

REALITNÍ MAGAZÍN



ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘŮ
ČESKÉ REPUBLIKY

Složky bytové jednotky, zástavní právo na jedné z nich a jeho realizace

Právní úprava bytového spoluvlastnictví (tzv. „osobního vlastnictví bytů“) slučuje do rukou vlastníka tři nejčastější části - byt, podíl na společných částech budovy a podíl na pozemku pod budovou. Nový občanský zákoník nazývá tyto složky souhrnně bytovou jednotkou a staví je do role nerozlučného majetkového společenství. Dokáže ho rozbit zástavní právo, vážnoucí na jedné z jeho částí?

1. právní úprava bytových jednotek

Počínaje 1. 1. 2014 byla úprava bytových jednotek přesunuta ze zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů („ZOV“), do zákona č. 89/2012 Sb., nového občanského zákoníku (NOZ). Nový zákon úpravu upřesňuje a promítá do textu zákona judikaturu. Zavádí však i některé koncepční změny.

„Stará“ úprava dle ZOV si však nadále zachovává význam, jelikož **při převodu bytové jednotky, která byla prohlášením vlastníka vymezena za účinnosti ZOV se nadále použije tento zákon**¹. Toto zahrnuje prakticky všechny² bytové jednotky vymezené do 31. 12. 2013. Lze očekávat, převody těchto jednotek se budou řídit i v následujících desetiletích ustanoveními ZOV.

- 1 § 3063 NOZ dle výkladu Stanoviska č. 7 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti, dostupného na <http://obcanskyzakonik.justice.cz/vyklova-stanoviska/>
- 2 Výjimku mohou tvořit pouze domy, kde došlo ke změně prohlášení vlastníka dle § 1169 NOZ.

Bytového spoluvlastnictví se dotýkají tři základní složky:

- byt
- spoluvlastnický podíl na společných částech budovy (vchod, schodiště, výtahy, střecha, apod.)
- spoluvlastnický podíl na pozemku pod budovou

Bytová jednotka vymezená dle ZOV je tvořena pouze bytem jako vymezenou částí domu. S bytovou jednotkou souvisí spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a na pozemku pod budovou, **nejsou však součástí jednotky**³.

Bytová jednotka vymezená dle NOZ je tvořena bytem jako prostorově oddělenou částí domu i podílem na společných částech nemovité věci. Podíl na společných částech budovy a na pozemku pod budovou **jsou součástí jednotky**⁴.

Podíl na společných částech budovy k jednotce **vždy přísluší**, a to již od okamžiku rozdělení budovy na jednotky prohlášením vlastníka. Podíl na pozemku **ale nemusí být součástí vlastnictví bytové jednotky**. Pozemek může být rozdělen spolu s budovou či získán majiteli jednotek dodatečně až po rozdělení budovy na byty.

2. charakter bytové jednotky a možnosti jejího zatížení

Okamžikem „smísení“ pozemku a budovy do bytových jednotek jsou součástí jednotky neoddělitelné. Vlastnické právo k jednotce lze

- 3 § 2 písm. h) ZOV
- 4 § 1159-1160 NOZ



JUDr. Jaroslav Novák, Ph.D.,
advokát



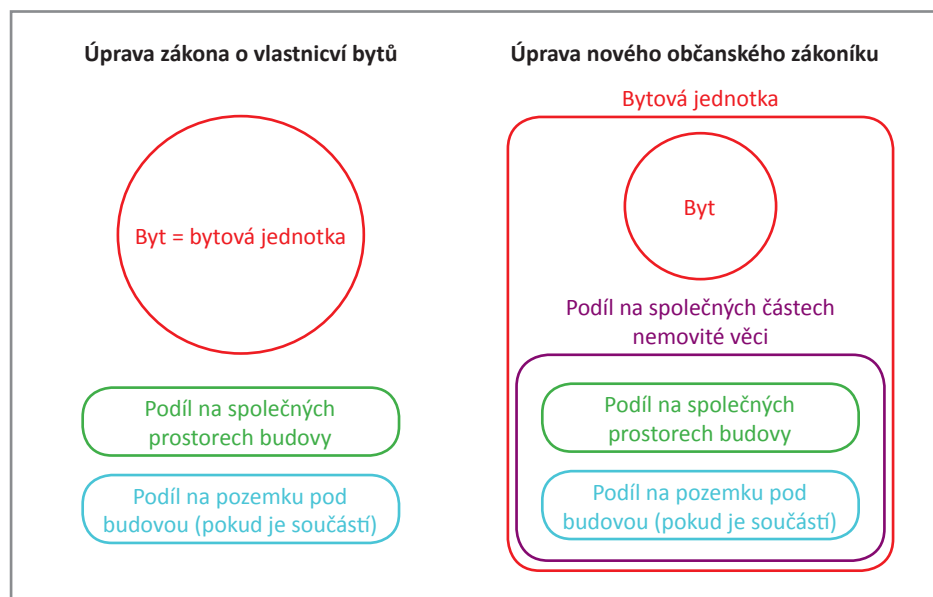
Mgr. Lukáš Malý,
advokátní koncipient

převádět pouze se spoluvlastnickým podílem na budově a pozemku a to u jednotek vymezených dle ZOV⁵ i NOZ⁶.

Jednotka je způsobilým předmětem jak práva vlastnického, tak i zástavního či předkupního a dalších, vždy však musí být zřízeny k celku - bytu, podílu na společných částech budovy i podílu na pozemku, (pokud není pozemek ve vlastnictví třetí osoby).

K tomu z judikatury Nejvyššího soudu ČR: „*Nejvyšší soud se při projednávání věci nejprve podrobně zabýval zvláštní povahou vlastnictví jednotek (tzv. reálného spoluvlastnictví) a podílového spoluvlastnictví na společných částech domu, příp. pozemku, na kterém je budova postavena, či pozemku funkčně souvisejícímu s budovou uvedenému v prohlášení vlastníka jednotky. Přitom konstatoval, že zákon o vlastnictví bytů v zájmu toho, aby byl tento „vlastnický celek“ zachován, neumožňuje samostatný převod jednotlivých částí tohoto celku. Jinými slovy, vlastník jednotky nemůže samostatně převést např. svůj spoluvlastnický podíl ke společným částem domu na jinou osobu, neboť tento podíl lze převést pouze v rámci převodu celého „vlastnického celku“. Obdobně to podle Nejvyššího soudu platí pro instituty, jejichž (možným) právním následkem je pře-*

Pokračování na str. 3



5 § 20 odst. 1 ZOV „S převodem nebo přechodem vlastnictví k jednotce přechází spoluvlastnictví společných částí domu, popřípadě další práva a povinnosti spojené s vlastnictvím jednotky a se spoluvlastnictvím společných částí domu.“ odst. 2: „Je-li vlastník jednotky podílovým spoluvlastníkem pozemku, lze vlastnictví k jednotce převést pouze současně s převodem spoluvlastnického podílu na pozemku. Přechod vlastnictví k jednotce je podmíněn přechodem spoluvlastnického podílu na pozemku.“

6 „Jednotné spojení bytu a spoluvlastnického podílu na společných částech (tj. na pozemku i budově – pozn.) nemovité věci je podle důvodové zprávy chápáno jako vzájemná neodělitelnost těchto dvou součástí jednoho celku, tedy jednoho vlastnického objektu s vlastností nemovité věci.“ Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s.686.

