**Certifikační schéma - realitní makléř** (CS RM)

**1. Požadavky na odbornou způsobilost**

**1.1 Rozsah certifikace**

Certifikovaný realitní makléř - **CRM** (Realitní zprostředkovatel/obchodník s nemovitostmi)

**1.2** **Popis náplně práce a úkolů**

Certifikovaný realitní makléř je schopen samostatně komplexně zajišťovat zprostředkování nákupu, prodeje resp. nájmu a pronájmu nemovitostí resp. nemovitých věcí, včetně zabezpečení potřebného servisu pro zákazníka třetími osobami.

* 1. **Odborná způsobilost**

Vzdělání a praxe:

* SŠ + 3 roky praxe v realitní činnosti + rekvalifikační vzdělání schválené MŠMT (min. 100 hod.), nebo odborné vzdělání obdobného obsahu,
* VŠ + 1 rok praxe v realitní činnosti + rekvalifikační vzdělání schválené MŠMT (min. 100 hod.), nebo odborné vzdělání obdobného obsahu a rozsahu nebo VŠ studium se zaměřením na činnost realitního makléře**.**

Žadatel o certifikaci předloží identifikační doklady, doklady o vzdělání, doklady o absolvované praxi, reference, kopie výpisu z rejstříku trestů a další dokumenty požadované certifikačním orgánem.

Dosažení příslušného vzdělání prokazuje žadatel kopiemi příslušných vysvědčení resp. diplomů. Absolutorium rekvalifikačních resp. obdobných kurzů prokazuje žadatel kopiemi příslušných osvědčení.

Doklady o absolvované praxi včetně reference:

Za doložení praxe je uznáváno prohlášení žadatele, resp. potvrzení zaměstnavatele, resp. smluvní realitní kanceláře o délce aktivně provozované praxe. Žadatel předloží referenci na svoji práci od klienta a doklady prokazující úspěšnou realizaci konkrétní realitní transakce, kterou žadatel řešil jako zprostředkovatel.

Obecně musí žadatel při certifikaci prokázat, že splňuje specifické požadavky způsobilosti vzdělání a zkušenosti a udržování způsobilosti.

**1.4 Nezbytné předpoklady**

* bez zápisu v rejstříku trestů a morální bezúhonnost,
* potřebné znalosti a zkušenosti,
* etické a osobní vlastnosti, které dávají předpoklad řádného vykonávání funkce ve vztahu ke svým klientům, partnerům i konkurenci.

**1.5 Pravidla chování**

Jsou určena zásadami nebo pravidly určenými vlastníkem certifikačního schématu v souladu s certifikačními orgány pro certifikované realitní makléře ve smyslu:

* používání certifikátu držitelem jenom pro oblast certifikační činnosti,
* nepoužívání certifikátu zavádějícím způsobem,
* udržování odborné způsobilosti resp. soustavné profesní vzdělávání,
* vykonávání činnosti dle svého nejlepšího vědomí a svědomí.
1. **Ostatní požadavky**

**2.1 Kritéria pro prvotní certifikaci a recertifikaci**

**Stupeň znalostí:**

**A** - podrobná znalost

**B** - základní znalost

**C** - dovednost

Od uchazečů se vyžadují **znalosti minimálně v rozsahu**:

**Ad. I**

**Právo v realitní činnosti**

**Právní úprava obchodování s nemovitými věcmi – B**

- pojmy občanského a obchodního práva

- vybrané části z občanského práva

- vybrané statě z obchodního práva

- vybrané statě z živnostenského práva

- vybrané statě ze stavebního práva (územní a stavební řízení apod.)

