

REALITNÍ MAGAZÍN



ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘŮ
ČESKÉ REPUBLIKY

Revoluce v realitním světě: Spolupráce startupu Igluu a EVROPA realitní kanceláře transformuje trh

EVROPA realitní kancelář, jeden z největších hráčů v oboru, oznámila své partnerství s revoluční platformou Igluu. Tato spolupráce slibuje nejen zásadní změny v dynamice práce realitních makléřů, ale také otevírá dveře k novým možnostem ve způsobu, jakým realitní kanceláře interagují s klienty a mezi sebou.

Radek Sechovec, generální ředitel EVROPA realitní kanceláře a Petra Holíková, nejlepší makléřka EVROPA realitní kanceláře roku 2023, sdílejí své první dojmy a očekávání spojená s implementací Igluu do každodenní praxe. Toto partnerství nejenže odráží odhodlání k inovaci a spolupráci, ale také představuje důležitý krok k dosažení efektivnějšího a transparentnějšího realitního trhu v České republice.

Petra Holíková

Byla jste vybrána jako první osoba k testování Igluu v reálném provozu, jaké byly Vaše první dojmy použití Igluu?

Neměla jsem od počátku, co nám byla platforma Igluu Martinem Muchou odprezentována, žádné negativní myšlenky, ba naopak, už jsem se nemohla dočkat až dotestujeme a pojedeme, jak se říká, „naostro“. Je mi velkou ctí, že mi bylo umožněno Igluu testovat a být první realitní makléř v ČR, který Igluu okusil. První dojem z reálného provozu je víc než uspokojivý. Jako každé nasazení nového softwaru, přináší nějaká úskalí, ale v tomto případě jich

bylo minimálně, a hlavně díky skvělým profesionálům, které Martin Mucha kolem sebe má se obratem vše vyřešilo. Nyní už plně pracuji na platformě Igluu a po starých postupech se slehla zem.

Jaká byla největší výzva při implementaci Igluu do každodenní praxe?

Igluu je velmi intuitivní. Navede vás ke všem krokům, a přitom má neuvěřitelné možnosti práce s klienty. Taková platforma all-in-one, český řečeno vše a všichni na jednom místě. To je přesně to, co nám na českém trhu s realitami chybělo.

Jaký byl proces spolupráce s Martinem Muchou při vývoji Igluu?

Jedním slovem neskutečný. Martin Mucha je úžasný a velmi inteligentní člověk. Veškeré naše požadavky implementoval do Igluu s lehkostí. Mám pocit, že pro něho neexistuje žádná překážka. Zajímá ho jen to, aby práce s Igluu byla pro uživatele jednoduchá a příjemná.

Radek Sechovec

Jakým způsobem přišla EVROPA realitní kancelář k rozhodnutí stát se prvním partnerem pro Igluu?

S Martinem Muchou jsme se seznámili před dvěma a půl roky. Představil mi svůj koncept. Něco, co podle mě v ČR chybělo, ale byly to spíše hezké vize. Bylo třeba jim věřit. Vše se teprve připravovalo. Smlouvu o spolupráci jsem s Igluu podepsal v roce 2022. Byl jsem první, kdo uvěřil tomu, že se jedná o nový směr v realitním byznysu. Bylo to něco, o co jsem usiloval již mnoho let – vize, že realitní kanceláře v ČR spolu začnou spolupracovat. EVROPA realitní kancelář patří mezi největší hráče na realitním trhu, proč se tedy nespojit s největší vizí, která k nám přišla? Samozřejmě se to nabízelo. Spolupracuji s Michalem Mackem, který je majitel EVROPY realitní kanceláře od roku 2011. Do roku 2022 jsme do vlastního realitního software nainvestovali více než 3 mil. Kč. Bylo pro nás důležité, abychom měli pro majitele našich po-

boček a makléře to nejlepší prostředí pro práci se zakázkami. Vždy jsme chtěli mít ten nejvyšší software s exportními můstkami, statistikami, manažerskými výstupy, vlastní fakturací, místem pro prezentaci našich dodavatelů atd. To všechno můžete mít, nikdy ale nebudete dostatečně rychle reagovat na změny, které se dějí např. u umělé inteligence. Nepodaří se Vám propojit ostatní realitní kanceláře v MLS systému. Nebudete mít pravidelně aktualizovanou mobilní aplikaci. Nedokážete propojit bankovní i nebankovní instituce, aby poskytl informace do jednoho výstupu, a to vše prostřednictvím on-line přihlášení. Na to potřebujete silného a zkušeného partnera, který se vám o to postará. Chci se starat o obchod. O naše klienty, majitele našich poboček a jejich makléře. Za softwarové řešení ať je odpovědný někdo jiný.

Jak Igluu mění dynamiku práce v realitním odvětví?

Velmi. Ale je před námi ještě dlouhá cesta, abychom vše dotáhli. Bude záležet i na ostatních velkých realitních hráčích na trhu. Mám tím na mysli franchisingové sítě. Protože např. MLS získá na významu přesně v okamžiku, kdy v něm bude alespoň 20 % zakázek. Bavíme se tedy o cca 15 - 20 000 zakázkách. Potom to bude dávat smysl. Jsem přesvědčený, že toho můžeme dosáhnout v horizontu max. dvou let. Minulý rok jsme se domluvili, že do toho půjdeme. Věřím, že to všichni myslí vážně a že se jejich slovu dá věřit. Nejvíce se změnila práce s poptávkou. Otevře to více možností smysluplně pracovat s poptávajícím klientem. Uzavřít s ním zprostředkovatelskou smlouvu o poptávce a začít pro něj shánět nemovitost. Igluu není samozřejmě jen MLS systém. To je něco navíc. Prostředí Igluu se bude dynamicky měnit. Reagovat na potřeby realitního trhu. Makléři, kteří budou mít možnost tento systém využívat dostanou oproti konkurenci výrazný náskok. Co je důležité poznamenat je fakt, že za celým projektem stojí i společnost ČSOB, se všemi svými dceřinými firmami. S databází více než 4 mil. vlastních klientů. S mobilní aplikací, kterou momentálně využívá více než 1 mil. klientů. To je obrovský potenciál.

