

# REALITNÍ MAGAZÍN



ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘŮ  
ČESKÉ REPUBLIKY

# IGLUU a Asociace realitních kancelářů České republiky



Pozornější čtenáři našeho časopisu, resp. všichni realitní makléři, kteří sledují aktivity Asociace realitních kancelářů České republiky s netrpělivostí očekávají, co se skrývá za spoluprací ARK ČR a společnosti IGLUU. A protože je vše již prakticky „nastartováno“ ke spuštění, chceme se s vámi podělit o zásadní součásti projektu, tedy nového MLS. Zprovoznění kvalitní platformy pro Multiple Listing Service (ve zkratce MLS) je totiž jedním z cílů uzavřené spolupráce mezi IGLUU, s.r.o. a ARK ČR. Technicky je již vše připraveno a nyní, v tzv. Projektové komisi zástupci ARK ČR společně s IGLUU pracují na definici MLS pravidel. Na následujících řádcích bychom vám o tom rádi přinesli více informací.

## Co je MLS?

V českém jazyce je překlad trochu kostrbatý. Služba vícenásobného výpisu nabídek je taková služba, která umožňuje navzájem mezi realitními profesionály sdílet nabídky nemovitostí. MLS není žádným moderním výstřelkem. Tento koncept funguje již více než 100 let, kdy se mezi sebou začali první realitní makléři pravidelně scházet a vyměňovat si informace o svých aktuálních nabídkách (ale i poptávkách). V dnešním pojetí je tento koncept postaven na technologiích, kvalitě a relevanci dat, rychlosti, spolehlivosti a jednoduchosti při současném dodržování standardů a pravidel.

Můžeme říct, že MLS propojuje několik zdrojů dat a poskytuje celkově velmi kvalitní informace. Avšak s IGLUU se díváme ještě dále a aktuálně pracujeme na dalším obohacování takových dat nejen daty z katastru nemovitostí, daty historických nabídek, ale také například daty o nemovitostech, například ze skupiny ČSOB. IGLUU je nicméně platformou otevřenou spolupráci i s ostatními bankovními domy a finančními institucemi na trhu a věříme, že se i ostatní brzy připojí k našemu společnému cíli a podpoří realitní trh svými daty.

## Význam MLS

Významů MLS pro práci realitních profesionálů je několik. Tím nejdůležitějším je přidaná hodnota pro jejich práci a jejich klienty. Klient zastoupený realitním makléřem může realizovat prodej nemovitosti prostřednictvím MLS bez zbytečných nákladů na veřejnou inzerci, a přesto mít jistotu, že se jeho nabídka rychle dostane na realitní trh, potenciální kupující je motivován k využití služeb realitního makléře, **dostane se díky němu k nemovitostem, které na veřejných serverech chybí.**

Spolupráce mezi makléři kupujícího a prodávajícího může výrazně diversifikovat rizika v momentech, kdy se situace na trhu s bydlením mění, jako je tomu právě v dnešní době. Obchodní potenciál poptávajících klientů může být využit realitními profesionály k získání vedlejších provizních zdrojů příjmů a k nabízení širšího spektra kvalitních služeb klientům. Samozřejmě velmi zajímavý potenciál je zřejmý i v případě pronájmů a souvisejících služeb. Zkušenosti ze zahraničí ukazují potenciální možnost růstu provizních příjmů účastníků MLS o několik desítek procent (např. NAR – National Association of Realtors potvrzuje

v USA o 30 %). Současný vývoj cen nemovitostí a počtu realizací bude nepochybně podporovat spolupráci mezi makléři. Ceny nemovitostí v ČR se přibližují cenám v západní Evropě. To nás přibližuje k Evropě a obecně ke světu, kde MLS a zastoupení makléřů na obou stranách realitních transakcí je v dnešní době již standardem.

## Definice pravidel spolupráce

Abyste mohl MLS být skutečným přínosem pro realitní trh, pozvednout jeho potenciál, zrychlit realitní transakce, podpořit práci realitních profesionálů, je potřeba definovat pravidla MLS a dbát na jejich dodržování. Je potřeba dodat, že provozovatel MLS, v našem případě spol. IGLUU, nemůže tato pravidla definovat a pouze poskytuje systémové řešení. Protože půjde o MLS ARK ČR, tato pravidla musí být nadefinovaná právě ze strany ARK ČR. Rámcovou podobu pravidel navrhuje exekutivní komise ARK ČR. Na jejich detailním zpracování dále pracuje komise projektová a nad jejich dodržováním bude držte ochranou ruku a dohled komise etická.

Na základě diskuzí mezi členy ARK ČR se potvrzuje rostoucí důležitost spolupráce mezi realitními kancelářemi, tlak na práci s poptávkou obecně, nutnost nabídnout realitní služby straně poptávajících klientů a hledat další přidané hodnoty k práci realitních profesionálů. Na tomto se IGLUU shoduje s ARK ČR a proto společně pracujeme na definování pravidel takové spolupráce a MLS. Samozřejmostí je, že pravidla promyšlíme pečlivě tak, aby byla plně v soulahu s platnými právními předpisy.

Níže uvádíme několik pravidel, která byla již odsouhlasena ze strany exekutivní komise ARK ČR a dále s projektovou komisí ARK ČR pracujeme na jejich detailním popisu a nasazení do IGLUU:

- Export do MLS je dobrovolný. Nicméně důležitost spolupráce roste a postupně narůstá vůle, chuť i počty nabídek sdílených mezi

**Pokračování na str. 3**

The screenshot shows the IGLUU website interface. At the top, there is a search bar with the text 'Vyhledávání' and a magnifying glass icon. Below the search bar, there are navigation tabs: 'Dle polohy', 'K prodeji', 'Byt, Dům', and 'Filtrování/Další možnosti: 2'. On the right side, there are buttons for 'Uložit vyhledávání' and 'Odebrat trasy'. The main content area is titled 'Nemovitosti K prodeji' and shows 21 results. Four property listings are visible, each with a 'NOVÝ' badge, a photo, and basic details:
 

- Ceřchova, České Budějovice: Osobní vlastnictví 2+1, 2,1 mil. Kč
- Prachatická, České Budějovice: Družstevní 1+1, 2,95 mil. Kč
- Prachatická, České Budějovice: Družstevní 1+1
- Zvolenovská, Hluboká nad Vltavou: Osobní vlastnictví 2+1

 To the right of the listings is a map of the Czech Republic with several blue location markers. The map includes a search bar, a 'SATELITNÍ' button, and a 'Odebrat trasy' button. The map shows various regions and cities, with markers indicating specific locations of interest.

## IGLUU a Asociace realitních kanceláří České republiky

MLS není to jediné, co platforma nabídne

### Pokračování ze str. 2

jednotlivými makléři, ale také jednotlivými franšizovými koncepty.

