

# REALITNÍ MAGAZÍN



ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘŮ  
ČESKÉ REPUBLIKY

## Slovo prezidenta

Vážení přátelé, drahé kolegyně, drazí kolegové,  
dovolte mi, abych Vám popřál do Nového roku hodně štěstí, zdraví a sil vypořádat se s novými problémy, které nás čekají.

Uplynulý rok nebyl vůbec pro nikoho lehký. Vidíme to ve všech odvětvích našeho podnikání. Věřím, že příští rok se ustálí ceny nemovitostí, byť si tím nejsem zcela jistý s ohledem na vzrůstající ceny služeb, materiálu a energií. Tento růst cen bude mít podle mého názoru negativní vliv i na obchod s nemovitostmi. Věřím však, že vláda přijme taková účinná opatření, kterými se podaří eliminovat tyto negativní vlivy.

Jediné profesní sdružení v České republice v realitní branži s 30ti letou historií, tedy naše Asociace realitních kanceláří České republiky, bude i nadále prosazovat vše, co se týká podpory realitních obchodníků, ale i všech dalších subjektů, které mají co do činění s nemovitostmi. Jde o to, že pouze v jednotě je síla.

Věřím, že i Vy budete silní po celý příští rok a přeji Vám vše dobré.

**JUDr. Miroslav Duda, LL.M.,**  
Prezident ARK ČR



## 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.

Tento kurz je určen všem realitním makléřům.

**Termín: 7. 3. 2022** (9 -16 hod.)  
**Místo konání: Praha**, sídlo ARK ČR,  
Praha 10, Strašnická 3165/1b

**Seminář vede:** Ing. Petr Ort, Ph.D., Vysokoškolský pedagog, aktuálně Bankovní institut vysoká škola, Autor 28 monografií, problematikou nemovitostí se zabývá více než dvacet pět let. Přednášková činnost v ČR i zahraničí.

**Bližší informace a přihláška zde**

### NÁJEM BYTU A NEBYTOVÝCH PROSTOR

Kurz je určen pro všechny realitní makléře a správce nemovitostí. Cílem kurzu je seznámit účastníky semináře s podstatnými aspekty nájemních vztahů a upozornit na nejčastější úskalí vztahů mezi nájemci a pronajímateli. Zajímavé jsou zkušenosti lektorky vyplývající z její advokátní praxe právě v oblasti nájemních vztahů.

**Termín: 11. 4. 2022** (9 – 14,30 hod.)  
**Místo konání: Praha**, sídlo ARK ČR, Praha 10, Strašnická 3165/1b  
**Lektorka:** Mgr. Lenka Veselá, absolventka Právnické fakulty MU v Brně, od r. 2009 se jako samostatná advokátka zaměřuje na bytové právo a právo nemovitostí (nájem, pacht, právo bytových družstev a společenství vlastníků jednotek).

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

**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.**

# Kompenzační bonus 2021/2022

V legislativním procesu je návrh zákona o kompenzačním bonusu, který zahrnuje období 11/2021 až 1/2022. Uvedme si ve stručnosti podmínky pro získání kompenzačního bonusu. Detaily budou určitě po chválení uvedeny i na [www.financnisprava.cz](http://www.financnisprava.cz).

Především je třeba uvést, že podmínky jsou obdobné, jako byly v prvním pololetí 2021.



## Subjekt kompenzačního bonusu

**1. OSVČ** podle zákona o důchodovém pojištění (včetně spolupracujících osob a společníků v.o.s. a komplementářů k.s.) **aktivní k 22. 11. 2021**, nebo jejíž samostatná výdělečná činnost je **přerušena** ode dne, který nastal po dni 22. 11. 2020, která nebyla v bonusovém období nespolehlivou osobou nebo nespolehlivým plátcem podle zákona o DPH.

**2. společník s.r.o.** založené za účelem dosažení zisku **s nejvýše dvěma společníky - fyzickými osobami**, jejichž podíl není představen kmenovým listem, nebo pouze společníky, kteří jsou **členy jedné rodiny**, a jejichž podíl není představen kmenovým listem, který je ke dni 22. 11. 2021 je **daňovým rezidentem ČR** je, nebo který je sice **nerезidentem ČR**, ale předpokládá, že splní podmínky pro uplatnění snížení daně (více než 90 % příjmů z ČR).

**Pro dotčenou s.r.o.** platí, že v bonusovém období

- nebyla v úpadku nebo v likvidaci
- nebyla nespolehlivým plátcem nebo nespolehlivou osobou podle zákona o DPH
- její obrat podle účetních předpisů za žádné ze dvou zdaňovacích období DPPO bezprostředně předcházejících bonusovému období nepřekročil částku 120 000 Kč, nebo jejíž předpokládaný obrat za první dosud nescukončené zdaňovací období DPPO, po jehož celou délku tato společnost vykonává činnost, nepřekročí částku 120 000 Kč

■ nebyla k 22. 11. 2021 daňovým rezidentem ČR, jiného členského státu EU nebo EHP

**3. „Dohodář“**, tedy osoba, která

■ vykonávala v rozhodném období práci na základě ke dni 22. 11. 2021 uzavřené dohody o práci konané mimo pracovní poměr a v důsledku toho byla alespoň 3 kalendářní měsíce **účastna nemocenského pojištění** jako zaměstnanec a současně nevykonávala jinou činnost, v jejímž důsledku by byla účastna nemocenského pojištění jako zaměstnanec,

■ **práce nemohla být vykonávána** z důvodů na straně zaměstnavatele, které nastaly v důsledku toho, že činnost zaměstnavatele byla významně dotčena,

■ **převažující část příjmů** v rozhodném období plynula od tohoto zaměstnavatele, přitom se zohlední pouze příjmy podle §6, § 7 a § 9 ZDP.