Jaká byla největší výzva při implementaci Igluu do každodenní praxe?

To právě probíhá. Postupně „překlápíme“ (integrujeme) naše zakázky i s celou historií. V databázi máme sta tisíce klientů. To není snadné bez chyb převést do jiného systému. Proto celý proces průběžně kontrolujeme. Vše budeme mít hotové do poloviny března.

Jaká byla zpětná vazba od ostatních makléřů?

Proces probíhá. Na tuhle otázku budu umět detailně odpovědět tak na začátku dubna. Ale

Pokračování na str. 3



Revoluce v realitním světě: Spolupráce startupu Igluu a EVROPA realitní kanceláře transformuje trh

Pokračování ze str. 2

co vím již teď je, že se všichni těší. Nejtěžší bylo tlumit očekávání. Informaci, že je čeká revoluční změna a nový kvalitní software mají již rok a půl. Čekání bylo dlouhé. Emoce se rychle vzedmou, ale stejně rychle pak i ochladnou. O to více jsem potěšen, že se nám to podařilo dotáhnout. Všichni navíc oceňují, že celý projekt zastřešila ARK (Asociace realitních kanceláří) v čele s Janem Borůvkou, která dohlédne na profesionální jednání všech zúčastněných realitních společností.

Jak Igluu podporuje týmovou spolupráci mezi makléři ve vaší realitní kanceláři?

Otevírají se nám nové možnosti. Více můžeme sdílet svoje klienty. Pracujeme na tom, aby se naši makléři vnímali jako obchodní partneři, ne jako konkurence. Možná to někomu může znít až divně, ale tohle je myslím problém nejen ve všech větších realitních sítích. Doba se zrychluje. Dostupnost informací je téměř neomezená. Každý náš klient, ať již současný nebo potenciální si může na internetu zjistit co potřebuje i co má očekávat od práce realitního zprostředkovatele. Musíme začít více spolupracovat. A tím nemyslím jen u nás v EVROPA realitní kanceláři, ale i s naší konkurencí – ostatními realitními kancelářemi na trhu. V tom je budoucnost. Ne si jen urvat pro sebe. Je třeba se více zamyslet, kam se můžeme společně posunout. A ve výsledku by pro nás všechny měl být nejdůležitější spokojený a uspokojený klient.

Jaký byl proces spolupráce s Martinem Muchou při vývoji Igluu?

Otevřený. Obchodně přátelský. Vzájemně jsme si naslouchali. A vše se dělalo s rozmyslem. Ne zbrkle, aby to už už bylo hotové. To by nikam nevedlo. A právě z důvodu, že jsme chtěli spustit co nejvyšší produkt, tak jsme na tom pracovali pečlivě, důsledně a dlouho. Vše se průběžně kontrolovalo. Nejvíce na společném projektu vypomáhali Petra Holíková a Roman Kasalý. To se ukázalo jako výborné rozhodnutí. Kdo jiný by měl průběžně vyhodnocovat jednotlivé funkce než ten,

kdo s tím bude následně každý den pracovat? Nesmím samozřejmě opomenout obří zásluhu Pavla Dvořáka a celého Igluu týmu. Myslím, že jsme si společně s celým projektem poradili skvěle.

Jaká je strategie EVROPA realitní kanceláře pro školení makléřů při práci s Igluu?

Máme vlastní vzdělávací akademii – EVROPA Business Akademie, na implementaci Igluu jsme se připravili předem. Připravili jsme konkrétně zaměřená školení na využití veškerého potenciálu. K tomu máme pro naše makléře připravená krátká edukační videa.

- red -



Profesní vzdělávání



KURZ PRAHA

PRODEJ NEMOVITOSTÍ V EXEKUCI A INSOLVENCÍ

Pro členy
ARK ČR SLEVA



**13. 3. 2024
PRAHA**

Judikatura v praxi realitního zprostředkovatele: Rozhodnutí Nejvyššího soudu v oblasti faktických (stavebně – technických) vad nemovitostí

V současné době nejsou nijak výjimečné požadavky kupujících na odstranění vad nemovitosti nebo na dodatečnou slevu z kupní ceny. S reklamací se často obrací na realitní zprostředkovatele a požadují řešení situace. I v případech, kdy se kupující obrátí přímo na prodávajícího, je často po realitním zprostředkovateli požadováno řešení. Jak můžete takovým situacím předcházet?

V první řadě je důležité zmapovat technický stav nemovitosti už při přípravě nemovitosti do prodeje. Následným sporům však můžete předejít také díky znalosti judikátů a pohledu Nejvyššího soudu na vady nemovitostí.

Proč je judikatura důležitá? A jak je užitečná v praxi realitního zprostředkovatele?

Zákony často umožňují různé právní výklady, a ne vždy v nich najdeme jednoznačnou odpověď na řešení problému. Proto je důležité sledovat judikaturu, kterou mimo jiné tvoří rozhodnutí Nejvyššího soudu a která sjednocuje výklad zákonů.

