

REALITNÍ MAGAZÍN



ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘŮ
ČESKÉ REPUBLIKY



Realitní zprostředkovatele obchází strašák povinnosti uvádět datovou schránku

Novela zákona na ochranu spotřebitele a související ustanovení občanského zákoníku je účinná od 6. 1. 2023. Tato novela s sebou přinesla celou řadu důležitých oblastí. Připravili jsme pro vás výběr klíčových oblastí, které je dobré nepodcenit.

Dnes se podíváme na jednu oblast, kterou novela nepřinesla, nicméně je mezi realitními zprostředkovateli čilá debata o tom, zda tato povinnost existuje.

Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen „MMR“) na svém webu uvedlo aktualitu s názvem „Nová úprava předmluvních informací ve spotřebitelských smlouvách“. Jedná se o aktualitu, kterou najdete to na adrese: <https://mmr.cz/cs/ministerstvo/realitni-cinnost/aktuality> a je označená datem 3. 1. 2023.

V první části MMR uvádí: „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 telefonního 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 dovodit, 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 nepodnikatelé si DS zřizují pouze dobrovolně.“

Z této aktuality realitní zprostředkovatelé začínají dovozovat, že musí na listinách a veřejně přístupných kontaktech uvádět datovou schránku. Dále dovozují, že neuvedení datové schránky před uzavřením smlouvy se spotřebitelem je porušení zákonné povinnosti.

Legislativní komise ARK ČR se domnívá, že **výše uvedená povinnost nevznikla**. A to ani pro realitní zprostředkovatele, ani pro jiné podnikatele. Více k tomu vysvětlíme níže.

Na stránkách zřízených ministerstvem vni-

tra (dále jen „MV“) k datových schránkám je v sekci dotazů na tomto odkazu uvedeno:

„Jaký je rozdíl mezi datovou schránkou a e-mailem?“

Datová schránka je elektronické úložiště, které je určeno k doručování dokumentů (datových zpráv) orgány veřejné moci, k provádění úkonů vůči orgánům veřejné moci. Zjednodušeně řečeno, datová schránka slouží k přijímání a posílání úředních (elektronických) dopisů mezi Vámi a orgány veřejné moci. E-mail (e-mailová schránka) slouží ke komunikaci, má obvykle nižší zabezpečení proti neoprávněnému vstupu.

Základní kvalitativní rozdíl mezi e-mailem a datovou schránkou tvoří vlastnosti datových schránek, kdy je každý odesílatel i příjemce jednoznačně identifikován a každý přístup do schránky je zaznamenán. Odesílatel i příjemce mají k dispozici dodejku / doručenkou, ze které je jednoznačně patrný stav doručení datové zprávy. Uložená datová zpráva představuje nezpochybnitelný důkaz, který můžete předložit u soudu.“

Dle tohoto tedy nelze brát datovou schránku jako elektronickou poštu. Je otázkou, jak MMR došlo k závěru, který publikuje i na sociálních sítích.

Ještě připojuji část z důvodové zprávy k novele zákona na ochranu spotřebitele a souvisejících znění občanského zákoníku. Z důvodové zprávy k (§ 1811, odst. 2, písm. a) není zřejmé, že bylo cílem řešit datové schránky. V této části důvodové zprávy se uvádí: „Směrnice 2011/83 v čl. 5 odst. 1 písm. b) požaduje, aby podnikatel spotřebiteli před uzavřením smlouvy poskytl údaje o své totožnosti, jako např. obchodní jméno, o zeměpisné adrese, na niž je usazen, a o svém telefonním čísle. Stávající úprava v občanském zákoníku požaduje poskytnout pouze údaje o totožnosti, jimiž lze rozumět

jméno (název) a sídlo (i to je však s ohledem na § 3019 OZ problematické). Telefonní číslo, adresa pro doručování elektronické pošty nebo jiný kontaktní údaj mají být poskytnuty pouze „popřípadě“. V zájmu zajištění správné transpozice je třeba, aby údaje o sídle a telefonním čísle byly sdělovány vždy. Nad rámec směrnice, která je v tomto ohledu v režimu minimální harmonizace, se navrhuje stanovit povinnost sdělit i adresu pro doručování elektronické pošty, pokud podnikatel takovou elektronickou adresu má. V současné době jde o nejjednodušší způsob komunikace pro obě strany.“

V důvodové zprávě se mluví o nejjednodušším způsobu komunikace pro obě strany. A to dle mého vylučuje datovou schránku. Protože ji nemá každý občan. A protože poštovní datová zpráva z datové schránky je zpoplatněna částkou 10,- Kč. Většina občanů neví, jak si koupit kredit, aby poštovní datovou zprávu mohli odeslat. A také je třeba vzít v potaz slovo „pokud“. Na základě přechodného ustanovení zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, totiž zřídí stát všem fyzickým podnikajícím osobám, a to nejdéle do 31. 3. 2023.

Původně totiž měly být datové schránky od 1. 1. 2022 zřizovány všem, ale legislativním zásahem na posledních chvíli se to užilo pouze na podnikající fyzické osoby.

Pokud by povinnost uvádět datovou schránku vznikla, na základě ustanovení občanského zákoníku, pak by tuto povinnost museli plnit všichni podnikatelé, kteří uzavírají smlouvy se spotřebiteli. Bez rozdílu oboru či živnosti. Nikoliv pouze realitní zprostředkovatelé.

Ministerstvo průmyslu a obchodu (dále jen „MPO“) bylo v legislativním procesu předkladatel novely zákona na ochranu spotřebitele a souvisejících ustanovení občanského zákoníku. Komunikovali jsme se zástupci MPO a ti potvrdili, že novelou nebyla povinnost uvádět datové schránky zamýšlena. Také potvrdili, že už uvádění e-mailové adresy je nad rámec toho, co vyžaduje evropská směrnice.

Závěrem tedy můžeme všem realitním zprostředkovatelům doporučit, aby v rámci vstřícného přístupu datovou schránku uváděli. Nicméně nelze říct, že se jedná o povinnost. A nelze tedy říci, že neuvedení datové schránky je porušení povinností podnikatele ve vztahu ke spotřebiteli.

