

REALITNÍ MAGAZÍN

ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ
ČESKÉ REPUBLIKY



Slovo prezidenta

Předem mého krátkého článku Vám všem přeji krásné vykročení do Nového roku 2023. Ale je to přání možná poněkud nereálné. Drahé kolegyně a drazí kolegové, bude to, bohužel, pro nás všechny rok těžký. Ekonomická situace naší země není dobrá. Nechci se pouštět do detailů, většina z Vás tuší, že po covidovém šílenství přichází další rána pro naše podnikání. Rostoucí ceny energií, inflace, zdražování zboží a služeb všech kategorií, včetně stavebního materiálu. To vše má vliv na cenu nových nemovitostí. Za této nepříznivé situace bychom měli mít na mysli jednu věc. Zákon o realitním zprostředkování, tedy zákon č. 39/2020 Sb., byl prvním vodítkem pro kultivaci realitního trhu. Vidíme, že takzvané šedé zóně se nedaří a na takzvané garážové realitní makléře již téměř nenarazíme. Na co ale narazíme, je nesoudržnost a mnohdy nelegální jednání některých našich kolegů makléřů. A přitom je to taková škoda. Můžeme si myslet co chceme, ale v tom je nám advokátní etika zatím velmi vzdálena. Bohužel, nemáme stavovskou organizaci pro všechny, neboť řada z nás se pohybuje na svém tzv. vlastním písku a nevnímá, že právě Asociace realitních kanceláří, jako jediná profesní organizace by i pro orgány státní správy a laickou veřejnost by mohla být určitou garancí kvality služeb, chování a odbornosti jako například Česká advokátní komora či Česká lékařská komora. Mají sice povinné členství, ale to právě dává možnost garance občanům našeho státu, že jejich členové budou mít patřičnou kvalifikaci a případně porušení etických

pravidel mohou tyto komory efektivně řešit. Realitní makléř se mnohdy podílí na zabezpečení nejzákladnější potřeby lidí – jejich bydlení. Na odbornosti a solidnosti realitního makléře záleží úspěšné dokončení každého obchodního případu, a to ke spokojenosti všech zúčastněných stran. Často jde např. o osud mladých rodin či důchodců, kteří řeší často svůj poslední byt či finance k zabezpečení důstojného stáří. Jsem přesvědčen, že osvětou mezi politickými představiteli naší země by došlo k rovnoprávnému postavení realitních makléřů s ostatními profesemi, jejichž činnost zasahuje do lidského života významněji než jiné profese. A tím se nechci nikoho dotknout. Každá lidská práce je důležitá, ale důsledky špatně odvedené práce v některých oborech (tedy včetně realitního zprostředkování) bývají často fatální. Já osobně vnímám negativně zánik profesních komor po roce 1948 (což bylo způsobeno praktickou likvidací soukromého vlastnictví a nastolením tzv. plánovaného hospodářství) a hodnotím ho jako destruktivní pro celkový vývoj našeho hospodářství. Od počátku padesátých let došlo de facto k zániku realitního trhu. Skutečnost, že ani dnes po více než třiceti letech od obnovení tržního hospodářství neexistuje v realitní branži profesní spolek (komora) s povinným členstvím přispívá mimo jiné k tomu, že do činností odborníků pak zasahují orgány státní správy, aniž jí jsou známy detaily práce konkrétní profese. V případě komor s povinným členstvím tyto komory řeší řadu věcí samy a nepotřebují k tomu orgány státní správy. Proto volám, bud-



me v roce 2023 více komunikativní, soudržní a nehleďme na malicherné spory a maličkost našeho bytí. Vždyť naše živnost bude pokračovat, pokud my sami z různých důvodů již nebudeme své služby klientům nabízet. Pojďme přesvědčovat jednotlivé makléře, další provozovatele realitních sítí a všechny ostatní zájemce o naši profesi, že cesta není čecháckovské hašteření, ale klidné rozvázné jednání, kterým se naše řady rozšíří. Stále platí heslo, že v jednotě je síla. A té budeme právě v tom nadcházejícím roce 2023 potřebovat opravdu mnoho. Přeji Vám všem vše dobré. A to jak v podnikání, tak v osobním životě.

JUDr. Miroslav Duda, LL.M.,
prezident Asociace realitních kanceláří

Profesní vzdělávání

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

Přehled vybraných změn v daních od roku 2023

V průběhu roku 2022, včetně hektického úsilí našich zákonodárců koncem roku, byly přijímány změny v daňových zákonech. Pojdme se na vybrané změny podívat.

Podrobněji se máte možnost s nimi seznámit, včetně diskuse, na semináři Asociace 18. ledna 2023.

Daně z příjmů

Možnost použití **mimořádných odpisů** nového movitého hmotného majetku zařazeného v odpisových skupinách 1 a 2 se vztahuje i na majetek uvedený do užívání v letech 2022 – 2023.

Dobýjecí zařízení elektromobilů („klasické“ a wallboxy) se přefazují ze 3. do 2. odpisové skupiny.

Zákon o daních z příjmů nově definuje **ne movitou kulturní památku** pro účely daně.

Od roku 2023 vzniká účast na nemocenském pojištění zaměstnanců od **4 000 Kč**. Srážkové dani proto podléhá „ostatní“ příjem zaměstnance, který nepodepsal Prohlášení, do **4 000 Kč**. Příjem zaměstnance nad **161 296 Kč** měsíčně podléhá sazbě daně **23 %**.

O **pašálním režimu daně z příjmů fyzických osob** jsme psali podrobně v minulém čísle Realitního magazínu.