Pro vaši praxi má judikatura dvě důležité funkce:

Soudní spory: Je-li projednávána stejná kauza nebo podobný spor, který už Nejvyšší soud rozhodl, pak nižší soudy obvykle rozhodují ve shodě s názorem Nejvyššího soudu. Judikáty Nejvyššího soudu jsou proto podstatným argumentem, který může podpořit váš právní postoj v případě soudního sporu a uvedením relevantní judikatury zvyšujete šanci rozsudku ve váš prospěch.

Prevence: Přízpůsobením právních dokumentů, které používáte, a další činnosti ve vaší praxi aktuální judikatuře minimalizujete riziko soudního sporu nebo jeho prohr.

Nejčastěji řešená otázka: Vada nebo běžné opotřebení?

Nejčastějším sporem, kterým se soudy zabývají, je, zda se u nemovitosti projevila vada, kde lze uplatnit právo z vadného plnění, nebo

jde o běžné opotřebení, odpovídající stáří a údržbě nemovitosti, které měl kupující očekávat a s reklamací neuspěje. Posouzení není vždy zcela jednoznačné. Důvodem jsou různé okolnosti, které konečné rozhodnutí ovlivní.

Co bývá také předmětem sporů mezi kupujícím a prodávajícím?

- Nejedná se o vadu zjevnou, kterou měl kupující zjistit již při uzavření smlouvy?
- Jde o skrytou vadu, když se dosud nijak neprojevila?
- Existovala skrytá vada již v době uzavření smlouvy nebo vznikla až později a nelze ji tedy uplatnit?
- Není ve smlouvě vyloučena odpovědnost prodávajícího za vady nemovitosti?
- Byla chybějící „vlastnost“ nemovitosti prodávajícím před prodejem deklarována a kupující ji očekával?

Jak soudy postupují?

Obecně je postup takový, že se soud seznámí s předmětem sporu a právními názory protistran, které navrhuje, jak by měl soud věc posoudit a rozhodnout. Na podporu svých tvrzení navrhuje tzv. „provedení důkazů“. V případě sporů o vady nemovitostí jsou důkazem vždy znalecké posudky. Pravděpodobnost, že by soud rozhodl bez znalce je mizivá.

Výklad jednoho z důležitých judikátů:
Judikát Nejvyššího soudu 33 CDO
764/2019, ze dne 28.1.2021

O co šlo?

Kupující koupili roubenku starou přibližně

120 let. Objekt byl dle prodávajícího řádně udržovaný, v minulosti prošel několika stavebními úpravami a modernizacemi (nová podlaha, úprava oken, náter chalupy a střechy) a zvenku působil velmi dobře.

Prodávajícímu vytkli skrytou vadu - napadení krovu domu dřevokaznou houbou.

Požadovali slevu z kupní ceny a u okresního soudu i krajského soudu, kam se prodávající odvolal, s žalobou uspěli.

Jak Nejvyšší soud rozhodl?

Nejvyšší soud v tomto případě řešil otázku, zda lze považovat dřevokaznou houbu u starých staveb za běžné opotřebení, nebo zda se jedná o vadu.

Rozhodl tak, že dovolání prodávajícího zamítl a potvrdil rozsudky nižších soudů s tím, že pro posouzení této otázky je významné, že sice stavba je roubenkou starou přibližně 120 let a v takovém případě lze projevy napadení dřevokaznou houbou v dané lokalitě obvykle předpokládat, ale je také nutné přihlídnout k rozsahu napadení, a to i ve vztahu ke stavu a údržbě konkrétního objektu.

V daném případě se dřevomorka v objektu nacházela v terminálním stadiu a v mnohem větším rozsahu, než je u daných staveb obvyklé. Objekt prošel rekonstrukcemi, které měly prodloužit jeho životnost a vzhledem k charakteru stavby, její poloze a stáří, tak nelze výskyt dřevomorky v takovém rozsahu považovat za projev běžného opotřebení, ale jde o vadu věci.

DŮLEŽITÉ! Od rekonstrukce lze očekávat prodloužení životnosti stavby a má tedy vliv na posouzení míry obvyklého opotřebení!

Praktický výklad dalších judikátů k nejčastějším sporům vedených o vady nemovitostí najdete v Právní podpoře ABES. Právní podpora pro realitní zprostředkovatele s monitorinkem legislativních změn si můžete díky partnerství ARKČR a ABES předplatit s 10% slevou zde >

Zdroj: www.abes.cz



Předkupní právo

Mezi realitními makléři je všeobecně známo, že novelou občanského zákoníku (OZ) z roku 2020 (s účinností od 1.7.2020) bylo předkupní právo až na několik výjimek zrušeno. Přesto stojí za to připomenout v jakých případech předkupní právo zůstalo a tedy kdy se realitní zprostředkovatel s tímto jevem při své činnosti může setkat.

Předkupní právo můžeme definovat jako právo oprávněné osoby požadovat, aby při prodeji dané nemovitosti byla tato nemovitost nejprve nabídnuta této oprávněné osobě či osobám. **Předkupní právo může být tzv. zákonné nebo smluvní**, tedy podle skutečnosti, na základě které vzniká.

