

REALITNÍ MAGAZÍN



ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘŮ
ČESKÉ REPUBLIKY



REALITNÍ PŘÍBĚH S DOBRÝM KONCEM

Nepamatuji si, kdy naposledy jsem měl tak dlouhý telefonický rozhovor. Volal mně nějaký, podle hlasu, starší pán a mně dlouho nebylo jasné, o co vlastně půjde... Pán se vyjadřoval dost komplikovaně. Kladl jsem mu proto doplňující otázky, abych se postupně dozvěděl podrobnosti. Situace mne zajímala, protože k nám na Asociaci realitních kanceláří České republiky volá řada klientů a jejich názory jsou i zdrojem poučení pro naše členy. Nakonec to byl docela dlouhý a zajímavý příběh.

Starší manželé z jedné městské části Prahy se rozhodli, že prodají svůj byt v panelovém domě a odstěhují se na chalupu nedaleko Prahy. Lidově řečeno táhnout náklady dvou obydlí jim přišlo již zbytečné a náročné. V Praze se jim už nechťelo bydlet. Když byt získávali, někdy v devadesátých letech minulého století privatizací, zařizovaly veškerou administrativu jejich děti. Nyní mají děti své rodiny, nežijí v Praze a syn je dokonce pracovně s rodinou v Jižní Americe. Tak nač jim komplikovat život, pustili se do prodeje sami. Zveřejnili inzerát v jednom inzertním časopise a zájemci se začali hrnout. Ozývali se jim lidé různého sociálního postavení. Někteří se na první pohled chovali slušně. Jiní byli krotší a manželé nabývali dojmu, že to nebude jednoduché. Stále telefony, poskytování informací, zda je byt před rekonstrukcí, zda má tzv. plastové jádro, jak je to se stoupačkami až po dotazy, kdy mohou byt opustit. O problematice prohlídek ani nemluvě. V dnešní době, dva starší lidé přijímali v bytě zájemce, o kterých nic nevěděli. Často pomalu neznali ani jejich jména, natož kontakty jako telefon nebo e-mail apod. Prostě zájemci řekli, že přijdou ve čtvrtek v 16.30 hodin a bylo to. V bytě se jim za poměrně krátkou dobu vystřídalo asi deset zájemců. Manžele to začalo unavovat a v jednu chvíli měli dokonce strach. Jeden ze zájemců nevypadal a nechoval se, no řekněme standardně. Dá se říci, že zneužíval důvěřivosti a možná naivity dvou starých lidí. Až také přišla dáma, která se prezentovala

jako realitní kancelář a nabídla, že se o prodej postará. Jevilo se to jako vysvobození z této situace. Paní si byt nafotila a sdělila manželům, že jej bude nabízet nejen svým klientům, ale také, že zajistí inzerci na internetu. Vše jí tedy odsouhlasili a čekali. Žádnou smlouvu spolu neuzavřeli, paní jen sdělila, že bude chtít 6% provize. Podle slov volajícího pána se však situace výrazně nezlepšila. Zveřejněním informací na internetu přicházeli v doprovodu té paní z realitky nejen zájemci, ale po uskutečnění prohlídky se k nim někteří vraceli a prezentovali se jako další realitní kancelář. Nastal opět kolotoč dotazů na cenu, velikost provize a ty další realitky se předháněly v cenových nabídkách. Manželé, podle jejich slov, podléhali velké skepsi a dostali strach, zda to vůbec jsou schopni dokončit. Manželka prý z toho začínala mít i zdravotní potíže.

Jednou večer sledovali televizní zpravodajství, ve kterém jsem prý vystupoval já. Bylo to na téma služby realitní kanceláře a příprava nějakého zákona. Udělalo to prý na ně dobrý dojem. Nezapamatovali si moje jméno, ale věděli, že jsem z Asociace. Oba manželé prý docela vládnou obsluhou tabletu, neboť jej využívají pro komunikaci s dětmi v zahraničí. Vyhledali naše stránky a v seznamu členů si našli kancelář, která jim byla nejbližší. A to už se pomalu dostávám k tomu, co mi vlastně volající pán chtěl sdělit.

Oslovil tuto kancelář a dohodnul si návštěvu u nich. Nechtěl, aby mu někdo neznámý už chodil do bytu. Kancelář na něj udělala slušný dojem, věnovali se mu dlouho, dostal i kávu... Pracovník kanceláře získával základní informace, ptal se, zda je byt ve vlastnictví či družstevní atd. Věděli prý, že družstevní není, že je jejich a dohodli se na prohlídce. Když pán z kanceláře přišel na prohlídku, oznámil jim, že si udělal prověrku domu a bytu a zjistil, že byt je lidově řečeno jakoby jejich, ale že privatizace před lety proběhla tak, že dům byl převeden na právnickou osobu, společnost

s ručením omezeným a oni jako manželé, že jsou spoluvlastníky obchodního podílu na této společnosti. Tento makléř byl první, kdo se ptal na vlastnictví a kdo to zjistil. Dům má dvanáct bytů a je zajímavé, že od doby privatizace až doposud nikdo vlastnický s podíly a ani byty nemanipuloval. Manželé se dozvěděli, že tato forma vlastnictví možná bude překážkou nebo na obtíž prodeji. Prodej obchodního podílu samozřejmě podléhá jinému režimu než prodej vlastnického bytu a tato forma „vlastnictví“ může i negativně ovlivnit cenu. Realitní kancelář oslovila jednatele té vlastnické společnosti, vysvětlila problematiku prodeje a došlo k překvapujícímu rozuzlení. Několik „vlastníků“ bytů uvažovalo o prodeji také. Realitka zajistila právní servis, společníci společnosti s ručením omezeným se složili na finanční náklady a společnost s ručením omezeným provedla transformaci a byty byly převedeny do vlastnictví. Bylo to podle pána u telefonu sice trochu časově náročné, nebyly to dny, ale týdny, vlastně měsíce, ale vyplatilo se to. Bylo tedy vlastně lépe co konkrétně prodávat. Kancelář s nimi uzavřela zprostředkovatelskou smlouvu, ve které byl uveden rozsah služeb, výše provize a další podrobnosti spolupráce. Poměrně brzy nato realitní kancelář přivedla na prohlídky asi pět klientů a jeden z nich byt koupil. Prohlídka proběhla kultivovaně v dohodnutých termínech, makléři z kanceláře vždy sdělovali jména klientů, kteří byt navštívili. Vše dopadlo dobře, smlouvy sepsal advokát, kupní cena byla uložena do advokátní úschovy, realitní kancelář zajistila vše potřebné včetně hypotéky pro kupce a manželé se tak budou již brzy stěhovat na venkov. Závěr telefonátu vše rozuzlil: „Tak jsem Vám chtěl tuto firmu pochválit a poděkovat. Jo a nyní prodávají v tomto domě ještě další byt...“.

