

REALITNÍ MAGAZÍN



ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘŮ
ČESKÉ REPUBLIKY



Nová éra realitního trhu s Igluu

V rámci partnerství Asociace realitních kanceláří České republiky s Igluu Vám již po několikáté přinášíme novinky a pokrok tohoto projektu, o kterém makléři vědí již přibližně dva roky. Start-up Igluu vstoupil na český realitní trh s vizí jeho digitalizace a inovace. Igluu nabízí komplexní digitální platformu pro realitní makléře, vlastníky, kupující, ale i nájemce. Její hlavní výhodou je propojení moderních technologií, jako je umělá inteligence a bankovní identita s tradičními realitními procesy, čímž si klade za cíl zjednodušit a zefektivnit nejen administrativní úkony spojené s realitními transakcemi.

Dnes se zaměříme na jednu z klíčových inovativních služeb, kterou Igluu přináší – službu Igluu Fincheck. Fincheck otevírá nové možnosti jak pro realitní profesionály, tak i pro veřejnost. Tato novinka, vytvořená ve spolupráci se společností CRIF – Czech Credit Bureau, nabízí veřejnosti jedinečný přístup k informacím o jejich finančním stavu. Společnost CRIF, uznávaná fintechová společnost a technický správce dat pro BRKI a NRKI, byla zvolena jako ideální strategický partner pro tento projekt. Jejich působení jako provozovatele úvěrových registrů v řadě zemí bylo klíčové pro zajištění potřebné odbornosti a zkušenosti.

Co je Fincheck a proč je výjimečný?

Fincheck představuje průlom v oblasti finanční transparentnosti a gramotnosti. Uživatelům umožňuje na základě informací z registrů komplexní přehled o jejich finančním stavu. Tento nástroj je první svého druhu v ČR a přináší inovativní přístup ke komplexním informacím o finanční stabilitě potenciálních klientů kupujících nemovitost či nájemců.

Trh nájemního bydlení v ČR je v současnosti poměrně fragmentovaný a méně rozvinutý ve srovnání se západními zeměmi. Například v Německu je běžnou praxí, že při podepisování nájemní smlouvy je vyžadován výpis osobního finančního skóre, v Severní Americe nájemníci předkládají dokumenty o své finanční situaci spolu s žádostí o pronájem. Očekává se, že podobný trend se postupně začne uplatňovat i na českém trhu. Cílem Igluu je zavést na český trh s nemovitostmi stejnou úroveň jednoduchosti a transparentnosti.

Výhody Finchecku pro realitní trh

Cenné informace z důvěryhodných zdrojů:

Fincheck pomáhá makléřům, majitelům nemovitostí a pronajímatelům lépe porozumět finanční situaci potenciálních nájemců či kupců. Nabízí možnost získat komplexní informace o finanční stabilitě zájemců, a to z důvěryhodných zdrojů a bez ohrožení jejich soukromí, tj. vždy pouze jen s jejich souhlasem.

Inovace v oblasti nemovitostních transakcí:

Fincheck zásadně zjednodušuje a zrychluje realitní procesy. Tato inovace se projevuje v mnoha aspektech – od rychlejšího a efektivnějšího vyhodnocování finančního stavu klientů až po snížení administrativní zátěže a zvýšení transparentnosti veškerých transakcí. Tím se výrazně zlepšuje komunikace mezi všemi zúčastněnými stranami a otevírá se cesta k modernějšímu a uživatelsky přívětivějšímu realitnímu trhu.

Snížení rizika při pronajímání nemovitostí:

Díky Finchecku mohou realitní makléři a majitelé nemovitostí lépe posoudit riziko spojené s pronájmem a snížit pravděpodobnost problémových nájemců. Tím se výrazně

zjednodušují a zrychlují procesy výběru nájemníků, což je klíčové pro dynamický trh s nájemním bydlením.

Podpora finanční gramotnosti:

Fincheck poskytuje snadný, rychlý a online přístup k vlastním finančním informacím.

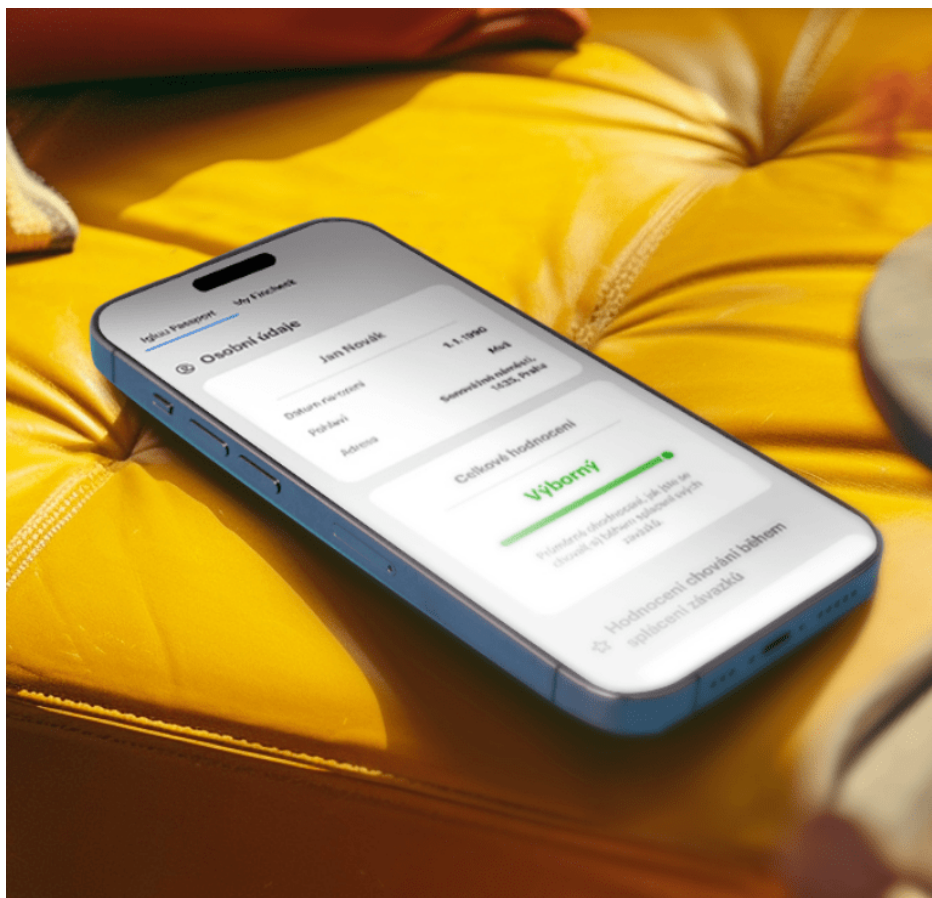
Jaká data Fincheck prověřuje?