Zákonná úprava předkupního práva se v minulých 10 letech několikrát změnila. Původní úprava předkupního práva byla zrušena novým občanským zákoníkem (OZ) s účinností od 1.1.2014. **Novelou OZ s účinností od 1.1.2018 se předkupní právo ve vztahu k nemovitostem částečně vrátilo.** Ti z vás, kteří v této době působili jako realitní makléři, si jistě dobře pamatují, jaké problémy nastaly při prodeji zejména bytových jednotek, jejichž součástí byl spoluvlastnický podíl na garážových stáních. V případě prodeje takové bytové jednotky musel prodávající této bytové jednotky nabídnout svůj podíl na garážových stáních všem ostatním spoluvlastníkům. To samozřejmě zpomalilo samotný prodej bytové jednotky. V případě, že některý z ostatních spoluvlastníků projevil o garážové stání zájem, vedlo to v řadě případů k tomu, že zájemce o koupi takové bytové jednotky to od koupě odradilo. V každém případě to znamenalo snížení kupní ceny prodávané bytové jednotky.

Tuto komplikaci při prodeji takových byto-

vých jednotek odstranila až **další novela OZ účinná od 1.7.2020.** Tato novela ovšem zrušila zákonné předkupní právo pro většinu případů a předkupní právo zůstalo zachováno jen pro velmi úzký okruh případů. Podle aktuálně platného § 1124 OZ se od uvedené novely uplatní jen v případech takového spoluvlastnictví, které vzniklo pořízení pro případ smrti vlastníka (nejčastěji závěti), nebo takovým způsobem, které spoluvlastníkům neumožnilo ovlivnit jejich práva a povinnosti. Jinak řečeno jde o případy, kdy spoluvlastnictví nevzniklo na základě smlouvy.

Důležitou skutečností u současné úpravy předkupního práva je jeho **časové omezení na dobu 6 měsíců od nabytí spoluvlastnického podílu** (neplatí jen pro převod podílu zemědělského závodu). Pokud tedy u takto vzniklého spoluvlastnictví se spoluvlastník rozhodne v době do 6 měsíců od nabytí svůj podíl prodat mimo okruh ostatních spoluvlastníků, je povinen nabídnout svůj podíl všem ostatním spoluvlastníkům.

Člověk nemusí mít příliš velkou fantazii, aby si představil řadu variant, ke kterým v reálném životě může docházet. Vezměme jako příklad rodinný domek, který po rodičích zdědili před několika lety 3 sourozenci, z nichž např. jeden s rodinou v domku bydlí a každý z nich vlastní 1/3 domu. V domě jsou sice dva samostatné byty, ale dům není rozdělen na jednotky, takže každý ze sourozenců vlastní tzv. ideální třeti-

nu domu. Jeden ze spoluvlastníků (ten, který v domě nebydlí) se dostane do finanční tísně a rozhodne se svůj podíl prodat. Pokud mezi sourozenci nepanují právě dobré vzájemné vztahy, může se tento spoluvlastník rozhodnout svůj podíl prodat a dle současné právní úpravy to může udělat aniž to oznámí zbývajícím spoluvlastníkům.

Dalším případem, kdy předkupní právo v současné právní úpravě zůstalo zachováno je **vztah mezi vlastníkem pozemku a stavebníkem.** Paragraf 1254 OZ nám říká, že „Stavebník má předkupní právo k pozemku a vlastník pozemku má předkupní právo k právu stavby. Ujednají-li si strany něco jiného, zapíše se to do veřejného seznamu“.

Předkupní právo dle současné právní úpravy také platí pro vztah mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby na tomto pozemku. Tuto situaci řeší § 3056, odst. 1) OZ: „Vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, má ke stavbě předkupní právo a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku. Předkupní právo vlastníka pozemku se vztahuje i na podzemní stavbu na stejném pozemku, která je příslušenstvím nadzemní stavby. K ujednáním vylučujícím nebo omezujícím předkupní právo se nepřihlíží.“

OZ také řeší předkupní právo nájemce k jednotce. Paragraf 1187 zní: „Vznikla-li jednotka rozdělením práva k domu nebo pozemku na vlastnické právo k jednotkám, má nájemce bytu předkupní právo k jednotce při jejím prvním převodu. To platí i v případě nájmu nebytového prostoru, pokud byl pronajat v souvislosti s bytem v tomtéž domě. Předkupní právo zanikne, nepřijme-li nájemce nabídku do šesti měsíců od její účinnosti.“

Ve výčtu předkupních práv je třeba také zmínit **právo státu na přednostní koupi národních kulturních památek.** Vlastník kulturní památky je povinen v případě zamýšleného úplatného převodu vlastnictví (např. prodeje) movité nebo nemovité národní kulturní památky ji přednostně nabídnout Ministerstvu kultury ke koupi, s výjimkou prodeje mezi osobami blízkými nebo spoluvlastníky. Tato povinnost je dána zákonem o státní památkové péči (č. 20/1987 Sb.). Za národní kulturní památka jsou považovány nemovité nebo movité věci, které za tuto památku určí svým nařízením vláda České republiky.

- red -



S projekty dostupného bydlení pomůže v České republice i Evropská investiční banka. Smlouvu společně podepsali ministři Bartoš a Stanjura

13. 2. 2024

Evropská investiční banka (EIB) se zapojí do podpory vznikajícího sektoru dostupného bydlení v České republice. Ještě v tomto roce vypracuje zhodnocení trhu a doporučí vhodnou formu financování bytové výstavby a rekonstrukcí. Experti banky také vyberou konkrétní projekty s vysokým potenciálem. Cílem je mimo jiné vytvořit systém, který bude atraktivní i pro nadnárodní investory. V Praze smlouvu o poradní roli banky podepsal její viceprezident Kyriacos Kakouris – za českou stranu to byli ministr financí Zbyněk Stanjura a místopředseda vlády pro digitalizaci a ministr pro místní rozvoj Ivan Bartoš.

