

REALITNÍ MAGAZÍN



ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘŮ
ČESKÉ REPUBLIKY



Největší realitní show pod střechou Gongu

Poslední dubnový víkend se uskutečnila jedna z největších letošních realitních konferencí - RE/MAX Convention. Dva dny plné odborných seminářů zakončil slavnostní galavečer, během kterého byl předán šek Nadaci Terezy Maxové.

RE/MAX – hrdý člen Asociace realitních kanceláří ČR

Společnost RE/MAX své členství v asociaci bere vážně. Slogan „RE/MAX - hrdým členem Asociace“ je heslo, které jsme mohli vidět již například na obrazovkách televize. Tentokrát se nový člen postaral o důstojné zviditelnění Asociace realitních kanceláří České republiky na své klíčové výroční prezentační akci. Stalo se tak v rámci realitní konference RE/MAX Convention, která se o posledním dubnovém víkendu uskutečnila v úchvatném prostoru haly Gong v Ostravě.

Odborná část

Dvoudenní konference měla bohatý program. Na její odbornou část přijaly pozvání největší celebrity realitního oboru. Bezmála 700 účastníků tak mělo příležitost vyslechnout názory tolik úspěšného zakladatele a spolumajitele RE/MAX Europe a Ontario, Canada, Atlantic Franka Polzlera nebo praktický seminář nejúspěšnějšího realitního makléře pro Havaj (mimořádně rodáka z Ostravy) – Raye Proska, který všem inspirativně poodhalil své tajemství, jak být úspěšný na trhu s největší koncentrací konkurence na světě.

Podstatnou částí konference byly výborně

zorganizované vzdělávací semináře a workshopy. Mezi ty nejzajímavější bezesporu patřil seminář Petra Podlešáka s lákavým názvem „Online marketing aneb jak být viděn s minimálním rozpočtem“. Nepochybili však ani ti účastníci konference, kteří zvolili raději některý z ostatních nabízených témat. Mezi všemi jmenujme alespoň pro mnohé záhadně znějící titul semináře „Konec prokrastinace“ nebo třeba „Kultura nadšení a vysokého výkonu“.

Ocenění pro nejlepší

Po konferenční části následoval slavnostní galavečer (Star Awards Night s olympijským vítězem Romanem Šebrlem), kterým vyvrcholily oslavy desetiletého působení RE/MAX v ČR. Jeho součástí bylo také vyhlášení těch nejlepších realitních profesionálů i kanceláří.

Nejlepší realitní kanceláři v síti byl vyhlášen RE/MAX Horizont, který slaví dlouhodobě velké úspěchy. Nejlepším makléřem se pak stal Michal Malaník z RE/MAX Via. Cenu pro Skokana roku mezi kancelářemi RE/MAX v ČR získala RE/MAX Reality Plus+.

Pomoc potřebným

Zlatým hřebem večera pak bylo předání šeku Nadaci Terezy Maxové. Díky příspěvkům jednotlivých účastníků se podařilo vybrat celkem 110.000,- korun. Finanční dar půjde na podporu dětí z dětských domovů.

Zábava nakonec

Afterpárty s Michalem Davidem a DJ René Jančíkem byla tečkou, která bývá tradiční součástí obdobných konferencí, v tomto případě zorganizované k desátému výročí zahájení působení realitní sítě RE/MAX na českém trhu.

- red -



VIDEOprohlídky pro makléře - BRNO

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

Podívejte se na krátkou upoutávku zde.

Termín: 24. 6. 2015 (9 - 16 hod.)

Místo konání: BRNO

Kurz vede: Tomáš Kučera, realitní makléř a marketingový poradce

Bližší info a přihláška na webu ARK ČR

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.

Kariéru stabilní s dlouhodobou perspektivou růstu.

Termín: 27. - 28.5.2015 (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

Prodej nemovitostí fyzickou osobou – daňové problémy z praxe

(pokračování z minulého čísla Realitního magazínu)

V minulém Realitním magazínu byl v závěru příspěvku k tématu uveden příklad 5. Bylo avizováno, že nastíněná situace byla v praxi složitější. Zopakujme si situaci:

Příklad 5

Pan Krátký a jeho manželka paní Krátká vlastní od roku 2005, kdy byli teprve snoubenci, každý ideální polovinu pozemku. Na tomto pozemku postavili v roce 2010 rodinný dům. Ten již byl součástí společného jmění manželů. Takto jsou vlastnické vztahy zapsány na listu vlastnictví. V domě manželé bydleli do roku 2013, pak se přestěhovali do zděděné vily. Nikdy nebyl ani pozemek ani rodinný dům zařazen v obchodním majetku ani jednoho z manželů. V roce 2014 pozemek s rodinným domem prodali. V kupní smlouvě byla sjednána jedna celková cena za pozemek v podílovém spoluvlastnictví a rodinný dům v SJM. Částka odpovídající dani z nabytí nemovitých věcí byla poukázána na zvláštní účet u advokáta. Jak postupovat správně z pohledu daně z nabytí nemovitých věcí a daně z příjmů fyzických osob?

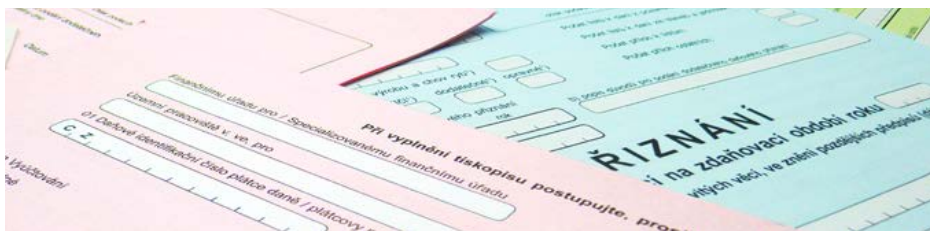
Musím přiznat, že mě kupní smlouva zmátla a odpověď na dotaz u advokáta, který smlouvu sepsal, ještě víc. Po následných konzultacích s jinými advokáty by měl být postup následující.

Pokud byl dům před 1. 1. 2014 v režimu SJM, tak v něm musel zůstat i po tomto datu. Není možné, aby se SJM za trvání manželství transformovalo na spoluvlastnictví podílové. Pokud by se jeden z manželů rozhodl, že prodá svůj podíl na pozemku, tak rozhodně nemůže prodat žádný podíl na domě, protože ten je v SJM. V tomto případě tedy k zákonnému (podle NOZ) splnutí pozemku se stavbou nedošlo. Vlastnictví účastníků je sice stejné, leč v jiném spojení. Zatímco u pozemku ve spoluvlastnictví je jasné dané, jak velkou část pozemku každý ze spoluvlastníků vlastní, u SJM vlastní oba manželé celou věc. Proto je třeba

v kupní smlouvě pojmout obě nemovitosti samostatně, pozemek jako prodej věci ve spoluvlastnictví a prodej domu ze SJM. Tak to ale v kupní smlouvě ve skutečnosti nebylo.

