

REALITNÍ MAGAZÍN



ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ
ČESKÉ REPUBLIKY

Bratislava – zasloužená pozornost

Bratislava se na několik listopadových dní stala centrem realitního dění v Evropě. Kromě toho, že se zde konal již druhý ročník realitní konference NARKS (Národá asociácia realitních kancelárií Slovenska), nabídla své kapacity a pohostinství hned pro několik významných realitních setkání.

CIPS – Certify International Property Specialist

Ve dnech 25. až 29. listopadu se v Bratislavě uskutečnil kurz pro získání titulu CIPS spolupřátel Rakouskou asociací realitních makléřů a Asociací realitních kanceláří České republiky (avizováno také na webu ARK ČR).

Lektorem byl David Wygant z USA, který se stal v roce 2012 a 2009 mezinárodním instruktorem roku americké asociace National Association of Realtors (NAR). Jeho CIPS kurzy měly tempo, byly vysoce informativní a zároveň zábavné. Je vyhledávaným lektorem kurzů mezinárodního prodeje nemovitostí (CIPS) jak ve Spojených státech, tak v zahraničí. Davidovy zkušenosti z globálního obchodu přináší z první ruky znalosti, které jeho studenti užít- kují i v případě, když v mezinárodním prodeji realit teprve začínají svou kariéru nebo se teprve soustřeďují na rozšíření své působnosti na nové trhy.

Výroční schůze CEPI – CEI

Ve dnech 26. až 27. listopadu se v Bratislavě uskutečnily schůze výkonného vedení a valná hromada Evropské asociace realitních profesí (CEPI – CEI). Bylo to v podstatě první řádné setkání všech členů poté, kdy se začátkem letošního roku sloučila dvě hlavní v Evropě působící sdružení realitních asociací zemí EU.

Na programu 26. listopadu bylo jednak samostatné jednání profesních skupin, kterými jsou CEAB – správci nemovitostí a nově nazvaná profesní skupina realitních makléřů PAC (Property Agents Committee), pracující dříve pod názvem EPAG (European Property Agents Group). PAC předsedá do konce roku 2016 generální sekretář ARK ČR Ing. arch. Jan Borůvka.

V průběhu programu jednání PAC byly podány informace o postupu ve věci zavádění Evropského profesního průkazu pro realitní makléře (k této problematice bylo schváleno uskutečnění internetové konference na začátek roku 2016). Dále se projednávala otázka vývoje regulace realitní profese (vývoj v EU), řešily se výsledky ankety spojené s průzkumem týkajícím se zavádění a praxe s certifikáty energetické náročnosti a také možná aktualizace evropských předpisů v souvislosti s „pranými špinavými“ penězi. Bylo schváleno nové logo pro PAC a byl řešen postup pro volby do orgánů CEPI – CEI a PAC a CEAB v roce 2016.

PAC schválila uskutečnění průzkumů týkajících se aktualizace informací o transakčních poplatcích ve členských zemích, průzkum cen v hlavních evropských metropolích (prode-

je / nájmy). Komise PAC dále schválila řešení realizace mezinárodních realitních kurzů pro realitní makléře s cílem poskytnout informace o základních principech fungování trhů a realitní praxe v jednotlivých zemích EU.



PTC - Permanent Technical Committee (Stálý technický výbor)

Odpoledne ve stejném dni se uskutečnilo jednání PTC. Současným úkolem této skupiny je například přezkum směrnice o energetické náročnosti budov, jelikož tato oblast byla vyhodnocena jako problematická. Řeší se otázky jako: Jsou evropské směrnice v této oblasti přesné a efektivní? Jaké problémy prezentují pro realitní profesionály? Skutečně podporují vyšší energetickou účinnost? Co lze udělat v zá-



jmu všech zúčastněných v oblasti nemovitostí? Cílem projektu je vytvořit návrh, zdůrazňující praktické zájmy realitních odborníků.

Přesto, že odvětví nemovitostí není otázkou pravomocí EU, je jasné, že Evropská unie má na něj stále větší vliv. Proto se řeší iniciativa CEPI – CEI - oslovení předsedy Evropské komise, Jean Claude Junckera - s cílem uspořádat

setkání s Evropskou komisí na nejvyšší úrovni a diskutovat potřeby realitního sektoru.

CEPI – CEI

Následovalo jednání představenstva CEPI – CEI. A druhý den dopoledne pak jednání řádné valné hromady všech členů. Účastníci setkání si v souhrnu vyslechli to, co bylo řešeno na všech předchozích jednáních. Zprávu prezidenta a obou vice prezidentů o aktivitách sdružení za poslední rok činnosti, totéž od předsedů profesních divizí a vedoucího PTC. Bylo schváleno uspořádání lobovacího týdne v Bruselu v roce 2016. Byla podána informace, že na post výkonného ředitele CEPI – CEI bylo vyhlášeno výběrové řízení. Ze 40 přihlášených se výběr soustřeďuje nyní na pět zájemců. O výsledku rozhodnutí výběrové komise by měli být členové CEPI – CEI informováni v lednu 2016. Valná hromada na základě zprávy pokladníka CEPI – CEI schválila hospodaření za rok 2015 a také rozpočet na rok 2016. Pro ze zákona povinnou nezávislou revizi hospodaření byli jmenováni 2 auditoři. Závěrem jednání byl schválen prozatímní kalendář akcí pro rok 2016.

