

REALITNÍ MAGAZÍN



ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ
ČESKÉ REPUBLIKY



Vládne oceňování nemovitostí chaos?

V zažité praxi je, že znalecký posudek o ceně nemovitosti vystihuje vždy něco jiného, než to co v praktickém životě běžně funguje. Alespoň mnozí to tak chápou.

Rád bych se zamyslel nad větou, uvedenou v článku http://zpravy.idnes.cz/pozemky-v-narodnich-parcich-se-musi-prvne-nabidnout-statu-pnp-/domaci.aspx?c=A151203_185440_domaci_ale, který se věnoval výkupu pozemků státem. Věta zněla: „Nyní se tak děje za ceny podle znaleckých posudků, které jsou ale v případě lukrativních pozemků v národních parcích často mnohonásobně nižší, než tržní ceny“

Stát se neošidí

Oceňování nemovitých věcí je v České republice dlouhodobě ve stavu matení běžné veřejnosti pojmy, cenovými výstupy a metodikami. Existuje totiž řada pojmů a přístupů, pro které nejsou jasně definovány standardy a dědí se třeba i z dob reálného socialismu. Prakticky už od dob dávno minulých, tedy z let před rokem 1989, je státem vydávána vyhláška o oceňování nemovitostí. Tuto vyhlášku vydává ministerstvo financí, aktuálně zejména pro to, aby sloužila pro jakousi rektifikaci daně z nabytí majetku (dříve daně z převodu nemovitosti). Rektifikací myslím to, že pokud je cena sjednaná v kupní smlouvě nižší než ta určená vyhláškou, upraví se daň dle ceny určené vyhláškou. Je-li cena sjednaná ve smlouvě vyšší, pak jde vyhláška stranou a platí se daň dle smlouvy. Tedy vždy z té vyšší hodnoty.

Můžeme si položit otázku, zda se nám to zdá správné či spravedlivé. V minulosti se ceny dle vyhlášky využívaly i k dalším transakcím, zejména pokud souvisely s nakládáním majetku ve vlastnictví státu nebo obcí. Vyhláška se administrativně aktualizuje každý rok a její tvůrci říkají, že se velmi

přibližuje trhu. Je však obecně známo, že se opravdu jen přibližuje. Ceny, za které se obchoduje, ceny, které jsou sjednávány, ceny, které jsou v pravém slova smyslu obvyklé, jsou však velmi často jiné a mnohdy výrazně nižší. Ceny vypočtené dle vyhlášky ministerstva financí mají tedy jasně administrativně daňový význam a také se jim odborně říká ceny administrativní.

Dříve byl zažitý termín ceny úřední nebo jednoduše vyhláškové. Je tedy zjevné, že tyto ceny pocházejí z dílny resortu ministerstva financí. Jistým paradoxem, podle mého názoru je to, že vypočítat je nebo lépe řečeno zpracovat ocenění (posudek) v těchto cenách smí pouze soudní znalec, jmenovaný jiným resortem a to ministerstvem spravedlnosti nebo příslušným krajským soudem a to v podobě znaleckého posudku. A tak se pro pojem „znalecký posudek“ ve veřejnosti zažil obsahový výstup propočtu ceny nemovité věci dle příslušné aktuálně vydané vyhlášky. Odtud tedy asi ono povědomí veřejnosti, že znalecký posudek je vždy něco jiného než skutečný trh.

Jak to vidí běžný člověk

Setkal jsem se tak s požadavkem klienta, že chce spočítat tu správnou cenu. Nevěděl však jak ji definovat. Měl na mysli cenu, která odpovídá trhu. Tedy to, čemu se v odborné praxi říká tržní hodnota anebo v trochu jiné podobě cena obvyklá. Zákon o oceňování majetku v platném znění říká, mimo další, jasně: majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Nezanedbatelná část znalců však vyhláškou cenu vloží klidně i do posudku o ceně obvyklé, bez jakéhokoli komentáře a veřejnost se jen diví. Vypadá to totiž složitě a vědecky. Oceňovat nemovitý majetek pravidelně a za úplatu mohou odhadci na základě koncese, vydané příslušným živnostenským úřadem a soudní znalci, jmenovaní pro příslušný obor. Výstupem odhadce je pak dokument, který se může nazývat odhadem, odborným názorem, posouzením apod. Znalci, jmenovaní ministerstvem spravedlnosti či příslušným krajským soudem pak své výstupy označují jako znalecký posudek. Ten má své náležitosti, je opatřen znaleckou doložkou a otiskem znalecké pečeti se státním znakem. Takové posudky jsou evidovány ve znaleckých denících, které znalci vedou.

Jaká je skutečnost

Z ničeho tedy nplyne, že znalecký posudek musí být nebo je, např. v případě lukrativních pozemků v národních parcích, často mnohonásobně nižší, než tržní ceny. Ano, může tomu tak být, pokud si např. objednatel posouzení určil, že posudek bude zpracován, v tomto případě zřejmě dle vyhlášky ministerstva financí.

Znalecký posudek však musí vždy obsahovat sdělení pro jaký účel a podle jaké metodiky je ocenění provedeno resp. objednáno. Ostatně měl by to obsahovat i písemný výstup odhadce. Je tedy nezbytné správně rozlišovat. Znalecký posudek může být o ceně „vyhláškové“, tedy dle vyhlášky ministerstva financí, nebo o ceně obvyklé, nebo o tzv. tržní hodnotě anebo třeba o ceně pro účely pojišťovací a dalších účelech, o kterých hovoří zákon o oceňování majetku.

Číselné výroky těchto posudků pak jistě mohou být odlišné. Hodnota nemovité věci, za kterou ji prodám, není téměř nikdy shodná s tou, za kterou ji postavím nebo poškozenou opravím, když mi ji zbourá kamion či vichřice.

Ing. Jaroslav Novotný
Prezident ARK ČR

OBCHOD S NEMOVITOSTMI - BRNO

Máte „obchodního ducha“ a ochotu učit se novým věcem? Pak je tento rekvalifikační kurz určen právě vám. Staňte se realitním makléřem. Pokud již v realitní branži pracujete, zvýšíte si tímto kurzem vaši kvalifikaci, budete ve své činnosti úspěšnější.

Termín konání: 11. - 13. 5. 2016 (1. část)

18. - 20. 5. 2016 (2. část)

31.5. - 3. 6. 2016 (3. část)

Místo konání: BRNO

Bližší info a přihláška na webu ARK ČR

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: 4. - 5. 5. 2016 (9-16 hod.)

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

Bližší info a přihláška na webu ARK ČR

Přijďte společně oslavit

25. výročí založení Asociace realitních kanceláří České republiky!

Neformální večer se uskuteční po valné hromadě
ve čtvrtek 17. března 2016 od 19 hodin
ve vinném sklípku hotelu Eliška*** v Mikulově.

