

REALITNÍ MAGAZÍN



ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘŮ
ČESKÉ REPUBLIKY



Více obchodů, více peněz: Síla MLS na realitním trhu v České republice

Společnost Iglu přináší - ve spolupráci s Asociací realitních kanceláří České republiky - první plnohodnotný systém MLS (Multiple Listing Service) v České republice. Cílem společnosti je celkově zjednodušit a zefektivnit procesy v rámci poskytování transakcí na realitním trhu, a to především prostřednictvím standardizace pravidel a kvality dat a následné digitalizace jednotlivých kroků.

Zjistěte, jak MLS zvyšuje objem transakcí a příjmy.

Systém MLS není jen nástroj – je to dynamický systém řízený realitními zprostředkovateli, který poskytuje transparentní a přesná data. To vede k více obchodům, rychlejšímu uzavírání smluv a vyšším výdělkům.

Představte si, že zdvojnásobíte počet svých obchodů, uzavřete prodeje rychleji a maximalizujete své příjmy – a to vše chytřejší prací. Takovou sílu má MLS. Není to jen databáze, ale systém, který pomáhá realitním profesionálům, jako jste vy, zvýšit efektivitu a přináší výhody vám i vašim klientům. Výsledek? Více transakcí, vyšší zisky a konkurenční výhoda na trhu.

Jak přesně vám MLS tyto výhody přináší? Pojďme si to rozebrat

Důvěryhodná data, silnější reputace

Přesná a transparentní data jsou základem úspěchu na jakémkoli realitním trhu. MLS vám

poskytuje podrobnosti o nemovitostech, aktuální tržní trendy a především spolehlivá, aktuální data, díky nimž můžete s jistotou prezentovat nabídky.

Na rozdíl od veřejných inzertních platform MLS podporuje strukturovanou spolupráci mezi zúčastněnými realitními makléři. Díky pravidlům MLS, která zajišťují férovou spolupráci, získávají realitní profesionálové přístup k důvěryhodné síti, kde jsou sdíleny exkluzivní a neveřejné nabídky, které jinde nenajdete.

Tato přesnost je zvláště cenná při soutěžení o nové zakázky. Prodávající se s větší pravděpodobností rozhodnou pro spolupráci s makléřem, který jim může nabídnout reálné tržní poznatky a strategii cenotvorby podloženou daty. Představte si majitele domu, který váhá, zda svou nemovitost prodat nyní, nebo počkat. Makléř využívající MLS může prezentovat historická data, například průměrnou dobu prodeje a cenové výkyvy, což klientovi pomůže rychleji se rozhodnout na základě faktů a s větší důvěrou v uskutečnění obchodního případu.

Tato důvěra v data zvyšuje účinnost prezentací, posiluje vaši reputaci, přináší doporučení a opakované obchody a zvyšuje pravděpodobnost získání exkluzivních zakázek. Na realitním trhu, kde záleží na důvěryhodnosti, vás schop-

nost poskytovat datově podložené poznatky odlišuje od konkurence a vede k více obchodním příležitostem a uzavřeným transakcím.

Cenotvorba založená na datech = vyšší zisky

Správné stanovení ceny nemovitosti je klíčové pro získávání kupujících a rychlé uzavření obchodu. Díky MLS máte přístup k aktuálním tržním datům, která pomáhají prodávajícím nastavit konkurenceschopné ceny odpovídající poptávce.

Například si nejste jisti, zda nemovitost ocenit v určitém cenovém rozmezí. Místo spekulací můžete analyzovat nedávné prodeje podobných nemovitostí v okolí prostřednictvím MLS. Pokud data ukazují, že srovnatelné domy se prodaly rychle za vyšší cenu, můžete klientovi doporučit strategickou cenu, která přiláká kupující, aniž by byla nemovitost podhodnocena.

Tato znalost posiluje vaši vyjednávací pozici a pomáhá zajistit férové a výhodné transakce pro všechny zúčastněné. Využitím těchto poznatků maximalizujete hodnotu pro své klienty, zvýšíte své zisky a upevníte svou pozici důvěryhodného odborníka na trhu.

Ověřená síla MLS

MLS není žádná novinka – realitní makléři v USA a v Kanadě jej využívají již desítky let. Jeho síla jako systému podporujícího důvěru, transparentnost a spolupráci je prokázána.

Ve Spojených státech se nemovitosti uvedené na MLS prodávají o 17 % rychleji a za vyšší ceny než ty, které nejsou na MLS, což dokazuje, že nabídky řízené MLS generují rychlejší prodeje a vyšší příjmy.

V roce 2023 a 2024 zjistila americká realitní společnost Zillow (Zillow.com; Bright MLS; brightmls.com), že prodávající, kteří se rozhodli neinzertovat na MLS, přišli v průměru o téměř 5 000 USD, protože jejich nemovitosti se prodaly za o 1,5 % nižší cenu než ty, které byly uvedeny na MLS.

A nejlepší na tom? Nejde jen o rychlost nebo počet transakcí – MLS vám pomáhá správně stanovit ceny, chytře vyjednávat a uzavírat více obchodů za vyšší částky.

Vyzkoušejte si MLS

Využitím MLS získáváte silnou platformu, která pozvedne vaši kariéru i příjmy. Díky přesnému oceňování a větší viditelnosti vašich nabídek otevíráte dveře – a své peněženky – novým příležitostem.

Ať už chcete prodávat rychleji, nebo uzavírat více obchodů, MLS vám to umožní.

