

REALITNÍ MAGAZÍN



ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘŮ
ČESKÉ REPUBLIKY

Rekodifikace stavebního práva (3. část) – hmotné právo

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 první části, v druhé části bylo předmětem územní plánování, nyní je předmětem problematika hmotného práva.

Hmotné právo je upraveno v části čtvrté nového stavebního zákona a obsahuje celkem pět hlav.

V hlavě I jsou obsaženy požadavky na výstavbu, kterými se rozumí požadavky na vymezení pozemků, požadavky na umístování staveb a technické požadavky na stavby. Jednotlivé požadavky jsou v novém stavebním zákoně řešeny podstatně detailněji ve srovnání se stávajícím stavebním zákonem. Požadavky na vymezení pozemků jsou řešeny v ustanoveních § 139 až § 142 nového stavebního zákona, požadavky na umístování staveb v ustanoveních § 143 a § 144 a technické požadavky na stavby v ustanoveních § 145 až § 151 nového stavebního zákona. Jednotlivá ustanovení obsahují základní požadavky týkající se vymezení pozemků a umístování staveb, a to především ve vazbě na posuzování souladu záměru s charakterem území, s urbanistickými a architektonickými hodnotami. Nově byly stanoveny požadavky na veřejná prostranství, včetně uličního prostranství, především požadavky na jejich prostupnost a vytváření podmínek k omezení dopadů sucha a oteplování. Jedním ze základních požadavků týkajících se bezpečnosti při užívání staveb je zajištění přístupnosti pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace, jedná se o nový pojem oproti stávajícímu pojmu „bezbariérové užívání staveb“.

Všechny ve zkratce uvedené požadavky budou následně podrobněji rozvedeny v prováděcí vyhlášce, jak vyplývá z ustanovení § 152 nového stavebního zákona. Prováděcí předpis dle stávajícího znění nového stavebního zákona vydává Nejvyšší stavební úřad, přičemž hlavní město Praha, statutární město Brno a statutární město Ostrava mohou v přenesené působnosti vydat nařízení, které bude obsahovat požadavky oproti celostátnímu předpisu odchýlně. Pokud si však požadavky odchýlně tato města nevymezí, budou uplatňovány požadavky celorepublikového předpisu vydaného Nejvyšším stavebním úřadem.

Nové prováděcí předpisy tak nahradí stávající vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vyhlášku č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, a vyhlášku č. 398/2009 Sb., o technických požadavcích zabezpečujících bezbariéro-

vé užívání staveb. Pražské stavební předpisy, které jsou stávajícím prováděcím předpisem pro stavby na území hlavního města Prahy a jsou vydány formou nařízení, zůstanou na základě ustanovení § 332 odst. 3 nového stavebního zákona zachovány a stanou se prováděcím právním předpisem k novému stavebnímu zákonu.

Stavební zákon obsahuje také ustanovení, které uvádí, kdy se požadavky na výstavbu nepoužijí, jde o případy změn dokončených staveb, změn v užívání stavby, dále se nepoužijí u staveb, které jsou kulturní památkou, u veřejně prospěšných staveb či veřejných prostranství. Požadavky se v těchto případech neuplatní v rozsahu, v jakém to závažné územně technické nebo stavebně technické důvody vylučují. Možnost nepoužití konkrétních požadavků existuje i ve stávající právní úpravě, je však zakotvena v prováděcích vyhláškách a nařízeních, nikoliv ve stavebním zákoně.

Stavební zákon také upravuje možnost povolení výjimek, a to z těch ustanovení, ze kterých prováděcí předpis povolení výjimky výslovně umožní. Pokud bude záměr vyžadovat povolení výjimky, bude o ní rozhodovat stavební úřad v řízení o povolení záměru a nebude se jednat o samostatné správní řízení, jako je tomu dosud.

V hlavě II části čtvrté nového stavebního zákona jsou stanoveny požadavky na výrobky, v hlavě III je pak popsán systém stavebně technické prevence.

V hlavě IV části čtvrté nového stavebního zákona jsou vymezeny činnosti ve výstavbě, včetně rozsahu dokumentace pro povolení záměru, která dle ustanovení § 158 odst. 1 nového stavebního zákona musí obsahovat urbanistické a základní architektonické a technické řešení záměru umožňující posouzení jeho mechanické odolnosti a stability, požární bezpečnosti a vlivů na území a životní prostředí. V důvodové zprávě k novému stavebnímu zákonu je uvedeno, že dokumentace pro povolení záměru bude jednodušší než dnešní dokumentace pro vydání stavebního povolení, měla by se svým rozsahem přibližovat k dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí doplněnou o řešení statické a požární. Ve vazbě na jednoduchost dokumentace pro povolení záměru

je pak stanoven požadavek pro stavebníka, aby před zahájením stavby pořídil prováděcí dokumentaci, což stávající stavební zákon přímo neukládá. Detail obsahu dokumentace pro povolení stavby, jako i ostatních druhů dokumentace, bude stanoven v prováděcím předpise.



V hlavě V části čtvrté jsou uvedeny povinnosti jednotlivých aktérů výstavby, jako je stavebník, projektant, zhotovitel, stavbyvedoucí, stavební dozor a vlastník stavby. Povinnosti jsou nastaveny obdobně jako ve stávající právní úpravě. Co se týče odchylek od stávající právní úpravy, lze zmínit následující: povinnost stavebníka nechat zpracovat prováděcí dokumentaci, dále opatřit souhlas orgánu požárního dozoru před zahájením realizace stavby a nejspíše ke kolaudaci stavby povinnost zajistit průkaz energetické náročnosti budovy.

Vlastník stavby je povinen zajistit, mimo jiné, do 1.1.2025 instalaci 1 dobíjecí stanice, pokud je vlastníkem jiné stavby než stavby pro bydlení s více než 20 parkovacími stáními

Vlastníci technické infrastruktury jsou také povinni sdělit informace o podmínkách napojení, ochranných a bezpečnostních pásmech, avšak bezplatně na rozdíl od stávající právní úpravy, která o úhradě hovoří.

