

REALITNÍ MAGAZÍN



ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘŮ
ČESKÉ REPUBLIKY

Valná hromada členů ARK ČR

Ve čtvrtek 20. června 2024 se konala Valná hromada členů Asociace realitních kanceláří České republiky. V letošním roce se Asociační rada rozhodla svolat Valnou hromadu do Prahy. K uspořádání výročního setkání členů jsme využili naší spolupráce s ČSOB, která nabídla pro konání naší akce prostory ve své budově v Praze 5. Asociační rada navrhla Valné hromadě udělení čestného členství dlouholetému členu vedení a prezidentu Asociace Ing. Jaroslavu Novotnému za jeho přínos k plnění cílů ARK ČR. Valná hromada udělení čestného členství Ing. Jaroslavu Novotnému schválila. Na této Valné hromadě proběhla také volba členů vedení Asociace, tedy Asociační rady. Asociační rada pro příští čtyřleté období bude pracovat ve složení: Miroslav Duda (prezident), Jan Hrubý (viceprezident), Robert Hanzl, Tomáš Jelínek, Jaroslava Wiszová, Eva Danielisová a Radek Sechovec.

- red -



Realitní konference

Po skončení Valné hromady se v přilehlých prostorách konala Realitní konference věnovaná aktuální problematice obchodování s nemovitostmi. Se svými příspěvky vystoupili jak členové ARK ČR, tak další pozvaní hosté. Ke stále aktuálnímu tématu úschov kup-



ní ceny při realitních transakcích vystoupili předseda Advokátní komory JUDr. Robert Němec, LL.M, předseda Dozorčí rady ARK ČR Ing. Ivo Gavlas a prezident ARK ČR JUDr. Miroslav Duda. O uskutečněných i hrozících sankcích pro realitní zprostředkovatele promluvil Pavel Rakouš, vedoucí oddělení realitní činnosti MMR. Hana Zollmanová a Michal Hadrava z ČSOB Pojišťovny informovali účastníky konference o produktu profesního pojištění, který bude pro uživatele platformy IGLUU nabízen zdarma. Martin Mucha a Pavlína Hojecká ze společnosti IGLUU představili aktuální stav projektu pro realitní zprostředkovatele. V závěru této části konference vystoupil pan Giorgio Pinna – z Evropské asociace realitních profesí CEPI, který mimo jiné představil nový projekt pro všechny členy ARK ČR – projekt MMCEPI, určený pro ty nejlepší realitní makléře, kteří se budou moci zapsat na základě evropského certifikátu kvality do centrálního registru realitních makléřů EU.

V poslední části konference proběhla diskuze na téma spolupráce realitních makléřů moderovaná Tomášem Jelínkem (Century 21),



ve které diskutovali další členi ARK ČR Radek Sechovec (Evropa RK), Jiří Rájek (ERA), Robert Hanzl (NEXT REALITY), Martin Minář (metr2 reality).

- red -

Zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k nemovitosti

Právní institut spoluvlastnictví je upraven v ustanoveních § 1115 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“). Spoluvlastnictví je možné zrušit buď na základě dohody spoluvlastníků nebo na základě soudního rozhodnutí. Pokud z jakéhokoliv důvodu není dohoda spoluvlastníků možná, stanovuje zákon tři různé způsoby vypořádání spoluvlastnictví. První z nich je rozdělení společné věci, druhým příkazání věci za náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům a třetím prodej společné věci ve veřejné dražbě a rozdělení výtěžku mezi spoluvlastníky.

Dohoda

Nejlepší způsob zrušení a vypořádání spoluvlastnictví je bezesporu společná dohoda spoluvlastníků. Spoluvlastnictví k nemovitě věci se ruší dohodou, jejímiž účastníky musí být všichni dosavadní spoluvlastníci. Nejčastější v praxi bývá taková dohoda, na jejímž základě se vlastnické právo převede jednomu ze spoluvlastníků a ostatním je poskytnuta finanční náhrada za jejich podíl. V případě nemovité věci musí mít dohoda o vypořádání písemnou formu, a to pod sankcí její neplatnosti. Občanský zákoník rovněž vyžaduje, aby součástí dohody bylo ujednání o způsobu vypořádání spoluvlastnictví – spoluvlastníci se tedy nemohou dohodnout na zrušení spoluvlastnictví, aniž by se zároveň dohodli na jeho vypořádání. Podle ustálené judikatury lze dohodu o zrušení spoluvlastnictví uzavřít kdykoli za trvání spoluvlastnictví, a to i za předpokladu, že už probíhá soudní řízení o vypořádání spoluvlastnictví. Dohodu lze uzavřít dokonce i ve fázi, kdy ve věci bylo dosud nepravomocně rozhodnuto.

Rozdělení věci

Pokud k dohodě spoluvlastníků na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví nedojde, může soud v rámci rozhodování o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví rozhodnout o rozdělení společné věci. Podmínkou tohoto postupu je, že rozdělení věci musí být fakticky proveditelné – proto je nutné, aby nově vzniklé nemovité věci bylo možné po rozdělení samostatně užívat. U pozemků bude zpravidla záviset na jejich rozloze, celkové ploše a tvaru, přičemž u staveb zpravidla bude podmínkou dělitelnosti vznik samostatných věcí (např. bytových jednotek), které bude možné mezi spoluvlastníky rozdělit.