A já jsem se chtěl se čtenáři časopisu Realitní magazín ARK ČR jen podělit o příběh, ve kterém šlo vlastně pouze o vyslovení pochvaly na činnost jednoho člena Asociace realitních kanceláří České republiky, který mu poskytl služby. Ale to přeci není málo. Poskytl služby kvalitní a úplné. A o to při naší činnosti jde. V nemovitostech se totiž často jedná o hodně peněz, o které nechceme neuváženě přijít...

Jan Borůvka
Generální sekretář ARK ČR



Náhrada škody způsobené informací nebo radou odborníka

Nový občanský zákoník stanovuje nově povinnost nahradit škodu způsobenou informací nebo radou poskytnutou odborníkem. Povaha této normy je zatím spíše nejasná a s ohledem na objektivní charakter případné odpovědnosti, tedy na nemožnost uplatnit jakékoli důvody, které by odborníka zprostil odpovědnosti za případnou škodu, vyvstávají oprávněné obavy.

Podle ustanovení § 2950 věty první občanského zákoníku hlásí-li se někdo jako příslušník určitého stavu nebo povolání k odbornému výkonu nebo jinak vystupuje jako odborník, nahradí škodu, způsobí-li ji neúplnou nebo nesprávnou informací nebo škodlivou radou danou za odměnu v záležitosti svého vědění nebo dovednosti. Na českém území jde o pouze staronové ustanovení, neboť za účinnosti obecného občanského zákoníku platilo ustanovení obdobné (§ 1300 ABGB)¹, ze kterého znění § 2950 nepochybně vychází a které v Rakousku platí dodnes. Na rozdíl od jeho znění, které obsahuje slovo „nedopatřením“ a ze kterého se dovozuje subjektivní odpovědnost s možností vyvinění, se však u § 2950 jedná o odpovědnost objektivní, a to dokonce absolutní. Ustanovení § 2950 tak může vzbudit důvodné obavy u všech odborníků, že svým zákazníkům nebo klientům, odpovídají za každou škodu, která jim na základě rad nebo informací poskytnutých odborníky vznikne, a to i tehdy, když postupovali s náležitou péčí a nejednali nedbale. Následující výklad se snaží krátce vymezit předpoklady této odpovědnosti a zároveň ukázat možné korektivy této přísné odpovědnosti.²

Škůdce vystupuje jako odborník

Odborníka můžeme obecně vymezit jako osobu, která má určité zvláštní dovednosti nebo vědomosti, kterými běžný člověk ve společnosti nedisponuje. Bude se tak v první řadě jednat o osoby vykonávající určitá povolání – lékaři, advokáti, realitní makléři, daňoví, investiční nebo bankovní poradci, specializovaní prodejci, stavbyvedoucí, automechanici atd.

Ustanovení však evidentně nevylučuje ani osobu vykonávající činnost, která jeho povoláním není (např. politik, který kdysi býval lékařem), ba dokonce i osobu, která se za odborníka pouze vydává, odborními znalostmi ale ve skutečnosti nedisponuje.

Poskytnutí neúplné nebo nesprávné informace nebo škodlivé rady za odměnu v záležitosti své odbornosti

Mám za to, že radou nebo informací může být jakékoli sdělení odborné povahy poskytnuté jakoukoli formou. Samotné poskytnutí informace nebo rady však nepostačuje, je nutno aby šlo o informaci neúplnou nebo nesprávnou, případně o radu škodlivou (dále jen nesprávnost). Podle mého soudu je spravedlivé posoudit nesprávnost s ohledem na to, zda takováto informace nebo rada může být průměrným odborníkem v dané oblasti za nesprávnou považována. Toto objektivní měřítko průměrného odborníka by tak mohlo představovat první korektiv přísné objektivní odpovědnosti. Odborník by neměl být odpovědný za každou svou informaci nebo radu, na základě které adresátovi později vznikne škoda, nýbrž pouze za tu, kterou je možno v rámci jeho profese za nesprávnou považovat. Mám rovněž za to, že by se tato nesprávnost měla posuzovat výhradně k okamžiku poskytnutí. Otázkou je, zda musí být poskytnuta přímo konkrétní osobě, nebo může být poskytnuta i nepřímo širšímu okruhu adresátů, tedy zda např. stačí si informaci přečíst v odborném časopise, který jsem si zakoupil.

Pojem odměny je nutno vykládat širěji než pouhé finanční plnění. Rakouská teorie i judikatura ho vykládá tak, že tento pojem zahrnuje každý zvláštní vztah mezi osobami (Sonderbeziehung), může jít nejen o vztah smluvní, nýbrž i o pouhý „(jednorázový) obchodní kontakt“.³ Je nutno zmínit, že ustanovení by se v žádném případě nemělo vztahovat na informace, které si lidé poskytují v rámci pouze běžného společenského styku. Příkladem může být situace, kdy Vám přítel vinař u večere doporučí značku vína nebo přítel automechanik výběr vozidla.

3 Viz Karner, E. Haftung für Rat und Auskunft zwischen Vertrag und Delikt. In: Festschrift für Helmut Koziol, Jan Sramek Verlag, 2010, s. 697, Welser, Bürgerliches Recht II. 13. vydání. Vídeň: Manz, 2007, s. 354.

GLATZOVA & Co.

Advokátní kancelář - Law firm

Co se týče příkladu s odborným časopisem, domnívám se, že mezi odborníkem, který článek v časopisu publikuje, a čtenářem, výše uvedený vztah není, proto je aplikace tohoto ustanovení vyloučena.⁴ V případě vztahu mezi čtenářem a vydavatelem, případně prodejcem časopisu lze povinnost nahradit škodu opět stěží dovodit, neboť vydavatel je pouze zprostředkovatelem informace a rovněž informace běžně neposkytuje v záležitosti své odbornosti.

