jističů a postupně nainstalujeme k parkovacím místům dobíječky elektromobilů. Je možné tyto výdaje uplatnit jednorázově jako snížení daňového základu daně z příjmů?

ODPOVĚĎ: Ke správné odpovědi by bylo potřeba znát situaci detailně. V principu zvýšení příkonu je zásah do majetku charakteru technického zhodnocení. Samozřejmě s přihlednutím k limitu stanovenému u účetní jednotky za účetní období, u ostatních poplatníků 80 000 Kč za zdaňovací období. Pořizování nabíječky je podle ceny buď daňovým výdajem, nebo (dlouhodobým) hmotným majetkem, který se odpisuje.

Ing. Petr Kout
daňový poradce

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

Blíže 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: 25. 10. – 26. 11. 2021

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

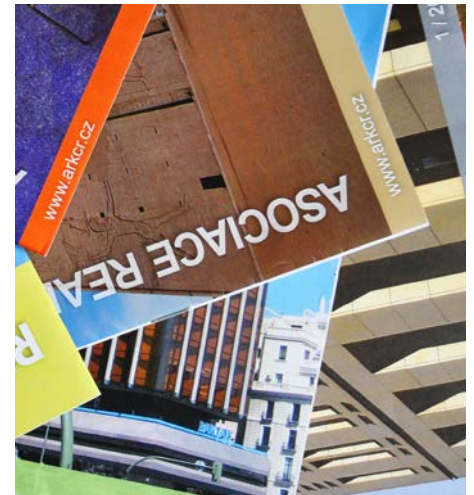
Blíže informace o kurzu a přihláška na www.arkcr.cz

Profesní vzdělávání a zkoušky odborné způsobilosti

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

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

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



Prezident Zeman podepsal nový stavební zákon

Prezident Miloš Zeman podepsal 15.7.2021 nový stavební zákon. Zákon má vstoupit v účinnost v polovině roku 2023, některé změny však začnou platit již od 1. ledna příštího roku.

Zajímavé články

- **Nahlížení do KN** – nejčastější dotazy a odpovědi CUZK – viz zde
- **SPS vítá nový stavební zákon** – 19.7. – Stavební fórum – viz zde
- **Ceny bytů dále razantně rostou** – 7.7. Stavební fórum – viz zde
- **Stavební povolení vyřídíte rychleji.** Co dalšího změní nový stavební zákon? 16.7. – Měšec.cz – viz zde
- **Bytová družstva a aukce nemovitostí. Přehřátý realitní trh vyzkouší všecko.** 17.7. – Peníze.cz – rozhovor s Robertem Hanzlem – viz zde

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.realitybezrizik.org>



Realitní magazín ARK ČR

měsíčník
8/2021

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% !

Nebojte se spolupracovat
s realitní kanceláří!

ZNAČKA KVALITY



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



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



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



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

