

REALITNÍ MAGAZÍN

ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ
ČESKÉ REPUBLIKY



Říjnová ARKČR IGLUU ROAD SHOW

Spojení Asociace realitních kanceláří České republiky s projektem IGLUU je věcí známou, nicméně říjnová akce ještě více poodhalila roušku nad detaily rozjíždějícího se projektu. Ne nadarmo jsme osobní setkání v osmi klíčových lokalitách naší vlasti nazvali INOVACE V OBCHODĚ S NEMOVITOSTMI.

O tom, že náš projekt se neuzavírá spoluprací s nikým, svědčí skutečnost, že své služby a novinky prezentovaly na jednotlivých setkáních v Plzni, Praze, Českých Budějovicích, Ústí nad Labem, Ostravě, Olomouci, Brně a Hradci Králové, zdánlivě i konkurenční subjekty. Ať už se jednalo například o známého provozovatele realitního softwaru POSKI REAL nebo realitních portálů ceskereality.cz.

Hodně se samozřejmě hovořilo o nové generaci projektu IGLUU ARK MLS, který je připraven výhradně pro členy Asociace.

Otevřená architektura systém umožňuje našim členům využívat veškeré možnosti přímo prostřednictvím IGLUU realitního SW, ale také prostřednictvím svých stávajících poskytovatelů softwaru. Rozhraní pro technickou kooperaci je již známé. Využití mezinárodních datových standardů RESO (které dnes používá globálně více než 1 000 000 realitních profesionálů) je logické, zejména s vizí snadného propojení s jakýmkoli MLS systémem připravovaným v EU a již provozovaným v zámorí. Testování systému MLS IGLUU již započalo a s plným zavedením do praxe realitních zprostředkovatelů se počítá v průběhu roku 2024. Pokročilý MLS

systém vytvářející nové obchodní příležitosti všem jeho uživatelům je důležitou částí projektu, nikoli však jedinou.

Uživatelům bude poskytovat smysluplné nástroje, které se vypořádají s měnicími se regulacemi a dodržováním předpisů, jako je AML

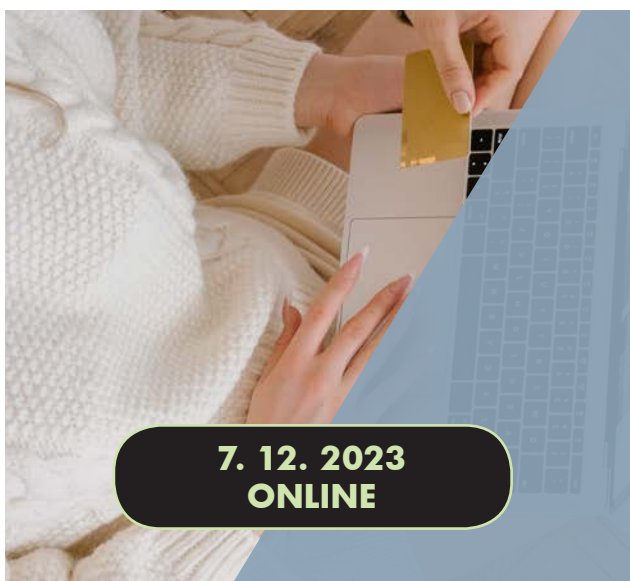
a GDPR. Propojení s daty KN a databázemi cen nemovitých věcí usnadní realitním zprostředkovatelům poskytování služeb jejich klientům např. v oblasti kvalifikovaného stanovování cen. Napojení na některé, doposud pouze bankám přístupné informace, posune práci realitních makléřů na zcela novou úroveň. Digitalizace celé škály úkonů v blízké budoucnosti povede až k dálkovým vkladům do KN. Ale to je jen špička ledovce rozsáhlého projektu.

Staňte se členy Asociace realitních kanceláří České republiky a budete u zdroje veškerých realitních novinek.

Ing. arch. Jan Borůvka, CIPS
generální sekretář ARK ČR



Profesní vzdělávání



ONLINE KURZ

REALITNÍ KANCELÁŘ A SPOTŘEBITEL

Pro členy
ARK ČR SLEVA

**7. 12. 2023
ONLINE**



Rezidenční trh

Jak známo z vyjádření některých představitelů České národní banky, je pravděpodobné, že na přelomu tohoto a příštího roku začne ČNB pozvolna snižovat úrokovou sazbu ze stávajících 7%, což by mohlo oživit zájem o hypotéky a tím navýšení poptávky po rezidenčních nemovitostech.

Možná i z tohoto důvodu se v poslední době v médiích objevují často vyjádření, že ceny nemovitostí v příštím roce znovu porostou. Můžete prosím pro region(y), ve kterých působíte, odhadnout, jak se ceny rezidenčních nemovitostí (z nabídky developerů, resp. starších nemovitostí) budou v příštím roce vyvíjet v porovnání s aktuální situací?

Na tuto otázku redakce Realitního magazínu ARK ČR odpověděli Robert Hanzl (Next Reality Group a.s., Praha), Karel Venera (HAVE Reality s.r.o., Benešov), Jaroslava Wiszová (PATREAL s.r.o., Brno), Petr Broža (REAL SPEKTRUM a.s., Praha, Brno) a Martin Ščerba (Nový Jičín).

Robert Hanzl

Podle našich prognóz půjdou ceny nemovitostí meziročně nahoru o 10%. Motivem pro tento růst budou samozřejmě snižující se úrokové sazby. Nicméně již nyní, i při stávajících úrocích, je na trhu vidět, že ceny menších starších bytů se odrazily ode dna a opětovně rostou. Následovat budou větší byty nad 70 m². Chci ale podotknout, že růst se bude týkat těch nemovitostí, které poklesly za posledních 18 měsíců až o 30%. Například ceny nových bytů, u kterých developeri nezlevňují, budou držet cenu a poptávka po nich poroste až ve druhé polovině příštího roku.

Ing. Karel VENERA

Se snižující se cenou peněz lze reálně očekávat zvýšený zájem o hypoteční úvěry, a tudíž následně zvýšený zájem o koupi vlastního bydlení, což v konečném důsledku může na trhu vyvolat růst cen nemovitostí. Ale o tomto rozhodne skutečně až trh, do kterého vstupuje mnoho dalších proměnných, nejen výše úroko-

vé míry.