Součástí hmotného práva v oblasti územního plánování je i stanovení požadavků na jednotný standard územně plánovací dokumentace, včetně jejich vymezení v příloze č. 9 k novému stavebnímu zákonu, a také stanovení požadavků na obsah jednotlivých druhů územně plánovací dokumentace, jak je uvedeno v přílohách 4 až 8 k novému stavebnímu zákonu.

Nedílnou součástí hmotného práva je i vymezení pojmů v části první nového stavebního zákona, ať se jedná o samotný pojem stavby či změny stavby, který se od stávající právní úpravy výrazně neliší, či další nově zavedené pojmy přímo v textu nového stavebního zákona, jako je uliční čára, stavební čára, budova, obytná místnost, pobytová místnost, bytový dům, rodinný dům. Za zmínku stojí pojem rodinný dům, který oproti stávající právní úpravě doznal změn, zatímco dnes je rodinným domem stavba o dvou nadzemních podlažích a podkrovní, nový stavební zákon považuje za rodinný dům i stavbu se dvěma nadzemními podlažními a jedním ustoupeným podlažím.

Součástí hmotného práva jsou také druhy staveb, které vyžadují či nevyžadují povolení. Jde o stavby drobné, obsažené v příloze č. 1 ke

Pokračování na str. 3

Rekodifikace stavebního práva (3. část) – hmotné právo

Pokračování ze str. 2

stavebnímu zákonu, které nevyžadují povolení, dále stavby jednoduché uvedené v příloze č. 2 k novému stavebnímu zákonu, které povolení vyžadují, ale vztahují se na ně určité úlevy při zpracování dokumentace a při provádění. Dále jsou to stavby vyhrazené uvedené v příloze 3 k novému stavebnímu zákonu, které jsou vymezeny jen pro potřeby stanovení příslušnosti k povolení, jedná se o stavby dálnic, silnic, letecké stavby apod.

S hmotným právem souvisí i přechodné ustanovení, které uvádí, že jako součást žádosti o vydání povolení podané do 30.06.2026 bude moci být využita projektová dokumentace zpracovaná podle stávajících právních předpisů. Nový stavební zákon tedy počítá s možností využití projektové dokumentace zpracované podle stávajících právních předpisů, a to po dobu 3 let od nabytí účinnosti nového stavebního zákona.

V současné době na půdě Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR probíhá projednání změny nového stavebního zákona spočívající v posunu jeho účinnosti pro určité typy staveb.

Pro stavby vyhrazené uvedené v příloze č. 3 k novému stavebnímu zákonu by účinnost byla ode dne 01.07.2023, zůstala by zachová-

na.

U ostatních staveb by pak účinnost byla posunuta o jeden rok, tedy pro ostatní stavby, vyjma staveb vyhrazených, by nový stavební zákon nabyl účinnosti až dne 01.07.2024.

Pro vyhrazené stavby se předpokládá vznik Specializovaného a odvolacího stavebního úřadu, který bude příslušný k vydání povolení těchto staveb, a to již od 01.07.2023. Specializovaný a odvolací stavební úřad bude vykonávat státní správu a bude rozhodovat o povolení vyhrazených staveb. Vyhrazenými stavbami jsou dle přílohy č. 3 k novému stavebnímu zákonu

- a) stavby dálnic,
- b) stavby drah,
- c) letecké stavby,
- d) stavby vodních nádrží s celkovým objemem nad 1 000 000 m³ nebo s výškou vzduší nad 10 m ode dna základové výpusti,
- f) stavby a zařízení přenosové soustavy,
- g) výrobní elektřiny o celkovém instalovaném výkonu 100 MW a více,
- h) stavby a zařízení přepravní soustavy,
- i) zásobníky plynu,
- j) stavby a zařízení ropovodů a produktovodů65), včetně skladovacích zařízení, která jsou součástí technické

- infrastruktury produktovodů nebo ropovodů,
- k) stavby k účelům těžby, zpracování, transportu a ukládání radioaktivních surovin na území vyhrazeném pro tyto účely,
 - l) stavby související s úložišti radioaktivních odpadů obsahujících výlučně přírodní radionuklidy,
 - m) stavby v areálu jaderného zařízení,
 - n) stavby určené k nakládání s výbušninami,
 - o) stavby, které mají sloužit otvírce, přípravě a dobývání ložisek, jakož i úpravě a zušlechťování nerostů prováděných v souvislosti s jejich dobýváním, a úložná místa pro těžební odpad.

Zároveň je v meziresortním připomínkovém řízení další novela nového stavebního zákona spočívající především v úpravě institucionálního modelu výkonu veřejné správy na úseku stavebního práva (zachování smíšeného modelu veřejné správy na úseku povolování staveb). Detail konkrétních změn bude finálně znám po připomínkovém řízení.

V příštím příspěvku bychom se věnovali problematice stavebního řádu, včetně popisu dalších změn, které snad již budou podrobně pojmenovány po připomínkovém řízení.

Ing. Renáta Pintová Králová
člen České společnosti pro stavební právo

Profesní vzdělávání

KURZ REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATEL ON-LINE

Kurz je přípravou na zkoušku odborné způsobilosti.
(možnost úhrady od Úřadu práce)

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

Využijte poslední možnosti absolvovat tento kurz z domova či kanceláře

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.

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

Právo na náhradu v případě uplynutí doby trvání práva stavby

Právo stavby je výjimkou ze zásady superficies solo cedit. Jeho podstatou je, že se vlastník pozemku dočasně vzdá svého práva neomezeně využívat svůj pozemek či jeho část (či např. existující či v budoucnu vzniklou budovu na pozemku) ve prospěch stavebníka, kterému je po určitou dobu umožněno mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu.