Součástí služby jsou data z několika zdrojů – bankovních a nebankovních registrů (BRKI a NRKI), z centrální evidence exekucí (CEE), registru platebních informací (REPI), z insolvenčního rejstříku (IS) a dalších.

Dlouhodobý dopad na realitní trh

Fincheck představuje technologický pokrok, ale také krok k větší finanční odpovědnosti a digitalizaci procesů na realitním trhu. Nabízí uživatelům lepší přehled o vlastních financích, digitálně a uživatelsky přívětivě, ale také umožňuje realitním makléřům a společnostem pracovat efektivněji. Na trhu, kde je potvrzení o bonitě klienta z důvěryhodných zdrojů klíčová výhoda pro důvěru a úspěch, přichází Fincheck jako vítaný nástroj.

- red -



Daňová poradna

DOTAZ: V roce 2023 naše společnost zaplatila zálohu na nový osobní automobil ve výši 500 tis. Kč. V roce 2024 bude doplacen 2,5 mil. Kč a automobil bude předán. Týká se tohoto automobilu omezení odpisů na 2 mil. Kč? Můžeme si uplatnit celou DPH – ze zálohy i z doplatku?

ODPOVĚĎ: Automobil bude uveden do užívání v roce 2024. Proto se z pohledu daně z příjmů tohoto automobilu týká omezení, kdy se v daňových nákladech může projevit max. 2 mil. Kč. Ale z pohledu DPH je důležité, kdy začal být automobil pořízován, resp. byla-li před rokem 2024 uhrazena záloha, ze které vznikla povinnost přiznat daň. Proto si můžete uplatnit celou DPH, ze zálohy i doplatku, podle daňových dokladů.

DOTAZ: Fyzická osoba zdědila v roce 2023 nemovitost. Předtím ji vlastnil otec po dobu více než 15 let. V roce 2024 ji chce prodat. Bude příjem z prodeje osvobozen od daně z příjmů fyzických osob?

ODPOVĚĎ: Z dotazu vyplývá, že součet doby vlastnictví prodávajícího a zůstavitele je větší než 10 let. Současně se jedná o dědění v přímé příbuzenské linii. Takže jsou splněny podmínky pro osvobození příjmu od daně z příjmů fyzických osob.

DOTAZ: Naše společnost poskytla poradenskou službu podnikateli z Polska (neregistrovaný k DPH) ohledně podmínek obchodu s nemovitostmi v Bulharsku a Rumunsku. Vzniká nám nějaká povinnost odvést daň?

ODPOVĚĎ: Protože se nejedná o vazbu na konkrétní nemovitou věc, místo plnění u této služby se stanoví podle tzv. základního pravidla podle státu sídla objednatele (příjemce) služby. Místo plnění je tedy v Polsku. Vystavený daňový doklad bude bez DPH, daň přizná polský podnikatel v Polsku poté, co se zaregistruje k DPH. Vaše společnost nebude plnění uvádět

v Souhrnném hlášení, protože polský podnikatel zatím nemá přidělené DIČ pro účely DPH.

DOTAZ: Fyzická osoba nechala vybudovat na střeše rodinného domu solární elektrárnu. Vyrobená elektřina se ukládá do záložních baterií (akumulátorů). Přebytky, tzv. přetoky, prodává MND. Jak se příjmy z prodeje elektřiny zdaňují?

ODPOVĚĎ: Pro způsob zdanění jsou rozhodující dva faktory. První – zda je k instalaci a provozu vyžadována licence ERÚ. Předpokládám, že u „normálně“ velkého rodinného domu vyžadována licence není. Druhý – zda je elektřina vyráběna primárně za účelem prodeje nebo primárně pro uspokojování potřeb uživatelů stavby. Předpokládám to druhé. Pak se jedná o tzv. ostatní příjem, který je osvobozen do částky 50 000 Kč za rok (do roku 2023 do částky 30 000 Kč za rok), při vyšší částce se musí uvést v přiznání v příloze č. 2.

