

REALITNÍ MAGAZÍN



ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘŮ
ČESKÉ REPUBLIKY

Nejvyšší soud se zastal SVJ proti neplatičům

Nejvyšší soud vynesl v nedávné době zajímavý rozsudek¹, ve kterém dovodil, že společenství vlastníků jednotek je oprávněno „odstříhnout“ od určitých dodávek služeb ty vlastníky jednotlivých jednotek, kteří dluží úhradu za jejich poskytování. Tím se Nejvyšší soud pro vztah mezi SVJ a jednotlivými vlastníky jednotek odchýlil od dosavadní judikatury ohledně nemožnosti odepření dodávek služeb a médií ze strany pronajímatelů nájemcům - neplatičům (která pro vztah pronajímatelů a nájemců nadále platí).

Skutkový stav judikátu

Vlastník jednotky, kterým byla v dané věci obchodní společnost, žaloval společenství vlastníků spravující dům, ve kterém se jeho jednotka nachází, a domáhal se toho, aby soud uložil tomuto SVJ povinnost zajistit (obnovit) žalobci přívod teplé vody a ústředního topení do jeho jednotky.

Předchozí vlastník jednotky dlouhodobě neplatil příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby. Společenství vlastníků rozhodlo na shromáždění o odpojení teplé vody a topení těch jednotek, jejichž vlastníci tyto platby po více než 3 měsíce řádně nehradí.

Nový vlastník (kterým byla osoba personálně s původním vlastníkem propojená) nabyl jednotku od původního vlastníka přechodem ve veřejné dražbě dobrovolné. Po nabytí vlastnictví tři měsíce hradil platby spojené s užíváním jednotky, ale když SVJ trvalo na tom, že mu teplou vodu a topení obnoví až po úhradě dluhu za předchozího vlastníka, přestal tyto platby hradit i nový vlastník.

Nejvyšší soud se postavil na stranu SVJ a vlastníku bytu vzkázal „neplatíš - nezapínej (vodu a topení)“.

Příspěvky na správu domu a zálohy na služby

Soud vycházel z § 1180 občanského zákoníku, dle kterého má každý vlastník jednotky povinnost platit příspěvky na správu domu a pozemku. Tím se vlastník jednotky podílí na nákladech souvisejících se správou společných částí bytového domu. Naproti tomu placení služeb souvisí s užíváním samotného bytu a je upraveno v zákoně č. 67/2013 Sb. o otázkách souvisejících s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor.

Již dříve Nejvyšší soud judikoval, že vlastník jednotky je povinen platit příspěvky na správu domu a pozemku bez ohledu na to, zda má vůči hospodaření společenství výhrady, i bez ohledu na to, jaké služby mu společenství zajišťuje, neboť příspěvky na správu domu s poskytováním služeb dle zákona č. 67/2013 Sb. nesouvisí.

Pokud jde o služby, je třeba rozlišovat ty, které si uživatel bytu (vlastník nebo nájemce)

sjednává přímo s dodavatelem (například elektřina, plyn) a ty, které mu zajišťuje pronajímatel nebo SVJ. V § 1181 občanského zákoníku je pak výslovně upravena povinnost vlastníka jednotky platit zálohy na služby, které zajišťuje SVJ, a povinnost osoby odpovědné za správu domu (většinou SVJ) tyto zálohy řádně vyúčtovat.

Odstříhnutí dodávek pronajímatelem

V minulosti se Nejvyšší soud zabýval možnostmi odepření poskytování služeb souvisejících s užíváním bytu pouze ve vztahu pronajímatele a nájemce. Judikatura v této otázce je poměrně konstantní a říká, že pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu, včetně služeb (v těchto případech se jednalo o dodávky vody). Pronajímatel přitom nemůže podmiňovat poskytování těchto služeb řádným hrazením nájmu nebo záloh. Pokud nájemce neplatí, může na něm pronajímatel dlužné částky vymáhat a případně dát nájemci výpověď z bytu. Nemůže však nájemci „zavřít kohoutky“.

Ve vztahu mezi vlastníkem jednotky a SVJ však Nejvyšší soud otázku možnosti odpojení dodávek až dosud neřešil. Nejvyšší soud v tomto případě dovodil, že judikatura vztahující se k nájemnímu vztahu se v poměrech bytového spoluvlastnictví (tedy mezi SVJ a vlastníky jednotek) neprosadí, protože tento vztah se řídí jinou právní úpravou a jinými principy než nájemní vztah.

Odstříhnutí dodávek společenstvím vlastníků

Společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem správy domu a pozemku. Pod správu domu a pozemku však nelze (jako u pronajímatele) vztáhnout povinnost SVJ zajistit vlastníku jednotky plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.

Podle výše zmíněného zákona č. 67/2013 Sb. může být SVJ poskytovatelem služeb a vlastník jednotky jejich příjemcem. V takovém případě SVJ rozhodne o rozsahu poskytovaných služeb a o způsobu rozúčtování služeb na jednotky. V praxi se bude jednat o ty služby, které jsou z logiky věci zajišťovány pro celý dům centrálně, jako je dodávka vody, odvádění odpadních vod, osvětlení a úklid ve společných prostorách nebo odvoz odpadu.