Řešení daně z nabytí nemovitých věcí:

Daň z nabytí nemovitých věcí přiznal manžel ze základu daně, kterým byla celková smluvní cena. Advokát poslal částku odpovídající dani z nabytí nemovitých věcí správci daně jménem pana Krátkého. To je ale chybný postup. Daň z nabytí nemovitých věcí měli přiznat oba manželé. Například tak, že za ideální polovinu pozemku manželka a za zbytek (druhou polovinu pozemku a dům ve SJM) manžel. Zaplatit daň svým jménem měl každý z manželů zvlášť. Správce daně se zatím (téměř pro roce) s nějakou námitkou neozval, naopak, daň vyměřil panu Krátkému.



Daň z příjmů fyzických osob

I u daně z příjmů je nutné odděleně pohlížet na prodej pozemku a na prodej rodinného domu. Ani jeden z manželů nemá zdaňovat příjem z prodeje pozemku, protože pozemek nikdy nebyl zařazen v obchodním majetku ani jednoho z manželů a vlastní jej déle než pět let.

Rodinný dům také nebyl zařazen v obchodním majetku. V rodinném domě bezprostředně před prodejem nebydlel ani jeden z manželů, proto se musí zjistit, jak dlouho dům vlastní. Protože jej vlastnili k datu prodeje méně než pět let, nepoužije se ani osvobození ve vazbě na tento test. Proto jeden z manželů vcelku za celý dům přizná příjem ke zdanění jako příjem

podle § 10 zákona o daních z příjmů. Po odpočtu výdajů na dosažení tohoto příjmu zdaní zisk z prodeje ve výši sazby daně z příjmů fyzických osob, tj. 15 %.

Pokud by některý z manželů měl v době prodeje rodinný dům ve svém obchodním majetku, zdaňoval by se příjem z prodeje rodinného domu v rámci § 7 zákona o daních z příjmů – Příjmy ze samostatné činnosti, a to u toho z manželů, který měl budovu v obchodním majetku. Zisk nebo ztráta z prodeje by ovlivnila i vyměřovací základy pro zdravotní pojištění a sociální pojištění.

Pokud by některý z manželů měl v minulosti, ale ne v době prodeje, rodinný dům ve svém obchodním majetku, zjišťovalo by se, kolik uplynulo času od data vyřazení z obchodního majetku. Pokud uplynulo více než pět let, jednalo by se o příjem osvobozený od daně, který se neuvádí v daňovém přiznání k dani z příjmů. Pokud by ode dne vyřazení z obchodního majetku uplynulo méně než pět let, jednalo by se u toho z manželů, který měl rodinný dům v minulosti v obchodním majetku, o příjem podle § 10 – Ostatní příjmy. Tento příjem (po

odpočtu výdajů maximálně do výše příjmu) by ovlivnil celkový základ daně.

Vyřazením věci z obchodního majetku před jejím prodejem docílí podnikatel toho, že z případného zisku z prodeje nebude platit povinné zdravotní a sociální pojištění. Zároveň případný zisk z prodeje neovlivní výši záloh na daň v dalším období.

Naopak v případě ztráty, která by byla i daňovou ztrátou, by bylo vhodnější nemovitou věc ponechat v obchodním majetku. Při souběhu s dalšími dílčími základy daně by se kompenzovala daňová ztráta se ziskem. Při neexistenci dalších dílčích základů daně by byla poplatníkovi vyměřena daňová ztráta.

Ing. Petr Kout, daňový poradce

English & Communication Skills for Real Estate

Intenzivní a interaktivní kurz zaměřený na specializovanou terminologii při obchodování s nemovitostmi a na komunikační dovednosti při jednání s anglicky hovořícími klienty.

Termín: 29. - 30. 6. 2015 (9-16 hod.)

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

Bližší info a přihláška na webu ARK ČR

Další pokrok v elektronizaci komunikace s finanční správou

Již od 1. ledna 2014 byla novelou zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění („zákon o DPH“), zavedena povinná elektronická forma podání v oblasti daně z přidané hodnoty. Tuto novelu lze označit za jeden z prvních velkých kroků směřujících k úplné elektronizaci komunikace mezi správcem daně a daňovými subjekty. Další významný krok přišel tento rok spolu s novelou zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, v platném znění („daňový řád“), která s účinností od 1. ledna 2015 zavádí obecnou povinnost elektronické formy zákonem specifikovaných (tzv. formulářových) podání. Ačkoli účelem této změny bylo přinést zjednodušení komunikace mezi správcem daně a daňovými subjekty, ve skutečnosti přinesla tato změna především značnou míru počáteční nejistoty ohledně skutečného výkladu klíčových pojmů daňového řádu. Tato počáteční nejistota se přitom netýkala pouze identifikace povinných subjektů, ale také následků nesplnění jejich zákonné povinnosti. Dílčí nejasnosti byly orgány finanční správy postupně odstraňovány v průběhu prvních tří měsíců účinnosti nové právní úpravy, přičemž jednotlivé informace uveřejněné na webu finanční správy byly shrnuty do *Metodické pomůcky k povinnému elektronickému podání podle § 72 odst. 4 a souvisejících DŘ* vydané Sekcí metodiky a výkonu daní Generálního finančního ředitelství a uveřejněné na webu finanční správy dne 19. března 2015 pod č. j. 14829/15/7100-40123-010450. Následující text si klade za cíl přinést ucelenou informaci o podmínkách vzniku a plnění povinnosti elektronického podání účinné od roku 2015.

Povinná elektronická forma podání

Povinná elektronická forma podání se vztahuje na následující čtyři základní typy podání:

- řádné daňové tvrzení,
- dodatečné daňové tvrzení,
- přihláška k registraci,
- oznámení o změně registračních údajů.

Daňový subjekt je povinen tato podání učinit datovou zprávou ve formátu a struktuře zveřejněné správcem daně. Je přitom velmi důležité odlišovat pojmy forma a formát podání. Elektronická forma bude naplněna, je-li podání učiněno datovou zprávou odeslanou jedním ze zákonem uznávaných způsobů (viz níže). Formát a strukturu datové zprávy pak určuje Pokyn D-349 vydaný Ministerstvem financí dne 28. prosince 2010 jako tzv. XML soubor. K jeho vytvoření lze přitom nejjednodušeji využít aplikaci Elektronická podání pro finanční správu („EPO“) dostupnou na webové adrese www.daneelektronicky.cz. Na této webové adrese lze kromě příslušných elektronických formulářů pro jednotlivá podání nalézt také interaktivní návody pro správné vyplnění těchto formulářů a automatickou kontrolu správnosti

vyplnění podání. Pokud k příslušnému podání není v aplikaci EPO zveřejněn elektronický formulář (tedy pokud nebyl zveřejněn formát a struktura tohoto podání), nevztahuje se na něho povinná elektronická forma.