Občanský zákoník neumožňuje rozdělení věci, která slouží k určitému účelu a rozdělením by ztratila svou funkci. Rozdělení společné věci také není možné, pokud by jí došlo k podstatnému snížení hodnoty nemovitosti. Jedná-li se o rozdělení zemědělského pozemku, ten může být rozdělen pouze tak, aby nově vzniklé pozemky mohly být účelně obdělá-

vatelné a byl k nim i nadále zajištěn přístup. Dělení nemovitých věcí nicméně může v praxi podstatně usnadnit skutečnost, že nemovitosti nemusí nutně odpovídat dosavadnímu spoluvlastnickým podílům, pokud dojde k poskytnutí odpovídajícího finančního vypořádání mezi spoluvlastníky.

Příkazání věci některému ze spoluvlastníků

Ne vždy je možné nemovitost (např. rodinný dům, bytovou jednotku či pozemek) mezi spoluvlastníky rozdělit. V takovém případě soud přikáže věc jednomu či více spoluvlastníkům s tím, že ostatním spoluvlastníkům bude muset být vyplacena odpovídající náhrada. Výši přiměřené náhrady určí soud, který bude vycházet ze znaleckého ocenění nemovitosti. Volba vlastníka, kterému má být věc přikázána, je v takovém případě na úvaze a rozhodnutí soudu, které musí být řádně odůvodněno individuálními okolnostmi daného případu. Spoluvlastník, kterému je nemovitá věc přikázána, však musí být především solventní a schopný ostatní spoluvlastníky vyplatit tak, aby po něm finanční náhradu nemuseli složitě vymáhat např. v exekučním řízení s nejistým výsledkem. Základní podmínkou pro příkazání nemovitosti některému ze spoluvlastníků je i skutečnost, že o věc aktivně jeví zájem, přičemž soud může v rámci svého rozhodování také zkoumat vazbu jednotlivých spoluvlastníků k nemovitosti nebo preference jejího užívání před případným prodejem. Kritériem pro určení spoluvlastníka, kterému bude vlastnické právo k nemovitosti přikázáno, často bývá i výše spoluvlastnického podílu nebo účelnost dalšího využití nemovitosti.

Prodej ve veřejné dražbě

Jako krajní způsob rozhodnutí o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví je prodej nemovitosti ve veřejné dražbě. Ten přichází v úvahu pouze v případě, kdy není fakticky možné nemovitost rozdělit nebo přikázat některému ze spoluvlastníků (např. v důsledku insolventnosti všech spoluvlastníků). Pokud soud rozhodne



o prodeji společné nemovité věci ve veřejné dražbě, spoluvlastnictví zaniká až v okamžiku jejího prodeje a rozdělení výtěžku – nikoliv tedy samotným rozhodnutím soudu. Rozhodnutím o zrušení spoluvlastnictví a o nařízení prodeje nemovité věci totiž vzniká pouze exekuční titul, který opravňuje kteréhokoli ze spoluvlastníků, aby se domáhal jeho výkonu a prodeje nemovitosti. Úskalí prodeje nemovité věci na základě pravomocného soudního rozhodnutí o prodeji věci ve veřejné dražbě totiž spočívá ve výsledku dražebního řízení. Jestliže totiž k faktickému prodeji a rozdělení výtěžku nedojde, zůstává nemovitost nadále ve spoluvlastnictví, bez ohledu na existenci pravomocného soudního rozhodnutí.

Závěrem

Nejlepším možným způsobem vypořádání a zrušení spoluvlastnictví k nemovitosti je bezesporu dohoda spoluvlastníků. Zabrání se tím mnohdy zdoluhavému soudnímu procesu a pro spoluvlastníky je takové řešení hospodárné a nenáročné. Dosažením dohody se také většinou nenaruší vztahy mezi spoluvlastníky. Jestliže dohoda mezi spoluvlastníky z nějakého důvodu není možná, může kterýkoliv ze spoluvlastníků podat žalobu k soudu na vypořádání a zrušení spoluvlastnictví, jelikož setrvání ve stavu spoluvlastnictví musí být vždy dobrovolné.

JUDr. Jiří Matzner, Ph.D., LL.M.
Vedoucí partner, Advokát



Matzner
Legal

Příspěvek byl původně uveřejněn na
www.epravo.cz

Startup Igluu spouští revoluční MLS systém, který poprvé sjednotí český realitní trh a vytvoří služby pro kupující

Startup Igluu, za jehož vznikem stojí ČSOB, oznamuje zásadní milník pro český realitní trh. Digitální realitní platforma Igluu, která funguje od začátku tohoto roku, nyní spouští na českém trhu dosud neexistující systém MLS (Multiple Listing Services), který do konce roku 2024 začnou používat realitní kanceláře představující společně čtvrtinu trhu. Poprvé v historii českého realitního trhu se největší realitní kanceláře připojí k MLS systému umožňující spolupráci, což představuje revoluční změnu přinářející lepší a kvalitnější služby, jak pro kupující, tak pro prodávající.

Až 30 000 nabídek na jednom místě

Platforma nyní bude spojovat více než 2 500 realitních profesionálů a nabízet přibližně 30 000 realitních nabídek, což je téměř jedna čtvrtina celého českého realitního trhu. Tento inovativní přístup dosud na trhu chyběl a nyní umožní lepší propojení a koordinaci mezi všemi účastníky. Implementace systému MLS je rozhodujícím krokem k sjednocení českého realitního trhu, neboť umožňuje makléřům efektivněji spolupracovat, čímž se zvyšuje transparentnost a efektivita celého trhu.

