

REALITNÍ MAGAZÍN



ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘŮ
ČESKÉ REPUBLIKY

Slovo prezidenta ARK ČR

Vážení čtenáři, stalo se tradicí, že podzimní dny jsou nabity akcemi všeho druhu. Jako bychom chtěli dohnat vše, co jsme ve volnějším tempu prázdnin neučinili. I v našem realitním světě se koná mnoho akcí a na scéně se zabýdly dva realitní kongresy či konference. Brněnský a ten pražský. Ti z Vás, kteří působí na trhu s nemovitostmi dlouhá léta mají možnost srovnávat a hodnotit organizátory, kvalitu programů, péči o vás, tedy klienty kongresů i životnost podobných akcí. Proč zmiňuji životnost? Za pětadvaceti letou novodobou historií našeho podnikání bylo organizátorů různých akcí, konferencí a kongresů mnoho. Podobně tomu tak bylo a je i s různými realitními profesními i obchodními uskupeními. Někteří existují stále, někteří zmizeli a noví vznikají.

Těší mne a věřím, že i všechny členy naší asociace, že ARK ČR je více než dvacet let účastna na všech důležitých akcích tohoto typu a vždy hrála důstojnou roli. Které uskupení či profesní sdružení se může takovou historií pochlubit. Je to vizitka její stability, je to potvrzení toho, že pro její členy má smysl v takovém uskupení být a společně ho financovat. Nemáme žádného mecenáše, který se za financováním ARK skrývá, nepobíráme žádné dotace a přesto se nám daří každoročně sestavit rozpočet a poskytovat svým členům jistý servis. Určitě to není takové, jak bychom si přáli, ale stále máme dost lidí, kteří jsou ochotni pro spolek pracovat a pracovat i bez nároku na odměnu. V tom vidím velkou sílu našeho spolku.

Jedním z našich dlouhodobých a hlavních cílů je neustále pracovat na kultivaci našeho obchodního prostředí, chránit zájmy realitních zprostředkovatelů a činit vše pro prohloubení důvěry spotřebitele v nás. Pouze spokojený klient nám plodí pozitivní reference a umožní vydělávat peníze. Na těchto principech vznikla i naše asociace. Mohu si dovolit hodnotit historický vývoj, kdy se od vzájemné nevraživosti konkurujících si firem přešlo k vzájemnému respektu a spolupráci konkurujících si firem. S reformující se společností v devadesátých letech a přiblížením se vyspělým společenstvem přicházejí na náš trh společnosti známé ze zahraničí a vznikají i nové, tzv. tuzemské subjekty. Tak to bylo, je a bude. Co vidím jako důležité je to, že roste počet subjektů, které mají zájem o to, v jakém prostředí se pohybujeme a že jednoznačným a prioritním cílem není vydělat peníze bez ohledu na to, jak to vnímá spotřebitel. V mezidobí mezi posledními kongresy se v této souvislosti odehrála spousta událostí. Byl připraven návrh věcného záměru zákona o realitních zprostředkovatelích, který byl předložen legislativní radě vlády, proběhla i různá jednání o spolupráci mezi naší asociací a dalšími uskupeními, firmami či tzv. sítěmi. V oblasti spolupráce s dalšími realitními profesními uskupeními však zřejmě stále panuje jistá revnivost a ješitnost a tak např. i po vzájemně deklarované ochotě spolupracovat a třeba i zfúzovat se subjekty, ironicky řečeno, v zájmu profese odmíčely. Takový je život a o život nejde.

Nás těší, že počet našich členů se rozrůstá



a získáváme stále reprezentativnější pozici na trhu. Nejsem velkým příznivcem dělení trhu na velké a malé hráče. Velké akciové společnosti či sítě jsou však z tohoto úhlu pohledu zajímavé tím, že mohou vidět dál, než je horizont podnikatelského života jednotlivce a tak některé cíle a hodnoty mohou vyznávat a razit v dlouhodobém časovém horizontu. Nás těší, že se naše řady rozrostly v letošním roce o členy jako je společnost Maxima, NEXT či RE/MAX. Vnímáme to jako projevení zájmu společně s dalšími dlouhodobě sdílet a rozvíjet hodnoty, které prospívají trhu a spotřebiteli. Jsme tak rádi, že můžeme být mimo jiné i čestným partnerem, poskytujícím záštitu Realitního kongresu 2015, který může pomoci tyto hodnoty spoluvytvářet.

Ing. Jaroslav Novotný
prezident ARK ČR

Profesní vzdělávání

Katastr nemovitostí pro realitní praxi

Termín: 3. 12. 2015 (9-16 hod.)

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

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

Bližší info a přihláška na webu ARK ČR

Komunikace s klienty v realitním obchodu

Základem úspěšného prodeje je porozumění klientovi a přesvědčivá komunikace s ním.

Cílem semináře je seznámit účastníky s principy a technikami efektivního jednání realitního makléře s klienty včetně praktického nácviku komunikace.

Termín: 8. 12. 2015 (9 – 12 a 13 – 16 hod.)

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

Kurz vede: PhDr. Martin Cipro, psycholog

Bližší info a přihláška na webu ARK ČR

Stanovení pojmů běžná údržba a drobné opravy v nájemních bytech

Nařízení vlády ze dne 26.10.2015 navazuje na nový občanský zákoník a vymezuje pojmy běžná údržba a drobné opravy bytu, které provádí a hradí nájemce bytu.

Běžnou údržbou se podle schváleného nařízení rozumí „udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení, které se provádí obvykle při delším užívání. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně krytin, obkladů stěn a čištění zanesených vodovodních odpadů až ke svislým rozvodům.“

Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.

Podle Ministerstva pro místní rozvoj není vyloučeno, aby si pronajímatel (majitel) a nájemce (nájemník) sjednali menší rozsah těchto povinností, než stanoví nařízení vlády, případně se dohodli, že se nájemce nebude na údržbě a drobných opravách podílet vůbec. Nelze si však dohodnout větší rozsah povinností.

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují např. tyto opravy a výměny: opravy podlahových krytin, částí dveří a oken, výměny zámků, opravy a výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů televizního vysílání, dále pak opravy a výměny bytových měřidel pro rozdělování nákladů na vytápění

a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody. Do výčtu patří také opravy vodovodních baterií, sprch, ohřivačů vody, umyvadel, van, dřezů apod. Celý výčet je uveden v § 4) tohoto nařízení vlády.

