

REALITNÍ MAGAZÍN



ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘŮ
ČESKÉ REPUBLIKY

Senát 26.2.2025 schválil novelu zákona o advokacii

„Schválený zákon o advokacii mimo jiné zvyšuje ochranu důvěrnosti komunikace mezi advokátem a klientem a řeší problematiku advokátních úschov tak, aby se minimalizovala možnost jejich zneužívání či zpronevř, jako se to bohužel v minulosti několikrát stalo. Dojde také k vytvoření garančního fondu pro případné poškozené, aby bylo možné odškodnit oběti trestných činů spáchaných při advokátních úschovách“ uvedl ministr spravedlnosti Pavel Blažek.

Hlavní změny zahrnuté v novele:

1. Ochrana důvěrnosti komunikace mezi advokátem a klientem
2. Přísnější pravidla pro advokátní úschovy:
 - Zavádí zákaz hotovostních vkladů a výběrů pro advokáta na úschovném účtu.
 - Do zákona se nově zakotvuje Elektronická kniha úschov spravovaná Českou

advokátní komorou (ČAK), která umožní lepší kontrolu nad správou úschov.

„Schválená právní úprava reaguje na případy z minulosti, kdy došlo ke zpronevřešování klientů prostředků v advokátních úschovách. Díky nově zavedeným opatřením bude možné problém odhalit a řešit ihned,“ dodal Pavel Blažek.

3. Digitalizace právních úkonů:
 - Advokáti či advokátní koncipienti získají právo činit digitální úkony vůči orgánu veřejné moci (České advokátní komoře) digitálně.
 - Součástí změn je i úprava postupu advokáta při úředním ověřování elektronického podpisu klienta (tzv. eLegalizace).
4. Změna ve výkonu profesní samosprávy advokátů (vč. možnosti distanční účasti advokátů na sněmu a přijímání usnesení sněmu mimo zasedání písemně nebo s využitím technických prostředků).
5. Umožnění výkonu právní praxe advokátního koncipienta na zkrácený úvazek.

Zdroj: TZ Ministerstva spravedlnosti

Profesní vzdělávání



BRNO

SPECIFICKÉ SITUACE V REALITNÍM ZPROSTŘEDKOVÁNÍ A JAK NA NĚ

Na programu budou např. tato témata:
koupě nemovitosti v exekuci nebo insolvenční řízení, v dědickém řízení, s věcnými břemeny, prodej nemovitostí a stavební zákon aj.

19. 3. 2025
PRAHA

Seminář vede: **JUDr. Roman Tomek**, advokát
Ve své advokátní praxi se věnuje občanskému právu, a to se zaměřením na právo nemovitostí.



ZKOUŠKY ODBORNÉ ZPŮSOBILOSTI – termíny, přihlášky

Bližší informace a přihláška zde

Změny ohledně oznámení kontaktní osoby dle AML zákona – termín prodloužen do 10.3.2025

Již 6.2.2025 jsme informovali (direct mailing, sociální sítě aj.) o nové povinnosti pro všechny tzv. povinné osoby dle zákona „o praní špinavých peněz“. Původní termín pro splnění této povinnosti byl Finančním analytickým úřadem prodloužen do 10.3.2025.

- red -

Dne 01.02.2025 nabylo účinnosti novelizované znění ustanovení § 22 zákona č. 253/2008 Sb. (AML zákon). Toto ustanovení se týká povinnosti oznámit kontaktní osobu Finančnímu analytickému úřadu (FAÚ). Změny spočívají v následujícím:

■ **Rozšíření poskytovaných informací** – Nyní jste jako povinná osoba povinni informovat FAÚ také o době, kdy se lze s kontaktní osobou spojit (tato doba musí být v souladu

s dobou, kdy provádíte obchody).

■ **Způsob oznámení** – Nově jste také povinni provést oznámení kontaktní osoby **prostřednictvím datové schránky, a to výhradně ve formátu a struktuře stanovené vyhláškou Ministerstva financí č. 420/2024 Sb., tedy na předepsaném formuláři.**

Kontaktní osobu za Vaši realitní kancelář musíte FAÚ oznámit uvedeným způsobem, i pokud jste již v minulosti oznámení kon-

taktní osoby provedli. Povinnost oznámit kontaktní osobu dle nového režimu musíte splnit ve lhůtě (po jejím prodloužení) do 10.3.2025. Pro oznámení kontaktní osoby je na [webových stránkách FAÚ zveřejněn interaktivní formulář.](#)

Oznámení kontaktní osoby by měly povinné osoby věnovat patřičnou pozornost, protože za jeho nesplnění může FAÚ uložit pokutu až do 10.000.000,- Kč.

