

REALITNÍ MAGAZÍN



ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘŮ
ČESKÉ REPUBLIKY

K aktuálním otázkám realitního trhu

V tomto listopadovém vydání Realitního magazínu ARK ČR pokračujeme v anketě z minulého čísla RM. Na otázky tentokrát odpovídali další členové Asociační rady – Eva Danielisová, Robert Hanzl a člen Dozorčí rady Jiří Brož.

V posledních měsících stoupá stále úroková míra u poskytovaných hypoték, v současné době se pohybuje kolem 2,5% ročně, podle odborníků se koncem letošního roku může přiblížit či dosáhnout cca 3 %. Zájem o hypotéky je stále velmi vysoký, v letošním roce bylo poskytnuto cca dvojnásobek hypoték než v loňském roce. Ceny bytů ve většině lokalit stále rostou, ani u nájemného za byty není situace příznivější. Vidíte nějakou cestu, jak by se mohla dostupnost bydlení v ČR postupně zlepšovat?

Eva Danielisová: Situace je taková, jaká je. Převyšuje poptávka po bydlení nad nabídkou. A to dokonce i v lokalitách méně dříve žádaných. Je to vlivem mnoha faktorů. Řešení? Rozhodně je potřeba nové výstavby, rozvoj dopravní infrastruktury, podpory nájemního dostupného bydlení a výhodné financování.

Ráda bych věřila, že nový stavební zákon zjednoduší výstavbu. Vláda slibuje různá opatření a programy na podporu nové výstavby pro investory i obce. Zpřísnění financování bydlení běžným klientům trhu nepomůže. Postoj veřejnosti k družstevnímu vlastnictví a nájemním vztahům je potřeba změnit. V zemích EU se více využívá nájemních vztahů, třeba i Češi půjdou tímto směrem.

Robert Hanzl: Ceny nemovitostí stoupají z důvodů vysoké poptávky po nich. Ruku v ruce s tím jdou nahoru i úroky úvěrů na bydlení. Do toho všeho vstupuje ještě faktor výrazného zvýšení cen stavebních materiálů. Dostupné bydlení mnoho zemí řeší pomocí tzv. sociálních bytů a i v české předvolební kampani se toto téma objevilo, nicméně je to nástroj, který podle mě mírně křiví trh. Jako pozitivní řešení bych určitě uvítal částečné uvolnění podmínek pro developery a tím zrychlení vydávání stavebních povolení na nové projekty. Nové byty logicky znamenají větší možnost uspokojení poptávky.

Jiří Brož: Zrychlení stavebního řízení, vyšší počet stavěných bytů. Do stavby výhradně nájemních bytů by se mohly pustit samosprávy – obce a města. Ale rozhodně ne formou pseudodružstev, jen s odloženou privatizací. Obecní nájemní byty pro ty, kteří na běžném nájem-

ním trhu mají malou šanci.

Zákon o realitním zprostředkování je účinný již více než rok, v čem vidíte jeho pozitiva a která jeho ustanovení způsobuje účastníkům realitního trhu problémy?

Eva Danielisová: Důvodem vzniku nového zákona bylo zkvalitnění služeb makléřů, určení jasných pravidel a tím zvýšení důvěry v realitní kanceláře. Já vnímám pozitivní právě to, že se zvýšil počet makléřů, kteří se odborně vzdělávají a nabízejí kvalitní služby. Klient ví, co může očekávat a podle čeho realitní kancelář či makléře vybrat.

ARK ČR dle nového zákona má autorizaci od MMR provádět zkoušky profesní způsobilosti, nabízí kvalitní odborné kurzy, zvýšil se zájem o členství.

Jisté ale je, že zákon není dokonalý, je potřeba ho novelizovat. Je potřeba, aby byl více transparentní, pravidla musí platit opravdu pro všechny. Je potřeba usnadnit práci makléře ve vztahu k institucím, advokátním úschovám, FAU, složitému systému vkládání a ověřování smluv u KN atd.; dále odbourat neseriózní hráče, garantovat kvalitu služeb makléřů prostřednictvím členství v ARK ČR apod.

Robert Hanzl: V první řadě je velkým pozitivem, že nám dal jako profesi legitimitu. Před jeho účinností jsme vlastně legislativně neexistovali. Jaký to má význam se ukázalo hned v covidové době, kdy jsme právě jako obor realitních zprostředkovatelů mohli být definováni při povolení otevření provozoven.

Cílem zákona bylo vytvořit novou právní úpravu vztahů v oblasti realitního zprostředkování, které nebyly do té doby právními předpisy upraveny. To se bezpochyby podařilo. Mimo faktické hmatatelné dopady zákona, zde jsou i ty pocitové a tam vnímám denně pozitiva ve svém okolí – kultivace realitního prostředí, eliminace nepoctivých subjektů a zvýšení důvěry v náš obor. Nemyslím, že by účastníkům trhu zákon činil problémy. Kdybych ale měl najít něco kritického, tak podle mě mohl být ambicióznější. Což však neznamená, že jej do této roviny nelze posunout. Dle výsledku voleb osobně vidím velkou naději, velmi aktivní je

v této věci pan poslanec Munzar (ODS), kterému patří velký dík za to, jak se o naši profesi zajímá.

Jiří Brož: Mám za sebou marnou korespondenci s největším realitním portálem, který po 3/2021 nechal inzerovat desítky subjektů bez živnostenského oprávnění a nijak nezasáhl. Každý zákon bude fungovat, když bude jeho dodržování kontrolováno. Nepociťuji bohužel žádnou aktivitu živnostenských úřadů, ani ministerstva pro místní rozvoj.

V okolí nezmizela žádná „garážová realitka“, řada jich inzeruje bez podepsané smlouvy o realitním zprostředkování ... bohužel nevidím žádný „regulační“ dopad zákona.

ARK ČR oslavila nedávno 30 let od svého založení. Na jaké oblasti svého působení se bude ARK ČR nejvíce zaměřovat v nejbližší době v této dynamicky se měnící době, která sebou již dnes přináší mimo jiné i změny zejména v technologické oblasti při činnosti realitních zprostředkovatelů?

Eva Danielisová: ARK ČR za 30 let vykonala mnoho práce a výsledek i v podobě nového zákona je zřejmý. Naše kancelář byla u zrodu asociace a o jejich vizích, z darech, cílech i akcích je věnováno mnoho článků v tomto roce.

