

REALITNÍ MAGAZÍN



ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘŮ
ČESKÉ REPUBLIKY



Ing. arch. Jan Borůvka, CIPS, byl zvolen prezidentem CEPI

Asociace realitních kanceláří České republiky je členem CEPI, největšího sdružení všech evropských realitních profesních asociací. Na výročním zasedání CEPI, které se konalo v sobotu 25. června 2022 v Sofii, byl s podporou 100 % všech členů zvolen na pozici prezidenta CEPI Ing. arch. Jan Borůvka, CIPS.

Jsme hrdí, že byl do čela CEPI na následující volební období zvolen zástupce Asociace realitních kanceláří České republiky! Potvrzuje to, že české aktivity jsou pro EU významné a zároveň to dává šance více legálně ovlivňovat přípravu některých evropských předpisů. Zejména ve snahách o podporu evropského trhu nemovitostí a zejména úlohy realitních zprostředkovatelů a správců nemovitostí, ale také při zamezování vzniku zbytečných administrativních povinností, kterými jsou realitní zprostředkovatelé v EU, často neúměrně, zatěžováni.

Letošní zasedání se po několika letech anti

covidových opatření konečně mohlo uskutečnit prezenční formou. Proto také byla účast vysoká. Při výběru lokace pro konání výročního setkání se vedení CEPI rozhodlo pro Bulharskou Sofii.

Kromě dvoudenního vlastního náročného CEPI programu mohli zástupci jednotlivých členských států CEPI podpořit celodenní konferenci Národní asociace realitních makléřů Bulharska, která se konala při příležitosti oslav 30. výročí jejího založení.

Zástupci CEPI se aktivně zúčastnili programu konference, která byla celá simultánně tlumočena.

Na programu výroční konference NREA se diskutovala mimo jiné témata jako:

- Evropské realitní panorama – diskusní panel na téma současných problémů evropského trhu
- Výzvy a příležitosti regulovaných trhů
- Zelená, udržitelná a energeticky účinná budoucnost
- Zásady a nástroje pro ochranu údajů proti praní špinavých peněz

Jan Borůvka, spolu s prezidentem Národní asociace realitních makléřů Bulharska Dobromirem Ganevem, s Luisem de Prado ze španělské asociace CGCAFE a prezidentem belgického institutu IPI Nicolasem Watillonem, navštívil v průběhu konání setkání CEPI v Sofii náměstka ministra Ministerstva pro místní rozvoj a veřejné práce Bulharska. Cílem bylo podpořit snahy bulharských kolegů o zavedení zákona, který má činnost realitních makléřů v Bulharsku v budoucnu regulovat a v zásadě je již kompletně připraven. Bulharsko a Rumunsko jsou jedny z posledních zemí, kde činnost realitních makléřů není legislativně upravena. Z diskusí vyplynulo, že největším problémem v Bulharsku je zejména odborná způsobilost, která, obdobně, jako tomu bylo donedávna u nás, není po realitních makléřích vyžadována.

Příští jednání CEPI s širší členskou účastí evropských členů CEPI, jehož hlavním bodem programu bude volba nového představenstva CEPI, se bude konat 24. a 25. listopadu v irském Dublinu.

Pro rok 2023 se nabízí uspořádat jarní, respektive podzimní pracovní setkání CEPI v Praze, k čemuž by jistě bylo vhodné připojit některou z plánovaných realitních konferencí pro rok 2023. Určitě by to podpořilo prestiž takového odborného setkání.

- red -



KURZ REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATEL

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.

**Místo konání: sídlo ARK ČR, Strašnická 3165/1b, Praha 10,
Termín: 5. 9. 2022 – 7. 10. 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

Valná hromada ARK ČR

Letošní valná hromada (9. 6. 2022) členů Asociace realitních kanceláří České republiky se po třech letech konala opět na jižní Moravě. Tentokrát jsme se sešli v krásně zrekonstruované budově hotelu Lotrinský ve Velkých Pavlovicích. Hotel (původně sýpka, postavená v roce 1780) nese jméno císaře Františka Štěpána Lotrinského, manžela české a uherské královny Marie Terezie.

Kromě běžných věcí, které je nutné každý rok projednat, byl součástí této valné hromady také zajímavý doprovodný program. K aktuálním otázkám aplikace předpisů týkajících se AML vystoupil pan Michal Pazdera. Systém Matterport (videoprohlídky nemovitostí) představil pan Karel Novák, zástupce firmy Smart - výhradního dodavatele systému pro ČR. S aktuálním stavem vývoje systému a představení jeho funkcí pro realitní kanceláře společnosti IGLUU s.r.o. seznámil zástupce společnosti pan Michal Švub. Na závěr doprovodného progra-

mu VH proběhlo vystoupení a diskuze k problematice smluvních pokut v realitní činnosti.



Ani tentokrát nebyla porušena tradice všech valných hromad ARK ČR, které se v průběhu více než 30ti let existence Asociace konaly na jižní Moravě, tj. večerní setkání členů z celé republiky u dobrého moravského vína a skvělé cimbálové muziky.



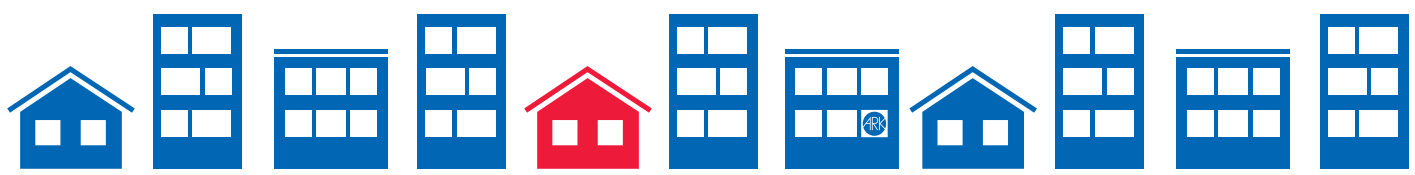
Pozvánka

Turnaj v beach volejbale o pohár prezidenta ARK ČR – rezervace účasti

Vážení realitní přátelé!
Zveme vás k účasti na již tradičním Turnaji o pohár prezidenta ARK ČR v beach volejbalu.