Kromě konkrétně vyjmenovaných činností

se do drobných oprav počítají i další, pokud náklad na jednu opravu nepřesáhne tisíc korun.

Důležitým ustanovením je **finanční limit**, který je stanoven maximální částkou 100Kč/m² podlahového plochy bytu za kalendářní rok.

- red -



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](#)

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](#)

Limity smluvní svobody pronajímatele bytu

Nájemní vztahy se dotýkají značného počtu osob. Jen malá část ze zúčastněných stran si je však skutečně vědoma svých práv a povinností. Pronajímatelé jsou těmi, kteří se nachází ve výhodnější pozici, a to zejména ve velkých městech s ohledem na velkou poptávku po nájemním bydlení, když mohou „mocensky“ ovlivňovat obsah nájemní smlouvy. Nájemce mnohdy z neznalosti svých práv přistoupí na zdánlivě nevýhodné podmínky či od dalšího jednání raději ustoupí z důvodu podmínek nastavených pronajímatelem. V určitém smyslu se tedy v praxi uplatňuje pravidlo *litterascriptamanet*, a to přinejmenším ve fázi jednání o obsahu nájemní smlouvy. Jen málokdo si je však vědom právních důsledků spojených s určitými ujednáními a limitů smluvní svobody pronajímatele bytu, a to jak na straně nájemců, tak i pronajímatelů.

Jistota

Zcela běžně využívaným institutem ze strany pronajímatelů je jistota, někdy též nesprávně označovaná jako kauce. Jistota slouží pronajímatelům jako pojistka pro případ neplacení nájemného či například v případě vzniku škody na majetku pronajímatele. V takovém případě si může pronajímatel započíst, co mu nájemce z nájmu dluží. S jistotou může pronajímatel nakládat volně; na rozdíl od předchozí právní úpravy, kdy mohla být částka čerpána pouze z popsáných důvodů a musela být oddělena od vlastnictví pronajímatele.

Problematická možnost čerpání jistoty není zákonem komplexně upravena. Jedna z otázek tedy je, kdy je možno jistotu čerpat. Přihlédneme-li k účelu a funkci jistoty, nic nebrání tomu připustit, aby celá jistota či její část byla čerpána již v průběhu trvání nájmu, tedy ne až v den jeho skončení. Jistota se stane součástí vlastnictví pronajímatele (smísí se s ostatními jeho prostředky), a tedy v případě vynaložení prostředků pronajímatele z důvodu vzniku škody na předmětu nájmu dojde případně i ke snížení výše jistoty (sníží se majetek pronajímatele, kterého je jistota součástí). Pronajímatel ovšem skutečně započtení provede až při skončení nájmu, kdy nájemci vzniká právo na vrácení jistoty. Smluvním stranám ovšem nic nebrání, aby byly například škody vzniklé na předmětu nájmu v průběhu trvání závazkového vztahu uhrazeny i jinak než „odčerpáním“ jistoty.

Vysoká jistota se nemusí vyplatit!

Zatímco podle dřívější právní úpravy bylo možné sjednat výši jistoty do výše maximálně trojnásobku měsíčního nájemného, dnes je právní úprava k pronajímatelům v tomto smyslu shovívavější a umožňuje jim sjednat jistotu až do výše šestnásobku nájemného. K ujednání, kterým by byla sjednána jistota vyšší, by se nepřihlíželo. Poskytl-li by přesto nájemce takto sjednanou jistotu, jednalo by se ze strany pronajímatele o bezdůvodné obohacení (k poskytování takto vysoké jistoty však prakticky nedochází). Na první pohled se tedy jedná o úpravu příznivější a shovívavější pro pronajímatele, a tedy změnu občanskoprávní

úpravy v rozporu s akcentem na ochranu slabší strany (nájemce), která prostupuje celým občanským zákoníkem.

Zásadním ustanovením ve prospěch nájemce je však úročení jistoty poskytnuté pronajímateli. Tuto skutečnost pronajímatelé zpravidla neberou na zřetel (ať již úmyslně nebo z neznalosti zákona). Přestože se mohou smluvní strany na výši těchto úroků domluvit, je nutné vzít na vědomí, že ustanovení o jistotě je kogentní, a úroky proto musí být poskytnuty „alespoň ve výši zákonné sazby“. Nájemci přitom vzniká právo na úroky z poskytnuté jistoty ode dne, kdy jistotu poskytl pronajímateli (nejčastěji ode dne uzavření nájemní smlouvy).

Na co už pronajímatelé nepamatují?

Ačkoliv tedy pronajímatelé mohou požadovat poskytnutí vyšší jistoty, mnohdy si již neuvědomují, že jsou ze strany nájemců de facto úvěrováni, za což jim musí poskytnout úplatu v podobě úroků. V případě, že by byla sjednána výše úroků nižší, než připouští zákon, nepřihlíží se k tomu. Nájemci by pak náležely úroky alespoň ve výši zákonné sazby.

Co je ale myšleno zákonnou výší? V obecné rovině lze uvažovat o úrocích obvykle požadovaných za úvěry, které poskytují banky,¹ nebo o využití analogie k výpočtu úroků z prodlení podle nařízení vlády č. 351/2013 Sb.² Vzhledem k tomu, že však zákon výslovně počítá se způsobem výpočtu úroků, není na místě využití analogie k výpočtu úroků z prodlení. Z poskytnuté jistoty má proto nájemce právo na úroky obvykle požadované za úvěry, které poskytují banky v místě bydliště pronajímatele v době uzavření smlouvy, resp. ujednání o jistotě (v případě, že je sjednáno mimo nájemní smlouvu). Vzhledem k zákonné formulaci by se mělo v podstatě jednat o průměr takových úrokových sazeb. V případě posouzení obvyklosti je navíc třeba vycházet z úroků z úvěrů, které nejsou účelově vázány. Takové úroky jsou sice vyšší než úroky z účelově vázaných úvěrů, nicméně i pronajímateli je umožněna volná dispozice s jistotou; svou povahou si proto jsou nejbližší.

Požaduje-li pronajímatel po nájemci vyso-

kou jistotu, zpravidla si neuvědomuje, že se tím zavazuje k povinnosti vyplatit po skončení nájmu nájemci vyšší částku, než je obdržená jistota. Čím vyšší jistota, tím i vyšší úroky. Jedná se o typický akcesorický vztah, kdy je jistota závislá na trvání hlavního závazku – nájemní smlouvě.