Vznik škody a příčinná souvislost mezi poskytnutím informace nebo rady a vznikem škody

Předpokladem povinnosti nahradit škodu je samozřejmě její vznik a dále příčinná souvislost. Je třeba dovodit, že bez poskytnutí informace nebo rady by škoda nenastala, a že škoda je podle obvyklého (přirozeného) chodu věcí adekvátním následkem takového poskytnutí. Adekvátní následek je takový, který je pro škůdce předvídatelný. Předvídatelnost se posuzuje podle objektivního kritéria rozumně se chovající srovnatelné osoby (v tomto případě profesně) ve srovnatelné situaci. Mám za to, že posuzování příčinné souvislosti optikou předvídatelnosti může představovat další korektiv přísné objektivní odpovědnosti. Pokud totiž odborník jedná s náležitou péčí, která je vlastní odborníkům jeho oboru, a tedy nejedná nedbale⁵, stěží může na základě svých zkušeností předvídat, že na základě poskytnutí informace nebo rady dojde ke vzniku škody. V takovém případě pak příčinnou souvislost mezi poskytnutím informace nebo rady a vzniklou škodou nelze dovodit.

V této souvislosti je rovněž třeba zmínit, že pro stanovení výše náhrady škody může být rozhodující i to, zda škoda vznikla rovněž následkem okolností, které se přičítají samotnému poškozenému (§ 2918). Lze si představit situace, kdy poškozený zamlčí okolnosti, které jsou pro udělení úplné a správné informace podstatné nebo následně sám s uvedenou informací nesprávně naloží. V takovém případě by náhrada škody měla být přiměřeně snížena.

Vztah ustanovení § 2950 věty první a zvláštních právních předpisů

V českém právním řádu existuje řada předpisů, které vymezují odpovědnost za škodu pro určité profese (např. ustanovení § 24 zákona

Pokračování na str. 4

1 „Znalec jest i tehdy zodpovědný, udělí-li nedopatřením za odměnu škodlivou radu v záležitostech svého umění nebo vědy. Kromě tohoto případu ručí rádce jen za škodu, kterou jinému způsobil udělením rady vědomě.“ Ustanovení navazuje na § 1299 ABGB, které je pak obdobným ustanovením našemu § 5 ObčZ.

2 Neboť, jak výstižně uvádí Sedláček: „Nikdo nemůže s úplnou bezpečností říci, že určitými prostředky dojde k určitému cíli, poněvadž je vždy možno, že nějaké nepředvídané okolnosti žádoucím účinku zabrání. Správná rada musí označiti takové prostředky, které podle obecné zkušenosti povedou k cíli.“ Rouček, F., Sedláček, J. a kol. Komentář. Díl V, s. 782.

4 Vůči třetím osobám, tzn. osobám stojícím mimo uvedený vztah, se náhrada škody podle rakouské teorie a judikatury v zásadě nepřiznává. K ojedinělým výjimkám viz Karner, op. cit. sub. 3, s. 703.

5 Srov. § 2912 ve spojení s § 5 občanského zákoníku.

Náhrada škody způsobené informací nebo radou odborníka

Pokračování ze str. 3

o advokacii, § 6 odst. 8 zákona o daňovém poradenství, § 41 zákona o patentových zástupcích). Podle expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy má speciální úprava ve zvláštních předpisech přednost a obecná úprava týkající se škody způsobené informací nebo radou podle § 2950 se neuplatní.⁶ Stanovisko argumentuje zásadou, že zvláštní zákon nahrazuje obecný. Mám za to, že je to namístě. Je rovněž totiž nutno uvést, že všechny výše uvedené zákony obsahují možnost zprostit se odpověd-

nosti, pokud škůdce prokáže, že škodě nemohl zabránit ani při vynaložení veškerého úsilí, které lze na něm požadovat. I z tohoto pohledu je paradoxní, že např. různí finanční poradci, kteří svůj zvláštní předpis nemají, se oproti daňovým poradcům tohoto zprošťujícího důvodu nemožnou dovolávat, ba dokonce že jejich případná odpovědnost za poskytnuté rady byla před rokem 2014 mírnější než u daňových poradců a po roce 2014 je naopak zřetelně přísnější, a to vše bez řádného zdůvodnění zákonodárce.⁷

Nutnost nalezení spravedlivé rovnováhy

Se všemi zde pouze nastíněnými problé-

⁶ Viz výkladové stanovisko č. 29 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 25. 6. 2014 k náhradě škody způsobené v souvislosti s výkonem odborného poradenství podle zvláštních zákonů.

⁷ Důvodová zpráva je na tomto místě více než nedostatečná (k § 2950 uvádí jen: Jedná se o standardní úpravu, která je civilnímu právu vlastní už od dob římského práva).

my si bude muset soudní praxe zřejmě dříve nebo později poradit, neboť se jedná o ustanovení, které nejen, že vyvolává otázky, ale může mít i vysoce praktické dopady v nejrůznějších oborech lidské činnosti. Neměla by přitom zapomenout na to, že účelem této odpovědnosti za poskytování informací by měla být vyváženost mezi legitimní důvěrou v informace poskytované povolányými osobami na jedné straně a na straně druhé důvěrou odborníků v to, že nebudou sankcionováni, pokud řádně dodržují standardy, které jsou na ně v rámci jejich povolání kladené.



Mgr. Vojtěch Lovětinský,
advokátní koncipient

Advokátní kancelář Glatzová & Co.
Příspěvek byl původně uveřejněn na
www.epravo.cz

Profesní vzdělávání

Jak získávat zakázky na výhradní spolupráci

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

Termín: 20. 4. 2015 (9-16 hod.)

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

Seminář vede: Tomáš Kučera, realitní makléř a marketingový poradce

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

NOVINKA

Směrná hodnota a daň z nabytí nemovitostí - BRNO

Na tomto kurzu si ověříte, kdy lze použít směrné hodnoty při určení daně z nabytí nemovitosti a naučíte se ji pomocí webové aplikace pro vaše klienty vypočítat.

Termín: 2.3.2015 (14 - 16 hod.)

Místo konání: BRNO,

Seminář vede: Mgr. Jaromír Dvořák, realitní makléř

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

NOVINKA

Kariéra v nemovitostech

Kariéra má obrovský vliv na celý náš život. Budování kariéry je dlouhý a složitý proces. Cílem našeho dvoudenního semináře je nabídnout vyzkoušený a prověřený recept, jak vybudovat úspěšnou kariéru ve sféře nemovitostí.

Termín: 24. - 25.2.2015 (9,30 -16 hod.)

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

Seminář vede: Artem Egorov Pozo-Sandoval, majitel realitní kanceláře CHIRŠ

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

NOVINKA

VIDEOprohlídky pro makléře - BRNO

Již brzy bude videoprohlídka naprostá samozřejmost. Začněte s tím dřív, než většina makléřů a bude to vaše konkurenční výhoda.