■ 3D exkluzivita - nabídky zveřejněné do MLS nebudou 3 dny exportovány na jiné realitní servery. Po 3 dnech autor nabídky obdrží notifikaci a rozhodne se, zda nabídku bude exportovat na veřejné servery. Toto pravidlo poskytne ARK významnou konkurenční výhodu a náskok, který jak věříme, realitní makléři (účastníci systému) využijí pro akvizici klientů i nemovitostí.

■ Export do MLS není podmíněn nabídkou dělby provize. Návrh dělby provize je dobrovolný, může být uveden formou % z kupní ceny či konkrétní přesnou částkou. Nesmí se však sdělovat výše vlastní provize (např. nemohu nabídnout 50% z vlastní provize). Jinými slovy, v MLS naleznete nabídky, které zveřejnil někteří z vašich dosavadních konkurentů s informací, že pokud přivedete kupujícího, nabízí vám nějakou či žádnou provizi. Zároveň kromě toho bude nabídka obsahovat informace o rolích plátce DPH či podmínkách výplaty takového sdílené provize.

■ Pravidla pro stavy nabídek v MLS – zde detailně definujeme co nabídka musí splňovat, aby mohl být její stav v MLS změněn/nastaven. Mimo jiné přicházíme s novým stavem nabídky “již brzy”, který umožní zahájit spolupráci a pracovat na prodeji nemovitosti dříve, než je nabídka plně zkompletovaná a díky tomu výrazně urychlit celý proces.

■ Kromě stavů nabídek jsou klíčová pravidla pro poptávku. Pracujeme na tom, aby makléř viděl potenciál /počet poptávek odpovídajících jeho připravované nabídce, nicméně aby toto mohlo fungovat, je potřeba jasně definovat “co je poptávka” a dále systematicky pracovat na tom, aby poptávky v Igluu byly relevantní a aktuální. Realitní profesionálové navíc budou mít unikátní příležitost dostat se k potenciálním poptávkám z řad klientů ČSOB, kterým své služby budou moci nabídnout.

### Sdílení dokumentů

Pokud v rámci MLS umožníme sdílet data, chceme zároveň sdílet dokumenty. Například dokumenty, které nejsou určeny k exportu na veřejné servery, nebo dokumenty, které je přímo nezbytné při práci makléře získat – například nabývací tituly či listy vlastnictví. Pokud jedna ze stran obchodu (obvykle nabídka) pořídí nabývací titul, list vlastnictví či další dokumenty, je možno tyto dokumenty na základě spolupráce sdílet tak, aby protistrana ušetřila náklady a čas a získala k dokumentům přístup.

### Pravidla pro podpis dokumentů

Platforma IGLUU umožní klientům i makléřům podepisovat dokumenty elektronicky pomocí služeb Bankovní identity, a.s.

### Pravidla pro AML identifikaci

V IGLUU pracujeme na komplexním AML modulu, který umožní oběma profesionálním stranám obchodu provést AML identifikaci všech účastníků a splnit další zákonné požadavky.

### Sdílení historických dat

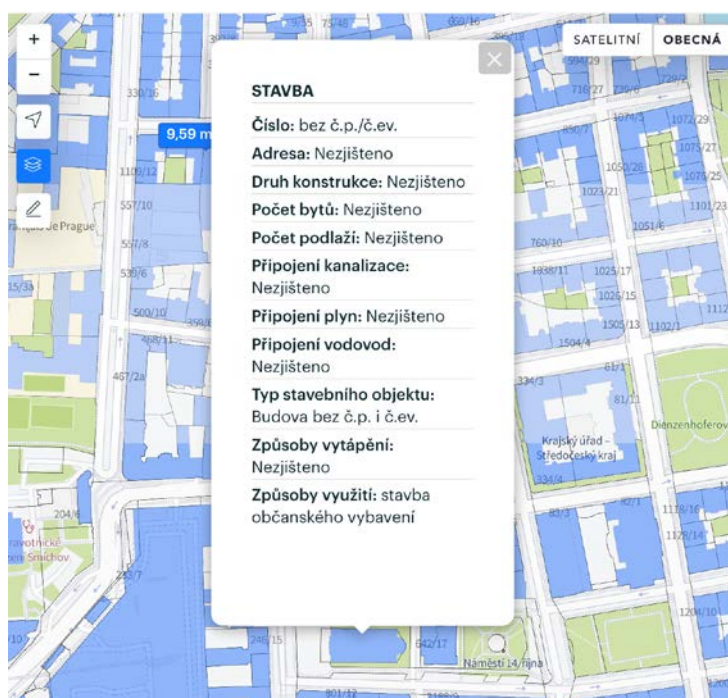
Společně pracujeme na definici pravidel pro sdílení historických dat a jejich dalším využití - k obohacování nabídek, zobrazování historie nabídek, datové analýzy.

### Předvyplňování formulářů nabídek a podobně

Je potřeba vést v patrnosti, že některé údaje podléhají souhlasům klientů, některé jsou pod autorskými právy a podobně. Určitě vidíte, že témat je celá řada a toto je pouze vybraná část. Věříme, že v průběhu měsíce října bude většina těchto pravidel ze strany ARK ČR dodefinována tak, aby vzniklo celistvé zadání pro další vývoj na IGLUU a IGLUU bude moci pracovat na jejich implementaci během listopadu a prosince tohoto roku.

Kromě MLS platforma IGLUU nabídne svým uživatelům z řad realitních profesionálů další řadu unikátních funkcí. Těšit se můžete na unikátní **vyhledávání nemovitostí umělou inteligencí**, zmíněné **podepisování dokumentů**, **služby katastru nemovitostí**, podpora pro **finanční a realitní leady**, **chat** s klienty případně mezi makléři, **notifikace** a podobně.

Připravujeme pro vás také mobilní aplikace pro iOS a Android, které ozdobí rozšířená realita umožňující vyhledávat a zobrazovat nabídky přímo na ulici. Obrovskou přidanou hodnotou, jak věříme, bude klientská zóna pro vaše zákazníky, které do IGLUU můžete pozvat, komuni-



kovat s nimi, sdílet nabídky, posílat dokumenty k podpisu a podobně. Připravujeme toho však pro vás ještě mnohem více.

Vážíme si konstruktivních diskuzí se členy komise. Věříme, že její složení hájí zájmy realitních sítí, stejně jako těch středních a malých realitních kanceláří tak, aby vzniklé MLS pomohlo s obchodem celému realitnímu trhu.

