

REALITNÍ MAGAZÍN



ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘŮ
ČESKÉ REPUBLIKY



Nová informace k uplatňování DPH u nemovitých věcí

Generální finanční ředitelství vydalo v červenci 2015 pod č. j. 6717/15/7000-20116-101206 další Informaci k uplatňování zákona o DPH u nemovitých věcí, tentokrát ve verzi pro období po 1. 1. 2015. Informace navazuje na obdobné metodické výklady z roku 2008 a 2013, odvolává se na ně a přebírá některé postupy z nich.

Výklad problematiky je obsáhlý a komplexní, stojí za to se s ním seznámit. Ale ne každý čtenář bude uspokojen, protože Informace na řadu praktických otázek nedává jednoznačné odpovědi. Otevírá však správcům daně prostor pro případné doměřování daně na základě posouzení konkrétního případu, včetně možností posoudit situace jako obcházení zákona. Například prodejcům pozemků nedává jednoznačnou odpověď na otázku, v kterých případech je převod pozemku zdanitelným plněním a kdy se jedná o plnění osvobozené od daně.

Zmíňme se v bodech o některých závěrech z Informace GŘ.

1. Pro oblast **nájmu nemovitých věcí** se nic nemění. Pouze se zákon o DPH („ZDPH“) změní způsob započítávání nájemného do obrátu pro účely registrace za plátce daně.

2. Informace neřeší, které osoby mohou být při prodeji nemovitých věcí považovány za osoby povinné k dani, tedy **osoby s ekonomickou činností**. Tedy za potenciální plátce DPH. Proto zejména u pozemků je nutné i nadále vycházet z judikatury Soudního dvora EU.

3. U staveb se Informace věnuje pojmům „stavba pevně spojená se zemí“ a „stavba spojená se zemí pevným základem“ a uvádí i některé příklady. Stavbou pevně spojenou se zemí může být například mobilní stavební buňka připojená na vodovodní, kanalizační a elektrickou rozvodnou síť a splňující kritérium dostatečně intenzivního „neoddělitelného“ spojení se zemí nebo meliorační trubní zařízení. Cituji: „Pevné spojení stavby se zemí určuje většinou fixace stavby zeminou, vytvářející pevné umístění stavby na konkrétním místě zemského povrchu.“ Odlišně se postupuje pouze při aplikaci § 56 odst. 2 písm. a) při testu na osvobození převodu pozemku, na kterém může být podle stavebního povolení nebo udělení souhlasu s provedením ohlášené stavby provedena stavba.

4. Vymezení **staveb pro bydlení** se věcně nemění, i když ZDPH přímo definice neuvádí a přebírá je z katastrálních předpisů. I nadále platí, že u bytového a rodinného domu bude mít zásadní význam **údaj o způsobu využití stavby zapsaný v katastru nemovitostí**. Při posuzování stavby, která ještě není do katastru zapsaná (např. u prvovýstavby), se vychází ze stavební dokumentace.

5. Pojem byt se od 1. 1. 2015 nahrazuje pojmem **obytný prostor** (soubor místností, popř. jednotlivá obytná místnost, který svým staveb-

ně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení). Beze změny oproti definici bytu do 31. 12. 2014. Obytný prostor je tedy **určen stavebně technickým uspořádáním, nikoliv účelem užití**.

6. Obdobně se postupuje u rodinného domu. V zásadě beze změn.

7. Informace se zabývá i problematikou dřívějšího vymezení „příslušenství stavby“, a to z pohledu obytného prostoru, rodinného domu a bytového domu a způsobem počítání podlahové plochy.

8. Detailně řeší Informace problematiku **počítání výměry** u mezonetového bytu umístěného ve dvou nebo více podlažích spojených schodištěm uvnitř bytu a bytu s galerií.

9. Velikou pozornost věnuje Informace problematice „**funkčního celku**“, tedy kdy pozemek tvoří funkční celkem se stavbou pevně spojenou se zemí. Včetně příkladů. V případě dodání nemovitých věcí má tedy smysl o funkčním celku uvažovat jedině, jde-li o dodání souboru nemovitých věcí **se stejným hospodářským účelem**. Pro účely DPH může představovat funkční celek soubor pozemků zastavěných příslušnou stavbou a souvisejícím jedním nebo i více pozemky (zastavěných či nezastavěných), které k této stavbě náleží nebo jí slouží, přičemž pozemek zastavěný stavbou a přilehlé (sousední, vedlejší) pozemky tvoří s tímto pozemkem **zpravidla souvislý celek bez přerušení**. Ve funkčním celku tedy může být i více zastavěných pozemků, stejně jako i pozemek/ky nezastavěný/é. Režim funkčního celku pak GŘ aplikuje na postup při uskutečnění hlavního a vedlejšího plnění, kdy vedlejší plnění plně respektuje režim hlavního plnění (den uskutečnění, sazba daně, osvobození apod.). Z hlediska uplatnění správné sazby daně **není rozhodné, kým jsou vlastněny v právním smyslu věc hlavní a věci vedlejší**.

10. Speciální část věnuje Informace GŘ **jednotkám** (podle zákona o vlastnictví bytů i podle NOZ) a **právu stavby**.

11. K pozemkům GŘ uvádí, že pojem „**pozemek**“ ZDPH ani směrnice o DPH nedefinují. Pozemek je část zemského povrchu. Je možné jím rozumět plochu ohraničenou způsobem užití pozemků **nebo** parcelu označenou parcelním číslem. Pozemek přitom může sestávat z jedné nebo více parcel. Nelze vyloučit, že funkční celek se stavbou může tvořit jen část pozemku evidovaného jako jedno parcelní číslo, na kterém se nachází stavba. Rozdílný způsob využití pozemku vstupujícího pro účely daně z přidané hodnoty

do funkčního celku a zbývající části pozemku by přitom měl být podchycen v katastru nemovitostí. Pozemek může být zastavěný i nezastavěný, může, ale nemusí na něm být provedena stavba ve stavebně právním smyslu. Není rozhodující stupeň úpravy zhodnoceného pozemku, splnění podmínek tzv. stavebního pozemku, za který směrnice o DPH považuje jakýkoliv neupravený nebo upravený pozemek, vymezují členské státy.

Dodání (převod) pozemku je dle textu zákona **osvobozen** tehdy, jde-li o pozemek, na kterém **současně** není zřízena stavba spojená se zemí pevným základem, není na něm inženýrská síť a nemůže být na něm podle platného a účinného stavebního povolení nebo udělení souhlasu s provedením ohlášené stavby provedena stavba. Mezi stavby, které slouží k lepšímu využití pozemku a které by neměly bránit osvobození při jeho převodu, patří např. **ploty** v různém provedení či opěrná zídka proti sesuvu půdy. Společným znakem těchto staveb, které nezpůsobí změnu pozemku na pozemek stavební/zastavěný a nejsou tedy na překážku osvobození při převodu pozemku, není-li na něj již vydáno stavební povolení či souhlas s provedením ohlášené stavby, je, že zpravidla nejsou cílem typického zákazníka, tj. zákazník nekupuje pozemek kvůli nim ale kvůli pozemku jako takovému.