## Kritériem významnosti

**Činnost se považuje za významně dotčenou**, pokud výše příjmů odpovídajících tržbám z prodeje výrobků, zboží a služeb plynoucích z této činnosti nepřekročila ve srovnávaném období **70 % průměrné měsíční výše těchto příjmů** plynoucích z **téže činnosti** ve srovnávacím období, a to z důvodu **dopadu opatření** souvisejících s COVID-19 nebo krizovými, mimořádnými nebo ochrannými opatřeními přijatými z důvodu tohoto ohrožení, nebo z důvodu **péče o dítě**

## Bonusová období

**První bonusové období**

**je 22. 11. - 31. 12. 2021.**

**Druhé bonusové období**

**je 1. 1. - 31. 1. 2022.**

Jim odpovídající **srovnávané období** je prosinec 2021 a leden 2022. Budou se tedy porovnávat aktuální příjmy, tedy až po skončení srovnávaného období.

**Rozhodným obdobím** je období od 1. 6. 2021 do 31. 10. 2021.

**Srovnávací období** je období 3 po sobě jdoucích kalendářních měsíců v rozhodném období, tedy 6/2021 – 8/2021 nebo 7/2021 – 9/2021 nebo 8/2021 – 10/2021.

Subjekt kompenzačního bonusu se sezonní činností může pro splnění podmínek **jako rozhodné období použít období 5 po sobě jdoucích kalendářních měsíců 11/2019 – 3/2020**, z nichž vybere tři po sobě jdoucí měsíce.

## Výše kompenzačního bonusu

**Výše kompenzačního bonusu činí až 1 000 Kč** za každý kalendářní den bonusového období, **u dohodářů 500 Kč, u karantény a izolace 500 Kč** za kalendářní den. Nesmí překročit výši „propadu“ v průměrných měsíčních hodnotách.

## Co nejde kombinovat

Kompenzační bonus se navzájem **vyklučuje s podporou v nezaměstnanosti** a s dalšími podporami souvisejícími se zmírňováním následků Covidu-19, s výjimkou programu Antivirus nebo programu Covid-nájemné.

**Ing. Petr Kout**  
daňový poradce

Petr Kout

## DANĚ A NEMOVITOSTI (koupě a prodej)

Asociace realitních kanceláří  
České republiky  
2022

## Aktualizované vydání publikace Daně a nemovitosti (koupě a prodej)

Ing. Petra Kouta, vydalo  
Informační centrum ARK, spol. s r.o.,  
můžete objednat  
na sekretariátu ARK ČR,  
mail: [kurzy@arkcr.cz](mailto:kurzy@arkcr.cz)

Podle právního stavu k 1. 1. 2022.  
Pro členy ARK ČR 1 výtisk zdarma,  
více kusů po 55 Kč vč. DPH  
Pro ostatní zájemce cena  
110 Kč vč. DPH/kus

# Paušální daň (paušální režim) pro rok 2022

Všem OSVČ – nepřehlédněte dosud málo využívanou novinku! Za splnění níže uvedených podmínek můžete jednou částku měsíčně vyřešit platbu nejen daně z příjmů, ale zároveň platby zdravotního a sociálního pojištění. Přečtěte si podmínky, vezměte kalkulačku a počítejte, zda se vám paušální režim vyplatí.

Kromě možné finanční úspory má paušální režim i další výhody!

Od roku 2021 funguje pro fyzické osoby tzv. **paušální daň (paušální režim)**. Nyní je aktuální čas k posouzení, zda vstoupit do paušálního režimu pro rok 2022. Připomeneme si proto základní podmínky.

## Na koho se paušální režim vztahuje

Režim paušální daně může uplatnit fyzická osoba, která

- je OSVČ a vztahují se na ni české předpisy pro zdravotní a důchodové pojištění a k 1. lednu
- není plátcem DPH (může být identifikovanou osobou)
- není společníkem v.o.s. nebo komplementářem k.s.
- není v insolvenčním řízení
- nemá příjmy ze zaměstnání s výjimkou příjmů zdaněných srážkou
- v předchozím zdaňovacím období měla příjmy ze samostatné činnosti plus úroky z podnikatelského účtu do 1 mil. Kč
- podá správci daně oznámení o vstupu do paušálního režimu. Poplatník, který zahajuje činnost, vychází ze skutečností ke dni zahájení činnosti.

Poplatník vstupuje do paušálního režimu splněním zákonných podmínek a podáním oznámení **do 10. ledna 2022**. Poplatník, který zahajuje činnost (nově nebo po přerušení) po 10. lednu, oznámí vstup do paušálního režimu **do dne zahájení činnosti**.

Oznámení je k dispozici na internetových stránkách Finanční správy. Podává se buď v listinné podobě, nebo datovou zprávou v předepsaném formátu a struktuře. Oznámení podané po uvedené lhůtě je neúčinné!

Pokud správce daně zjistí, že poplatník neplní své povinnosti v paušálním režimu, vyrozumí ho o této skutečnosti a upozorní ho na následky. Zjistí-li rozhodnou skutečnost, která brání paušálnímu režimu, poplatník, musí to oznámit správci daně.

## Kdy paušální režim končí

Paušální režim končí

- oznámením poplatníka
- nesplněním vstupních podmínek
- ukončením samostatné výdělečné činnosti
- tím, že se poplatník stane daňovým ne-

rezidentem

- tím, že za ukončený kalendářní rok poplatník u příjmů z nájmu, u kapitálových a u ostatních příjmů překročí **15 tis. Kč**.