Turnaj se uskuteční v pátek 19. srpna 2022

Místo konání turnaje: Žluté lázně, Praha
Bližší informace zde



Anketa k aktuální situaci na realitním trhu

Pro toto číslo Realitního magazínu jsme obrátili na několik majitelů našich členských kanceláří s otázkami, které se týkají aktuální situace na českém realitním trhu. Na otázky odpovídali ing. Jaroslav Novotný (člen Asociační rady /AR/ a emeritní prezident ARK ČR; RAK CZ, a.s.), Robert Hanzl (člen AR; NEXT Reality Group a.s.), ing. Jaroslav Nekola (člen Dozorčí rady; IDEAL REALITY Hradec Králové, spol. s r.o.), Mgr. Tomáš Kokna (REAL SPEKTRUM a.s.), Ing. Karel Venera (HAVE reality s.r.o.).

Jaké trendy pozorujete v současné době ve vašem regionu na realitním trhu v oblasti rezidenčních nemovitostí? Vyrovnává se alespoň částečně nabídka s poptávkou? Zastavil se růst cen u větších resp. u menších bytů?

J. Novotný: Podle našich dosavadních zkušeností je ještě brzo na to dělat nějaké větší trendové prognózy. Je však zřetelné, že poptávka po rezidenčním bydlení lehce ochladla, resp. je patrný nižší zájem klientů o hypoteční úvěrování. Řada klientů je odrazena ztíženými podmínkami, vyššími úrokovými sazbami a řada klientů již na objemnější hypotéku nedosáhne. Také vývoj cen stavebních prací a hmot odradil řadu stavebníků rodinných, ale i bytových domů.

R. Hanzl: Poptávka po nakupech rezidenčních nemovitostí ubyla v průměru o 50 %, tím pádem ano, dochází k postupnému vyrovnání na celém trhu. Nicméně kdybych měl být konkrétnější, nejmenší poptávka je aktuálně po rodinných domech s cenou nad 10 mil. Kč a velkých bytech, nad 100 m². Solidně se stále prodávají malometrážní byty, typicky 2+kk a 2+1 a pozemky.

J. Nekola: Určitě se vyrovnává poslední 2-3 měsíce nabídka s poptávkou a ceny spíše stagnují (majitelé zatím nechtějí slevovat). Realizace prodejů se zpomalily.

T. Kokna: Trend je v současné době jednoznačný a to takový, že poptávka téměř zamrzla. Důvody jsou všeobecně známé. Hlavní je nedostupnost hypotečního úvěru pro většinu zájemců. Úrokové sazby, výše vlastních zdrojů a přísné posuzování žadatelů ze strany bank v kombinaci s cenou nemovitostí generuje jasný výsledek. Tato situace má vliv na to, že na trhu přibývá nemovitostí k prodeji, a to v každém segmentu a tím pádem také na to, že se růst cen plošně zastavil. Výjimkou jsou pouze nemovitosti v těch nejlukrativnějších lokalitách, které ale kupují výhradně zájemci s hotovostí.

K. Venera: Růst cen se zastavil, což považujeme za zdravé, zejména pak u dražších a větších nemovitostí (větších domů na vesnici či malých městech, velkých bytů apod.). Trendem jsou a budou menší byty a domy s lepší energetickou bilancí a tudíž levnější na provoz.

Jaký je podíl (podle vašich statistik) nákupu rezidenčních nemovitostí pomocí hypotéky a jaký z vlastních prostředků?

J. Novotný: Do loňského roku hypoteční financování jasně převládalo. V letošním roce se poměr obrací.

R. Hanzl: Z našich dat je to přibližně 80 % ve prospěch financování z vlastních zdrojů a 20 % financování pomocí hypotečního úvěru.

J. Nekola: Z naší zkušenosti letos prodáváme rezidenční nemovitosti výhradně bez hypotéky.

T. Kokna: Za poslední 3 měsíce 20/80 (hypotéka/hotovost) a podíl nákupu prostřednictvím úvěru nadále klesá.

K. Venera: Vlastní zdroje x hypotéky nyní cca 60 x 40. Peníze jsou drahé a hůře dostupné = největší momentální problém pro realitní trh.

Jak vypadá u vás možnost pronájmu bytu, resp. v jakých cenových relacích se pohybují ceny pronájmu u jednotlivých bytů dle velikosti? Registrujete růst, stagnaci nebo pokles cen pronájmů?

J. Novotný: Oproti minulým letům poptávka po nájemním bydlení v letošním roce vzrostla. Jaký dopad, v delším časovém horizontu to bude mít na ceny, ukáže trh. Logicky by měl nastat růst. Z našich zkušeností bych řekl, že pronajímatelé významněji zvýšili své nároky na „kvalitu“ nájemce. Řekl bych, že někdy více upřednostňují bonitu klienta, reference, dlouhodobost nájmu atd. nad vyšší nájmu.

R. Hanzl: Pozorujeme rozhodně nárůst poptávky po pronájmech. V únoru a březnu o dvojnásobek, poté se tento trh stabilizoval. S tím související i mírný růst cen, meziroční vyjádření na úrovni 10 až 15 %. A nabídka nájemního bydlení poklesla zhruba o 50 %.

J. Nekola: Cenové relace v Hradci Králové: Garsonka: cca 7 tis. Kč/měsíc

1+1 : cca 9 tis.

2+1 : 11 tis.

3+1: 13 tis

Větší: individuálně

Trendy:

Začátkem roku zvýšený zájem o pronájmy, poslední dobou se nabídka s poptávkou vyrovnaly a o pronájmy je zájem spíše jenom od cizinců /Ukrajinců).

T. Kokna: Se situací, kterou jsem popsal výše, jde ruku v ruce změna trhu, a to jednoznačný obrát k nájemnímu bydlení. Nárůst poptávky je v posledních týdnech enormní. Jsou to ale spojené nádoby. Vyšší poptávka žene cenu nájemního bydlení nahoru. Předpokládám, že tento růst cen se zastaví až s vyššími náklady na energie, které se všeobecně očekávají koncem léta.