Zaměření bude mimo jiné na legislativu, tedy na úpravu podmínek realitního zákona, zaměření se na zajištění dalších výhod pro členy ARK ČR, rozšíření členství o nové realitní kanceláře a makléře, na vzdělávání. Vývoj nových technologií je nevyhnutelný. Díky této době došlo a dochází ke změnám i nabídky vzdělávacích kurzů v podobě online workshopů. Může se to zdát neosobní a složité pro někoho, ale i já jsem v tom našla oblibu. Zůstat v domácím prostředí, uvařit si oblíbenou kávu, ušetřit několik hodin strávených v autě a o přestávkách stihnout pracovní hovory či vyvenčit psíka, má své výhody. Je připraveno mnoho výhod pro členy ARK ČR v nabídce použití a zaškolení moderních technologií (zařízení pro focení, videa, inzerce).

Robert Hanzl: Pro mě je absolutní prioritou, aby ARK sloučila všechny realitní zprostředkovatele a měla silný mandát k zastupování oborových zájmů. A to jak v oblasti legislativní, tak vůči veřejnosti, kde máme před sebou velký úkol ve zlepšování dobrého jména naší profese.

Jiří Brož: Očekávám podporu od ARK ČR zejména v digitalizaci a automatizaci řady povinností nahnutých na realitní kanceláře – GDPR, AML apod. Tedy přesněji v podpoře firem, které tyto služby RK budou umět nabídnout.

Také by bylo vhodné, alespoň dočasně, sup-

Pokračování na str. 3

K aktuálním otázkám realitního trhu

Pokračování ze str. 2

lovat kontrolní a osvětovou činnost ministerstva a živnostenských úřadů – takto má podle zákona vypadat realitní zprostředkování a tito naši členové splňují podmínky.

V letošním roce – zejména v důsledku přijaté novely zákona „o praní špinavých peněz“ (AML zákon) – je stále více v odborné veřejnosti věnována této problematice pozornost ve vztahu k realitním zprostředkovatelům, na které se tento zákon také vztahuje. Můžete nám říci, co v této věci ARK ČR dělá pro větší informovanost a připravenost realitních makléřů, aby se lépe zorientovali v této velmi složité a citlivé problematice?

Eva Danielisová: ARK ČR často a opakovaně pořádá kurzy a školení na toto složité

téma pro realitní makléře. Makléři jsou na nich detailně informováni o této problematice, svých povinnostech plynoucích z tohoto zákona a znají doporučení, jak jednat, aby nedošlo k možnosti sankcí ze strany Finančního analytického úřadu (FAU). Osobně mi ale případně celé AML směšné, myslím tím přenesení odpovědnosti státních úředníků a bank na realitní zprostředkovatele. Naše RK prodej nemovitostí realizuje standardními postupy tj. převody peněz z banky do banky a často využíváme i služeb advokátních/notářských úschov, kde již klienti prověřováni jsou.

Robert Hanzl: AML zákon dopadá na realitní zprostředkovatele nespravedlivě. Pokud je na našem trhu možné prodat nebo pronajmout nemovitost bez prověření (při soukromém prodeji chybí prověření dle zákona AML) pak jsme vlastně proti prodejům

bez součinnosti realitních zprostředkovatelů diskriminováni. S tímto chceme něco dělat. Je jasné, že se činnosti dle zákona AML nevyhneme, pak ale ať norma dopadá na všechny realitní transakce, i ty bez služeb realitních zprostředkovatelů. Stát nemá aparát na kontrolu (znamenal by to zásadní navýšení počtu úředníků), takže nabízíme, že to jako realitní zprostředkovatelé budeme dělat. Znamenalo by to, že každý majitel nemovitosti, který chce prodat nebo pronajmout, musí zajít do realitní kanceláře splnit povinnosti dle zákona AML. S panem poslancem Munzarem jsme navíc spolupracovali v přípravě interpelace na ministryni financí, ve které bylo poukazováno na zmíněné nerovné podmínky. Pan poslanec přislíbil, že i v této aktivitě bude pokračovat po volbách.

Jiří Brož: Pořádá opakovaně školení a semináře, dalo k dispozici vzorové dokumenty – pak už je to na odpovědnosti každé RK či RM.

Legislativa

Kopírování dokladů totožnosti – protichůdné názory dvou českých úřadů

Aktuálně panují nejasnosti ohledně situací, kdy je možno pořídit kopii občanského průkazu nebo jiného dokladu totožnosti. Tyto nejasnosti vyplývají z rozdílné úpravy dvou právních předpisů a také z různých názorů úřadů působících v této oblasti.

V obecné rovině je možné si pořídit kopii dokladu totožnosti jen ve dvou případech. Prvním případem je udělení souhlasu držitele dokladu totožnosti. Druhou situací je, když povinnost pořídit kopii dokladu totožnosti přímo ukládá zákon.

Konkrétně ke kopírování občanských průkazů říká nový zákon o občanských průkazech následující: „zakazuje se pořizovat kopii občanského průkazu bez souhlasu držitele občanského průkazu“.

Situace se však komplikuje, pokud jde o povinné osoby dle zákona proti praní špinavých

peněz (tzv. AML zákon). Mezi nejdůležitější povinnosti plynoucí z AML zákona patří identifikace klientů. Podstatou identifikace je zjištění a ověření zákonem stanovených údajů. Povinné osoby mají možnost, ne však povinnost, pořídit si za tímto účelem kopii dokladů totožnosti svých klientů. Takto to alespoň stojí v AML zákoně.

Finanční analytický úřad (FAÚ), který do držování AML zákona kontroluje, v jednom ze svých metodických pokynů uvádí, že je vhodné si při identifikaci klientů kopie dokladů totožnosti pořizovat vždy. Na druhou stranu se k této problematice vyjádřil i Úřad na ochranu osobních údajů (ÚOOÚ) a ten má opačný názor. Ve svém stanovisku tvrdí, že kopie by měla povinná osoba pořizovat jen v odůvodněných případech (např. pokud je klient rizikový).

Aktuální situace je tedy taková, že i pokud



vyhovíte požadavkům AML zákona i FAÚ a doklad totožnosti v rámci identifikace okopírujete, můžete čelit postihu od ÚOOÚ. Dokud se tyto dva úřady neshodnou na jednotném výkladu, při plnění AML povinností bude lepší kopie dokladů totožnosti nepořizovat.