S povinností oznamovat osvobozené příjmy fyzických osob souvisejí další změny:

a) Byl vydán Pokyn č. **GFŘ-D-56** k promíjení pokuty za neoznámení osvobozeného příjmu nad 5 mil. Kč. Výjimkou tvoří příjmy z prodeje nemovitých věcí zapisovaných do katastru nemovitostí. I bez závažnějších důvodů lze prominout pokutu, pokud je oznámení podáno do 150 dnů od termínů pro podání přiznání. To však neplatí v případě podání po výzvě správce daně.

b) Byl vydán **nový tiskopis GFŘ** „Oznámení podle § 4b odst. 2 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), o získání prostředků ve zdaňovacím období XXXX, které budou nebo byly použity na obstarání vlastní bytové potřeby podle § 4b odst. 3 zákona“. Tiskopis je nepovinný, ale doporučuji jej používat.

Osvobozuje se bezúplatný příjem z nabytí spoluvlastnického podílu na nemovité věci od obce nebo od poplatníka, jehož je obec členem nebo zřizovatelem, pokud jsou splněny zákonem stanovené podmínky.

Sazba daně z příjmů fyzických osob ve výši **23 %** se uplatní pro rok 2023 u základu daně nad **1 935 552 Kč** za zdaňovací období.

Daň z přidané hodnoty

Od 1. 1. 2023 **se zvyšuje limit pro povinnou registraci** osoby povinné k dani (OPD) za plátce na **2 mil. Kč**. Stejná částka platí i při podání

žádosti o zrušení registrace plátce. Registrovat jako plátce se nemusí OPD, která dosavadní rozhodný obrat 1 mil. Kč přesáhla v listopadu nebo prosinci 2022.

Při zrušení registrace provádí plátce sníženou odpočtu daně za poslední zdaňovací období své registrace. Postup stanoví § 79a a násl. zákona o DPH. Snížení původního odpočtu se týká veškerého majetku, který je ke dni zrušení registrace obchodním majetkem plátce (dlouhodobý majetek, nedokončený majetek, úplaty za zdánitelná plnění, která se do dne předcházejícího dni zrušení registrace neuskutečnila, zásoby, drobný hmotný majetek) a stavených dluhů.

Dále se zavádí **povinnost podat kontrolní hlášení** v případě, že plátcí nevznikla povinnost jej podat podle zákona, ale správce daně jej k podání vyzve. V tomto případě se neuplatní pokuta 10 000 Kč.

Nebylo-li podáno kontrolní hlášení ve stanovené lhůtě, vyzve správce daně plátce k jeho podání v náhradní lhůtě do 5 pracovních dnů od oznámení výzvy. I pokud plátcí povinnost podat kontrolní hlášení podle zákona nevznikla, sdělí tuto skutečnost v této lhůtě správci daně prostřednictvím kontrolního hlášení.

Lhůta na reakci na výzvu správce daně je **a)** 17 kalendářních dnů ode dne dodání výzvy do datové schránky nebo

b) 5 pracovních dnů od oznámení výzvy, není-li doručováno do datové schránky.

Pokuty ve výši 10 000 Kč, 30 000 Kč a 50 000 Kč za nepodání kontrolního hlášení v náhradní lhůtě se snižují na polovinu u plátců fyzických osob, u čtvrtletních plátců a u společností s ručením omezeným, které mají jednoho společníka, přičemž tento společník je fyzickou osobou.

Automaticky se odpouští také první pokuta 10 000 Kč v daném kalendářním roce.

Daň silniční

Zde nastala u řady ustanovení zpětná účinnost k 1. 1. 2022. Zde odkazují na minulá čísla Realitního magazínu k podrobnějšímu seznámení se změnami.

Daň z nemovitých věcí

Od 1. 1. 2023 dochází ke zrušení bezplatné Poštovní poukázky A – doklad V/DS („daňová složka“). Poplatníkům daně z nemovitých

věcí, kteří nemají zřízenou daňovou informační schránku plus, datovou schránku, nejsou přihlášení k zaslání údajů pro placení daně na e-mail a nehradí daň prostřednictvím SIPO, bude v roce 2023 zaslána složka, u které je úhrada daně zpoplatněna dle aktuálního ceníku České pošty s. p.



Správa daně a další oblasti

Od ledna 2023 **se rozšiřuje povinné používání datových schránek**. Datovou schránku budou mít nově zřízenou další právnické a fyzické osoby. Jedná se mj. o právnické osoby zapsané v registru osob (například spolkový rejstřík, nadační rejstřík a další) a o fyzické podnikající osoby, včetně osob podnikajících podle zvláštních právních předpisů (advokáti, auditoři, daňoví poradci aj.), kteří mají zřízenou ze zákona tzv. profesní datovou schránku. Zřízení je automatické a bezplatné.

Okamžikem doručení dokumentů prostřednictvím datové schránky je okamžik, kdy se do datové schránky přihlásí osoba, která má oprávnění k přístupu k dodanému dokumentu. V případě, že se osoba do své datové schránky pravidelně nepřihlašuje, platí fikce doručení ve lhůtě 10 dnů ode dne dodání dokumentu do datové schránky. Podle Nejvyššího správního soudu může doručení fikcí nastat jen v pracovní den. Při konci desetidenní lhůty v sobotu, neděli nebo ve státem uznaný svátek platí tedy doručení následující pracovní den.

Podle Soudního dvora EU by **evidence skutečných vlastníků** neměla být veřejným rejstříkem, protože to je v rozporu s ochranou soukromí a osobnosti. Jedná se o změnu dosavadních postupů podle příslušné směrnice EU. Je pravděpodobné, že přístup k rejstříku bude mít osoba, která bude identifikována například dálkovým ověřením identity. Řešení je v gesci Ministerstva spravedlnosti.

Od 1. 1. 2023 je **zrušena elektronická evidence tržeb**.

Pro 1. pololetí 2023 platí repo sazba ČNB ve výši **7,0 % p.a.** Důsledky v daňové oblasti jsou například:

a) úroky z prodlení - **15,00 % p.a.**

b) posečkání částky daně, resp. úhrada daně ve splátkách - **7,50 % p.a.** (½ výše úroku z prodlení)

V oblasti **důchodového pojištění OSVČ** oznamuje zahájení/znovuzahájení, ukončení samostatné výdělečné činnosti, zánik oprávnění vykonávat samostatnou výdělečnou činnost, změnu z hlavní činnosti na vedlejší a naopak nově do **15 dnů** od rozhodného dne.