V judikátu, o kterém tento článek pojedná-



vá, pak Nejvyšší soud dovodil, že může-li společenství vlastníků rozhodnout o tom, jaké služby bude vlastníkům jednotek zajišťovat, může také rozhodnout o tom, že tyto služby zajišťovat nebude, nebo – je-li to samozřejmě technicky možné – že je nebude dodávat vlastníkům jednotek, kteří dluží úhradu za jejich poskytování. Stejně jako o schválení druhu služeb o tom musí rozhodnout shromáždění společenství vlastníků, které také stanoví podrobné podmínky, za nichž lze zajištění služeb vlastníku jednotky odepřít.

Odpojení dodávek bude samozřejmě možné jen v domech, kde bude technicky proveditelné a zároveň odpojení neplatiče neohrozí dodávku služeb ostatním, řádně platícím, vlastníkům jednotek.

Přechod dluhů

Nejvyšší soud se však v dané věci zabýval ještě jednou důležitou otázkou, a tou je přechod dluhů souvisejících s bytem na nového vlastníka jednotky.

Pro případ převodu (tedy nejčastěji prodeje) jednotky, stanoví občanský zákoník v § 1186 odst. 22, že dluhy převodce vůči SVJ na příspěvcích na správu domu a pozemku, ale i dluhy za dodávky služeb, které SVJ zajišťuje, přecházejí na nového vlastníka (a prodávající bude ve vztahu k těmto dluhům ručitelem).

Přechodu dluhů se může kupující vyhnout pouze tak, že si vyžádá potvrzení SVJ o tom, jaké má prodávající vůči SVJ dluhy, respektive že takové dluhy nejsou. Takové potvrzení má kupující právo požadovat na prodávajícím, anebo (se souhlasem prodávajícího) přímo na SVJ.

Nově však Nejvyšší soud potvrdil, že výše uvedený přechod dluhů na nového vlastníka se týká i situace, pokud nový vlastník nabyde vlastnictví k jednotce ve veřejné dražbě dobrovolné (jako se stalo v posuzovaném případě).

Pokračování na str. 3

¹ Rozsudek Nejvyššího soudu č.j. 26 Cdo 3535/2022 ze dne 20.02.2024

² § 1186 odst. Občanského zákoníku: „Při převodu vlastnického práva k jednotce přecházejí s jednotkou na nabyvatele dluhy převodce vůči osobě odpovědné za správu domu a na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a zálohách na tato plnění, měl-li je a mohl-li je nabyvatel zjistit. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu.“

Nejvyšší soud se zastal SVJ proti neplatičům

Pokračování ze str. 2

Závěrem

V poměrech nájemních vztahů se tedy nic nemění a pronajímatel stále nedostal efektivní nástroj, jak se vypořádat s neplatičím nájemcem. Nově však Nejvyšší soud posvětil alespoň společenstvím vlastníků možnost vlastníky jednotek, kteří jsou „černými pasažéry“, odpojit (pokud je to však vůbec z technického hlediska v daném domě možné).

Lze doporučit všem kupujícím, aby při koupi

bytu věnovali dostatečnou pozornost případným dluhům prodávajícího vůči SVJ a aby si vždy vyžádali potvrzení od SVJ o těchto dluzích. Vzhledem k tomu, že potvrzení se bude zpravidla týkat pouze již splatných dluhů, je třeba, aby si kupující ohlíželi i úhradu případných částek, jejichž splatnost ještě nastala.

Dále je třeba dodat, že vzhledem k tomu, že SVJ nemá povinnost dělit vyúčtování k datu převodu jednotky mezi prodávajícím a kupujícím, je vhodné v převodní smlouvě myslet i na to, jak se smluvní strany mezi sebou vypořádají

dají ohledně případného přeplatku / nedoplatku na platbách vůči SVJ v prvním následujícím vyúčtování SVJ po převodu jednotky za dobu, po kterou byt vlastnil a užíval ještě předchozí vlastník.

Mgr. Vendula Nejedlá
advokátka

Z/C/H Legal v.o.s., advokátní kancelář



Realitní trh

Anketa

Po snížení repo sazby České národní banky o 0,5 % na 5,75 % se dá očekávat další pokračování růstu zájmu o hypoteční úvěry. Předpokládáte, že toto snížení repo sazby, které jistě banky promítnou do dalšího poklesu úrokové míry při poskytování hypoték, povede k růstu cen rezidenčních nemovitostí?

Na tuto otázku nám odpovědělo několik realitních odborníků z řad členů ARK ČR.

Petr Broža, REAL SPEKTRUM, a.s., Brno

Díky pohybu úrokových sazeb směrem dolů evidujeme výrazně zvýšený zájem o koupi vlastní nemovitosti a to nejen z řad zájemců o bydlení, ale i z řad investorů, kterým se opět vyplácí vložit peníze do nemovitosti namísto spořicího účtu. Také se potvrzuje, že poptávka se v loňském roce nikam „nevypařila“, ale ze strany kupujících došlo k jejímu odložení a vyčkávání na „lepší časy“. Z těchto důvodů, kdy je opět tlak na nabídku resp. zvýšená poptávka, se dá očekávat, že ceny opět porostou. Jaký to bude nárůst si ale teď nedovoluji odhadovat.

Už nyní vše nasvědčuje tomu, že v Brně porostou zejména ceny novostaveb.

Mgr. Martin Minář, metr2 holding, Olomouc

Ano, domníváme se, že pokles o 0,5 procentního bodu sníží úrokovou sazbu hypoték...

Předpokládáme mírné navýšení poptávky po hypotékách a tedy i nemovitostech. Nicméně NEPŘEDPOKLÁDÁME celoplošné, ani lokální navýšování cen nemovitostí. Je ještě brzy a prokluz je dle našeho názoru znatelný, a tedy i reakce trhu pomalá...