Dostupné nájemní bydlení v České republice rozšíří nabídku vedle bydlení vlastnického, družstevního, sociálního nebo komerčních nájmu. „V mnoha evropských zemích je takzvané dostupné bydlení klíčovou součástí snahy o nalezení cesty z bytové krize. Pracujeme na tom, aby i v Česku hrálo významnou roli. Jde o dlouhodobě levnější nájmy, na které dosáhnou i lidé ze střední třídy, pokud nevlastní nemovitost. Cílem není nahradit vlastnické bydlení, ale nabídnout důstojnou alternativu například mladým lidem, kteří na počátku své kariéry zatím nedosáhnou na hypotéku,“ vysvětlil Bartoš.

„Nízká dostupnost bydlení je problémem pro mnoho našich občanů, zejména pro ty, kteří patří do skupin s nízkými a středními příjmy. V oblasti podpory bydlení je tak klí-

čová meziresortní spolupráce a právě díky ní jsme dnes mohli podepsat smlouvu s EIB. Naším cílem je podpořit investice do projektů nájemního bydlení, které budou splňovat kritéria kvality, energetické účinnosti a cenové dostupnosti,“ uvedl ministr financí Zbyněk Stanjura.

V České republice dosud v oblasti investic do dostupného bydlení chyběly praktické zkušenosti. Ministerstvo pro místní rozvoj a Ministerstvo financí proto v roce 2023 požádaly Evropskou investiční banku o její poradenské služby. Smlouva o spolupráci je výsledkem pravidelných jednání obou resortů se zástupci banky. „Jsem hrdý na to, že se česká vláda při plnění tohoto důležitého cíle spoléhá na odborné znalosti EIB, a věřím, že naše působení podpoří rozvoj sektoru dostupného bydlení v Česku

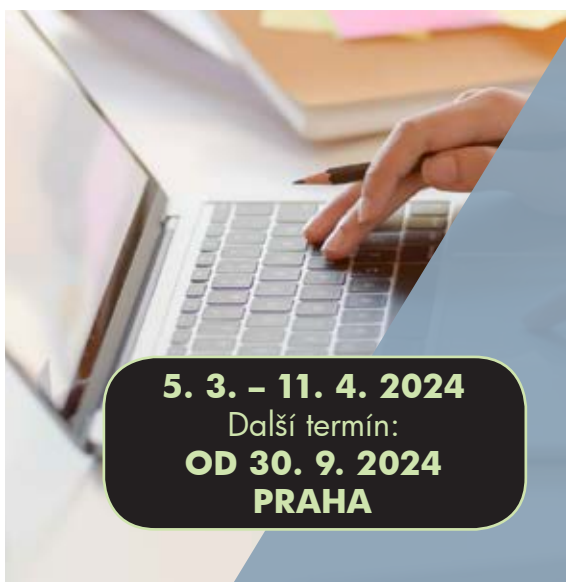
a přiláká investice z veřejných i soukromých zdrojů,“ vysvětlil viceprezident EIB Kyriacos Kakouris.

Banka ještě v tomto roce provede detailní analýzu trhu s bydlením v České republice a pomůže připravit strategii rozvoje jeho dostupného sektoru. Experti EIB také identifikují zásobárnu projektů bytové výstavby a rekonstrukcí. V návaznosti na to připraví vhodné varianty financování i s možným podílem prostředků banky a dalších mezinárodních partnerů. „Pro příští roky jsme na dostupné bydlení v Česku vyjednali zhruba osm miliard korun z Národního plánu obnovy – přemýšlíme ale dlouhodobě. Nastavujeme investiční systém, který splňuje evropská pravidla, a hlavně bude trvale atraktivní pro zahraniční investory,“ dodal Bartoš.

MMR letos plánuje nastartovat podporu dostupného bydlení v rámci stejnojmenného programu pod Státním fondem podpory investic (SFPI). Jeho podmínky v těchto týdnech dojednávají s Evropskou komisí. Na tento rok v něm bude k dispozici nejméně 2,25 miliardy korun. V příštích dvou letech MMR počítá s dalšími téměř pěti miliardami korun. „V programu stejně jako v celé koncepci dostupného bydlení se počítá s intenzivní spoluprací obcí a soukromého sektoru. Samosprávám proto nabídneme praktickou pomoc s přípravou projektů – týmy odborníků pro ně budou k dispozici přímo v regionech. Chystáme také konkrétní příklady výstavby a financování, které jim usnadní realizaci projektu,“ dodal ředitel SFPI Daniel Ryšávek. Investice do dostupného bydlení jsou součástí široké reformy Ministerstva pro místní rozvoj Bydlení pro život. Patří do ní například také nový stavební zákon nebo návrh zákona o podpoře v bydlení.

Zdroj: www.mmr.cz

Profesní vzdělávání



VÍCEDEENNÍ KURZ PRAHA

REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATEL

Pro členy
ARK ČR SLEVA



5. 3. – 11. 4. 2024
Další termín:
OD 30. 9. 2024
PRAHA

Daňová poradna

DOTAZ: Dozvěděli jsme se, že od roku 2024 fungují jakési „udavačenky“ v oblasti poskytování ubytovacích služeb. Je to pravda?

