

REALITNÍ MAGAZÍN



ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘŮ
ČESKÉ REPUBLIKY



Jak působí klamavé domněnky

Nedávno jsem se od moderátora v rádiu dozvěděl, že majitelé pozemků se mohou těšit ze situace, kdy na jejich pozemcích bude plánována výstavba silnice či dálnice. Stát prý bude ochoten dát až 16x vyšší výkupní cenu než je odhad. Informace tohoto typu nepochybně vyvolá emoce na mnoha stranách a v mnoha hlavách. I u mne to vyvolalo jisté emoce, protože si tak trochu dovedu představit, co je myšleno tím pojmem „odhad“. Pro 95% posluchačů nezavěšených je to informace, která je utvrdí v přesvědčení, že „odhad“ je to, čím se trh řídí. Je to však pojem velmi obecný a pouze někdy tomu tak může být.

Před několika dny jsem si přečetl v denním tisku informaci od majitele franšizy, že jeho franšizová síť byla vybrána významným klientem pro plošnou spolupráci na území ČR, protože disponuje hustou sítí provozoven. I tato informace u mne vyvolala jisté emoce. Pojem „provozovny“ je definován několika právními předpisy a pikantní je, že majitel franšizy podle mého názoru, žádné provozovny franšizantů nemá resp. nevlastní.

Před několika dny jsem si na jednom internetovém serveru přečetl, jak jeden klient odhalil „podvod“ realitní kanceláře. Toto odhalení podvodu nebylo v textu a ani zřejmě v praxi nijak doloženo důkazy, ale pisatel zevšeobecnil, že se tak u realitních kanceláří děje.

Jak tedy vnímat informace médií, jsou opravdu vždy věrohodné?

Povrchní, nekonkrétní, návodné a neprofesionálně podané informace vytvářejí v povědomí veřejnosti klamavé domněnky a v konečném důsledku klamou i konkrétního spotřebitele. Skoro mám někdy pocit, že mohou být takovými vědomými, údernými a podle mého mínění neetickými reklamními prostředky nebo jen slogany přitahujícími pozornost. Hned u článku o „podvodných

realitních kancelářích“ je totiž aktivní proklik na firmu, která klientům realitních kanceláří za další úplatu zajistí ochranu. Autoři článku již neosvětlují, že existuje stávající právní řád, řešící celou řadu nešvarů, že existuje smluvní volnost ve sjednávání odměn a provizí, že v našem a ani zahraničních právních řádech není zakotveno, kdo a komu účtuje provizi, že realitní zprostředkovatel není obhájce či advokát a na rozdíl od těchto profesí poskytuje zcela jinou službu. Stalo se módou realitní zprostředkovatele očerňovat, protože to je líbivé téma. Lidé to rádi poslouchají a za práci, která nemá hmotný výstup v podobě obložené koupelny, vyměněných pneumatik apod. neradi platí. Kdo se nesetkal s výrokem typu „on ten advokát si řekl za smlouvu na dvou Á čtyřkách sedm tisíc, to je nehorázné“? I zprostředkování obchodu má svá úskalí, vyžaduje vedle času jisté znalosti, odbornost a dovednosti. Ty každý nemá, a proto služeb realitních zprostředkovatelů ve většině případů spokojeně využívá. Problémy, tak jako i v ostatních profesích, nastávají. Jsou poctiví i nepoctiví zprostředkovatelé. Prakticky vůbec se však nehovoří o tom, že realitní kancelář často služby poskytne, kýženeho zprostředkování obchodu dosáhne, ale klient nezaplatí. Zprostředkovatelé to nezveřejňují. Média o takové informace nestojí. Zprostředkovatelé nejsou zajímavou čtenářskou cílovou skupinou. Zajímají jsou pouze jako platící inzerenti v tisku, na serverech či v jiných médiích. Asociace realitních kanceláří ČR dlouhodobě, od svého založení před více než 20 lety, usiluje o vytvoření jasných pravidel pro poskytování služeb realitních kanceláří. V rámci své členské základny si tato pravidla vytvořila a uplatňuje je. Stát již vyslyšel volání trhu a bylo rozhodnuto vypracovat právní normu upravující toto podnikání. Cílem je samozřejmě nejen ochránit

spotřebitele, ale i zajistit prostor pro poskytnutí služby a získání zasloužené odměny. To je i v profesním zájmu spolku. Věříme, že aktivní podíl ARK ČR na přípravě legislativních opatření v této oblasti přinese pozitivní výsledky.

Reklamním tahem s navozením mylných domněnek pak může být i nepřesné a pro daný účel reklamy vyhovující označení organizační struktury obchodní společnosti či nějakého uskupení. V povědomí veřejnosti je pojem provozovny chápán jako organizační složka jednoho podnikatele ať už je právnickou či fyzickou osobou. Shodně to vidí i náš právní pořádek. Takový podnikatel pak nese plnou právní odpovědnost za chování této provozovny. U franšizové sítě však tomu tak není. Výsledkem podlehnoutí tomuto klamu pak může být nedorozumění, kdy se v případě nějaké právní kolize klient dozvídá, že tzv. provozovna má své samostatné IČO a poskytovatel franšizy za chování provozovny nenesou žádnou právní odpovědnost.