12. Pokud jde o **inženýrskou síť zřízenou na pozemku**, není podstatné, zda je spojena se zemí pevným základem či nikoliv. Ve vazbě na osvobození převodu pozemku a na vymezení funkčního celku je však důležité, zda je **vlastněna stejnou osobou jako pozemek** nebo osobou jinou. Inženýrská síť ve vlastnictví jiné osoby, než je vlastník pozemku, nevstupuje do funkčního celku s tímto pozemkem. Pozemek, na kterém jsou takové inženýrské sítě zřízeny, je proto považován za nezastavěný a nic nebrání při prodeji tohoto pozemku uplatnit osvobození od daně. Pokud jde o inženýrskou síť ve vlastnictví stejné osoby, jako je vlastník pozemku, jedná se o funkční celek. Informace uvádí příklad:

Předmětem dodání je pozemek, na kterém je vybudována přípojka inženýrské sítě. Vlastník pozemku, který je i vlastníkem inženýrské sítě, pozemek prodává jako pozemek určený dle územního plánu obce k další zástavbě. Kupující pozemek pořizuje kvůli zhotovení stavby pevně spojené se zemí. Cílem zákazníka je získat pozemek jako takový, nikoliv inženýrskou síť. Určujícím prvkem transakce je pozemek, který ale kvůli inženýrské síti nesplňuje podmínky osvobození.

13. Informace GŘ detailně popisuje postup při volbě osvobození při prodeji nemovité věci po 5 (3) letech od uvedení do užívání. Věcně se nic nemění oproti roku 2014.

14. Informace uvádí řadu příkladů oprav a technického zhodnocení staveb pro bydlení.

Nové podmínky, již platné, ale účinné až od 1. 1. 2016 Informace GŘ zmíňuje jen letmo, detailně se jim nevěnuje. Nejspíše v létě 2016 vyjde další Informace k uplatňování DPH u nemovitých věcí.

Ing. Petr Kout

Evropský profesní průkaz (EPC- European Professional Card)

Členské asociace CEPI-CEI vědí, (ARK ČR je dlouholetým členem), že vytvoření pravidel pro Evropské profesní průkazy (EPC), patřilo po řadu let mezi prioritní témata. Nápad byl poprvé zmíněn již v roce 2010. Nyní se EPC stává realitou. Evropská komise přijala potřebná prováděcí nařízení a první EPC budou brzy k dispozici pro řadu vybraných profesí, včetně realitních agentů. Nebude se jednat o fyzickou kartu, nýbrž půjde o elektronický certifikát s příslušnými informacemi uloženými v systému IMI (Internal Market Information system), tedy Systému informací o vnitřním trhu.

Kdy se tak stane?

Od ledna 2016 realitní agenti budou mít možnost on-line požádat o uznání své kvalifikace v ostatních zemích Evropské unie prostřednictvím systému IMI vytvořením EPC. Bude se jednat o dobrovolný akt a je tudíž na každém jednotlivém odborníkovi, aby se rozhodl, zda chce nebo nechce EPC, nebo jestli upřednostňuje používat stávající režim o uznání své kvalifikace. Plán je však takový, že nový postup bude jednodušší a rychlejší.

A jak to bude u jiných profesí?

Počáteční fáze se týká pouze realitních agentů a některých dalších profesí. Jmenovitě se bude jednat o zdravotní sestry, lékárníky, fyzioterapeuty a horské průvodce. To neznamená, že EPC bude omezena jen na tyto profese. Jedná se o záměr Evropské komise limitovat vydání EPC této skupině profesí jako první, a rozšířit pravidla na ostatní profese až později, se zvláštním zřetelem na jejich zájem na plnění nastavených podmínek.

Co zápis zahrnuje?

Aplikace bude zahrnovat vytvoření zabezpečeného osobní on-line účtu. Veškeré dokumenty nezbytné k podpoře žádosti bude možné nahrát. Účet bude také umožňovat přístup k informacím o průběhu vyřizování žádosti. Požadované doklady budou stejné jako u dosavadní žádosti o uznání kvalifikace v rámci stávajícího systému, v závislosti na tom, zda se žádost týká stálé provozovny v jiné zemi EU, nebo dočasné a příležitostné poskytování služeb.

Žádost bude nejprve zpracována vnitrostátními orgány v domovském členském státě. Informace budou přeneseny prostřednictvím systému IMI příslušným orgánům v hostitelském členském státě. Hostitelský členský stát může poté rozhodnout o vydání nebo také zamítnutí EPC, nebo rozhodnout o použití kompenzačních opatření, jež musí být splněny před vydáním EPC (pozn. např. v případě zemí, kde provozování realitní činnosti je podmíněno splněním přísných licenčních pravidel, bude nutné tato pravidla splnit).

Kolik to bude stát?

Náklady budou záviset na vnitrostátních orgánech. Již v průběhu vyřizování žádosti však musí být jasné řečeno, zda se poplatek za zpracování žádosti bude účtovat.

Jak lze ověřit informace?

Bude možné použít online nástroj pro elektronické generování dokumentu a stahovat jakékoli údaje, týkající se řízení. Evropská komise bude také poskytovat on-line systém ověřování, který umožňuje třetím stranám ověřit platnost a pravost EPC.

Jak dlouho to bude platné?

Pro stálé provozovny není stanoven žádný limit doby platnosti EPC. Pro dočasné poskytování služeb je stanoven limit osmnácti měsíců.

Evropská komise vypracovala brožuru, ve které jsou popsány kroky potřebné k vytvoření EPC.

Ing. arch. Jan Borůvka



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

Obecné požadavky na výstavbu ve stavebním řízení

Jedním z hojně používaných pojmů v zákoně č. 183/2006 Sb. stavebním zákoně jsou obecné požadavky na výstavbu. Pojednává o nich více, než dvacet ustanovení stavebního zákona. Podle § 2 odst. 2 písm. e) stavebního zákona jimi jsou obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby stanovené prováděcími právními předpisy a další obecné technické požadavky.

Jejich důležitost dokládá to, že námitku, o které nedošlo k dohodě mezi účastníky řízení, stavební úřad posoudí zejména na základě obecných požadavků na výstavbu (§ 89 odst. 6 a § 114 odst. 3 stavebního zákona). Dalším kritériem pro posuzování námitek jsou rozhodnutí nebo stanoviska dotčených orgánů, avšak ze systematického výkladu je zřejmé, že určující pro rozhodnutí o námitce by měl být právě soulad nebo rozpor s obecnými požadavky na výstavbu.

Obecné požadavky na výstavbu jsou závazné ve všech fázích a typech stavebního řízení, resp. provádění stavby od záměru až po její užívání. Například nelze povolit takovou změnu v užívání stavby, která by byla s obecnými požadavky na výstavbu v rozporu.

Také stavbu prováděnou nebo již provedenou bez povolení anebo v rozporu s ním / viz § 129 odst. 1 písm. b) stavebního zákona / lze legalizovat pouze za podmínky, že nebude v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu. Podle judikatury Nejvyššího správního soudu (srov. rozhodnutí ze dne 14. 7. 2011, č. j. 1 As 69/2011-176) v tomto řízení nese důkazní břemeno stavebník, neboť je to on, kdo protiprávní stav způsobil.

Podle § 169 odst. 2 stavebního zákona platí, že výjimku z obecných požadavků na výstavbu lze v jednotlivých odůvodněných případech povolit pouze z těch ustanovení prováděcího právního předpisu, ze kterých tento předpis povolení výjimky výslovně umožňuje, a jen pokud se tím neohrozí bezpečnost, ochrana zdraví a života osob a sousední pozemky nebo stavby. Řešením podle povolené výjimky musí být dosaženo účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu.

Tímto prováděcím právním předpisem je vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadav-

cích na využívání území. V § 25 stanoví jednak druhová kritéria pro vzájemné odstupy staveb vzájemně i od hranic sousedních pozemků (odst. 1), jednak minimální odstupové vzdálenosti jednotlivých typů staveb (odst. 2 a dále). Ze systematického výkladu tohoto ustanovení vyplývá, že nesplňuje-li stavba například urbanistické nebo architektonické požadavky, nelze ji povolit, případně legalizovat, i kdyby byla její odstupová vzdálenost v souladu s dalšími ustanoveními § 25 této vyhlášky.