DOTAZ: Naše společnost vlastní bytový dům s bytovými jednotkami. Většina jednotek je pronajímána k bydlení. Několik bytů je ale pronajato právníkům osobám pro účely podnikání – kanceláře. Jak se uvádějí v přiznání k dani z nemovitých věcí tyto jednotky – podle zápisu v katastru nemovitostí nebo podle skutečného používání?

ODPOVĚĎ: I když jako základní pravidlo platí, že rozhodující pro zdanění je zápis druhu jednotky v katastru nemovitostí, současně platí speciální pravidlo (§ 10 zákona o dani z nemovitých věcí), že zdanitelná jednotka typu byt, jejíž převažující část podlahové plochy je užívána k podnikání, se vždy zařadí do odpovídající skupiny jednotek podle podnikatelské činnosti. Tedy s vyšší sazbou daně.

DOTAZ: Kolik v roce 2024 činí maximální výše peněžního příspěvku na stravování zaměstnanců, aby se nemuselo zaměstnancům nic zdaňovat?

ODPOVĚĎ: Výše osvobozeného příspěvku se odvozuje z maximální výše stravného při tužské pracovní cestě v trvání 5 – 12 hodin.

To je 166 Kč. Z toho je rozhodná výše ve výši 70 %, což je 116,20 Kč. To je právě hledané maximum za každou směnu, v níž zaměstnanec odpracoval alespoň 3 hodiny.



DOTAZ: Z jakých podkladů správce daně zjistí, že fyzická osoba, která je paušálním režimem, měla změnit pásmo na vyšší?

ODPOVĚĎ: Správce daně to může zjistit u poplatníka pouze z jeho (povinné) evidence příjmů v členění podle jednotlivých uskutečňovaných činností. Správce daně sám takovéto informace v souhrnu nemá.

Ing. Petr Kout
daňový poradce

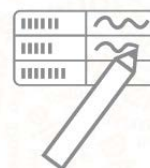
Publikace Daně a nemovitosti 2024

Upozorňujeme naše čtenáře, že v současné době je již k dispozici aktualizovaná publikace Daně a nemovitosti (pro rok 2024) a to jak v elektronické, tak v tištěné podobě.

Členové ARK ČR již obdrželi publikaci v elektronické podobě. Objednávky od nečlenů ARK ČR, resp. na větší počet tištěné publikace od členů posílejte na kurzy@arkcr.cz

Petr Kout

DANĚ A NEMOVITOSTI (koupě a prodej)



Asociace realitních kanceláří
České republiky
2024



Může nájemce přenechat byt prostřednictvím platformou typu Airbnb třetím osobám ke krátkodobému ubytování, nebo je takové jednání v rozporu s účelem nájmu?

Touto dosud neřešenou otázkou se zabýval Nejvyšší soud ČR v rozsudku sp. zn. 26 Cdo 2128/2023 ze dne 26. září 2023 (dále jen „Rozsudek“). V posuzovaném případě přenechával nájemce byt třetím osobám prostřednictvím platformou typu Airbnb ke krátkodobému ubytování, což pronajímatel považoval za hrubé porušení povinnosti nájemce vyplývajících z nájmu a z uvedeného důvodu dal nájemci výpověď. Nájemce se následně domáhal určení, že výpověď byla v dané situaci neoprávněná.

Protože se Nejvyšší soud ztotožnil s argumentací soudů nižších stupňů, je vhodné stručně zrekapitulovat celé řízení, jak ho Nejvyšší soud v Rozsudku popsal. Z dokazování před soudem prvního stupně vyplynulo, že žalobce jako nájemce a žalovaná (resp. její právní předchůdkyně) jako pronajímatelka uzavřeli v roce 2009 smlouvu o nájmu bytu na dobu neurčitou, přičemž předmět nájmu měl být užíván výlučně pro bytové účely v souladu s určeným účelem užívání budovy. Dále nájemní smlouva obsahovala ujednání, které opravňovalo nájemce přenechat byt nebo jeho část do podnájmu jiné osobě. Nájemce v dubnu 2020 požádal žalovanou o prominutí nájemného, a to „vzhledem k aktuální situaci ohledně uzavření hranic, a tudíž nemožnosti ubytování turistů“. Žalovaná nejprve souhlasila, avšak pod podmínkou uzavření dodatku ke smlouvě, kterým bude stanoven konec platnosti nájemní smlouvy na rok 2021. Na to žalobce nepřistoupil.

Žalovaná následně, po fyzické kontrole bytu, žalobci nájem bytu vypověděla, a to s odůvodněním, že byt je užíván v rozporu s nájemní smlouvou i se zákonem k podnikatelským účelům, a sice ke „krátkodobému ubytování turistů za účelem dosažení zisku“. Uvedená skutečnost vyplynula jak ze žalobcova e-mailu žádajícího prominutí nájemného, tak i z inzerátů, kterými žalobce nabízel byt ke krátkodobým pronájmům prostřednictvím webových stránek booking.com a agoda.com. Žalovaná výpověď opřela o ustanovení § 2288 odst. 1 písm. a) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“), tedy vypověděla nájem pro hrubé porušení povinnosti nájemce, a to s tříměsíční

výpovědní dobou.

Soud prvního stupně v návaznosti na provedené dokazování shledal, že výpověď obsahuje všechny zákonom stanovené náležitosti a je důvodná, tedy i oprávněná, a žalobu proto zamítl. Žalobce dle názoru soudu prvního stupně neužíval byt ke sjednanému účelu, kterým bylo uspokojování jeho bytových potřeb. Namísto toho žalobce byt přenechával turistům ke krátkodobému užívání. Tuto skutečnost pak nemohl ospravedlnit ani fakt, že nájemní smlouva umožňovala nájemci podnájem bytu nebo jeho části třetí osobě, neboť i v tomto případě by musel být zachován základní účel pronájmu, tedy uspokojování bytových potřeb nájemce. V daném případě byl však byt užíván k podnikatelské činnosti spočívající v nabízení krátkodobého ubytování za účelem dosažení zisku, což odporovalo sjednanému účelu nájmu.