Děkujeme členům exekutivní komise ARK ČR, díky patří Janu Borůvkovi, Janu Hrubému, Robertu Hanzlovi, Tomáši Jelínkovi, Radku Sechovcovi, Michalu Pazderovi, Ivu Gavlasovi. Naše poděkování také patří členům projektové komise za jejich vstupy a aktivní diskuze – jmenovitě se na tvorbě pravidel podílí Bohumír Fiala, Martin Kopecký, Monika Martináková, Zbyněk Hauzer, Tomáš Fírtík a Michal Pazdera. Děkujeme.

**Pavel Dvořák,**  
jednatel IGLUU

Bank ID

Pomocí BankID si sjednáte produkty a služby online a zjednodušíte si přihlášení do oblíbených aplikací a e-shopů.

Vyberte svou banku za účelem přihlášení

Krok 1 z ověření s BankID

airbank

ČESKÁ spořitelna

ČSOB

KB

MONETA MONEY BANK

Raiffeisen BANK

# Anketa k aktuální situaci na realitním trhu

V posledních dnech jsme se obrátili na několik majitelů našich členských kanceláří s otázkami, které se týkají aktuální situace na českém realitním trhu. Na otázky odpovídali: Mgr. Tomáš Jelínek, MBA (CENTURY 21 Czech Republic), Ing. Karel Venera (HAVE Reality s.r.o., Benešov), Petr Nechvátal (bene s.r.o., Brno), Jaroslava Wiszová (PATREAL s.r.o., Brno), Petr Broža (REAL SPEKT-RUM, a.s., Brno), Mgr. Jiří Brož (Loyd reality s.r.o., Karlovy Vary), Ing. Zdeněk Nosek (RealServis N+Z, spol. s r.o., Liberec); Ing. Martin Hladeček (RE/MAX Česká republika)

## Jaký je aktuální cenový vývoj u rezidenčních nemovitostí ve vašem regionu (regionech) kde vaše realitní kanceláře (kanceláře) působí?

**TOMÁŠ JELÍNEK:** V klasickém seconhandu pozorujeme celkovou stagnaci cen na trhu. Nicméně jsou lokality, kde dochází již ke zlevnění, a to jsou obzvláště regionální města, okresní města, kde byla cena vyšponována, díky situaci na trhu až na úroveň 90% cen ve hlavním městě. Což samozřejmě není reálné s ohledem na kupní sílu v daných lokalitách. Zde dochází ke korekci, kterou bych nenazýval zlevnění, pouze narovnáním na reálnou hodnotu nemovitosti. Nicméně například v Ostravě ceny stále mírně rostou, ale to může být dáno našimi individuálními projekty, kde nabízíme plně rekonstruované byty, s ohledem na trh stále levněji, ale proti našim cenám z loňska plus 4%.

**KAREL VENERA:** U rezidenčního bydlení se situace vyvíjí podobně jako v jiných kategoriích, zájem mírně klesá. Nakupují se zejména malometrážní, tedy levnější nemovitosti s nižšími pořizovacími a provozními náklady.

**PETR NECHVÁTAL:** Aktuálně ceny stagnují, ačkoliv zájem o nemovitosti se rapidně propadnul. Nicméně prodávající se slevami až na výjimky otálejí.

**JAROSLAVA WISZOVÁ:** Dochází ke stagnaci růstu cen, nacházíme se v období, kdy prodávající ve většině případů nejsou ochotni nabídkovou cenu snižovat a kupující tyto ceny již nejsou ochotni nebo nemohou akceptovat vzhledem k aktuálním úrokovým sazbám hypotečních úvěrů. Nyní již převažuje nabídka nad poptávkou, ale dle mého názoru to není způsobeno cenami nemovitostí, které kupující plně akceptovali, dokud nedošlo k výraznému růstu úrokových sazeb hypotečních úvěrů. Čili domnívám se, že kupující by dále kupovali za současné ceny, ale bohužel splátky hypotečních úvěrů jsou pro většinu z nich naprosto nereálné. Většinu kupujících klientů máme nyní s hotovostí, případně s hypotečním úvěrem, kde kupující mají k dispozici výraznější část kupní ceny v hotovosti.

**PETR BROŽA:** Dřívější růstový trend cen do-

slova všech segmentů rezidenčních nemovitostí se exaktně zastavil. Naopak již sledujeme pokles cen, a to zejména u starších bytů a rodinných domů s cenou převyšující 10,0 mil. Kč. Znatelný rozdíl se vytváří zejména mezi byty v novostavbách (developerské projekty), které si svoji cenu drží a staršími byty, kde dochází k poklesu. Z realizovaných prodejů je patrné, že pokles u těchto nemovitostí je 10 – 15%.

**JIŘÍ BROŽ:** Pozorujeme tlak na nižší ceny u větších bytů (3 pokoje a více), menší byty jedno a dvou pokojové si zatím cenu drží.

**ZDENĚK NOSEK:** V současné době na Liberecku již nabídka převyšuje poptávku.

**MARTIN HLADEČEK:** Nerovnováha mezi nabídkou a poptávkou určuje trend cen nemovitostí. V předešlých letech byl realitní trh „přehřátý“, poptávka převyšovala nabídku a ceny nemovitostí skokově rostly. Vzhledem k „ochlazení“ trhu se poměr poptávky a nabídky překlápí ve „prospěch“ nabídky, což vede ke stagnaci, resp. povede k postupnému poklesu cen rezidenčních nemovitostí. V prvním čtvrtletí průměrná cena rezidenčních nemovitostí stále meziročně rostla. V druhém začalo docházet ke stagnaci cen. Ve třetím čtvrtletí zaznamenáváme lokální pokles cen (vyjma velkých měst, a to zejména Prahy a Brna). Ve zbývajících částech letošního roku lze očekávat pokračující trend poklesu cen, vč. velkých měst.

## Dochází dle vašich informací často k tomu, že prodávající jsou nuceni snižovat nabídkovou cenu, aby vůbec daná nemovitost byla prodána?

**TOMÁŠ JELÍNEK:** K tomuto dochází, ale jak jsem uváděl spíše lokálně. Snažíme se hodně pracovat s cenou a přidanou hodnotou odborností makléře, takže máme dostatek informací pro prodávající o vývoji ceny a k tomu nastavujeme očekávání. Je ale pravdou, že častěji než dříve, nám klienti utečou k menším RK, kde jim bez cenové analýzy akceptují jejich požadavek, který ale není reálné naplnit v horizontu exkluzivní smlouvy.

**KAREL VENERA:** Oproti loňskému roku ano. Ale není to pravidlem. Záleží na tom, jak se na-

bídková cena nastaví.

**PETR NECHVÁTAL:** Viz. předchozí odpověď (tj. prodávající se slevami až na výjimky otálejí), avšak v případě, že nemovitost prodávající potřebují, přistupují v některých případech na snížení ceny.