Michal Pazdera
člen Dozorčí rady ARK ČR

Daňová poradna

DOTAZ: Fyzická osoba nabyla dům a nezastavěné pozemky v roce 2016. V roce 2022 darovala pozemek s domem dceři (darovací smlouva). Koncem roku 2022 zemřela. Nezastavěné pozemky dcera nabyla dědictvím v roce 2022. Dcera vše obratem prodala – pozemky v roce 2022, pozemek s domem v roce 2023. Vzniká v tomto případě dceři zemřelé nějaká daňová povinnost u daně z příjmů prodeje nemovitostí?

ODPOVĚĎ: U části majetku nabytého děděním po mamince se testuje doba vlastnictví v součtu za prodávající dceru a za zemřelou maminku. Tato doba činí 6 let, což je více než 5 let, tedy lhůta testovaná podle § 4 odst. 1 písm. b) zákona o daních z příjmů, ve znění platném do 31. 12. 2020. Příjmy z prodeje nezastavěných pozemků jsou tedy osvobozeny od daně z příjmů fyzických osob a neuvádějí se v daňovém přiznání.

U části majetku nabytého darem v roce 2022 a prodaného v roce 2023 není příjem z prodeje osvobozen, protože doba vlastnictví se počítá od data nabytí datem. Tato doba je kratší než 10 let, které se testují podle § 4 odst. 1 písm. b) zákona o daních z příjmů v nyní aktuálním znění. Prodávající dcera tedy bude v daňovém přiznání za rok 2023, ve lhůtě pro podání přiznání, pravděpodobně do 1. 4. 2024, zdaňovat zisk z prodeje, tedy rozdíl mezi prodejní cenou a nabývací cenou. Nabývací cenou je cena zjištěná podle zákona o oceňování majetku k datu nabytí daru. Tuto cenu lze doložit například znaleckým posudkem. Do výdajů může zahrnout i další výdaje spojené s prodejem (například provize realitní kanceláře).

Výjimkou by bylo, kdyby si za získaný příjem dcera obstarala svoji bytovou potřebu, a to do 31. 12. 2024. Současně by ve lhůtě pro podání přiznání za rok 2023 musela oznámit přijetí tohoto příjmu správci daně. Pak by šlo o podmíněně osvobozený příjem v roce 2023 a definitivní posouzení podmínek osvobození by řešil správce daně po skončení roku 2024.

DOTAZ: Pronajímám byt, příjem z tohoto nájmu (bez záloh na služby) uvedu na řádek 201 (příloha 2) přiznání k dani z příjmů fyzických osob. Kam napíšu podíl na příjmu z pro-

nájmu společných prostor? Mám to také přičíst do tohoto řádku?

ODPOVĚĎ: Ano, všechny příjmy z nájmu nemovitostí patří do přiznání, pokud celkové příjmy poplatníka přesáhly 15 000 Kč (za rok 2023 už to bude 50 000 Kč). Jedná-li se i příjmy zaměstnance, rozhodné částky jsou za rok 2022 6 000 Kč a za rok 2023 už 20 000 Kč.

DOTAZ: Zaměstnanec realitní kanceláře má pracovní smlouvu na administrativní práce, podepsal daňové prohlášení a uplatňuje slevu na poplatníka. Teď uzavře se stejným zaměstnavatelem dohodu o provedení práce na úklid, a to do 10 000 Kč měsíčně. Může být příjem z dohody zdaněn srážkovou daní?

ODPOVĚĎ: Prohlášení zaměstnanec podepisuje u plátce příjmu, zde realitní kanceláře. Tedy ne u jednotlivého příjmu. Takže i pro dohodu o provedení práce, uvedenou v dotazu, platí, že bylo podepsáno Prohlášení a tudíž není možné použít zdanění srážkovou daní. Realitní kancelář sečte příjmy z pracovního poměru a z dohody o provedení práce, odečte pojistné 11 % z příjmu z pracovního poměru a spočítá celkovou zálohu na daň, od které ještě odečte slevu na poplatníka 2 570 Kč.

DOTAZ: Při přechodu z jednoho zaměstnání do druhého se stalo, že stará pracovní smlouva skončila 31.3., ale nová začala platit až od 1.5., takže v měsíci dubnu byl zaměstnanec nezaměstnaný. Nebyl evidován u úřadu práce. Odvody na zdravotní pojištění za duben uhradil jako osoba bez zdanitelných příjmů., důchodové pojištění neplatil. Projeví se nějak v daňovém přiznání k dani z příjmů fyzických osob, že v dubnu neměl příjem?

ODPOVĚĎ: Na přiznání to nemá žádný vliv. Příjmy z obou zaměstnání se sečtou, uvedou se i celkové sražené zálohy na daň. Vliv může mít dubnová situace na to, že odpočty například slev na dani jsou v přiznání uplatněny i za duben. Možná vznikne přeplatek na dani.

DOTAZ: Naše realitní kancelář koupila starší nebytový dům, kde dříve byla ubytovna. Nyní z něho dělá bytový dům a bytovými jednotkami (po prohlášení vlastníka). S jakou sazbou DPH budou prováděny stavební práce?

ODPOVĚĎ: Pokud budou bytové jednotky „pro sociální bydlení“ ve smyslu zákona o DPH, tj. do 120 m² celkové plochy každá, bude přestavba podléhat první snížené sazbě daně 15 %.

DOTAZ: Může fyzická osoba, která má příjmy z nájmu dvou bytů, uplatnit v daňových výdajích paušální výdaj na opravu?

ODPOVĚĎ: Ano, může. Předpokládáme-li, že silniční motorové vozidlo používá i pro soukromé účely sebe a své rodiny, uplatní za každý kalendářní měsíc použití vozidla pro účely nájmu částku 4 000 Kč., tedy až 48 000 Kč za rok. Spolu s tím může uplatnit i 80 % dalších výdajů spojených s tímto vozidlem – opravy, dálniční poplatky, odpisy.



Ing. Petr Kout
daňový poradce

Publikace Daně a nemovitosti

Publikace v tištěné podobě je 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.