Lze zaznamenat i právní názory nabízející alternativu k výše uvedenému postupu v podobě striktně stanovené minimální výše úročení jistoty.³ V zásadě přitom vychází z toho, že zavázal-li se pronajímatel s jistotou nenakládat a uložit ji například na zvláštním účtu, poskytuje nájemci určitou výhodu spočívající v zajištění ochrany jistoty, když se tím vylučuje volná dispozice pronajímatele s prostředky. Za těchto okolností dochází k závěru, že je přípustné ujednání stanovující nižší úroky, když uvedené odchýlení se od zákonné úpravy není v neprospěch nájemce (získává tím jinou výhodu v podobě ochrany jistoty). S tímto názorem však nelze zcela souhlasit. Ačkoliv v určitých případech může být uvedená ochrana jistoty skutečně výhodou pro nájemce (i přes nižší úročení), bude se převážně jednat o ujednání v neprospěch nájemce. Pronajímatel totiž bude ve většině případů vlastníkem nemovitosti disponující určitými prostředky a nájemce jako takový nebude zpravidla čelit např. riziku platební neschopnosti pronajímatele, v důsledku níž by tento neměl prostředky na vrácení jistoty. K uvedenému řešení by proto mělo být přistupováno individuálně, když nabízené řešení bude aplikovatelné spíše výjimečně. Nelze však vyloučit dokonce ani argumentaci ještě striktnější. Posuzované ustanovení je jednostranně kogentní – lze se od něj odchýlit jen ve prospěch nájemce. Proto může být sjednaný úrok jediné vyšší. V opačném (krajním) případě by totiž bylo možné připustit třeba i výklad, že rozšíření výpovědních důvodů nájemce bylo učiněno jako „protihodnota“ nižších úroků z jistoty apod. Takový výklad by samozřejmě nemohl obstát, a proto je i v případě výše nabízené alternativy nutné počítat s tím, že ze strany soudů nebude takový postup aprobován.

Smluvní pokuty

V současné době se lze setkat i s pronajímateli, kteří vážou vrácení jistoty na určité podmínky. Jednou z takových podmínek je například povinná doba trvání nájmu. Pronajímatel tedy například v nájemní smlouvě stanoví, že jistota bude nájemci vrácena pouze v případě, že nájemní smlouva bude trvat dva roky. V případě, že nájemce ukončí nájemní smlouvu předčasně (a to i ze zákonných důvodů), pronajímatel odmítá jistotu vrátit. Z dikce zákona je nepochybné, že zákonodárce neváže vrácení jistoty na jinou skutečnost, než skončení nájmu. Nehovoří pak už o důvodu tohoto ukončení. Vzhledem k tomu, že občanský záko-

Pokračování na str. 5

Limity smluvní svobody pronajímatele bytu

Pokračování ze str. 4

ník primárně cílí na ochranu slabší strany, tedy nájemce, má pronajímatel povinnost vrátit jistotu bez dalšího.

Výše zmíněná situace by mohla být také posouzena z jiného pohledu. Nedodržení délky nájemního vztahu by mohlo být pronajímatelem vnímáno jako porušení povinnosti a nevrácení jistoty pak v podstatě jako sankce - smluvní pokuta ve výši poskytnuté jistoty. V první řadě by mohlo být namítnuto, že ukončení smlouvy (odstoupení) je právo smluvní strany, které nemůže být smluvní straně odpíráno. Navíc je třeba zcela striktně odmítnout nastíněné pojetí i z dalšího důvodu. Právní úprava zcela odmítá ujednání ukládající nájemci povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu. K takovému ujednání se nepřihlíží a hledí se na něj, jako by neexistovalo. V této souvislosti je zapotřebí zdůraznit, že se jedná o kogentní ustanovení, od kterého se není možné odchýlit ani dohodou stran. Taková povinnost nemůže vzniknout a nemůže být tedy pro nájemce závazná; jednalo by se o ujednání nicotné.

Naopak je-li smluvní pokuta sjednána ve prospěch nájemce, bude takové ujednání přípustné. Tedy nic nebrání platně dohodnout smluvní pokutu pro případ porušení některých povinností pronajímatelem.

Ačkoliv je smluvní pokuta v naznačeném smyslu zapovězena, obdobou „smluvní pokuty“ je pokuta, se kterou počítá zvláštní zákon č. 67/2013 Sb.⁴ Ten ve svém ustanovení § 13 uvádí, že „*Jestliže poskytovatel nebo příjemce služeb nesplní svoji povinnost upravenou tímto zákonem ve stanovené lhůtě, je povinen zaplatit druhé straně pokutu ve výši 100 Kč za každý započatý den prodlení, ledaže by splnění povinnosti v této lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé smluvní strany.*“ Dá se tedy shrnout, že na rozdíl od „smluvní pokuty“ je pokuta přípustná, ale pouze na základě zvláštního zákona a v zákonné výši.

Kumulace sankcí

S ohledem na výše uvedené není na první pohled již nutné řešit mnohdy nejasné situace týkající se souběhu sankcí v případě porušení povinnosti nájemce v podobě řádného a včasného placení nájemného. Situace byla judikována tak, že smluvní pokuta a poplatek z prodlení za toto porušení smlouvy vedle sebe neobstojí.⁵ Není však zřejmé, zda se nebude jednat o kumulaci sankcí i v případě uplatnění poplatku z prodlení a úroku z prodlení.⁶

Poplatek z prodlení, jak byl znám dříve, není upraven přímo občanským zákoníkem. Po kodifikaci soukromého práva je tento institut upraven zákonem č. 67/2013 Sb. Tento zákon

je však s účinností od 1. 1. 2016 novelizován zákonem č. 104/2015 Sb., přičemž poplatek z prodlení bude vypuštěn. Do té doby však stojí poplatek z prodlení vedle dalších sankcí.

Zákon č. 67/2013 Sb. připouští sankci ve formě poplatku z prodlení při prodlení s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů v domě s byty. Na první pohled se nabízí, že poplatek z prodlení lze aplikovat nikoliv na nájem, který se podrobuje režimu občanského zákoníku (a v případě prodlení na něj tedy dopadá úrok z prodlení), ale pouze na další poplatky spojené s užíváním bytu. Tato úvaha může ovšem fungovat pouze v případě, že nájemné je od ostatních poplatků oddělené. V případě, že je nájem s poplatky spojen do paušální částky, vzniká prostor pro právní nejistotu ohledně toho, zda lze v případě prodlení s placením částky aplikovat úrok z prodlení nebo poplatek z prodlení. Ačkoliv dřívější právní úprava počítala s kolizí těchto důsledků prodlení,⁷ současná úprava tak již nečiní. Z postupu zákonodárce je zřejmé jeho vůle tuto situaci řešit, a proto se rozhodl pro příště vypustit poplatek z prodlení z právní úpravy.