PŘÍLOHY

Povinná elektronická forma podání, stejně jako povinnost dodržet formát a strukturu datové zprávy, se přitom netýká pouze samotných podání, ale i jejich příloh, pokud je lze označit za součást těchto podání. V případě pochybností může být vodítkem opět skutečnost, zda je v rámci aplikace EPO dohledatelný elektronický formulář pro danou přílohu či nikoli. Není-li XML formulář uveřejněn, příloha může být přiložena v jiném formátu (např. PDF), ale stále platí, že musí být podána stejnou formou jako hlavní podání.

DOTČENÉ DAŇOVÉ SUBJEKTY

Nově zavedená povinná elektronická forma podání se dle ustanovení § 72 odst. 4 daňového řádu týká daňového subjektu, pokud má on nebo jeho zástupce zpřístupněnou datovou schránku, nebo pokud má daňový subjekt povinnost mít účetní závěrku ověřenou auditorem. Skutečnost, zda má daňový subjekt či jeho zástupce datovou schránku zpřístupněnou, bude správcem daně testována k okamžiku podání příslušného podání.

Při určování toho, zda daňový subjekt má zpřístupněnou datovou schránku, má povinnost podat některá z uvedených podání elektronickou formou, je důležité určit, o jaký typ datové schránky se jedná. Problematickým se přitom jeví především určení rozsahu povinnosti elektronického podání ve vztahu k různým typům datových schránek fyzických osob. V tomto směru může nastat několik situací:

- fyzická osoba mající zpřístupněnou datovou schránku nepodnikající fyzické osoby bude muset činit všechna zákonem stanovená podání elektronicky,
- fyzická osoba mající zpřístupněnou datovou schránku podnikající fyzické osoby bude muset činit elektronicky pouze podání související s její podnikatelskou činností (např. daňové přiznání k dani z příjmů fyzických osob, jsou-li součástí příjmů i příjmy z této podnikatelské činnosti),
- fyzická osoba mající zpřístupněnou datovou schránku zástupce (typicky advokát, insolvenční správce či daňový poradce) bude muset činit elektronicky pouze podání související s činností zástupce nikoli však svá osobní daňová podání,
- fyzická osoba mající zpřístupněno více datových schránek různého typu bude muset činit podání elektronicky v rozsahu stanoveném jednotlivými typy datových schránek současně.

ZÁSTUPCE

Pokud daňový subjekt datovou schránku zpřístupněnou nemá, ale jeho zástupce (typicky daňový poradce s právní mocí k zastupování daňového subjektu) datovou schránku zpřístupněnou má, musí i tento daňový subjekt, resp. jeho zástupce, podání činit elektronickou formou. Určujícím aspektem zde přitom bude rozsah zmocnění uděleného zástupci. Pokud se toto zmocnění bude týkat např. pouze daně z příjmů, daňové přiznání k dani z nemovitých věcí již uvedený daňový subjekt podávat elektronicky nemusí. Pokud by naopak daňový subjekt měl povinnost činit svá podání elektronicky, ale jeho zplnomocněný zástupce nikoli, nebude tento zástupce nucen v rozsahu svého zmocnění činit podání za daňový subjekt elektronicky. Nutnost učinit stanovená podání elektronicky je totiž vždy odvislá od toho, zda tuto povinnost má osoba, která dané podání činí, nikoli osoba, za kterou je podání činěno.

UZNÁVANÉ ZPŮSOBY ODESLÁNÍ DATOVÉ ZPRÁVY

Daňový řád stanovuje povinnost odeslat určená podání jedním z následujících uznávaných způsobů:

- prostřednictvím datové zprávy podepsané uznávaným elektronickým podpisem,
- prostřednictvím datové zprávy odeslané prostřednictvím datové schránky, nebo
- prostřednictvím datové zprávy s ověřenou identitou podatele způsobem, kterým se lze přihlásit do jeho datové schránky.

Pokud bychom měli vycházet z doslovného znění zákona a důvodové zprávy k němu, jsou tyto tři způsoby jedinými možnými způsoby odeslání podání s povinnou elektronickou formou. Vyskytl se však další právní názor, dle kterého by jako čtvrtá forma elektronického podání mělo být uznáváno i doručení podání prostřednictvím tzv. e-tiskopisu. Tedy podáním prostřednictvím aplikace EPO bez uznávaného elektronického podpisu či ověření identity podatele a jeho následným potvrzením doručení podepsaného e-tiskopisu správci daně. Tento e-tiskopis je aplikací EPO vygenerován po odeslání podání a správci daně musí být doručen nejpozději do pěti dnů ode dne odeslání podání prostřednictvím aplikace EPO. Tento způsob je běžně uznáván pro doručování elektronických podání dle zákona o DPH. Relevantnost tohoto právního názoru byla posuzována za součinnosti Generálního finančního ředitelství a Ministerstva financí. Výsledkem tohoto jednání bylo stanovení přechodného období od 1. ledna 2015 do 31. prosince 2015, v rámci kterého finanční správa bude v duchu základních zásad správy daní uznávat jako čtvrtý kvalifikovaný způsob elektronického podání

Pokračování na str. 5



Další pokrok v elektronizaci komunikace s finanční správou

Pokračování ze str. 4

i podání prostřednictvím tzv. e-tiskopisu. Od 1. ledna 2016 však bude na takové podání opět pohlíženo jako na vadné pro nedostatek předepsané formy. Následkem však nebude uložení pokuty, ale výzva správce daně k odstranění vady podání. Právě tento přístup představuje jeden z paradoxů nové právní úpravy povinné elektronické formy podání, kdy správce daně bude vyzývat daňové subjekty k přeposílání jinak bezvadného podání pod hrozbou jeho zpětné neúčinnosti, ačkoli i v tomto případě by bylo logičtější nesprávný postup daňového subjektu sankcionovat pouze pokutou a daňové přiznání jako takové uzнат coby bezvadné. Tomuto přístupu však brání nevhodné zvolení textace příslušných ustanovení daňového řádu.

Různé podmínky pro různé daňové povinnosti

Ačkoli je daňový řád obecnou procesní normou, nebude podle něho postupováno ve vztahu ke všem daňovým povinnostem stejně.

DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY

Zvláštní ustanovení o elektronické komunikaci se správcem daně obsahuje právě již zmíněný zákon o DPH, který povinnou elektronickou formu podání stanovil již o rok dříve než daňový řád a za poněkud odlišných podmínek. Dle ustanovení § 101a zákona o DPH jsou plátcí DPH až na výjimky povinni podávat elektronicky řádná i dodatečná daňová přiznání, hlášení, přílohy k těmto podáním a dále přihlášky k registraci a oznámení o změně registračních údajů. I když se však na daného plátce DPH bude vztahovat některá z výjimek stanovených zákonem o DPH, bude muset i tak postupovat v souladu s ustanovením § 101a zákona o DPH, pokud mu povinnost činit podání elektronicky vznikla podle ustanovení § 72 odst. 4 daňového řádu. Tato podání jsou přitom plátcí DPH povinni podávat elektronicky na elektronickou adresu podatelny zveřejněnou správcem daně; právě tato jiná formulace ustanovení § 101a tak umožňuje podání prostřednictvím tzv. e-tiskopisu.

