

REALITNÍ MAGAZÍN



ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘŮ
ČESKÉ REPUBLIKY

Od starého k novému: Proč realitní firmy přecházejí na Igluu

Nová revoluční platforma Igluu přináší zásadní inovace do realitního sektoru, které zefektivňují práci makléřů a nabízejí klientům vylepšené služby. S možností digitální transformace, integrace finančních služeb a automatizace procesů se Igluu stává preferovanou volbou pro přední realitní kanceláře a nabízí makléřům nové obchodní příležitosti. Jaké jsou klíčové výhody a jaké změny přináší makléřům oproti tradičním systémům? Na to se zaměříme v nadcházejícím rozhovoru s Martinem Muchou, spoluzakladatelem platformy Igluu.

Martine, můžete nám vysvětlit, jaké jsou klíčové výhody nového systému Igluu oproti starému řešení?

Nový systém má samozřejmě všechny tradiční funkce, na které jsou dnes realitní makléři zvyklí, exporty na realitní portály, práci s nabídkami nemovitostí a mnoho dalšího. To ale není nic nového. Novinkou je však práce s kupujícími, která je pomalu na vzestupu a má potenciál výrazně zvýšit obrát skrze nové, kvalitní služby. Integrujeme také finanční a pojišťovací služby a automatizujeme realitní transakce, čímž vytváříme hodnotu pro klienty realitních kanceláří. Igluu také nabízí dlouhodobou péči o stávající zákazníky prostřednictvím naší zákaznické zóny. Systém je vytvořen nejen pro přicházející generaci zájemců o bydlení, kteří jsou digitální a očekávají bezproblémové, bezpapírové a jednoduché transakce a komunikaci. Věřím, že i to patří mezi hlavní důvody,

proč velké realitní sítě jako je RK Evropa, Century21 nebo ERA opouštějí dosavadní řešení a přechází na Igluu, aby podpořily svoje franšizanty, makléře a pomohli jim zvýšit příjmy.

Jaké konkrétní výhody představuje Igluu pro makléře, kteří jsou již zvyklí na starý systém?

Svět je složitý, technologie se neustále mění a je těžké s nimi držet krok. Igluu představuje technologickou transformaci na pár kliků – udržuje realitní profesionály relevantní a pozvedá jejich profesi. Chápeme, že je to velký krok do neznáma. Představme si to jako přechod ze starého tlačítkového telefonu na chytrý telefon. Jako při každé změně systému, i přechod na Igluu doprovázely obavy a rozladěnost z potřeby naučit se pracovat v novém uživatelském rozhraní. Věřím ale, že výhody nového systému, které se uživatelé postupně

učí využívat, nechají obavy a frustraci rychle za námi.

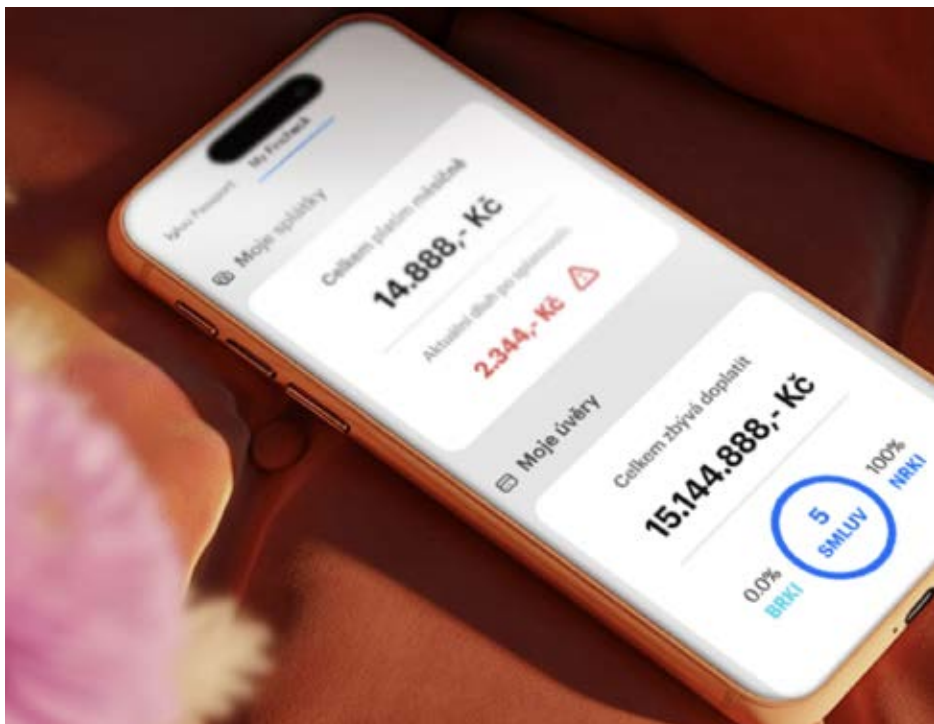
Mezi konkrétní výhody patří: digitální transformace – práci jsme udělali za naše zákazníky, mohou jednoduše převést všechna svá data na několik kliknutí a během pár dní jsou v provozu. BankID – digitální podpisy, AML identifikace, digitální identita, naši zákazníci nemusí platit akivační poplatky 30 000 Kč, je to již součástí našeho programu. Webové stránky – zákazníci mohou nadále používat své stávající webové stránky nebo požádat tým Realco, aby jim nabídl nové moderní řešení. Migrace navíc nemá žádný dopad na jejich e-mail, hosting atd. Poskytujeme podporu, školení na týdenní bázi (osobně i online). Neustále inovujeme a nabízíme nové funkce a služby, které jsou již zahrnuté v ceně, neúčtujeme si poplatky za každý nový požadavek. Prostřednictvím Igluu rovněž poskytujeme realitním makléřům nové obchodní příležitosti, které jim umožňují zvýšit jejich příjmy i o více než 30 %. Poskytujeme také vzdělávací semináře a workshopy a radíme s optimalizací procesů.