Lze si jen obtížně představit, že by mohly obstát obě sankce vedle sebe (tedy použití jak úroku z prodlení, tak poplatku z prodlení). Takové jednání by bylo považováno za rozporné s dobrými mravy, neboť je nepřípustné, aby smluvní strana byla za porušení téže povinnosti sankcionována několika způsoby zároveň. Jakou sankci tedy uplatnit?

Určitým vodítkem by mohl být sám zákon č. 67/2013 Sb. Ten totiž, na rozdíl od občanského zákoníku, počítá s možností paušální částky, ve které je zahrnut nejen nájem, ale i další poplatky. Zákon upravující poplatky z prodlení je tak třeba vnímat jako lex specialis k obecné úpravě úroků z prodlení podle občanského zákoníku. V případě, že se tedy pronajímatel podrobí režimu tohoto zvláštního zákona, když se rozhodne uložit nájemci povinnost platit paušální částku, podrobí se zároveň i úpravě za prodlení s placením takové částky ve formě poplatku z prodlení. Nastíněná situace by tak mohla být jistým východiskem pro překlenutí přechodného období do zrušení poplatku z prodlení.

Výhrada souhlasu s chováním zvířete

V inzerci lze nalézt celou řadu nabídek, které kategoricky odmítají pobyt zvířete, nejčastěji psa, v bytě. Zákon však jednoznačně stanoví, že nájemce má právo chovat v bytě zvíře. Toto právo je vázáno jen na podmínku, že chov takového zvířete nepůsobí pronajímateli či ostatním obyvatelům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Je nepochybné, že toto omezení cílí na extrémní případy chovu nestandardních zvířat v bytě. Jen těžko si lze ale

představit objektivní důvod nemožnosti chovu psa v bytě. Ani takový požadavek, resp. omezení vyhrazené pronajímatelem tedy zpravidla není v souladu se zákonem.

Závěr

Tento článek si neklade za cíl osvětu nájemců, aby snad mohly brojit proti „útisku“ ze strany pronajímatelů. Účelem je nastínění těch nejfrekventovanějších ujednání objevujících se v nájemních smlouvách a důsledků s nimi spojenými. Mnohdy si totiž ani pronajímatelé nemusí uvědomit, že smluvní svoboda má v nájemních vztazích četné limity. Při uplatňování nároků, zejména pak soudně, je proto na místě důsledné posouzení, zda je nárok vůbec po právu.

Mgr. Jiří Duba, advokát

Mgr. Nikola Antlová, advokátní koncipient

CÍSAŘ, ČEŠKA, SMUTNÝ s.r.o.

advokátní kancelář

Příspěvek byl původně uveřejněn na

www.epravo.cz.



- 1 Ustanovení § 1802 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zní: „Mají-li být plněny úroky a není-li jejich výše ujednána, platí dlužník úroky ve výši stanovené právním předpisem. Nejsou-li úroky takto stanoveny, platí, platí dlužník obvyklé úroky požadované za úvěry, které poskytují banky v místě bydliště nebo sídla dlužníka v době uzavření smlouvy.“
- 2 Nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob.
- 3 HULMÁK a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014), Komentář. Praha: C. H. Beck, 2014.
- 4 Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v platném znění.
- 5 Např. Rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 6. 9. 2011, sp. zn. 11 Co 328/2011.
- 6 Ke dvojkejnosti více Důvodová zpráva k zákonu č. 104/2015 Sb.
- 7 Souběh úroku z prodlení a poplatku z prodlení řešil dříve § 517 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, který stanovil, že úroky z prodlení dlužník platí v případě, není-li se povinen platit poplatek z prodlení.

Technické zhodnocení staveb

(pokračování z předchozího čísla RM)

V předcházejícím textu jsme řešili pojem opravy a technického zhodnocení. Probrali jsme v teoretické rovině, jak se při technickém zhodnocení postupuje u vlastníka.

Zmíňme se krátce o technickém zhodnocení stavby v případě více podílových **spoluvlastníků**. Podle § 29 odst. 5 zákona o daních z příjmů („ZDP“) hodnota technického zhodnocení provedeného na hmotném majetku ve spoluvlastnictví se u jednotlivých spoluvlastníků určí podle jejich spoluvlastnického podílu. Technické zhodnocení se tedy rozdělí podle spoluvlastnických podílů a každý spoluvlastník si zvýší ocenění svého podílu. A to bez ohledu na to, zda se na úhradě podíleli všichni spoluvlastníci. Je to logické, každý ze spoluvlastníků si odděleně eviduje svůj spoluvlastnický podíl.

Technické zhodnocení nemusí vynaložit vždy jen vlastník. Nemusí mít dostatek finančních prostředků nebo změny stavby ani nejsou v jeho zájmu. Technické zhodnocení v podobě různých vestaveb apod. bude často pouze v zájmu **nájemce** a jeho zákazníků.

Podle § 2220 občanského zákoníku má nájemce právo provést změnu věci jen s předchozím souhlasem pronajímatele. Obecně platí, byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formu. Změnu věci provádí nájemce na svůj náklad.



Podle ustanovení § 28 odst. 3 ZDP technické zhodnocení pronajatého hmotného majetku, jsou-li hrazené nájemcem, může na základě písemné smlouvy odpisovat nájemce, pokud není vstupní cena u vlastníka hmotného majetku zvýšena o tyto výdaje. Nájemce u staveb bude postupovat takto:

1. Získá souhlas vlastníka se zásahy do jeho majetku. Není přece možné dělat díry do zdi jiné osoby bez jejího souhlasu!
2. Získá souhlas s odpisováním od vlastníka. Souhlas musí mít podobu písemné smlouvy (dodatek nájemní smlouvy, samostatná smlouva). Vzor je uveden dále.
3. Zjistí, do jaké odpisové skupiny patří pronajímáný majetek.
4. Zvolí způsob daňového odpisování. S ohledem na dlouhou dobu odpisování staveb lze doporučit jediný postup – zrychlené odpisování.