MAJETKOVÉ DANĚ

Také majetkové daně jsou v této oblasti specifické. Jak bylo stanoveno v Informaci k formě podávání daňových přiznání k majetkovým daním v návaznosti na ustanovení § 72 odst. 4 daňového řádu uveřejněné dne 22. ledna 2015 na webu finanční správy, u vyjmenovaných podání v současné době není zveřejněn elektronický formulář, a proto se na ně nevztahuje povinná elektronická forma. Dle uvedené informace se přitom o zavedení těchto formulářů v dohledné době ani neuvažuje. Jedinou majetkovou daní, u které tak musí být v současnosti splněna povinná elektronická forma, je daň z nemovitých věcí, ke které je možné

v aplikaci EPO nalézt elektronický formulář pro řádné, dodatečné i opravné daňové přiznání, nikoli však pro dílčí daňové přiznání, které tedy elektronickou formou podáno být nemusí.

Uvedené lze shrnout v následující tabulce:

Daň	Povinná elektronická forma vybraných podání
z příjmů	✓
z přidané hodnoty	✓ / x
z nemovitých věcí	✓ / x
z převodu nemovitých věcí	x
silniční	✓

Následky nedodržení povinné elektronické formy

Téma elektronizace je v současné době velmi významné i z hlediska následků hrozících v případě nedodržení povinnosti činit stanovená podání elektronickou formou. Jedná se zejména o pokutu za nesplnění povinnosti nepeněžitě povahy, která je fixně stanovena na 2 000 Kč. Tato pokuta vzniká přímo ze zákona, což v praxi znamená, že správce daně nemá možnost rozhodnout, zda a v jaké výši bude pokuta uložena. Tuto základní pokutu však daňový řád umožňuje dále navýšit až o částku 50 000 Kč v případě, že nedodržení povinné elektronické formy podání daňový subjekt způsobí závažné ztížení správy daní. Zde již správce daně má moderační pravomoc, a bude tedy záležet na jeho rozhodnutí, zda a v jaké výši navýšení pokuty uloží. Nelze přitom předej jednoznačně stanovit, v jakých situacích bude k navýšení pokuty docházet. Typově se však může jednat o případ, kdy následně převedení papírově podaného daňového přiznání do elektronické podoby bude pro správce daně představovat časově značně náročný úkon.

Pro případ porušení povinné elektronické formy podání se zákonodárce zabýval také osudem těchto podání v případě, že nebudou podána zákonem stanoveným způsobem. Tuto otázku řeší ustanovení § 74 odst. 4 daňového řádu, dle kterého platí, že nemá-li dané podání žádné další vady, bude na něho i v případě nedodržení elektronické formy pohlíženo jako na bezvadné. Toto přitom platí pro podání, u nichž tuto skutečnost správce daně předem zveřejnil způsobem umožňujícím dálkový přístup. Správce daně tak učinil na své úřední desce v rámci dokumentu Seznam podání, na něž se hledí jako na podání bez vady, jsou-li učiněny jinak než elektronicky, ačkoli měly být učiněny elektronicky. Dle této informace správce daně ve vztahu k těmto podáním nebude daňový subjekt vyzývat k odstranění vady spočívající v nedodržení povinné elektronické formy, ale pouze dojde k uložení již zmíněné pokuty za její nesplnění.

Nebude-li dodržen pouze formát a struktura (XML), ale podání přesto bude učiněno

elektronicky, výše uvedená pokuta nemůže být uložena. Správce daně však vyzve daňový subjekt k odstranění vady, kterou je nedodržení stanoveného formátu a struktury, a pokud tak daňový subjekt ve správcem daně určené lhůtě neučiní, jeho podání bude považováno za od počátku neúčinné, a to se všemi důsledky spojenými s pozdním učiněním daného podání.

Specifickou kapitolou jsou zde přílohy daňových přiznání, ke kterým se jednotlivé uveřejněné informace přímo nevyjadřují, kromě upozornění, že na přílohy podání se vztahují stejné podmínky jako na podání samotná, z čehož lze usoudit, že příloha daňového přiznání musí být taktéž podána v elektronické formě a ve formátu a struktuře stanovené správcem daně, jinak se daňový subjekt vystavuje výše popsaným následkům. Nebude-li příloha k daňovému přiznání přiložena vůbec, nebude se sice jednat o porušení některé z výše popsaných náležitostí, tvrzení obsažená v daňovém přiznání však pro nedostatek přílohy nebudou řádně podložena, což může vést správce daně k zahájení postupu k odstranění pochybností, v jehož důsledku pak v případě neprokázání tvrzení obsažených v daňovém přiznání může dojít k vyměření daňové povinnosti v jiné než daňovým subjektem tvrzené výši, a to opět se všemi daňovým řádem předvídanými následky.

Na závěr

Lze předpokládat, že vzhledem k vývoji informačních technologií se bude v elektronizaci komunikace s finanční správou (potažmo i s ostatními orgány státní správy) i nadále pokračovat. Je-li elektronizace prováděna efektivně, lze tento přístup označit za velmi prospěšný, jelikož může přinést značné zjednodušení komunikace a spolupráce mezi veřejností a správcem daně. Příkladem nám přitom mohou být i jiné evropské státy, které již v procesu elektronizace došly mnohem dále než Česká republika, a to zejména Rakousko, Nizozemsko či Estonsko. Vývoj v několika posledních měsících však prokázal, že je třeba postupovat opatrně a předem důsledně promýšlet veškeré možné implikace nové právní úpravy, aby se daňové subjekty nedostávaly zcela zbytečně do stavu právní nejistoty, kdy sice vědí, že je nesplnění zákonem stanovené povinnosti zatíženo jakousi sankcí, netuší však, zda a v jakém rozsahu se na ně tato povinnost vztahuje. Následný negativní postoj veřejnosti totiž v takovém případě převládá veškeré benefity, které elektronizace přináší nebo by do budoucna mohla přinést.

Mgr. Táňa Čapková

Advokátní koncipientka | Junior Lawyer
Ambroz & Dark Deloitte Legal s.r.o., advokátní kancelář

www.deloittelegal.cz

Příspěvek byl původně publikován na www.epravo.cz

Deloitte

Nový občanský zákoník

20. část

Dnešní část je věnována možnostem nabytí vlastnického práva od neoprávněného.

Stará právní úprava nabytí vlastnického práva, která neměla v téměř celé Evropě obdoby, v zásadě znemožňovala nabytí vlastnického práva od neoprávněného. Výjimku tvořily případy jako možnost nabytí vlastnického práva od neoprávněného dědice a úprava dnes již zrušeného obchodního zákoníku (z.č. 513/1991 Sb.), která se však již z povahy tohoto předpisu vztahovala pouze na podnikatele. Nový občanský zákoník přináší zásadní změnu tím, že výslovně upravuje možnost nabytí vlastnického práva od neoprávněného a rozšiřuje tak princip **ochrany dobré víry nabyvatele** i na spotřebitele.