Ing. Petr Kout
daňový poradce

Novela zákona na přesné a jasné vyúčtování za teplo nabude účinnosti 1. 1. 2023

16.12.2022 - Prezident podepsal novelu zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. Hlavním tématem novely je vyúčtování služeb v bytových domech a povinnost každoměsíčního informování vlastníků o spotřebě tepla a teplé vody.

Hlavní novinkou novely je, že chyby ve vyúčtování služeb, které nemají vliv na vypočetnou výši nedoplatku, neovlivňují jeho splatnost. To ocení zejména společenství vlastníků jednotek a bytová družstva. **Zákon jim totiž ukládá povinnost vyúčtovat zálohy na služby do konce dubna**, následně má vlastník bytu lhůtu 30 dnů na případnou reklamaci vyúčtování a ve stejné lhůtě musí SVJ či bytové družstvo reklamaci vyřídit.

Není-li vyúčtování provedeno správně a včas, hrozí pokuta z prodlení, a to ve výši až 50 Kč za každý den prodlení. Pokud vlastník bytu chybné vyúčtování napadl, nemusel zaplatit nedoplatek, ale mohl navíc požadovat zmíněnou pokutu z prodlení. Ostatní vlastníci pak mnohdy museli tyto výdaje pokrýt. Přitom za chybné

bylo považováno například i vyúčtování, kde bylo chybně uvedeno číslo bytu. To sice bude moci vlastník reklamovat i nadále, nebude to však mít vliv na termín úhrady nedoplatku.

Novela dále zavádí **povinnost, aby nově instalovaná měřidla spotřeby byla dálkově odečítatelná** a aby vlastník dostával pravidelně, minimálně jednou měsíčně, informace o aktuální spotřebě tepla a teplé vody.

Zákon by měl nabýt účinnosti 1. ledna 2023 s výjimkou ustanovení o informační povinnosti, ta bude účinná od 1. ledna 2024. Do konce roku 2026 budou muset podle novely informovat měsíčně o spotřebě pouze ti poskytovatelé služeb, kteří už budou mít instalovány měřiče s možností odečtu na vzdálenost větší než 250 metrů.

Od roku 2027 by měly být měřiče s dálkovým odečtem podle energetického zákona ve všech bytových domech

Důvodem tohoto časového rozložení fakt, že na dálkové odečty je připraveno pouze mizivé procento bytových domů. Z průzkumů mezi členy Svazu českých a moravských bytových družstev a Asociace rozúčtovatelů nákladů na teplo a vodu totiž vyplývá, že dálkově nebo domovními kotelny je zásobováno teplem 1,47 milionu bytů. Celkový počet měřidel a indikátorů v bytech je pak asi 7 milionů, z nichž všechny musí být od 1. 1. 2027 vybaveny zařízením pro dálkový odečet. Povinnost pravidelných měsíčních odečtů se pak týká asi 3,5 milionu z nich. Avšak potřebnou technologii je dosud vybaveno jen 30–40 %.

Údaje budou moci poskytovatelé zpřístupňovat dálkově prostřednictvím internetu, s přístupovými zaheslovanými údaji pro každého vlastníka, formou e-mailových zpráv, nebo vyžádá-li si to vlastník, v listinné podobě. Poskytovatelé mohou sice údaje aktualizovat tak často, jak to měřicí zařízení a používané systémy umožní, musí to však být alespoň jednou měsíčně. Přitom v období, kdy teplo nedodávají, informační povinnost odpadá.

Předpokládá se, že v souvislosti s novými opatřeními se zvýší administrativní náklady poskytovatelů služeb, především na zavedení informačního systému pro uživatele či měsíční zasílání informací elektronickou poštou. Promítnutí těchto nákladů do cen služeb ale nebude možné. Zpoplatněno bude moci být podle novely jen listinné informování dopisem.

Zdroj: www.realitymorava.cz

Výkon správy nemovitostí

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

Termín: 24. 1. – 26. 1. 2023 (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

4. Realitní ples

20.1.2023 19:00

Obecní dům v Praze



Srdečně Vás zveme na 4. Realitní ples, který se uskuteční v noblesních prostorách Obecního domu v Praze 20.1.2023 od 19 hodin.

Vstupenky k sezení, tanci i do VIP salonku je možné zakoupit na webu. www.realitni-ples.cz

Přijďte se pobavit a užít si příjemný večer ve společnosti kolegů a přátel z realitní a finanční branže.

<p>MENU VIP ...</p> <p>STUDENÁ KUCHYNĚ Salát z mražených bobulovin s jogurtovou omáčkou, lososový losos s praženou stroužkovinou, posypaný jemným sezamovým semínkem - domácí sušené maso, sýrová omáčka, nakládaný papoušek, stříbrný chléb Tortilou se zeleninou se salátem posypaným nakládanými sýry, šunkou se petrželkou, ústřední zmrzlina, brusinky Smetanová šleha s mangovým džemem, bobule</p> <p>KACHNA BY FOODWAY <i>— připravené předem</i> Tříslo kachní maso, domácí tradiční omáčka, domácí sýr, kachní dužička s krmem</p> <p>MEAT BAR <i>— připravené předem</i> Křehké rožinky s příchutí sýrovými rožinky a karamelu, Tahina, domácí glazura</p> <p>DEZERTY Opalované příšné brambory z karamelu Máta karamelová s pískovičkovou krémem a ústředí Čoko pizza s ořechy a kofinou šokoládou BAKED PLUM ALASKA - švestková sýrová připravená za pánve s karamelovou dužičkou</p>		<p>NÁPOJOVÝ BALÍČEK VIP ...</p> <p>NEALKOHOLICKÉ NÁPOJE Domácí domáci limonáda Perlivá a neperlivá minerální voda Pramenňáková a jablečný džus Coca cola, Coca cola zero</p> <p>PIVO Pilsner Urquell - čpovane Nealkoholické pivo brezil</p> <p>VÍNO Buzinské šedé, Svatik 2020 Montepulciano A. Bruno, Valentin 2019 Prosecco Berlin Cuvée DOC, brut</p> <p>TEPLÉ NÁPOJE Káva Nespresso Premium Čaje</p>
--	--	--

Trh nemovitostí očima České národní banky

Dne 16.12.2022 byl zveřejněn dokument ČNB „Zpráva o finanční stabilitě – podzim 2022“. V následujícím textu přinášíme úryvek z té části zprávy, která je věnována rezidenčním a komerčním nemovitostem. Zpráva byla projednána bankovní radou ČNB 30.11.2022 a vychází z dat dostupných k 30.6.2022.