ODPOVĚĎ: Tzv. udavačenky, neboli plnění nové (další) záznamní povinnosti, skutečně od 1. 1. 2024 funguje, a to jak teoreticky, pak prakticky. Zákon č. 373/2022 Sb., což je novela zákona o mezinárodní spolupráci při správě daní, implementuje směrnici Rady EU tzv. směrnici DAC 7. Týká se digitálních platforem jako jsou Liftago, Airbnb, Uber, Bolt aj.

Právník osoba nebo jednotka bez právní osobnosti (například fondy) má povinnost vždy **do 31. ledna** oznamovat vybrané informace za uplynulý kalendářní rok, například **identifikaci** uživatelů platformy a jejich **příjmy a výdaje**, které mají v souvislosti s používáním dané platformy. Tyto informace se automaticky předávají příslušným orgánům jiného státu EU do dvou měsíců od konce oznamovaného období.

Platformou je vlastně softwarové zázemí umožňující spojení poskytovatele plnění (prodejce zboží nebo služby) s jiným uživatelem za účelem **provádění** oznamované činnosti pro tohoto uživatele, a to bez ohledu na to, zda je prováděna na základě smlouvy uzavřené mezi prodejcem a uživatelem, včetně případného **vybírání nebo placení** protiplnění ve vztahu k této oznamované činnosti (například třístranné obchody prodejce-zprostředkovatel-uživatel). Platformou není software, který bez dalšího zásahu do provádění oznamované činnosti umožňuje pouze zpracování platby ve vztahu k oznamované činnosti, uživateli zařadit oznamovanou činnost do nabídky nebo ji propagovat, nebo přesměrování nebo převedení uživatele na platformu.

Jedná se o čtyři oblasti:

1. poskytnutí nemovité věci (obytné, k podnikání, parkovacího místa aj. nebo jejich části). Jedná se o přenechání věci nebo její části jinému, zejména nájem, pacht nebo ubytování. Nabízenou

nemovitou věcí je nemovitá věc jako celek, její část nebo jejich soubor na téže adrese, stejného vlastníka a jsou nabízeny stejným prodejcem. Sem patří například Airbnb, booking.com.

2. poskytnutí dopravního prostředku (možnost využití dopravního prostředku bez řidiče) – sdílené koloběžky, kola, auta.

3. osobní služba (služba poskytovaná v on-line nebo fyzickém prostředí) – činnost fyzické osoby založená na čase nebo úkolu vykonávaná na žádost uživatele platformy, a to prostřednictvím platformy, bez ohledu na to, zda je prováděna jménem této fyzické osoby nebo skupiny osob, jíž je tato fyzická osoba členem, jménem právnické osoby nebo na účet jednotky bez právní osobnosti, nebo prostřednictvím veřejné datové sítě nebo jiným způsobem. Sem patří například taxislužby jako Bolt, Uber, Liftago a dále dodavatelé jídel jako Bolt Food nebo Foodora. Předmětem oznámení jsou tedy taxikáři a rozvozcí jídla.

4. prodej zboží (hmotných věcí a zvířat) přes platformu.

Je tedy jasné, že správce daně získá nové informace. V některých oblastech, jako je ubytování, v detailu za jednotlivého poskytovatele služeb. Obdobně u taxislužby. Z toho také může vzniknout výzva správce daně ke splnění povinnosti registrovat se jako identifikovaná osoba k DPH, což je oblasti stále silně podceňovaná.

DOTAZ: Fyzická osoba je v paušálním režimu u daně z příjmů. Teď zjistila, že měla za loňský rok i pro rok 2024 změnit pásmo z prvního na druhé. Co má teď dělat? Přejde na to správce daně?

ODPOVĚĎ: Pochybný poplatník by měl chybu napravit. Jednak podat daňové přiznání a pojistné přehledy a doplatit příslušné částky. Dále oznámit změnu pásma správce daně. Na obvyklou otázku klientů, jestli na chybu přijde správce daně, zní odpověď: Může se to stát. Správce daně, pokud nemá podezření na chybné pásmo paušálního režimu, asi nic podnikat nebude. Současně ale platí, že správce daně může kohokoliv vyzvat k doložení splnění podmínek pro příslušné pásmo paušálního režimu. A protože poplatník má povinnost vést

evidence obrátu pro účely DPH, příjmů ze samostatné výdělečné činnosti a evidenci odpisovaného hmotného majetku, může správce daně podmínky prověřit, případně na ně reagovat.



DOTAZ: Máme klienta – s.r.o., která v uplynulých cca 8 letech kupovala a zhodnocovala nemovitosti (bytové jednotky) na lukrativní adrese v Praze. Byty byly kolaudované v různých letech. Společnost je plátcem DPH a chce v červnu 2024 registraci zrušit, protože uplyne více než 12 měsíců, kdy měla obrát přes 2 miliony. Bude chtít nemovitosti prodat fyzické osobě a vymyslí, že v červnu 2024 zruší registraci k DPH a doplatí daň – je to 5 nebo 10 let zpětně? Pak byty prodá jako neplátce DPH bez daně. Nestane se společnost znovu plátcem DPH?

ODPOVĚĎ: Při zrušení registrace plátce se bude snižovat původní odpočet o počet desetín, které zbývají do konce desetileté lhůty. Například při pořízení a uplatnění odpočtu v roce 2020 běží lhůta 10 let 2020-2029 a vrátí se DPH ve výši 6/10 (za roky 2024-2029). Počítá se samostatně lhůta pro odpočet při pořízení nemovitosti a samostatně DPH uplatněná po každém technickém zhodnocení nemovitosti. Pak byty prodá jako neplátce DPH a následně se stane plátcem DPH, protože překročí obrát 2 mil.- Kč. Do obrátu se počítá i úplata z prodeje dlouhodobého majetku, je-li prodej tohoto majetku předmětem ekonomické činnosti osoby povinné k dani. Pokud tedy kupovala byty za účelem budoucího prodeje, patří úplata z prodeje bytů do obrátu. Pokud však prodá všechny byty během dvou kalendářních měsíců, sice se stane plátcem DPH znovu, ale už nemá, z čeho by daň přiznala a odvedla.