Obecně se **vlastníkem** dle NOZ stane ten, kdo získal věc nezapsanou ve veřejném seznamu (např. v katastru nemovitostí), a byl vzhledem ke všem okolnostem v dobré víře v oprávnění druhé strany vlastnické právo převést na základě řádného titulu, pokud k nabytí došlo zejména od **podnikatele při jeho podnikatelské činnosti** v rámci běžného obchodního styku, za úplaty od někoho, komu vlastník věc svěřil, ve veřejné dražbě nebo od neoprávněného dědice, jemuž bylo nabyté dědictví potvrzeno. Dobrá víra se u nabyvatele v těchto případech předpokládá a nabyvatel ji tedy nemusí dokazovat. Nejvýznamnější změnou je zde oproti obchodnímu zákoníku rozšíření i na situace, kdy nabyvatel získá věc za úplatu od někoho, komu vlastník věc svěřil. Vlastník by měl být tedy opatrnější na svěřených věcí do cizích rukou.

Princip ochrany dobré víry je však prolo-

men ve prospěch vlastníka v případě, že někdo získá v dobré víře za úplatu **použitou movitou věc od podnikatele**, který při své podnikatelské činnosti v rámci běžného obchodního styku obchoduje s takovými věcmi (typicky se bude jednat o zastavárnu či autobazar). Takový nabyvatel je povinen věc vlastníku vydat, pokud vlastník prokáže, že věc pozbyl ztrátou nebo že mu věc byla odňata svémocně (krádeží) a že od ztráty nebo odnětí věci uplynuly **nejvýše 3 roky**.

V **ostatních případech** se u movitých věcí použije obecné ustanovení NOZ, které stanoví, že nabyvatel se stane vlastníkem věci, pokud prokáže dobrou víru (oproti předchozí-

mu případu se tedy dobrá víra nepresumuje) v oprávnění převodce převést vlastnické právo k věci. Ochrana nabyvatele se však vylučuje, pokud vlastník prokáže, že věc pozbyl ztrátou nebo činem povahy úmyslného trestného činu (již bez jakékoli lhůty). Nový občanský zákoník navíc obsahuje obecný korektiv, dle kterého se vlastnického práva ani dobré víry svého předchůdce nemůže dovolávat ten, kdo získal movitou věc s vědomím, že vlastnické právo bylo nabyto od neoprávněného.

Dle **přechodných ustanovení** nového občanského zákoníku se však tímto zákonem řídí práva a povinnosti vzniklé až ode dne nabytí jeho účinnosti (tedy od 1.1.2014). Vznik vlastnického práva, jakož i práva a povinnosti z něho vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se tedy posuzují podle dosavadních právních předpisů.

JUDr. Richard Gürlich, Ph.D.

advokát

www.akrg.cz



Profesní vzdělávání

VÝKON SPRÁVY NEMOVITOSTÍ

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

Termín: 15. - 17. 6. 2015 (9-16 hod.)

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

Přednáší: ing. M. Láník, Z. Procházka, JUDr. T. 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



Malý slovník NOZ

Stavba jakou součást pozemku (§ 506 a 507)

Součást pozemku je:

- Prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných; rostlinstvo na pozemku vzešlé.

- Je zde uplatněná nová zásada (oproti stavu před účinností NOZ), tj. princip, že „povrch ustupuje půdě“ (superficies solo cedit).

Součást pozemku není:

- Dočasná stavba
- Inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení. Má se za to, že součástí inženýrských sítí jsou i stav-

by a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí

- Stroj nebo jiné upevněné zařízení (dále jen „stroj“) není součástí nemovité věci zapsané do veřejného seznamu, byla-li se souhlasem jejího vlastníka zapsána do téhož seznamu výhrada, že stroj není jeho vlastnictvím.

- Podzemní stavby se samostatným účelovým určením (viz § 498 a důvodová zpráva k tomuto paragrafu). Podzemní stavby se rozlišují na samostatné stavby se zvláštním (autonomním) hospodářským určením (např. metro, vinný sklep pod cizím pozemkem apod.), které se zamýšlí prohlásit za samostatné nemovité věci, jednak podzemní stavby zřízené jako součást určitého pozemku, které jsou jeho součástí celé, byť zasahují pod cizí pozemek.

- red -

Management v realitní kanceláři

Termín: 18. 6. 2015 (9:30 - 16:30 hod.)

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

Seminář vede: PhDr. Martin Cipro, atestovaný a registrovaný psycholog v soukromé praxi v oblasti firemního a individuálního psychologického poradenství.

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

Monitoring

České dráhy spustily web s nabídkou nepotřebných budov a pozemků

Praha 16. dubna (ČTK) - České dráhy spustily nový web s nabídkou nepotřebných budov a pozemků ze svého majetku. Nabízejí na něm také pronájem svých prostor. Firma hodlá prodejem zbytného majetku snížit náklady na jeho údržbu, zbavit se chce zhruba 3700 budov a asi 20 milionů metrů čtverečních pozemků. ČTK to dnes sdělil mluvčí Českých drah Radek Joklík.

Nová internetová stránka má formu standardního realitního webu a je připravená pro přístup z chytrých telefonů a tabletů. Dráhy totiž nyní nabízejí převážně menší budovy jako sklady, dílny, kůlny nebo garáže a předpokládají, že zájem o ně budou mít spíše drobní kupci, třeba živnostníci nebo zahrádkáři. „V tuto chvíli je na webu 140 nabídek prodeje, ale také dalších 600 pronájmů,“ uvedla ředitelka odboru správy a prodeje majetku ČD Šárka Cidlinská. Další nemovitosti bude dopravce průběžně doplňovat.

Dráhy musejí před prodejem vyřešit majetkoprávní vztahy, vyžádat si souhlas Správy železniční dopravní cesty (SŽDC) a nemovitosti ocenit. Zájemci nemusejí spoléhat jen na web. „Jestliže v určitém regionu hledáte konkrétní typ objektu nebo pozemku, například k podnikání, obraťte se na naše makléře, kteří mají k dispozici celé portfolio zbytného majetku. Když vhodnou nemovitost najdou, připraví ji k prodeji,“ doplnila Cidlinská.

Loni dráhy provedly 270 prodejních transakcí, z toho 120 za cenu pod 100.000 korun.

„Prodáváme za tržní ceny vycházející ze znaleckého posudku, a pokud najdeme více zájemců, pak samozřejmě rozhoduje nejvyšší nabídka. Poslední slovo má přitom vždy dozorcí rada,“ podotkl člen představenstva ČD odpovědný za úsek techniky, servisu a majetku František Bureš. Dráhy mají ročně s nepotřebnými budovami a pozemky náklady až stovky milionů korun. „Chceme je proto prodat a získané prostředky využít pro rozvoj naší hlavní činnosti, tedy osobní dopravy,“ dodal Bureš.

