

REALITNÍ MAGAZÍN



ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘŮ
ČESKÉ REPUBLIKY



ZKUSTE SI TO...

Je snadné stát se realitním makléřem, ale BÝT REALITNÍM MAKLEŘEM to opravdu není lehké. Když jsme se na počátku devadesátých let ptali, v rámci televizní ankety, co je to realitní kancelář, kdo je realitní makléř, uměli nám správně odpovědět snad již jen důchodci...Z dnešního pohledu se to zdá být legrační. Dnes „KAŽDÝ VÍ“. Ale víme opravdu, co je to realitní kancelář? Víme, co má realitní kancelář pro svého klienta dělat? Jsme na svoji profesi hrdí? Můžeme být hrdí za celý náš stav?

Na Střední průmyslové škole stavební, kde jsem se poprvé setkal se stavařinou, která mě provází v životě svým způsobem až do dnes, nám, tehdejšími žákům, kladl v rozhlasovém projevu ředitel na srdce: „Na perfektně vyleštěných chodbách naší školy na vás číhají mnohá nebezpečí...“ S jistou mírou nadsázky se to dá říci i o té naší, realitní branži: „Na dnešním volném trhu na vás číhají mnohá nebezpečí...“. Věřte nebo ne, mám na mysli na realitního makléře!

Zvykli jsme si, že o realitních makléřích toho moc milého neslyšíme. Když je někdo v akčním filmu padouchem, pak to bývá nejčastěji právě realitní agent. No, možná ještě častěji právník, ale toho většinou „dostane“ právník „klačas“, tak se to kompenzuje. Realiták zůstává za šizuka, v lepším případě nekřibu. Teda já si opravdu nepamatuji žádný film, kde by hrál makléř kladnou roli... A to zde hovořím nikoli pouze o české kinematografii, ale i o evropské a hlavně zámořské. Viděli jste nějaký film, jak na realitku vyžral klient – darebák? A pěkně si to odsákal? Dejte mi prosím vědět.

Možná, že teď by nějaký snímek vzniknout mohl. Když realitka dbala přání svých klientů a dostala se za to před soud. A že ji tam dostal fingovaný zájemce? Zajímá to někoho? No, zajímá, ale jen málo kdo si s tím chce „pálit“ prsty. Leda tak urvat „politické body“. Vždyť padouši jsou přece vždycky realitky. A tak se kauza možná dostane tak maximálně jako téma do „ovcí“ nebo „reportérů“, či jak se ty které publicistické pořady v TV jmenují. Ale obávám se, že s „čistou kůží“ stejně nevyvážneme.

My tu totiž k ničemu nejsme. Jde nám přece jen a pouze o peníze. A zdá se, že i nový občanský zákoník si to vzal k srdci a tak na nás „naložil“. Například zakládá nárok na náhradu škody v důsledku bezdůvodného neuzavření smlouvy pro poškozenou stranu. A pokud již jednání stran dospělo do takové fáze, kdy se uzavření smlouvy jeví jako vysoce pravděpodobné, nárok vzniká. Hned se také řeší výše náhrady. Ta je v takovém případě omezená částkou, která odpovídá ztrátě z neuzavřené smlouvy v obdobných případech. Ani přitom není nutné prokázat ztrátu z neuzavření konkrétní smlouvy! (Oproti současné soudní praxi, která poškozenému přiznává pouze nárok na náhradu nákladů, připouští NOZ i vznik nároku na náhradu ušlého zisku.) Nebo víte, že ujednání ve všeobecných obchodních podmínkách, které nebylo možné očekávat, nezavazuje?

Dejme tomu obsahuje-li smlouva doložku, kterou lze přečíst jen se zvláštními obtížemi, (jak si to vyložit?) nebo která je pro osobu průměrného rozumu nesrozumitelná (klient nám zřejmě musí před uzavíráním smluv dokládat lékařské dobrozdání), je takové ujednání platné pouze za předpokladu, že slabší smluvní straně nepůsobí újmu, nebo prokáže-li druhá strana, že význam doložky slabšímu partnerovi dostatečně vysvětlila. A co skutečnost, že NOZ stanoví povinnost stran sdělit si v průběhu procesu uzavírání smlouvy veškeré skutkové i právní okolnosti, které jim jsou nebo musí být známy, tak aby se obě mohly přesvědčit o možnosti uzavřít platnou smlouvu? A hlavně to, že případné porušení informační povinnosti může být dalším důvodem vedoucím ke vzniku předsmělní odpovědnosti, s nímž NOZ spojuje nárok na náhradu škody? Realitní kancelář musí mít ještě více než v minulosti na mysli, že nejedná poctivě, pokud ví, že její smluvní partner uzavřením smlouvy sleduje určitý cíl (může se jednat třeba o koupi pozemku za účelem stavby rodinného domku), ale přesto mu zamlčí údaje, o nichž ví nebo musí vědět, že by jej od založení závazku odradily. A hlavně, vznikne-li v důsledku toho kupující straně škoda, vznikne povinnost k její náhradě. Jak se se ctí vyrovnat s povinností zprostředkovatele nenavrhnout zájemci uzavření smlouvy s osobou, o které máme důvodnou pochybnost, zda povinnosti ze zprostředkované smlouvy řádně a včas splní, nebo o které vzhledem k okolnostem takovou pochybnost mít máme (a zároveň mít na mysli, že nesmíme nikoho diskriminovat). A dokonce explicitně požádá-li o to zájemce, musíme mu sdělit údaje potřebné k posouzení důvěryhodnosti osoby, s níž mu uzavření smlouvy navrhujeme.

A shodně s novým občanským zákoníkem nabyly účinnosti i nové katastrální předpisy – tedy nový katastrální zákon (pro přesnost č. 256/2013 Sb.) a zcela nové prováděcí předpisy (to sebou nese změny v evidenci katastru nemovitostí). Mění se pojetí nemovitosti, sepisování smluv a jejich podání úřadu. Rekodifikována je problematika vlastnických a jiných věcných práv evidovaných v katastru. Nastaly zásadní změny v oblasti občanskoprávních vztahů - nové definice, změny v právech, zásadách a to vše se prolulo do katastru nemovitostí. Není toho přeci jen v rámci volně přístupné profese dost? (poznámka - ještě, že jsou členi Asociace realitních kanceláří České

republiky pojištěni na profesní odpovědnost.)

Že se nejedná vždy „o procházku růžovou zahradou“, pracovat v tomto odvětví, na to přijde každý, kdo se do toho pustí a má v sobě alespoň trochu zodpovědnosti. V každém případě víc zodpovědnosti, než měli doposud naši politici. Ano, již čtrnáct let ctíme politiku volného přístupu do této náročné profese. Dokonce každý může „začít v realitách“ aniž by musel žádat o konkrétní pojmenovanou živnost. Jako realitáci jsme před pár lety spadli mezi volné, nezařazené, chcete-li nepojmenované, živnosti. A tak si také každý vykládá po svém, co bude jako realitní expert dělat. A z druhé strany, co po nás bude požadovat.