- právní úprava nabývání nemovitostí cizinci

**Problematika bytů ve vlastnictví FO/PO, obce a státu – A**

- současná právní úprava převodů

- vlastnictví a nájem bytů a nebytových prostor

- problematika společenství vlastníků jednotek (SVJ)

**Problematika družstevních bytů – A**

- převody družstevních bytů

- byty v osobním vlastnictví v rámci družstevního domu

- výměny družstevních bytů

**Problematika ostatních nemovitostí včetně nemovitostí komerčních – A**

- současná právní úprava převodů

- vlastnictví a nájem

**Specifika obchodování s pozemky - A**

- vliv územního rozhodnutí nebo stavebního povolení na cenu pozemku

- vliv vybavení pozemku inženýrskými sítěmi

- stavební uzávěra

- koeficient zastavěnosti jako omezující prvek výstavby na pozemku

- cenová mapa a její platnost

- objektivnost ceny pozemků stanovené znalci

- vliv schváleného územního plánu na cenu pozemku

- vliv bonity půdy na cenu pozemku

- problémy při scelování parcel

**Smluvní vztahy v realitní činnosti – A**

- smlouvy – základní náležitosti smluv

- typy smluv v RK (zprostředkovatelská - výhradní/nevýhradní, kupní, nájemní, smlouva o smlouvě budoucí ap.)

**Katastr nemovitostí – A**

- zákon o katastru nemovitostí

- náležitosti vkladů do katastru nemovitostí

- právní účinek vkladu do katastru nemovitostí

- zástavní právo

- plomby a odmítnutí vkladu

- pozemková kniha

- PK parcely, LV parcely, KN parcely

- informace získané z listu vlastnictví

- věcná břemena (služebnosti, reálná břemena)

- geometrické a oddělovací plány

- komunikace s katastrálním úřadem a geodety

- informace získávané z katastru nemovitostí

**Daně související s nemovitými věcmi a jejich převody – A**

- Základní znalosti daňové problematiky (daň z převodu nemovitostí /resp. nová daň z nabytí nemovitého majetku/, DPH, daň z příjmu, osvobození od daně z příjmů při prodeji nemovitosti, daně z nemovitostí apod.)

**Exekuce a dražby – B**

- Základní informace o veřejných dražbách nemovitostí

- Nemovitosti v exekuci

**Stavební minimum realitního makléře – A**

- základní pojmy ze stavebnictví vážící se k nemovitým věcem

- typy staveb a stavebních konstrukcí

- základní stavební prvky a terminologie

- vady a poruchy s vlivem na hodnotu stavby

**Zákon o realitním zprostředkování a související předpisy – A**- Pojištění realitního zprostředkovatele

- Smlouva o realitním zprostředkování

- Informační povinnost

- Výhradní realitní zprostředkování

- Provize

- úschova peněžních prostředků

**Ad. II.**

**Činnost realitní kanceláře - C**

- zprostředkování prodeje, koupě a pronájmu nemovitostí, etika v RK

- základy marketingu a reklamy v realitní činnosti

- informační technologie v činnosti realitního makléře

- praktické dovednosti pro činnost realitního makléře

- základní postupy realitního makléře při zprostředkovatelské činnosti vč. problematiky rezervací nemovitostí, úschovy kupní ceny

- oceňování nemovitostí a realitní trh (vč. pojmů odhadce, soudní znalec názvosloví oceňování nemovitostí, metody ocenění nemovitostí)

**2.2 Metody posuzování pro prvotní certifikaci a opakovanou certifikaci**

Základní informace o certifikačním orgánu (CO) a rozsahu akreditovaných činností certifikačního orgánu, popis procesu certifikace a potřebné formuláře jsou dostupné na webových stránkách certifikačního orgánu.

Žadatel podepisuje prohlášení o seznámení s procesem certifikace, vyjadřuje souhlas
s realizací certifikačního procesu, zejména s postupem zkušební komise, placením poplatků vyměřených bez ohledu na výsledky posuzování a s úhradou za následný dozor.

Cena za certifikaci je uvedena v ceníku služeb veřejně dostupném na webových stránkách certifikačního orgánu. Ceník obsahuje všechny poplatky spojené s procesem získání a udržení akreditované certifikace.

**Proces certifikace**

Certifikační zkouška se skládá z písemné zkoušky (testu) a ústní zkoušky.

Složení zkušební komise sestavujemanagement certifikačního orgánu. Členové zkušební komise jsou vybíráni ze specialistů v daném oboru, s praxí min. 5 let, a VŠ nebo SŠ vzděláním. Posuzovatel má být právně a odborně způsobilý k provádění posuzovací činnosti, nestranný, objektivní a nepodjatý vůči žadateli o certifikaci.