Odvolací soud, který se sporem zabýval na základě odvolání žalobce, rozsudek soudu prvního stupně potvrdil, když ve shodě se soudem nižší instance dovodil, že žalobce užíval byt v rozporu s nájemní smlouvou nikoliv k bydlení, ale k podnikatelské činnosti spočívající v poskytování krátkodobého ubytování. Odvolací soud současně poukázal na dřívější rozhodovací praxi,¹ která se zabývala otázkou bytové potřeby a definovala ji jako celý komplex zajišťování potřeb člověka v jeho materiální i duševní rovině s tím, že tuto definici nejsou

služby krátkodobého ubytování typu Airbnb, pro něž žalobce byt využíval, způsobilé naplnit.

Žalobce podal proti rozsudku odvolacího soudu dovolání, které považoval za přípustné pro vyřešení dovolacím soudem dosud neřešené otázky, a sice zda

přenechávání bytu nájemcem třetím osobám ke krátkodobému ubytování prostřednictvím platformou typu Airbnb představuje užívání bytu v rozporu s účelem nájmu bytu a je hrubým porušením povinnosti nájemce vyplývajících z nájmu. V této souvislosti se žalobce vymezil především proti názoru, že ubytování zprostředkované skrze platformy typu Airbnb nemůže uspokojit potřebu bydlení v celém jejím rozsahu, když uvedený názor dle něj neakcentoval soudobé trendy, jako je např. digitální nomádství. Dle názoru žalobce neexistuje důvod, aby za účelem uspokojení bytové potřeby nemohla být uzavřena podnájemní smlouva na dobu pouze několika týdnů.

Nejvyšší soud žalobci přisvědčil v tom, že výše uvedená otázka, tedy zda přenechávání bytu nájemcem třetím osobám prostřednictvím platformou typu Airbnb ke krátkodobému ubytování, představuje hrubé porušení povinnosti nájemce, nebyla dosud v rozhodovací praxi Nejvyššího soudu řešena, a proto zakládá přípustnost dovolání.

V dalších částech svého rozhodnutí však již Nejvyšší soud mnoho shody s názory žalobce nenašel, když potvrdil závěry soudů nižších stupňů, a sice že žalovaná dala žalobci výpověď z nájmu ze zákonných důvodů. K tomu Nejvyšší soud doplnil, že obdobný výpovědní důvod byl upraven již v předchozím občanském zákoníku, tedy v zákoně č. 40/1964 Sb. Nejvyšší soud pak v souvislosti s předchozí právní úpravou judikoval, že je vždy věcí konkrétního posouzení, zda chování nájemce dosáhlo intenzity hrubého porušení jeho povinností, současně však připomněl rozhodovací praxi,² dle které je užívání bytu k jiným účelům než k bydlení hrubým porušením povinnosti nájemce.

Pokračování na str. 5

² Jedná se o rozsudky Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1846/2000 ze dne 31. ledna 2001 a sp. zn. 26 Cdo 2836/99 ze dne 31. května 2001; ústavní stížnosti podané proti těmto rozhodnutím byly odmítnuty usneseními Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 230/01 ze dne 30. srpna 2001 a sp. zn. II. ÚS 495/01 ze dne 15. ledna 2001.

¹ Nález Ústavního soudu, sp. zn. II. ÚS 544/2000 ze dne 12. března 2001, Rozsudek Městského soudu v Praze sp. zn. 6 Af 20/2020 ze dne 19. srpna 2021.



Může nájemce přenechat byt prostřednictvím platform typu Airbnb třetím osobám ke krátkodobému ubytování, nebo je takové jednání v rozporu s účelem nájmu?

Pokračování ze str. 4

Nejvyšší soud přitom dospěl k názoru, že není důvod se od závěrů citovaných soudních rozhodnutí odchýlit ani ve vztahu k aktuální právní úpravě, tedy OZ. Ten totiž za nájem bytu nepovažuje případy pronájmu bytu nebo domu „k rekreaci nebo jinému zjevně krátko-

dobému účelu“³. Nejvyšší soud pak upozornil i na důvodovou zprávu, dle které je pro krátkodobé pobyty, které nenaplní znaky nájmu bytu, typické, že si nájemce nepronajímá prostor za účelem uspokojování bytových potřeb, ale pouze za účelem dočasného ubytování a svou bytovou potřebu uspokojuje jinak, tedy

3 § 2235 odst. 2 OZ

domov má jinde než v dočasně pronajatých prostorách.

Nejvyšší soud proto shrnul, že pokud nájemce přenechává byt pronajatý za účelem bydlení dalším osobám ke krátkodobým pobytům, jedná se o nedovolené užívání bytu, které je hrubým porušením povinnosti nájemce a pronajímatel jej může sankcionovat výpovědí z nájmu dle § 2288 odst. 1 písm. a) OZ.

