

REALITNÍ MAGAZÍN



ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘŮ
ČESKÉ REPUBLIKY

Kupní cena jako (ne)podstatná náležitost kupní smlouvy o převodu nemovitosti

Od rekonstrukce soukromého práva se v právní teorii ustálil názor, že kupní cena již není, n rozdíl od předchozí právní úpravy, podstatnou náležitostí kupní smlouvy. Z uvedených důvodů je některými autory dovozována i nepoužitelnost dosavadní judikatury. V praxi katastrálních úřadů i soudní praxi se lze však stále setkat s odlišným právním názorem. Praktickým problémem, který tento rozpor mezi teorií a praxí přináší, jsou zamítavá rozhodnutí katastrálních úřadů ve vkladových řízeních a neúspěšná obrana účastníků těchto řízení před soudem.

Kupní cena v občanském zákoníku

Právní úprava zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**nový občanský zákoník**“), se s účinností od 1.1.2014 odklonila od pojetí kupní ceny jako podstatné náležitosti kupní smlouvy, jejíž absence či nepřesné určení způsobovalo za účinnosti zákona č.40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „**občanský zákoník**“), neplatnost převodní smlouvy. Nový občanský zákoník se přiklonil k řešení preferujícímu smluvní volnost stran, a sice k možnosti stanovení kupní ceny (pouze) způsobem jejího určení (§ 2080), případně uzavření kupní smlouvy bez určení kupní ceny (§ 2085 odst. 2).

Na základě uvedeného je odbornou literaturou dovozováno, že kupní cena již není podstatnou náležitostí kupní smlouvy. Na tomto závěru panuje v doktríně v zásadě shoda.¹ Vychází se z toho, že podstatnou náležitostí kupní smlouvy je úplatnost, tj. závazek kupujícího uhradit kupní cenu, nikoliv však její konkrétní výše a způsob úhrady, a připouští se tedy, aby strany projevily vůli cenu vůbec neurčovat, tj. postupovat podle § 2085 odst. 2 nového občanského zákoníku. V takovém případě bude kupní cena odpovídat obvyklé kupní ceně v místě a čase. Ve věci kupní ceny může kupní smlouva odkazovat rovněž na jinou listinu (např. ceník) či může být sjednáno, že výši kupní ceny určí třetí osoba (např. znalec), přičemž není nutné, aby strany znaly přesnou výši kupní ceny v okamžiku uzavření kupní smlouvy.

V případě prodeje běžných movitých věcí formální problém nenastane. Praktický problém ale nastává v okamžiku, kdy je předmětem koupě nemovitá věc evidovaná v katastru nemovitostí. Vzhledem k tomu, že shora označená ustanovení nového občanského zákoníku se aplikují i v případě koupě nemovité věci,² měly by mít smluvní strany možnost sjednat kupní cenu pouze způsobem jejího určení, případně uzavřít kupní smlouvu bez určení kupní ceny. Tyto skutečnosti by pak neměly být překážkou povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.³

Rozsah přezkumu (soukromých) vkladových listin

Dle § 17 odst. 1 písm. b) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen „**katastrální zákon**“), přezkoumávají katastrální úřady soukromé vkladové listiny z hlediska toho, zda jejich obsah odůvodňuje navrhovaný vklad. Z uvedeného je dovozováno a obecně akceptováno, že katastrální úřady přezkoumávají (mimo jiné), zda soukromá listina obsahuje podstatné náležitosti stanovené právními předpisy.⁴ Jinými slovy, katastrální zákon odkazuje zpět na nový občanský zákoník a nestanovuje pro vkladové listiny další podmínky.

Zde se dostáváme do sporného bodu. Je podstatnou náležitostí v případě kupní smlouvy i kupní cena? Dle právní teorie nikoliv, dle praxe ano.

Kupní cena v rozhodovací praxi

Připomeňme, že soudní judikatura přijatá za účinnosti občanského zákoníku pohlížela na kupní cenu jako na podstatnou náležitost kupní smlouvy, jejíž výše musela být stanovena buď uvedením přesné peněžní částky, anebo jiným způsobem, ovšem vždy tak, aby bylo možno kupní cenu nepochybně určit už v okamžiku uzavření kupní smlouvy. Tento závěr byl odůvodňován tím, že smlouva nemůže být platně uzavřena bez dosažení shody o jejich podstatných náležitostech.⁵ Vzhledem k uvedenému nebylo připuštěno určení kupní ceny např. odkazem na znalecký posudek, který bude vypracován až po uzavření kupní smlouvy.

Podle právní teorie jsou přednesené závěry soudní judikatury v kontextu nového občanského zákoníku již překonané.⁶ V rozporu s uvedeným se však Nejvyšší soud ve svých nedávných rozhodnutích přihlásil k přiměřené aplikaci rozhodovací praxe přijaté za účinnosti občanského zákoníku – jde-li o posuzování podstatných náležitostí typizovaných smluv – i v poměrech nového občanského zákoníku.

Nejvyšší soud v usnesení ze dne 10.9.2021 sp. zn. 24 Cdo 1382/2021 (pro zástavní smlouvu) a následně v usnesení ze dne 12.2.2022 sp.



zn. 24 Cdo 1608/2021 (pro kupní smlouvu) konkrétně vyložil, že „*verifikační limit z pohledu § 17 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona se přirozeně u věcných smluv vztahuje v závislosti na obligatorních náležitostech identifikujících (tvořících) daný typ smlouvy (kupní, darovací, zástavní atd.), jak je upraven civilním kodexem a byl opakovaně vyložen v rozhodovací praxi dovolacího soudu již za účinnosti předchozího zákona č.40/1964 Sb., občanský zákoník, v rozhodném znění, kteréžto přijaté judikatorní závěry jsou přiměřeně uplatnitelné (právě z hlediska posuzování právně rozhodných náležitostí identifikujících ten který typ smlouvy) i v poměrech nynější civilní úpravy.*“

V druhém z uvedených rozhodnutí Nejvyšší soud potvrdil závěry Městského soudu v Praze a Vrchního soudu v Praze, kterými byla zamítnuta žaloba účastníka vkladového řízení proti rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Oba nižší soudy přitom dovodily a výslovně uvedly, že dohoda o kupní ceně je podstatnou náležitostí kupní smlouvy, a katastrální úřad proto správně zamítl návrh s odkazem na ustanovení § 17 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona, jestliže vyhodnotil vkladovou listinu jako nevěrohodnou vzhledem k jejímu neurčitému vyjádření kupní ceny.

