

REALITNÍ MAGAZÍN



ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘŮ
ČESKÉ REPUBLIKY



REALFEST 2023



8. odborná realitní konference pořádaná ve spolupráci s Asociací realitních kanceláří České republiky se letos povedla.

Svědčí o tom nadprůměrná účast realitních zprostředkovatelů (dle organizátorů to bylo kolem 900 přihlášených) i zajímavý odborný program, který jim byl k dispozici.

Možná k pěkné účasti přispěla jistá absence těchto akcí z důvodů covidových opatření v nedávné minulosti, možná stále ještě dozívající krize na trhu s nemovitostmi u nás i ve světě, ale tak či tak se sešlo více účastníků, než vůbec organizátoři očekávali. O tom, jak čelit současným projevům na trhu

nemovitostí proběhla řada přednášek a panelových diskusí ve dvou sálech a také v dalších menších prostorách pražského centra CUBEX.

Letošní REALFEST nepochybně dokázal naplnit očekávání většiny z těch, kteří se jej zúčastnili.

- red -



Na téma: „Přichází čas na změny v zákoně o realitním zprostředkování?“ diskutovali poslanec Vojtěch Munzar, Pavel Rakouš z MMR, Jan Bořůvka, prezident CEPI a generální sekretář ARK ČR, a právníci Lukáš Slanina, Jiří Trunečka. Jako moderátor se debaty ujal Robert Hanzl, člen Asociační rady ARK ČR.

Profesní vzdělávání



**11. 01. 2024
ONLINE**

ONLINE KURZ

REALITNÍ KANCELÁŘ A SPOTŘEBITEL

Pro členy
ARK ČR SLEVA



Úschova kupní ceny

Nejčastěji volenou formou pro úschovu kupní ceny do doby, než je na KN zapsán kupující jako nový vlastník, je v současnosti pravděpodobně úschova advokátní. Pro zvýšení „bezpečnosti“ kupující rádi volí bankovní úschovu. Notářská úschova je také možnou volbou.

Přesto, že se jedná v případě koupě nemovitostí často o velké finanční částky, pro mnohé kupující i životní úspory, řeší lidé nejen „bezpečnost úschovy“, ale také často cenu, kterou za úschovu peněz budou muset zaplatit. To potom často kupující ovlivňuje, pro jaký typ se rozhodnou. Bavíme-li se o bezpečnosti, pak ke zpronevěře peněz, může dojít u každé z možných variant, snad kromě úschovy v bance. Ale i tam může dojít ke komplikacím. Vzpomeňme některé z dávnějších případů zkrachovaných bank nebo v nedávné době komplikací se Sberbank.

Ve vazbě na úschovu u realitních zprostředkovatelů na úschovu peněz pamatuje také Zákon č. 39/2020 Sb. - Zákon o realitním zprostředkování, a to v § 4 v bodě 2., kde se říká, že na žádost zájemce podanou v písemné formě na samostatné listině může realitní zprostředkovatel poskytnout úschovu peněžních prostředků za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy.

Má to však řadu podmínek:

- a) Smlouva o úschově je v písemné formě.
- b) Účet u banky, zahraniční banky vykonávající v České republice činnost prostřednictvím pobočky nebo spojitelného a úvěrního družstva (dále jen „banka“), na kterém jsou uloženy peněžní prostředky, je
 - zřízen pro každého uschovatele jako samostatný účet úschovy,

- veden na jméno realitního zprostředkovatele zapsaného ve veřejném rejstříku.

- c) Informuje banku v souladu s zákonem o bankách o tom, že majitelem uschovaných peněžních prostředků je třetí osoba.

- d) O každé úschově učiní záznam v jím vedené evidenci úschov, která zahrnuje

- identifikační údaje o uschovateli a příjemci, a to pokud je uschovatel nebo příjemce fyzickou osobou všechna jména a příjmení, rodné číslo, a nebylo-li přiděleno, datum narození, dále místo narození, pohlaví, trvalý nebo jiný pobyt a státní občanství; jde-li o podnikající fyzickou osobu, též její obchodní firmu, odlišující dodatek nebo další označení, místo podnikání a identifikační číslo osoby; je-li uschovatel nebo příjemce zastoupen, též tyto údaje o jeho jednatelém zástupci; pokud je právnickou osobou obchodní firma nebo název včetně odlišujícího dodatku nebo dalšího označení, sídlo, identifikační číslo osoby nebo obdobné číslo přidělované v zahraničí; u fyzické osoby, která je členem jejího statutárního orgánu, údaje ke zjištění a ověření její totožnosti; případně údaje o zástupci právnické osoby, který v daném případě jednal, a pokud je správcem svěřeneckého fondu jeho označení a identifikační údaje jeho správce, obhospodařovatele, nebo osoby v obdobném postavení,

- údaje o výši peněžních prostředků a o měnové jednotce,

- datum přijetí peněžních prostředků do úschovy,

- údaj o době trvání úschovy, případně podmínky stanovené realitnímu zprostředkovateli pro vydání peněžních prostředků z úschovy uschovateli nebo příjemci, a způsob doložení splnění těchto podmínek realitnímu zprostředkovateli,

- označení účtu nebo účtů, na který nebo na které mají být peněžní prostředky vydány z úschovy příjemci a identifikační údaje osoby, která je jeho majitelem, není-li to příjemce,

- datum vydání peněžních prostředků uschovateli nebo příjemci.

- e) Přijetí peněžních prostředků do úschovy a jejich vydání z úschovy lze jen bezhotovostním převodem; jiným způsobem nelze peněžní prostředky předat.