Odborná realitní Konference NARKS 2015

V pátek 27. 11. 2015 se konal další ročník největší celoslovenské akce realitních profesionálů - Konference NARKS 2015. Co přinesla konference a její témata letos? Především letošní ročník nebyl pouze národním, ale díky CEPI - CEI spojila odborníky na realitu z celé Evropy (na konferenci se tak zúčastnilo více než 30 zahraničních hostů) a ve svých diskusích

komentovala neaktuálnější dění v realitním byznysu na Slovensku. Jak uvedl Martin Čapo, viceprezident NARKS, k účasti jeho týmu na konferenci - díky konferenci měli jedinečnou možnost, aby se setkali s téměř 400 dalšími profesionály z realitní branže. Tuto konferenci

Pokračování na str. 3

Bratislava – zasloužená pozornost

Pokračování ze str. 2

považuje za výjimečnou hned ze dvou důvodů.

Prvním je, že se konala souběžně s konferencí celoevropské organizace CEPI - CEI. Slovensko se tak stalo hostitelskou zemí největšího sdružení realitních zprostředkovatelů v Evropě, které mimo jiné hájí i zájmy Slovenska a také České republiky v této oblasti v Evropském parlamentu v Bruselu.

Druhým důvodem, proč byla podle jeho názoru konference výjimečná, byla první veřejná prezentace Licence NARKS. „Jde o první krok v úsilí zavést jistou formu pravidel na trhu realitních zprostředkovatelů, které, jak jsme přesvědčeni v NARKS, bude možné i úspěšně celoslovensky implementovat. Proč mluvím o úspěšné implementaci je hlavně proto, že právě v době naší konference vyšla souběžná aktivita zaměřená na „regulaci“ realitního trhu jako iniciativa dalšího subjektu, a to v reakci na náš nový systém povinných odborných testů pro získání licence na realitní činnost. Problematika regulace realitního trhu je tak složitá, že usilovat vytvořit a uzákonit realitní zákon v prvním kroku je předurčeno k nezdaru.“ NARKS, který o takový zákon usiloval již přes 20 let (a tedy nejde o první takový počin) na vlastní kůži zjistil, že je velmi složité dosáhnout být jen jednohlasnou většinou shodu mezi realitními makléři ohledně obsahu, natož dosáhnout shodu se zákonodárci a zákon zpro-

voznit.

„To je důvod, proč jsme po rozsáhlých diskusích nejen v rámci NARKS, ale také s makléři mimo asociace a hlavně za účasti zástupců NAR a CEPI-CEI, připravili první krok, který posune náš trh směrem k obecně požadované profesionalizaci - Licenci NARKS“, říká Čapo a pokračuje:

„Tento test odborné způsobilosti je právě tím nejmenším společným jmenovatelem, na kterém, jak jsme měli možnost si ověřit, se drtivá většina realitní obce dokáže již dnes shodnout.“

Test a na jeho základě předávaná Licence, která bude implementována povinně mezi členy NARKS, ale které budou k dispozici i pro všechny realitní makléře a kanceláře na slovenském trhu, budou sloužit jako základ pro další profesionalizaci trhu. Začátkem roku 2016 budou zveřejněny první termíny testování, jakož i podklady zpřístupněny formou e-learningu, školení a skript, které pomohou všem připra-



vit se na úspěšné absolvování testu a získání licence.

Pokud byl první ročník Konference NARKS revoluční v tom, že poprvé v takovém velkém rozměru dostal na jedno místo zástupce realitních makléřů všech regionů, organizací či sítí, tento druhý se může pochlubit, že dostal Slovensko a jeho realitní profesionály nejen na Evropskou, ale dokonce světovou mapu. Čapo dodává: „Jak jsem měl možnost vidět i v tvářích našich hostů, jsme sice malou zemí, ale s obrovským potenciálem a hlavně s „realitním srdcem“ na tom správném místě.“

Ing. arch. Jan Borůvka, CIPS



European Association of Real Estate Professions

Profesní vzdělávání

Praktické aspekty realitní činnosti

Seminář pro všechny realitní makléře, kteří hledají inspiraci, jak být úspěšnější v realitním byznysu.

Termín: 26.1.2016 (9,30 - 13 hod.)

Místo konání: Brno

Přednáší: ing. Tomáš Matras, spolumajitel realitní kanceláře

Bližší info a přihláška na webu ARK ČR

English & Communication Skills for Real Estate

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

Termín: 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

Realitní kongres 2015

Letošní realitní kongres, který se konal pod záštitou Asociace realitních kanceláří České republiky v kongres hotelu Clarion v Praze, přivítal více než 530 účastníků. Měli možnost vyslechnout v centrálním sále bohatý program a během přestávek, pokud nevyžívali možnosti nabízeného občerstvení, mohli v předsálí navštívit stánky firem, které poskytují servis a služby zejména pro realitní kanceláře. Součástí programu bylo také vyhlášení realitního projektu roku 2015. Cenu nejlepšího Realitního projektu roku 2015 v České republice získal projekt Sky Barrandov od Evy Jiříčné. Shodli se na tom jak odborníci složení ze zástupců realitních kanceláří, tak i architektů a získala hned dvě ocenění absolutního vítěze. Veřejnost letoš hlasovala pro mimopražský projekt Placeo v Rosicích.

