

REALITNÍ MAGAZÍN



ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘŮ
ČESKÉ REPUBLIKY

Existují skutečně různé úrovně cen nemovitostí s ohledem na to, kdo a jak je prodává ?

Nemohu souhlasit s domněnkou či analýzou, že kupuje-li klient byt přes RK, je o tři tisíce korun na m2 dražší. To je prostě ekonomický nesmysl. Trh je opravdu jen jeden a kupující je ochoten zaplatit jen tolik, kolik si sám sobě určí. Kupní cena vzniká dohodou (pokud chceme tak třeba smlouváním) smluvních stran, ne diktátem jedné či druhé strany nebo zprostředkovatele. Pokud kupec nechce, (neusmlouvá) prostě nekoupí. Tak to v praxi prostě funguje. A je skutečně jedno, zda provizi hradí prodávající, nebo kupující nebo dokonce v některých praktikách oba. Vždy je obsažena v celkových nákladech, které je kupující ochoten na transakci vynaložit. A právě v nákladech je ten rozdíl. Ne v kupní ceně. Pokud si nemovitost prodám sám, tzv. bezrealitky, smlouvu si udělám sám atd., tak si snížím transakční náklady nebo řečeno jinak zvýším výsledné inkaso z kupní ceny. Pokud to umím a mám na to čas, tak budu mít zisk nebo výsledné inkaso z kupní ceny vyšší. Pokud čas nemám, neumím nebo nechci se tím zabývat, tak využiji služeb RK či advokáta apod. a musím počítat s tím, že tuto službu zaplatím resp. o náklady na tuto službu budu mít nižší zisk či výsledné inkaso z kupní ceny. A opět je jedno, kde je provize tzv. schovaná, zda ji hradil prodávající či kupující, je to prostě transakční náklad obsažený v celkových

nákladech, tedy v tom co je kupující ochoten utratit, tedy v kupní ceně. Tak to je i s daněmi, které si však sám neodpustím. Také jsou transakčním nákladem a nemůžeme říci, že kdyby nebyly, budou nemovitosti dražší či levnější. Zase by pak ceny určil trh a ne analýza inzertního média.

S trochou nadsázky se nabízí analogie tvrzením, že když bych si vyperoval slepé střevo sám, nemusel bych platit zdravotní pojištění. To asi není úplně trefné, ale postavím – li si dům sám, mohu mít celkové náklady na pořízení nižší než ten, kdo si shodný dům nechá postavit stavební firmou. Oba domy ve stejném místě, naprosto shodné však budou mít při prodeji stejnou cenu – cenu obvyklou. Rozdíl bude v radosti, kterou po prodeji mají prodávající. Ten co si postavil sám, má vyšší zisk než ten co stavěl s dodavatelem. To je logické. Tak to prostě je. Kupní ceny by však byly stejné. Nabízel-li by ten co stavěl sám levněji, než ten co stavěl dodavatelsky, trh by cenu s dodavatelem zjevně stlačil a tento prodávající by ve výsledku mohl i prodělat. Pro kupujícího by opět byly ceny stejné. Tak to prostě funguje.

Ing. Jaroslav Novotný, prezident ARK ČR

Text je reakcí na reportáž uvedenou v Událostech ČT 1 a ČT 24 dne 14.9.2014.



Profesní vzdělávání

Jak na více zakázek a smluv

Určeno všem realitním makléřům, kteří se chtějí inspirovat v praxi ověřenými postupy v realitní činnosti

Termín: 2. 12. 2014 (9 – 12 a 13 – 16 hod.)

Místo konání: Praha, sídlo ARK ČR, Praha 10, Strašnická 3165/1b

Seminář vede: Mgr. Ivana Cikánková, praxe v realitách od r. 1998

Bližší info a přihláška na webu ARK ČR

VÝKON SPRÁVY NEMOVITOSTÍ

Kurz je určen všem zájemcům, kteří se zabývají nebo se chtějí věnovat správě nemovitostí.

Termín: 21. - 23. 10. 2014 (9-16 hod.)

Místo konání: BRNO

Bližší info a přihláška na webu ARK ČR

Podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí od 1. 1. 2014

Ode dne 1. 1. 2014 je problematika katastru nemovitostí řešena zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen „katastrální zákon“) s výjimkou některých dílčích otázek, které jsou řešeny zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“). Smyslem tohoto článku je poukázat na změny související s podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, zejména na změnu týkající se počtu vyhotovení, ve kterém je nutné předkládat vkladovou listinu a s tím související postup katastrálního úřadu.

Zatímco se do 31. 12. 2013 vkladem zapisovala pouze práva, která zápisem vznikají, podle nového katastrálního zákona se vkladem do katastru nemovitostí zapisují všechna věcná práva, práva ujednaná jako věcná práva (například předkupní právo, nebo výhrada zpětné koupě), nájem a pacht bez ohledu na to, zda má zápis vkladu význam pro vznik, změnu nebo zánik těchto práv. Vkladem se tedy od 1. 1. 2014 zapisují nejen práva k nemovitostem ze smluv, ale i práva, která vznikla, zanikla, nebo se změnila ze zákona, na základě rozhodnutí, příklepem licitátora na veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem nebo zpracováním a i další práva, která se dříve zapisovala záznamem, například zánik zástavního práva, apod. Taxativní výčet práv, která se do katastru zapisují vkladem, je obsažen v § 11 katastrálního zákona.

Za podání každého návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu je nutno uhradit správní poplatek ve výši 1.000,- Kč podle položky č. 120 přílohy k zákonu č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů. Pokud správní poplatek uhrazen nebude, po marném uplynutí lhůty pro zaplacení bude řízení o povolení vkladu podle § 5 odst. 4 výše uvedeného zákona o správních poplatcích zastaveno.

Návrh na vklad se i nadále podává pouze na stanoveném formuláři, přičemž na záklá-

dě § 2 vyhlášky č. 359/2013 Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu, je možné vybrané návrhy až do konce roku 2014 předkládat i na „předchozím“ formuláři. Dle § 15 katastrálního zákona přílohou návrhu na vklad stále musí být vkladová listina, jinak se k návrhu nepřihlíží. Vkladová listina, bez ohledu na její charakter, se nově předkládá pouze v jednom vyhotovení a nikoliv v počtu o dva vyšším než je počet účastníků vkladového řízení, jako tomu bylo doposud. Pokud je třeba předmět zápisu zanést do katastrální mapy, pak je neoddelitelnou součástí vkladové listiny i geometrický plán. Vzhledem k velkému důrazu kladenému na elektronizaci katastru, je možné dle § 7 katastrálního zákona veškeré písemnosti, včetně samotného formuláře předkládat jak v listinné, tak v elektronické podobě a nově je tak možné vyhotovovat a předkládat v elektronické podobě i geometrické plány.