K. Venera: U pronájmů je trend opačný a to z několika důvodů: Zejména: 1) Drahé peníze a dostupnost hypoték. 2) Příliv migrantů způsobený válkou na Ukrajině. Tedy ceny pronájmů rostou a převládá poptávka nad nabídkou.

Jaký je ve vaší lokalitě v současné době zájem o rekreační nemovitosti ve srovnání s obdobím minulých dvou let?

J. Novotný: V současné době evidujeme stále velký zájem o tento typ nemovitostí. Obdobně jako v minulých letech. Jen jich je na trhu poměrně málo.

R. Hanzl: V rámci celé ČR je rozhodně menší poptávka po rekreačním bydlení oproti extrémním dvou letům. Přirovnal bych to k situaci před covidem. Ceny již nerostou.

J. Nekola: Lehký pokles, ale prodává se dále.

T. Kokna: Poptávka po rekreačních nemovitostech je vysoká. Evidujeme dva proudy. První je poptávka po nemovitostech v příměstských lokalitách, kdy by měla nemovitost sloužit jako alternativa pro trvalé bydlení. Druhý je poptávka po nemovitostech v zajímavých rekreačních oblastech, kdy se jedná o investici za účelem pronájmu, protože tuzemská rekreace je na prudkém vzestupu.

K. Venera: Zájem o rekreační nemovitosti nepoklesl, obvykle jsou totiž cenově dostupnější než domy či byty. Lidé často v rekreačních objektech trvalé pobývají.

V minulých cca dvou letech klesal zájem o pronájem kancelářských prostor (covid, homeoffice...). Pokud tomu tak bylo ve vaší lokalitě, projevuje se u vás v tomto segmentu oživení?

J. Novotný: Z našich zkušeností bych opět řekl, že je příliš brzo na to dělat nějaké statistické vyhodnocení a prognózy.

R. Hanzl: Určitě ano, je evidentní, že se vše vrací do starých kolejí a firmy mají opět zájem o komerční prostory.

J. Nekola: Evidujeme částečné oživení.

T. Kokna: V lokalitě Brno za poslední 2-3 roky evidujeme opačný trend. K určitému ochlazení došlo v období covidových uzávěr. Nicméně nárůst zájmu firem byl následně skokový. Seg-

Pokračování na str. 5

Anketa k aktuální situaci na realitním trhu

Pokračování ze str. 4

ment zájemců se změnil na odvětví, kterým se pochopitelně v aktuální době daří. Pro region Brna jsou to tradičně společnosti navázané na kvalifikovanou pracovní sílu brněnských univerzit. Vzhledem k někdy trochu nečitelnému růstu klientů v následujících letech jsou čím dál častější také potřeby opcí na další prostory nebo plánované navýšení pronajímaných prostor již od startu.

Stále častěji nás však oslovují i firmy, které potřebují v návaznosti na nově zavedený systém práce (většinou částečný homeoffice) svoje prostory konsolidovat. Zde se setkáváme se dvěma druhy obchodu, které závisí na klientově uzavřené nájemní smlouvě. Podnájem části prostor klienta, a tak zefektivnění ekonomiky pronájmu, v případě, že smlouvu nelze v kratším horizontu vypovědět. Nebo hledání nových menších prostor.

Očekáváme poměrně zajímavé období v návaznosti na dostavbu komerčních projektů v letech 2023-2025. Vzhledem k souběhu realizace několika kancelářských objektů budou

zajímavé související pobídky pronajímatelů, a tedy velmi důležitá role nás jako zprostředkovatele.

Máme 6/2022 a dle dosavadního průběhu vše nasvědčuje, že nás čeká klasické komerční realitní léto – prázdniny. Vnímám to jako velký nádech před zajímavým 4Q/2022. Neboť očekáváme, že na přelomu 9-10/2022 po návratu z dovolených se rapidně zvýší aktivita firem, které budou chtít od nového roku nové prostory. Chceme jim tento proces maximálně usnadnit, a proto jsme spustili nový specializovaný web donajmu.cz, kde je ucelená a aktualizovaná nabídka většiny kancelářských prostor v Brně.

K. Venera: Oživení se zatím výrazně neprojevuje.

Myslíte si, že vynucené prodeje bytů těch vlastníků, kteří nebudou schopni splácet hypotéku, bude natolik významný, že nějak ovlivní situaci na realitním trhu?

J. Novotný: Myslím, že jakýkoliv názor a prognóza je v současné době trochu mimo.

Doba je tak překotná, že důsledky všeho co se děje, budou teprve vycházet najevo.

R. Hanzl: Nemyslím si. Banky nenechají klienty padnout, domluví se s nimi na úpravě splátek, například prodloužením doby poskytnutého úvěru apod. Je třeba si uvědomit, že všichni, kteří si brali hypotéky před 4 až 5 lety a nyní se jich týká zvýšení úroku, tak kupovali nemovitosti o 30 – 50 % levněji, než jsou aktuální ceny.

J. Nekola: To úplně nedokážu odhadnout, ale myslím si, že bude tlak na nižší cenu každopádně u těch nemovitostí, kde majitelé budou potřebovat prodat, protože potřebují finance.

T. Kokna: Ano, osobně se domnívám, že to tak bude. Situace na hypotečním trhu, která má za příčinu prudký nárůst úrokových sazeb, dožene spoustu lidí k prodeji vlastní nemovitosti a přesunu k nájemnímu bydlení. Očekávám také, že toto bude jeden z důvodů, proč se zastaví růst cen nemovitostí.

K. Venera: Nemyslím, komerční banky i lidé jsou naštěstí v ČR relativně zodpovědní. Určitě takových nemovitostí na trhu přibude, ale dnes to nepovažuji za klíčové téma. Snad se v tomto nemýlím.

- pk -

Profesní vzdělávání

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

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

Rekodifikace stavebního práva (4. část) – stavební řád

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 stavebního řádu.

Stavební řád je upraven v části šesté nového stavebního zákona, která je rozdělena na celkem devět hlav.

