

REALITNÍ MAGAZÍN



ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘŮ
ČESKÉ REPUBLIKY



Vážení kolegové, vážení čtenáři,

zprostředkovatele domluvit správnou nabídkovou cenu nemovitosti. Prodávající a kupující se dost často ve svých cenových představách rozcházejí. Prodávající argumentuje, že jsme evropskou metropolí a obhájí se cenami ve Vídni, Mnichově či Paříži. Kupující argumentuje, že právě tou evropskou metropolí nejsme a že ceny jsou přehnané. Dosedám v kanceláři k pracovnímu stolu a z tohoto přemýšlení mne vyvádí podivná vůně zkaženého jídla. Prohlížím se a zjišťuji, že jsem před domem vyšlápl něco, co vypadlo z nočního opilce na chodník. Zase jsem koukal po fasádách, lidech a obchodech a nekoukal jsem pod nohy. Dnes je to trochu šťastnější, protože nečistotu jsem hladce odstranil. Před několika dny to bylo horší. Na asfaltu u Kotvy jsem vyšlápl snad psí exkrement před dřevěnou boudou, vytvořem skutečně lidové architektury, ve které vyrábějí typickou pražskou gurmánskou specialitu – lángoše. Až půjdu domů, musím si dát pozor.

Na Náměstí Republiky jsem dorazil bez problémů. Pach moči v podloubí na rohu Revoluční a Dlouhé jsem se již naučil nevímát. Hleděl jsem na zem a nic jsem nevyšlápl. Ale za to jsem málem porazil část hloučku podivných mužů, kteří spolu hovořili mně nesrozumitelnou řečí a měli ruce v kapsách. Vypadalo to, že hlídají blízkou směnárnu či vchod do casina. Skoro mně za to inzultovali. Řekl jsem si, nečum na zem, to raději něco vyšlápní. A tak si to

vyšlapuji a najednou cítím vůni z dob, kdy jsem jako mladík doma občas umyl nádobí jarem. Co to je, to mám asi z leknutí. Vše se mi brzy rozjasní. Je to přece bublifukář, který zahluje hlouček dětí do obřích bublin. Děti se radují a vdechují naprosto neobdouratelný óder socialistického jaru. Prohlížím si je, přestávám se dívat na zem a nevěšim si, že bublifukář byl zřejmě před chvílí na jiném místě. Na dlažbě po něm zbyl bílošedý flek prostydlé emulze jaru a vody. Podjely mi boty a trochu mně z toho píchlo v zádech. Nepraštil jsem sebou, jinak dobrý. Náladu na cestě k autu se mně a kolem jdoucím snažil zvednout naturalizovaný jihoamerický indián v bundě Helly Hansen, jeansách a kečkách adidas. Na nějaké píšťaly imitoval, spolu s elektroagregátem Honda, pohánějícím další bezobslužné nástroje, skupinu pravých jihoamerických domorodců.

To už ale pomalu hledám své auto mezi auty, která mají skla ozdobená štočky pokut od městské policie, která hlídá čistotu a pořádek v lokalitě. Konečně jedu domů, pryč z centra velkoměsta. Cestou přemýšlím o cenách nemovitostí v roce 2015 a říkám si, zda právě tato idyla není důkazem či příčinou toho, že tím velkoměstem s mnichovským či vídeňským standardem v roce 2015 ještě nebudeme.

Přeji všem úspěšný nový rok a pevné zdraví!

Ing. Jaroslav Novotný
prezident ARK ČR

v souvislosti s koncem roku 2014 a zážitky z vánoční atmosféry jsem se zamýšlel jaképak budou ceny nemovitostí v roce 2015. Společnost, ve které působím sídlí v Praze 1 v Revoluční ulici. Denně naši pracovníci i já tedy absolvují cesty za prací a domů jednou z nejfrekventovanějších částí centrální Prahy. Jde o oblast atraktivní nejen pro podnikatelskou a obchodní činnost, ale přilehlé méně frekventované uličky a ulice jsou žádané i z pohledu rezidenčního. V bezprostřední blízkosti našeho sídla se nacházejí velmi zajímavé gurmánské obchody i jedny z nejdražších rezidencí v Praze.

Vždy když lokalitou procházím, tak přemýšlím, proč stále přetrvává ten známý problém

Jak získávat zakázky na výhradní spolupráci

Rady pro realitní makléře jak být úspěšnější při získávání výhradních zakázek.

Termín: 17. 2. 2015 (9-16 hod.)

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

Seminář vede: Tomáš Kučera, realitní makléř a marketingový poradce

[Blíže info a přihláška na webu ARK ČR](#)

Základy realitního byznysu

Tento dvoudenní seminář je určen všem začínajícím realitním makléřům nebo makléřům s kratší praxí v realitách. Úspěšní absolventi (písemný test) získají osvědčení „Certifikovaný realitní makléř 1. stupně“

Termín: 10. - 11. 3. 2015 (9-16 hod.)

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

Seminář vedou: Mgr. Ivana Cikánková a PhDr. Martin Cipro

[Blíže info a přihláška na webu ARK ČR](#)

Využití Facebooku, Twitteru, Googlu aj. v praxi realitní kanceláře

Makléři a kanceláře, které chtějí jít s dobou, by takový kurz neměli vynechat, protože pokud s tím nezačnou oni, je možné, že s tím začne či už začala jejich konkurence.

Termín: 21. 1. 2015 (10-17,00 hod.)

Místo konání: BRNO, budova Mendelovy

univerzity, gen. Píky 7, Brno, Černá pole

Seminář vede: Tomáš Kučera, realitní

makléř a marketingový poradce

[Blíže info a přihláška na webu ARK ČR](#)

Skončení nájmu výpovědí podle NOZ

Přijetím nového občanského zákoníku, jak již mnohokrát bylo a nepochybně ještě bude řečeno, bylo dotčeno mnoho právních vztahů, které se dotýkají každodenního života. Jednou z oblastí, která také doznala mnoha změn, je nájem a možnosti jeho ukončení. V tomto článku se budu zabývat **výhradně nájmem uzavřeným podle obecných ustanovení o nájmu**, tj. nájmem uzavřeným podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále také jen „NOZ“), a to z toho důvodu, že nájmy uzavírané podle zvláštních ustanovení o nájmu, tj. podle ustanovení § 2235 – 2331 NOZ, mají natolik specifickou povahu, že přesahují rozsah tohoto článku.

Cílem tohoto článku je sumarizovat případy, kdy lze ze zákona ukončit nájemní vztah výpovědí, neboť úprava těchto otázek v NOZ je dle mého mínění stále poměrně nesystematická. Současně také přiblížím některé změny, díky kterým došlo k posílení práv pronajímatele oproti úpravě obsažené v zákoně č. 40/1964 Sb., občanském zákoníku (dále také jen „OZ“).

Forma a odůvodnění výpovědi

Úvodem bych chtěla zmínit zákonné požadavky na formu a odůvodnění výpovědi, protože i tyto doznaly přijetím NOZ velkých změn, a zároveň s tématem výpovědi nájmu neodmyslitelně souvisí.