Nikdo nechce, aby přístup do naší profese byl zbytečně komplikovaný, složitý, nemístně administrativně náročný nebo snad dokonce drahý... Ale jde nám, nám, kteří v realitách pracujeme, které to baví, kteří chtějí, aby se lidé do našich kanceláří vraceli, aby nikdo neměl důvod točit laciné bijáky, s předem známým záporným hrdinou. O to, aby byly podmínky spravedlivé ke všem zúčastněným stranám realitních transakcí. Aby byla zachována bezpečnost a spravedlnost jak pro prodávající, kupující, pronajímatele i nájemce, tak pro ty, kteří jim na cestě k bydlení, k podnikání, k investicím do nemovitostí pomáhají.

Věřím, že nově připravovaný „realitní zákon“ přinese více klidu do celé realitní profese a že všem poctivým realitním kancelářím, kterých je na našem trhu většina, pomůže.

Jan Borůvka
generální sekretář ARK ČR



Daňová poradna

DOTAZ: Pan A a paní B jsou nesezdaní partneři. Pan A nyní daroval paní B bytovou jednotku.

Paní B se chystá jednotku ještě letos prodat. Jaké jsou daňové povinnosti a koho, případně v jaké výši?

ODPOVĚĎ: Zdánlivě jednoduchý dotaz bude mít složitou odpověď. Rozdělme dotaz na dva problémy – za prvé nabytí jednotky paní B a za druhé prodej jednotky třetí osobě.

Ad 1) U paní B se může jednat o osvobozený bezúplatný příjem podle § 10 zákona o daních z příjmů, pokud žila nejméně po dobu jednoho roku bezprostředně před získáním jednotky do vlastnictví ve společně hospodářící domácnosti s panem A a z tohoto důvodu pečovala o domácnost nebo byla na pana A odkázána výživou. Pak by se takový příjem neuváděl v daňovém přiznání k dani z příjmů fyzických osob, pouze by podléhal oznamovací povinnosti, přesáhla-li by hodnota nabyté jednotky 5 mil. Kč. Při nesplnění podmínky pro osvobození paní B zahrne hodnotu jednotky do § 10 v daňovém přiznání a zaplatí tak ve svém důsledku z hodnoty bytu daň 15 %.

Ad 2)

a) Po prodeji jednotky podá paní B daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí a zaplatí daň ve výši 4 % ze základu daně (vyšší z ceny smluvní na straně jedné a buď 75 % hodnoty ze znaleckého ocenění nebo 75 % hodnoty stanovené úředníkem finančního úřadu na straně druhé), pokud se ve smlouvě s kupujícím nedohodnou, že poplatníkem bude nabyvatel bytu. A to do 3 měsíců od měsíce provedení vkladu.

b) Z pohledu daně z příjmů fyzických osob se bude dále zjišťovat, jestli paní B v bytě bydlela. Pokud paní B v bytě bydlela bezprostředně před prodejem alespoň dva roky (bez ohledu na dobu, po kterou jednotku vlastnila), je příjem z prodeje jednotky osvobozen od daně z příjmů. V případě, že v bytě bydlela, ale po dobu kratší než dva roky, je příjem z prodeje jednotky osvobozen podmíněně s tím, že příjem z prodeje musí být nejpozději do 31. 12. 2016 investován do pořízení jiné vlastní bytové potřeby (zajištění jiného bydlení). Osvobozený příjem podléhá oznamovací povinnosti, přesáhne-li výše příjmu z prodeje jednotky 5 mil. Kč.

c) Pokud v bytě paní B nebydlela bezprostředně před prodejem nebo vůbec, nejedná se o příjem osvobozený od daně. Do přiznání k dani z příjmů fyzických osob zahrne příjem z prodeje jednotky (§ 10) a proti tomu uplatní výdaje (nabývací cena, tj. hodnota jednotky při darování, případně daň z nabytí nemovitých věcí, provize RK apod.).

DOTAZ: Bytová jednotka má dva spoluvlastníky A a B s 50 % podíly. Spoluvlastník B zemřel a svou polovinu odkázal cizí osobě C, která v bytě nebydlela. Po vypořádání dědictví a odkazu budou osoby A a C bytovou jednotku prodávat. Jaké jsou daňové povinnosti a pro koho?

ODPOVĚĎ: Rozdělme odpověď z pohledu osoby A a osoby C z pohledu daně z příjmů fyzických osob a dále vyřešíme daň z nabytí nemovitých věcí.

Osoba A: Pokud vlastní osoba A svůj spo-

lulvlastnický podíl děle než 5 let nebo pokud v jednotce bydlí po dobu alespoň dvou let bezprostředně před prodejem, jedná se u ní při prodeji o příjem osvobozený od daně z příjmů fyzických osob. Příjem neuvede v daňovém přiznání, pouze v případě příjmu na ní připadajícího nad 5 mil. Kč by tuto skutečnost oznamovala správci daně do 1. 4. 2016. Při nesplnění podmínek pro osvobození uvede příjem z prodeje jednotky ve výši 50 % v přiznání do § 10 a zdaní případný zisk – příjem po odpočtu nabývací ceny jednotky minus daň z nabytí nemovitých věcí minus případné další výdaje na dosažení příjmu.

Osoba C: Polovinu jednotky zdědila. Nabytí majetku z dědictví nebo z odkazu je sice předmětem daně z příjmů fyzických osob, ale jedná se o osvobozený příjem, který se v přiznání neuvádí. Pokud by ale hodnota odkazu (hodnota poloviny jednotky v době nabytí - rozhodnutí soudu o skončení řízení o pozůstalosti) byla nad 5 mil. Kč, musí to také oznámit správci daně do 1. 4. 2016. Příjem z prodeje poloviny jednotky není od daně z příjmů fyzických osob osvobozen a při prodeji postupuje osoba C stejně jako osoba A. Nabývací cenou jednotky se rozumí v tomto případě cena uvedená v usnesení soudu při ukončení řízení o pozůstalosti. Obě osoby A i C při prodeji přiznají a zaplatí daň z nabytí nemovitých věcí ve výši 4 % základu daně, pokud nebude ve smlouvě sjednáno, že poplatníkem je nabyvatel. Základem daně je vyšší z ceny smluvní na straně jedné a buď 75 % hodnoty ze znaleckého ocenění nebo 75 % hodnoty stanovené úředníkem finančního úřadu na straně druhé.

Daňovou poradnu připravil ing. Petr Kout, daňový poradce

Profesní vzdělávání

VIDEOprohlídky pro makléře

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

Termín: 8. 10. 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](#)

Co by měl makléř vědět o daních

Určeno všem realitním makléřům, správcům nemovitostí a dalším zájemcům. Cílem kurzu je oživit a rozšířit základní znalosti z daňové problematiky účastníků tak, aby byli schopni řešit se svými klienty jednodušší daňové otázky.

Termín: 29. 9. 2015 (9-12 a 13 -15 hod.)

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

Seminář vede: Ing. Petr Kout, daňový poradce

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

Zpráva České národní banky o finanční stabilitě 2014/2015

Přinášíme část zprávy ČNB věnované trhu s nemovitostmi.

TRH NEMOVITOSTÍ

Ceny rezidenčních nemovitostí v roce 2014 slabě rostly, vývoj však zůstává diferencovaný napříč regiony. Růst cen rezidenčních nemovitostí v Praze a zvyšující se výhodnost koupě bytu jako investice zde vytváří potenciál pro vznik cenové spirály. K ní by mohly přispět klesající úrokové sazby z úvěrů na bydlení spolu s uvolňováním úvěrových standardů.