Další ponížení základní úrokové sazby po-

může, byl by dobrý pokles do konce roku 2024 třeba ještě o 1,0 %...

Ing. Petr Michálek, Realitní kancelář MICHÁLEK & PARTNERS, spol. s r.o., Jihlava

Odpověď je složitá, protože trh je ovlivňován mnoha proměnnými. Pokud se však nic mimořádného nestane, tak určitě dojde k tomu, co jste napsal v otázce, ale bude to chvíli trvat. Domnívám se, že letošní rok bude na Vysočině cenově spíše stagnační a růst (velmi opatrný a pozvolný) lze očekávat v následujících dvou letech. Dál si netroufám v současné složité době cokoliv predikovat.

Ing. Jaroslav Nekola, IDEAL REALITY Hradec Králové

Můj osobní názor je, že to může podnítit vyšší zájem o koupi rezidenčních nemovitostí, ale nemyslím si, že by v našem regionu to vedlo k nějakému významnějšímu růstu cen.

- red -

ONLINE KURZ

REALITNÍ KANCELÁŘ A SPOTŘEBITEL

Pro členy
ARK ČR SLEVA

**23. 05. 2024
ONLINE**

Jednoduché vysvětlení rezervačních smluv: chrání vás vaše smlouva?

V loňském roce se díky novému rozsudku Nejvyššího soudu č.j. 33 Cdo 1507/2022 diskutovaly rezervační smlouvy. Bohužel koluje spousta nepřesných informací a víme, že je nejen pro makléře často náročné se v tématu zorientovat. ABES v létě v rámci auditu rezervačních smluv zkontroloval stovky smluv zaslaných makléři z celého realitního trhu. Jaký byl výsledek?

Kterým zákonem se rezervační smlouva (RS) řídí?	zákon č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník	zákon č. 39/2020 Sb. Zákon o realitním zprostředkování
RS je uzavřena jako dvoustranná mezi realitním zprostředkovatelem a kupujícím bez účasti prodávajícího.	✗	✓
RS je uzavřena jako dvoustranná mezi prodávajícím a kupujícím.	✓	✗
RS je uzavřena jako třístranná mezi prodávajícím a kupujícím za účasti zprostředkovatele jako vedlejšího účastníka.	✓	✓
V RS se zprostředkovatel zavazuje zprostředkovat uzavření realitní smlouvy nebo vyvíjet činnost vedoucí k jejímu uzavření.	✗	✓
V RS se zprostředkovatel zavazuje zajistit smluvní dokumentaci a úschovu kupní ceny.	✗	✓
RS obsahuje výčet povinností zprostředkovatele.	✗	✓
V RS zprostředkovatel prohlašuje, že poskytne kupujícímu informace o závadách a omezeních nemovitosti.	✗	✓
V RS prodávající prohlašuje, že poskytne kupujícímu informace o závadách a omezeních nemovitosti.	✓	✓
V RS se prodávající a zprostředkovatel zavazují nenabízet nemovitost k prodeji.	✓	✓
V RS je sjednaná provize pro zprostředkovatele nebo sjednáno započtení provize na rezervační poplatek.	✗	✓
V RS je sjednaná úhrada nákladů ve prospěch zprostředkovatele.	✗	✓
V RS je sjednaný vzájemný závazek uzavřít kupní smlouvu a sankce za její neuzavření je pouze mezi prodávajícím a kupujícím.	✓	✓
V RS je sjednaný závazek prodávajícího a/nebo kupujícího uzavřít kupní smlouvu a sankce za její neuzavření pro zprostředkovatele.	✗	✓
V RS je sjednaný závazek prodávajícího a/nebo kupujícího poskytovat zprostředkovateli součinnost s uzavřením kupní smlouvy a sankce za její neposkytnutí.	✗	✓
RS obsahuje poučení spotřebitele o možnosti odstoupit od smlouvy, pokud je uzavřena mimo obvyklé podnikatelské prostory.	✗	✓
RS obsahuje poučení spotřebitele o mimosoudním řešení sporů.	✗	✓
Rezervační poplatek skládá kupující ve prospěch prodávajícího.	✓	✓
Rezervační poplatek skládá kupující ve prospěch zprostředkovatele.	✗	✓

Zjistili jsme, že 80 % makléřů používá rezervační smlouvy, které je v případě sporu neochrání a mohou přijít o peníze! Jak je to možné?

Rezervační smlouva se může řídit:

- zákonem o realitním zprostředkování
- nebo občanským zákoníkem.

V případě sporu pak soud posuzuje, podle kterého zákona se konkrétní rezervační smlouva řídí a která „pravidla“ se tak na ni vztahují.

V případech, kdy makléři prohráli, soud smlouvu posuzoval podle zákona o realitním zprostředkování, který klade na makléře řadu povinností a staví vás do náročnější pozice.

Proč? Rezervační smlouva podle zákona o realitním zprostředkování znamená, že jste v právním vztahu nejen s prodávajícím, ale také s kupujícím a z toho plyne řada dalších povinností (vč. těch podle spotřebitelského zákona), které když nedodržíte nebo porušíte, může kupující od smlouvy odstoupit nebo to způsobí neplatnost smlouvy či některých ujednání. Rovněž nemůžete kupujícího zavázat k uzavření kupní smlouvy a za porušení této povinnosti sjednat sankci a pokud to uděláte, je takové ustanovení neplatné. **Proto je pro vás výhodnější, když se vaše rezervační smlouva řídí občanským zákoníkem.**

Jak poznáte, kterým zákonem se smlouva řídí? Zde máte k dispozici přehlednou tabulku ustanovení, podle které se můžete orientovat.