Součástí večera bude:

-  Řízená ochutnávka báječných vín společnosti Volařík s odborným výkladem k degustaci, včetně degustačního sousta
-  Občerstvení formou studeného a teplého bufetu
-  Zahraje nám cimbálová muzika

Vezměte sebou své partnery, partnerky, kolegy z kanceláře a užijte si večera spolu s ostatními členy Asociace realitních kanceláří České republiky

Veškeré informace na sekretariátu ARK ČR - M: 608 446 656.



Profesní vzdělávání

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: 27. - 28. 6. 2016 (9-16 hod.)

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

Kurz vede: Paní Colleen Kelly, majitelka společnosti Kelly & Associates, více než 10 let pořádá odborné kurzy angličtiny zejména pro firemní klientelu v ČR.

Bližší info a přihláška na webu ARK ČR

Pojištění profesní odpovědnosti – klid pro poctivou realitní práci

Cesta do pekla je dlážděna dobrými úmysly. V mnohém kvalitně zpracovaný nový občanský zákoník (NOZ) nám toto přísloví může připomínat. Ušlechtilé, či dobře míněné záměry zpracovatele, se při realizaci mohou zvrtnout ve svůj opak. A tak se mohou stát nástrojem nikoli ochrany, ale také ataku. Proto nás leckteré paragrafy v NOZ nutně vybízí k ostražitosti, někdy k zamyšlení...

K jednomu by nás však měly přimět zcela určitě. Neopomeňte se pojistit profesním pojištěním realitního makléře! A nečekejte, až vám tuto povinnost přikáže připravovaný zákon o realitních zprostředkovatelích. (Pozn.: pro členy v rámci povinného pojištění profesní odpovědnosti platí výhodně sjednaná rámcová dohoda s pojišťovnou Generali.)

V tomto Realitním magazínu ARK ČR bych rád informoval o nejrůznějších úskalích, která na naši realitní branži číhají v souvislosti s platnou legislativou prakticky na každém kroku. Rozuměj, zejména tehdy, pokud se spotřebitel rozhodne zneužívat všeho, co mu je, například v rámci NOZ, jistě s dobrým úmyslem nabídnuto. A věřte, že najde leccos.

V první řadě apelujeme na to, abyste v souvislosti s § 5 NOZ nepodceňovali odbornou přípravu svých makléřů! Vedle osobní přípravy pro vaše makléře nabízí Asociace realitních kanceláří České republiky řadu seminářů, které jsou určeny k doplnění znalostí potřebných pro výkon realitní profese. (INFORMACE na webu ARK ČR).

A o co v § 5 NOZ vlastně jde? Zejména se jedná o odstavec 1, který výslovně uvádí, že ten „Kdo se veřejně nebo ve styku s jinou osobou přihlásí k odbornému výkonu jako příslušník určitého povolání nebo stavu, (poznámka: v našem případě realitní kancelář, realitní makléř), dává tím najevo, že je schopen jednat se znalostí a pečlivostí, která je s jeho povoláním nebo stavem spojena. Jedná-li bez této odborné péče, jde to k jeho tíži. Na což hned navazuje článek 2: „Proti vůli dotčené strany nelze zpochybnit povahu nebo platnost právního jednání jen proto, že jednal ten, kdo nemá ke své činnosti potřebné oprávnění, nebo komu je činnost zakázána.“

Poměrně záladný může být v některých případech také výklad § 2976 NOZ, který naznačuje, že praktiky přímého oslovení po-

tencionálních klientů, například oslovováním do schránek, může být v souvislosti s § 2976 za určitých okolností považováno za protiprávní. Neuškodí nám proto na tomto místě uvést základní ustanovení zmíněného předpisu. (Poznámka: Již jsme zaznamenali snahy využít zmíněných možností proti zprostředkovateli.)

(1) Kdo se dostane v hospodářském styku do rozporu s dobrými mravy soutěže jednáním způsobilým přivodit újmu jiným soutěžitelům nebo zákazníkům, dopustí se nekalé soutěže. Nekalá soutěž se zakazuje.

(2) Nekalou soutěží podle odstavce 1 je zejména

- a) klamavá reklama,
- b) klamavé označování zboží a služeb,
- c) vyvolání nebezpečí záměny,
- d) parazitování na pověsti závodu, výrobku či služeb jiného soutěžitele,
- e) podplácení,
- f) zlehčování,
- g) srovnávací reklama, pokud není dovolena jako přípustná,
- h) porušení obchodního tajemství,
- i) dotěrné obtěžování a
- j) ohrožení zdraví a životního prostředí.

A vše korunuje v § 14 Zákona o ochraně spotřebitele, 634/1992 Sb. v platném znění, který nám ukládá informační povinnost o mimosoudním řešení spotřebitelských sporů. Což podle některých výkladů vyplývá z odstavce 1, který říká, že „Prodávající informuje spotřebitele jasným, srozumitelným a snadno dostupným způsobem o subjektu mimosoudního

řešení spotřebitelských sporů, který je pro daný typ nabízeného, prodávajícího, poskytovaného nebo zprostředkovaného výrobku nebo služby věcně příslušný. (Poznámka: V případě realitních kanceláří je tímto orgánem, na který se zákazník může obrátit, Česká obchodní inspekce). Informace musí zahrnovat též internetovou adresu tohoto subjektu (www.coi.cz). Jestliže prodávající provozuje internetové stránky (Poznámka: raději předpokládejme, že jsou tím myšleny i vaše prezentační stránky), uvede tyto informace i na těchto internetových stránkách. Pokud smlouva uzavřená mezi prodávajícím a spotřebitelem odkazuje na obchodní podmínky, uvede informace podle věty první a druhé rovněž v těchto obchodních podmínkách. Odstavec 2 zákona dále uvádí, že „V případě sporu mezi spotřebitelem a prodávajícím, který se nepodařilo mezi stranami urovnat přímo, poskytnete prodávající spotřebiteli informace uvedené v odstavci 1 v listinné podobě nebo na jiném trvalém nosiči dat.“ Znamená to, že pokud jste tak doposud neučinili, měli byste si v termínu do 30. 4. 2016 doplnit své všeobecné obchodní podmínky o tuto informaci.

Skutečnost, že jste jako poskytovatel služeb předali vašemu klientovi (spotřebiteli) předmětnou informaci, je možné průkazně zabezpečit uvedením do textu smlouvy o zprostředkování, např. takto:

„Zájemce potvrzuje, že byl zprostředkovatelem jasně a srozumitelně seznámen s tím, že v případě sporu mezi smluvními stranami této smlouvy, má možnost využít mimosoudního řešení takového sporu a to u České obchodní inspekce (www.coi.cz).“

Ve výčtu právních norem, které se týkají i činnosti realitních zprostředkovatelů nesmí chybět ani zákon 253/2008 Sb. o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu. Realitní zprostředkovatelé patří (viz § 2 tohoto zákona) mezi tzv. povinné osoby, na které se zákon vztahuje a který jim ukládá určité povinnosti včetně např. mít zpracovaný systém vnitřních zásad. Bližší informace na webových stránkách Ministerstva financí ČR – [viz zde](#).