Tohoto institutu často využívají obce, které pro svůj pozemek aktuálně nemají vhodné využití (ať už z finančních či jiných důvodů), zároveň jej však nemají zájem investorovi přímo prodat, proto se s ním dohodnou na zřízení práva stavby. Právo stavby pak investorovi umožňuje využít investiční potenciál pozemku (například na něm postavit bytový dům za účelem pronájmu bytu apod.)

Charakteristickým rysem práva stavby je pak jeho dočasnost, neboť se zřizuje maximálně na dobu 99 let. Po uplynutí této doby dochází k tomu, že stavba postavená na pozemku přestává být součástí práva stavby a stává se součástí pozemku. Vlastníkovi pozemku tak případně stavba včetně veškerých jejích součástí. Tento následek je pak vyvážen tím, že vlastník pozemku je povinen dát stavebníkovi za stavbu náhradu.

Vlastník pozemku a stavebník se samozřejmě mohou dohodnout na modifikaci následků uplynutí doby trvání práva stavby. Lze si tak například ujednat, že uplynutím doby trvání práva stavby vzniká povinnost vlastníka pozemku

převést na stavebníka předmětný pozemek či povinnost stavebníka odstranit stavbu.

Pokud se však po uplynutí doby trvání práva stavby stane stavba součástí pozemku, a vznikne tak vlastníkovu pozemku povinnost dát stavebníkovi za pozemek náhradu, pak zákon stanoví podpůrné pravidlo, že výše náhrady činí polovinu hodnoty stavby v době zániku práva stavby.

V případě, že je právo stavby zatíženo zástavním právem, neuplatní se obecné pravidlo obsažené v ustanovení § 1377 odst. 1 písm. a) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, o tom, že zánikem zástavy dochází automaticky k zániku zástavního práva. Dochází však k tomu, že zástavní právo, které vázlo na právu stavby, přechází ze zákona na náhradu za stavbu. Zástavní právo tak přestává zatěžovat právo stavby, ale začínají zatěžovat jiný předmět, kterým je nárok stavebníka na náhradu za stavbu.

Uspokojí-li vlastník pozemku pohledávku na tuto náhradu za stavbu, pak zástavní právo zanikne, neboť dojde k zániku zástavy, na níž váz-

lo zástavní právo. Nedojde-li však ze strany vlastníka pozemku k uspokojení pohledávky stavebníka na tuto náhradu, pak bude stavebník oprávněn tuto náhradu vymáhat soudní cestou. Pokud ale

současně nebude stavebník plnit hypoteční či jinou úvěrovou smlouvu, k níž se vztahuje zástavní právo, tak bude úvěrující banka jakožto zástavní věřitel oprávněna realizovat výkon zástavního práva, a to zejména zpeněžením stavby (pohledávky na náhradu za stavbu), ať už ve veřejné dražbě, prostřednictvím soudního prodeje zástav či jiným dohodnutým způsobem. V důsledku prodeje pohledávky na náhradu za stavbu tak může dojít ke změně věřitele této pohledávky, který ji bude uplatňovat vůči vlastníkovu pozemku.

JUDr. Lukáš Dořičák, LL.M.
advokát

Článek byl původně uveřejněn na
www.epravo.cz



ARROWS
ETL Global

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: 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

Inflace a realitní trh

Rozhovor s Robertem Hanzlem, generálním ředitelem Next Reality

Jsou to dva roky od doby, co do Česka dorazil koronavirus. Jak se pandemie podepsala na trhu s nemovitostmi?

S příchodem koronaviru se začalo mluvit o ekonomické krizi a mnozí očekávali, že dojde k ochlazení trhu. Lidé se ale naopak začali zajímat o investování do nemovitostí. V první fázi, kdy se nikam nemohlo, byl zájem hlavně o rekreační objekty, pozemky a rodinné domy. Ve druhé fázi i o nákup bytů. Podporovaly to nízké úrokové sazby, nahromaděné úspory, které nebylo kde utracet, a snaha chránit je před očekávanou inflací.

Inflace už je poměrně vysoká. Jak se to odráží na trhu?

Pokud pomineme zdražování energií, největší problém nastal u výstavby a rekonstrukcí. Ceny stavebních materiálů vzrostly o desítky procent. Lidé, kteří měli na podzim v plánu stavět s pětimilionovým rozpočtem, mají teď rozpočet na šest až šest a půl milionu. Pokud mají hypotéku na pět milionů, stojí před problémem. Někteří už se rozhodli od stavby ustoupit, není to ale zatím nic plošného, většina se to snaží řešit jinak.

Česká národní banka už nějakou dobu ochlazuje trh nemovitostí zvyšováním úrokových sazeb. Jak to ovlivnilo poptávku?

Poslední týdny pozorujeme desíti až patnáctiprocentní úbytek poptávky. Obecně je ale o nemovitosti stále obrovský zájem.

Podařilo se tedy centrální bance trh aspoň trochu zchladit?

Nemůžu říct, že by regulace měla na prodeje bytů zásadní vliv. Ceny neklesají, naopak meziročně rostou. Malometrážní byty plošně zdražily o 10 až 20 procent. Vysoké úrokové sazby ovlivnily jen ty, kteří nakupovali nemovitosti na hypotéku. Většina našich klientů ale dnes platí v hotovosti.

Jde o investice ze zahraničí, nebo takovou hotovost běžně disponují i Češi?

Před covidem víc než polovinu bytů v centru Prahy kupovali cizinci z různých koutů světa. Dnes nemáme jediného zahraničního klienta, s výjimkou těch, kteří tu trvale žijí. Ovšem v momentě, kdy pominou všechny restriktce a Česko se opět otevře zahraničním investo-

rům, budou cizinci nemovitosti v Česku zas nakupovat. To mimochodem zase bude tlačit na růst cen.

Kolik z nemovitostí, které prodáte, kupují lidé na bydlení a kolik na investování?