Forma výpovědi nájmu, stejně jako forma nájemní smlouvy, není NOZ předepsána. To znamená, že závisí výhradně na vůli strany vypovídající nájem, zda vypoví nájem písemně či ústně. Strany mají tuto volbu i v případě, kdy byla nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vždy však za předpokladu, že nebyla mezi stranami uzavřena dohoda o formě výpovědi.

Nutnost **odůvodnění** výpovědi bude záviset především na tom, zda je nájem vypovídán pro některý ze zákonem (případně stranami) stanovených důvodů nebo zda ho lze vypovědět i bez důvodu. Je-li nájem vypovídán pro některý ze zákonem či stranami stanovených důvodů, zpravidla tedy proto, že pro stranu vypovídající nájem nastala nějaká negativní skutečnost, měla by být výpověď odůvodněna. Zákon sice takovou povinnost výslovně nestanoví, ale komentářová literatura se shoduje na tom, že by taková výpověď měla být odůvodněna, neboť absence odůvodnění může zapříčinit neplatnost¹, případně nicotnost² výpovědi; nájem pak může být vypovězen zpravidla

bez výpovědní doby. Naopak bez uvedení důvodu lze vypovědět nájem uzavřený na dobu neurčitou; taková výpověď pak zcela logicky nemusí být odůvodněna, ačkoliv nic straně vypovídající nájem nebrání, aby důvod svého rozhodnutí ukončit nájem uvedla.

Výpověď nájmu na dobu neurčitou bez uvedení důvodu

Ukončení nájmu uzavřeného na **dobu neurčitou** výpovědí je pravděpodobně nejčastějším způsobem jeho jednostranného ukončení. NOZ dává v ustanovení § 2231 stranám možnost ukončit takto sjednaný nájem s výpovědní dobou v délce jednoho měsíce, je-li předmětem nájmu věc movitá, nebo tři měsíce, je-li předmětem nájmu věc nemovitá, a to i bez uvedení důvodu. Toto ustanovení je ale dispozitivní, a proto si strany mohou výpovědní dobu zkrátit či prodloužit, případně sjednat právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Stejně tak lze smluvně omezit možnost vypovědět nájem jen na určité sjednané důvody.³

Výpovědní důvody podle NOZ

Nájem sjednaný na **dobu určitou** nelze, na rozdíl od nájmu sjednaného na dobu neurčitou, vypovědět z jakéhokoliv důvodu nebo bez udání důvodu (pokud si strany tuto možnost výslovně nesjednají). I pro tento typ nájemního vztahu jsou ale v NOZ stanoveny důvody, pro které lze nájem vypovědět, i když nejsou výslovně ujednány. Pro tytéž důvody lze vypovědět také nájem sjednaný na dobu neurčitou, vždy však za předpokladu, že strany smluvním ujednáním některý z těchto důvodů nevyloučily či nemodifikovaly. Zákonými výpovědními důvody jsou:

a) předmět nájmu má odstranitelnou vadu, která zásadním způsobem ztěžuje či znemožňuje užívání, k jejímuž odstranění je povinen pronajímatele a zároveň nájemce splnil svou povinnost řádně a včas pronajímateli existenci vady oznámit,

b) na předmětu nájmu je v průběhu nájemního vztahu nutné provést opravu a není možné jej v průběhu opravy užívat,

c) pronajímatele neposkytl nájemci dostatečnou ochranu v případě, kdy jiná osoba uplatnila k předmětu nájmu vlastnické či jiné právo nebo žádala jeho vydání či vyklizení,

d) **nájemce provedl změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele a neuvedl na jeho žádost předmět nájmu do původního stavu,**

e) **došlo k prodeji předmětu nájmu a kupující neměl důvod pochybovat, že předmět nájmu není pronajat; právo vypovědět nájem**

má v tomto případě jen vlastník předmětu nájmu,

f) předmět nájmu zanikl zcela nebo zčásti,

g) předmět nájmu se stal po vzniku nájemního vztahu nepoužitelný k účelu ujednanému, příp. obvyklému,

h) **nájemce opotřebovává předmět nájmu nad míru přiměřenou poměrům nebo jej užívá tak, že hrozí jeho zničení, a pronajímatele jej vyzval, aby předmět nájmu užíval řádně, poskytl mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozornil jej na následky neuposlechnutí výzvy,**

i) **nájemce neuhradil nájemné ani do data splatnosti dalšího nájemného a pronajímatele jej k úhradě vyzval, poskytl mu k úhradě přiměřenou lhůtu a upozornil jej na následky neuhrazení nájemného,**

j) **některá ze stran porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem a působí tím značnou újmu druhé straně.**

V úpravě výpovědních důvodů uvedených pod písmeny d), e), h), i) a j) spatřuji posílení práv pronajímatele při výpovědi nájmu oproti předchozí úpravě v OZ.

Ad d) Ustanovení § 2220 NOZ nepochybně posílilo postavení pronajímatele, i když základní myšlenka právní úpravy týkající se změn na pronajaté věci zůstala stejná. NOZ nově stanoví, že souhlas pronajímatele s prováděním změn na předmětu nájmu musí být předchozí, zatímco dřívější úprava počítala i se souhlasem následným. Nic však stranám nebrání v tom, aby po provedení změn bez souhlasu pronajímatele uzavřely dohodu, která by tento nedostatek zohojila. Nově je vyžadována písemná forma souhlasu v případě, kdy je nájemní smlouva uzavřena v písemné formě. Toto pravidlo je dle důvodové zprávy k občanskému zákoníku kogentní, souhlas tedy nemůže být dán ústně, a to ani v případě, že si strany tuto možnost sjednají. Na tuto změnu by měli pamatovat především nájemci. Nově je zakotveno také právo pronajímatele vyžadovat uvedení předmětu nájmu do původního stavu již před skončením nájemního vztahu, a to na žádost pronajímatele. Nejvýraznější posílení práv pronajímatele v tomto ustanovení spatřuji v zakotvení práva pronajímatele nájem vypovědět, neuvede-li nájemce předmět nájmu na žádost pronajímatele do původního stavu. Dříve měl pronajímatele možnost od nájemní smlouvy odstoupit pouze v případě, že v důsledku provedených změn hrozila pronajímateli značná škoda.

Ad e) V souvislosti s převodem vlastnického práva k předmětu nájmu došlo k posílení práv pronajímatele jen v případě, kdy je předmětem nájmu nemovitost. Dle dřívější úpravy mohl v případě změny vlastnictví nemovitě

1 KABELKOVÁ, E.; DEJLOVÁ, H. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013.

2 Komentář k § 2231 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: ASPI [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 18.11.2014].