„Hlavní hodnotou MLS je vytváření prostředí, kde může každý makléř nabídnout svým klientům ty nejlepší dostupné možnosti na trhu. Většina kupujících v Česku nakupuje nemovitosti prostřednictvím inzerátů bez zastoupení realitním makléřem, což je v zahraničí neob-

vyklé,“ komentuje výhody MLS spoluzakladatel Igluu, Martin Mucha a dodává: „Ve vyspělých zemích je běžné, že kupujícím asistují profesionálové, kteří jim pomáhají s celým procesem. Vzhledem k tomu, že koupě nemovitosti je obvykle největší investicí v životě, je výhodné mít po boku zkušeného odborníka, který zastupuje zájmy kupujícího.“

Strategické partnerství a růst

Igluu si už od počátku svého fungování kladlo za cíl vybudovat nejen softwarový nástroj pro realitní profesionály, ale také MLS systém, obdobný těm, které fungují již desítky let v Severní Americe (USA, Kanada). Pro vybudování takového systému bylo klíčové, že se podařilo vybudovat partnerství s ARK. Společně s vedením ARK, které zahrnuje představite-

le nejvýznamnějších realitních kanceláří, Igluu sestavilo pravidla pro fungování systému MLS a aktivně zapojilo několik významných realitních kanceláří.

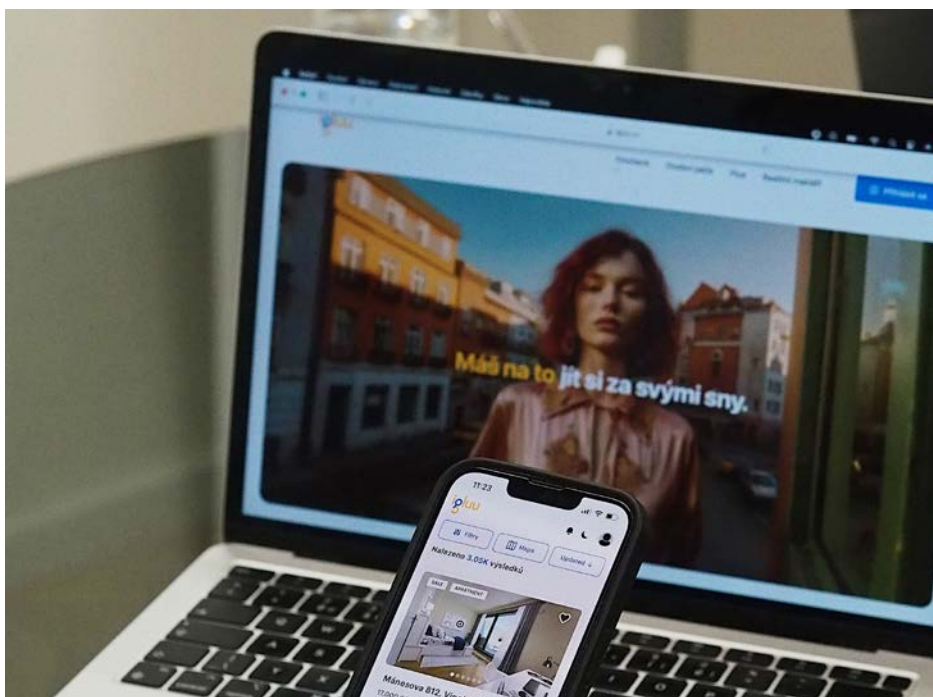
Mezi prvními profesionálními klienty, kteří pochopili potenciál a hodnotu, kterou Igluu přináší na český realitní trh, byly kanceláře Century21 Česká republika, EVROPA, realitní kancelář a ERA Reality. Tato přední spolupráce ukázala důvěru v inovativní přístup a technologii, které Igluu nabízí.

„EVROPA byla první kanceláří, která se rozhodla pro spolupráci s Igluu jako první v České republice, a to hlavně proto, že jsme věřili v jejich schopnost realizovat to, co se mnoha jiným společnostem nepodařilo – propojit trh skrze systém. Dlouho jsme se snažili pracovat s klienty hledajícími nemovitosti, ale většinou jsme neměli co nabídnout, protože vše bylo veřejně dostupné online bez možnosti získat zpracované či exkluzivní informace. Díky novému systému MLS nyní můžeme klientům poskytovat také informace o nemovitostech, které se teprve chystají na trh, což umožňuje rychlejší a cílenější reakce,“ komentuje výhody MLS generální ředitel EVROPA, realitní kanceláře Radek Sechovec. „Zastupujeme klienty při hledání nemovitostí, zjišťujeme pro ně exkluzivní nabídky, které ještě nejsou veřejně, zastupujeme je u prodejců, vyřizujeme právní záležitosti, kontrolujeme nemovitosti, zjišťujeme jejich stav a snažíme se vyjednat co nejlepší podmínky. Tímto způsobem se stáváme nejen makléři, ale skutečnými obchodními partnery a poradci našich klientů při nákupu nemovitostí,“ dodává.

„MLS je budoucnost trhu nemovitostí v Čechách, proto jsme se rozhodli se do něj nejen zapojit, ale i využívat celou platformu Igluu. Věříme, že stejně jako jinde ve světě to přinese především lepší služby klientům, a díky tomu se v realitním zprostředkování přiblížíme standardům západního světa,“ uvádí CEO Century21, Tomáš Jelínek.