## Kolik a kdy se platí paušální daň

Poplatník v paušálním režimu hradí jednou měsíčně stanovenou částku správci daně (tj. příslušnému Finančnímu úřadu) na společný osobní daňový účet (**pro daň z příjmů, zdravotní a důchodové pojištění**), a to **do 20. dne běžného kalendářního měsíce**. Za první měsíc v paušálním režimu postačí zaplatit do 22. dne následujícího měsíce. Výše zálohy pro rok 2022 činí **5 994 Kč** a hradí se na účet s předčíslem 2866.

Převody pojistného zajistí správce daně. V případě úhrady nižší nebo vyšší částky se započte úhrada v poměrné výši na jednotlivá plnění.

## Výhody

- Po skončení zdaňovacího období poplatník, pokud správně platí paušální daň, nemusí nic doplácet ani nevznikají přeplatky a **není nutno podávat daňové priznání a pojistné**

## přehledy.

■ U poplatníků v paušálním režimu obvykle nebudou probíhat daňové kontroly.

■ Finančně je paušální režim výhodný pro poplatníky, u jejichž činnosti lze uplatnit 40 % paušální výdaje.

■ A někdo na tom i finančně vydělá díky nižší platbě než dosud a v podobě úspory za zpracování priznání a pojistných přehledů.

## Pro koho paušální režim není vhodný

■ Většinou paušální režim nevyužijí osoby, za které platí zdravotní pojištění stát, a osoby, které z pohledu důchodového pojištění mají vedlejší výdělečnou činnost (studenti do 26 let věku, důchodci apod.).

■ Poplatník v paušálním režimu nemá nárok na daňové zvýhodnění na děti ani na slevy na dani nebo odpočty od základu daně (úroky z úvěrů apod.).

■ Není vhodný pro OSVČ, které by u své činnosti uplatňovaly výdaje procentem z příjmu ve výši 80 %. U 60 % paušálu je třeba zkusit propočít.

■ V paušálním režimu nelze využít režim spolupráce, nelze rozdělovat příjmy a výdaje na spolupracující osoby, ani na něj nemohou být příjmy a výdaje rozdělovány.

■ Poplatník i v paušálním režimu **musí evidovat** výši svých příjmů, stav pohledávek, dluhů, zásob a hmotného majetku. Přitom daňové odpisy je nutné vést evidenčně i v roce paušálního režimu.

Při pochybnostech je vhodné konzultovat podmínky paušálního režimu s daňovým poradcem.

**Ing. Petr Kout**  
daňový poradce

## Pojistné OSVČ

VŠEOBECNÉ ZDRAVOTNÍ POJIŠTĚNÍ	2021	2022
min. měsíční vyměřovací základ	17 720,50	19 455,50
min. výše měsíční zálohy	2 393	2 627
min. roční vyměřovací základ	212 646	233 466
min. výše ročního pojistného	28 708	31 518

POJISTNÉ NA SOCIÁLNÍ ZABEZPEČENÍ	2021		2022	
	hlavní	vedlejší	hlavní	vedlejší
min. měsíční vyměřovací základ	8 861	3 545	9 728	3 892
min. výše měsíční zálohy	2 588	1 036	2 841	1 137
min. roční vyměřovací základ	106 323	42 540	116 733	46 704
min. výše ročního pojistného	31 047	12 422	34 087	13 638
max. roční vyměřovací základ	1 701 168	1 701 168	1 867 728	1 867 728
max. výše ročního pojistného	496 742	496 742	545 377	545 377
povinná účast na DP od ZD/rok	vždy	85 058	vždy	93 386
tj. v průměru od ZD/měsíc		7 088		7 782
min. pojistné na nemocenské poj.	147		147	

# Daňový kalendář 2022

(Kurzívou jsou uvedeny povinnosti nepeněžní povahy.)

10.1.	Oznámení o vstupu do režimu paušální daně
31.1.	přiznání k silniční dani za rok 2021 a vyúčtování záloh na daň za rok 2021 oznámení změny zdaňovacího období u DPH přiznání, resp. dílčí přiznání k dani z nemovitých věcí na rok 2022 při změnách rozhodných skutečností
15. 2.	<b>podpis Prohlášení k uplatnění slev na dani na rok 2022 a k provedení ročního zúčtování záloh na daň zaměstnanců za rok 2021</b> odvod do státního rozpočtu při nesplnění povinnosti zaměstnat zaměstnance se zdravotním postižením ve výši povinného podílu a oznámení o způsobu plnění tohoto podílu
28. 2.	<b>vyúčtování daně z příjmů ze závislé činnosti a funkčních požitků za rok 2021</b>
15. 3.	čtvrtletní záloha na daň z příjmů
20. 3.	vyúčtování daně z příjmů ze závislé činnosti a funkčních požitků za rok 2021 v elektronické podobě
4. 4.	přiznání k daním z příjmů za rok 2021 a daň z příjmů za rok 2021 při podání přiznání v listinné podobě vyúčtování daně z příjmů vybírané srážkou podle zvláštní sazby za rok 2021
15. 4.	záloha na silniční daň
2. 5.	zaslání oznámení OSSZ/PSSZ/MSSZ a zdravotní pojišťovně o prodloužení lhůty pro předložení přiznání k dani z příjmů fyzických osob přiznání k daním z příjmů za rok 2021 a daň z příjmů za rok 2021 při podání přiznání v elektronické podobě
31. 5.	daň z nemovitých věcí, resp. splátka daně pro nezemědělské činnosti
15. 6.	čtvrtletní, resp. pololetní záloha na daň z příjmů
1. 7.	přiznání k daním z příjmů za rok 2021 zpracovávané daňovým poradcem a poplatníky podléhajícími povinnému auditu a daň z příjmů za rok 2021
15. 7.	záloha na silniční daň
31.8.	splátka daně z nemovitých věcí u zemědělské výroby a chovu ryb
15. 9.	čtvrtletní záloha na daň z příjmů
15.10.	záloha na silniční daň
30.11.	splátka daně z nemovitých věcí
15.12.	čtvrtletní, resp. pololetní záloha na daň z příjmů záloha na silniční daň