Složky bytové jednotky, zástavní právo na jedné z nich a jeho realizace

Pokračování ze str. 2

vod (přechod) tohoto vlastnického celku, jako jsou například právní prostředky zajištění závazku (zástavní právo nebo zajišťovací převod vlastnického práva) nebo předkupní práva⁷. S tímto závěrem souhlasí i odborná literatura.⁸

Tato judikatura se jeví jako aktuální i po účinnosti NOZ, a to zejména toho důvodu, že NOZ neoddělitelnost celku bytové jednotky spíše utužuje a zdůrazňuje nerozlučnost bytové jednotky.

Zákaz zřízení zástavního práva jen k jedné součásti celku je odůvodněný proto, že by obratem vyvstala otázka, jakým způsobem realizovat zástavní právo k pouze k podílu na pozemku, na kterém stojí bytový dům. Přesto se lze v praxi setkat se situacemi, kdy bude zástavní právo váznout pouze na části celku:

3. zástavní právo je zřízeno k bytu a podílu na společných částech budovy, poté je připojen podíl na pozemku

V této souvislosti se nabízí otázka, zda se připojením podílu na pozemku nerozšíří zástavní právo ze zbytku jednotky též na tento podíl na pozemku. Názory právní praxe na tuto situaci jsou rozdílné. Čáp a Schödelbauerová uvádí, že: „Pokud tedy dojde následně po nabytí jednotky, ke které je zřízeno zástavní právo, k nabytí spoluvlastnického práva k pozemku (neoddělitelně od té doby spojeného s vlastnictvím jednotky), **nelze dovodit, že zástavní práva váznoucí na jednotce a k ní příslušejícímu spoluvlastnickému podílu na společných částech domu se vztahují i na později vlastnickem nabytý spoluvlastnický podíl k zastavěnému (nebo souvisejícímu) pozemku, příslušejícímu k jednotce.**“⁹

Dvořák se od tohoto názoru odlišuje, cit.: „Bude-li tedy jednotka např. zastavena, pak se v případě, že se vlastník jednotky stane

spoluvlastníkem pozemku, rozšiřuje zástavní právo i na spoluvlastnický podíl na pozemku.

To plyne z obecného principu akcesority spoluvlastnictví pozemku, jakož i z principu elasticity zástavního práva – zástavní právo se vždy vztahuje i na přírůstky zástavy (§ 153 odst. 2 ObčZ).¹⁰“

4. zástavní právo je zřízeno k pozemku, poté je postavena budova a je spolu s pozemkem rozdělena na bytové jednotky

K řešení této situace je velice skoupá odborná literatura i judikatura.

Co se týče možného rozšíření zástavního práva z pozemku na zbytek bytové jednotky v okamžiku, kdy byla budova na jednotku rozdělena - náповědou je Návod pro vedení katastru nemovitostí, z nějž plyne, že se zástavní právo zapsané k pozemku zapíše okamžikem rozdělení pozemku mezi jednotky přímo k dané jednotce jako celku, ovšem s poznámkou, že **váze na spoluvlastnickém podílu k pozemku.**

Návod pro vedení katastru nemovitostí tedy operuje s možností zapsání zástavního práva váznoucího pouze na podílu na pozemku a existuje poznámkový aparát k vyznačení tohoto faktu. Návod pro vedení katastru nemovitostí však není zákonným předpisem.

Cit. z Návodu: „Obdobně se (při rozdělení na jednotky –pozn.) postupuje i u zápisu věcných práv a omezení, která se vážou k pozemku. JPV (jiný právní vztah –pozn.) se **naváže na příslušnou jednotku s tím, že v bližším popisu práva se opět slovně popíše, že JPV vázne na spoluvlastnickém podílu k danému pozemku, a s navázáním původní listiny, která byla podkladem k zápisu.**“¹¹

Opačný postup by zřejmě znamenal, že zástavní právo k pozemku se rozšíří na jednotky v budově a bude zapsáno u všech jako tzv. vešpolné zástavní právo, každá jednotka by tedy byla samostatně zastavena plné výše pohledávky.

5. realizace zástavního práva, vztahujícího se k části bytové jednotky

Uvažujme například situaci, kdy je zástavní právo zapsáno pouze ve vztahu k podílu na pozemku, který se váže (dle ZOVB) či je součástí (dle NOZ) bytové jednotky dle bodu 4.

Závěr o tom, že po splnutí vlastnictví bytu a podílu na pozemku toto vlastnictví nelze opětovně rozdělit, nachází podporu jak v textu zákona, tak v odborné literatuře. Je tedy otázkou, **jakým způsobem bude probíhat při-**

padná realizace zástavního práva k podílu na pozemku, když je podíl na pozemku neoddělitelný od jednotky.

Přichází v úvahu následující varianty:

a) *Realizace zástavního práva je nemožná, obdobně jako při zániku zástavy.* Tento závěr je neakceptovatelný, jelikož ve výsledku by znamenal nemožnost uspokojení věřitele. V takovém případě by šlo jakýkoliv pozemek „osvobodit“ od zástavního práva postavením budovy a jejím rozdělením na byty. Takový závěr by činil institut zástavního práva zbytečným.

b) *Realizace zástavního práva je možná, přičemž dojde ke zpeněžení podílu na pozemku, který změní majitele.* Tato varianta je také velmi nepravděpodobná, jelikož popírá akceptovaný závěr o tom, že pokud má byt a podíl na pozemku stejného majitele, jsou nerozlučně spojeny. Nový majitel by také získal pozemek, který není způsobilý plnit jinou úlohu než „podklad“ jednotky a s výjimkou spekulantů by o takový spoluvlastnický podíl nebyl zájem, což ve výsledku opět odpovídá faktickému odepření uspokojení ze zástavy.

c) *Realizace zástavního práva je možná, přičemž dojde ke zpeněžení celé jednotky.* Zde se pak nabízí otázka, jak se právo vypořádá s faktem, kdy je zástavní právo pouze na části věci. Dle názoru autora prosadí výklad práva, který nově zavádí NOZ. Ten ve svém § 1350 obsahuje ustanovení, které výslovně upravuje problematiku, kdy zástava neoddělitelně splyne s jinou věcí. Byť by ve většině případů NOZ nabyl účinnosti až po rozdělení budovy na předmětné byty, je možné, že soud v budoucím rozhodnutí přijme výklad, který není rozporný s pozdější úpravou.

