

# REALITNÍ MAGAZÍN



ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘŮ  
ČESKÉ REPUBLIKY

## Rekodifikace stavebního práva (2. část) – územní plánování

Nový stavební zákon byl ve Sbírce zákonů zveřejněn dne 29.07.2021 jako zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „nový stavební zákon“), jehož kompletní účinnost nastane dne 01.07.2023. Společně se stavebním zákonem byl dne 29.07.2021 zveřejněn také zákon č. 284/2021 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím stavebního zákona (dále jen „změnový zákon“). Obecné informace o základních principech nového stavebního zákona byly obsaženy v předchozím článku, nyní bude předmětem problematika územního plánování.

Oblast územního plánování je nedílnou součástí stavebního práva, neboť stanoví základní požadavky pro rozvoj území. Jedním z úkolů územního plánování je stanovit, mimo jiné, podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro rozvoj bydlení, veřejné infrastruktury a také pro ochranu volné krajiny a její prostupnosti. Úkolem územního plánování je posoudit vlivy územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území.

Úvodem je nutné poznamenat, že stanovení koncepce rozvoje obce je zcela v rukou samospráv, zásah státní správy je pouze v části vlastního pořízení a projednání jednotlivých druhů územně plánovací dokumentace. Pořizovatelem je dle nového stavebního zákona Nejvyšší stavební úřad (pro územní rozvojový plán), krajský úřad (pro zásady územního rozvoje) a obecní úřad obce s rozšířenou působností (pro územní a regulační plány). Schválení a vydání územně plánovací dokumentace je pak v rukou vlády (územní rozvojový plán), zastupitelstva kraje (zásady územního rozvoje) a zastupitelstva obce (územní a regulační plán).

Podle ustanovení § 61 nového stavebního zákona jsou nástrojem územního plánování:

- územně plánovací podklady, kterými jsou územně analytické podklady a územní studie,
- politika architektury a stavební kultury České republiky,
- územně plánovací dokumentace, kterými jsou územní rozvojový plán, zásady územního rozvoje, územní plán a regulační plán,
- vymezení zastavěného území,
- územní opatření, kterými jsou územní opatření o stavební uzávěře a územní opatření o asanaci území.

Úvodem je třeba zmínit, že jednotlivé nástroje se výrazně neliší od stávající právní úpravy, přesto považují za účelné seznámení s nimi.

### Územně plánovací podklady

Územně plánovacím podkladem jsou územně analytické podklady a územní studie.

Územně analytické podklady jsou odbor-

ným podkladem pro zpracování územně plánovací dokumentace, územních studií a jsou také podkladem pro rozhodování v území. Územně analytické podklady obsahují zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, obsahují tedy informace o stávajícím stavu, nestanovují žádné požadavky pro nový rozvoj. Podkladem pro pořízení územně analytických podkladů je i digitální technická mapa kraje nebo obce. Aktualizace územně analytických podkladů probíhá každé 4 roky. Jak je uvedeno výše, územně analytické podklady slouží, kromě jiného, i pro rozhodování v území, nejsou však pro rozhodování závazné. Každý z nich může zjistit informace o stavu v území, informace o např. výškách stávajících staveb, šířkách ulic apod. Podle těchto informací lze určit základní parametry charakteru konkrétního území.

Územní studie je dalším územně plánovacím podkladem, který však již „navrhuje, pro věřuje a posuzuje“ možné řešení problémů v území. Územní studie tedy neobsahuje pouze popis stávajícího stavu, ale může navrhnout např. uspořádání nového území. Stále se však jedná o odborný podklad, nikoliv podklad závazný, sloužící pro rozhodování v území a pro pořizování územně plánovací dokumentace. Územní studie může být pořízena z podnětu pořizovatele či z jiného podnětu, případně je pořízena tehdy, pokud to vyžaduje územně plánovací dokumentace. Pokud se jedná o územní studii, jejíž pořízení je uloženo územním plánem jako podmínka pro rozhodování území, pořizovatel projedná její návrh v zastupitelstvu obce. Podmínkou využití územní studie je její vložení do národního geoportálu územního plánování, což činí pořizovatel. Pořizovatel je dále povinen prověřit aktuálnost územní studie do 8 let od vložení do národního geoportálu územního plánování.

Dalším nástrojem územního plánování zaktualizovaným v novém stavebním zákoně je **Politika architektury a stavební kultury České republiky**. Jedná se o strategický dokument, který určuje vizi, cíle a opatření k dosažení kvality vystavěného prostředí, přičemž vystavěným prostředím je dle ustanovení § 12 písm. t)

nového stavebního zákona prostředí vytvořené nebo upravené člověkem zahrnující stavby a volná prostranství veřejná i neveřejná. Politiku architektury a stavební kultury České republiky zpracovává Ústav územního rozvoje, pořizuje Nejvyšší stavební úřad a schvaluje vláda. Aktualizace tohoto nástroje územního plánování probíhá každých 6 let.



### Územně plánovací dokumentace

Územně plánovací dokumentace je nástrojem, který je pro rozhodování v území závazný, čímž se zásadně odlišuje od výše zmíněných nástrojů územního plánování. Územně plánovací dokumentace se vydává formou opatření obecní povahy, má stanoven jasný postup pořízení, včetně možnosti uplatnit připomínky, a to jak ze strany dotčených osob, tak ze strany veřejnosti.

Územně plánovací dokumentací jsou územní rozvojový plán, zásady územního rozvoje, územní plán a regulační plán.

**Územní rozvojový plán** se pořizuje pro celé území státu. Územní rozvojový plán rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v celostátních souvislostech, stanovuje strategické záměry státu, stanoví koncepci územního rozvoje české republiky. Územní rozvojový plán vymezuje veřejně prospěšné stavby, vymezuje zastavitelné plochy a lze na podkladě územního rozvojového plánu ve věci, např. v něm vymezených veřejně prospěšných staveb, rozhodovat.

**Zásady územního rozvoje** se pořizují pro celé území kraje, zpřesňují a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu s územním rozvojovým plánem, od něhož se nemohou odchýlit. Hlavní město Praha, které je obcí i krajem, pořizuje také zásady územního rozvoje, ve kterých řeší záležitosti celoměstského významu.