Ing. Petr Kout
daňový poradce



14. 3. 2024
PRAHA

KURZ PRAHA

DAŇOVÉ ASPEKTY REALITNÍCH OBCHODŮ

Pro členy
ARK ČR SLEVA



K čemu slouží pozemkové úpravy a kdy vám přijdou vhod?

16.2.2024 - Každý pozemek má svoji historii a do jejich uspořádání se promítalo v průběhu staletí mnoho faktorů. Proto nemusí být stávající uspořádání nejvhodnější pro zdraví krajiny, a také nejpraktičtější pro hospodaření. Někdy vede současné uspořádání i k narušení ekologické stability, nebo znemožňuje vlastníkům přístup k pozemkům a jejich využívání. Řešením jsou pozemkové úpravy, což je specifický proces, jímž se pozemky nově uspořádají.

Nové uspořádání pozemků znamená především jejich scelování, dělení, narovnání hranic, zabezpečení dobré přístupnosti a podobně. Účelem je zlepšení kvality života ve venkovských oblastech, ochrana a zúrodnění půdního fondu s cílem kvalitního využití pozemků pro zemědělskou činnost, zlepšení životního prostředí, lesního hospodářství a vodního hospodářství a zvýšení ekologické stability krajiny.

Při takovém procesu je samozřejmé, že původní pozemky někdy zanikají a vytvářejí se pozemky nové, k nimž je třeba zároveň uspořádat vlastnická práva a s nimi související věcná břemena. To vše má na starosti pozemkový úřad.

Ten provede buď ze své iniciativy, nebo na základě podnětu průzkum terénu, zjistí skutečný stav (tj. využívání území, přístupnost pozemků, dopravní situaci, stav degradace půdy, ohrožení erozí, stav vodních toků apod.) a vypracuje plán společných zařízení. Mezi ně se počítají cesty, meze, větrolamy, ochranné hráze, doprovodná zeleň a další.

Do tohoto plánu jsou potom vkládány nově uspořádané pozemky v optimalizované podobě a výsledkem je návrh pozemkových úprav.

Účastníky řízení o pozemkových úpravách jsou vlastníci dotčených pozemků, dále osoby,

jejichž vlastnická nebo jiná práva (například věcné břemeno) k pozemkům mohou být přímo dotčena, stavebník, jestliže je provedení pozemkových úprav vyvoláno v důsledku stavební činnosti, obce, v jejichž územním obvodu jsou pozemky zahrnuté do pozemkových úprav, a dobrovolně mohou být účastníky řízení i obce, jejichž územní obvod sousedí s pozemky, jichž se pozemkové úpravy dotknou.

Nutno podotknout, že v rámci pozemkových úprav nikdo nepřijde o majetek. Parcely vlastníků, kterých se týkají pozemkové úpravy, představují tzv. nárok vlastníka. Pro každého vlastníka je vypracován soupis nároků podle ceny, výměry a vzdálenosti jednotlivých pozemků. Pak jsou vlastníkům navrženy projektem nové pozemky tak, aby odpovídaly co nejvíce těm původním, a to jak cenou, výměrou, vzdáleností, a podle možností i druhem pozemku.

Cena je přiměřená, pokud není ve srovnání s původní cenou vyšší nebo nižší o více než 4 %. Co se týká výměry, má se za přiměřenou výměru taková, která nepřesahuje 10 % výměry původních pozemků. V případě překročení kritéria je potřebný souhlas vlastníka, právě

tak jako v případě překročení přiměřené ceny.

Nově navrhované pozemky by měly být také v tzv. přiměřené vzdálenosti, což představuje maximální rozdíl 20 % oproti vzdálenosti původních pozemků.

Dokončený návrh je pozemkovým úřadem poskytnut k nahlédnutí po dobu 30 dnů na pozemkovém úřadě a na obecních úřadech dotčených obcí. V této lhůtě mohou vlastníci podávat připomínky, které jsou buď zapracovány do návrhu, nebo se k nim pozemkový úřad vyjádří.

Po uplynutí této lhůty následuje závěrečné jednání a pokud s návrhem souhlasí vlastníci alespoň tři čtvrtin výměry půdy řešených pozemků, vydá pozemkový úřad „první rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav“.

Proti tomu je možné se odvolat. Jestliže se nikdo neodvolá, nebo poté, co bylo odvolání vyřízeno, vydává pozemkový úřad druhé rozhodnutí, a to „o přechodu a výměně vlastnických práv“.

To je již vydáno formou veřejné vyhlášky a zároveň doručeno katastrálnímu úřadu a všem vlastníkům pozemků, resp. účastníkům řízení. Proti druhému rozhodnutí se již nelze odvolat. Na základě tohoto druhého rozhodnutí zapisuje katastrální úřad nový stav do katastru nemovitostí. Listinu o druhém rozhodnutí by si měli vlastníci dobře uschovat, protože je v podstatě nabývací listinou k nově vyměřeným pozemkům.