Některé znaky rezervační smlouvy se mohou řídit oběma zákony a pouze podle jednoho znaku obvykle nelze určit, kterým zákonem se smlouva řídí. Je potřeba zaměřit se na všechny a smlouvu posoudit jako celek!

Závěrem.

Pokud se vaše rezervační smlouva řídí zákonem o realitním zprostředkování, není to špatně a neznamená to, že by byla automaticky neplatná. Je však důležité si uvědomit, jaká rizika se k takové smlouvě vztahují a počítat s tím, že v případě soudního sporu vás smlouva nemusí ochránit.

Detailní informace o zmiňovaném auditu smluv, včetně popisu chyb, které byly nejčastější jsou ZDE.

Zdroj: www.abes.cz

MMR vybralo dodavatele geoportálu. Lidé budou mít přístup k datům z územního plánování odkudkoliv

6. 3. 2024

Národní geoportál územního plánování bude od 1. 7. 2024 sloužit jako centrální nástroj pro digitalizaci územního plánování a zároveň usnadní související procesy. Bude klíčovým informačním systémem veřejné správy, který umožní koordinaci a sdílení územních plánů včetně návrhů, zasílání připomínek nebo námitek online a také výrazně omezí byrokracii. Informační systém společně s hardware zajistí společnost Sevitech CZ za zhruba 151 milionů korun bez DPH.

Národní geoportál územního plánování (NGÚP) je klíčovou součástí nového stavebního zákona s mimořádným přínosem pro ekonomiku ČR. Budou se v něm sbíhat všechny výstupy z územně plánovací činnosti, například zásady územního rozvoje, regulační a územní plány nebo urbanistické studie. Z jednoho místa k nim budou mít přístup projektanti, stavebníci, samosprávy, stavební úřady, dotčené orgány i běžní občané, a to podle zásad otevřených dat. Systém také umožní

podávání připomínek a námitek k územnímu plánování online.

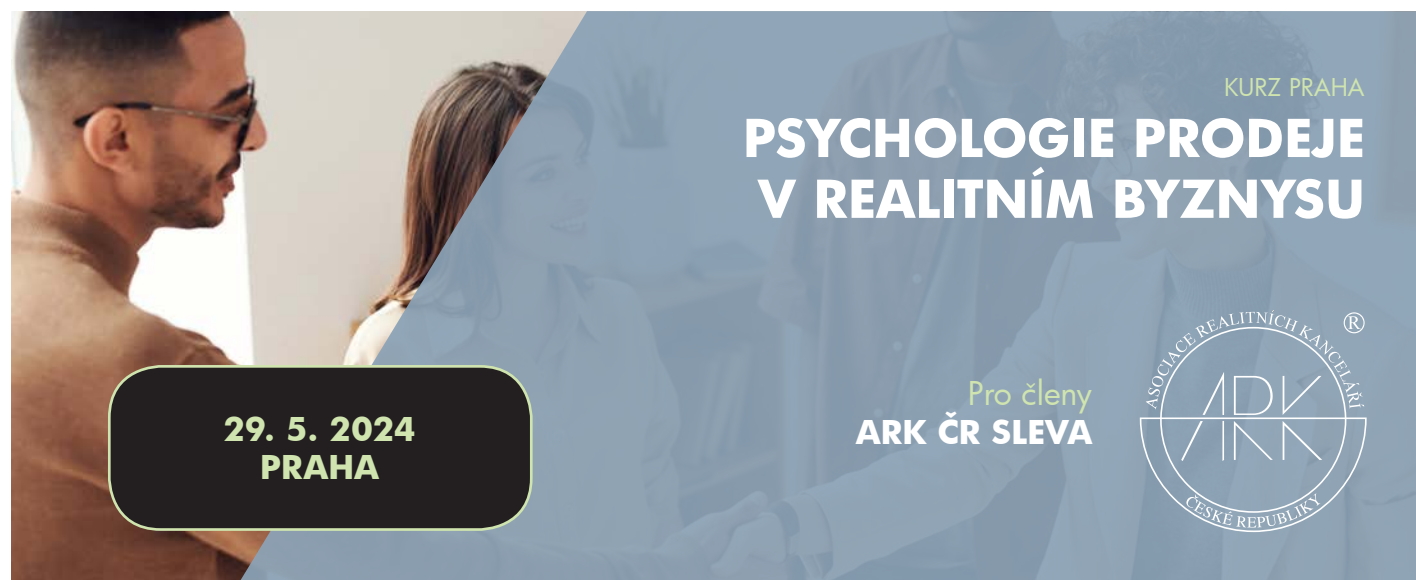
V rámci soutěžního dialogu na zajištění národního geoportálu územního plánování jednali zástupci resortu se třemi potenciálními dodavateli. V jeho průběhu měli účastníci možnost zadávací a smluvní podmínky upřesňovat, připomínkovat, navrhnout technické řešení nebo úpravy. Soutěžní dialog skončil teprve poté, co se na nich MMR jako zadavatel shodlo s účastníky. Výsledkem byly dvě kvalit-

ní nabídky, které vyhovovaly i cenou, resort se proto chystal vyhlásit vítěze soutěže. Třetí z účastníků dialogu, který sám nabídku nepodal, ale zadávací podmínky napadl u Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže (ÚOHS). Během soutěže přitom nenaznačoval, že by se k tomuto kroku chystal, v opačném případě by ani soutěžní dialog nemohl skončit. MMR proto nemohlo předpokládat a ani nezpůsobilo situaci, kdy řádně vysoutěžená společnost nemůže začít pracovat.