Přes 50 procent malometrážních bytů 1+kk a 2+kk do 70 metrů čtverečních prodáme lidem, kteří v nich neplánují bydlet. Mají to jako investici. Téměř 60 procent všech bytů lidé platí v hotovosti.

Vyplatí se ještě kupovat byty na investici?

Ano, ale jen pro ty klienty, kteří mají finanční prostředky v hotovosti a nepotřebují si brát hypoteční úvěr.

A co jejich pronájem?

Praha se teď vzpamatovává po mírném propadu v době covidu. Kapitola sama pro sebe je centrum, kde je propad kvůli Airbnb stále velký. Z hlediska výnosu z nájmu už to v Praze jako celku ale nedává smysl. Pokud si tam koupím byt, tak jen proto, abych v něm měl uložené peníze. Počítat se zhodnocením finančních prostředků čistě z nájmu se dnes už nedá. Jiná situace je v menších městech. Tam můžete počítat i se zajímavým výnosem z nájmu. V budoucnosti to nebude jiné.

Už dlouho se spekuluje o tom, že na trhu s nemovitostmi je bublina, která brzy praskne. Budou ceny nemovitostí klesat?

U nejžádanějších nemovitostí, což jsou malometrážní byty, které lidé kupují převážně jako investici, pokles neočekávám. Meziročně předpokládám růst přibližně o pět procent. Jiná situace může být u velkých bytů s výměrou nad 80 čtverečních metrů a velkých rodinných domů postavených před 15 až 20 lety. Tam by mohlo dojít ke stagnaci nebo mírnému poklesu. Souvisí to s hypotékami a energiemi. Lidé si hypotéku berou převážně na bydlení a cílí na větší byty a rodinné domy. A tam zdražení hypotéky může znamenat, že třeba nezaplátím energie, zvláště u velkých domů, u kterých se při stavbě nedbalo na energetickou náročnost. Jinak klesají jen ceny penzionů, hotelů, restaurací nebo sportovních hal. Těch se lidé zbavují.

A jak to bude s paneláky? Růst, stagnace nebo pokles?

Ceny paneláků budou růst do té doby, do-

kud budou růst platy lidí, kteří si je mohou dovolit kupovat. Panelákové byty jsou v tuto chvíli hodně poptávané zboží, očekávám u nich mírné zdražování.

Kde je hranice, kdy Češi přestanou mít na vlastní bydlení?

Budou na něj mít, dokud budou mít dobře placenou práci. Kdyby přišla nějaká větší krize a firmy neměly pro lidi práci, zastaví se růst platů a s tím i schopnost Čechů kupovat si vlastní bydlení.

Je něco, co by mohlo zdražování nemovitostí zastavit?

Masivní výstavba. Na trhu by se muselo najednou objevit velké množství nabídky. To se ale nepředpokládá. Developeři sice mají připravenou výstavbu desítek tisíc bytů, ale i tak to nestačí. V porovnání s tím, kolik lidí přichází do Prahy za prací, se bytů staví stále málo. Jejich nedostatek se rok od roku prohlubuje. Plus přibývají lidé, kteří kupují byty na investici.

O kolik podle vás zdraží byty za deset let?

Za posledních deset let podražily byty o 80 až 90 procent. Některé typy nemovitostí i o víc. A tak to podle mě bude pokračovat. Skoro bych dal ruku do ohně, že za pár let bude průměrná cena bytu v Praze dvojnásobná a bude přesahovat hodnotu 220 tisíc m². To je mimochodem dnešní cena bytu v Mnichově. Když porostou výdělky a my budeme dotahovat západní Evropu, logicky porostou i ceny bytů. A proč by Praha měla být nějak extra levnější než třeba Mnichov?

Objevily se na trhu v důsledku současné situace nějaké nové trendy?

Určitě. Hodně se teď řeší alternativní způsoby financování. Fenomémem je družstevní bydlení, které je zajímavou variantou pro ty, kteří si nemohou vzít hypotéku nebo nemají finance v hotovosti. Dnes přitom můžu mít v družstvu i jeden jediný byt. Dalším trendem jsou online aukce nemovitostí, kdy se stanoví základní cena a zájemci se pak mohou předhánět, kdo přihodí víc. To jde ovšem jen u nemovitostí, o které je velký zájem nebo jsou něčím výjimečné.

Není to výhodné jen pro prodávající?

Já vždycky říkám, že obchod dopadne jen tehdy, když je výhodný pro obě strany. A u aukcí je to krásně vidět. Prodávající chce vždycky logicky prodat za co nejvyšší cenu. Tu ale určí jen samotní kupující. Je totiž jen na jejich svobodné vůli, kolik za nemovitost nabídnou.

Zdroj: Finmag.cz

Jaký je rozdíl mezi ubytovací jednotkou a bytem?

12.4.2022 - V poslední době developeři stále častěji nabízejí k prodeji ubytovací jednotky. Vypadá to jako byt, ale fakticky podle zákona to byt není. Řekněme si tedy, jak zákon definuje jednotlivé prostory a jaký je mezi nimi právní a faktický rozdíl.

Jaký je rozdíl mezi bytem a ubytovací jednotkou?

Ubytovací jednotkou se nazývá jednotlivý pokoj nebo soubor místností, které svým stavebně-technickým uspořádáním a vybavením splňují požadavky na přechodné ubytování a jsou k tomuto účelu určeny. Za ubytovací jednotku je také považována jednotka zařízení sociálních služeb, určená k trvalému bydlení. Vyplyvá to z § 3 vyhlášky o technických požadavcích na stavby.

Zatímco **byt je tedy standardně užíván za účelem uspokojování bytových potřeb, především k trvalému bydlení**, ubytovací jednotka by měla (až na výjimky domů sociálních služeb) sloužit pouze k dočasnému ubytování. Klasické ubytovací jednotky se proto nacházejí v hotelech, penzionech, studentských kolejkách či na ubytovnách.