U komerčních nemovitostí roste výstavba a zvyšují se rovněž investice tažené především zahraniční poptávkou. U kancelářských nemovitostí vede nová výstavba k nárůstu míry neobsazenosti na poměrně vysoké úrovni.

U developerských společností došlo k mírnému snížení podílu nesplácených úvěrů a obnovení růstu nově poskytovaných úvěrů. Objem nových úvěrů se však pohybuje na nízkých úrovních, neboť značná část obnovené aktivity developerů je financována z vlastních zdrojů nebo ze zahraničí.

Ceny rezidenčních nemovitostí se v roce 2014 zvýšily...

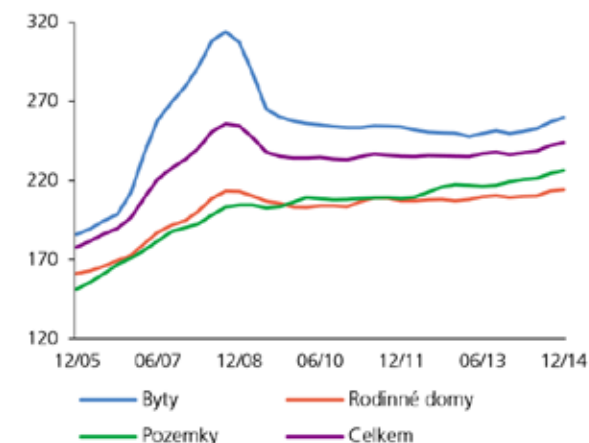
Realizované ceny rezidenčních nemovitostí napříč sledovanými kategoriemi vykázaly v roce 2014 slabý nárůst (Graf II.46). Ke konci roku 2014 byly ceny bytů pro ČR jako celek hodnoceny jako mírně nadhodnocené (podrobněji viz část 4.2 a tematický článek Metoda komplexního vyhodnocování udržitelnosti cen nemovitostí).

... vývoj se ale lišil napříč kraji

Dostupné odhady realizovaných cen v krajích²⁹⁾ ukazují, že za jejich růstem v ČR jako celku se skrývá výrazně rozdílný regionální vývoj. Ceny v některých krajích rostou výraznými tempy, zatímco v jiných krajích stále podstatně klesají. Nejvýraznější divergence

GRAF II.46 - Ceny nemovitostí – realizační

(1. čtvrtletí 1999 = 100)



Pramen: ČSÚ, HB index, výpočet ČNB

Pozn.: Data za rodinné domy a byty za první pololetí 2014 představují předběžné údaje, ostatní údaje za rok 2014 jsou dopočteny z alternativních zdrojů dat o realizačních cenách (HB index a realizované ceny bytů z výběrového šetření ČSÚ).

byla v roce 2014 zaznamenána v kategorii bytů. V Praze pokračovaly již třetím rokem ve výrazném zvyšování nabídkové ceny. Po zmírnění tempa růstu v roce 2013 se navíc jejich dynamika znovu zrychlila. Naopak ve zbytku ČR náznaky oživení z loňského roku zeslábly a ve čtvrtém čtvrtletí 2014 se růst nabídkových cen mimo Prahu zastavil. Skutečně realizované ceny v Praze dle odhadů z daňových přiznání vzrostly v prvním a druhém čtvrtletí 2014 meziročně o 4,4, resp. 7,2 %.³⁰⁾ Ke konci roku 2014 byly ceny bytů v Praze hodnoceny jako nadhodnocené o 4 % (část 4.2). Oproti tomu realizované ceny ve zbytku ČR dle odhadů z daňových přiznání v prvním a druhém čtvrtletí 2014 nadále klesaly (o 0,3, resp. 1,9 %).

Zvyšovaly se i ceny rodinných domů a stavebních pozemků

Realizované ceny rodinných domů v Praze dle odhadů z daňových přiznání v první polovině roku 2014 rostly. Ve zbytku ČR stejně jako ceny bytů stagnovaly. Ve druhé polovině loňského roku indikovaly odhady realizovaných cen, dostupné pouze pro ČR jako celek, růst cen rodinných domů meziročně v průměru o 1,8 %. Odhady re-

alizovaných cen stavebních pozemků, dostupné za celý rok 2014 rovněž jen pro ČR jako celek, ukazují na průměrný meziroční nárůst o 2,7 %.

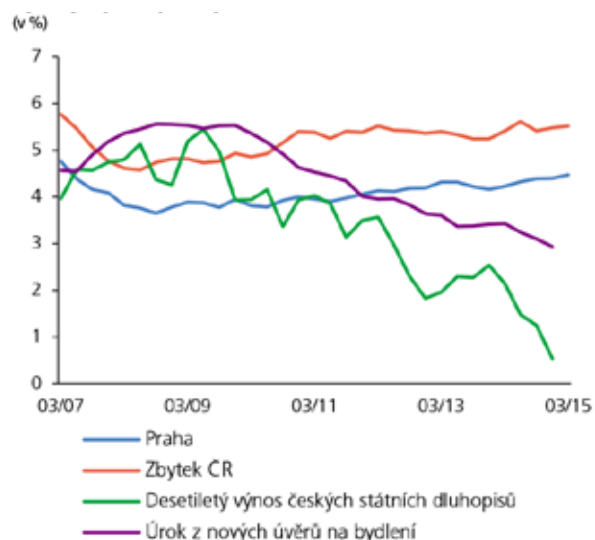
Rychlý růst nabídkových cen bytů v Praze...

- red -

V Praze přetrvává rozdíl mezi nabídkovými a skutečně realizovanými cenami bytů. Zatímco realizované ceny dle daňových přiznání zaznamenaly ke druhému čtvrtletí 2014 nárůst od posledního dna ve čtvrtém čtvrtletí 2012 o 9 %, nabídkové ceny se ke stejnému datu od svých minimálních hodnot ve čtvrtém čtvrtletí 2011 zvýšily o 16,5 %.³¹⁾ Rychlý růst nabídkových cen, který je následován vývojem cen realizovaných, může indikovat vznik cenové spirály tažené očekáváním kupujících ohledně dalšího růstu cen. Dynamice nabídkových cen pak mohou svá očekávání přizpůsobit také developéři a zvýšenou výstavbou tvorbu cenové spirály urychlit.

V případě, že nárůst realizovaných cen by

GRAF II.48 - Výnosy z pronájmu bytu



Pramen: IRI, ČNB

Pozn.: Porovnání s výnosy koše českých státních dluhopisů s průměrnou zbytkovou splatností 10 let a úrokových sazbami nových úvěrů na bydlení.

nebyl v souladu s ekonomickými fundamenty (např. růst mezd), znamenalo by to zvýšení úvěrového rizika v sektoru úvěrů na bydlení. Pokud by se naopak vývoj nabídkových cen ukázal příliš optimistický a nebyl by následován dynamikou realizovaných cen, jednalo by se o nárůst rizika v sektoru developerů.