Obdobné závěry lze nalézt také např. v rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 25.3.2019 sp. zn. 33 C 4/2017, který přezkoumal (a potvrdil) rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí odůvodněné (mimo jiné) tím, že kupní smlouva jako vkladová listina neodůvodňuje navrhovaný vklad ve smyslu § 17 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona, neboť neobsahuje výši kupní ceny. V posuzovaném případě se smluvní strany kupní smlouvy o převodu nemovitosti rozhodly uvést kupní cenu nikoliv do textu samotné kupní smlouvy, nýbrž do dodatku č. 1, na který kupní smlouva odkazovala. Vzhledem k tomu, že tento dodatek č. 1 nebyl součástí vkladové listiny ke dni zahájení vkladového řízení, shledal katastrální úřad toto cenové ujednání kupní smlouvy, resp. odkaz na jinou listinu, ujednáním neurčitým a nesrozumitelným, a navrhovaný vklad proto zamítl.

Pokračování na str. 3

Kupní cena jako (ne)podstatná náležitost kupní smlouvy o převodu nemovitosti

Pokračování ze str. 2

Městský soud v Praze ve shora označeném rozsudku katastrálnímu úřadu přisvědčil a dále rozvedl: „Po zhodnocení důkazů provedených v tomto řízení se soud ztotožnil s názorem katastrálního úřadu, pokud jde o nesplnění podmínek uvedených v § 17 odst. 1 písm. b), c) katastrálního zákona. V daném případě se účastníci v čl. IV/1 dohodli, že kupní cena předmětu koupě je stanovena dodatkem č. 1 této smlouvy. Toto ujednání soud vykládá tak, že se nejedná o způsob určení kupní ceny, nýbrž o pouhou informaci o tom, že kupní cena je uvedena v jiné listině než ve vlastní kupní smlouvě. Rovněž projev vůle stran při ujednání o kupní ceně musí splňovat základní předpoklad určitosti.“

Městský soud v Praze z uvedených důvodů uzavřel, že katastrální úřad nepochybil, jestliže návrh na vklad zamítl z důvodu nesplnění podmínek uvedené v § 17 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona.

Shrnutí

Shrneme-li výše uvedené, v rozhodovací praxi lze sledovat trvalý příklon k pojetí kupní ceny jako podstatné náležitosti kupní smlouvy. Praktickým důsledkem uvedeného je skutečnost, že cenové ujednání kupní smlouvy podléhá přezkumu katastrálních úřadů ve smyslu ustanovení § 17 odst. 1 písm. b) katastrálního zákona, a mělo by tak vyhovět požadavkům na explicitní a určité vyjádření kupní ceny,

kteří byly formulovány v judikatuře přijaté za účinnosti předchozího občanského zákoníku.

Pravděpodobně tak nadále není možné určit výši kupní ceny odkazem na jinou listinu, která netvoří nedílnou součást vkladové listiny (ať už se jedná o dodatek ke smlouvě, znalecký posudek, ceník či jinou listinu). Takové ujednání bylo opakovaně, starší i aktuální judikaturou, shledáno neurčitým. Z obdobných důvodů lze předpokládat, že neúspěšní by byli rovněž účastníci vkladového řízení, kteří by se rozhodli kupní cenu ve smlouvě neuvést vůbec, tj. postupovat podle § 2085 odst. 2 nového občanského zákoníku.

S přihlédnutím k nastíněné rozhodovací praxi lze doporučit, aby smluvní strany smlouvy o převodu nemovité věci evidované v katastru nemovitostí postupovaly při určení kupní ceny s vyšší mírou opatrnosti.

Mgr. Natálie Cmíralová,
koncipientka

PRK Partners s.r.o. advokátní kancelář

Článek byl původně uveřejněn na
www.epravo.cz

P / R / K

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

- 1 Srov. např. KASÍK, P., BEDNÁŘ, V. § 2079. In: HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, dále ZAPLETAL, J. § 2080 a § 2085. In: PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022, dále také BEZOUŠKA, P., HAVEL, B. Občanský zákoník: Srovnávací komentář. Wolters Kluwer, či BAJURA, J. a kol. Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721–2520). Wolters Kluwer. Opačný názor lze nalézt v TICHÝ, L., PIPKOVÁ, P. J., BALARIN, J. § 2079. Kupní smlouva v novém občanském zákoníku. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014.
- 2 Za předpokladu, že neexistuje zvláštní úprava, vychází koupě nemovité věci i z obecných ustanovení o koupi a na základě § 2131 nového občanského zákoníku také přiměřeně z ustanovení o koupi movité věci.
- 3 KASÍK, P., BEDNÁŘ, V. § 2079. In: HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014.
- 4 Např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10.9.2021 sp. zn. 24 Cdo 1328/2021; z literatury např. BAUDYŠ, P. § 17. In: BAUDYŠ, P. Katastrální zákon. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014.
- 5 Např. rozhodnutí Nejvyššího soudu vedená pod sp. zn. 30 Cdo 543/2013, 30 Cdo 4241/2011, 33 Cdo 3101/2008, 30 Cdo 2216/2007, 30 Cdo 2446/2007, 22 Cdo 1625/2002 či 30 Cdo 1162/2002.
- 6 Viz BEZOUŠKA, P., HAVEL, B. Občanský zákoník: Srovnávací komentář. Wolters Kluwer, či KASÍK, P., BEDNÁŘ, V. § 2079. In: HULMÁK, M. a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014.