„V ERA máme čtyřicetiletou tradici spolupráce, která je na západních trzích běžná, ale v České republice stále chybí. Často zde vidíme, že když trh funguje, není mezi lidmi vůle ke spolupráci, ale v krizi je situace opačná. Tento přístup potřebujeme změnit. Největší výzvou bude změnit myšlení realitních zprostředkovatelů, aby pochopili výhody a potenciální důsledky spolupráce. Věřím, že platforma Igluu může tento proces podpořit, ale změna mindsetu zabere čas. Jsem však přesvědčen, že spolupráce mezi makléři přinese obrovské výhody jak pro nás, tak pro naše klienty,“ vysvětluje důvod spolupráce s Igluu Jiří Rájek, CEO pro ERA Reality Česká republika.

Pokračování na str. 5



Startup Igluu spouští revoluční MLS systém, který poprvé sjednotí český realitní trh a vytvoří služby pro kupující

Pokračování ze str. 4

Prosperita skrze spolupráci a propojení trhu

Po této počáteční podpoře se k systému Igluu MLS přidaly další významné kanceláře, včetně kanceláře NEXT REALITY, čímž se rozšířil záběr systému a jeho význam pro český realitní trh. Tato široká síť spolupracujících agentur představuje klíčový krok k dosažení cíle – vytvoření robustní, efektivní a transparentní realitní služby v České republice, která umožňuje lepší spolupráci na realitním trhu a v konečném důsledku pomáhá klientům získat lepší a rychlejší přístup k vysněnému bydlení.

„Systém spolupráce, kde jeden makléř zastupuje nabídku a druhý poptávku, je správným směrem pro náš trh. Dnes se často stává, že jeden makléř zastupuje jak prodávajícího, tak potenciálního kupujícího, což může vést ke konfliktu zájmů. MLS umožňuje každému makléři zastupovat zájmy svého klienta a dosáhnout pro něj co nejlepších podmínek. Makléř zastupující prodávajícího se zasazuje o jeho

zájmy, zatímco makléř zastupující kupujícího hájí zájmy svého klienta, který chce nemovitost koupit. Věříme, že tento model spolupráce zásadně zlepší funkčnost trhu,“ dodává k MLS generální ředitel a spolujitel NEXT REALITY, Robert Hanzl.

Průkopníci v Evropě

Hlavní motivací pro vznik platformy Igluu bylo přinést moderní realitní koncepty z vyspělých zemí na český trh. Český trh je ve srovnání se západními zeměmi mladý, dynamický a nabízí velké příležitosti k inovacím a zavádění nových služeb.

„Igluu představilo projekt, který má potenciál nejen změnit český realitní trh, ale i stát se vzorem pro další země v Evropě. Jako prezident CEPI (největšího sdružení všech evropských realitních profesních asociací) mohu potvrdit, že spolupráce s Igluu přináší inovace, které jsme zde potřebovali už dlouhá léta,“ vysvětluje spolupráci s Igluu generální sekretář ARK, Jan Borůvka.

„Česko je poměrně dobře digitalizované – státní správa, katastr nemovitostí, digitální identita, podpisy nebo banky jsou příkladem

důležitých pilířů umožňujících digitalizaci služeb v našem odvětví. Další kroky budou spočívat v propojení všech těchto prvků, čímž dojde k významnému zefektivnění,“ komentuje úroveň digitalizace v Česku Mucha.

Igluu se stává evropským lídrem v oblasti digitální transformace realitních služeb. Tento společný projekt americké technologické skupiny a ČSOB, vychází z know-how získaného na realitních trzích v USA a Kanadě.

Podpora kvality a služeb zaměřených na klienta

Igluu si klade za cíl nejen zlepšit kvalitu realitních služeb, ale také poskytnout nástroje pro kupující, kteří dosud často realizovali transakce bez profesionálního zastoupení. Platforma také usnadňuje identifikaci a financování nemovitostí prostřednictvím integrace s bankovními a finančními službami, včetně připravované digitální hypotéky s ČSOB Hypoteční bankou, patřící mezi lídry v oblasti digitalizace se silnou vizí.

„Naše vize byla vždy jasná – přinést na český trh pokročilé technologie a inovativní přístupy, které zlepší způsob, jakým lidé kupují, prodávají a pronajímají nemovitosti. Dnes můžeme s pokorou říci, že jsme na nejlepší cestě k dosažení tohoto cíle,“ komentuje Martin Mucha.

- red -

Profesní vzdělávání

VÍCEDENNÍ KURZ BRNO

REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATEL

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

Pro členy
ARK ČR SLEVA

Rezidenční nemovitosti pohledem České národní banky

Česká národní banka zveřejnila 24.6.2024 „Zprávu o finanční stabilitě – jaro 2024“. Přinášíme z této zprávy krátký úryvek týkající se trhu s nemovitostmi.