Rezidenční nemovitosti

Úroveň cen domácích rezidenčních nemovitostí zřejmě dosáhla cyklického vrcholu...

Transakční ceny rezidenčních nemovitostí zaznamenaly v první polovině roku 2022 překotný růst, byť ve srovnání s koncem roku 2021 začala meziroční dynamika mírně zvolňovat (Graf II.15). Dostupná data z realitních kanceláří i transakční data z katastrálního úřadu (ČÚZK) naznačují, že ceny v následujících měsících stagnovaly či v některých segmentech začaly pozvolna klesat. Kolem poloviny roku tak cenová úroveň zřejmě dosáhla svého cyklického maxima. ČNB v návaznosti na svou podzimní prognózu očekává v Základním scénáři citelné zvolnění meziroční dynamiky cen rezidenčních nemovitostí do konce roku 2022 a její překmitnutí do mírně záporných hodnot v první polovině roku 2023 (Graf II.16). Pravděpodobnost významnější cenové korekce, než předpokládá Základní scénář, se zvýšila.

... riziku korekce cen jsou vystaveny zejména starší byty v méně lukrativních lokalitách ČR

Z hlediska typu nemovitosti zaznamenaly zvolňující tempo růstu byty i rodinné domy, naopak ceny pozemků podle dostupných dat zatím obrát v cenovém vývoji nezaznamenaly. Zpomalení růstu transakčních cen u bytů

mělo plošný charakter napříč většinou regionů, výrazně se na něm však podílela zejména zvolňující cenová dynamika v hlavním městě. Obdobný vývoj je možné pozorovat také z pohledu nabídkových cen, přičemž nabídka na trhu se v průběhu roku 2022 výrazně zvýšila. Vzhledem ke strnulé výstavbě nově dokončených bytů je nárůst tažen primárně nabídkou starších bytů. Při pozorovaném poklesu poptávky po nemovitostech lze očekávat, že právě v tomto segmentu může postupně docházet k převisu nabídky nad poptávkou a nejvyššímu tlaku na pokles cen.

Cenová dostupnost vlastního bydlení v ČR zůstává významně zhoršená. Pokračování silné dynamiky cen nemovitostí v průběhu první poloviny roku 2022 vedlo při zvyšujících se úrokových sazbách z úvěrů na bydlení a zhruba stagnujícím růstu příjmů domácností k dalšímu ztížení cenové dostupnosti bydlení

Nadhodnocení cen bytů se dále zvyšovalo

Podle makrobezpečnostního přístupu byly ceny bytů pro mediánovou domácnost ke konci druhého čtvrtletí 2022 v průměru nadhodnocené o 60 %. To značí, že vzhledem k úrovni příjmů v tomto období, požadovaným úrokovým sazbám z úvěrů na bydlení a předpokládanému vývoji ekonomiky je mediánová domácnost schopna při dluhovém financování dosáhnout na průměrný byt jen při podstupování značného rizika budoucího nesplacení přijatého dluhu. Bezpečně dosažitelné tak jsou

současné ceny bytů jen pro úzkou skupinu vysoko příjmových domácností. U investičních bytů sloužících k dalšímu pronájmu dosahovala průměrná míra nadhodnocení v prvním pololetí 2022 rovněž zvýšených hodnot přesahujících hranici 40 %, avšak ve srovnání s makrobezpečnostním přístupem se již dále nezvyšovala. Vysoké hodnoty nadhodnocení pohledem investorského (valuačního) přístupu poukazují na zvýšenou ochotu domácností akceptovat značně nízký výnos z pronájmu či jejich příliš optimistická očekávání ohledně dalšího růstu cen bytů a nájmu. Případné nezaplnění těchto očekávání pak může přispět k tlaku na pokles cen v budoucnu.

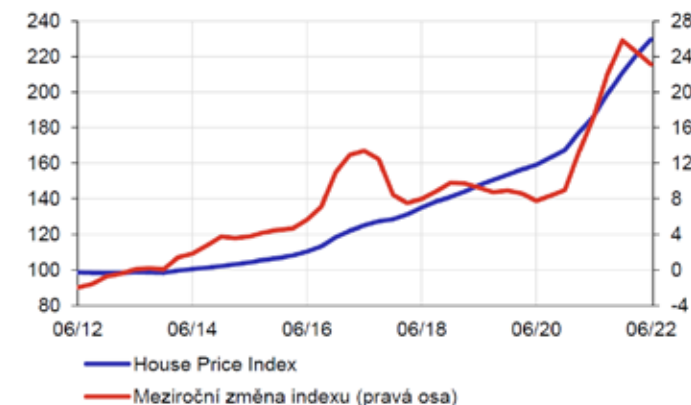
Komerční nemovitosti

Aktivita na trhu komerčních nemovitostí v ČR v první polovině roku 2022 vzrostla, ve srovnání s předpandemickým obdobím je však stále významně nižší. Po útlumu v období pandemie se v roce 2021 a prvních dvou čtvrtletích 2022 na trhu komerčních nemovitostí postupně zvyšoval objem investic (Graf II.19) a začala se obnovovat celková výstavba nových ploch (Graf II.20).