Ing. arch. Jan Borůvka, CIPS
Generální sekretář 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: 7. 4. 2016 (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

Transparentně ke zpeněžení majetku státu

Vloni na jaře schválila vláda na návrh Ministerstva financí prodej historické budovy na pražském Náměstí republiky, kterou využívala státní správa. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM), který s nemovitostí hospodařil, se rozhodl stavbu zpeněžit formou dražby. Ta se uskutečnila na konci září. Objekt byl vydražen zahraničním zájemcem za cenu 790 milionů Kč. Proč se stát zabývá reprezentativních budov v centru metropole? A co znamená fakt, že jako způsob prodeje zvolil právě dražbu?

V Programovém prohlášení z února 2014 vyhlásila vláda mezi svými prioritami mj. i „audit majetku státu a jeho případné zpeněžení nezpochybnitelným a transparentním způsobem“. V září 2015 pak ministerstvo financí vydražilo první budovu. A nemusí zůstat jen u ní. Úřad ministra Babiše se plánuje zabavit i dalších sedmi nemovitostí v centru Prahy, jejichž provoz (včetně nutných oprav) by podle interních propočtů spolkl v příštích deseti letech více než 800 milionů korun. Podle náměstka Závodského upřednostňuje ministr cestu levnějšího provozu mimo centrum. „Podle střízlivých odhadů, které máme k dispozici, bychom za naše budovy mohli získat ke čtyřem miliardám korun,“ uvedl Závodský. Z utržených peněz by pak ministerstvo vystavělo novou budovu pro všech svých jedenáct set zaměstnanců, což by mělo mít pozitivní vliv na funkčnost úřadu. Výstavba takového sídla by měla stát zhruba dvě miliardy korun. Rozdíl mezi příjmy a výdaji by plynul do státní kasy.

Podobnými úvahami se vláda zabývala už v éře premiéra Topolánka. Ještě nikdy však nebyla myšlenka „cesty z města“ tak blízko realizaci jako dnes. Pro prodej velkých nemovitostí v historickém centru Prahy je podle odborníků ideální doba. Trh s nemovitostmi se výrazně oživil a o podobné příležitosti je mezi investory zájem. Otázkou zůstává, zda bude situace podobně ideální i v době, kdy bude možné přestěhování úřadu skutečně realizovat, tedy tehdy, až budou nyní ještě ani nevyprojektované budovy připraveny k nastěhování.

Směrem, který naznačuje ministerstvo financí, by se brzy mohly vydat i další rezorty. Prodej historických soudních budov v centru Prahy řadí mezi své priority rovněž ministr spravedlnosti Robert Pelikán. Místo nich by rád na periferii města (uvažuje se o Zbraslavi) vystavěl jeden velký soudní dům. Zatímco u ministerstev je určitá snaha o centralizaci z praktického hlediska pochopitelná, v případě soudů je takovýto krok přinejmenším sporný. Námitku, že je vytváření soudního molochu na okraji města v kontextu evropských zemí anachronismem, mj. i kvůli extrémnímu dopravnímu vytížení, kdy na jediné místo ve městě míří denně převážně svými vozy stovky lidí, odbývá ministerstvo od reality odtrženými úvahami o zřízení speciální autobusové linky. Připomeňme, že v pětisetmetrové vzdálenosti od justič-

ního paláce Na Míčáncích, kde sídlí společně pět obvodních soudů a pět státních zastupitelství, staví celkem sedm autobusových linek. Přesto i tam jsou s dopravou problémy. Opo-
menout nelze ani bezpečnostní rizika spojená s existencí centrální soudní budovy. Dopady případného teroristického útoku (který nelze v kontextu mezinárodní situace ani u nás zcela vyloučit) by byly mnohem fatálnější, nemluvě o tom, že ne zcela výjimečná situace v podobě nahlášené bomby by celou budovu „supersoudu“ paralyzovala minimálně na několik hodin.

Podobně rozsáhlý prodej státních budov s sebou vždy ponese podezření z korupce.

Pravdou ovšem je, že přinejmenším ministerstvem prosazovaný způsob prodeje stávajících budov je maximálně průhledný – veřejná dražba. Ta, kromě vysoké transparentnosti, skýtá i tu výhodu, že částky v ní utržené bývají obvykle vyšší, což v tomto případě znamená i větší příjem do státního rozpočtu. Dražby jsou navíc striktně upraveny zákonem, jehož do-
držování kontroluje příslušný odbor spadající přímo pod Ministerstvo pro místní rozvoj. Přes uvedené výhody, prodával stát až dosud většinu svého majetku mimo dražby. Rezortu vedenému ministryní Šlechtovou se však podařilo v posledních letech prosadit veřejné dražby do řady vládních dokumentů, čímž otevřelo cestu k průhlednějšímu prodeji státního majetku, ale i majetku krajů, měst a obcí.

Lze se domnívat, že se prodej některých pro investory zajímavých budov v centru hlavního města opravdu uskuteční. V souladu s nastole-
ným trendem lze také předpokládat, že se takové transakce realizují formou veřejné dražby. Podaří-li se tuto skutečnost náležitě mediálně prodat, mohlo by se kromě příležitosti pro dražebníky jednat i o nedocenitelnou reklamu na veřejné dražby jako takové.

- red -



Daňová poradna

DOTAZ: K datu 1. 4. 2016 by měl údajně vejit v platnost zákon, kdy poplatníkem daně z nabytí nemovitostí bude ze zákona kupující (a prodávající zároveň nebude ručitelem). Co bude rozhodné pro toto datum? Vklad do katastru nemovitostí, úhrada kupní ceny, podpis kupní smlouvy, ...?

ODPOVĚĎ: V Poslanecké sněmovně se už projednává novela Zákonného opatření Senátu k dani z nabytí nemovitých věcí. Navrhováno je, aby poplatníkem byl vždy nabyvatel – ať se jedná o převod na základě kupní a směnné smlouvy nebo při přechodu vlastnictví z jiného titulu. Rozhodným dnem je den, ke kterému se mění vlastnictví, tj. u kupní smlouvy podání příslušného návrhu katastrálnímu úřadu.

DOTAZ: V současné době je převod novostavby (půdní vestavba nového bytu) osvobozen od daně z nabytí nemovitostí. V případě prodeje nově vystavěného bytu po 1. 4. 2016 by měl platit daň kupující. Bude i tento pak osvobozen od této daně z nabytí nemovitostí?

ODPOVĚĎ: Pokud bude přijata novela k dani z nabytí nemovitých věcí v navrhovaném rozsahu, tak při prodeji novostavby, včetně jednotky, bude osvobození platit pouze pro dokončené nebo jinak legálně užívané stavby/jednotky, a to první převod v době 5 let od dokončení (obdržení souhlasu s užíváním). Na tom, kdo je poplatník, nezáleží. Osvobození se vztahuje na převod jako takový bez ohledu na smluvní strany.