## Vybrané pravidelné lhůty:

Odvod daně vybírané srážkou podle zvláštní sazby daně	do konce kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém vznikla povinnost provést srážku daně
Odvod sražených záloh na daň z příjmů zaměstnanců	do 20. dne kalendářního měsíce, ve kterém vznikla povinnost srazit zálohu
Podání přiznání k dani z přidané hodnoty a úhrada vlastní daňové povinnosti	do 25. dne po skončení zdaňovacího období
Podání Souhrnného hlášení, pokud vznikla povinnost ho podat	do 25. dne po skončení kalendářního měsíce, při poskytnutí pouze stanovených služeb do 25. dne po skončení zdaňovacího období
Podání Kontrolního hlášení, pokud vznikla povinnost ho podat	do 25. dne po skončení <ul style="list-style-type: none"> <li>■ kalendářního měsíce u právnických osob</li> <li>■ zdaňovacího období u fyzických osob</li> </ul>
Úhrada zálohy na pojistné veřejného zdravotního pojištění OSVČ	od 1. dne kalendářního měsíce, na který se záloha na pojistné platí, do 8. dne následujícího kalendářního měsíce
Úhrada zálohy na pojistné důchodového pojištění OSVČ	v průběhu kalendářního měsíce, na který se záloha na pojistné platí
Úhrada zákonného pojištění odpovědnosti zaměstnavatele za škodu při pracovním úrazu nebo nemoci z povolání	do konce 1. měsíce kalendářního čtvrtletí

# Realitní trh v roce 2022? Zpomalí, pokles cen ale nečekejte

**Rok 2021 byl v realitách mnoha ohledech rekordní. Lidé si brali velké objemy hypoték, zásadně narostly ceny domů i bytů. Jak letošek hodnotíte?**

Rozhodně jsme zaznamenali velký zájem o nemovitosti i o hypoteční úvěry. Vůbec se nekonala okurková sezóna, která byla v minulých letech typická pro letní prázdniny anebo pro období na přelomu roku. V lednu jsme si dělali prognózy, jak asi bude situace vypadat. Odhadoval jsem, že ceny realit porostou, a to o 5 až 10 procent. Ale spletl jsem se. Ceny nemovitostí rostly dramatičtěji, o 15 až 20 procent. Ukážu to na příkladu. Byt v Brandýse nad Labem se na začátku roku prodával za 5,4 milionu, na podzim cena stejného bytu poskočila na 6,5 milionu, což je dvacetiprocentní nárůst. Ceny realit tedy rostly naprosto zásadně, a to je vidět i na objemech poskytovaných hypoték.

**Očekáváte ochlazení? Narázím i na to, že centrální banka přichystala další zpřísnění hypoték.**

Mírný úbytek poptávky a lehké ochlazení trhu už je patrné, ale týká se jen některých typů nemovitostí. Třeba větších a dražších rodinných domů nad 10 milionů korun. Lidé víc přemýšlí nad výší splátek a začali samozřejmě řešit i ceny energií. To je nyní velké téma. A je rozdíl vytápět běžný rodinný domek a velký dům.

**Proč byl letos nemovitostní trh tak přehřátý a neproběhla ona okurková sezóna? Co lidi popohánělo, aby nakupovali nemovitosti?**

Obecně je bytů a domů pořád málo. A motivace k nákupu byla vysoká. Svůj podíl na tom měly nízké úrokové sazby. Kdo měl práci a neměl hypotéku, tak si řekl, že by toho měl využít a investovat. Svůj podíl na tom měla i masáž médií, pořád jsme slýchali: berte si hypotéku, levnější už nebudou. Do toho se zvyšovala inflace, a kdo měl peníze, rozhlížel se, co s nimi udělat, aby neztrácel na hodnotě. Lidé trávili dost času doma, neměli moc možností utrácet, třeba za dovolené nebo za spotřební zboží. Hodně se nakupovaly rekreační nemovitosti, protože každý chtěl mít možnost odjet ven. Právě chalupy a chaty také zásadně zdražily, v některých případech i o 100 procent.

**Zastavme se u zpřísnění, s nímž přišla ČNB a které začne platit od příštího dubna. Lidé musí mít našetřeno 20 procent z ceny nemovitosti, protože maximální LTV je 80 procent. Do toho zase začínají platit limity DTI a DSTI.**

**Co to s realitním trhem udělá?**

Vlastně se trochu vracíme k tomu, co už tu bylo před covidem. Takové limity zohledňovaly banky už před tím. DTI ukazuje celkový dluh žadatele vyjádřený v násobcích jeho čistého ročního příjmu a musí být maximálně 8,5. U lidí do 36 let může být 9,5. DSTI je pak poměr mezi celkovou výší měsíčních splátek dluhů žadatele a jeho čistým měsíčním příjmem. Může být maximálně 45 procent, u lidí do 36 let 50 procent. Nečekáme ale, že by toto zpřísnění přineslo zásadní pokles poptávky. Rozhodně ne u realit, jako jsou malometrážní byty. Spíš to dopadne na velké byty a domy, o kterých jsem už mluvil. Mezi lidmi jsou peníze, takže 20 procent zdrojů na nemovitost dají dohromady. A pokud odpadne jeden zájemce z deseti, pořád jich zbývá devět, kteří budou ochotni vzít si hypotéku a někteří z nich budou moct dokonce nakoupit i bez úvěru.