Pro ARK ČR připravil
JUDr. Daniel Fridrich
Advokát

NIRRIS s.r.o., advokátní kancelář

Z realitní praxe

Odstranění stavby i po vydání kolaudace

Víte, že ani vydané kolaudační rozhodnutí Vás neochrání před nařízením odstranění stavby stavebním úřadem?

V rozsudku z 22.11.2024, č.j. [2 As 278/2023-62](#), Nejvyšší správní soud znovu zopakoval, že **navzdory obecné představě nemůže vydané kolaudační rozhodnutí „legalizovat“ protiprávní stavbu.**

V dané věci se jednalo o situaci, kdy stavebník realizoval vodovodní přípojku pro rodinný dům o 40 metrů jinde oproti stavebnímu povolení. Přípojka byla **následně zkolaudována**. O třicet let později ale stavební úřad nařídil **odstranění stavby přípojky.**

Stavebník argumentoval vydaným kolaudačním rozhodnutím, které má dokazovat soulad stavby se stavebním povolením, avšak marně.

Nejvyšší správní soud zopakoval svou předchozí judikaturu a uvedl, že **řízení o odstranění stavby je vázáno na stavební povolení, takže existence kolaudačního rozhodnutí zde není významná.** „*Nepovolená stavba zůstává nepovolenou stavbou tak dlouho, dokud nebyla stavebním úřadem dodatečně povolena, nebo dokud nebyla odstraněna.*“

Kolaudační rozhodnutí tedy nemohlo stavbu legalizovat, protože stavba byla provedena v rozporu se stavebním povolením, což mohlo být napraveno pouze a jedině v řízení o dodatečném povolení (změň) stavby.

Lze tedy jen doporučit při проверce stavby před jejím nabytím vyžadovat vždy **kompletní dokumentaci**, včetně pravomocného stavebního povolení, a nespoléhat se jen na kolaudaci.

Pro ARK ČR připravila společnost NIRRIS s.r.o., advokátní kancelář



Aktuální judikatura Nejvyššího soudu ke skrytým ujednáním v rezervačních smlouvách

Nejvyšší soud ČR se na konci ledna opět zabýval rezervačními smlouvami.

Jednalo se o případ, kdy se realitní kancelář domáhala zaplacení smluvní pokuty ve výši 90 000 Kč za porušení povinnosti zájemce o koupi složit rezervační poplatek. Zájemce se však bránil tvrzením, že od smlouvy odstoupil ještě před tím, než mu vznikla povinnost smluvní pokutu zaplatit, a to v souladu s § 1829 občanského zákoníku, dle kterého může spotřebitel do 14 dnů odstoupit od smlouvy uzavřené distančním způsobem nebo mimo obchodní prostory.

Realitní kancelář namítala, že zájemce v rezervační smlouvě výslovně souhlasil s plněním smlouvy před uplynutím lhůty pro odstoupení od smlouvy, což mělo jeho právo na odstoupení vyloučit (v souladu s § 1837 písm. a) občanského zákoníku).

Nejvyšší soud se v rozhodnutí sp. zn. 33 Cdo 79/2024 ze dne 29.01.2025 zastal zájemce. Vyložil, že rezervační smlouva sice obsahovala souhlas zájemce s okamžitým plněním smlouvy, ale tento souhlas byl „schován“ na konci smlouvy v článku nadepsaném jako závěrečná poučení a zákonné povinnosti, a to hned vedle

prohlášení o politické exponovanosti a původu peněz. Tím dle soudu předmětné ustanovení rezervační smlouvy vzbuzuje dojem, že v něm jsou informace, které nelze stranami ovlivnit a mají pouze informativní charakter. **Dle Nejvyššího soudu pak takové ujednání představuje tzv. zakázané skryté ujednání, které je nicotné, a tedy bez právních účinků.**

Z aktuálního rozhodnutí Nejvyššího soudu tedy plyne, že **je nutné jednotlivá ustanovení smlouvy nejen správně formulovat, ale rovněž je správně ve smlouvě umístit. Zejména ta zásadní ustanovení, včetně těch, která ovlivňují práva spotřebitele, nemohou být pro smluvní strany přehlédnutelná.** Nejvyšší soud tak svojí argumentací znovu posílil ochranu spotřebitelů.