DOTAZ: Máme firmu, je čtvrtletním plátcem DPH. Každý měsíc dostane podle smlouvy fakturu na nájem kanceláři. Firma uskuteční své zdanitelné plnění až ke konci čtvrtletí, tzn. že první dva měsíce ve čtvrtletí nemá žádné

uskutečněné zdanitelné plnění, má pouze přijaté zdanitelné plnění v podobě nájmu. Musí podávat kontrolní hlášení, když za první dva měsíce neuskuteční zdanitelné plnění?

ODPOVĚĎ: Právník osoba - plátcé podává kontrolní hlášení měsíčně, pokud v něm má co uvést. Pokud v daném měsíci neuskutečnila zdanitelné plnění s místem plnění v ČR ani neuplatňuje u takovýchto plnění odpočet daně, nemusí podat kontrolní hlášení. Je-li právnická osoba čtvrtletní plátcé, může postupovat tak, že v prvním a druhém měsíci kalendářního čtvrtletí uvede v kontrolním hlášení pouze uskutečněná zdanitelná plnění. Ve třetím měsíci kalendářního čtvrtletí pak uvede jak zdanitelná plnění uskutečněná, tak ta, u kterých uplatňuje nárok na odpočet daně. Pokud jde o nájmy, jedná se o dílčí plnění, u nichž je datum plnění podle smlouvy. Osvobozený nájem se do kontrolního hlášení neuvádí.

DOTAZ: Před 10 lety byla zkolaudována stavba haly ve vlastnictví společnosti s ručením omezeným. Klient, který chce opustit společnost jako společník, chce tuto halu získat do svého vlastnictví. Společnost chce zcela legálně platit co nejméně na daních, společník také. Při stavbě společnost (plátcé DPH) uplatňovala nárok na odpočet daně z přijatých zdanitelných plnění. Jaké daňové důsledky by měl prodej haly odcházejícímu společníkovi (DPH, daň z příjmů, daň z nabytí)?

ODPOVĚĎ: Pokud se od kolaudace nic nezměnilo co do účelu a funkce stavby, tak může být prodej osvobozený od DPH. Dobrovolně se dá převod zatížit daní (21 %), což v tomto případě nemá smysl, protože současně platí, vzhledem k datu kolaudace, že se nebude vracet žádná daň původně odečtená při výstavbě. Pokud vznikne zisk z prodeje (tržba minus daňová zůstatková cena minus popř. daň

z nabytí nemovitých věcí) odvede s.r.o. z této částky 19 % daně z příjmů právnických osob. Z tržby se uhradí případné dluhy, včetně společníkům, bez dopadu na daň z příjmů. Pokud si pak budou chtít společníci zbylé peníze vzít, tak s.r.o. odvede dalších 15 % z podílů na zisku. Zisk bude dvakrát zdaněn v celkové výši 31,15 %. Společníci už získané peníze po zdanění od svého přiznání k DPFO neuvádějí. Daň z nabytí nemovitých věcí bude placena z ceny bez DPH. Do 31. 3. 2016 se mohou ve smlouvě dohodnout, kdo bude poplatníkem. Samozřejmě je lepší, aby to byl kupující, protože by se jinak musela kupní cena navýšit o daň z nabytí a ještě o něco navíc. Od 1. 4. 2016 by tuto daň měl platit automaticky kupující. Novela je v projednávání.

DOTAZ: Jak by se v případě popsaném v předcházejícím dotazu postupovalo, pokud by byla hala vydána společníkovi jako vypořádací podíl?

ODPOVĚĎ: Především záleží na společenské smlouvě, zda může být vypořádací podíl vydán v naturální podobě. Z pohledu DPH vydání haly jako vypořádacího podílu obecně podléhá odvodu DPH. A to z ceny zjištěné (znalecký posudek). V tomto případě by se však dalo odvodu DPH legálně vyhnout. Nejprve by s.r.o. zrušila registraci k DPH. DPH by se neodváděla, protože uplynula dostatečná doba od uvedení do užívání. Pak by byl vydán vypořádací podíl - už bez odvodu DPH. Vypořádací podíl z ceny zjištěné znalce podléhá 15 % sazbě daně z příjmů, kterou odvádí s.r.o. Společník už nic nedaní. Podle názoru finanční správy podléhá vydání vypořádacího podílu ve věcné podobě nemovité věci dani z nabytí nemovitých věcí. Jsou ale i odlišné názory. Soud to dosud neřešil.

Odpovědi připravil ing. Petr Kout, daňový poradce

Profesní vzdělávání

VÝKON SPRÁVY NEMOVITOSTÍ

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

Termín: 22. – 24. 3. 2016 (9-16 hod.)

Místo konání: BRNO

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: 22. – 24. 6. 2016 (9-16 hod.)

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

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



Využívejte všech výhod členství v Asociaci realitních kanceláří České republiky

Naše průzkumy na českém trhu nemovitostí potvrdily, že se klienti stále více obracejí na realitní kanceláře, které jsou členem ARK ČR. Členství vnímají jako garanci kvality. Vědí, že členem se může stát pouze taková RK, která dodržuje stanovená pravidla. Důvěřují v možnost řešení případných neshod prostřednictvím nezávislé dozorcí rady asociace.

SNÍŽENÍ NÁKLADŮ NA PROVOZ RK

- **Slevy u mobilních operátorů** Vodafone a T-mobile: Bližší informace o slevách pro členy ARK ČR můžete získat na sekretariátu ARK ČR. Možnost využití tarifu volání bez omezení do všech sítí za 397 Kč+DPH/měsíčně na všechny mobilní telefony, které jsou v RK používány.
- **Slevy při inzerci** nabídek nemovitostí na realitních serverech (např. Reality.idnes.cz; realitycechy.cz; Realitymorava.cz; Reality.cz; Reality.mix.cz).
- **Sleva pojištění odpovědnosti** na rizika vyplývající z realitní činnosti – budoucí zákonná povinnost (Rámcová dohoda s pojišťovnou Generali a.s. za zvýhodněnou sazbou od 4.600 Kč/rok pro firmy a 2.900,-Kč/rok pro individuální členy)
- **Slevy při účasti na kurzech** pořádaných ARK ČR (pro členy je poskytována sleva na všechny kurzy pořádané asociací ve výši 30 %, což činí cca 500 Kč na 1 den kurzu)

PRESTIŽ

- **Používejte logo Asociace realitních kanceláří České republiky** K hlavním výhodám každé členské kanceláře patří sounáležitost s realitními kancelářemi, ke kterým mají klienti oprávněnou důvěru. Asociace realitních kanceláří České republiky je otevřena všem, kdo mají zájem stát se jejími členy, ale zároveň si klade pro přijetí podmínky, které souvisejí zejména s profesní a etickou připraveností pro výkon činnosti. To dává garance klientům při výběru realitní kanceláře. Člen asociace je oprávněn užívat logo

asociace jako značku kvality své realitní kanceláře.