S „odhady“ je to co do nepřesností či klamu podobné. I oceňování majetku je definováno právní normou a je zřejmé, že pojem „odhad“ může mít mnoho formálních podob a číselných výsledků. V duchu toho, co bylo v rádiu sděleno bych uvítal, kdybych jako majitel zemědělské půdy, která je ve schváleném územním plánu určena k investičnímu využití nebo je na ni vydáno územní rozhodnutí, dostal od státu za výkup uvedený šestnáctinásobek „odhadu“ tržní hodnoty nebo obvyklé ceny. Takový stav by skutečně přispěl k raketovému rozvoji trhu s pozemky. Pouze netuším, jak by se na to díval běžný nestátní kupující nebo developer.

Toto vše jen podpořilo mou domněnku, že ne vše co je nám sdělováno máme brát vážně.

Ing. Jaroslav Novotný
prezident ARK ČR

Profesní vzdělávání

Stavební minimum pro realitní makléře a správce nemovitostí

Přijďte si doplnit vaše stavebně-technické znalosti o budovách, zvýšíte tak vaši profesionalitu při jednání s klienty.

Termín: 22. 6. 2015 (9-16 hod.)

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

Bližší info a přihláška na webu ARK ČR

Nepravdy o bytových družstev je třeba objasnit

Bytová družstva nechtějí cizince, hlásá nadpis článku úterních Hospodářských novin (26.5.2015). Fungují prý jako stát ve státě. Článek popisuje příklady odmítnutí koupi bytu v Praze Ukrajinskou rodinou a dovozuje „podle právníků“ že takové jednání je nepřípustné. Odůvodňuje to tím, že takové jednání může být diskriminační z hlediska nakládání s majetkem. Ozývá se též ombudsmanka Anna Šabatová s poukazem na rozpor s právem EU. Stanovy družstev prý neprocházejí žádnou kontrolou.

Již dlouho jsem nečetl snůšku takových nesmyslů a mystifikací. Udivují mě zejména právníci, kteří zcela evidentně nevědí, o čem hovoří.

Tak předně, družstvo je jedna z obchodních korporací, tedy subjekt soukromého práva. Porovnání „stát ve státě“, což by byl subjekt práva veřejného, je tedy zcela nesmyslný. Zákon o obchodních společnostech a družstvech to říká hned ve svém úvodu. Jako taková jsou družstva upravena jednak zmíněným zákonem, ale také stanovami družstva. Zákon je charakterizuje jako společenství neuzavřeného počtu členů založené za účelem vzájemné podpory svých členů, v tomto případě s cílem zajistit členům bytové potřeby.

Tyto normy též upravují zmíněné „nakládání s majetkem“. Subjektem a nositelem vlastnických práv nejsou jednotliví členové, ale družstvo jako právnická osoba, přičemž vztah člena k majetku družstva upravují právě stanovami. Členství pak vzniká jen při splnění všech podmínek stanovených zákonem a stanovami. Nic tedy nebrání tomu, aby družstvo vymezilo okruh osob, které se mohou stát členy toho kterého družstva restriktivně. Je to vůle členů a zákon s tím počítá. A také je třeba chápat důvody, proč tak družstva činí.

Družstevní byty se neprodávají, ale převádí, formou převodu nebo přechodu členských práv. Takový převod je též uveden jako jeden z druhů vzniku členství. Ten je však možný jen na osobu, která podle ustanovení zákona o obchodních korporacích a stanov se může stát členem družstva. Žádné porušení jakéhokoliv zákona v tom není. Jen ochrana práv stávajících členů.

Lichá je též námitka, že družstva nikdo nekontroluje. Naopak, současná právní úprava je tak přísná, že dává při povinných změnách stanov (jejichž předmětem je přizpůsobení stanov nové právní úpravě) podmínku souhlasu všech členů, tedy stoprocentní kvórum. Změny stanov se přijímají za přítomnosti notáře a jejich soulad se zákonem kontroluje nejen on, ale i soud, který má v ruce řadu sankcí včetně nařízení likvidace, pokud stanovami družstvo s novou právní úpravou neuvede ve stanově lhůtu do souladu. Neregistrují žádnou námitku těchto institucí při registraci stanov, které zmíněnou restrikci obsahují. Přičemž omezení, že se členem družstva může stát jen osoba s trvalým pobytem na území ČR či obdobná restriktivní ustanovení, je-li to uvedeno ve stanovách,

zákon nezakazuje. O přijetí člena pak rozhoduje členská schůze, popřípadě představenstvo.

Proč družstva takto postupují? Nejde o diskriminaci, ale o ochranu oprávněných zájmů svých členů. Právní úprava družstva a podmínky pro přijetí stanov jsou naopak dnes natolik přísné, že družstva volají po změnách zákonů, zejména zákona o obchodních korporacích, neboť lze konstatovat, že některé podmínky, zejména stoprocentní účast členů na schůzi při schvalování stanov, podmínek pro nájem družstevního bytu a podobně mnohdy splnit nelze. Naopak rejstříkové soudy zavírají oči a prodávají lhůtu, která již dávno uplynula. Změny stanov bylo třeba přijmout do šesti měsíců od účinnosti nového zákona, tedy prakticky již před rokem.



Tedy ke zmíněným důvodům. Dovolují si uvést jen některé, šlo by uvádět i řadu jiných.