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: 12. 4. 2023 (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

Daňová poradna

DOTAZ: Klient prostřednictvím realitní kanceláře prodal pozemek se ziskem cca 7 mil. Kč. Prodej se uskutečnil v roce 2022 do cca 4 let od jeho nabytí. Znamená to, že klient zaplatí na dani z příjmů fyzických osob více než 1 mil. Kč, tj. 15 % ze zisku? Klient také uvažuje o tom, že by si za získané peníze koupil rodinný dům. Pomůže to?

ODPOVĚĎ: Protože byl pozemek pořízen před rokem 2021, testuje se pětiletá lhůta doby vlastnictví. Ta není splněna. Prodávající zahrne do přílohy č. 2 příznání k dani z příjmů fyzických osob (§ 10) příjem z prodeje pozemku a proti tomu nabýváci cenu a provizi RK. Z prodeje zaplatí mnohem větší daň, než je uvedeno. Většina jeho zisku totiž „spadne“ pod sazbu 23 %. Ta se uplatní za rok 2022 u základu daně nad 1 867 728 Kč. Ani pořízení nové bytové potřeby v podobě rodinného domu zde nepomůže, protože možnost proinvestovat získaný příjem z prodeje pozemku platí až u nemovitých věcí pořízených od roku 2021.

DOTAZ: Naše obchodní společnost se hodlá přestěhovat ze stávajících kanceláří do rodinného domu. Bude tedy stavbu k trvalému bydlení užívat pro podnikání. Je to možné? Nebude placené nájemné správce daně zpochybňovat jako daňový náklad?

ODPOVĚĎ: Obecně to možné je, pokud tím neporušíte stavební zákon. Zkušenosti z praxe ukazují, že se to takto děje a obvykle to nikomu nevádí. Tedy do doby, než někdo podá stížnost na úřadě. Dalo by se to řešit i souhlasem stavebního úřadu s dočasným užíváním k nebytovým účelům. Obvykle je ale třeba mnoho souhlasů jiných orgánů. Účtování nájemného, kauce, údržby, oprav, technického zhodnocení atd. by probíhalo standardním způsobem. Daňové důsledky - nájemné je daňový náklad v časovém rozlišení, údržba a opravy, energie také daňový náklad. Užívání najatých prostor musí souviset s vašimi zdanitelnými výnosy.

DOTAZ: Naše s.r.o. plátce DPH má v nájmu od nepodnikající fyzické osoby pozemek vedený v KN jako zastavěná plocha a nádvoří a na něm umístěný stavební objekt vedený jako rodinný dům. V nemovitosti máme registrovanou provozovnu pro ubytovací služby. Provozujeme v ní krátkodobé ubytovací služby převážně pro agenturní pracovníky. Služby fakturujeme na agentury nebo přímo zaměstnavatele a odvádíme z nich aktuálně 10% DPH. S.r.o. si uplatňuje odpočty DPH

z běžných oprav a technického zhodnocení, malování, úklidu apod. Postupuje s.r.o. správně? Změní se možnost odpočtu DPH po změně účelu využití v katastru nemovitostí na zemědělská usedlost, stavba občanského vybavení? Správce daně zpochybňuje nárok na odpočet daně na vstupu, protože se prý jedná o osvobozený nájem.

ODPOVĚĎ: V souladu s § 56a ZDPH se od DPH osvobozují nájemní stavby určených pro trvalé bydlení vyjmenovaných v zákoně o DPH. V dotazovaném případě se ale nejedná o nájem, ale o zdanitelné plnění poskytování ubytování. Protože na výstupu má s.r.o. zdanitelné plnění, má nárok na odpočet daně na vstupu v plné výši.

DOTAZ: Fyzická osoba prodává družstevní byt, který zdědila po matce. Maminka zemřela před cca rokem, v bytě bydlela dlouhé roky. Je příjem z prodeje družstevního bytu u převodce osvobozen od daně z příjmů fyzických osob?

ODPOVĚĎ: Rozhodující je, jak dlouho byla maminka členem družstva. Pokud součet doby členství prodávajícího a jeho zemřelé maminky přesáhne pět let, jedná se u převodce o osvobozený příjem. Pouze při příjmu nad 5 mil. Kč má oznamovací povinnost vůči správci daně.

DOTAZ: Koupil jsem nemovitost, která je v mém vlastnictví a budu ji pronajímat své s.r.o. za účelem provozování pneuservisu. Na pozemku je v současné době stavba budovy, která je určena k rekonstrukci. Tuto rekonstrukci by hradil nájemce kvůli svým potřebám a na základě tohoto bude mít snížené nájemné. Můj dotaz k tomuto bodu je, zda je to takto možné?

ODPOVĚĎ: Předmětem nájmu je pozemek, jehož součástí je i stavba. Je sjednáno obvyk-

le měsíční nájemné.

Vy jako vlastník dáte písemně, například formou dodatku k nájemní smlouvě, souhlas s.r.o., aby provedla rekonstrukci budovy s tím, že Vám jako vlastníkoví bude průběžně sdělovat vynaložené prostředky, které budou započítávány na nájemné. Nejpozději v souhrnu za kalendářní rok. Společnost bude vynaložené prostředky účtovat v časovém rozlišení jako náklad - nájemné ve sjednané výši, zbytek na náklady příštích období. S tím si účetní poradí. Základ daně z příjmů u s.r.o. tedy ovlivní předpis nájemného, nikoliv vynaložené prostředky. Nájemce si bude moct odečítat DPH na vstupu. Vy jako fyzická osoba budete započítávat do svého základu daně z nájmu (§ 9 zákona) částky skutečně vynaložené nájemcem. Proti tomu si můžete uplatnit buď výdaje ve výši 30 % příjmů (max. ze 2 mil. Kč) nebo skutečné výdaje, zejména odpisy budovy. V podstatě se jedná o zápočty pohledávky z nájmu oproti pohledávce nájemce z titulu rekonstrukce.



DOTAZ: Na pozemku z předchozího dotazu se bude stavět druhá budova, také za účelem provozování pneuservisu. Výstavbu má hradit nájemce. Je to možné?