**Územní plán** se pořizuje pro celé území obce a je jejím základním koncepčním dokumentem sloužícím k usměrňování rozvoje území a ochrany hodnot. Územní plán vymezuje zastavitelné plochy a může v konkrétních plochách uložit podmínky pořízení územní studie nebo regulačního plánu pro rozhodování v území. Územní plán musí být vždy v souladu se zásadami územního rozvoje. Hlavní město Praha pořizuje územní plán pro celé své území, ale má možnost pořídit územní plán i pro část hlavního města Prahy. Územní plán může, pokud tak stanoví zastupitelstvo obce v zadání

**Pokračování na str. 3**



## Rekodifikace stavebního práva (2. část) – územní plánování

### Pokračování ze str. 2

územního plánu, obsahovat i prvky regulačního plánu.

**Regulační plán** je pořizován pro řešenou plochu, nejčastěji pro část obce, a může stanovovat umístění a prostorové uspořádání staveb, odstupy staveb, stavební a uliční čáry, velikosti staveb, výšky, objemy apod. V regulačním plánu lze vymezit záměr, pro který bude podmínkou pro rozhodování v území uzavření plánovací smlouvy.

Nový stavební zákon stanovuje také pravidla pro proces pořízení územně plánovací dokumentace. V první fázi schvalující orgán (zastupitelstvo obce v případě územního či regulačního plánu, zastupitelstvo kraje v případě zásad územního rozvoje či vláda v případě územního rozvojového plánu) rozhodne o pořízení konkrétní územně plánovací dokumentace, následně je zpracována a projednána zadání územně plánovací dokumentace, k němuž každý může doručit podněty. Po schválení zadání zastupitelstvem je pak zpracován návrh územně plánovací dokumentace, který je projednán s dotčenými orgány v rámci společného jednání, a následně s veřejností v rámci veřejného projednání. Každý může ve stanovené lhůtě uplatnit k návrhu připomínky, což je zásadní odlišnost oproti stávajícímu stavu, kdy se mohou uplatnit nejen připomínky, ale jasně specifikované osoby mohou uplatnit také námítky. Finální schválení je pak v rukou zastupitelstva obce či kraje nebo vlády, a to podle druhu územně plánovací dokumentace, a po vydání územně plánovací dokumentace ji pořizovatel vkládá do národního geoportálu

územního plánování.

Uplatňování územně plánovací dokumentace je pak pořizovatelem každé 4 roky vyhodnocováno a na základě zprávy o uplatňování je pak případně pořízena změna územně plánovací dokumentace.

S územním plánem pak velice úzce souvisí další nástroj územního plánování, a to vymezení **zastavěného území**. Zastavěné území je vymezeno v územním plánu (viz § 80 nového stavebního zákona), pokud však obec nemá územní plán, pak pořizovatel zajistí bezodkladně zpracování návrhu vymezení zastavěného území obce. Jedná se pouze o administrativní činnost, neboť jaké pozemky se do zastavěného území zahrnují, je přesně stanoveno v ustanovení § 116 stavebního zákona. V rámci stanovení zastavěného území nejsou vymezovány nové rozvojové plochy, zastavěné území nenahrazuje koncepční dokument. Vymezení zastavěného území musí být projednáno, a pokud je v souladu s výsledky projednání, pak jej pořizovatel vkládá do národního geoportálu územního plánování.

Posledním nástrojem územního plánování jsou **územní opatření o stavební uzávěře a územní opatření o asanaci území**.

Územním opatřením o stavební uzávěře se omezuje nebo zakazuje ve vymezeném území stavební činnost, pokud by tato činnost mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace.

Územní opatření o asanaci území se vydává na území postiženém živelní pohromou nebo závažnou havárií, pokud je nezbytné pro postižené území stanovit podmínky pro odstranění

jejich dopadů a pro další využití území.

Územní opatření vydává po projednání formou opatření obecné povahy úřad územního plánování nebo Nejvyšší stavební úřad. Příslušný úřad může na žádost povolit výjimku ze stavební uzávěry.

Poslední částí územního plánování je pak institut **plánovací smlouvy** (viz ustanovení § 130 a následujících nového stavebního zákona), která je smlouvou veřejnoprávní a je uzavírána mezi stavebníkem a obcí nebo krajem nebo vlastníkem veřejné infrastruktury. Nový stavební zákon také stanoví, k čemu se může obec či stavebník zavázat. Ze strany obce to může být nezměnění územně plánovací dokumentace po sjednanou dobu nebo, že obec nebude po dobu trvání plánovací smlouvy ve správních řízeních týkajících se povolení záměru uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které by byly v rozporu s obsahem uzavřené plánovací smlouvy. Stavebník se může zavázat k účasti na výstavbě veřejné infrastruktury či jiných staveb apod. Vazba na uzavřenou plánovací smlouvu je pak také v procesní části stavebního zákona, kdy stavební úřad nepřihlíží k námítkám účastníka řízení, které jsou v rozporu s uzavřenou plánovací smlouvou, jejíž smluvní stranou je tento účastník řízení.

Územní plánování je stěžejní pro stanovení koncepce rozvoje obcí, krajů i státu a při povolování staveb je právě informace z územně plánovací dokumentace tou nejdůležitější informací.

V příštím příspěvku bychom se věnovali hmotnému právu, které oproti stávající právní úpravě doznalo poměrně značných změn.

**Ing. Renáta Pintová Králová**

člen České společnosti pro stavební právo

## Profesní vzdělávání

### KURZ REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATEL

**Kurz je přípravou na zkoušku odborné způsobilosti.**

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

**Místo konání: On-line,  
Termín: 23. 5. 2022 – 24. 6. 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)**

# Změna prohlášení vlastníka u SVJ - aktuálně dle znění NOZ účinného od 1.7.2020 (dle z.č. 163/2020 Sb.)

S účinností od 1.7.2020 začala platit nová úprava pro změnu prohlášení vlastníka u společenství vlastníků (SVJ), a to dle zákona č. 163/2020 Sb., o změně občanského zákoníku, která dle našeho názoru významně změnila stávající právní úpravu týkající se procesu změny takového prohlášení.