3 KABELKOVÁ, E.; DEJLOVÁ, H. Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013.

Skončení nájmu výpověď podle NOZ

Pokračování ze str. 3

věci vypovědět nájem jen nájemce. Nyní má tuto možnost i nový vlastník, tedy pronajímatel, ale jen v případě, kdy neměl rozumný důvod pochybovat, že věc, kterou kupuje, není pronájata; toto pravidlo je shodné jak pro převod vlastnického práva k věcem movitým, tak nemovitým. V souvislosti s převodem vlastnického práva k movité věci se právo nového pronajímatele vypovědět nájem naopak oslabilo, neboť dříve mohl nabyvatel vypovědět smlouvu bez dalšího, zatímco nyní pouze za předpokladu splnění výše uvedené podmínky. Zde považuji za vhodné také připomenout nové pravidlo zakotvené v ustanovení § 2221 NOZ, podle kterého na nového vlastníka přechází jen zákonem stanovené povinnosti, nikoliv odchylná smluvní ujednání, pokud s nimi nový vlastník nebyl obeznámen.

Ad h) Ustanovení § 2228 občanského zákoníku v zásadě vychází z ustanovení § 679 OZ, ačkoliv se základní podmínky aplikace tohoto ustanovení mírně změnily, především však formulačně. Podmínka písemné výzvy pronajímatele k upuštění od závadného způsobu užívání zůstala. Nově má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby i bez předchozí výzvy, opotřebovává-li nájemce předmět nájmu nad míru přiměřenou okolnostem nebo hrozí-li jeho zničení a zároveň hrozí-li naléhavě

vážné nebezpečí z prodlení.

Ad i) Ve prospěch pronajímatele se zjednotila také úprava výpovědi pro neplacení nájemného. Dříve byl pronajímatel oprávněn nájem vypovědět, nezaplatil-li nájemce nájemné ani do splatnosti dalšího nájemného, nejméně však do 3 měsíců. Nyní odpadla podmínka výpovědi nejdříve po 3 měsících a pronajímatel má právo nájem vypovědět, nezaplatil-li nájemce nájemné do splatnosti dalšího nájemného, vždy však až po zaslání výzvy k nápravě a uplynutí přiměřené lhůty k nápravě. Pronajímatelům tak lze jen doporučit, aby stanovili splatnost nájemného ve lhůtách spíše kratších, aby mohli na nezaplacení nájemného zareagovat co nejdříve. Z možnosti takto vypovědět nájem byly dříve vyloučeny nájem bytů a nebytových prostor, nyní také tato podmínka odpadla, stále je ale nutné nejprve zkoumat, zda byl nájem uzavřen podle obecných ustanovení o nájmu nebo podle zvláštních ustanovení.

Ad j) Toto „souhrnné“ ustanovení taktéž považuji za posílení práv pronajímatele (stejně jako nájemce), neboť dřívější právní úprava nájmu v OZ obsahovala jeho dobu až v rámci zvláštních ustanovení o nájmu bytu. Myslím si, že využití tohoto ustanovení nebude v praxi příliš časté, resp. jeho využití bude soudy shledáváno platným jen zřídka, neboť speciální zákonné důvody výpovědi nájmu pokryjí většinu situací, které lze označit za porušení povinnosti

zvlášť závažným způsobem. Zavedení tohoto „souhrnného“ výpovědního důvodu nicméně považuji za přínosné, neboť žádný, zvláště soukromoprávní, přepis nemůže být natolik dokonalý, aby postihl všechny situace, které v rozmanitých právních vztazích mohou nastat. Vzhledem k neurčitosti tohoto ustanovení je ale vhodné, aby si strany ve specifických případech smluvně upravily alespoň některá porušení povinností, která považují zvlášť závažná.

Závěr

Závěrem bych chtěla připomenout, že úprava obecného nájmu v NOZ je v zásadě dispozitivní, záleží proto především na vůli stran, jakým způsobem si svá vzájemná práva a povinnosti, včetně práv a povinností souvisejících s ukončením nájemního vztahu, upraví. Informace obsažené v tomto článku proto nejsou použitelné v plném rozsahu ve všech nájemních vztazích uzavřených podle těchto ustanovení.

Mgr. Sylvie Menšíková,
advokátní koncipientka

KŠD LEGAL advokátní kancelář s.r.o.

Praha 4, Hvězdova 1716/2b, www.ksd.cz

Příspěvek byl původně uveřejněn
na www.epravo.cz.



Profesní vzdělávání

Katastr nemovitostí ve vazbě na nový občanský zákoník - BRNO

Určeno všem realitním makléřům a ostatním zájemcům o novou právní úpravu při obchodování s nemovitostmi.
Praktické informace pro (nejen) bezproblémové návrhy na vklad do KN a další úkony.

Termín: 20. 2. 2015 (10 - 17 hod.)

Místo konání: BRNO, budova Mendelovy univerzity, gen. Píky 7, Brno, Černá pole

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

Bytové spoleuvlastnictví a Nájem bytu a nebytových prostor dle NOZ

Vše podstatné o problematice obchodování s byty a o nájemních vztazích (byty, nebytové prostory)

Termín: 19. 2. 2015 (9,00 - 16,00 hod.)

Místo konání: Praha, sídlo ARK ČR, Strašnická 3165/1b
Seminář vede: JUDr. Tomáš Pacner
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



Co se od roku 2015 mění/nemění v daních? (stručný přehled)

Až do konce roku jsme čekali, jak se vyvine legislativní proces okolo změn v daňových zákonech. Výsledkem je, že některé navržené změny mají posunutou účinnost na rok 2016, některé byly potvrzeny s účinností od roku 2015. Připomeňme si hlavní změny, které se týkají nemovitých věcí.

Co se nezměnilo?

V oblasti **DPH** byla na poslední chvíli odložena účinnost § 56 zákona o DPH na rok 2016. Znamená to především, že zatím **nedojde k rozšíření zdaňování převodu pozemků**, jak jsem již v předstihu v Realitním magazínu strašil. Zůstává tedy čas na případné kroky k omezení nepříznivých důsledků převodu pozemků. V odsunu účinnosti se projevila i aktivita některých realitních kanceláří i Asociace při kritice návrhu změn zákona. V roce 2015 postupujeme tedy stejně jako v roce 2014.

Od roku 2015 se sice dočteme v zákoně o DPH, že při prodeji vybrané nemovitě věci plátců daně, se souhlasem kupujícího, se může uplatnit daň a v tom případě **režim přenesení daňové povinnosti na kupujícího**. Ale protože ustanovení § 56, na které se režim přenesení daňové povinnosti odvolává, nenabývá účinnost, nelze tento postup použít. I v tomto bodě tedy v roce 2015 postupujeme stejně jako v roce 2014.

Nezměnil se **zákon o dani z nemovitých věcí**. Navržené změny, vesměs formální povahy, by měly nabýt účinnosti od roku 2016.

Co se změnilo a nezměnilo?

Především se v zákoně o DPH objevují **nové pojmy** (pozemek tvořící jeden funkční celek s nemovitou stavbou, obytný prostor apod.), v podstatě však k věcné změně nedochází. Nenajdeme v zákoně například pojem příslušenství stavby, ale opisem se k obsahu pojmu příslušenství dostaneme jako dosud.

Co se mění?

Do obratu pro účely DPH se opět **zahrnuje nájemné vybraných nemovitých věcí**, které je od daně osvobozeno. Bude se načítat do obratu počínaje lednem 2015. Do obratu se nezahrne nájemné patřící do roku 2014.