České dráhy svůj nemovitý majetek převádějí zejména na SŽDC, správci kolejí už prodaly

majetek související s údržbou železničních tratí a nyní SŽDC přebírá nádraží. Celkem má SŽDC od Českých drah získat 1600 objektů, z nichž zhruba tisíc připadá na nádražní budovy. ČD převod nádraží na SŽDC požadují jako předpoklad pro chystané otevření trhu dotovaných železničních tratí soukromým společnostem. Převody opakovaně kritizuje majitel dopravce RegioJet Radim Jančura, označuje je za nedovolenu státní podporu. Dráhy podle něj od SŽDC dostávají více peněz, než je tržní hodnota převáděného majetku.



Rekordní neobsazenost pražských kanceláří nahrává nájemníkům

Praha 20. dubna (ČTK) - Neobsazenost kanceláří v Praze je rekordní, bez nájemce je víc než půl milionu metrů čtverečních administrativních ploch. Pro firmy je tak nejvhodnější doba pro vyjednání nových nájemních podmínek či přestěhování do lepších prostor. Podle realitní poradenské společnosti CBRE je navíc Praha z pohledu nájemného druhé nejlevnější velké město ve střední a východní Evropě.

„Ještě jsme nezažili, aby byla situace na trhu tak nakloněna nájemcům, jako je tomu nyní. Díky velkému objemu kancelářských ploch, dokončených i nově ve výstavbě, bude tato situace ještě několik let trvat. Sledujeme zvyšující se neobsazenost budov, která je historicky na svém maximu, a díky které jsou na trhu nejlepší podmínky pro pronájem,“ prohlásila vedoucí kancelářského oddělení společnosti CBRE Katarina Wojtusiak.

Majitelé kanceláří se podle ní snaží získat či udržet nájemce různými pobídkovými balíčky zahrnující například nájemní prázdny nebo příspěvky na vnitřní vybavení a úpravy kanceláří pro nového nájemce. „Firmám, které nejsou spokojené se současnými nájemními podmínkami či nájemním prostory, proto doporučujeme zahájit vyjednávání nových podmínek, případně uvažovat o přestěhování. V současné situaci na trhu je totiž možné za náklady odpovídající standardu budov kategorie B získat objekt vyššího standardu,“ radí CBRE.

Celková plocha moderních kanceláří v Praze letos překročila tři miliony metrů čtverečních. Jen loni developeri dokončili 150 tisíc metrů čtverečních nových administrativních ploch, stejné množství je aktuálně ve výstavbě.

Nejméně volných kanceláří je na Andělu, Chodově a Opatově. Naopak v Holešovicích přesahuje míra neobsazenosti 34 procent, Vysočany, Prosek a Letňany mají až 24procentní neobsazenost.

fis mal

Daň z nemovitých věcí bude možné od 2016 platit přes SIPO

Praha 24. dubna (ČTK) - Od příštího roku bude možné zaplatit daň z nemovitých věcí prostřednictvím soustředěné inkasní platby obyvatelstva (SIPO). V dnešní tiskové zprávě o tom informovala Finanční správa. O možnosti platby daně přes SIPO budou lidé informováni letáčkem, který bude správa v následujících týdnech rozesílat společně se složenkou k zaplacení daně z nemovitých věcí. Složenku zasílají finanční úřady každý rok, poslední by měly být doručeny nejpozději do 25. května.

Informační leták bude obsahovat formulář „Oznámení o placení daně z nemovitých věcí prostřednictvím SIPO“. „Kdo bude mít o tomto způsobu placení zájem, odevzdá vyplněný formulář nejpozději do 31. ledna 2016 svému místně a věcně příslušnému správci daně a v roce 2016 a dál už bude jeho daňová povinnost automaticky hrazena prostřednictvím SIPO,“ uvedla mluvčí Finanční správy Petra Petlachová.

Lhůta pro zaplacení daně z nemovitých končí letos 1. června. Nepřesáhne-li výše daně z nemovitých věcí částku 5000 korun, je v uvedené lhůtě splatná celá daň najednou. Je-li daň vyšší než 5000 korun, je splatná ve dvou splátkách, avšak poplatník ji může v uvedeném termínu zaplatit i najednou, upozornilo GŘ.

Složenkou lze daň zaplatit na kterékoli poště, na pokladně finančního úřadu, ale i bezhotovostně. V tom případě se použijí údaje pro placení daně uvedené na složenke, liší se pouze konstantním symbolem.

Daň z nemovitých věcí je sloučena do jedné částky za všechny nemovité věci poplatníka, které se nacházejí na území příslušného kraje nebo hlavního města Prahy. Má-li poplatník nemovitosti ve více krajích, obdrží od finanční správy jednu obálku, ve které budou vloženy jednotlivé složenky pro placení daně za všechny příslušné finanční úřady.

Daňové přiznání k dani z nemovitosti se podává jen jednou, a to po pořízení *nemovitosti* nebo v případě změny. Platit daň z *nemovitosti* je ovšem třeba každý rok.

sos mha

Neobsazených skladů letos mírně ubylo, prázdných je 400 tisíc m²

Praha 28. dubna (ČTK) - Neobsazených moderních skladů a průmyslových výrobních hal letos v Česku mírně ubylo. Na konci prvního čtvrtletí bylo bez nájemce 7,8 procenta ploch, to je 402.500 metrů čtverečních. Neobsazenost tak mezičtvrtletně klesla o 50 bazických bodů, informovalo dnes sdružení realitních poradenských firem Industrial Research Forum (IRF).

Mezi regiony s nejvyšší mírou obsazenosti patřil v prvním čtvrtletí Královéhradecký kraj (15,9 procenta) a Pardubický kraj (14,3 procenta). V širším okolí Prahy, kde je největší koncentrace skladových prostor, se míra neobsazenosti pohybovala okolo celorepublikového průměru (osm procent).

Firmy si od ledna do konce března pronajaly 238 tisíc metrů čtverečních skladů a výrobních hal. To je meziročně o 13 procent méně. Pětinu z toho činí takzvané renegociace, tedy prodloužení končících smluv nynějšími nájemci.

Největší transakcí čtvrtletí je předpronájem 21.800 metrů čtverečních nových skladových prostor, které pro nejmenovanou výrobní společnost staví v Plzni developer VGP. Další významnou transakcí je přejednání nájemní smlouvy a expanze společnosti Grupo Antolin o rozloze 20.300 metrů čtverečních v CTParku Ostrava.

Poptávku táhly hlavně výrobní společnosti, které se na pronájmech podílely 63 procenty. S 23 procenty následovaly logistické společnosti a po nich distribuční společnosti s podílem 14 procent.

Celková plocha moderních průmyslových prostor určených k pronájmu v Česku na konci prvního čtvrtletí dosáhla 5,14 milionu metrů čtverečních. Z toho je více než dva miliony metrů čtverečních v širším okolí Prahy.

fis jw

Realitním makléřem od A do Z

PROFESNÍ STUDIUM ZAMĚŘENÉ NA PRAXI

Profesní studium zaměřené na praxi. Cyklus šesti dvoudenních seminářů. Pořadatelé kurzu udělena akreditace Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy ČR k provádění rekvalifikace prostřednictvím tohoto kurzu pro obor realitní makléř/ka. Absolventi obdrží osvědčení Certifikovaný realitní makléř.