Vzhledem k tomu, že se k návrhu na vklad nyní přikládá vkladová listina pouze v jednom vyhotovení, došlo ke změnám i v postupu katastrálního úřadu. Katastrální úřad podle § 18 odst. 1 katastrálního zákona vklad povolí nejdříve po uplynutí 20 denní lhůty ode dne odeslání informace o tom, že právní poměry jsou dotčeny změnou, podle § 16 odst. 1 katastrálního zákona. Délka lhůty sice může způsobit prodlení vkladového řízení, ale má především sloužit k minimalizaci rizika vložení padělaných listin do katastru a tím k ochraně vlastníků nemovitostí. Rozhodnutí o povolení vkladu se již nevyhotovuje v písemné podobě, ale provádí se zápisem ve spisu. Katastrální úřad již tedy nebude zasílat všem účastníkům vkladového řízení vyhotovení vkladové listiny s doložkou o provedení vkladu, ale vkladovou listinu pouze vyjme ze spisu, založí ji do sbírky listin a účastníkům řízení dle § 18 odst.

3 zašle vyznění o tom, jaký vklad byl do katastru proveden. Náležitosti vyznění o provedení vkladu jsou uvedeny v § 26 odst. 3 vyhlášky 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí. Písemně se rozhodnutí vyhotovuje a doručuje účastníkům řízení pouze v případě, kdy není zcela vyhoveno návrhu na povolení vkladu. Na to jiné nutné pamatovat při formulaci kupních smluv a smluv o úschově zejména v případě, kdy kupní cena, nebo její část, má být vyplacena až po vkladu do katastru nemovitostí, nebo má být vydána z advokátní úschovy.

Proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není přípustný žádný opravný prostředek, přezkumné řízení, obnova řízení ani žaloba ve správním soudnictví. Bránit se lze až samotnému provedení vkladu a to v souladu s § 986 občanského zákoníku. Proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu je přípustná žaloba podle ustanovení páté části občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem, která musí být podána ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí. Do uplynutí této lhůty se přerušují případná další vkladová řízení týkající se téže nemovitosti.

Eliška Tomanová, LLB. (Hons.) (Oxon), LL.M.
právníčka

TOMAN, DEVÁTÝ & PARTNEŘI
advokátní kancelář, s.r.o.
Trojanova 12, 120 00 Praha 2
www.iustitia.cz



TOMAN, DEVÁTÝ & PARTNEŘI
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ



Katastr nemovitostí ve vazbě na nový občanský zákoník

Určeno všem realitním makléřům a ostatním zájemcům o novou právní úpravu při obchodování s nemovitostmi

Termín: 3. 12. 2014 (9 - 16 hod.)

Místo konání: sídlo ARK ČR, Praha 10, Strašnická 3165/1b

Seminář vede: Mgr. Lenka Vrzalová, Český úřad zeměměřický a katastrální
Bližší info a přihláška na webu ARK ČR

Pozemky a DPH – co nového?

V poslední době se v souvislosti s některými zveřejněnými názory ze strany Ministerstva financí a v souvislosti s navrhovanou novelou zákona o DPH (poslanecký tisk č. 291) znovu diskutuje nad zdaněním, resp. nezdaněním převodu pozemků.

Od roku 2014 se změnil přístup ke zdaňování pozemků daní z přidané hodnoty. V zákoně chybí definice stavebního pozemku, zkomplikoval se test na osvobození od daně při převodu pozemků. Testuje se ve dvou krocích:

1. Je pozemek nezastavěný

a) a je určený k zastavění nemovitou stavbou podle stavebního povolení nebo udělení souhlasu s provedením ohlášené stavby? Pokud ano, převod se zdaňuje 21 %.

b) a není určený k zastavění (například louka, zahrada apod.)? Převod bude osvobozen od daně.

2. Je-li na pozemku zřízena stavba spojená se zemí pevným základem nebo inženýrská síť, je nutné testovat, jestli uplynulo 5 let od vydání prvního kolaudačního souhlasu stavby na pozemku nebo ode dne, kdy bylo započato první užívání stavby na pozemku, a to k tomu dni, který nastane dříve. Pokud doba 5 let

a) neuplynula, je převod pozemku zdanitelným plněním se sazbou daně příslušející převáděné stavbě,

b) uplynula, jedná se o osvobozený převod pozemku.

V prosinci 2013 vydalo Generální finanční ředitelství informaci č. j.: 58463/13/7001-21000-101206 k uplatňování DPH u dodání a nájmu vybraných nemovitých věcí po 1. 1. 2014. Informace v pozitivním slova smyslu upřesňuje například jak postupovat v případě:

■ více staveb na pozemku, pokud vznikaly v čase postupně,

■ že na převáděném pozemku jsou stavby podléhající různým sazbám daně,

■ pokud pozemek a inženýrská síť mají odlišné vlastníky.

Značné diskuse však vyvolal mj. závěr, že „se pozemkem rozumí pozemek geometricky a polohově určený a zobrazený v katastru nemovitostí a označený takto samostatným parcelním číslem. Bude-li stavba umístěna, byť i jen částečně, na více parcelách, je třeba v zásadě všechny tyto parcely považovat za pozemky, na kterých je zřízena stavba. Zjednodušeně shrnuto je tedy pozemek příslušející ke stavbě parcela (samostatné parc.č.), na které se stavba nachází.“

Někdy to ale ani po právní stránce nebude platit (jeden pozemek – více parcel, jedna parcela – více pozemků). Výhodný je výklad v tom závěru, že parcela pod stavbou s vlastním parcelním číslem bude podléhat při převodu obvykle DPH, ale okolní parcely ne. Budou to však takto posuzovat i správci daně?

V současné době se projednává novela zákona, která opět zasahuje do § 56. Nutno dodat, že všechny změny (od ledna 2014 i ledna 2015) jsou v souladu s evropskou směrnicí k DPH. Pokud ale stát využívá jednotlivých možností směrnice, může se stát, že dojde z většímu daňovému zatížení. Což se pravděpodobně stane od ledna 2015. Například novela uvádí, že:

Od daně je osvobozeno dodání pozemku, který

a) netvoří funkční celek se stavbou pevně spojenou se zemí a

b) není stavebním pozemkem.

Stavebním pozemkem se pro účely zákona o dani z přidané hodnoty rozumí pozemek, na kterém

c) má být zhotovena stavba pevně spojená se zemí a

1. který je nebo byl předmětem stavebních prací, nebo správních úkonů za účelem zhotovení této stavby, nebo,

2. v jehož okolí jsou prováděny nebo byly provedeny stavební práce za účelem zhotovení této stavby, nebo

d) může být podle stavebního povolení nebo udělení souhlasu s provedením ohlášené stavby podle stavebního zákona zhotovena stavba pevně spojená se zemí.

Plátce se může rozhodnout, že se u dodání pozemku podle odstavce 1 nebo u dodání vybrané nemovité věci po uplynutí lhůty podle odstavce 3 uplatňuje daň. Pokud je příjemce plnění plátcem, lze tak učinit pouze po jeho předchozím souhlasu. Pokud plátce přijal před uskutečněním zdanitelného plnění úplatu, ze které mu nevznikla povinnost přiznat daň, stanoví se při uskutečnění zdanitelného plnění základ daně podle § 36.