ODPOVĚĎ: Pokud bude nájemce pozemku stavět novou budovu na Vašem pozemku, bude se to řešit smluvně formou práva stavby. Tady musí zapracovat právník. Právo stavby je vždy na dobu určitou. Dá se samozřejmě prodloužovat dohodou smluvních stran. Právo stavby je za úplatu, která by odpovídala uvažovanému nájemnému. A opět lze neplatit peníze, ale započítávat pohledávky proti sobě. Nájemce bude stavbu po dokončení odpisovat a bude odpisovat i právo stavby.

Ing. Petr Kout
daňový poradce



Jaké jsou rozdíly v přihlášení k trvalému pobytu dle typu vlastnictví nemovitosti

25.1.2023 - O přihlášení k trvalému pobytu kolují nejrůznější nepravdy. Někteří majitelé bytových domů dávají do nájemní smlouvy ustanovení, že se nájemce nesmí v bytě přihlásit k trvalému pobytu, a nájemci se bojí ozvat, aby neměli problémy. Skutečnost je však odlišná a tentokrát je právo na straně nájemců

Zákon č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech, stanoví, že **každý občan musí být někde přihlášen k trvalému pobytu**. Přihlášení může být pouze na jedné adrese a většina občanů samozřejmě volí tu adresu, kde se trvale, resp. nejvíce, zdržuje. Objekt, kde se občan hodlá k trvalému pobytu přihlásit, musí být označen číslem popisným nebo evidenčním, popřípadě orientačním číslem, a musí být určen pro bydlení, ubytování nebo individuální rekreaci.

Dítě do 15 let musí k trvalému pobytu přihlásit jeho zákonný zástupce, tedy nejčastěji rodič. Občan musí prokázat svou totožnost občanským průkazem, nebo jiným dokladem, který je veřejnou listinou, tj. například cestovní pas či řidičský průkaz. Pro přihlášení dítěte je třeba doložit rodný list dítěte a jeho občanský průkaz, pokud jej má dítě vydaný. Na místě pak občan vyplní poměrně jednoduchý přihlašovací lístek.

Dalším potřebným dokladem je prokázání oprávnění užívat daný byt či dům. A to je již pro různé typy vlastnictví odlišné. Je ovšem nutno zdůraznit, že přihlášení k trvalému pobytu má pouze úředně evidenční funkci a zásadně nezakládá žádná užívací ani vlastnická práva k nemovitosti.

Trvalý pobyt v bytě v osobním vlastnictví

V případě hlášení trvalého pobytu v nemovitosti, která je **v osobním vlastnictví žadatele, stačí doložit výpis z katastru nemovitostí**. Ten zakládá vlastnické právo žadatele a jeho rodinných příslušníků v nemovitosti bydlet, a tím pádem i být v něm přihlášen k trvalému pobytu.

Trvalý pobyt v nájemním bytě

Pro tento účel se **předkládá nájemní smlouva** či podnájemní smlouva. Ta se používá při pronájmu bytu **v družstevním vlastnictví**. Pokud má družstevník dle stanov či individuálního svolení družstva možnost byt pronajímat, může to být pouze na **základě podnájemní smlouvy**, protože on sám jako vlastník družstevního podílu je nájemcem bytu. Tudíž ten, kterému družstevník byt přenechává, bude podnájemník. **Podpisy na smlouvě nemusí být úředně ověřeny**, stačí, když je smlouva v písemné podobě.

Zákon nevyžaduje, aby pronajímatel bytu s přihlášením nájemce k trvalému pobytu souhlasil

To někteří pronajímatelé nerespektují a dávají do nájemní smlouvy **zákaz přihlášení se k trvalému pobytu**. Takové ustanovení ve

smlouvě je ovšem **neplatné** a odbor evidence obyvatel, kde se nájemce přihlásí k trvalému pobytu, na ně nebude brát zřetel.

Oprávněnost užívání bytu lze doložit také jinou než nájemní smlouvou

Byt může být poskytnut osobám k bydlení také například na základě **smlouvy o výpůjčce nemovitosti**, kdy může majitel poskytnout byt komukoli bezúplatně, nebo na základě služebnosti, resp. věcného břemene, například pro dožití. **Služebnost** se zapisuje do katastru nemovitostí včetně osob, pro které je zřizována, a tak lze tento fakt opět doložit výpisem z katastru nemovitostí, případně osobní návštěvou majitele bytu na evidenci obyvatel, kde tento fakt doloží svým podpisem.

K přihlášení nově nastěhované osoby v domě se spoluvlastníky

Rodinně spoluvlastníka se zakládá automatické právo bydlet společně (což je i součástí tzv. rodinné domácnosti). **Pokud má jeden z manželů výhradní právo bydlet v dané nemovitosti, mohou v něm bydlet i členové jeho domácnosti**, což je především manželka a děti. Jiné je to v případě nesezdaných partnerů. K tomu pak je třeba souhlasu všech spoluvlastníků. Pokud by si nově nastěhovaná osoba přesto v nemovitosti trvalý pobyt nahlásila, mohou se spoluvlastníci, kteří s tím nesouhlasí, obrátit na soud.

Vlastníci nemovitosti mají právo mít přehled, kdo je v jejich nemovitosti ubytován. Proto také zákon stanoví, že **v případě přihlášení nové osoby je ohlašovna povinna oznámit vlastníkovi objektu změnu v počtu přihlášených osob k trvalému pobytu**. Vlastník si také může podat žádost a ohlašovna je povinna mu sdělit seznam všech osob, které jsou v jeho nemovitosti přihlášené.

Zdroj: www.realitymorava.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: 25. 4. – 1. 6. 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

Počet vkladových řízení v Katastru nemovitostí meziročně poklesl

Z údajů Českého úřadu katastrálního a zeměměřického vyplývá, že v roce 2022 poklesl celkový počet vkladových řízení o necelých

175 tisíc. Pokles je dán známou skutečností radikálního snížení množství poskytovaných hypotečních úvěrů – v tabulce je vidět u položky

zápis zástavního práva (pokles meziročně o cca 83 tisíc, což činí cca 39%).