Termín: 27.2.2015 (10 - 17 hod.)

Místo konání: BRNO

Kurz vede: Tomáš Kučera, realitní makléř a marketingový poradce

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

Nový občanský zákoník

Pokračování ze str. 5

K výrazným změnám došlo i v úpravě ochrany **nepominutelných dědiců**, tedy typicky potomků zemřelého. Nový občanský zákoník klade větší důraz na vůli zůstavitele, a proto došlo ke snížení povinného dílu, který musí nepominutelný dědic zůstavitele získat, pokud na něj není pamatováno v závěti. Nezletilý potomek zůstavitele musí získat nově alespoň tři čtvrtiny zákonného podílu (dříve celý) a zletilí potomci by měli získat alespoň jednu čtvrtinu zákonného podílu (dříve ½). I v dědickém právu

se uplatňuje tendence, která prostupuje celým zákoníkem, považovat právní jednání za platné spíše než za neplatné. Na rozdíl od dřívější úpravy není závěť relativně neplatná jen proto, že nepamatuje na nepominutelného dědice. V takovém případě vzniká pouze nárok na vypořádání vůči dědicům určeným ze závěti.

Ustanovení o **vydědění** nepominutelného dědice doznala také několika zásadních změn. Například je možné vydědit nepominutelného dědice jen částečně. Vydědit je možné také pro zadluženost nepominutelného dědice nebo jeho marnotratnost. V případě, že zůstavitel

vydělí potomka proto, že byl odsouzen pro trestný čin, nově není rozhodujícím kritériem, které určuje, zda jde o trestný čin hodný vydědění délka odnětí svobody nad jeden rok, ale to, že čin svědčí o zvrhlé povaze potomka. Zcela jistě nejzásadnější změnou je, že podmínkou platnosti vydědění již není uvedení důvodu tohoto kroku v prohlášení o vydědění. Podle nové úpravy má potomek sice jako nepominutelný dědic právo na povinný díl, ale prokáže-li se vůči němu některý ze zákonem stanovených důvodů vydědění, nárok na povinný díl tím ztrácí.

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

Daně

Osvobozený příjem – možná pokuta!

S novelou zákona o daních z příjmů **přibyla od roku 2015 nová povinnost. Jedná se o oznamovací povinnost spojenou s příjmy fyzických osob, konkrétně s příjmy osvobozenými od daně z příjmů fyzických osob.**

Povinnost oznámit příjem, který je od daně osvobozen, se týká příjmů **nad 5 mil. Kč** v jednotlivém případě.

Povinnost se týká jak **rezidentů ČR**, tak **daňových nerezidentů**.

Jedná se o příjmy:

1. **peněžní**, kdy poplatník obdržel určitou částku v penězích. U příjmů v cizí měně je nutné částku přepočítat na Kč,

2. **nepeněžní** v podobě určitého nabývaného majetku nebo jiného majetkového prospěchu.

Dokud nebude správcem daně (pravděpodobně Generální finanční ředitelství) zveřejněn seznam příjmů, kterých se oznamovací povinnost netýká, bude se jednat například o příjmy:

- z prodeje nemovitých věcí,
- z převodu majetkových účastí, včetně prodejů družstevních bytů,
- z prodeje uměleckých děl,
- z prodeje cenných papírů,
- z dědictví a odkazu,
- z darů,
- ze směny.

V činnosti realitních kanceláří se budeme setkávat s případy:

- osvobození při převodu podle § 4 odst. 1 písm. a) zákona o daních z příjmů („ZDP“) po uplynutí lhůty dvou roků bydlení v jednotce nebo rodinném domě,
- osvobození při převodu podle § 4 odst. 1 písm. b) ZDP po uplynutí pěti let od nabytí nemovité věci,
- osvobození při převodu nemovitých věcí

nabytých na základě restitučních předpisů (§ 4 odst. 1 písm. g) ZDP),

- bezúplatných převodů (darování), které jsou osvobozeny podle § 4a ZDP,
- směn nemovitých věcí,
- osvobození při převodu obchodních podílů v podobě bytů a nebytových prostor (§ 4 odst. 1 písm. r) ZDP),
- osvobození při prodeji cenných papírů po třech letech podle § 4 odst. 1 písm. w) ZDP například v podobě nemovité věci v majetku akciové společnosti.

Seznam těch osvobozených příjmů, které pokračují hranici 5 mil. Kč, uvede poplatník

splnění v náhradní lhůtě.

Při nesplnění této oznamovací povinnosti bude poplatníkovi vyměřena pokuta:

- 0,1 % z částky neoznamovaného příjmu, pokud tuto povinnost splní po skončení lhůty, aniž by k tomu byl vyzván správcem daně,
- 10 % z částky neoznamovaného příjmu, pokud poplatník tuto povinnost splní v náhradní lhůtě poté, co byl k tomu vyzván správcem daně, nebo



v příloze daňového přiznání – za rok 2015 **do 1. 4. 2016**. Pokud nemá poplatník povinnost podat daňové přiznání, uvede osvobozené příjmy v samostatném podání správci daně ve stejné lhůtě.

V oznámení se uvede **výše příjmu, popis okolností nabytí příjmu** (prodej, dědictví, dar) a **datum**, kdy příjem vznikl. Jde-li o příjem plynoucí do společného jmění manželů, oznámí správci daně skutečnost **jeden z manželů**.

Předpokládám, že solidní obchodní partner (daňový poradce, **realitní kancelář**, advokát, notář apod.) na tuto povinnost klienta upozorní!

Zjistí-li správce daně nesplnění této povinnosti, vyzve poplatníka k jejímu dodatečnému

- 15 % z částky neoznamovaného příjmu, pokud poplatník nesplní tuto povinnost ani v náhradní lhůtě.

Vyměření bude v podobě platebního výměru, pokuta je splatná do 15 dnů od právní moci rozhodnutí o pokutě. Správce daně může zcela nebo zčásti prominout pokutu za neoznamování osvobozeného příjmu, pokud k nesplnění povinnosti oznámit osvobozený příjem došlo z důvodu, který lze s přihlédnutím k okolnostem daného případu ospravedlnit. Jsem zvědav, jaké okolnosti bude správce daně ochoten zohlednit!

Ing. Petr Kout
daňový poradce

Navýšení daně z nemovitosti využilo letos více obcí než loni

Praha 26. ledna (ČTK) - Navýšení daně z nemovitých věcí, dříve daň z nemovitosti, pomocí takzvaného místního koeficientu využilo letos 533 obcí a měst z celkového počtu zhruba 6250 obcí. Vyplývá to z informací ČTK od Generálního finančního ředitelství. Loni využilo navýšení místního koeficientu o čtyři obce méně.