Už z části textu návrhu je zřejmé, že dochází k dalšímu „zpřísnění“ a že mohou DPH podlé-

hat další pozemky (například „okolní“). Také tento text popírá dosavadní informaci GFŘ (viz výše), například přístup k pozemku jako k parcele evidované v katastru nemovitostí pod parcelním číslem.

Další diskuse a možná i zděšení v září 2014 vyvolala informace na webu finanční správy, kde byla publikována reakce náměstkyně ministra financí na článek v Lidových novinách. Z této reakce vyjímáme:

■ Stavební pozemek je však již od zavedení DPH v Česku (od roku 1993) zdaněn, a to základní sazbou. K žádné změně nedochází.



■ Pokud jde o tzv. zasíťované pozemky (na kterých nebyla umístěna stavba – kromě inženýrské sítě), tyto pozemky nebyly podle zákona o DPH nikdy od daně osvobozeny.

■ Pokud do současnosti docházelo u některých developerů k prodeji pozemků bez daně, i když bylo zřejmé, že na tomto pozemku bude zhotovena stavba, a to i tím způsobem, že inženýrské sítě byly přivedeny na hranici pozemku, nebo byl pozemek účelově rozdělen na různé parcely a docházelo k prodeji většiny parcel bez daně a pouze jedna parcela s inženýrskými sítěmi byla prodána s daní, takové jednání mohlo být posouzeno jako zneužití práva s cílem obcházení povinnosti přiznat daň. I za stávající právní úpravy by byl takový postup finančním úřadem napaden.

■ Účelem navržené úpravy, tedy nové definice stavebního pozemku, je výslovně postihnout i tyto případy a předejít výkladovým nejjasnostem.

Závěrem

Všechny uvedené právní úpravy zákona jsou v souladu s citovanou směrnicí EU. Dochází však ke zpřísnění podmínek a k většímu počtu situací, kdy převod pozemku bude podléhat DPH. Státní rozpočet tedy obdrží více peněz na dani z přidané hodnoty. Jak dopadnou ostatní?

Ing. Petr Kout
daňový poradce

Jak na daň z nabytí nemovitosti

Základem daně je tzv. **nabývací hodnota** snížená o uznatelný výdaj. Uznatelným výdajem je odměna a náklady prokazatelně zaplacené poplatníkem za znalecký posudek určující zjištěnou cenu, je-li stanovenou přílohou příznání.

Nabývací hodnotou je

- a) sjednaná cena (úplata),
- b) srovnávací daňová hodnota (75 % směrné hodnoty podle vyhlášky MF ČR nebo zjištěné ceny - podle volby poplatníka),
- c) zjištěná cena (podle zákona o oceňování majetku) nebo
- d) zvláštní cena (vydražení, vklad apod.).

Zákonné opatření upravuje **čtyři typy nabývací hodnoty** (§ 12):

1. **Sjednaná cena** (§ 13) – vychází z ust. § 4 zákonného opatření, ve kterém je definice úplaty. Do sjednané ceny se zahrnují veškerá penězi ocenitelná protiplatební, tj. i nepeněžitá (např. převzetí dluhu). V některých případech je sjednaná cena výlučně nabývací hodnotou (§ 22), ve většině případů se pro určení nabývací hodnoty porovnává se srovnávací daňovou hodnotou.

2. **Srovnávací daňová hodnota** (§ 14) je částka odpovídající 75% zjištěné ceny nebo 75% směrné hodnoty, ke které se porovnává cena dohodnutá v kupní smlouvě, tj. sjednaná cena. U kterých nemovitých věcí lze směrnou hodnotu určit, je stanoveno v § 15 zákonného opatření, postup výpočtu upravuje

prováděcí vyhláška MF k zákonnému opatření č. 419/2013 Sb. **Je-li předmětem nabytí vlastnického práva nemovitá věc, u které lze směrnou hodnotu určit, zvolí si poplatník v daňovém přiznání zda chce určit srovnávací daňovou hodnotu ze zjištěné ceny (pak je povinen doložit znalecký posudek a v daňovém přiznání vypočítat daň) nebo ze směrné hodnoty (pak platí zálohu z ceny sjednané a je povinen vyplnit přílohu daňového přiznání pro výpočet směrné hodnoty).** Směrnou hodnotu si poplatník sám nevypočítává, pouze v daňovém přiznání uvádí údaje nezbytné pro její výpočet provedený správcem daně.

3. **Zjištěná cena** – pro případy, kdy nelze cenu nemovité věci stanovit jiným způsobem nebo kdy zákonné opatření stanoví, že je nabývací hodnotou

výhradně zjištěná cena (§ 16 a § 23).

4. **Zvláštní cena** – v případech výslovně v zákonném opatření uvedených (§ 17 - §21), kdy lze využít pro daňové řízení cenu stanovenou pro jiný účel (soudní nebo správní řízení, při vydražení, exekuci apod.).

Pro případ, že poskytujete vašim klientům poradenství týkající se daňového přiznání k dani z nabytí nemovité věci, můžete využít pomůcku pro stanovení směrné hodnoty na [webových stránkách finanční správy \(zde\)](#).

red – (s použitím materiálu Generálního finančního ředitelství)



SYSTÉM SPOLUPRÁCE A VZÁJEMNÉHO SDÍLENÍ ZAKÁZEK MEZI REALITNÍMI KANCELÁŘEMI – ČLENY ARK ČR



Výhody pro realitní kanceláře zapojené do systému a pro jejich klienty

- usnadňuje spolupráci mezi realitními kancelářemi
- urychluje nalezení kupujících o nabízené nemovitosti
- prodávajícím se zkracuje doba prodeje
- výhodné zejména pro exkluzivní (výhradní) zakázky
- MLS – Multiple Listing Service – v řadě zemí fungující a osvědčený systém

Nový občanský zákoník

14. část

V současné době probíhá jeden z největších přelomových procesů moderních soukromoprávních dějin České republiky – tzv. **proces rekodifikace**. Veškeré změny, které s rekodifikací souvisí, se nevyhnutelně dotknou řady oblastí práva a dopadnou nejenom na nově uzavírané smlouvy, ale i na smlouvy stávající. Vzhledem k tomu, že předchozí části této série článků o NOZ, které byly věnovány závazkovým vztahům, jsme výklad dokončili, vrátíme se v rámci uceleného výkladu NOZ na jeho začátek a budeme se věnovat nejdůležitějším základním zásadám soukromého práva.

Základní zásady soukromého práva

Nový občanský zákoník se snaží zahrnout celé soukromé právo do jednoho kodexu a vypořádat se tak s rozříštěností předchozí právní úpravy, se kterou samozřejmě souvisí značná nepřehlednost soukromého práva. NOZ přebírá úpravu a zároveň ruší několik desítek právních předpisů, z nichž stojí za zmínku zejména obchodní zákoník, zákon o cenných papírech, zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor, zákon o vlastnictví bytů či zákon o rodině.