OBCHODNÍ SPOLUPRÁCE

- **Systém vzájemného sdílení nabídek (MLS ARK)** Jedná se o víc, než inzerci na realitních serverech! Pouze člen asociace může svým klientům nabídnout umístění nabídek do uzavřeného systému spolupráce, který na základě přísných pravidel používá dalších až 2000 makléřů a tak jej přesvědčit, proč je uzavření exkluzivní smlouvy výhodné. Systém umožňuje usnadnění a zrychlení obchodní spolupráce mezi členy asociace a přispívá tak ke zvýšení obrátu realitních kanceláří zapojených do systému.

INFORMAČNÍ A PORADENSKÝ SERVIS

- Členové ARK ČR dostávají jednou měsíčně nejen Realitní magazín ARK ČR s aktuálními informacemi o dění na realitním trhu a o dalších souvisejících událostech, ale také informace na webových stránkách asociace jen pro členy, aktuální informace prostřednictvím e-mailu. Kromě toho mají členové možnost zasílat na sekretariát asociace svoje dotazy právního či daňového charakteru a dostávají prostřednictvím sekretariátu odpovědi od právníků či daňových poradců, kteří s ARK ČR spolupracují (služba zdarma). Do této skupiny lze také např. zařadit i možnost používání formulářové zprostředkovatelské smlouvy.



Používáním loga posílíte prestiž vaší realitní kanceláře u vašich klientů. Používat logo Asociace realitních kanceláří České republiky smí pouze člen asociace.

Aktuální informace o službách pro členy získáte na sekretariátu
ARK ČR 272 762 953, 608 446 656.

Profesní vzdělávání

Katastr nemovitostí pro realitní praxi

Termín: 3. 5. 2016 (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

Jak může vypadat útok na RK na internetu?

Vážení kolegové, ráda bych upozornila na praktiky, které dnes postihují slušné a poctivé podnikatele, za kterého se považují. Donedávna jsem netušila, že tento druh anti-reklamy vůbec existuje a doteď pořádně netuším, jak se mu efektivně bránit. Proto volím tuto cestu, abych upozornila na problém, se kterým se můžete potýkat všichni a zároveň hájila jméno naší realitní kanceláře.

Parazitování na jméně

Na realitním trhu pod hlavičkou PATREAL s.r.o. fungujeme již přes 21 let. V loňském roce jsme PATREAL přihlásili jako registrovanou obchodní známku. Začátkem letošního roku se při vyhledávání klíčového slova „patreal“ (tedy jména naší firmy) začal ve vyhledávači Seznam.cz objevovat placený inzerát vedoucí na konkurenční RK. Neuvěřitelná drzost, že?

Seznam.cz jsme informovali o problému a jednání v rozporu s naší registrovanou ob-

chodní známkou. Ať už na základě restrikcí ze strany Seznamu, nebo z jiného důvodu, tyto inzeráty zmizely.

Špička ledovce

Při letmé kontrole jsem při zadání klíčového slova „PATREAL“ či „recenze PATREAL“ ve vyhledávači Seznam.cz a narazila na příspěvek webu podvodnefirmy.cz, kde je několik let starý příspěvek vztahující se k práci naší RK.

Nemusím uvádět, že tento příspěvek se nezakládá na pravdě a pokud jej psal rozhořčený klient, určitě nekomunikoval s námi.

Realitní kanceláře se řeší na mnoha frontách, ale pouze ve spojení s naším jménem vystoupá tento příspěvek do předních pozic vyhledávače.

Začala jsem tedy pátrat a dnes už jsem přesvědčená, že znám důvod a cíl – negativní SEO a útok na pověst naší RK. SEO (velice zjednodušeně) je forma online marketingu, kde díky odkazům, které vedou na vaše stránky (tedy

díky doporučení), získá váš web ve vyhledávači přední pozice.

Negativní SEO může využít např. vaše konkurence, která vytvoří / vypátrá kompromitující příspěvek, či recenzi (např. na webu podvodnefirmy.cz, kde jinde a příhodněji) a na tento příspěvek potom směřuje odkazy, propaguje jej, aby ve vyhledávání vystoupal co nejvýše. Neuvěřitelné, že?

Boj s takovou anti-reklamou je mnohem složitější. Žádost o stažení příspěvku z webu podvodnefirmy.cz (včetně vysvětlení a vyvrácení celé situace) je opředen nesmyslnou právní tahanicí. (Více o fungování portálu podvodnefirmy.cz a jeho „nezaujatosti“ se můžete dočíst na internetu).

Seznam.cz (potažmo Google) do výsledků vyhledávání přímo nezasahuje.

A tak nezbývá, než doufat, že lidé, kteří hledají naši firmu, budou věřit stovkám kladných referencí, odbornosti a především že ti, kteří nás ještě neznají, si neudělají špatný první dojem.

Přeji všem poctivým úspěch a držím palce v těchto nelehkých dobách.

Jaroslava Wiszová – jednatelka společnosti PATREAL s.r.o.

Tisková zpráva ABF

Navštivte výstavu BYDLENÍ, nové projekty a vyberte si i Vy domov dle svého gusta

Zamýšlíte-li se nad koupí nového bytu či domu, rozhodně byste neměli chybět na specializované výstavě BYDLENÍ, nové projekty, která bude probíhat od 17. do 20. března na výstavišti PVA EXPO PRAHA v Letňanech. Dozvíte se tak nejenom o nových projektech, které jsou aktuálně ve výstavbě, ale rovněž si dokonale zmapujete současnou nabídku a snadněji si tak vyberete svůj vlastní domov snů.

Vyhledávanými projekty ve světě bydlení jsou již několik let návrhy, které se kromě funkčního a pohodlného bydlení zároveň soustřeďují i na šetrný přístup k životnímu prostředí. Mezi takové firmy patří například společnost JRD, která je na českém trhu lídrem ve výstavbě nízkoenergetických a pasivních bytových domů už třináctým rokem. Pasivní domy jsou navrhovány tak, aby splňovaly standard životního stylu nového tisíciletí – kvalitní, zdra-

vé a úsporné bydlení v souladu s přírodou. Na jejich nejnovější ekoprojekty – ECOCITY MALEŠICE a VILADOMY SEMMERING – se můžete těšit právě na letošní výstavě, kde vám budou představeny všechny jejich výhody, kterých je víc než dost.

K tradičním lídrům zeleného stavění v České republice se řadí i společnost SKANSKA. Ta vytváří nové domovy v různých lokalitách, přičemž každá z nich podporuje jiný životní styl. Stačí si jen vybrat, co je pro Vás to pravé a kde se cítíte nejlépe. Jedinečnou novinkou společnosti Skanska je uvedení projektu, jenž recykluje pitnou vodu tak, že využívá přečištěnou vodu z koupelen pro splachování toalet. Tím se výrazně snižuje spotřeba vody a zatěžování životního prostředí. Jejich projekty tak zaujmou každého, kdo nechce jen nečinně přihlížet plýtvání, ale sám chce žít ve funkčním bytě s šetr-



ným přístupem k přírodě. Na veletrhu se však letos kromě nich představí i další zástupci již tradičních firem, jako jsou například TRIGEMA, EKOSPOL, YIT, Star Group nebo MS-INVEST a zároveň se návštěvníci mohou těšit i na úplně nové vystavovatele, kteří nabídnou spoustu zajímavých tipů.