Pro ARK ČR připravila
Mgr. Vendula Nejedlá

advokátka

NIRRI s.r.o., advokátní kancelář

Dotace

Nová zelená úsporám přinese od února výhody pro rodinné domy

Dotační program Nová zelená úsporám určený na pomoc domácnostem s energeticky úspornými renovacemi rodinných domů čekají od února výrazné změny. Především bude finanční podpora vyplácena všem žadatelům zálohově ještě před realizací.

Nová je také možnost získat výhodný úvěr na zateplení jakéhokoliv rozsahu. A žadatelé se dočkají sjednocení a dalšího zjednodušení podmínek podpory. Příjem žádostí bude otevřen 20. února, a to ve dvou podprogramech. Podprogram Oprav dům po babičce je určen všem, kteří se rozhodnou pro důkladné zateplení svého domu. Podmínkou je realizace tzv. optimálního zateplení, na něž může domácnost získat příspěvek až 1 milion korun. Projekt je pak možné rozšířit o fotovoltaiku, ekologické zdroje tepla a jiná úsporná řešení, a dosáhnout tak na daleko vyšší podporu. Při současné instalaci fotovoltaiky a výměně zdroje vytápění budou domácnosti navíc odměněny kombinací bonusem až 100 tisíc korun. Žadatelé v tomto podprogramu také získají již zavedený rodinný bonus ve výši 50 tisíc korun na každé nezaopatřené dítě.

Nově je pod tento dotační titul zařazena i podpora novostaveb v tzv. nulovém standardu s dotací až 400 tisíc korun. V rámci pod-

programu Nová zelená úsporám Light budou podpořeny realizace jednotlivých opatření samostatně nebo v kombinaci. Může jít o částečné zateplení domu či jen výměnu oken a dveří s maximální výší podpory 500 tisíc korun nebo o instalaci domácích fotovoltaik, výměny neekologických zdrojů tepla (až 130 000 Kč), využití dešťové vody v kombinaci se zateplením (50 000 Kč), solární ohřev vody (až 60 000 Kč), řízené větrání s rekuperací (až 75 000 Kč), využití tepla z odpadní vody (50 000 Kč), Zřízení zelené střechy (pouze v kombinaci se zateplením) až 100 000 Kč, využití tzv. šedé vody v kombinaci se zateplením (až 100 000 Kč). Podprogram je určen jak pro běžné domácnosti, tak se zvýhodněnou podporou pro seniory a domácnosti s nižšími příjmy. Může to být až 250 000 Kč na pokrytí 80 % realizačních nákladů na zateplení na výměnu neekologického zdroje vytápění až 150 000 Kč.

Podmínky jsou v obou dotačních programech sjednocené a liší se pouze v míře pod-

pory zateplení. Výše dotace na ostatní opatření, stejně jako bonus pro domácnosti ze znevýhodněných regionů (5 %) a bonus za environmentálně šetrné řešení projektu (až 30 000 Kč) jsou shodné v obou programech. Dotace bude vyplácena všem předem. K dotaci na zateplení budou moci domácnosti získat zvýhodněný úvěr od stavebních spořitelen a bank. Žadatelé se dočkají také zjednodušení v procesu příjmu a podání žádosti. „Administraci žádosti významně zjednodušíme už od prvních kroků. Žadatelé si snadno vyberou ze dvou dotačních podprogramů. V NZÚ Light se vydáme cestou zjednodušeného vykazování, kdy například k dílčímu zateplení již nebudeme vyžadovat předložení průkazu energetické náročnosti budovy, ale postačí jednoduchá zpráva po tvrzená dodavatelem,“ upřesnil k novinkám v dotacích ředitel Státního fondu životního prostředí ČR Petr Valdman.

Dotace nejsou určeny pro bytové domy, ale pouze pro domy rodinné. Mohou o ně požádat fyzické osoby, vlastníci rodinných domů, pokud nevlastní více než dvě stavby určené na bydlení. Podmínkou je, že v podpořené nemovitosti budou trvale bydlet alespoň pět let. Příjem žádostí bude probíhat plně elektronicky přes systém pro podání žádostí Státního fondu životního prostředí ČR na webu zadosti.sfzp.cz.

Jindra Svitáková

Zdroj: www.realitymorava.cz

Stavebně-technické vady nemovitostí: Praktické příklady a právní souvislosti

Vady nemovitostí jsou obsáhlé téma a v poslední době rezonují realitním trhem stále silněji. Množí se reklamace vad ze strany kupujících, a to i vůči realitním zprostředkovatelům. Nemusí však být strašákem, pokud se s nimi realitní zprostředkovatelé naučí správně zacházet.