**JAROSLAVA WISZOVÁ:** Ve většině případů dochází pouze ke „kosmetickým“ úpravám směrem dolů a spíše prodávající, pokud jim to jejich situace dovoluje, vyčkávají dále na po-tencionálního kupujícího.

**PETR BROŽA:** V této době je pouze minimum prodávajících nemovitostí, u kterých nemusí dojít ke korekci ceny směrem dolů. Prakticky každý prodej „projde“ slevou. Výjimku tvoří snad jen stavební pozemky.

**JIŘÍ BROŽ:** U větších bytů se již musí dávat slevy, aby byla nemovitost prodejná.

**ZDENĚK NOSEK:** Ano, často dochází ke snižování původních nabídkových cen, aby bylo možné nemovitost prodát.

**MARTIN HLADEČEK:** Práce s cenou je klíčový nástroj u prodeje nemovitostí a nyní dochází k nutnému snižování nabídkové ceny ve vztahu nabídka/poptávka. Vzhledem k ochladnutí realitního trhu je snižování nabídkové ceny nemovitostí nutným trendem. V případě nacenění nemovitosti, vycházející pouze z přesvědčení prodávajícího (reflektující cenové mapy 2021), taková nemovitost v zásadě nemá šanci, aby byla prodána – je nutné s cenou pracovat.

## Registrujete stále vysokou převahu poptávky nad nabídkou u nájemního bydlení?

**TOMÁŠ JELÍNEK:** Ano, nájemní bydlení je nyní na vzestupu, a to zcela logicky. Výrazně se zvedl zájem o velké byty, kde je vidět snaha rodin odsunout nutnou koupí nového bydlení na příznivější dobu. Velké procento, zvláště na jaře, činili i zájemci ze strany ukrajinských válečných uprchlíků. Je ale také faktem, že nárůst cen pronájmů tomu odpovídá stejně jako výrazné zkrácení doby inzerce a to na 19 dní.

**KAREL VENERA:** Ano, poptávka stále převyšuje nabídku.

**PETR NECHVÁTAL:** Ano, v Brně je stále nedostatek nájemních bytů. Na jeden byt tak máme běžně během několika dnů cca 10 – 15 zájemců.

**JAROSLAVA WISZOVÁ:** Ano, stále zaznamenáváme vysokou poptávku po nájemním bydlení, která výrazně převažuje nabídku volných nájemních bytů na trhu. A tím logicky i stoupá průměrná cena nájemného.

*Pokračování na str. 5*

## Anketa k aktuální situaci na realitním trhu

### Pokračování ze str. 4

**PETR BROŽA:** Ano, nájemní bydlení je v současné době na vzestupu a poptávka výrazně převyšuje nabídku.

**JIŘÍ BROŽ:** Obecně ano, pronájmy v naší realitní kanceláři však zprostředkováváme pouze okrajově.

**ZDENĚK NOSEK:** U nájemního bydlení poptávka výrazně převyšuje nabídku.

**MARTIN HLADEČEK:** Poptávka po nájemním bydlení je obecně vysoká, vyšší než např. před rokem. To vede k postupnému růstu cen nájmu, pronajímatelé se trendu přizpůsobují, uplatňují inflační doložky v nájemních smlouvách apod. Zhoršenou dostupností vlastního bydlení bude poptávka po nájemním bydlení momentálně v současné době poměrně vysoká.

### V jaké výši se pohybuje průměrné nájemné (bez služeb) u bytů dle jejich velikosti (garsonka, 1+1, 2+1, 3+1 a větší) ?

**TOMÁŠ JELÍNEK:** Na tuto otázku nelze bez další segmentace odpovědět, např. v Ostravě to je za zhruba 3kk, 3+1 (65-85m<sup>2</sup>) je 13.461 Kč za 2Q, v Praze 23.987 Kč.

**KAREL VENERA:** (Benešov) - malé byty (1kk, 1+1) cca 8 – 12 ti. Kč/měsíc, střední byty (2kk, 2+1) cca 12 – 15 tis. Kč/měsíc, větší byty (3kk, 3+1) cca 15 – 20 tis. Kč/měsíc. Ceny jsou rozdílné v závislosti na velikosti (m<sup>2</sup>) a kvalitě (úrovni) konkrétního bytu.

**PETR NECHVÁTAL:** (Brno) Záleží pochopitelně na kvalitě a ploše, ale obecně lze říci, že G/1+1 – 9-11 tis. Kč, 2+1 – 14-17 tis. Kč, 3+1 a více – od 16 tis. Kč/měsíc

**JAROSLAV WISZOVÁ:** Garsonka nebo 1+1 cca 10000,-Kč + služby, 2+1 cca 14000,-Kč + služby, 3+1 cca 17000,-Kč + služby, větší 20000,-Kč a více + služby.

**PETR BROŽA:** Hodně záleží na lokalitě, dopravní obslužnosti, vybavenosti bytu a zejména na výši služeb. Obecně se dá říci, že průměr u bytů 1+1 (1+kk) 11.500,- Kč/měsíc, 2+kk (2+1) 14.000,- Kč/měsíc a 3+1 17.000,- Kč/měsíc. Další trend je, že sehnat spolehlivého nájemníka je otázkou pár dnů.

**JIŘÍ BROŽ:** Máme čísla jen k malým bytům – 1+1 jsme poslední dobou pronajali za 7.000 až 7.400 Kč/měsíc.

**ZDENĚK NOSEK:** výše nájemného se v Liberci pohybuje cca takto: 1+1 za 8 tis. Kč/měs.; 2+1 za 10 tis. Kč/měs.; 3+1 za 12 tis. Kč/měs.

**MARTIN HLADEČEK:** RE/MAX Česká republika působí ve všech regionech České republiky, proto stanovení průměrného nájemného je

bez jakéhokoliv parametru bytu (region, město, dopravní obslužnost, občanská vybavenost velikost bytu, služby v domě, vybavení bytu apod.) velmi teoretické a vykazuje značnou volatilitu.