Nenechte si ujít jedinečnou příležitost dozvědět se od těch nejlepších odborníků ve svém oboru o nejnovějších bytových projektech a nabídkách parcel. Inspirujte se na výstavě BYDLENÍ, nové projekty a zvolte si to, kde a jak chcete žít. Protože váš domov je váš styl!

Pro další informace navštivte www.vystavabydleni.cz nebo www.pvaexpo.cz

Pražský trh kancelářských prostor

Realitní a poradenská společnost Professionals s.r.o. informuje o stavu pražského trhu kancelářských prostor v uplynulém roce 2015.

Celková **nová nabídka kanceláří** v roce 2015 činila přibližně 185 300 m². Rok 2015 znamenal druhý největší přírůstek kancelářských ploch za posledních 15 let. Ve srovnání s předchozím třetím čtvrtletím byl výkon posledního čtvrtletí roku podstatně slabší, zahrnoval dodávku pouze jedné nové kancelářské budovy. Jednalo se o administrativní projekt Enterprise Office Center v business lokalitě Praha - Pankrác zahrnující 29 000 m².

Objem rozestavěných kancelářských projektů se ve srovnání s předchozím čtvrtletím propadl o 5 %, přičemž plocha rozestavěných budov zaujímala přibližně 126 000 m². V roce 2016 by mělo být dokonče-

no pouze 28 900 m² administrativních ploch. Nicméně již v roce 2017 se očekává vzestupný trend ve výstavbě - rok 2017 by měl na trh přinést dalších 97 200 m² nových kanceláří. Mezi nové projekty zahájené v posledním čtvrtletí 2015 patří DOCK 02 (8 000 m²) a Rustonka (22 600 m²). V posledním čtvrtletí 2015 došlo také k opětovnému zahájení staveb South Point v Praze 4 a Butterfly v Praze 8.

Rok 2015 byl z hlediska velikosti **hrubé poptávky** velmi úspěšný. Výjimečný výkon byl zaznamenán v posledním čtvrtletí 2015. Rekordní úroveň objemu uzavřených nájemních transakcí v roce 2015 dosáhla přibližně 425 000 m² - jednalo se o 37% nárůst v po-

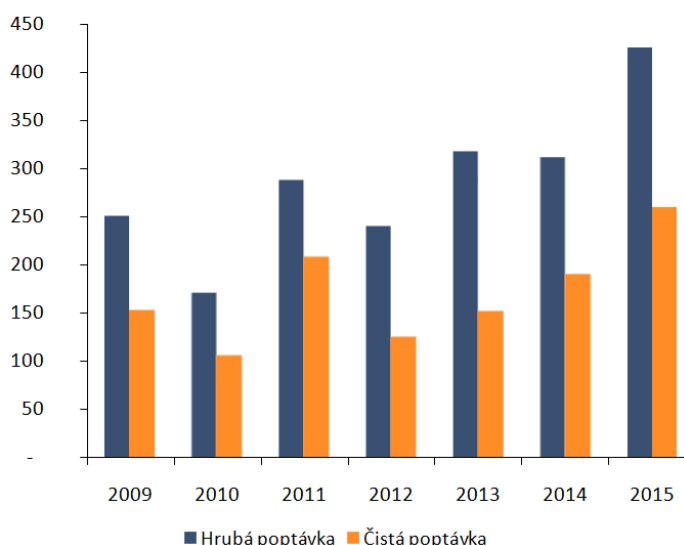
rovnání s předcházejícím rokem 2014 a 59 % nad pětiletým průměrem. Hrubá poptávka evidovaná v posledním čtvrtletí roku činila ca. 148 000 m². V posledním čtvrtletí si nejlépe vedla městská část Prahy 5 s podílem na celkové poptávce přesahující 32 %, dále pak Praha 4 s podílem 29 % následovaná Prahou 8 s 11 %.

Po poklesu **prime nájemného v pražském CBD** v období mezi 2013/Q2 a 2014/Q2 z 20,00 - 21,00 €/m² /měsíc na 18,50 - 19,50 €/m² /měsíc zůstává nejvýše dosahované nájemné bez výrazných změn již po dobu jednoho a půl roku.

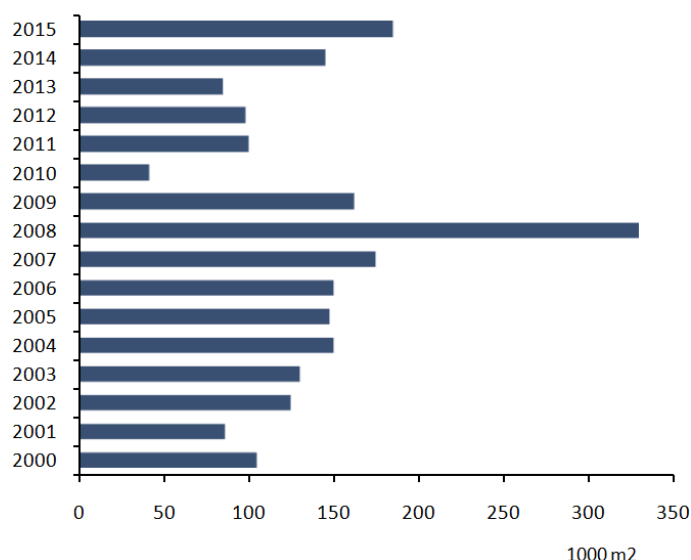
Snížení **neobsazenosti** kanceláří bylo patrné již ve třetím čtvrtletí roku 2015 a podobný vývoj pokračoval i ve čtvrtém čtvrtletí. Míra neobsazenosti v posledním čtvrtletí roku oscilovala kolem 14,8 %, 150 bazických bodů pod mírou neobsazenosti zaznamenanou ve třetím čtvrtletí a 60 bazických bodů pod hodnotou zaznamenanou před rokem.

1 000 m²

Graf 2: Hrubá a čistá poptávka



Graf 1: Nová kancelářská nabídka



Z regionů

V Olomouckém kraji loni rostla bytová výstavba nejrychleji v ČR

Olomouc 12. února (ČTK) - Olomoucký kraj v roce 2015 vykázal nejrychlejší tempo růstu bytové výstavby v České republice. V regionu byla zahájena stavba 1468 bytů, což je takřka o 40 procent víc než v roce 2014. Vyplývá to ze zveřejněných údajů Českého statistického úřadu (ČSÚ).

V celé republice se počet zahájených bytů loni meziročně zvýšil o osm procent na 26.378. V Olomouckém kraji bytová výstavba sice rostla nejrychleji, z pohledu počtu zahájených bytů mu ale připadla mezi kraji až šestá příčka. Více bytů dělníci začali stavět v Praze a Středočeském, Plzeňském, Jihomoravském a Moravskoslezském kraji.