Ustanovení § 1350 zní:

(1) *Přeměnil-li se zástava v novou věc, zatíží zástavní právo i věc novou.*

(2) *Spojí-li se zástava s jinou věcí, má zástavní věřitel právo na obnovení předešlého stavu na náklady zástavního dlužníka. **Není-li to možné, zatíží zástavní právo celou věc, avšak jen do hodnoty zástavy v době spojení. Byla-li zástava oceněna, má se za to, že cenu zástavy určuje výše ocenění.***

Autor se tedy staví na stranu výkladu, kdy bude v případě realizace takového zástavního práva prodána celá bytová jednotka. Z výtěžku bude oddělena část, odpovídající hodnotě zástavy v době spojení. Zákon neurčuje, jakým způsobem bude tato konkrétní hodnota stanovena. V úvahu přichází dohoda stran, určení soudem, příp. znalecký posudek. Zákon stanoví vyvratitelnou právní domněnku, že hodnotou věci se rozumí její hodnota při ocenění, pokud věc byla oceněna.

TOMAN, DEVÁTÝ & PARTNEŘI advokátní kancelář, s. r. o.
www.iustitia.cz



TOMAN, DEVÁTÝ & PARTNEŘI
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

7 Eliášová, P., Novinky v judikatuře ke společenství vlastníků jednotek, dostupné na <http://www.epravo.cz/top/clanky/novinky-v-judikatuře-ke-společenství-vlastníků-jednotek-82755.html>, citovaný rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. prosince 2011, sp. zn. 21 Cdo 2361/2011.

8 „Uvedená akcesorita spoluvlastnictví společných částí a spoluvlastnictví k pozemku se projevuje také v nemožnosti samostatného použití jako zajišťovacích prostředků. To znamená, že předmětem zástavního práva **nemůže být samostatně spoluvlastnický podíl na společných částech domu, ani samostatně spoluvlastnický podíl na pozemku.** Zastavou se tyto podíly mohou stát jen společně s jednotkou.“, in Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011. s. 390.

9 Čáp, J., Schödelbauerová, P., Zákon o vlastnictví bytů, komentář, Wolters Kluwer, a. s. Praha, 2010

10 Dvořák, T.: Potíže s pozemky aneb malý pokus o výklad právní úpravy pozemků podle zákona č. 72/1994 Sb., Právní rozhledy 18/2009, s. 648

11 Návod pro vedení katastru nemovitostí č. j. ČÚZK 4571/2001-23, bod 7.1.1.6.5.2.

Společenství vlastníků a NOZ

K některým novinkám vyplývajícím z nového občanského zákoníku /NOZ/ pro společenství vlastníků

Vznik společenství vlastníků (SV) po 1.1.2014

Na rozdíl oproti předchozí právní úpravě nevzniká společenství vlastníků ze zákona (naplněním stanovených podmínek), ale vzniká dnem zápisu do veřejného rejstříku. Z toho vyplývá důležitá skutečnost i pro realitní makléře. Pokud by totiž v domě s alespoň pěti jednotkami ve vlastnictví minimálně tří vlastníků nebylo založeno společenství vlastníků, katastr nemovitostí v takovém případě nepovolí převod vlastnických práv, tedy prodej jednotky, dříve než v takovém domě společenství vlastníků vznikne. Výjimku tvoří pouze převod první jednotky. Závěr plynoucí z této nové právní úpravy v NOZ je takový, že kupující, resp. realitní makléř by si měl vždy ověřit, zda jednotka (byt nebo nebytový prostor – podle NOZ nazývaný prostor sloužící k podnikání) nabízená k prodeji se nachází v domě, kde společenství vlastníků bylo již založeno (existuje-li povinnost, aby SV vzniklo).

Společenství vlastníků jednotek vzniklé před 1.1.2014 a nový občanský zákoník

Dle našich informací většina odborníků se shoduje na stanovisku, že nová zákonná úprava společenství vlastníků daná novým občanským zákoníkem se vztahuje i na společenství vlastníků, která vznikla před 1.1.2014. Přechodná ustanovení NOZ, konkrétně § 3 041 vyžaduje, aby právnické osoby do tří let od nabytí účinnosti NOZ, tj. do 31.12.2016, uvedly své zakla-

datelské listiny do souladu s NOZ. U společenství vlastníků je navíc povinnost uvést v názvu společenství slova „Společenství vlastníků“ a to do dvou let, tedy do 31.12.2015. V odstavci 2 zmíněného § 3 041 NOZ je také uvedeno, že ty části společenské smlouvy nebo statutu, tj. v případě společenství vlastníků stanov, pozbývají dnem 1.1.2014 platnosti ta ustanovení, která „odporují donucovacím ustanovením“ NOZ. Za zmínku stojí také skutečnost, že s nabytím účinnosti NOZ byl zrušen nejen zákon o vlastnictví bytů (č. 72/1994 Sb.), ale také tzv. vzorové stanovy SVJ.

Hlasování na shromáždění vlastníků

Nadále platí, že počet hlasů odpovídá velikosti podílu vlastníka na společných částech domu. Ke změně nedošlo ani v tom, že pro přijetí usnesení na shromáždění vlastníků postačuje souhlas nadpoloviční většiny přítomných vlastníků, pokud zákon nebo stanovy neurčují jinak. Zásadní rozdíl oproti předchozí právní úpravě dané zákonem o vlastnictví bytů spočívá v tom, že NOZ nestanovuje – s jedinou výjimkou dle § 1 169 NOZ – žádné vyšší hlasovací kvórum než je nadpoloviční většina přítomných (samozřejmě musí být shromáždění usnášeníschopné, tj. být přítomna nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků – výjimka je dána možností hlasování mimo shromáždění – viz dále). Vyšší hlasovací kvórum může být pak dáno stanovami daného společenství vlastníků. Výše uvedený § 1 169 NOZ upravuje schvalování změn prohlášení vlastníka. Pokud se změna v prohlášení

vlastníka týká všech vlastníků jednotek v daném domě (např. změna výše spoluvlastnických podílů na společných částech domu), pak je nutné, aby s takovou změnou souhlasili všichni vlastníci. Je tedy na rozhodnutí každého společenství vlastníků, zda si ve svých stanovách určí pro všechny typy hlasování ono minimální kvórum, tj. nadpoloviční většinu přítomných vlastníků, nebo zda u některých typů hlasování závažného charakteru (např. větší investice na opravu domu, financování takové investice prostřednictvím úvěru nebo volbu členů výboru) budou jejich stanovy vyžadovat vyšší kvórum pro přijetí takového usnesení (např. 75 % přítomných nebo 50% všech vlastníků). Hlasování mimo shromáždění vlastníků

Další významnou novinkou týkající se hlasování je možnost hlasování mimo shromáždění vlastníků (per rollam). NOZ upravuje tuto možnost v § 1 210 až 11214. Tohoto způsobu hlasování je možné využít vždy, není-li shromáždění vlastníků usnášeníschopné. Stanovy pak mohou dát možnost využití tohoto způsobu hlasování i pro případy, kdy shromáždění vlastníků je sice usnášeníschopné, ale vzhledem např. k požadovanému vyššímu kvóru při daném hlasování (např. 50% všech vlastníků) nebylo usnesení přijato.