Omezení nemovitých věcí související se zcizením vlastnického práva

V Erudit advokátní kanceláři jsme si pro Vás připravili třídílnou sérii článků, ve kterých Vás seznámíme se základními právními pojmy a vysvětlíme, s jakými omezeními převáděných nemovitých věcí se můžete setkat. V prvním díle naší série si vymezíme rozdíly mezi služebnostmi a reálnými břemeny a rozebereme ty, se kterými se lze setkat nejčastěji. Následovat bude historický exkurz do nezapisovaných věcných břemen, která na nemovitých věcech vážnou a ani vlastníci často netuší, že vlastní nemovitost s těmito omezeními. Poslední článek bude zaměřen na praktické řešení problémů vyvstávajících v souvislosti s nezapisovanými věcnými břemeny.

Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí je veřejným seznamem¹, který by měl být dobrým přítelem každého realitního zprostředkovatele a všech, kdo se chystají koupit či prodat nemovitou věc (pozn. autora: pro účely výkladu budeme užívat rovněž pojmu nemovitost, byť jde o terminologii již zrušeného zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník). Z katastru nemovitostí lze vyčíst řadu důležitých informací. První seznámení se s nemovitostí nastává za pomoci bezplatného náhledu do katastru nemovitostí prostřednictvím webového rozhraní <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>.

Nemovitost je možné vyhledat několika způsoby, vyhledávání je intuitivní a s pomocí odkazů lze najít například pozemky, budovy, jednotky v budovách, adresy budov (ty si navíc můžeme ověřit za pomoci dat z RÚIAN²), dále lze zjistit, komu svědčí vlastnické právo a zda je jakkoliv omezeno. Bezplatný náhled však má své limity, a to zejména ve vztahu k vlastnickému právu a jeho omezením, kterým se budou věnovat naše články. Pro potřeby zpracování smluvní dokumentace a poskytování poradenství nás proto zajímají tzv. listy vlastnictví. Náhled na list vlastnictví je rovněž bezplatný, ani ten ale neposkytuje ucelený obraz o majetkových poměrech k nemovitostem. Detail osobních údajů a práv zapsaných na listu vlastnictví

- 1 Legální definici nalezneme v § 1 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí: „Katastr nemovitostí (dále jen „katastr“) je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“) vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.“
- 2 Zkratka RÚIAN znamená „Registr územní identifikace, adres a nemovitostí“ a patří mezi jeden ze základních registrů podle zákona č. 111/2009 Sb., o základních registrech. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je zdrojem adres nejen pro veřejnou správu.

je neveřejný a náhled je zpoplatněn. Po zaplacení poplatku obdržíme oficiální **výpis z katastru nemovitostí** prokazující stav evidovaný ke konkrétnímu datu s přesností na vteřiny (dále jen „výpis“).

Výpis je členěn do sekcí řazených podle písmen A-F. Pro účely tohoto článku nás bude zajímat oddíl **B1 – Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B**, a dále zejména oddíl **C – Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**, který podává informace o omezení vlastnického práva. Pokud tyto oddíly nejsou bez zápisu, je vhodné zbystrit. Vlastnické právo bude nějakým způsobem dotčeno jinými věcnými právy a záležitostmi, zda je věcné právo zapsáno jako oprávnění k nemovité věci, nebo se věcné břemeno zapsalo jako povinnost k nemovité věci.

Čím může být nemovitost omezena?

Existuje celá řada omezení, větších či menších, o kterých by kupující měl při koupi nemovitosti vědět, počítat s nimi a podle toho zvážit koupi nemovité věci. Prodávající by na ně naopak měl upozornit, eventuálně je z převádné nemovitosti odstranit. Pro potřebu tohoto článku se budeme zabývat pouze věcnými břemeny.

Věcná břemena (jedná se o zastřešující pojem) se dělí na **služebnosti a reálná břemena**. Rozdíl mezi služebnostmi a reálným břemenem spočívá v jejich obsahu. Pokud má vlastník povinnost něco ve prospěch jiného strpět (někdy též užíván latinský termín *pati*) nebo se něčeho zdržet (lat. *omittere*), jde o služebnost. O reálné břemeno jde naopak v případě, kdy vlastník je povinen aktivně ve prospěch jiného konat (lat. *facere*) či mu něco dát (lat. *dare*). Význam zřizování věcných břemen ve prospěch nemovité věci je čistě praktický, a to aby daná věc lépe sloužila jeho vlastníkovu a měla lepší užitnou hodnotu. Věcná břemena se po právní

stránce řadí mezi věcná práva k věci cizí³ (částečně panství nad věcí), ačkoliv i z tohoto řazení lze nalézt výjimky (vlastnická služebnost).

Problématika věcných práv k věci cizí i samotná věcná břemena jsou natolik rozsáhlou oblastí občanského práva, že by výklad o nich pojmul několik samostatných publikací. Podíváme se proto společně pouze na nejčastější služebnosti a reálná břemena, se kterými se můžeme setkat.

Nejprve se zaměříme na **služebnosti**. Ty můžeme dále dělit podle toho, komu slouží. Pokud slouží pozemku, hovoříme o **pozemkových služebnostech**. Je-li služebnost zřízena ve prospěch osoby, jde o **osobní služebnost** (tato služebnost pak zaniká smrtí oprávněné osoby). Občanský zákoník některé služebnosti výslovně upravuje (jde o tzv. demonstrativní výčet). Pokud potřebnou služebnost v zákoně upravenou nenaleznete, nic Vám nebrání, aby došlo ke sjednání služebnosti jiné; je zde dána takzvaná smluvní volnost.

Mezi nejčastější služebnosti zatěžující nemovitost patří služebnost inženýrské sítě, užívací právo, poživací právo, služebnost bytu, služebnost stezky, služebnost cesty, opora cizí stavby, služebnost okapu nebo právo na svod dešťové vody.

Služebnost inženýrské sítě

Služebnost většinou vzniká ze zákona. Nejčastěji se setkáme se služebností vznikající na základě tzv. energetického zákona⁴ nebo zákona o elektronických komunikacích⁵. Tato

Pokračování na str. 5

- 3 Část třetí – Absolutní majetková práva, Hlava II – Věcná práva, Díl 5 – Věcná práva k cizím věcem § 1240 - § 1399 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Občanský zákoník“ nebo „Obč.Z.“).
- 4 Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů.
- 5 Zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů.