Vlastník má právo po dokončené pozemkové úpravě na jedno bezplatné vytyčení nových pozemků. To může provést pozemkový úřad a provádí to především u těch vlastníků, kteří pozemky sami užívají nebo jsou v nájmu jiných drobných zemědělců. Zároveň s vytyčením jsou na hranice umístěny hraniční znaky, o které je vlastník povinen pečovat.

Zdroj: www.realitymorava.cz

Profesní vzdělávání



Jaká a kdy budou nová pravidla pro dohody o provedení práce a pojistné ?

Od 1.7.2024 mají platit přísnější pravidla pro dohody o provedení práce, které mimo jiné spočívají v tom, že v daleko větším počtu případů než dosud se u těchto dohod má platit sociální a zdravotní pojištění. V sou-

časné době platí sociální a zdravotní pojištění z těchto dohod jen ti zaměstnanci, kteří pobírají více než 10 tisíc Kč měsíčně. Údajně na základě kritiky zaměstnavatelů byla zřízena komise, která by měla vytvořit dosud

schválenou změnu u těchto dohod, aby pro zaměstnavatele bylo přehlednější, jaké (zejména pro ty případy, kdy má zaměstnanec více takových dohod) mzdové náklady budou tyto „dohodáři“ stát. To se již ale v termínu do 1.7.2024 nestihne včas dořešit včetně schválení příslušné novely zákona. Takže s největší pravděpodobností budou pro dohody o provedení práce platit dosavadní pravidla až do konce tohoto roku. Problematiku právní úpravy těchto dohod budeme pro vás sledovat a včas informovat.

- red -

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 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.**



Profesní vzdělávání



**18. 3. 2024
PRAHA**

KURZ PRAHA

STAVEBNÍ MINIMUM

Pro členy
ARK ČR SLEVA



Určení kontaktní osoby dle AML zákona. A její oznámení.

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

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

Dále navazuje na situaci, kdy stát všem podnikajícím fyzickým osobám zřídil v loňském roce datovou schránku.

Protože je datová schránka pro některé realitní zprostředkovatele novinkou, tak článek obsahuje konkrétní návod, jak datovou zprávu s oznámením o určení kontaktní osoby odeslat.

Co je to určení kontaktní osoby?

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

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

Kdo musí určit kontaktní osobu?

Právnícká osoba, která je realitním zprostředkovatelem. Vždy.

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

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

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

Komu musím doručit oznámení o určení kontaktní osoby?

Finančnímu analytickému úřadu.

Jak oznámit kontaktní osobu?

Doporučujeme využít vzorový formulář pro „Oznámení o určení/změně kontaktní osoby“, který najdete na stránkách FAÚ <https://www.financnianalytickyyurad.cz/kontaktni-osoby>.

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

Oznámení o určení kontaktní osoby můžete FAÚ doručit 2 způsoby:

1. Datovou schránkou

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

Případně je možné informace vepsat přímo do textu datové zprávy.

Určení kontaktní osoby musí obsahovat tyto informace:

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

V datové schránce pak zvolíte následující postup:

Napsat zprávu -> do vyhledávacího

okna zadáte ID schránky egi8zyh -> vyberete Finanční analytický úřad (tím se z kroku 1 dostanete na krok 2) -> vyplníte Předmět „Oznámení o určení kontaktní osoby“ -> „Pokračovat“ (tím se dostanete na krok 3) a tady už máte na výběr:

a) kliknete do pole „Textová zpráva“ a oznámení tam napíšete/vložíte jako text.

b) v sekci přílohy vložíte soubor (můžete vložit textový soubor nebo pdf)

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

2. Dopisem

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

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

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

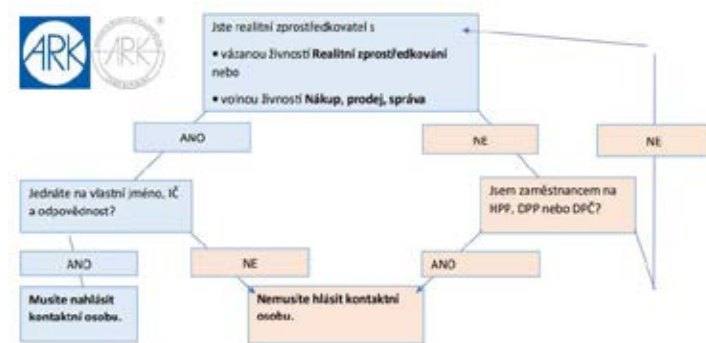
Co dělat, když jsem kontaktní osobu už nahlášenou mít měl a stále nemám?

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

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

Michal Pazdera

Pro fyzické osoby podnikající máme tento graf:



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

Zajímavé články

Bydlení už víc nezlevní, hlásí banka. Ceny pozemků dál rostou; peníze.cz; 22.2.2024

Hypotéky výrazně zlevnily, ukazují nová čísla z bank; peníze.cz; 9.2.2024

Domy a byty se už zase prodávají.
Pro hypotéku stačí nižší příjem než před rokem; měsec.cz; 23.2.2024

Nadhodnocení cen nemovitostí jako jedno z rizik hypotečního trhu; Česká národní banka; www.cnb.cz; 29.2.2024

Architekt Ivo Nahálka:
Přeměna nádraží Vyšehrad by měla skončit v roce 2026; 21.1.2024; novinky.cz



PSYCHOLOGIE PRODEJE V REALITNÍM BYZNYSU

JAK ZVÝŠIT ÚSPĚŠNOST V JEDNÁNÍ S KLIENTY

**27. 3. 2024
PRAHA**

Pro členy
ARK ČR SLEVA



Realitní magazín ARK ČR

měsíčník
3/2024

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. 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!