Aktuálně probíhá na Igluu migrace několika velkých realitních společností. Plánujete získávat a implementovat zpětnou vazbu od makléřů během této migrace?

Zpětná vazba od našich zákazníků byla, je a bude vždy velmi důležitá. Stále je co zlepšovat a my jsme „posedlí zákaznickým zážitkem“. Sbíráme zpětnou vazbu od velkého počtu uživatelů a snažíme se pro ně vytvářet komplexní řešení. V průběhu května se například osobně setkáme s uživateli, abychom pochopili jejich současné potřeby a budoucí očekávání. Není náhodou, že náš software a služby, které jsou považovány za jedny z nejinnovativnějších v Severní Americe, využívá v současné době přibližně 130 tisíc realitních profesionálů a naše skupina působí na trhu již více než 30 let.

Jaká je dosavadní zpětná vazba od makléřů, kteří již systém využívají?

Věřím, že jsou s naším pokrokem spokojeni. Největší nadšení vyvolávají nové příležitosti a možnosti, které systém přináší. Například tento měsíc, kdy jsme našim makléřům předali příležitosti za téměř 200 milionů korun, a to jsme teprve na začátku. V současné době také přidáváme pojištění realitních zprostředkovatelů pro naše uživatele, aby nemuseli vyřizovat žádné papírování ani agendu na MMR. V průběhu května oznámíme nové služby, které dále zjednoduší administrativu a vrátí našim uživatelům drahocenný čas, aby se mohli soustředit na to, co je důležité.



Pokračování na str. 2

Od starého k novému: Proč realitní firmy přecházejí na Igluu

Pokračování ze str. 2

Jak bylo již zmíněno, aktuálně probíhá migrace velkého množství makléřů ze systému Realko.cz na platformu Igluu. Jaká pro vás byla největší technická nebo organizační výzva?

Technologickou výzvou pro nás bylo zmapovat všechna data a transformovat je do mezinárodního standardu RESO. Další výzvou je export a reexport všech nemovitostí na realitní portály. Nejdůležitější však pro nás bylo připravit a citlivě pomoci našim zákazníkům přejít na zcela nový systém poté, co byli dlouhá léta zvyklí na původní řešení bez větších změn uživatelského rozhraní po velmi dlouhou dobu. Chvilí trvá, než se zaškolí a naučí se pracovat s novým moderním systémem. Jakmile si jej osvojí, jsou příjemně překvapeni jednoduchostí, mírou automatizace a novými možnostmi. Těto výzvě rozumíme a jsme tu pro úspěch našich uživatelů.

Můžete nám sdělit, jaký cenový model nabízáte stávajícím klientům společnosti Realko, kteří přecházejí na platformu Igluu?

Naše cenová nabídka je rozdělena do tří kategorií: pro individuální použití, pro malé a střední makléřské společnosti a pro velké, franšizové řešení. Samostatně nabízíme řešení

pro developery. Naším cílem není být nejlevnější na trhu, ale přinášet makléřům nástroj, který jim nejen usnadňuje práci, ale také nabízí příležitosti k obchodnímu růstu. Igluu účtuje měsíční poplatek za uživatele. Naše měsíční poplatky začínají na 549 Kč za uživatele a všichni uživatelé Realka mají možnost využít zvýhodněné ceny. Zohledňujeme případné velké cenové skoky a individuálně pracujeme na poskytování přechodných řešení, abychom našim zákazníkům pomohli. Připravujeme také partnerskou spolupráci, kdy makléři budou moci získat náš systém zdarma v rámci nových balíčků. Více bude oznámeno v průběhu června.

Jak reagujete na obavy uživatelů o ochraně dat spojených s migrací na Igluu a jaké konkrétní technologie a postupy používá Igluu k zajištění ochrany osobních a obchodních dat klientů?

Lidé se obávají o bezpečnost svých dat, což je pochopitelné. Igluu je spoluvlastněno bankou s vysokou mírou regulace (ČSOB), řídíme se tedy velmi přísnými pravidly a pokyny pro ochranu osobních a obchodních údajů. Igluu se řídí evropskými předpisy a standardy na ochranu dat svých klientů a kontinuálně se stará ono to, aby využívalo adekvátní technologie umožňující data klientů v kyberprostoru chránit. Řídíme se mezinárodními standardy a věříme, že naši uživatelé mohou v noci klidně spát.

Jak byste definoval MLS a jaké přínosy přináší tento systém realitním makléřům?

MLS je systém umožňující spolupráci realitních makléřů založený na jednotných a férových pravidlech. Na základě našich mezinárodních zkušeností má MLS potenciál výrazně snížit provozní náklady, zvýšit efektivitu a vytvořit nové obchodní příležitosti v podobě nových a profesionálnějších služeb. Ve spolupráci s Asociací realitních kanceláří České republiky (ARK ČR) jsme vyvinuli první skutečný systém MLS založený na dohodnutých tržních pravidlech spolupráce mezi konkurenčními makléřskými společnostmi. Náš systém je otevřený a každý člen ARK ČR se může zapojit v rámci MLS nebo požádat svého poskytovatele technologií o připojení prostřednictvím API.

Jaká je vaše vize pro rozvoj Igluu v následujících letech a jaké další funkce nebo vylepšení plánujete představit?

Věříme, že technologie a generace mladých lidí během tohoto desetiletí výrazně změní současný způsob realitních transakcí – budoucnost bude jednoduchá, rychlá a přizpůsobená individuálním potřebám zájemců o bydlení. Naším cílem je dobře sloužit našim zákazníkům a rozvíjet dál naše technologie a služby tak, abychom umožnili vyřešit vše na naší platformě jednoduše, rychle, transparentně a bezpečně, ve stále měnícím se světě.