Mgr. Jana Vábek Marková



Mgr. Marek Cinciala

Omezení nemovitých věcí související se zcizením vlastnického práva

Pokračování ze str. 4

služebnost bývá také někdy nazývána jako služebnost s veřejnoprávním prvkem, jelikož je pro jejich zřízení dán veřejný zájem, který přesahuje zájmy oprávněného a povinného. Tímto zájmem je vedení inženýrské sítě, která zpravidla slouží většímu počtu osob (například elektrické vedení). Provozovatelé sítě (jde o zjednodušující pojem, nikoliv o zákonnou zkratku pro daný subjekt) se v prvé řadě pokouší zřídit věcné břemeno smluvně (velmi často dochází k oslovení subjektů dopisem). Pokud nedojde mezi stranami ke vzájemnému konsenzu, může dojít na návrh provozovatele sítě k rozhodnutí o zřízení věcného břemene. Za zřízení tohoto věcného břemene náleží vlastníkovu náhrada. Náhrada bývá nejčastěji předmětem vzájemné dohody, pokud ale vzniklo věcné břemeno na základě rozhodnutí, bývá odměna určena autoritativně orgánem veřejné moci.

Uživací právo (§ 1283–§ 1284 Obč.Z.)

Definici služebnosti užívacího práva nalezneme v příslušných ustanoveních občanského zákoníku⁶. Užívacím právem se zakládá zpravidla osobní právo užívat cizí věc pro vlastní potřebu a potřebu vlastní domácnosti. Úpravu užívacího práva v širším slova smyslu můžeme nalézt v § 1283 - § 1298 a zahrnuje mimo jiné poživací právo a služebnost bytu.

Poživací právo (§ 1285– § 1296 Obč.Z.)

Poživací právo je obdobně právu užívacímu. Zákon umožňuje tzv. poživateli cizí věc užívat a navíc si z ní brát plody a užítky. Součástí práva poživatele (osoby oprávněné z poživacího práva) je i právo na mimořádný výnos věci. Vždy je však třeba myslet na to, že je nutné při výkonu těchto práv šetřit samotnou podstatu věci. Tato služebnost větší měrou omezuje výkon vlastnického práva, má svá specifika oproti právu užívacímu, přičemž větší omezení znamená na druhé straně větší oprávnění poživatele.

6 § 1283 Obč.Z.: „Služebností užívacího práva se uživateli poskytuje právo užívat cizí věc pro jeho vlastní potřebu a potřebu jeho domácnosti. Změní-li se tyto potřeby po zřízení služebnosti, nezakládá to uživateli právo na její rozšíření.“ § 1284 Obč.Z.: „Vlastníku věci náleží všechny užítky, které může brát bez zkrácení práva uživatele. Vlastník však nese všechny její závady a musí věc udržovat v dobrém stavu. Přesahují-li náklady užitek, který vlastníkovu zbývá, musí uživatel buď tyto zvýšené náklady nést, anebo od užívání upustit.“

Služebnost bytu (§ 1297–§ 1298 Obč.Z.)

Laicky bývá služebnost označována jako právo na bydlení a charakterizovat ji můžeme jako dlouhodobý nájem. V praxi se s ní nejčastěji setkáme, pokud vlastník chce prodat byt nebo jej darovat, zároveň ale v něm chce ještě nějakou dobu žít a bydlet. Pro tyto případy je vhodné, a klientům to vřele doporučujeme, zřídit k bytu služebnost. Lze narazit i na odborný právní názor, že nejde o speciální druh věcného břemene, ale o pouhou modifikaci služebnosti užívání a požívání.

Služebnost stezky (§ 1274 Obč.Z.)

V praxi jde o často využívaný institut, který zakládá právo chodit po stezce či se po ní dopravovat lidskou silou, resp. povinnost tento pohyb na pozemku strpět. Při zřizování služebnosti je třeba myslet i na to, že na služební pozemek není umožněno vjíždět, a to ani na zvířatech nebo dopravními prostředky. Služebnost naproti tomu mohou využívat i jiné osoby, například osoby blízké či hosté (viz například rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 4. 2006, sp. zn. 22 Cdo 328/2005). Vždy je však nutné zohlednit míru zatížení služebného pozemku. Příkladem historicky mohlo dojít ke zřízení služebnosti pro obyvatele rodinného domu, který se později změnil na penzion. Majitel služebného pozemku v takovém případě není povinen strpět zvýšený pohyb lidí (návštěvníků a hostů) přes jeho pozemek.

Služebnost cesty (§ 1276 Obč.Z.)

Co neumožnila služebnost stezky, umožní služebnost cesty, a to využívat služební pozemek za účelem jízdy vozidly. Využití ani zde však není bezbřehé a skrze cestu například nelze hnát dobytek (k tomu slouží jiný institut – služebnost průhonu). Nezapomínejme, že podle ustanovení občanského zákoníku osoba, které přísluší služebnost cesty, přispívá poměrně k udržování cesty včetně lávek a mostů. Služebnost cesty v sobě zahrnuje podle názoru autorů i služebnost stezky. V praxi je ovšem možné setkat se i s opačným názorem (viz například rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 2. 2009, sp. zn. 22 Cdo 60/2008), a proto v případě potřeby doporučujeme zřídit za účelem vyloučení pochybností služebnosti obě.

Opora cizí stavby (§ 1269 Obč.Z.)

S touto služebností se nejčastěji potkáme u hranic pozemků – tj. společných plotů, dále pak u řadových domů, dvojdomů či garáží. Občanský zákoník zejména myslí na údržbu těchto staveb – to znamená, že je dána povinnost hradiť i provádět opravy rovným dílem. Stejně tak nelze svévolně zničit stavbu, jež poskytuje

oporu. Specifikem této služebnosti se okrajově zabýval i Nejvyšší soud ČR v řízení o zrušení spoluvlastnictví, kdy podotkl, že: „[...] při dělení společné budovy v soudním řízení není třeba nově vzniklým budovám (pozemkům) zřizovat ke společné zdi služebnost opory cizí stavby (§ 1269 Obč.Z).“⁷

Právo na svod dešťové vody (§ 1271 Obč.Z.), Služebnost okapu (§ 1270 Obč.Z.)