Potvrzení vystavené **při dražbě obchodního majetku plátce** nebo při jeho prodeji mimo dražbu je daňovým dokladem, pokud obsahuje mj. sdělení, že se jedná o prodej prostřednictvím osoby určené k uskutečnění prodeje obchodního majetku plátce. Místo méně „ochotného“ podnikatele, jehož majetek je postižen

dražbou, bude moci vystavit daňový doklad dražebník.

Od prosince 2014 se změnil limit podle



zákona o **omezení plateb v hotovosti**, klesl z 350 000 Kč na **270 000 Kč** za den. Současně se použije pro jakoukoliv platbu, a to i při vzniku závazku. Dvojnásobek, **540 000 Kč**, je novým limitem pro ručení za DPH.

Minimální doba **finančního leasingu** nemovitých věcí z pohledu zákona o daních z příjmů se upravuje na 354 měsíců u stavby v odpisové skupině 5 (zkrácení o celých 6 měsíců!) a prodlužuje na 594 měsíců u staveb v odpisové skupině 6.

Při testování podmínek pro osvobození příjmů z prodeje nemovitě věci v podobě rodinného domu nebo jednotky nevádí, že nemovitá věc obsahuje **sklep, komoru nebo garáž**. O tom jsme před rokem diskutovali, že je to legislativní chyba.

Bohužel u „fiktivního příjmu“ u vydlužitele při bezúročném zápůjčce, vypůjčitele při výpůjčce a výprosníka při výprose **se osvobozuje pouze majetkový prospěch**, pokud v úhrnu od téže osoby nepřesáhne ve zdaňovacím období nebo období, za které se podává daňové přiznání, částku **100 000 Kč**. V roce 2014 žádný limit neplatil.

Zavádí se **povinné oznamování příjmu osvobozeného od daně z příjmů fyzické osoby**, a to v případě, že obdrží jednotlivý příjem osvobozený od daně ve výši **nad 5 mil. Kč**. Týká se to tedy i příjmů z prodeje nemovitých věcí, z přijatých darů, dědictví apod. Posuzuje se jednotlivý příjem a v případě účelového rozložení příjmů je rozhodující celkový součet. Oznamuje se ve lhůtě pro podání DP, forma je libovolná, s uvedením okolností a data příjmu. Oznamování se nepodává v případech, kdy si správce daně může příjem zjistit z rejstříků a evidencí o kterých má přístup a které zveřejní na úřední desce. Zákon o daních z příjmů stanoví **vysoké pokuty** za nesplnění této povinnosti. Pokutu nelze prominout.

Má-li daňový subjekt nebo jeho zástupce zpřístupněnu (nikoli zřízenou) datovou schránku nebo má-li zákonem uloženou povinnost

mít účetní závěrku ověřenou auditorem, je povinen přihlášku k registraci, oznámení o změně registračních údajů, řádné nebo do-datečné daňové tvrzení (přiznání, vyúčtování a hlášení) činit pouze datovou zprávou ve formátu a struktuře zveřejněné správcem daně (datovou schránkou nebo přes daňový portál nebo s uznávaným elektronickým podpisem). Finanční správa nepřijímá od roku 2015 podání prostřednictvím faxu. Při nesplnění **povinné elektronické formy podání** vyměří správce

daně pokutu ve výši 2 000 Kč. Pokud by se tím závažně ztížila správa daní (?), uloží správce daně navíc ještě pokutu do 50 000 Kč.

Obecně se pokuty za nesplnění některých povinností nepeněžité povahy zvyšují na desetinásobek, tj. na 500 tis. Kč.

A skončíme pozitivní zprávou: Od roku 2015 může daňový subjekt opět **požádat** správce daně o **prominutí části penále**, pokud byla uhrazena daň, v důsledku jejíhož doměření povinnost uhradit penále vznikla. Obdobně může požádat správce daně o prominutí **úroku z prodlení nebo úroku z posečkané částky**, pokud byla uhrazena daň, v důsledku jejíhož neuhrazení úrok vznikl.

Podrobněji si o těchto změnách i o řadě dalších budeme povídat na semináři v Asociaci dne **5. 2. 2015**. Přijďte!

Ing. Petr Kout
daňový poradce

Změny v účetnictví a daních 2015

Tradiční seminář je určen majitelům realitních kanceláří, realitním makléřům, účetním a dalším pracovníkům z ekonomické oblasti. Cílem semináře je seznámit se změnami v daňových a souvisejících zákonech.

Termín: 5.2.2015 (9,30 - 15,30 hod.)

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

Seminář vede: ing. Petr Kout, daňový poradce

Bližší info a přihláška na webu ARK ČR

Daňový kalendář 2015

(Kurzívou jsou uvedeny povinnosti nepeněžní povahy.)

1. 2.	<i>přiznání k silniční dani za rok 2014 a vyúčtování záloh na daň za rok 2014</i>
	<i>oznámení změny zdaňovacího období u DPH</i>
	<i>přiznání, resp. dílčí přiznání k dani z nemovitostí na rok 2015 při změnách rozhodných skutečností</i>
16. 2.	<i>podpis Prohlášení k uplatnění nezdanitelných částek základu daně na rok 2015 a k provedení ročního zúčtování záloh na daň zaměstnanců za rok 2014</i>
	odvod do státního rozpočtu při nesplnění povinnosti zaměstnat zaměstnance se zdravotním postižením ve výši povinného podílu a oznámení o způsobu plnění tohoto podílu
2. 3.	<i>vyúčtování daně z příjmů ze závislé činnosti a funkčních požitků za rok 2014</i>
16. 3.	čtvrtletní záloha na daň z příjmů
	výpočet daně a roční zúčtování záloh a daňového zvýhodnění za rok 2014
20. 3.	<i>vyúčtování daně z příjmů ze závislé činnosti a funkčních požitků za rok 2014 v elektronické podobě</i>
1. 4.	<i>přiznání k daním z příjmů za rok 2013 a daň z příjmů za rok 2014</i>
	<i>podání plné moci FÚ k prodloužení lhůty pro zpracování a předložení přiznání k daním z příjmů prostřednictvím daňového poradce</i>
	<i>vyúčtování daně z příjmů vybírané srážkou podle zvláštní sazby za rok 2014</i>
15. 4.	záloha na silniční daň
30. 4.	<i>zaslání plné moci OSSZ/PSSZ/MSSZ a zdravotní pojišťovně k prodloužení lhůt pro předložení přiznání k dani z příjmů fyzických osob</i>
1. 6.	daň z nemovitostí, resp. splátka daně pro nezemědělské činnosti
15. 6.	čtvrtletní, resp. pololetní záloha na daň z příjmů
1. 7.	<i>přiznání k daním z příjmů za rok 2014 zpracovávané daňovým poradcem a poplatníky podléhajícími povinnému auditu a daň z příjmů za rok 2014</i>
15. 7.	záloha na silniční daň
31. 8.	splátka daně z nemovitostí u zemědělské výroby a chovu ryb
15. 9.	čtvrtletní záloha na daň z příjmů
15.10.	záloha na silniční daň
30.11.	splátka daně z nemovitostí
15.12.	čtvrtletní, resp. pololetní záloha na daň z příjmů
	záloha na silniční daň