Pokles domácích cen obytných nemovitostí se zastavil

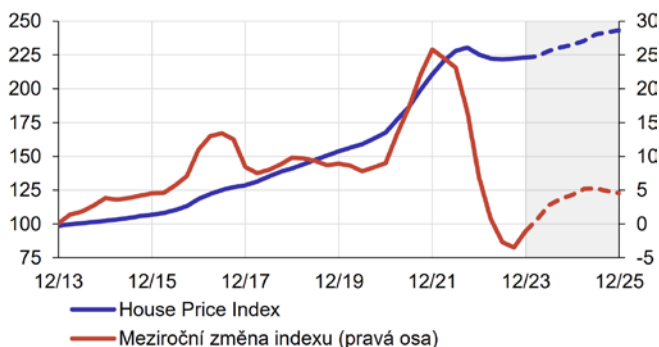
Po zhruba ročním období se ve druhé polovině roku 2023 pokles realizovaných cen nemovitostí zastavil a v souhrnu za uvedené období dosáhl necelá 4 % (Graf II.17). Stabilizace cen byla do značné míry plošná napříč všemi

regiony i segmenty trhu, byť velikost dřívějšího poklesu a rychlost obratu byly mírně odlišné. Nejnovější tržní data naznačují, že zvláště u bytů již koncem roku 2023 a v prvním čtvrtletí roku 2024 docházelo k poměrně svižným mezičtvrtletním růstům cen, a to především u novostaveb. Lze očekávat, že tento trend v budoucích měsících potvrdí také oficiální statistiky, což naznačuje i poslední vývoj nabídkových cen bytů.

Graf II.17

Realizované ceny obytných nemovitostí v ČR

(index: 2010 = 100; pravá osa: v %)



Zdroj: ČSÚ, ČNB

Poznámka: Hodnoty v šedé ploše označují projekci vycházející z jarní prognózy ČNB (ZoMP – jaro 2024).

Cenová dynamika postupně oživí až k hranici 5 % na konci roku 2024...

Projekce vycházející z jarní prognózy ČNB očekává překmitnutí meziročního tempa růstu cen obytných nemovitostí do kladných hodnot v prvním čtvrtletí roku 2024 a postupné zesilování dynamiky až k hranici 5 % na konci roku 2024.

V dalších letech by měl růst cen setrvat na obdobných hodnotách. K tomu přispěje postupný pokles úrokových sazeb u úvěrů na bydlení i svižně se zvyšující nominální příjmy. Rozklad historických pohybů cen bytů ukazuje, že na ně mají tyto dva faktory dlouhodobě dominantní vliv, přičemž vliv ostatních faktorů v posledních čtvrtletích spíše odezníval. V návaznosti na předpokládaný vývoj příjmů a úrokových sazeb se pak v průběhu roku 2023 citelně snížila pravděpodobnost výrazného cenového poklesu v nejbližších čtvrtletích. Rizika projekce cen obytných nemovitostí jsou tak vychýlena spíše směrem k rychlejšímu růstu, a to zejména na jejím konci.²¹

... společně s oživující aktivitou na trhu

V souladu s vývojem cen je očekáváno postupné oživování aktivity na trhu nemovitostí i hypotečních úvěrů. Počet transakcí na trhu s byty začal v Praze i ve zbytku ČR růst již od druhého pololetí roku 2023, což vedle postupného poklesu klientských úrokových sazeb odráží také zlepšující se sentiment domácností v prostředí výrazného snížení domácí inflace i inflačních očekávání. Množství převodů v kontextu posledních let zůstává nízké, ale bude se postupně navracet ke svým dlouhodobým průměrům.

Zdroj: www.cnb.cz

21) Pravděpodobnost obnovení překotného meziročního růstu cen obytných nemovitostí s hodnotami přesahujícími výši 20 % je na delším horizontu projekce odhadována přibližně na 10 %.

Profesní vzdělávání

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

VÍCEDENNÍ KURZ PRAHA

REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATEL

Pro členy
ARK ČR SLEVA



Informace pro zaměstnavatele o povinnostech u dohod o provedení práce od 1. 7. 2024

Dne 1. 7. 2024 vstupuje v účinnost zákon č. 163/2024 Sb., který vyšel ve Sbírce zákonů dne 19. 6. 2024 a který přináší změny tzv. konsolidačního balíčku v oblasti nemocenského pojištění a pojistného na sociální zabezpečení a dohod o provedení práce.

Jaké změny a od kdy budou pro zaměstnance na DPP platit

Změny jsou časově rozděleny do dvou fází:

- Tzv. „registrační a ohlašovací“ fáze od července 2024. Nová právní úprava zavádí evidenci všech DPP a měsíční hlášení příjmů z těchto dohod.
- Od ledna 2025 fáze sjednocení úpravy DPP s úpravou běžných pracovních poměrů/dohod o pracovní činnosti (DPČ) a zavedení režimu tzv. oznámené dohody.

Konkrétně:

- Od 1. 7. 2024 máte povinnost registrace všech dosud nepojištěných DPP.
- Od 1. 8. 2024 zasíláte pravidelně hlášení o příjmech všech jednotlivých zaměstnanců na DPP.
- Do konce roku 2024 nadále platí, že zaměstnanci pracující na základě DPP jsou účastni nemocenského a důchodového pojištění pouze v těch kalendářních měsících, kdy jejich započitatelný příjem přesáhl 10 000 Kč.
- Od 1. 1. 2025 budete mít možnost uplatnit režim tzv. oznámené dohody, při kterém lze využívat u DPP vyšší limit pro účast na pojištění a placení pojistného. Jinak budou pro DPP platit obdobné podmínky jako pro pracovní poměry či dohody o pracovní činnosti.

Co je tedy třeba od 1. 7. 2024 zařídit

Jestliže u Vašich zaměstnanců na DPP v minulosti vznikla účast na pojištění, již jste u nich ČSSZ oznamoval nástup do zaměstnání a pokud jim DPP trvá i po 1. 7. 2024, nemusíte již nic hlásit.