Za oživováním stál zejména dynamický vývoj u logistických a průmyslových nemovitostí, který představoval nejatraktivnější segment komerčních nemovitostí. Přes celkové oživení však aktivita na trhu stále nedosáhla předpandemických úrovní – mimo jiné v důsledku nedostatku vhodných investičních příležitostí. Trh očekává, že se do aktivity bude ve druhé polovině roku 2022 promítat rostoucí nejistota spojená na jedné straně s vývojem nájmu a rostoucích nákladů na provoz nemovitostí, na druhé straně se zdražením externího financování a růstem cen stavebních prací. To až do doby odeznění nejistot opět citelně omezí aktivitu na trhu a zároveň povede k pro-

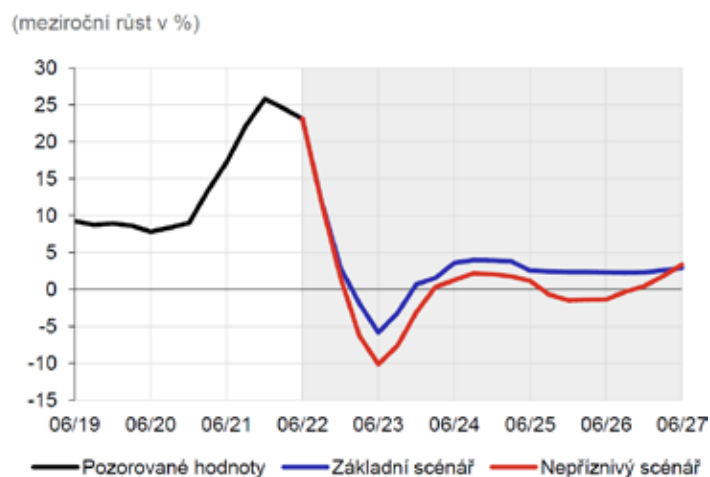
Pokračování na str. 7

Graf II.15
Realizované ceny rezidenčních nemovitostí v ČR (2010 = 100; pravá osa: v %)



Zdroj: ČSÚ

Graf II.16
Projekce růstu cen nemovitostí v ČR (meziroční růst v %)



Trh nemovitostí očima České národní banky

Pokračování ze str. 6

mítnutí rostoucích cen do cenových podmínek v plném rozsahu až během roku 2023.

Výnosy z komerčních nemovitostí v ČR zůstávají na nízkých úrovních

Výnosy požadované investory na domácím prémiovém trhu se nacházely navzdory nárůstu domácích i zahraničních úrokových sazeb

a zvyšujícím se nejistotám nadále na velmi nízkých úrovních. Přestože ve druhém čtvrtletí 2022 se již objevily první známky jejich možného růstu, ve střednědobém výhledu zůstávají poměrně stabilní a ČNB jejich úroveň nadále hodnotí jako značně nízkou. V případě dalšího zvyšování nejistot či tržního přehodnocení ze strany investorů by tak mohlo dojít k jejich výraznějšímu nárůstu. Ten by znamenal korekci tržních cen a pokles hodnot zástav, což vyžaduje

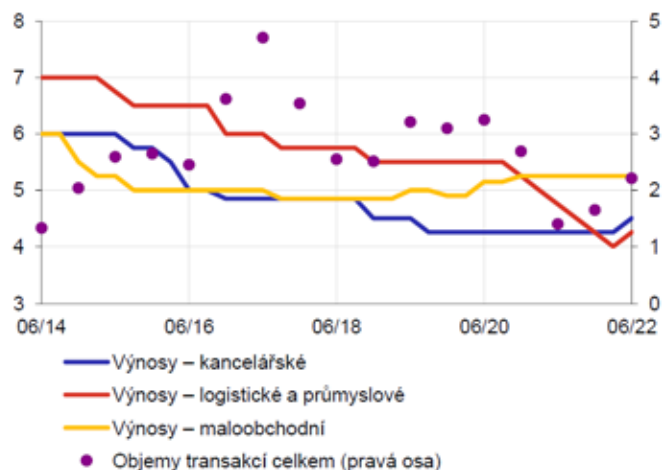
je zvýšenou míru obezřetnosti při poskytování úvěrů sloužících k financování komerčních nemovitostí. Případná korekce by se však zřejmě dotkla především maloobchodních a částečně kancelářských ploch.

Naopak při současné vlně zájmu o logistické a průmyslové nemovitosti, která se vedle vývoje výnosů projevuje také rekordně nízkou mírou neobsazenosti, je výraznější růst požadovaných výnosů u tohoto segmentu v nejbližších čtvrtletích nepravděpodobný.

Zdroj: www.cnb.cz

Graf II.19
Požadované výnosy z komerčních nemovitostí a objemy uskutečněných transakcí v ČR

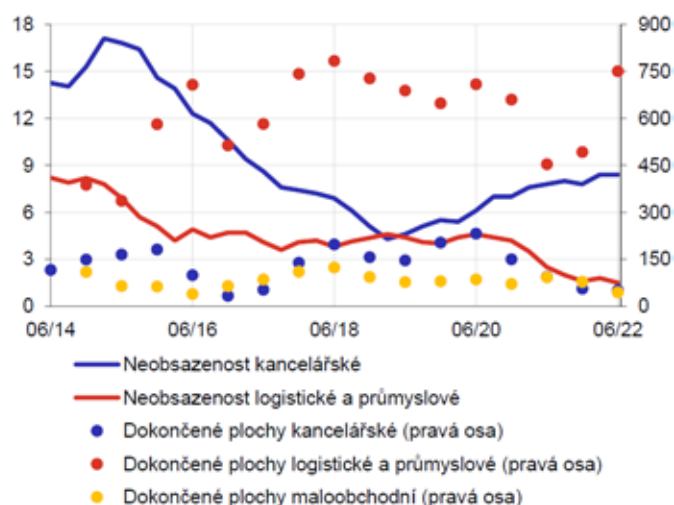
(v %; pravá osa: v mld. EUR)



Zdroj: Jones Lang LaSalle

Graf II.20
Míra neobsazenosti a dokončené plochy komerčních nemovitostí v ČR

(neobsazenost v %; pravá osa: plocha v tisících m²)



Zdroj: Jones Lang LaSalle

MMR informuje

Bartoš: Zachováme stavební úřady ve městech a obcích

14. 12. 2022

Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR pojednala v prvním čtení klíčovou novelu nového stavebního zákona, kterou předložilo Ministerstvo pro místní rozvoj. Cílem předkládané úpravy je změnit nový stavební zákon tak, aby nevznikaly nové státní úřady a bylo zajištěno rychlé, jednoduché, transparentní a pro běžného občana srozumitelné stavební řízení pod zásadou "jeden úřad, jedno řízení, jedno razítko."