Základní zásadou NOZ je, že osoby si mohou sjednat práva a povinnosti odchylně od zákona, pokud to zákon výslovně nezakazuje (tzv. **legální licence**). Zakazují se však ujednání, která by byla v rozporu s dobrými mravy, veřejným pořádkem nebo s právy týkajícími se postavení osob, např. s právem na ochranu osobnosti. Všechna ustanovení NOZ se tedy budou brát jako dispozitivní (s možností se od nich odchýlit), pokud zákon výslovně nestanoví, že se jedná o ustanovení kogentní (od kterého se naopak odchýlit nelze).

Zavádí se obecný **zákaz zneužití práva**, který představuje jednu z hlavních zásad nové úpravy. Jednání, které této zásadě odporuje, nepoživá (ve vztahu k výkonu takového zdánlivého práva) právní ochrany. Nově se v NOZ zavádí **presumpce dobré víry**, tedy ten kdo popírá poctivé jednání v dobré víře, musí toto tvrzení také prokázat a zakotvuje se obecná **povinnost jednat v právním styku poctivě**.

Vykládat ustanovení NOZ lze pouze v souladu s Listinou základních práv a svobod, ústavním pořádkem a se zásadami nového občanského zákoníku. Při výkladu se dále nikdo nebude moci dovolávat slov právního předpisu proti jeho smyslu (případy obcházení zákona). Pokud neexistuje výslovné ustanovení, které by upravovalo určitý případ, posoudí se podle ustanovení, které se vztahuje na případ co do obsahu a účelu nejbližší. V případě, že neexistuje ani takové ustanovení, posoudí se podle principů spravedlnosti a obecných zásad s přihlédnutím k právní nauce a nově výslovně také k ustálené rozhodovací praxi soudů (částečná možnost soudcovského dotváření práva). S tím souvisí také ustanovení, které stanoví, že kdo se domáhá právní ochrany, může důvodně očekávat, že jeho právní případ bude rozhodnut **obdobně** jako jiný právní případ, který již byl rozhodnut, a který se s jeho právním případem shoduje v podstatných znacích. V přípa-

dě, že bude určitý případ rozhodnut odlišně, je potřeba tuto odchylku náležitě a přesvědčivě odůvodnit.

Osobě, jejíž právo je ohroženo, je přiznáno oprávnění si k tomuto svému ohroženému právu pomoci sám, je-li zřejmé, že by zásah veřejné moci přišel pozdě (tzv. **svépomoc**). Pokud hrozí neoprávněný zásah do práva **bezprostředně**, může jej každý odvrátit úsilím a prostředky, které se osobě v jeho postavení musí jevit vzhledem k okolnostem jako přiměřené. Od staré úpravy je odlišně upravena podmínka „přiměřenosti“ svépomoci. Současná úprava stanoví podmínku přiměřenosti objektivně, když se hovoří o „přiměřeném způsobu odvrácení“, kdežto v NOZ se hovoří o „úsilí a prostředcích, které se osobě v postavení odvracející osoby musí jevit vzhledem k okolnostem jako přiměřené“. Přiměřenost se bude tedy nově posuzovat subjektivně a bude se přihlížet také k okolnostem konkrétní situace a k tomu, jak se situace jevila dané osobě.



Úprava ustanovení o fyzických osobách

V základních pojmech, které se týkají osob, dochází v novém občanském zákoníku k **základním terminologickým změnám**. **Právní osobnosti** jsou dle NOZ nadány všechny osoby a jedná se o způsobilost mít v mezích právního řádu práva a povinnosti (v současnosti mluvíme o právní subjektivitě). Současná způsobilost k právním úkonům, kterou NOZ definuje jako způsobilost nabývat pro sebe vlastním právním jednáním práva a zavazovat se k povinnostem, se nově nazývá **svéprávnost**. V souvislosti s úpravou právní osobnosti, stanoví nový občanský zákoník, že uloží-li někdo povinnost tomu, co osobou není (v současnosti se jedná nejčastěji o organizační složky právnických osob), přičte se právo nebo povinnost osobě, které podle povahy případu náleží (v našem případě tedy právnické osobě, která organizační složku zřídila).

Nový občanský zákoník se vrací k **částečné svéprávnosti nezletilých**. Má se za to, že každý nezletilý, který ještě nenabyl plné svéprávnosti, je způsobilý k právním jednáním, které jsou přiměřené rozumové a volní vyspělosti nezletilých jeho věku. Pokud udělí zákonný zástupce nezletilému, který nenabyl plné svéprávnosti, souhlas k určitému právnímu jednání, je nezletilý schopen sám jednat v mezích souhlasu, pokud to není zákonem zvlášť zakázáno (zde se může jednat i o právní jednání, které přesahuje rozumovou vyspělost nezletilého). Nezletilému, který dosud nenabyl plné svéprávnosti lze také udělit souhlas zákonného zástupce se samostatným provozováním **obchodního závodu** nebo jiné obdobné výdělečné činnosti (např. podnikání). Vzhledem k závažnosti a možnému zneužití tohoto institutu se však vyžaduje přivolení soudu, které ale zároveň nahrazuje podmínku věku potřebnou k samostatnému podnikání (nebude se však moci jednat o osobu mladší 15 let, která dosud neukončila povinnou školní docházku). Nezletilým mladším patnácti let nebo těm, co neukončili povinnou školní docházku, je zároveň zakázána závislá práce (pracovní poměr, dohody o provedení práce a pracovní činnosti). Tito nezletilí mohou vykonávat pouze uměleckou, kulturní, reklamní nebo sportovní činnost. Nové právo bude mít zároveň zákonný zástupce nezletilého, který dosud nedosáhl věku šestnácti let a vykonává závislou práci. Takový zákonný zástupce bude mít právo rozvázat smlouvu na základě, které vykonává nezletilý závislou práci, pokud

je to nutné v zájmu jeho vzdělávání, vývoje či zdraví.

Do nového občanského zákoníku se vrací tradiční institut **přiznání svéprávnosti** neboli emancipace. Nezletilý bude moci být soudně prohlášen za svéprávného, navrhne-li to on sám, anebo zákonný zástupce s jeho souhlasem. Soud bude mít povinnost takovému návrhu vyhovět, pokud nezletilý dosáhl šestnácti let, osvědčí jeho schopnost se sám žít a obstarat si své záležitosti, a pokud s tím vysloví souhlas jeho zákonný zástupce. Vyskytnou-li se zvláštní případy, kdy nebudou všechny podmínky splněny, (bude se zejména nejspíše jednat o chybějící souhlas zákonného zástupce) bude na uvážení soudu, jestli návrh odpovídá důležitým zájmům nezletilého.