Vybrané pravidelné lhůty:

Odvod daně vybírané srážkou podle zvláštní sazby daně	do konce kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém vznikla povinnost provést srážku daně
Odvod sražených záloh na daň z příjmů zaměstnanců	do 20. dne kalendářního měsíce, ve kterém vznikla povinnost srazit zálohu
<i>Podání hlášení k záloze na pojistné na důchodové spoření a splatnost zálohy na důchodové spoření</i>	do 20. dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém vznikla povinnost srazit zálohu na pojistné
<i>Podání přiznání k dani z přidané hodnoty a úhrada vlastní daňové povinnosti</i>	do 25. dne po skončení zdaňovacího období
<i>Podání přiznání k dani z přidané hodnoty a úhrada vlastní daňové povinnosti k MOSS</i>	do 20. dne po skončení kalendářního čtvrtletí
Podání Souhrnného hlášení, pokud v tomto období uskutečnil plátc DPH dodání zboží nebo poskytl službu do jiného členského státu EU	do 25. dne po skončení kalendářního měsíce, při poskytnutí pouze příslušných služeb do 25. dne po skončení zdaňovacího období
Úhrada zálohy na pojistné veřejného zdravotního pojištění OSVČ	od 1. dne kalendářního měsíce, na který se záloha na pojistné platí, do 8. dne následujícího kalendářního měsíce
Úhrada zálohy na pojistné důchodového pojištění OSVČ	do 20. dne kalendářního měsíce, následujícího po měsíci, za který se záloha na pojistné platí
Úhrada zákonného pojištění odpovědnosti zaměstnavatele za škodu při pracovním úrazu nebo nemoci z povolání	do konce 1. měsíce kalendářního čtvrtletí (31.1., 30.4., 31.7., 31.10.)

Kalendář zpracoval ing. Petr Kout

RE/MAX vstupuje do Asociace realitních kancelářů

Realitní síť RE/MAX se v lednu 2015 stala členem Asociace realitních kancelářů České republiky. Společným cílem je zvýšení profesionality prestiže realitních makléřů i spolupráce na přípravě nové legislativy, která bude realitní podnikání upravovat.

Členem Asociace realitních kancelářů České republiky se zatím stal držitel master franšizy RE/MAX a jednotlivé kanceláře jej budou následovat. „Asociace realitních kancelářů je silnou profesní organizací, s jejímiž cíli a vizemi se RE/MAX ztotožňuje. Obě strany chtějí kultivovat české realitní prostředí, zvýšit jeho profesionalitu a prestiž. Vstup RE/MAX do asociace je tak pozitivní zprávou pro celý trh,“ říká Jaroslav Novotný, prezident Asociace realitních kancelářů České republiky. V tuto chvíli se připravují společné projekty, které spolupráci s asociací prohloubí. Půjde o spolupráci na školení makléřů, zavedení jednotné úpravy certifikace nebo spolupráci na existujícím systému MLS ARK ČR (MLS je neveřejná databáze nemovitostí k prodeji či pronájmu sdílená pouze mezi členy systému). Nicméně jedním z hlavních úkolů, kterým se ARK ČR v poslední době zabývá, je participace na přípravě nové legislativy, která bude upravovat podnikání na realitním trhu.

Ke spojení obou partnerů dochází v situaci, kdy více než polovina realitních transakcí probíhá bez účasti realitních profesionálů. A to i přes to, že prodej nemovitosti skrze profesionálního makléře je časově i finančně výhodnější a bezpečnější. I to bude jeden z bodů, na kterých chce RE/MAX společně s ARK ČR dále pracovat. „Spolupráce s Asociací realitních kancelářů České republiky probíhá na formální i neformální úrovni již delší dobu. Nicméně náš přímý vstup akcelerovaly kauzy z posledních let, které silně poškodily realitní branži. ARK ČR má silný zájem na tom, aby zde fungoval etický kodex a profesionální principy. Pevně věříme, že našim vstupem pozici ARK ČR posílíme a že se budeme nadále podílet na nastavování nových záruk kvality a ochrany spotřebitele,“ komentuje vstup do asociace David Krajný, prezident RE/MAX.

O Asociaci realitních kancelářů České republiky:

Asociace realitních kancelářů České republiky byla založena již v roce 1991. Asociace je jediné profesní sdružení odborníků, obchodníků a dalších profesionálů působících na trhu s nemovitostmi v České republice, které již od svého založení podmiňuje přijetí členů splněním kvalifikačních a kompetenčních požadavků. Člen Asociace musí být pojištěn na profesní odpovědnost, musí dodržovat stanovy a vnitřní směrnice Asociace (např. schválený Etický kodex apod.). Členem Asociace se může stát právnická i fyzická osoba, síť realitních kancelářů i realitní nadnárodní společnosti. Členové Asociace se zabývají zejména realitní činností, správou nemovitostí a dražbami nemovitostí. Spotřebitel se při spolupráci se členem musí cítit bezpečně, kvalitně obsloužen. Jakékoliv případné stížnosti řeší volená dozorcí rada Asociace (složená ze zástupců členů ze všech regionů ČR).

Jeden z hlavních cílů Asociace je prosazení takových úprav do zákonů ČR, aby se v takovém legislativním prostředí realitní profesionálové cítili komfortně a spotřebitel měl zájem využívat služeb realitních kancelářů.

Podmínky pro členství v Asociaci jsou nastavovány tak, aby každý její člen splňoval pravidla připravovaných zákonných úprav.

O společnosti RE/MAX:

Společnost RE/MAX působí na českém trhu od roku 2005. Disponuje 109 otevřenými kancelářemi s téměř 1 200 makléři, v nabídce má v průměru 12 000 unikátních nemovitostí. Na slovenském trhu disponuje RE/MAX 40 otevřenými kancelářemi ve kterých pracuje 253 realitních makléřů.



Společnost RE/MAX byla založena roku 1973 v americkém Denveru a dnes je leaderem na světovém trhu s nemovitostmi. Pracuje formou franšizingu. Společnost RE/MAX má 6299 kancelářů, právně a finančně nezávislých subjektů situovaných v 90 zemích světa. RE/MAX je zkratkou pro Real Estate Maximum a vyjadřuje tak hlavní moto společnosti – maximální služby pro majitele realitních kancelářů, realitní makléře a zákazníky.

- red -

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: 4. 2. 2015 (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

Novela zákona č. 254/2004 Sb., o omezení plateb v hotovosti

Ministerstvo pro místní rozvoj informuje:

Dovolujeme si vás tímto informovat, že ke dni 1. 12. 2014 vešel v účinnost předpis č. 261/2014 Sb., zákon, kterým se mění některé zákony v oblasti finančního trhu, přičemž v části druhé došlo ke změně zákona č. 254/2004 Sb., o omezení plateb v hotovosti, ve znění pozdějších předpisů.