Jestliže budete mít nové zaměstnance na DPP anebo u Vašich stávajících doposud nebylo nutné oznamovat nástup do zaměstnání, je třeba je registrovat v termínu do 20. 8. 2024.

Co musíte s pracovníky na DPP plnit od 1. 8. 2024

Každý měsíc elektronicky hlásíte seznam všech zaměstnanců na DPP (pojištěné i nepojištěné) a výši jejich příjmu. Hlášení zasíláte v termínu do 20. dne následujícího měsíce, poprvé za měsíc červenec 2024 od 1. do 20. 8. 2024.

Možnosti, jak plnit uvedené povinnosti

Co se týče hlášení příjmů, půjde o nové elektronické podání VPDPP „Výkaz příjmů zúčtovaných zaměstnavatelem zaměstnancům činným na základě dohody o provedení práce“. Toto nové hlášení zapracovávají dodavatelé personálních a mzdových SW do svých programů, které běžně používáte. Od 1. 8. 2024 navíc

ČSSZ zveřejní na ePortálu ČSSZ i samostatný elektronický formulář VPDPP pro ty z Vás, kteří pro nízký počet pracovníků na DPP nepoužíváte personální a mzdový SW.

Co se týče přihlašování zaměstnanců:

- Zaměstnanci mohou být přihlašování standardně tak, jak jste zvyklí (e-Podání Oznámení o nástupu do zaměstnání /skončení zaměstnání/, převážně ho máte implementován ve vašem mzdovém a personálním SW).
- S možností oznámit nástup zaměstnance na DPP počítá i hlášení příjmů – e-Podání VPDPP „Výkaz příjmů zúčtovaných zaměstnavatelem zaměstnancům činným na základě dohody o provedení práce“. Pokud bude zasílán k zatím nepřihlášenému zaměstnanci, bude možné jeho pomocí daného pracovníka na DPP rovněž přihlásit.
- Při přihlašování zaměstnanců máte na výběr, kterou možnost využijete.

Další informace a pokyny jsou zveřejněny na webových stránkách ČSSZ.

S případnými dotazy se můžete obracet na příslušnou okresní správu sociálního zabezpečení (oddělení nemocenského pojištění) nebo na bezplatnou telefonní linku +420 800 050 248

Zdroj: Česká správa sociálního zabezpečení



Můžete bydlet v nebytovém prostoru?

17.6.2024 - Z hlediska občanského zákona lze pronajmout i nebytový prostor za účelem bydlení. Na druhou stranu stavební zákon nepřipouští, aby byl nebytový prostor užíván k jinému účelu, než k jakému byl zkolaudován, a dokonce pod pohrůzkou pokuty do výše půl milionu korun. Přitom pokuta může být uložena jak tomu, kdo prostor užívá, tak tomu, kdo toto užívání umožnil, tedy pronajímateli i nájemci. Jak z toho ven?

Paragraf 2236 občanského zákona doslova k nájmu bytu v člancích 1 a 2 konstatuje: „**Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.** Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor. Skutečnost, že pronajatý prostor není určen k bydlení, nemůže být na újmu nájemci.“

Z výše uvedeného vyplývá, že i **na nebytový prostor může být uzavřena nájemní smlouva na bydlení.** Je ovšem záležitostí pronajímatele, aby prostor splňoval vhodné podmínky pro bydlení.

Často se jedná o suterénní prostory, které mohou, ale také nemusí být k bydlení vhodné. I když, v suterénech se bydlelo vždy. V činžovních domech byly tyto byty často určeny pro domovníky či jiný pomocný personál, stejně tomu bylo ve velkých vilách. V současné době bývají v těchto prostorech většinou různé provozovny služeb nebo dílny, což však nevylučuje možnost bydlení.

Jestliže je stav prostoru k bydlení vhodný,

může se nájemce nastěhovat a smluvně bude tento vztah ošetřen stejně, jako by se jednalo o běžný byt. Stejná pravidla jako na byt platí na nebytový prostor, v němž se bydlí, i z hlediska oprav a běžné údržby. To znamená, že **opravy a údržba, jejichž cena nepřesáhne 1000 korun, hradí nájemník.** Pronajímatel pak hradí větší opravy a údržbu, které přesahují cenu 1000 korun.

Mezi výhody bydlení v nebytovém prostoru patří, že se **pronajímají i prodávají levněji,** než klasické byty. Spousta nebytových prostorů může okouzlit svou individualitou, kterou v klasickém bytě nikde nedosáhnete. Jestliže vás láká koupit půdu, ateliér, bývalou dílnu, továrnu, nebo dokonce venkovskou školu či faru, může vás překvapit velkorysý a neobvyklý prostor.

Ovšem je třeba počítat s tím, že právě takové prostory jsou často **dlouhodobě neobývané,** a tak mohou mít **problém s větráním a následnou tvorbou plísně,** nejsou zateplené, je třeba počítat s výměnou elektrických rozvodů a podobně. Pokud takový prostor hodláte koupit, je třeba provést opravdu kvalitní stavebně-technický průzkum.

A také – jestliže jde o nebytový prostor, budou platit **naprosto jiná pravidla pro získání hypotéky.** Rovněž tak je podstatně menší šance na získání různých dotací na zateplení a podobně. Ovšem pokud zde hodláte vybudovat bydlení, je třeba počítat s tím hned zpočátku a informovat se jak na stavebním úřadě, tak v bankách, u dotačních poradců, jak od počátku postupovat, abyste na zmíněné výhody dosáhli.