Některá kritéria jsou neurčitými právními pojmy a dávají tak prostor pro širokou úvahu stavebního úřadu, který o povolení/ souhlasu nebo legalizaci stavby rozhoduje. V těchto řízeních se obvykle střetávají protichůdné zájmy stavebníka a vlastníků sousedních nemovitostí a nalézt vhodné a všestranně akceptovatelné řešení bývá velmi složité a často i zdlouhavé.

Posouzení dále znesnadňuje ustanovení § 26 vyhlášky, podle něhož lze kromě jiných povolit výjimku z minimálních odstupových vzdáleností, definovaných § 25 vyhlášky. Z jiných, než v § 26 vyhlášky uvedených ustanovení však výjimku není možno udělit, neboť to zakazuje § 169 odst. 2 stavebního zákona.

To znamená, že i při snížené odstupové vzdálenosti musejí být zachovány požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí a povolovaná či legalizovaná stavba nesmí ohrozit bezpečnost, ochranu zdraví a života osob a sousední pozemky nebo stavby. Z jazykového výkladu vyplývá, že kdyby nebyla splněna byť jen jediná obecná podmínka, stavbu povolit či legalizovat nelze.

Problém má navíc přesah do občanskoprávních (sousedských) vztahů. V této souvislosti lze odkázat na ustanovení § 1013 občanského zákoníku, podle něhož se vlastník zdrží všeho, co působí, že „... voda... a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku“. Taková námitka vlastníka sousedního pozemku může mít charakter občanskoprávní a pak ji stavební úřad posoudí podle § 114 odst. 3 věta druhá – „nedošlo-li k dohodě o námitce občanskoprávní povahy, stavební úřad si o ní učiní úsudek a rozhodne ve věci.“ Není však vyloučeno, aby tato námitka byla povahy veřejnoprávní, zejména když vlastník sousedního pozemku bude tvrdit, že stékající jeho pozemek ohrožuje.

Z výčtu podmínek je zřejmé, že splnění některých podmínek mohou účastníci stavebního řízení vnímat subjektivně a rozdílně podle toho, jaké zájmy sledují. Rozdílná může být také úvaha stavebního úřadu. O to důležitější je řádné odůvodnění rozhodnutí, neboť pouze „neprůstřelný“ správní akt ob stojí při přezkumu a rozhodnutí pak může nabýt právní moci.

Vede-li stavební úřad řízení o dodatečném povolení stavby, která nesplňuje minimální odstupové vzdálenosti, představuje řízení o výjimce předběžnou otázku. Teprve je-li výjimka pravomocně udělena, lze přistoupit k projednání dodatečného povolení stavby. V opačném případě stavební úřad nařídí stavbu odstranit.

Obecné požadavky na výstavbu jsou tedy složitým souborem podmínek, bez jejichž splnění nelze realizovat žádnou stavbu. Za případná pochybení v tomto směru pak může investor hnát k odpovědnosti jednotlivé osoby dle příslušných ustanovení stavebního zákona.

Mgr. Ludvík Kummer
TOMAN, DEVÁTÝ & PARTNEŘI
 advokátní kancelář, s. r. o.
 Trojanova 12, 120 00 Praha 2
 e-mail: ak@iustitia.cz
 Příspěvek byl původně uveřejněn na
www.epravo.cz.


TOMAN, DEVÁTÝ & PARTNEŘI
 ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

VÝKON SPRÁVY NEMOVITOSTÍ

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

Termín: 24. - 26. 11. 2015 (9-16 hod.)
Místo konání: Praha, sídlo ARK ČR, Strašnická 3165/1b, Praha 10
 Bližší info a přihláška na webu ARK ČR

Legislativní činnost Ministerstva pro místní rozvoj pro posílení transparentnosti a bezpečnosti při prodeji majetku

Ve svém Programovém prohlášení z února 2014 uvedla vláda mezi svými prioritami mj. i „audit majetku státu a jeho případné zpeněžení nepochybnitelným a transparentním způsobem“, jakož i „nesmlouvavý boj proti všem formám korupce“. Je zřejmé, že Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) v duchu těchto cílů pracuje na zefektivnění oblasti veřejných dražeb a realitní činnosti.

V zájmu kultivace prostředí zpeněžování veřejného majetku se MMR podílelo na novelizaci zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, zákonu č. 129/2000 Sb., o krajích, a zákonu č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, které jsou v současné době v Poslanecké sněmovně Parlamentu připraveny k projednání ve 2. čtení. Situace před touto novelou staví obce jako účastníky dražeb do nerovného postavení. Měla-li obec v úmyslu zúčastnit se dražby, musí nejen o samotné účasti, ale i o maximální částce, do které je zástupce obce oprávněn licitovat, rozhodnout zastupitelstvo na jednání, jež bylo dle zákona veřejné, případně rada obce, jejíž jednání je sice dle obecního zřízení neveřejné, usnesení na něm přijatá však musí být podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, přístupná veřejnosti. Znalost hranice pro licitaci tak staví obec do nerovného postavení vůči ostatním účastníkům dražby.

Ministerstvu pro místní rozvoj se podařilo dohodnout s předkladatelem tohoto zákona – Ministerstvem vnitra, aby bylo upraveno ustanovení týkající se pravomocí zastupitelstva. Nově je tak navrženo, aby zastupitelstvo rozhodovalo o zpeněžení hmotné nemovité věci *ve vlastnictví obce nebo práva stavby ve veřejné dražbě a nabytí hmotné nemovité věci nebo práva stavby obcí v dražbě, ve veřejné soutěži o nejvhodnější nabídku nebo jiným obdobným způsobem; tuto pravomoc může zastupitelstvo obce zcela nebo zčásti svěřit radě obce nebo starostovi*. Zároveň je navržena ochrana usnesení, jímž zastupitelstvo nebo rada obce rozhodly o nabytí věci v dražbě tím, že toto usnesení je až do ukončení dražby vyloučeno z nahlížení podle zákona o obcích či ze zpřístupnění podle jiného právního předpisu (zákonu o svobodném přístupu k informacím).

Další zákon, který by měl přinést vyšší transparentnost při nakládání s veřejným majetkem, je novela zákona č. 219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztá-

zích, na jehož přípravě se MMR též podílelo. K oslabení resp. eliminaci rizik spojených s korupcí by zde měla přispět preference transparentních forem nakládání s majetkem státu, jako jsou (již tradičně) výběrová řízení, ale také např. veřejné dražby, včetně případných dražeb elektronických. Tento způsob zpeněžování majetku s sebou nese rovněž výhodu vyšších částek utržených z prodeje a tudíž i větší příjmy do státního rozpočtu.