Termín: od 22. 9. do 4. 11. 2015

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

Bližší info a přihláška na webu ARK ČR

Firmy začaly v Holešovicích u Vltavy stavět 341 luxusních bytů

Praha 16. dubna (ČTK) - Developeři Daramis Group a Lighthouse Group začali v Holešovicích u Vltavy stavět 341 luxusních bytů. Stavba projektu Marina Island vyjde na 1,6 miliardy korun a skončit by měla příští rok, informovali dnes zástupci obou společností. V budoucnu mají na tomto místě vyrůst další stovky bytů.

Developeři cílí na bohatší klientelu, čemuž odpovídají ceny. Byty označované jako komfort vyjdou na 70 tisíc korun za metr čtvereční, za byty v přízemí označované developery jako townhouse zájemce zaplatí 80 tisíc korun za metr čtvereční. Nejdražší budou byty v nejvyšších patrech, za metr čtvereční se bude platit průměrně 90 tisíc korun. Nejmenší ateliéry 1+kk mají rozlohu 40 metrů čtverečních, největší byty budou mít 350 metrů čtverečních a dispozici 7+kk.

Přes vyšší cenu se developeři nezájmu klientů nebojí. „V první fázi, která zahrnuje zhruba 200 bytů, už máme podepsanou kupní smlouvu na 92. Většina kupujících jsou Češi,“ uvedl obchodní a marketingový ředitel Daramis Group Martin Vachek.

Domy, které budou mít až 11 pater, vyrostou na pozemku o velikosti 30 tisíc metrů čtverečních, který ze dvou stran obklopuje Vltava. Právě to by mělo být podle developerů hlavním lákadlem. Před velkou vodou budou byty chránit protipovodňové stěny.

Projektantem projektu je ateliér AED project, domy staví společnost Porr. Součástí projektu je 450 parkovacích míst v podzemních garážích.

V Rokycanech může vyrůst 500 domků, prvních 80 parcel se chystá

Rokycany 14. dubna (ČTK) - Zhruba 80 pozemků pro rodinné domky chystá na okraji Rokycan soukromý developer, místní stavební firma. V lokalitě Pod Čilinou ve směru na Plzeň už město schválilo přes 500 parcel. Tvorba bytové zóny v téměř 40hektarové oblasti bude rozdělena na několik etap. ČTK to řekl starosta Václav Kočí (Pro naše Rokycany).

„První developer už má zajištěné pozemky pro 80 domků a dořešuje jejich majetkové vyrovnání, část plochy tam má i město,“ řekl starosta. Kompletní příprava první etapy bytové zóny by měla být dořešena letos, stavět by se začalo příští rok. V Rokycanech zájem o bydlení je, hlavně o malé domky.

Ještě předloni město plánovalo, že první ze tří etap pozemků vykoupí samo a začne s jejich přípravou. Chtělo vybudovat všechny sítě včetně silnic, a poté by prodávalo až 150 pozemků.

V minulých letech radnice připravila 11 parcel na Oseckém vrchu u letiště, kde je prodávala za 1490 Kč za metr čtvereční. Kupce ale odrazovala krize, čekali, že se ceny sníží. Město však nezlevnilo, protože peníze akutně nepotřebovalo a také nechťelo, aby byl projekt ztrátový. „V té lokalitě už nebudeme pokračovat. Zbyly tam na prodej dvě parcely a zatím tam jiný projekt není,“ řekl starosta.

Rokycany jsou vzdálené 15 kilometrů od Plzně, kde je dostatek pracovních příležitostí. Na Rokycansku jsou zhruba tři uchazeči o práci na jedno volné místo, což je dlouhodobě jedno z nejnižších čísel v zemi. Nyní tam úřad práce eviduje přes 500 volných pracovních míst. V okrese je podíl nezaměstnaných 4,3 procenta, v celém Česku je to 7,2 procenta. Ve městě působí pět velkých firem, z toho tři vyrábějí autodíly.



Bytová výstavba v Olomouckém kraji loni klesla o desetinu

Olomouc 14. dubna (ČTK) - Bytová výstavba v Olomouckém kraji loni nenavázala na mírné oživení v roce 2013 a meziročně klesla o více než desetinu. V regionu byla zahájena stavba 1065 bytů a ve srovnání s rokem 2013 jich bylo meziročně o 11,8 procenta méně. V roce 2013 bytová výstavba v Olomouckém kraji naopak vzrostla o 2,6 procenta. Vyplývá to z údajů, které zveřejnil Český statistický úřad.

Bytová výstavba klesla v především na Šumpersku, kde byla zahájena stavba 129 bytů, což je ve srovnání s rokem 2013 méně než poloviční počet. O polovinu se snížil počet zahájených bytů také na Přerovsku. V tomto okrese dělníci loni začali stavět 106 bytů. Na Jesenicku bytová výstavba klesla o pět procent na 76 bytů. Naopak na Prostějovsku se meziročně zvýšila o 32 procent na 235 bytů a na Olomoucku o 14 procent na 519 bytů.

Hlavní podíl na bytové výstavbě měly loni v Olomouckém kraji rodinné domy, ve kterých byla zahájena stavba 566 bytů. Na bytové domy připadlo 131 zahájených bytů a na nástavby, přístavby a vestavby 108 bytů. V nebytových budovách bylo zahájeno 226 bytů a ve stavebně upravených nebytových prostorách 34 bytů.

Dokončena byla loni v Olomouckém kraji stavba 1420 bytů, což bylo meziročně o 15 procent více. Nejvíce jich bylo dokončeno opět v rodinných domech, na které ve statistikách připadlo 760 bytů.

Předloni bytová výstavba v Olomouckém kraji po předchozím poklesu i díky stavbě nových bytů určených pro seniory mírně vzrostla. V regionu byla v roce 2013 zahájena stavba 1207 bytů, což bylo meziročně o 2,6 procenta více. Naopak v roce 2012 bytová výstavba v Olomouckém kraji klesla o sedm procent.

beh mal

Zajímavé články:

■ Právní rádce č. 3/2015

O co jde v první novele NOZ (přehled v devíti bodech navrhované změny v tzv. technické novele nového občanského zákoníku)

Návrh malé novely NOZ – první krok k završení rekodifikace – mapuje východiska návrhu i jednotlivé změny

Komu prospěje místní příslušnost exekutorů? Diskuse k návrhu na němž se neshodnou ani samotní exekutoři



Další členové ARK ČR si obnovili certifikaci

Jak vyplývá ze stanov, členové ARK ČR mají za povinnost jednou za pět let obnovit v rámci členství v ARK ČR certifikaci, tzn. získat certifikát, který vydá ARK ČR na základě ověření znalostí.

V uplynulých dnech si 16 makléřů – členů asociace – obnovilo certifikaci formou písemného testu, většina z nich využila pro oživení svých znalostí krátký seminář, kde byly probírány nejvíce frekventované otázky z oblasti právních vztahů k nemovitostem (vlastnické vztahy, katastr nemovitostí), smluvních vztahů (zprostředkování, koupě a prodej, nájem aj.), daňové aspekty realitních obchodů, stavební zákon apod.