Také v případě pronájmu nemá bydlení v nebytových prostorech jen výhody například v podobě nižšího nájmu. Nevýhodou je například **nemožnost zaregistrovat si na dané adrese trvalé bydliště,** a to ani když tam budete bydlet dlouhodobě. Pozor také na poplatky za energii, abyste nebyli zařazeni do vyšší sazby, která je určena pro podnikání.

Pro pronajímatele (ale i pro nájemce) je **nejlepším řešením,** aby byl v případě pronájmu za účelem bydlení nebytový prostor **rekolaudován na byt.** Ovšem to zase nejde vždy. Bytové prostory mají dle stavebního zákona stanovené určité normy, zvláště co se týká osvětlení, výšky místností a dalších. A pokud je prostor neplní, tak stavební úřad rekolaudaci nepovolí.

Jak bylo uvedeno v začátku, občanský zákoník bydlení v takových prostorech nezakazuje, ale stavební zákon ano. Podle odborníků z oblasti práva se tyto případy spíše neřeší a spadají do tzv. šedé zóny. To však neznamená, že v budoucnu nebudou. I proto je důležité si pronájem takového prostoru pro bydlení dobře rozmyslet, a případně jej zkusit řešit rekolaudací.

Zdroj: www.realitymorava.cz

Profesní vzdělávání

ONLINE KURZ

AML PRO REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATELE

Pro členy ARK ČR SLEVA

2. 10. 2024 ONLINE

ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘŮ (ARK) ČESKÉ REPUBLIKY

Vláda schválila zákon o podpoře bydlení. Pomůže ochránit až 1,6 milionu lidí před pádem do bytové nouze

12. 6. 2024

Návrh zákona vládě společně předložilo Ministerstvo pro místní rozvoj a Ministerstvo práce a sociálních věcí s cílem zabránit dalšímu zhoršování bytové nouze. Ta v ČR ohrožuje až 1,6 milionu lidí. Zákon se zaměřuje především na rodiny s dětmi a seniory, u kterých nejvíce hrozí ztráta běžného bydlení. Samosprávám nabízí vyzkoušené nástroje pro řešení bytové situace obyvatel a jejich předvídatelné financování. Z dlouhodobého hlediska přinese státnímu rozpočtu úspory na nákladech spojených s bytovou nouzí. Příprava zákona je součástí programového prohlášení vlády a také široké reformy MMR – Bydlení pro život, která má dlouhodobě zvýšit dostupnost bydlení v zemi.

Při přípravě návrhu MMR a MPSV úzce spolupracovali se zástupci samospráv a neziskového sektoru. Výraznou podporu mu vyjádřily například Karlovarský a Ústecký kraj, které se dlouhodobě potýkají s větším podílem obyvatel v bytové nouzi. „Zákon o podpoře bydlení je dlouhodobá systémová změna, kterou nemá smysl chystat na jediné volební období. Z toho důvodu pro nás bylo důležité najít společnou řeč a získat co nejširší podporu mezi různými partnery. Do přípravy jsme zapojili například

154 tisíc. Ze dvou třetin jde o rodiny s dětmi, kterých v nevyhovujících podmínkách vyrůstá zhruba 61 tisíc. „Zákon o podpoře bydlení cílí na pomoc rodinám i jednotlivcům, kteří i v důsledku dopadů mnoha krizí, jimiž naše země v uplynulých letech prošla, stále častěji řeší problémy s udržáním nebo i získáním bydlení. Pomocí nástrojů, které zákon zavádí, chceme omezit počty dětí v azylových domech nebo seniorů na ubytovnách. Chceme pomoci i dětem odcházejícím z ústavní péče, které složitě hledají bydlení, když se osamostatňují. Stejně tak lidé se zdravotním postižením. To všechno jsou skupiny, které dnes končí v lepším případě v zařízeních, jejichž provoz nás stojí násobně víc, než podpora při získání bydlení a následné zabydlení. V horším případě končí tito lidé na ulici, kde stát potom hradí zvýšené náklady v rámci zdravotní péče a výjezdů záchranných složek. To vše máme podloženo daty a zkušenostmi z konkrétních projektů, včetně těch, které už roky pilotuje MPSV,“ přiblížil návrh zákona ministr práce a sociálních věcí Marian Jurečka.

Pouze vyčíslené náklady veřejných rozpočtů na bytovou nouzi ročně převyšují 4 miliardy korun. Jde například o částky vynaložené na

Zákon počítá se vznikem kontaktních míst v obcích s rozšířenou působností, která budou poskytovat poradenství směřující k prevenci ztráty bydlení. Případná podpůrná opatření pracovníci kontaktního místa přizpůsobí konkrétní situaci domácnosti. Ve své oblasti také mapují bytovou nouzi nebo obchod s chudobou – takto získaná data jsou klíčová pro utváření politiky bydlení na centrální úrovni.