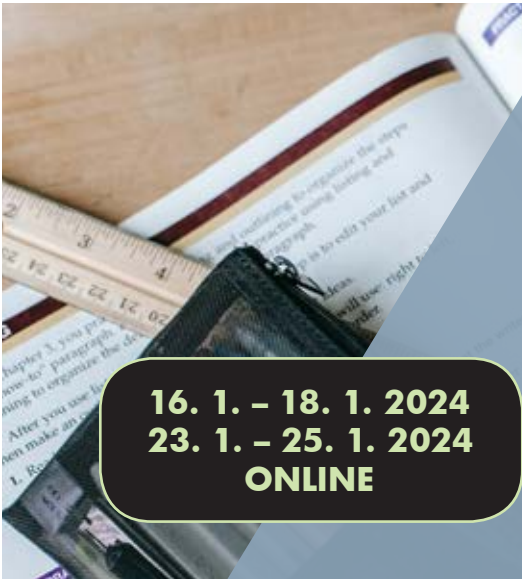
- f) Současně s poskytnutím první úschovy peněžních prostředků za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy informuje realitní zprostředkovatel o této skutečnosti obecní živnostenský úřad.

- g) Realitní zprostředkovatel není oprávněn použít peněžní prostředky na účtu úschovy jinak než v souladu s účelem realitní smlouvy.

Jak je patrné z výše uvedeného, podmínky pro úschovu peněz u RK jsou velice přísné a postup je náročný. Postupuje-li realitní zprostředkovatel v souladu s uvedenými pravidly (což je nutné považovat za jedinou možnost), pak je takové řešení zcela v souladu s platnou legislativou a pro klienta, který o službu požádá, z hlediska bezpečnosti zcela srovnatelnou s ostatními uvedenými způsoby (AK, notář). Vzhledem k formální náročnosti tuto službu, na základě žádosti svých klientů, v současnosti poskytuje pouhých 10% realitních zprostředkovatelů.

Ing. arch. Jan Borůvka, CIPS

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



Evropská spolupráce

Ing. arch. Jan Borůvka, současný prezident CEPI (Evropského sdružení realitních asociací) a generální sekretář ARK ČR podepsal 1.12.2023 významnou dohodu o spolupráci mezi CEPI a společností REALTYNA. Jejím předmětem je vytvoření evropského nástroje AML na plnění povinností vyplývajících z Unijních předpisů proti praní špinavých peněz. Cílem je zjednodušit povinnosti realitních zprostředkovatelů vyplývajících z AML legislativy. Každá země EU nyní jmenuje svého zástupce do týmu, který má zajistit, aby byl nástroj aplikovatelný v jednotlivých zemích EU. Za Českou republiku byl do tohoto týmu nominován člen Dozorčí rady ARK ČR Michal Pazdera.

- red -



Inovace v obchodování s nemovitostmi

Komplexní realitní systém pro realitní zprostředkovatele a jejich klienty

Pro ty z vás, kteří se nezúčastnili říjnové Road show, kde zástupci Asociace realitních kanceláří ČR a společnosti Igluu v jednotlivých krajských městech představovali tento nový realitní systém, přinášíme stručné upozornění na připravovaný projekt.

MLS (Multiple listing service) budoucnosti

Igluu přináší do České republiky nejmodernější MLS systém umožňující rychlejší transakce prostřednictvím standardizace pravidel a kvalitních dat. Díky MLS je snadné sdílet nabídky a dokumenty a uzavírat obchody v okamžiku. Tím šetří Tvůj čas a zdroje. MLS přináší zcela nové druhy příležitostí, zvyšuje provizní příjmy účastníků, otevírá svět třídních exkluzivních nabídek od členů ARK ČR pro členy ARK ČR a mnoho dalšího. Pro efektivní fungování systému vzájemného sdílení nabídek, tedy MLS, je zásadní, aby systém fungoval po technické stránce, ale zároveň aby byla vytvořena pravidla zapojení jednotlivých makléřů do tohoto systému. Zástupci ARK ČR a Igluu taková pravidla v letošním roce vytvořili a tím umožnili jasně daný způsob spolupráce mezi jednotlivými makléři zapojenými do MLS.

Díky partnerství ARK ČR a Igluu bude MLS (jako součást kompletního realitního systému) k dispozici exkluzivně pouze pro členy ARK ČR.

Služby pro Kupující

Neustále rozšiřujeme spektrum služeb pro kupující, které můžete vašim klientům nabídnout.

Služby pro Nájemníky a Nájemce

Uzavírejte spolu s vašimi klienty nájemní smlouvy a využijte výhod Igluu ke snížení administrativy.

Zapojili jsme umělou inteligenci

Nový způsob vyhledávání, při kterém stačí pouze nahrát fotografii zobrazující, jak by měl váš vysněný domov vypadat a zbytek můžete nechat na našem algoritmu pro rozpoznávání obrázků.

Více než 100 filtrů

Igluu nabízí pokročilé vyhledávání přes více než stovku parametrů evidovaných u každé nemovitosti. Nikdy nebylo snadnější najít přesně to, co hledáš, než přes naše podrobné a uživatelsky nastavitelné filtrování.

Integrace katastru nemovitostí

Díky přímé integraci informací a služeb katastru mají naši uživatelé k dispozici vždy detailní a přesné informace o všech nemovitostech napříč Českou republikou.

V současné době je systém MLS ve zkušebním provozu, po jeho ukončení bude tato platforma zpřístupněna všem členům Asociace realitních kanceláří České republiky.

Ocenění společnosti Igluu

Igluu získalo prestižní ocenění "Exportní hrdina" od agentury Helas v rámci soutěže Ocenění českých exportérů. V letošní nové kategorii Exportní hrdina pod patronací státní agentury na podporu exportu CzechTrade ocenila porota Igluu zejména za přínos v oblasti inovací a šíření dobrého jména České republiky v zahraničí. Tato soutěž se konala pod patronací agentury Czech Trade, národní proexportní organizací.

Více o MLS a celém projektu Igluu na www.igluu.cz a na webu ARK ČR – viz zde.