JUDr. Richard Gürlich, Ph.D.
advokát
www.akrg.cz

25. ročník veletrhu FOR ARCH přilákal více návštěvníků než loni



V sobotu 20. září 2014 skončil letošní mezinárodní stavební veletrh FOR ARCH spolu se souběžnými veletrhy FOR THERM, FOR WOOD, BAZÉNY, SAUNY & SPA a FOR WASTE & WATER. Největší událostí ve stavebnictví v ČR se zúčastnilo 830 vystavovatelů na výstavní ploše 38 800 m². Příležitost seznámit se se stavebními novinkami a technologiemi si nenechalo ujít 74 850 tisíc lidí, o 5 % více než v loňském roce. Příští ročník proběhne v termínu 15. – 19. 9. 2015.

„Veletrh FOR ARCH za 25 let svého konání kopíruje situaci na stavebním trhu. Velký zájem vystavovatelů i vysoká návštěvnost potvrzují dřívější prognózy stavebních firem, že se stavebnictví vzpamatovává z následků ekonomické recese a nastává pozvolné oživení,“ shrnuje

výsledky Martin František Přivětivý, ředitel obchodního týmu veletrhu FOR ARCH.

Z doprovodného programu nejvíce lákala **Konference ředitelů projektových společností 2014**, která veletrh zahajovala a svou účastí překonala očekávání organizátorů. Neméně

atraktivní byly odborné konference **Dřevěné stavění = zdravější bydlení a Inteligentní digitální domácnost**. Návštěvnícky úspěšný byl také doprovodný program k veletrhu BAZÉNY, SAUNY & SPA, který nabídl zajímavosti z oblasti zážitkového saunování. Zájemci o problematiku rekonstrukcí hojně využívali poradenství odborníků, např. z Poradenského centra Dům plný úspor a Informačního centra ČKAIT, jež se zaměřilo na dotační program Nová zelená úsporám.

V rámci doprovodných akcí veletrhu proběhlo finále soutěže mladých architektů **Young Architect Award** a ceny **Architekt roku**. Tím se stal architekt Josef Pleskot za svůj návrh Svět techniky – Science and Technology Centrum v Ostravě.

Statistika souběhu veletrhů FOR ARCH 2014

Počet vystavovatelů: **830**

Počet zahraničních vystavovatelů: **61**

Počet států: **15**

Čistá výstavní plocha (v m²): **19 225**

Hrubá výstavní plocha (v m²): **38 800**

Návštěvnost veletrhu: **74 850**

Počet akreditovaných novinářů: **243**

Martin František Přivětivý,

ředitel OT stavebnictví

ABF, a.s., Veletržní správa, www.abf.cz



Legislativa

Malý NOZ slovník realitního makléře

Vybrané pojmy z pododdílu 2 „Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu“ NOZ (§ 2.235 a násl.)

Práva nájemce	Při pronájmu bytu nebo domu dle nájemní smlouvy se nepřihlíží k ujednáním zkracujícím nájemcova práva podle ustanovení pododdílu 2 NOZ (§ 2235)
Byt	Místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Skutečnost, že pronajatý prostor není určen k bydlení, nemůže být na újmu nájemci. (§ 2236)
Dobrá víra (u nájmu bytu)	Užívá-li nájemce byt po dobu tří let v dobré víře, že nájem je po právu, považuje se nájemní smlouva za řádně uzavřenou (§ 2238)
Zakázaná ujednání	Nepřihlíží se k ujednáním ukládajícím nájemci povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu, ani k ujednáním ukládajícím nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená. (§ 2239)
Jistota	Ujednají-li si strany, že nájemce dá pronajímateli peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu, nesmí být jistota větší než šestnásobek měsíčního nájemného. Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci, započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží. Nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí alespoň ve výši zákonné sazby. (§ 2254)

Státní fond chce podpořit výstavbu bytů úvěry až za miliardu

Praha 2. září (ČTK) - Státní fond rozvoje bydlení (SFRB) chce v příštím roce podpořit výstavbu a rekonstrukce nájemních bytů nízkouročnými úvěry až za 1,02 miliardy korun. Počítá s tím návrh rozpočtu, o kterém bude ve středu jednat vláda. ČTK má dokument k dispozici. V dalších dvou letech by se tato podpora měla mírně navyšovat.

Rozpočet SFRB na příští rok počítá s příjmy 886 milionů korun, z toho 656 milionů korun budou splátky z poskytnutých úvěrů a rovných sto milionů budou úroky z poskytnutých úvěrů.

Výdaje mají podle rozpočtového návrhu překročit 2,18 miliardy korun. Kromě úvěrů fyzickým a právnickým osobám na bytovou výstavbu za více než miliardu korun spolknou přes 790 milionů korun také výplata úrokových dotací k úvěrům na rekonstrukce a modernizace bytových domů z let 2001 až 2010.

Také letos návrh rozpočtu SFRB ve výdajové části nepočítá s přímými dotacemi na podporu

bydlení. Fond bude nové podpory poskytovat pouze v návratných formách úvěrů a ručení za splacení komerčních úvěrů. Jedinou formou dotací bude pomoc mladým lidem, kterým se při narození dítěte sníží jistina a vyplatí příslušná roční část závazků vzniklých v rámci programu Panel. Celkem by snížení jistiny mělo dosáhnout až 60 milionů korun.

SFRB hospodaří převážně s vlastními penězi, ze státního rozpočtu požaduje zhruba čtvrt miliardy korun, v příjmech však počítá pouze s proplacením skutečných výdajů určených na poskytování nenávratných dotací za celkem 129 milionů korun.

Státní fond rozvoje bydlení shromažďuje finanční prostředky určené na podporu bydlení. Hospodaří s vlastními penězi a rozděluje i příspěvky z příslušných fondů EU. Jeho cílem je podporovat soukromé a obecní investice do výstavby, oprav a modernizace bytů.

fis mal

Stavební úřady musí řešit i stížnosti na zanedbané soukromé byty

Brno 1. října (ČTK) - Stavební úřady jsou podle kanceláře ombudsmanky povinny řešit potíže nájemníků soukromých bytů, pokud jsou v tak špatném technickém stavu, že je ohroženo zdraví jejich obyvatel. Jeho pracovníci tedy nemohou případnou stížnost nájemníků odbýt tím, ať nesrovnalosti řeší s majitelem bytu. Musí zjistit, jaký je skutečný stav, a případně vyzvat majitele bytu k jeho opravě. ČTK to dnes řekla mluvčí ombudsmanky Iva Hrazdilková.

„Jestliže je ohrožen veřejný zájem, musí stavební úřad věc prověřit a přijmout opatření podle stavebního zákona,“ uvedla.

Na nečinnost stavebního úřadu si v uplynulých dnech u zástupce ombudsmanky Stanislava Křečka stěžovala obyvatelka Brna-Židenic. Na stavební úřad se obrátila s tím, že obývá

jako nájemnice soukromý byt, v němž nejsou řádně utěsněná okna, uniká plyn z topidel a v bytě je zima. Poukazovala na to, že majitel bytu tyto závady neřeší. Stavební úřad se odmítl záležitost zabývat s tím, že jde o spor mezi ním a majitelem nemovitosti.