Monika Švaříčková

Weinhold Legal, s.r.o. advokátní kancelář

Weinhold Legal

Profesní vzdělávání



ONLINE KURZ

VYUŽITÍ FB A INSTAGRAMU V REALITNÍ ČINNOSTI

Pro členy
ARK ČR SLEVA



**27. 2. 2024
ONLINE**



PSYCHOLOGIE PRODEJE V REALITNÍM BYZNYSU

JAK ZVÝŠIT ÚSPĚŠNOST V JEDNÁNÍ S KLIENTY

Pro členy
ARK ČR SLEVA



**27. 3. 2024
PRAHA**

V bytových domech je na 200 tisíc bytů, ve kterých nikdo dlouhodobě nežije. MMR dělá kroky, aby je dostalo zpátky na trh

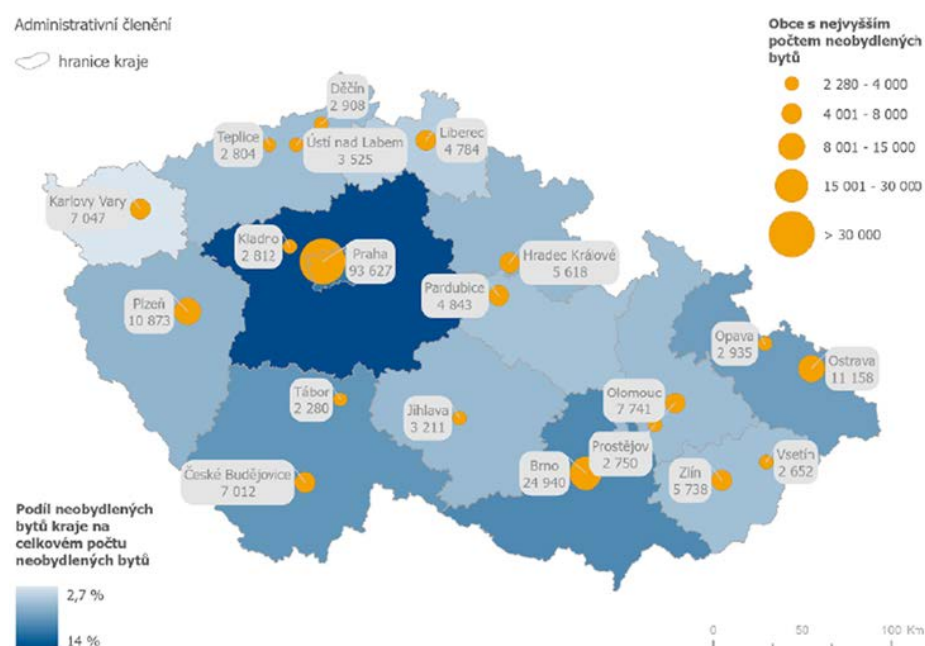
Od roku 2011 se počet dlouhodobě neobydlených bytů v bytových domech v Česku zvýšil o zhruba 40 % na 200 tisíc. Vyplyvá to z nové studie Ministerstva pro místní rozvoj. Mezi důvody je také nevyhovující technický stav nemovitostí, resort proto zajistil z evropských zdrojů přes 8 miliard korun, které bude možné využít i na rekonstrukce. Prázdné byty má skrze pozitivní motivaci pomoci vrátit na trh také navrhovaný zákon o podpoře v bydlení.

V Česku se podle posledního Sčítání domů a bytů (SLDB 2021) nachází celkem 860 tisíc neobydlených bytů. Tento počet se za posledních 30 let zdvojnásobil. Zhruba 70 % z těchto bytů se nachází v rodinných domech. Podle expertního odhadu MMR je skutečně dlouhodobě neobydlených bytů asi 577 tisíc, z toho 200 tisíc v bytových domech. Především na poslední zmíněnou kategorii se zaměřuje analýza resortu.

„Počet dlouhodobě neobydlených bytů v bytových domech se v podstatě vyrovnal nové výstavbě za posledních deset let. Výrazně to prohlubuje krizi bydlení, protože těch 200 tisíc bytových jednotek pak na trhu prostě chybí. Pro mě je to další důkaz, že jen výstavba samotná dostupnost bydlení nezvyšuje, v reformě Bydlení pro život proto podpoříme například taky rekonstrukce a pokusíme se snížit riziko spojené s pronajímáním bytů,“ uvedl místopředseda vlády pro digitalizaci a ministr pro místní rozvoj Ivan Bartoš.

Na druhou stranu 21 % dlouhodobě neobývaných bytů se nachází v bytových domech, které vznikly nebo prošly rekonstrukcí po roce 2001. Podle analýzy se zčásti může jednat o takzvané investiční byty používané pro jiné účely než bydlení, například zůstávají dlouhodobě prázdné nebo se mohou nabí-

zet pro krátkodobé ubytování. Lepší přehled v tomto přinese novela zákona č. 159/1999 Sb.



o některých podmínkách podnikání v oblasti cestovního ruchu. Ubytovatelé přes digitální

platformy budou mít podle ní od roku 2026 povinnost online registrovat své ubytovací jednotky i hosty.