Hlava I obsahuje obecná ustanovení týkající se způsobu a formy podání žádosti, včetně vazby na možnost podání prostřednictvím portálu stavebníka, tedy elektronickou formou, a to včetně podání projektové dokumentace.

V hlavě II jsou upraveny úkony před zahájením řízení, jako je např. předběžná informace, kterou kromě stavebního úřadu může poskytnout nově i dotčený orgán, dále jsou zde upraveny požadavky na vyjádření dotčeného orgánu a koordinované vyjádření a jsou stanoveny lhůty pro vydání těchto vyjádření. Pokud dotčený orgán nevydá ve stanovené lhůtě vyjádření či závazné stanovisko, považuje se za souhlasné a bez podmínek. Tato „fikce souhlasu“ však neplatí pro např. závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí apod. Fiktivní souhlas není v novém stavebním zákoně novinkou, neboť i stávající stavební zákon a správní řád s touto možností již pracují a fiktivní závazná stanoviska jsou „vydávána“ i nyní.

Hlava III obsahuje obecná ustanovení o řízení, jako je např. stanovení okruhu účastníků řízení, které se od stávající právní úpravy výrazně neodlišuje, neboť nelze účastníkům řízení odejmout účastenství a možnost obrany při dotčení jejich vlastnických či jiných práv. Součástí této části zákona je vymezení obsahu žádosti o povolení záměru a stanovení postupu v případě, kdy žádost není úplná. Nově je stanovena lhůta týkající se vyrozumění zahájení řízení, kdy je v novém stavebním zákoně jasně řečeno, že stavební úřad „bezodkladně, nejpozději do 7 dnů od zahájení řízení“ vyrozumí účastníky řízení o zahájení. Důležité je zdůraznit, že lhůty začínají běžet od bezvadné žádosti, nelze je vztahovat k podání neúplné žádosti. Pokud jsou v rámci řízení podány námitky a stavební úřad je shledá jako důvodné, bude stavebníkovi umožněno, aby se k podaným námitkám vyjádřil. Možnost vyjádřit se k podaným námitkám je nastavena nově, dnešní právní úprava ji sice nevyklučuje, ale stávající znění stavebního zákona ji přímo neupravuje. Součástí hlavy III je také popis postupu posouzení záměru stavebním úřadem, kde, mimo jiné, stavební úřad

bude opět posuzovat soulad záměru s územně plánovací dokumentací tak, jak posuzoval tento soulad podle stavebního zákona účinného do 31.12.2017. Pokud stavební úřad zjistí, že nemůže žádosti vyhovět, stavebník se bude moci k této skutečnosti vyjádřit na základě vyrozumění stavebního úřadu. V projednávané změně nového stavebního zákona je však toto ustanovení nahrazeno „vyjádřením projektanta“ v případě podání námitek souvisejících s technickými požadavky na stavbu.

V hlavě III lze dále nalézt požadavky na rozhodnutí o povolení záměru, včetně stanovení lhůt pro vydání rozhodnutí, a to 30 dnů od zahájení řízení v případě jednoduché stavby, 60 dnů v ostatních případech, u záměru EIA pak je stanovena lhůta 120 dnů. Lhůty lze prodloužit, parametry prodloužení jsou zde opět jasně nastaveny. Nově je upravena platnost povolení, a to tak, že povolení záměru platí 2 roky ode dne nabytí právní moci a pokud byla zahájena stavba v této lhůtě, prodloužuje se doba platnosti na 10 let od právní moci povolení. U vyhrazených staveb tato 10letá lhůta neplatí a pokud je vyhrazená stavba zahájena, nepozbývá její povolení platnosti. Jsou nastavena pravidla také pro prodloužení platnosti s tím, že je umožněno v případě, kdy nedošlo k takové změně podmínek, která by vyžadovala doplnění podkladů, aby stavební úřad vydal rozhodnutí jako první úkon v řízení.

Součástí hlavy III jsou také pravidla pro vedení řízení s posouzením vlivů v případě záměrů EIA, které však s ohledem na případný vznik jednotného environmentálního stanoviska postrádá významu (zákon o jednotném environmentálním stanovisku je ministerstvem životního prostředí připravován a probíhá mezirezortní připomínkové řízení). Pravidla pro toto řízení se výrazně neliší od stávající právní úpravy, jsou nastavena v souladu se zákonem č. 100/2001 Sb.

Hlava III obsahuje dále požadavky pro tzv. zrychlené řízení, které je obdobou dnešních zjednodušených postupů, kdy stavebník dodá veškeré podklady, včetně souhlasů účastníků řízení se záměrem, a stavební úřad pak může vydat povolení stavby jako první úkon v řízení. Toto povolení se pak oznamuje nejen účastníkům řízení, ale také se zveřejní na úřední desce.

Součástí stavebního zákona jsou také povolení nestavebních záměrů, jako terénních úprav, dělení a scelování pozemků či stavení ochranného pásma. Řízení o těchto nestavebních



záměrech jsou však totožná s řízením o povolení záměru, resp. stavby. Ve stavebním zákoně pak můžeme nalézt institut tzv. rámcového povolení, které se vydává v případě staveb v areálu jaderného zařízení a u staveb v působnosti jiného stavebního úřadu, tedy ministerstva vnitra, ministerstva obrany a ministerstva spravedlnosti. Rámcové povolení není povolením stavby, nýbrž je podkladem pro vydání povolení jinými stavebními úřady či specializovaným a odvolacím stavebním úřadem v případě staveb v areálu jaderného zařízení.

Nový stavební zákon zavádí princip apelace v odvolacím řízení, kdy odvolací orgán, pokud dojde k závěru, že napadené rozhodnutí je v rozporu s právními předpisy nebo je nesprávné, pak rozhodnutí nebo jeho část změnit. Jedná se o zvláštní úpravu ve vztahu ke správnímu řádu a odvolací orgány nebudou moci v rámci odvolacího řízení rozhodnutí rušit a vracet prvoinstančnímu stavebnímu úřadu k novému projednání, jako tomu bylo dosud, ale budou muset o věci rozhodnout tak, že rozhodnutí potvrdí nebo změnit. Nebude tak docházet k několika kolovým odvolacím řízením.