Bytová družstva mohou například být ohrožena až ekonomickou likvidací, pokud se jejich členem stane osoba nezaručující řádnou úhradu nájemného, které je v podstatě úhradou všech nákladů spojených s provozem bytu a službami. O možném riziku likvidace mluvila na nedávné konferenci o bytových družstvech České společnosti pro rozvoj bydlení šéfka legislativního odboru Svazu českých a moravských bytových družstev Mgr. Kateřina Horáková. Tento svaz resp. jeho členská družstva vlastní přes 630 tisíc bytů a ta vykazují v současnosti cca 337 milionů vymáhaných pohledávek, ze kterých je, dle jejich odhadu

asi 24 milionů předem nevymahatelných. A to díky přednostním právům některých věřitelů, zejména bohatých hypotečních bank. Jak se to řeší v praxi? Aby družstvo přežilo, pokryjí za výtečníka pohledávky ze svého ostatní členové, tedy rozdělí je mezi sebe a splatí. Ještě horší je situace při využití institutu oddlužení. Když jej soud schválí, může dvě třetiny pohledávek, většinou na nájemném, družstvo odepsat a... opět jej zaplatí všichni ostatní členové. Divíte se pak argumentům, proč do domů nechtějí ostatní družstevníci na první pohled problematické členy a jedinou restrikcí je mezení vzniku členství, které zákon nezakazuje.

Raději ani nehovořím o zkušenostech družstev problémových oblastech, kde se do družstevních domů dostávají tzv. „nepřizpůsobiví“ občané. Podle mých informací jsou některá družstva Ústeckého kraje ve vážných problémech a řeší problém, jak své stávající členy ochránit. Byty v takových domech nemají prakticky žádnou hodnotu. Členové mnohdy uplatňují svá práva na převod družstevního bytu do vlastnictví, pokud splnili podmínky

zákona o vlastnictví bytů. Například v Děčíně takto vznikají specifické ubytovny, když „podnikatelé“ několik bytů koupí a pronajmou je početným rodinám nedodržujícím základní zásady slušného chování. Takový dům, resp. byty v něm, jsou záhy rozprodány za paktel a nová ubytovna je na světě. To je ale problém jiný.

Vláda podle mého soudu se bytové problematice věnuje jen okrajově, čímž velké skupiny družstevníků (družstev bytových je dnes cca 10 tisíc) a z nich vzniklých vlastníků přímo ohrožuje na jejich jistotách. Je proto dobré, když se média této problematice věnují. Je však třeba pohledu objektivního a kvalifikovaného...

JUDr. Ivan Přikryl
Česká společnost pro rozvoj bydlení

Reakce Finanční správy ČR na text „Další pokrok v elektronizaci komunikace s finanční správou“

V předchozím čísle Realitního magazínu jsme přinesli článek „Další pokrok v elektronizaci komunikace s finanční správou“. Dnes přinášíme reakci Finanční správy na tento článek.

- red -

19. května 2015

1. V části „Dotčené daňové subjekty“ autorka nesprávně uvedla, že „fyzická osoba mající zpřístupněnou datovou schránku nepodnikající fyzické osoby bude muset činit všechna zákonem stanovená podání elektronicky“.

Generální finanční ředitelství upozorňuje, že tento závěr je v přímém rozporu se zveřejněnou Metodickou pomůckou k povinnému elektronickému podání podle § 72 odst. 4 a souvisejících DŘ, kde je v článku II bod 5. uvedeno: „Při posuzování povinnosti činit podání elektronicky dle § 72 odst. 4 DŘ je také třeba zohlednit typ datové schránky, kterou má osoba činící podání zpřístupněnou. Daňový subjekt tedy bude mít povinnost činit podání způsobem podle § 72 odst. 4 DŘ v případech, kdy bude činit podání související s typem datové schránky, kterou má zpřístupněnou:

■ *Daňový subjekt s datovou schránkou nepodnikající fyzické osoby musí činit datovou zprávou podání dle § 72 odst. 1 DŘ ve věcech osobních, nesouvisejících s podnikáním.“*

2. V části „zástupce“ autorka uvádí: „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.**“

Generální finanční ředitelství v této souvislosti poukazuje na skutečnost, že při posuzování povinnosti podání podle § 72 odst. 4 daňového řádu je nutné zohlednit, zda **osoba podatele** má či nemá zpřístupněnou datovou schránku a od této skutečnosti odvinout stanovení povinnosti.

V situaci, kdy daňový subjekt datovou schránku zpřístupněnou nemá, ale jeho zástupce ano, povinnost činit podání datovou zprávou se odvíjí od toho, kdo příslušné podání činí. Zástupce v tomto konkrétním případě povinnost podávat datovou zprávou ve smyslu § 72 odst. 4 daňového řádu má (z důvodu zpřístupnění datové schránky), avšak pokud konkrétní podání činí **sám daňový subjekt**, povinnost podat datovou zprávou **nemá** (neboť datovou schránku nemá zpřístupněnou on sám, ale jeho zástupce).

3. Autorka v závěru svého článku kapitoly „Povinná elektronická forma podání“ uvedla následující přehledovou tabulku, kde uvedla, že je shrnutím předchozího textu:

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

Generální finanční ředitelství k této tabulce jednak upozorňuje na překlep, neboť daň z převodu nemovitých věcí fakticky neexistuje, autorka měla zřejmě na mysli daň z nabytí nemovitých věcí.