Téměř polovina nových bytů se loni v Olomouckém kraji začala stavět v rodinných domech, na které připadlo 634 zahájených bytů. V bytových domech stavaři zahájili výstavbu 491 bytů a v různých nástavbách, přístavbách či vestavbách 256 bytů. V domovech pro seniory začala loni v Olomouckém kraji stavba 39 bytů, v nebytových budovách 28 a ve stavebně upravených nebytových prostorech 20 bytů.

Nabídka nových bytů se výrazně zvyšuje například v Olomouci, kde developerské společnosti staví několik projektů. Podle realitních makléřů roste počet lidí, kteří své úspory investují do bytů. Loni v Olomouci finišovala stavba atypického bytového domu na sídlišti Nové Sady a nové byty nabídné i dům v Litovelské ulici. Šest desítek nových bytů by mělo být ve dvou domech, které jsou součástí projektu Holandská čtvrť. Kolaudovány mají být letos.

Počet dokončených bytů ale v Olomouckém kraji loni klesl o 23 procent na 1095. Bytová výstavba v kraji totiž v roce 2014 nenavázala na mírné oživení v roce 2013 a meziročně klesla o více než desetinu, což se negativně projevilo na počtu loni dokončených bytů. Předloni byla v regionu zahájena stavba 1065 bytů a ve srovnání s rokem 2013 jich bylo o 11,8 procenta méně. V roce 2013 bytová výstavba v Olomouckém kraji vzrostla o 2,6 procenta.

mei hj

U dálnice D5 na Plzeňsku vzniká další průmyslová zóna

Přehýšov (Plzeňsko) 29. února (ČTK) - Další průmyslová zóna s plochou téměř 22 hektarů vzniká podél dálnice D5 u Přehýšova na Plzeňsku. Do vzdálenosti deseti kilometrů přitom jsou obří zóny v Ostrově u Stříbra a Nýřanech, o něco dále je CTPark Bor. Podle informací zahraničního investora půjde o logistický areál s překladištěm. Staví zatím první část, ale chce budovat ještě dvě etapy, řekla ČTK starostka Přehýšova Dana Draská. Rozhodující pro další pokračování stavby budou změny územního plánu, které nyní obec projednává.

„Pozemky tam má firma Final Management, investorem hal je Mountpark Logistics EU (má sídlo v Lucemburku), který se zabývá logistikou. Tvrdí, že to bude jen překladiště. Je-li to podle jejich představ měly být haly obrovských rozměrů, tak mají zatím povolenou jen první etapu,“ uvedla starostka. Podle ní by měly všechny tři etapy zasahovat od dálnice po silnici od Nýřan na Heřmanovu Huť až k centru Přehýšova, což změni krajinu a místním se to

moc nelíbí. „Pokud se postaví jen první fáze, tak se zlobit nebudeme,“ uvedla starostka.

Investor zatím staví první haly o ploše 6,5 hektaru, na kterou už má 12 let stavební povolení. První hala by měla být hotova, včetně příjezdové silnice, do konce letošního roku. Investor už požádal obec o rozšíření první etapy a dále o druhou etapu, tedy o haly na dalších 8,5 hektaru. V záloze má třetí část o ploše 4,7 hektaru.

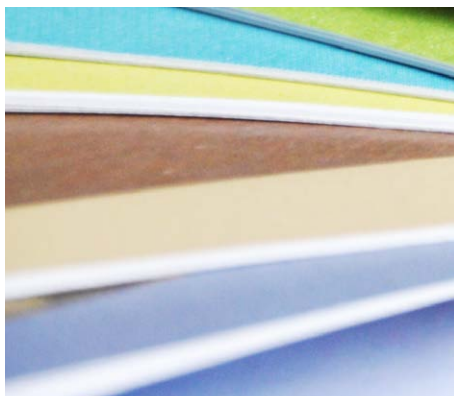
Podle Dráské se nyní rozhoduje o změně územního plánu obce. „Uvidíme, kam až to povolí odbor životního prostředí,“ uvedla starostka. Krajský úřad už dostal návrh změny územního plánu Přehýšova na rozšíření výrobních ploch. „Napsali jsme jim, že je potřeba, aby vypracovali vyhodnocení vlivu této koncepce na životní prostředí (EIA), které musí zpracovat autorizovaná osoba,“ řekl šéf odboru životního prostředí Martin Plíhal. Po zveřejnění vyhodnocení k němu budou moci občané a další subjekty dávat připomínky. Poté vydá kraj sta-

novisko ke změně územního plánu. Pak může investor požádat o územní rozhodnutí. „Ale na konkrétní projektový záměr musí mít zase posudek EIA,“ dodal Plíhal. EIA musí respektovat podmínky ochrany životního prostředí v lokalitě, které ale vzhledem k tomu, že je to u dálnice, nejsou nijak zpřísněné.

Za investorem údajně stojí americké penzijní fondy. „Chceme vědět konkrétnější věci, co tam bude za firmy a kolik zaměstnají lidí a chceme to nějak ovlivnit,“ uvedla starostka. V zónách podél dálnice D5 už je problém sehnat nové zaměstnance.

„Máme velkou flexibilitu požadavků investorů od 3000 m² až k různým větším rozměrům s celkovým plánem rozvoje zhruba 215.800 m²,“ uvedl Mountpark na svých webových stránkách. Informuje tam, že má více než 200 let zkušeností v oboru komerčních nemovitostí ve Velké Británii a v Evropě, a to jak na vlastní účet, tak i prostřednictvím vytváření společných fondů rizikového kapitálu.

Václav Prokš hj



Informace

Ze sbírky zákonů

■ **ZÁKON č. 48/2016 Sb.** ze dne 13. ledna 2016, kterým se mění zákon č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích a o změnách některých zákonů (zákon o silničním provozu), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 247/2000 Sb., o získávání a zdokonalování odborné způsobilosti k řízení motorových vozidel a o změnách některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a zákon č. 200/1990 Sb., o přestupcích, ve znění pozdějších předpisů

■ **VYHLÁŠKA č. 53/2016 Sb.** ze dne 8. února 2016, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

■ **ZÁKON č. 51/2016 Sb.** ze dne 19. ledna 2016, kterým se mění zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony

■ **ZÁKON č. 378/2015 Sb.** ze dne 9. prosince 2015, kterým se mění zákon č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony

■ **NAŘÍZENÍ VLÁDY č. 11/2016 Sb.** ze dne 13. ledna 2016, kterým se mění nařízení vlády č. 361/2014 Sb., o stanovení dodání zboží nebo poskytnutí služby pro použití režimu přenesení daňové povinnosti, ve znění nařízení vlády č. 155/2015 Sb.

Realitní magazín ARK ČR

měsíčník

3/2016

Vydává

Informační centrum ARK, spol. s r. o.,
Strašnická 3165/1b, 102 00 Praha 10,
tel: 272 762 953, mob: 608 446 656,

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 databází ČTK, jejichž obsah je chráněn autorským zákonem. Přepis, šíření, či další zpřístupňování tohoto obsahu či jeho části veřejnosti, a to jakýmkoliv způsobem, je bez předchozího souhlasu ČTK výslovně zakázáno.