- red RM -

Nedostatečně identifikovaní vlastníci nemovitostí v katastru nemovitostí České republiky: Historické problémy a současná situace

V současné době do společenského povědomí stále více proniká informace, že pokud u nemovitosti v katastru nemovitostí není jednoznačně identifikován vlastník, může faktický, avšak nezapsaný vlastník o tyto své majetky přijít, respektive jeho nemovitosti přejdou do vlastnictví státu. V tomto článku se budeme věnovat historickým souvislostem, které vedly k této situaci, a poukážeme na současnou právní úpravu a možnosti, jak tuto situaci vyřešit.

Nemovitosti s nedostatečně identifikovaným vlastníkem

Nemovitosti s nedostatečně identifikovaným vlastníkem jsou takové, u kterých není v katastru nemovitostí zapsán žádný vlastník, nebo nelze stávajícího vlastníka dostatečně identifikovat. V praxi to může třeba znamenat, že zapsaný vlastník již nežije, nebo u stávajícího vlastníka chybí jedna ze stěžejních informací (křestní jméno, příjmení, adresa, datum narození). Toto se týká především zemědělských pozemků, cest, lesů, ale i rodinných domů, chat a garáží.

Historický původ problému

Problematika nedostatečně identifikovaných vlastníků nemovitostí v České republice má kořeny v nedávné minulosti, neboť sahají do období po druhé světové válce a následného komunistického režimu. Klíčovým momentem bylo zrušení pozemkových knih v roce 1951. To vedlo k neregulovaným převodům nemovitostí, při kterých nebylo řádně evidováno vlastnictví. I po pozdějším obnovení evidence pozemků zůstaly mnohé údaje neúplné nebo nejasné. Během komunistického režimu neby-

lo soukromé vlastnictví nemovitostí prioritou, a tak tyto otázky byly soustavně opomíjeny.

Současná právní úprava

Nový občanský zákoník a nový katastrální zákon, účinné od 1.1.2014, přinesly řešení tohoto problému. Katastrální zákon uložil katastrálním úřadům povinnost shromáždit údaje o všech nemovitostech s nedostatečně identifikovanými vlastníky a předat je Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových. Tento úřad je zveřejnil na svých internetových stránkách a zároveň je sdílel s obcemi, v nichž se daná nemovitost nachází. Obce následně tyto údaje zveřejnily na svých úředních deskách. Současně začala od 1. ledna 2014 běžet desetiletá lhůta, během které se mohou vlastníci nemovitostí přihlásit.

Identifikace vlastníků

Proces identifikace vlastníků je složitý a předpokládá úzkou spolupráci Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových s obecními úřady, zejména v oblasti evidence obyvatel. Důležitou roli hraje také spolupráce s regionálními státními archivy a v některých případech dokonce i pátrání v zahraničí. Nej-

častějším výsledkem úspěšné identifikace je návrh na dodatečné projednání dědictví. K provedení změn nebo k opravě zápisu vlastnictví do katastru nemovitostí jsou vyžadovány odpovídající dokumenty, jako jsou rodné listy nebo oddací listy, které lze často nalézt v archivech, na obecních úřadech nebo v matrikách.



Podat potřebný návrh je třeba do 31.12.2023

Pokud vlastník nemovitosti do tohoto data nezahájí příslušné řízení, bude jako vlastník zapsán stát na základě předpokladu, že ji původní vlastník opustil. Po tomto datu bude možné provádět změny v zápisu v katastru nemovitostí pouze v určitých případech, a to na základě pravomocného rozhodnutí soudu. Státu začne běžet desetiletá vydržecí lhůta, během které bude stále možné uplatnit nárok na vlastnictví nemovitosti. Vlastník však bude muset prokázat, že nemovitost neopustil, a pokud stát nárok neuzná, bude se vlastník muset obrátit na soud s určovací žalobou.

Závěr

Problematika nemovitostí s nedostatečně identifikovanými vlastníky nemovitostí je komplexní a má kořeny v nedávné minulosti. Je klíčové, aby vlastníci nemovitostí byli během podzimu 2023 informováni o svých právech a povinnostech, a podnikli veškeré potřebné kroky k co nejrychlejšímu vyřešení své situace, pokud možno do 31.12.2023. Advokáti mohou prověřit situaci konkrétního vlastníka a navrhnout vhodný postup, jehož cílem je zápis žijícího vlastníka do katastru nemovitostí.

JUDr. Jiří Janoušek,
advokát

Příspěvek byl původně uveřejněn na
www.epravo.cz



AK ■ JANOUŠEK

Problémy současného bydlení II

Produktivita ve stavebnictví

Dalším problémem, který úzce souvisí s bydlením, je nízká produktivita práce ve stavebnictví. Pro neodbornou veřejnost budou možná překvapující následující statistické údaje. V období od roku 1947 do roku 2022, tedy za dobu jediného lidského života, vzrostla v USA produktivita v zemědělství o 1 600 %, v průmyslu o 800 %, ale ve stavebnictví zůstala na původní úrovni z roku 1947. Údaje z České republiky nejsou dosud dostupné, mimo údaje o počtech pracovníků ve stavebnictví, které jsou dnes velmi podobné jako v roce 1947. Na rozdíl od průmyslu 4. generace, kde se plně aplikuje robotizace, umělá inteligence nebo jiné moderní technologie výroby, je ve stavebnictví podíl automatizace v České republice pouze 4% v objemu stavební výroby. Jedná se např. o zavádění procesů BIM (Building Informations Management), o první dva typy zdícičích robotů, nebo o 3D tiskárny betonových konstrukcí.

Podle některých utopistů může být řešením problémů bydlení aplikace nových technologií. Mají na mysli například roboticky stavěné budovy pomocí 3D technologií, ti nejodvážnější zveřejňují i různé sny o organických technologiích, kdy by budovy mohly růst asi jako mořské korály. Je pravdou, že stavebnictví již teoreticky vyřešilo tzv. „mílové“ stavby, tedy stavby vysoké 1 600 m, ale dosud se nenašel nikdo, kdo by takovou stavbu dokázal zaplatit a provozovat. Asi největší technologickou změnou posledních let v oblasti bytové výstavby jsou ul-

a náročnější produkty stavební chemie. Pokud slétneme na zem, zjistíme, že naprostá většina bytových domů je dnes v České republice stavěna klasickou zděnou technologií, větší domy kombinací monolitického železobetonu a zděných vyzdívek. Rodinné domy jsou, až na několik procent dřevostaveb, stavěny rovněž klasickou zděnou technologií.