Jste připraveni využít výhod MLS? Vyplňte formulář ještě dnes a začněte uzavírat více obchodů !

Martin Mucha



Nová služba pro členy ARK ČR a jejich klienty

Asociace realitních kanceláří České republiky navázala spolupráci se společností NEMO Report s.r.o. s cílem zvyšovat kvalitu a úroveň trhu v oblasti obchodování s nemovitostmi na území České republiky a zásadně zvýšit efektivnost práce realitních makléřů a dalších odborníků na trhu.

NEMO Report s.r.o. je česká technologická společnost, která usiluje o to, aby vše, co potřebujete vědět o konkrétní nemovitosti, bylo možné získat jednoduše, rychle, přehledně a online. Zejména se to týká možných rizik spojených s koupí nemovitosti, nebo také dat, se kterými pracují specialisté nemovitostního trhu. Online systém NEMO Report usnadňuje odborníkům i laikům práci se získáváním infor-

mací o konkrétních nemovitostech v České republice, upozorňuje na možná rizika a přidává další užitečné služby. NEMO Report již od roku 2020 automatizovaným způsobem zjišťuje pro klienty informace o konkrétní nemovitosti z desítek dostupných rejstříků a evidencí - od povodňových map, přes detailní a komplexní reporty nemovitostí, až po rychlé online verifikace vlastníků či nájemců. Klienti tak nemusí

zjišťovat (a platit) za každou informaci zvlášť, ale dostanou je všechny pohromadě v přehledné a srozumitelné podobě. NEMO Report nabízí také API datové služby nebo třeba generování návrhů na vklad. Pokud klienti potřebují nějakou specifickou informaci nebo návaznou službu, NEMO Report jim poskytne i následný servis v podobě poradenství nebo právního servisu. Více informací o službách NEMO Reportu najdete na www.nemoreport.cz.

Pokud chcete vyzkoušet služby NEMO Reportu, zaregistrujete se nyní do klientského portálu NEMO Report zde a budete rovnou zařazen/a mezi klienty ARK ČR s propisovanou slevou - **10 % na všechny reporty a služby na prověření nemovitostí, a slevou - 20% na služby prověření osob a firem** oproti běžným zaregistrovaným klientům.

Díky NEMO Reportu mohou nyní členové ARK ČR za zvýhodněných podmínek rychle a snadno zjistit, zda pro konkrétní nemovitost existuje nějaké riziko nebo omezení, které by ztížilo či znemožnilo plánované využití nemovitosti, případně které by snižovalo tržní hodnotu nemovitosti, mohlo způsobit časovou prodlevu nebo neočekávané zvýšení nákladů na pořízení či využití nemovitosti.

Zapomeňte na konzervativní postupy, které vás okrádají až o desítky hodin měsíčně, které byste mohli věnovat užitečnějším věcem a staňte se moderními makléři, kteří častěji a hlavně chytřeji využívají online nástroje a také dostupná data. Díky tomu budete efektivnější a zvládnete během pracovního dne vyřešit více věcí pro více vašich spokojených klientů.

Jan Zátora + red. RM



Profesní vzdělávání



KURZ PRAHA

PRÁVNÍ ASPEKTY ČINNOSTI REALITNÍHO ZPROSTŘEDKOVATELE

Navštivte náš kurz a přijďte si oživit a rozšířit své znalosti z právní problematiky. Dozvíte se informace užitečné pro vaši každodenní praxi.
Lektor: **JUDr. Tomáš Pacner**



**26. 6. 2025
PRAHA**

Nový portál katastru nemovitostí a zeměměřičství

Ministerstvo zemědělství v tiskové zprávě ze dne 11.03.2025 oznámilo dokončení digitalizace katastru nemovitostí. V souvislosti s tím Český úřad zeměměřický a katastrální (ČÚZK) spustil nový Portál katastru a zeměměřičství, který by měl usnadnit přístup k informacím a online správě nemovitostí. Pro využití funkcí nového portálu je třeba se do něj přihlásit Identitou občana (např. Bankovní identitou).

Hlavní novinky nového portálu:

- **Online návrh na vklad do katastru nemovitostí:** Návrh je nově možné vytvořit i podat přímo přes portál ČÚZK. Do návrhu lze nahrát přílohy i vkladové listiny. Nutné je, aby vkladová listina byla opatřena **uznávaným elektronickým podpisem** všech smluvních stran a kvalifikovaným časovým razítkem, nebo se musí jednat o výstup **autorizované konverze do elektronické podoby. Nelze použít listinu naskenovanou nebo vyfocenou mobilním telefonem.**

Návrh podávaný tímto způsobem lze pomocí portálu také podepsat, tzv. autorizovat. Autorizaci provedete opět pomocí Identity občana nebo např. pomocí SMS zprávy. Po autorizaci lze návrh rovnou podat. Není třeba návrh stahovat nebo odesílat z datové schránky. Stále je však možné využít i „staré“ způsoby podání návrhu (např. písemně).

- **Sleva na správním poplatku:** Při podání návrhu elektronicky (přes portál ČÚZK, da-

tovou schránkou či e-mailem) nově zaplatíte o 20 % nižší správní poplatek v porovnání s papírovým podáním.

- **Online změny v katastru nemovitostí:** Přes portál ČÚZK lze provádět také změny v katastru nemovitostí. Jde např. o změny druhu pozemku, sloučení nebo rozdělení parcel, uložení úplného prohlášení o vymezení jednotek, zápis nové stavby nebo způsobu

využití stavby. Dosud bylo možné tyto změny provádět pouze skrze poměrně nepřehledné formuláře.