**Pak jsou tu ale ještě zvyšující se úrokové sazby.**

To je pravda. Hypotéky nejsou a nebudou tak levné, jako byly dosud. Úroková sazba se zvyšuje, nyní je kolem 4,5 procent a je otázka, zda se dostane k hranici 5 procent. V kontextu situace před deseti lety by nás to nezarážilo, ale nyní jsme si zvykli na nízké úroky. Na druhou stranu, jsou i vyšší příjmy, takže se to vyvažuje. A při současné inflaci, která je kolem 7 nebo 8 procent, a při růstu cen nemovitostí, které každý rok nabývají na ceně, je úroková sazba kolem 5 procent pořád přijatelná.

**Zmínili jste, že menší byty půjdou na odbyt pořád dobře. Velké domy už hůř. O jaké další nemovitosti bude podle vás příští rok zájem?**

Rozhodně to budou pozemky, protože je jich málo. A bude jich ještě méně. Obecní zastupitelstva k plánování nové zástavby přistupují jinak než před lety. Když už nabídnou pozemky, tak spíš developerovi, který postaví nové byty. Navíc obce přestávají mít kapacity na kanalizaci a dopravní dostupnost, chybí místa ve školkách, takže moc netouží po nových obyvatelích. Hodnota a cena pozemků stále poroste. Na druhou stranu, očekávám stagnaci u rekreačních objektů, které letos zažily boom. Starost o chatu nebo chalupu něco stojí – čas i peníze. A zvelebování chaloupky není pro každého.

**Bude pro investory pořád zajímavé kupovat byty a pak je pronajímat? Třeba v Praze?**

Myslím, že ano. Ale zároveň budou o inves-

tici přemýšlet jinak. V Praze třeba teď nevychází, že si vezmete úvěr, koupíte byt, pronajmete ho a splátku umožíte výnosem z nájmu. Nejde to, protože nájmy jsou nižší, cena bytu i hypotéky je naopak vysoká. Proto investoři budou více spekulovat na růst ceny bytu – stejně jako se to děje na západ od nás. Nepůjde jim tedy o to hned zaplatit hypotéku, vydělat, ale budou počítat s meziročním zvyšováním ceny bytu, třeba o 5 procent. Taková strategie není pro malé investory, kteří potřebují mít hned výnos z nájmu.

**Podle některých názorů naroste skupina lidí, kteří nedosáhnou na vlastní nemovitost, protože nemají našetřeno a nemají ani dostatečné příjmy. Jaké možnosti existují pro ně?**

Obecně jsou čtyři hlavní možnosti, jak bydlet. Nemovitost můžete koupit za hotové, můžete si vzít hypotéku. Nebo můžete jít do nájemního bydlení. A v této oblasti očekávám rozmach. Díky nedostupnosti a vyšším cenám nemovitostí bude nájemní bydlení stále zajímavější. Investoři se budou poohlížet po možnostech, jak byty nakoupit a pak je pronajímat. A čtvrtou možností je družstevní bydlení.

**Vy sami se na družstevní bydlení, respektive na družstevní financování nemovitostí zaměřujete. Pro koho je vhodné?**

Družstevní financování je určené pro lidi, kteří si chtějí pořídit nemovitost a z nějakého důvodu nechtějí nebo nemůžou mít hypotéku. Stačí mít nemovitost, která je vhodná k zástavě, klient následně prokáže finanční zdroje, tedy zda je schopen splácet. Nemovitost se nacení, vyřídí se formality a pořídí se do družstva. Z vlastních zdrojů je třeba mít alespoň 20 procent ceny nemovitosti a zájemce následně získá podíl v družstvu s tím, že nemovitost může kdykoliv převést do osobního vlastnictví. Splácet je možné až třicet pět let.

**Nebojíte se trochu toho, že lidé nebudou mít na splátku a budou nuceni prodávat nemovitosti?**

O tom se dost hovoří. Právě v souvislosti s tím, že lidem končí fixace. Měli například úrokovou sazbu kolem 2 procent, teď poskočí na 4 procenta. To je sice nárůst o 100 procent, ale v měsíční splátce to může při průměrném úvěru 3 nebo 3,5 milionu přinést zvýšení z 11 tisíc na 14,5 tisíce. To je 3,5 tisíce korun navíc. Plus je ale třeba si uvědomit, že zároveň narostly mzdy, lidé vydělávají víc. A banky se s klienty nebudou hned loučit a nutit je k prodeji nemovitostí, zkusí domluvit odložení splátek nebo hypotéku prodloužit z pětadvaceti na třicet let. Takže nemám strach, že by lidé najednou začali masivně prodávat své domovy.

*Pokračování na str. 7*

## Realitní trh v roce 2022? Zpomalí, pokles cen ale nečekejte

**Pokračování ze str. 6**

**Pojďme vzít na závěr do ruky křišťálovou kouli. Co podle vás přinese rok 2022?**

Možná ještě před tím podotknu, že realitní kanceláře teď zažívají dobré období. obchoduje se jako nikdy. Obraty rostou do výšin...

Očekávám, že i příští rok bude dobrý, že se bude dařit prodávat a nakupovat nemovitosti. Zatím nic nenasvědčuje velkému propadu, a to i přesto, že ČNB utahuje šrouby. Je tu sice inflace, ale lidé mají hotovost a budou chtít peníze uchránit a investice do nemovitostí jsou jednou z možností. U některých typů nemovi-

ností, jako jsou už zmíněné velké rodinné domy nebo velkometrážní byty, budou ceny stagnovat. A pravděpodobně ubude poptávky. Tím, že bude menší poptávka, nebudou se tolik šponovat byty. Trh se trochu zpomalí, ale nebude klesat.