Skupina posuzovatelů může být doplněna o další pracovníky - pozorovatele, kteří nejsou přímo odpovědní za výsledek posuzování a nemají hlasovací právo.

Zkušební komise musí mít vždy lichý počet členů, nejméně tři (kromě pozorovatelů).

Certifikační zkoušku řídí předseda zkušební komise.

Pozvánku ke zkoušce s uvedením místa a času konání certifikační zkoušky zasílá certifikační orgán uchazečům o certifikaci/recertifikaci nejméně 2 týdny před zahájením zkoušky.

**Zkoušení**

Písemná zkouška

Písemná zkouška se provádí formou testu, otázky testů jsou sestavené v souladu s požadavky na odbornou způsobilost certifikovaného realitního makléře. Uchazeč písemně (v papírové nebo elektronické podobě) vypracovává odpovědi na 20 otázek, které si vylosuje z celkových 200 otázek. Témata písemné zkoušky definuje kap. 2.1. Ad. I.

Zkušební otázky musí být pravidelně aktualizovány jednou v roce pověřeným odborníkem v daném oboru.

Na písemnou zkoušku je stanoven přiměřený čas – 30 min pro vypracování. Po jeho uplynutí je test uchazeči odebrán a vyhodnocen zkušební komisi.

Pro postup k ústní zkoušce je potřebná 70% shoda.

Ústní zkouška

Ústní zkouška se provádí formou individuálního pohovoru zkušební komise s uchazečem. Témata ústní zkoušky pokrývají požadavky na výkon činnosti realitního makléře. Uchazeč losuje dvě z předem zveřejněných témat. Rozsah témat určuje kap. 2.1. Ad. II.

Ústní zkouška trvá přibližně 30 minut a skládá se z odpovědí na 2 vylosované otázky, které si uchazeč vylosuje z celkových 30 otázek.

Uchazeč je schopen samostatně popsat téma a odpovídat na doplňující otázky zkušební komise. Zkušební komise posoudí orientaci uchazeče v tématech a reakce na doplňující otázky.

**Vyhodnocení certifikační zkoušky**

Průběh zkoušky se zaznamenává do protokolu. Na základě vyhodnocení písemné a ústní zkoušky zkušební komise jednoznačným způsobem stanoví a uchazeči oznámí, jestli uchazeč kritériím pro certifikaci/recertifikaci vyhověl nebo nevyhověl.

Jsou-li zkušební komisí při vyhodnocení zjištěny nesrovnalosti, provádí se záznam v protokolu, za jakých podmínek bude možné certifikát vydat, stanoví se způsob odstranění nesrovnalosti a rozhodne o rozsahu zkoušky.

Uchazeč musí uspět v písemné i ústní části zkoušky.

V případě neúspěšného vykonání certifikační zkoušky se uchazeč přihlašuje k opakované certifikační zkoušce.

Pokud uchazeč uspěl v písemné částí zkoušky, opakuje jenom zkoušku ústní.

Proti rozhodnutí zkušební komise může uchazeč uplatnit odvolání nebo stížnost v souladu s postupem určeným certifikačním orgánem.

**Rozhodnutí o certifikaci**

Na základě informací získaných v průběhu procesu certifikace a doporučení zkušební komise rozhodne ředitel certifikačního orgánu o vydání certifikátu.

Certifikát má platnost po dobu 3 let.

S certifikátem obdrží certifikovaný realitní makléř Dohodu s certifikovanou osobou (pravidla chování) a zásady požívání certifikátu a certifikační značky.

Certifikační orgán na základě souhlasu držitele certifikátu zveřejní vydání certifikátu a nezbytně nutných identifikačních údajů o držiteli certifikátu na webových stránkách certifikačního orgánu.

**Recertifikace**

V případě ukončení platnosti certifikátu, má držitel certifikátu možnost podat žádost o nové posouzení – recertifikaci.

Žádost o recertifikaci se podává certifikačnímu orgánu minimálně 2 měsíce před ukončením platnosti certifikátu.

Proces a rozsah recertifikační zkoušky se od certifikační zkoušky neliší.