Po účinnosti novely zákona č. 254/2004 Sb., o omezení plateb v hotovosti (dále jen ZOPH), která byla přijata v prosinci 2014, došlo k právnímu nesouladu tohoto předpisu se zákonem č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách (dále jen ZVD). Zatímco novelizovaný ZOPH požadoval, aby poskytovatel platby, jejíž výše překračuje částku 270 000 Kč, ji povinně provedl bezhotovostně, tak ZVD v § 14 odst. 2 uváděl, že *„Přesahuje-li dražební jistota částku odpovídající 15 000 EUR, může být v dražební vyhlášce vyloučeno její složení v hotovosti do rukou dražebníka.“* ZVD nepripouštěl při skládání dražební jistoty do limitu 15 000 EUR a u doplacení ceny dosažené vydražením jakékoliv omezení přijímání hotovosti. V zájmu větší právní jistoty všech zúčastněných a ochrany dražebníků před potenciálními problémy s verifikací platnosti bankovek připravilo MMR v rekordně krátkém čase novelu ZVD, která sjednotila výši hotovostního limitu v souladu se ZOPH. Novela ZVD byla zároveň nastavena takovým způsobem, aby se podobným problémům do budoucna předešlo a ZVD se mohl pružně podřizovat případným budoucím úpravám limitů v ZOPH. Rychlost, s jakou MMR odstranilo výkladové nejasnosti mezi oběma předpisy, byla dražebníky ohodnocena velmi pozitivně. **Novela ZVD vyšla ve Sbírce zákonů 1. července 2015 pod číslem 167/2000 Sb. a je účinná 15. dnem po vyhlášení ve Sbírce zákonů.**

Již jeden a půl roku je účinná vyhláška

upravující elektronické dražby. Za tuto dobu se podle ní uskutečnila řada elektronických dražeb, jejichž počet rok od roku stále roste (data za rok 2015 zatím ukazují, že podíl elektronických dražeb může být letos až okolo 35 %). Při přípravě vyhlášky muselo MMR co nejrychleji vyřešit velmi nejednoznačnou a diskriminující úpravu elektronických dražeb v ZVD, která byla přijata formou přílepku bez vědomí MMR. Vyhláška č. 18/2014 Sb., o stanovení podmínek postupu při elektronické dražbě je účinná od 30. ledna 2014 a byla připravena v rekordně krátké době 3 měsíců. Vyhláška byla však díky omezení, které bylo dáno zákonným zmocněním, pouze tzv. „uměním možného“. Proto MMR připravuje v současné době novelu ZVD, která by měla elektronické dražby upravovat přímo v zákoně. Vyhláška by tak stanovila pouze požadavky na elektronické dražební systémy. Toto je první oblast připravované novely ZVD. Ta vzniká v rámci meziresortní pracovní skupiny. Dobrou zprávou pro dražebníky je, že novela by měla přinést také změnu těch ustanovení, která dražebníků způsobují nadbytečnou administrativu, a úpravu některých pojmů, které v současné době umožňují výkladové nejasnosti.

Dražebníci si velmi cení toho, že veškerou svoji legislativní činnost diskutuje ministerstvo v pracovních skupinách tvořených zástupci dotčených rezortů, profesních sdružení a odborné veřejnosti. Své zástupce v meziresortní přípravné skupině při přípravě novely ZVD a nově chystaného zákona o realitním zprostředkování má i Asociace realitních kanceláří ČR. Jak tito zástupci potvrzují, jednání s MMR jsou vedena na profesionální úrovni a ministerstvo se snaží hledat konsenzus napříč odbornou veřejností. Pevně věříme, že se v obou přípravných skupinách podaří společnými silami vytvořit takové právní prostředí, které bude všem poctivým podnikatelům (ať už z řad dražebníků nebo realitních zprostředkovatelů) a jejich klientům poskytovat dostatečnou právní oporu a jen nezbytně nutnou administrativní zátěž.

- red -

Demolice staveb v havarijním stavu se snad konečně rozběhnou

30. června 2015

V České republice stále chybí dostatečné finanční prostředky pro zajištění nuceného výkonu rozhodnutí stavebních úřadů vydávaných ve veřejném zájmu, pokud vlastník dobrovolně rozhodnutí nesplní. Na problém upozorňuje kancelář ombudsmana již od roku 2004 a nyní, po jedenácti letech, se program financování exekucí připravuje.

Rozhodnutí stavebních úřadů nařizují vlastníkově například provést nezbytné úpravy, nutné zabezpečovací práce na stavbě či neodkladné odstranění stavby, která je v havarijním stavu a ohrožuje životy či zdraví lidí. V prvé řadě je na vlastníkově, aby rozhodnutí splnil, ale ne vždy se tak stane. Pak musí výkon rozhodnutí zajistit obec, které to však odmítají, protože zajištění financování nákladů na výkon rozhodnutí stavebních úřadů jsou

pro jejich rozpočty zatěžující. Důsledkem je, že se taková rozhodnutí téměř nevykonávají. Díky vytrvalosti Kanceláře veřejného ochránce práv se ale chystají změny. „**Stát nemůže rezignovat na naplnění rozhodnutí, která vydal,**“ okomentovala situaci ochránkyně Anna Šabatová.

Pracovní skupina složená ze zástupců Ministerstva pro místní rozvoj, Ministerstva financí, Ministerstva vnitra, Asociace krajů, Svazu měst a obcí i zástupců Kanceláře veřejného ochránce práv nyní pracuje na programu, který by stanovil, jak a kdo bude finanční prostředky poskytovat. Většina členů skupiny se shodla, že finanční prostředky by měly být poskytovány tzv. průtokovou formou dotací. Administrátorem programu by se stalo Ministerstvo pro místní rozvoj. Konečným příjemcem by byla obec, jejíž sta-

vební úřad rozhodnutí ve veřejném zájmu vydal. S takovým postupem souhlasí i samotné stavební úřady.

Nový program by se týkal 5–8 % rozhodnutí z celkového počtu pravomocných rozhodnutí, která stavební úřady vydají ve veřejném zájmu. „**Byť nejde o vysoké procento, právě tyto případy patří mezi ty nejzávažnější, nejdražší i nejrozsáhlejší. A obce na jejich provedení nemají peníze,**“ shrnula vedoucí stavebního oddělení Jana Gregorová z Kanceláře veřejného ochránce práv. Příkladem může být nákladná demolice lihovaru v obci Mnich nebo demolice staré sýpky v Kladnu. Zajištění výkonu takových rozhodnutí je složité zejména pro malé obce, jejichž rozpočty takové náklady nepokryjí.

Zdroj: webové stránky Veřejného ochránce práv

Veletrh

FOR ARCH připravil stovky expozic, konference, ukázky řemesel i architektonickou live show

Cyklos přednášek „STAVBA A REKONSTRUKCE SVĚPOMOCÍ“ je připravený pro svépomocné stavebníky a povede je Pavel Tesárek, zakladatele iniciativy Svěpomocí.cz. Přednášky o kondenzačních kotlech, rekuperaci, biomase, o tepelných čerpadlech, krbech a kamnech si mohou poslechnout návštěvníci veletrhu vytápění, alternativních zdrojů energie a vzduchotechniky FOR THERM. V rámci letošního ročníku FOR WASTE & WATER je zase nachystaná rozsáhlá přednáška o recyklaci stavebních a jiných odpadů. Kromě toho mohou návštěvníci vidět, jak přímo v jedné z hal vzniká pod rukama architektů osm domů, dále pak soutěžní přehlídku stavebních řemesel, nebo soutěže mladých talentů v oboru architektury YoungArchitectAward.

Šestadvacátý ročník mezinárodního stavebního veletrhu FOR ARCH, včetně současně probíhajících veletrhů FOR THERM, FOR WOOD, BAZÉNY, SAUNY & SPA a FOR WASTE & WATER, se bude konat v areálu PVA EXPO PRAHA v Letňanech od 15. do 19. září 2015. Více informací najdete na www.forarch.cz

Stavební veletrh FOR ARCH je v současné době největším a nejdéle probíhajícím stavebním veletrhem v České republice. Jubilejní 25. ročník FOR ARCH, společně se souběžně probíhajícími veletrhy FOR THERM, FOR WOOD, BAZÉNY, SAUNY & SPA a FOR WASTE & FOR WATER, přivítal v roce 2014 rekordní počet návštěvníků. Během pěti dnů se jich na výstavní ploše PVA EXPO PRAHA, která je větší než 38 000 m², vystřídalo téměř

75 000, což je o 4 000 více než v předchozím roce. Také počet vystavovatelů se oproti loňskému roku zvýšil. Zvýšení počtu návštěvníků očekává organizátor, společnost ABF, a.s., i v letošním roce. Téma celého veletrhu – „SNIŽOVÁNÍ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOV“ – je jistě velkým lákadlem nejen pro odborníky, ale i pro návštěvníky z řad široké veřejnosti hledající inspiraci pro své stavby a rekonstrukce. Souběžně s veletrhy probíhá každoročně řada doprovodných akcí, jako například soutěž GRAND PRIX o nejlepší exponáty, soutěž TOP EXPO o nejpůsobivější expozice, Cena Architekt roku, finále soutěže mladých architektů YoungArchitectAward, Konference ředitelů projektových společností a spousta dalších.