Vzhledem k možné délce řízení u ÚOHS a blížící se zákonné lhůtě pro spuštění geoportálu se resort rozhodl zakázku zadat napřímo. Smlouvy na vývoj a údržbu geoportálu včetně související hardwarové infrastruktury uzavřelo Ministerstvo pro místní rozvoj se společností Sevitech CZ. Celková hodnota smluv dosahuje zhruba 151 milionů korun bez DPH. MMR zakázku zadalo skrze jednací řízení bez uveřejnění (JŘBU) poté, co vyčerpalo všechny standardní možnosti. V rámci několika milníků se bude systém postupně rozšiřovat, tak aby veškeré povinné úkony, které stanovuje stavební zákon bylo možné od 1. 7. 2024 v geoportálu vykonávat. Agilní vývoj umožní pružně reagovat na možné komplikace a podněty, které se objeví během testování.

Zdroj: www.mmr.cz

Profesní vzdělávání



KURZ PRAHA

PSYCHOLOGIE PRODEJE V REALITNÍM BYZNYSU

29. 5. 2024 PRAHA

Pro členy
ARK ČR SLEVA

ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘŮ
ADK/INK
ČESKÉ REPUBLIKY

Daňová poradna

DOTAZ: Fyzická osoba vlastnila ideální polovinu pozemku od roku 2002. Druhou polovinu zdědila po bratranci v roce 2022. Celý pozemek prodala developerovi za velmi výhodnou cenu v roce 2023. Domnívá se, že příjem z prodeje je osvobozen od daně z příjmů fyzických osob. Je to tak?

ODPOVĚĎ: Polovina získaného příjmu je osvobozena od daně z příjmů fyzických osob, nezahrnuje se do daňového přiznání a nepodléhá další oznamovací povinnosti. Polovina z hlediska běhu zákonné desetileté lhůty osvobozená není, protože polovinu pozemku nabyl prodávající v roce 2022 zděděním nikoliv po osobě v přímé příbuzenské linii. Pokud však prodávající do konce lhůty pro podání přiznání za rok 2023 (2. 4. 2024, při vlastním elektronickém podání 2. 5. 2024, při podání daňovým poradcem 1. 7. 2024) oznámí správci daně, že konkrétní příjmem získanou částku věnuje na obstarání své bytové potřeby, jedná se o podmíněně osvobozený příjem. Pak má čas do 31. 12. 2024 proinvestovat minimálně polovinu získaného příjmu na svoji bytovou potřebu a příjem pak bude definitivně osvobozený. Pokud oznámení nepodá, příjem osvobozen není a uvede se v přiznání za rok 2023 do přílohy č. 2. Proti tomu může poplatník uplatnit ocenění zděděné poloviny pozemku podle zákona o oceňování majetku.

DOTAZ: Máme klientku, která v březnu 2019 koupila obchod – jiný nebytový prostor. Letos ho chce prodat a peníze za prodej použít na koupi bytu pro svoje osobní potřeby. Domníváme se, že příjem od daně z příjmů fyzických osob osvobozený není. Klientka tvrdí, že se o osvobozený příjem jedná, když získané

peníze použije na obstarání bytu.

ODPOVĚĎ: Protože klientka pořídila nebytovou jednotku před rokem 2021, platí pro ni pětiletý test na vlastnictví. Nic jiného. Podmíněné osvobození při investici do vlastního bydlení se vztahuje na bytové jednotky, rodinné domy a dále nemovité věci pořízené od ledna 2021. Podmínky pro osvobození tedy klientka nesplňuje, příjem zahrne do svého daňového přiznání. K němu může uplatnit výdaje ve výši nabývací ceny z roku 2019 a další výdaje spojené s opravami, technickým zhodnocením a výdaje spojené s prodejem (provize RK, inzerce apod.).

DOTAZ: Klient v roce 2020 zdědil pozemek. Na pozemku postavil dům o třech bytech, kdy náklady jsou 12 mil. Kč. Byty prodal za 19 mil. Kč v roce 2023. Podle našeho názoru by měl zaplatit daň z příjmu z částky 19 mil. minus 12 mil. minus cena pozemku z dědictví. Protože cena pozemku podle dědictvého řízení mezi tím výrazně stoupla, je možné ho přecenit?

ODPOVĚĎ: Vaše závěry z hlediska osvobození jsou správné, neuplynula lhůta pro osvobození. Dodám, že cena z dědictví by měla být stanovena podle zákona o oceňování majetku, ne jako tržní cena. Přecenění pro daňové účely není možné, vychází se z nabývací ceny z roku 2020.

DOTAZ: Obchodní společnost dostala výzvu od rejstříkového soudu, aby předložila účetní závěrky od roku 2008. Jaká je zákonná archivní lhůta pro účetní závěrky?

ODPOVĚĎ: Podle § 31 zákona o účetnictví se jedná o lhůtu 10 let počínaje koncem příslušného účetního období. Pokud však společnost neplnila své povinnosti a nezakládala do Sbírký listin příslušné výstupy, směřuje pravděpodobně rejstříkový soud k udělení pokuty, případně k dalším sankcím.