Pokud ceny porostou, tak se to bude týkat zejména pozemků a novostaveb s dobrou energetickou bilancí (náročností). U těchto nemovitostí očekávám cenový nárůst v řádu jednotek procent, tj. kolem 5 %. V našem regionu Benešov, cca 40 km od Prahy to může být i stagnace cen. Více si nedovolím predikovat.

Jaroslava Wiszová

Vzhledem k tomu, že ČNB bude pravděpodobně snižovat úrokovou sazbu opravdu velmi pozvolna, neočekávám v příštím roce v rámci Jihomoravského kraje významnější nárůst cen ať už co se týče novostaveb či starších nemovitostí, ale mohli bychom se dočkat oživení realitního trhu a zejména větší zájem ze strany kupujících. Otázkou je jak zareaguje trh v budoucnu, jakmile by se úroková sazba přiblížila k hranici 5%, tam bych již očekávala výrazně větší zájem ze strany kupujících a tím se i nabí-
zí odpověď, že ceny nemovitostí by opět mohly

směřovat vzhůru, ale to se pravděpodobně nebude týkat ještě roku 2024.

Petr Broža

Dříve, než budeme mluvit o tom, co se bude dít v příštím roce, je třeba uvést, že nyní na brněnském trhu registrujeme znatelný cenový pokles a to jak u novostaveb, tak u starších nemovitostí, kdy jednoznačným viníkem jsou vysoké úrokové sazby. Zlevňují majitelé starších bytů a úpravou prošly i ceníky u nejednoho developera. Avšak osobně nepředpokládám, že s očekávaným snížením úrokových sazeb by měl tento pokles nadále pokračovat. Spíše se přikláním k názoru, že opravdu může nastat opětovný nárůst cen. Nutno ale podotknout, že budou vznikat značné rozdíly resp. se budou rozevírat pomyslné nůžky mezi novým a starým bytem a také v závislosti na lokalitě. U rodinných domů, na rozdíl od bytů, jsme vzhledem k převahu poptávky dosud žádné výrazné výkyvy nezaznamenali a spíše očekávám, že s poklesem úrokových sazeb může v příštím roce dojít k mírnému nárůstu cen.

Martin Ščerba

Myslím si, že v následujícím roce bude nadále pokračovat klesající trend vývoje prodejních cen nemovitostí. Na prohlídkách se stále setkávám se zájemci z řad investorů, kteří platí hotově, ale také s mladými páry, které hledají vlastní bydlení na hypotéku. Dostupnost hypoték jistě může mít vliv na výši poptávek, ale jak již bylo avizováno na podzim, že dojde ke zmírnění kritérií u poskytování hypoték, velký dopad to v našem regionu zřejmě nemělo. Myslím si, že zásadní vliv by způsobil pokles hypoték z 6 na 3%, nová výstavba nebo vznik nových pracovních míst. Bohužel ani jedno v následujícím roce nepředpokládám.

Profesní vzdělávání



VÍCEDENNÍ KURZ PRAHA

REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATEL

Pro členy
ARK ČR SLEVA

5. 3. – 11. 4. 2024
PRAHA

ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ®
ADK
INK
ČESKÉ REPUBLIKY

Nové povinnosti pro realitní zprostředkovatele a developery v kontextu whistleblowingu



Přijetí zákona č. 171/2023 Sb., o ochraně oznamovatelů (dále jen jako „Zákon o ochraně oznamovatelů“) bylo nepochybně hojně diskutováno nejen na odborných fórech, ale i ve sdělovacích prostředcích. V tomto článku se chci úžeji věnovat některým povinnostem, které z tohoto zákona vyplývají pro realitní zprostředkovatele a nemovitostní developery či jiné obchodníky s nemovitostmi.

Zákon o ochraně oznamovatelů upravuje postup, kdy oznamovatel poskytne „*informace o možném protiprávním jednání, k němuž došlo nebo má dojít u osoby, pro niž, byť zprostředkovaně, vykonával nebo vykonává práci nebo jinou obdobnou činnost, nebo u osoby, se kterou oznamovatel byl nebo je v kontaktu v souvislosti s výkonem práce nebo jiné obdobné činnosti*“¹. Výčet nežádoucích jednání, která lze nahlásit, je široký a zahrnuje trestné činy, přestupky či jiná porušení právního předpisu v celé řadě oblastí. Nahlašující osobě (whistleblower) pak zákon poskytuje ochranu před odvetnými opatřeními ze strany vlastní organizace (například rozvázání pracovního poměru, snížení mzdy, bránění odbornému rozvoji uvnitř organizace, atd.). Oznámení nekalého jednání v organizaci je často označováno z angličtiny převzatým termínem „*whistleblowing*“.

Jednoduše lze tedy říct, že „**whistleblowing**“ je termín používaný pro proces, kdy zaměstnanec nebo jiný subjekt odhaluje nelegální činnosti v organizaci, kde působí, nebo v organizaci, s níž je jinak v kontaktu. Tato odhalení mohou zahrnovat korupci, podvody, porušování práv, ohrožování veřejného zdraví a další neakceptovatelná jednání. Whistleblower, neboli oznamovatel, je pak osoba, která se rozhodne tyto nedostatky nahlásit.

Zákon o ochraně oznamovatelů pak celé řadě povinných subjektů uložil, aby **zavedly vnitřní oznamovací systém**, kdy jeho navenek nejvýraznějším projevem je povinnost uveřejnit informace vztahující se k vnitřnímu oznamovacímu systému způsobem umožňujícím dálkový přístup². Tyto uveřejněné informace v podstatě mají představovat jednoduchý návod, jakým způsobem a u jaké osoby lze oznámení učinit.