Příklad smlouvy

Smlouva o odpisování technického zhodnocení

.....
(dále jen „vlastník“) na straně jedné
a

.....
(dále jen „nájemce“) na straně druhé

uzavírají tuto smlouvu o odpisování technického zhodnocení.

1. Vlastník a nájemce jsou smluvní strany nájemní smlouvy ze dne ...
2. Nájemce se souhlasem vlastníka provedl a hradí (uhradil) stavební úpravy / přístavbu /

nástavbu / rekonstrukci / modernizaci najatých prostor.

3. Vlastník souhlasí s tím, aby uvedené výdaje (technické zhodnocení) odpisoval nájemce.

4. Vlastník prohlašuje, že o uvedené výdaje (technické zhodnocení) nezvýší ocenění pronajímáného majetku.

jímaného majetku.

5. Vlastník prohlašuje, že pronajímáný majetek je pro účely odpisování podle zákona o daních z příjmů zařazen do odpisové skupiny 5 (6).

Kde, dne ...
Podpisy

Podle výkladu GFŘ v Pokynu D-22 **nemůže daňově odpisovat technické zhodnocení podnájemce!** Tato dlouhodobě diskutovaná otázka a dlouhodobě odmítavé stanovisko finanční správy k možnosti odpisování technického zhodnocení hrazeného podnájemcem je o to nepříjemnější, že řada nájemních smluv jsou vlastně smlouvy podnájemní.

Nájemce může technickým zhodnocením nebo opravou hradit nájemné. Zde funguje jiný režim. V podstatě se jedná o hrazení nájemného nepeněžní formou, pracemi. Na jedné straně se jedná o nájemné, které má získat vlastník, na druhé straně o úplatu za provedené technické zhodnocení, kterou má získat nájemce. V důsledku půjde o zápočet vzájemných pohledávek, přesněji o zápočet pohledávky z titulu technického zhodnocení nebo opravy na nájemné v budoucnu. Účtováno bude odděleně o nájmu (u účetní jednotky v časovém rozlišení, u ostatních poplatníků půjde o nájemné hrazené nebo přijaté dopředu) a na druhé straně o opravě nebo o technickém zhodnocení stavby. Samostatně se bude řešit také DPH. Nájem mezi plátcí daně může být za stanovených podmínek (zákon o DPH § 56a) zdaňován, technické zhodnocení nebo oprava přeúčtovaná plátcem podléhá odvodu DPH.

Problémy často nastávají, když nájem skončí. V zásadě se z pohledu našeho tématu dájí očekávat tři základní podoby ukončení nájmu a případně další komplikovanější situace.

1. **Nájemce musí najaté prostory uvést do původního stavu**, v jakém je převzal k užívání

U vlastníka se z daňového pohledu nic neděje. Ani podle daně z příjmů, ani podle DPH.

Nájemce musí vynaložit určité finanční prostředky na likvidaci stavebních úprav, tyto výdaje jsou daňovým nákladem (výdajem). I neodepsaná část technického zhodnocení (zůstatková cena) je daňovým výdajem, a to jednorázovým. Z daňového pohledu se jedná o likvidaci hmotného majetku.

Nájemce vlastníkovu nic nepřeučtovává, proto zde DPH nefiguruje.

2. **Nájemce může ponechat věcnou podobu technického zhodnocení a obdržet** podle smlouvy za ni náhradu od vlastníka

V tomto případě se u vlastníka posuzuje výše potenciálního nepeněžního příjmu. ZDP stanoví v § 23 odst. 6, že ve výši rozdílu mezi znaleckým oceněním změn stavby a náhradou od vlastníka vzniká vlastníkovu jednorázový zdanitelný příjem. Znalecké

Pokračování na str. 7

Technické zhodnocení staveb

Pokračování ze str. 6

ocenění může být nahrazeno „umělým“ výpočtem zůstatkové ceny při rovnoměrném odpisování technického zhodnocení. Následně si může vlastník ocenění majetku zvýšit o zdaněný nepeněžní příjem a odpisovat z takto zvýšené ceny. Za 30 nebo 50 let se mu vše „vrátí“.

U nájemce sníží základ daně z příjmů neodepsaná část technického zhodnocení (zůstatková cena), ale jen do výše náhrady od vlastníka. Zbytek vlastně hradí nájemce ze zisku po zdanění, z čistých peněz. Úpravu najdeme v § 24 odst. 2 písm. tb) ZDP.

Přeúčtování smluvní částky náhrady za technické zhodnocení podléhá základní sazbě DPH (21 %).

3. Nájemce může ponechat věcnou podobu technického zhodnocení, ale neobdrží žádnou náhradu od vlastníka

I v tomto případě se u vlastníka posuzuje výše potenciálního nepeněžního příjmu. Stanoví se stejným způsobem jako v předcházející variantě.

U nájemce se základ daně z příjmů nesníží o nic, protože chybí jakákoliv náhrada. Neodepsaný zbytek technického zhodnocení tedy hradí nájemce ze zisku po zdanění.

Podle převažujícího, i když nejednotného,

názoru zde DPH nefiguruje.

Samozřejmě mohou vznikat další komplikovanější situace. Například:

4. Nájemce obdrží náhradu, ale ne od vlastníka, ale od nového nájemce, který v nájmu pokračuje. Je to jakási variace na výše uvedený postup ad 2).

Jedná se o postoupení smlouvy (například z mateřské společnosti na dceřinou), nový nájemce (postupník) vstupuje do existujícího smluvního vztahu náhradou za stávajícího nájemce (postupitele).

U vlastníka nevzniká nepeněžní příjem.

U prvního nájemce (postupitele) sníží základ daně z příjmů neodepsaná část technického zhodnocení (zůstatková cena) do výše náhrady od postupníka. Postupník pak odpisuje dále technické zhodnocení.

Přeúčtování smluvní částky náhrady za technické zhodnocení podléhá základní sazbě DPH (21 %).

5. Nájemce ukončí nájem, obdrží náhradu, ale ne od vlastníka, ale od nového nájemce. Nejedná se o postoupení stávající smlouvy na nového nájemce, dochází k ukončení smlouvy a k uzavření nové nájemní smlouvy s novým nájemcem.

Z pohledu vlastníka i dosavadního nájemce jedná o variantu ad 3). Navíc je třeba vyřešit, jaký je vzájemný právní vztah mezi dosavad-

ním a novým nájemcem a řešit jeho daňové důsledky podle ZDP i zákona o DPH.