- red -

Katastrální úřad	Počet řízení	vlastnické právo	zástavní právo		věcné břemeno		předkupní právo	právo stavby	výhrada zpětné koupě	zákaz zcizení nebo zatížení
		celkem	zápis	výmaz	zápis	výmaz	celkem	celkem	celkem	celkem
rok 2021										
Česká republika	1 001 152	486 770	214 606	199 516	117 604	24 850	14 223	609	1 189	192 804
rok 2022										
Česká republika	825 764	434 902	131 136	157 507	119 082	21 047	13 157	571	1 103	124 304

Zdroj: www.cuzk.cz

Právo v praxi

Novela zákona o ochraně spotřebitele a občanského zákoníku

Dne 6. 1. 2023 nabyl účinnosti zákon č. 374/2022 Sb., kterým se mění zákon č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (ve Sbírce zákonů byl vyhlášen dne 7. 12. 2022).

Většina klientů realitních zprostředkovatelů jsou dle uvedeného zákona spotřebiteli (zejména nepodnikající fyzické osoby). Řada změn obsažených v novele obou výše uvedených zákonů se sice netýkají realitního zprostředkování, některé změny se však naší profese týkat mohou a na ty chceme ve stručnosti upozornit.

Nově jsou stanovena **pravidla pro zveřejňování recenzí na výrobky či služby**. V našem případě poskytovatel realitního zprostředkování (služby) má nově za povinnost uvést, jak zjišťuje, že jím zveřejněná recenze je skutečně od klienta, který jeho službu využil.

Vyšší ochranu pro klienta spotřebitele představuje nově **možnost odstoupit od smlouvy či požadovat přiměřené snížení kupní ceny v případě, že byl poškozen nekalou obchodní praktikou**.

Důležitou novinkou je skutečnost, že zákon o ochraně spotřebitele pro prodávajícího nově zakotvuje **povinnost zdržet se užívání zneužívajících ujednání ve spotřebitelských smlouvách**. Porušení této povinnosti je přestupkem.

Nově pak je přestupkem porušení některých povinností stanovených občanským zákoníkem, např. **nesdělení informací před uzavřením smlouvy** podle ust. § 1811 či 1820 OZ,

jejichž znění byla novelou též upravena. V § 1811 se uvádí:

Veškerá sdělení vůči spotřebiteli musí podnikatel učinit jasně a srozumitelně v jazyce, ve kterém se uzavírá smlouva. Směřuje-li jednání stran k uzavření smlouvy a tyto skutečnosti nejsou zřejmé ze souvislostí, sdělí podnikatel spotřebiteli v dostatečném předstihu před uzavřením smlouvy nebo před tím, než spotřebitel učiní závaznou nabídku.

Jedná se zejména o tyto skutečnosti:

- údaje o své totožnosti, adresu sídla, telefonní číslo a, existuje-li, pak adresu pro doručování elektronické pošty
- celkovou cenu zboží nebo služby včetně všech daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, a pokud povaha zboží nebo služby neumožňuje tuto cenu rozumně určit předem, způsob jejího výpočtu
- způsob platby, způsob a čas dodání nebo plnění a případně pravidla vyřizování stížností
- údaj o existenci práv z vadného plnění, případně také o záruce za jakost, poprodejním servisu a jejich podmínkách.

- red -

Nová úprava předsmulvních informací ve spotřebitelských smlouvách

Zákon č. 374/2022 Sb., ze dne 3. listopadu 2022, kterým se mění zákon č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, přináší jednu zásadní změnu při jednání před uzavíráním spotřebitelských smluv, či jiném předsmulvním jednání se spotřebitelem. Nová úprava je účinná od 6. ledna 2023.

Nové znění odst. 2, písm. a) v § 1811 občanského zákoníku, který novela přinesla, totiž uvádí změnu v povinnosti, jaké údaje musí podnikatel poskytnout v dostatečném předstihu před uzavřením smlouvy nebo před tím, než požádá spotřebitele, aby učinil závaznou nabídku.

Zatímco doposud bylo uvedení telefon-

ního čísla jen dobrovolným údajem, nyní se stává povinným. Stejně tak je nově povinné zadat adresu pro doručování elektronické pošty, pokud tato adresa existuje. Zpřesněno je také to, že je nutno uvést sídlo podnikatele (ev. společnosti), nestačí pouze adresa provozovny (kanceláře). **U elektronické adresy lze dovést, že by měl být uveden jak e-mail,**

tak datová schránka (DS), pokud byla podnikateli zřízena. Naopak uvedení pouze DS bez e-mailové adresy nebude vhodné vzhledem k tomu, že podnikatelé si DS zřizují pouze dobrovolně.

Realitním zprostředkovatelům lze tedy doporučit kontrolu typové předsmulvné dokumentace, kterou klientům ve spotřebitelském postavení zasílají. Jde nejen o návrhy zprostředkovatelské smlouvy, ale také o nabídkové listy nemovitostí či informace poskytované písemně při prohlídce nemovitostí. Za poskytnutí předsmulvních informací lze považovat také informace, které jsou na webových stránkách realitních zprostředkovatelů uváděny jako kontaktní u konkrétní nabídky nemovitosti. Doporučit lze uvádění těchto údajů ve shodné podobě, tedy jednotně s údaji v budoucí smlouvě i v doprovodné e-mailové komunikaci s klienty.

Zdroj: www.mmr.cz



Profesní vzdělávání

PRODEJ NEMOVITOSTÍ V EXEKUCI A INSOLVENCII

Chcete si být jistější při zprostředkování prodeje nemovitostí v exekuci a insolvenční?

Termín: 8. 3. 2022 (9 -16 hod.)

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

Seminář vede: JUDr. Michaela Balousová, advokátka, specializuje se především na oblasti práva nemovitostí se zaměřením na SVJ, bytová družstva, exekuce a insolvenční apod.

Bližší informace a přihláška na www.arkcr.cz

Datové schránky povinně pro OSVČ

Znovu připomínáme povinnost zřízení datové schránky zejména pro OSVČ (osoby samostatně výdělečně činné).