Zákon povinnost zavést vnitřní oznamovací subjekt ukládá zaměstnavatelům, kteří za-

městňávají k 1. lednu příslušného kalendářního roku nejméně 50 zaměstnanců³. Doba, do kdy tyto povinné subjekty (zaměstnavatelé) musejí vnitřní oznamovací systém zavést, se odlišuje podle počtu zaměstnanců. **Zaměstnavatelé, kteří zaměstnávají ke dni 1. srpna 2023 nejméně 50 a zároveň méně než 250 zaměstnanců, jsou povinni zavést vnitřní oznamovací systém do 15. prosince 2023. Velcí zaměstnavatelé s 250 a více zaměstnanci jsou povinni zavést vnitřní oznamovací systém do 1. srpna 2023.**⁴

Zákon, mimo některé další výjimky, obsahuje i výjimku pro povinné osoby dle zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, v platném znění (dále jen jako „**AML zákon**“). Povinnými osobami dle AML zákona jsou vedle úvěrových institucí, bank, spořitelén, finančních institucí, advokátů, notářů a dalších subjektů i **realitní zprostředkovatelé a osoby, které nakupují a prodávají nemovité věci**⁵. Za osoby, které „prodávají a nakupují nemovité věci“ nelze pak považovat osoby, které například jednorázově koupí byt pro své potřeby, či si pořídí budovu pro sídlo vlastní organizace, ale typicky sem budou spadat **nemovitostní developéři a další obchodníci s nemovitostmi**. Z vlastní praxe vím, že právě někteří developéři, jako „*osoby, které prodávají a nakupují nemovité věci*“ ve smyslu § 2 odst. 1 písm. d) bodu 1 AML zákona, nejenže mnohdy nepostřehli, že mají od 1. srpna 2023 povinnost zavést vnitřní oznamovací systém dle Zákona o ochraně oznamovatelů, ale často dokonce nevědí o svých povinnostech dle AML zákona, včetně povinnosti zavést systém vnitřních zásad dle § 21 AML zákona, přestože tuto povinnost mají již od roku 2021. U většiny realitních zprostředkovatelů je pak, dle mého pozorování (nějakou statistikou však nedispo-

nuji), situace o poznání lepší, neboť realitní kanceláře byly o svých povinnostech dle AML zákona často informovány různými svými podpůrnými organizacemi či na školeních.

Realitní zprostředkovatelé a nemovitostní developéři tedy již od roku 2021 mají povinnost na základě hodnocení rizik, která ve vztahu k jejich činnosti mohou vznikat, vést **systém vnitřních zásad** ve smyslu § 21 AML zákona. Součástí systému vnitřních zásad dle AML zákona je pak i vnitřní oznamovací systém dle § 21 odst. 6 písm. b) AML zákona. **Systém vnitřních zásad musí být v zásadě zpracován písemně**. Výjimku z písemné formy pak mají některé povinné osoby, včetně realitních zprostředkovatelů a nemovitostních developerů, pokud v oblastech činností podléhajících působnosti AML zákona nezaměstnávají další osoby nebo pro ně nejsou další osoby činné jinak než v základním pracovněprávním vztahu⁶. Právě zde je však nutné upozornět. Společně s přijetím Zákona o ochraně oznamovatelů totiž došlo i k novelizaci § 21 odst. 6 písm. b) AML zákona, který nově povinným osobám dle AML zákona ukládá povinnost zavést vnitřní oznamovací systém podle Zákona o ochraně oznamovatelů. Doposud postačovalo mít zaveden vnitřní oznamovací systém umožňující anonymně podat oznámení o porušení AML zákona. Nová právní úprava pak tedy rozsah vnitřního oznamovacího systému u osob povinných dle AML zákona nezužuje jen na porušení AML zákona, ale na všechna porušení dle Zákona o ochraně oznamovatelů. Podle převažujícího výkladu navíc **na povinnost realitních zprostředkovatelů a nemovitostních developerů zavést vnitřní oznamovací systém dle Zákona o ochraně oznamovatelů a na povinnost uveřejnění informací týkající**

Pokračování na str. 5

Nové povinnosti pro realitní zprostředkovatele a developery v kontextu whistleblowingu

Pokračování ze str. 4

se vnitřního oznamovacího systému dálkovým přístupem⁷ nemá počet zaměstnanců vliv. Tyto povinnosti tedy budou mít i realitní zprostředkovatelé a nemovitostní developeri, kteří žádného zaměstnance či jiného spolupracovníka nemají.

Závěr:

Zákon o ochraně oznamovatelů uložil řadě subjektů četné povinnosti, včetně **povinnosti zavést vnitřní oznamovací systém a informace k němu uveřejnit způsobem umožňujícím dálkový přístup**. Zaměstnavatelé do 50 zaměstnanců tuto povinnost musí splnit do 15. prosince 2023. Větším zaměstnavatelům tato povinnost vznikla od 1. srpna 2023. **Realitní zprostředkovatelé a realitní developeri či jiní obchodníci**

s nemovitostmi mají tuto povinnost taktéž od 1. srpna 2023, a to bez ohledu na počet zaměstnanců. Na závěr je též nutné podotknout, že úprava Zákona o ochraně oznamovatelů je poměrně komplikovaná a textově poněkud nepřehledná. Navíc porozumění této právní úpravě dále komplikuje i provázanost s AML zákonem. Lze tedy jen doporučit, aby povinné subjekty tuto problematiku nepodceňovaly a v případě pochybností vyhledaly odbornou pomoc.

(k právnímu stavu ke dni 1. 8. 2023)

Mgr. Jiří Gabriel,
advokát

Článek byl původně uveřejněn na
www.epravo.cz



Mgr. Jiří Gabriel
Advokát / Attorney at Law

- 1 Ustanovení § 2 odst. 1 Zákona o ochraně oznamovatelů.
- 2 Ustanovení § 9 odst. 2 písm. b) Zákona o ochraně oznamovatelů.
- 3 Ustanovení § 8 odst. 1 písm. b) Zákona o ochraně oznamovatelů.
- 4 Viz přechodné ustanovení dle 29 Zákona o ochraně oznamovatelů.
- 5 Povinné osoby dle AML zákona jsou uvedeny výčtem v ustanovení § 2 AML zákona.
- 6 Ustanovení § 21 odst. 3 AML zákona.
- 7 Výčet informací, které je ve vztahu k vnitřnímu oznamovacímu systému nutné uveřejnit dálkovým přístupem, je uveden v § 9 odst. 2 písm. b) Zákona o ochraně oznamovatelů.