Chceme zachovat stavební úřady ve městech a obcích. Stavební úřady jsou na obecních úřadech z dobrých důvodů. Místní úředníci rozumí nejlépe podmínkám v území a jsou

jim známy všechny souvislosti. Výhoda je to samozřejmě také pro občany, kteří budou mít svůj stavební úřad v území, kde chtějí stavět. "Díky zachování rozhodování v území a nižšímu počtu úkonů, které bude stavební úřad vykonávat, a zejména díky procesní integraci a digitalizaci bude celý proces povolení stavby skutečně plynulý a rychlý," říká místopředseda vlády pro digitalizaci a ministr pro místní rozvoj Ivan Bartoš.

Opuští se původně uvažovaný model centralizované státní stavební správy v čele s Nejvyšším stavebním úřadem, který prosadila minulá vláda. „Nový stavební zákon předchází vládě Andreje Babiše nebyl kompromis-

ním řešením a pokud by vstoupil v účinnost, znamenal by totální chaos ve výstavbě. Tím, že jsme zrušili vytvoření megaúřadu s 8 tisíci zaměstnanci, jsme chaosu zabránili a v době, kdy je státní rozpočet zatížen mimořádnými výdaji spojenými například s energetickou krizí vyvolanou válečným konfliktem na Ukrajině, ušetříme všem daňovým poplatníkům jen na jednorázových nákladech přibližně 1,4 miliardy korun," vysvětluje Bartoš.

I přes nutnost rychlého postupu návrh zákona prošel standardním procesem požadovaným zákonem, včetně meziresortního připomínkového řízení a vypořádání připomínek z něj vyplývajících. Navíc byl podroben důkladné analýze Legislativní rady vlády, kde byly veškeré navrhované body podrobně projednávány. Návrh byl projednán i se zástupci odborné veřejnosti, měst i komor a i zde došlo k dohodě ve většině oblastí.

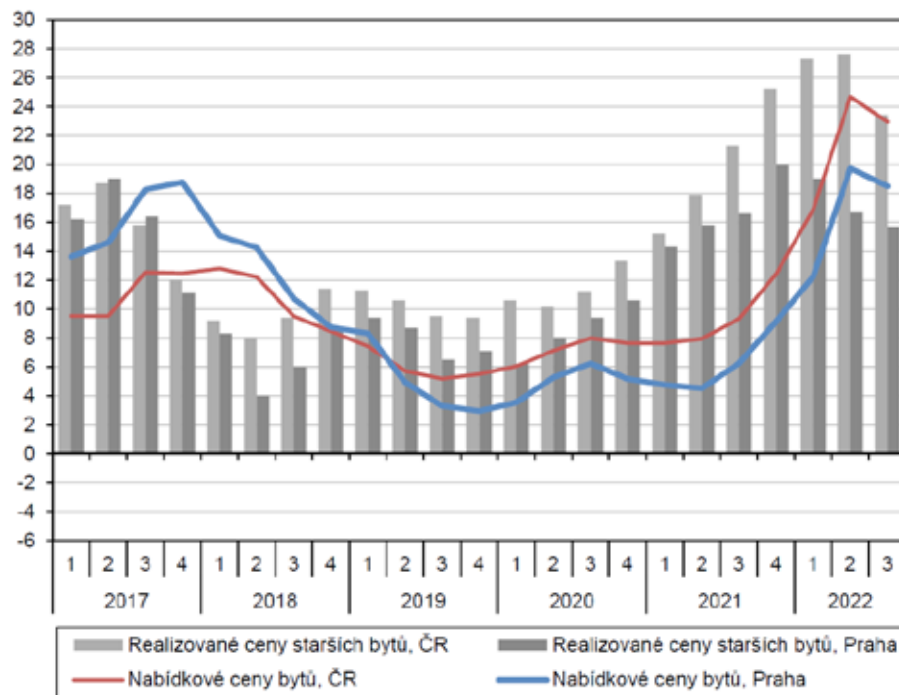
Zdroj: www.mmr.cz

Meziroční tempo růstu nabídkových i realizovaných cen bytů zpomalilo

Meziroční přírůstek nabídkových cen bytů v Česku ve 3. čtvrtletí dosáhl 22,9 % a poprvé od 4. čtvrtletí 2020 tempo zpomalilo.

Zvolnění se přitom týkalo cen bytů v Praze (18,5 %) i v ČR bez Prahy (28,1 %). Prudce zpomalil mezičtvrtletní růst indexu nabídkových cen bytů. Ten dosáhl 2,4 % za celou ČR (8,7 % ve 2. čtvrtletí) a 1,9 % za Prahu (8,0 % ve 2. čtvrtletí). Realizované ceny starších bytů v ČR se ve 3. čtvrtletí meziročně zvýšily o 23,4 %, což také představuje výrazné zpomalení, první od 2. čtvrtletí 2020. U realizovaných cen starších bytů v Praze je zvolnění dynamiky patrné již od přelomu let 2021 a 2022. Ve 3. čtvrtletí se zde realizované ceny starších bytů meziročně zvýšily o 15,7 %, což je nejméně od 1. kvartálu 2021. Mezičtvrtletně se realizované ceny starších bytů v ČR zvýšily o 2,8 %, nejméně od 2. čtvrtletí 2020. Realizované ceny nových bytů v Praze byly meziročně vyšší o 13,7 %, což je výrazně méně než v předchozích čtyřech kvartálech. Zároveň index mezičtvrtletně klesl o 1,0 %, poprvé od 4. čtvrtletí 2017.