S účinností od 1.7.2020 začala platit nová úprava pro změnu prohlášení vlastníka u společenství vlastníků (SVJ), a to dle zákona č. 163/2020 Sb., o změně občanského zákoníku, která dle našeho názoru významně změnila stávající právní úpravu týkající se procesu změny takového prohlášení.

Dle dosavadní úpravy § 1169 NOZ platilo (pro změnu prohlášení vlastníka) jako základní pravidlo princip určité dvojstupňovosti<sup>1</sup> při změně, či spíše až trojstupňovosti<sup>2</sup>, když byla nezbytná **písemná dohoda** (a to všech změnou přímo dotčených spoluvlastníků) a k tomu i **písemný souhlas většiny** hlasů všech spoluvlastníků s takovou dohodou (dle § 1169 odst. 2 NOZ) a dále i schválení **změny prohlášení vlastníka schůzí SVJ** (dle § 1208 písm. b. NOZ) - ledaže by schválení shromážděním nahrazovalo takový písemný souhlas většiny, což zatím ale nebylo judikaturně výslovně potvrzeno<sup>3</sup>.

## Změna NOZ dle z.č. 163/2020 Sb.

Nová právní úprava vypustila výslovný požadavek na dohodu (i její písemnou formu) dotčených vlastníků jednotek a nově stanoví jen **požadavek jejich souhlasu a souhlasu většiny hlasů všech vlastníků jednotek** (ledaže se změna týká práv a povinností všech vlastníků jednotek). Dále souhlas **většiny hlasů** všech vlastníků jednotek také stačí v případě, týká-li se změna

a) **společných částí**, při které se **nemění velikost podílu na společných částech**, nejde-li o části ve **vylučném užívání** vlastníka jednotky,

b) **účelu užívání bytu na základě žádosti jeho vlastníka**, nebo

c) **pravidel pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, jsou-li určena v prohlášení.**

Z uvedeného tak plyne, že pro změnu prohlášení vlastníka není (dle NOZ) nyní nutná žádná písemná dohoda, ale postačí prostý písemný souhlas s takovou změnou, bez nutnosti ověřeného podpisu na souhlasu. Příslušné souhlasy představují projevy vůle všech souhlasících vlastníků, které by měly být shodné, tedy alespoň ohledně rozhodné skutečnosti/

změny, která má být provedena v písemném vyhotovení prohlášení vlastníka.

Ke změně účelu užívání (např. bytu nebo nebytového prostoru zahrnutého v jednotce) se vyžaduje **souhlas všech vlastníků** jednotek pouze tehdy, pokud by tím byla dotčena **práva a povinnosti všech vlastníků** jednotek. Pravdou je, že nebude vždy jednoduché posoudit a určit, zda se příslušná změna prohlášení týká jen těch vlastníků, kteří se dohodli na určitých změnách (např. spojení nebo rozdělení bytů v rámci dvou sousedících jednotek) anebo také např. ostatních vlastníků v témže podlaží či na téže chodbě apod. Podobně tomu může být při posouzení, zda např. změna v účelu užívání (např. přeměna bytu na nebytový prostor, který má sloužit k podnikání) se týká práv a povinností pouze tohoto vlastníka, nebo několika, anebo všech vlastníků jednotek. Posuzování takových změn a rozsahu vlastníků, jejichž práva a povinnosti se týká, tedy bude vždy příslušet soudu, který bude řešit případný návrh na přezkoumání formálně přijatého či nepřijatého rozhodnutí o změně prohlášení.

Přestože dle § 1169 odst. 3 NOZ platí, že pro přezkoumání rozhodnutí o změně prohlášení se ustanovení § 1209 použije přiměřeně, vzniká otázka, **kdo nebo jaký orgán SVJ vůbec nějaké rozhodnutí o změně prohlášení vlastníka přijímá.** Důvodová zpráva (DZ) k zákonu č. 163/2020 Sb. o tomto bohužel uvádí pouze to, že „navrhovaný odstavec 3 pak stanoví, že ustanovení § 1209, které upravuje právo vlastníka jednotky bránit se rozhodnutí většiny napadením tohoto rozhodnutí u soudu, se na rozhodnutí o změně prohlášení použije **přiměřeně.**“

V řadě SVJ samozřejmě ve stanovách zůstalo zachováno **rozhodování shromáždění o změnách prohlášení vlastníka**, dle předchozího znění NOZ. V takovém případě není pochyb, že předmětem případného přezkoumání bude právě rozhodnutí shromáždění, které takovou změnu schválilo.

Pokud však stanovy tuto kompetenci shromáždění (nebo jiného orgánu) SVJ výslovně neobsahují/nestanoví, chybí zde výslovná zá-

konná úprava ohledně formální stránky postupu realizace rozhodnutí o změně prohlášení vlastníka, které by mohlo být předmětem přezkoumání. Dle našeho názoru je tedy nutné



vyjít z obecných principů, že dokumenty či úkony/jednání se posuzují podle svého obsahu a účelu a nikoli dle jejich označení. Příslušné písemné souhlasy představující projev vůle všech souhlasících vlastníků, přičemž jejich obsahem a účelem je založení změny prohlášení vlastníka. K takové změně nutně dochází okamžikem udělení posledního souhlasu, který byl dle zákona (popř. stanov) nezbytný pro takovou změnu. Tímto okamžikem dochází ke vzniku příslušného „rozhodnutí“ většiny. Povinnost informovat o této změně stíhá výbor SVJ, který by tedy měl seznámit všechny členy SVJ o vzniku a existenci takového rozhodnutí a tím jim dát současně možnost se případně této změně bránit u soudu.