... zvyšuje motivaci ke koupi bytu k užívání i k investičním účelům

Z důvodu růstu cen nájemného se v průběhu roku 2014 v Praze dále zvýšila vnímaná atraktivnost koupě bytu jako investice, měřená poměrem ročních příjmů z pronájmu a ceny bytů (Graf II.48). Z důvodu prudkého poklesu

Pokračování na str. 5

Zpráva České národní banky o finanční stabilitě 2014/2015

Pokračování ze str. 4

výnosů českých státních dluhopisů (o 2,0 p.b. u koše českých státních dluhopisů s průměrnou zbytkovou splatností 10 let) vzrostla i relativní výnosnost koupě bytu k pronájmu vzhledem k alternativním investicím. Stejný vývoj byl zaznamenán i ve zbytku ČR. Současně s tím došlo v průběhu roku 2014 v Praze ke snížení dostupnosti bytů, vyjádřené poměrem ceny bytu a průměrné mzdy (ukazatel price-to-income, PTI), o 9,6 %. Do tohoto poklesu se promítl nejen nárůst realizovaných cen, ale i pomalý růst mezd. Zároveň byl však zaznamenán i další pokles úrokových sazeb z úvěrů na bydlení o téměř 0,5 p.b. Dostupnost bytů v Praze financovaných úvěrem, měřená poměrem splátky úvěru a průměrné mzdy (ukazatel debt-service-to-income, DSTI), se tak snížila pouze o 5,0 % a díky předchozím poklesům úrokových sazeb se stále pohybuje na zvýšených úrovních. Podle odborného odhadu ARTN se poptávka po bytech v ČR v roce 2014 mírně zvýšila, nejvíce pak v Praze a Brně.³²⁾

V hlavním městě roste rovněž výstavba nových bytů

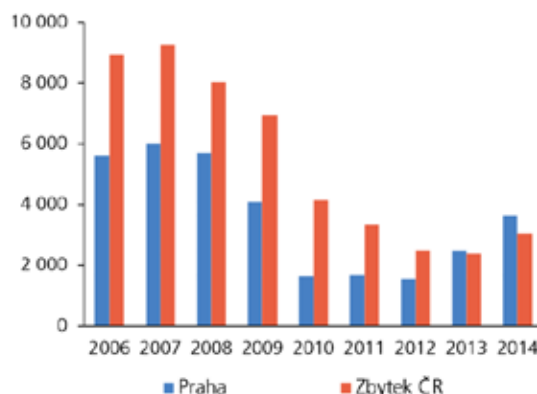
Počet zahájených bytů v bytových domech v Praze byl v roce 2014 oproti předchozímu minimu z roku 2012 více než dvojnásobný (Graf II.50). Meziročně se zvýšil o 46,3 %. V posledních dvou letech byla přitom poprvé od počátku předchozích nárůstů cen v roce 2005 zahájena výstavba více bytů v Praze než ve zbytku ČR. Tento vývoj může být zčásti způsoben „zpožděným“ vývojem cen nemovitostí ve zbytku ČR, z části však může poukazovat na nadměrnou míru výstavby bytů v hlavním městě.

Dokončení v příštím čísle RM

Zdroj: www.cnb.cz

29) Odhady realizovaných cen z daňových přiznání, které jsou publikovány i v členění na kraje, jsou dostupné do druhého čtvrtletí 2014 pro rodinné domy a byty a do čtvrtého čtvrtletí 2013 pro pozemky. Vývoj do čtvrtého čtvrtletí 2014 byl pak dopočítán z údajů o cenách, které byly získány z výběrového šetření ČSÚ (byty) a HB indexu (rodinné domy a pozem-

GRAF II.50 - Počty zahájených bytů



Pramen: ČNB, ČSÚ

Pozn.: Počty zahájených bytů pouze v bytových domech.

ky).

- 30) Odhady realizovaných cen z daňových přiznání mohou být předmětem výrazných revizí.
- 31) Část tohoto nárůstu byla způsobena pravděpodobnou statistickou anomálií nabídkových cen dle ČSÚ v Praze v roce 2012. Na rozdíl od této epizody však rychlému zvyšování nabídkových cen v Praze v roce 2014 napovídá i alternativní zdroj dat z Institutu regionálních informací.
- 32) ARTN (2015): Trend report 2015: Přehled českého nemovitostního trhu.

Pro členy ARK ČR

Využíváte všech dostupných výhod, které vám asociace nabízí?

- slevy u mobilních operátorů
- pojištění odpovědnosti za zvýhodněnou sazbu
- účast v systému vzájemného sdílení zakázek MLS ARK
- slevy u kurzů pro realitní makléře a správce nemovitostí
- formulářové smlouvy o zprostředkování
- prezentace vašich nabídek nemovitostí na webových stránkách asociace a další

[bližší info zde](#)

Nákupy za výhodné ceny na realitním marketu – [viz zde](#)



Nový občanský zákoník

22. část

Dnešní část je věnována právní úpravě pojistné smlouvy a první části úpravy náhrady škody, konkrétně prevenční povinnosti.

Nový občanský zákoník fakticky ruší zákon č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě a **pojistná smlouva** má nově ucelenou úpravu v kodexu soukromého práva (konkrétně v ustanoveních § 2758 až § 2872 NOZ). Na rozdíl od předchozí úpravy již není **pojistitelem** pouze ten, kdo má oprávnění podnikat v pojišťovnictví, ale i pojistitel, který toto oprávnění nemá, je vázán smlouvou i zákonem a nedostatek oprávnění nemůže mít vliv na platnost smlouvy (sankce v rámci veřejného práva samozřejmě zůstanou zachovány). Dle zákonodárce není možné, aby pro smlouvy uzavřené těmi, kteří vykonávají činnost bez oprávnění, neplatila stejně přísná pravidla jako pro činnost vykonávanou s příslušným oprávněním.

Pojistným zájem je dle NOZ oprávněná potřeba ochrany před následky pojistné události. S absencí pojistného zájmu spojuje nově NOZ neplatnost pojistné smlouvy respektive zánik pojištění, ale pouze v tom případě, že o tom pojistitel při uzavření smlouvy věděl či musel vědět (resp. se toto dozvěděl v průběhu trvání smlouvy). Smyslem této úpravy je vyloučit zneužití institutu pojistné smlouvy ke spekulativním účelům, typicky např. k pojištění sázky. Pojistník bude mít dle zákona pojistný zájem na vlastním životě a zdraví a dále také na zdraví jiné osoby, vyplývající ze vztahu k této osobě, který může vyplývat z přibuzenství k této osobě nebo být podmíněn prospěchem či výhodou z pokračování jejího života, pokud tyto skutečnosti osvědčí. Pojistný zájem bude mít též pojistník na vlastním majetku a zároveň také na majetku jiné osoby, pokud osvědčí, že by mu bez jeho existence a uchování hrozila přímá majetková ztráta (např. pojištění domácnosti v pronajatém bytě). Zavádí se též nová kategorie pojištění budoucího pojistného zájmu (např. budoucího podnikání), který též bude možné pojistit, nicméně do vzniku pojistného zájmu nebude pojistník povinen platit pojistiteli pojistné.