Certifikát má platnost po dobu 5 let.

**2.3 Dozor nad držitelem certifikátu**

Certifikační orgán provádí u certifikovaného realitního makléře pravidelný dozor v průběhu platnosti certifikátu, se zaměřením na odborné vzdělávání, vykonávání praxe v oboru, případné stížnosti, pokud byly podány a aktualizaci osobních údajů žadatele.

Dozor s periodou jedenkrát za rok je realizovaný formou vyplnění dozorového dotazníku.

Certifikovaný realitní makléř doloží v době platnosti certifikátu nejméně 30 hodin odborného vzdělání a průběžné vykonávání praxe.

Certifikované osoby, které nejsou schopny doložit aktivitu ve vzdělávání a vykonávání praxe v oboru po dobu 3 let, se musí znovu podrobit certifikačnímu řízení.

Záznam dozoru Certifikační orgán prozkoumá a zakládá v osobní složce certifikované osoby.

Četnost, obsah a forma dozorových činností nad držitelem certifikátu odpovídá požadavkům CS a potvrzuje nepřetržitou odbornou způsobilost, je dostatečná, systematicky ověřuje a potvrzuje průběžné vzdělávání, osobní růst a vykonávaní praxe v oboru.

Certifikační orgán může provádět i tzv. mimořádný dozor formou pohovoru.

Mimořádný dozor formou osobního pohovoru – se provádí v případě pozastavení certifikátu, externího podnětu na držitele, neplnění požadavků CO, prošetřování extérního podnětu, vnějších podnětů odborné veřejnosti, orgánů, institucí nebo zákazníků.

**2.4 Pozastavování a odnímání certifikátu**

K pozastavení platnosti certifikátu může dojít:

- na vlastní žádost certifikované osoby, nastaly-li skutečnosti, po které nemůže certifikovaná osoba svou činnost trvale vykonávat (mateřská dovolená, studium v zahraničí, nemoc…), mimořádný stav je s držitelem certifikátu vždy projednán a jeho průběh zaznamenán.

CO provede pozastavení platnosti certifikátu v případě porušení pravidel:

- na základě výsledku periodického sledování (dozoru),

- na základě zjištění a následného prověření neplnění podmínek certifikace (např. stížnosti, kontrolní činnosti jiného orgánu ap.) o kterých se ARK ČR dozví nebo je informován.

CO vyzve certifikovanou osobu k vysvětlení problému a následné nápravě nedostatků.

Druhá strana předloží doklady, které zjištěné negativní skutečnosti prokazatelně napraví nebo vyvrátí. Certifikační orgán provede následné posouzení a vydá příslušné rozhodnutí.

Zjištěné nedostatky musí být držitelem certifikátu odstraněny do 6 měsíců, pokud nebude zjednaná náprava, dojde k pozastavení platnosti certifikátu na dobu určitou max. 6 měsíců.

K obnovení pozastaveného certifikátu může dojít v případě, pominou-li okolnosti, které způsobily pozastavení certifikátu do 6 měsíců od data vydání příslušného rozhodnutí certifikačního orgánu.

Certifikovaná osoba může požádat o provedení mimořádného dozoru formou pohovoru, kterým je možno platnost pozastaveného certifikátu obnovit.

Náklady na provedení mimořádného dozoru pohovorem nese v plné výši držitel certifikátu.

V případě, že zjištěné nedostatky nebudou držitelem certifikátu odstraněny po dobu pozastavení certifikátu (6 měsíců), provede CO odejmutí certifikátu.

### Odejmutí rozsahu certifikace

CO vyzve certifikovanou osobu k vysvětlení problému a následné nápravě, nebo oznámí případné odejmutí bez možnosti nápravy.

Odejmutí certifikátu provede certifikační orgán v případě zjištění nedostatků:

* uplynula doba 6 měsíců pro pozastavení, přičemž nepominuly důvody pozastavení nebo nebyly splněny podmínky pro obnovení certifikátu,
* nastaly skutečnosti, pro které certifikovaná osoba nemůže svou činnost trvale vykonávat,
* certifikovaná osoba i přes upozornění neplní podmínky udělené certifikace nebo neplní zásady pro držitele certifikátu – nedodržuje pravidla chování,
* odmítne-li se certifikovaná osoba podrobit dozoru.