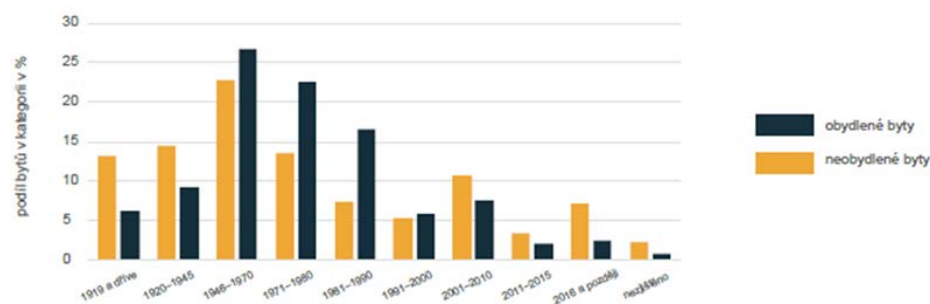
„Jsme v situaci, kdy se investorům zjevně vyplácí část bytů vůbec nenabízet k nájmu. V návrhu zákona o podpoře v bydlení proto máme i systém garancí a asistence pro ohrožené domácnosti. Když se do něj majitelé dobrovolně zapojí, výrazně se jim sníží riziko spojené s pronajímáním. Je to pro-tržní recept, který například na Ostravsku, v Plzni nebo Brně už dobře funguje. Rádi bychom takto na trh dostali každý rok až 2 tisíce soukromých bytů,“ dodal Bartoš.

Obce mají ve svém vlastnictví téměř 13 tisíc dlouhodobě neobydlených bytů v bytových domech. Asi 9 500 z nich neprošlo od roku 1990 rekonstrukcí, a to hlavně ve velkých městech. Ty menší jsou na tom výrazně lépe – téměř polovina bytů postavených nebo opravených po roce 1990 se nachází v obcích s méně

než 5 tisíci obyvateli.

Studie přináší také doporučení pro budoucí sběr dat o bytovém fondu a přehled nástrojů, které se pro aktivaci dlouhodobě neobydlených bytů používají v zahraničí. „Věřím, že na datech založená politika je správnou cestou, jak navrhovat konkrétní a cílená opatření, která přinášejí skutečná řešení. Postupně v tomto ohledu doháníme dluh předchozích vlád, například s Českým statistickým úřadem aktivně pracujeme na vzniku registru bytového fondu,“ uvedl Bartoš.

Zdroj: www.mmr.cz



Podíl bytů v kategoriích stáří či rekonstrukce bytového domu podle jejich obydlenosti / zdroj dat: ČSÚ, 2021a

Způsob využití pozemku se bude odvozovat podle evidence v katastru nemovitostí

18.1.2024 - Stanovení druhu pozemku se nově bude odvozovat od druhu pozemku evidovaného v katastru nemovitostí. Pokud zde nebude žádný druh pozemku evidován (např. kvůli tzv. zjednodušené evidenci), určí se druh pozemku dle katastrálního zákona nejbližší odpovídající skutečnému stavu.

Zákon o dani z nemovitých věcí nově definuje způsob využití pozemku, což je především důležité pro výši platby daně. Primárně se nyní dle zákona vychází ze způsobu využití, který je pro daný pozemek evidován v katastru nemovitostí. A to bez ohledu na to, zda odpovídá skutečnému stavu.

V případě, že u pozemku není žádný způsob využití znám, je pak způsob využití zjištěn podle právních předpisů upravujících katastr nemovitostí. Jako způsob využití se tedy zapíše ten nejbližší odpovídající skutečnému způsobu využití.

Zákon také nově zavádí pojem zemědělský pozemek, kterým se rozumí zemědělský pozemek dle katastrálního zákona (orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost).

Povinnost aktualizace údajů v katastru nemovitostí

Podle § 37 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, jsou vlastníci povinni ohlásit katastrálnímu úřadu změny údajů katastru týkající se jejich nemovitostí. A to se může zvláště v dnešní době vyplatit.

Při revizi katastru nebo při pozemkových úpravách mohlo totiž dojít k tomu, že některé pozemky, na kterých se nehosподаřilo, byly zaneseny nálety apod., jsou v katastru zapsány například jako ostatní plocha – zeleň, neplodná půda nebo jiná plocha.

Pro vlastníky je vhodné zjistit si, jak jsou jejich pozemky v katastru nemovitostí vedeny a upravit tuto evidenci dle skutečnosti. Jestliže je například pozemek vedený jako orná půda, a přitom je už desítky let zatravněný, je třeba ohlásit změnu na katastr nemovitostí.

Pro nejčastější změny druhu pozemku na ornou půdu nebo trvalý travní porost; změna orné půdy na trvalý travní porost stačí pouze ohlášení s úředně ověřeným podpisem. Ohlášení změny druhu pozemku nepodléhá správnímu poplatku a provádí se zdarma. Zaplatíte pouze poplatek za úřední ověření podpisu na tiskopisu ohlášení. Podrobné informace, jak na to, ale i formuláře a listiny, kterými je třeba doložit způsob využití pozemku, jsou uvedeny na webových stránkách katastrálního úřadu.

Zdroj: www.realitymorava.cz

Profesní vzdělávání



VÍCEDENNÍ KURZ PRAHA

VÝKON SPRÁVY NEMOVITOSTÍ

Pro členy
ARK ČR SLEVA



23. 4. – 25. 4. 2024
PRAHA

VZOROVÉ SMLOUVY PRO REALITNÍ PRAXI

Pro členy ARK ČR je k dispozici zdarma v členské sekci na webu Asociace velká sada smluv a dokumentů, která je určena pro každodenní praxi v realitní kanceláři.

Rezidenční nemovitosti pohledem České národní banky

Česká národní banka zveřejnila v prosinci 2023 „Zprávu o finanční stabilitě – podzim 2023“. Přinášíme z této zprávy krátký úryvek týkající se trhu s nemovitostmi. Zpráva vychází z dat k 30.6.2023.