Po upozornění zástupce veřejné ochrany práv, že tento postup je protiprávní, se pracovníci židenického stavebního úřadu vydali do bytu a zkontrolovali jej. Stížnost uzavřeli s tím, že nezjistili natolik havarijní stav bytu, aby museli jeho majitele a zároveň pronajímatele vyzvat k odstranění závad.

„Není důležitý výsledek šetření stavebního úřadu na místě, ale to, že se věcí zabýval a v případě, že by závady odhalil, byl připraven se za stěžovatelku postavit,“ uvedla mluvčí.

Vladimír Klepáč dr



Energetický štítek = nutné zlo?

Cílem semináře je přiblížit účastníkům současný stav problematiky energetických štítků z hlediska povinností vlastníka, prodávajícího, kupujícího, praktické dopady a výhled do budoucna.

Termín: 16. 10. 2014 (15 - 18,00 hod.)

Místo konání: sídlo ARK ČR,
Praha 10, Strašnická 3165/1b

Seminář vede: Ing. Tomáš Fendrych -
prezident CERPAD

Bližší info a přihláška na webu ARK ČR

Jak lépe komunikovat s klienty

Základem úspěšného prodeje je porozumění klientovi a přesvědčivá komunikace s ním. Cílem semináře je seznámit účastníky s principy a technikami efektivního jednání realitního makléře s klienty včetně praktického nácviku komunikace.

Termín: 6. 11. 2014 (9 - 16 hod.)

Místo konání: Praha, sídlo ARK ČR,
Praha 10, Strašnická 3165/1b

Seminář vede: Mgr. Barbara Hansen
Čechová, psycholog, personální poradce a lektor se zaměřením na komunikaci.

Bližší info a přihláška na webu ARK ČR

PŘIHLÁŠKY A INFORMACE PRO VŠECHNY KURZY:

tel: 272 762 953, 272 771 412, mob: 608 446 656, E-mail: kurzy@arkcr.cz, www.arkcr.cz



Část pražských radnic nesouhlasí s novými stavebními předpisy

Praha 3. října (ČTK) - Část pražských starostů a místostarostů nesouhlasí s novými stavebními předpisy, které začaly platit 1. října. V otevřeném dopise primátorovi Tomáši Hudečkovi (TOP 09) uvedli, že jim vadí například zahušťování města, chybějící normy osvětlení bytů a že je schválila pouze městská rada. Proti předpisům vystoupila v uplynulých týdnech i reklamní firma BigBoard, které vadí, že předpisy omezují reklamní plochy nad šest metrů čtverečních. Hudeček označil dopis starostů za „účelové prohlášení, které vychází ze lživé kampaně billboardové lobby“.

„Konstatujeme, že předpisy prosazené primátorem Hudečkem jen a pouze na jednání rady jsou škodlivé pro celou metropoli a omezují i ohrožují občany tohoto města,“ píše v dopisu přípravný výbor, v kterém je například starostka Prahy 2 Jana Černochová (ODS), Prahy 1 Oldřich Lomecký (TOP 09) a Jan Jarolím (ODS) z Prahy 9.

V dopise zástupci některých radnic uvádějí, že jim vadí chybějící normy na osvětlení nových bytů nebo počet parkovacích míst u nich a zahušťování zástavby v prolukách uvnitř města. Také jim vadí, že nové byty mohou mít nižší stropy. Rovněž uvedli, že pražské stavební předpisy by měla Praze schválit Evropská komise.

Hudeček s výtkami nesouhlasí a považuje dopis za součást předvolebního boje. „Petenti podepsání pod touto výzvou byli pozváni na odborné debaty, na připomínky byl oproti povinné lhůtě dvojnásobek času a my skutečně nemůžeme za to, že za sebe poslali úředníky,“ řekl ČTK primátor.

Proti primátorovi a předpisům spustil asi před měsícem kampaň Svaz provozovatelů venkovní reklamy (SPVR), za kterým stojí především firma BigBoard. Předpisy totiž omezují billboardy nad šest metrů čtverečních. V budoucnu proto nemohou být postaveny nové a ty současné zmizí poté, co jim skončí dočasná stavební povolení. Proti Hudečkovi reklamní firma vylepila plakáty a spustila i internetové stránky.

Stavební předpisy schválili pražští radní v červenci, platné jsou od 1. října. Kromě regulace reklamy předpisy omezují rozšiřování města na úkor volné krajiny a upřednostňují zástavbu nevyužívaných území. Vymezují rovněž pojmy uliční čára nebo stavební čára. Předpisy podpořila Česká komora architektů.

brn jw

Quadrio v centru Prahy je zkolaudované, obchody otevřou za měsíc

Praha 25. září (ČTK) - Multifunkční budova Quadrio nad pražskou stanicí metra Národní třída je zkolaudovaná. Investice si vyžádala přes tři miliardy korun. Obchodní pasáž otevře 31. října, nájemníci kanceláří se do nich nastěhují po Novém roce, řekl dnes ČTK při setkání s novináři ředitel developmentu investora CPI Property Group Igor Klajmon.

„Pro úplné dokončení centra zbývají již jen úpravy interiérů podle požadavků budoucích nájemců,“ poznamenal Klajmon. Podle něj jsou obchody pronajaté z 98 procent a z 19 luxusních bytů zbývá prodat dva. „U kancelářské části jsou pronajata čtyři patra, u zbylých dvou pater jsme v pokročilé fázi jednání s případnými nájemci. Věříme, že do půl roku bude pronajato sto procent,“ řekl ČTK Klajmon. Jedno patro přitom obsadí sám investor, který sem přesune sídlo z pronajaté budovy na Václavském náměstí.

Multifunkční objekt má čtyři podzemní a osm nadzemních podlaží, která jsou propojena se stanicí metra a sousedním nákupním domem My Národní Tesco. Quadrio tvoří šest budov, pět věží kanceláří a samostatně stojící bytový dům. Součástí jsou kanceláře (16.400 metrů čtve-

rečních), obchodní plochy (8500 metrů čtverečních), 19 luxusních bytů a 250 podzemních parkovacích míst.

Jediným investorem projektu Quadrio je CPI Property Group miliardáře Radovana Vítka, která koupila na začátku loňského roku za nezveřejněnou částku zbývající podíl v projektu Copa Centrum Národní od švýcarského podnikatele Sebastiana Pawlowského. Chystané centrum následně přejmenovala na Quadrio.

CPI Group se do administrativního a nákupního projektu zapojila již v létě 2011, kdy od Interco Holding GmbH odkoupila 50procentní podíl v developerské firmě Copa Centrum Národní, čímž se stala partnerem společnosti Pawlowski AG. Původní dohoda s odkupem zbývající části počítala až po dokončení výstavby.