Protože jde o dočasné ubytování, jsou stavebně-technické požadavky na ubytovací jed-

notku oproti bytu mírnější, neboť ubytovací jednotka musí umožňovat pouze prozatímní pobyt v prostoru, kde je možné uspokojit své základní životní a společenské potřeby.

Lze mít v ubytovací jednotce přihlášen trvalý pobyt?

Co se týče přihlášení trvalého pobytu na adrese ubytovací jednotky, platí dle § 10/1 zákona o evidenci obyvatel (zák. č. 133/2000 Sb.), že občan může mít jen jedno místo trvalého pobytu, a to v objektu, který je podle zvláštního právního předpisu označen číslem popisným nebo evidenčním, popřípadě orientačním číslem, a který je určen pro bydlení, ubytování nebo individuální rekreaci. **Přihlášení trvalého pobytu na adrese ubytovací jednotky** (pokud se tato ubytovací jednotka nachází v příslušně očíslovaném objektu) tedy **je možné**.

Podle stanoviska ministerstva vnitra si otázka, zda objekt, do něhož se občan přihlásí

k trvalému pobytu, splňuje potřebné parametry, vyžaduje individuální posouzení. Pokud si není ohlašovna jistá, **může požádat o součinnost příslušný stavební úřad**. Je samozřejmě otázkou, zda má stavební úřad vůbec šanci se v praxi dozvědět, že je ubytovací jednotka vlastníkem užívána k trvalému bydlení. Pokud by to zjistil, existuje pro vlastníky určité riziko postihu za to, že v ubytovací jednotce bydlí nějaká osoba trvale, a není zde pouze ubytována třeba po dobu studia.

Prodej ubytovací jednotky

Jelikož ubytovací jednotka **může být** předmětem vlastnického práva, může být samozřejmě i tzv. zcizena (tj. **prodána či darována**). Vzhledem k tomu, že kupní cena se určuje dohodou smluvních stran, může být prodána i za podobnou cenu, jako byt ve stejné lokalitě. Jestliže by však bylo třeba určit cenu ubytovací jednotky znaleckým posudkem, lze předpokládat, že takto určená cena bude nižší než cena podobného bytu. To se může stát například, pokud se vlastník rozhodne použít ubytovací jednotku jako zástavu apod.

Rozhodnete-li se ubytovací jednotku zakoupit, získáte prostor, který je rozhodnutím stavebního úřadu určen k přechodnému ubytování. Proto může být ubytovací jednotka vhodnou investiční příležitostí, kterou lze využít ke krátkodobému pronájmu.

Zdroj: Realitymorava.cz

Profesní vzdělávání

NÁJEM BYTU A NEBYTOVÝCH PROSTOR

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

Termín: 13. 6. 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

Výkon správy nemovitostí

Kurz je určen všem zájemcům, kteří se zabývají nebo se chtějí věnovat správě nemovitostí.

Termín: 24. – 26.10.2022 (9-16 hod.)

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

Účastníci kurzu obdrží studijní materiál a **osvědčení o absolvování kurzu**.

Základní aspekty správy nemovitostí (úvod do problematiky)

Charakteristika jednotlivých činností správce nemovitostí

Přednáší: ing. Miroslav Láník, jednatel realitní společnosti, dlouholetá praxe v oblasti správy nemovitostí

Právní aspekty správy nemovitostí

Přednáší: JUDr. Tomáš Pacner, spolumajitel realitní společnosti, dlouholetá praxe v realitní činnosti včetně správy nemovitostí

Bartoš: Zrychlíme konečně stavební řízení. Bez novely by nastal kolaps

7. 4. 2022

Ministerstvo pro místní rozvoj předložilo do mezíresortního připomínkového řízení návrh novely stavebního zákona, díky níž konečně začne v ČR fungovat stavební řízení a nenastane hrozící kolaps. Ten by byl totiž důsledkem destrukce smíšeného modelu veřejné správy. Ve spolupráci se samosprávami a kraji chceme tímto krokem změnit nový stavební zákon a zachovat stavební úřady na místní úrovni, kde rozhodují se znalostí prostředí. Stále přitom platí hlavní motto: Jeden úřad, jedno podání, jedno razítko.

„Naším cílem je, aby bylo stavební řízení předvídatelné a dokázalo se pružně přizpůsobit různým typům staveb a především pak, aby stavebník jednal pouze s jedním úřadem, a to nejlépe elektronicky. Není možné, aby lidé v jednadvacátém století čekali s papíry v ruce ve frontě na úřadě a trávili tím svoji dovolenou, jak tomu mnohokrát bývá. To je holý nesmysl,“ říká místopředseda vlády pro digitalizaci a ministr pro místní rozvoj Ivan Bartoš, přičemž dodává: *„Stavební zákon byl ušitý horkou jehlou a v rozporu se všemi politickými dohodami. Chceme napravit nejhorší excesy, které podle našeho názoru ohrožují jak stavební řízení samotné, tak zejména ochranu veřejných zájmů.“*

Novela ponechává Specializovaný a odvolací stavební úřad (SOSÚ) pro strategické a rozsáhlejší liniové stavby, který bude rozhodovat

o takzvaných vyhrazených stavbách, tedy o velkých infrastrukturálních projektech, dálnicích, elektrárnách atd. Na SOSÚ budou pracovat zaměstnanci specializovaní pouze na tento typ staveb, čímž se zvýší rychlost a kvalita. Zaveden bude také institut jednotného environmentálního povolení.

Cílem návrhu novely nového stavebního zákona je, aby nová institucionální podoba reagovala na skutečný výkon stávajících stavebních úřadů a ustanovila stavební úřad tam, kde bude k dispozici dostatek kvalifikovaných úředníků na straně jedné a bude zajištěna digitalizace, která je pak nezbytným předpokladem pro rychlé, transparentní, digitální a občanovi blízké stavební řízení prostřednictvím Portálu stavebníka. Navrhuje se také posílení metodické role Ministerstva pro místní rozvoj zejména

ve vztahu k obcím.