Graf č. 11 Ceny nemovitostí (meziroční změna, v %)



Zdroj: ČSÚ

Ministerstvo průmyslu a obchodu informuje

Levnější teplo pro domácnosti. MPO v novém programu podpoří teplárny

22.12.2022

Vláda schválila materiál Ministerstva průmyslu a obchodu, který by měl pomoci zmírnit nárůsty ceny tepla pro zákazníky v teplárenství v ČR. MPO připravilo nový program podle tzv. Dočasného krizového rámce. Žádat o dotaci bude držitel licence na výrobu tepelné energie, který bude povinen podporu v plné výši přenést ve formě snížené jednotkové ceny tepelné energie na zákazníky včetně domácností.

„Uvědomujeme si, že nárůst cen energií se promítá také do cen dodávek tepla domácnostem. Proto přicházíme s novým programem, ve kterém mohou teplárny žádat o podporu,

aby nepřenesly na zákazníky zdražování,“ říká ministr průmyslu a obchodu Jozef Síkela a dodává: „Na program je připraveno 17 miliard korun. Ve spolupráci s Úřadem pro ochranu

hospodářské soutěže požádáme v průběhu ledna 2023 o notifikaci u Evropské komise.“

Předmětem podpory budou způsobilé výdaje, kterými bude část nákladů na výrobu tepla dodaného do soustavy zásobování tepelnou energií za měsíce únor až prosinec roku 2022 nebo rok 2023 a jejich zvýšení oproti roku 2021. Držitelé licencí na výrobu tepla budou moci o dotaci žádat po notifikaci v rámci dotační výzvy, kterou vypíše Ministerstvo průmyslu a obchodu. Finanční pomoc teplárny následně v plné výši promítnou do ceny za dodávky tepla.

K programu budou vyhlášeny minimálně dvě výzvy, jedna pro období od 1. února 2022 do 31. prosince 2022, druhá pro období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023.

Zdroj: www.mpo.cz

Využívejte všech výhod členství v Asociaci realitních kanceláří České republiky

Naše průzkumy na českém trhu nemovitostí potvrdily, že se klienti stále více obrazejí na realitní kanceláře, které jsou členem ARK ČR.

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

PRESTIŽ

■ Používejte logo Asociace realitních kanceláří České republiky

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

INFORMAČNÍ A PORADENSKÝ SERVIS

Členové dostávají:

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

Členové mohou:

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

OBCHODNÍ SPOLUPRÁCE

■ Systém vzájemného sdílení nabídek (MLS ARK)

Jedná se o víc, než inzerci na realitních serverech! Pouze člen asociace může svým klientům nabídnout umístění nabídek do uzavřeného systému spolupráce, který na základě přísných pravidel pou-

žívá dalších až 2000 makléřů a tak jej přesvědčit, proč je uzavření exkluzivní smlouvy výhodné.

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

SNÍŽENÍ NÁKLADŮ NA PROVOZ RK

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



Používáním loga posílíte prestiž své realitní kanceláře u klientů.

Používat logo Asociace realitních kanceláří České republiky smí pouze člen asociace.

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

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: 30. 1. – 3. 3. 2023

Kurz je 14ti denní, 101 hodin výuky + zkoušky a je rozdělen do jednotlivých částí.

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

Zákon o veřejných dražbách

21. 12. 2022

Vláda na svém jednání jednomyslně schválila nový zákon o veřejných dražbách, který připravilo Ministerstvo pro místní rozvoj. Nová úprava zjednoduší, zrychlí a zmodernizuje proces, jehož současná podoba pochází z přelomu tisíciletí a vzhledem k postupující elektronizaci nepostačuje aktuálním požadavkům.

„Připravili jsme zákon, který bere v úvahu, že většina dražeb probíhá elektronickou formou, a odstraňuje zbytečné a omezující požadavky kladené zastaralou legislativou,“ říká místopředseda vlády pro digitalizaci a ministr pro místní rozvoj Ivan Bartoš s tím, že výrazně zjednoduší i proces povinného zveřejňování dražebních dokumentů, a to díky modernímu informačnímu systému, tzv. Centrální

evidenci veřejných dražeb.

Stávající systém vybudovaný v roce 2000 naprosto neodpovídá současným standardům. Nový informační systém proces zveřejňování výrazně zautomatizuje, zjednoduší a seznam dražebníků propojí se základními centrálními registry. Odpovídá tak požadavkům 21. století.

Nový zákon odstraní nesoulad stávající právní úpravy s občanským zákoníkem a s jed-

notí pravidla pro konání dražeb. Současně nastaví pravidla pro aukce a dražby, které byly dosud prováděny bez jasných pravidel mimo zákonnou úpravu veřejných dražeb. Od sjednocení pravidel si Ministerstvo pro místní rozvoj slibuje větší srozumitelnost a právní jistotu zúčastněných osob. Za pozornost rovněž stojí související změna živnostenského zákona. Ta stávající koncesovanou živnost „Provádění veřejných dražeb dobrovolných“ přesune mezi živnosti vázané, čímž se stane pro podnikatele dostupnější.

Po schválení vládou míří nový zákon do Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR.

Zdroj: www.mmr.cz

Pozn.: k tématu viz odkaz v rubrice Zajímavé články

Nový stavební zákon

Novela NSZ: ledy se hnuly?

19. 12. 2022

Depresi developerské obce z návrhu novely stavebního zákona střídá její optimismus - povolovací řízení by se mohlo přece jen zrychlit! Podle Tomáše Kadeřábka z Asociace developerů k tomu pomohl vznik Platformy pro zdravý stavební zákon sdružující profesní komory a svazy - a její jednání s ministry pro místní rozvoj Ivanem Bartošem (Piráti) a dopravy Martinem Kupkou (ODS).