Hlava IV upravuje postup při povolení výjimky z požadavků na výstavbu, která se vydává v řízení o povolení záměru, tedy současně s povolením stavby, což je logické a rozumně nastavené, neboť souvisí s povolovaným záměrem. Odpadá tak nutnost žádat o spojení řízení o povolení záměru a řízení o povolení výjimky a vydávat usnesení o spojení těchto dvou řízení.

Hlava V řeší náhrady za škodu způsobenou stanovením ochranného pásma či v důsledku zrušení nebo změny rozhodnutí z moci úřední.

Hlava VI se pak již věnuje užívání stavby, je ustoupeno od vydávání kolaudačního souhlasu a plně se vracíme ke kolaudačnímu řízení a následně kolaudačnímu rozhodnutí. Částečně již existuje možnost vydat kolaudační rozhodnutí i ve stávajícím stavebním zákoně, tato možnost byla vynucena požadavkem stanovit i při kolaudaci podmínky, což kolaudační souhlas nedovoluje. Nový stavební zákon se tedy vrací ke kolaudačnímu rozhodnutí.

Hlava VII se věnuje odstraňování staveb, včetně nařízení o odstranění stavby. Nový stavební zákon dává možnost „černou stavbu“

Pokračování na str. 7

Rekodifikace stavebního práva (4. část) – stavební řád

Pokračování ze str. 6

dodatečně povolit, ovšem musí být splněny podmínky, a to: stavebník jednal v dobré víře, stavba nevyžaduje povolení výjimky z požadavků na výstavbu a byla uhrazena pokuta za přeštep související s touto „černou stavbou“. Stěžejní a velice náročné bude prokázání dobré víry při realizaci „černé stavby“, přičemž důkazní břemeno je na straně stavebníka.

Hlavy VIII a IX se pak věnují mimořádným opatřením souvisejícím se závažnými haváriemi, živelními pohromami, stanoví pravidla pro obnovu staveb poškozených mimořádnou událostí a v neposlední řadě řeší také postupy při archeologických nebo paleontologických nálezech.

Se stavebním řádem souvisí i přechodná ustanovení, která uvádí, že pro jakákoliv řízení, ať budou zahájena před účinností nového stavebního zákona či za jeho účinnosti, bude postupováno jen podle nového stavebního zákona. Je přesně upraveno, co se bude dít v případě běžícího územního řízení, pokud se v jeho průběhu stane nový stavební zákon účinný apod. V těchto řízeních bude stavební úřad vyzývat stavebník k doplnění dokumentace pro povolení stavby, aby mohl následně vydat povolení dle nového stavebního zákona. Pokud již bude existovat platné územní rozhodnutí, stavebník dle nového stavebního zákona podá žádost o povolení záměru, ale stavební úřad nebude v rámci řízení o povolení stavby hodnotit věci vyřešené v platném územním rozhodnutí.

Přechodná ustanovení však velice úzce souvisí s nastavením institucionálních změn a pokud dojde k návratu a zachování stavebních úřadů ve smíšeném modelu veřejné správy, pak budou upravena i tato přechodná ustanovení a je možné, že budou nastavena tak, jak

je obvyklé, tedy v řízeních zahájených před účinností nového stavebního zákona bude postupováno dle dosavadních právních předpisů.

Z výše uvedeného vyplývá, že nový stavební zákon obsahuje dvě zásadní novinky: apelační princip v odvolacím řízení a existence jednoho povolení stavby. Nový stavební zákon nezavádí zjednodušující instituty jako např. územní souhlas, ohlášení či kolaudační souhlas, ani nevyžaduje dva kroky vedoucí k realizaci stavby, tedy umístění a povolení stavby. Toto nastavení je uživatelsky přívětivé, neboť je zcela jasné, že pro povolení stavby musí stavebník absolvovat před stavebním úřadem pouze jedno řízení a pokud bude vydáno rozhodnutí o povolení stavby, může být realizace stavby zahájena. Dnešní stavební zákon již také s tímto institutem pracuje a nazývá ho společným povolením.

V současné době na půdě Senátu 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 zachována. 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
- e) nebo s výškou vzduť nad 10 m ode dna základové výpusti,
- f) stavby a zařízení přenosové soustavy,
- g) výroby elektřiny o celkovém instalovaném výkonu 100 MW a více,
- h) stavby a zařízení přepravní soustavy,
- i) zásobníky plynu,
- j) stavby a zařízení ropovodů a produktovodů, 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, které již bylo skončeno, 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, některé novinky v rámci stavebního řádu jsem naznačila již v textu. V části stavebního řádu však nejsou novinky tak zásadní.

Ing. Renáta Pintová Králová

člen České společnosti pro stavební právo
konzultant v oblasti stavebního práva

Profesní vzdělávání

STAVEBNÍ ZÁKON – ONLINE

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: 11. 10. 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

Renáta Pintová Králová je členem České společnosti pro stavební právo, spolupracovala s Hospodářskou komorou na tvorbě nového stavebního zákona.

Bližší informace a přihláška zde

Tržní ocenění

Většina realitních zprostředkovatelů se již ve své praxi setkala s požadavkem, aby pro někoho odhadla tržní hodnotu určité nemovitosti. Velmi častým případem je takový požadavek od notáře, který vyřizuje dědictví. I když se v naší republice od 31. 12. 2013 již dědická daň neplatí, je notář oprávněn účtovat si za svoji práci notářské poplatky, jejichž výše je odvozena mimo jiné, i od celkové tržní hodnoty majetku, který je předmětem dědictví. Vyhláškou č. 341/2020, platnou od 1. 1. 2021 přitom došlo k poměrně výraznému navýšení těchto poplatků. I když v některých případech (dědicem je nezletilý, osoba zastoupená opatrovníkem, spor mezi dědici), musí notář zadat znalecký posudek, ve většině případů mu stačí nějaká forma informace o tržní hodnotě, kterou mu je oprávněn poskytnout třeba i realitní zprostředkovatel.