Jen pro úplnost si zde dovoluujeme uvést, že k samotnému postupu změny prohlášení vlastníka (dle nového znění § 1169 NOZ) důvodová zpráva k zákonu č. 163/2020 Sb. (DZ) uvádí, že „*měla-li by se změna prohlášení týkat práv a povinností některého vlastníka jednotky ve vztahu k jeho předmětu vlastnictví, musí s takovou změnou písemně souhlasit. Bude-li takovýto dotčených vlastníků více, budou muset souhlasit všichni dotčení vlastníci. Tito vlastníci mohou souhlasit každý formou jednostranného právního jednání, popřípadě společnou dohodou (anebo kombinací – např. dohoda části vlastníků v kombinaci s jednostranným právním jednáním několika dalších vlastníků). Změnou, která se týká práv a povinností vlastníka, je například změna účelu užívání společné části ve vylučném užívání, úplné či částečné sloučení jednotek (dotčení budou ti vlastníci jednotek, jejichž jednotky budou sloučovány), změna v poměru výše příspěvků, změna podílu na společných částech týkající se pouze některých vlastníků jednotek atd. K účinnosti změny prohlášení se vyžaduje souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek a většiny všech vlastníků jednotek (prohlášení může podmínky schválení zpřísnit – např. požadovat kvalifikovanou většinu). Vlastníci takto vyslovují souhlas se změnou prohlášení, která vyplývá z jednostranných právních jednání nebo společné dohody dotčených vlastníků jednotek*

**Pokračování na str. 5**

## Změna prohlášení vlastníka u SVJ - aktuálně dle znění NOZ účinného od 1.7.2020 (dle z.č. 163/2020 Sb.)

### Pokračování ze str. 4

(anebo z kombinace). Pokud se však změna dotýká práv a povinností všech vlastníků jednotek, souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek a většiny všech vlastníků jednotek se již nevyžaduje (byl by ostatně nadbytečný), jelikož je třeba souhlasu všech vlastníků – půjde například o situace, kdy se všem vlastníkům mění podíl na společných částech, nebo když se všem vlastníkům mění poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku.“

„V odstavci 2 se stanoví, při jakých změnách prohlášení se postupuje zjednodušeným způsobem a nevyžaduje se souhlas dotčených vlastníků. Jde o případy, kdy se mění společné části, ale nemění se žádnému z vlastníků podíl na společných částech – typicky půjde o přístavby výtahů, změny účelu užívání společných částí (nikoli těch ve výlučném užívání) – například prádelna se změnila na kočárkárnu, či rozšíření budovy, kdy se bude zachovávat podíl vlastníků jednotek na společných částech. V případě změny užívání bytu samozřejmě změnu musí iniciovat vlastník jednotky, který žádostí na změnu prohlášení vyslovuje souhlas (není myslitelné, aby ostatní vlastníci změnu užívání bytu jinému vlastníku jednotky vnutili). Dále jde o případy změn pravidel pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, to však pouze za předpokladu, že jsou součástí prohlášení.“

V návaznosti na výše uvedené si zde dovoluji uvést, že není příliš srozumitelné konstatování soudu v rozhodnutí sp.zn. 26 Cdo 1032/2021 ze dne 10. 8. 2021, že závěry roz-

sudku sp. zn. 26 Cdo 1301/2019, tj. „že ke změně prohlášení vlastníka podle § 1169 odst. 2 o. z. se vyžaduje dohoda dotčených vlastníků jednotek o změně jejich práv a povinností uzavřená v písemné formě; je vyloučeno, aby ke změně prohlášení mohlo dojít bez souhlasu osob, kterých by se dotýkala. Účinnosti dohoda nabývá, až s ní v písemné formě vysloví souhlas vlastníci jednotek s většinou hlasů, popřípadě s kvalifikovanou většinou hlasů určenou v prohlášení, a to i když nejsou stranami dohody. Z ustanovení § 1169 odst. 2 o. z. jednoznačně vyplývá, že dohoda mezi dotčenými vlastníky musí být písemná, ústní dohodou nelze změny docílit, neboť zákon takový postup neumožňuje.“ jsou aplikovatelné i po změně zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, zákonem č. 163/2020 Sb., když tyto závěry soudu hovoří o dohodě, která byla povinná jen dle již zrušeného znění.

### Závěrečné doporučení

Za neoptimálnější postup při změně prohlášení vlastníka považujeme podpis souhlasících vlastníků na aktualizovaném znění prohlášení vlastníka, a to včetně data podpisu. Schválené aktualizované znění by následně mělo být prokazatelně (např. doporučenou poštou, emailem, osobně proti podpisu) oznámeno všem vlastníkům (členům SVJ) za účelem získání rozhodného data, od kterého může běžet lhůta (3 měsíce) pro případné rozporování této změny nesouhlasícím vlastníkem návrhem na přezkoumání rozhodnutí soudem.

Jako vhodný způsob oznámení pak lze do-

poručit rozeslání takového sdělení výborem SVJ, a to doporučenou poštou nebo na emailové adresy členů SVJ.

Vedle toho ovšem může proces změny prohlášení proběhnout i v jakékoli jiné podobě, např. samostatnými písemnými souhlasy obsahujícími popis schvalované změny nebo odkazující na příložený návrh takové změny.

S ohledem na ustanovení § 1220 NOZ je dána povinnost výboru SVJ zajistit úplné znění prohlášení a toto založit do sbírky listin vedené katastrálním úřadem (tj. u orgánu, u něhož je nemovitá věc zapsána ve veřejném seznamu), což platí i v případě, že jsou náležitosti prohlášení obsaženy ve smlouvě o výstavbě, a dále i do sbírky listin rejstříkového soudu (tj. u orgánu, který vede veřejný rejstřík).

Mgr. Jan Szwarc  
advokát



Příspěvek byl původně uveřejněn na  
[www.epravo.cz](http://www.epravo.cz).

- 1 rozhodnutí NS ČR sp.zn. 26 Cdo 1301/2019 ze dne 17.3.2020
- 2 str. 8 Důvodové zprávy k z.č. 163/2020 Sb., K bodu 2 (§ 1169)
- 3 Viz. ASPI - komentář JUDr. Zdeňka Čápa k § 1169 ke dni 1.1.2014 a rozhodnutí NS ČR sp.zn. 26 Cdo 1301/2019 ze dne 17.3.2020, nebo sp.zn. 26 Cdo 1032/2021 ze dne 10. 8. 2021

## Profesní vzdělávání

# STAVEBNÍ ZÁKON – ONLINE – JIŽ 6. DUBNA

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 novém stavebním zákonu, který byl publikován pod č. 283/2021 Sb., včetně srovnání stávajícího a očekávaného stavu.