6. Nájemce má předmět nájmu uvést do původního stavu, ale neučiní tak.

Pak záleží na to, co udělá vlastník. Pokud tento stav akceptuje, dostáváme do situace ad 3). Pokud naopak na své náklady odstraní například vestavěné příčky a zazdí zbytečné otvory ve zdech, bude nejspíše požadovat náhradu na nájemci ve výši vynaložených výdajů.

Opět se odvoláme na § 2220 občanského zákoníku: Dojde-li změnou věci k jejímu zhodnocení, pronajímatel se s nájemcem při skončení nájmu vyrovná podle míry zhodnocení. Právníci dodávají: Pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

Vzniká-li tedy povinnost vlastníka k úhradě nájemci, musí se situace nejdříve vyřešit po právní stránce a následně celý smluvní vztah zaúčtovat a daňově posoudit.

Dosud jsme předpokládali, že zásahy do majetku vlastníka byly s jeho souhlasem. Podle § 2220 občanského zákoníku provede-li nájemce změnu věci **bez souhlasu pronajímatele**, musí uvést věc do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu věci. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

**Ing. Petr Kout, CSc.
daňový poradce
dokončení příště**

Víte o nové povinnosti kontrolního hlášení pro všechny plátce DPH od 1. 1. 2016?

Kontrolní hlášení

Od ledna 2016 bude účinná novela zákona o DPH, která zavádí povinnost předkládání **kontrolního hlášení**. Nová povinnost se týká **všech plátců**, kteří **uskutečnili** nebo **přijali** od jiného plátce **zdanitelná plnění s místem plnění v tuzemsku** nebo přijali či poskytli **úplatu** na tato plnění před DUZP. Povinnost se týká jak plnění uskutečněných v tuzemsku, tak pořízení zboží z jiného členského státu EU nebo pořízení služeb z ciziny, u nichž se místo plnění stanoví v tuzemsku.

Kontrolní hlášení se podává **výlučně elektronicky** v předepsaném formátu a struktuře. **Právnícká osoba** hlášení podává **vždy měsíčně, fyzická osoba** za **zdaňovací období**. Při nepodání kontrolního hlášení hrozí pokuta až 500 tis. Kč!

Daň z nabytí nemovitých věcí

Vládní návrh nyní projednají poslanci. Vládní návrh změny u daně z nabytí nemovitých věcí je předkládán v současné době Poslanecké sněmovně Parlamentu České republiky. Avizovanou hlavní změnou má být definice poplatníka. **Poplatníkem daně** z nabytí nemovitých věcí bude nově **vždy nabyvatel** vlastnického práva k nemovité věci. Odpadne tedy ručení za daň. Novela řeší další otázky spojené s upřesněním podmínek osvobození od daně, postup stanovení základu daně u směnných smluv a další. Navrhovaná účinnost změny je 1. 4. 2016 a nové znění se použije pro práva a povinnost vzniklé od tohoto data.

Aktuality připravil ing. Petr Kout

Změny v účetnictví a daních 2015

Tradiční lednový seminář o všech podstatných změnách v daňových povinnostech nejen pro ekonomy či účetní, ale i pro všechny realitní makléře a další zájemce. Přijďte se seznámit s novinkami v daňových předpisech, ať můžete i vaše klienty upozornit na jejich povinnosti v oblasti daní při realitních transakcích.

Termín: 21. 1. 2016 (9,30 - 14 hod.)

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

Seminář vede: Ing. Petr Kout, CSc. -
daňový poradce

Bližší info a přihláška na webu ARK ČR

O dotace na zateplení a úspory bude možné žádat průběžně

Praha 21. října (ČTK) - V příštích šesti letech nabídne dotační program ministerstva životního prostředí Nová zelená úsporám 27 miliard korun. Od čtvrtka bude možné o dotace na zateplení a úspory v rodinných domech žádat průběžně, řekl dnes novinářům ministr životního prostředí Richard Brabec (ANO). K dispozici je pro letošní rok 520 milionů korun, příští rok se počítá s 2,85 miliardy korun.

„Budeme schopni pokrýt žádosti, celkově bychom se měli dostat do celkové částky 27 miliard korun,“ uvedl ministr. Peníze získá z prodeje emisních povolenek. Změny v programu přivítaly organizace zabývající se energetickými úsporami. Zvláště ocenily nabídku podpory fotovoltaiky pro domácnosti, výsledný efekt podle nich ale bude záviset na ministerstvu průmyslu a obchodu a Energetickém regulačním úřadu, které nyní připravují technické vyhlášky pro instalace.

Novinkou programu Nová zelená úsporám je dlouhodobá, kontinuální forma výzvy, potrvá až do konce programu, tedy do roku 2021. „Naším cílem je, aby lidé mohli z Nové zelené úsporám pohodlně a průběžně čerpat dotace na renovace, které jim v budoucnu ušetří desítky tisíc korun,“ řekl Brabec.

Nově budou moci majitelé rodinných domů žádat o dotace na malé fotovoltaické systémy

pro přípravu teplé vody a instalaci malých fotovoltaických elektráren určených pro výrobu elektřiny k přímé spotřebě. Na systém bude možné získat až sto tisíc korun.

„Rozšíření Nové zelené úsporám je skvělá zpráva pro domácnosti, které si chtějí vyrábět vlastní, čistou elektřinu. Jenže naději na levnější, čistou elektřinu a větší soběstačnost může úplně zhatit balík vyhlášek, které v současné době chystá ministr Jan Mládek spolu s velkými energetickými firmami a Energetickým regulačním úřadem. Místo domácností by tak vydělal ČEZ a další velké energetické firmy,“ uvedl energetický expert Hnutí Duha Martin Mikeska.

Aktuální výzva je určena také majitelům rodinných domů a novostaveb, kteří chtějí získat dotaci na výměnu oken, dveří, zateplení domu, výměnu elektrického zdroje tepla za tepelné čerpadlo či solární systémy. Podporována je i výstavba domů s velmi nízkou energetickou náročností. Stejně jako v minulých výzvách platí, že výše dotace se odvíjí od dosažených energetických úspor a ve výsledku může uhradit až polovinu celkových výdajů.