Důležitou součástí práce realitního zprostředkovatele je prezentace nemovitosti v inzerci. Pokud není zjištěn skutečný technický stav nemovitosti a v důsledku toho budou poskytnuty zavádějící informace, může to mít nepříjemné právní důsledky.

Právní pohled: Vadná rekonstrukce a zavádějící informace v inzerci – Judikát Nejvyššího soudu 23 CDO 2386/2022, ze dne 27.9.2022

Kupující koupili dům po rekonstrukci, na kterém následně objevili skryté vady a ty vytkli prodávajícímu. Jednalo se o vady podlahy suterénu, vadně provedenou hydroizolaci vnějšího schodiště a vadně napojení kanalizační trubky do WC. Prodávající požadavek na slevu neuznal, proto uplatnili právo z vadného plnění u soudu a oba nižší soudy toto právo uznaly.

Prodávající s rozhodnutím soudů nesouhlasil a podal dovolání k Nejvyššímu soudu. Tvrdil, že nedostatky byly soudem chybně posouzeny, protože podle jeho názoru „nemovitost neměla nedostatek jakýchkoliv vlastností, které se při jejím stáří obecně předpokládají, a možnost jejího využití nebyla podstatně snížena“. Dále namítal, že kupující mohl vady zjistit při převzetí nemovitosti, a proto se o skryté vady nejedná.

Jak Nejvyšší soud rozhodl?

Podle ustáleného názoru Nejvyššího soudu se vadou rozumí faktický nebo právní stav, který brání řádnému nebo smluvenému užívání

1) Pohled z dálky - chybně ukončená fólie, kde chybí ukončovací lišta, která zamezí, aby voda stékající po fasádě zatékala za novou fólií a byla přiváděna ke stěnám.



věci.

Dovolání prodávajícího v tomto případě zamítl jako nepřipustné a uvedl, že nižší soudy rozhodly správně, protože zjištěné vady domu nejsou nedostatky vyplývajícími obecně ze stáří nemovitosti (běžným opotřebením), ale jsou důsledkem nevhodné rekonstrukce.

Podle Nejvyššího soudu věc správně posuzovaly také vzhledem k účelu smlouvy s odkazem na zjištění inzerované jakosti, zejména o možnosti „využít nejnižší podlaží jako plnohodnotný nebytový prostor“, což vzhledem k vytknutým vadám nebylo možné, přestože nemovitost byla takto inzerována.

DŮLEŽITÉ! Vlastnosti či jakost nemovitosti lze dovést také z inzerce nemovitosti!

Zvláštní a důležitou okolností tohoto případu je, že soudy akceptovaly při dokazování argumentaci opřenou o inzerci nemovitosti, ve které prodávající deklaroval jiný stav nemovitosti, než jaký ve skutečnosti byl.

Technický pohled: Popová fólie není hydroizolace

V praxi se často setkáváme s domy, kde byla v rámci rekonstrukce dodatečně instalována popová fólie. Mnozí majitelé ji považují za „novou hydroizolaci“ nebo „sanaci proti vlhkosti“, což je však zásadní omyl a bude-li fólie takto v nabídce nemovitosti prezentována, v případě soudního sporu kupující uspěje!

POZOR! Popová fólie sama o sobě není hydroizolací – nedá se vodotěsně svařovat a bez správně provedené povlakové hydroizolace v kombinaci s funkčním drenážním systémem může situaci v domě naopak zhoršit. Pokud není pod popovou fólií provedena povlaková hydroizolace, přivádíme nově vytvořenou drenážní vrstvou z popové fólie vodu k patě objektu, nebo do míst kde je ukončena (mnohdy jen 0,5 m pod terénem). Pokud pak není tato voda odváděna funkční drenáží mimo půdorys stavby, zvyšuje namáhání suterénních stěn či základů vlhkostí a dochází k jejímu vztlínání a průniku do interiéru.

Jaké je správné provedení?

- **Funkční hydroizolace** je klíčová – popová fólie ji nenahrazuje.

- **Správně provedený drenážní systém** je nutný pro odvod vlhkosti (pokud to hydrogeologické podmínky v místě stavby dovolí).
- **Izolaci vždy konzultovat s odborníkem**, aby nedošlo k dalším poškozením stavby či výběru nevhodného způsobu sanace.

Podle **Petra Vencla**, předsedy **Asociace inspektorů nemovitostí**, jsou právě špatně provedené dodatečné izolace častým omylem a problémem, se kterým se inspektoři setkávají.