JUDr. Daniel Fridrich
advokátní koncipient
Z/C/H Legal v.o.s., advokátní kancelář



Odborná způsobilost v realitách – stále aktuální téma

Po přijetí zákona o realitním zprostředkování po cca třech dekádách od obnovení tržní ekonomiky v České republice se činnost realitních makléřů – dle terminologie uvedeného zákona realitních zprostředkovatelů – dostala mezi profese, které již nelze provozovat na základě volné živnosti, ale byli jsme zařazeni do kategorie živností vázaných. Široká veřejnost tak dostala po dlouhých letech signál, že realitní činnost je činností vysoce odbornou a nemůže jí vykonávat každý bez ohledu na to, zda má pro ni potřebné předpoklady. U vázaných živností – jak je všeobecně známo – musí každý, kdo chce takovou živnost vykonávat, prokázat určitým způsobem svojí kvalifikaci a to zpravidla odbornou praxí v oboru, příslušným vzděláním či složením zkoušky. Pro činnost realitního zprostředkovatele lze vyhovět požadavkům živnostenského zákona absolvováním příslušné školy a odborné praxe nebo také složením zkoušky odborné způsobilosti dle zákona 179/2006 Sb. o uznávání výsledků dalšího vzdělávání.

Jedním ze stěžejních cílů ARK ČR již od jejího založení před 30 lety bylo a stále je přispívat ke zvyšování odborné úrovně realitních makléřů zejména pořádáním kurzů zaměřených na zvyšování kvalifikace v našem oboru (včetně správy nemovitostí). V roce 2015 byla živnost (obor) obchodník s realitami (nyní realitní zprostředkovatel) zařazena v rámci Národní soustavy kvalifikací (NSK) mezi tzv. profesní kvalifikace. Jen u těchto profesních kvalifikací je možné skládat zkoušku odborné způsobilosti, jejíž úspěšné vykonání nahrazuje příslušné školní vzdělání v daném oboru.

Následně pak s přijetím zákona o realitním

zprostředkování (a na něj navazující novelu živnostenského zákona zařazující realitního zprostředkovatele mezi vázané živnosti) je získání osvědčení o odborné způsobilosti na základě zkoušky v tomto oboru dokladem opravňujícím získání vázané živnosti realitní zprostředkovatel. ARK ČR, resp. její dceřiná společnost Informační centrum ARK, spol. s r.o., má již šestým rokem platnou autorizaci od Ministerstva pro místní rozvoj pro provádění zkoušek odborné způsobilosti pro obor realitní zprostředkovatel. Tyto zkoušky pořádáme jednak samostatně, jednak v rámci rekvalifikačního kurzu, kde jsou jeho nedílnou součástí. Vzhledem k tomu, že 31.12.2021 končí lhůta pro předložení dokladů prokazujících odbornou způsobilost, byl v minulém i letošním roce zájem o kurzy, které jsou přípravou na zkoušku a samotné zkoušky mimořádné. V roce 2020 úspěšně složilo u nás zkoušku 150 osob, v letošním roce do konce září to bylo 104 osob. Ne všichni napoprvé uspějí při zkoušce, zejména ti uchazeči, kteří jsou v oboru úplnými nováčky. Podíl těch uchazečů, kteří v prvním termínu složku nesložili (buď nesplnili 70 % správných odpovědí v písemném testu, nebo neuspěli u ústní a praktické části zkoušky) se letos zatím pohybuje kolem 17 %. Část z nich se znovu věnuje přípravě a hlásí se na druhý termín, kde zpravidla uspěje.

V této souvislosti je třeba uvést, že mezi účastníky kurzů, resp. zkoušek nebyli zdaleka jen ti, kteří potřebovali tento doklad pro získání vázané živnosti, ale také mnoho těch, kteří chtěli mít toto osvědčení odborné způsobilosti jako doklad svojí odbornosti pro své zákazníky.

Nutnost prokázání odborné způsobilosti



při realitním zprostředkování je prvním legislativním krokem v České republice, který spolu s dalšími ustanoveními zákona o realitním zprostředkování, postupně povede ke zvyšování profesionality při poskytování služeb realitními zprostředkovateli. Nic není samozřejmě bezchybné a dokonalé – např. získání vázané živnosti je spojené s nutností splnit zákonem dané požadavky pouze jednorázově. Není zde žádný systém obnovování živnostenského oprávnění resp. odborné způsobilosti v určité periodě několika let, jako je tomu v mnoha případech v zahraničí. Také skutečnost, že oprávnění provádět zkoušky odborné způsobilosti má dnes více než třicet subjektů, může vzbuzovat otázku, zda jsou ve všech případech zkoušky stejně náročné. To jsou však všechno záležitosti, které se v budoucnu dají postupně řešit.

Podstatné dnes je, že máme zákon o realitním zprostředkování, který stanovuje určitá pravidla pro realitní zprostředkování (byť praxe ukazuje, že některá jeho ustanovení bude žádoucí novelizovat, či doplnit) a že realitní zprostředkování díky skutečnosti, že se stalo vázanou živností, nemůže dělat kdokoli. To na konec ocení nejen spotřebitel, ale také realitní makléři.

Ing. arch. Jan Borůvka
generální sekretář ARK ČR

Realitní zprostředkovatel I/2022

Kurz je přípravou na zkoušku.

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

Místo konání: sídlo ARK ČR, Praha 10, Strašnická 3165/1b,
Termín: 17. 1. – 18. 2. 2022

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

Airbnb – podnikání v oblasti ubytování, rozhodl soud

Poskytnuté ubytování skrze Airbnb nemůže naplnit zákonem předvídaný účel nájmu bytu, neboť nesaturují jeho potřebu bydlení, ale uspokojují jeho potřebu na ubytování, a proto je nutné jej kvalifikovat jako ubytovací službu podle ust. § 2326 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „OZ“).

Airbnb je zkratka pro Air Bed and Breakfast, což doslova znamená nafukovací postel a snídaně. Celé to vše začalo již v roce 2008, kdy se v San Francisku konala velká konference a nebyl dostatek ubytovacích kapacit v klasických hotelech a hostelech. Dnes Airbnb propojuje majitele různých nemovitostí se zájemci o ubytování po celém světě a umožňuje jim tak efektivně zprostředkovat převážně krátkodobé ubytování v jejich nemovitostech.