V roce 2021 byl schválen zákon č. 261/2021 Sb. kterým se mění některé zákony v souvislosti s další elektronizací postupů orgánů veřejné moci (tzv. DEPO). DEPO dotváří změny, které v oblasti elektronizace ve veřejné správě přinesl zákon č. 12/2020 Sb., o právu na digitální služby.

Dle této nové legislativy počátkem letošního roku, bude pro podnikající fyzickou osobu nebo pro právnickou osobu povinné mít a využívat pro komunikaci s orgány veřejné moci datovou schránku. Tato datová schránka bude všem podnikajícím fyzickým osobám nebo všem právnickým osobám počátkem tohoto roku zřízena automaticky, nebo si ji mohou zřídit sami v předstihu, což ostatně doporučujeme.

O zřízení datové schránky žádá fyzická osoba, která je oprávněna za konkrétní podnikající fyzickou osobu. V případě právnické osoby, zase osoba, která je oprávněna jménem Vaší právnické osoby jednat, tedy buď statutární orgán, člen statutárního orgánu nebo jiná fyzická osoba, která své oprávnění doloží např. plnou mocí, jmenovacím dekretem, zápisem z valné hromady apod. Podání žádosti je možné buď osobně na Czech POINT či písemně v listinné podobě. U podnikající fyzické osoby navíc můžete využít možnosti online zřízení datové schránky za pomoci Identity občana (prostřed-

nictvím např. Mobilního klíče eGovernmentu nebo bankovní identity).



DATOVÉ SCHRÁNKY

Používání datové schránky sebou nese mnoho výhod. Je to zejména úspora peněz, neboť používání DS je pro komunikaci s úřady zdarma, flexibilita, jelikož datovou schránku lze využívat odkudkoliv a kdykoliv, nejste tedy omezeni úřední dobou úřadu či otvírací dobou a vzdáleností od pošty a rychlost, protože zpráva odeslaná úřadu se považuje za doručenou již v okamžiku dodání do datové schránky orgánu veřejné moci a v neposlední řadě bezpeč-

nost.

Pro více informací o datových schránkách doporučujeme navštívit webové stránky www.chcidatovku.cz, kde se dozvíte také o možnostech přihlášení. Informace poskytuje také infolinka 954 200 200.

Chápeme, že se pro Vás může jednat o výraznou změnu ve fungování, a proto bychom Vám chtěli nabídnout možnost spolupráce. Na tomto odkazu můžete zhlédnout záznam ze školení k chystaným změnám, informace můžete čerpat také z příložené prezentace a z již výše zmíněné stránky www.chcidatovku.cz. Dále zasíláme informační letáky.

V případě jakýchkoliv dalších dotazů se na nás neváhejte obrátit na datovkynove@mvcv.cz. Upozorňujeme, že tato adresa slouží **výhradně** pro potřeby spojené s informacemi o nové povinnosti používání datových schránek a následnou spoluprací. V jiných případech týkajících se datových schránek využijte helpdesk.

Ministerstvo vnitra ČR

Profesní vzdělávání

OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Cílem semináře je seznámit posluchače se základními metodami oceňování nemovitostí na tržních principech a s jejich možnou aplikací. Seminář bude rozdělen na výklad teorie a workshop s vypracováním tří konkrétních ocenění. Absolvent semináře získá potřebné znalosti pro ocenění základních typů nemovitostí.

Termín: 23. 2. 2023 (9 -16 hod.)

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

Seminář vede: Ing. Petr Ort, Ph.D., Vysokoškolský pedagog, Bankovní institut vysoká škola, Autor více než 30 monografií o oceňování nemovitostí.

Bližší informace a přihláška zde

Využívejte všech výhod členství v Asociaci realitních kanceláří České republiky

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

Rychlejší stavební povolení i díky digitalizaci. Spolupracovat na ni budou Ministerstvo pro místní rozvoj a Národní centrum Stavebnictví 4.0 na ČVUT

Místopředseda vlády pro digitalizaci a ministr pro místní rozvoj Ivan Bartoš podepsal memorandum o spolupráci mezi MMR a Národním centrem Stavebnictví 4.0, které je součástí Českého institutu informatiky, robotiky a kybernetiky ČVUT v Praze. Nové partnerství má za cíl přispět k rozvoji informačních technologií ve stavebnictví.

„Stavebnictví představuje ve všech vyspělých evropských zemích velkou část ekonomiky, zároveň je ale jedním z nejméně digitalizovaných sektorů. V tomto ohledu už nesmí dál zůstat stranou. Rozvoj digitalizace napříč všemi odvětvími je jednou z hlavních priorit vlády i mou osobní,“ řekl místopředseda vlády pro digitalizaci a ministr pro místní rozvoj Ivan Bartoš před podpisem memoranda.

Spolupráce mezi MMR a Národním centrem Stavebnictví 4.0 je odpovědí na dlouhodobý nedostatek komunikace mezi jednotlivými aktéry v oblasti digitalizace stavebního průmyslu. V rámci vzájemných konzultací a výměny informací přispěje k propojení státních orgánů s výzkumníky i stavebními firmami.

„V Ministerstvu pro místní rozvoj získává Národní centrum Stavebnictví 4.0 silného partnera, se kterým bude moci konzultovat a prosazovat potřebné změny v oboru s takovým inovačním potenciálem, jako je stavebnictví,“ řekl k podpisu memoranda Ondřej Velek, ředitel Českého institutu informatiky, robotiky a kybernetiky ČVUT, v jehož rámci Národní centrum Stavebnictví 4.0 působí.