Změna stanov a notářský zápis

Předchozí právní úprava vyžadovala formu notářského zápisu pro první, tedy ustavující schůzi společenství vlastníků a to včetně schváleného znění stanov jako součást tohoto zápisu. NOZ přináší podstatnou změnu spočívající v tom, že každá změna stanov přijatá na shromáždění vlastníků musí mít být přijímána za přítomnosti notáře a zápis z jednání takového shromáždění vlastníků musí mít tedy podobu notářského zápisu.

red -

Profesní vzdělávání

Jak na zákazníka v realitním obchodu

Úspěšnost obchodního jednání závisí i na vašich komunikačních schopnostech. Tento trénink Vám umožní rozvinout tyto vaše schopnosti a zvýšit tím efektivnost vaší zprostředkovatelské činnosti v realitních obchodech.

Termín: 9. 12. 2014

(9 – 12 a 13 – 16 hod.)

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

Seminář vede: PhDr. Martin Cipro

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

Realitka se postará o všechny dokumenty

Koupit nemovitost se na první pohled zdá jako jednoduchá záležitost. Lidé se obvykle zaměřují především na kontrolu technického stavu nabízené nemovitosti a na výši kupní ceny. Co následuje dál, a to rezervace zakázky, příprava kupní smlouvy, nakládání se složenými finančními prostředky, úhrada daně z nabytí nemovitých věcí, je pro ně obecně velká neznámá.

Proto si také neuvědomují rizika, která se ukrývají v řádcích dokumentů, které podepisují. Vztít si při koupi nemovitosti na pomoc zkušeného realitního makléře se určitě vyplatí. Dokáže vám ušetřit spoustu peněz i problémů, a to i v tom případě, že jste si vybrali nemovitost z nabídky jiné realitní kanceláře. Profesionál se totiž na rozdíl od vás daleko lépe orientuje v cenách nemovitostí a maržích realitních kanceláří. Jeho znalost realitního trhu

a způsobů jak funguje vám zaručí, že zaplatíte pouze to, co je třeba a koupíte to, co vám bylo nabízeno.

Působím v oboru od roku 1994 a troufám si říci, že pro laiky je takřka nemožné se vyznat v českém realitním trhu. Tuto nepříznivou situaci nejde dávat za vinu jen realitním kancelářím. Zodpovědnost je na našich zákonodárcích, kteří za uplynulých dvacet let nepřijali zákon zabývající se realitní činností.

Jak na otázku „Potřebuji kupující realitní kancelář?“ odpověděly ostatní realitní kanceláře, si můžete přečíst v článku: Chci koupit nemovitost. Potřebuji realitní kancelář?

S realitou můžete ještě ušetřit

Člověk si obecně myslí, že když koupí nemovitost přímo od vlastníka, tak ho to bude stát méně. Pokud máte to štěstí, že narazíte

na dobrou realitní kancelář, pak ve většině případů opak je pravdou. Vzhledem k tomu, že realitka má od počátku zájem nemovitost prodat a zná tržní ceny nemovitostí, bývá její cenová nabídka konkrétní nemovitosti nižší než přání majitele. Profesionální kancelář navíc zajistí znalecký posudek, průkaz energetické náročnosti budovy, popřípadě celkovou inspekci nemovitosti, a tak o nemovitosti získáte lepší informace. Pokud prezentaci nemovitosti předchází i Home Staging dozajista koupíte hezčí nemovitost než přímo od majitele. Platnost nového občanského zákoníku a zákona o katastru nemovitostí od počátku tohoto roku s sebou přinesly velké množství změn, včetně změn v procesu vkladu kupní smlouvy a výpočtu daně z nabytí nemovitých věcí. Všechny tyto novinky jsou složité pro odborníky, pro kupujícího je pak pomoc profesionála velmi cenná.

PhDr. Dagmar Godýcká
realitní makléřka s certifikací podle
mezinárodní normy ČSN EN ISO/IEC 17024
Realitní kancelář A REAL

Malý NOZ slovník realitního makléře

Koupě nemovité věci

Vybrané pojmy z NOZ, Hlavy II, Fílu I, oddílu 2 – Koupě

Kupní smlouva	kupní smlouvou se prodávající zavazuje, že kupujícímu odevzdá věc, která je předmětem koupě, a umožní mu nabytí vlastnické právo k ní, a kupující se zavazuje, že věc převezme a zaplatí prodávajícímu kupní cenu (§ 2.079)
Nebezpečí škody	na kupujícího přechází nebezpečí škody na věci současně s nabytím vlastnického práva. Nabude-li kupující vlastnické právo před odevzdáním věci, má prodávající až do odevzdání věci práva a povinnosti schovatele (§ 2.082) Ujednají-li si strany, kdy má kupující nemovitou věc převzít, náleží kupujícímu od ujednané doby převzetí plody a užitky nemovité věci. Ve stejné době přejde nebezpečí škody na věci na kupujícího (§ 2.130).
Koupě nemovité věci	Při prodeji a koupi nemovité věci vyžaduje kupní smlouva formu podle § 560 (tj. písemnou formu). Pro ujednání o výhradě vlastnického práva, o právu zpětné koupě, o zákazu zcizení nebo zatížení, o výhradě předkupního práva nebo lepšího kupce, jakož i pro ujednání o koupi na zkoušku však postačí i jiná forma, nemá-li být takovým jednáním k nemovité věci zřízeno věcné právo (§ 2.128)
Výhrada vlastnického práva	vyhradí-li si prodávající k věci vlastnické právo, má se za to, že se kupující stane vlastníkem teprve úplným zaplacením kupní ceny. Nebezpečí škody na věci však na kupujícího přechází již jejím převzetím (§ 2.132).
Výhrada zpětné koupě	z ujednání o výhradě zpětné koupě vzniká kupujícímu povinnost převést na požádání věc prodávajícímu za úplatu zpět. Kupující vrátí prodávajícímu věc v nezhoršeném stavu a prodávající vrátí kupujícímu kupní cenu; tím jsou vyrovnány užitky z peněz a plody z věci snad vytěžené (§ 2.135).
Výhrada zpětného prodeje	ustanovení o zpětné koupi se obdobně použijí i na ujednání, kterým si kupující vymíní, že věc prodá prodávajícímu zpět (§ 2.139).
Předkupní právo	ujedná-li si předkupník k věci předkupní právo, vzniká dlužníkovi povinnost nabídnout věc předkupníkovi ke koupi, pokud by ji chtěl prodat třetí osobě (koupěchtivému) (§ 2.140)
Koupě na zkoušku	kdo koupí věc na zkoušku, kupuje s podmínkou, že věc ve zkušební době schválí. Neujednají-li strany zkušební lhůtu, činí u movitých věcí tři dny a u nemovitých věcí jeden rok od uzavření smlouvy. Plyne-li však z jednání o uzavření smlouvy, že věc má být prohlédnuta nebo vyzkoušena po odevzdání, běží zkušební doba ode dne odevzdání (§2.150)
Výhrada lepšího kupce	uzavřením kupní smlouvy s výhradou lepšího kupce nabývá prodávající právo dát přednost lepšímu kupci, přihlásí-li se v určené lhůtě. Tato lhůta činí u movitých věcí tři dny a u nemovitých věcí jeden rok od uzavření smlouvy. Zda je nový kupec lepší, rozhoduje prodávající; může dát zejména přednost novému kupci, třebaže první nabízí vyšší cenu (§ 2.152)

Nový občanský zákoník

15. 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. V tomto pokračování se budeme věnovat obecně úpravě právnických osob (dále také jen jako „PO“), konkrétně založení právnické osoby, názvu a sídla PO, přemístění sídla, dále orgánů PO a v závěru zrušení, přeměně a likvidaci PO.