- red -

Profesní vzdělávání

KURZ PRAHA

PSYCHOLOGIE PRODEJE V REALITNÍM BYZNYSU

Pro členy ARK ČR SLEVA

29. 5. 2024 PRAHA

ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ ARK ČR ČESKÉ REPUBLIKY

Jaké jsou právní dopady pronajímání bytu na Airbnb?

Nejvyšší soud odpověděl na dlouho pokládanou otázku, zda se může pronajímatel bránit v případě, že nájemce nabízí byt na platformách typu Airbnb nebo Booking ke krátkodobým pronájmům. Mnoho pronajímatelů má s tímto jednáním svých nájemců problém s ohledem na případné škody v bytě nebo obtěžování sousedů v domě. V rozsudku¹ se Nejvyšší soud pronajímatelů zastal.

Skutkový stav judikátu

Nájemce žaloval pronajímatele bytu, se kterým měl uzavřenou smlouvu o nájmu bytu na dobu neurčitou. Podle této smlouvy **mohl nájemce bez dalšího přenechat byt do podnájmu jiné osobě**. Nájemce se tedy domníval, že může byt nabízet ke krátkodobému ubytování a pronajímal jej přes portály Booking a Agoda.

Sám nájemce navíc pronajímatele na tyto své podnikatelské aktivity upozornil, když během covidu požádal o odpuštění nájmu, protože nemá zrovna možnost ubytovávat turisty. To se pronajímateli nelíbilo, nicméně ochrana nájemců bytu v občanském zákoníku je relativně přísná a pronajímatelé mají pevně dané důvody, kdy mohou ukončit smlouvu s nájemcem. Jedním z důvodů ukončení nájemní smlouvy pronajímatelem bytu je hrubé porušování povinností nájemce.

Pronajímatel tedy dopisem nájemci nájem vypověděl s odkazem na ust. § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku, tedy pro **hrubé porušení povinností nájemce** s tříměsíční výpovědní dobou.

Nájemce se proti výpovědi nájmu bránil žalobou. Žalobu na neplatnost výpovědi však zamítl soud prvního i druhého stupně a nájemce nepochodil ani s dovoláním u Nejvyššího soudu.

Účel nájmu bytu

Pronajímatelé mohou mít s nájemci, kteří byt využívají na platformách typu Airbnb, problém. Nežřídká si totiž na hlučné turisty stěžují sousedé a navíc jistě hrozí vyšší riziko poškození vybavení bytu. Pronajímatel se tak u soudu bránil tím, že nájem bytu má sloužit k uspokojení bytových potřeb. Pokud v bytě nikdo dlouhodobě nebydlí a slouží pouze k rekreaci, nenaplnuje se tím účel sjednaný smlouvou.

Nájemce se naopak bránil tím, že účel nájmu bytu by neměl být brán rigidně a že v dnešní době může být bydlení zprostředkováno i krátkodobě např. přes Airbnb.

Soudy nájemci však nedaly zapravdu. **Předpokladem ochrany nájemce totiž je, že pronajatý byt užívá k bydlení**. Pokud byt užívá k podnikatelským účelům a přenechává jej

¹ Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1128/2023 ze dne 26.09.2023

k rekreaci třetím osobám, porušuje tím své povinnosti a dle intenzity lze toto porušení hodnotit i jako hrubé.

Podle soudu bylo v pořádku i to, že nájem byl vypovězen bez předchozí výzvy ke zdržení se nabízení bytu ke krátkodobým pronájmům. Pokud je totiž výpověď učiněná s výpovědní dobou, nemusí jí předcházet výzva k nápravě. **Postačí, že porušení povinností nájemce trvá ke dni doručení výpovědi**.

Nejvyšší soud považuje za stěžejní to, že nájem bytu slouží k tzv. „bytové potřebě“, kterou již v minulosti definoval Ústavní soud jako zajišťování potřeb člověka jak v materiální, tak psychické rovině. Mezi to rozhodně nepatří rekreační pobyt turistů. Zároveň soud zhodnotil, že nájemce je sice chráněn řadou závazných ustanovení občanského zákoníku, ale na druhou stranu musí také dodržovat stanovené povinnosti.

Úprava občanského zákoníku o nájmu bytu (§ 2235 a násl. OZ) se tak vůbec nepoužije ve vztahu k nájemci, který si prostor pronajme jen za účelem ubytování.

Intenzita porušení

Nejvyšší soud však nechal prostor pro úvahu, protože **hrubým porušením povinností nájemce nemusí být každé poskytování bytu k ubytování**. Záleží na rozsahu takového pronajímání a na dopadech tohoto užívání bytu (např. zda tímto jednáním trpí sousedé apod.). Až v případě, že pronajímání bytu přes portály typu Airbnb významně obtěžuje sousedy z okolních bytů nebo je zjevně velmi časté, jedná se o důvod pro výpověď nájmu.

Nejvyšší soud dovodil, že pokud je byt pronajímán turistům v řádu několika měsíců a dominantním účelem užívání bytu je právě jeho poskytování pro rekreaci, pak už jde o natolik intenzivní porušení povinností, že je výpověď nájmu na místě.

Nebylo přitom vůbec podstatné, zda činnost nájemce byla či nebyla podnikáním ve smyslu § 420 občanského zákoníku, jde o faktický stav.

Co když byt na Airbnb pronajímá vlastník bytu?

I vlastníci bytu však mohou mít problém,

pokud jej pronajímají na Airbnb nebo na podobných platformách. Pronajímání bytu turistům totiž mnohdy vadí sousedům, kteří si často stěžují na hluk.

Podle ombudsmana² je pronajímání bytu ve stavbách určených pro trvalé bydlení ke krátkodobým rekreačním účelům v rozporu s kolaudačním rozhodnutím.



Na základě podnětu tak mohou tuto situaci efektivně řešit i stavební úřady. Ve spolupráci s živnostenským úřadem nebo policií může být prověřeno i při neohlášené prohlídce jak je byt užíván. Ombudsman přitom podobně jako Nejvyšší soud ve zmiňovaném judikátu argumentuje tím, že účelem nájmu bytu není ubytování turistů, ale trvalé bydlení.