Událost, s níž spojuje svůj požadavek na pojistné plnění, bude moci nově **oznámit** nejen pojistník, popřípadě pojištěný nebo obmyšlený, ale také zároveň každý, kdo má na pojistném plnění právní zájem (např. zástavní věřitel). Nově již nebude automaticky přecházet **vlastnické právo k nalezenému majetku**, kterého se týkala pojistná událost na pojistitele, ale pojistitel má primárně právo na vrácení pojistného plnění, které poskytl (pojistník si však může odečíst náklady na případnou opravu věci). Pokud si je pojistitel při uzavírání smlouvy vědom nesrovnalostí mezi nabízeným pojištěním a zájemcovými požadavky, upozorní ho

na ně. V případě, že tuto povinnost nesplní, má pojistník právo od smlouvy odstoupit ve lhůtě dvou měsíců ode dne, kdy zjistil porušení této povinnosti. Zákon nově také stanoví, že při pojištění **velkých pojistných rizik** (definovaných v ustanovení § 131 zákona č. 277/2009 Sb., o pojištění, ve znění pozdějších předpisů) v ne- životním pojištění, se lze odchýlit od všech ustanovení NOZ (včetně těch kogentních) týkajících se pojištění.

Nový občanský zákoník pamatuje na institut **prevenční povinnosti**, který znal již předchozí občanský zákoník (počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám), ale rozděluje prevenční povinnost na dvě části, zužuje ji a upřesňuje. Obecnou prevenční povinnost počínat si tak, aby nedošlo k nedůvodné újmě na svobodě, životě, zdraví nebo vlastnictví jiného má každý, pokud to vyžadují okolnosti případu nebo zvyklosti soukromého života. Nově se tedy výslovně stanoví, že je potřeba zkoumat, co lze v konkrétním případě a za daných okolností

není možné, aby se ze zákona dovozovalo, že je třeba takovou újmu nahradit (logicky se nebude jednat o nedůvodnou újmu, pokud věřitel způsobí újmu dlužníkovi tím, že po něm bude vymáhat svou pohledávku).

Zvláštní případ prevenční povinnosti se pojí s **povinností konat a zabránit** tak hrozící újmě, pokud to opět vyžadují okolnosti případu nebo zvyklosti soukromého života. Takovou povinnost má dle nového občanského zákoníku každý, kdo nebezpečnou situaci způsobil, má nad nebezpečnou situací kontrolu nebo takovou povinnost odůvodňuje povaha poměrů mezi osobami. Zároveň má však takovou povinnost i každý, kdo může dle svých aktuálních možností a schopností snadno odvrátit hrozící újmu, o které ví nebo musí vědět a následky hrozící újmy zjevně převyšují námahu a úsilí, které je třeba k takovému zákroku vynaložit (může se například jednat o upozornění chodce na rychle jedoucí auto – hrozící újma zde zjevně převyšuje vynaloženou námahu).

Z úpravy zrušeného obchodního zákoníku přebírá s určitými změnami NOZ ustanovení o **notifikační povinnosti**. Ten, kdo porušil právní povinnosti nebo kdo ví (či má vědět), že ji v budoucnu poruší, to oznámí bez zbytečného odkladu osobě, které může újma vzniknout a upozorní ji na možné následky. Toto ustanovení slouží primárně k umožnění poškozené-



očekávat od rozumné osoby podle zvyklosti soukromého života. Soud, v případě potřeby, tedy bude muset posoudit, jak moc bylo nebezpečí předvídatelné, jaký byl význam zájmu konající osoby a zájmu osoby, které by mohla vzniknout újma a do jaké míry bylo možné této újmě předejít preventivními opatřeními (včetně posouzení jejich případné náročnosti či nákladnosti). V definici obecné prevenční povinnosti NOZ zároveň specifikuje, že újma, které se snaží ustanovení předejít, musí být nedůvodná. Nedůvodnost újmy je výslovně zmiňována z toho důvodu, že při výkonu práva jedné osoby může druhé osobě vzniknout újma, ale

mu, aby sám mohl učinit opatření napomáhající zabránit či minimalizovat dopad události, která by mu mohla způsobit újmu. Při splnění oznamovací povinnosti, nemá poškozený právo na náhradu újmy, které mohl po oznámení zabránit. Nový občanský zákoník dále stanoví, že nezakročí-li přiměřeným způsobem ten, komu újma hrozí, nese náklady na to, čemu mohl zabránit. Není tedy možné, aby poškozený pouze pasivně sledoval vznik újmy na jeho majetku, a poté ji vymáhal po škůdci.

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

Osm domů navrhnu architekti přímo ve výstavní hale veletrhu FOR ARCH

Letošní FOR ARCH připravil pro návštěvníky zářijového mezinárodního stavebního veletrhu jedinečný zážitek. Projekt domu jim přímo ve výstavní hale připraví architekti jednoho z nejvýhledávanějších pražských ateliérů de.facto. Výtěžek z akce půjde na dobročinný projekt Školy pro Burmu.

Mezinárodní stavební veletrh FOR ARCH chystá pro své návštěvníky každým rokem nějaké novinky. Tentokrát zájemcům o nové bydlení navrhnu dům snů profesionálové jedno-

ho z nejznámějších českých architektonických ateliérů de.facto.

Stačí, aby návštěvníci FOR ARCHu shrnuli představu o svém novém domově do přihlášky, připsali něco málo o své rodině, přiložili katastrální mapu a uvedli částku, kterou chtějí dát na dobročinný projekt nadace Surya - Školy pro Burmu.

Osm nejzajímavější návrhů vybere odborná komise v první den veletrhu, tedy 15. září. Následujících pět dní budou architekti dělat svou

práci, kterou budou moci sledovat všichni návštěvníci stavebního veletrhu v „přímém přenosu,“ ve vstupní hale č. II areálu PVA EXPO PRAHA v Letňanech. Zajímavou live show bude provázet moderátor Jakub Kohák.

Dvacátý šestý ročník **mezinárodního stavebního veletrhu FOR ARCH**, včetně současných veletrhů FOR THERM, FOR WOOD, BAZÉNY, SAUNY & SPA a FOR WASTE & WATER, **se uskuteční v areálu PVA EXPO PRAHA v Letňanech od 15. do 19. září 2015.**

Monitoring

Kvůli vzniku Cetinu katastry zablokovaly desítky tisíc nemovitostí

Praha 18. června (ČTK) - Kvůli nově vzniklé telekomunikační firmě Cetin katastrální úřady zablokovaly lidem desítky tisíc nemovitostí. Důvodem je převod věcných břemen z operátora O2 na odštěpeného nového majitele telekomunikačních sítí. Celý proces by měl být dokončen v druhém červencovém týdnu. ČTK to řekl mluvčí Cetinu Martin Žabka.

„Tento proces je ze zákona nutný krok v důsledku vzniku nové společnosti Cetin a znamená pouze změnu identifikace oprávněné osoby v katastru. Vše probíhá v souladu se zákonem a nejsme bohužel schopni jej zkrátit nebo se mu vyhnout,“ uvedl ředitel právní divize Cetinu Petr Prouza.

Podle Prouzy může někoho vyznačení 20denní plomby v listu vlastnictví u jeho nemovitosti vylekat, ale obavy jsou zbytečné, vlastník nemovitosti se v tomto případě nemění. „Pokud budou mít majitelé nemovitostí jakékoliv dotazy nebo pochybnosti, mohou se obracet na e-mailovou adresu tomas.holzapfel@cetin.cz nebo na telefonní číslo 238 461 208,“ dodal.