Zákododárce se snaží v novém občanském zákoníku shrnout základní a obecně použitelná pravidla o **právnických osobách**, zejména z důvodu neúnosnosti stávajícího stavu, kdy ustanovení o právnických osobách byla roztržštěna napříč celým právním řádem. Tato ustanovení zároveň dopadají i na obchodní korporace upravené zvláštním zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).

Nový občanský zákoník zachovává stávající pojetí, podle něhož může být subjektem práva jenom ten organizovaný útvar, který za právnickou osobu prohlásí zákon. Vzhledem k tomu že je zároveň zachováno i stupňovité vznikání i zanikání PO, vymezené na jedné straně založením a **vznikem** (zápis PO do obchodního rejstříku), na straně druhé zrušením a **zánikem** (výmazem PO z obchodního rejstříku), je tak stanoveno, že právní subjektivitu má právnická

současného obchodního zákoníku). I v tomto případě se však musí dodržet pravidlo, že názvy PO musejí být dostatečně rozlišitelné a zároveň musí mít tyto právnické osoby nějaký vzájemný vztah (např. stejného zakladatele). Vyžaduje se samozřejmě také souhlas PO, jejíž prvek z názvu chce jiná právnická osoba použít. Právnická osoba, která byla dotčena zpochybněním svého práva k názvu nebo která utrpěla újmu pro neoprávněný zásah do práva k názvu či mu taková újma hrozí, se může domáhat, aby bylo od neoprávněného zásahu upuštěno nebo aby byl odstraněn jeho následek.

Pojetí právní úpravy sídla PO zachovává princip, podle kterého má hlavní význam **sídlo** zapsané do veřejného rejstříku (formální sídlo), ale zároveň se také poskytuje ochrana osobám, které se dovolávají skutečného sídla právnické osoby. Rovněž se zachovává dosavadní pojetí, že sídlo právnické osoby může

zvláštní úprava jednotlivých typů PO, která většinou upravuje odchylky od těchto obecných ustanovení. Zákon výslovně se stanoví, že dobrá víra členů orgánů právnické osoby se přičítá této PO (půjde zejména o dobrou víru orgánů rozhodujících v konkrétní věci, ve které je relevantní posuzovat dobrou víru právnické osoby). Obecně mohou být členy orgánů PO jak fyzické osoby, tak osoby právnické, s tím že právnickou osobu, která je členem orgánu společnosti, zastupuje člen jejího statutárního orgánu nebo jakákoliv jím zmocněná fyzická osoba. Členy orgánů právnické osoby se mohou stát i osoby, u kterých byl osvědčen úpadek (typicky oddlužení), pokud to předem ohlásí tomu, kdo je do funkce jmenuje (tuto povinnost mají ještě tři roky po skončení insolvenčního řízení). Pokud je úpadek osvědčen u osoby, která již je členem orgánu, oznámí to osoba neprodleně tomu, kdo ji do funkce jmenoval. Při nesplnění oznamovací povinnosti může každý s právním zájmem podat návrh na odvolání člena orgánu soudem, pokud na jeho členství netrvá ten, kdo ho do funkce jmenoval. Porušením péče řádného hospodáře bude nově také situace, kdy člen orgánu PO přijme funkci nebo v ní setrvává, i když ví, že na ní znatelně či z jiných důvodů nestačí.

Právní úprava **zrušení právnické osoby** v NOZ přebírá zejména úpravu ustanovení § 68 současného obchodního zákoníku (zákon č. 153/1991 Sb.). Právnická osoba se zrušuje **právním jednáním, uplynutím doby, rozhodnutím orgánu veřejné moci či dosažením účelu**. Zachovává se pravidlo, že právnická osoba se ruší s vždy za likvidací, pokud celé její jmění nenabývá právní nástupce (např. při přeměně). Rozhodnutí o zrušení PO lze změnit až do skončení likvidace. Soud může z vlastní vůle nebo na návrh toho, kdo má na tom právní zájem zrušit PO a nařídít její likvidaci pokud vyvíjí nezákonnou činnost se závažným narušením veřejného pořádku, nesplňuje předpoklady vyžadované pro vznik právnické osoby nebo nemá déle než dva roky statutární orgán schopný usnášet se. Soud má však povinnost stanovit přiměřenou lhůtu k odstranění nedostatku, který by mohl být příčinou zrušení PO (pokud je takový nedostatek odstranitelný). Další případy, kdy soud může zrušit PO a nařídít její likvidaci najdeme také v zákoně č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „**o obchodních korporacích**“).

Jako příklad hodný pozornosti uveďme zrušení právnické osoby a nařízení její likvidace soudem pro případ nepřízpůsobení listin (společenské smlouvy nebo statutu PO) kogentním ustanovením zákona, a to ve lhůtě do tří let od účinnosti NOZ a v případech obchodních korporací ve lhůtě do 6 měsíců ode dne nabytí účinnosti zákona o obchodních korporacích.

NOZ připouští možnost všech právnických osob přeměňovat se. Obecná úprava obsahuje

ká osoba od svého vzniku až do svého zániku (tedy od zápisu do výmazu PO z obchodního rejstříku). Nově se však v obecných ustanoveních nového občanského zákoníku stanovuje povinnost vést spolehlivé záznamy o majetkových poměrech i pro právnické osoby, které nemají povinnost vést účetnictví.

Název právnické osoby musí být dle NOZ nezaměnitelný a zároveň nesmí být klamavý. Na rozdíl od současné úpravy, kdy v názvu PO může být uvedeno pouze jméno společníka nebo člena právnické osoby, bude nově možné uvést v názvu jméno jakéhokoli člověka, který bude mít k právnické osobě určitý zvláštní vztah. Pokud je člověk naživu, vyžaduje se vždy jeho souhlas, a pokud je po smrti, vyžaduje se souhlas manžela, potomka nebo případně jakéhokoli předka. Nově bude také možné propojení několika právnických osob stejným příznačným prvkem v jejich názvu i bez toho, aby příslušely k témuž koncernu (což je podmínkou

být i v bytě, přičemž se opouští dosavadní podmínka, že tomu tak nesmí být, pokud to odpovídá povaze právnické osoby nebo rozsahu její činnosti. Sídlo právnické osoby bude moci být v bytě vždy, pokud nebude narušovat klid a pořádek v domě

NOZ také detailně rozpracovává **přemístění sídla** právnické osoby z ČR do zahraničí. Nově bude vznikat právnické osobě informační povinnost zveřejnit takový záměr s uvedením nového sídla alespoň tři měsíce před předpokládaným přemístěním. Věřitelé právnické osoby budou mít poté právo domáhat se dostatečného zajištění svých pohledávek do dvou měsíců od zveřejnění, pokud by došlo ke zhoršení jejich dobytnosti. V případě, že nedojde k dohodě, rozhodne o rozsahu zajištění soud, a pokud soudem nařízené zajištění PO neposkytne, ručí za nezajištěné dluhy statutární orgán.