Během stavby byla na dva roky uzavřena stanice metra B Národní třída. Dopravní podnik a město její rekonstrukce vyšla na 671 milionů korun. Stanice Národní se po rekonstrukci otevřela už letos na konci června.

fis mol

V Plzeňském kraji loni dokončili 1445 bytů, meziročně o jeden víc

Plzeň 18. září (ČTK) - V Plzeňském kraji loni stavebníci dokončili 1445 bytů, meziročně o desetinu procenta více, tedy o jeden byt. Ze všech 14 krajů je tak jediným, kde dostavěných bytů oproti předlohu přibýlo. Největší intenzita bytové výstavby byla u větších měst a poblíž Národního parku Šumava, řekla dnes ČTK Lenka Křížová z krajské správy ČSÚ v Plzni. V dlouhodobějším srovnání je číslo spíše nižší. V roce 2008 se v kraji dokončilo 2662 bytů, o tři roky později 1457.

„Ze dvou třetin šlo loni o byty v rodinných domech,“ řekla Křížová. Za posledních deset let vzrostla hodnota dokončených bytů. V okolí Plzně se loni pohybovala od tří do čtyř milionů korun.

Nejvýrazněji loni z krajů počet dokončených bytů klesl v Libereckém o 38 procent a Jihočeském o 34 procent. Plzeňský kraj se na celkovém počtu dostavěných bytů v ČR podílel 5,7 procenta, což byl pátý největší podíl. Více než třetina dokončených bytů, konkrétně 556, bylo v Plzni, nejméně na Tachovsku (86) a Rokycansku (87), kde se počet meziročně snížil o 40 procent. Největší nárůst o 18 procent registruje Domažlicko. Následuje Plzeň, kde loni činil 16,6 procenta.

Více než 15 bytů stavebníci loni vedle Plzně dokončili i v okresních městech kromě Rokycan a také v menších obcích u Plzně, jako jsou Štěpánovice, Vochov, Vejprnice a Tlučná. Alespoň jeden byt byl loni v kraji

dostavěn v téměř polovině ze všech 501 obcí. Nejvyšší intenzita bytové výstavby byla v Práchech v šumavském parku. V obci se 155 lidmi dokončili 16 bytů. Z dalších obcí Šumavy se hodně stavělo v Horské Kvildě a na Modravě, dále například v Hlohově na Domažlicku, Pastuchovicích a Vochově na severu Plzeňska.

„Vývoj bytové výstavby v Plzni byl částečně zpomalen po roce 2000, kdy se v jejím okolí začala rozvíjet suburbanizace,“ řekla Křížová. Přesto tam loni dokončili největší počet bytů v kraji (556), 54 procent v bytových domech. Nejvíce zastoupeny byly dvoupokojové byty. Na vesnicích převažovala výstavba rodinných domů se čtyřmi a více pokoji.

Za posledních 14 let se v Plzeňském kraji dokončilo téměř 26.000 bytů. Z menších obcí měly největší nárůst Zruč-Senec, Tlučná a hlavně Vejprnice, kde bylo dostavěno téměř 600 bytů.

Hodnota bytů v rodinném domě v Plzeňském kraji dosáhla loni v průměru 2,957 milionu korun, o třetinu více než v roce 2000. V porovnání s rokem 2012 je však patrné meziroční snížení o 123.000 Kč. U bytů v bytových domech se hodnota meziročně zvýšila o 42 procent. V Plzeňském kraji se tak loni hodnota bytů v rodinném a bytovém domě přiblížila, jejich rozdíl činil 766.000 Kč.

Václav Prokš dvd

Zajímavé články: Ze sbírky zákonů:

■ **Právní rádce č. 9**
Občanský zákoník zrcený novelou novel?
 Informace o připravované novele NOZ

■ **Vyhláška z 25.9.2014 č.199/2014 Sb.**, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). Účinnost od 1.10.2014.
 Cílem Ministerstva financí je, aby zjišťované ceny nemovitých věcí se přibližovaly reálným tržním cenám.

Správa nemovitostí

Povinné poměrové měřiče spotřeby tepla od 1.1.2015

Připomínáme již v roce 2012 schválenou novelu zákona o hospodaření energií (zák. 406/2000 Sb.), která nově uložila povinnost všem vlastníkům bytových domů mít k 1. lednu 2015 nainstalovanou poměrová měřidla spotřeby tepla na všech topných tělesech v bytech i nebytových prostorech.

Tuto instalaci zařízení řeší v citovém zákonu o hospodaření energií §7 odst. 4 písm. a): Stavebník, vlastník budovy nebo společenství vlastníků jednotek jsou povinni: vybavit vnitřní tepelná zařízení budov přístroji regulujícími a registrujícími dodávku tepelné energie konečným uživatelům v rozsahu stanoveném prováděcím právním předpisem; konečný uživatel je povinen umožnit instalaci, údržbu a kontrolu těchto přístrojů.

Novelizovaná prováděcí vyhláška by měla být k dispozici cca koncem října tohoto roku.

Zároveň připomínáme, že již několik let platí povinnost mít v bytových domech nainstalovány termoregulační ventily, které jak známo udržují nastavenou teplotu v místnosti, což přináší možnost úspor spotřeby energie.

red –



Státní fond rozvoje bydlení informuje:

Navýšení rozpočtu v programu Panel 2013+

30.9.2014

Velice příjemnou zprávu máme pro všechny žadatele o program na revitalizaci a modernizaci bytového fondu Panel 2013+.

Vzhledem k vysokému zájmu ze strany žadatelů se Státní fond rozvoje bydlení rozhodl navýšit rozpočet pro rok 2014 z dosavadních 900 mil. Kč na 920 mil. Kč a uspokojit tím tak ještě více žadatelů.

Po tomto navýšení byla v programu opět na informačním semaforu rozsvícená „zelená“.

Veškeré informace o programu spolu s potřebnými dokumenty k žádosti včetně aktuálního stavu programu naleznete [zde](#).

Program je i nadále otevřen a žádosti jsou přijímány kontinuálně. V případě vyčerpání navýšeného rozpočtu během podzimu 2014 bude žadatelům se schválenými žádostmi vystaven příslib úvěru a finanční prostředky jim budou poskytnuty v novém rozpočtovém období, tedy začátkem roku 2015.

Zdroj: www.sfrb.cz

Realitní magazín ARK ČR

měsíčník

10/2014

Vydává

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

Redakční rada:

Ing. arch. Jan Borůvka, CIPS

Ing. Petr Koranda, CSc.

Sazba:

Pavel Borůvka

MK ČR E 17369

Rozšiřuje ARK ČR. Neprodejné.

Informace ve zkratce

Za řádného člena ARK ČR byla přijata realitní kancelář

AB DOMUS s.r.o. sídlo: Praha 10, Nad Primaskou 1179/27, PSČ 100 00

Upozornění: Informační centrum ARK spol. s r. o. využívá zpravodajství z databázi ČTK, jejichž obsah je chráněn autorským zákonem. Přepis, šíření, či další zpřístupňování tohoto obsahu či jeho části veřejnosti, a to jakýmkoliv způsobem, je bez předchozího souhlasu ČTK výslovně zakázáno.