Cetin vznikl k 1. červnu odštěpením od společnosti O2 a je provozovatelem telekomunikační infrastruktury. Proto na ni přešla i práva a povinnosti z věcných břemen, které byly v minulosti smluvně zřízeny ve prospěch O2 kvůli umístění a provozování telekomunikačního vedení. Tyto břemena se musí přepsat ve všech příslušných listech vlastnictví.

jsa mol

Berlín zavádí regulované nájemné

Berlín 3. června (zpravodaj ČTK) - Berlín zavádí pro všechny byty ve městě regulované nájemné. Majitelé bytů budou smět při uzavření nových smluv účtovat nájemníkům maximálně o deset procent vyšší částku, než kolik činí v místě průměrné nájemné. Radnice německé metropole tak reaguje na rychlé zdražování bydlení. Vlastníci bytů tvrdí, že kvůli regulaci budou muset omezit výdaje na údržbu.

Ceny nájemního bydlení v Berlíně rychle rostou zejména kvůli tomu, že město přitahuje stále více lidí, pro které není dostatek bytů. „Přichází stále víc lidí, obytných ploch se nedostává a stávají se cennějšími. Mýtné proto roste, lidé s nižšími příjmy si nemohou dovolit bydlení v žádaných oblastech jako je centrum města a původní nájemníci jsou vytlačováni,“ uvedla berlínská radnice v tiskovém prohlášení.

Podle realitní společnosti Immobilien-scout24 se průměrná cena měsíčního nájmu v bytě starém 30 let pohybuje v bývalém východním Berlíně kolem sedmi eur (190 Kč) za metr čtvereční, v bývalém západním Berlíně asi 7,40 eur (205 Kč) za metr čtvereční. V těchto cenách není obsaženo vodné, stočné ani platby za teplo a elektřinu. U novějších bytů jsou ceny výrazně vyšší.

Radnice nyní rozhodla, že při uzavírání nové nájemní smlouvy nebo při rozhodnutí o zvýšení nájemného nesmí cena přesáhnout průměrné nájemné v daném místě o víc než deset procent. Opatření platí od začátku června. Nájemníkům, kteří už nyní platí víc než tuto cenu,

ale vlastníci bytů nájemné snížit nemusejí. Z regulace jsou také vyjmuty novostavby, které dosud nebyly pronajaty.

Sdružení majitelů bytů Haus und Grund opatření berlínské radnice kritizuje. Podle svazu budou nájemci v budoucnu méně investovat do modernizace a oprav bytů, protože nebudou mít dost volných prostředků. Problém s drahým bydlením se podle svazu dá řešit jedine výstavbou nových bytů.

Nový berlínský primátor Michael Müller loni při nástupu do funkce přiznal, že řešení bytové situace bude jedním z jeho hlavních úkolů. Město sice má volné prostory pro výstavbu nových bytů, příslušné plány ale často narážejí na protesty místních obyvatel proti nové stavbě. Naposledy se to ukázalo loni na jaře, kdy Berličané v referendu odmítli vznik nových bytů a kancelářských prostor na okrajích plochy bývalého letiště Tempelhof.

K regulaci nájemného se po Berlíně chystají přistoupit i další německá města. Očekává se, že ještě před koncem roku přijme stejné opatření Hamburk, stejně jako města v hustě zalidněném Porýní a Porúří.

V Česku se v minulosti platilo v části bytů regulované nájemné, v části neregulované. Deregulace nájemného začala v roce 2007 a skončila na konci roku 2012, týkala se zhruba 700.000 domácností. Podle odborníků pomohlo uvolnění činží snížit tržní nájemné, na druhou stranu lidem žijícím v dosud regulovaných bytech se náklady na bydlení výrazně zvýšily.

str ml spr

Zájem o nízkoenergetické byty stoupá, letos se jich postaví 257

Praha 28. května (ČTK) - Zájem o nízkoenergetické byty v Česku stoupá. V letošním roce jich developéři postaví 257, tedy o 85 procent více než loni. ČTK to dnes sdělila realitní poradenská společnost JLL. Z pohledu celého trhu jich je však stále minimum, protože jen loni se podle Českého statistického úřadu (ČSÚ) v tuzemsku dokončilo 23.881 nových bytů.

„Primární výhodou jsou především úspory na nákladech za energie. Pro developery je však častou motivací také snaha odlišit se od konkurence a nabídnout na trhu něco mimořádného. Pro kupující to často bývá i určitý životní styl, důraz na ekologickou udržitelnost, ale například i zdravotní výhody, které s sebou

některé technologie přinášejí,“ podotkl konzultant rezidenčního oddělení JLL Matěj Hejma.

Připouští, že tyto byty stále tvoří jen zlomek celého trhu. „Obecně je nízkoenergetických bytů v současnosti na trhu minimum. Většina projektů, které se momentálně staví, naopak uvádí spotřebu na vytápění v průměru zhruba 80 až 140 kWh/m2/rok,“ dodal Hejma.

Zelené stavby se v současnosti porovnávají především na základě průkazů energetické náročnosti (tzv. energetických štítků), přičemž za nízkoenergetické se označují ty stavby, jejichž spotřeba na vytápění nepřesahuje 50 kWh/m2 za rok.

Mezi největší nízkoenergetické a pasivní

projekty, které by měly být dokončeny v průběhu roku 2015, patří například Green Motol s 137 byty od finského developera YIT. Další stavbou je projekt Top Residence v Šáreckém údolí od KKCG Real Estate s 50 řadovými domy či projekt Ecocity Malešice od JRD, kde by tento rok měla být dokončena druhá etapa projektu s 66 pasivními byty.

Jedním z dosud největších realizovaných projektů je projekt X-Loft v Praze 8 - Libni od developera Design Development. Ten nabízí celkem 185 nízkoenergetických a pasivních bytů s měrnou potřebou energie na vytápění mezi 15 - 30 kWh/m2 za rok.

K dalším developerům, kteří se „zeleným bydlením“ v tuzemsku zabývají, patří také společnosti Skanska, Konhefr či Sekyra Group.

fiš mha

Profesní vzdělávání

Získejte konkurenční výhodu!

Akreditovaná certifikace

v oboru realitní makléř/ka zvýší u klientů vaší osobní prestiž i prestiž vaší realitní kanceláře.

Absolvováním kurzu

Obchod s nemovitostmi v Brně

(od 2.9.2015)

Bližší informace a přihlášky zde
nebo obdobného kurzu

Realitním makléřem od A do Z v Praze

(od 22.9.2015)

Bližší informace a přihlášky zde

splníte podmínku pro získání akreditované certifikace pro realitní makléře dle norem ISO.

Na základě zkoušky můžete získat tuto certifikaci na **Ústavu soudního inženýrství** Vysokého učení technického v Brně - bližší info zde

nebo na **Certifikačním ústavu** Vysoké školy ekonomické v Praze - info zde

Oba tyto specializační kurzy jsou akreditovány Ministerstvem školství jako kurzy rekvalifikační, tzn. mimo jiné, že kurzovné může hradit Úřad práce.