Tabulku pak samu o sobě rozhodně není možné považovat za vhodné shrnutí, když není zřejmé, z jakých premis tabulka vychází. Z této tabulky by čtenář mohl nabýt mylného dojmu například o tom, že každá osoba má povinnost činit vybraná podání k dani z příjmů ve struktu-



ře a formátu způsobem podle § 72 odst. 4 daňového řádu, což není fakticky správný závěr.

Doporučujeme tabulku buď doplnit tak, aby zohledňovala jak vybrané osoby (resp. skutečnost, zda splňují podmínky pro povinné elektronické podání), tak vybraná podání, nebo ji zcela odstranit.

4. Autorka dále nesprávně v textu uvádí: „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.“

Generální finanční ředitelství k tomu uvádí, že od 13. 3. 2015 jsou na internetových stránkách Finanční správy uveřejněny formou odpovědí „Vybrané dotazy k elektronickému podávání daňového přiznání k dani z příjmů právnických osob“, které se týkají právě příloh daňových přiznání a „Vybrané dotazy k elektronickému podávání daňového přiznání k dani z příjmů fyzických osob“, které se rovněž týkají příloh daňových přiznání. Dne 16. 4. 2015 došlo ještě k aktualizaci resp. doplnění dotazů k daňovým přiznáním k dani z příjmů právnických osob.

Zdroj: <http://www.financnisprava.cz/>

Reakce na článek „Další pokrok v elektronizaci komunikace s finanční správou“
 opravo.cz | Datum: 22. 4. 2015 |
 Autor: Mgr. Táňa Čapková

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

Elektronická evidence tržeb (EET)

Přehled povinných subjektů a harmonogram spuštění systému EET

Přinášíme první informaci o připravovaném systému elektronické evidence tržeb z webových stránek finanční správy.

Povinné subjekty, kterým bude uložena povinnost evidovat tržby:

- právnické osoby s podnikatelskou činností
- podnikající fyzické osoby pokud platí (nebo mají platit) daně v České republice.

Cílem je spustit systém elektronické evidence tržeb v roce 2016, a to postupně.

1. vlna - osoby poskytující stravovací a ubytovací služby

2. vlna - osoby podnikající v maloobchodě a velkoobchodě

následně - po zvážení a vyhodnocení situace postupně dojde k začleňování dalších podnikatelů přijímajících platby v hotovosti.

Do EET se zapojí jen ti, kteří inkasují v hotovosti, platební kartou, šeky, stravenkami. Ostatní, kteří inkasují bezhotovostně, tzn. přímým převodem z účtu na účet, tak činit nemusí. Drobní podnikatelé, jako například řemeslníci, nejsou na pořadu dne.

Jak to funguje?

Technické řešení a způsob fungování Elektronické evidence tržeb.

On-line evidence tržeb

1. Podnikatel zašle datovou zprávu o transakci ve formátu XML finanční správě (PC, tablet, mobil, pokladna...).
2. Finanční správa ze systému zašle potvrzení o přijetí s unikátním kódem účtenky.
3. Podnikatel vytiskne účtenku (včetně

unikátního kódu).

4. Zákazník převezme účtenku.

5. Evidenci daně tržby si zákazník může ověřit prostřednictvím webové aplikace finanční správy

Technické řešení vyžaduje zařízení, které dokáže elektronicky komunikovat přes internet (PC, tablet, mobil, pokladna, pokladní systém...) a připojení na internet v okamžiku přijetí platby. Je čistě na uvážení podnikatele, jaké pokladní zařízení a jaký pokladní software zvolí, pokud zajistí splnění povinnosti odeslat datovou zprávu a vydat účtenku.

Zdroj: www.financisprava.cz



Profesní vzdělávání

Realitním makléřem od A do Z

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](#)

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

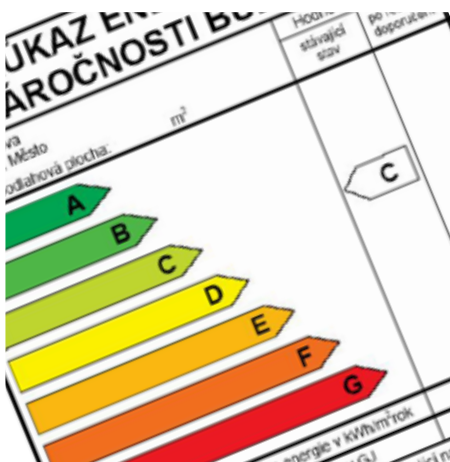
[Bližší info a přihláška na webu ARK ČR](#)

Majitelé domů si za nové energetické průkazy připlatí

Praha 24. května (ČTK) - Majitelé domů si za nové energetické průkazy budov připlatí až desetitisíce korun. Průkazy totiž budou muset obsahovat nově doporučení, jak konkrétně na energiích ušetřit. Uvedl to v novém vydání časopis Týden. Podle něj změnu podoby průkazů přináší novela vyhlášky o energetické náročnosti budov, kterou muselo připravit ministerstvo průmyslu a obchodu pod hrozbou sankcí ze strany Evropské komise.

Ministerstvo podle týdeníku nemá přesně propočteno, jak velký dopad bude mít změna na cenu průkazů. Předpokládá, že náklady vzrostou v průměru zhruba o desetinu. Podle expertů prý ale zdražení bude vyšší.