Profesní vzdělávání

ONLINE KURZ

PŘÍPRAVNÝ KURZ KE ZKOUŠCE ODBORNÉ ZPŮSOBILOSTI

16. 1. – 18. 1. 2024
23. 1. – 25. 1. 2024
ONLINE

Pro členy
ARK ČR SLEVA



Problémy současného bydlení

Úvod

Za dobu více než třiceti let existence Asociace realitních kanceláří České republiky, byla v rámci této organizace postupně analyzována řada různých aspektů, které ovlivňují realitní trh. Při tvorbě různých analýz se autorům mnohokrát ověřil poznatek, že pro pochopení toho, jak realitní trh skutečně funguje, nestačí pouze statistika nebo ekonomie, ale že realitní trh je natolik složitý a komplexní, že je třeba jej analyzovat třeba i z hlediska sociologie a kulturní antropologie, realitního práva, ale zejména z politického hlediska. Pokud bude v České republice například existovat politická, právní nebo ekonomická nestabilita, určitě to negativně ovlivní i realitní trh. Stejně tak pokud bude z různých důvodů, které obvykle zkoumají sociologové, klesat počet rodin s dětmi, bude menší poptávka po všech formách bydlení, ale hlavně po rodinných domech, které si kupují převážně rodiny s dětmi. Z hlediska kulturní antropologie to opět může být analýza toho, zda české domácnosti budou i v budoucnu poptávat nějakou formu tuzemského rekreačního bydlení nebo zda se více rozvine pravidelné cestování do zahraničí. I přes tyto důležité aspekty bude základem toho, jak se bude realitní trh obecně, a trh rezidenčních nemovitostí, vyvíjet, bytová politika realizovaná státní správou a samosprávou.

Je nesporné, že bydlení je, podobně jako jídlo, ošacení nebo zdravotní péče, jednou ze základních lidských potřeb. Společnost, která nedokáže dostatečně zajistit základní bydlení, je společností, která, bohužel, směřuje ke kolapsu. Bydlení je nezbytnou nutností pro založení a existenci funkční rodiny, jako základu společnosti. Bez přijatelného bydlení nemohou, a nebudou, vznikat nové rodiny. Je proto jednou z nezbytných povinností společnosti, reprezentované státem a státní správou a samosprávou, nějakým způsobem formulovat a následně provádět takovou bytovou politiku, která tento předpoklad existence společnosti dokáže uspokojivě zajistit.

Stručný pohled do moderní historie bydlení

I když si mnoho z nás někdy trochu idealizuje I. republiku jako „zlatý věk“, což vyplývá možná i z toho, že již nežijí přímí pamětníci této doby, je třeba konstatovat, že problémy s bydlením se objevují po celou dobu existence Československa. Již krátce po vzniku nové republiky, v únoru 1920, byly vydány zákony o vzniku Hlavního města Prahy (od této doby se také používá termín „Velká Praha“) platné od 1. 1. 1922, přičemž v této době měla (Velká) Praha 676 000 obyvatel. O devět let později, to již bylo 849 000 obyvatel, a tehdejší magistrátem byly dokonce zpracovány prognózy s odhadem 1 600 000 obyvatel v roce 1970.

Existující bytová nouze, způsobená poválečnou krizí v letech 1919 – 1922, měla být zmírněna například Zákonem o stavebních úlevách ze dne 23. 4. 1919, který měnil Stavební řád z roku 1886. Jak je v tomto zákoně uve-

deno, důvodem pro jeho vydání je „*Naprostý nedostatek bytů, zejména však zdravých obydlí pro stavy střední a dělnické*“. Podstatou zákona bylo jednak zlepšit dispoziční uspořádání bytů, jednak již tehdy urychlit a zjednodušit stavební řízení. Je třeba si uvědomit, že do této doby byly bytové (tehdejší terminologií činžovní) domy stavěny tak, že sice měly nádherné fasády „palácového“ typu s množstvím stylotvorných prvků, ale dispozice naprosto nerespektovala nezbytné hygienické, dispoziční, provozní, a další požadavky na zdravé bydlení. Snahou před rokem 1919 bylo vybudovat činžovní domy hlavně tak, aby byl maximalizován výnos z nájemného.

Z doby počátku Československa lze jako kuriozitu uvést i předchůdce dnešních squatterů – organizaci Černá ruka, organizovanou žižkovským anarchistou Frantou Sauerem, která násilně obsazovala volné byty nebo terorizovala majitele činžovních domů.

Snaha o řešení bytové nouze byla podpořena i dalšími zákony, z nichž je možné jmenovat třeba Zákon o stavebním ruchu č. 100/1921. Tento zákon například stanovil minimální plochu bytu na 35 m² a počet místností na dvě. Je třeba zdůraznit, že toto opatření ale platilo pouze pro nově postavené byty.

Poměrně zajímavá byla v době I. republiky i struktura investorů. Před rokem 1914 prakticky neexistovala nová komunální výstavba, podnikové byty, třeba pro zaměstnance Ringhofferových závodů (včetně zahrádek), byly naprostou výjimkou. V Praze byly první komunální byty paradoxně stavěny až v době Velké krize po roce 1930. Stát byl hlavním investorem pouze pro byty státních zaměstnanců

– důstojnické a rotmistrovské byty, byty pro pracovníky státních drah, pošt, apod. Naopak naprosto pozitivním faktorem bytové výstavby v době I. republiky byla bytová družstva (viz. dále v textu).

Velmi ilustrativní jsou počty postavených bytů v konjunkturálním období mezi lety 1921 – 1930. Za tuto dobu se celkový počet bytů ve (Velké) Praze zhruba zdvojnásobil. Na Žižkově a na Vinohradech se jednalo o cca 7000 bytů, v Dejvicích a Bubenči asi o 5000 bytů. Z tohoto počtu byl velký podíl bytů s minimální výměrou 35 m². Jedním z důvodů jejich stavby bylo i osvobození investora od majetkové domovní daně na dobu 10 let. Při sčítání lidu v roce 1930 bylo v Praze plných 40 % bytů označeno jako přelidněné – v jedné místnosti bydlely více než tři osoby. Jak vyplývá z výše uvedených údajů, nová výstavba nemohla bytový problém vyřešit, protože nárůst počtu obyvatel byl vyšší.

V předválečném období také, až na naprosté výjimky, neexistovaly v činžovních domech byty ve vlastnictví. Všechny byty se pronajímaly, u malých bytů v Praze činilo průměrné nájemné ve staré zástavbě 40 – 50 Kč měsíčně, v novostavbách až 150 Kč měsíčně. Přepychové byty dosahovaly maxima 400 – 500 Kč. Takové nájemné bylo obvykle na hranici příjmových možností jedinců i domácností a přelidněnost bytů se ještě dále zvyšovala nutností podnájemů, a to nejen celých místností, ale i míst na přespání (tzv. nocleháři).

Možná, že toto hodnocení bytové situace v meziválečném období vyznívá poněkud pesimisticky. Objektivně je třeba říci, že i když bytová krize trvala více méně po celou dobu I. republiky, nárůst počtu nově postavených bytů z tohoto období byl překonán až sídlištní výstavbou panelových typových domů v roce 1973.