Nový občanský zákoník upravuje **orgány právnických osob** obecně s tím, že existuje

Pokračování na str. 7



Nový občanský zákoník

Pokračování ze str. 6

společná ustanovení pro přeměnu všech typů právnických osob s tím, že detailnější úpravu vždy nalezneme u konkrétního typu PO (u spolku, nadace apod.). **Přeměnou PO** je fúze, rozdělení a změna právní formy. Kdo rozhodl o přeměně PO, může toto rozhodnutí změnit pouze do té doby, dokud se nestane přeměna účinnou (účinnou se stává v den zápisu přeměny do veřejného rejstříku). Z toho důvodu, že účinnost přeměny se u právnických osob, které se zapisují do veřejného rejstříku, časově nekryje s rozhodnutím o přeměně, je třeba u každé přeměny určit rozhodný den, od kterého se jednání zanikající osoby považuje z účetního hlediska za jednání osoby nástupnické. K fúzi

PO může dojít buď **splynutím** (2 osoby zanikají, vzniká nová) nebo **sloučením** (jedna osoba zaniká a její práva a povinnosti přecházejí na druhou). V rámci rozdělení opět existují dvě základní varianty a to rozdělení rozštěpením a odštěpením. V případě rozdělení právnické osoby odštěpením se rozdělovaná právnická osoba neruší ani nezaniká, pouze některá její práva a povinnosti přechází na společnost jinou.

Úprava **likvidace** se také s drobnými úpravami a upřesněními přejímá z dosavadního obchodního zákoníku. Právnická osoba vstupuje do likvidace dnem, kdy je zrušena nebo prohlášena za neplatnou. Novinkou je zavedení pojmu **likvidační podstata** podobně jako u konkurzní podstaty, kterou známe již nyní, je hlavním úkolem likvidátora likvidační podstatu zpeněžit. Další novinkou je ustanovení, které zavádí tzv. zákonnou automatiku pro ustave-

ní likvidátora v případě, že právnická osoba v rámci dobrovolného zrušení likvidátora neustaví. V tom případě se likvidátorem stává každý člen statutárního orgánu a dohromady tvoří kolektivní orgán. Určitý posun také nastal v úpravě případů, kdy se objeví po skončení likvidace dosud neznámý majetek. Stane-li se tak ještě před výmazem z veřejného rejstříku, nerozhoduje o obnovení likvidace soud, nýbrž sama právnická osoba. Nezbytnost obnovy právnické osoby po jejím výmazu se nově neomezuje pouze na nalezení dosud neznámého majetku, ale je rozšířena i pro účely jiných nezbytných opatření (objeví se jiný zájem hodný právní ochrany).

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

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](#)

Z regionů

V Praze je v nabídce 7000 nových bytů, průměrně stojí 4,7 mil. Kč

Praha 15. října (ČTK) - Developeři mají v Praze v nabídce 7000 nových bytů, jejich celková ceníková hodnota vzrostla oproti prvnímu pololetí o dvě miliardy korun na 32 miliard korun. Průměrná cena dostupného bytu je 4,7 milionu korun, vyplývá z nejnovější analýzy developerské společnosti Trigema. Na konci prvního pololetí letošního roku byla průměrná cena bytu v nabídce 4,64 milionu korun.

Průměrná cena nabízených bytů v přepočtu na jeden metr čtvereční vzrostla na konci třetího čtvrtletí mezičtvrtletně o jedno procento na 61.593 korun, tedy zhruba dvojnásobek průměrné měsíční hrubé mzdy, která v hlavním městě v prvním pololetí činila 33.122 Kč.

Developeři ve třetím čtvrtletí uváděli na trh hlavně dražší projekty, i proto průměrná cena bytů v novostavbách mezičtvrtletně vzrostla o 19 procent na 62.575 korun za metr čtvereční. O rok dříve developeři uváděli na trh byty s průměrnou cenou 52.319 korun za metr čtvereční.

Lidé však kupují byty levněji, průměrná cena skutečně prodaných bytů je totiž až o pětinu nižší. Rozdíl mezi průměrnou cenou nabízeného bytu a prodaného podle Trigemy přesahuje jeden milion korun. Průměrná cena počítaná ze skupiny všech prodaných bytů je 3,7 milionu korun.

„Jsou velké rozdíly mezi tím, co developeři nabízejí, a co klienti očekávají. Vyzobávají levnější byty a v cenících developerů zůstávají ty dražší,“ poznamenal předseda představenstva Trigemy Marcel Soural, podle nějž tak na trhu existuje velký prostor pro levné projekty.

Lidé totiž podle něj dávají přednost výběru podle absolutní ceny.

„V dané kategorii raději koupí byt menší a ušetří na absolutní ceně. Nabízené byty tak jsou v průměru o osm metrů čtverečních větší než prodávané, což představuje desetiprocentní rozdíl,“ upřesnil Soural. Průměrná výměra nabízeného bytu činí 75 metrů čtverečních, u prodaných se průměr snížil na 66,7 metru čtverečního.

Během prvních devíti měsíců letošního roku prodali developeři v hlavním městě 4250 nových bytů, což je meziročně o 22,7 procenta více. Podle společné statistiky společností Ekospol, Trigema a Skanska Reality si lidé jen během třetího čtvrtletí koupili 1400 nových bytů, tedy ve srovnání se stejným obdobím minulého roku o 28 procent více.

Soural upozornil, že situace na pražském trhu s novými byty se začíná výrazně přibližovat stavu z předkrizového roku 2007, kdy developeři prodali dosud rekordních 5300 nových bytů. „Některé parametry trhu signalizují to, že se minimálně v Praze přehřeje. Odhadujeme, že do dvou až tří let dojde k přehřátí a k poklesu ročních prodejů. Pak bude otázkou, zda budou projekty nyní uváděné na trh i nadále prodejné,“ upozornil Soural s tím, že propad by mohl urychlit očekávaný růst úrokových sazeb u hypoték.

Největší developeři plánují v nejbližších letech uvést na pražský trh tisíce nových bytů za desítky miliard korun. Soural se však tohoto přívalu obává. „Nelíbí se nám to. Myslíme si, že to trhu uškodí,“ dodal šéf Trigemy.

fis mol mkv

Daňová poradna

Sešlo se nám hned několik dotazů týkajících se technického zhodnocení u nájmu budov. Věnujeme proto následující prostor této problematice.