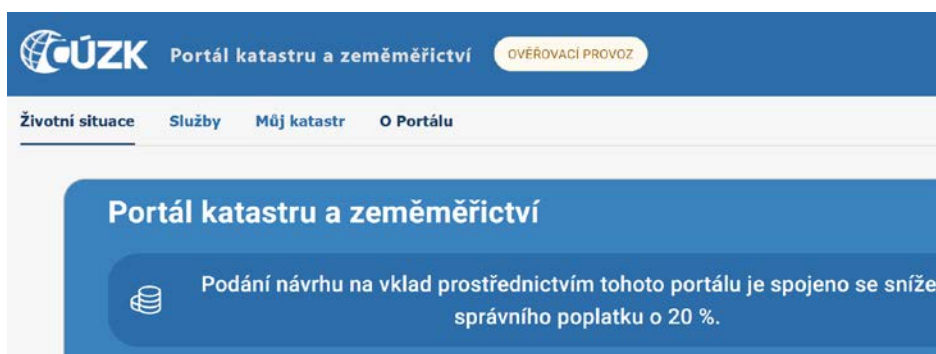
- **Automatická aktualizace údajů:** Díky propojení se základními registry by se některé změny údajů vedených v katastru nemovitostí (např. změna příjmení po svatbě) měly aktualizovat automaticky.

Pro ARK ČR připravil
JUDr. Daniel Fridrich
Advokát

NIRRIS s.r.o., advokátní kancelář



N I R R I S



Profesní vzdělávání

KURZ PRAHA

PRODEJ NEMOVITOSTÍ V EXEKUCI A INSOLVENCÍ

Chcete si být jistější při zprostředkování prodeje nemovitostí v exekuci a insolvenci?

Seminář vede:
JUDr. Michaela Balousová,
advokátka

**20. 5. 2025
PRAHA**

Daňová poradna

DOTAZ: Odchází nám zaměstnanec, kterému firma hradila odborné vzdělávání. Se zaměstnancem byla uzavřena kvalifikační dohoda, která řeší podmínky vzdělávání. Na základě této dohody nám má zaměstnanec uhradit určitou částku. Odcházející zaměstnanec se dohodl se svým budoucím zaměstnavatelem, že ten nám pohledávku uhradí. Bude se uplatňovat DPH z částky, kterou nám zaplatil nový zaměstnavatel bývalého zaměstnance?

ODPOVĚĎ: Vy máte zaúčtovanou pohledávku za odcházejícím zaměstnancem ve výši, která vychází z kvalifikační dohody. Jedná se vlastně o převzetí dluhu novým zaměstnavatelem. Takže vaše firma si jen v podrozvahové evidenci změní dlužníka. Doklad o převzetí dluhu si založíte. Žádná DPH se řešit nebude, žádné plnění jste nikomu neposkytlí. To, co dostáváte od nového zaměstnavatele vašeho bývalého zaměstnance, není úplata za poskytnutou ekonomickou činnost.

DOTAZ: Máme dotaz k oznamování osvobozených příjmů podle zákona o daních z příjmů, a to jednak z titulu dědictví, jednak z titulu darů. Pokud jde o dědictví, domníváme se, že osvobozené příjmy budou finanční správě oznamovány až ke dni pravomocného skončení dědického řízení, nikoliv k datu úmrtí zůstavitele, i když k datu úmrtí se majetek nabývá do vlastnictví. Dále se domníváme, že se oznamují jednotlivé majetkové složky přesahující 5 mil. Kč. U darů se jedná o den převzetí daru a také se každý dar posuzuje zvlášť. Je náš názor správný?

ODPOVĚĎ: V případě dědictví se oznamovací povinnost plní k datu pravomocného skončení dědického řízení, kdy je známo, kdo je skutečně dědicem a jaký majetek nabývá. Jedná se o jedno právní jednání, na základě kterého je patrné, jaký majetek resp. jeho část a v jaké hodnotě dědic zdědil. Proto je ze strany finanční správy požadována informace o celkové

hodnotě zděděného majetku, nikoliv o jeho jednotlivých složkách. Do limitu pro oznamovací povinnost (5 mil. Kč) se zahrnuje bezúplatný příjem z dědictví nesnížený o dluhy. Tento postup byl publikován formou Informace GFŘ a potvrzen na jednání Koordinačního výboru Komory daňových poradců ČR a GFŘ.

U darů se postupuje podle právních jednání. Je-li jednou smlouvou poskytován dar dárce a přijímán dar obdarovaným, podléhá oznamovací povinnosti dar, resp. soubor darů, které jsou tímto právním jednáním řešeny. Většinou se hodnotí každý jednotlivý dar.

DOTAZ: V roce 2018 fyzická osoba zdědila bytovou jednotku, která podle tržního odhadu měla cenu 4,6 mil. Kč. Tu zrekonstruovala za cca 400 tis. Kč a od roku 2020 ji pronajímá. Nyní se rozhodla začít uplatňovat daňové odpisy z bytové jednotky. Z jaké částky může odpisy počítat?

ODPOVĚĎ: Vstupní cenou pro odpisování je v tomto případě cena určená k datu úmrtí zůstavitele zvýšená o částku vynaloženou na rekonstrukci, případně na opravy do data zahájení pronájmu. Cena určená je cena podle zákona o oceňování majetku, takže nejspíš nepůjde použít ocenění zapsané v usnesení o skončení řízení o pozůstalosti. Pokud to znalec dokáže, nechte ocenit bytovou jednotku k datu úmrtí zůstavitele podle zákona o oceňování majetku, prověřte, zda v ocenění není zahrnut pozemek (jeho cenu případně oddělte), připočtete prokazatelné výdaje na rekonstrukci a opravy a můžete začít odpisovat rovnoměrnými nebo zrychlenými odpisy.