Naše společnost, která v letech 1957 – 1994 prožila dobu průmyslově vyráběných bytových domů „paneláků“, je proti úvahám o výhodách této technologie dostatečně dobře vakcinována. V období od roku 1959 do roku 1990 bylo takto postaveno celkem 62 456 budov s 1 165 000 byty. Protože prakticky žádné paneláky nebyly dosud demolovány, tvoří jejich podíl na českém bytovém fondu asi jednu třetinu. K panelákům stačí jenom krátce uvést, že tato technologie umožňuje provádět pouze takové stavby, které jsou jednak dražší než stavby stavěné klasickou technologií, jednak mají řadu neodstranitelných vad, jako je nevyhovující akustika. Snad jedinou výhodou paneláků je menší podíl kvalifikované lidské práce na výstavbě a rychlost výstavby. Paneláky vznikly původně z nouze, kdy bylo třeba ve velmi krátké době vybudovat co největší množství bytů, bez ohledu na cenu a komfort bydlení. Příkladem může být výstavba ve Francii po prohrané válce v Alžíru, kdy bylo potřeba okamžitě ubytovat přes tři miliony utečenců, a ve větším měřítku, i tzv. „Chruščovky“ – panelové bytové domy v poválečném Sovětském svazu zničeném válkou.



tratenké mrakodrapy v New Yorku „Billionaires Towers“. Jedná se o první mrakodrapy v dějinách, které nejsou vystavěny z oceli, ale z vysokopevnostního železobetonu. Jak již napovídá jejich název, jsou určeny pro jedno promile nejbohatší populace. Na druhé straně spektra jsou snahy OSN jako je projekt HABITAT, který se zabývá možností stavět co nejlacinější bytové domy ze železobetonových panelů. Podstatou projektu, je to, že 95 % stavebních hmot by se získávalo z místních zdrojů, projekt HABITAT by poskytl projektovou dokumentaci

Pokud bude někdo argumentovat tím, že v USA je většina rodinných domů stavěna průmyslově jako montované dřevostavby (mimo jižních států Unie, kde se vyskytují termity) je třeba objasnit, že pohled Američanů na rodinné domy je odlišný od našeho. V USA převládá názor, že morální (funkční) životnost rodinného domu je asi 20 let. Za dvacet let v rodině dospějí děti a odejdou z domova studovat na univerzity, v domě dožijí nejdražší prvky jako jsou vytápěcí a klimatizační systémy, obvykle se i změni požadavky na bydlení. Na rozdíl od

České republiky, kde jsou rodinné domy nestále přestavovány se zachováním základních prvků dlouhodobé životnosti, je v USA běžné po dvou nebo třech desetiletích rodinný dům demontovat, zanechat pouze jeho železobetonovou podzemní část a nad povrchem vystavět novou konstrukci.

I když se v České republice objevily pokusy o výrobu a prodej montovaných rodinných domů, příliš se neujaly. Montované domy, dovozené např. z USA, nesplňují české technické normy a obecně technické požadavky. Výroba rodinných domů v České republice je vázána v první etapě na značné investice do výrobních areálů, které se zaplatí až prodeji poměrně velkého množství výrobků (domů). Aby mohly výrobní podniky v první fázi fungovat, musely by prodávat montované domy za poměrně velmi vysoké ceny, které by jim umožnily jejich další existenci z ekonomického hlediska. Z analýzy trhu bydlení v České republice ale jednoznačně vyplývá, že zájem o montované rodinné domy vzniká teprve tehdy, když je jejich prodejní cena o více než jednu třetinu nižší než pořizovací cena rodinného domu stavěného klasickou zděnou technologií.

V nejbližších letech proto s největší pravděpodobností nevzniknou žádné nové převratné technologie, které by dokázaly podstatným způsobem zlevnit bydlení. Je sice pravdou, že v současné době jsou stavební firmy schopné postavit tzv. ostrovní domy, nízkoenergetické nebo dokonce skutečně energeticky pasivní domy, ale všechny uvedené technologie stavby z investičního (nikoliv provozního) hlediska zdražují, což může být určitou překážkou, nebo omezením, jejich dalšího rozvoje.

Bytová politika v praxi české republiky

Bytovou politiku můžeme definovat jako soubor programů, ale i nástrojů, státu (státní správy a samosprávy), která má napomáhat uskutečnění nějakého předem definovaného cíle. Role státu je v klasické ekonomii nazývána „Racionálním ekonomem a chápajícím paternalistou“. V ekonomické literatuře je tato role také dostatečně teoreticky zpracována z hlediska ekonomie jako vědního oboru.

V ideálním případě by se mělo jednat o takový politický program, který dokáže odvrátit možný kolaps bydlení a naopak dostatečně zajistí uspokojení poptávky po bydlení. Pokud na volebních plakátech některých stran čteme hesla jako „Prahu developerům nedáme“, „Nedopustíme výstavbu na úkor zeleně“, apod. tak vidíme, že se jedná o program jistě atraktivní pro privilegovanou skupinu vlastníků bytů, ale již méně pro ty, kteří si potřebují nějaké bydlení teprve opatřit. Jako každá politika (zahranicní, měnová, kulturní) by měla i bytová politika nejprve vycházet z vědeckého poznání. U bytové politiky by to měla být vedle ekonomie i sociologie, hospodářská geografie, statistika,

Pokračování na str. 7

Problémy současného bydlení II

Pokračování ze str. 6

stavebnictví, a v neposlední řadě, jak již bylo řečeno v minulém článku, i kulturní antropologie.