Nové znění § 4 zákona č. 254/2004 Sb. s vyznačením změn:

§ 4

(1) Poskytovatel platby, jejíž výše překračuje částku 350 000 Kč **270 000 Kč** (dále jen „limit“) je povinen provést platbu bezhotovostně; **to neplatí, jde-li o platbu, která musí být podle zvláštního právního předpisu provedena v hotovosti.**

(2) Příjemce platby, jejíž výše překračuje limit, nesmí tuto platbu přijmout, jestliže nebyla provedena bezhotovostně.

(2) (3) Platba v české nebo jakékoli jiné měně se pro účely tohoto zákona přepočte na měnu **EUR** **koruny české** směnným kursem devizového trhu vyhlášeným Českou národní bankou a platným ke dni provedení platby.

(3) (4) Do limitu se započítávají všechny platby v české i cizí měně, provedené tímž poskytovatelem platby témuž příjemci platby v průběhu jednoho kalendářního dne.

(4) (5) **Překračuje-li platba limit, je příjemce platby povinen na výzvu poskytovatele platby sdělit bez zbytečného odkladu číslo účtu u peněžního ústavu, na který má být platba poukázána.**

2) Například zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 202/1990 Sb., o loteriích a jiných podobných hrách, ve znění pozdějších předpisů.

V důvodové zprávě se k novelizaci limi-

tu plateb v hotovosti a ke zrušení odkazu na zvláštní právní předpisy pak uvádí následující:

„Část věty za středníkem se vypouští, neboť pozbyla svůj původní význam. V současnosti ani zákon o veřejných dražbách, ani zákon o loteriích, na něž se odkazuje v poznámce pod čarou, nepřikazují provádět platbu výlučně v hotovosti. I kdyby byl v budoucnu v právním řádu obsažen zákon, který by povinnou platbu v hotovosti přikazoval, bylo by možno rozpor mezi oběma zákony řešit pomocí obecného výkladového pravidla lex specialis derogat legi generali.“

Odbor veřejných dražeb a realitní činnosti se s výkladem obsaženým v důvodové zprávě neztotožňuje v tom, že zákon o veřejných dražbách nepřikazuje provádět platbu výlučně v hotovosti, a to především s odkazem na ustanovení § 20, odst. 1, písm. g) zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů. Nicméně aplikační přednost obou zákonů nemohou jednoznačně určit ani samotní gestoři obou zákonů a v konečném důsledku by závazný výklad včetně posouzení vzájemného vztahu jednotlivých zákonů učinil zejména nezávislý soud při aplikaci obou právních předpisů v konkrétním případě. Z tohoto důvodu tedy také není možné vyloučit, že se některý z účastníků dražby či vydražitel nebude domáhat provedení platby v hotovosti v souladu se zákonem o veřejných dražbách.

Z výkladového stanoviska, které si odbor veřejných dražeb a realitní činnosti vy-

žádal od ministerstva financí, vyplývá, že k vypuštění závěrečné části § 4 odst. 1 zákona č. 254/2004 Sb., o omezení plateb v hotovosti, ve znění pozdějších předpisů, došlo z toho důvodu, že toto ustanovení nemělo žádný normativní obsah, neboť závěr o aplikační přednosti zvláštních zákonů vyplývá před novelou i po novele z obecných výkladových pravidel. Ze stejného důvodu došlo i k vypuštění poznámky pod čarou, neboť ani ona nemá žádný normativní obsah.

Dále dle názoru ministerstva financí z žádného ustanovení zákona o veřejných dražbách jednoznačně nevyplývá, že by platby při provádění veřejných dražeb musely být prováděny v hotovosti. **Naopak, dle jejich stanoviska zákon o veřejných dražbách počítá s možností provést tyto platby bezhotovostně.** Z tohoto hlediska tedy nevzniká mezi oběma zákony aplikační rozpor a oba zákony se mohou uplatnit vedle sebe, a to tak, že dražebník podléhá jak povinností stanoveným v zákoně o veřejných dražbách, tak v zákoně o omezení plateb v hotovosti.

Doporučujeme tedy jak dražebníkům, tak účastníkům dražby, aby se při skládání peněz v hotovosti řídili spíše příslušnými ustanoveními zákona č. 254/2004 Sb., o omezení plateb v hotovosti, ve znění pozdějších předpisů. Dražebníkům dále také doporučujeme, aby v souvislosti s platbami prováděnými při veřejné dražbě, uváděli na tento zákon odkaz v dražební vyhlášce.

V rámci kontrolní činnosti odboru veřejných dražeb a realitní činnosti nebude dražebníkům při vyhotovení protokolu o provedené kontrole omezení skládání peněz v hotovosti nad limit stanovený zákonem o omezení plateb v hotovosti vytýkáno jako pochybení.

Odbor veřejných dražeb a realitní činnosti aktuálně pracuje na přípravě novely zákona o veřejných dražbách, kde je změna z tohoto pohledu dotčených ustanovení uvažována.

Zdroj: www.mmr.cz

Nový občanský zákoník a nemovitosti (věcná práva)

Cílem kurzu je podat praktické informace o věcných právech k nemovitostem daných občanským zákoníkem (zákon č. 89/2012 Sb.).

Termín: 20. 1. 2015 (9-16 hod.)

Místo konání: Praha, sídlo ARK ČR,

Strašnická 3165/1b, Praha 10

Přednáší: JUDr. Richard Gürlich, PhD.

Bližší info a přihláška na webu ARK ČR

Smlouvy dle NOZ v praxi realitní kanceláře

Cílem kurzu je podat praktické informace o smlouvách týkajících se realitní činnosti daných občanským zákoníkem (zákon č. 89/2012 Sb.). Tematicky navazuje na kurz „NOZ a nemovitosti (věcná práva)“ z 20.1.2015

Termín: 3.2.2015 (9-16 hod.)

Místo konání: Praha, sídlo ARK ČR,

Strašnická 3165/1b, Praha 10

Přednáší: JUDr. Richard Gürlich, PhD.

Bližší info a přihláška na webu ARK ČR

Praha 6 nesouhlasí s přestavbou stadionu Sparty na Letné

Praha 31. prosince (ČTK) - Praha 6 nesouhlasí s plánovanou přestavbou stadionu Sparty na Letné. Stavba by měla negativní vliv na život lidí a na vzhled památkové zóny, řekl ČTK po jednání rady radní Antonín Nechvátal (SZ). Radní žádají posouzení vlivů stavby na životní prostředí (EIA). Stejný požadavek schválila minulý týden i rada Prahy 7. Vyjádření investora ČTK shání.

Majitel fotbalové Sparty Daniel Křetínský plánuje zbourat část tribun a postavit tu kancelářskou budovu a obchodní centrum. Nechvátal tvrdí, že stavba bude znamenat hustší provoz a mimo jiné vznik 988 parkovacích míst. I s ohledem na budoucí otevření tunelového komplexu

Blanka a plánovanou opravou železnice na Kladno se tak v místě zvýší hluková a imisní zátěž, vyplývá z usnesení radních.