DOTAZ: Klient nabyl rodinný dům darem od rodičů. Rodinný dům zčásti opravil, provedl přístavbu a rekonstrukci. Část prací má doloženu fakturami, materiál platbami za hotové, část prací provedl sám s rodinnými příslušníky. Nyní chce rodinný dům pronajmát a odpisovat jej. Jak stanoví správné ocenění pro výpočet odpisů?

ODPOVĚĎ: Klient nabyl pozemek, jehož součástí je stavba rodinného domu. Jedná se o příjem osvobozený, protože dárce byli rodiče. Odpisovat tedy bude moci pouze rekonstrukci rodinného domu a vedle toho by bylo možné uplatnit výdaje na opravy, pokud nebyly součástí rekonstrukce nebo nebyly rekonstrukcí vyvolány. Rodinný dům v původní ceně nelze odpisovat. Dále platí, že k hodnotě vlastní práce se z pohledu daně z příjmů nepřihlíží. U členů rodiny (kromě manželského partnera) by mohly být výdaje uplatněny, pokud jsou doloženy doklady.

DOTAZ: Klientka je samoživitelka. Kromě sociálních dávek má pouze příjmy z pronájmu

bytové jednotky. Prý nemá nárok na vrácení částky za dvě děti (daňový bonus). Je to tak?

ODPOVĚĎ: Ano, je to tak. Logiku zde nehledejte. Už několik let platí, že získat zpět daňový bonus na vyživované děti lze pouze při „aktivní“ činnosti, tj. při činnosti zaměstnance nebo osoby samostatně výdělečně činné. Jedná se tedy o příjmy podle § 6 a § 7 zákona o daních z příjmů. Klientka má příjmy z § 9, z nájmu. Navíc musí být příjmy vyšší než šestinásobek minimální mzdy.

DOTAZ: Stala jsem se plátcem DPH, protože můj obrat v tuzemsku překročil 2 mil. Kč. Prosím o potvrzení, že u ubytovacích služeb, které poskytují, budu uplatňovat sníženou sazbu daně 12 %, a u provizí, které si platforma Airbnb účtuje, sazbu základní 21 %.

ODPOVĚĎ: Potvrzuji Váš názor.

Ing. Petr Kout
daňový poradce



Publikace Daně a nemovitosti 2025

Bližší informace a objednávky zde



Vracení kauce po skončení nájmu a jak je to s úroky?

Každý, kdo někdy uzavíral nájemní smlouvu, ať už z pozice nájemce či pronajímatele, se pravděpodobně setkal s institutem tzv. vratné kauce.

Kauce, v zákoně označovaná jako jistota, není na rozdíl od vymezení předmětu nájmu či nájemného povinnou náležitostí nájemní smlouvy. Přesto se však stala natolik obvyklým ujednáním, že dnes nájemní smlouvu, která by jistotu neupravovala, téměř nenajdeme. Je to logické, neboť s rostoucí poptávkou po nájemním bydlení roste množství potenciálně nespolehlivých nájemců, a právě kauce je pro pronajímatele vhodným zajišťovacím institutem.

Kauce tedy představuje peněžitou částku, kterou nájemce poskytne pronajímateli jakožto jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu. Ty mohou spočívat například v úhradách za jiná plnění spojená s užíváním bytu (například tzv. poplatky za úklid společných částí domu či odvoz komunálního odpadu, zálohy na dodávky vody či elektřiny a nedoplatky na těchto službách), ale i v náhradě škody, kterou by nájemce způsobil porušením svých povinností. Jedná se tak o zvláštní formu zajištění nájemcových dluhů.

Přestože kauce slouží především k ochraně zájmů pronajímatele, zákonná úprava by se neobešla bez současné ochrany nájemce coby slabší smluvní strany.

Zaprvé: pokud se pro kauci pronajímatel rozhodne, nejde to bez výslovného ujednání, a to buď (nejčastěji) v samotné nájemní smlouvě, v jejím dodatku nebo v samostatné dohodě, která se podepíše současně s nájemní smlouvou.

Zadruhé: výše kauce je omezena a nesmí přesahovat trojnásobek měsíčního nájemného; v opačném případě by šlo o zdánlivé ujednání z důvodu zkrácení nájemcových práv. V praxi činí výše jistoty obvykle částku jednoho měsíčního nájemného. Je však třeba pamatovat na to, že: (i) maximální výše kauce zahrnuje i případné smluvní pokuty, jejichž možnost zavedla novela občanského zákoníku v roce 2020, a (ii) „měsíční nájemné“ znamená částku

čistého nájemného, bez případných poplatků a záloh na služby.

A zatřetí: nájemce má ze zákona nárok na úroky z jistoty.

Nejen že o tomto právu nájemci mnohdy vůbec nevědí, a tak ho u pronajímatele neuplatňují, ale celá otázka úroků je lehce problematická. Občanský zákoník říká, že má nájemce právo na takový úrok „alespoň ve výši zákonné sazby“. Zákon však žádnou konkrétní sazbu nestanoví, takže se uplatní obecné pravidlo, dle něhož jde o obvyklé úroky požadované za úvěry, které poskytují banky v místě bydliště nebo sídla dlužníka (v tomto případě pronajímatele) v době uzavření smlouvy (v tomto případě nájemní smlouvy). Tento způsob stanovení úrokové sazby ovšem může činit výkladové potíže, neboť takový obvyklý úrok se například u hypotečního a spotřebitelského úvěru liší. Lze tudíž doporučit, aby smluvní strany úrokovou sazbu stanovily výslovně spolu se sjednáním kauce, díky čemuž se zamezí pozdějším dohadům o její výši.