**Termín: 6. 4. 2022** (9 -14 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:** Ing. Renáta Pintová Králová  
Ing. Renáta Pintová Králová je členem České společnosti pro stavební právo.

Bližší informace a přihláška zde

## Daňová poradna

**DOTAZ:** Zájemce skládá rezervační poplatek ve výši odhadnuté provize zprostředkovatele. Pokud je zájemcem zaplacen rezervační poplatek, podléhá odvodu DPH? V okamžiku podpisu kupní smlouvy se z něj stane odměna zprostředkovatele.

**ODPOVĚĎ:** Pokud rezervační poplatek má pouze zajišťovací či potvrzovací funkci, nepodléhá DPH, protože se nejedná o úplatu za skutečně zdanitelné plnění. V okamžiku, kdy se stává odměnou zprostředkovatele, uskutečňuje se zdanitelné plnění „zprostředkování prodeje“ a vzniká povinnost zprostředkovatele – plátce DPH přiznat a odvést daň.

**DOTAZ:** Fyzická osoba má příjmy ze samostatné výdělečné činnosti a příjmy z pronájmu bytu. Má nějakou možnost přechodu na paušální daň?

**ODPOVĚĎ:** Příjmy z pronájmu nad 15 tis. Kč za kalendářní rok skutečně brání režimu paušální daně. Možností by bylo vložit pronajímaný byt do obchodního majetku pro podnikání. Současně je potřeba doplnit, že při případném prodeji bytu, kdy se testuje lhůta pro osvobození příjmů z prodeje, se začátek lhůty odvíjí od data vyřazení z obchodního majetku.

**DOTAZ:** Podnikající fyzická osoba pořídila osobní automobil. Při pořízení uplatnila odpočet DPH. Po cca 15 měsících auto prodala. Z prodejní ceny odvedla DPH. Bude zdaňovat prodej i daní z příjmů? Pro účely daně z příjmů uplatňuje výdaje procentem z příjmů – tzv. paušálem.

**ODPOVĚĎ:** Postup u DPH byl správný. Z pohledu daně z příjmů podnikatel nemá obchodní

majetek, protože uplatňuje výdaje procentem z příjmů. Proto pro účely osvobození testuje pouze dobu od nabytí do prodeje. Protože tato doba je delší než 12 měsíců, je příjem z prodeje auta osvobozen od daně z příjmů fyzických osob a neuvádí se v daňovém přiznání.

**DOTAZ:** Manžel i manželka podnikají. Manžel vede daňovou evidenci a uplatňuje výdaje v prokázané výši. Manželka uplatňuje výdaje procentem z příjmů (60 %). Je možné, aby manželka byla spolupracující osobou svého manžela a převzala od něj část příjmů a výdajů, když každý z manželů uplatňuje jinak výdaje (v prokázané výši a procentem)?

**ODPOVĚĎ:** Ano, je to možné. Manželka přebírá část základu daně v členění příjmů a výdajů a nezáleží na tom, jakým způsobem manžel výdaje spočítal.

**DOTAZ:** Manžel je realitní zprostředkovatel. Daří se mu, vydělá za rok cca 2,5 mil. Kč. Uplatňuje výdaje ve výši 60 % z příjmů, ale podle zákona jen ze 2 mil. Kč. Manželka je také podnikatelka, vede daňovou evidenci a dělá pro klienty administrativní práce. Jak by bylo možné legálně „obejít“ limit pro uplatnění paušálních výdajů, tedy aby se uplatnily výdaje z celé částky dosažených příjmů?

**ODPOVĚĎ:** Forma spolupráce v této situaci nepomůže, protože limit 2 mil. se testuje před rozdělením na spolupracující osobu. Dalo by se uvažovat o uzavření smlouvy a společnosti (dříve sdružení), pokud skutečně manželka participuje na činnosti manžela. Pak by se test na 2 mil. Kč příjmů dělal zvlášť u manžela a zvlášť u manželky, a to po rozdělení příjmů a výdajů podle smlouvy o společnosti.

**DOTAZ:** Dostali jsme od rejstříkového soudu výzvu k založení chybějících účetních závě-

rek do sbírky listin. Jinak hrozí pokuta až 100 tis. Kč. Tyto pokuty se opravdu ukládají?

**ODPOVĚĎ:** Uznávám, že hodně obchodních korporací účetní závěrku a další listiny do sbírky listin nezakládá. Tím porušuje několik předpisů. Nejen zákon o obchodních korporacích, zákon o veřejných rejstřících, ale i zákon o účetnictví. Podle všech těchto zákonů můžete dostat pokutu, a to i opakovaně. Soud také může přistoupit ke zrušení obchodní korporace a nařídí likvidaci. Počínaje zdaňovacím obdobím započatým v roce 2021 se těmto problémům lze vyhnout tím, že při podávání přiznání k dani z příjmů právnických osob požádáte na zvláštní příloze přiznání o to, aby zadané listiny zaslal do obchodního rejstříku správce daně. O tom vás pak vyrozumí na zadaný e-mailový kontakt.

**DOTAZ:** V kupní smlouvě je uvedena cena za pozemek a stavbu jednou částkou, protože stavba je součástí pozemku. Je možné na rozdělení ceny použít cenovou mapu pozemků, spočítat cenu pozemku a rozdílem zjistit cenu stavby?

**ODPOVĚĎ:** Možná dojdete ke správnému výsledku, ale podle účetních předpisů to není. Podle nich se musí samostatně ocenit pozemek a stavba a poměr jejich cen aplikovat na kupní cenu.

Ing. Petr Kout  
daňový poradce

## Profesní vzdělávání

### Analýza realitního trhu – ON-LINE

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:** 20. 4. 2021 (9 -16 hod.)

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



## Realitní profese v Rakousku

Pro mnohé naše realitní profesionály je současný český Zákon o realitním zprostředkování logickou cestou, vedoucí ke zkvalitnění servisu realitních makléřů a realitních společností napříč naším trhem, pro některé se naopak jedná o zbytečné omezování svobodného podnikání. Všechny bez rozdílu by však mohlo zajímat, jak je regulováno realitní podnikání v sousedním Rakousku. A třeba ve stručném výčtu rakouských předpisů najdeme i několik inspiračních námětů.