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



Firmy stále více hledají sdílené kanceláře, zájem je i o „huby“

Praha 15. června (ČTK) - Firmy v Česku stále více hledají kanceláře se sdílenými společnými prostorami. Zájem je také o takzvané kreativní huby, sdružující podnikající jednotlivce na volné noze, či tzv. co-workingová centra, připomínající spíše technologicky perfektně vybavené kavárny. Po Praze vznikají i v regionech, zjistila realitní poradenská společnost DTZ.

Uživatelé takzvaných servisovaných kancelář s ostatními firmami sdílejí společná zázemí jako jednací místnosti, kuchyňky nebo například recepční služby. Rozdíl v porovnání s co-workingovými centry či huby spočívá nejen v organizaci a nájemních podmínkách, ale také v typech uživatelů.

„Servisované kanceláře využívají nejčastěji technologické nebo ICT start-upy nebo zahraniční firmy, které se teprve etablovují na tuzemském trhu. Jako své první kanceláře je volí i řada obchodních, finančních či právnických společností, obvykle do deseti zaměstnanců,“ poznamenal vedoucí oddělení zastupování nájemců mezinárodní poradenské společnosti DTZ Václav Bouček.

Podle něj jim vyhovují krátkodobé smlouvy třeba jen na několik měsíců s možností flexibilního řešení například při požadavku okamžité expanze o pár zaměstnanců. Firmy také oceňují minimální vstupní investice, nemusí například pořizovat nábytek či investovat do stavebních úprav. Sdílením recepčních a asistenčních

služeb ušetří také na personálních nákladech.

„Nejvíce servisovaných kancelář je v centru Prahy, v Praze 5 na Andělu a v Nových Butovicích, Praze 4 na Pankráci a Budějovické a nově i v Praze 8 - Karlíně,“ podotkl Bouček.

Naopak takzvané huby či co-working centra nabízejí k pronájmu plně vybavené prostory a jednací místnosti, které si jednotlivec může pronajmout na den, týden, stejně tak jako na rok. „Zjednodušeně řečeno, co-working je forma práce dvou a více nezávislých pracovníků, podnikatelů na volné noze či studentů, kteří pracují ve stejné kanceláři, nikoliv však pro stejnou firmu nebo na stejném projektu. Na rozdíl od internetové kavárny je co-working založený na členství v komunitě podnikajících lidí, kteří mohou vzájemně

spolupracovat, podílet se na vzdělávacích aktivitách a zároveň si mohou flexibilně vybrat pracovní prostředí, kde mohou být více produktivní,“ vysvětluje DTZ.

Takovýchto hubů fungují jen v hlavním městě už dvě desítky, jednotky jsou i v Brně a Ostravě. I klienti těchto prostor je volí kvůli výrazně nižším nákladům, odpadají jim mimo jiné náklady na vybavení kanceláře nábytkem i telekomunikačními přístroji či připojením na internet.

„Celkový náklad na nájem malé samostatné kanceláře by v budově třídy B v centru Prahy přišel na zhruba 8500 korun za měsíc a výpočetní lhůta by byla pravděpodobně tříměsíční. V co-workingovém centru se cena za časově neomezené využívání pracovního místa pohybuje průměrně okolo 3500 měsíčně s tím, že uživatel není vázán výpovědní lhůtou,“ uvedl Bouček z DTZ.

fis mha



Slevy nájemníkům nabízí devět z deseti majitelů kanceláří v Praze

Praha 10. června (ČTK) - Pražský trh kanceláří se potýká s nabídkou výrazně převyšující poptávku. Těži z toho nájemníci, devět z deseti vlastníků nemovitostí jim v rámci zostřené konkurenčního boje nabízí slevy a benefity. Vyplývá to z aktuální studie analytických společností CEEC Research a KPMG Česká republika, kterou má ČTK k dispozici. Podle ní na konci roku neobsazenost kanceláří stoupne o dva procentní body na 18,5 procenta.

„V letošním roce poroste v hlavním městě oproti loňsku poptávka po nových kancelářských prostorách o 4,6 procenta, zatímco nabídka vzroste až o 12,7 procenta. Tento přetlak na straně nabídky se projevuje v rostoucí míře neobsazenosti kanceláří a v enormním tlaku na ceny nájmu nebo poskytování slev a dalších benefitů pro klienty,“ uvedl ředitel CEEC Research Jiří Vacek.

Zájem o nové kanceláře táhnou hlavně současní klienti. Uvádí to 67 procent ředitelů developerských společností, které se zabývají

výstavbou kancelářských budov v Praze. Příliv nových nájemců z regionů Česka do Prahy, případně nových firem ze zahraničí, zaznamenalo jen minimum kancelářských developerů.

Vlastníci kanceláří kvůli převisu nabídky nad poptávkou čelí výraznému tlaku na snížení ceny nájemného, tento trend by měl nadále pokračovat. „To se primárně projeví v poskytování lepších pobídek pro nájemce, jako jsou delší nájemní prázdniny nebo kompletní dokončení na klíč prostor pro nájemce,“ podotkl obchodní ředitel Crestylu Radim Sayed.

Developeri proto zájemce lákají nejen nižší cenou. „Mnozí zaměstnavatelé se dnes při rozhodování o pronájmu nebo výstavbě kanceláří intenzivně věnují tomu, jaké materiály jsou použity, jelikož je prokázáno, že vnitřní prostředí výrazně ovlivňuje výkon zaměstnanců. Tedy musí se soustředit na taková řešení, která přináší tepelný, akustický a světelný komfort a v neposlední řadě pomáhají k získání certifikací stavby jako je například LEED

nebo breeam,“ poznamenal generální ředitel Saint-Gobain Construction Products CZ Tomáš Rosák.

Tlak na cenu se v nejbližší době nezmění. „Trh kancelářských nemovitostí se v Praze potýká s převisem nabídky nad poptávkou a tato situace se bude měnit jen pomalu,“ tvrdí Pavel Kliment, partner odpovědný za služby pro realitní a stavební společnosti KPMG v České republice.

Podle generální ředitelky HB Reavis Group CZ Olgy Humlové by ceny nájmu mohly začít mírně růst nejdříve za dva roky. „Vývoj cen bude kopírovat situaci na trhu - tedy letos ještě velký tlak na ceny ze strany nájemců, stagnace v příštím roce a doufejme pomalý nárůst od roku 2017,“ uvedla.

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. Bez nájemce bylo na konci prvního čtvrtletí půl milionu metrů čtverečních administrativních ploch.

fis jw

Malý slovník NOZ

Nabytí vlastnického práva od neoprávněného	Předchozí občanský zákoník prakticky vylučoval možnost nabytí vlastnického práva od neoprávněného. NOZ tuto praxi zásadně mění a využívá zde principu dobré víry nabyvatele. Takže ten, kdo získal věc nezapsanou ve veřejném seznamu (u nemovitostí v katastru nemovitostí) a byl v dobré víře, že získává věc na základě řádného titulu, stává se vlastníkem této věci.
Bytové spoluvlastnictví	Podle NOZ je bytové spoluvlastnictví dáno vlastnictvím jednotek (tj. bytů či nebytových prostor). Bytové spoluvlastnictví může vzniknout v případě, že součástí nemovité věci je dům s minimálně dvěma byty.
Jednotka	Jednotka věc nemovitá, která zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a současně i podíl na společných částech nemovité věci. Jednotka tedy na rozdíl od předchozí právní úpravy dle zákona o vlastnictví bytů zahrnuje jak byt, tak i podíl na společných částech domu. NOZ umožňuje stanovit i jiná kritéria určení velikosti podílů na společných částech domu než podle podlahové plochy bytu, např. jako stejný pro všechny byty, nebo dle povahy a umístění bytu v domě (podlaží, strana domu), tedy kritérium hodnoty bytu nebo nebytového prostoru (viz § 1161).
Společné části	Společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo mít na pozemku dům. Dále jsou to stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí (viz § 1160).