Výše úroků přitom může být až překvapivě vysoká. Pokud budeme pro příklad počítat s průměrným měsíčním nájmem 20.000 Kč, může pronajímatel požadovat jistotu až ve výši 60.000 Kč. Obvyklý úrok požadovaný za úvěr může být mezi 5-15 % ročně. Pokud bychom počítali s 10 % ročně, jedná se o roční výši úroků 6.000 Kč.

Z výše uvedeného ustanovení vyplývá, že

zákonná sazba je minimem, pod které by se smluvní úrok neměl dostat, aby nešlo o ujednání zkracující nájemcova práva. Z tohoto pravidla lze nalézt jednu výjimku, a to v případě, kdy si smluvní strany ujednají omezení pronajímatele v nakládání s kaucí. Oproti staré právní úpravě už totiž pronajímatel nemusí kauci uložit na speciálním účtu a může s ní za normálních okolností běžně nakládat; pokud si však strany stanoví například povinnost pronajímatele uložit kauci na spořicí účet a po celou dobu nájmu na ni „nesahat“, dává nižší úročení smysl a není vůči nájemci nespravedlivé.

A konečně, jak se kauce vypořádá? Mohou nastat dvě možnosti. Dojde-li k některé z výše popsaných situací, která zapříčiní vznik dluhu nájemce (tj. nedoplatky, vznik škody apod.), může si pronajímatel jistotu oproti své pohledávce za nájemcem započíst. Zákon neupravuje možnost takového započtení už v průběhu trvání nájemního vztahu, z čehož lze dovodit, že pokud si takovou možnost smluvní strany v nájemní smlouvě přímo nesjednají, může pronajímatel započtení provést až při skončení nájmu (tedy v poslední den nájmu). Pokud tato situace nastane, je zásadní, aby pronajímatel započítávané dluhy nájemce přesně vyčíslil a specifikoval. Pronajímatel nemusí nicméně mít žádné uznání dluhu nájemce ani rozhodnutí soudu. Bude-li mít nájemce za to, že si pronajímatel započítal více, než měl, nebo nebude-li mu jasné, proč tak učinil, může se obrátit na soud. Proto lze doporučit před zahájením nájmu vše pečlivě i fotograficky zdokumentovat. Důkazní břemeno při případném sporu totiž leží na pronajímateli, který musí prokázat škody způsobené nájemcem.

V opačném případě je pronajímatel povinen jistotu nájemci vrátit, a to právě i s řešenými úroky, které nájemci náleží od okamžiku poskytnutí kauce až do jejího vrácení. Úroky se stanou příslušenstvím nájemcovy pohledávky na vrácení kauce. A na závěr, pokud by se pronajímatel dostal s vrácením kauce do prodlení, nic nájemci nebrání po něm požadovat jak úroky, tak zákonné úroky z prodlení.

Mgr. Linda Turečková
NIRRIS s.r.o., advokátní kancelář



N I R R I S



Novinky v systému MoniT online

ARK ČR v nedávné době navázala spolupráci se společností Diotima, která se zabývá statistickým zpracováním dat o realitním trhu (viz RM č. 2/2025). Pro spolupráci s firmou Diotima jsme se rozhodli proto, že disponuje progresivními informačními technologiemi, které umožňují zpracovávat cenové mapy, časové indexy a další důležité statistiky s mnohem větší přesností, než je doposud běžné. Tyto statistické výstupy zpřístupníme členům formou cenových map na našem webu a občasnými statistickým souhrny aktuálního vývoje prostřednictvím mailu. Dnes přinášíme aktuální údaje z realitního trhu v České republice.

Do služby MoniT online jsme doplnili možnost zahrnout **několik objektů do jednoho ocenění**. To je výhodné v případě, že se prodává komplexnější nemovitost (např. byt se zahradou, rodinný dům s dalšími pozemky a pod.) a chcete mít všechny součásti shrnuté v jenom ocenění.

Kromě toho dokončujeme možnost samostatně prohledávat velice rozsáhlou databázi MoniT pro libovolný typ nemovitosti. Užitečné je to především pro **komerční nemovitosti** a jiné méně frekventované typy, jako jsou zemědělské objekty, lesní pozemky, vinice apod. Pro relativně malou četnost těchto objektů a naopak jejich značnou různorodost pro ně není možné vytvořit spolehlivý matematický model. Takto budete mít možnost alespoň efektivně procházet jednotlivé konkrétní případy. Tato funkce by měla být dostupná na našem webu do konce tohoto března.

MoniT: Aktuální informace o realitním trhu (3/2025)

Pokud jde o byty (prodejní ceny i nájmy) a rodinné domy, zhruba v druhé polovině loňského roku se zastavil pokles cen a nyní setr-

vává ve stabilním růstu více-méně na celém území republiky. Ceny bytů již všude překonaly maximum z roku 2022. Ceny rodinných domů toto maximum překonaly např. v Praze. Na jiných místech tohoto maxima ještě nedosahují. Ceny nájmu bytů obecně rostou rychleji než prodejní ceny. Proto přikládáme i mapu hrubé návratnosti investice do bytů (tj. podíl ceny a ročního nájemného). V minulých letech hrubá návratnost investice do bytů na mnoha místech výrazně překračovala 20 let. Nyní je až na výjimky pod touto hranicí.