Jako opravdu orientační průměrné nájemné dle našich realizovaných transakcí můžeme s přihlédnutím k výše uvedenému komunikovat:

- byt garsoniéra – nájemné 7.272,- Kč
- byt 1kk, 1+1 – nájemné 9.930,- Kč
- byt 2kk, 2+1 – nájemné 12.992,- Kč
- byt 3kk, 3+1 – nájemné 16.161,- Kč
- byt 4kk a větší – nájemné 21.325,- Kč

### Jak se bude v příštích měsících vyvíjet situace na českém realitním trhu v oblasti bydlení?

Z našich průzkumů také vyplývá, že pro aktuální situaci na trhu rezidenčních nemovitostí v České republice je příznačné, že doba prodeje se výrazně prodlužuje. V průměru můžeme hovořit o intervalu 2–4 měsíců (od inzerci k rezervaci). Z výše uvedených odpovědí i dalších zjištění naší redakce vyplývá, že během posledních měsíců tohoto roku dochází k poměrně rychlé změně na českém realitním trhu (a nejen u nás, ale i v řadě dalších zemí Evropy i mimo ni). Výrazná změna nastala především na straně poptávky u rezidenčních nemovitostí, a to hned z několika důvodů současně. Ještě na jaře t.r. převažoval nákup bytů či rodinných domů s pomocí hypotečních úvěrů či úvěrů ze stavebního spoření. Jak známo, již od minulého roku docházelo k postupnému zpříšňování podmínek pro poskytování těchto úvěrů na bydlení včetně rostoucí úrokové míry. Je však třeba připomenout, že v předchozích letech to byly právě extrémně výhodné podmínky pro získání hypoték, takže tyto změny byly zpočátku určitým návratem k „normálu“. Když však během krátké doby několika měsíců se úroková míra zvýšila z cca 2 % p.a. na běžně až 7 % p.a. (u stávajících úvěrů samozřejmě po skončení doby fixace), znamená to pro většinu osob splácejících hypotéku navýšení o několik tisíc korun měsíčně navíc. Když k tomu připo-

čteme dvoucifernou inflaci, včetně několikanásobného růstu cen energií a celkovou nejistotu v souvislosti s mezinárodní situací (válka na Ukrajině), nelze se vůbec divit, že koupěschopná poptávka po rezidenčních nemovitostech rapidně klesla. Nákupy rezidenčních nemovitostí se v současné době uskutečňují převážně z vlastních zdrojů kupujících.

Do „hry“ vstupuje celá řada proměnných veličin, takže jakékoli prognózy jsou velmi obtížné. Podaří se velké většině podnikatelských subjektů ustát stávající, resp. budoucí ceny elektřiny a plynu? Bude zachována současná nízká nezaměstnanost a současný nedostatek pracovníků v mnoha kvalifikovaných profesích? Jak se budou chovat spotřebitelé – budou spíše šetřit (ti, kteří mají z čeho) na eventuelní „horší časy“ nebo budou ve své většině více utrácet? Tyto a mnoho dalších faktorů včetně zahraničních vlivů na naši ekonomiku budou ovlivňovat i situaci na trhu rezidenčních nemovitostí.

Pro realitní zprostředkovatele nastává období klesajícího objemu realitních obchodů na realitním trhu v oblasti bydlení a v danou chvíli je velkou neznámou, jak dlouho tento stav bude trvat. V České republice, kde je snad největší počet realitních makléřů na počet obyvatel a přibližně jedna polovina realitních obchodů se doposud odehrávala mimo realitní kanceláře, je pro realitní zprostředkovatele tato situace výzvou. Výzvou ke zkvalitnění práce. Období, kdy se nemovitosti „prodávaly samy“ je pryč. Kupující i poptávající klient si brzy uvědomí, že s realitní kanceláří má větší šanci. Ale pozor! Pouze profesionální služby budou poptávány. Někteří zprostředkovatelé budou muset „z kola ven“.

Bude důležitý kreativní přístup k řešení problémů (samozřejmě v rámci fair play), inspirovat se u zkušených kolegů a konkurence. Kdo chce úspěšně vystupovat, musí na sobě pracovat. Musí si doplňovat informace a znalosti seminářích a kurzech, které pořádáme pro všechny zájemce. Zajímavou pomocí pro realitní makléře bude bezesporu projekt, který připravuje společnost IGLUU, se kterou Asociace realitních kanceláří České republiky úzce spolupracuje (viz článek na straně 2). Brzy se dozvíte potřebné informace a možnosti, jak se do tohoto projektu zapojit.

- red -



## Podrobněji ke změnám u silniční daně

V létě jsem psal na tomto místě o vybraných změnách u silniční daně. Kdykoliv se objeví pro poplatníky nějaké daně pozitivní změna, bývá předmětem dotazů a nepochopení, že je náš stát tak hodný. Zastavme se tedy u silniční daně podrobněji.

Předmětem daně silniční byla dosud silniční motorová vozidla a jejich přípojná vozidla současně registrovaná v ČR, provozovaná v ČR a používaná k podnikatelské nebo obdobné činnosti. Předmětem daně silniční byla vždy nákladní vozidla a přípojná vozidla za podmínky, že mají největší povolenou hmotnost nad 3,5 tuny a jsou registrovaná v ČR, i když mohla být za určitých podmínek od daně osvobozena.

Osvobozena byla například vozidla kategorie L a jejich přípojná vozidla (obvykle motocykly), vozidla do 12 s hmotností méně než 12 tun na elektrický pohon, hybridní, používající jako palivo LPG nebo CNG.

Poplatníkem daně byl obvykle provozovatel vozidla zapsaný v technickém průkazu vozidla. Poplatníkem daně byl také zaměstnavatel, který vyplácel cestovní náhrady svému zaměstnanci za použití osobního automobilu nebo jeho přípojného vozidla, pokud daňová

povinnost nevznikla již provozovateli vozidla, což se při vyúčtování pracovních cest muselo „ošetřit“.

V roce 2022 došlo nejprve 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 správcům daně.

Zákonem č. 142/2022 Sb. byla následně se zpětnou účinností od 1. 1. 2022 zrušena silniční daň u vozidel kategorie M, tj u osobních automobilů, autobusů a dále u nákladních vozidel kategorie N1.

V důsledku toho přestal být poplatníkem daně zaměstnavatel, který platil daň výlučně za osobní automobily, se kterými zaměstnanec měl absolvovat pracovní cestu.

U ostatních nákladních vozidel a přívěsů se daňové zatížení novelou snížilo.

Je dále zrušena povinnost platit zálohy na

silniční daň. Daň se vypořádá jednou za rok po skončení zdaňovacího období (kalendářního roku). Ten, kdo zálohu v průběhu roku 2022 zaplatil, vykazuje na svém osobních daňovém účtu přeplatek. O vrácení přeplatku může požádat nebo může požádat o započtení proti nedoplatku jiné daně.



Pokud se někdo v minulosti stal poplatníkem silniční daně, měl povinnost se k dani registrovat. Pokud přestal být poplatníkem silniční daně, protože má například pouze osobní vozidla, registrační povinnost k dani silniční vzniká před nabytím účinnosti výše uvedené novely zaniká automaticky dnem 1. ledna 2022. Rozhodnutí o zrušení registrace správce daně nevydává. Ten, kdo přestal být poplatníkem silniční daně, nemusí vůči správci daně činit žádné podání.