Dalším krokem by mělo být zpracování statistických dat o stávajícím stavu bydlení, jinak řečeno analýza nabídky a poptávky. Hlavním a nejdůležitějším krokem by pak měl být soubor nástrojů – daňových, právních, správních, finančních a dalších, jejichž uplatnění by mělo vést k deklarovanému politickému cíli.

Za poměrně dlouhou dobu od roku 1990 do roku 2020 vzniklo pouze několik obecných koncepcí bytové politiky a několik programů na podporu oprav stávajících bytových domů jako je PANEL nebo Nová zelená úsporám.

Vývoj cen bytů za období od konce roku 1998 do konce roku 2019 (za dvacet let) je 425,65 %, přičemž kumulovaná průměrná inflace za shodné období je 59,80 %.

Trh s nájemním bydlením

Nespravedlivé nájemné – regulované nájemné

Tuto kapitolu je možno uvést krásným výrokem nobelisty a ministra švédské vlády prof. Gunnara Myrdala: „Existují pouze dva způsoby, jak zničit město dokonale – atomová bomba a regulované nájemné“. Zkusme si tento citát vysvětlit. Každý investor ve stavebnictví, s výjimkou státu a obcí, chápe stavebnictví jako podnikání. Stavbu staví proto, aby ji po dokončení prodal nebo pronajal. Při prodeji musí dosáhnout zisku tím, že stavbu prodá za více, než byly investiční náklady, u pronájmu musí dosáhnout požadované míry výnosnosti a návratnosti. Pěknou ilustraci tohoto přístupu nalezneme např. v knize „Mé vzpomínky“ napsané slavným českým stavebním podnikatelem V.M. Havlem: „Po dostavbě musí dům dávat z nájemného čistý výnos aspoň 4,5 % prodejní ceny. Prodejní cena domu musí být aspoň o 20 % vyšší, než činily stavební náklady. Z této části uhradí se náklady na vlastní stavební kancelář a zajistí vlastní zisk. Kupující získá dům s cca 40% první hypotékou zpravidla na 3,5% úrok.“

U modelu s pronájmem musí investor zkrátit kalkulovat s tržním nájemným (pro ilustraci ve výši 1 000 000 Kč ročně). Pokud dojde k tomu, že stát zavede regulaci nájemného, která mu sníží tržbu z nájmu o 90 % na 100 000 Kč ročně, investor na tento fakt zareaguje tím, že okamžitě přestane provádět údržbu a zruší i všechny další investice do rekonstrukcí a modernizací. Vzhledem k tomu, že bytový dům s regulovaným nájemným je pro vlastníka (investora) břemenem, bude se přirozeně snažit se z tohoto břemene vyvázat. Budova se brzy

začne rozpadat, některý investor možná tento proces ještě urychlí tím, že budovu pojistí a podpálí. Získá tak volný (nezastavěný) pozemek, na kterém může vystavět jinou stavbu, třeba hotel, který nepodléhá regulaci nájemného. Pokud se takto zachovají všichni majitelé bytových domů ve městě, nastane katastrofa, předpovězená prof. Gunnarem Myrdalem.

Regulace nájemného je proto cestou do pekla. I když by nějakou dílčí regulaci nájemného zavedl u svých bytů pouze stát nebo obec, okamžitě by vznikla privilegovaná skupina nájemníků, která by deformovala celý trh s nájemním bydlením. Vedle nutné korupce by došlo i ke zmrazení výměny bytů, protože bytu s regulovaným nájemným by se nikdo nevzdal. Vzhledem ke sníženým nákladům na bydlení by se každý naopak snažil, aby pro sebe, a svojí rodinu, získal takových bytů co nejvíce.

I když není pochyb o tom, že objektivně existují skupiny občanů, kteří si nemohou bydlení zajistit vlastní silou, je jakákoliv jiná pomoc státu vhodnější, než by byla regulace nájemného. Dalším nutným důsledkem regulace nájemného by byla ta skutečnost, že by nikdo nájemní byty nestavěl a počet bytů by stále klesal.

Vedle přímé regulace nájemného se mohou stejně tak negativně projevit další zásahy do volného trhu s nájemním bydlením jako je přidělování nájemníků podle nějakých kvót, nebo vyšší zdanění vlastnictví druhých a dalších bytů. Nejistotu trhu dokází vyvolat i takové akce jako pasportizace bytů státními orgány, kontrola skutečného využívání bytů pomocí měření spotřeby elektrické energie, apod.

Spravedlivé nájemné – tržní nájemné

Jediné skutečně spravedlivé nájemné je tržní nájemné. Jako všechno v tržní ekonomice, se i nájemné řídí zákonem nabídky a poptávky. Na rozdíl od různých zbytných statků (šperky) je bydlení, jak již bylo řečeno minule, nezbytnou lidskou potřebou. U domácnosti, které si nezajistí vlastnické bydlení, je proto výdaj na nájemné nutností. Dalším specifickým trhu s nájemním bydlením je poměrně malá nabídka způsobená obecným nedostatkem nabízených bytů. Rada, že si nájemník má vybrat takový byt, který odpovídá jeho disponibilním příjmům, je proto rada hraběcí. Poptávka po bydlení se bude také řídit velmi významně třeba pracovním trhem, protože v lokalitách, kde nejsou pracovní příležitosti, nemohou bydlet lidé v produktivním věku.

I když tržní nájemné bude vznikat skutečně pouze na trhu, je třeba, a je to i možné, odhadnout jaké může být nejnižší možné tržní nájemné, jinak řečeno, jaké nájemné je ještě pro investora přijatelné.