### Legislativa

V Rakousku se na realitní makléře a správce nemovitostí vztahuje stejné základní nařízení, které zčásti ukládá stát a zčásti Asociace správců nemovitostí a majetku (Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder - FIV). Všichni samostatně výdělečně činní odborníci v oblasti nemovitostí v Rakousku musí být členy FIV, ačkoli mnozí z nich jsou zastoupeni také v jiných profesních sdruženích, jako je např. Rakouská asociace realitního průmyslu (Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft - ÖVI).

### Pracovní požadavky

K ochraně „titulů“ „realitní makléř“ (Immobilienmakler) a „správce nemovitostí“ (Immobilienverwalter) byly zavedeny přísné požadavky na vzdělání a praktické zkušenosti. Aspirující budoucí profesionálové musí složit zkoušku u FIV a také prokázat dva roky praktických pra-

covních zkušeností, než obdrží licenci. Výjimku mají osoby, které mají alespoň bakalářský titul (EQF 6) v oboru souvisejícím s nemovitostmi. Stále však musí prokázat alespoň jeden rok zaměstnání u licencovaného realitního makléře/správce nemovitostí. Kromě povinností platných pro samostatně výdělečně činné profesionály platí povinnost získat licenci také pro realitní společnosti a její zaměstnance, kteří ve společnosti pracují přímo se zákazníky. Navíc je k obdržení rakouské realitní licence také povinné doložit čistý trestní rejstřík a prokázat trvalý pobyt v Rakousku. Všichni licencovaní odborníci jsou zapsáni ve veřejném rejstříku, který spravuje příslušný živnostenský úřad („Gewerbebehörde“).

### Praxe v Rakousku

Zatímco celoživotní vzdělávání není pro rakouské realitní profesionály obecným požadavkem, zaměstnanci jsou žádáni, aby jednou za

pět let aktualizovali svoji certifikaci opětovným složením zkoušky.

Pro členy rakouské Asociace realitních makléřů (Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft - ÖVI), je předkládání dokladů o celoživotním vzdělávání povinné. Proto se každý rok musí členové ÖVI prokázat absolvováním profesního školení (min. 8 hodin), což platí i pro každého praktikujícího zaměstnance členské společnosti. Realitní profesionálové musí mít uzavřeno pojištění profesní odpovědnosti. Minimální výše tohoto pojištění se liší mezi realitními makléři (min. 100 000 €) a správci nemovitostí (min. 400 000 €). Realitní společnosti i osoby samostatně výdělečně činné musí dále přispívat do samostatného fondu sloužícího pro případné odškodnění spotřebitelů, který takto pokryje škody až do výše 300 000 EUR.

Mezi další povinnosti všech realitních profesionálů v Rakousku náleží dodržování Etického kodexu, což vyplývá z „Vyhlášky o profesních a výkonných pravidlech pro realitní makléře“ (Verordnung über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler). Kromě toho ještě existuje tzv. „Kodex ctí“, který je platný pro členy ÖVI.

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

Zdroj: Asociace realitních kanceláří České republiky a CEPI



## Rezervační smlouva na nemovitost a nejčastější rizika pro kupující

Přestože realitní makléři jsou většinou oslovováni prodávajícími, jsme přesvědčeni, že je v zájmu každého zprostředkovatele, aby s výsledkem realitní transakce byli spokojeni všichni účastníci. To je důvodem pro zařazení tohoto článku, který mimo jiné shrnuje, co by měla rezervační smlouva obsahovat a aby byla vyvážená pro kupující i prodávající smluvní stranu.

-red-

Většina realitních transakcí začíná podpisem rezervační smlouvy. Hlavním účelem je poskytnout prodávajícímu i kupujícímu garanci, že po vyřízení nutných formalit (např. sjednání hypotečního úvěru) k obchodu skutečně dojde, jakož i definovat podmínky převodu. V praxi narážíme na to, že realitní zprostředkovatelé i smluvní strany dokument často podceňují, smlouvy jsou polovičaté a uzavírané narychlo, některé parametry upravují stručně nebo neurčitě, zatímco jiné dokonce zcela opomíjí. Kupující se tak snadno může dostat do velkých potíží. Cílem následujících řádků je upozornit na časté chyby v rezervačních smlouvách a z nich odvíjející se rizika pro kupující.

Rezervační smlouva – na co si dát pozor ohledně prodávajícího a jeho prohlášení

### Podpis prodávajícího

Objevují se případy, kdy kupující podepíše rezervační smlouvu, která prodávajícího k ničemu nezavazuje. Na smlouvě chybí identifikační údaje prodávajícího, jeho podpis, popř. obojí. Ve smlouvě figuruje pouze realitní zprostředkovatel, někdy druhá smluvní strana dokonce zcela chybí a smlouva je prakticky bezcenná. Kupující tehdy nemá jistotu, že prodávající o rezervaci ví, a že během rezervační lhůty (kdy si kupující zařizuje hypotéku nebo vynakládá jiné úsilí, aby obchod mohl proběhnout) nemovitost neprodá jinému zájemci.

Platně uzavřená rezervační smlouva na byt, dům, pozemek, garáž nebo jinou nemovitost musí být podepsána oběma smluvními stranami. Identifikační údaje prodávajícího a jeho podpis tak rozhodně nesmějí chybět. Alternativně může za prodávajícího smlouvu uzavřít třetí osoba (typicky realitní kancelář), ale vždy se tak musí stát na základě plné moci.

### Prohlášení prodávajícího

Kupující by měli trvat na tom, aby prodávající v rezervační smlouvě prohlásil, že nemá finanční potíže, exekuce a není v insolvenční. Klíčová jsou rovněž prohlášení prodávajícího stran (ne)existence právních a faktických vad nemovitosti. Strana kupující musí mít již při uzavření rezervační smlouvy jasnou představu o tom, zda je nemovitost bezvadná, popř. jaké konkrétní vady na ní vážnou. Ať už jde o poškozenou střechu, kterou do domu zatéká, ne-

funkční topení či jiné faktické vady, anebo vady právního charakteru. Již před rezervací nemovitosti musí mít kupující jasno, zda nemovitost např. není pronajata, a pokud ano, tak jaké jsou detaily nájemní smlouvy, zejm. zda je uzavřena na dobu určitou či neurčitou a jaké jsou výpovědní důvody.