Protože nově lze žádat o podporu na výměnu kotlů v takzvaných kotlíkových dotacích, bude tato možnost v Zelené úsporám omezena. Zůstává zachována podpora výměny elek-

trických zdrojů za účinná tepelná čerpadla, instalace termických a nově i fotovoltaických solárních systémů a instalace systémů nuceného větrání se zpětným získáváním tepla. Obě dotace bude možné také kombinovat. Nově budou moci získat příspěvek i obyvatelé obcí, kde funguje například spalovna biomasy, pokud se připojí k centrálnímu rozvodu tepla.

Stejně jako v minulých výzvách Nové zelené úsporám je možné zažádat o dotaci před realizací podporovaných opatření, v jejich průběhu nebo i po dokončení. Dobře připravené žádosti Státní fond životního prostředí proplatí do devíti týdnů od jejich podání. U žádostí, kde žadatelé budou stavět až po jejich schválení, garantuje úřad proplacení do šesti týdnů od doložení realizace.

Žádosti bude Státní fond životního prostředí přijímat od čtvrtčních 10:00. Žádost lze poslat po internetu vyplněním elektronického formuláře z webu Nové zelené úsporám. Žadatelům, kteří nemají přístup k internetu, mohou s podáním elektronické žádosti pomoci pracovníci na krajských pobočkách fondu. Do pěti dnů pak žadatel musí dodat požadované dokumenty na příslušné krajské pracoviště fondu.

Zatím poslední dotace z Nové zelené úsporám rozdělil fond v létě. Celkem žadatelé z řad majitelů rodinných domů dostali 900 milionů korun. Další dotace byly určeny majitelům pražských bytových domů.

remsnm



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



Výhody pro realitní kanceláře zapojené do systému a pro jejich klienty

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

Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB): nové povinnosti od 1. 1. 2016

Vzhledem ke skutečnosti, že od 1. 1. 2016 přibývají další povinnosti vlastníkům budov, společenství vlastníků a vlastníkům jednotek, které se týkají pronájmů, přinášíme stručný přehled dosavadních povinností souvisejících s PENB i těch, které jsou účinné od 1. 1. 2016 (viz § 7a zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií v platném znění).

Vlastník budovy nebo společenství vlastníků jednotek jsou povinni

a) opatřit si průkaz

1. při prodeji budovy nebo ucelené části budovy,
2. při pronájmu budovy,
3. **od 1. ledna 2016 při pronájmu ucelené části budovy,**

b) předložit průkaz nebo jeho ověřenou kopii

1. možnému kupujícímu budovy nebo ucelené části budovy před uzavřením smluv týkajících se koupě budovy nebo ucelené části budovy,
2. možnému nájemci budovy nebo ucelené části budovy před uzavřením smluv týkajících se nájmu budovy nebo ucelené části budovy,

c) předat průkaz nebo jeho ověřenou kopii

1. kupujícímu budovy nebo ucelené části budovy nejpozději při podpisu kupní smlouvy,
2. nájemci budovy nebo ucelené části budovy nejpozději při podpisu nájemní smlouvy,

d) zajistit uvedení klasifikační třídy ukazatele energetické náročnosti podle prováděcího právního předpisu v informačních a reklamních materiálech při

prodeji budovy nebo ucelené části budovy,

2. pronájmu budovy nebo ucelené části budovy,
- e) v případě prodeje nebo pronájmu budovy nebo ucelené části budovy prostřednictvím zprostředkovatele mu předat grafickou část průkazu nebo její ověřenou kopii; zprostředkovatel prodeje nebo pronájmu uvede klasifikační třídu ukazatele energetické náročnosti podle prováděcího právního předpisu z předané grafické části průkazu v informačních a reklamních materiálech, **pokud zprostředkovatel prodeje nebo pronájmu neobdrží grafickou část průkazu, uvede v reklamních a informačních materiálech nejhorší klasifikační třídu.**

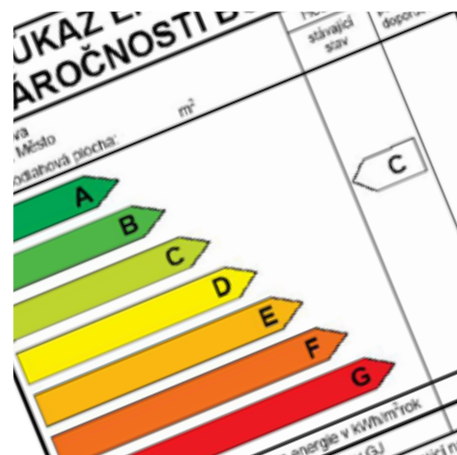
Vlastník jednotky je povinen

a) předložit průkaz nebo jeho ověřenou kopii

1. možnému kupujícímu jednotky před uzavřením smluv týkajících se koupě jednotky,
2. **od 1. ledna 2016 možnému nájemci jednotky před uzavřením smluv týkajících se nájmu jednotky,**

b) předat průkaz nebo jeho ověřenou kopii

1. kupujícímu jednotky nejpozději při podpisu kupní smlouvy,
2. **od 1. ledna 2016 nájemci jednotky nejpozději při podpisu nájemní smlouvy,**



c) zajistit uvedení klasifikační třídy ukazatele energetické náročnosti podle prováděcího právního předpisu v informačních a reklamních materiálech při

1. prodeji jednotky,
2. **od 1. ledna 2016 pronájmu jednotky,**

- d) v případě prodeje jednotky nebo **od 1. ledna 2016 pronájmu jednotky** prostřednictvím zprostředkovatele mu předat grafickou část průkazu nebo její ověřenou kopii; zprostředkovatel prodeje nebo pronájmu uvede klasifikační třídu ukazatele energetické náročnosti podle prováděcího právního předpisu z předané grafické části průkazu v informačních a reklamních materiálech, **pokud zprostředkovatel prodeje nebo pronájmu neobdrží grafickou část průkazu, uvede v reklamních a informačních materiálech nejhorší klasifikační třídu.**

Doplnění k této problematice: na základě našeho dotazu na Státní energetickou inspekci (SEI), citujeme z odpovědi: **Zprostředkovatel má povinnost uvést i v případě prodeje jednotky, kdy byl vlastníkem aplikován § 7a odst. 7 (nemá tedy k dispozici průkaz, který by předal zprostředkovateli) v reklamních a informačních materiálech nejhorší klasifikační třídu.**

- red -

English & Communication Skills for Real Estate

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

Termín: 4.- 5. 2. 2016 (9-16 hod.)