Po schůzce z minulého týdne se nyní pracuje na pozměňovacím návrhu, na jehož základě by úřady mohly sloučit různá vyjádření do jednoho. „Před čtrnácti dny jsme byli maniodepresivní, teď jsme optimisté. Povedlo se najít paragraf 140 správního řádu, podle kterého má úřad možnost spojovat řízení dohromady a není potřeba kvůli tomu vytvářet velkou administrativu. K tomu upíráme snahu a snažíme se pomocí ministerstvu zformulovat zadání a dopravit ho do sněmovny jako podklad pro pozměňovací návrh,“ řekl T. Kadeřábek.

Nová vláda – nový stavební zákon

Nový stavební zákon připravila bývalá vláda Andreje Babiše (ANO) a Sněmovna ho schválila loni v létě i přes veto Senátu. Nový kabinet Petra Fialy (ODS) ovšem avizoval a letos také prosadil roční odklad účinnosti zásadních pasáží tohoto zákona. A vláda nechala vypracovat příslušnou věcnou novelu – ta především ruší Nejvyšší stavební úřad a jemu podřízené nové krajské stavební úřady a zachovává stavební úřady v obcích. Od poloviny příštího roku začne fungovat pouze Specializovaný a odvolací stavební úřad, který bude mít na starosti velké infrastrukturní stavby, například dálnice, celostátní železnice nebo elektrárny.

Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) uvá-

dí, že cílem navrhované úpravy je změnit nový stavební zákon tak, aby nevznikaly nové státní úřady a bylo zajištěno rychlé, jednoduché, transparentní a pro běžného občana srozumitelné stavební řízení pod zásadou: jeden úřad, jedno řízení, jedno razítko. S tím ale zástupci mnoha oborových organizací nesouhlasili. Některé z nich proto v říjnu tohoto roku vyzvaly vládu, aby novelu neprojednávala a vrátila ji MMR k přepracování.

Vícehlasá platforma

Protože Fialův kabinet novelu přesto podpořil, vznikla v listopadu „Platforma pro zdravý stavební zákon“, ve které jsou Hospodářská komora, Svaz průmyslu a dopravy, Svaz podnikatelů ve stavebnictví, Česká komora architektů, Asociace developerů ČR, uskupení měst CityDeal a Konfederace zaměstnavatelských a podnikatelských svazů. „Do té doby jsme novelu komentovali všichni izolovaně a pochopili jsme, že abychom byli víc slyšet a náš názor se bral vážně, musíme se stmelit. Byla to přímá reakce z nespokojenosti s návrhem novely,“ řekl T. Kadeřábek.

Pak se konalo opakované jednání s ministrem Bartošem, ke kterému se přidal ministr dopravy Kupka, a podle T. Kadeřábka na jejich základě došlo k posunu. Nyní spolupracují zá-

stupci platformy s MMR a MD na pozměňovacím návrhu, který by měl umožnit stavebním úřadům vyřídít potřebná vyjádření za stavebníka, pokud ten bude mít o to zájem. Jde o integraci dotčených orgánů státní správy při zachování sítě stavebních úřadů podle požadavků Sdružení měst a obcí ČR a Sdružení místních samospráv. „Principu jednoho řízení a jednoho razítka sice dosaženo nebude, v maximální možné míře se ale k němu přiblížíme,“ podotkl T. Kadeřábek.

Nejde jenom o NSZ


Zároveň se jedná o zákonu o jednotném environmentálním stanovisku (JES), které slučuje povolení všech úřadů odpovědných za životní prostředí. „Je to rozumná myšlenka, ale bojujeme o to, aby bylo součástí řízení, ne před ním. To by bylo povolení pro povolení. Ať úřad udělá jedno stanovisko, proti kterému se může kdokoli odvolat. Ale pouze jednou,“ řekl T. Kadeřábek.


Šéf Asociace developerů rovněž uvedl, že v případě schválení integrace přestanou být stavební úřady „podatelnou“, kam stavebníci nosí jednotlivá vyjádření. Stavební úřady by v tom případě rozhodovaly třeba rozpor mezi vyjádřením památkářů a životním prostředím. „Bude to důležité a jedinečné, protože se konečně dostaneme k tomu, že někdo posoudí veřejný zájem,“ řekl T. Kadeřábek.


Novela NSZ už v Poslanecké sněmovně prošla prvním čtením. Pozměňovací návrh by chtěla platforma připravit během ledna, aby mohla být součástí druhého čtení.


Zdroj: www.stavebni-forum.cz


Zajímavé články

Rozhovor s Petrem Hlaváčkem o nájemním bydlení – Aktualne.cz 

Dražebníci odmítají nový dražební zákon schválený vládou ČR – Komora dražebníků 

Hypotéky: přinese příští rok obrat? – Stavební forum 

Ceny nemovitostí klesají. Jak to postihne nemovitostní fondy? – peníze.cz 

Eva Zamrazilová – Nevylučuj, že měnovou politiku bude nutné zpřísnit – cnb.cz 

Ze Sbírkky zákonů

■ **Zákon č. 424/2022 Sb.**, z 1.12.2022, kterým se mění zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů.

Datum účinnosti: od 1.1.2023

■ **Vyhláška č. 418/2022 Sb.**, kterou se mění vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, a vyhláška č. 360/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, ve znění vyhlášky č. 164/ /2022 Sb.

Datum účinnosti: od 1.1.2023

■ **Vyhláška č. 401/2022 Sb.**, o stanovení výše základních sazeb zahraničního stravného pro rok 2023

Datum účinnosti: od 1.1.2023

■ **Vyhláška č. 370/2022 Sb.**, kterou se mění vyhláška č. 504/2020 Sb., o znalečném

Datum účinnosti: od 1.1.2023

■ **Zákon č. 366/2022 Sb.**, kterým se mění zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony

Datum účinnosti: od 1.1.2023



Realitní magazín ARK ČR

měsíčník
1/2023

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.
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.

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