Praha je v regionu třetím nejatraktivnějším logistickým místem

Praha 10. února (ČTK) - Praha je třetím nejatraktivnějším místem z hlediska logistiky ve střední a východní Evropě, v rámci celého kontinentu jí patří 11. místo. Vyplývá to z výsledků studie developerské společnosti Prologis ve spolupráci s agenturou Eyefortransport, které firma zveřejnila na dnešním setkání s novináři. Nejatraktivnější v regionu je střední Polsko v okolí Lodže, v celé Evropě je to nizozemské město Venlo.

Střední a východní Evropa zaznamenala ve srovnání s posledním výzkumem v roce 2013 největší pokroky. Osm lokalit regionu se dostalo do celoevropské nejlepší dvacítky. V roce 2013 tam figurovaly čtyři. Na druhém místě v aktuálním žebříčku střední a východní Evropy je Istanbul, za třetí Prahou následují Bukurešť a Budapešť.

„Hlavním faktorem atraktivity střední a východní Evropy jsou nízké náklady. Obzvláště v Praze sledujeme v posledních letech vysokou poptávku a růst, a to zejména díky dostupné kvalifikované pracovní síle,“ uvedl ředitel Prologis pro střední a východní Evropu Martin Polák. Podle něj jsou v okolí Prahy ještě kapacity

pro stavbu dalších logistických budov.

Vzestup trhů střední a východní Evropy jde na úkor západní Evropy. Za poslední tři roky nejvíce propadly Lutych, Paříž, Brusel a střední Německo. Naopak pozici nejatraktivnější lokality Evropy obhájilo s velkým náskokem Venlo, oblast na jihovýchodě Nizozemska v blízkosti německých hranic. Druhé místo obsadil Rotterdam, třetí je oblast Antverpy - Brusel.

V rámci průzkumu hodnotilo 216 uživatelů logistických nemovitostí celkem 100 distribučních oblastí podle 11 kritérií. Za nejdůležitější považují blízkost ekonomických sítí, nízké náklady na dopravu a nemovitosti a dostupnost kvalifikované pracovní síly.

Nejatraktivnější logistické oblasti ve střední a východní Evropě

ciz jw

Pořadí	2016	2013
1.	střední Polsko	střední Polsko
2.	Istanbul	Krakov
3.	Praha	západní Polsko
4.	Bukurešť	periferie Varšavy
5.	Budapešť	Horní Slezsko
6.	zbytek Rumunska	severní Polsko
7.	Vratislav	Vratislav
8.	Krakov	Varšava

Zdroj: Prologis



Ceny bytů letos vzrostou o pět procent, odhadují developéři

Praha 1. března (ČTK) - Ceny nových bytů letos vzrostou v průměru o pět procent. Kupující budou mít největší zájem o byty 2+KK a 2+1. Vyplývá to ze studie mezi řediteli 40 největších developerských společností zpracované analytickou společností CEEC Research ve spolupráci s KPMG Česká republika.

„Rostoucí poptávku po nových bytech podporují zejména nízké úrokové sazby,“ uvedl ředitel CEEC Research Jiří Vacek. „V Praze navíc existuje silná poptávka po koupi bytu na investici. V průměru se takto prodá každý třetí byt,“ dodal.

Stavební úřad v Praze povolil za loňský rok stavbu zhruba 4000 nových bytů, developéři jich ale za stejné období prodali 6500. „Pokud vezmeme v potaz současný stav schvalování nové výstavby v Praze, je evidentní, že poptávka po nových bytech v hlavním městě brzy převyší nabídku a ceny tak mohou dále růst,“ upozornil partner KPMG Pavel Kliment.

Velká většina developerských společností (93 procent) předpokládá, že největší zájem bude nadále o byty 2+KK a 2+1. Největší vliv při rozhodování zákazníka bude mít cena. Na stupnici od nuly do desítky označili oslovení ředitelé

tento faktor v průměru známkou 9,0. Velkou váhu mají rovněž lokalita (8,9 bodu), kvalitní dopravní dostupnost (8,5 bodu) a důvěryhodnost developera (8,4 bodu). Nejméně zákazníci dbají na energetickou náročnost stavby (3,5 bodu).

Pro rok 2017 se odhady mírně liší podle regionu. Zatímco v Praze očekává růst cen devět z deseti ředitelů, mimo Prahu 75 procent.

Loni byl v Praze největší zájem byl o byty 2+KK a 3+KK, jejichž cena se v průměru pohybovala mezi 50.000 až 60.000 korun za metr čtvereční, plyne z dřívější analýzy společností Trigema, Skanska Reality a Ekospol. V Brně průměrná cena dostupných nových bytů byla 55.000 korun za metr čtvereční.

ciz jw

Výbor přerušil debatu o placení daně z nabytí nemovitostí

Praha 17. února (ČTK) - Sněmovní rozpočtový výbor dnes přerušil debatu o vládním návrhu, aby daň z nabytí nemovitých věcí nově platil výhradně kupující. K debatě se výbor vrátí v březnu a poslanci budou mít do té doby čas předkládat pozměňovací návrhy. Změna má podle vládního návrhu platit od 1. dubna.

Současné platné zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí z roku 2013 dává možnost oběma stranám transakce, aby se dohodly, která z nich daň zaplatí. Vláda chce, aby daň platil nově pouze kupující.

Slibuje si od toho větší jednoznačnost zákona i lepší výběr daně. „K tomuto rozhodnutí dospěla i většina států EU,“ poznamenal zpravodaj k návrhu Jiří Holeček (ANO).

Aby daň platil pouze kupující, navrhovala už bývalá vláda Petra Nečase (ODS). V říjnu 2013 ovšem Senát schválil zákonné opatření, které umožnilo současný stav. Daň z nabytí platí nabyvatel nemovitosti již podle současné právní úpravy, a to ve stanovených případech, jako jsou třeba dražby nebo vydržení.

Vedoucí legislativně-právního odboru Sva-

zu měst a obcí ČR Zdeněk Mandík na dnešním jednání navrhl, aby obce, města a kraje, které za určitých okolností nemusí platit daň z nabytí, nemusely podávat ani přiznání. Podle něj tak ubude administrativa samospráv i finanční správě. Náměstkyně ministra financí Alena Schillerová připustila, že je možné se nad tímto návrhem zamyslet.

Předseda poslaneckého klubu ODS Zbyněk Stanjura už při prvním čtení uvedl, že jeho strana předloží návrh na zrušení této daně, případně na její snížení. V současné době se odvádí čtyři procenta ze zákonem stanoveného základu.

nfm mal



BYDLENÍ, NOVÉ PROJEKTY

22. SPECIALIZOVANÁ VÝSTAVA NOVÝCH PROJEKTŮ BYDLENÍ