Místo konání: Praha, sídlo ARK ČR, ;Praha 10, Strašnická 3165/1b
Bližší info a přihláška na webu ARK ČR

Nájem bytu a nebytových prostor

Termín: 2. 12. 2015 (9-15 hod.)

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

Seminář vede: Mgr. Lenka Veselá, advokátka se zaměřením na občanské právo a specializací na nájemní vztahy
Bližší info a přihláška na webu ARK ČR

Stavební minimum pro realitní makléře a správce nemovitostí

Zprostředkováváte prodej nebo pronájem domů, bytů nebo jako správci se podílíte na jejich údržbě, opravách a provozu. Přijďte si doplnit vaše stavebně-technické znalosti o budovách, zvýšíte tak vaši profesionalitu při jednání s klienty.

Termín: 1. 12. 2015 (9-16 hod.)

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

Seminář vede: Ing. Běla Stibůrková, stavební fakulta ČVUT Praha

Bližší info a přihláška na webu ARK ČR

PŘIHLÁŠKY A INFORMACE

PRO VŠECHNY KURZY:

tel: 272 762 953, 272 771 412,

mob: 608 446 656, E-mail: kurzy@arkcr.cz,

www.arkcr.cz



Správa nemovitostí

Schválena nová vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 269/2015 Sb.

Dne 16. října byla rozeslána (ve Sbírce zákonů) a tím vstoupila v platnost vyhláška č. 269/2015 Sb. pod názvem Vyhláška o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, která nabývá účinnosti od 1.1.2016.

Nová vyhláška plně nahrazuje původní vyhlášku 372/2001 Sb., která byla platná pro vyúčtování v období 2002 - 2015.

Hlavní změny se týkají rozúčtování nákladů na vytápění:

■ Interval podílu základní složky nákladů na vytápění činí nyní 30% - 50% (dolní hranice snížena ze 40% na 30%). Zbývající část nákladů

– tj. spotřební složka – činí tudíž 50% - 70%.

■ Ke změně došlo také u výše přípustného rozdílu v nákladech na vytápění připadající na 1 m² započitatelné podlahové plochy: v zúčtovací jednotce může být rozdíl v daném zúčtovacím období od průměru max. – 20% až + 100%. V případě překročení těchto rozdílů v dané zúčtovací jednotce provede poskytovatel služeb úpravu výpočtové metody.

Pozn.: tato vyhláška se vztahuje k zákonu č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

- red -

Informace ve zkratce

Zajímavé články:

■ Právní rádce 10/2015

Fotografování autorský děl na veřejném prostranství (autorskoprávní aspekty jsou významnou částí problematiky běžného fotografování na ulici, nikoli však aspektem jediným)

Ze Sbírky zákonů:

■ Vyhláška č. 269/2015 Sb.

Vyhláška o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům je náhrada vyhlášky 372/2001 Sb.. Vyšla dne 16.10.2015 ve Sbírce zákonů. Nová vyhláška je platná od 1.1.2016.



Realitní magazín ARK ČR

měsíčník

11/2015

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.

Prodeje bytů v brněnských novostavbách dál rostou

Brno 19. října (ČTK) - Ve třetím čtvrtletí letošního roku se v Brně prodalo o tři procenta více bytů v novostavbách. Celkem získalo nového majitele 172 bytů. Podle odborníků budou i přes tradiční pokles zájmu v letních měsících letos prodeje zřejmě rekordní. Vyplyvá to z analýzy společnosti Trikaya, která prodeje bytů v Brně sleduje.

Ve třetím čtvrtletí měli lidé největší zájem o dispozici 2+kk o průměrné velikosti 55,6 metru čtverečních. Takových bytů se prodalo 85, skoro polovina z celkového počtu. Kupce našlo 43 bytů 3+kk, u kterých zákazníci zaplatili průměrně 50.000 Kč za jeden metr čtvereční. Sedm procent z prodaných bytů v brněnských novostavbách si pořídili cizinci.

„Ze strany zahraničních klientů pozorujeme v posledních letech nárůst poptávky. Brno je pracovištěm řady mezinárodních odborníků. Někteří z nich se zde usadí a logicky se dívají po vlastním bydlení. Po vzoru Prahy se Brno postupně profiluje jako dobrý investiční trh, například pro ruskou klientelu, která zde v nemovitostech ukládá svoje úspory. Měřítka je ovšem mnohokrát menší,“ uvedl Alexej Veselý, ředitel společnosti Trikaya.

Ve středu města si nejčastěji kupují byty firmy, kterým patří každý desátý byt. Tato lokalita byla ve třetím kvartále také nejžádanější. Pro nové bydlení v centru města se rozhodla více než čtvrtina kupujících. Mezi další žádané části patří také Brno Slatina a Královo Pole.

V posledním čtvrtletí výrazně přibýlo nově dokončených bytových domů v Brně, a tím také skokově vzrostl počet nově nabízených bytů. Ve skutečnosti si ale lidé mohou vybírat zhruba jen z poloviny aktuálně neprodaných bytů. „To, že je byt neprodaný, neznamená, že je automaticky k dispozici. Lidé si byt často napřed rezervují,“ uvedl Veselý.

Z 1191 neprodaných bytů je již nyní zarezervováno více než 500. Celkově se letos prodalo 716 bytů v novostavbách a letošní rok by mohl být nakonec rekordní.

Většina lidí si byty pořizuje na hypotéku. Podle analytika společnosti HomeCredit Michala Kozuba typické žadatele o hypotéku na byt lze rozdělit do tří největších kategorií. První jsou mladí lidé, kteří si kupují své první bydlení. Podle toho volí i typ bytu - typicky 1+1 nebo 2+1. „Druhá typická skupina jsou lidé, kteří hledají rodinné bydlení. Je jim přes třicet, jsou ženatí či vdané. Hledají větší byty. Protože již mají za sebou delší pracovní kariéru, hledají jak starší, ale větší byty, tak i novostavby,“ uvedl Kozub. Třetí skupinou jsou investoři. „Věkově skupina zde není tak přesně ohraničená, nejčastěji jsou to lidé mezi 30 a 50 lety,“ dodal Kozub.

vrnhj



SBS PARTNERS

Advokáti a daňoví poradci

SBS

PARTNERS

- Právní a daňové služby v oblasti nemovitostí
- Smluvní servis při nákupu, prodeji a výstavbě nemovitostí
- Advokátní úschovy
- Služby pro realitní kanceláře

Gorazdova 11, Praha 2
Tel: 245 008 521
www.sbspartners.cz

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