**Na otázky odpovídal Robert Hanzl,**  
generální ředitel NEXT REALITY,  
člen Asociační rady ARK ČR  
Zdroj: [www.penize.cz](http://www.penize.cz)

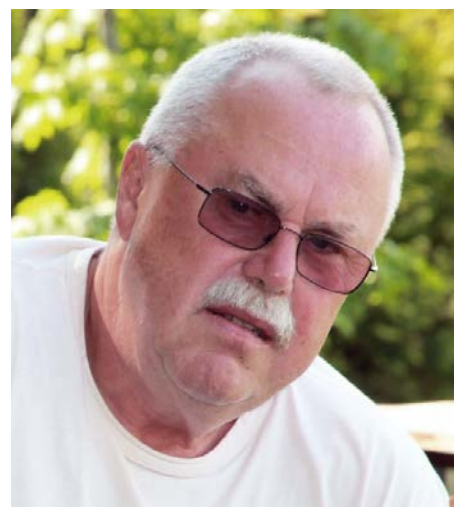
## Realitní trh

## Úvaha o tikající bombě.

V současné době se na trhu realit, zejména residenčních, řeší, zda budou ceny dále stoupat či přijde-li pokles, někteří experti, kterých si jinak velice vážím (např. emeritní guvernér ČNB Singer) pobízejí lidi ke konzumaci hypoték. To vše jako byl nebyl ten nejzákladnější ekonomický zákon „má dáti-dal“. Dál pokračuje ona euforie, která nemůže dobře skončit. Pod tím vším totiž, mimo jiné faktory, tiká časovaná bomba, o které se vůbec nemluví, protože se mezi makléři o ní ani neví. Tou bombou jsou hypotéky na výstavbu, majoritně rodinných domů. Potkávám se s tím problémem čím dál častěji i jako odhadce pracující pro banky. Lidé uzavřeli hypotéku na výstavbu v cenách platných v oné době, nicméně za poslední rok „vystřelily“ ceny stavebních materiálů a energií takovým tempem, že za původně sjednanou hypotéku objekt nelze dostavět a klient peníze nemá. A ze zkušenosti vím, že banky jsou v takových případech striktní a další financování

podmiňují prostavěností dle původního rozpočtu, což je fatální. Pro klienta jsou pouze dvě cesty. Buď obejít příbuzenstvo, nebo si půjčit na mimobankovním trhu. Obě je ekonomicky zdravující, často i likvidační.

Ale ono se to brzo začne týkat i hypoték na pořízení hotového bytu. Dosavadní výše LTV umožňovala hypotéky i lidem, kteří, jak s oblibou říkám, měli „nosní dírky nad vodou“. Míním tím ty, kteří ač na hraně, do hypoték často až na 30 let šli. A najednou jsou vystaveni situaci, kdy úroky z hypoték dramaticky rostou, provozní náklady spojené s bydlením rovněž, o cenách životních potřeb nemluvě. A tak se ptám těch expertů, kteří dál počítají s růstem, maximálně stagnací cen nemovitostí, co bude dál. Já se obávám toho horšího scénáře. Ostatně jsem to viděl jako člen Národní asociace realitních makléřů USA (NAR) v letech 2007 a 2008 z první řady. Ale, jsa staršího data narození, třeba to vidím špatně. Čas ukáže.



A na závěr jedno doporučení. Dne 8. 12. jsem četl na Seznam.cz rozhovor s generálním ředitelem České spořitelny. Doporučuji k přečtení.

**Ing. Ivan Žikeš**  
Emeritní prezident ARK ČR

## Profesní vzdělávání

### PRODEJ NEMOVITOSTÍ V EXEKUCI A INSOLVENCÍ

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

**Termín:** 1. 3. 2022 (9 -16 hod.)

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

**Seminář vede:** JUDr. Michaela Balousová, advokátka s vlastní advokátní kanceláří. Poskytuje právní služby především v oblasti práva nemovitostí se zaměřením na SVJ, bytová družstva, prohlášení vlastníka a podílové spoluvlastnictví.

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

## Nové požadavky na stavby (aneb pokrok nezastavíš!)

Pokud připravujete developerský projekt, nesmí vaší pozornosti uniknout vyhláška o změně technických požadavků na stavby (viz zde). Dle nových pravidel musí nová stavba určená pro bydlení (či její změna) s více než 10 parkovacími stáními mít také alespoň jednu dobíjecí stanici pro elektrická vozidla a kabeláž pro budoucí instalaci dobíjecí stanice pro každé páté parkovací místo. V případě staveb určených pro bydlení s více než 10 parkovacími stáními jsou tyto požadavky ještě přísnější. Není sice třeba vybudovat rovnou samotné dobíjecí stanice, ale přípravnou kabeláž musí

být vybaveno každé parkovací místo.

Tyto požadavky představují nezanedbatelné náklady v rámci výstavby. Právě z tohoto důvodu vyhláška stanovuje i jednu výjimku. Pokud by náklady na instalaci dobíjecí stanice a elektrických rozvodů u změny dokončené stavby přesáhly 7 % celkových nákladů na projekt, tak se tento nový požadavek na vybudování infrastruktury pro elektroauta neuplatní.

**Mgr. Jaromír Lošťák**  
advokátní koncipient

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



## Profesní vzdělávání

### KURZ REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATEL

**Kurz je přípravou na zkoušku.**

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

**Místo konání: on-line,**  
**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](http://www.arkcr.cz)**

### STAVEBNÍ ZÁKON

Předmětem semináře bude výklad jednotlivých ustanovení stavebního zákona, a to v oblasti územního plánování i stavebního řádu, včetně informací o těch ustanoveních, která v aplikační praxi působí problémy. Součástí semináře bude dále informace i o novém stavebním zákonu, který byl publikován pod č. 283/2021 Sb., včetně srovnání stávajícího a očekávaného stavu.