Pro zbývající poplatníky, vedle neplacení záloh na daň, bude platit, počínaje rokem 2025, povinnost podávat daňové přiznání výlučně elektronicky.

**Ing. Petr Kout**  
daňový poradce

## Daňová poradna

**DOTAZ: V listopadu t.r. uplyne pět let od nabytí mé bytové jednotky do vlastnictví. Bytovou jednotku chci prodat, mám již zájemce. Je problém (daňový), když v říjnu t.r. obdržím od kupujícího zálohu např. 1 mil. Kč a doplatek získám po převodu na kupujícího v listopadu, tj. po pěti letech od nabytí?**

**ODPOVĚĎ:** Předpokládám, že příjem získáte na základě smlouvy o smlouvě budoucí kupní. Pokud tento příjem obdržíte do pěti let od nabytí bytové jednotky, nejedná se o osvobozený, ale o zdanitelný příjem, a to i když kupní smlouva bude uzavřena až po pěti letech od nabytí bytové jednotky. Příjem 1 mil. Kč byste uvedl do § 10 – Ostatní příjmy. K němu můžete uplatnit jako výdaj poměrnou část nabývací ceny jednotky a poměrnou část například provize RK v rozsahu 1 mil. Kč / celková prodejní cena.

**DOTAZ: Jsem v paušálním režimu. Je to pro mě výhodné. Každý rok mám stabilní příjem z pronájmu pozemku přesně 15 tis. Kč. Teď však prodávám podíl ve společnosti s ručním omezením, který vlastním dva roky.**

**Předpokládám, že dojde k porušení podmínek paušálního režimu a budu muset podat daňové přiznání k dani z příjmů fyzických osob.**

**ODPOVĚĎ:** Ano, je to tak. Zmíněných přesně 15 tis. Kč by nevedlo, pokud by to byl jediný příjem kromě podnikání. Ale v součtu s příjmem z prodeje obchodního podílu v s.r.o. již tato limitní částka 15 tis. Kč je překročena. Budete muset podat daňové přiznání a pojistné přehledy.

**DOTAZ: Od roku 2021 jsem v paušálním režimu. Vedle podnikání mám roční příjem z pronájmu pozemku 12 tis. Kč. V roce 2022 mi ale byla doplacena dlužná částka nájmu ve výši 4 tis. Kč. Pokud mi bude zaplacené nájemné za rok 2022 v plné výši, budu muset vystoupit z paušálního režimu a podat daňové přiznání?**

**ODPOVĚĎ:** Pokud budete mít příjem 12 tis. + 4 tis. Kč, tj. 16 tis. Kč z nájemného pozemku, budete muset za rok 2022 podat daňové přiznání k dani z příjmů fyzických osob a pojistné přehledy. V paušálním režimu však zůstanete, pokud z něj do 10. 1. 2023 dobrovolně nevystoupíte.

**Ing. Petr Kout**  
daňový poradce

## AKTUALITY V ÚČETNICTVÍ A DANÍCH 2022 – 2023

Na semináři získáte srozumitelnou formou přehled o změnách v účetnictví a daních a o aktuálních výkladech Finanční správy.

Seminář je určen majitelům realitních kanceláří, makléřům, účetním a dalším pracovníkům ekonomických oddělení.

Termín: 18. 1. 2023 (9 -14:30 hod.)

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

**Lektor:** Ing. Petr Kout, CSc., daňový poradce

člen Komory daňových poradců ČR specialista na daňové otázky v oblasti nemovitostí, autor publikací, učebnic a řady odborných článků

## Prognóza vývoje stavebnictví a trhu bydlení

Situaci ve stavebnictví bude nadále provázet velká nejistota a celý sektor čeká velmi pravděpodobně výrazný útlum. A to z hlediska omezení investic jak veřejného, tak i soukromého sektoru. Klíčové pro budoucí vývoj nejen ve stavebnictví, ale i v jiných odvětvích, bude to, do jaké míry se podaří vyřešit problém raketového nárůstu cen energií a rizika omezení jejich dodávek.

Je zřejmé, že se řada již rozběhlých staveb časově zpozdí nebo se pozastaví a mnoho připravovaných staveb se nyní odloží. S ohledem na zásadně se zdražující úvěrové financování se dá také očekávat, že celá řada developerských projektů (zejména těch připravovaných menšími nebo finančně slabšími firmami) změní své majitele.

Situaci na trhu bude dále provázet nejistota ohledně další budoucnosti povolování staveb s ohledem na odklad a řadu navrhovaných změn nového stavebního zákona. Další prvek nejistoty znamenají i podzimní komunální volby, které v řadě případů přinesou změnu názoru politické reprezentace na již projednávané

projekty.

Stavebnictví reaguje na poslední vývoj vždy s určitým zpožděním, jelikož stavební firmy mají ještě rozestavěné zakázky z předchozích období. V druhém pololetí letošního roku tak s největší pravděpodobností dojde jen k mírnějšímu poklesu. Výraznější propad se ale dá očekávat v roce 2023, především v oblasti inženýrského stavitelství.

Na trhu bydlení se dá očekávat, že část developerů za současné situace své projekty na čas odloží, což bude dále oslabovat již tak nedostatečnou nabídku nového bydlení. Současně vzhledem k obrovské nejistotě a zhoršení dostupnosti úvěrového financování bude i nadále velká část zájemců o nové bydlení odkládat své kupní rozhodnutí na příznivější dobu. V Praze se očekává prodej maximálně 4–5 tisíc nových bytů za celý rok, tedy výrazně méně než v loňském rekordním roce. Ceny nových bytů i vzhledem k prudce stoupajícím nákladům porostou i nadále, ale již výrazně pomalejším tempem, za celý rok o 5–10 %.

Naopak u nájemného se dá očekávat další prudký růst s postupným přibližováním výši splátek hypoték.

U výstavby kanceláří dojde k mírnému oživení. Ve zbývající polovině roku 2022 a během roku 2023 je plánováno zahájení výstavby dalších 170 tis. m<sup>2</sup> kancelářských ploch. To představuje zdravou, ale stále rezervovanou developerskou aktivitu na pražském kancelářském trhu.

Ve vysokém tempu bude pokračovat výstavba moderních skladovacích ploch, kde je do konce roku plánováno dokončení dalších cca 900 tis. m<sup>2</sup>, čímž bude pravděpodobně dosaženo rekordu v počtu dokončených ploch za jeden kalendářní rok. Celková zásoba skladovacích ploch v ČR je cca 10 mil. m<sup>2</sup>. V roce 2022 se tedy rozroste o více než 10 %.

Výraznější pokles se dá očekávat u inženýrských staveb. Probíhají sice rozsáhlé investice na železnicích, především na koridoru z Prahy do Ostravy, ve výstavbě je ale momentálně 239 km dálnic a silnic I. třídy, tedy jen zhruba o 19 km více než na začátku roku. Pro rok 2022 je naplánováno otevřít 25,5 km dálnic, což je výrazně méně než loni.