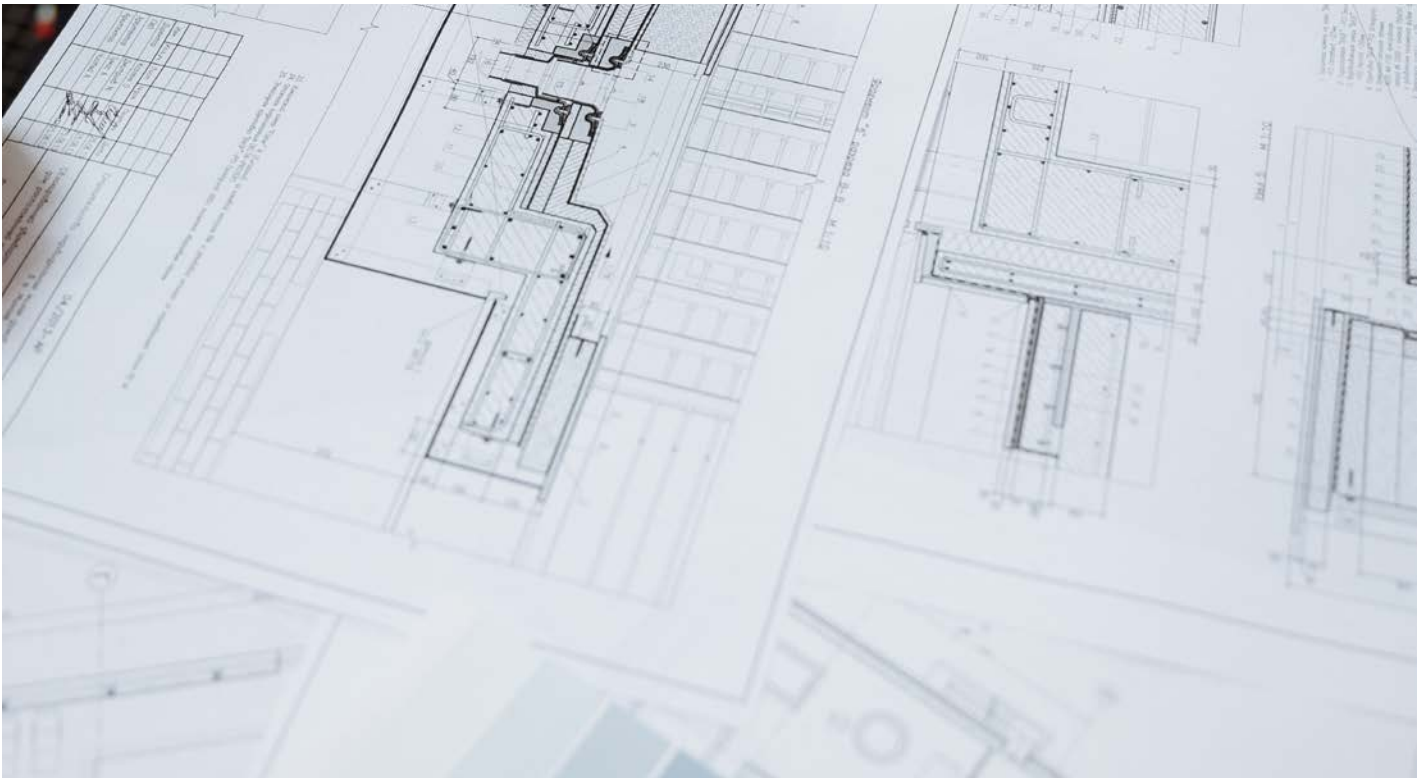
V průběhu panelové diskuse ministr Bartoš

informoval, jakými způsoby Ministerstvo pro místní rozvoj podporuje výstavbu dostupného bydlení. V této souvislosti představil plánované nástroje jako například investice z Národního plánu obnovy ve výši 8 miliard korun nebo dotační tituly, které zajišťuje Státní fond podpory investic.

Důležitým tématem byla také novela stavebního zákona, která by v březnu měla projít ve Sněmovně druhým a třetím čtením. Jejím hlavním cílem je ponechání rozhodování v daném území při plnění pevně stanovených lhůt a zachování veřejného zájmu. Například pro stavebníka rodinného domu je to 30 dnů s maximálním prodloužením na 90 dnů. Klíčovým prvkem celého procesu povolení stavby od podání žádosti, dokumentace, přes posouzení dotčenými orgány, až po vydání vlastního povolení stavby je digitalizace.

„Není to samozřejmě pouze o digitalizaci stavebního řízení a územního plánování, ale i o navazujících krocích a digitalizaci vlastní výstavby,“ dodal Bartoš. Do budoucna ministerstvo počítá například se zavedením datového standardu staveb (BIM). Jde o digitální model objektu, který obsahuje všechny jeho důležité charakteristiky a informace. Využití najde, jak během přípravy stavby, tak během jejího užívání.

Zdroj: www.mmr.cz
30. 1. 2023



Publikace Daně a nemovitosti


Publikace v tištěné podobě bude k dispozici na sekretariátu ARK ČR a navíc na regionálních schůzkách, školeních ARK ČR a valné hromadě.


Členové ARK ČR dostávají první výtisk zdarma. Každý další výtisk stojí 55 Kč vč. DPH. Pro nečleny je cena stanovená na 110 Kč vč. DPH.


Publikaci lze zasílat také v elektronické podobě.




Zajímavé články

Starší byty v Praze na konci roku 2022 zlevňovaly; 24.1.2023 

Až ke 20 procentům inflace nepůjde; Rozhovor s Evou Zamrazilovou, viceguvernerkou ČNB; 24.1.2023 

Oprav dům po babičce. Stát rozšíří dotace na stavební úpravy; 

V Praze loni vzrostla poptávka po kancelářích o 43 %; 26.1.2023 

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 sekretariát Asociace na e-mailovou adresu kurzy@arkcr.cz, mobil: +420 733 109 312.

Asociace realitních kanceláří České republiky, resp. její Informační centrum ARK, spol.r.o. je autorizovaná osoba ve smyslu zákona na základě rozhodnutí ministerstva pro místní rozvoj ČR č.j.: MMR – 22281/2016. Pořádá zkoušky odborné způsobilosti pro profesní kvalifikaci realitní zprostředkovatel/ka. 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

2/2023

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.

Sazba:

Pavel Borůvka

MK ČR E 17369

Rozšiřuje ARK ČR. Neprodejně.

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

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



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

Co je virtuální prohlídka a její využití v realitním marketingu

Co je virtuální prohlídka?