Místní koeficient si mohou obce stanovit od roku 2009 v hodnotě dva, tři, čtyři nebo pět. Lze tak zvýšit sazbu daně u všech nemovitostí s výjimkou orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů. Daň z nemovitosti je 100procentním příjmem dané obce. Obce tak mají možnost zvýšit své příjmy.

Nejvíce obcí letos stanovilo místní koeficient na hodnotu dva. Na hodnotu pět stanovilo koeficient stejně jako loni 17 obcí. Jde například o Temelín, Dukovany a Boží Dar. Nově letos využily místní koeficient například Zákolany, Stádlec a Krompach, naopak jej zrušily Heřmaničky nebo Tuchoměřice.

Na daň z nemovitosti finanční úřady loni vybraly 9,91 miliardy korun, předloni to bylo 9,85 miliardy korun. Daň se skládá z daně z pozemků a z daně ze staveb a jednotek, jejichž sazby se odvíjejí od charakteru nemovitosti. Daň se poté násobí koeficientem, který je stanoven dle velikosti obce, a případně právě místním koeficientem.

Konečným termínem pro podání daně z nemovitých věcí je letos pondělí 2. února, v případě opoždění hrozí sankce minimálně 200 korun. Sankce 500 korun se vztahuje na případy, kdy poplatník nepodá daňové přiznání vůbec.

Od letoška přitom nově platí, že má-li poplatník nebo jeho zástupce zpřístupněnu datovou schránku nebo má zákonem uloženou povinnost mít účetní závěrku ověřenou auditorem, je povinen podat řádné nebo dodatečné daňové přiznání k daň z nemovitých věcí pouze elektronicky datovou zprávou. Dílčí daňové přiznání je pak možné podat pouze v listinné podobě, protože u tohoto podání nebyl správcem daně stanoven formát a struktura.

Daňové přiznání k daň z nemovitosti se podává jednou, a to po pořízení nemovitosti nebo v případě změny.

Platit daň z nemovitosti je třeba každý rok, finanční úřady poplatníkům zasílají složenky s uvedenou výší stanovené daně. Pokud celková daňová povinnost u jednoho správce daně činí méně než 30 korun, daň se neplatí. Daň z nemovitosti je třeba uhradit do konce května.

Od roku 2013 noví majitelé nemovitostí vyplňují a podávají pouze jedno daňové přiznání za všechny své nemovitosti, které se nachází na území jednoho kraje. Obdobně to bude i s placením daně z nemovitosti, jednotlivé platby za více nemovitostí v jednom kraji jsou sloučeny do jedné.

Aleš Sosnovský jw

Inkaso daně z nemovitosti (v mld. Kč)

2010	8,75
2011	8,57
2012	9,54
2013	9,85
2014	9,91

Zdroj: MF

Zavedení DPH na pozemky pod stavbami pocítí kupující

Praha 22. ledna (ČTK) - Loňské zrušení osvobození pozemků pod stavbami od daně z přidané hodnoty (DPH) pocítí hlavně kupující a developéři. Opatření platné od 1. ledna 2014 totiž zdražilo byty o jednotky procent, jejich ceny tak narostly o desítky tisíc korun. Pro státní kasu velký význam nemělo, zjistila ČTK.

Ve většině případů bytových domů nevzrostla daň na 21 procent, ale dosáhla snížené sazby. „V případě, že stavba splňuje definici takzvané sociálního bydlení, zjednodušeně to znamená byty do 120 metrů čtverečních plochy a rodinné domy do 350 metrů čtverečních, uplatňuje se na pozemek i stavbu snížená sazba daně. V drtivé většině případů se tak DPH u pozemků pod novostavbami od 1. ledna 2014 zvýšila z 0 na 15 procent,“ vysvětlil změnu předseda představenstva Central Group Dušan Kunovský.

I tak klienti kupující nové byty museli sáhnout hlouběji do kapsy. „V případě bytových domů, kde jsou již developerské marže dlouhodobě stlačeny na minimum a ceny nových bytů spíše mírně rostou, bylo toto navýšení od 1. ledna 2014 plně promítnuto do ceny. V průměru činilo 3,1 procenta z ceny,“ uvedl Kunovský. Za byt s cenou 2,5 milionu korun tak musel zájemce připlatit o 77.500 korun více.

Podobně zdražil také konkurenční Ekospol. „Zavedení DPH na pozemky pod stavbami se v cenách bytů zcela logicky muselo projevit, protože tyto pozemky se podílově převádě-

jí k vlastnictví bytů. V konečných cenách se pak toto opatření odrazilo v růstu cen většiny našich bytů o dvě až tři procenta,“ potvrdil generální ředitel a předseda představenstva Ekospolu Evžen Korec.

Ne vždy na to doplatili kupující, například u rodinných domů, u nichž se toto zvýšení daně do konečných cen promítlo zdražením v řádu desítek tisíc korun, vzal Central Group na sebe. „Při aktuální situaci na trhu ale již pro podobná gesta není prostor. Další překotné a nekoncepční změny daní, o kterých se zpravidla rozhoduje těsně před koncem roku, nebo zvýšené náklady způsobené legislativním chaosem a nejasnostmi v povolování staveb, již bohužel budou nuceni zaplatit kupující,“ upozornil Kunovský.

Šéf Ekospolu Korec navíc tvrdí, že přínos pro stát nebyl příliš velký. „Zavedení této daně považuji za jednu z nášlapných min v českém stavebnictví. Odhaduji, že stát jejím výběrem téměř nic nezískal, ale opatření se negativně projevilo ve vyšších cenách bytů,“ myslí si Korec.

Jeho slova nepřímo potvrdila mluvčí Generálního finančního ředitelství Petra Petlachová. Podle ní sice stát nesleduje výběr daní do takových detailů, aby mohl říct, kolik přesně za tento typ pozemků vybral. Moc velké terno to však prý nebude. „V obou případech (týkajících se zdaňování pozemků pod stavbami - pozn. ČTK) se jedná o velmi malou četnost těchto

případů, takže daňový dopad nebude nikterak zásadní,“ informovala Petlachová.