V první polovině roku 2023 pokračoval pokles cen nemovitostí...

Realizované ceny rezidenčních nemovitostí v první polovině roku 2023 klesaly a jejich meziroční dynamika na konci druhého čtvrtletí překmitla poprvé od roku 2012 do záporných hodnot (Graf II.17). Pokles cen rezidenčního bydlení byl do značné míry plošný napříč všemi regiony i segmenty trhu, včetně novostaveb (Graf II.18). Významný pokles cen však byl zaznamenán zejména u starších bytů v méně lukrativních lokalitách. Největší pokles zaznamenal Ústecký, Moravskoslezský a Jihočeský kraj, kde v posledních pěti letech docházelo k nejsilnějšímu nárůstu cen. Cenová korekce navazuje na vývoj v minulém roce, kdy již ve třetím a čtvrtém čtvrtletí roku 2022 ceny méně atraktivních bytů klesaly. Data za druhé čtvrtletí 2023 spolu s aktuálními informacemi z trhu nicméně naznačují, že u cen nemovitostí již dochází k postupné stabilizaci jejich poklesu a trh se již pravděpodobně nachází poblíž svého dna (Graf II.17).

... prognóza očekává návrat k meziročnímu růstu v roce 2024

ČNB v návaznosti na svou podzimní prognózu očekává setrvání meziroční dynamiky cen rezidenčních nemovitostí v mírně záporných hodnotách ve druhé polovině roku 2023 a návrat k meziročnímu růstu během roku 2024. Cenová dynamika by však měla v porovnání s lety 2016 a 2021 dosahovat nižších hodnot. V kratším výhledu přispěje k slabší dynamice cen i snížení sazby DPH u novostaveb z 15 % na

12 %, které část developerů již začala promítat do svých ceníků.

Nedostatečná výstavba může přispět k zesílení cenového růstu v budoucnu...

Silnějšímu poklesu cen bránila zejména omezená nabídka nových a částečně i starších nemovitostí. Přestože množství dokončených bytů zůstalo ve srovnání s posledním desetiletím na relativně vyšších úrovních a téměř 50 % nové výstavby bylo realizováno ve velkých regionálních centrech (Praha, Brno, Středočeský a Moravskoslezský kraj, ze strukturálního hlediska zůstává počet nových bytů ve výrazném nesouladu s demografickým vývojem v nejvýznamnějších aglomeracích. Tento nesoulad může být v budoucnu dále zesílen, neboť část developerů začala vzhledem k oslabené poptávce i zvýšeným cenám vstupů odkládat realizaci již započatých projektů. Pokud by v nejbližších letech došlo u poptávky k významnějšímu oživení, mohly by se poptávkové tlaky vzhledem k nabídkovým omezením rychle promítnout do transakčních cen a cenový růst by mohl citelně zrychlit.

... a nabídku starších nemovitostí může ovlivňovat daňový režim

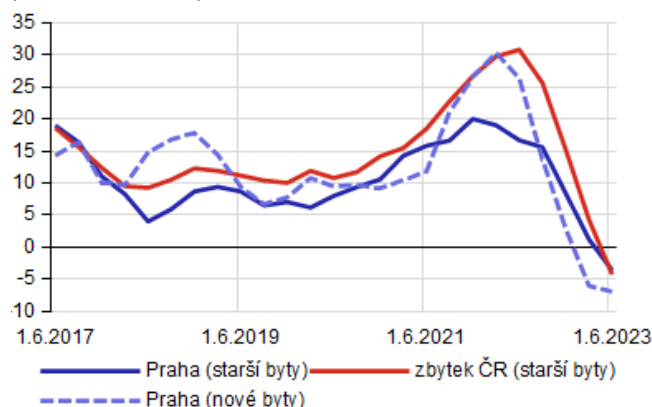
V první polovině roku 2023 bránil silnějšímu nárůstu nabídky také časový test vztahující se k prodeji (převážně investičních) starších nemovitostí. Domácnosti jsou povinny u nemovitostí vlastněných méně než 5, resp. 10 let platit daň z příjmů získaných prodejem, která vzhledem k silnému cenovému růstu v předešlých letech může v průměru dosahovat mezi 5 a 10 % současných cen. Povinnost odvést daň v této výši může část domácností motivovat k odlo-

žení prodeje nemovitosti, a to i v prostředí jejich mírného cenového poklesu a vyšší nabídky investičních alternativ s obdobným výnosem.

I přes mírné zlepšení zůstává cenová dostupnost vlastního bydlení v ČR významně zhoršená

Pokles cen nemovitostí vedl v průběhu první poloviny roku 2023 k mírnému zlepšení cenové dostupnosti bydlení. K němu přispěla rovněž relativně stabilní výše úrokových sazeb u hypotečních úvěrů a pokračující nominální růst příjmů domácností. Ceny bytů pohledem makroobezřetnostního přístupu přesto zůstaly pro domácnosti s mediánovým příjmem pořizující si vlastní bydlení ve druhém čtvrtletí 2023 nadhodnocené o 60 %. To jinými slovy

Graf II.18
Realizované ceny bytů podle regionu
(meziroční růst v %)