DOTAZ: Jsme vlastníkem obchodního střediska. S naším souhlasem nájemce zajistí stavební úpravy. Někdy je nájemci proplatíme, v plné výši nebo zčásti, někdy dáme souhlas nájemci s odpisováním technického zhodnocení. Dokonce nastala situace, kdy nájemce zaplatil stavební úpravy, technické zhodnocení nám předal a nechce za ně žádnou náhradu. Jsou v tom nějaké daňové problémy? Můžete nějak shrnout možné daňové problémy?

ODPOVĚĎ: Odpověď se liší podle jednotlivých situací. Nejprve uveďme řešení z pohledu zákona o daních z příjmů:

1. Pokud nájemci proplatíte vynaložené výdaje (technické zhodnocení) v plné výši, jedná se u vás (u vlastníka) o navýšení ocenění pronajímané budovy o proplacenou částku nájemci. U nájemce jsou vynaložené výdaje ve stejné výši jako výnos z přeučtování technického zhodnocení, takže bez vlivu na výsledek hospodaření i základ daně z příjmů.

2. Pokud nájemci proplatíte vynaložené výdaje (technické zhodnocení) pouze zčásti, dochází u vlastníka k navýšení ocenění pronajímané budovy ve výši úhrady nájemci. Nájemce účetně vykáže ztrátu, daňově jsou vynaložené výdaje uznatelné pouze do výše požadované částky od vlastníka.

3. Stavební úpravy v soukromoprávním pojetí jsou součástí stavby, resp. pozemku, na kterém stavba stojí (je-li vlastník pozemku a stavby totožný), proto jsou ve vlastnictví vlastníka stavby (pozemku). Technické zhodnocení je pouze finanční vyjádření výše vynaložených výdajů. Předat bezúplatně technické zhodnocení tedy vlastně nejde. Ale zákon o daních z příjmů na tuto situaci má řešení v § 23 odst. 6 takovou, že při zvýšení vstupní ceny pronajímaného majetku ve výši výdajů vynaložených

nájemcem je nepeněžním příjmem vlastníka celé technické zhodnocení, a to ve zdaňovacím období, ve kterém bylo technické zhodnocení uvedeno do užívání.

4. Pokud nájemce uhradí technické zhodnocení a nepožaduje náhradu od vlastníka, účetně technické zhodnocení odpisuje. Daňové odpisy také může uplatnit - za podmínky § 28 odst. 3 zákona o daních z příjmů. Konkrétně to znamená, že technické zhodnocení může na základě písemné smlouvy odpisovat, pokud není vstupní cena u vlastníka pronajímaného majetku zvýšena o tyto výdaje. Použije přitom odpisovou skupinu, ve které je zaříděn pronajatý majetek u vlastníka. Další otázky bude řešit k datu skončení nájmu.

Pokud řešíme daň z přidané hodnoty, vycházíme z toho, že k přeučtování dochází mezi plátcí. V případech ad 1) a ad 2) přeučtování podléhá DPH vždy v základní sazbě daně bez ohledu na druh stavby. Nájemce – plátců daň odvede, vlastník si může uplatnit nárok na odpočet daně v plné nebo částečné výši podle konkrétní situace na základě daňového dokladu vystaveného nájemcem. V situacích ad 3) a ad 4) se DPH neuplatní.

DOTAZ: Vlastník nemovitosti poskytuje nájemci příspěvek na technické zhodnocení. Například celá rekonstrukce stojí 1 mil. Kč a vlastník z toho 40 % nájemci proplatí. Jak se tato situace chová daňově?

ODPOVĚĎ: Posouzení situace musí vycházet ze smlouvy mezi vlastníkem a nájemcem. Na popsanou situaci lze nahlížet dvojím způsobem:

1. Nájemce zaplatil technické zhodnocení (100 %) a následně ho přeučtoval vlastníkově (40 %). V tom případě dochází u vlastníka k na-

výšení ocenění pronajímané budovy ve výši úhrady nájemci (40 %). Nájemce technické zhodnocení vyřadí ze svého obchodního majetku (100 %). Účetně vykáže ztrátu (60 % hodnoty technického zhodnocení), daňově jsou vynaložené výdaje uznatelné do výše požadované částky od vlastníka (40 %). Přeučtování podléhá DPH, nájemce ji odvede, vy si uplatní nárok na odpočet daně v plné nebo částečné výši.

2. Příspěvek vlastníka se posoudí jako účelový dar na technické zhodnocení. U vlastníka je poskytnutý příspěvek darem, jedná se o ne-daňový náklad. Za určitých podmínek by se mohla hodnota tohoto daru uplatnit jako částka snižující základ daně. U nájemce se ocenění technického zhodnocení (100 %) sníží o hodnotu účelového daru (40 %). Z takto snížené vstupní ceny (60 %) bude nájemce uplatňovat účetní odpisy (povinnost) a daňové odpisy (možnost). Daňové odpisy za podmínek výše



zmíněného ustanovení § 28 odst. 3 zákona o daních z příjmů.

Varianta, že by si vlastník a nájemce „rozdělili“ technické zhodnocení (60 % a 40 %) podle mého názoru nepřipadá v úvahu, protože se jedná o jeden majetek. Nejedná se o spoluvlastnictví věci.

Další otázky a odpovědi k této problematice si uvedeme příště.

Ing. Petr Kout
daňový poradce

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: 27. - 29. 1. 2015 (9:30 - 16:30 hod.)

Místo konání: BRNO, budova Mendelovy univerzity, gen. Píky 7, Brno - Černá pole
Přednáší: ing. M. Láník, Z. Procházka, JUDr. T. Pacner

Bližší info a přihláška na webu ARK ČR

REALITY GRAND



Oslovte s námi více jak **300 000**
čtenářů časopisu GRAND REALITY!

- Regionální vydání
Praha a Brno
- Dokonalý servis
- Nulová remitenda
- Snadná cesta k prodeji
vašich nemovitostí
- Grátis podpora na
webu grandreality.cz

S NÁMI BUDETE ÚSPĚŠNĚJŠÍ!

Manažerka titulu
**Mgr. Marcela
STROHMAIEROVÁ**
Mediální poradkyně - Praha

777 745 645



**Jaroslava
HRUBÁ**
Mediální poradkyně - Praha

777 746 932



**Petra
SEIFERTOVÁ**
Mediální poradkyně - Praha

775 852 544



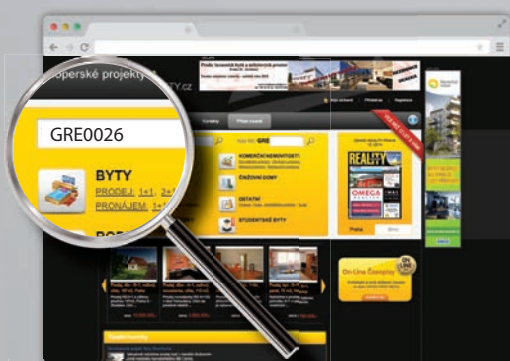
**Eva
KAFKOVÁ**
Mediální poradkyně - Brno

777 612 451



WWW.GRANDREALITY.cz

více jak 100 000 nemovitostí



Available on the
App Store



Každá RK inzerující na našem realitním serveru může mít
přřazen kód „ID” pro použití v tištěné verzi, který usnadní vyhledávání
nemovitostí konkrétní RK na portálu grandreality.cz

Ceny nových bytů vzrostou o procenta, plánují developeři

Praha 9. října (ČTK) - Developeři plánují v příštích letech zdrazit nové byty, jejich cena by měla vzrůst v řádu procent. Zdražení už v roce 2015 potvrzuje více než polovina (52 procent) developerských firem. Vyplývá to z nové Studie developerských společností 2014 zpracované společnostmi CEEC Research a KPMG Česká republika, jejíž dílčí výsledky má ČTK k dispozici.