- red -

Aktuální upozornění pro všechny realitní makléře

Pozor na novou povinnost pro realitní kanceláře při inzerování nemovitostí od 1.7.2015

(pod sankcí pokuty!)

Od 1.7.2015 je účinná novela zákona 406/2000 Sb., zákon o hospodaření energií, která přináší několik významných změn nejen pro vlastníky nemovitostí, ale i pro zprostředkovatele. Tato novela mimo jiné upřesňuje a doplňuje povinnost prodávajícího jednotky (a od 1.1.2016 i pronajímatele), aby – v případě, že prodává či pronajímá jednotku s pomocí zprostředkovatele – tomuto zprostředkovateli předal grafickou část Průkazu energetické náročnosti budovy (PENB), kde je uvedena klasifikační třída ukazatele energetické náročnosti.

Pro zprostředkovatele je podstatné, že pokud od svého klienta neobdrží výše uvedenou

informaci, musí do informačních a reklamních materiálů uvést nejhorší klasifikační třídu, tedy třídu „G“. Pokud toto realitní makléř (kancelář) nesplní a inzeruje příslušnou nemovitost bez označení klasifikační třídy, dopouští se správního deliktu a může být sankcionován (a) pokutou až do výše 100 tis. Kč.

Mezi další změny dané výše u vedenou novelou zákona patří skutečnost, že PENB nemusí být vystaven, jestliže se jedná o prodej nebo pronájem budovy nebo její ucelené části pokud se obě strany takto písemně dohodnou a jde o budovu, která byla vystavěna před 1.1.1947 a po tomto datu na budově nebyla provedena větší změna.

Změna v zákoně, které vede naopak ke zpřísnění, se týká staveb určených pro rodinnou rekreaci. Dosud platilo, že pro tyto nemovitosti se PENB nemusí zpracovávat. Od 1.7.2015 to platí jen v případě, že jde o stavby užívané jen část roku a že jejich předpokládaná spotřeba energie je nižší než 25% spotřeby energie, k níž by došlo při celoročním provozu.

- red -



Realitní magazín ARK ČR

měsíčník

7/2015

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.

Olomouc chce příští rok zdvojnásobit daň z nemovitosti

Olomouc 3. června (ČTK) - Olomoucká radnice plánuje od příštího roku zdvojnásobit daň z nemovitosti, aby slábnoucí daňové příjmy městského rozpočtu posílila o několik desítek milionů korun a měla peníze na plánované investice. Pokud návrh radních schválí zastupitelstvo, tak majitelé bytů, domů i nemovitostí určených k podnikání ročně zaplatí na této dani o stovky korun víc. U velkých bytů a domů plánovaný nárůst daně z nemovitosti přesahuje tisíce korun.

„Pokud chceme realizovat další investiční akce, udržet všechny stávající služby vůči občanům a především zachovat jejich kvalitu, musíme najít rezervy ve vlastních příjmech. Nechceme omezovat veřejné služby, proto jsme zvolili tento postup,“ řekl dnes novinářům primátor Antonín Staněk (ČSSD).

Zatímco nyní majitel bytu v Olomouci o rozloze 75 metrů čtverečních na dani z nemovitosti městu zaplatí 641 korun, tak od příštího roku by tato částka měla vzrůst na 1281 korun. U bytu s plochou 120 metrů čtverečních činí nárůst z 1025 korun na 2050 korun. Majitel dvoupodlažního rodinného domu letos zaplatí 1155 korun, příští rok by to mělo být 2310 korun. Dvojnásobnou daň mají od příštího roku zaplatit také majitelé nemovitostí určených k podnikání.

Podle primátorova náměstka Martina Majora (ODS) příjmy městského rozpočtu letos kvůli nižšímu výběru daní, který má na starost stát, klesly o 50 milionů korun a městu zřejmě budou chybět peníze na plánované investice. Příjmy města už v roce 2009 citelně oslabila novela zákona o rozpočtovém určení daní, která Olomouci ročně bere 140 milionů korun. „Město na to musí nějak reagovat,“ řekl Major.

Letos radnice na dani z nemovitosti vybere 83 milionů korun a příští rok by tato částka měla díky plánovanému zvýšení sazby vzrůst na 160,9 milionu korun. „K tomuto kroku jsem se rozhodl přistoupit po široké debatě v koalici. Důkladně jsme zvážili finanční situaci a možnosti města, zejména s ohledem na projednáváný střednědobý výhled v letech 2016 až 2018 a na budoucí plánované a pro občany potřebné investice, především v městské veřejné dopravě,“ podotkl Staněk.

Radnice daň z nemovitosti naposledy upravila v roce 2010, kdy ji snížila na nynější úroveň, která je stanovena jen podle počtu obyvatel bez koeficientu. V roce 2009 byla daň podle primátora na stejné úrovni, se kterou město počítá pro příští rok, kdy plánuje zavést místní koeficient dva.

beh snm

Vybrat vhodné nájemníky městských bytů je v Sokolově problém

Sokolov 8. června (ČTK) - Město Sokolov má v poslední době problém najít vhodné nájemce do městských bytů. Mezi žadateli převažují lidé bez stabilního příjmu, u nichž pak hrozí, že se stanou dlužníky. Ročně přitom město přiděluje několik desítek bytů, řekl ČTK místostarosta Sokolova Karel Jakobec (ODS).

„Když jsme dříve nabízeli byty k pronájmu, mezi žadateli byli učitelé, lékaři a vůbec lidi s pravidelným příjmem. Struktura žadatelů se ale v posledních letech zhoršuje a není z čeho vybírat,“ uvedl Jakobec.

Po deregulaci nájemného se nájem v městských bytech, který je nyní 50 korun za čtvereční metr, prakticky vyrovnal tržnímu nájmu. Městské byty tak konkurují jiným na realitním

trhu.

Zájem o pronájem městských bytů se podle Jakobce také liší podle místa a jejich stavu. Právě byty, které jsou v horším stavu, chce město zatraktivnit. „Od loňského roku jsme začali byty ve zvýšené míře opravovat a nabízet je v lepším stavu. Pak také ale chceme většinou vyšší nájemné, místo 50 korun 60 korun za metr čtvereční,“ uvedl Jakobec.

Městu Sokolov po privatizaci bytového fondu zůstalo v majetku asi 1000 bytů. Zhruba 300 jich je ale v domech s pečovatelskou službou. Město si nechalo zejména věžové domy na sídlištích a domy v centru kolem náměstí Budovatelů.

pnp kš



Profesní vzdělávání

Základy realitního byznysu

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

Termín: 10. - 11. 11. 2015 (9-16 hod.)

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

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

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