Co z toho plyne pro realitní zprostředkovatele?

Správná a pravdivá prezentace nemovitosti je klíčová. Pokud je v inzerci uvedena vlastnost nemovitosti, kterou ve skutečnosti nemá (např. popová fólie jako hydroizolace), může to být důvodem k úspěšné reklamaci vady nemovitosti kupujícím.

Vždy prodávajícího upozorněte na důsledky nesprávně uvedených informací. Při prezentaci nemovitosti dbejte na to, aby inzerce neobsahovala nepřesná nebo zavádějící tvrzení, která by mohla vést k nesprávným očekáváním kupujícího.

- **Vždy ověřte skutečný technický stav nemovitosti** a konzultujte ho s odborníkem, pokud máte pochyby.
- Pokud byla provedena rekonstrukce, zjistěte její rozsah a kvalitu.
- **Ujistěte se, že informace v inzerci odpovídají reálnému stavu.**

Jako profesionál tak chráníte tak své klienty i sebe a předcházíte možným sporům.

Bc. Marie Ratajová,
právníčka, specialista na realitní právo, ABES
Petr Vencl,
předseda asociace inspektorů nemovitostí

2 - 3) Detail fólie, pod kterou není provedena povlaková hydroizolace.



K tlačítku „ULOŽIT“ v interaktivním formuláři pro oznamování kontaktní osoby

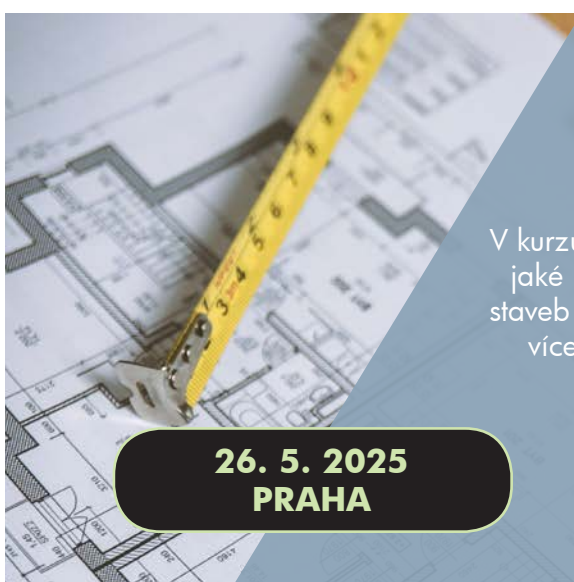
„FAÚ upozorňuje, že tlačítko „ULOŽIT“ na konci interaktivního formuláře pro oznamování kontaktní osoby vygeneruje pouze soubor s rozpracovanou verzí podání obsahující veškerá data doposud vložená do interaktivního

formuláře. Jeho smyslem je umožnit vrátit se v budoucnu k rozpracovanému podání prostřednictvím nahrání tohoto souboru do interaktivního formuláře pomocí tlačítka „NAHRÁT ULOŽENÁ DATA“ na stránce Úvod.

Finální odeslání podání je však možné provést jen buď přímo z interaktivního formuláře, pomocí tlačítka „ODESLAT DATOVOU ZPRÁVOU“, nebo stažením finálního podání po stisknutí tlačítka „VYGENEROVAT DOKUMENT PRO MANUÁLNÍ ODESLÁNÍ“ a jeho ručním vložením do datové zprávy adresované do speciální datové schránky FAÚ **dk79ijv**.“

Zdroj: FAÚ

Profesní vzdělávání




KURZ PRAHA

STAVEBNÍ MINIMUM

V kurzu jde o to, aby každý účastník pochopil, jaké jsou základní principy vzniku pozemních staveb (od základů po střechu a ještě i o trochu více...). Jedině tak je totiž možné rozpoznat například možné vady na nemovitosti, kterou bude zprostředkovávat k prodeji.

Seminář vede:
Ing. arch. Jan Borůvka, CIPS

**26. 5. 2025
PRAHA**



VÍCEDENNÍ KURZ

REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATEL

NEJLEPŠÍ PŘÍPRAVA PRO
ODBORNOU ZPŮSOBILOST

Úspěšný absolvent obdrží doklad pro získání vázané živnosti. Kurz má akreditaci od MŠMT ČR jako kurz rekvalifikační, Úřad práce může cenu kurzu proplatit. Kurz trvá 12,5 dne, 101 hodin výuky + zkoušky a je rozdělen do jednotlivých částí. Termín od 24.2.2025 je již obsazen.