Bydlení jako veřejný statek

Pokud chceme analyzovat problémy bydlení, a pokusit se nalézt způsoby, jak alespoň některé z nich vyřešit, je třeba v prvním kroku zkusit vytvořit nějakou přijatelnou definici co to bydlení je z ekonomického i společenského hlediska. Jedna z ekonomických teorií například navrhuje, aby bydlení dostalo charakter veřejného statku.

Co to je veřejný statek? Jedná se o takový statek, který všichni uživatelé mohou upotřebit společně, a spotřeba jednoho uživatele nesnižuje spotřebu ostatních. Veřejnými statky jsou neomezené přírodní zdroje, jako je vzduch. Vzduchu je zatím k dispozici tolik, že jej můžeme užívat všichni, aniž bychom svojí spotřebou vzduchu omezili dostupnost vzduchu pro ostat-

Pokračování na str. 7

Problémy současného bydlení

Pokračování ze str. 6

ní. Za veřejné statky jsou považovány i některá lidská díla jako je veřejný dopravní systém. Dopravní systém vzniká s poměrně vysokými náklady, další náklady jsou nutné na jeho provoz a údržbu. Celá veřejnost ale může užívat dopravní systém téměř neomezeně - omezení je dáno jen jeho kapacitou, pohyb (spotřeba) jednoho řidiče na dálnici prakticky nesnižuje / neomezuje pohyb (spotřebu) dalších řidičů. Do jisté míry lze za veřejné statky považovat i veřejné vzdělávání a zdravotnictví.

Může být ale veřejným statkem i bydlení? Platí to, že bydlení můžeme všichni užívat společně a bydlení jednoho neomezuje bydlení ostatních? Až do počátku 20. století něco takového nikoho nenapadlo. Zajištění bydlení bylo v kontextu doby logicky a správně chápáno jako starost každého jednotlivce.

Teprve na konci I. světové války se objevily teorie, které hlásaly, že bydlení je natolik důležitý, a přitom tak extrémně nákladný, statek v životě člověka a rodiny, že je pro významnou část společnosti za všech okolností nedostupný, a o bydlení se má postarat stát.

Tento názor je pokusem o jistou analogii například s veřejnou dostupností lékařské péče, kdy je zřejmé, že náklady na léčbu některých nemocí jsou tak vysoké, že by je většina pacientů nedokázala zaplatit, a náklady na léčbu proto musí být hrazeny solidárně z veřejných financí.

Přelom 19. a 20. století byl také dobou, kdy náklady na bydlení prudce rostly z důvodu větších investičních nákladů. Vlivem vnitřní migrace v rámci států – jednalo se o masivní stěhování lidí za prací z vesnic do velkých měst, kde byly k dispozici pracovní příležitosti, se začaly stavět vícepodlažní bytové domy. V naší zemi, Rakousku, se tento trend projevil hlavně po zrušení robotních povinností v roce 1848. Bytové domy musely mít dostatečně stabilní konstrukční systém, musely být požárně bezpečné, a musely splňovat alespoň minimální hygienické požadavky.

Koncentrace obyvatel na malé ploše sebou nesla i nutnost investic do městského inženýrství – zásobování vodou a odkanalizování, a nutnost zajištění energie (dřevo, později uhlí a svítiplyn), potravin, výrobků a služeb. V první polovině 20. století se také zvýšily požadavky na technické vybavení bytových domů – standardem se staly rozvody elektřiny a vnitřního vodovodu, před II. světovou válkou již byly běžné i splachovací záchody a někdy i koupelny – např. u podnikové výstavby firmy Baťa ve Zlíně byly koupelny standardem již od roku

1924. Požadavky na užitnou plochu bytů se zatím příliš nezvyšovaly. Ve městech byly naprosto běžné bytové jednotky s dispozicí 1 + 1. Byt, kde v jedné místnosti bydleli 2 – 3 dospělí lidé, byl považován za přiměřeně velký.

Dalším politickým a sociálním impulzem pro uplatnění teorie bydlení jako veřejného statku byla II. světová válka. Tato, dosud nejničivější válka v dějinách, vedla k destrukci velké části bytového fondu i dopravního systému, a krátkodobě i k rozpadu fungování některých států (Německo). Bylo proto nezbytné zajistit pro miliony lidí bez přístřeší alespoň nějaké základní bydlení. Reálně přitom nebylo možné, aby si ožebračení lidé zajistili bydlení z vlastních prostředků. Vedoucí roli v zajištění bydlení musel proto na sebe převzít stát. V některých zemích, jako byl Sovětský svaz, to byla výhradní role.

Bydlení se v této době proto stalo něčím, co bylo vytrženo z tržní ekonomiky založené na zákonu nabídky a poptávky, ale stalo se částí tzv. nárokové ekonomiky, založené na centrálním plánování. V Československu se tyto trendy začaly projevovat již po roce 1945 – přidělování uvolněných bytů po odsunutých německých spoluobčanech, ale po roce 1948 se staly výhradními. V roce 1949 došlo k zestátnění všech bytů v bytových domech, legální trh s byty zanikl a byty byly přidělovány tehdejšími orgány státní moci – národními výbory, těm, kteří o to požádali. Poměrně omezené bylo i vlastnictví dalších typů rezidenčních nemovitostí.

Podle tehdy platných zákonů se rozlišovalo tzv. osobní a tzv. soukromé vlastnictví. Osobní vlastnictví se ještě relativně podobalo standardnímu pojetí vlastnictví v demokratických zemích. Přitom bylo taxativně vymezeno, co smí občan vlastnit v režimu osobního vlastnictví – vedle drobných předmětů denní spotřeby to mohl být jediný osobní automobil v rodině a pouze tři typy nemovitostí – rodinný domek (odlišně definovaný od dnešního rodinného domu), garáž a rekreační chata. Občan tehdy nesměl vlastnit v osobním vlastnictví pozemek, byt ani žádnou další stavbu, která by nesplňovala definice některé ze tří povolených nemovitostí, např. stodolu. Vzhledem k pevným cenám v plánované ekonomice občan ani nesměl legálně žádnou nemovitost prodat nebo pronajmout za jinou než za tzv. úřední cenu stanovenou znaleckým posudkem.