DOTAZ: Fyzická osoba podniká a musí vést podvojný účetnictví. Při žádosti o úvěr naráží na „metodiku“ bank, které chtějí znát celkové příjmy, celkové výdaje a dílčí základ daně z podnikání. Jinak poskytnutí úvěru odmítají. Ale ani na daňovém portálu přiznání takto vyplnit nejde, vyplňuje se pouze výsledek hospodaření jako celkový výsledek účetnictví za kalendářní rok. Jak z toho ven?

ODPOVĚĎ: Bohužel musím konstatovat, že s takovýmto případem jsem se setkal, když jsme školili pracovníky úvěrových oddělení některých bank a stavebních spořitel. Pravděpodobně si pracovníci úvěrových útvarů nedokážou přečíst účetní výkazy, které určité bance k žádosti o úvěr přikládáte. Přiznání je třeba zpracovat v některém z programů, které Vám umožní zde ř. 101 a 102 přiznání vyplnit. Doporučuji návštěvu daňového poradce.

DOTAZ: Může být příjem z prodeje nemovitosti u obchodní společnosti osvobozen od daně?

ODPOVĚĎ: Nemůže, výsledek transakce je součástí výsledku hospodaření a následně základu daně.

DOTAZ: V roce 2021 jsme s manželkou koupili relativně drahý nový osobní automobil. Odpisují ho mimořádnými odpisy, je tedy již odepisovaný. Nyní ho chceme vyřadit z obchodního majetku do soukromého užívání. Jaké to má daňové důsledky?

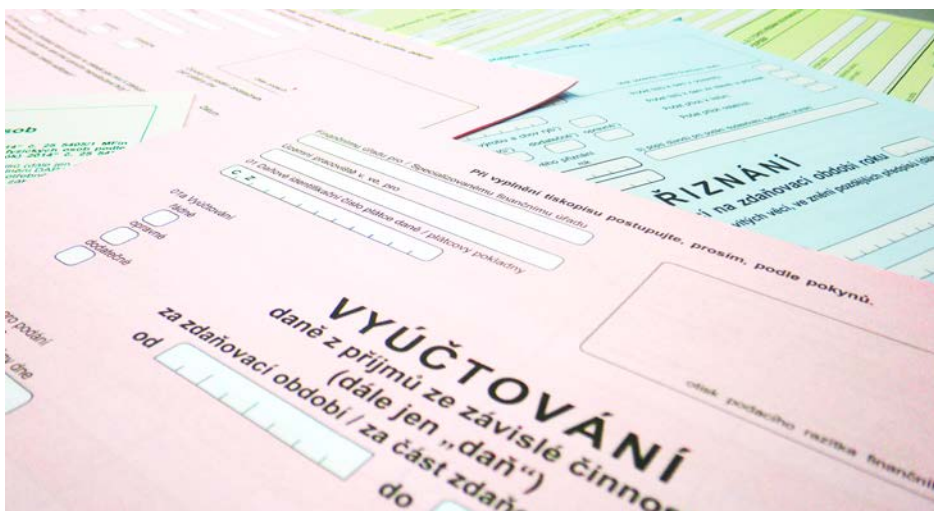
ODPOVĚĎ: Z pohledu daně z příjmů to nemá žádný důsledek v podobě dodanění. Z pohledu DPH předpokládám, že byl uplatněn nárok na odpočet daně při pořízení automobilu. V tom případě při vyřazení v roce 2024 bude vystaven doklad o použití a bude vyčíslena, přiznána a odvedena DPH z ceny obvyklé na trhu. Doporučuji precizně doložit toto ocenění.

DOTAZ: Prý už nemusí být při podání přiznání daňovým poradcem plná moc u správce daně do konce března?

ODPOVĚĎ: Ano, je to tak už pár let. Stačí, když plná moc bude kdykoliv do 1. 7. 2024 podána správci daně buď poplatníkem (datovou zprávou z vlastní datové schránky i bez vlastnoručního podpisu) nebo daňovým poradcem (podepsaná poplatníkem).



Ing. Petr Kout
daňový poradce



Nové obchodní příležitosti pro členy Asociace realitních kanceláří České republiky

O Igluu v našem magazínu píšeme již po několikáté, přičemž každý nový článek odkrývá další vrstvy této převratné platformy pro realitní trh. Po spuštění core systému pro RK Evropu máme nyní tu čest oznámit další velký krok v spolupráci Igluu s ARK ČR – spuštění pilotní verze MLS systému, který je exkluzivně dostupný pro členy ARK ČR. Od dubna se také otevírá přístup k novým a ověřeným realitním příležitostem pro naše uživatele.

Igluu překračuje běžná očekávání od klasických softwarových řešení na realitním trhu v České republice. Neposkytuje pouze exporty, práci s nabídkami či zájemci, ale stává se primárně realitním tržištěm. Makléřům nabízí přístup k ověřeným prodávajícím a kupujícím,

což značně rozšiřuje možnosti jejich podnikání.

Zároveň Igluu přináší inovace ve službách pro kupující. Makléřům dává nástroje, jak mohou kupujícím komplexně pomáhat – od vyhledávání přes inspekci nemovitosti až po smluvní dokumentaci a zajištění právního servisu. To

vše v prostředí MLS, kde se efektivně párují nabídky s poptávkami. MLS může přispět k růstu tržeb až o 60 %.

Igluu stojí na solidních základech třicetileté praxe v USA a Kanadě, kde je využívá přes 130 000 realitních makléřů. Nejde jen o další softwarové řešení, ale o komplexní platformu, která šetří čas i peníze. Velkým realitním kancelářím navíc Igluu nabízí k přestupu koordinaci migrace, školení, správné nastavení procesů a tipy na zvýšení efektivity a obrátu.