Již samotný název této služebnosti napovídá, co bude jejím obsahem. Služebností se zřizuje právo na svod dešťové vody. Vlastník stavby či pozemku chce, aby na jeho nemovitost byla přiváděna dešťová voda. Samostatnou otázkou k řešení je vlastní technické provedení svodu dešťové vody, občanský zákoník pouze upozorňuje, že náklady na zařízení si hradí sám ten, na jehož pozemek se voda přivádí.

Protipólem uvedené služebnosti je služebnost okapu. Obsahově je podobná právu na svod dešťové vody, rozdíl je ale v úmyslu vlastníka nemovitosti nikoliv přivádět vodu na svoji nemovitost, ale odvádět ji a tím se jí reálně zbavit. „V případě služebnosti okapu je vlastník panujícího pozemku oprávněn svádět vodu ze střechy své stavby na služební pozemek, jehož vlastník nesmí přítoku vody bránit.“⁸

Druhá v pořadí jsou **reálná břemena**. Reálná břemena dělíme obdobně jako služebnosti na in personam, které se zakládají ku prospěchu osoby, a na reálná břemena in rem, které se zakládají ve prospěch věci. V prvním případě je tomu obdobně jako u služebnosti a zřízená oprávnění zanikají nejpozději smrtí dané fyzické osoby (nic ale nebrání tomu, aby bylo smluvně dáno, že se věcné břemeno dále vztahuje i na dědic oprávněné osoby).

V občanském zákoníku nalezneme výslovně uvedená tato reálná břemena - výměnek a stavební plat. I zde jako u služebností platí, že lze zřizovat i jiná reálná břemena. Je ale zapotřebí, aby plnění z nich bylo vždy ocenitelné, a to peněží.

Výměnek (§ 2707–§2715 Obč.Z.)

Institut výměnku je v českém právním prostředí dobře znám. Při převodu nemovitosti dochází ke zřízení kombinace služebnosti a reálných břemen ve prospěch převodce. Slouží tedy k zaopatření převodce. Nejčastěji je skrze výměnek vymíněno právo nemovitost dále

Pokračování na str. 6

7 Pokud by čtenáře zajímaly skutkové okolnosti případu, které nemůžeme z důvodu délky článku do textu pojmout, dovolujeme si odkázat na celé znění rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 5. 2018, sp. zn. 22 Cdo 837/2018.

8 Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 1157

Omezení nemovitých věcí související se zcizením vlastnického práva

Pokračování ze str. 5

užívat (bydlet v ní), sjednána bývá i pomoc ve stáří (například obstarání nákupů či péče). Dlužno podotknout, že výměnek nemusí mít vždy podobu reálného břemene, které by se zapisovalo do veřejného seznamu.

Stavební plat (§1247 Obč.Z.)

Stavební plat úzce souvisí s právem stavby. Právo stavby lze sjednat jako úplatné i bezúplatné, pokud je právo stavby zřízeno jako úplatné a úplata je stanovena v opakujících se dávkách, jedná se o reálné břemeno. „Úplata může být i v naturální podobě, může spočívat v přenechání části stavebníkem postavené stavby (plochy v ní) nebo celé stavby vlastníkovu pozemku nebo v provedení stavebních prací či údržby jiné nemovitosti vlastníka

pozemku nebo v přenechání akcií stavebníka apod.“⁹

ZÁVĚR

Existuje celé spektrum omezení vlastnického práva. Častými omezeními jsou uvedena věcná břemena, která mají jedno společné, a to že se zapisují do veřejného seznamu. Zprostředkovatel i zájemce o koupi nemovitosti tak mohou díky formální publicitě Katastru nemovitostí jednoduše zjistit, zdali se k nemovité věci pojí omezení či nikoliv. Důležité by pro tyto osoby měly být primárně služebnosti, ty totiž nutí vlastníka něco strpět nebo se něčeho zdržet. Výrazným způsobem tak mohou omezit

9 Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022

jinak neomezený výkon vlastnického práva.

Problém ovšem nastává za situace, kdy i Katastr nemovitostí jakožto veřejný seznam veden principy materiální a formální publicity mlčí, list vlastnictví je bez zápisů, a i přesto je výkon vlastnického práva omezen existujícími, nezapisovanými věcnými břemeny.

V dalším díle naší série se tak můžete těšit na bližší popis věcných břemen nezapisovaných do veřejného seznamu, jejich legislativní základ, historický vznik, vývoj, rozsah, a zejména přesah do dnešní doby.

Mgr. Marek Cinciala,
advokát

Mgr. Jana Vábek Marková,
advokátní koncipientka



Erudit
advokátní kancelář

Profesní vzdělávání

STAVEBNÍ MINIMUM

Oživte a doplňte si základní znalosti o stavbách, které uplatníte při každé prohlídce nemovitosti s vašimi klienty. Jen tři hodiny odpoledne. Kurz slouží také jako příprava k absolvování „stavebního minima“ – povinné součásti zkoušky odborné způsobilosti dle Zákona o realitním zprostředkování.

Termín: 28.3.2023 (14 – 17 hod.)

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

Seminář vede: Ing. arch. Jan Borůvka, CIPS

Bližší informace o kurzu a přihláška zde

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

Určení kontaktní osoby dle AML zákona. A její oznámení.

Realitní zprostředkovatelé mají ze zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu (dále jen „AML zákon“ ; AML = „Anti Money Laundering“), celou řadu povinností. Určení kontaktní osoby je jednou z nich. Její splnění není nijak náročné. V rámci textu si ukážeme odpovědi na nejčastější otázky. A zkusíme vám předat návod tak srozumitelně, aby pro vás splnění této povinnosti bylo snadné.

Tento článek navazuje na zveřejněnou aktualitu Finančního analytického úřadu (dále jen „FAÚ“), který na svých stránkách 10. 2. 2023 zveřejnil aktualitu s názvem: „Upozornění na povinnost určit kontaktní osobu“. FAÚ je úřad, který dohlíží na plnění povinností vyplývajících z AML zákona.

Dále navazuje na situaci, kdy stát všem fyzickým osobám podnikajícím zřídí do konce 1. čtvrtletí roku 2023 datovou schránku.

Protože je datová schránka pro mnoho realitních zprostředkovatelů novinkou, tak článek obsahuje konkrétní návod, jak datovou zprávu s oznámením o určení kontaktní osoby odeslat.

Co je to určení kontaktní osoby?