Proti této online ubytovací platformě, která je u nás hojně využívána především v hlavním městě, již nějakou dobu zbrojí např. neformální kolektiv lidí pod názvem Stop Airbnb CZ, k němuž se přidávají stále více a více lidí, a který upozorňuje na problémy související s poskytováním služby Airbnb, přičemž mezi zmíněné problémy patří např. nedostatek bytů pro rezidenty, zdražování bydlení, ztráta původního charakteru pražských čtvrtí, gentrifikace a další. V historickém centru Prahy je dle statistik IPR Praha ke krátkodobým nájům využíván každý pátý byt.

Fenomén Airbnb se daní jako příjmy z podnikání

Městský soud v Praze dne 19. 08. 2021 rozhodl rozsudkem ve věci o charakteru příjmů skrze online platformu Airbnb a rozhodl, že se jedná o příjmy z podnikatelské činnosti ve smyslu ust. § 7 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „zákon o daních z příjmů“). [1]

Účastníky předmětného řízení byla žalobkyně, provozovatelka krátkodobého nájmu skrze platformu Airbnb a Odvolací finanční ředitelství jakožto žalovaný.

Žalobkyně po celou dobu řízení tvrdila, že se nejedná o příjmy dle ust. § 7 zákona o daních z příjmů (příjmy ze samostatné činnosti), ale o příjmy dle ust. § 8 zákona o daních z příjmů (příjmy z nájmu), přičemž žalobkyně nikterak nezpochybnila tvrzení žalovaného, že poskytuje nájem bytů v Praze, který inzeruje mimo jiné i přes platformu Airbnb. Namítala však, že pouhá tato skutečnost nemůže sama o sobě znamenat, že poskytuje ubytovací službu a nikoliv nájem. Dále žalobkyně tvrdila, že neposkytovala žádné doplňkové služby.

Žalovaný s tvrzením žalobkyně, že založil své rozhodnutí pouze na tom, že žalobkyně využívala internetový portál Airbnb, nesouhlasil, neboť sice vyšel z podstaty společnosti Airbnb, ale z veřejně dostupných zdrojů je zřejmé, že Airbnb klade základní požadavky na poskytovatele ubytování spočívající v poskytnutí „služeb“, které jsou hosty očekávány (např. poskytnutí toaletního papíru, mýdla, ručníku, povlečení pro každou postel atd.). Žalovaný se rovněž zabýval charakterem a časovým úsekem poskytování ubytování, kdy z žalobkyní předložených výpisů z účtu zjistil, že platby z internetové platformy Airbnb přicházely žalobkyni průměrně jednou za dva dny (134 plateb za 8 měsíců), tudíž se nemohlo jednat o dlouhodobý nájem a odkázal na rozsudek soudního dvora EU ze dne 12. 02. 1991, ve věci C-346/95, Elisabeth Blasi proti Finanzamt München I. a rozsudek ze dne 04. 10. 2001, ve věci C-326/99, Stichting „Goed Wonen“ proti Staatssecretaris van Financiën. Žalovaná pak na závěr uvedla, že z těchto důvodů má za to, že žalobkyně naplnila znaky podnikání ve smyslu ust. § 420 OZ, neboť poskytování ubytování bylo činěno sou-

stavně za účelem dosažení zisku, na vlastní účet a odpovědnost, a jedná se tedy o příjmy dle ust. § 7 zákona o daních z příjmů.

Městský soud v Praze přezkoumal napadené rozhodnutí bez nařízení jednání a rozhodl, že se žaloba žalobkyně pro nedůvodnost zamítá. V odůvodnění pak uvedl, že ustanovení o nájmu lze na vztah poskytovatele ubytování a zájemce o něj aplikovat jen v případě, že účelem poskytnutí nájmu je zajištění bytových potřeb nájemce. K tomu odkázal na nálezy Ústavního soudu ČR ze dne 12. 03. 2001, apod. zn. II. ÚS 544/2000. Na rozdíl od zajištění bytových potřeb člověka, poskytnuté ubytování skrze Airbnb nemůže naplnit zákonem předvídaný účel nájmu bytu, neboť nesaturují jeho potřebu bydlení, ale uspokojují jeho potřebu na ubytování, a proto je nutné jej klasifikovat jako ubytovací službu podle ust. § 2326 OZ. V tomto směru právní norma výslovně rozlišuje nájem a poskytnutí ubytovacích služeb v rovině soukromoprávní. Není tak příliš podstatné, zda je nájem vymezen jako tzv. „holý nájem“, ale jak je tato činnost prováděna, jak uvedl žalovaný v odůvodnění napadeného rozhodnutí, že příjmy žalobkyně plynuly z činnosti, která vykazuje znaky ubytování nikoliv nájmu.

Městský soud v Praze tímto rozsudkem udělal radost nejen lidem ze Stop Airbnb CZ, ale i dalším odpůrcům, kteří proti této platformě aktivně bojují. Na poli české judikatury se tak jedná o první důležitou vlašťovku, kdy bude zajímavé sledovat, jakým směrem se bude nyní judikatura v této oblasti ubírat.

Mgr. Bc. Aneta Mikešková,
advokátní koncipientka

LANGMEIER & CO
advokátní a insolvenční kancelář

Příspěvek byl původně uveřejněn na
www.epravo.cz.

Chcete se dozvědět více o výhodách a podmínkách
členství v Asociaci realitních kanceláří ČR?

Kontaktujte sekretariát ARK ČR: arkcr@arkcr.cz; tel: 272 76 29 53; 608 446 656

Daňová poradna



DOTAZ: V prosinci jsme s manželkou koupili byt A v Praze (za cca 1 mil. Kč). Nikdy jsme tam nebydleli a v červnu 2021 jsme byt A prodali (za cca 2,2, mil. Kč). V letošním roce kupujeme byt B v rozestavěné novostavbě za celkem cca 5 mil. Kč a máme možnost zaplatit na zálohách částku rovnající se ceně prodaného bytu A, tj. 2,2 mil. Kč. Pokud použijeme příjem z prodaného bytu na uspokojení nákupu nemovité věci k bydlení, jsme povinni platit daň z příjmů? V novém bytě nebudeme mít trvalé bydliště ani tam nebudeme bydlet. V případě, že nelze uplatnit osvobození příjmu z prodeje bytu A, platí se daň z celé kupní ceny prodaného bytu A nebo jen z rozdílu mezi cenou kupní a prodejní?