Od dubna můžete Igluu využívat skrze mobilní aplikaci pro iOS a Android, což ještě více usnadní práci makléřům v terénu a přinese dlouhodobou péči o klienty skrze klientskou zónu.

S Igluu a ARK ČR vstupujete do nové éry realitního trhu, kde inovace a přístup k ověřeným informacím otevírají dveře k novým příležitostem. Buďte s námi u toho!

- red -





#CASESTUDY

Díky MLS, více vašich klientů získá nový domov.

A vy si můžete zvýšit provizi až o 60%

Když pomůžeme člověku k novému domovu, je to super. Ale co když existuje způsob, jak udělat z jednoho obchodu 3 a získat tak výrazně vyšší provizi?

A přesně v tom je MLS výjimečné. Umožní vám totiž nalézt nemovitost v MLS pro zájemce, kteří nebyli úspěšní při koupi vaší nemovitosti. A následně získat odměnu za jejich zastupování.

*Výpočet je pouze orientační. Uvedená situace slouží jako u nemovitosti za 3,6 mil. s hypotékou za 3 mil.

bez MLS		s MLS
159.000 Kč	Celková provize	261.000 Kč
144.000 Kč	Provize z prodeje vaší nemovitosti (4%)	144.000 Kč
1 kupující	Počet kupujících	3 zájemci
-	Provize ze zastupování kupujícího (1%)	72.000 Kč (od 2 kupujících)
15.000 Kč	Provize z tipaření hypoték (0,5%)	45.000 Kč



ASOCIACE
REALITNÍCH KANCELÁŘÍ
ČESKÉ REPUBLIKY

Koupě pozemku s projektem a stavebním povolením. Jaké to má výhody a jaká úskalí?

20.3.2024 - Stává se to, člověk zakoupí pozemek, nechá si vypracovat projekt pro rodinný dům, požádá o stavební povolení – a pak je všechno jinak. Osobní poměry se často během několika měsíců či roku změní natolik, že stavba již nepřipadá v úvahu. Prodej stavebního pozemku i s projektem se proto dnes nabízí zcela běžně. Jaké to má výhody a jaká úskalí?

Když vám projekt vyhovuje, jde všechno rychle

Realitní kanceláře často nabízejí i dům v rozestavěném stavu, či alespoň se základovou deskou. Než vůbec zahájíte kupní proces, důkladně si prostudujte projekt. V této fázi již nepůjde dělat žádné podstatné změny. Pokud jste spokojeni, bude cesta k novému bydlení poměrně rychlá.

Právo stavby se neváže k osobě, na kterou je vystavené stavební povolení. Ale přechází s koupí pozemku na nového vlastníka. A tak i když je na stavebním povolení a na projektu jméno původního majitele, můžete ihned po zápisu do katastru nemovitostí pokračovat v započaté stavbě nebo začít stavět dle zakoupeného projektu. Nic se neohlašuje ani na stavební úřad. Teprve až při kolaudaci si stavební úřad dle katastru nemovitostí „přiřadí“ ke stavbě nového vlastníka.

V případě změn v projektu je třeba kontaktovat autora

Pokud je na projekt již vydáno stavební povolení, lze pokračovat ve stavbě s tím, že se na stavební úřad nahlásí v průběhu stavby či při kolaudaci drobné úpravy. Změny však musí být opravdu jen drobné. Především se nesmí změnit půdorysný či výškový rozsah stavby, nesmí se zasahovat do nosných konstrukcí a nemůže se také změnit vzhled stavby.

Pokud jde o drobné změny, například že se obývací prostor přepaží tak, aby vznikla samostatná kuchyň, či se prostor pro komoru využije na jiný účel, nebude to mít podstatný vliv na projekt ani vzhled stavby jako takové. Každopádně je vhodné kontaktovat projektanta a alespoň s ním tyto záležitosti konzultovat. Při podstatnějších změnách, kdy bude třeba provést změny v projektu, je to právě on, který tuto změnu provede. Jestliže byste změnu v rámci úspor zadali třeba svému známému, mohl by původní projektant

namítat neoprávněné zasahování do díla, které je chráněno autorským zákonem.

Jestliže si nejste jisti, že projekt je pro vás vhodný

Drobné změny, jak jsme je zmínili výše, znamenají, že nelze měnit půdorys domu. Nejde tedy stavbu „natáhnout“ na jakoukoli světovou stranu, i kdyby to dispozice pozemku umožňovaly. A nejde jej ani zvýšit o další patro. Každý projekt je důkladně propočítán dle návrhu stavebního materiálu, a samozřejmě i statika domu je konstruována na určitý typ. Pokud tedy půjde o přízemní bungalov, nevyženete jej „o štok výš“.

Podstatné změny znamenají kompletní přepracování projektu. Ovšem v dnešní době, kdy stavební firmy nabízejí stovky typových projektů, a navíc jsou k dispozici projektanti pro zpracování individuálního návrhu, je spíše lepší řešit pak koupi pozemku s tím, že stávající projekt nebudete potřebovat. Ovšem platit projekt, který nevyužijete, není právě finančně výhodné. Ale to už je na dohodě s původním vlastníkem, zda nakonec nezvolíte jiný pozemek bez projektu nebo vlastník bude ochoten ustoupit od prodeje projektu jako součásti kupní transakce.