Realitní zprostředkovatel, který je povinnou osobou podle AML zákona, určí konkrétního zaměstnance nebo člena statutárního orgánu, který je zodpovědný za komunikaci s Finančním analytickým úřadem. Zkrátka určíte konkrétní osobu, která je za oblast AML odpovědná.

Pokud jako kontaktní osobu neurčíte člena statutárního orgánu společnosti (jednatel, člen představenstva, člen správní rady), tak doporučuji určit zaměstnance, který má možnost být v kontaktu se členem statutárního orgánu.

Kdo musí určit kontaktní osobu?

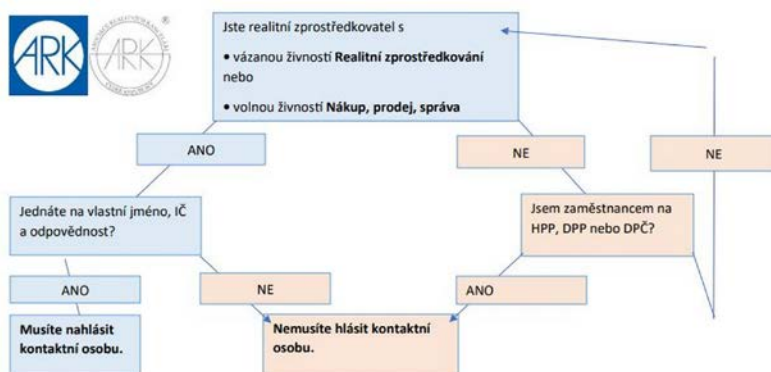
Právnícká osoba, která je realitním zprostředkovatelem. Vždy.

U fyzických osob podnikajících záleží na tom, zda pracují na své jméno a odpovědnost.

Jednání na vlastní jméno a odpovědnost znamená, zda jsou vaše IČ, sídlo a název uvedené na smlouvě o realitním zprostředkování (případně jinak pojmenované smlouvě), případně na rezervační smlouvě (eventuálně jinak pojmenované smlouvě).

Pokud jednáte na základě plné moci jménem realitní kanceláře (s.r.o., a.s., či jiné fyzické osoby podnikající), tak jednáte jejím jménem a na její odpovědnost.

Pro fyzické osoby podnikající máme tento graf:



Věřím, že tento graf vám pomůže s určením, jestli povinnost ohlásit kontaktní osobu máte nebo ne.

Komu musím doručit oznámení o určení kontaktní osoby?

Finančnímu analytickému úřadu.

Jak oznámit kontaktní osobu?

Doporučujeme využít vzorový formulář pro „Oznámení o určení/změně kontaktní osoby“, který najdete na stránkách FAÚ www.financni-analytickourad.cz/kontaktni-osoby.

Je zásadní, aby Oznámení o určení kontaktní osoby obsahovalo všechny povinné informace. Věnujte, prosím, pozornost kontrole, že jste uvedli všechny údaje. A že jste všechny údaje uvedli správně.

Oznámení o určení kontaktní osoby můžete FAÚ doručit 2 způsoby:

1. Datovou schránkou

Do datové schránky egi8zyh odešlete zprávu. Můžete si text připravit ve wordu (nebo jiném textovém editoru). Můžete z něj vytvořit pdf. Jeden ze souborů přiložíte k odesílané datové zprávě.

Případně je možné informace vepsat přímo do textu datové zprávy. Určení kontaktní osoby musí obsahovat tyto

informace:

- název povinné osoby, IČO, adresa
- typ povinné osoby (jako realitní zprostředkovatel uvedete: dle § 2 odst. 1 písm. d) AML zákona)
- u kontaktní osoby, resp. zástupce kontaktní osoby: jméno, příjmení, pracovní zařazení (pozice) nebo funkce ve statutárním orgánu, e-mailová adresa, telefonní číslo, případně fax
- v případě oznámení změn den, od kterého změny nastaly a informace o tom, kterých údajů se změny týkají.

V datové schránce pak zvolíte následující postup:

Napsat zprávu -> do vyhledávacího okna zadáte ID schránky egi8zyh -> vyberete Finanční analytický úřad (tím se z kroku 1 dostanete na krok 2) -> vyplníte Předmět „Oznámení o určení kontaktní osoby“ -> „Pokračovat“ (tím se dostanete na krok 3) a tady už máte na výběr: a) kliknete do pole „Textová zpráva“ a oznámení tam napíšete/vložíte jako text. b) v sekci přílohy vložíte soubor (můžete vložit textový soubor nebo pdf)

Pokud odešlete oznámení z datové schránky, nemusíte si lámat hlavu s podepisováním listin. Tím, že odešlete datovou zprávu z datové schránky, bude FAÚ považovat oznámení za podepsané.

2. Dopisem

Pokud ještě nemáte zřízenou nebo aktivovanou datovou schránku, můžete Oznámení o určení/změně kontaktní osoby vytisknout, podepsat a poslat poštou na adresu: Finanční analytický úřad, P.O.BOX 675, Jindřišská 14, 111 21 Praha 1.

Co dělat, když nevím, jestli už nemám kontaktní osobu nahlášenou?

Toto se může snadno stát. Myslíte si, že jste v minulosti oznámení odeslali poštou a nejste si tím jisti. Doporučuji oznámit FAÚ znovu. Raději mějte kontaktní osobu nahlášenou dvakrát.

Co dělat, když jsem kontaktní osobu už nahlášenou mít měl a stále nemám?

Co nejdříve kontaktní osobu určete a oznamte to FAÚ. Raději to udělejte pozdě, než později. Ohlášení kontaktní osoby není důvodem pro zahájení kontroly.

Na závěr dodávám, že určení kontaktní osoby je skutečně snadnou záležitostí a její oznámení FAÚ také není nijak komplikované. Pokud byste však přesto narazili na nějakou překážku či nejasnost, neváhejte se obrátit na ARK ČR. Rádi vám pomůžeme.

Michal Pazdera
člen Dozorčí rady ARK ČR

Dobrá zpráva pro obce. Získají pozemky na výstavbu dostupných bytů. MMR dá na přípravu projektů až 1,6 miliardy korun

7. 2. 2023

Z nové aplikace Ministerstva financí obce zjistí, které pozemky či nemovitosti mohou od státu získat na svém území. Ministerstvo pro místní rozvoj jim pomůže s přípravou projektů, přičemž upřednostní projekty pro dostupné bydlení. Na přímou podporu přípravy investic bude žádat 1,6 miliardy korun z Národního plánu obnovy.