ODPOVĚĎ: Ve Vašem případě není splněna podmínka pro osvobození příjmů z prodeje bytu. Osvobození se může týkat buď bytových jednotek, kde jste bydleli, nebo bytových jednotek (bez podmínky bydlení) pořízených od 1. 1. 2021. V příznání za rok 2021 uvedete v rámci § 10 Ostatní příjmy prodejní cenu 2,2 mil. Kč a pořizovací cenu 1,0 mil. Kč a z rozdílu se vypočte a zaplatí daň z příjmů. Byl-li byt ve společném jmění manželů, uvede celkové částky v příznání jeden z manželů.

DOTAZ: V roce 2020 jsem nabyla darem od otce bytovou jednotku. Nyní ji hodlám prodat. Budu platit daň z příjmů, když otec bytovou jednotku vlastnil více než 10 let? Pokud ano, z prodejní ceny? Nebo mohu uplatnit

k prodejní ceně nějaké výdaje?

ODPOVĚĎ: V případě nabytí nemovité věci darem se doba vlastnictví dárce a obdarovaného pro účely testu na osvobození příjmů nesčítá. Příjem z prodeje bytové jednotky tedy není osvobozen od daně z příjmů, uvede se v daňovém příznání fyzické osoby v příloze 2 jako tzv. ostatní příjem. K tomuto příjmu můžete uplatnit nabývací cenu bytové jednotky, tj. cenu zjištěnou podle zákona o oceňování majetku (nejspíše za pomoci znalce) k datu nabytí bytové jednotky od otce.

DOTAZ: Fyzická osoba nabyta zděděním bytovou jednotku. Nyní ji chce darovat manželovi neteři. Bude to mít nějaké daňové důsledky?

ODPOVĚĎ: Podle zákona o daních z příjmů (§ 10) se osvobozují bezúplatné příjmy u nabyvatele daru, pokud jím je příbuzný v linii přímé a v linii vedlejší, konkrétně pokud jde o sourozence, strýce, tetu, synovce nebo neteř, manžela, manžela dítěte, dítě manžela, rodiče manžela nebo manžela rodičů, nebo v případě, že se jedná o dar od osoby, se kterou poplatník žil nejméně po dobu jednoho roku bezprostředně před získáním bezúplatného příjmu ve společně hospodařící domácnosti a z tohoto důvodu pečoval o domácnost nebo byl na tuto osobu odkázán výživou. Pokud není ve hře společná domácnost, tak by osvobození daru u manžela neteře nenastalo a tento pán by musel dar zdanit v rámci tzv. ostatních příjmů v daňovém příznání.

DOTAZ: Provádíme vestavbu v bytovém domě. Bytové jednotky budeme prodávat prostřednictvím realitního makléře. Od zájemců přijímáme postupně zálohy až do 100 % prodejní ceny v okamžiku dokončení. Následně bude podán návrh na vklad katastrálnímu úřadu a bytová jednotka předána. Kdy vzniká povinnost přiznat DPH nám jako prodávajícím? Kdy vzniká nárok na odměnu realitnímu makléři a povinnost přiznat DPH z jeho provize?

ODPOVĚĎ: Povinnost přiznat DPH vzniká plátcí u převodu nemovité věci dnem přijetí úplaty (zálohy) a při datu uskutečnění plnění (DUZP). K DUZP se spočte rozdíl základu daně za celé plnění a rozdílu součtů základů daně ze zdaněných záloh. V dotazovaném případě se zdá, že bude nulový, protože píšete, že zálohy pokryjí 100 % prodejní ceny. DUZP je den předání nemovité věci nabyvateli do užívání nebo den doručení vyzoomění, ve kterém je uveden den

zápisu změny vlastnického práva, a to ten den, který nastane dříve.

Nárok na provizi vzniká realitnímu makléři podle podmínek smlouvy. Pokud jsou podmínky splněny

(například předání nabyvateli nebo uzavření smlouvy s nabyvatelem), tak nastává i DUZP, tj. den poskytnutí služby, a k tomuto datu vzniká makléři povinnost přiznat daň. Do 15 dnů vystaví a odešle daňový doklad a příjemce plnění si při splnění zákonných podmínek může uplatnit odpočet daně.

DOTAZ: Naše společnost je plátcem DPH v ČR. Chceme si pořídit předváděcí vůz z Německa. Vyúčtuje prodejce i německou DPH? A jak bychom si ji mohli odečíst?

ODPOVĚĎ: Pokud sdělíte prodejci v SRN svoje DIČ, ověří si v databázi VIES, že je platné, a vystaví vám daňový doklad bez DPH. Vy jako pořizovatel zboží z jiného členského státu EU daň přiznáte v tuzemském příznání k DPH a současně si ji v zákonném rozsahu můžete hned odečíst. Prodejce může od vás chtít doklad, resp. potvrzení o tom, že vozidlo opustilo území SRN.

DOTAZ: Jsem přihlášen k paušální dani. Prý i tak musím vést evidenci příjmů a pohledávek. Je to tak?

ODPOVĚĎ: Poplatník v tzv. paušálním režimu je povinen vést údaje, které by byly nutné pro případ změny způsobu zdanění. Například kdyby poplatník paušální režim dobrovolně ukončil nebo kdyby přestal splňovat jeho podmínky. Musí vést evidenci příjmů (testuje se na hranici 1 mil. Kč), evidenci obrátu pro účely případné registrace za plátce DPH, evidenci pohledávek a závazků pro účely přechodu na jiný způsob zdanění a evidenci odpisovaného hmotného majetku, u kterého už bylo v minulosti zahájeno odpisování, s evidencí odpisů, které se „nezastavily“.

Ing. Petr Kout
daňový poradce



I frustrace má svojí cenu!

V České republice lze s určitými výjimkami stavět jen na základě pravomocného stavebního povolení. Jedním z účelů řízení o vydání stavebního povolení je, aby se všechny dotčené osoby, typicky vlastníci nemovitostí sousedících s posuzovanou stavbou, mohly k navrhované stavbě vyjádřit a nedošlo k zásahu do jejich oprávněných zájmů a práv. Dalším účelem je, aby stavba byla v souladu se stavebními předpisy a územně plánovací dokumentací.