Jestliže kupující hodlá nákup nemovitosti financovat prostřednictvím hypotečního úvěru, musí se prodávající pro vyloučení všech pochybností do budoucna zavázat, že kupujícímu poskytne nezbytnou součinnost k načerpání hypotečního úvěru, tedy zejm. podepíše s financující bankou zástavní smlouvu, na základě které vznikne zástavní právo k nemovitosti, a banka následně umožní načerpání peněz z úvěru. V opačném případě by měl mít kupující právo na odstoupení od rezervační smlouvy.

### Jednostranně formulovaná rezervační smlouva

Často narážíme na případy, kdy je rezervační smlouva formulována jednostranně ve prospěch prodávajícího a kupujícímu neposkytuje žádnou nebo jen minimální ochranu pro případ, kdy by prodávající např. v rezervační lhůtě prodal nemovitost jinému zájemci nebo odmítl spolupracovat při zřízení zástavního práva financující banky.

### Závazek uzavřít kupní smlouvu

Rezervační smlouva na byt či jinou nemovitost by měla být ideálně vyvážená a smluvním stranám poskytovat oboustranně práva i je oboustranně zavazovat k povinnostem. Častým nešvarem, se kterým se můžete setkat v praxi, je pouze jednostranný závazek kupujícího uzavřít v rezervační lhůtě kupní smlouvu. Prodávající v takových případech může často z rezervační smlouvy snadno a bez postihu vykoupat. Závazek uzavřít ve sjednané lhůtě kupní smlouvu proto musí být oboustranný.

### Smluvní pokuta

Problém jednostrannosti se týká také smluvní pokuty, kterou si smluvní strany sjednávají pro případ, že v rezervační lhůtě nebude uzavřena kupní smlouva na nemovitost. Prodávající po kupujících chtějí zajištění závazku smluvní pokutou. Pokud by si kupující koupil rozmyslel nebo z transakce sešlo z jiného důvo-

du na straně kupujícího (např. kvůli nedostatku finančních prostředků), vznikne prodávajícímu právo na zaplacení smluvní pokuty. Ta se pohybuje zpravidla v řádu jednotek % kupní ceny.

Smluvní pokuta představuje standardní nástroj utváření neplnění smluvních povinností<sup>1</sup>. Hrozba placení smluvní pokuty by však měla rovnoměrně postihovat obě smluvní strany. Prodávající si po uzavření rezervační smlouvy může prodej rozmyslet, anebo se např. rozhodne upřednostnit jiné zájemce, který mu nabídne, že zaplatí vyšší kupní cenu. Rezervační smlouvy připravované prodávajícími (popř. realitní kanceláři zprostředkovávající obchod pro prodávajícího) ukotvují většinou smluvní pokutu pouze pro kupujícího. Pokud nedojde k uzavření kupní smlouvy z důvodu na straně prodávající, zavazuje se prodávající pouze vrátit kupujícímu dříve složený rezervační poplatek. Vzhledem k tomu, že smluvní pokuta a rezervační poplatek jsou často stejně vysoké, může povinnost prodávajícího vrátit kupujícímu rezervační poplatek z laického pohledu působit jako smluvní pokuta, avšak není tomu tak. Kupující pouze získá zpět svoje peníze. Nadto by měl mít rezervační smlouvou garantované právo požadovat po prodávajícím smluvní pokutu.

Jak by měla fungovat smluvní pokuta ve standardní, vyvážené rezervační smlouvě si ukážeme na jednoduchém příkladu:

■ Kupující po uzavření rezervační smlouvy zaplatí rezervační poplatek na koupi bytu ve výši 150.000,- Kč. Smluvní pokuta za neuzavření kupní smlouvy v rezervační lhůtě činí pro obě smluvní strany 150.000,- Kč.

■ Pokud není rezervační smlouva na nemovitost uzavřena z důvodu na straně prodávajícího, musí prodávající nejenže vrátit kupujícímu rezervační poplatek 150.000,- Kč, ale navíc mu musí zaplatit smluvní pokutu ve stejné výši.

■ V případě, že by smlouvu nedodržel kupující, právo na zaplacení pokuty by se započítalo na povinnost prodávajícího vrátit kupujícímu rezervační poplatek; kupujícímu by tak propadla zaplacená záloha na kupní cenu, ale další peníze by platit nemusel.

### Klíčové parametry koupě nemovitosti chybí, anebo jsou příliš obecné

Rezervační smlouva stanoví, v jakém duchu se koupě nemovitosti ponese. Vzhledem k milionovým hodnotám nemovitosti je třeba postupovat zodpovědně a nepodlehnut tlaku, který prodávající a realitní zprostředkovatelé



Pokračování na str. 9



## Rezervační smlouva na nemovitost a nejčastější rizika pro kupující

### Pokračování ze str. 8

na kupujícího často vyvíjí s argumentem, že podobných zájemců mají desítky. Rezervační smlouva na nemovitost by měla být v zájmu obou smluvních stran co nejpodrobnější. Pouhá identifikace smluvních stran a nemovitosti, výše rezervačního poplatku a kupní ceny nestačí a spoléhat se, že podrobnější ujednání stanoví až kupní smlouva na pozemek nebo jinou nemovitost, se nemusí vyplatit.

### Správná identifikace nemovitosti

Ačkoliv to zákon výslovně nevyžaduje, pro vyloučení budoucích sporů je vhodné již v rezervační smlouvě při identifikaci nemovitosti splnit požadavky, které právní úprava vyžaduje na kupní smlouvu jakožto podkladovou listinu pro zápis práv do katastru nemovitostí. Podmínky obsahuje zejm. § 8 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí. Kupující by současně měli mít přehled, zda k rezervovanému bytu náleží parkovací místo, garážové stání, sklepní kóje apod.