Od těchto trendů se odlišuje trh se stavebními pozemky, které místně rostou nebo klesají a trh zatím nenašel celkovou rovnováhu.

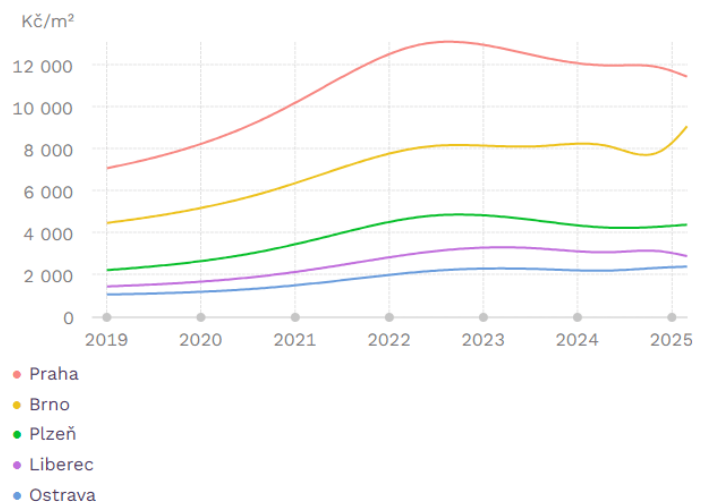
V čem Vám může model MoniT pomoci?

Odhad ceny pomocí modelu MoniT je rychlý a přesný. Přesnost je dána tím, že model MoniT využívá pokročilých matematických metod, které pro každou lokalitu a nemovitosti poskládají odhad ceny z jednotlivých jedinečných faktorů. Odhad je tak velmi přesný i v lokalitách s malým počtem realizovaných prodejů.

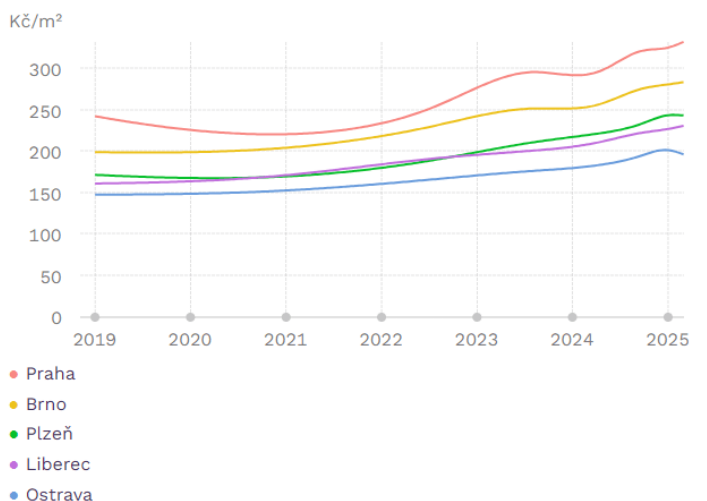
Pokud se profesně pohybujete v realitách, systém MoniT pro Vás navíc rychle sestaví elegantní dokument odhadu, kterým můžete přesvědčit svého klienta o správnosti nabízené ceny.

Mgr. Jaromír Adamec

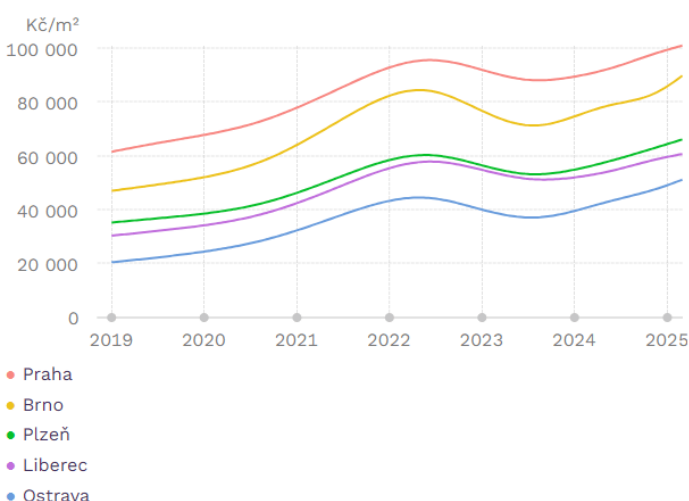
Časové řady cen stavebních pozemků, 1300 m²



Časové řady měsíčního nájemného bytů, 2+kk, 53 m²



Časové řady cen bytů, 3+1, 62 m²



Správní poplatky za menší studny a čistírny odpadních vod se sníží na 5 tisíc korun

31. 3. 2025

Ve sbírce zákonů vyšla novela zákona, která přesouvá menší studny a čistírny odpadních vod (ČOV) mezi „jednoduché stavby“. Tímto dojde ke snížení správního poplatku na polovinu dnešní sazby, tedy ze současných 10 tisíc na 5 tisíc korun. Změna bude účinná od 1. srpna 2025.