Častým jevem jsou však i tzv. černé stavby. To jsou stavby, u kterých se stavebník vyřízením stavebního povolení nezabývá a spoléhá na to, že stavba bude povolena dodatečně. V některých případech však stavebníci zajdou ještě dále a staví v rozporu s rozhodnutím stavebního úřadu, který stavbu zakázal, resp. nevydal pro ni stavební povolení. Tímto případem se zabýval i Nejvyšší soud České republiky ve svém rozhodnutí sp. zn. 25 Cdo 1131/2019.

V tomto případě se jednalo o spor dvou sousedů, kde jablkem sváru byla právě nepovolená stavba třípodlažního domu. Nepovolenou stavbou dotčený soused uplatňoval ve stavebním řízení všechny prostředky obrany a mj. podal tzv. námitky. Že se nejednalo o „běžné“ řízení podtrhuje fakt, že během něj došlo ke zfalšování podpisu na zpětvzetí podaných námitek. Stavební úřad opakovaně stavebníka vyzýval k bezodkladnému zastavení stavebních prací. Tyto výzvy k ničemu nevedly. Proto se dotčený soused obrátil na soud, který předběžným opatřením stavebníkovi nařídil bezodkladné zastavení stavebních prací. Stavebník však ničeho nedbal a stavbu dokončil. Dokončený třípodlažní dům svým charakterem nezapadá do okolní zástavby, z jeho oken je vidět do domu dotčeného souseda, a ten je navíc ještě zcela zastíněn.

Dotčený soused se proto obrátil na soud se žalobou, ve které požadoval mj. náhradu nemajetkové újmy způsobené černou stavbou. Soudy jeho žalobě vyhověly a přiznaly mu celkovou náhradu nemajetkové újmy ve výši

500.000,- Kč.

Soudy uzavřely, že existencí nepovolené stavby může být zasaženo do vlastnického práva, neboť černá stavba může způsobit tzv. imise. Imise jsou např. hluk, prach, ale i třeba zastínění sousedního domu. Zároveň však nepovolenou stavbou může být zasaženo i do tzv. přirozených práv. V diskutovaném případě bylo konkrétně zasaženo do práva na soukromí a práva na příznivé životní prostředí. Nemažetková újma byla dále způsobena rovněž frustrací, stresem a pocitem bezmoci dotčeného souseda způsobených ignorováním správních a soudních rozhodnutí stavebníkem, který navíc ještě napadal a urážel dotčeného souseda a jeho rodinné příslušníky.

Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí dále připomněl svoji judikaturu vztahující se k námitkám ve stavebním řízení. Námitky jsou jedním z nástrojů dotčených osob, jak se k navrhované stavbě vyjádřit a bránit své zájmy. Námitka může spočívat v nesouladu stavby se stavebními předpisy či územně plánovací dokumentací, tj. nesoulad s veřejnoprávními předpisy. Může se však jednat i o námitku občanskoprávní spočívající v hrozbě imisí, tj. nesouladu se soukromoprávními předpisy. Takovou soukromoprávní námitku má stavební úřad nejprve posoudit z hlediska veřejného práva, jakož i práva soukromého. Pokud bude hrozit, že výstavba způsobí:

- imise nepřiměřené místním poměrům podstatně omezující užívání sousedního pozemku, nebo

- tzv. přímé imise (přímé imise jsou přímo přivedeny na sousední pozemek např. dešťový okap vyústěný na sousední pozemek),

tak by stavební úřad neměl stavbu povolit či by minimálně měl stanovit omezující podmínky.

Stavebník realizující stavbu bez pravomocného stavebního povolení tedy může svým jednáním způsobit nejen majetkovou ale i nemajetkovou újmu. Při stanovení výše náhrady



JUDr. Lukáš Žáček



Sebastian Jakob

bude soud vždy přihlížet ke konkrétním skutkovým okolnostem daného případu, a to zejména k intenzitě zásahu, zda se jedná o zásah trvalý či přechodný a rovněž se bude zabývat otázkou, do kterého konkrétního práva bylo zasaženo. Je smutné, že stát v případě nerespektování svých závazných rozhodnutí nedisponuje prostředky, kterými by mohl výstavbě černé stavby definitivně zabránit. Zároveň je však nutné postup soudů v této věci kvitovat, když poškozené osobě byla přiznána alespoň finanční kompenzace.

JUDr. Lukáš Žáček,
Sebastian Jakob

Z/C/H Legal v.o.s., advokátní kancelář



Nejbližší termíny ZKOUŠEK ODBORNÉ ZPŮSOBILOSTI

16.11.2021 – Praha

7.12.2021 – Praha

15.12.2021 – Praha

Zkouška probíhá před Autorizovanou osobou dle platných předpisů.

Asociace realitních kanceláří ČR garantuje nezávislý průběh a regulérnost zkoušek.

Zkouška má písemnou část, ústní a praktickou část (zkouška používání PC).

Bližší informace a přihláška – viz zde

Klára Dostálová: Odklad nového stavebního zákona by byl krokem zpět

13. 10. 2021

V médiích se opět objevují úvahy o odložení platnosti v létě schváleného nového stavebního zákona. Musím tyto nápady rázně odmítnout, protože:

- Opravdu není důvod odkládat přípravy na vznik Nejvyššího stavebního úřadu, který začne fungovat od 1.1.2022, ani posouvat účinnost nového stavebního zákona. Ostatně i opoziční návrh stavebního zákona se vznikem Nejvyššího a Specializovaného stavebního úřadu počítal a jejich potřebu nikdo nezpochybuje.

- Uvádět jako důvod odkladu účinnosti nového zákona zpoždování digitalizace sta-

vebního řízení nedává smysl. Digitalizace se stihnout musí už jen z důvodu, že jsou na ni vyčleněny peníze z EU fondů a ty se musejí vyčerpat do roku 2023, takže odklad účinnosti by byl v tomto smyslu plýtvání prostředky a ohrožením čerpání evropských peněz. Zakázka na tři klíčové informační systémy už byla vypsána a zveřejněna.

- Zpochybnování stavebního zákona, který v létě schválili poslanci, a odkládání jeho účinnosti, považujeme za neodpovědné. Nej důležitější strategické infrastrukturní stavby v zemi blokuje v tuto chvíli tzv. systémová podjatost a země trpí krizí dostupného bydlení. A to se bez nového stavebního zákona vyřešit prostě nedá.

- Navíc každá strana měla v programu, že chce zrychlit povolování dálnic a povolování bytů, které dnes v průměru trvá 13, resp. více než 5 let.