I když je znalost a schopnost správně oceňovat nemovitý majetek pro realitního zprostředkovatele stejně nezbytná jako mrštnost pro akrobata, nemusí být každý realitní zprostředkovatel zároveň i odhadcem (ve smyslu vázané živnosti) nebo dokonce znalcem (ve smyslu zákona o znalcích č. 254/2019 Sb.). Pokud ale vedle zprostředkování prodeje poskytuje i tyto de facto poradenské služby, musí znát, a hlavně respektovat, některé podstatné podmínky a předpoklady.

Znalecký posudek a tržní ocenění

Prováděcí vyhláška č. 503/2020 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích velmi přesně nařizuje jaké musí mít znalecký posudek náležitosti. Pro realitní zprostředkovatele je hlavní a podstatná ta informace, že dokument nazvaný „znalecký posudek“ je oprávněn vypracovat pouze znalec. Pokud by tak učinil někdo, kdo není znalcem, může si tím způsobit značné problémy, včetně trestního řízení. Osobně jsem viděl takto vinklářsky vydaný dokument, kde byla uvedena „znalecká doložka“ „*Tento znalecký posudek jsem vydal na základě živnostenského oprávnění, vydaného...*“.

Pokud proto realitní zprostředkovatel vydává někomu (notáři) nějakou informaci o ceně nemovitosti, může ji nazvat jak chce, hlavně ji nesmí nazvat „znalecký posudek“. V praxi se objevují např. otrocké překlady z angličtiny „Zpráva o hodnocení“ (Valuation Report), pokud se jedná o určení tržní hodnoty (viz. dále) je ideální nazvat dokument „Tržní ocenění“.

Cena a hodnota

Práce realitního zprostředkovatele je jistě krásná, a zajímavá, ale zároveň i velmi náročná na odborné znalosti. Na rozdíl od prodáváče ponožek, pro kterého je podstatná dobrá technika prodeje, musí být realitní zprostředkovatel v jedné osobě dobrým právníkem, ekonomem, stavitelem, a ještě i dobrým psychologem

a manažerem. Jednou z věcí, která mu musí být jasná, je rozlišení ceny a hodnoty. Komplikací v českém prostředí je i to, že pojmy „cena“ a „hodnota“ jsou jinak chápány a definovány ekonomy a právníky. Pro ekonomu je „cena“ něco konkrétního (Josef Novák prodal Václavu Dvořákovi bytovou jednotku č. 969/17 v bytovém domě č.p. 969 za cenu 6 500 000 Kč). Touto transakcí se na trhu objevila nová, konkrétní a jedinečná tržní cena. Podle zákona o cenách č. 526/1990 Sb. nejsou, až na výjimky, ceny nemovitostí nijak regulovány. Jinak řečeno, pokud by pan Novák chtěl z nějakého důvodu prodat bytovou jednotku panu Dvořákovi za 1 Kč, může tak klidně učinit. Vznikne tak opět nějaká tržní cena. Podstatné je to, že tržní ceny vznikají pouze na trhu a nikdo (soud, finanční úřad, apod.) je nemůže určit, ani ovlivnit, může je pouze sledovat.

To, co naopak znalec, odhadce, i realitní zprostředkovatel, umí, je určení tržní hodnoty. Oproti ceně, která je ekonomicky jedinečná, je hodnota ekonomicky obecná. Definice tržní hodnoty existuje celá řada, asi nejlepší je ta, kterou sestavil Mezinárodní výbor pro oceňovací normy.

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalostí, opatrně a z vlastní vůle.

Vztah ceny obvyklé, tržní hodnoty mimořádné ceny a ceny zjištěné

Definici ceny obvyklé, tržní hodnoty, mimořádné ceny, i ceny zjištěné, nalezneme v § 2, zákona č. 151/1997 Sb. Ve znění tzv. Velké novelizace tohoto zákona č. 237/2020 Sb.:

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se **ze sjednaných cen porovnáním**. Jedná se o cenu, která by mohla být dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného, majetku nebo při poskyto-

vání stejné, nebo obdobné, služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku, ke dni ocenění. Dále zákon uvádí, že pokud tento zákon (zákon č. 151/1997 Sb.) nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba cenou obvyklou.

Na této definici (jedná se o zkrácenou parafrázi § 2 cit. Zákona) je podstatné, že obvyklá cena se musí určit ze sjednaných cen. Není zřejmé, co zákonodárce k této definici, resp. k tomuto omezení, vedlo. Jak již bylo řečeno, podle zákona o cenách (zákon č. 526/1990 Sb.) není, až na výjimky, při prodeji nemovitostí státem, obcemi, nebo orgány státní správy a samosprávy, cena nemovitostí regulována. Lze si proto, alespoň teoreticky, sjednat např. prodejní cenu deseti nemovitostí každou za 1 Kč. Obvyklá cena, určená ze skutečně realizovaných cen, je proto 1 Kč. V realitní praxi lze skutečně nalézt řadu transakcí, kdy např. obce prodávaly různé sportovní stavby, sakrální stavby, historické stavby, parky, apod. za symbolickou jednu korunu. Obvyklou omezující podmínkou přitom bylo, že nabyvatel musí třeba zachovat bezplatný provoz sportovní stavby pro veřejnost a zároveň se o stavbu starat, u historické stavby musí financovat její rekonstrukci, u parku zajistit pravidelnou údržbu, apod.

Ze vzorků vhodných pro stanovení obvyklé ceny proto musí být vyřazeny ty transakce, které byly uzavřeny na jiných, než výhradně tržních, principech.

Z realitní praxe je přitom známo, že pro porovnání lze použít i ceny nabídkové, ovšem pouze a jedině tehdy, když znalec dokáže spolehlivě stanovit tzv. koeficient nadcenění (Degree of Overpricing). Tento koeficient vyjadřuje skutečnost, že u řady nabídek je nabídková cena o něco vyšší než je cena následně skutečně uzavřená. Vyplývá to z pochopitelné snahy prodávajícího dosáhnout co nejvyšší prodejní ceny. Vzhledem k tomu, že ale chce nabízenou nemovitost skutečně prodat, nemůže ve vlastním zájmu navýšit nabídkovou cenu oproti předpokládané tržní hodnotě neúměrně, protože by na jeho nabídku nikdo nereagoval. Jeho úmyslem je využít mírné navýšení buď tehdy, pokud najde někoho, kdo je takto navýšenou cenu ochoten skutečně zaplatit (buď nemá o trhu dostatečné informace nebo se může jednat o cenu zvláštní obliby), nebo si připravuje prostor pro negociaci s potenciálním kupcem.