**Zdroj: Sdružení pro architekturu a rozvoj**  
[www.arch-rozvoj.cz](http://www.arch-rozvoj.cz)

## MMR informuje

## Bartoš: Máme další zjednodušení staveb solárních panelů

20. 9. 2022

Ministerstvo pro místní rozvoj přichází s dalším zjednodušením stavby solárních panelů, které mohou přispět k řešení energetické krize. Nově bude možné instalovat solární panely pro výrobu elektřiny (FVE) do součásti stavby v zastavěném i nezastavěném území do výkonu 50kW.

“Řešíme energetickou krizi způsobenou Putinovou válkou. Zvládneme ji i díky rychlé výstavbě solárních panelů všude tam, kde je to vhodné. Už teď není ve většině případů třeba řešit instalaci se stavebním úřadem. Na Ministerstvu pro místní rozvoj ale jdeme dál a přichystali jsme zcela zásadní zjednodušení povolování a provozování všech obnovitelných zdrojů energie včetně instalace solárních panelů. Mimo jiné také jednáme s Ministerstvem průmyslu a obchodu, hasiči i památkáři. Musíme najít vyvážení mezi ochranou veřejných zájmů, která se zejména ve městech dnes vy-

kládá dosti extenzivním způsobem a akutních potřeb obyvatel v současné energetické krizi,” říká místopředseda vlády pro digitalizaci a ministr pro místní rozvoj Ivan Bartoš.

MMR se zasazuje o zvýšení limitu z 10 kW na 50 kW, od kterého je nutné získat licenci podle energetického zákona. Do tohoto limitu bude provozování obnovitelných zdrojů energie zcela ve volném režimu. Zjednoduší se také povolování samostatných staveb obnovitelných zdrojů energie do výkonu 50 kW, které nebudou vyžadovat jakékoliv posouzení ze strany stavebního úřadu.

Při stavebních úpravách, kde bude součástí instalace obnovitelného zdroje energie, nebude posuzována podmínka vzhledu stavby, protože jde o subjektivní kritérium. “Všechny tyto úpravy jsou součástí změny zákona, který jsme za mně svěřené ministerstvo předložili vládě k projednání. Zároveň je nutné, aby energetické firmy plynule připojovaly již instalovaná řešení do sítě, stále mám totiž informace, že je s tím v některých částech republiky, zejména na Moravě problém. Na to se ještě musíme jako vláda zaměřit, i když jsme tím směrem již intervenovali,” dodává Ivan Bartoš.

MMR současně připravuje v úzké spolupráci s dalšími resorty komplexní metodickou pomůcku k umístování, povolování a kolaudaci obnovitelných zdrojů energie jako je fotovoltaika, větrné elektrárny, tepelná čerpadla, malé vodní elektrárny, biomasa atd., a to z pohledu konkrétního druhu obnovitelného zdroje energie, ať už jde o agrovoltaiku nebo plovoucí fotovoltaiku, malé větrné turbíny atd.

**Zdroj: [www.mmr.cz](http://www.mmr.cz)**

## Byty v rodinných domech mají méně místností, ale jsou energeticky úspornější

6. září 2022

Průměrné investiční náklady na byty ve zděných rodinných domech od roku 2011 vzrostly o 0,8 milionu korun. Zatímco užitková plocha těchto bytů zůstala prakticky stejná, počet místností naopak o jednu klesl na dispozici 4+1. Koncentrace výstavby je nejsilnější v okolí spádových aglomerací Prahy a Brna.

Za prvních 7 měsíců roku 2022 byla zahájena výstavba 25 439 bytů a tento počet meziročně rostl o 3,7 %. K růstu přispěly výsledky z 1. čtvrtletí ovlivněné nižší základnou v souvislosti s epidemickou situací ze začátku loňského roku. Nejvíce bytů se zahájilo ve Středočeském kraji (převážně rodinné domy) a v Praze (bytové domy). Dokončeno bylo 20 158 bytů a jejich počet meziročně mírně vzrostl (+1,3 %). „Zatímco v prvním čtvrtletí se zdálo, že dokončování rodinných domů se podařilo po nepřesvědčivých výsledcích z loňského roku nastartovat a bytové domy stagnovaly, situace ve druhém čtvrtletí byla opačná. Počet dokončených bytů rostl díky kategorii bytových domů, ale dokončování

rodinných domů vázlo také z důvodu růstu cen materiálů a nedostatku stavebních kapacit,“ upozorňuje Petra Cuřínová, vedoucí oddělení statistiky stavebnictví a bytové výstavby ČSÚ.

Bytová výstavba rodinných domů je koncentrovaná v rámci Česka do specifických oblastí. Obvykle se staví kolem větších měst s kvalitní infrastrukturou a dostatkem pracovních příležitostí. Z hlediska absolutních čísel se nejvíce bytů v rodinných domech (RD) postavilo v Brandýse nad Labem-Staré Boleslaví, v těsném závěsu jsou Praha a Černošice. „Většinu výstavby rodinných domů tvoří domy zděné, v roce 2021 se jich postavilo skoro 16 tisíc. V porovnání s rokem 2011 se

nejčastější bytová dispozice zmenšila o jednu místnost na 4+1, zatímco obytná a užitková plocha se prakticky nezměnila. To znamená, že se staví byty sice s menší dispozicí, ale zato s většími místnostmi,“ říká Marek Rojíček, předseda Českého statistického úřadu. Doba výstavby bytů se zděnou konstrukcí je ze všech typů nejpomalejší, přesto se za posledních 11 let zrychlila o 4,4 měsíce. Investiční náklady vzrostly skoro o milion korun na 4,1 mil. Kč (oproti tomu byt v bytovém domě vyjde zhruba o 1 a čtvrt milionu levněji). V roce 2021 byla ve většině bytů v rodinných domech energetická náročnost ve třídě B (velmi úsporná), což je zlepšení z třídy C, která převládala v roce 2011.

Počet bytů v dřevostavbách se v roce 2021 oproti roku 2011 téměř zdvojnásobil. V loňském roce bylo dokončeno celkem 2 732 bytů v dřevěných rodinných domech, tedy 14,4 % z celkového počtu. Oproti roku 2011 se doba výstavby prodloužila o 2 měsíce, ale i tak je to cca o 13,3 měsíců kratší doba, než u zděných bytů v rodinných domech. Největší zastoupení dřevostaveb bylo v roce 2021 v Libereckém kraji (23,9 %) a v těsném zástupu pak v krajích Královéhradeckém, Zlínském a Olomouckém. Naopak nejmenší podíl dřevostaveb se vyskytoval v Jihočeském kraji (4,4 %) a v Praze.