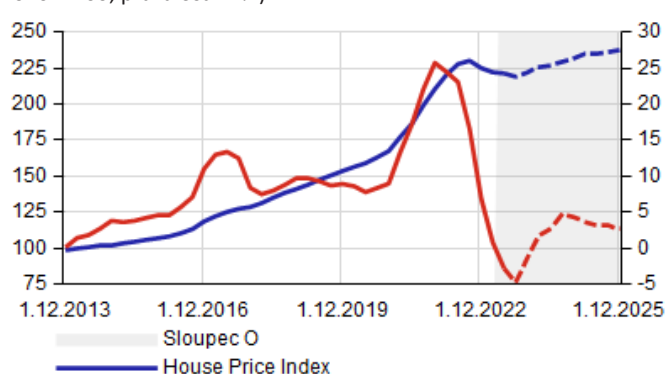


Zdroj: ČSÚ

znamená, že domácnosti s mediánovým příjmem, které financují pořízení nemovitosti prostřednictvím úvěru, mohou být při průměrných cenách nemovitostí, současně vyšší úrokových sazeb a očekávanému vývoji ekonomiky nadále vystaveny zvýšenému riziku budoucího nesplacení. Stejně tak u investičních bytů sloužících k dalšímu pronájmu (valuační přístup) se míra nadhodnocení mírně snížila a ve druhém čtvrtletí 2023 se pohybovala v blízkosti hodnoty 20 %. Přes tento pokles i nadále u části domácností přetrvává zvýšená ochota akceptovat poměrně nízký výnos z pronájmu, neboť očekávání domácností ohledně dalšího růstu cen bytů a nájmu zůstávají ve srovnání s oficiální prognózou ČNB velmi optimistická. V případě zhoršení ekonomických podmínek pak může dojít u investorů k významnějšímu přehodnocení situace, což by přispělo k dodatečnému tlaku na pokles cen. Z pohledu regionálního vývoje vykazuje cenová dostupnost bydlení značné rozdíly. Mezi regiony s nejhorší dostupností tradičně patří největší města (Praha, Brno), naopak bydlení zůstává dlouhodobě cenově dostupné v hospodářsky méně rozvíjených krajích (Ústecký, Moravskoslezský).

Zdroj: ČNB – Zpráva o finanční stabilitě – podzim 2023

Graf II.17
Realizované ceny rezidenčních nemovitostí v ČR
(2010 = 100; pravá osa: v %)



Zdroj: ČSÚ, ČNB

Poznámka: Hodnoty v šedé ploše označují projekci vycházející z podzimní prognózy ČNB (ZoMP – podzim 2023).

Využívejte všech výhod členství v Asociaci realitních kanceláří České republiky

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

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

PRESTIŽ

■ Používejte logo Asociace realitních kanceláří České republiky

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

INFORMAČNÍ A PORADENSKÝ SERVIS

Členové dostávají:

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

Členové mohou:

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

OBCHODNÍ SPOLUPRÁCE

■ Systém vzájemného sdílení nabídek (MLS ARK)

Jedná se o víc, než inzerci na realitních serverech! Pouze člen asociace může svým klientům nabídnout umístění nabídek do uza-

vřeného systému spolupráce, který na základě přísných pravidel používá dalších až 2000 makléřů a tak jej přesvědčit, proč je uzavření exkluzivní smlouvy výhodné.

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

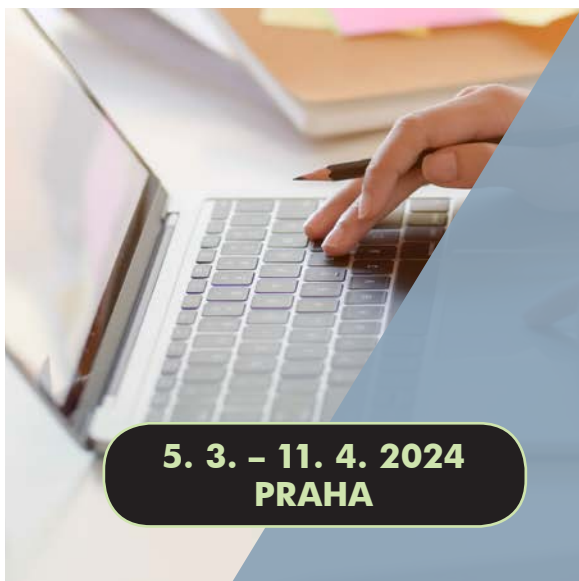
SNÍŽENÍ NÁKLADŮ NA PROVOZ RK

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



Používáním loga posílíte prestiž své realitní kanceláře u klientů. Používat logo Asociace realitních kanceláří České republiky smí pouze člen asociace.

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



VÍCEDENNÍ KURZ PRAHA

REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATEL

Pro členy
ARK ČR SLEVA

**5. 3. – 11. 4. 2024
PRAHA**



Informace

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 kancelářů 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

Byty budou v roce 2024 opět zdražovat. Developeři čekají na návrat klientů s hypotékami; E15;28.12.23

Plocha coworkingů v Praze se zvětšuje, další expanzi brzdí nedostatečná výstavba;8.1.2024; remspace

Deset prognóz na rok 2024; 25.1.2024; remspace

Na dotace pro energeticky úspornější bydlení dosáhne kvůli dvěma změnám více lidí;15.1.2024; měšec.cz

Ze Sbírky zákonů

■ **Zákon č. 417/2023 Sb.**, kterým se mění zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony. Účinnost od 1.1.2024

■ **Vyhláška č. 434/2023 Sb.**, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. Účinnost od 1.1.2024.



Realitní magazín ARK ČR měsíčník 2/2024

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. Neprodejně.

AKTUÁLNÍ INFORMACE O VŠECH
KURZECH A O TERMÍNECH ZKOUŠEK
ODBOBNÉ 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!