Stanovit koeficient nadcenění je metodicky jednoduché, ale v praxi velmi obtížné. Jedná se o vytvoření databáze nabídkových cen a o následné spárování nabídkových cen a cen skutečně realizovaných. Na standardním realitním trhu se bude jednat o rozdíl několika

Pokračování na str. 9

Tržní ocenění

Pokračování ze str. 8

procent. Obvykle nejmenší poměr nabídkových a realizovaných cen je u stavebních pozemků, bytových jednotek a objektů pro individuální rekreaci. Naopak největší rozdíly jsou např. u zastaralých výrobních závodů. Dosud se někdy objevuje i termín „Obecná cena“. Tento pojem je spojen se Všeobecným zákoníkem občanským z roku 1811, a platil v naší zemi do roku 1949, dnes je již pouze právní historií a za-

bývají se jim asi jenom soudy, které řeší nějaké restituční spory.

Tržní hodnota – jedním z největších přínosů novelizace zákona č. 151/1997 Sb. je to, že se v tomto zákoně objevila úplná definice tržní hodnoty, která je plně kompatibilní s výše uvedenou definicí ve smyslu komunitárního práva i Mezinárodních norem pro oceňování. Upřesněním způsobu určení tržní hodnoty se zabývá i prováděcí vyhláška, opět v souladu s Mezinárodními normami pro oceňování

majetku konstatuje, že tržní hodnota je odhadnutá částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Nově se objevuje i odkaz na tržní rizika, analýzu trhu a analýzu nejvyššího a nejlepšího využití. Lze jenom doufat, že se stanovení tržní hodnoty stane v budoucnu standardním způsobem stanovení hodnoty, jak je tomu ve většině států s tržní ekonomikou.

Dokončení v příštím čísle

Ing. Petr Ort, Ph.D.

Daně

Daňová poradna

DOTAZ: Máme dotaz na den uskutečnění zdánitelného plnění u služby. Když má RK (s.r.o.) ve zprostředkovatelské smlouvě, že jí náleží provize dnem podpisu smlouvy, znamená to, že tento den je den poskytnutí služby?

ODPOVĚĎ: Ano, ve vašem případě je den podpisu kupní smlouvy, tedy den, kdy jste splnili svůj závazek, den vzniku nároku na odměnu, dnem poskytnutí služby.

DOTAZ: DUZP při převodu nemovité věci - den předání kupujícímu, nabyvateli nebo den doručení vyzoomění o právních účincích vkladu, podle toho, co je dříve. Vztahuje se tento postup i na RK, která zprostředkovává prodej nemovitosti?

ODPOVĚĎ: Citované pravidlo se týká prodávajícího, ne služby RK, která prodej zprostředkovává. K tomu viz odpověď na předchozí dotaz.

DOTAZ: Podle § 21 zákona o DPH se při přenechání nemovité věci k užívání podle § 13 odst. 3 písm. c) zdanitelné plnění považuje za uskutečněné dnem přenechání nemovité věci k užívání. Týká se tento bod firmy, která nakupuje a prodává nemovitosti jako zboží?

ODPOVĚĎ: Ustanovení uváděné v dotaze se týká finančního leasingu nemovitých věcí. Prodej formou finančního leasingu je dodáním zboží. Netýká se zprostředkovatele.

DOTAZ: Nemám úplně dořešený převod družstevních práv. Je tam časový test 5 let nebo i 10 let?

Platí i zde osvobození od daně z příjmů

v případě, že 2 roky v družstevním bytě bydlím? Když mám družstevní podíl a převede se byt do osobního vlastnictví, doba pro účely osvobození příjmu z převodu družstevního bytu se počítá od nabytí do osobního vlastnictví?

ODPOVĚĎ: U převodu družstevního bytu (členských práv a povinností k družstvu) se použije test 5 let. Dvouletý test je v zákoně o daních z příjmů nastaven pro prodej majetku ve vlastnictví, ale ne pro převod družstevního bytu. Při prodeji bytové jednotky převedené do osobního vlastnictví od družstva se uplatní buď test na vlastnictví (5, resp. 10 let) nebo dvouletý test trvalého bydlení. Test na bydlení není závislý na době vlastnictví.

DOTAZ: Je možné napsat ve stručnosti přehled posledních změn u silniční daně?

ODPOVĚĎ: V letošním roce nejprve došlo k prominutí povinnosti platit zálohy na silniční daň (viz Finanční zpravodaj č. 6/2022), a to všem poplatníkům daně silniční bez nutnosti činit jakékoliv úkony vůči správci daně. Zákonem č. 142/2022 Sb. byla následně se zpětnou účinností od 1. 1. 2022 zrušena silniční daň u osobních automobilů, autobusů a nákladních vozidel kategorie N1. V důsledku toho přestal být poplatníkem daně zaměstnavatel. U ostatních nákladních vozidel a přívěsů se daňové zatížení snížilo. Je dále zrušeno zálohování silniční daně, daň se vypořádá jednou za rok. Registrační povinnost k dani silniční vzniklá před nabytím účinnosti novely, zaniká dnem 1. ledna 2022. Rozhodnutí o zrušení registrace se nevydává, ten, kdo přestal být poplatníkem silniční daně, nemusí nic činit. Počínaje rokem 2025 bude povinnost podávat daňové přiznání pouze

elektronicky.

Tato novela má ještě jeden výsledek: U tzv. nízkoe emisních motorových vozidel se příjem zaměstnance podle § 6 odst. 6 zákona o daních z příjmů snižuje z 1 % VC na 0,5 % VC. Pro tento účel novela v přechodných ustanoveních definuje nízkoe emisní motorové vozidlo pro účely daní z příjmů.