Stručně řečeno – nájemné je výnosem z investice, podobně jako je úrok výnosem

z jistiny. Investor, pokud kalkuluje odpovídající výnos z investice, obvykle zvažuje následující kritéria:

1. Výnos z bezrizikové investice – i když žádná investice nemůže být dokonale bezriziková, za velmi málo rizikové investice jsou považovány např. investice do cenných papírů, emitovaných státy s výborným ratingem

2. Inflace – inflace je makroekonomický faktor, který vyjadřuje oslabení reálné hodnoty peněz oproti jejich nominální hodnotě – na bankovce je stále uvedena částka 1000 Kč, ale za tuto částku si koupíme méně zboží. Každý ekonomicky uvažující investor proto musí s inflací kalkulovat při stanovení nájemného.

3. Ekonomická životnost – i když jsou stavby jako celek dlouhodobé, a jejich celková technická životnost je někdy až stovky let, je třeba rozlišovat technickou a ekonomickou životnost. Stavbu můžeme z technického hlediska rozložit na řadu prvků, celků a dílů od základů až po bleskosvod. Pět z nich – základy, svíslé a vodorovné nosné prvky, schodiště a krov jsou prvky tzv. dlouhodobé životnosti. Tyto prvky zůstávají stejné po celou dobu existence stavby a determinují její životnost. Ostatní prvky (kuchyňské linky, ohřívače vody, rozvody elektřiny) jsou prvky krátkodobé životnosti a jsou během existence stavby periodicky vyměňovány. Ekonomická životnost je proto doba, po kterou je stavba (bytový dům) schopna generovat výnos z pronájmu. V praxi je to doba, která uplyne od jedné velké rekonstrukce ke druhé. Nájemné musí proto mimo jiné zajistit, aby z něj bylo možné financovat tuto rekonstrukci. Fond na rekonstrukci proto musí být naplněn za kratší dobu, než je průměrná životnost prvků krátkodobé životnosti. Z toho vyplývá i další požadavek na minimální výši nájemného.

4. Riziko – i když jsou stavby poměrně málo rizikové, přesto existují ve vztahu k nim různá měřitelná rizika. Mohou to být rizika environmentální (povodeň, požár, tornádo), technická (poškození nebo zřícení stavby), právní (zvýšení majetkové daně, regulace nájemného), makroekonomická (měnové riziko), mikroekonomická (změna dopravního systému) a v neposlední řadě i rizika politická (Československo v roce 1948, Ukrajina v roce 2022). Pokud investor zvažuje vložit svůj kapitál do rizikové investice, musí za to být odměněn tzv. rizikovou premií, jinak by předpokládanou investici neuskutečnil. Nájemné proto musí obsahovat i příslušnou rizikovou přírůžku.

Teprve tehdy, pokud budou splněny současně všechny uvedené předpoklady, můžeme mluvit o tržním nájemném. I když může krátkodobě dojít, třeba vlivem rychlé imigrační vlny, k extrémnímu nárůstu nájemného, z dlouhodobého hlediska se tržní nájemné bude pohybovat v intervalu daném ekonomickými zákonitostmi.

Ing. Petr Ort, Ph.D.

Dokončení v příštím čísle RM

Změny v daních od roku 2024 - daň z nemovitých věcí

Jak čtenáři tuší, u daně z nemovitých věcí se mění některá pravidla a hlavně se zvyšuje zdanění. Nejprve tedy stručně k obecným změnám a nakonec přehled změn v sazbách daně.

■ Definuje se druh pozemku a způsob využití nemovité věci.

■ Upravuje se a definice **stavebního pozemku** - doplnění mj. o to, že pozemek přestane být stavebním pozemkem, pokud se zdanitelná stavba nebo **všechny jednotky** v ní stanou předmětem daně ze staveb a jednotek, nebo pokud povolení stavby pozbude platnosti.

■ Pro účely daně se **druhem pozemku** rozumí druh pozemku evidovaný v katastru nemovitostí **bez ohledu na to, zda odpovídá skutečnému stavu**, nebo podle katastrálního zákona nejbližší odpovídající skutečnému stavu pozemku, není-li o pozemku v katastru nemo-

vitostí evidován žádný druh pozemku.

■ Obdobně se definuje **způsob využití nemovité věci**.

■ Doplnuje se definice ostatní plochy podle způsobu využití, jestliže tak obec stanoví obecně závaznou vyhláškou - neplodná půda, zamokřená plocha, mez, stráž, zeleň, jiná plocha. V obecně závazné vyhlášce obec také stanoví, na které způsoby využití pozemku se osvobození vztahuje. Pokud to nestanoví, osvobození se vztahuje na všechny pozemky daného druhu.

■ **Podlahovou plochou zdanitelné jednotky** se rozumí podlahová plocha evidovaná v katastru nemovitostí, bez ohledu na to, zda odpovídá skutečnému stavu, dále plocha uvedená v prohlášení vlastníka, bez ohledu na to, zda odpovídá skutečnému stavu, pokud není v katastru nemovitostí u zdanitelné jed-

notky evidována, či plocha odpovídající skutečnému stavu zdanitelné jednotky, pokud podlahová plocha není v katastru nemovitostí u zdanitelné jednotky evidována ani není uvedena v prohlášení vlastníka.



■ Zdanitelná stavba (bytová budova, bytová jednotka, garáž, rekreační stavba), jejíž převažující část podlahové nebo zastavěné plochy je užívána k podnikání, se zařadí do skupiny staveb pro podnikání. Zdanitelná stavba a zdanitelná jednotka, které má podnikatel zařazené **v obchodním majetku** podle zákona o daních z příjmů (kromě bytu a garáže), která nezahrnuje jiný nebytový prostor než garáž, sklep nebo komoru, se zařadí do skupiny staveb pro podnikání.

■ Daň ze staveb a jednotek se zvyšuje:

- za každé další nadzemní podlaží za stanovených podmínek o **1,40 Kč** (dosud 0,75 Kč)
- za nebytový prostor užívaný k podnikání (kromě zemědělské prvovýroby) v obytném domě se za každý v m² **3,50 Kč** (dosud 2 Kč)

■ Zavádí se „**inflační koeficient**“, kterým se upraví sazby v zákoně, podle stavu spotřebitelských cen. Změna se projeví při nárůstu min. o 20 %. Inflační koeficient pro zemědělský pozemek činí vždy 1,0.