Ombudsman tak stavebním úřadům doporučil spolehnout se i na svědecké výpovědi sousedů v domě. Pokud bude prokázáno, že byt je užíván ke krátkodobým pronájmům a přitom není kolaudován jako stavba pro ubytování, **může podle ombudsmana stavební úřad zakázat v konkrétních případech poskytování krátkodobého ubytování v bytě**.

Vlastníci bytu, kteří by i nadále chtěli poskytovat byt k ubytování, by tak museli požádat o rekolaudaci. Ta však často nebude možná např. s ohledem na územní plán.

Závěrem

Poskytování bytu pro účely rekreace turistů je dlouhodobě diskutovaným tématem. Nyní je však alespoň situace jasnější pro pronajímatele, kteří mohou vypovědět nájem nájemci, který poskytuje ve větším rozsahu byt přes Airbnb či podobné platformy.

Ochrany se díky stanovisku ombudsmana mohou dovolávat i sousedé, které ruší v domě fungující ubytování. Pokud není byt zkolaudován k poskytování ubytování, může takové využívání bytu zakázat stavební úřad.

JUDr. Kateřina Krahulíková
advokátka

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



² Tisková zpráva veřejného ochránce práv ze dne 02.04.2024, dostupné zde: https://www.ochrance.cz/aktualne/byty_zkolaudovane_k_trvalemu_bydleni_nelze_vyuzivat_pro_kratkodobe_ubytovaci_sluzby/

Daňová poradna

DOTAZ: Jak se pro účely daňových zákonů oceňují věcná břemena?

ODPOVĚĎ: V zákonu o daních z příjmů, pokud je třeba ocenit věcné břemeno, se zákon odkazuje na zákon o oceňování majetku. Zákon o daních z příjmů v této souvislosti používá pojem „cena určená“. Nejčastější forma ocenění je podle znaleckého posudku. U daně z příjmů fyzických osob existuje navíc speciální ustanovení v § 3, které řeší ocenění nepeněžního příjmu ve výši pětinásobku hodnoty ročního plnění, pokud příjem spočívá v jiném majetkovém prospěchu, jehož obsahem je opakující se nebo trvající plnění na dobu neurčitou, na dobu života člověka nebo na dobu delší než 5 let.

Zákon o DPH zajímají pouze plnění „dodání zboží“ a „poskytnutí služby“, a to za podmínky, že se jedná o plnění v rámci ekonomické činnosti osoby povinné k dani (zejména podnikatel), místo plnění je v tuzemsku a plnění je za úplatu. Za službu se považuje mj. zřízení, trvání a zánik věcného břemene. Je-li zřízeno k nemovité věci na území ČR, považuje se jeho trvání za nájem, jsou-li splněny další znaky nájmu (úplatnost, nemožený přístup oprávněné osoby a toto právo jiná osoba nemá). Zákon o dani z nemovitých věcí se věcnými břemeny nezabývá.

DOTAZ: Už fungují oznamovací povinnost vůči finanční správě v oblasti poskytování ubytovacích služeb?

ODPOVĚĎ: Ano, od letošního roku provozovatelé digitálních platforem, včetně například Airbnb a booking.com oznamují částky vyplacené ubytovatelům. Finanční správa na základě toho začala prověřovat, jestli poskytovatelé ubytování jsou registrováni jako plátcí DPH nebo alespoň jako identifikované osoby. Posílají výzvy ke splnění registrační povinnosti.

DOTAZ: Dva podnikatelé uzavřeli smlouvu o společnosti podle občanského zákoníku. Po-

skytují služby převážně občanům, neplátcům DPH. Jejich společné příjmy brzy přesáhnou 2 mil. Kč. Musí se stát plátcí DPH?

ODPOVĚĎ: Na rozdíl od minulosti, kdy měl český zákon DPH, v rozporu s evropskou směrnicí k DPH, speciální ustanovení pro takovéto společné činnosti, se nyní správně posuzuje každý ze společníků společnosti (dříve sdružení bez právní subjektivity) samostatně. Ve smlouvě se oba společníci dohodli na dělení společných příjmů a výdajů. Každý si tedy posoudí příjmy, které mu ze společnosti plynou podle smlouvy. V dotazu jsou zmíněny společné příjmy, blížíci se 2 mil. Kč, ale jednotliví společníci určitě budou mít méně a povinná registrace k DPH jim tedy v dohledné době nehrozí. Pro úplnost podotýkám, že pro registraci plátce je rozhodující výše obrátu. Obrát nemusí být totéž co dosažené příjmy.

DOTAZ: Fyzická osoba podniká. Od roku 2024 vstoupila do paušálního režimu, do prvního pásma. K 31. 12. 2023 eviduje dvě nezaplacené pohledávky, z roku 2022 a z roku 2023. Projeví se někde tyto pohledávky?

ODPOVĚĎ: Ať již fyzická osoba v roce 2023 vedla daňovou evidenci, nebo uplatnila výdaje procentem z příjmu, musí za rok 2023 upravit základ daně v podobě připočtení hodnot neuhrazených pohledávek k dílčímu základu daně z podnikání. Hodnota uvedených pohledávek ovlivní i vyměřovací základy u zdravotního a důchodového pojištění.

DOTAZ: Dočetla jsem se, že při ukončení nájmu musí fyzická osoba zdanit nezaplacené pohledávky. Prodala jsem v letošním roce bytový dům, u kterého eviduji pohledávky z nezaplaceného nájemného. Za získané peníze jsem si mj. koupila dva byty, které pronajímám. Je toto situace, kdy bych měla pohledávky dodanit? Kde se vlastně uvedené pohledávky evidují, kde je může správce daně ověřit?