Víte, že:

Existuje tzv. individuální typ členství v ARK ČR, tj. že členem je jednotlivý realitní makléř? Individuální členství je dostupné opravdu každému?

Individuální členství stojí pouhých 250 Kč měsíčně, firemní 1250 až 1660 Kč

Individuální členové ARK ČR mohou využívat řady výhod a slev?

Jedná se např. o různé typy slev, zejména jde o inzerci na realitních portálech, na kurzech, které pořádáme, výhodné tarify u mobilních operátorů vč. tarifů volání bez omezení do všech sítí a další.

Individuální člen ARK ČR – uzavírá-li smlouvu s klientem – může používat formulářovou smlouvu o zprostředkování, nyní upravenou dle nového občanského zákoníku?

Tato smlouva je vhodná zejména pro zprostředkování prodeje bytů a rodinných domů, klienti mají větší jistotu při podpisu této smlouvy s logem ARK ČR

Nejste si jisti, že vaše rezervační smlouva se zájemci o nemovitost obtoží při eventuálním sporu s klientem?

Členové ARK ČR mohou nyní využívat takovou smlouvu, která je vyvážená pro obě strany; zároveň v případě, že zájemce přestane mít v úmyslu koupit danou nemovitost (a tudíž

dostát svým závazkům ze smlouvy) a dostane se do sporu s realitní kanceláří, vytváří tato smlouva reálný předpoklad, že realitní kancelář nebude pracovat na takovém obchodním případu zadarmo. Tato smlouva je zpracována i na základě dosavadní judikatury v této oblasti.

ARK ČR provozuje první nezávislý obchodně komunikační systém MLS (Multiple Listing Service), tj. systém vzájemného sdílení nabídek členů ARK ČR?

Tento systém usnadňuje a zrychluje obchodní spolupráci mezi členy Asociace a přispívá tak ke zvýšení obrátu realitních kanceláří zapojených do systému.

I jako individuální člen ARK ČR můžete využívat poradenský servis formou dotazů a odpovědí (zejména z oblasti legislativy vč. daňových otázek).

Jedná se o bezplatný servis pro všechny členy ARK ČR, stačí poslat dotaz e-mailem a v krátké době dostane tazatel odpověď zpracovanou právníkem, daňovým poradcem či jiným odborníkem z oboru realit.

ARK ČR se podílí na tvorbě nové právní úpravy provozování realitní činnosti?

Jde o důležitou věc - přijetí zákona o realitní činnosti, jehož zpracování je v legislativním plánu současné vlády, bude znamenat vytvoření určitých pravidel pro činnost realitních kanceláří a tím omezení nežádoucích

postupů některých nesolidních zprostředkovatelů.

Členem ARK ČR (individuálním ani firemním) se nestane nikdo pouhým kliknutím (registrací) na internetu? Žadatel o členství se zavazuje dodržovat Stanovy a Etický kodex realitního makléře - člena ARK ČR; průběžně si doplňuje své profesní znalosti a je pojištěn na případná pochybení (profesní odpovědnost).

Stále více informovaných klientů vybírá, komu svěří svoji nemovitost, hledá nejen solidní realitní kancelář, ale i solidní realitní makléře!

Přibližně polovina realitních obchodů se Česko republika uskutečňuje mimo realitní kanceláře?

Vaším členstvím posílíte platformu pro postupné navracení důvěry veřejnosti ve služby realitních kanceláří a tím mimo jiné i zvýšení podílu realitních obchodů uskutečňovaných prostřednictvím realitních kanceláří.

Zavolejte si nebo napište (arkcr@arkcr.cz) o více informací. Rádi s Vámi o výhodách členství v asociaci a její úloze u nás i v zahraničí pohovoříme.

Za ARK ČR
Ing. arch. Jan Borůvka, CIPS
generální sekretář ARK ČR

Asociace realitních kanceláří České republiky
Strašnická 3165/1b, Praha 10, PSČ 102 00
T: +420 272 762 953, M: +420 602 311 859
jan.boruvka@arkcr.cz, www.arkcr.cz

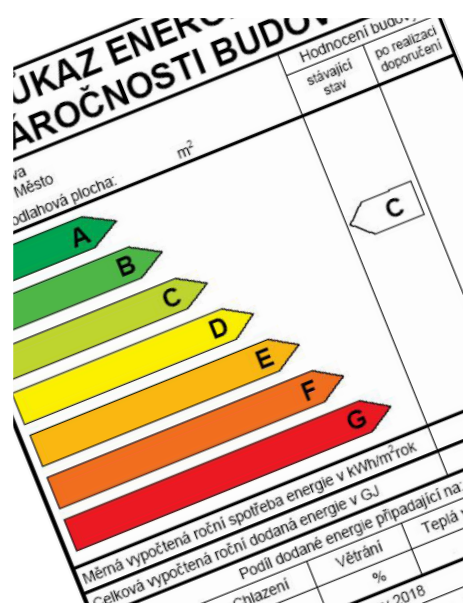
Průkaz energetické náročnosti budovy

Upozornění pro všechny vlastníky budov, společenství vlastníků a správce nemovitostí

Připomínáme znovu všem majitelům budov, společenstvím vlastníků a také správcům nemovitostí, že pro budovy s celkovou energeticky vztažnou plochou*) větší než 1.500 m² vzniká od 1. 1. 2015 povinnost mít zpracovaný průkaz energetické náročnosti budovy (viz § 7a zákona č. 318/2012 Sb.).

Průkaz má platnost 10 let a musí být zpracován příslušným energetickým specialistou. Jejich seznam pro celou Českou republiku naleznete na webových stránkách Ministerstva průmyslu a obchodu, resp. odkaz také na www.arkcr.cz.

*) Celková energeticky vztažná plocha - vnější půdorysná plocha všech prostorů s upravovaným vnitřním prostředím v celé budově, vymezená vnějšími povrchy konstrukcí obálky budovy. Upravované vnitřní prostředí = prostřední vytápěné, resp. klimatizované





ASOCIACE
REALITNÍCH KANCELÁŘÍ
ČESKÉ REPUBLIKY

realitní kongres 2014

Největší setkání **realitních makléřů** se blíží!

3. LISTOPADU 2014, CLARION CONGRESS HOTEL PRAGUE

2010
598 účastníků

2011
615 účastníků

2012
572 účastníků

2013
645 účastníků

OBJEDNEJTE SI **VSTUPENKU DO 17.10.2014 A VYHRAJTE:**



10 x

roční předplatné
časopisu **ESTATE**



5 x

láhev vína



2 x

luxusní sadu
per **Cross**

CENA VSTUPENKY **1 000 Kč** ZAHRNUJE:
+ DPH

- Celodenní vstup na Realitní kongres
- Oběd
- 2x coffee break
- Ochutnávku moravského vína