■ **Místní koeficient** lze stanovit i pro jednotlivé nemovité věci. Zákon řeší vzájemné vztahy mezi místními koeficienty – např. celá obec, část obce, konkrétní nemovitost.

■ **Jak se mění sazby daně, ukazují tabulky.**

Základní sazby daně z pozemků podle skupin 2024

Skupina pozemků	% / Kč	2023
vybraných zemědělských pozemků	1,35 %	0,75 %
trvalých travních porostů	0,45 %	0,25 %
lesních pozemků	0,45 %	0,25 %
zemědělských zpevněných ploch pozemku	1,80 Kč	1,00 Kč
ostatních zpevněných ploch pozemku	9,00 Kč	5,00 Kč
stavebních pozemků	3,50 Kč	2,00 Kč
nevyužitelných ostatních ploch	0,08 Kč	0,20 Kč
jiných ploch	0,35 Kč	0,20 Kč
vybraných ostatních ploch	0,35 Kč	0,20 Kč
zastavěných ploch a nádvoří	0,35 Kč	0,20 Kč

Základní sazby daně ze staveb a jednotek podle skupin 2024

Skupina staveb	Kč	2023
budovy obytného domu	3,50	2,00
jiné budovy ve skupině obytných budov z výměry nad 16 m ² zastavěné plochy	3,50	2,00
budovy pro rodinnou rekreaci	11,00	6,00
vedlejší budovy k rekreaci	3,50	2,00
garáže	14,50	8,00
stavby a jednotky pro podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním nebo vodním hospodářství	3,50	2,00
stavby a jednotky pro podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě	18,00	10,00
stavby a jednotky pro ostatní druhy podnikání	18,00	10,00
ostatní zdanitelné stavby	11,00	6,00
ostatní zdanitelné jednotky	3,50	2,00



Změny v účetnictví a daních od roku 2024

Účetnictví

Nový zákon o účetnictví přijde nejdříve od roku 2025. Protože ale musí Česká republika implementovat evropskou směrnici z této oblasti, některé prvky se objevují od roku 2024 jako novela stávajícího zákona o účetnictví. Jedná se zejména o následující změny:

- Upravuje se **definice čistého obrátu** pro účely účetnictví (výše výnosů z prodeje výrobků a zboží a z poskytování služeb za účetní období) a **ročního úhrnu čistého obrátu** (čistý obrát přepočtený na 12 měsíců). Jedná se mj. o kritérium rozhodné pro povinný audit.

- **Výroční zpráva** musí obsahovat informace o nehmotných zdrojích, na kterých zásadně závisí obchodní model účetní jednotky a které jsou pro ni zdrojem tvorby hodnoty. Týká se vybraných (větších) účetních jednotek.

- Zavádí se pojem **funkční měna**. Funkční měnou se rozumí měna primárního ekonomického prostředí, ve kterém účetní jednotka působí. Měnou účetnictví tak může být česká měna, nebo €, £ nebo \$. Přejednost na funkční měnu není problém, návrat ke Kč je téměř nemožný. Upřesňují se pravidla přepočtu funkční měny na Kč. V zásadě zůstává zachována možnost používat pro přepočet pevný nebo denní kurs.

- Zavádí se **zpráva o udržitelnosti**. Účetní jednotka musí informovat zástupce zaměstnanců a projednat s nimi informace o udržitelnosti včetně prostředků pro jejich získávání a ověření postupem podle zákoníku práce. Zpráva o udržitelnosti je samostatným oddílem výroční zprávy.

- V roce 2024 se poprvé u velkých účetních jednotek objeví **Zpráva o dani z příjmů**.

Novela zákoníku práce a daně

Některé změny nabyly účinnosti 1. 10. 2023, některé nabývají účinnosti 1. 1. 2024 a některé (pojistné) od 1. 7. 2024. Konkrétně:

Rozsah dohody o provedení práce (DPP) zůstává - max. 300 hodin za kalendářní rok.

Po 180 odpracovaných dnech u DPP a dohody o pracovní činnosti (DPČ) má zaměstnanec **nárok** písemně požádat o standardní **pracovní poměr na dobu neurčitou**. Zaměstnavatel je povinen poskytnout nejpozději do měsíce odůvodněnou písemnou odpověď.

Vzniká u dohod nárok na písemné zdůvodnění výpovědi (nyní bez důvodu).

Zaměstnavatel u dohod stanoví **písemně rozpis směn**, alespoň 3 dny předem.

U dohod vzniká **nárok na příplatek** za práci o víkend, ve státní svátek, v noci nebo ve

ztíženém prostředí. To může při překročení rozhodné částky (nyní 10 tis. Kč) znamenat přechod ze srážkové daně na zálohovou daň.

Na **možnosti** pracovat z domova (tzv. práce na dálku) se musí zaměstnavatel a zaměstnanec dohodnout. Zaměstnavatel **může nařídít** povinnou práci na dálku jen ve specifických situacích (COVID apod.). Na práci na dálku není automaticky nárok, zaměstnanec **může** o práci na dálku požádat.

Za práci na dálku **může** vzniknout nárok na kompenzaci. Na ní se **musí** zaměstnanec se zaměstnavatelem dohodnout. Zaměstnavatel se zaměstnancem se také **mohou** předem **písemně** dohodnout, že náhrady nákladů v souvislosti s výkonem práce na dálku nebo jejich část zaměstnanci nepřísluší, což je v praxi častá situace.