**OD 7. 4. 2025
PRAHA**

**OD 12. 5. 2025
BRNO**



Služby a jejich rozúčtování a vyúčtování v bytových domech

Kalendář nám ukazuje, že jsme více než dva měsíce od konce minulého roku, což znamená, že se blíží doba, kdy obyvatelé bytových domů budou dostávat vyúčtování služeb spojených s užíváním bytů jejich vyúčtování. Z tohoto důvodu tímto příspěvkem připomínáme práva a povinnosti poskytovatelů těchto služeb a jejich příjemců.

Právní předpisy

Právním základem pro rozúčtování těchto služeb uživatelům bytů je zákon č. 67/2013 Sb. (zákon, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty) 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 jírníků, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu.“

Vyúčtování

Skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje poskytovatel služeb příjemci služeb vždy za zúčtovací období (zpravidla za kalendářní rok) a vyúčtování doručí příjemci služeb nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období, tj. zpravidla do 30. dubna. Tato povinnost platí pro všechny poskytovatele služeb, tj. jak společenství vlastníků, bytová družstva, tak i pro ostatní vlastníky, kteří byty pronajímají.

Zálohy

Všichni uživatelé bytů platí během roku a 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 měření spotřeby vody dle odečteného množství metrů 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, popř. nebytových prostorech v domě.

Námítky

Podle výše uvedeného zákona má příjemce služeb možnost do 30 dnů od obdržení vyúčtování služeb podat námítky ke způsobu a obsahu vyúčtování. Poskytovatel služeb je povinen vypořádat tyto námítky do 30 dnů.

Pravidla rozúčtování

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.

Cílem novely bylo formou úpravy principu rozúčtování tepla v domech s centrálním zásobováním teplem motivovat obyvatele bytů k ekonomičtějšímu chování v oblasti vytápění. Novela zavádí odstupňované postupné navýšení základní složky s vyšší kvalitou energetické náročnosti budovy při současném snížení dolního limitu o 30 %.

Změna se tedy projeví až ve vyúčtování spo-

třeby 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 %.

Splatnost přeplatků a nedoplatků

Finanční vyrovnání provedou poskytovatel a příjemce služeb v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb (tedy zpravidla do 31.8.). Vady vyúčtování neovlivňují splatnost přeplatku. Splátlost nedoplatku neovlivňují takové vady vyúčtování, které nemají vliv na vypočtenou výši nedoplatku.

- red -



Výhody pro členy Asociace realitních kanceláří České republiky

Členství v ARK ČR (zal. 1991) přináší prestiž u klientů v rámci České republiky i v zahraničí. Člen Asociace je oprávněn užívat logo Asociace jako značku kvality své realitní kanceláře, ale samozřejmostí je **také snížení nákladů na provoz** realitní kanceláře:

- **Profesní vzdělávání**, které pořádá Asociace realitních kanceláří České republiky a Informační centrum ARK, spol. s r.o. – sleva pro členy
- **Zkoušky odborné způsobilosti** pro splnění podmínek způsobilosti v rámci Zákona o realitním zprostředkování – sleva pro členy
- **SW pro RK + zapojení do MLS + povinné pojištění** zprostředkovatele
Členové, kteří projdou školením ARK ČR mají v ceně / kvalifikují se na Igluu

Starter Pack za 349 Kč (včetně pojištění) na první rok. Podmínkou je, aby prošli školením, včetně Igluu (takže budou prakticky vědět, jak s tím pracovat) a budou umět i MLS

- Formulářové **zprostředkovatelské smlouvy** – zdarma
- **Vzorové smlouvy** pro činnost RK – zdarma
- **Odborné publikace**, např. Daně a nemovitosti, AML, GDPR – zdarma
- **REALITNÍ MAGAZÍN ARK ČR** – jednou měsíčně pravidelné informace o trhu v časopisu – zdarma
- **Poradenství** - odpovědi na dotazy právního a daňového charakteru – zdarma
- Výhody vyplývající z členství Asociace v prestižních zahraničních profesních organizacích. Např. možnost členství v **MM CEPI** – Evropský **regitr Realitních**

kanceláří + evropský AML SW

Aktuální informace direct mailingem – zdarma

- **Cenová zvýhodnění** u poskytovatelů služeb realitním kancelářím: cenové mapy Diotima, vyklízení nemovitostí, ABES, NEMO REPORT, výstavy, kongresy apod.
- e-shop s produkty pro RK a makléře (roll-upy, inzertní plachty, polepy aut apod.) – zvýhodněné ceny pro členy
- **Prezentace členské RK** na stránkách ARK ČR
- **Pravidelná setkání** s kolegy v regionu i v celé republice
- **Pojištění odpovědnosti** na rizika vyplývající z realitní činnosti: Informace o poskytovatelích pojištění dle Zákona o realitním zprostředkování pro členy