Nový občanský zákoník

23. část

Dnešní část seriálu o NOZ je věnována právní úpravě týkající se bytového a přídatného spoluvlastnictví.

V minulosti bylo bytové spoluvlastnictví upraveno v samostatném zákoně č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“). NOZ však tento zákon zrušil a jeho úpravu, ovšem s podstatnými rozdíly, převzal. Právní úprava obsažená v novém občanském zákoníku se však, pokud jde o způsob převodu vlastnictví k jednotkám, nebude dotýkat jednotek, které již v minulosti byly převedeny dle zákona o vlastnictví bytů (postačí, pokud byla takto převedena jedna jednotka v domě s byty) - pro ně bude platit dosavadní právní režim.

Bytovým spoluvlastnictvím rozumíme dle NOZ **spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek**, přičemž bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci (pozemku) dům alespoň se dvěma byty. Ústředním pojmem v úpravě bytového spoluvlastnictví je tedy právě pojem jednotka, jehož se také dotýká jedna z nejvýznamnějších změn. Dle nového občanského zákoníku je **jednotka** věc nemovitá, která zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu **a zároveň** i podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. V pojmu jednotka tedy dochází ke spojení obou práv v jeden celek, čímž by mělo dojít ke zjednodušení dosavadní úpravy. Dle NOZ tak nebude nikdy možno převést samostatně podíl na společných částech domu. Pokud jde o velikost podílů na společných částech, tyto mohou být určeny se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu nebo jako stejné. Pokud však není určeno nic z předcházejícího, platí, že jsou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech

bytů v domě. Nově bude tedy možné sjednat velikost podílů na společných částech i podle jiných kritérií než jen dle poměru podlahových ploch, jak tomu bylo doposud.

Úprava institutu **přídatného spoluvlastnictví** je v novém občanském zákoníku zcela nově. Dosud bylo přídatné spoluvlastnictví upraveno pouze v zákoně o vlastnictví bytů, a to jako vztah vlastníků jednotek ke společným částem domu. Dle právní úpravy v novém občanském zákoníku se ale na vztah ke společným částem domu nepoužijí ustanovení o přídatném spoluvlastnictví, ale zvláštní ustanovení o bytovém spoluvlastnictví. NOZ stanoví, že věc náležející společně několika vlastníkům samostatných věcí určených k takovému užívání, že tyto věci vytvářejí místně i účelem vymezený celek, a která slouží společnému účelu tak, že bez ní není užívání samostatných věcí dobře možné, je v přídatném spoluvlastnictví těchto vlastníků. Přídatné spoluvlastnictví je tedy zvláštním typem spo-

luvlastnictví. Typickým příkladem takového spoluvlastnictví je společné vlastnictví přístupové cesty vlastníky několika staveb, které společně tvoří určitý účelový celek (např. chatová osada). Mohou to ale být i společné přípojky, parkoviště atp. Pokud se přídatné spoluvlastnictví týká nemovitosti zapisované do veřejného seznamu, zapisuje se do něj vkladem i toto přídatné spoluvlastnictví. V praxi by se tedy mělo, například pokud půjde o zahrádkářskou osadu, u jednotlivých zahrádek na listech vlastnictví objevit přídatné spoluvlastnictví k příjezdové cestě společně všem zahrádkám.

Podíl na věci v přídatném spoluvlastnictví lze **převést** jen za současného převodu vlastnického práva k věci, k jejímuž využití věc v přídatném spoluvlastnictví slouží (samostatný převod podílu tedy není možný). Věc v přídatném spoluvlastnictví nesmí být proti vůli spoluvlastníků odňata společnému účelu a zatížit tuto věc lze, pouze pokud to společnému účelu nebude bránit. Žádnému spoluvlastníku zároveň nelze bránit ve využití věci způsobem, který odpovídá účelu a nebrání využití věci ostatními spoluvlastníky.

JUDr. Richard Gürlich, Ph.D.

advokát

www.akrg.cz



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

MŽP navýšilo alokaci pro rodinné domy v rámci Nové zelené úsporám

Praha 7. července (ČTK) - Ministerstvo životního prostředí (MŽP) o 300 milionů korun navýšilo objem peněz (tzv. alokaci) na úsporná opatření v rodinných domech v letošním programu Nová zelená úsporám (NZÚ). Původně vyčleněných 600 milionů korun totiž již žadatelé vyčerpali. ČTK o tom dnes informovala Jana Taušová z tiskového oddělení ministerstva.

Program takzvaných zelených dotací končí 31. října. Celkem je v něm letos 1,1 miliardy korun, z toho 600 milionů by mělo jít na rodinné domy a půl miliardy na pražské bytovky.

Ministr životního prostředí Richard

Brabec (ANO) dnes uvedl, že k navýšení budou využity finanční prostředky z dražeb emisních povolenek za druhé čtvrtletí a případně i nedočerpaná alokace na bytové domy. Tu mohou od poloviny května, kdy byl letošní program spuštěn, letos poprvé po pěti letech využít také majitelé pražských bytových domů. „Kromě toho během podzimu plánujeme spuštění dlouhodobé kontinuální výzvy NZÚ s postupným doplňováním peněz podle výnosu z dražeb emisních povolenek,“ řekl ministr.

Plán ministerstva vyhlásit tzv. kontinuální výzvu, tedy stav, kdy žádosti půjdou podávat v průběhu celého roku, dnes ocenil například ředitel aliance Šance pro budovy Petr Holub. „O kontinuální výzvu usilujeme už dlouho. Současné výzvy ve vlnách totiž stavebnímu trhu nesvědčí. V průběhu výzvy energetičtí specialisté a stavební firmy nestíhají, zaměstnanci

ruší dovolené, a ve zbytku roku mají naopak málo práce. Jsme přesvědčeni, že celoroční výzva pomůže nejen trhu, ale uvítají ji i žadatelé, kteří budou mít dostatek času na kvalitní zpracování projektu, energetického posudku a žádosti,“ dodal Holub.

Ministerstvo dodalo, že téměř polovinu všech žádostí tvoří žádosti na zateplení stávajících rodinných domů. Příspěvek na energetické úspory a zateplení mohou lidé využít pro rodinné domy po celé republice. Žádosti přijímá Státní fond životního prostředí. Největší zájem o dotace je podle MŽP dlouhodobě v Moravskoslezském kraji, kam směřuje více než 17 procent celé alokace, následuje Středočeský kraj se 13 procenty. Nejmenší zájem je naopak v Karlovarském kraji, který se na požadovaných dotacích podílí jen jedním procentem.

rdmha

Získejte konkurenční výhodu!

Akreditovaná certifikace

v oboru realitní makléř/ka zvýší u klientů vaši 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



Česko v investicích do komerčních nemovitostí předstihlo Polsko

Praha 22. července (ČTK) - Česko je z pohledu investic do komerčních nemovitostí premiantem střední a východní Evropy, v prvním pololetí se zde investovalo 1,2 miliardy eur (32,48 miliardy korun). To je meziročně o 87 procent více a zároveň je to druhý nejlepší výsledek po rekordním roce 2007. S odstupem druhé skončilo Polsko. Vyplývá to z údajů realitní poradenské společnosti JLL.