Dalším nástrojem zákona je dobrovolný systém garancí pro soukromé majitele bytů a finančních příspěvků pro obce, které pronajmou své byty lidem v bytové nouzi. Výběr konkrétních nájemníků je vždy na poskytovateli. Může se jednat například o seniory nebo domácnosti s dětmi. MMR s ohledem na vlastní průzkumy mezi pronajímateli očekává, že se ročně do systému zapojí až tři tisíce bytů. Zájem dříve vyjádřilo 34 % dotázaných obcí a 50 % dotázaných soukromých majitelů. Třetím nástrojem je pak asistence v bydlení, která podpořeným domácnostem pomůže udržet si bydlení a zároveň minimalizuje rizika pro majitele a sousedy. „Kontaktní místa pro bydlení nebo garance pro soukromé pronajímatele už roky fungují například v Plzni, Ostravě a řadě dalších měst. Velké samosprávy je čím dál častěji zřizují a nabízejí samy zkrátka proto, že to dlouhodobě má dobré výsledky. Zákon o podpoře bydlení je šance, jak tyto nástroje zpřístupnit lidem plošně po celé ČR,“ dodal Bartoš. Návrhem zákona se teď budou zabývat poslanci a poslankyně. S jeho účinností počítají MMR a MPSV ve druhé polovině příštího roku.

Zákon o podpoře bydlení je součástí širší reformy **Bydlení pro život**, kterou realizuje MMR. V jejím rámci resort finančně podporuje přípravu bytových projektů obcí a Státní fond podpory investic (SFPI) samosprávám nabízí i praktické poradenství. Veřejnou podporu dostupných bytů s nižším než tržním nájemným umožnila dubnová notifikace, kterou MMR vyjednálo s Evropskou komisí. Už v září díky tomu nabídne SFPI Dostupné bydlení, ve kterém budou k dispozici 4,5 miliardy na zvýhodněné úvěry. V příštím roce se k němu přidá Národní rozvojová banka se svými nástroji za 3,5 miliardy korun.

Zdroj: www.mmr.cz

Současné roční náklady veřejných rozpočtů na bytovou nouzi

Oblast	Náklady bytové nouze / rok v Kč (2023)		
	Celkové	Na osobu	Na domácnost
Hospitalizace	3 221 829 000	21 091	48 087
Záchranná zdravotnická služba	455 600 000	2 982	6 800
Náhradní péče o děti	348 668 000	2 282	5 204
Pohotovost	32 227 000	211	481
Psychické zdraví	31 021 000	203	463
Celkové náklady bytové nouze pro veřejné rozpočty při neexistenci zákona o podpoře bydlení	4 089 345 000	26 769	61 035

Zdroj: MMR zpracování na základě Zapletalová a kol., 2021

Svaz měst a obcí ČR, Asociaci krajů a celou řadu neziskových organizací. Jsou to hlavně obce, které budou nástroje zákona využívat, proto jsme se jim snažili co nejvíce vyjít vstříc,“ shrnul dva roky intenzivních příprav místopředseda vlády pro digitalizaci a ministr pro místní rozvoj Ivan Bartoš.

Jedním z několika cílů zákona je postupně snížit počet lidí v bytové nouzi ze současných

hospitalizaci nebo náhradní péči o děti. Nevyčíslené náklady spojené například s kriminalitou nebo závislostmi odborníci odhadují i násobně vyšší. „Pokud včas nepřijdeme se souborem systémových opatření, budou podle analytiků výdaje spojené s bytovou nouzí rychle růst. Zákon o podpoře bydlení se svým důrazem na prevenci a prověřenými nástroji takové řešení nabízí,“ uvedl Bartoš.




ONLINE KURZ

REALITNÍ KANCELÁŘ A SPOTŘEBITEL

Pro členy
ARK ČR SLEVA

19. 9. 2024
ONLINE




ONLINE KURZ

NOVELA STAVEBNÍHO ZÁKONA K 1. 7. 2024

Pro členy
ARK ČR SLEVA

24. 9. 2024
ONLINE



**5. ročník turnaje Asociace realitních kancelářů
České republiky v plážovém volejbale
se uskuteční v pátek 16. srpna 2024.**

Bližší informace brzy na www.arkcr.cz



Zajímavé články

- Přestavba kanceláří na byty: inspirujeme se americkým řešením bytové krize?; 21.6.; remspace ➤
- Změny od července: čekají v práci, spoření i v jednání s úřady; 28.6.; peníze.cz ➤
- Registrace „dohodářů“ a měsíční hlášení výdělků. Od července čekají DPP další změny; 24.6.; mesec.cz ➤
- Pronajmete byt „sociálnímu“ nájemníkovi? Zaručíme, že nebude nic dlužit, slibuje stát; 14.6.; mesec.cz ➤
- Začíná lhůta pro instalaci chytrých elektroměrů. Distribuční společnosti na to mají tři roky; 1.7.; mpo.cz ➤
- Byt ve městě, výhra v loterii. Politici dělají všechno pro to, aby bydlení bylo jenom dražší; 2.7.; hn.cz ➤
- Upravený návrh nové žižkovské čtvrti – místo Mordoru bude vlnící se věž; 25.6.;remspace ➤



Realitní magazín ARK ČR

měsíčník
7/2024

Vydává

Informační centrum ARK, spol. s r. o.,
Strašnická 3165/1b, 102 00 Praha 10,
tel: 272 762 953, mob: 608 446 656,
www.arkcr.cz

Redakční rada:

Ing. arch. Jan Borůvka, CIPS
Ing. Petr Koranda
MK ČR E 17369

Rozšiřuje ARK ČR. Neprodejně.

AKTUÁLNÍ INFORMACE O VŠECH
KURZECH A O TERMÍNECH ZKOUŠEK
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!