ODPOVĚĎ: Ukončení nájmu se musí posuzovat jako ukončení získávání příjmů z nájmu

podle § 9 zákona o daních z příjmů. To však u Vás nenastává, protože budete mít za letošní rok příjmy z pronájmu bytů. Pohledávky evidujete pouze Vy jako poctivá poplatnice daně z příjmů a správce daně si je může zkontrolovat jedině u Vás.



DOTAZ: Může fyzická osoba uplatnit u vozidla, které v souvislosti s pronájmy nemovitých věcí používá, paušální výdaj na dopravu? Může v souvislosti s tímto vozidlem uplatnit ještě nějaké výdaje?

ODPOVĚĎ: Paušální výdaj na dopravu může uplatnit i fyzická osoba s příjmy z nájmu, je-li vlastníkem vozidla, nebo je-li vozidlo najaté. Předpokládám, že půjde o krácený paušální výdaj na dopravu ve výši 80 % základní sazby, protože poplatník vozidlo používá i pro své soukromé potřeby. Za každý kalendářní měsíc použití vozidla činí krácený paušální výdaj 4 000 Kč, za celý rok tedy až 48 000 Kč. Současně lze uplatnit 80 % i z dalších výdajů – z ročního odpisu auta, z opravy, z dálničního poplatku apod.

DOTAZ: Budeme pronajímat náš pozemek k parkování vozidel zájemců. Jaká sazba DPH se uplatní u dlouhodobého parkování a jaká u parkování v řádu hodin v průběhu jednoho dne?

ODPOVĚĎ: U nájmu prostor a míst k parkování vozidel (pod střechem i venku) se podle § 56a zákona o DPH uplatní vždy základní sazba daně 21 %. Rozhodující v tomto případě je účel nájmu – „k parkování vozidel“. Není rozhodující, na jak dlouhou dobu. Při nájmu k jiným účelům by se postupovalo podle obecných pravidel § 56a zákona o DPH.

Ing. Petr Kout
daňový poradce

ONLINE

DAŇOVÉ MINIMUM PRO REALITNÍ MAKLEŘE

16. 5. 2024
ONLINE

Pro členy

ARK ČR SLEVA



Kdy je nejlepší předat nemovitost novému vlastníkovi

29.4.2024 - Předání nemovitosti po prodeji je konečnou fází celého prodejního procesu. I tento akt má své náležitosti a je dobré je v zájmu obou stran dodržet, aby se prodávající i kupující rozešli v dobrém. Jestliže předávací akt podceníte, zvláště prodávající straně to může přinést v budoucnu nejednu těžkost.

Termín k předání nemovitosti by měl být jasně stanoven v kupní smlouvě. Existují tři možné termíny předání. Obvykle se nemovitost **předává poté, co je na katastru nemovitostí zapsán nový vlastník** – kupující. Většinou tímto dnem započíná běžet pěti až desetidenní lhůta pro předání.

Druhou možností je navázat termín předání na **den připsání peněz na účet prodávajícího**. Používá se obdobná lhůta jako v prvním případě, tedy pět až deset dnů. Podmínkou pro tento typ předání je zvolit bezpečnou úschovu kupní ceny, která zaručí, že ihned po převodu budou prostředky uvolněny a zaslány na účet prodávajícího a nedojde k další prodlevě.

Někdy se používá pro předání nemovitosti **termín navázaný již na doručení kupní smlouvy na katastr nemovitostí**. Tento způsob se dle makléřů využívá zvláště v případech, že je byt či dům již neobydlený a prodávající ho

chce předat co nejdříve, aby nemusel platit poplatky spojené s vlastnictvím. Nevýhodou ovšem je, že převod na katastru ještě neproběhl a může dojít k nějakému zádrhelu, kvůli kterému se převod neuskuteční. Pokud jsou obě strany v rukou právníka či dobrého makléře, je tento stav málo pravděpodobný, ale i tak nelze s jistotou předvídat, že prepis proběhne zdárně.

Je důležité vědět, že až **dnem předání nemovitosti přechází na nového majitele odpovědnost za škody** na nemovitosti, včetně případných nákladů souvisejících například s pojistnou událostí. Do té doby, i když je nemovitost již zapsána v katastru na nového vlastníka, odpovídá za nemovitost bývalý majitel, resp. prodávající.

Dnem předání přechází nemovitost a veškeré zařízení na nového vlastníka, včetně veškerého vybavení, které k tomuto dni v nemo-

vitosti je. Zde je třeba, aby makléř upozornil na tuto situaci prodávajícího. Někteří z nich **mohou být liknaví**, a zvláště u větší nemovitosti se mohou snažit domluvit s kupujícím, že si část věcí vystěhují později. Doporučuje se nic takového do smlouvy nezanášet a opravdu si nemovitost fyzicky převzít se vším, co v ní je a co k ní patří. Prodávající dostane své peníze a již by neměl mít od té doby do nemovitosti přístup.

Předávací protokol nemá žádnou zákonem danou formu, ovšem pokud jste kupovali nemovitost prostřednictvím realitního makléře, každá kancelář má vzory, do nichž doplní vše potřebné. Každopádně je třeba tento doklad považovat za velmi důležitý a nezapomenout na žádný detail.

Kromě základních údajů o předávajícím a přebírajícím má obsahovat veškeré údaje o nemovitosti tak, jak jsou specifikované již v kupní smlouvě. Dále **je třeba doplnit veškeré předávané vybavení**. To sice obsahuje již kupní smlouva, ale je třeba si je znovu zkontrolovat. Zvláště u spotřebičů prověřit jejich funkčnost, v případě, že jsou novější, převzít si i záruční listy či návody. U předávaných klíčů je třeba zaznamenat jejich počet a ke kterým dveřím patří. Pozor na to, že u většiny zámků je dnes třeba mít také karty, bez nichž se nedají klíče přidělat.