„Pokud bude u domu kvalifikovaný návod na to, jak v něm snížit spotřebu tepla, je desetiprocentní odhad zdražení nízký,“ řekl Týdnu Evžen Korec ze společnosti Ekospol. Problémy podle něho budou především u panelových



domů, kde může cena vzrůst až na dvojnásobek. U bytových domů nyní může cena v závislosti na jejich velikosti dosáhnout desítek tisíců korun. U rodinných domů náklady vzrostou

o stovky až tisíce korun, uvedl Týden.

Mluvčí ministerstva časopisu řekl, že stávající průkazy si majitelé domů zatím měnit nemusí. Platit budou deset let od vydání, nebo do provedení rozsáhlejších stavebních úprav. K nim by ale mělo podle týdne patřit například zateplení budov.

Ministerstvo svůj návrh novely vyhlášky zdůvodňuje tím, že Evropská komise hrozí Česku žalobou a pozastavením evropských dotací z některých operačních fondů bez přijetí změny. Stát by tak podle ministerstva mohl přijít až o šedesát miliard korun, pokud by podmínky nesplnil.

Průkaz energetické náročnosti musejí mít od ledna majitelé budov s plochou nad 1500 metrů čtverečních. Vlastníci bytových domů, administrativních budov, stavebníci a společenství vlastníků si budou muset takzvané energetické štítky nechat zpracovat podle nedávné novely pouze v případě prodeje nebo pronájmu těchto staveb.

mhm

HB Index: Ceny bytů, domů a pozemků i letos rostou, nejvíc u bytů

Praha 12. května (ČTK) - Tržní ceny bytů, rodinných domů a pozemků i v letošním roce pokračují v rostoucím trendu. Nejvíce v 1. čtvrtletí 2015 zdražily byty mimo Prahu. Pozemky naopak pokračovaly v dlouhodobém mírném zdražování, zejména v okolí velkých měst. Ceny rodinných domů stouply jen mírně, přičemž trvá zájem o starší domy, uvedla dnes Hypoteční banka.

Z jejího ukazatele HB Index, který sleduje hodnotu nemovitostí, vyplývá, že byty za první tři měsíce letošního roku zdražily o jeden procentní bod na hodnotu HB Indexu 98,4. Základní hodnotu indexu 100,0 přitom představují skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2008.

„Letos očekáváme, že se cenová úroveň

u bytů dostane nad výchozí úroveň z ledna 2010. Na rozdíl od loňského roku byly v prvním čtvrtletí hlavními tahouny cenového růstu mimopražské lokality. Nejvyšší nárůst cen byl v Jihomoravském a Zlínském kraji,“ poznamenal ředitel nemovitostního odboru Hypoteční banky Petr Němeček. Ceny starších panelových bytů podle něj v uplynulém čtvrtletí rostly více než u cihlových.

Rodinné domy během prvních třech měsíců roku zdražovaly jen mírně, jejich HB Index vzrostl o půl procentního bodu na hodnotu 106,3. „I nadále setrvává zájem o rodinné domy ve zhoršeném stavu, které oslovují zákazníky nižší pořizovací cenou i možností dostupných úprav podle vlastních představ.

Stejně tak přetrvává zájem o výstavbu nízkoenergetických domů podporovaných z programu Zelená úsporám,“ uvedl Němeček.

Pozemky pokračovaly v dlouhodobém mírném zdražování, když HB Index u nich vzrostl meziročně o 0,9 procentního bodu na 120,3. Největší zájem byl o pozemky v okolí velkých měst. Lidé však vyhledávali i levnější pozemky bez kompletních veřejných sítí, které vlastníci pozemků nahrazují například domácími čističkami či tepelnými čerpadly.

„Výše naznačený trend byl podpořen nízkými úrokovými sazbami i pozitivní náladou na českém realitním trhu, kterou zdokumentoval i Český úřad zeměměřičský a katastrální, který uvedl, že v loňském roce došlo ke 14procentnímu nárůstu vkladů vlastnického práva,“ doplnil Němeček.

Ukazatel HB Index sleduje tři typy nemovitostí, tedy byty, rodinné domy a pozemky v ČR.

Katastr nemovitostí ve vazbě na nový občanský zákoník

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: 26. 6. 2015 (9 - 16 hod.)

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

Seminář vede: Mgr. Lenka Vrzalová, Český úřad zeměměřičský a katastrální

Bližší info a přihláška na webu ARK ČR

Zájem o dražby panelových bytů roste, cena stoupne i o třetinu

Praha 19. května (ČTK) - Zájem o dražby starých panelových bytů v Praze roste, licituje o ně dvakrát více lidí než před pěti lety. Konečná cena stoupne oproti nejnižšímu podání i o třetinu, tvrdí jeden z největších dražebníků v Česku, společnost Naxos. Ta už pět let draží byty z majetku Pražského stavebního bytového družstva, které se v roce 2009 ocitlo v insolventci.

„V současnosti se při licitacích nemovitostí dosahuje v průměru o třetinu vyšší ceny dosažené vydražením, než je nejnižší podání. Například byt 4+1 na butovickém sídlišti, jehož vyvolávací cena byla 2,32 milionu korun, se nakonec vydražil za 3,01 milionu,“ poznamenal obchodní ředitel společnosti Naxos Libor Nevšímal. Za růstem zájmu vidí neustále klesající úroky u hypoték.