Tato zkušenost několika generací ve svém důsledku vyvolala u řady lidí dojem, že bydlení je něco, co se získá „zadarmo“ tím, že stačí požádat u příslušného státního orgánu o přiděle-

ní bytu a počkat, až je byt přidělen.

Charakteristika současného stavu bydlení

Z údajů Českého statistického úřadu, získaných např. periodickým sčítáním lidu, vyplývá, že naprostá většina obyvatel České republiky má zajištěno trvalé bydlení. U bytů i rodinných domů se technickým standardem stalo automatické vytápění a automatická příprava teplé užitkové vody, byty i rodinné domy jsou standardně vybaveny tzv. úplným příslušenstvím – koupelnou a WC. Byty, které nesplňují tento standard, jsou určeny k rekonstrukci, bez které nejsou prodejné ani pronajímatelné. Vzhledem ke vzrůstajícím cenám energií se dosud nerozšířila klimatizace, naopak se stále více prosazují alternativní způsoby vytápění a ohřevu vody jako jsou kotle na tuhá paliva (pelety), tepelná čerpadla, fototermitické panely, a další. Dále je Česká republika na jednom z předních míst v Evropě (po Švédsku) v počtu objektů pro individuální rekreaci, z nichž řada splňuje podmínky pro trvalé bydlení.

Pomalá výstavba

Asi největším problémem současného bydlení v České republice, jako celku, je pomalá výstavba. Pomalost výstavby není způsobena ani nedostatkem volných stavebních pozemků jako v některých malých státech typu Monte Carlo nebo Singapur, ani nedostatkem stavebních hmot a výrobků, ani nedostatkem kvalifikované pracovní síly. Ve všech těchto aspektech je Česká republika stejně rozvinutá jako okolní státy. Hlavní a základní problém je české právo, zejména stavební právo. Pokud v České republice trvá územní a stavební řízení desetkrát déle než v naprosté většině států světa, pokud jakákoliv změna územního plánu trvá mnoho let, nelze počítat s pozitivní změnou na trhu bydlení. V situaci, kdy může prakticky kdokoli, a bez jakýchkoli sankcí, zmařit nebo extrémně prodloužit územní a stavební řízení, nelze napláňovat ani realizovat výstavbu ničeho. Žádný developer nemůže vypracovat ani studii proveditelnosti, pokud nedokáže odhadnout pravděpodobnost vydání stavebního povolení ani dobu řízení. Z praxe lze doložit odchod řady zahraničních developerských firem z České republiky do jiných států, kde tento problém neexistuje.

Ceny nemovitostí

Důsledkem toho, že je územní a stavební řízení extrémně dlouhé a komplikované, je skutečnost, že se na straně nabídky objevuje stále nedostatečné množství nových bytů. Při stále stoupající poptávce musí zákonitě dojít

Pokračování na str. 8

Problémy současného bydlení

Pokračování ze str. 7

k tomu, že ceny musí podle prvního ekonomického zákona - zákona nabídky a poptávky stoupat. Růst cen bude stoupat až do okamžiku, kdy se buď sníží poptávka nebo kdy se zvýší nabídka.

Je otázkou, kdy může dojít ke snížení poptávky. Dopad na poptávku může mít i demografický vývoj. Pokud bude klesat počet obyvatel, bude logicky klesat i poptávka po bydlení. Tento předpoklad ale není lineární. Pokles obyvatel je do velké míry nahrazen požadavky na vyšší kvalitu bydlení.

Jako příklad je možno uvést skutečně existující pavlačový bytový dům z napoleonské doby ve středu Prahy, ve kterém bylo před rekonstrukcí 40 malých bytů a po rekonstrukci pouze čtyři velké byty.

Dalším důvodem pro snížení poptávky by mohlo být snížení koupěschopnosti zájemců o bydlení. Došlo by k tomu v tom období, kdy by nabídkové ceny významně přesáhly finanční možnosti statisticky významné části poptávajících. Zatím tomu tak není, protože trh s bydlením, i když je naprosto lokální z hlediska nabídky (nemovitosti jsou nepřemístitelné) není výhradně lokální z hlediska poptávky. Případný nedostatek tuzemských zájemců může být nahrazen i poptávkou ze zahraničí.

Třetím důvodem by mohlo být lokální omezení poptávky v místech, kde jsou horší podmínky k bydlení ať již z důvodu zhoršeného životního prostředí, méně kvalitního dopravního systému, dostupnosti služeb, popř. nedostatku pracovních příležitostí. Vzhledem k tomu, jak je Česká republika relativně malá, nedochází ani k tomuto jevu. Na cenové mapě České republiky nelze najít žádné cenové propasti. Lze proto konstatovat, že ke snížení poptávky nedochází.

Snížení nabídky může být způsobeno poklesem počtu bytů. I když, zejména v Praze, bylo v 90. letech minulého století období, kdy byly byty rekonstruovány na kanceláře a hotely, dnes tento trend prakticky vymizel. Stejně tak nelze uvažovat o snížení počtu stávajících bytů demolicemi. Snížení nabídky proto není absolutní – počet bytů stále mírně roste, ale přesto se nedostatek bytů prohlubuje vzrůstající poptávkou. Dochází proto k něčemu, co nazýváme bytovým dluhem - i když se nabídka mírně zvětšuje, je bytů stále větší nedostatek.

Přesto, že demografický vývoj v České republice není příznivý, naše země se stává typickou imigrační destinací, kdy převládá počet imigrantů nad počtem emigrantů. Vzhledem k tomu, že každý trvalý imigrant si musí opatřit bydlení, je to faktor, který bude posilovat poptávku.

Významný nárůst poptávky způsobuje také poptávka po investičních bytech, které si investor pořizuje buď z důvodu výnosu z nájemného (Return on Investment) zvýšení hodnoty nemovitosti v čase (Return of Investment), minimalizace rizika investice a nejčastěji z důvodu kombinace všech tří uváděných faktorů. Dokud se na trhu neobjeví lepší investiční příležitosti, bude poptávka po bytech, jako investici, stoupat.

Řešení problému – zvýšení nabídky

Z předchozího textu jednoznačně vyplývá, že na českém trhu aktuálně nedochází a v budoucnosti ani nebude docházet, ke snížení poptávky. Jedinou cestou, jak snížit cenu bydlení je proto zvýšení nabídky. Pro dosažení tohoto cíle jsou připraveny technické kapacity, podstata problému je ve stavebním právu, jak bude dále analyzováno.