„Převody pozemků od státu jsou pro obce skvělá šance. Právě nedostatek vhodných ploch a jejich vysoká cena mnohdy brzdí výstavbu dostupných bytů, kterou chceme rozprostit. Ministerstvo pro místní rozvoj bude dbát o to, aby pozemky a byty poté zůstaly v rukou obcí a nedošlo k jejich nepromyšlené privatizaci jako v minulosti. Cílem je cenově dostupné bydlení například pro samoživitelky, zdravotníky nebo učitele,“ prohlásil místopředseda vlády pro digitalizaci a ministr pro místní rozvoj Ivan Bartoš.

Resort financí spustil aplikaci, která obcím umožní zjistit, jaké pozemky mohou od státu získat na svém území na výstavbu bytů. Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) poté vedení obcí nabídne pomoc při přípravě projektů. V rámci Národního plánu obnovy požadujeme na přímou podporu investic 1,6 miliardy korun. Tuto pomoc dále rozšíříme díky kompetenčnímu oddělení pro podporu investic. To se bude skládat z expertů, kteří se této problematice na úrovni vybraných institucí už teď věnují. Tito odborníci budou obcím radit například při hledání zdrojů financování a přípravě projektů

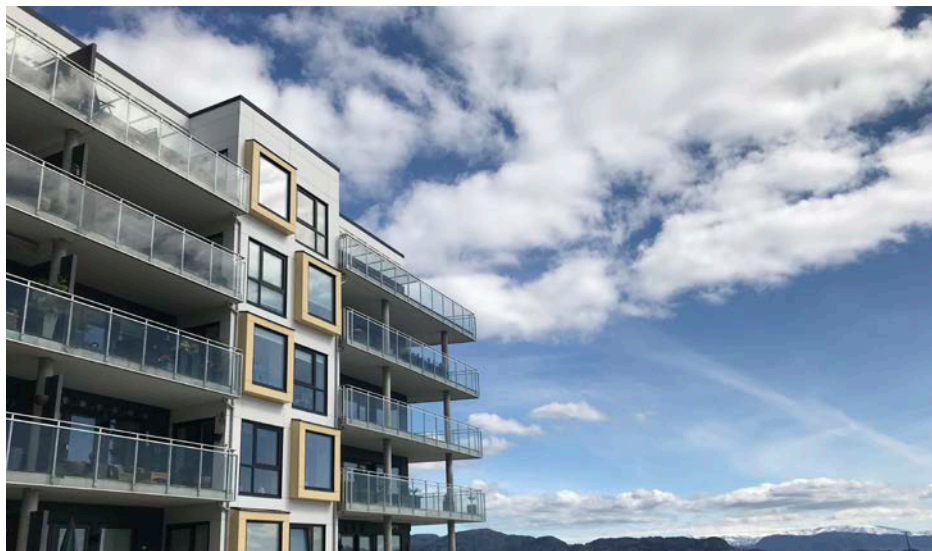
dostupného bydlení. Převody pozemků obcím i podpora investic přispějí k naplnění programového prohlášení vlády.

MMR na tomto úce spolupracuje s resortem financí a dalšími partnery. Během tohoto

roku plánujeme podpořit dotacemi přípravu zhruba stovky projektů s jasnou preferencí bydlení. Důraz klademe na udržitelnost, aby podpora obcí v oblasti investic byla dlouhodobá. S resortem financí spolupracujeme také na přípravě cenových map, které nám poté umožní přesněji zacílit programy na podporu výstavby dostupných bytů.

Zmíněné kroky jsou součástí komplexní mozaiky reformy bydlení, na které MMR usilovně pracuje. Důležitou roli v ní bude hrát také Státní fond podpory investic (SFPI), který spadá pod MMR. Na duben SFPI připravuje spuštění programu Nájemní bydlení. Celkem 800 milionů korun z něj půjde v podobě dotací a půjček na výstavbu nájemních bytů. Příjemci mohou být například obce, jimi zřizované organizace, neziskové organizace, charitativní organizace, církve a další právnické osoby. Bližší informace MMR zveřejní v tomto týdnu.

Zdroj: www.mmr.cz



Profesní vzdělávání

PRODEJ NEMOVITOSTÍ V EXEKUCI A INSOLVENCÍ

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

Termín: 23. 5. 2023 (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

OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Cílem semináře je seznámit posluchače se základními metodami oceňování nemovitostí na tržních principech a s jejich možnou aplikací. Absolvent semináře získá potřebné znalosti pro ocenění základních typů nemovitostí.

Termín: 19. 4. 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

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

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.

Pořádáme 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.



Modulární domy rostou s potřebami rodiny

23. 2. 2023 - Ceny nemovitostí vystoupaly nad možnosti mnoha obyvatel směřují stále více lidí k úspornému bydlení. Takovým může být i modulární dům, jehož základní charakteristikou je prefabrikace, mobilita a variabilita. A samozřejmě také cena. Nejmenší a technologicky nejjednodušší modely lze pořídit i pod jeden milion korun. Modulární domy tak mohou být zajímavým řešením pro mladou generaci. A nejen pro ni



Stavby složené z prefabrikovaných dílců, tzv. modulární objekty, jsou celosvětovým trendem, a i když v Česku se tento směr teprve prosazuje, může do budoucna jít o jednu z cest, jak levně bydlet. Do tzv. modulární architektury se řadí například bydlení v repasovaných přepravních kontejnerech, o nichž jsme již psali. Lze sem také zařadit montované domy. Princip bydlení, složeného z modulů, je však ještě jednodušší.

Jak vzniká modulární bydlení

Základem je modul vyrobený v hale, včetně vnitřních rozvodů, obkladů, podlah. Konstrukce může být dřevěná, ocelová, nebo z pozinkovaného plechu. Stěny tvoří obvykle sendvičové panely (např. sádkartonové, sádrovláknité, cementotřískové, OSB desky), které jsou předvyplněny izolačními materiály (PUR pěna, EPS polystyren) a ve finále pokryty pohledovou vrstvou (omítka, plech, dřevo, sklo apod.). Vše se smontuje v jeden celek a převezí na pozemek, kde se jednotka velmi rychle postaví. Modulární dům totiž není na rozdíl od klasického pevně spojen s pozemkem, stojí pouze na pilotách.