Tuto změnu zákonodárci schválili až na poslední chvíli před koncem roku 2013, což vzbudilo velkou kritiku hlavně ze strany developerů. Ti totiž ještě několik dnů před koncem roku netušili, jaká daň bude od roku 2014 platit. Podobnou věc přitom chystali poslanci i na sklonku loňského roku, kdy navrhli zdánit stavební pozemky 21procentní sazbou, zatímco do té doby byly tyto pozemky od DPH osvobozeny. Změna měla platit už od letošního ledna, poslanci ji však na poslední chvíli na doporučení senátorů odložili o jeden rok. Stavební pozemky tak budou o pětinu dražší až od roku 2016.

Filip Sušanka mal



Některé domy nebudou muset mít energetický štítek

Praha 11. února (ČTK) - Vlastníci bytových domů, administrativních budov, stavebníci a společenství vlastníků budou muset nechat zpracovat pro tyto stavby tzv. energetický štítek pouze v případě prodeje nebo pronájmu. Plošná povinnost nechat tyto štítky zpracovat jim už zřejmě hrozit nebude. Poslanci ji vypustili ze zákona, když schválili novelu zákona o hospodaření energií. Novelu musí ještě posoudit Senát a podepsat prezident. Platit má od letošního 1. července

Tuto povinnost měli vlastníci podle současného zákona plnit postupně, v závislosti na rozloze budov. První termín pro největší budovy byl do letošního 1. ledna, poslední termín je do 1. ledna 2019. S návrhem na vypuštění této povinnosti přišel Ivan Adamec (ODS), ministr průmyslu Jan Mládek (ČSSD) ho dnes podpořil. „Po konzultacích s Evropskou komisí jsem dospěl k závěru, že toto zjednodušení pomůže snížit u občanů ČR finanční zátěž a zároveň nevystavíme Českou republiku žádnému

riziku následných nápravných kroků ze strany EK,” řekl Mládek. Adamec poznamenal, že kvůli svému návrhu obdržel agresivní reakce od těch, kteří se zpracováním energetických štítků živí.

Štítky zůstanou s některými výjimkami při prodeji nebo pronájmu budov. Novela počítá s tím, že při prodeji nebo pronájmu staveb postavených před rokem 1947, u níž nebyla od té doby žádná větší změna, by vlastník po dohodě s druhou stranou nemusel štítek předkládat. Nyní musí mít průkaz energetické náročnosti všechny prodávané nebo pronajímané budovy.

Přijátá novela také ukládá povinnost stavebníkům, vlastníkům a společenstvím vlastníků instalovat měřidla sloužící k měření spotřeby tepla u konečných zákazníků. S tím nesouhlasila opoziční ODS, která neúspěšně navrhovala tuto novinku z novely vypustit. Poslanec ODS Martin Novotný varoval, že tato měřidla ve skutečnosti nejsou měřidla podle zákona o metrologii, ale o poměrové indikátory, které

se v měření můžou mýlit. To podle něj může vést ke stovkám soudních sporů o spotřebu tepla. Ministr Mládek ale řekl, že zrušení této povinnosti by vedlo k riziku žaloby z Bruselu.

Změna zákona se dotkne i velkých podnikatelů, kteří budou muset nově každé čtyři roky nechat zpracovat energetický audit. Týká se to asi 2150 firem. Vláda podotýká, že v případě složitých provozů to podniky může stát až statisíce korun, ale o to větší prý bude motivace podnikatelů do doporučených úsporných opatření.

Předloha také nově upravuje přijímání Státní energetické koncepce. Stanoví, že koncepce se přijímá na dobu 25 let, a musí být v souladu se zajištěním bezpečnosti dodávek energie, konkurenceschopností hospodářství a sociální přijatelností pro obyvatele. Koncepci bude nadále schvalovat vláda na návrh ministerstva průmyslu a nově ji bude podle zákona předkládat pro informaci Sněmovně a Senátu.

nlm jw

Z regionů – průmyslové zóny

Firmy si loni v ČR pronajaly nejvíce skladů a hal v historii

Praha 4. února (ČTK) - Firmy si loni v Česku pronajaly nejvíce skladů a výrobních hal v historii, takřka 1,3 milionu metrů čtverečních ploch. Jen nepatrně přitom vzrostla neobsazenost, prázdných bylo na konci loňského roku 8,2 procenta ploch.

Nově si firmy loni v Česku pronajaly 827.500 metrů čtverečních skladů. Meziročně to je o 34 procent více. Pokud se započítají obnovené smlouvy dosavadních nájemců, činil objem pronájmů za loňský rok 1,296 milionu čtverečních metrů, což je meziročně o 11 procent více.

Rekordní poptávka byla vyrovnána vysokým objemem nově dokončených prostor, a proto míra neobsazenosti zůstala stabilní,” uvedlo IRF.

Největší transakcí loňského roku je předpronájem pro společnost Amazon na 133 tisíc metrů čtverečních nových skladových prostor, které v blízkosti pražského letiště staví developer Panattoni.

Poptávku táhly hlavně distribuční společnosti, které se na nových pronájmech podílely 55 procenty. Podíl výrobních společností činil 28 procent a logistických společností 17 procent.

Celková plocha výrobních a skladových prostor v České republice vzrostla na konci loňského roku na 4,9 milionu metrů čtverečních. Oče-

kává se, že už v první polovině letošního roku dojde k překročení hranice pěti milionů metrů čtverečních průmyslových ploch.

fis mha



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



V Táboře a v J. Hradci chtějí nové průmyslové zóny

České Budějovice 25. ledna (ČTK) - V Táboře a v Jindřichově Hradci chtějí vybudovat nové průmyslové zóny. Vhodné místo, kde se koncentrují firmy různého spektra, hledají v Českých Budějovicích. Tam magistrát začal nově uvažovat o lokalitě v Kněžských Dvorech. Největší průmyslová zóna v regionu stále zůstává v Písku, vyplynulo z odpovědí zástupců radnic.

„Z úvah je nutno vyřadit areál bývalých kasáren Čtyři Dvory. A to vzhledem k předpokládanému, i když dle mého soudu málo pravděpodobného, umístění Koncertního a kongresového centra Antonína Dvořáka a zejména okolní bytové funkci,“ uvedl náměstek českobudějovického primátora Ivo Moravec (OPB). Dodal, že průmyslová zóna by mohla být v Kněžských Dvorech v místech rozestavěného masokombinátu.

České Budějovice nejsou dlouhodobě městem s předpokladem vzniku velkých průmyslových zón. Katastr města je totiž omezen okolními obcemi a satelitními městečky.