Ještě větší poptávka je podle Nevšímala po sídlištních garážích. „Cena dosažená vydražením je u nich zhruba o 34 procent vyšší než ta, kterou stanovil znalecký posudek.

Jedním z důvodů je to, že Pražané chtějí mít svá auta v bezpečí před zloději. Nebo si z garáže chtějí udělat malou provozovnu, která jim pak vydělává peníze,“ uvedl Nevšímal, podle kterého jsou dražby garáží z pohledu licitátora plně napětí. „Zvláště když se licituje o poslední garáž, která se ten den

draží, jde cena rychle nahoru,“ podotkl Nevšímal.

Pražské stavební bytové družstvo mělo ve svém portfoliu několik stovek nemovitostí hlavně v pražských Stodůlkách, Butovicích a Řepích. Drtivá většina jednotek byla družstevníkům převedena po doplacení anuity, zbytek se pravidelně draží. Nejbližší dražba se uskuteční 20. května a 3. června v pražské aukční síni Sacre Coeur.

fis mal



Profesní vzdělávání

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

VIDEOprohlídky pro makléře

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

Podívejte se na krátkou upoutávku zde.

Termín: 24. 6. 2015 (9 - 16 hod.)

Místo konání: sídlo ARKČR, Praha 10, Strašnická 3165/1b
Kurz vede: Tomáš Kučera, realitní makléř a marketingový poradce

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



Neprodejných bytů v Praze díky vysoké poptávce ubývá

Praha 21. května (ČTK) - Neutuchající zájem lidí o koupi nového bytu v Praze pomáhá i developerům, kteří své projekty nemohli delší dobu vyprodat. Počet špatně prodejných bytů tak postupně klesá a za poslední rok a půl jich v nabídce ubylo sedm procent. Vyplývá to ze společné statistiky společností Ekospol, Skanska Reality a Trigema.

Většina developerů se přitom shoduje, že špatně prodejný byt (tzv. ležák) je byt, který se nedaří prodat více než dva roky. Takových bytů bylo v hlavním městě na konci letošního 1. čtvrtletí 700, zatímco o rok a půl dříve Trigema evidovala 752 bytů neprodaných déle než 24 měsíců. Jejich hodnota na konci roku 2013 přesahovala 4,5 miliardy korun.

Podle Ekospolu je však tzv. ležákem každý byt, který developer neprodá před jeho dokončením. I těch ale ubývá. Na konci 1. čtvrtletí letošního roku jich developeri nabízel 1250, oproti konci roku 2013 o 480 méně.

„Počet ležáků na pražském trhu poslední dobou klesá. Stojí za tím rekordně levné hypotéky a slevové akce developerů, kteří se snaží tyto byty konečně vyprodat,“ uvedl generální ředitel a předseda představen-

stva Ekospolu Evžen Korec. Dodal, že z jejich podrobného monitoringu trhu vyplývá, že v některých projektech se nepodařilo vyprodat všechny byty i čtyři či pět let po jejich dokončení.

Právě vysoká cena některých projektů, připravovaných a zahájených ještě v předkrizovém období, je hlavním důvodem současné neprodejnosti i podle předsedy představenstva Trigemy Marcela Sourala.

„Ležáky jsou hříchy minulosti. Z doby, kdy tu byl boom. Developer koupil drahý pozemek a drahé stavební práce, kalkuloval s jinými cenami. Jenže pak přišel jejich výrazný propad a nyní se nachází v úplně jiné cenové realitě,“ poznamenal před časem Soural.

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, meziročně o 18,6 procenta více. Letos v 1. čtvrtletí se v hlavním městě prodalo rekordních 1850 nových bytů, což je o 37 procent více než loni. V nabídce developerů bylo na konci letošního března 6600 nových bytů, ve srovnání s koncem minulého roku o 150 méně.

Pardubice mají webové stránky s mapou brownfieldů

Pardubice 20. května (ČTK) - Pardubice dokončily webové stránky, na kterých představují 16 opuštěných a nevyužitých areálů. Z části je vlastní město, z části soukromí majitelé. Podrobná lokace a popis takzvaných brownfieldů by mohla pomoci najít kupce. ČTK to dnes řekl primátorův náměstek Jan Řehounek (ANO).

„Je to taková pobídka pro investory. Brownfieldů je v Pardubicích víc, ale někteří vlastníci nemají zájem je prezentovat na webu,“ řekl Řehounek.

Radnice vlastní čtyři brownfieldy. O zchátralý areál bývalé Tesly v blízkosti nemocnice, který je opuštěný od 90. let, se zajímá několik investorů. Příští týden se sejdou koaliční zástupci města, aby projednali, za jakých podmínek je možné brownfield prodat.

„Zájemců je minimálně pět. Jejich plány kontinuálně navazují na činnost nemocnice, nejde o konkurenční projekty, ale zejména o následnou péči,“ řekl Řehounek.

Město také vlastní letní stadion a přilehlá bývalá jatka, areál opuštěných kasáren Hůrka a Masarykovy kasárna. Bývalé vojenské prostory jsou vhodné například pro bytovou výstavbu.