Statistiku výrazně ovlivnilo dokončení prodeje nákupních center Palladium a Arkády Pankrác. Právě maloobchodní nemovitosti si z celkových transakcí ukrojily 878 milionů eur (23,77 miliardy korun). Jednou z nejdůležitějších regionálních transakcí byl i prodej Campus Square v Brně. Atrium pak prodalo portfolio sekundárních maloobchodních nemovitostí společnosti Peaksider.

„Právě probíhající transakce ukazují urputný konkurenční boj o obchodní centra s nejlepšími výsledky, o něž soupeří pestrá směsice domácího, evropského i globálního kapitálu,“ uvedla JLL.

V oblasti industriálních nemovitostí JLL znamenala čtyři transakce v celkové hodnotě 85 milionů eur (2,3 miliardy korun). Největší z nich byla akvizice distribučního centra řetězce Penny Market. „Logistický trh je v současnosti v České republice konsolidovaný, což má za následek vyostření konkurenčního boje o menší produkty i narůstající atraktivitu menších portfolií,“ uvedla společnost.

Transakce kancelářských budov dosáhly 79 milionů eur (2,14 miliardy korun) a zahrnují například prodej budovy Riverview od společnosti Skanska a akvizici z většiny prázdné budovy J&T Real Estate na Florenci společnosti Creditas. „V současnosti jsou rozjednané ještě další důležité transakce v oblasti kancelářských budov, výraznější aktivita v tomto sektoru je však limitována nedostatkem dostupných a kvalitních produktů,“ dodala JLL.

Aktivita investorů podle společnosti nepoleví ani v druhé části roku. „Právě rozjednané transakce a množství kapitálu, který cílí

na nemovitosti, dává tušit, že rok 2015 by se mohl stát rekordním. Ve snaze zajistit si vyšší výnosy jsou nyní investoři ochotni přijmout i vyšší riziko,“ uvedl vedoucí investičního oddělení JLL pro Českou republiku Stuart Jordan a upozornil na rostoucí aktivitu domácích investorů.

„Nejdůležitějším trendem prvního pololetí se zdá být stále větší zájem ze strany českých fondů kvalifikovaných investorů. Tyto fondy jsou nyní velmi aktivními a konkurenceschopnými hráči na trhu na napříč různými úrovněmi rizik a zajímají se o stále větší nemovitosti. To vše ještě posiluje míru likvidity na trhu a dodává českému trhu nemovitostí na hloubku a výspělosti,“ doplnil Jordan.

Z okolních zemí skončilo na druhém místě Polsko, kde se v prvním pololetí uskutečnily transakce za 813 milionů eur (22 miliard korun). Následovaly Maďarsko (280 milionů eur, 7,6 miliardy korun), Rumunsko, Slovensko a země jihovýchodní Evropy.

fis jw

CA Immo odkoupila od EBRD kanceláře ve východní Evropě, včetně ČR

Vídeň 9. července (ČTK) - Rakouská realitní společnost CA ImmobilienAnlagen (CA Immo) odkoupila od Evropské banky pro obnovu a rozvoj (EBRD) podíl v jejich společném portfoliu kancelářských budov ve střední a východní Evropě, včetně České republiky. Firma uvedla, že za 35procentní podíl zaplatila hrubou cenu 60 milionů eur (asi 1,6 miliardy Kč).

V České republice se dohoda týká pražských kancelářských budov Amazon Court, Nile House a Kavčí Hory. Součástí dohody jsou i kancelářské budovy v Bukurešti, Budapešti a Záhřebu a čtyři pozemky. Celková účetní hodnota tohoto majetku je 511 milionů eur.

Transakce by měla být dokončena ještě tento měsíc. Příjmy z pronájmu CA Immo by po dokončení transakce měly vzrůst o 35 milionů eur, informovala agentura DPA.

Společnost CA Immo byla založena v roce 1987 a zaměřuje se na kancelářské nemovitosti v hlavních městech střední Evropy. V Praze vlastní například kancelářská centra Danube House, Amazon Court a Obchodní centrum Šestka. Spravuje aktiva za zhruba 3,6 miliardy eur v Německu, Rakousku a ve střední a východní Evropě.

irlspr

Studie: V centrech evropských měst je nedostatek velkých kanceláří

Praha 20. července (ČTK) - V centrech evropských měst je nedostatek velkých kancelářských ploch nad 5000 metrů čtverečních. Jejich dostupnost se navíc za poslední rok snížila o 12 procent, vyplývá z aktuální studie realitní poradenské společnosti Colliers International. Českým trhem kancelářských prostor se studie zabývá jen okrajově.

Největší propad firma zaznamenala v Moskvě, centrálním Londýně, Berlíně, Frankfurtu, Madridu a Lisabonu. „Moskva doslova vypráví příběh dvou měst. Nabízí nejvyšší počet nově postavených prostor v Evropě (50 z celkových 60 dostupných velkých kanceláří v dokončených budovách). Na druhou stranu město znamenalo výrazný pokles dostupnosti velkých prostor v projektech, které jsou ve výstavbě,“

uvedl Simon Ford z Colliers International.

Studie v hlavních evropských městech eviduje celkem 723 kanceláří s plochou větší než 5000 metrů čtverečních. Na 71 z nich se nachází v Moskvě, 62 v centrální Paříži a ve čtvrti La Défense, 61 v Amsterdamu a 52 v Mnichově. Z příložených grafů vyplývá, že v Praze jich je 15.

„Dostupnost se přitom výrazně zvýšila jen v hrstce měst. Díky vysokým objemům výstavby roste zásoba prostor v Istanbulu a Curychu, mírný růst dostupnosti je také v Mnichově,“ píše společnost ve zprávě s tím, že nové prostory jsou dostupnější ve střední a východní Evropě a v Turecku.

fis mol



Bytová výstavba v Olomouckém kraji letos zatím roste

Olomouc 19. července (ČTK) - Bytová výstavba v Olomouckém kraji letos po loňském desetiprocentním poklesu zatím vykazuje výrazné oživení. Za první tři letošní měsíce byla v regionu zahájena stavba 323 bytů, jejichž počet se meziročně zvýšil o 72 procent. Motorem letošního růstu jsou byty v rodinných domech, které tvoří bezmála polovinu zahájených staveb bytů. Vyplývá to z údajů Českého statistického úřadu (ČSÚ).

Bytová výstavba v prvním čtvrtletí podle ČSÚ vzrostla například na Olomoucku, kde stavební firmy zahájily stavbu 185 bytů. V meziročním srovnání je jich více než dvojnásobné množství. Více než trojnásobně se zvýšila bytová výstavba na Přerovsku, kde byla zahájena stavba 48 bytů. Na Prostějovsku se počet zahájených bytů zvýšil o šest procent na 54.

Na Jesenicku byla od ledna do března zahájena stavba pouze deseti bytů, což v meziročním srovnání znamená pokles o 50 procent. Na

Šumpersku se bytová výstavba v prvním čtvrtletí snížila o 13 procent na 26 bytů.

Hlavní podíl na bytové výstavbě měly v prvním čtvrtletí v Olomouckém kraji rodinné domy, ve kterých byla zahájena stavba 145 bytů. Na bytové domy připadlo 86 zahájených bytů a na nástavby, přístavby a vestavby 48 bytů. V nebytových budovách byla zahájena stavba šesti bytů, v domovech a penzionech pro seniory 37 bytů a ve stavebně upravených nebytových prostorách jeden byt.