V Táboře existuje několik průmyslových zón menšího rozsahu. Jde například o Chýnovskou ulici nebo Čekanice. Město připravuje další lokalitu pro průmyslovou zónu, která vznikne ve Vožické ulici. „Získali jsme územní rozhodnutí. Už se objevili první zájemci o spolupráci s městem

a já teď budu v nejbližší době dávat do rady materiál na toto téma,“ řekl starosta Jiří Fišer (Tábor 2020).

V Jindřichově Hradci vznikají dvě obchodně-průmyslové zóny. Majitelé pozemků, podnikatelé a město společně vytvářejí podmínky k tomu, aby už v roce 2016 existovala nabídka pro další rozvoj podnikatelských aktivit ve městě. „V současné době se řeší hlavně oblast bezpečného dopravního napojení obou lokalit,“ uvedla mluvčí městského úřadu Karolína Průšová.

Největší průmyslová zóna na jihu Čech se nachází v Písku. Leží na ploše téměř 80 hektarů, z nichž většinu zaplnily výrobní závody. Zónu v Písku začaly budovat v roce 1996 z dotací i prostředků města. Teď v ní působí více než deset velkých firem, které zaměstnávají zhruba 3000 lidí. Do práce tam dojíždějí lidé nejen z Písecka, ale i z Táborska, Strakonicka nebo Českobudějovicka.

Český Krumlov zase vybudoval průmyslovou zónu v Domoradicích před deseti lety. Úprava lokality stála téměř 60 milionů korun, více než 37 milionů korun získalo město z dotace od ministerstva průmyslu.

rek snm

Ve středočeských průmyslových zónách přibývají firmy

Praha 25. ledna (ČTK) - Ve středočeských průmyslových zónách postupně přibývají nové firmy, některé zóny jsou už dokonce téměř obsazené. Překážkou v rozvoji některých průmyslových zón je nedostatečná infrastruktura nebo příliš drahé pozemky, zjistila ČTK od zástupců měst, realitních firem a developerů.

V původní kladenské průmyslové zóně Kladno-východ, kde výroba začala v roce 1889 založením Hutí Poldi, v posledních letech přibyla řada firem. V části pokračuje sanace ekologické zátěže, po jejímž ukončení budou k dispozici další prostory pro podnikání. Zóna zabírá 500 hektarů a pracuje v ní kolem 5000 lidí. V posledních letech tam působí třeba logistická společnost Dachser, výrobce lékařského vybavení z chirurgické oceli Beznoska, elektrárna energetického holdingu Alpiq a stovka malých firem.

V nové kladenské průmyslové zóně Kladno-jih, v níž pracuje na 3500 lidí, otevře dánská společnost Lego letos novou budovu se dvěma výrobními halami a manuálním skladem. Projekt je součástí investice do rozšiřování závodu v hodnotě více než 1,7 miliardy korun. V roce 2016 bude do provozu uveden také automatický sklad. Společnost kvůli rozšiřování výroby plánuje postupně nabrat 600 lidí. Zóna Kladno-jih má rozlohu přes 40 hektarů a funguje v ní i výrobce klimatizací Keihin Thermal Technology Czech.

Kladno ale chybí silniční obchvat, který by měl být zároveň propojením rychlostních silnic R6 a R7. Městu by se díky němu ulevilo od zátěže nákladní dopravou.

Na letošní září je plánováno dokončení distribučního centra pro americký internetový obchod Amazon v Dobrovízi u Prahy, v němž najde stálou práci až 2000 lidí a k tomu má vzniknout dalších 3000 sezonních pracovních míst. Na stavbu obchvatu obce vláda vyčlenila 85 milionů korun, které převede na Středočeský kraj, který bude správcem veřejných komunikací směřujících do dobrovízkého komerčního centra.

Mezi největší průmyslové společnosti v Rakovníku patří společnost Procter and Gamble Rakona, která má 800 zaměstnanců, Eberspächer, která má zhruba 850 zaměstnanců, a Valeo s 1000 zaměstnanci. „Společnost Eberspächer staví novou halu, letos by měla nabírat asi 150 zaměstnanců a příští rok podobný počet,“ uvedla ředitelka rakovnického úřadu práce Jitka Ledvinová. Mluvčí města Alida Štulajterová řekla, že areály společností jsou sice na kraji mės-

ta, ale kvůli chybějícímu obchvatu Rakovníka je na hlavní tazích ve městě větší provoz vozidel nad 3,5 tuny. Situaci by měl vyřešit plánovaný přivaděč k silnici R6, jehož dostavba patří podle programového prohlášení k prioritám vlády.

V Mladé Boleslavi, kde podstatnou část průmyslových pozemků zabírá automobilka Škoda Auto, jsou kapacity průmyslových parků téměř vyčerpané. Podle Jakuba Kodra ze společnosti Cushman & Wakefield pozemky vykoupili developři, kteří by však v případě zájmu firmám byli schopni vystavět nové prostory. „Postavit se tam dá, ale kdyby přišla firma, že chce za měsíc nebo za 14 dní prostory, tak by to bylo problematické,“ řekl.

Rozvoji průmyslových zón v Nymburce brání vysoká cena za pozemky. Město je nabízí za 300 korun za metr čtvereční, investor ale musí zaplatit také 1350 korun za metr čtvereční za jejich vynětí ze zemědělského půdního fondu. „Nevýhoda je, že jsme tady v ochranném pásmu spodních vod Poděbradky, a proto je ta cena takto vysoká,“ řekl radní Zdeněk Vocásek (ODS). Situace by se podle něj mohla změnit v červnu, kdy by se měl probírat nový zákon, který by snížil cenu těchto pozemků na čtvrtinu z původní částky. Dvě stávající společnosti v nymburské zóně Changhong a Magna podle něj mají zájem o rozšíření.

Také o průmyslovou zónu v Kolíně, kde je stěžejní firmou automobilka TPCA, mají zájem noví výrobci. Zahraniční investor už požádal město o rezervaci pozemku, rozhodnutí o případném prodeji parcely by mělo padnout do poloviny roku 2015. Podle místostarosty Michaela Kašpara (Změna pro Kolín) je tam k dispozici ještě 70 hektarů pozemků.

V Kutné Hoře je využita zejména průmyslová zóna v lokalitě Na Rovínách, kde má svůj areál tchajwanská společnost Foxconn. Městu se ale nedaří obsadit malou průmyslovou zónu u čistírny odpadních vod, která dlouhodobě zeje prázdnotou. Podle místostarosty Josefa Viktory (ANO) se zájemci čas od času objevují. „Měli jsme tu třeba čínskou delegaci, mapují si to,“ uvedl Viktor.