Příležitost pro obnovení certifikace budou mít další zájemci na regionálních schůzkách (resp. po jejich skončení) v červnu t.r.

Termíny nejbližších regionálních schůzek členů ARK ČR:

Pražský a Středočeský: 8.6.

Ústecký a Liberecký: 9.6.

Plzeňský a Karlovarský: 11.6.

Jihomoravský a Vysočina: 16.6.

Olomoucký a Zlínský: 17.6.

Moravskoslezský: 18.6.

Jihočeský: 22.6.

Pro ty, kteří se rozhodnou získat certifikaci ARK ČR formou účasti na kurzu připomínám, že podzimní běh kurzu Realitním makléřem od A do Z začíná 22.9.2015.

Bližší informace ve věci certifikace vám rádi poskytneme na sekretariátu ARK ČR.

- red -



E-shop pro realitní kanceláře na webu ARK ČR

Nepřehlédněte nový internetový obchod s produkty s názvem REALITNÍ MARKET Asociace realitních kanceláří České republiky pro realitní kancelář. Každému je zde k dispozici nabídka produktů a také služeb pro činnost realitní kanceláře. Člen ARK ČR má po registraci v systému slevy. Mezi nejpoptávanější produkty patří nabídka inzertních plachet za velmi příznivé ceny, ale jsou to také odborné semináře, video služby a další.

Neváhejte a do systému se přihlaste. Za jakékoli připomínky k sortimentu budeme vděční. Věříme, že se z tohoto e-shopu stane místo pro každodenní nákup realitních kanceláří, které volí kvalitu za nízkou cenu. Ušetří takto čas, který musejí věnovat složitému vyhledávání produktů a služeb, které dnes již jsou k dispozici na jednom místě. Hledejte na titulní straně www.arkcr.cz odkaz na REALITNÍ MARKET.

Realitní magazín ARK ČR

měsíčník

5/2015

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.

Informace ve zkratce

O členství v ARK ČR požádala realitní kancelář

Idea Reality s.r.o., Sídlo: náměstí Republiky 133/19, Plzeň

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.

Trh s novými byty v Brně roste, využít to chce pražská Trigema

Praha 23. dubna (ČTK) - Rostoucího trhu s novými byty v Brně se snaží využít první z předních pražských developerů. Společnost Trigema tam chce letos koupit bytový projekt s platným územním rozhodnutím a stavebním povolením. ČTK to řekl generální ředitel Trigemy Marcel Soural. Firma monitoruje také situaci v Plzni.

„Brněnský rezidenční trh důkladně sledujeme už dva až tři roky. Letos v prvním čtvrtletí se v Brně prodalo 271 nových bytů, což je meziročně o polovinu více. Brno tak roste rychleji než Praha,“ řekl Soural. Dodal, že Trigema má ve městě vyhlédnutých několik projektů. Zveřejňovat je před podepsáním smlouvy nechce.

Podle statistik Trigemy bylo v Brně na konci prvního čtvrtletí v nabídce developerů 870 bytů. Jejich nabídková cena ve srovnání s koncem mi-

nulého roku vzrostla o 8,4 procenta na 54.200 korun za metr čtvereční.

Zájem má pražský developer také o Plzeň, kde preferuje nákup volného pozemku s tím, že si bytový projekt připraví sám. V Plzeňském kraji se podle Trigemy od ledna do konce března prodalo celkem 131 nových bytů, v nabídce jich bylo 208. Drtivá většina přímo v Plzni.

Přestože prodeje nových bytů v regionech podle statistik Trigemy v prvním čtvrtletí mezičtvrtletně vzrostly o 23 procent, největší developeri stále cílí na Prahu a expanzi do regionů nechystají. Zatímco ve všech krajích vyjma Prahy se letos prodalo 1600 nových bytů, v hlavním městě jich developeri prodali o 250 více.

Filip Sušanka jw

Crestyl postaví v bývalém areálu Tesla ve Vršovicích 210 bytů

Praha 22. dubna (ČTK) - Developerská společnost Crestyl postaví v bývalém areálu Tesla ve Vršovicích čtyři domy s 210 byty. Obchodní ředitel skupiny Radim Sayed dnes sdělil, že tento týden získali na projekt nazvaný 4Blok stavební povolení. Bytové domy mají být dokončeny do dvou let.

Domy vyrostou na rozhraní Vršovic a Vinohrad, přímo u zastávky Koh-i-noor. Kromě bytů s dispozicemi 1+kk až 5+kk jsou součástí projektu také podzemní parkovací stání, společná zahrada v uzavřeném dvoře s březovým hájem a hřištěm pro děti, kryté stojany na kola či místnost pro mytí psů a kol. Stavbu chce developer zahájit během několika týdnů.

Autorem projektu je architektonická kancelář David Chmelař architekti, která dávala velký důraz na skandinávský design. Byty budou v nadstandardním provedení, developer proto cílí hlavně na bohatší

klienty. „Zájem o tento projekt je přesto velký. „Ještě před získáním povolení ke stavbě jsme měli prodáno 30 procent bytů,“ prohlásil Sayed.

Trh s novými byty v Praze v poslední době výrazně roste. Podle společné statistiky společností Ekospol, Trigema a Skanska Reality lidé loni v Praze koupili 5950 nových bytů, což bylo meziročně o 18,6 procenta více. Růst pokračuje i letos, v prvním čtvrtletí se v hlavním městě prodalo rekordních 1850 nových bytů, což je o třetinu (37 procent) více než loni. Developeri stále častěji představují i luxusnější projekty.

Skupina Crestyl, která působí na českém realitním trhu od roku 1996, se v současné době věnuje hlavně rozvoji čtrnácti lokalit po celé České republice s celkovou investiční hodnotou přesahující jednu miliardu eur. Kromě rezidenčních projektů se zabývá také komerční výstavbou.



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

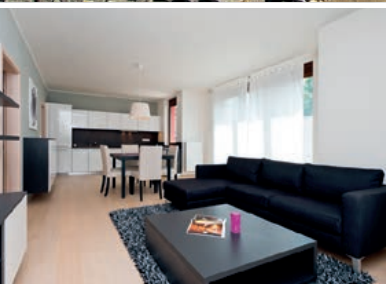


Výhody pro realitní kanceláře zapojené do systému a pro jejich klienty

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

Specializovaný portál **www.kdechcibydlet.cz**

Váš spolehlivý průvodce světem nového bydlení



Aktuální nabídka nového bydlení

Nové byty a nové rodinné domy z developerských projektů
v denně aktualizované nabídce

Informace

Aktuální zprávy z rezidenčního developerského trhu

Ceny nového bydlení

Aktuální průměrné ceny a cenové
indexy nových bytů a rodinných domů

Pozvánky

Dny otevřených dveří a prohlídky
vzorových bytů

Adresáře

Největší přehled nového bydlení v ČR

Jarní vydání magazínu
KDE CHCI BYDLET
objednávejte na
kdechcibydlet@kdechcibydlet.cz