Vzhledem k tomu, že jde tedy o suchou výstavbu, může stavba probíhat v jakémkoli ročním období. Navíc ji nedoprovází hluk, prach, ani těžká stavební technika. To vše snižuje finanční nákladnost a zvyšuje ekologičnost stavby.

Zpočátku stačí jediný modul

Moderní je bydlet úsporně a ekologicky. Jako startovací bydlení tak může stačit jeden jediný modul. Tyto domy totiž počítají s proměnami v čase, s různými etapami lidského života a podnikání. Proto je většina interiérových prvků prefabrikovaná,

a tudíž velmi snadno vyměnitelná – včetně stěn. Proto modulární domy disponují ohromnou variabilitou. Půdorys stavby je kdykoliv rozšiřitelný či naopak, moduly lze přemísťovat, rozdělit na více jednotek. A tak jak se rodina bude rozrůstat, či naopak během desítek let třeba zase zmenšovat, lze domek podle toho upravovat.

Každý dům je originál

Dnes se již i u nás stavbou modulárních domů zabývá několik firem. A samozřejmě mají typové projekty. Ty se však dají různě upravovat, a tak každý dům může být jedinečný dle dohody s budoucím majitelem. To platí například i o možnosti celých prosklených stěn, o výběru oken, dveří, schodišť, střech, podhledů, podlah či sanitárního vybavení.

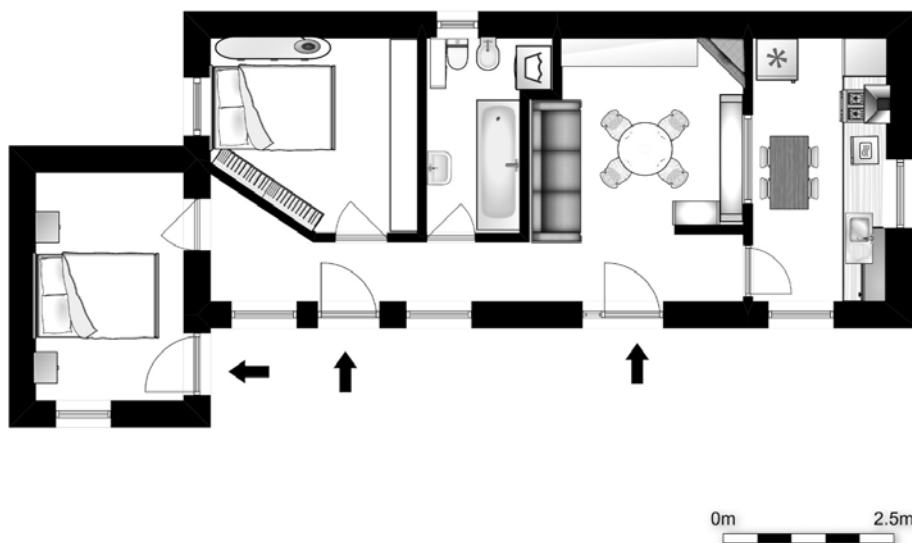
Ani střecha nemusí být „jen“ plochá. Modulární domy mívají i střechy zkosené či zaoblené. Právě tak může mít stavba různý vzhled podle druhu materiálu použitého na fasádě, takže na první pohled nikdo nepozná, že jde o modul, postavený během čtrnácti dnů.

Co se zahrnuje do ceny stavby

Výrobci udávají cenu jednotlivých modulů jako takových, ale k tomu je nutno připočítat samozřejmě sazbu DPH, ale i další náklady. To jsou jednak ceny volitelných prvků či nadstandardního vybavení, ale také přípravu na pozemku (sítě, zemní vruty či betonové patky, usazení modulu na pozemek apod.). Montážní, resp. výrobní, firma by měla také v rozpočtu uvést pronájem jeřábu, dopravu a podobně.

Modulární architektura ve světě není využívána pouze pro stavbu rodinných domů či chatek, které jsou již standardem. Moduly se široce využívají například pro výstavbu škol, které, když děti odrostou, mohou sloužit jinému účelu. Také jsou dobrým a rychlým řešením v místech postižených humanitárními katastrofami, kde mohou dočasně sloužit jako ubytovny, polní nemocnice či mít jiné využití.

Zdroj: www.realitymorava.cz



Zajímavé články

Jaká jsou očekávání expertů na nemovitostní trh? Půjdou razantně dolů ceny chalup; Novinky.cz; 12.2.23	↗
Datové schránky pro každého Vlastníka. Jak na datovky pro SVJ?; mesec.cz	↗
Prodej bytů loni meziročně klesl o více než polovinu; remspace.cz	↗
Úrokové nůžky a realitní trh; remspace.cz	↗
Pronajímatelé kanceláří pod tlakem; remspace.cz	↗



Ze Sbírky zákonů

■ **Nařízení vlády č. 29/2023 Sb.** o vzorovém poučení o právu na odstoupení od smluv uzavřených distančním způsobem nebo mimo obchodní prostory a vzorovém formuláři pro odstoupení od těchto smluv

Datum účinnosti od: 18. února 2023

Vydáno na základě: 89/2012 Sb.

Předpis ruší: 363/2013 Sb.

Profesní vzdělávání

AML PRO REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATELE – ON LINE KURZ

Strašák pokut za nedodržování zákona proti praní špinavých peněz (AML) se šíří mezi realitními kancelářemi. Chcete pokutám od FAÚ (Finanční analytický úřad) předejít?

Využijte jedinečné příležitosti a absolvujte náš kurz:

AML pro realitní zprostředkovatele ON LINE, v pohodlí Vaší kanceláře či domova, budete komplexně instruováni, jak se vyvarovat zbytečným chybám!

Termín: 27.3.2023 (9 -16 hod.)

Místo konání: ONLINE prostřednictvím aplikace zoom

Seminář vede: Michal Pazdera

Bližší informace a přihláška zde

Realitní magazín ARK ČR

měsíčník
3/2023

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!