- Je třeba upozornit, že nový stavební zákon je velmi provázaná norma, která nebude fungovat, pokud z ní budou vytrhovány a měněny jednotlivé části. Pokud chtějí nové koalice měnit institucionální podobu stavební správy a ponechat stavební úřady v první instanci v přenesené působnosti, nebude možná zastupitelnost úředníků a nebude tak možné dodržovat lhůty. To znamená, že drobné stavebníky, veřejné investory, ale i bytovou výstavbu hází politici přes palubu.

- Věřím, že takto zásadní krok by strany konzultovaly s podnikatelskými svazy a zástupci státních investorů typu Ředitelství silnic a dálnic - ŘSD nebo Správa železnic, pro něž je nový stavební zákon zásadní.

Pokud se bude prodlužovat stávající stav, tak to nemůže být dobrá zpráva pro nikoho. Měl by zvítězit zdravý rozum.

Klára Dostálová
Zdroj: www.mmr.cz

Profesní vzdělávání

AML pro realitní zprostředkovatele – ONLINE kurz

Strašák pokut za nedodržování zákona proti praní špinavých peněz (AML) se šíří mezi realitními kancelářemi. Chcete pokutám od FAÚ předejít?

Využijte jedinečné příležitosti a absolvujte náš zcela nový kurz:

AML pro realitní zprostředkovatele ONLINE, tedy v pohodlí Vaší kanceláře či domova, **budete komplexně instruováni**, jak se vyvarovat zbytečným chybám!

Každý absolvent poštou obdrží od ARK ČR účastnický CERTIFIKÁT.

Určeno všem realitním makléřům.

Termín: 6. 12. 2021 (9 -16 hod.)

Místo konání: ONLINE prostřednictvím aplikace zoom – půl hodiny před zahájením kurzu obdržíte email s odkazem na živé vysílání. V rámci přednášky budete mít samozřejmě prostor k podávání dotazů osobně přes mikrofon nebo přes chat.

Seminář vede: Michal Pazdera

Majitel realitní kanceláře, zastupuje realitní sektor v rámci národního hodnocení rizik, které koordinuje Finanční analytický úřad. Je členem Dozorčí rady ARK ČR a členem odborné komise ARK ČR pro legislativu, finance a daně.

Bližší informace a přihláška zde.

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: 1. 12. 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

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.

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.

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.

Bližší 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: 8. 12. 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.

Bližší informace a přihláška zde

Jak podpořit novou výstavbu a zajistit dostupné bydlení – 10 doporučení pro novou sněmovnu a vládu

Dne 30. 9. 2021 se konal summit Sdružení pro architekturu a rozvoj, kde se účastníci dohodli na deseti tézích pro podporu nové výstavby. Niže přinášíme první část těchto doporučení.

- red -

1) Nový stavební zákon je nezbytný, měl by se však upravit, ale jeho účinnost neodkládat déle než o půl roku. Digitalizace je klíčová, ale musí jít ruku v ruce s novým zákonem

Nově schválený stavební zákon obsahuje mnoho pozitivních opatření pro urychlení a zjednodušení povolování. Nyní po volbách jej není potřeba zcela měnit, ale jen upravit v některých sporných částech, zejména v oblasti územního plánování a posílení role samospráv. Stavební legislativa byla v minulých letech důkladně diskutována napříč odbornou veřejností a politickým spektrem. Proto by potřebné úpravy měly být schváleny v horizontu příštích měsíců, aby se účinnost nového zákona nemusela odkládat déle než o půl roku. Nový stavební zákon je pro další rozvoj ČR zcela nezbytný a jeho delší odklad by měl obrovské ekonomické důsledky. Dřívější zákon z roku 2006 se totiž i přes svých 26 novel absolutně neosvědčil a postupně vedl k paralýze výstavby v ČR. Je důležité, aby stavební legislativa i celý povolovací proces byly prorozvojové a zbavené nepřiměřené rigiditnosti a byrokracie. Digitalizace stavebního procesu je klíčová, ale musí jít ruku v ruce s novým stavebním zákonem. Je třeba dotáhnout a otestovat nový Portál stavebníka, což by se mělo stihnout do konce roku 2023, tedy do doby navrhovaného odkladu účinnosti nového stavebního zákona.

2) Pro podporu nové výstavby a zlepšení dostupnosti bydlení ani ten sebelepší stavební zákon nestačí, pokud města a obce, kde se staví, nebudou od státu získávat výrazně více peněz na veřejnou infrastrukturu

Pokud novou výstavbu nebudou chtít a podporovat města a obce, ani sebelepší stavební zákon sám nic nezmuže. Hlavním problémem je to, že stát z nové výstavby vybírá vysoké daně, ale z nich se kvůli špatnému systému rozdělování veřejných peněz jen zlomek dostává do měst a obcí, kde tyto nové stavby vznikají. Přitom samosprávy nesou veškerou zátěž a náklady na zajištění potřebné veřejné infrastruktury, kterou

nová výstavba vyvolává. Města a obce se tak nové výstavbě často brání, místo aby ji podporovaly a viděly v ní příležitost ke svému rozkvětu. Řešením je změna rozpočtového určení daní (RUD), což je však politicky velmi citlivá záležitost. Jednodušším a praktičtějším opatřením je snížení DPH u nových bytů, kdy zbývající část by formou místního poplatku získávaly přímo města a obce, kde se staví.

3) DPH u nových bytů by se mělo snížit z 15 na 10 procent a zbývajících 5 procent by formou místního poplatku měly získávat města a obce, kde se tyto byty staví (PRINCIP 10+5)

Drobnou úpravou systému daní a poplatků na Principu 10+5 by veřejné finance nepřišly ani o korunu. Ale její přínos pro podporu nové výstavby a zlepšení dostupnosti bydlení by byl obrovský. Princip 10+5 by zajišťoval, že spravedlivou a nutnou část peněz na svůj rozvoj získávají přímo ty města a obce, kde konkrétní nová výstavba probíhá a vyvolává nároky na zajištění potřebné veřejné infrastruktury. Například v Praze nyní stát na patnáctiprocentní DPH získává z každého nového bytu průměrně přes jeden milion korun. Pokud by třetina této částky (tedy zhruba 350 tisíc Kč) šla formou místního poplatku přímo hlavnímu městu, to by už byl výrazný impuls pro městský rozpočet pro možnost financování tolik potřebných nových škol a další veřejné infrastruktury. Metropole i jednotlivé městské části by tak mohly novou soukromou výstavbu výrazně podporovat a vidět v ní příležitost ke svému rozkvětu. Místní poplatky vybrané z nových bytů by mohly být účelově vázány na investice do potřebné veřejné infrastruktury, případně na investice do pořízení nebo úprav vlastního bytového fondu samospráv.