**Termín: 7. 2. 2022 (9 -14 hod.)**  
**Místo konání: Praha, sídlo ARK ČR, Praha 10, Strašnická 3165/1b**  
**Seminář vede: Ing. Renáta Pintová-Králová**

Ing. Renáta Pintová Králová je členem České společnosti pro stavební právo, spolupracuje s hlavním městem Prahou ve věci expertních činností v oblasti územního plánu a pražských stavebních předpisů, spolupracovala s Hospodářskou komorou na tvorbě nového stavebního zákona.

Bližší informace a přihláška zde



## Kdy a proč měnit stanovy SVJ

21.12.2021 - Od 1. července 2020 je účinná novela občanského zákoníku, která poměrně zásadním způsobem změnila práva a povinnosti v oblasti bytového spoluvlastnictví a má dopad na všechna společenství vlastníků jednotek. Vzhledem k pandemii covidu byly různými mimořádnými opatřeními vlády povoleny některé výjimky, které však přestaly platit nejpozději 30. června 2021. Je tedy otázkou, zda je nutno pro používání některých nástrojů, které si členové SVJ oblíbili, měnit stanovy, či zda je možné ponechat je v původní podobě. Mnoho SVJ chystá na konec roku shromáždění vlastníků. Pojďme se tedy podívat, zda jsou změny stanov opravdu potřeba.

### Hlasování per rollam

Hlasování mimo zasedání shromáždění ve společenství vlastníků jednotek bylo umožněno zákonem č. 191/2020 Sb., tzv. **lex covid**, který dovolil použít hlasování per rollam v SVJ i tehdy, pokud to zákon nebo stanovy SVJ nedovolovaly nebo omezovaly. **Toto uvolnění však definitivně skončilo 30. 6. 2021.** Od 1. 7. 2021 tedy platí původní pravidla.

To znamená, že hlasovat per rollam v SVJ lze jen tehdy, pokud svolané shromáždění nebylo schopno se usnášet. Hlasovat lze pouze o stejných bodech programu, které byly k projednání na svolaném shromáždění. V ostatních případech lze hlasování per rollam použít pouze tehdy, pokud to stanovy SVJ výslovně dovolují.

Jestliže tedy sdružení vlastníků chtějí používat tento způsob hlasování i v budoucnu, což

se při velkém počtu vlastníků může jevit jako mnohem operativnější, je nutno mít tuto možnost zakotvenou ve stanovách.

### Náhradní shromáždění

Tato novinka občanského zákoníku řeší v praxi častou situaci, kdy se v SVJ dlouhodobě nedaří svolat usnášeníschopné shromáždění. Nově při svolání takového náhradního shromáždění bude postačovat **40% účast vlastníků jednotek** (resp. jejich hlasů). Ovšem tato možnost musí být opět nevyhnutelně zakotvena ve stanovách, a tak, pokud chtějí SVJ náhradní shromáždění využít, musí stanovy změnit.

### Je změna stanov podle novely občanského zákoníku povinná?

Ačkoli zákon přináší rozsáhlé změny, které mohou do chodu SVJ citelně zasáhnout, zá-

kon změnu nenařizuje. **Nebudou-li stanovy změněny, SVJ sice nehrozí žádná sankce**, ale také nemůže některé novinky, jako například náhradní shromáždění či hlasování per rollam, využít.

SVJ se také může v případě, že stanovy nepřizpůsobí novele občanského zákona, vystavit zbytečným problémům. Například když vlastník jednotky poukáže na nová ustanovení zákona a bude chtít, aby je SVJ v dané situaci aplikovalo, ale stanovy je nebudou obsahovat. **Co bude mít přednost? Zákon nebo stanovy?** Vždy se říká, že platí vyšší právní norma. Ovšem v praxi v případě, že se strany nedohodnou, spor skončí u soudu. Pro SVJ to znamená zbytečné úsilí a finanční zdroje, které bude muset k řešení takových situací s jednotlivými vlastníky vynaložit.

Změny stanov SVJ sice nejsou povinné, ale v době covidu si mnozí vlastníci uvědomili, že například hlasování per rollam je operativnější a rychlejší než vyčkávat na termín shromáždění. A protože se vlastníci mnoha SVJ sejdou v nejbližších měsících i po dvou či více letech konečně na společném shromáždění, je nejvyšší čas zařadit na jednání i otázku změny stanov v souvislosti s loňskými změnami občanského zákona.

**Zdroj:**

[www.realitycechy.cz](http://www.realitycechy.cz)

[www.realitymorava.cz](http://www.realitymorava.cz)

## Stavebnictví, byty

## Rok 2020 patřil ve výstavbě bytů k historicky úspěšnějším

Stavební společnosti provedly v roce 2020 stavební práce v hodnotě 536 miliard Kč, což bylo meziročně o 1,1 % méně. Tři čtvrtiny z celkového objemu připadaly na novou výstavbu, rekonstrukce a modernizace a přibližně čtvrtina prací připadla na opravy a údržbu.

V roce 2020 bylo u nás dokončeno 34,4 tisíce nových bytů, meziročně o 5,5 % méně. Více jak polovina byla v rodinných domech, třetina pak v bytových. Na výstavbu nových bytů bylo v roce 2020 vynaloženo 109,5 mld. Kč a me-

ziročně tyto náklady vzrostly o 5,4 %. V roce 1989 bylo v Česku dokončeno přes 55 tisíc bytů v rodinných i bytových domech. Pozitivní byly výsledky týkající se energetické náročnosti budov. Pokračoval nastolený trend poklesu počtu rodinných domů dokončených v energetické třídě C a již pátý rok v řadě ho překračoval podíl domů dokončených ve třídě B, v roce 2020 jich bylo 68 %.