Z pohledu dotčených orgánů dochází oproti platnému stavebnímu zákonu ke změně v původním pojetí integrace dotčených orgánů. Dotčené orgány, které dnes nejsou součástí státní správy, integrovány do stavební správy nebudou. Náhradou za tuto změnu je ve spolupráci s Ministerstvem životního prostředí navrhováno do stavebního zákona zakotvení tzv. jednotného závazného stanoviska, které bude sloužit jako podklad pro stavební úřad v řízení o povolení záměru. Toto jednotné závazné stanovisko bude obsahovat podmínky a posouzení všech dotčených veřejných zájmů v oblasti ochrany životního prostředí.

Zrychlujeme proces územního plánování. Dřívější “zjednodušené projednání” bude nově standardem. V oblasti územního plánování je totiž cílem novely posílení role samosprávy v procesech pořizování územních opatření (o stavební uzávěře a o asanaci území), kdy bude nově samospráva (rada obce nebo rada kraje) rozhodovat o pořízení a vydávat územní opatření. Pořizování zajistí příslušný úřad územního plánování. Nově budou jasně identifikovány dotčené orgány, které se k návrhu územního opatření o stavební uzávěře vyjadřují. Významné je opětovné zavedení politiky územního rozvoje jakožto strategického nástroje územního plánování na úrovni státu, a to v rozsahu stávající politiky územního rozvoje. Změny územně plánovacích dokumentací budou pořizovány pouze zkráceným postupem, který odpovídá stavebnímu zákonu z roku 2006.

Zdroj: www.mmr.cz

Profesní vzdělávání

PRODEJ NEMOVITOSTÍ V EXEKUCI A INSOLVENCII ON-LINE

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: ON-LINE

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

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: 26. 9. 2022 (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

Aktuální situace ve stavebnictví a na trhu bydlení

Ve stavebnictví panuje velká nejistota kvůli bezprecedentnímu růstu cen stavebních materiálů, energií a nedostatku pracovníků. Tyto okolnosti z převážné míry vyvolané pandemií a aktuálně válkou na Ukrajině pak dále umocňují drahé úvěry (základní úroková sazba ČNB se za půl roku zvýšila z 0,5 % na současných 4,5 %). A dále pak také absolutní nejistota ohledně budoucnosti povolování nových staveb (projednává se odklad nově schváleného stavebního zákona o rok a mnoho změn)

■ Nová vláda představila své programové prohlášení, které obsahuje mnoho pozitivních kroků pro podporu stavebního rozvoje a zlepšení dostupnosti bydlení. Bez nového proročejového stavebního zákona, který bude rychle uveden do praxe, se ale řada z nich

■ Za druhé pololetí 2021 se v ČR povolilo téměř 25 tisíc nových bytů, což je nejvíce v novodobé historii. Rekordní výsledek ale kazí fakt, že se jedná jen o málo lepší hodnoty, než které byly běžné v letech 2006 a 2007

■ Poptávka po novém bydlení v druhé půlce 2021 klesla. V Praze se prodalo 2.700 nových bytů (v prvním pololetí 4.750), v regionech 3.900 nových bytů (oproti 5.700 bytům v prvním pololetí)

■ Hlavním omezujícím faktorem poptávky je nedostatečná nabídka nových bytů, která v Praze i regionech poklesla na historická minima. Přetrvávající převis poptávky nad nabídkou se projevil dalším prudkým růstem cen nových bytů. Velkou roli také hraje výrazné zdražování hypoték

■ Odhadovaná hodnota loni prodaných nových bytů v ČR činila 101,6 miliard Kč. Jen na DPH z nich stát získá přes 13 miliard Kč

■ Nová výstavba kancelářských budov se v 2021 dostala na nejnižší hodnotu od roku 2016. Prudký propad poptávky po kancelářských prostorech spojený s odchodem zaměstnanců na home office přiměl řadu developerů odložit nebo přepracovat stávající projekty.

V druhé polovině roku 2021 trend práce z domova již nepřetrvával v tak velkém rozsahu a neobsazenost kanceláří stagnovala

■ Naopak trh s průmyslovými a skladovými objekty zažívá velký rozmach. Na konci roku 2021 bylo v ČR rozestavěných rekordních 1,1 milionu m² průmyslových budov. Nová výstavba halových prostor se týká hlavně Brna, Olomouce. Část z rozestavěných prostor ale bude dokončena až v roce

2023 a již na přelomu roku z nich bylo pronajato téměř 80 %. Větší výstavbu, která by umožňovala pokrýt vysokou poptávku, ale nemožňuje nedostatek pozemků se stavebním povolením

■ Nadměrná poptávka má za následek i rekordně nízkou neobsazenost (nejnižší je v Praze) těchto prostor ke konci roku 2021 a z toho plynoucí rekordně vysoké a stále rostoucí nájemné

■ Poměr výstavby halových prostor se díky vyšší poptávce zvyšoval, a s ním i přínos pro ekonomiku, právě na úkor méně poptávaných kancelářských projektů, hotelů a retailových objektů

■ Produkce inženýrských staveb je podmíněna zejména veřejnými zakázkami a investicemi financovanými z veřejných zdrojů. V druhém pololetí roku 2021 se meziroční růst stavební produkce inženýrského stavitelství pohyboval okolo 4 %. Například výstavba nových dálnic byla v roce 2021 rekordní a s ní i rekordní výše investic do dopravní infrastruktury nemůže splnit

Věděli jste, že...