4) Města a obce by neměly řešit nedostatek financí od státu tím, že budou od investorů požadovat „dobrovolné“ příspěvky na infrastrukturu. To jen dále zvedá ceny bytů

Tím, že města a obce nemají od státu

dostatek finančních prostředků na zajištění potřebné veřejné infrastruktury, je pochopitelné, že se nové soukromé výstavbě mnohdy brání. Případně často požadují po investorech vysoké „dobrovolné“ příspěvky na zajištění veřejné infrastruktury. Tento systém příspěvků od investorů ale není spravedlivý ani systémový a vybírání takovýchto příspěvků je i právně přinejmenším velmi sporné. Úkolem soukromých investorů je kvalitně uspokojovat poptávku v jejich byznysu a platit státu daně. A z těchto daní by pak měla veřejná správa zajišťovat potřebnou veřejnou infrastrukturu. Tuto svou odpovědnost nemůže přesouvat na soukromé investory, a tak jen dále zhoršovat dostupnost bydlení. Pokud investoři platí státu vysoké daně, a ještě k tomu jsou nuceni „dobrovolně“ platit vysoké příspěvky na veřejnou infrastrukturu, je to učebnicový příklad deformace systému, který dále zvedá ceny bytů, a tak jen zhoršuje dostupnost bydlení. Spravedlivým a systémovým řešením tohoto problému je úprava systému daní a poplatků na Principu 10+5 nebo změna rozpočtového určení daní (RUD) ve prospěch měst a obcí, kde se staví.

5) Dostupné bydlení zajistí jen dostatek bytů na trhu a rovnováha nabídky a poptávky se zdravou tržní konkurencí zajišťující dostupné ceny

Otázka zajištění dostupnosti bydlení je velké společenské a politické téma, které řeší politici zejména ve velkých městech po celém světě. Různé regulace nebo omezování vlastnického práva nebo jiné populistické kroky mohou znít pro voliče lákavé, ale často jen za peníze daňových poplatníků deformují zdravé tržní prostředí. Co se týká různých veřejných programů na podporu dostupnosti bydlení, ty je potřeba vždy velmi důkladně zvažovat, zda jsou spravedlivé, skutečně potřebné a jasně cílené. Řada programů může vykazovat znaky nepovolené veřejné podpory v rozporu s právem hospodářské soutěže Evropské unie. Bydlení je produkt a podléhá tržním zákonitostem - čeho je málo a po čem je vysoká poptávka, to je zkrátka drahé. Jedním skutečným řešením problému je dostatek bytů na trhu a to přinese jen masivní nová výstavba. A k tomu veřejná správa musí uvolnit dostatek ploch. V Praze by mělo ročně vznikat alespoň 10.000 nových bytů, ale dlouhodobě se jich povoluje jen třetina z tohoto počtu. Deficit tedy stále narůstá a jen masivní nová bytová výstavba to může zlepšit. Je klíčové dosáhnout rovnováhy nabídky a poptávky bytů na trhu při zdravé tržní konkurenci developerských firem a hypotečních bank. Jen to přinese dostupné ceny bytů a dostupné nájem.

Zdroj: www.arch-rozvoj.cz



Praha: nová čtvrť vyroste u O2 Arény

19. 10. 2021

Na místě nevyužívaných výrobních hal v blízkosti O2 Arény v Praze 9 by měla vzniknout nová čtvrť. Jejím jádrem by mělo být náměstí Emila Kolbena, vzniknout by tu měly bytové byty, školy a technické centrum. Praha 9 chce koupit pozemky od společnosti Howden ČKD Compressors a na vzniku nové čtvrti se podílet.

Plánovanou budoucí podobu městské čtvrti navrhuje urbanistická studie, kterou zpracoval architekt Jiří Řezák ze studia Qarta architektura. Ve zhruba desetihektarové lokalitě vymezené ulicemi Českomoravská, Freyova, Ocelářská a Lisabonská by mělo vzniknout asi 3 500 bytů.

Zdroj: www.stavebni-forum.cz

■ **V Brně se nové byty prodávají o 41 procent draž než před rokem;** Reality Morava; 14.10.2021; viz zde



Informace ve zkratce

Zajímavé články

- **Best Of Realty finišuje;** Stavební forum, 19.10.2021; viz zde Můžete přijít o nájemní byt proto, že ho neužíváte?; Měsíc; 18.10.2021; viz zde
- **Ceny hypoték míří ke 4 %, přehřátý trh zpomaluje;** Peníze; 20.10.2021; viz zde
- **Blíží se nové kotlíkové dotace. Ušetřit bude možné až 95 % pořizovacích nákladů;** Reality Morava; 21.10.2021; viz zde

Ze sbírky zákonů

- **VYHLÁŠKA č. 375 ze dne 8. října 2021,** kterou se mění vyhláška č. 589/2020 Sb., o změně sazby základní náhrady za používání silničních motorových vozidel a stravného a o stanovení průměrné ceny pohonných hmot pro účely poskytování cestovních náhrad
- **VYHLÁŠKA č. 376 ze dne 11. října 2021,** kterou se mění vyhláška č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům
- **ZÁKON č. 374 ze dne 15. září 2021,** kterým se mění zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony



Realitní magazín ARK ČR

měsíčník
11/2021

Vydává

Informační centrum ARK, spol. s r. o.,
Strašnická 3165/1b, 102 00 Praha 10,
tel: 272 762 953, mob: 608 446 656,

www.arkcr.cz

Redakční rada:

Ing. arch. Jan Borůvka, CIPS

Ing. Petr Koranda, CSc.

Sazba:

Pavel Borůvka

MK ČR E 17369

Rozšiřuje ARK ČR. Neprodejné.




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

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





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

Realitní zprostředkování = vázaná živnost

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

ZKOUŠKY ODBORNÉ ZPŮSOBILOSTI

Asociace realitních kanceláří České republiky sděluje všem realitním makléřům:

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

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

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