Dále je třeba **zaznamenat stav veškerého dalšího příslušenství**. U domu to bude například pozemek, zahrada, studna, garáž, kůlna a další, součástí bytu jsou často sklepní kóje, parkovací místa a podobně. Nezapomeňte na dokumenty týkající se minulosti nemovitosti, zvláště u domů je to velmi důležité – projekt, stavební povolení ke stavbě či realizovaným rekonstrukcím, průkaz energetické náročnosti, kolaudační rozhodnutí, technické certifikáty a další.

Do předávacího protokolu se píšou také **stavy měřidel energií a tepla**. A konečně, by měla být u předávacího protokolu kolonka na další poznámky, kde by měly být ke dni předání **sepsány případné vady na nemovitosti**. Pokud žádné nejsou, je vhodné uvést do této kolonky, že nemovitost byla předána bez vad. Vhodné je přiložit také fotodokumentaci. A na konec přijde datum předání a podpisy všech zúčastněných, ideálně i nezávislého svědka, kterého může představovat realitní makléř.

Předání nemovitosti občas probíhá tak, že si smluvní strany zaznamenají stavy měřitel, předají svazek klíčů a rozejdou se. Takový způsob nelze doporučit, protože nebude nikde existovat záznam o tom, v jakém stavu byla nemovitost předána. Zvláště prodávající by měl vzít v úvahu, že kupující může až 5 let po koupi reklamovat skryté vady nemovitosti, což může vést k soudním tahanicím a zbytečným komplikacím.

Zdroj: www.realtymorava.cz



Bartoš představil portál stavebníka a informační systém pro stavební úřady

25. 4. 2024

Místopředseda vlády pro digitalizaci a ministr pro místní rozvoj Ivan Bartoš představil na Stavebním veletrhu v Brně funkční systémy digitalizace stavebního řízení. Názorně přiblížil jednotlivé části portálu stavebníka a Informačního systému stavebního řízení (ISSŘ). V průběhu května Ministerstvo pro místní rozvoj zahájí školení na stavebních úřadech a od prvního července může portál používat veřejnost.

„Systémy digitalizace stavebního řízení nejsou žádný Yetti, o kterém můžeme pochybovat, jestli existuje, nebo ne. Na zahajovací konferenci Stavebního veletrhu Brno jsme je naživo představili stavařům, starostům i ředitelům největších developerských firem. Postupně jsme prošli přihlášení, nahrání dokumentace,

podání nové žádosti i prohlížení informačního modelu budovy (BIM),“ uvedl místopředseda vlády a ministr pro místní rozvoj Ivan Bartoš.

Portál stavebníka je jednoduchá webová aplikace, do které se uživatel dostane také z mobilu nebo tabletu. Od prvního července ho veřejnost bude používat například pro vy-

řizování žádostí a podávání dokumentace na stavební úřady. Portál je propojený s Informačním systémem stavebního řízení, který je určený pro úředníky. „Díky digitalizaci bude možné veškerá povolení, vyjádření a dokumentaci dostat online. Všechny dotčené a stavební úřady, stavebníci budou pracovat a komunikovat v propojených systémech. Budete přesně vědět, v jaké fázi je vaše žádost, kdo se už vyjádřil, kde se případně zasekla,“ vysvětlil během představení Bartoš.

Ministerstvo pro místní rozvoj podniká celou řadu kroků, aby byl přechod na nové systémy co nejhladší. Od nového roku proškolovalo ohledně nového stavebního zákona přes 4 500 pracovníků stavebních a dotčených úřadů. Přímou v informačním systému pro úředníky začnou školení ve druhé polovině května. Postupně je doprovodí také instruktážní videa a e-learningové materiály.

Zdroj: www.mmr.cz



VÍCEDENNÍ KURZ BRNO

REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATEL

Pro členy
ARK ČR SLEVA



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



VÍCEDENNÍ KURZ PRAHA

REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATEL

Pro členy
ARK ČR SLEVA



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

Rozúčtování a vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu

Právním základem pro rozúčtování těchto služeb uživatelům bytů je zákon č. 67/2013 Sb. v aktuálním znění a vyhláška 269/2015 Sb. též v aktuálním znění. Služby vymezuje uvedený zákon v § 3) takto: „Službami jsou zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu.“

Povinnosti vyplývající z obou uvedených právních norem se vztahují na všechny formy vlastnictví bytů, tj. společenství vlastníků (SVJ), družstva i ostatní soukromé vlastníky bytových domů nebo jednotlivých bytů (jednotek). **Povinnost předložit v řádném termínu, tj. 4 měsíce po skončení zúčtovacího období (tj. zpravidla do 30. dubna) mají jak společenství vlastníků, družstva, tak i ostatní soukromí vlastníci, kteří byty pronajímají.**

Všichni uživatelé bytů platí během roku na jednotlivé služby měsíční zálohy, jejich výše je stanovena na základě jejich výše z předchozích let a z předpokladu výše cen dodavatelů pro daný rok. Pro stanovení ceny za centrální vytápění a dodávky teplé a studené vody je nutné včas (zpravidla v prosinci) provést odečty měřičů spotřeby těchto médií. Zde je třeba připomenout, že všechna nově instalovaná měřidla od 1.1.2022 musí být dálkově odečitatelná

(takže není nutný vstup cizích osob do bytu). Protože zákonná lhůta pro výměnu těchto měřidel (jak na vodu, tak na topení) je 5 let, tak to znamená, že po 1.1.2027 by ve všech bytech, kde se provádí rozúčtování spotřeby vody a tepla, musí být instalována měřidla s dálkovým odečtem. K rozúčtování těchto nákladů krátký postřeh z praxe: často se stává, že někteří uživatelé bytů nechápou, že např. u měřené spotřeby vody dle odečteného množství mětrů krychlových v daném bytě se ve vyúčtování se nedá určit konečná cena za spotřebu vody v daném bytě, ale že naměřená hodnota slouží jako vyjádření podílu na celkové spotřebě v celém domě. Dodavatel samozřejmě účtuje spotřebu vody pro daný bytový dům na základě měřidla na patě domu a tuto hodnotu pak firma provádějící rozúčtování rozdělí právě na základě naměřených hodnot ve všech bytech.