Bytová výstavba v Olomouckém kraji loni nenávázala 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.

behkš

V Mladé Boleslavi budou prodávat nové byty v elektronické aukci

Mladá Boleslav 21. července (ČTK) - V Mladé Boleslavi se chystá prodej nových bytů prostřednictvím elektronické aukce. Dražební společnost Naxos připravuje prodej prvních tří bytů z dokončovaného developerského projektu u národní přírodní památky Radouč. V elektronické aukci se zpravidla prodávají byty v insolenci, v tomto případě půjde o byty nové. ČTK to dnes sdělila Jana Bryndová z Naxosu.

Zájem o bydlení v hospodářsky rychle se rozvíjející Mladé Boleslavi, kde má svůj závod největší tuzemská automobilka Škoda Auto, podle Bryndové stále roste, populární jsou hlavně menší bytové jednotky. Nové byty se nyní dokončují u Radouče nedaleko automobilky a městského centra, první tři z nich jdou nyní díky velkému zájmu do elektronické aukce. Jeden o rozloze 33 metrů čtverečních má vyvolávací cenu 999.000 korun. Licitace o další dva byty o velikosti 76 metrů čtverečních bude začínat na 1.799.000 Kč. Zájemci se mohou zapojit do aukce prostřednictvím internetu 12. srpna.

„O nové byty u Radouče se lidé zajímají už teď. V prvním z tamních domů se prodalo všech zhruba 40 bytových jednotek. A z druhého, kte-

rý se nyní dostavuje, našlo nového majitele už osm bytů. Mladoboleslavsko je ekonomicky silný region s velkou kupní silou, lidé tu slušně vydělávají a chtějí také dobře bydlet. Současná rezidenční výstavba ve městě zatím nestačí zcela splňovat jejich požadavky,“ míní ředitel Naxosu Jan Sachr.

Lidé, kteří dojíždějí do města za prací, si podle něj někdy kupují menší byty i na přespání. Do města se navíc stěhují cizinci, kteří v něm pracují. V ekonomicky silném regionu jsou podle Sachra přesto o polovinu levnější byty než v Praze. Vyvolávací ceny bytů z developerského projektu u Radouče jsou kolem 24.000 korun za metr čtvereční.

Zájemce o nové byty podle Sachra čeká napínavé přihazování z domova prostřednictvím počítače, díky němuž se ocitnou ve virtuální aukční síni. Během stanoveného času se rozhodne o vítězích. Elektronická aukce není omezena na rozdíl od veřejné dražby zákonem. Její podmínky stanoví prodávající a zprostředkovatel. Lidé budou mít možnost si nabízený bytový projekt u Radouče prohlédnout ještě před aukcí po předchozí domluvě s organizátorem aukce.

khjsnm



Informace

Ze sbírky zákonů

■ **ZÁKON ze dne 18. června 2015**, kterým se mění zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, Sbírka: 167/2015 | Částka: 68/2015

■ **ZÁKON ze dne 18. června 2015**, kterým se mění zákon č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů, Sbírka: 166/2015 | Částka: 68/2015

■ **ZÁKON ze dne 17. června 2015**, kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, Sbírka: 164/2015 | Částka: 68/2015

Realitní magazín ARK ČR

měsíčník

8/2015

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. Neprodejně.

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.

Zpráva České národní banky o finanční stabilitě 2014/2015

Dokončení části zprávy ČNB věnované trhu s nemovitostmi

- red -

Ceny rezidenčních nemovitostí budou nadále vykazovat tendenci k růstu

Směrování trhu nemovitostí v nadcházejících letech bude záviset především na makroekonomickém vývoji. V souladu se Základním scénářem lze do budoucna předpokládat poměrně mírné, ale zrychlující se nárůsty cen nemovitostí. V průběhu roku 2015 mohou ceny bytů meziročně růst o přibližně 4 %, v roce 2016 může růst mírně zrychlit až na přibližně 5 %. Globální uvolnění měnové podmínky a s nimi související honba za výnosem však mohou znamenat riziko výrazně rychlejšího růstu cen nemovitostí, než by odpovídalo předpokladům Základního scénáře. Rizika výrazně horšího makroekonomického vývoje jsou tradičně ilustrována Nepříznivým scénářem, při jehož naplnění by ceny bytů mohly na horizontu roku 2017 poklesnout až o 20 %.

Nová výstavba a investiční aktivita roste rovněž na trhu komerčních nemovitostí

V roce 2014 došlo k dalšímu zesílení investiční aktivity, když celkový objem realitních investic do komerčních nemovitostí narostl meziročně o 47 % na 2 mld. EUR.³³⁾ To je historicky třetí nejvyšší objem investic pohybující se 84 % nad dlouhodobým průměrem (Graf II.52). Nárůst investiční aktivity byl tažen především poptávkou zahraničních investorů, která je motivována velmi nízkými výnosy alternativních aktiv. Od konce roku 2013 sice poklesly výnosy komerčních nemovitostí na 5,3–7 %.³⁴⁾ ve stejné době ale výnos koše českých státních dluhopisů s průměrnou zbytkovou splatností 10 let činil pouze 0,5 %. Vzhledem k očekávanému vývoji měnové politiky ECB (část 2.1) lze přitom očekávat, že

zvýšená aktivita investorů do komerčních nemovitostí bude pokračovat i v budoucnu. Může dojít k tlaku na další pokles výnosů komerčních nemovitostí a k růstu jejich cen. Zesílení investiční aktivity v sektoru komerčních nemovitostí zároveň znamená nárůst jeho citlivosti na vývoj v zahraničí, obzvláště na případné změny v sentimentu zahraničních investorů. Oživení v investičním segmentu trhu a související oživení v segmentu nové výstavby přitom nemusí být v souladu s vývojem v nájemním segmentu. Ten závisí více na vývoji domácí ekonomiky a navíc může být negativně ovlivněn slabším kurzem koruny (většina smluv je uzavřena v eurech, zatímco příjmy nájemců jsou korunové).

Situace na trhu je odlišná podle typu komerčních nemovitostí

Vývoj v nájemním segmentu trhu je výrazně diferencovaný podle jednotlivých typů komerčních nemovitostí. Relativně nejméně příznivá situace je u kancelářských nemovitostí, kde i přes oživení poptávky po pronájmu (meziroční nárůst tzv. hrubé poptávky o 12 %) vedlo zesílení nové výstavby (meziroční nárůst o 90 %) ke zvýšení míry neobsazenosti meziročně o 2,2 p.b. na vysokých 15,3 % (Graf II.53).³⁵⁾ Vzhledem k očekávanému dalšímu nárůstu objemu nově dokončených kancelářských ploch v příštím roce o 22 % přitom bude míra neobsazenosti dále růst (dle předpovědi společnosti Jones Lang LaSalle až na 16,8 %). Zvýšená nová nabídka kancelářských ploch v tzv. prime segmentu kanceláří navíc vytlačuje obsazenost starších a méně kvalitních kancelářských projektů, které nejsou pokryty oficiálními statistikami. Vlastníci těchto projektů jsou pak často nuceni reagoval snížením

nájemného, což působí negativně na jejich finanční situaci. Oproti kancelářským nemovitostem je situace v oblasti logistických nemovitostí výrazně lepší. I když zde také dochází k poměrně rychlé výstavbě (meziroční nárůst objemu dokončených prostor o 31 %), nabídka je oproti ostatním typům komerčních nemovitostí flexibilnější a v současnosti je výstavba založena většinou na předpronájmech. Proto také trh logistických nemovitostí vykazuje nižší a stabilnější míru neobsazenosti, která v roce 2014 narostla