Podle dokumentace, kterou Křetínského ACS Properties zaslala k posouzení vlivů stavby na životní prostředí, se má zmenšit kapacita stadionu o 1165 míst na 18.251. Zmizí tréninkové hřiště a vyroste na něm sedmipodlažní polyfunkční centrum s kancelářskou budovou. Víceúčelové centrum bude kromě obchodů zahrnovat fitness, multikino a služební byty. Stavba má začít na jaře 2016, práce mají trvat do podzimu 2018.

Jana Hrubá jw

Koalice v Brně pozastavila privatizaci bytů, opozice nesouhlasí

Brno 19. prosince (ČTK) - Brněnští zastupitelé na zasedání stáhli z programu jednání body o prodeji městských domů. Stažení podpořila koalice složená z hnutí ANO, KDU-ČSL, Žit Brno a Strany zelených. Primátor Petr Vokřál (ANO) však upozornil na to, že nové vedení nechce zastavit privatizaci bytů, ale jen prověřit její pravidla. Opoziční ČSSD krok kritizuje, protože podle ní krok uvádí obyvatele v nejistotu. Někteří lidé už jsou totiž na odkup bytů připraveni.

Koalice odhlasovala stažení bodů o prodeji domů na Konečného náměstí a v Jiráskově a Čapkově ulici. „Podmínky na prodej bytů jsou staré osm let, a proto je chceme prověřit. Budeme se zabývat tím, jak je prodej výhodný pro město a zda při něm dodržíme podmínky řádného hospodaření,“ řekla ČTK primátorova náměstkyně Klára Liptáková (KDU-ČSL). Přezkum podmínek potrvá zhruba dva až tři měsíce.

Podle Vokřála nechce vedení radnice privatizaci zastavit. „Na pravidla se podíváme a budeme veřejnost informovat o tom, za jakých podmínek privatizace bude, zda budou byty za stejnou cenu, levnější, nebo dražší, a zjistíme postoj občanů,“ řekl Vokřál.

Opoziční zastupitel Pavel Sázkavský (ČSSD) upozornil na to, že koalice fakticky zastavila privatizaci. „Uvedla tím občany do nejistoty a stresu,

protože už počítali s tím, že si byty odkoupí. Mají na ně peníze a teď neví, co bude,“ řekl Sázkavský.

Zastupitelstva se zúčastnili i lidé, kterých se privatizace týká. S rozhodnutím nesouhlasili a dávali to nahlas najevo. Několik jich k zastupitelům promluvílo a řeklo jim, že jsou už na privatizaci připravení a rozhodnutí situaci jen komplikuje.

Liptáková si je komplikací vědoma. „Chápeme občany, na druhé straně se některé privatizace táhnou roky, a proto nevidím problém ve zdržení například dva měsíce. V té době vznikne skupina, která podmínky prověří,“ uvedla Liptáková. Podle ní se dříve byty lidem prodávaly za nízkou cenu vzhledem k tomu, že byly staré, bylo v nich nízké nájemné a byty si na sebe prakticky nevýdělaly. „Nyní je situace jiná, byty se opravují a nájemné se zvýšilo. Proto bychom se mohli při prodeji pod cenou dostat do problémů, protože bychom majetek nespravovali jako řádní hospodáři,“ objasnila Liptáková důvod, proč se vedení radnice hodlá podmínkami zabývat. Zároveň doplnila, že město nezapomíná na lidi, kterým by případnou změnou v privatizaci vznikly škody.

hor snm



Zajímavé články

■ Právní rádce 12/2014

Katastr nemovitostí v roce 2014 a 2015
(autorka: Daniela Šustrová)

Realitní magazín ARK ČR

měsíčník

1/2015

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.

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

Informace ve zkratce

Novým členem ARK ČR se staly

paní Martina Tichá - Reality AZ, Náchod, Weyrova 3, PSČ 547 01

Prague Top Estates, s.r.o. K Rukavičkárně 94, 190 14. Praha 9

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.

Informace Finanční správy ČR

Povinná elektronická komunikace s finanční správou se rozšiřuje o další subjekty Tisková zpráva

18. prosince 2014

Ing. Petra Petlachová, ředitelka Odboru komunikace, tisková mluvčí, Odbor komunikace

S účinností od 1. ledna 2015 bude platit, že má-li daňový subjekt nebo jeho zástupce zpřístupněnu datovou schránku nebo má zákonem uloženou povinnost mít účetní závěrku ověřenou auditorem, je povinen podání přihlášky k registraci, oznámení o změně registračních údajů, řádného daňového přiznání a dodatečného daňového přiznání, hlášení a vyúčtování, učinit pouze elektronicky - datovou zprávou.

Tato datová zpráva musí být ve správcem daně stanoveném formátu a struktuře a musí být odeslána nejlépe prostřednictvím aplikace Elektronická podání pro finanční správu (do-

stupné na internetových stránkách finanční správy), a to s ověřenou identitou podatele způsobem, kterým se lze přihlásit do jeho datové schránky nebo podepsaná uznávaným elektronickým podpisem. Další možností je odeslání prostřednictvím datové schránky. Všechny tyto způsoby jsou přípustné.

Za nedodržení povinné elektronické formy u podání, jejichž Seznam je zveřejněn na internetu finanční správy na úředních deskách finančních úřadů, uloží správce daně pokutu ve výši 2000 Kč. Pokud daňový subjekt nesplněním povinnosti učinit podání elektronicky závažně ztěžuje správu daní, může mu správce daně uložit pokutu až do 50 000 Kč.

Podrobnější informace, zejména k formátu a struktuře datové zprávy, jsou dostupné na

internetových stránkách finanční správy na www.financnisprava.cz.

Stávající okruh subjektů, povinných komunikovat s finanční správou elektronicky, se tím rozšíří. Například od počátku roku 2014 povinně elektronicky podávají svá daňová přiznání, dodatečná daňová přiznání a hlášení včetně příloh, přihlášky k registraci a oznámení o změně registračních údajů, všichni plátcí DPH. Výjimku tvoří pouze plátcí DPH – fyzické osoby, jejichž obrát za nejvýše 12 bezprostředně předcházejících po sobě jdoucích kalendářních měsíců nepřesáhne 6 mil. Kč a nemají zákonem stanovenou povinnost činit podání elektronicky.

Povinná elektronická komunikace se správcem daně se vztahuje mimo jiné také na všechny plátcí DPH bez rozdílu, pokud jde o podání Výpisu z evidence pro daňové účely v režimu přenesení daňové povinnosti, tzv. reverse charge a souhrnného hlášení.

Zdroj: www.financnisprava.cz

Monitoring

Po měřidlech tepla je stále poptávka, firmy rozšířily kapacity

Praha 16. prosince (ČTK) - Poptávka po měřidlech tepla s blížícím koncem roku neklesá, případně jen nepatrně. Vyplývá to z ankety ČTK mezi firmami, které se osazováním měřidel zabývají. Od Nového roku budou muset mít přitom povinně instalovanou měřidla všechny budovy, kde se rozúčtovávají náklady na dodávku tepla mezi nájemníky. Firmy však hlásí, že i přes najmutí nových pracovníků nestihnou namontovat všechna měřidla včas.