Výše zmíněná vyhláška 269/2015 Sb. prošla

další novelizací s účinností od 1.1.2024. Změna se týká pouze pravidel pro rozúčtování nákladů na vytápění, nikoli rozúčtování nákladů na vodu. Změna se tedy projeví až ve vyúčtování spotřeby za rok 2024 a týká se jen bytových domů s centrální dodávkou tepla. Celkové náklady na teplo se jako dosud člení na tzv. základní složku a složku spotřební. Základní složka bude nyní činit 40-60 % (podle energetické náročnosti budovy – dle aktuálního PENB) s tím, že rozhodnutím bytového družstva, resp. SVJ lze toto rozmezí vychýlit o max. 10 % a to oběma směry.

Klasifikační třída dle PENB	Základní složka dle vyhlášky od 1. 1. 2024	Spotřební složka dle vyhlášky od 1. 1. 2024
A, B, C	60 %	40 %
D, E	50 %	50 %
F, G	40 %	60 %

Z tabulky vyplývá, že čím horší klasifikační třída (tj. čím více energeticky náročný dům), tím větší podíl spotřební složky.

Pro konkrétní výpočet spotřeby tepla v každém bytě daného bytového domu platí ještě jedna podmínka: Náklady na 1 m² vytápěné plochy bytu (složka základní + spotřební) se musí pohybovat v rozmezí 70 – 200 % průměrného nákladu na 1 m² vytápěné plochy v daném objektu. Pokud jsou nižší, stanoví se na úrovni 70 %, pokud jsou vyšší, stanoví se na úrovni 200 %.

- red -

Profesní vzdělávání



ONLINE KURZ

REALITNÍ KANCELÁŘ A SPOTŘEBITEL

Pro členy
ARK ČR SLEVA



**23. 05. 2024
ONLINE**

Trend Report 2024: Realitní trh opět na vzestupu?

Rok 2023 byl ovlivněn řadou závažných událostí. Kromě trvajícího konfliktu na Ukrajině také energetickou krizí a vysokou inflací. Realitní trh reagoval také na vysoké úrokové sazby a s nimi související výrazně dražší a méně dostupné financování. Očekávání odborníků pro letošní rok už jsou ale v zásadě pozitivní, jak vyplývá z průzkumu Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN). Hlavním limitujícím faktorem pro rychlejší rozvoj trhu však i nadále zůstává nevyhovující legislativa a dlouhé povoloovací procesy.

ARTN letos vydává v pořadí již 17. vydání expertní studie Trend Report. Ta shrnuje dění ve všech segmentech realitního trhu a odborníci, autoři jednotlivých kapitol, v ní predikují vývoj pro následující období. Od roku 2005 přípravu Trend Reportu doprovází komplexní průzkum, v němž experti ze všech segmentů trhu nemovitostí hodnotí a predikují, jak se trh a jeho segmenty budou vyvíjet. Letošního průzkumu se zúčastnilo 80 respondentů, což poskytlo dostatečný základ pro důkladnou analýzu klíčových trendů.

Český realitní trh je navzdory globálním krizím relativně stabilní

Realitní trh za poslední čtyři roky čelil hned dvěma velkým globálním krizím s obrovskými dopady na světovou bezpečnostní situaci, ekonomiku a životy lidí. Tou první byla pandemie covid-19, která zasáhla svět na začátku roku 2020. Druhou krizí, se kterou se svět dosud vyrovnává, je válka na Ukrajině, která začala v únoru 2022.

Obě tyto krize výrazně ovlivnily také realitní trh, každá však jiným, specifickým způsobem. V období pandemie se na svém vrcholu ocitl rezidenční trh. Nízké úrokové sazby u hypoték a touha po vlastním (mnohdy kvůli nutnosti pracovat z domova také větším) bydlení způsobily, že rezidenční trh vyšel z této krize nejen nepoznamenán, ale spíše posílen. To samé platilo v případě logistických nemovitostí, které zažívaly velký zájem ze strany investorů díky

boomu e-shopů a online nákupů. Naopak své nejslabší období tehdy prožíval segment cestovního ruchu a hotelnictví, následovaný maloobchodem.

S válkou na Ukrajině se však situace změnila. Z českého trhu se stáhla většina zahraničních investorů. Faktory jako výrazný nárůst cen stavebních materiálů, až trojnásobný růst sazeb u hypotečních úvěrů a nejistá ekonomická situace spojená s rekordní inflací značně ochladily poptávku českých domácností po nových nemovitostech, která se propadla nejlouhoběji za posledních osm let.

„Poptávka po realitách u nás byla ovlivněna především výrazně dražším financováním a také odlivem zahraničních investorů. Zahraniční kapitál aktuálně není z důvodů geopolitických rizik a také díky možnosti nakupovat výhodněji v klíčových světových destinacích, kde došlo ke razantní korekci cen, na našem trhu aktivní,“ shrnuje momentální situaci na realitním trhu Zdenka Klapalová, prezidentka Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) a jednatelka společnosti Knight Frank.

Navzdory propadu prodejů ceny nemovitostí plošně neklesaly s výjimkou starších nemovitostí v horším technickém stavu. Naopak nové nemovitosti si svou cenu udržely, došlo pouze k mírné cenové korekci. Navíc se kvůli absenci zahraničního kapitálu výrazně otevřely dveře českým investorům, kteří tak vloni stáli za více než 80 % všech transakcí. To ukazuje na sílu soukromého českého ka-

pitálu, který bude i v tomto roce spolu s českými investičními fondy tahounem investiční aktivity.