Virtuální prohlídka je tzv. digitální dvojče fyzického umístění objektu, obvykle vytvořené pomocí sekvence videí nebo statických obrázků.

Do virtuální prohlídky je možno vložit zvukové efekty, hudbu, mluvené slovo, text a další multimediální efekty pro zlepšení vizuálního zážitku koncového uživatele.

V současné době existuje několik on-line platforem, které usnadňují nahrávání vlastních fotografií, přidávat další kreativní prvky, jako je hudba a text a další soubory, díky kterým máte možnost vytvořit sami zcela automatizovanou virtuální prohlídku. Výhodou těchto prohlídek je, že je lze obvykle streamovat a prohlížet přes web prostřednictvím téměř jakéhokoli mobilního telefonu nebo tabletu.

Se zvýšeným používáním chytrých telefonů a tabletů je téměř jisté, že se popularita virtuálních prohlídek se bude časem jen zvyšovat.

Zatímco tradiční virtuální prohlídka je vylepšeným zážitkem oproti typické statické 2D fotografii, v posledních několika letech došlo k technologické explozi, která dala vzniknout virtuální realitě a 3D revoluci, což dramaticky zvýšilo úroveň zážitku z virtuální prohlídky.

3D virtuální prohlídka nové generace (např. řešení od společnosti Matterport) posouvá tradiční virtuální prohlídku na zcela novou úroveň a nabízí plně interaktivní, zcela pohlcující 3D zážitek. Uživatelé jsou schopni získat reálný pohled na vaše podnikání nebo obytné / komerční prostory prostřednictvím navigace v naskenovaném prostoru krok za krokem, patro po patře.

3D virtuální prohlídky mohou být vloženy na vaše vlastní webové stránky, sdíleny napříč platformami sociálních médií a integrovány do vašeho firemního zápisu Google a jednoduše nalezené při vyhledávání na webu.

Využití 3D virtuální prohlídky v realitním marketingu

Krok za krokem 3D virtuální prohlídka poskytuje ideální řešení pro realitní agenty, kteří hledají jedinečný a ohromující způsob, jak prezentovat nabízenou nemovitost. Tato interaktivní a zcela pohlcující 3D virtuální prohlídka nabízí potenciálním kupcům, zákazníkům a hostům možnost navštívit prezentovanou nemovitost, pomocí svého mobilního telefonu, tabletu nebo PC, kdykoliv ve dne i v noci.

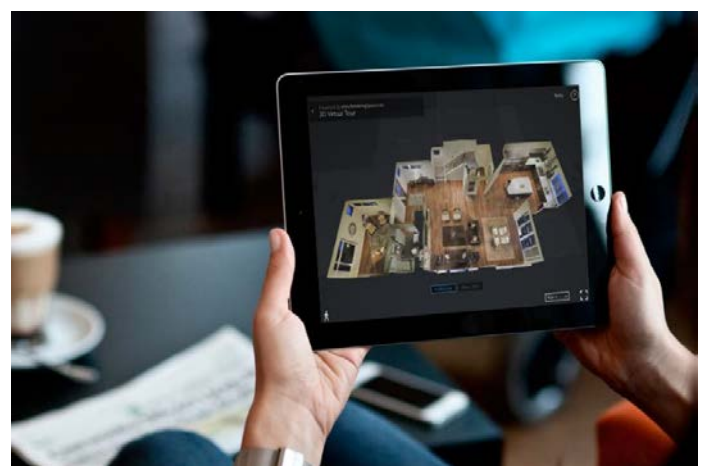
Zde je jen několik výhod zahrnutí 3D virtuální prohlídky jako součásti vaší stávající online marketingové strategie:

- **Interaktivní a přátelské k zákazníkům:** Virtuální prohlídky umožňují návštěvníkům prozkoumat vaši prezentovanou nemovitost na dálku. Umožňují prohlídku do maximálních podrobností a v termínu vyhovujícím návštěvníkovi. Pohyb ve 3D prohlídce a nabízené možnosti pro vložení funkce jsou intuitivní a není potřeba pro použití prohlídky žádný návod, nebo zaškolení.
- **Zaujmete návštěvníky:** Na rozdíl od prostého textu nebo statických obrázků mohou virtuální prohlídky udržet diváky u vás prezentovaných nemovitostí po dlouhou dobu. Při procházení prezentované nemovitosti se mohou návštěvníci informovat o jednotlivých prvcích a vybavení nemovitosti díky mediálními štítkům umístěným strategicky během prohlídky



pomocí videí, obrázků, zvuku nebo textového obsahu.

- **Odlíšíte se od konkurence:** Nabídněte svým klientům, prodávajícím i nakupujícím, větší komfort, než je v současné době standardních několik obligátních fotografií. Díky 3D virtuální prezentaci získáte náročnější prodávající klienty, kteří si v budoucnu budou svého makléře vybírat.
- **Ušetřete čas a námahu:** Díky tomu, že si návštěvník může nemovitost prohlédnout v klidu z pohodlí svého domova, je při případné návštěvě nemovitosti s vámi již s jejími dispozicemi a stavem seznámen. Ušetřete svůj čas. Kdy klient, který viděl nemovitost jen na několika fotografiích, při prohlídce s vámi, řekne, že na fotkách to vypadalo větší nebo tam něco zásadního nebylo vidět.
- **SEO:** Virtuální prohlídka na vašem webu nebo jako součást vašeho firemního zápisu Google poskytuje vašim klientům více informací o vaší firmě službách nabízíte. Čím více Google vidí, že zákazníci reagují a interagují s vaší zvýšenou úrovní online obsahu, tím více kreditu vám a vaší firmě dává společnost Google a preferuje vás v online vyhledávacích dotazech, což vás staví milovými kroky nad vaši konkurenci.



99 % prodávajících tvrdí, že 3D prohlídka by jejich nabídce poskytla konkurenční výhodu.

82 % by přešlo k agentovi, který nabízí 3D prohlídky.

„Je to o tom, co [klient] chce vidět, ne o tom, co chci ukázat...“
Matt Grander, Keller Williams Infinity