Náhrady nákladů spojených s prací z jiného místa, než je pracoviště zaměstnance, tvoří buď **náhrady prokázaných nákladů**, nebo **paušální částka náhrady**. Bylo-li to písemně sjednáno nebo vnitřním předpisem stanoveno, poskytně zaměstnavatel paušální částku náhrady **za každou započatou hodinu**. Paušální částku stanoví podle podkladů ČSÚ MPSV vyhláškou vždy k 1. 1. nebo v mimořádném termínu, dojde-li ke zvýšení nebo snížení hodnoty spotřeb domácností podle ČSÚ nejméně o 20 % v porovnání poslední vyhlášenou paušální částkou. Paušální částka se **zaokrouhluje** na desetihodnotu směrem nahoru a **je splatná** nejpozději v kalendářním měsíci následujícím po měsíci, ve kterém na ni zaměstnanci vzniklo právo. Od 1. 10. 2023 paušální částka činí **4,60 Kč**, od 1. 1. 2024 bude částka vyhlášena.

Zaměstnanci na DPP nebo DPČ lze poskytovat náhrady nákladů při výkonu práce na dálku, jestliže to je sjednáno.

Podnikatel může poskytovat **paušální částku vyšší**, než stanoví vyhláška.

Paušální částka „vyhlášená“ zaměstnavatelem je daňovým nákladem zaměstnavatele a není předmětem daně zaměstnance. Pokud zaměstnavatel bude poskytovat vyšší částku, než je stanoveno, rozdíl podléhá zdanění u zaměstnance. U zaměstnavatele – podnikatele se stále jedná o daňový náklad.

I v roce 2024 vzniká účast na nemocenském pojištění zaměstnanců od **4 000 Kč**. Srážkové dani tedy podléhá „ostatní“ příjem zaměstnance, který nepodepsal Prohlášení, do **4 000 Kč**.

U **DPP a DPČ** je od roku 2024 **nárok na placenou dovolenou** po odpracování min. 80 hodin (dohoda min. na 28 dní, je nutné odpracovat čtyřnásobek fiktivní týdenní pracovní doby). **Za každých 20 odpracovaných hodin**

nárok minimálně na 1,54 hodiny dovolené, tj. u DPP až 24 hodin za rok, u DPČ až 80 hodin za rok. Bude nárok i na proplacení nevyčerpané dovolené při ukončení smlouvy.

Od 1. 7. 2024 vznikne **povinnost platit pojištění z DPP** při příjmu nad 25 % průměrné mzdy (**10 500 Kč**) u jednoho zaměstnavatele, resp. při příjmu nad 40% průměrné mzdy (**17 500 Kč**) u více DPP u více zaměstnavatelů.

Zaměstnavatel bude povinen zaměstnance na DPP nejpozději v den nástupu do zaměstnání upozornit na možný vznik povinnosti odvést pojistné na sociální zabezpečení a příspěvek na státní politiku zaměstnanosti, je-li zaměstnan na DPP v kalendářním měsíci u více zaměstnavatelů a překročil-li jeho započitatelný příjem rozhodnou částku.

Zaměstnavatel bude povinen do 20. dne kalendářního měsíce, který následuje po kalendářním měsíci, ve kterém zaměstnanec byl zaměstnan na DPP, předložit příslušné OSSZ na předepsaném tiskopisu údaje o těchto zaměstnancích (údaje o zaměstnanci, datum nástupu a skončení zaměstnání a výše příjmů za příslušný kalendářní měsíc zúčtovat).

OSSZ zpracovává údaje a při překročení rozhodných částek oznámí OSSZ tuto skutečnost všem zaměstnavatelům, kteří tohoto zaměstnance v příslušném kalendářním měsíci zaměstnávali na základě DPP. Zaměstnavatel je pak povinen za příslušný kalendářní měsíc odvést pojistné do 30 dnů od doručení oznámení od OSSZ a předložit OSSZ na předepsaném tiskopisu přehled o výši vyměřovacích základů všech zaměstnanců činných na základě DPP v příslušném kalendářním měsíci, u kterých bylo dosaženo rozhodné částky.

U každého zaměstnance se od roku 2024 vedle zdravotního pojištění (4,5 % z vyměřovacího základu) sráží **7,1 %** z vyměřovacího základu, a to nově **0,6 % na nemocenské pojištění** a jako dosud 6,5 % na důchodové pojištění. Sazba pojistného u zahraničního zaměstnance se zvyšuje na **2,7 %** z vyměřovacího základu.

Příště si uvedeme

Změny ve zdanění fyzických osob – od jaké částky se použije sazba 23 %, které odpocitky od základu daně a slevy na dani už nebudou, které příjmy se po změně (ne)osvobozují.

Zvýšení sazby daně u daně z příjmů právnických osob.

Jak se budou odpisovat osobní automobily? Chcete-li pořídit osobní automobil za více než 2 mil. Kč, pospěšte si s tím už letos!

Změny v sazbách DPH.

Změny u dalších daní a poplatků, u cestovních náhrad, u plateb OSVČ na veřejnoprávní pojištění.

Ing. Petr Kout
daňový poradce



VÍCEDENNÍ KURZ PRAHA

REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATEL

Pro členy
ARK ČR SLEVA

**5. 3. – 11. 4. 2024
PRAHA**

ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ®
ADK ANK
ČESKÉ REPUBLIKY

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.





VÍCEDENNÍ KURZ PRAHA

VÝKON SPRÁVY NEMOVITOSTÍ

Pro členy
ARK ČR SLEVA

**23. 4. – 25. 4. 2024
PRAHA**



Informace

Zajímavé články

Pět pohledů na realitní trh; 2.11.; remspace

Digitalizace stavebního řízení – dočkáme se někdy?; 8.11.; remspace

Portál občana změnil podobu. Co v něm najdete a k čemu vám může být dobrý?; 28.11.; měšec.cz

Povodňové mapy mají nová data. Zjistěte, v jaké zóně bydlíte; 17.11.; peníze.cz

Ceny bytů klesají už rok v kuse. Přijde obrat?; 8.11.; peníze.cz



Realitní magazín ARK ČR

měsíčník
12/2023

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% !



PF 2024

Veselé Vánoce a hodně štěstí do nového roku
vám přeje
Asociace realitních kanceláří
České republiky.