Profesní vzdělávání



BRNO

SPECIFICKÉ SITUACE V REALITNÍM ZPROSTŘEDKOVÁNÍ A JAK NA NĚ

Na program budou např. tato témata: koupě nemovitosti v exekuci nebo insolvenční řízení, dědické řízení, věcné břemeno, prodej nemovitostí a stavební zákon aj.

19. 3. 2025 PRAHA

Seminář vede: **JUDr. Roman Tomek**, advokát
Ve své advokátní praxi se věnuje občanskému právu, a to se zaměřením na právo nemovitostí.



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 tiskaření hypoték (0,5%)	45.000 Kč

#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 příklad u nemovitosti za 3,6 mil. s hypotékou za 3 mil.



ASOCIACE
REALITNÍCH KANCELÁŘÍ
ČESKÉ REPUBLIKY

Daňová poradna

DOTAZ: Vlastníme s manželkou v rámci SJM od roku 2024 nemovitost v Polsku. Tu pronajímáme. Jakým způsobem správně vypořádat daně z příjmů?

ODPOVĚĎ: Pokud jste s manželkou daňovými rezidenty České republiky, proběhne zdanění ve dvou krocích. Nejprve zdaníte, jeden z Vás, pouze příjmy a výdaje z pronájmu nemovitosti na území Polska, a to v Polsku formou jejich daňového přiznání. Vyžádáte si od polského finančního úřadu potvrzení o základu daně a zaplacené dani. V dalším kroku podáte přiznání v ČR, kam zahrnete i příjmy a výdaje z Polska. Spočítáte celkovou daň a daň zaplacenou v Polsku započtete na celkovou daň. Takto nebude daň z pronájmu v Polsku zaplacená dvakrát.

DOTAZ: Vlastním jako fyzická osoba nemovitost na Slovensku, kterou příležitostně krátkodobě pronajímám a fakturuji zejména Čechům. Příjmy zdaňuji v rámci § 9 zákona o daních z příjmů. Rád bych se zeptal, jestli můžu v rámci daňového přiznání využít odpisy nemovitosti.

ODPOVĚĎ: Možnost uplatnit odpisy má vlastník stavby. Takže odpisy uplatnit můžete - rovnoměrné nebo zrychlené podle vlastního uvážení. Pokud byste nemovitou věc užíval i soukromě, pak by se podle vhodného kritéria vypočtené odpisy krátily.

DOTAZ: Když někdo prodá pozemek, je pravda, že musí podat daňové přiznání k dani z nemovitosti? Nebo nějaké jiné oznámení na FU, že už ten daný pozemek nevlastní?

ODPOVĚĎ: Při prodeji pozemku se přiznání k dani z nemovitých věcí nepodává. Oznámení u daně z nemovitých věcí se podává místně příslušnému správci daně pouze tehdy, pokud přestala být dotyčná osoba poplatníkem daně v působnosti tohoto správce daně (kraje). Například se poplatník zbaví všech nemovitostí

v Praze v roce 2025, například prodejem. Pak platí, že do 31. 1. 2026 oznámí FÚ pro hl. m. Prahu, že přestal být poplatníkem v působnosti tohoto FÚ.

DOTAZ: Máme problémy s vymáháním pohledávky za naše služby. Rozhodli jsme se, že přistoupíme na nabídku a pohledávku odprodáme. Jak se prodej pohledávky bude chovat z pohledu DPH?

ODPOVĚĎ: Jedná se o postoupení pohledávky, a to pohledávky vlastní. Podle zákona o DPH postoupení vlastní pohledávky, tedy oceněné v rozvaze jmenovitou hodnotou, není předmětem zákona. Při postoupení pohledávky se tedy DPH neuplatní ani se tato transakce v přiznání neprojeví. Z pohledu daní z příjmů platí, že na postoupení pohledávky nelze daňově prodělat, tzn. že jmenovitá hodnota pohledávky se uplatní za daňový výdaj (náklad) do výše příjmu (výnosu) z postoupení. V podvojném účetnictví se výnos z postoupení může zvýšit o hodnotu vytvoření zákonné opravné položky k postupované pohledávce.