V průběhu let 2010 až 2020 bylo v Česku dokončeno na 330 tisíc nových bytů, z toho více

než 55 % v rodinných domech a téměř 30 % v domech bytových. Nejvíce jich bylo v roce 2010, kdy jich stavebníci dokončili 36,4 tisíce, naopak nejméně (24 tisíce) v roce 2014.

Nejvíce bytů v nových bytových domech bylo v roce 2020 dokončeno v Praze, kde vzniklo 4,4 tisíce bytových jednotek. Nejvyšší počet dokončených bytů v nových rodinných domech byl v roce 2020 registrován ve Středočeském kraji (přes 5 tisíc).

Nejvíce bytů bylo v roce 2020 dokončeno ve Středočeském kraji, a to 6 836, nejméně v Karlovarském kraji, celkem 549.

Celkem bylo v roce 2020 vystavěno 1 906 nebytových budov. Investiční náklady na jejich výstavbu dosáhly 34,2 mld. Kč.

**Zdroj: Česko v číslech 2021;**  
Český statistický úřad

# Přehled vybraných článků v Realitním magazínu ARK ČR s právní problematikou v RM v roce 2021

Název článku	Číslo RM
Uplatnění pokuty z titulu rezervační smlouvy z důvodu neuzavření kupní smlouvy? Pozor na včasnou výzvu!	leden
Za jakých podmínek lze vyvlastnit pozemek	leden
Zákaz smluvní pokuty v rezervační smlouvě	březen
Rezervační smlouva na koupi nemovitosti a smluvní pokuta	březen
Problematika hlášení kontaktních osob na FAÚ	březen
Výpovědní důvody pro výpověď nájemcem nájmu prostor sloužících k podnikání sjednaného na dobu určitou	duben
Postřehy z praxe při převodech nemovitých věcí	duben
Ochrana domovní svobody nájemce nadřazena vlastnickému právu pronajímatele. Jak vystěhovat nájemce?	květen
Zásada materiální publicity a její dopad do akvizičních smluv ve světě aktuální judikatury Nejvyššího soudu	květen
K vybraným aspektům novely AML zákona	červen
Nový stavební zákon v souvislostech	červenec, srpen
Kopírovat či nekopírovat průkazy totožnosti bez souhlasu subjektu údajů v souvislosti s opatřeními proti praní špinavých peněz?	srpen
Vybrané aspekty identifikace a kontroly klienta dle AML zákona	září
Státní stavební správa dle nového stavebního zákona	září
Pronajímáte nebytový prostor k účelu bydlení? Pozor na rizika s tím spojená!	říjen
Kopírování dokladů totožnosti – protichůdné názory dvou českých úřadů	listopad
Airbnb – podnikání v oblasti ubytování, rozhodl soud	listopad
I frustrace má svojí cenu!	listopad
Povinnosti vlastníka jednotky vůči osobě odpovědné za správu domu	prosinec
Ubytování versus nájem z daňového pohledu	prosinec

## VZOROVÉ SMLOUVY PRO REALITNÍ PRAXI

Velká sada smluv a dokumentů, která je určena pro každodenní praxi v realitní kanceláři je členům Asociace realitních kanceláří české republiky zdarma k dispozici.

Vybíráme namátkově několik titulů:

- Smlouvy o výhradním realitním zprostředkování
- Smlouva o výhradním realitním zprostředkování nájmu
- Dohoda o ukončení smlouvy o realitním zprostředkování
- Rezervační smlouva
- Kupní smlouva – pozemek, stavba, jednotka
- Smlouva o převodu družstevního podílu
- Darovací smlouva o převodu vlastnictví nemovitých věcí – pozemek, stavba, jednotka
- Smlouva o nájmu bytu
- Smlouva o podnájmu bytu
- Předávací protokol
- Poučení spotřebitele
- AML záznamy o identifikaci a kontrole a dotazníky pro klienta
- AML systém vnitřních zásad
- GDPR zásady zpracování osobních údajů ze strany realitního zprostředkovatele
- GDPR souhlas se zasíláním obchodních sdělení

**Stačí jen přihlásit se do členské sekce na webu ARK ČR.**

## Profesní vzdělávání a zkoušky odborné způsobilosti


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


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


Asociace realitních kanceláří České republiky – Informační centrum ARK s.r.o. je AUTORIZOVANÁ OSOBA ve smyslu zákona na základě rozhodnutí Ministerstva pro místní rozvoj ČR, číslo autorizace 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.

## Zajímavé články

Krize, nebo bonanza? Stavební forum; 13.12.2021 

Nájemné ve 3. čtvrtletí dále rostlo; Stavební forum; 27.12.2021 

M. Mora vysvětluje zvýšení úrokových sazeb; ČNB; 22.12.2021 

Dáreček pod stromeček. ČNB opět zvýšila sazby. O kolik podraží hypotéky? Reality Čechy, Reality Morava; 23.12.2021 

## Ze Sbírkky zákonů

■ **Vyhláška č. 460/2021 Sb.** o kategorizaci staveb z hlediska požární bezpečnosti a ochrany obyvatelstva; datum účinnosti: od 11.12.2021

■ **Vyhláška č. 452/2021 Sb.**, kterou se mění vyhláška č. 13/2014 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav; datum účinnosti: od 1.1.2022

■ **Vyhláška č. 453/2021 Sb.**, kterou se mění vyhláška č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění pozdějších předpisů; datum účinnosti: od 1.1.2022



## 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  
**1/2022**  
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](http://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/](http://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](http://www.arkcr.cz).

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