■ V Praze je v různých fázích schvalovacího procesu uvázlých přes 130 tisíc nových bytů. Ty by dokázaly nejen pomoci řešit současnou bytovou krizi, ale navíc by do napjatého státního rozpočtu přinesly více než 155 miliard Kč, a to jen na DPH

■ Na každém novém bytě stát velmi vydělává. Například v Praze veřejná správa inkasuje z každého bytu v průměru více než 1,5 milionu korun. Z toho stát na DPH zhruba 1,25 milionu a kolem čtvrt milionu pak město ve formě nově požadovaných příspěvků od investorů

■ Stavebnictví je odvětvím s jedním z největších multiplikačních efektů. Každá investice ve stavebnictví má potenciál zvýšit produkci Česka o zhruba trojnásobek své hodnoty

Prognóza vývoje stavebnictví a trhu bydlení

■ Situaci ve stavebnictví bude nadále provázet nejistota ohledně cen a dostupnosti materiálů a energií a ohledně nedostatku pracovníků. Také vysoké úroky firemních úvěrů a hypoték a nejistota ohledně toho, co a kdy přinese nyní odkládaný a upravovaný stavební zákon tuto nejistotu dále prohlubují

■ Dá se očekávat, že řada připravovaných projektů bytových i nebytových staveb se nyní odloží nebo se bude přepracovávat a optimalizovat. S ohledem na zásadně se zdražující investorské financování se dá také očekávat, že celá řada projektů (zejména těch připravovaných menšími nebo finančně slabšími firmami) změní své majitele

Poptávka po novém bydlení bude dál vysoce převyšovat nabídku. Díky většímu počtu stavebních povolení v loňském roce se sice nabídka nových bytů opět mírně zvýší, stále jich ale bude na trhu výrazný nedostatek. Nízká nabídka bude i nadále hlavním omezujícím faktorem poptávky. Ta se po loňském rekordním roce vrátí nejspíše k hodnotám, které byly dva roky zpět

■ Ceny nových bytů vlivem výše uvedených faktorů i nadále porostou, i když již ne takovým tempem, jako v loňském roce. Nejpravděpodobnější je růst v rozmezí 5–10 % za rok

■ Poptávka po kancelářských prostorách v souvislosti s oživením ekonomiky po pandemii dále pozvolna poroste, což přinese i pozvolné zvyšování nové výstavby. Velmi však záleží na dalším vývoji ekonomiky a dostupnosti úvěrového financování

■ Poptávka po průmyslových a halových prostorách dále výrazně poroste, pro rok 2022 se předpokládá nárůst o cca 80 % oproti průměru předchozích šesti let. Během roku by mohlo být dokončeno až 1,5 milionu m²

■ Velká stavební aktivita by měla pokračovat i u inženýrských staveb. Na přelomu roku bylo rozestavěno cca 220 km dálnic a silnic I. třídy a velký objem investic je plánován i na rok 2022.

Poslanecká sněmovna schválila rozpočet Státního fondu dopravní infrastruktury na rok 2022 ve výši téměř 128 mld. Kč, přičemž 46 mld. Kč půjde z evropských fondů

Z materiálu „Pololetní analýza stavebnictví a trhu bydlení“;

Zdroj: Sdružení pro architekturu a rozvoj; www.arch-rozvoj.cz

Realitní profese v Německu

Častými našimi obchodními partnery, resp. zákazníky jsou Němci. V rámci realitních transakcí bývají často zastupováni německými zprostředkovateli. Není proto na škodu vědět, jak je realitní profese regulována německými předpisy. Je poměrně zajímavé, že náš západní soused je k regulaci realitních profesí poměrně benevolentní (oproti např. Rakousku), přesto profese prosperuje. Možná, nebo že by právě proto, že většina realitních makléřů a správců nemovitostí se dobrovolně sdružuje v jedné realitní asociaci? Původně dvě profesní asociace Ring Deutscher Makler (RDM) a Verband Deutscher Makler (VDM) se totiž dokázaly v roce 2004 sloučit a vytvořit IVD (Federální asociace realitních poradců, makléřů, administrátorů a expertů). Možná i v tomto kroku dokážeme jednou najít nějakou inspiraci.

Legislativa

Němečtí realitní makléři a správci nemovitostí jsou regulováni kombinací státní regulace a samoregulačních procesů. OSVČ profesionálové a realitní společnosti musí pro své podnikání získat povolení od své místní hospodářské komory resp. obecního úřadu. Na zaměstnance se nařízení konkrétně nevztahuje, mohou pracovat na základě pověření zaměstnavatele, tzn. odpovědnost se vztahuje na zaměstnavatele. Není však k dispozici rejstřík realitních zprostředkovatelů ani veřejná informace o tom, kdo je držitelem povolení. Názvy „Realitní zprostředkovatel“, ani „Správce nemovitostí“ nejsou v Německu chráněny zákonem.

Pracovní požadavky

Aby žadatelé obdrželi povolení pracovat v profesích jako jsou realitní makléř nebo správce nemovitostí, musejí pouze prokázat, že mají čistý trestní rejstřík a nejsou v insolvenční. Pro přístup k těmto profesím nepotřebují zájemci splnit žádné vzdělávací požadavky (požadavky na odbornou způsobilost) ani dokládat nějakou praxi. To budou muset dokládat až postupně (viz. dále v textu). Není nařízeno ani povinné členství v národní asociaci, kterou je v Německu Immobilienverband Deutschland (IVD). Pokud si však někdo přeje do IVD – největšího německého sdružení pro realitní profesionály – vstoupit, je třeba již v rámci žádosti o členství prokázat alespoň jistou míru profesionality. K prokázání svých schopností v oboru mohou žadatelé buď poskytnout doklady o příslušné kvalifikaci (vzdělání) nebo složit ústní zkoušku. Dále je potřeba doložit doklady o dvouleté praktické zkušenosti v oboru.

Praxe v německu

Němečtí realitní makléři a správci nemovitostí musí absolvovat 20 hodin celoživotního

vzdělávání (ze zákona v rozmezí tří let), které poskytuje několik soukromých akademií nebo jiných subjektů. Alternativou, další možností, kterou mají odborníci k dispozici, je dokládání dokladů o účasti na odborných konferencích, na kterých pořadatel vydává příslušné certifikáty. Pokud profesionál vykonává obě profese, množství hodin celoživotního vzdělávání se navyšuje na 40 hodin (rovněž do tří let).