CO přistoupí k okamžitému odebrání certifikátu bez možnosti obnovení v případě prokázané podvodné činnosti nebo trestného činu majetkového charakteru.

* 1. **Změna rozsahu certifikace**

ARK ČR provádí změny rozsahu certifikace zpravidla při změně právních, respektive dalších předpisů týkající se předmětu certifikace, zásadních novinkách v oboru či specializaci, při návrhu změn certifikačním orgánem nebo pravidelně v rámci přezkoumání certifikačního schématu minimálně 1x za rok.

Návrhy změn přezkoumává a schvaluje komise odborníků zodpovědných za přezkoumání a validování CS, která bude sestavená ze zástupců jednotlivých CO a ostatních zainteresovaných stran.

Schválené změny provede v textu formou změnových listů, které rozešle všem zúčastněným stranám a provede aktualizaci na webových stránkách ARK ČR a ČIA, o.p.s.

**Doporučená literatura, informační zdroje**

Bradáč, A. a kol.: Věcná břemena od A do Z, LINDE, 2009,

Bradáč, J. Fiala a kolektiv - Rádce majitele nemovitosti, nakladatelství: Linde Praha, 2007,

Bradáč A., Teorie oceňování nemovitostí., Akademické nakladatelství CERM Brno, 2009,

Bradáč A., Krejčíř P., Scholzová V., Úřední oceňování majetku., Akademické nakladatelství CERM Brno, 2014,

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, IOM VŠE, 2010,

Baudyš P.: Katastr nemovitostí, nakladatelství: C. H. Beck, 2010,

Gürlich, J., Švecová, J.: Právní úprava nemovitostí po rekodifikaci, Informační centrum ARK ČR, 2014,

Kabelková E.: Věcná břemena v novém občanském zákoníku, C. H. Beck, 2013,

Kabelková E., Dejlová, H.: Nájem a pacht v novém občanském zákoníku, C. H. Beck, 2013,

Kout P.: Daně a nemovitosti, Informační centrum ARK spol. s r.o., 2015,

Křeček S.: Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích, Leges, 2014,

Novotný P., Kedroňová K., Štrosová I., Štýsová M.: Nový občanský zákoník – vlastnictví a věcná práva, Grada, 2014,

Plos J.: Stavební zákon s komentářem, LINDE, 2013,

Holešovský J., Neplechová M., Olivová K.: Společenství vlastníků jednotek z pohledu právního, daňového, účetního a katastru nemovitostí, nakladatelství A. Čeněk, 2008,

Vrcha P., Janků P., Šustrová D.: Nový katastrální zákon, LINDE, 2014.

Zazvonil Zbyněk: Odhad hodnoty nemovitostí - Ekopress Praha 2012

Zazvonil Zbyněk: Administrativní ceny nemovitostí - Ekopress Praha 2013

Ing. Petr Kout: Daně a nemovitosti v aktuálním vydání – Informační centrum ARK, spol. s r.o.

**Právní předpisy:** ( v platném znění)

Všechny právní předpisy se vždy rozumí ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád,

Zákon č. 120/2001 Sb., Exekuční řád

Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon),

Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích),

Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví,

Zákon č. 265/2013 Sb., o katastru nemovitostí,

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí,

Zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád)

Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech,

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku,

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon),

Zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád),

Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách

Předpis č. 340/2013 Sb., Zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí

Vyhláška 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).

Zákon č. 39/2020 Sb. - Zákon o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů

**Informační zdroje:**

<http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/> - Sbírka zákonů ČR,

[www.arkcr.cz](http://www.arkcr.cz) - Asociace realitních kanceláří České republiky,

[www.mpo.cz](http://www.mpo.cz) - Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR,

[www.mmr.cz](http://www.mmr.cz) – Ministerstvo pro místní rozvoj ČR,

[www.mfcr.cz](http://www.mfcr.cz) - Ministerstvo financí ČR,

[www.czso.cz](http://www.czso.cz) - Český statistický úřad,

a další realitní servery s informacemi o realitním trhu.