Změna se týká studní využívaných pro provoz běžného rodinného domu nebo objektu pro rodinnou rekreaci, tedy s odběrem vody do 6 000 m³ za kalendářní rok. U čistíren odpadních vod je parametr nastavený do kapacity 50 ekvivalentních obyvatel, tedy osob, které budou k čistírně trvale napojeny. Dokumentaci stavby vypracuje projektant. „K přílišnému navýšení poplatků za tyto stavby došlo jejich zařazením do kategorie tzv. ostatních staveb v novém stavebním zákoně. Správní poplatek 10 tisíc je tam stejný napříč celou kategorií. Řešením tak byl právě jejich přesun do jednoduchých staveb, a to se nám povedlo. Díky této změně také nebude potřeba prováděcí projektová dokumentace a stavba nebude vyžadovat kolaudaci. Ještě větší snížení správního poplatku by bylo pro stavebníky spojeno s vyššími byrokratickými nároky a souvisejícími náklady,“ vysvětlil ministr pro místní rozvoj Petr Kulhánek.

Nový stavební zákon, který je účinný od

1. 7. 2024, zjednodušuje projektování a povolování staveb. Pro zjednodušení povolování zavádí kategorie staveb podle jejich složitosti. Poplatky v rámci jednotlivých kategorií staveb

jsou v jednotné výši. Poprvé od roku 2005 došlo také k navýšení správních poplatků, a to zejména s přihlédnutím k inflaci za toto období. U některých úkonů souvisí také se zvýšením jejich náročnosti a souvisejících nákladů. Stavební zákon naopak snižuje nároky na stavební a projektovou dokumentaci, což stavebníkům některé náklady zlevňuje.

Ve stavebním zákoně dojde k 1. 8. 2025 i k dalším změnám. U jednoduchých staveb budou nově zpracování projektové dokumentace autorizovanou osobou vyžadovat pouze stavby pro bydlení, rodinnou rekreaci a vodní díla. Kolaudace ve stejné kategorii bude nutná jenom u staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci.

Zdroj: www.mmr.cz



Profesní vzdělávání



VÍCEDENNÍ KURZ PRAHA

VÝKON SPRÁVY NEMOVITOSTÍ

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



28. 4. – 30. 4. 2025
PRAHA

Seniorské bydlení jako nová investiční příležitost?

Mnoho seniorů odmítá opustit své byty či domy, i když jejich údržbu nevládají. Pokud nemají blízko rodinné příslušníky, jsou navíc často odkázáni na služby cizích osob. Odmítat se stěhovat je někdy pochopitelné, protože ve stáří ne každý zvládá velké změny. Nicméně někdy taková změna znamená podstatné zvýšení kvality života.

Pokud zůstane ve velkém bytě či domě dokonce jedna osoba, nezbývá, než věnovat spoustu času a financí na údržbu takové nemovitosti. Nemluvě o tom, že i každodenní provoz stojí nemálo. A kde zbývá čas a peníze na koníčky, kontakty s přáteli? Že i ve vyšším věku lze bydlet kvalitně a užívat si komfortu, bez zbytečné námahy, a v jistotě, že o ně bude v případě potřeby postaráno, dokazuje mnoho příběhů těch, kteří se k takovému kroku rozhodli.

V seniorském věku je důležité zvolit si bydlení, které bude pohodlné a bude respektovat i případná zdravotní omezení, která mohou nastat. V takových okamžicích pak je výhodné mít po ruce takové služby, za kterými se běžně jezdí desítky kilometrů. Řada developerských projektů v Česku se již zaměřuje na stavbu bytových domů, které respektují specifické potřeby seniorů.

Rozhodně však nejde o „klasické“ domovy s přísným, někdy až nemocničním režimem, či o domovy s pečovatelskou službou. Na mnoha místech vyrůstají areály, v nichž se důraz klade nejen na potřebný servis a bezpečí, ale především na soukromí a rodinnou atmosféru.

Většinou jde o menší byty, často garsoniéry, byty 1+kk nebo 2+kk, které jsou určeny k pronájmu. Ovšem existují, již projekty, které nabízejí takové byty do osobního vlastnictví. Do neosobního bydlení mají daleko. Provozovatelé je nechávají většinou vybavit jen kuchyňskou linkou, potřebnými spotřebiči, případně vestavěnými skříněmi.

Další bytové vybavení si mohou nájemníci opatřit nebo přivést dle svého vkusu a svých potřeb.

V některých areálech je možnost chovat domácího mazlíčka. A samozřejmě právě pro rodinnou atmosféru je volný režim, přijímání návštěv, které mohou v bytě přespát. Bytové komplexy se často nacházejí v uzavřeném areálu, některé jsou obklopené parkem nebo velkou zahradou, některé mají krytý bazén a společenské prostory, jako je knihovna, společenská místnost, restaurace, kavárna, tělocvična a podobně.

Důležité jsou však služby, které nájemníkům – seniorům poskytují zaměstnanci tako-

vého komplexu. Mezi ně patří zajištění dovozu obědů, nákupu potravin, drobného zboží či tiskovin, úklid a pravidelná údržba bytu a drobné opravy v něm, vyzvedávání léků a zdravotnických potřeb, doprovod k lékaři, praní prádla.