DOTAZ: Prosím o názor na rozdělení majetku při pozastavení (nikoli ukončení) činnosti s.r.o. Jedná se o dva společníky, jejichž s.r.o. v roce 2024 již nevyvíjela žádnou činnost a neměla žádné příjmy. Zatím nechťejí společnost úplně zrušit. Chtěli by si vyplatit nějaké peníze ze s.r.o. V rozvaze mají nenulovou hodnotu jen základní kapitál, nerozdělený zisk a pokladna. Žádné závazky, žádné zásoby, žádný dlouhodobý majetek. Mohou si vybrat peníze z pokladny? Jak je zdaní?

ODPOVĚĎ: Rozdělit si společníci mohou to, co je v pasivech. Mohou si vybrat podíly na zisku (po zdanění 15 % srážkovou daní). Při likvidaci s.r.o. si mohou vrátit i vklady, které tvoří základní kapitál. Kde na to vezmou, to je otázka aktiv, konkrétně stavu peněz v pokladně. Nic jiného nejde dělat. Při případné následné likvidaci s.r.o. by se mohli za určitých podmínek vyhnout zdanění, pokud by vypořádací podíl připadající na jednotlivého společníka nepře-

kračoval 50 tis. Kč.

DOTAZ: Poprvé se nám stalo, že prodáváme osobní automobil, u kterého jsme si uplatnili odpočet DPH při pořízení, do pěti let od pořízení. Konkrétně ve třetím roce. Byli jsme upozorněni, že musíme vrátit část původně odečtené DPH. Je to tak?

ODPOVĚĎ: Není to tak. Prodej osobního automobilu v tuzemsku je zdanitelné plnění se základní sazbou daně. Tím je potvrzen původně uplatněný odpočet daně při pořízení vozidla. Pouze pokud byl při pořízení vozidla uplatněn pouze částečný odpočet daně, tak se ve zdaňovacím období, kdy se vozidlo prodává, provede úprava odpočtu daně, a to ve váš prospěch.

DOTAZ: Jednotka byla zkolaudována ve 2/2024. Kolaudoval se celý nový dům s jednotkami. Jednotka byla převedena developerem (plátce DPH) po kolaudaci na nového vlastníka (také plátce DPH), a to za kupní cenu vč. 12 % DPH. Nový vlastník uplatnil plný odpočet DPH. Nyní chce nový vlastník jednotku prodat fyzické osobě, neplátcí DPH, a to ve druhém pololetí 2025, po nabytí účinnosti příslušné části zákona o DPH. Bude se tedy jednat o druhý převod jednotky po kolaudaci. Dotaz je, zda při tomto, tedy v pořadí druhém převodu od kolaudace, bude po novele zákona převod od DPH osvobozen?

ODPOVĚĎ: Při druhém prodeji jednotky po 1. 7. 2025 půjde o převod bez DPH. Jedná se o plnění osvobozené bez nároku na odpočet daně. Ve zdaňovacím období, kdy dojde k převodu, prodávající společnost provede úpravu odpočtu daně a vrátí 9/10 původně odečtené daně na vstup.

Ing. Petr Kout
daňový poradce



Informace

Zajímavé články

Vytěžování dat z katastru: skrytý byznys, který ohrožuje trh s bydlením; 20.2.2025; peníze.cz

Dotace na bydlení: Jak se změnila pravidla Nové zelené úsporám; 27.2.2025; peníze.cz

PSN přeměnění brněnský brownfield na novou městskou čtvrť; 26.2.2025; remspace.cz

Výstavba bytů v Praze ožila; 24.2.2025; novinky.cz;



FIREMNÍ VZDĚLÁVÁNÍ NA MÍRU

Chcete zlepšit obchodní úspěšnost realitních makléřů vaší společnosti a nevyhovuje Vám žádný kurz z naší aktuální nabídky?

Využijte možnosti firemního vzdělávání – připravíme Vám kurz dle vašich požadavků.

Bližší informace: Ing. Lenka Šoltová,
kurzy@arkcr.cz; tel.: 733 109 312



VÍCEDENNÍ KURZ PRAHA VÝKON SPRÁVY NEMOVITOSTÍ

Kurz je určen všem zájemcům,
kteří se zabývají nebo se chtějí
věnovat správě nemovitostí.
Přednáší: **Ing. Miroslav Láník**
a **JUDr. Tomáš Pacner**



**28. 4. – 30. 4. 2025
PRAHA**

Realitní magazín ARK ČR
měsíčník
3/2025

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!