Český statistický úřad  
www.czso.cz

## Profesní vzdělávání

### KURZ REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATEL

Rekvalifikační 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: 7. 11. – 9. 12. 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](http://www.arkcr.cz)



## WEBOVÉ STRÁNKY REALITNÍHO ZPROSTŘEDKOVATELE – ONLINE KURZ

**Jak má opravdu vypadat web realitního zprostředkovatele nejen z marketingového hlediska?**

Každý absolvent poštou obdrží od ARK ČR účastnický CERTIFIKÁT.

Určeno všem realitním makléřům.

**Termín: 17. 10. 2022** (9 – 13 hod.)

**Seminář vede: Michal Pazdera**

Michal Pazdera se 14 let věnuje vývoji realitního softwaru, webových stránek a automatizačním řešením. Velmi intenzivně se věnuje problematice ochrany osobních údajů, zpracování dat v rámci realitních kanceláří a problematice vlastnictví dat v realitní praxi.

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

## 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 na [www.arkcr.cz](http://www.arkcr.cz)**

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

# Význam dokladu odborné způsobilosti realitního zprostředkovatele

Mít osvědčení odborné způsobilosti v oboru realitní zprostředkovatel je dnes nezbytně nutné pro možnost provozování této činnosti. Od data účinnosti nového zákona o realitním zprostředkování (zákon č. 39/2020 Sb.) a s ní související novelu živnostenského zákona, je pro výkon naší profese nutné mít živnostenský list na tzv. vázanou živnost. Pro osoby nově vstupující do tohoto podnikání není jiná možnost než složit zkoušku odborné způsobilosti (nemohou prokázat praxi v tomto oboru činnosti). Jedinou výjimkou mají absolventi některých oborů vysokých škol (právníké fakulty, ekonomické nebo stavební školy).

Avšak i pro realitní zprostředkovatele, kteří již získali vázanou živnost pro tuto činnost na základě prokázání odborné praxe a příslušného školního vzdělání, je získání osvědčení odborné způsobilosti na základě vykonání zkoušky důležité. Například pro klienty, jako důkaz jejich praktických i teoretických znalostí při zprostředkování realitních obchodů.

Zejména pro začínající realitní makléře, ale i pro ty, kteří již mají v oboru určitou praxi, je pro přípravu na zkoušku odborné

způsobilosti vítanou pomocí absolvování rekvalifikačního kurzu Realitní zprostředkovatel. Také v letošním roce pořádáme několik běhů tohoto kurzu. Nedílnou součástí těchto kurzů je již zmíněná zkouška odborné způsobilosti.

**Tento náš kurz má akreditaci Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy jako kurz rekvalifikační, úřady práce mohou tedy registrovaným uchazečům o zaměstnání cenu kurzu uhradit.** Rekvalifikační kurzy se ze zákona pořádají prezenční formou. V době proticovidových opatření byla dána výjimka a bylo nám umožněno několik běhů kurzu pořádat formou online. V prvním pololetí letošního roku jsme ještě dva běhy tohoto kurzu proto pořádali nikoli prezenční formou, tedy za účasti frekventantů v naší učebně, ale v této době jedinou možnou formou, tedy on-line. Nebylo to možná tak komfortní, jako když vyučující a účastníci kurzu jsou spolu v jedné místnosti a mohou mezi sebou přímo tvář v tvář komunikovat, ale i tak byl o tomto kurzu velký zájem. V červnu letošního roku ministerstvo – v důsledku zlepšené situace

s onemocněním covid 19 – zrušilo možnost konat tento kurz formou on-line. Proto jsme první podzimní termín kurzu opět pořádali již tradiční prezenční formou.

Zájemci o další termíny kurzu Realitní zprostředkovatel se mohou o kurzu i o zkoušce informovat a přihlásit na webu ARK ČR (nejbližší běh dalšího kurzu začíná již 7.11.2022 – viz zde.

Zkoušku odborné způsobilosti je možné také absolvovat samostatně – **informace a termíny – viz zde.** Zkouška se skládá z písemného testu a z části ústní a praktické. Zájemci o tuto zkoušku (ať už v rámci kurzu Realitní zprostředkovatel nebo samostatnou zkoušku) získají jako součást studijního materiálu velkou sadu otázek. Na část z nich pak budou v testu odpovídat. Zkouška probíhá před Autorizovanou osobou dle platných předpisů. Asociace realitních kanceláří ČR garantuje nezávislý průběh a regulérnost zkoušek.

Od letošního roku má rekvalifikační kurz „Realitní zprostředkovatel“, pořádaný Informačním centrem ARK, spol. s r.o., dokonce záštitu evropského sdružení realitních asociací CEPI! Bylo totiž ověřeno, že kvalita našeho rekvalifikačního kurzu odpovídá standardům a předpisům CEPI, proto jej bylo možné kvalifikovat jako evropský. CEPI je mezinárodní realitní asociace s centrálou v Bruselu. Řádnými členy CEPI jsou výhradně prověřené evropské profesní asociace realitních makléřů a správců nemovitostí primárně ze zemí Evropské unie.

- red -

## Profesní vzdělávání

# Zkouška odborné způsobilosti

**Jste realitní makléř/ka a nemáte dosud osvědčení o odborné způsobilosti?**

**Přihlaste se ke zkoušce u nás a získáte zejména pro vaše klienty doklad, že jste skutečný profesionál.**

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 Šindelarřovou 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.

## Termíny zkoušek odborné způsobilosti

12. 10. 2022  
2. 11. 2022  
14. 12. 2022  
11. 1. 2023

Další termíny je možné dohodnout na ARK ČR na základě osobní domluvy.

Do přihlášky (viz dále) uvádějte preferovaný termín.

Termín zkoušky (přesný datum a čas) vám potvrdíme.

Zkouška má písemnou část (test), ústní část a praktickou část.

Doba trvání zkoušky dle zákona.

## Zajímavé články

Praha: bytovou krizi volby nevyřeší; Stavební forum; 22.9.2022

Diskuse: stavební úřady patří pod státní správu; Stavební forum; 22.9.2022

Nová cesta k vlastnímu bydlení. Není ale pro každého.; Peníze; 20.9.2022



## 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

#### Realitní magazín ARK ČR

měsíčník

**10/2022**

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% !**

# Realitní zprostředkování = vázaná živnost

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

## ZKOUŠKY ODBORNÉ ZPŮSOBILOSTI

Asociace realitních kanceláří České republiky sděluje všem realitním makléřům:

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

Termíny pro absolvování zkoušky jsou vždy na [www.arkcr.cz](http://www.arkcr.cz).

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