DOTAZ: Fyzická osoba používá pro své podnikání zčásti také rodinný dům, kde bydlí. Může v daňových výdajích uplatnit poměrnou část oprav rodinného domu?

ODPOVĚĎ: Zákon o daních z příjmů je přísný. Za nedaňové výdaje - výdaje na osobní potřebu poplatníka považuje mj. výdaje vynaložené na opravu, údržbu nebo technické zhodnocení majetku sloužícího k podnikatelské a podobné činnosti, který poplatník fyzická osoba nezařadí do obchodního majetku. Majetkem zahrnutým v obchodním majetku se rozumí majetek zachycený v účetnictví nebo v daňové evidenci. Přitom podle Pokynu D-22 zahrnutím nemovité věci do obchodního majetku poplatníka se rozumí zahrnutí celé nemovité věci a u spoluvlastnictví nemovitosti zahrnutí její části ve výši spoluvlastnického podílu. Přitom není rozhodující, zda vložená nemovitá věc je zčásti nebo celá používána pro samostatnou činnost.

Ing. Petr Kout
daňový poradce

Bartoš: Odklad části nového stavebního zákona míří do Senátu. Zabráníme chaosu a zachráníme 371 stavebních úřadů v obcích

14. 6. 2022

Odklad části nového stavebního zákona prošel v Poslanecké sněmovně třetím čtením a nyní jej bude projednávat Senát. Odklad účinnosti je nutný, aby nenastal chaos a všichni se nepřipravovali na vznik předraženého superúřadu a státní soustavy stavebních úřadů, které nevzniknou. K novele stavebního zákona, která zanechává princip „Jeden úřad, jedno razítko, jedno řízení“, a zachraňuje 371 úřadů v obcích, nyní běží vypořádání připomínek se všemi dotčenými partnery a připomínkovými místy.

„Naše věcná novela zohledňuje nejen dostupnost stavebních úřadů v regionech, ale také například ochranu životního prostředí a památek, což minulá vláda nebrala v potaz. Nový stavební zákon minulá vláda totiž rušil kompletně všechny obecní stavební úřady a zřizoval zcela novou státní stavební správu v čele s Nejvyšším stavebním úřadem. Zůstalo by jen 14 krajských státních stavebních úřadů, které by si mohly zřizovat maximálně pobočky a to jen na základě libovůle ředitele (krajského) úřa-

du. Naše novela stavebního zákona zachraňuje 371 úřadů v obcích a městech všude tam, kde úřad splnil alespoň jedno z kritérií ze studie Ministerstva vnitra. Ta jasně definuje parametry, které zahrnují například počet úředníků úřadu, počet provedených úkonů stavebních úřadů a dostupnost stavebního úřadu pro občany počítaná na skutečně ujeté kilometry. Maximální dojezdová vzdálenost na stavební úřad pak bude 35 km. Na základě tohoto klíče připravilo Ministerstvo vnitra seznam stavebních úřadů, který společně s Ministerstvem pro místní rozvoj projednalo se zástupci samospráv,“ říká místopředseda vlády pro digitalizaci a ministr pro místní rozvoj Ivan Bartoš.

Nový stavební zákon s sebou nese velké nároky nejen na pravidelná školení úředníků, ale třeba i na techniku a na vybavení. Pro ty úplně nejmenší obce by vlastní stavební úřad představoval poměrně značnou zátěž, časovou i finanční.

„K původnímu „zákonu roku“ minulé vlády se vznesl takový odpor, že v rámci našeho mezíresortního připomínkového řízení přišly

připomínky dokonce i k němu. A bylo jich přes 230. Zákon byl protlačen na sílu a přes odpor dotčených subjektů. My jdeme zcela opačnou cestou. Transparentně se všemi řešíme jejich připomínky a hledáme shodu,“ dodává Ivan Bartoš.

Věcnou novelou bude zrušen Nejvyšší stavební úřad a jemu podřízená nová soustava krajských stavebních úřadů, která by byla zbytečně drahá a také nepraktická. Nebude tedy zřízena nová „pyramida“ stavebních úřadů, ale úředníci stavebních úřadů zůstanou tam, kde jsou dnes, tedy nejbliže k lidem. Díky novele také dojde k větší ochraně životního prostředí a památek.

Stále ale platí původní plán, že si stavebník jen podá žádost a stavební úřad si veškeré záležitosti obstará sám, což zásadně ovlivní i digitalizace. Princip, jeden úřad, jedno razítko, jedno řízení zůstane zachován, podobně jako Specializovaný stavební úřad. Ten bude mít na starosti velké projekty, takže stavby dálnic, železnic nebo energetické infrastruktury bude možné stavět rychleji, než dnes.

Do konce června bude novela předložena vládě. Po projednání Legislativní radou vlády by měla být na programu jednání vlády v září a sněmovna by ji měla začít projednávat v říjnu. Definitivní verze novely by měla být schválena už do konce tohoto roku. Účinnost všech částí zákona pak bude od roku 2024.

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: 1. 11. 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: 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.ark.cz

Zajímavé články a videa

Chytrá horákyne aneb seriózní návrh novely NSZ; Stavební forum; 27. 6. 2022 - viz zde 

ČNB potvrdila nastavení limitů pro hypoteční úvěry, proticyklickou kapitálovou rezervu ponechala na 2,5 % - 16. 6. 22 – viz zde 

Luxus se nevyplatí, drahé nemovitosti klesají na ceně – rozhovor s Robertem Hanzlem – 9. 6. 22 – viz zde 



Profesní vzdělávání

Profesní vzdělávání a zkoušky odborné způsobilosti

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

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

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



Realitní magazín ARK ČR

měsíčník
7/2022
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/

**NEVYBRALI JSTE SI Z NAŠÍ
NABÍDKY KURZŮ?
PŘIPRAVÍME VÁM FIREMNÍ KURZ DLE
VAŠEHO ZADÁNÍ.**

**KONTAKTUJTE NÁS NA
KURZY@ARKCR.CZ NEBO NA
TEL.: 272 76 29 53 NEBO 608 446 656**



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

Nebojte se spolupracovat
s realitní kanceláří!

ZNAČKA KVALITY



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



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



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



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