### Kupní cena a rezervační poplatek při koupi bytu, domu a jiné nemovitosti

Kupní cena nemovitosti a rezervační poplatek jsou klíčové. Z rezervační smlouvy musí být vedle jejich výše jasný i způsob úhrady. Rezervační poplatek (ve smlouvách též označovaný jako rezervační depozitum, blokovací depozitum apod.) kupující zpravidla platí při podpisu rezervační smlouvy, anebo bezprostředně po něm. Smlouva musí stanovit, zda je poplatek zálohou na kupní cenu a uzavřením kupní smlouvy se stane součástí kupní ceny, či nikoliv. Již rezervační smlouva by měla určit, v jakém termínu po podpisu kupní smlouvy bude kupující povinen zaplatit kupní cenu.

Zohlednit je nutné i fakt, že kupní cena nemovitosti je často rozdělena na více částí, kdy kupující část hradí z vlastních prostředků, a část prostřednictvím hypotečního úvěru. Pro vyloučení budoucích sporů a časových průtahů je vhodné v rezervační smlouvě sjednat druh úschovy, ve které budou peníze během transakce uloženy do okamžiku vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí, po kterém následuje vyplacení kupní ceny prodávajícímu. V úvahu připadá úschova advokátní, notářská a bankovní. V ideálním případě se prodávající a kupující v rezervační smlouvě dohodnou na výběru konkrétního schovatele.

### Rezervační lhůta

Stěžejním bodem rezervační smlouvy je také určení časového úseku, po kterou budou strany smlouvou vázány (hovoříme o tzv. rezervační lhůtě). Ač je v zájmu všech zainteresovaných stran, aby obchod proběhl rychle a efektivně, rezervační lhůta musí kupujícímu poskytnout dostatek času na uvolnění finančních prostředků, eventuálně sjednání hypotečního úvěru. Současně znovu zdůrazňuji důležitost prohlášení prodávajícího, že bude spolupracovat s kupujícími a financující bankou tak, aby mohlo vzniknout zástavní právo k nemovitosti (v té době ještě vlastněné prodávajícím) a kupující tak mohl od banky načerpat prostředky získané z úvěru.

### Odstoupení od rezervační smlouvy kvůli neschválení hypotéky

V souvislosti s hypotékou se někdy podaří vyjednat i možnost odstoupení od rezervační smlouvy kupujícími. Může se stát, že banka úvěr neschválí (anebo ano, ale v nedostatečné výši). Důvody mohou být různé; vedle nedostatečných příjmů kupujícího např. nedostateč-

ná hodnota nemovitosti. Pro takový případ se někdy v rezervační smlouvě sjednává možnost odstoupení kupujícího od smlouvy v případě, kdy mu nevyjde hypotéka. Podmínkou je však předchozí vyhodnocení klienta spolupracujícím finančním poradcem realitní kanceláře.

### Slovo závěrem

Výše uvedený výčet upozorňuje na některá opakující se rizika, která se z pohledu kupujícího během procesu rezervace, potažmo koupě nemovitosti mohou objevit. Obdobné hrozby mohou ukrývat také rezervační smlouva na pronájem bytu a obdobné dokumenty, jejichž obsahem jsou právní vztahy související s nemovitostmi.

Každý realitní obchod je individuální a potíže se mohou objevit i v jiných aspektech. Pro bezpečný převod je proto nanejvýš vhodné nechat si vždy připravit nebo zkontrolovat smluvní dokumentaci specialistou na právo nemovitostí. Kvalitní rezervační smlouva na pozemek, dům, byt či jinou nemovitost představuje první krok bezstarostné transakce.

**JUDr. Ilona Černochová, LL.M.,**  
realitní advokátka  
Realitní advokáti s.r.o.



Příspěvek byl původně uveřejněn na [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz).

1 § 2010 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

## Profesní vzdělávání

# PRODEJ NEMOVITOSTÍ V EXEKUCI A INSOLVENCII

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

**Termín:** 3. 5. 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)**

## 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: 9. 5. 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](#)

## 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: 4. 5. 2022** (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](#)

## 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

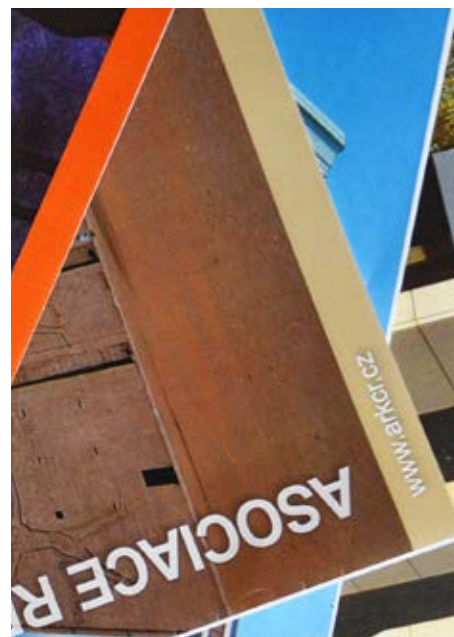
**Lektorka:** Mgr. Lenka Veselá, absolventka Právnické fakulty MU v Brně, od r. 2009 se jako samostatná advokátka zaměřuje na bytové právo a právo nemovitostí (nájem, pacht, právo bytových družstev a společenství vlastníků jednotek).

[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.**

## Zajímavé články

Stavebnictví a cirkulární ekonomika; Stavební fórum; 24.3.	➔
Povolovací procesy se opět zpomalují; Stavební fórum; 23.3.	➔
Fincentrum Hypoindex březen 2022: Průměrná nabídková sazba hypoték vzrostla na 4,62 %	➔
Záznam z webináře Zvýšené povinnosti AML u realitních transakcí v souvislosti se situací na Ukrajině Záznam je neveřejný. Záznam je určen pouze registrovaným účastníkům. Případně osobám nebo subjektům, které jsou členy Asociace realitních kanceláří České republiky. Ostatním osobám je možné záznam poskytnout pouze se souhlasem pracovníků Asociace realitních kanceláří České republiky. V případě zájmu o záznam kontaktujte sekretariát ARK ČR ( kurzy@arkcr.cz ).	➔
Jak se projeví válka na Ukrajině na realitním trhu? NEXT REALITY	➔
Řada žadatelů o hypotéku má ode dneška smůlu; Aktuálně.cz; 1. 4. 2022	➔



## 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.

### Realitní magazín ARK ČR

měsíčník

**4/2022**

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

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!