V kontrastu s těmito požadavky je skutečnost, že neexistuje žádný legislativní požadavek na pojištění profesní odpovědnosti, ani na dodržování nějakého oficiálního etického kodexu. Výjimkou je povinnost uzavření pojištění profesní odpovědnosti, pokud se jedná o správce nemovitostí zabývající se bydlením, resp. rezidenčním trhem. Vzhledem k tomu, že němečtí realitní agenti nikdy nespravují peníze pro tzv. třetí stranu, neukládá německá legislativa realitním makléřům povinnost mít samostatný účet pouze pro prostředky klienta, ani nenařizuje kompenzační fond pro spotřebitele.

Němečtí agenti mohou (obdobně, jako je tomu u nás) zastupovat kupující i prodávající ve stejné realitní transakci. To však neplatí pro sektor pronájmu, kde zastupují výhradně pronajímatele.

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

Zdroj: Asociace realitních kanceláří České republiky a CEPI



Využívejte všech výhod členství v Asociaci realitních kanceláří České republiky

Naše průzkumy na českém trhu nemovitostí potvrdily, že se klienti stále více obracejí na realitní kanceláře, které jsou členem ARKČR.

- Členství vnímají jako garanci kvality. Vědí, že členem se může stát pouze taková RK, která dodržuje nadstandardní pravidla.
- Důvěřují v možnost řešení případných neshod prostřednictvím nezávislé dozorní rady asociace.

PRESTIŽ

- **Používejte logo Asociace realitních kanceláří České republiky**
K hlavním výhodám každé členské kanceláře patří sounáležitost s realitními kancelářemi, ke kterým mají klienti oprávněnou důvěru. Asociace realitních kanceláří České republiky je otevřena všem, kdo mají zájem stát se jejími členy, ale zároveň si klade pro přijetí podmínky, které souvisejí zejména s odbornou a etickou připraveností pro výkon činnosti. To dává garance klientům při výběru realitní kanceláře. Člen asociace je oprávněn užívat logo asociace jako značku kvality své realitní kanceláře.

INFORMAČNÍ A PORADENSKÝ SERVIS

Členové dostávají:

- jednou měsíčně Realitní magazín ARK ČR s aktuálními informacemi o dění na realitním trhu a o dalších souvisejících událostech,
- informace (včetně vzorových smluv) na webových stránkách asociace jen pro členy,
- aktuální informace prostřednictvím direct e-mailu.

Členové mohou:

- zasílat na sekretariát asociace svoje dotazy právního či daňového charakteru a dostávají zdarma prostřednictvím sekretariátu odpovědi od právníků či daňových poradců, kteří s ARK ČR spolupracují,
- využívat asociační formulářové zprostředkovatelské smlouvy,
- využívat realitní market (e-shop) s produkty pro realitní kanceláře.

OBCHODNÍ SPOLUPRÁCE

- **Systém vzájemného sdílení nabídek (MLS ARK)**
Jedná se o víc, než inzerci na realitních serverech! Pouze člen asociace může svým klientům nabídnout umístění nabídek do uzavřeného systému spolupráce, který na základě přísných pravidel používá dalších až 2000 makléřů a tak jej přesvědčit, proč je uzavření exkluzivní smlouvy výhodné.

Systém umožňuje usnadnění a zrychlení obchodní spolupráce mezi členy asociace a přispívá tak ke zvýšení obrátu realitních kanceláří zapojených do systému.

SNÍŽENÍ NÁKLADŮ NA PROVOZ RK

- **Zdarma** inzerce nemovitostí na arkcr.cz. Všechny nabídky se navíc zobrazují u členské RK v seznamu členů, nejnavštěvovanější části webu asociace.
- **Slevy u mobilních operátorů**, např. od 285,- Kč + DPH měsíčně za neomezené volání do všech sítí v ČR + 2GB dat
- **Slevy při inzerci** nabídek nemovitostí na realitních serverech reality.idnes.cz; realitycechy.cz; realitymorava.cz; reality.cz; reality.mix.cz, ulovdomov.cz.
- **Sleva pojištění odpovědnosti** na rizika vyplývající z realitní činnosti – zákonná povinnost
- **Slevy při účasti na kurzech** pořádaných ARK ČR (pro členy je poskytována sleva na všechny kurzy požádané asociací ve výši 30 %, což činí cca 500 Kč na 1 den kurzu)
- **Sleva 2 tis. Kč na poplatek za konání zkoušky odborné způsobilosti**
- **Operativní leasing na osobní auta** – výhodné podmínky pro členy
- **3D virtuální prohlídky firmy Matterport** – slevy pro členy



Používáním loga posílíte prestiž své realitní kanceláře u klientů. Používat logo Asociace realitních kanceláří České republiky smí pouze člen asociace.

Aktuální informace o službách pro členy získáte na sekretariátu
ARK ČR 272 762 953, 608 446 656.



Zajímavé články

- T. Nidetzký v debatě o trhu s bydlením
Viceguvernér ČNB Tomáš Nidetzký v debatě České bankovní asociace ➤
- Víte, odkud se berou peníze a co je to RPSN? Ne? Tak se dívejte! ➤
- Zákaz starých kotlů v domácnostech se odkládá ➤
- Chcete stavět? Požadavky na energetickou náročnost domu jsou přísnější ➤
- Nečekaný zvrat! Kritizovaný nový stavební zákon zvítězil v prestižní anketě Zákon roku ➤
- Zdenka Klupalová: Vývoj a trendy nemovitostního trhu ➤
- Hypotéky: přes razantní pokles zůstává poptávka nadprůměrná ➤



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.

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.

Realitní magazín ARK ČR

měsíčník
5/2022
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. Neprodejně.




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

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





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

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!