Na ploše 600 hektarů se buduje průmyslová zóna také v bývalém vojenském výcvikovém prostoru Mladá v Milovicích na Nymbursku. Podle ředitele investorské firmy RP Mladá, která si pozemek pronajala od Středočeského kraje, Lukáše Zacha, je ale pro přilákání firem do budoucí zóny nutné mimo jiné vybudovat potřebnou infrastrukturu.

apn sbe khj snm;

Zajímavé články

■ Právní rádce 1/2015

O jednom právním omylu (k připravované novele Energetického zákona)

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



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

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

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

Bližší info a přihláška na webu ARK ČR

Realitní magazín ARK ČR

měsíčník

2/2015

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.

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.

Loni v Česku vzniklo jen 80.000 m² maloobchodních ploch

Praha 22. ledna (ČTK) - Developeři Loni v Česku dokončili 80.300 metrů čtverečních nových maloobchodních ploch. To je druhý nejhorší výsledek od konce 90. let, informovala dnes realitní poradenská společnost DTZ. Podle ní za to může přesycenost českého trhu. Na tisíc obyvatel totiž připadá nadprůměrných 319 metrů čtverečních obchodů.

Přesvědčivější nebude ani letošek, kdy má být otevřeno zhruba 83.000 metrů čtverečních nových retailových ploch. Třetinu z toho navíc mohou tvořit outletová centra The Prague Outlet a Bohemia Outlet Village. „Největším dokončeným projektem se tak stane nákupní centrum Centrál Kladno s 26.000 čtverečními metry developerské skupiny Crestyl, jež doplní menší regionální nákupní centra,“ prohlásila Lenka Šindelářová ze společnosti DTZ.

Kamenným obchodům nenahrává ani stále silnější obliba internetových obchodů. Jen Loni jich podle DTZ v Česku přibýly další dva tisíce, celkem jich tak je už 37.000. „Pro nákupní centra a obchodníky to však nemusí představovat jen hrozbu. Rozšiřuje se totiž síť výdejních míst

e-shopů, nezdědka situovaných právě v nákupních centrech,“ tvrdí DTZ.

Obchodním centřům mírně nahrávají také nové značky, které vstupují na český trh. Svůj první obchod v Centru Chodov otevřela například italská módní značka Pennyblack. Obchod se značkovým dámským oblečením Success, nabízející sortiment německých a italských značek, jako jsou White Label, Zerres, Von Zeiten či Vanilia, zamířil pro změnu do Centra Černý Most. Pokračující zájem o vstup na český trh DTZ sleduje ze strany polských prodejců módního zboží.

Z pohledu výše nájemného se Loni nic nezměnilo. Nejdražší zůstává pražská ulice Na Příkopě, kde obchodníci za jeden metr čtvereční platí měsíčně 180 až 185 eur (5022 až 5161 korun). V nákupních centrech v centru Prahy se nájemné pohybuje v rozmezí 100 až 130 eur (2790 až 3627 korun) za metr čtvereční měsíčně, dále od centra nájem klesají na 70 až 80 eur (1953 až 2232 korun) za metr čtvereční měsíčně. Výrazně nižší nájem jsou v regionech a krajských městech.

fis rot

Firma Atrium kupuje nákupní centrum Arkády za 4,5 miliardy korun

Praha/St. Helier (Jersey) 22. ledna (ČTK) - Investorská společnost Atrium European Real Estate podepsala dohodu o převzetí tříčtvrtěního podílu v nákupním centru Arkády v Praze na Pankráci za zhruba 162 milionů eur (4,5 miliardy Kč). Podíl kupuje od francouzské developerské společnosti Unibail-Rodamco. Transakce by měla být dokončena ve druhém čtvrtletí letošního roku, oznámila dnes společnost Atrium v prohlášení na svém webu.

Arkády Pankrác patří s prodejní plochou o rozloze skoro 40.000 metrů čtverečních k největším nákupním centřům v Praze. Unibail-Rodamco kromě nich vlastní v Praze ještě obchodní centra Černý Most nebo Chodov. Atrium naopak nedávno získalo Afi Palác v Pardubicích.

Pokud jde o centrum Arkády, firma Unibail-Rodamco v něm vlastní podíl 75 procent prostřednictvím společného podniku s německou firmou ECE rodiny Ottů. Ta si svůj čtvrtinový podíl v centru ponechá.

Atrium chce transakci financovat s využitím stávající hotovosti. Nákupní centrum mění majitele vůbec poprvé od svého otevření v roce 2008.

Atrium European Real Estate se označuje za předního majitele, provozovatele a developera nákupních středisek ve střední a východní Evropě. Firma sídlí na Normanských ostrovech. S akciemi podniku se obchoduje ve Vídni a Amsterdamu. Firma nedávno v Česku koupila nákupní centrum Afi Palác Pardubice za 83 milionů eur a v Polsku obchodní centrum Focus Mall v Bydhošti za 122 milionů eur. V České republice má Atrium aktuálně 22 nemovitostí, což představuje téměř 16 procent celkového portfolia firmy z hlediska hodnoty.

Loňský rok byl z hlediska investic do komerčních nemovitostí v Česku velmi úspěšný. Investoři za něj utratili 1,99 miliardy eur (55,4 miliardy korun), což je meziročně o 96 procent více. Nejoblíbenější sice byly průmyslové investice, nicméně do celkových statistik se promítlo i několik změn majitelů maloobchodních center.

Další významné transakce maloobchodních nemovitostí z poslední doby:

- Atrium European Real Estate Loni v listopadu koupila od konkurenční Afi Europe obchodní centrum Afi Palác Pardubice za 83 milionů eur.
- Soukromý fond ve správě společnosti Peakside Capital Advisors

dokončil na přelomu roku 2014 a 2015 koupí 72 maloobchodních nemovitostí v Česku, které za dvě miliardy korun získal od společnosti Atrium European Real Estate Limited.

- Britská skupina Meyer Bergman před koncem minulého roku informovala, že od společností TK Development, GE Capital a Heitman kupuje obchodní centrum Futurum Hradec Králové, zaplatí 88 milionů eur.

- Meyer Bergman na začátku loňského roku od společností TK Development a LMS Outlets získala za 71,5 milionu eur Fashion Arena Outlet Center v pražských Štěrboholech.

- Největší transakce posledních let, prodej pražského Palladia, zatím dokončen není. Časopis EuroProperty na začátku loňského prosince informoval, že německá společnost Union Investment za něj nabízí až 600 milionů eur.

kne fis rot



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.