„Masarykova kasárna nejspíš budeme chtít realizovat jako město společně s investorem. O Hůrku se zajímal jeden investor, ale jen o jeho lukrativnější část, kde nejsou ekologické zátěže,“ řekl Řehounek.

Pro radnici je spíš prioritou prodat areál celý, dodal. V minulosti chtěla na Hůrkách firma Eube stavět novou čtvrť, ale kvůli hospodářské krizi od projektu ustoupila.

Na mapě brownfieldů je ještě lihovar Hobe u vlakového nádraží, průmyslový areál v Milheimově ulici, železniční areál v ulici S. K. Neumanna a pozemky zvané Zelená louka v Semtinezone. Zájemci o lokality v popisu najdou kontakt na majitele, zastavěnost území, návaznost na územní plán, druhy inženýrských sítí nebo dopravní dostupnost.

jlc snm



V Praze se nejvíce prodávají byty 2+kk, roste zájem o garsonky

Praha 11. května (ČTK) - Zájemci o nový byt v Praze nejvíce kupují byty 2+kk, které se na celkových prodejkách letos podílí takřka 40 procenty. Roste i zájem o menší garsonky. Vyplývá to z dat společností Ekospol, Skanska Reality a Trigema, které má ČTK k dispozici.

Za první tři měsíce letošního roku mělo 38,5 procenta všech prodaných nových bytů v hlavním městě dispozici 2+kk. To je o procentní bod více než o rok dříve.

Byty 2+kk dominují pražskému trhu od doby, kdy se začala česká ekonomika zotavovat z následků ekonomické krize. „Během krize byl nejprodávanejším bytem 1+kk, teď je to 2+kk s rozlohou mezi 45 a 50 metry čtverečními,“ uvedl generální ředitel a předseda představenstva společnosti Ekospol Evžen Korec.

Růst poptávky i prodejů zaznamenaly společnosti také u nejmenších bytů 1+kk, jejichž podíl na celkových prodejkách letos vzrostl na 23 procent z loňských 21,7 procenta. Naopak podíl bytů s 3+kk a větších na prodejkách klesl.

„Zájem kupujících o konkrétní byt výrazně ovlivňuje jeho konečná

cena a pochopitelně i jejich finanční možnosti. Je velký rozdíl mezi tím, co by si klienti přáli, a na co opravdu mají. Každý by chtěl 3+kk, ale nakonec se musí spokojit s bytem 2+kk. Zájemců, kteří si mohou dovolit koupit například stometrový nový byt 3+kk, je totiž velmi málo,“ dodal Korec.

Metr čtvereční nového bytu se v letošním prvním čtvrtletí prodával průměrně za 56.178 korun, což takřka stejně jako o rok dříve. Koncem loňského roku například společnost Central Group uvedla, že byty 1+kk prodává průměrně za 1,8 milionu korun, 2+kk za 2,8 milionu korun, 3+kk za 3,9 milionu korun a 4+kk za 5,7 milionu korun.

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, meziročně o 18,6 procenta více. Letos v prvním čtvrtletí se v hlavním městě prodalo rekordních 1850 nových bytů, což je o 37 procent více než loni.

fis jw

Zajímavé články

■ Právní rádce č. 6/2015
Co neprospívá elektronickým dražbám



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



Realitní magazín ARK ČR

měsíčník

6/2015

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

Za člena ARK ČR byla přijata realitní kancelář Idea Reality s.r.o., se sídlem v Plzni.

Upozornění: Informační centrum ARK spol. s r. o. využívá zpravodajství z databází 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.

Ve Všerubech na Domažlicku vzniknou byty v celnici a nový průtah

Všeruby (Domažlicko) 8. května (ČTK) - Hraniční obec Všeruby na Domažlicku přestaví bývalou celnici na deset bytů pro mladé rodiny. Objekt, který nesmí deset let prodat, převzal městys počátkem roku 2009 a dlouho hledal jeho využití. Předloni tam vybudoval prvních šest bytů a zbytek chtěl využít komerčně. Nakonec se rozhodl pro další byty. Městys dále připravil 17 parcel pro rodinné domky a bude se 13 miliony korun podílet na stavbě průtahu o délce 2,2 kilometru. ČTK to řekl Václav Bernard, starosta Všerub s 840 obyvateli.

Několikaměsíční stavba bytů přijde až na čtyři miliony korun a začne příští rok na jaře. „Objednali jsme projekt bytů, který musí být hotov do konce roku. Bude jak na levou část, kde byli němečtí celníci, tak na střední část, kde byla vstupní hala,“ řekl. V pravém křídle už je od konce roku 2013 šest bytů za 2,5 milionu Kč, v levé zrcadlové části jich bude stejný počet a uprostřed další čtyři. „Upustili jsme od záměru, že by v bytovém domě vznikly komerční prostory,“ řekl.

Zájem mladých o bydlení v obci je podle starosty velký. Městys evi-

duje čtyři nové žádosti. Kromě bytů v celnici nabízí 17 zasíťovaných parcel pro rodinné domky, kde tento měsíc dokončí silnici. Dohromady jde o největší bytové projekty v novodobé historii obce.

Čtyři parcely jsou prodané, na dvou se staví. Pozemek přijde na 250 korun za metr čtvereční s padesátikorunovým bonusem, pokud kupce zkolauduje dům do tří let.