V roce 2016 chtějí zdrazit už dva ze tří (64 procent) developerů. Zbylé společnosti plánují zachovat stejné ceny, zlevnit nechystá nikdo. „Zejména ve velkých městech má již development krizi dávno za sebou a roste rovněž poptávka, a to i po dražším a kvalitnějším bydlení. Tomu přizpůsobují developeři i své ceny. Půjde ale spíše o pozvolný nárůst cen než o výrazné skokové změny. Růstu zájmu domácností také výrazně pomáhají aktuálně rekordně nízké úrokové sazby,“ popsal současnou situaci na trhu ředitel analytické společnosti CEEC Research Jiří Vacek.

Ředitel developera YIT Stavo Vladimír Dvořák poznamenal, že ceny nových bytů mírně rostou už nyní. „Tento trend bude pokračovat. Vzhledem k velké nabídce však nelze očekávat žádný strmý růst,“ myslí si Dvořák.

Růst cen se podle developerů projeví ve vyšší kvalitě bytů, růst vlastní marže očekává pouze 24 procent společností. Podle většiny firem (68 procent) zůstanou marže na stejné úrovni jako v letošním roce. Snížení marže v příštích dvou letech očekává jen jedna z deseti firem. „Obecně vzato se v ceně bytů projevuje rostoucí náklady na pozemky, kterých na trhu rychle ubývá. Další tlaky na růst ceny spatřujeme ve zpříšňujících se stavebních normách a technických požadavcích,“ vysvětlil předseda představenstva a generální ředitel společnosti Trigema Marcel Soural.

Průměrná cena skutečně prodaných bytů letos podle společnosti Trigema činí 55.800 korun za metr čtvereční. Skanska Reality upozornila, že byty nově přidávané do nabídky developerů jsou mírně levnější. „Zatímco loňská průměrná cena byla po prvním kvartále 59.020 korun za metr čtvereční, letošní je 51.222 korun za metr čtvereční,“ uvedl developer Skanska Reality, podle níž se do nabídky nyní dostávají hlavně levnější byty. Naopak průměrná cena všech nabízených bytů byla na konci letošního prvního pololetí 61.068 korun za metr čtvereční. Tuto statistiku ovlivňují hlavně dlouhodobě neprodejné byty, které jsou většinou dražší.

Nízké ceny a výhodné úrokové sazby u hypoték ženou vzhůru zájem o nové byty v hlavním městě. Dokládá to společná statistika společností Ekospol, Trigema a Skanska Real-

ty, podle níž developeři v Praze v prvním pololetí prodali o pětinu více nových bytů, celkem 2850. Jen za druhé čtvrtletí vzrostly prodeje meziročně o 30 procent na 1500 bytů. Jde tak o druhé nejsilnější čtvrtletí od začátku roku 2009. Pro letošní rok developeři odhadují, že se počet prodaných nových bytů zvýší na 5500 z loňských 5000.

Filip Sušanka mha

Management v realitní kanceláři

Seminář je určen především pro manažery realitních kanceláří.

Termín: 20. 11. 2014 (10-17 hod.)

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

Seminář vede: PhDr. Martin Cipro

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



Informace

Ze sbírky zákonů:

■ **Vyhláška č. 199/2014 Sb.**, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

Informace ve zkratce

Valná hromada ARK ČR

Dne 20. 10. 2014 se konala v Praze Valná hromada členů ARK ČR v mimořádném termínu s hlavním bodem programu: projednání a schválení novely stanov. Důvodem této novely bylo především uvedení textu stanov do souladu s novým občanským zákoníkem. Dle NOZ již neexistuje dřívější forma občanského sdružení, ARK ČR je nyní po právní stránce spolkem. Valná hromada ARK ČR na tomto svém jednání předložené znění schválila.

red -

Realitní magazín ARK ČR

měsíčník

11/2014

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.

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.

Lukáš Bůva
ředitel pobočky Praha 1



Jak se stát úspěšným a slušně vydělávat jako makléř?

Přemýšlíte o změně práce? Chcete dosáhnout spokojeného života, vydělávat dobré peníze a udávat rytmus své práci? Inspirujte se příběhem našeho makléře a zkuste to jinak...

Studoval jsem před lety vysokou školu a neměl tehdy jasnou představu o své budoucí práci. Chtěl jsem zkusit něco, kde o mém úspěchu či neúspěchu rozhoduji sám a i proto jsem zkusil práci v Evropě. Nakonec zde pracuji osmým rokem a reality mne zcela pohltily. Vydělám si slušné peníze, pracuji v teamu motivovaných lidí a neustále se posouvám vpřed.



Je to velmi příjemné - člověk neustále poznává nové lidi a i po několika letech v oboru mě vždy něco překvapí. To je výzva k tomu, aby člověk na sobě neustále pracoval. Časem jsem si vybudoval portfolio spokojených klientů, ze kterých se generují moje zakázky a zajistím tak finančně sebe a rodinu. Příjemné je i to, že často se z mých zákazníků stávají dobří přátelé.



S Evropou byla moje životní změna snazší. Začnete pracovat za nadstandardní provizi, se zázemím jedné z největších realitních kanceláří v ČR a ověřeným know-how. Navíc se průběžně vzděláváte ve firemní akademii, která neustále zlepšuje vaše dovednosti a schopnosti. Jestli toužíte udělat v životě změnu, zkuste rozhodně práci u nás.

Změňte svou práci už dnes!

 **734 282 882**

 **prace@rkevropa.cz**

ZNAČKA KVALITY

**Nebojte se spolupracovat
s realitní kanceláří!**



**Vybírejte mezi členy
Asociace realitních kanceláří
České republiky
na www.arkcr.cz**

Asociace realitních kanceláří České republiky je největší profesní sdružení odborníků působících na trhu s nemovitostmi v České republice.

Každý člen ARK ČR se zavazuje dodržovat Stanovy ARK ČR a Etický kodex realitního makléře – člena ARK ČR, je povinně pojištěn na rizika vyplývající z realitní činnosti. Povinně se vzdělává a jednou za 5 let musí podstoupit ověření svých znalostí k obnovení certifikace.

Případnou nespokojenost se službami člena ARK ČR může každý klient vyjádřit formou stížnosti, kterou řeší Dozorčí rada ARK ČR.