„Cenám komerčních nemovitostí v Česku i CEE pomohlo, že jejich ocenění bylo historicky méně agresivní, než u nemovitostí v západní Evropě – negativní výkyv v požadované výnosnosti (yieldu) měl tedy menší relativní dopad. Situaci pomohli i nájemci, kteří akceptovali a finančně ustáli navýšení nájmu o inflační doložky. Na rezidenčním trhu brání propadu cen dlouhodobě nízká nabídka a z ní vyplývající nerovnováha na trhu. Ta se nezměnila ani ochlazením objemu hypotečních úvěrů,“ doplňuje Pavel Kliment, místopředseda dozorčí rady ARTN a partner české kanceláře KPMG.

Oživení poptávky se dotkne všech segmentů, nejvíce pak rezidenčních nemovitostí

Na otázku, zda je nákup nemovitosti pro investiční účely, kladně odpovědělo 89 % respondentů, oproti loňsku jde o 6% nárůst. Oslovení odborníci se jednoznačně shodují na tom, že hlavním tahounem investiční aktivity bude letos segment bydlení. 74 % dotázaných uvedlo, že očekávají růst atraktivity rezidenčního sektoru. Kromě poklesu základních úrokových sazeb a lepšími podmínkami financování bude tato poptávka tažena institucionálními investory, kteří v posledních dvou letech rozšiřují svá portfolia o segment nájemního bydlení.

Další rozvoj limituje omezená výstavba

Respondenti v průzkumu identifikovali klíčové faktory pro rozvoj realitního trhu, kterými jsou snižování základních úrokových sazeb a z nich vyplývající lepší podmínky pro financování úvěrů, zlepšení ekonomické situace, rozvoj infrastruktury a zvýšení zájmu o segment nájemního bydlení. Definovali zároveň největší limity a omezení, které realitní trh výrazně omezují. Jednoznačným „vítězem“ je **nevyhovující legislativa** a z ní vyplývající extrémně dlouhé povoloovací procesy, které brzdí rozvoj výstavby. Ten jako problém zmínila drtivá většina dotázaných.

„Očekávání trhu od nového stavebního zákona byla a jsou mnohem vyšší. Převládají obavy, že některé principy a postupy nového stavebního zákona nemusí přinést očekávané zrychlení řízení, ale mohou v konečném důsledku vést k opačnému výsledku, kterým je zahlcení odvolacích orgánů. Věříme však ještě v možnosti dalších úprav tak, aby se celková doba přípravy staveb podstatně zkrátila,“ dodává na závěr Klapalová.

Z tiskové zprávy Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí ARTN



Daň z nemovitosti – splatnost do 31. května

V těchto dnech rozesílají finanční úřady vlastníkům nemovitostí „Informace pro placení daně z nemovitých věcí za zdaňovací období roku 2024“. V důsledku v minulém roce přijatého tzv. konsolidačního balíčku veřejných financí došlo v průměru k navýšení základní sazby této daně o 80 % za metr čtvereční. Na konečnou výši daně v každém konkrétním případě má také skutečnost, zda obec či městská část využije možnost vynásobit základ daně koeficientem od 0,5 do 5,0. Vlastníkům nemovitostí, tedy terminologicky přesněji osobám povinným uhradit tuto daň rozesílají finanční úřady příslušné informace datovou schránkou, e-mailem či poštou.

Termín splatnosti daně z nemovitých věcí zůstává stejný, tj. 31. května.

ČNB snižuje úrokové sazby

Bankovní rada ČNB snížila dvoutýdenní repo sazbu (2T repo sazbu) o 0,5 procentního bodu na 5,25 %. Současně rozhodla o snížení diskontní sazby ve stejném rozsahu na 4,25 % a lombardní sazby na 6,25 %. Nově stanovené úrokové sazby jsou platné od 3. května 2024.

- red -

- red -

6. balíček EU proti praní špinavých peněz (AML)

Oznamujeme, že dne 24. dubna 2024, byl na plenárním zasedání Evropského parlamentu ve Štrasburku přijat 6. balíček EU proti praní špinavých peněz (AML).

Po tomto přijetí Parlamentem je nyní zbývajícím posledním krokem formální schválení Radou ministrů (datum bude stanoveno).

V rámci přípravy hlasování předložili zpravodajové konečné znění jednotlivých souborů týkajících se balíčku pro boj proti praní peněz s podrobným vysvětlením citlivých bodů:

- Úloha nového Úřadu EU pro boj proti praní peněz (AMLA),
- Jednotný soubor pravidel EY pro boj proti praní peněz a financování terorismu (AML/CTF);
- Pravidla pro krypto sektor;
- Třetí země;
- Velké platby v hotovosti.

O dalším postupu, zejména o tom, jak, resp. pokud se tyto úpravy dotknou naší práce, vás budeme informovat!

- red -

Profesní vzdělávání

ONLINE KURZ

PŘÍPRAVNÝ KURZ KE ZKOUŠCE ODBORNÉ ZPŮSOBILOSTI

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

Pro členy
ARK ČR SLEVA

ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘŮ
ADK ANK
ČESKÉ REPUBLIKY

Zajímavé články

- „Dohody“ budou nakonec jinak. Stát ustoupil od nesmyslu, zaměstnavatelům se ulevilo; 19. 4. 2024; měšec.cz ➤
- Zájem o činžovní domy v Praze znovu roste, prodeje stouply dvojnásobně; 2. 5. 2024; remspace.cz ➤
- Doba slev na byty končí. Teď se bude zdražovat, předvídá developer; 24. 4. 2024; seznam.cz ➤
- Snazší život pro podnikatele. MPO navrhuje 23 opatření na omezení byrokracie; 3. 5. 2024; Ministerstvo průmyslu a obchodu ➤



10. 6. – 12. 6. 2024
PRAHA

VÍCEDENNÍ KURZ PRAHA

VÝKON SPRÁVY NEMOVITOSTÍ

Pro členy
ARK ČR SLEVA



Realitní magazín ARK ČR
měsíčník
5/2024

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!