Další velkou stavbou, která začne příští rok, bude průtah městysem na krajské silnici druhé třídy z Kdyně do Eschlkamu. Průtah je hlavně vinou kamionů ve velmi špatném stavu. Stavba vyjde na 48 milionů Kč, z toho podíl městyse bude kolem 13 milionů korun. „Je podána žádost o územní rozhodnutí a podle krajské správy a údržby silnic by mělo být do konce roku vydáno stavební povolení,“ řekl Bernard. Město za své peníze vybuduje hlavně chodníky a sítě.

Všerubům zatím nehrozí vyhlídňování. Zhruba pětina praceschopných obyvatel jezdí za prací do Německa, ostatní do nedaleké Kdyně a Domažlic.

Václav Prokůš rot

Jihomoravský kraj chce nevyužité školské budovy přestavět na byty

Brno 7. května (ČTK) - Jihomoravský kraj chce ve třech budovách, které dříve sloužily jako školy, vybudovat byty. Ve Vyškově, Boskovicih a Znojmě by mohly vzniknout desítky bytů, řekl dnes novinářům hejtmánův náměstek Roman Celý (KDU-ČSL). Kraj si nechá do dvou měsíců zpracovat studii, která mu pomůže při rozhodování o dalším možném využití a nákladech. Podle Celého se budou pohybovat v desítkách milionů korun.

Jihomoravský kraj nechce nechat nevyužívané budovy ležet ladem. „Proto zvažujeme jejich přestavbu na byty. Rada dnes schválila vypracování studie na tři objekty. Z minulosti už máme hotovou studii na obdobné využití objektu v Kyjově,“ uvedl Celý.

Kraj už v minulosti zveřejnil záměr přebudovat nevyužívaný internát zdravotnické školy v Kyjově na Hodonínsku, kde by mohlo vzniknout přes 30 startovacích bytů pro mladé rodiny.

Nyní k tomuto záměru kraj přiřadil další tři podobné budovy. Ve Vyškově se objekt starý zhruba sto let nachází v areálu bývalé internátní zdravotní školy. „V současnosti je využíván jen z malé části pro zdravotnické obory. Schválili jsme ale peníze na rekonstrukci vyškovské školy, kam se pak bude moct tato část přemístit,“ řekl Celý.

Další objekt je v Boskovicih. „Po optimalizaci a přestěhování bývalé školy nám ředitel ohlásil, že je budova nevyužívaná,“ řekl hejtmánův náměstek Stanislav Juránek (KDU-ČSL), který má na starosti školství.

Poslední objekt se nachází v areálu znojemské zemědělské ško-

ly. „Studie nám napoví více o možnostech přestavby, prověří dopravní možnosti a potřebnosti v územním plánování, řekne nám hrubé náklady a zaměří se i na poptávku po bytech,“ uvedl Celý. Kromě toho by objekty mohly sloužit například i jako centra pro sociální služby nebo pro hospicovou péči. „Také podle toho uvidíme, jestli budeme byty pronajímat, prodávat, nebo co s nimi uděláme,“ dodal Celý.

hor kš



V Kolíně vznikne multifunkční dům s byty za 250 milionů korun

Kolín 7. května (ČTK) - V bývalém areálu technických služeb v Kolíně nedaleko soudu začaly demolice starých objektů. Na místě vznikne multifunkční dům za 250 milionů korun se 150 byty a komerčními prostory. ČTK to dnes řekl Milan Kušta, jednatel firmy K2 invest, která pozemek před více než dvěma lety koupila od města. Výstavba multifunkčního domu by měla začít na podzim, hotový by měl být do konce roku 2017.

„V současné době probíhá demolice původního areálu, ta by měla být ukončena zhruba do dvou měsíců. Budeme zahajovat územní a stavební řízení na výstavbu bytového domu,“ řekl Kušta. Součástí areálu nazvaného Residence Street Kolín bude také přibližně 160 parkovacích míst a 450 metrů čtverečních bude vyhrazeno pro komerční prostory. „Parko-

vání bude v prvním podzemním podlaží, částečně zapuštěné, na principu zakladače dvě auta nad sebou,“ uvedl Kušta.

Kolínská radnice prodala pozemek po technických službách v Kmochově ulici na konci roku 2012. Společnost K2 invest z Chrudimi za něj zaplatila 17 milionů korun. „Máme už zpracovanou dokumentaci, máme to projednané, městem je studie odsouhlasená, takže si myslím, že by to nemělo být nějak složité,“ doplnil Kušta.

Další menší multifunkční dům s byty a komerčními prostory vzniká i nedaleko bývalé vodárenské věže, dokončen by měl být v říjnu. Obyvatelé lokality se obávají problémů s parkováním, projekt totiž počítá s vybudováním jen několika parkovacích míst.

apn snm

25 000 ZOBRAZENÝCH NEMOVITOSTÍ ZA DEN

Realitní portály **realityčechy.cz** a **realitymorava.cz** zvýšily v roce 2014, v porovnání s předchozím rokem, svou návštěvnost o 40,18 %. Počet zobrazených stránek meziročně vzrostl o **55,53 %**. V roce 2015 došlo k dalšímu navýšení a to na aktuálních 25 000 zobrazených nemovitostí za den. **Je mezi nimi i ta vaše?**

Zdroj: Google Analytics