Pokud zakoupíte pozemek s projektem, který má již stavební povolení, ale tento projekt nevyužijete, bude třeba s novým projektem zajít na stavební úřad a projít stavebním řízením. Avšak v případě, že původní projekt využijete, můžete navázat na předchozího majitele a plynule pokračovat v realizaci stavby.

Zdroj: www.realitymorava.cz

Profesní vzdělávání

ONLINE

DAŇOVÉ MINIMUM PRO REALITNÍ MAKLÉŘE

**16. 5. 2024
ONLINE**

Pro členy
ARK ČR SLEVA



VÍCEDENNÍ KURZ BRNO

REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATEL

**26. 8. – 17. 9. 2024
BRNO
ZKOUŠKY
30. 9. – 2. 10. 2024**

Pro členy
ARK ČR SLEVA



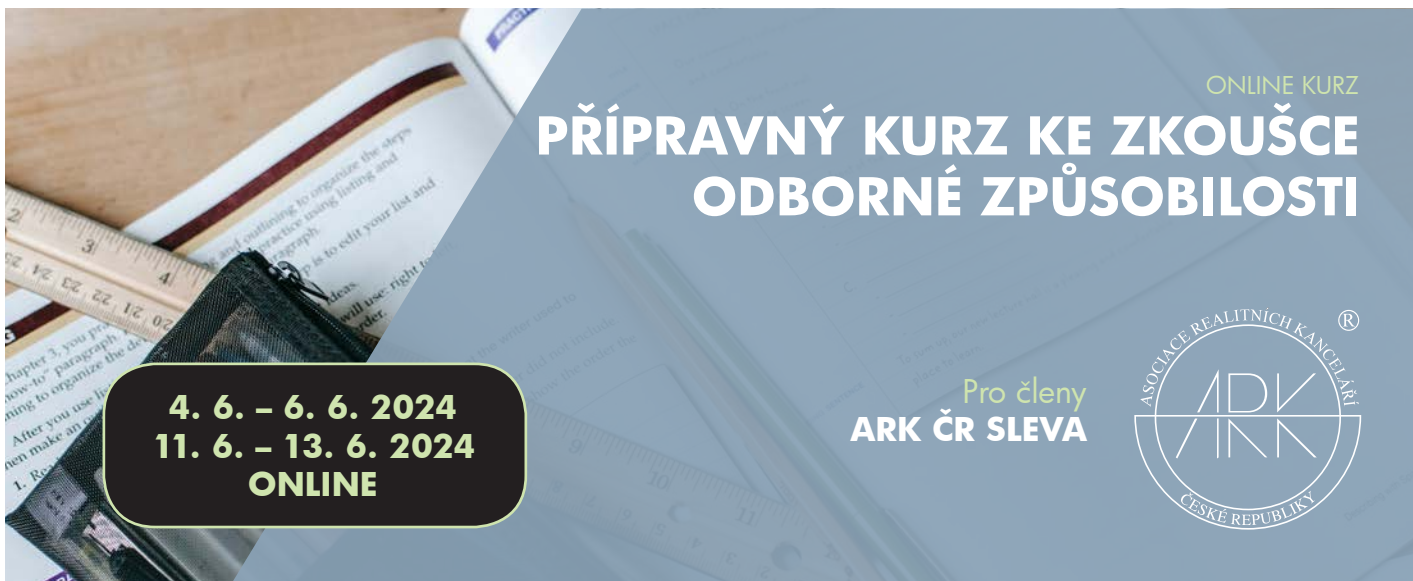
VÍCEDENNÍ KURZ PRAHA

REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATEL

**8. 10. – 6. 11. 2024
PRAHA
ZKOUŠKY
7.; 8. a 11. 11. 2024**

Pro členy
ARK ČR SLEVA





ONLINE KURZ

PŘÍPRAVNÝ KURZ KE ZKOUŠCE ODBORNÉ ZPŮSOBILOSTI

4. 6. – 6. 6. 2024
11. 6. – 13. 6. 2024
ONLINE

Pro členy
ARK ČR SLEVA



Využívejte všech výhod členství v Asociaci realitních kanceláří České republiky

Naše průzkumy na českém trhu nemovitostí potvrdily, že se klienti stále více obracejí 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 dozorčí 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)

Členové ARK ČR mají možnost zapojit se do pilotní verze projektu MLS společnosti Igluu. Systém umožňuje usnadnění a zrychlení

obchodní spolupráce mezi členy asociace a přispívá tak ke zvýšení obratu realitních kanceláří zapojených do systému. Viz též článek na straně 7 tohoto vydání Realitního magazínu.

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

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



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

Zajímavé články

- Nový hit: byznys s podíly v nemovitostech. Lidé kvůli vidině zbohatnutí riskují střechu nad hlavou; HN; 20.3.24
- Nová budova v centru Prahy nabídne nejen byty, ale i další pasáž; 27.3.; novinky.cz;
- Tančící dům a pak už skoro nic. Praha se zatím odvážné architektuře brání; 31.3.; aktualne.cz;
- Bytové nemovitosti v Německu loni zlevnily nejvíce od počátku tisíciletí; 22.3.; aktualne.cz
- Kruchy bank přijdou. Novou hrozbou jsou poloprázdné kancelářské budovy; 28.3.; ekonom.cz



Profesní vzdělávání



VÍCEDENNÍ KURZ PRAHA

VÝKON SPRÁVY NEMOVITOSTÍ

Pro členy
ARK ČR SLEVA



**23. 4. – 25. 4. 2024
PRAHA**

Realitní magazín ARK ČR

měsíčník
4/2024

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!