U trhu bydlení je komplikace v tom, že některé nemovitosti, například pozemky, nedokážeme importovat vůbec, a jiné, například montované rodinné domy, jenom velmi obtížně. Přesto ale můžeme s jistotou předpokládat, že při zvýšení nabídky bytů vlivem zvýšení objemu výstavby, klesnou ceny bytů až k jejich nákladové hodnotě.

Ing. Petr Ort, PhD.

Pokračování příště

Profesní vzdělávání

ONLINE KURZ

PRODEJ NEMOVITOSTÍ V EXEKUCI A INSOLVENCÍ

Pro členy
ARK ČR SLEVA

**29. 11. 2023
ONLINE**

ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ
**ADK
/ INK**
ČESKÉ REPUBLIKY

Daňová poradna

DOTAZ: Prodávající má dvojí občanství, a to nizozemské a české. Žije a pracuje trvale v Nizozemí. Vlastníkem nemovitosti – bytové jednotky se stal na základě Usnesení soudu o dědictví v letošním roce. Jedná se o nabytí nemovitosti dědictvím ze závěti jedinému dědici podle nařízení zůstavitelky, přitom se nejedná o přímou příbuzenskou linii.

1. Jak se daní dědictví? Jedná se o hodnotu majetku např. 6 mil. Kč, a to podle ocenění odhadcem na tržní cenu.

2. Bytová jednotka se obratem prodává za např. 7,5 mil. Kč. Bude prodávající danit rozdíl mezi prodejní cenou podle kupní smlouvy a tržním oceněním bytové jednotky? Může od tohoto rozdílu (1,5 mil. Kč) odečíst provizi zaplacenou naší RK?

3. Proávající nemá v ČR trvalé bydliště, žije trvale v Nizozemí. Bude daňové příznání podávat na finančním úřadě podle místa nemovitosti?

ODPOVĚĎ:

1. Majetek nabytý z dědictví nebo odkazu se osvobozuje u fyzické osoby bez ohledu na to, v jakém vztahu byl zůstavitel k dědici. Majetek nad 5 mil. Kč (dědictví jako celek) se oznamuje podle § 38v zákona o daních z příjmů správci daně do 2. 4. 2024 na speciálním tiskopisu, který je k dispozici na www.financnisprava.cz v sekci Daňové tiskopisy. Při nedodržení této povinnosti hrozí velká pokuta.

2. Poplatník uvede příjem 7,5 mil. Kč v příloze č. 2 příznání k DPFO (§ 10). Do výdajů může zahrnout i provizi RK, popřípadě další výdaje spojené s prodejem. Nabývací cena však musí být stanovena podle zákona o oceňování majetku, ne tržní odhad. Předpokládám, že ocenění bude nižší než uvedených 6 mil. Kč. Základ daně z příjmů z prodeje tedy bude vyšší než 1,5 mil. Kč. Část příjmů tedy bude zdaněna sazbou 15 % a část sazbou 23 %.

3. Proávající není rezident ČR, pokud se v ČR nikde nezdržuje na pevné adrese (byť přechodně), dávat příznání bude u FÚ, kde je bytová jednotka.

4. Doplnění navíc: V daném případě by měl kupující uplatnit tzv. zajištění daně podle § 38e (10 % z prodejní ceny) a „zadržené“ peníze odvést na zvláštní účet FÚ. Toto zajištění se pak promítne jako „záloha“ v příznání prodávajícího.

DOTAZ: Chci jako fyzická osoba ukončit svoji podnikatelskou činnost a tím i registraci plátce DPH k 31. 12. 2023. Jsem čtvrtletní plátce DPH. Nemám žádné dluhy, z majetku mám

pouze osobní automobil, u kterého jsem si uplatnil plný odpočet v roce 2019. Budu muset něco dodat?

ODPOVĚĎ: Ve hře je pouze osobní automobil. Kdybyste ukončil plátcovství DPH v roce 2023, musel byste vrátit 20 % z původně odečtené DPH při pořízení automobilu. Vy však můžete podat žádost o zrušení registrace plátce k 31. 12. 2023 až po tomto datu, tj. po ukončení činnosti. Nezažil jsem, že by správce daně zrušil registraci plátce DPH dopředu, postupují podle textu zákona, kde napsáno, že plátce „ukončil“ ekonomickou činnost, tedy minulý čas. Pokud Vám tedy zruší plátcovství DPH v lednu 2024, sice podáte ještě negativní příznání za 1. čtvrtletí 2024, ale už nebudete vracet žádnou DPH z osobního automobilu.

DOTAZ: Jak to bude s odpisováním osobních automobilů od roku 2024? Budou odpisy nějak omezené?

ODPOVĚĎ: V návrhu novely zákona o daních z příjmů je skutečně navrhováno omezení vstupní ceny osobního automobilu ve výši 2 mil. Kč. Neomezená pořizovací cena by tedy byla základem odpisování u účetnictví, u daní z příjmů by se odpisy počítaly z max. 2 mil. Kč. Při prodeji automobilu by se vypořádal rozdíl mezi pořizovací a vstupní cenou, tedy neodpisovaná část pořizovací ceny. Stejně tak by měl být možný odpočet DPH jen z max. 2 mil. Kč, neuplatněný odpočet DPH by se stal součástí ocenění automobilu. Bylo by tedy dobré si dražší automobil koupit a uvést do užívání ještě letos.

DOTAZ: Jsme jednouúčelová s.r.o. Koupili jsme

bytový dům s volnými byty od soukromé fyzické osoby. Prohlášením vlastníka došlo k rozdělení na jednotky. Provedeme drobné opravy a volné bytové jednotky rozprodáme. Pronajaté byty nabídneme k odkoupení stávajícím nájemcům. Od nájemců požadujeme zálohu na kupní cenu ve výši 20 % prodejní ceny bytové jednotky. Je pravda, že se naše s.r.o. nemusí stát plátcem DPH, když pouze přijímáme zálohy a žádnou jednotku jsme dosud nepřevedli?

ODPOVĚĎ: Ano, je to tak. Do obratu podle § 4a zákona o DPH vstupují úplaty za uskutečněná tuzemská plnění. Přijatá záloha do obratu nepatří, protože se plnění dosud neuskutečnilo. Budeme-li předpokládat, že se jedná o starší bytový dům (nad 5 let), prodávat jednotky můžete bez DPH. V případě převodu na zájemce se teprve zohlední i zálohy. Pak při překročení obratu ve výši 2 mil. Kč se vaše společnost musí registrovat za plátce.