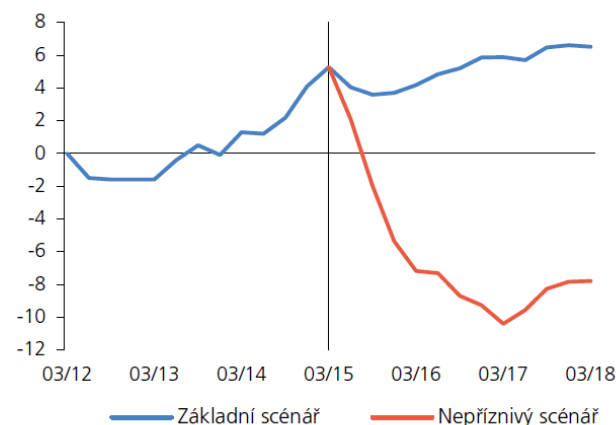
pouze mírně o 0,3 p.b. na 8,2 % (Graf II.53). Poměrně příznivá je také situace v oblasti maloobchodních nemovitostí, která těží z oživené spotřeby domácností. Vzhledem k relativně vysoké penetraci klesá nová výstavba (ta je oproti dlouhodobému průměru méně než poloviční; Graf II.52), zatímco poptávka po pronájmech roste. To se projevuje v tlacích na růst nájemného.

Poklesl podíl úvěrů v selhání v sektoru developerů

Celkově se zlepšené podmínky pro rezidenční i komerční developerské projekty³⁶⁾ odrazily v dalším mírném poklesu podílu úvěrů v selhání developerů meziročně o 0,9 p.b. (Graf II.54). Ten jen nyní obdobný jako pro celý sektor nefinančních podniků. Zároveň se oživení aktivity na nemovitostním trhu projevilo nárůstem nových úvěrů developerským společnostem meziročně o 24 %, ke kterému došlo po pěti letech poklesů. Objem nových úvěrů však zůstává až pětinasobně nižší, než tomu bylo před vypuknutím finanční krize. Významná část obnovené aktivity developerů je tak financována buď z jejich vlastních zdrojů, nebo ze zahraničí. Další část výstavby také bývá developeri úvěrována až těsně před dokončením. K rizikovým tendencím v sektoru developerů patří další nárůst podílu úvěrů v cizí měně (podíl na celkových úvěrech ke konci roku 2014 meziročně vzrostl o 7 p.b. na 45 %). Navzdory přirozenému zajištění těchto úvěrů (většina transakcí na trhu je prováděna v eurech) se developeri stávají citlivějšími na vývoj měnového kurzu, protože situace nájemníků, na které je kurzové riziko přeneseno, závisí primárně na vývoji domácí ekonomiky. Rizikem je také dlouhodobý růst expozice a koncentrace portfolií bank vůči odvětví „činnost v oblasti nemovitostí“.³⁷⁾

Zdroj: www.cnb.cz

GRAF II.52 Plánovaná nabídka a realizovaná poptávka na trhu komerčních nemovitostí (v %)



Pramen: ČSÚ, výpočty ČNB

- 33 Do objemu realitních investic se počítají jak transakce s nově dokončenými komerčními nemovitostmi, tak transakce s nemovitostmi dokončenými již v minulosti. Investiční segment trhu určuje cenu a požadovaný výnos komerčních nemovitostí, čímž ovlivňuje segment nové výstavby. V nájemním segmentu trhu je pak určeno nájemné a objem pronájmů, který v kombinaci s objemem nově dokončených ploch určuje míru neobsazenosti. Podrobnější popis trhu viz tematický článek Kancelářské nemovitosti v zemích střední Evropy v ZFS 2013/2014.
- 34 Mezi koncem roku 2013 a prvním čtvrtletím 2015 poklesly výnosy z investic do obchodních nemovitostí o 1 p.b. na 5,3 % a do logistických nemovitostí o 0,5 p.b. na 7 %. Výnosy z investic do kancelářských nemovitostí zůstaly na 6 %
- 35 Tato hodnota je relativně vysoká i ve srovnání s hlavními městy ve středoevropském regionu. V Berlíně činila ke konci roku míra neobsazenosti 7,7 %, v Bratislavě 11,2 %, ve Varšavě i v Bukurešti pak 13,3 %. Pouze v Budapešti byla míra neobsazenosti oproti Praze vyšší (16,2 %), meziročně však klesla o 1,1 p.b. (vše údaje podle Jones Lang LaSalle).
- 36 Objem úvěrů v selhání i nově poskytnutých úvěrů je možné hodnotit jen v souhrnu pro developery aktivní v oblasti rezidenčních a komerčních nemovitostí. Jen málo společností totiž poskytuje informaci o oblasti činnosti v podrobném členění.
- 37 Podrobněji viz tematický článek Odvětvová koncentrace úvěrového portfolia a její implikace pro kapitálové požadavky v této Zprávě.

Kalendář akcí na druhé pololetí 2015

září			říjen		listopad		prosinec	
ne				1				
po				2				
út	1			3	Realitní makléř od A do Z	1	Nájem bytů...	
st	2	Obchod s nemovitostmi Brno		4	Realitní makléř od A do Z	2	Stavební minimum	
čt	3	Obchod s nemovitostmi Brno	1	Realitní makléř od A do Z	5		3	Katastr nemovitostí
pá	4	Obchod s nemovitostmi Brno	2		6		4	
so	5		3		7		5	
ne	6		4		8		6	
po	7		5	Region Praha a střední Čechy	9	Realitní kongres 2015	7	
út	8	Obchod s nemovitostmi Brno	6	Realitní makléř od A do Z Region Královéhradecký a Pardubický	10	Základy realitního byznysu	8	
st	9	Obchod s nemovitostmi Brno	7	Realitní makléř od A do Z Region Ústecký a Liberecký	11	Základy realitního byznysu	9	
čt	10	Obchod s nemovitostmi Brno	8	Videoprohlídky pro makléře Region Plzeňský a Karlovarský	12	Asociační rada	10	Očekávaný vývoj realitního trhu a developerských projektů
pá	11		9		13		11	
so	12		10		14		12	
ne	13		11		15		13	
po	14		12	Region Jihočeský	16		14	
út	15	Obchod s nemovitostmi Brno FOR ARCH Letňany	13	Realitní makléř od A do Z	17		15	
st	16	Obchod s nemovitostmi Brno FOR ARCH Letňany	14	Realitní makléř od A do Z	18		16	
čt	17	Obchod s nemovitostmi Brno FOR ARCH Letňany	15	Dozorčí rada	19	Dozorčí rada	17	
pá	18	Obchod s nemovitostmi Brno FOR ARCH Letňany	16		20		18	
so	19	FOR ARCH Letňany	17		21		19	
ne	20		18		22		20	
po	21		19		23		21	
út	22	Realitní makléř od A do Z	20	Realitní makléř od A do Z Region Jihomoravský Region Vysočina	24	Výkon správy nemovitostí	22	
st	23	Realitní makléř od A do Z	21	Realitní makléř od A do Z Region Olomoucký a Zlínský	25	Výkon správy nemovitostí Kurz CIPS	23	
čt	24	Asociační rada	22	region Moravskoslezský	26	Výkon správy nemovitostí Kurz CIPS	24	
pá	25		23		27	NARKS kongres Slovensko Kurz CIPS	25	
so	26		24		28	Kurz CIPS	26	
ne	27		25		29	Kurz CIPS	27	
po	28		26		30		28	
út	29	Kurz Daně	27				29	
st	30	Realitní makléř od A do Z	28				30	
čt			29				31	
pá			30					Legenda:
so			31					Kurzy
								Výstavy a konference
								Regiony a jednání AR a DR

Poznámka: Kalendář zpracován ke dni 3. 8. 2015, změny vyhrazeny, sledujte aktuální kalendář na www.arkcr.cz