Samozřejmostí je internetové připojení a televizní příjem. V některých komplexech jsou prostory pro provoz služeb, jako jsou manikúra, pedikúra, kadeřnictví, masáže. Zaměstnanci také organizují mnoho volnočasových aktivit, jako jsou besedy, koncerty, výlety, různé vzdělávací programy, které zajišťují ve spolupráci s externími lektory. Už z toho vyplývá, že nájemní bydlení v takových komplexech

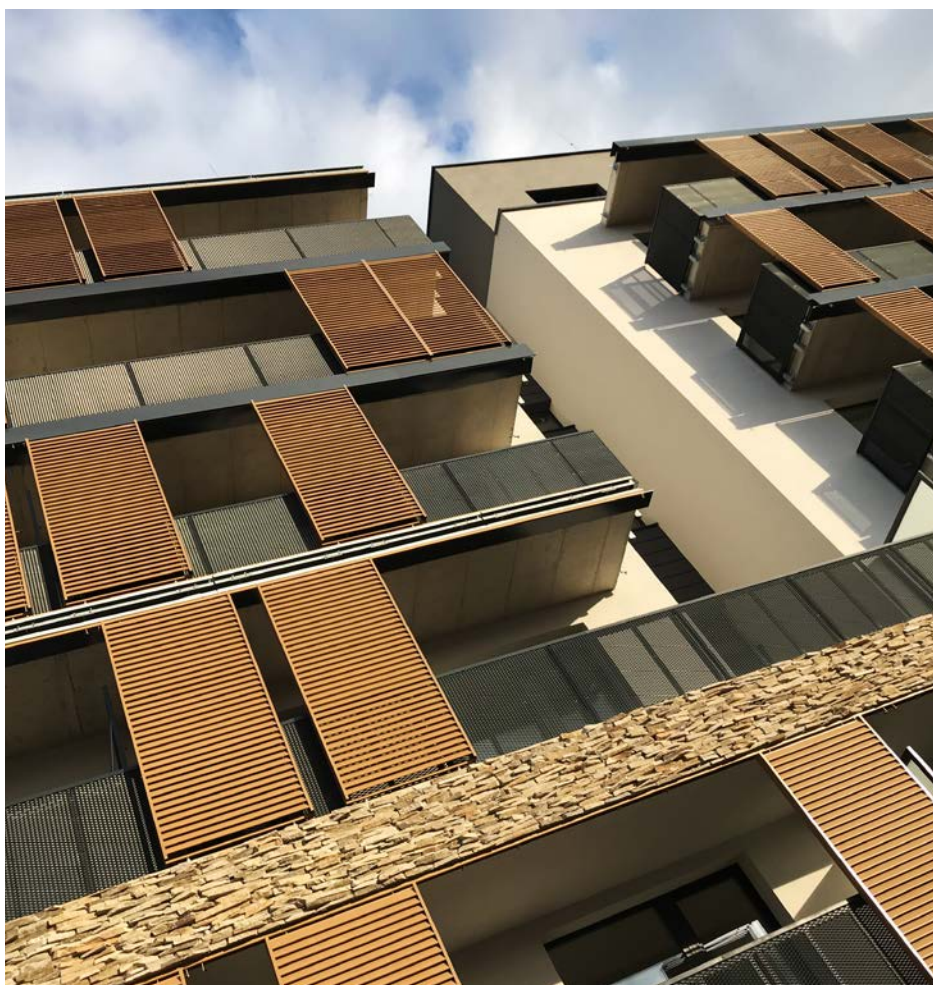
není nijak svázáno striktním režimem, ale má spíše přesah do komunitního bydlení s nadstandardními službami.

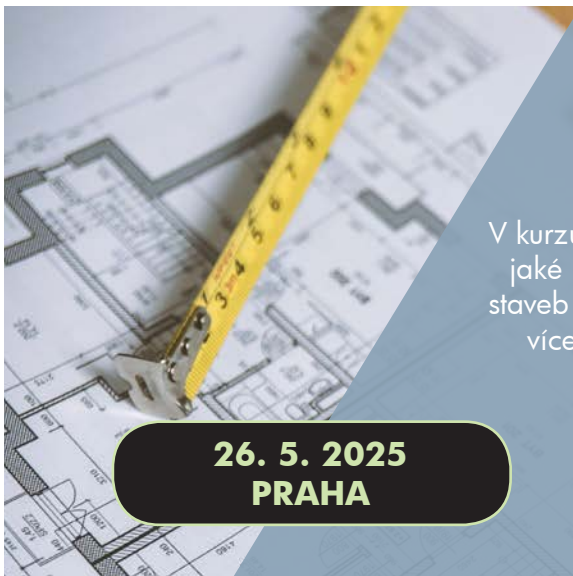
Ovšem je zde něco navíc, na co provozovatelé myslí, neboť seniorský věk má svá specifika a nejednou je třeba blízkost zdravotní pomoci či konzultace lékaře. Častá je proto nonstop služba zdravotní sestry a pečovatelky, které jsou určené pro krátkodobou pomoc. Při dlouhotrvající péči pak lze tyto služby kombinovat s klasickými pečovatelskými a sociálními službami akreditovaných poskytovatelů.

Pobyt v bytových domech či komplexech určených prioritně pro seniory je vhodný pro každého, kdo žije osamoceně a hledá nové přátele, zájmy a aktivity, ale také potřebuje nebo chce pomoci s běžnými denními činnostmi. A vzhledem ke svému zdravotnímu stavu oceňuje, že je k dispozici pečovatelský a zdravotnický personál, na který má možnost se kdykoliv obrátit. Přitom nezůstane odtržený od rodiny, která má možnost kdykoli za ním přijet třeba i na celý víkend.

Jindra Svitáková

Zdroj: www.realitymorava.cz






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 30. 9. 2025
PRAHA**

**OD 12. 5. 2025
BRNO**



ZKOUŠKY ODBORNÉ ZPŮSOBILOSTI – termíny, přihlášky

Bližší informace a přihláška [zde](#)

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



Realitní magazín ARK ČR
měsíčník
4/2025

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. 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!