DOTAZ: Budeme rekonstruovat starší hotel a předělávat ho na bytový dům s malými bytovými jednotkami (do 60 m²). Bude se při přestavbě uplatňovat snížená sazba DPH?

ODPOVĚĎ: Ano, bude se uplatňovat sazba 15 % (2023), později (asi) 12 % (od roku 2024).

Ing. Petr Kout
daňový poradce



Koupě nemovitosti a rodinná domácnost

Termín rodinná domácnost nalezneme v občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb., dále OZ) a nahrazuje předchozí označení společná domácnost. Pod tímto pojmem se rozumí trvalé soužití manželů, partnerů nebo rodičů s dětmi. Podmínkami existence rodinné domácnosti jsou trvalé soužití výše uvedených osob a podílení se na nákladech a fungování domácnosti.

Proč je třeba při koupi nemovitosti věnovat pozornost pojmu rodinná domácnost? Na to nám odpovídá § 747, odst. 1 OZ:

„Má-li alespoň jeden z manželů právo nakládat domem nebo bytem, ve kterém se nachází rodinná domácnost manželů nebo rodiny, a tohoto domu nebo bytu je k bydlení manželů nebo rodiny nezbytně třeba, musí se zdržet všeho a předejít všemu, co může bydlení znemožnit nebo ohrozit. Manžel zejména nesmí bez souhlasu druhého manžela takový dům nebo byt zcizit nebo k domu, jeho části nebo k celému bytu zřídit právo, jehož výkon je neslučitelný s bydlením manželů nebo rodiny, ledaže zajistí manželovi nebo rodině po všech stránkách obdobné bydlení s bydlením dosavadním.“

Z tohoto odstavce OZ je zřejmé, že jde o situaci, kdy danou nemovitost vlastní pouze jeden manželů, tj. v katastru nemovitostí je uveden jako jediný vlastník jeden z manželů, partnerů či rodičů dětí. V případě, že tento vlastník nemovitosti tvoří s dalšími osobami

rodinnou domácnost, tj. trvale žijí v dané nemovitosti a společně se podílejí na nákladech a fungování domácnosti, je zapotřebí, aby s prodejem této nemovitosti vyslovil písemný souhlas také druhý z manželů, resp. partnerů, který tuto nemovitost nevlastní. Pokud by kupující takové nemovitosti na její koupi žádal o hypotéční úvěr, je víc pravděpodobné, že příslušná banka by písemný souhlas druhého manžela či partnera vyžadovala a bez tohoto souhlasu by hypotéku neposkytla. Jsou známy i případy prodeje nemovitosti, kdy ženatý vlastník bytu v tomto bytě nebydlel, pronajímá jej (tj. v tomto bytě tedy netvořil rodinnou domácnost) a přesto banka poskytující hypotéku kupujícímu vyžadovala souhlas manželky prodávajícího. Jestliže by kupující hradil kupní cenu z vlastních zdrojů, obchod by se mohl uskutečnit, ale kupní smlouva by byla relativně neplatná. Relativní neplatnost v tomto případě znamená, že kupní smlouva je platná, pokud se oprávněná osoba (zde manžel/ka či partner/ka, který nevlastní nemovitost a nedal souhlas

k prodeji) v maximálně tříleté lhůtě aktivně nedovolá neplatnosti kupní smlouvy u soudu. Tato tříletá lhůta běží ode dne, kdy se manžel či partner nevlastníci nemovitost o prodeji nemovitosti dozvěděl nebo dozvědět mohl. V případě uplatnění relativní neplatnosti kupní smlouvy se tak kupující dostává do situace, kdy ačkoli koupil nemovitost v dobré víře, je velká pravděpodobnost, že soud rozhodne o neplatnosti této kupní smlouvy. Dle soudní judikatury má rodinná domácnost přednost před dobrou vírou kupujícího, že totiž koupil nemovitost od jediného vlastníka bez právní vady.

Je třeba si uvědomit, že katastrální úřad při vkladovém řízení nezkontroluje rodinné poměry prodávajícího, tj. zda jako jediný vlastník tvoří s dalšími osobami rodinnou domácnost. Toto je jeden z mnoha důvodů, proč je žádoucí i při zdánlivě jednoduchém prodeji např. bytu obrátit se na renomovaného realitního zprostředkovatele. Kvalifikovaný, profesionálně a eticky jednající realitní makléř je schopen postihnout všechna možná úskalí realitního obchodu (a v případě potřeby využije možnosti právní konzultace se svým spolupracujícím advokátem) a tím zamezí vzniku např. zde uvedené možnosti zneplatnění kupní smlouvy či jiných právních problémů.

V rámci všech kurzů, které jako Asociace realitních kanceláří ČR s právní problematikou pořádáme, věnujeme velkou pozornost všem právním aspektům zprostředkovatelské činnosti.

- red RM -

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.

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.

Po zaplacení poplatku za zkoušky poskytujeme navíc KOMPLETNÍ SEZNAM OTÁZEK K TESTU ZDARMA.



Zajímavé články

Stanovení horní hranice úvěrových ukazatelů LTV, DSTI a DTI; ČNB	➔
Pět pohledů na realitní trh; 2.11.23; remspace	➔
Brigádníci? Příští rok začnou platit nová pravidla pro výdělky a odvody na „sociálku“ a „zdravotko“; 3.11.23; měsíc.cz	➔
Budoucnost je v nájemním bydlení, říká spolumajitel fintechové platformy; 10.10.23; peníze.cz	➔

Ze Sbírky zákonů

■ **Vyhláška 328/2023 Sb.**, kterou se mění vyhláška č. 456/2020 Sb., o formulářových podáních pro daň z nemovitých věcí, ve znění vyhlášky č. 437/2021 Sb.

Datum účinnosti od: 1. ledna 2024

■ **Zákon 325/2023 Sb.**, kterým se mění zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Datum účinnosti od: 1. ledna 2024



Profesní vzdělávání

VÍCEDENNÍ KURZ PRAHA

VÝKON SPRÁVY NEMOVITOSTÍ

Pro členy
ARK ČR SLEVA

**23. 4. – 25. 4. 2024
PRAHA**

Realitní magazín ARK ČR

měsíčník
11/2023

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

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!