„Po Novém roce nám zbude osadit byty ve zhruba 200 domech,“ řekl ČTK obchodně-technický zástupce firmy Inmes Radek Dalibaba. Podle něj v posledních dnech nových zájemců o měřidla přeci jen nepatrně ubývá. Například společnost Enbra ale prozatím pokles poptávky vůbec nevnímá.

„Zatím jsme nezaznamenali klesající tendenci,“ sdělil ČTK obchodní ředitel firmy Karel Vlach. Uvedl, že Enbra garantuje, že dodrží termíny u těch zákazníků, kteří mají uzavřenou smlouvu s termínem montáže do konce tohoto roku. „S novými zákazníky již domlouváme termíny pro příští rok,“ dodal. Jak Dalibaba, tak Vlach uvedli, že jejich firmy rozšířily výrobní kapacity. Firmy v současnosti objednávají zájemce na únor.

Se zákonem, který povinnost zavádí, dlouhodobě nesouhlasí většina bytových družstev.

Podle nich vede přijaté řešení ke zvýšení nákladů pro uživatele bytu. Předseda správní rady Družstevního marketingového sdružení ČR (DMS ČR) Martin Kroh ČTK řekl, že jde zejména o novostavby, kde teplo vstupuje do bytu na jednom místě, a nikoliv stoupačkami. Uvedl, že byty v nich mají být nově povinně osazeny tzv. kalorimetrem (přímým měřením) a ne měřidly přímo na radiátorech, což je podle něj levnější. „Zde mohlo a mělo být podle našeho názoru ponechána volba mezi způsoby měření na vlastních domů,“ uvedl.

DMS ČR spojuje deset velkých pražských bytových družstev, které spravují asi 100 tisíc bytů v 1700 objektech. Kroh uvedl, že v současné době zbývá měřidla osadit zhruba pěti- na z nich, zbylé mají montéry objednány. „Nejpozději v průběhu ledna by měly být osazeny všechny,“ dodal.

Podle zákona hrozí lidem v případě, že nebudou mít měřidla nainstalovaná, pokuta až do výše 50.000 korun. Státní energetické inspekce (SEI), která kontrolu měřidel v Česku provádí, se už dříve nechala slyšet, že bude u kontrol prováděných na začátku roku 2015 shovívavá. „Budeme přihlížet, jestli bylo vynaloženo veškeré úsilí, aby se zabránilo porušení právní povinnosti,“ řekla ČTK mluvčí SEI Radka Vymátlíková. Například Inmes nyní se zákazníky uzaví-

rá klasickou smlouvou, která je sice podepsána letos, měřidla však firma nainstaluje až na začátku příštího roku.

„Smlouvu uzavřeme, ale termín je tam do konce února, protože dřívější nemůžeme nabídnout,“ uvedl Dalibaba. Dodal, že v případě, že by přišla k lidem kontrola, mohou ji předložit. Podobně postupuje i většina ostatních firem.

rdo mha

Realitním makléřem od A do Z

PROFESNÍ STUDIUM ZAMĚŘENÉ NA PRAXI

Absolvováním tohoto kurzu splníte vstupní požadavek k certifikační zkoušce dle norem ISO. Profesionální studium zaměřené na praxi. Cyklus šesti dvoudenních seminářů.

Termín: od 3.3. do 29.4.2015

Místo konání: Praha, sídlo ARK ČR,

Praha 10, Strašnická 3165/1b

Bližší info a přihláška na webu ARK ČR

Kalendář akcí na první pololetí 2015

leden			únor			březen			duben			květen			červen		
st						1	Realitní makléř od A do Z										
čt	1						2										
pá	2						3			1							
so	3						4			2							
ne	4		1		1		5			3							
po	5		2		2		6			4		1					
út	6		3	Smlouvy dle NOZ v praxi realitní kanceláře	3	Realitní makléř od A do Z	7			5	Základy stavebních vad	2	Obchod s nemovitostmi Brno				
st	7		4	Jak lépe komunikovat s klienty	4	Realitní makléř od A do Z	8	Homestaging v RK	6			3	Obchod s nemovitostmi Brno				
čt	8		5	Změny v účetnictví a daních 2015	5		9			7			4	Obchod s nemovitostmi Brno			
pá	9		6		6		10			8			5	Obchod s nemovitostmi Brno			
so	10		7		7		11			9			6				
ne	11		8		8		12			10			7				
po	12		9		9	Jednání DR	13			11			8	region Praha a střední Čechy			
út	13		10	jednání AR	10	Základy realitního byznysu	14	Realitní makléř od A do Z	12	Obchod s nemovitostmi Brno	9	region Královéhradecký a Pardubický					
						MIPIM - Cannes			13	Obchod s nemovitostmi Brno	10	region Ústecký a Liberecký					
st	14		11		11	Základy realitního byznysu	15	Realitní makléř od A do Z	14	Obchod s nemovitostmi Brno	11	region Plzeňský a Karlovarský					
						MIPIM - Cannes											
čt	15		12		12	MIPIM - Cannes	16	jednání AR									
pá	16	Videoprohlídky	13		13	MIPIM - Cannes	17			15		12					
so	17		14		14		18			16		13					
ne	18		15		15		19			17		14					
po	19		16		16		20			18		15					
út	20	NOZ Gurlich	17	Jak získávat zakázky na výhradní spolupráci	17	Realitní makléř od A do Z	21	Realitní makléř od A do Z	19	Obchod s nemovitostmi Brno	16	region Jihomoravský					
												region Vysočina					
st	21	Využití Facebooku ... Brno	18		18	Realitní makléř od A do Z	22	Realitní makléř od A do Z	20	Obchod s nemovitostmi Brno	17	region Olomoucký a Zlínský					
čt	22		19	Bytové spoluvlastnictví a Nájem nemovitostí	19	FOR HABITAT - Bydlení 2015	23	jednání DR	21	Obchod s nemovitostmi Brno	18	region Moravskoslezský					
pá	23		20	Katastr nemovitostí Brno	20	FOR HABITAT - Bydlení 2015	24			22			19				
so	24		21		21	FOR HABITAT - Bydlení 2015	25			23			20				
ne	25		22		22	FOR HABITAT - Bydlení 2015	26			24			21				
po	26		23		23		27			25	Angličtina pro makléře	22	region Jižní Čechy				
út	27	Výkon správy nemovitostí Brno	24	Kariéra v nemovitostech	24		28	Realitní makléř od A do Z	26	Angličtina pro makléře	23	jednání AR					
st	28	Výkon správy nemovitostí Brno	25	Kariéra v nemovitostech	25		29	Realitní makléř od A do Z	27			24					
čt	29	Výkon správy nemovitostí Brno	26	Směrná hodnota	26	Valná hronada ARK ČR	30			28			25	jednání DR			
pá	30		27		27					29			26				
so	31		28		28					30			27				
ne					29					31			28				
po	Legenda:				30								29				
út	Kurzy				31	Realitní makléř od A do Z							30				
	Výstavy a konference																
	Regiony a jednání AR a DR																

Poznámka: Kalendář zpracován ke dni 16. 1. 2015, změny vyznačeny, sledujte aktuální kalendář na www.arkcr.cz