Do letošního ročníku ankety se přihlásilo téměř šedesát projektů, které se realizují nejen v Praze, ale po celé České republice. Nové byty se v letošním roce prodávají velmi dobře, na druhou stranu je znát i to, že lidé vyhledávají dobré bydlení na dobré adrese. Konkurence je velká a developéři si to uvědomují. Vítězné projekty mohou nést označení Realitní projekt roku 2015.

Výsledky celostátní ankety Realitní projekt roku jsou již tradičně vyhlašovány u příležitosti konání Realitního kongresu, který se každoročně koná v Praze za účasti stovek zástupců realitních kanceláří a developerů. Soutěž si



klade za cíl mapovat a oceňovat kvalitní rezidenční developerské projekty po celé České republice. Je vidět, že developéři čím dál více pociťují přetlak nabídky nad poptávkou a v současné době uspějí na trhu pouze ty nejlepší projekty, které mají dobře nastavené ceny, kvalitní architektonické zpracování a jsou i kvalitně postaveny. Dobrá dopravní dostupnost a dostatečná občanská vybavenost v okolí jsou o nově postavených projektů

samozřejmostí. Developerské projekty, kterým tyto atributy chybějí, v dnešní době nemají na trhu šanci obstát.

Ocenění absolutní vítěz v České republice:

Cena odborné poroty: Sky Barrandov, Praha
Cena architektů: Sky Barrandov, Praha
Cena veřejnosti: Polyfunkční bytový dům R PLACEO



K některým nekalým praktikám tzv. realitních kanceláří

Pokud jste se v poslední době pokoušeli prodat nemovitou věc nebo pronajmout si byt, mohli jste se setkat s jistou nekalou praktikou některých realitních kanceláří. Z pracovního i osobního života jsem při výše zmiňovaných činnostech měl možnost tuto praktiku v několika případech provedení poznat. Konkrétně jde tedy o situaci, kdy realitní kancelář předstírá, že realitní kancelář není. Ačkoli se nejedná o jedinou nekalou praktiku používanou realitními kancelářemi, vysloužila si mou pozornost, neboť jde o každodenní záležitost, které většina spotřebitelů už ani (bohužel) nevěnuje pozornost.

Snad do každé domovní schránky již někdy byl doručen jednoduchý inzerát s textem ve stylu „Koupím v této lokalitě byt“ bez bližšího označení zájemce a s pouhým telefonním číslem. Při vytočení tohoto čísla jste pak mohli zjistit, že nejde o koupěchtivého zájemce, od kterého jste si představovali rychlé jednání, ale o realitní kancelář, která tímto způsobem provádí svou inzerci. Takové jednání realitních kanceláří je špatné, neetické, klamavé a bohužel i naprosto běžné.

Rovněž jste se mohli setkat s obdobnou praktikou při hledání vhodného pronájmu bytu na některých inzertních serverech. Z logiky věci lze vyvodit, že pokud jste své potenciální bydlení sháněli na serverech jako www.bezrealitky.cz nebo www.bazos.cz, rozhodně jste neměli zájem o zprostředkování, nýbrž o přímou nabídku od vlastníka bytu. Leč některé realitní kanceláře mají v tomto ohledu názor odlišný, a tak inzerát na byt s fotografií a uvedením křestního jména a telefonního čísla jako kontaktu vede opět k realitní kanceláři.

Podíváme-li se na právní hodnocení takového jednání, musíme dojít k tomu, že se jedná o nekalou obchodní praktiku. Dle § 4 odst. 1 zák. č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele (dále jen „ZOS“), je obchodní praktika nekalá, je-li jednání podnikatele vůči spotřebiteli v rozporu s požadavky odborné péče a je způsobilé podstatně ovlivnit jeho rozhodování tak, že může učinit obchodní rozhodnutí, které by jinak neučinil. Rozpor těchto jednání s požadavky odborné péče je patrný na první pohled. Způsobilost podstatně ovlivnit rozhodování spotře-

bitele tato jednání skýtají rovněž, byť nikoli tak patrná. Spotřebitel totiž, ač veden jiným záměrem, dostává od realitní kanceláře nevyžádanou nabídku na zprostředkování, nicméně se může rozhodnout nabídku přijmout, ať už z jakéhokoli důvodu (spěch, nerozvážnost, smíření, ...).

Dle § 4 odst. 3 ZOS, který obsahuje zákaz nekalých obchodních praktik, jsou nekalými zejména obchodní praktiky klamavé a agresivní. V § 5 odst. 3 ZOS je pak při definici klamavé praktiky obsažen odkaz na přílohu č. 1 ZOS, kde je v bodě u) uvedeno, že klamavou obchodní praktikou je praktika, při níž podnikatel vyvolává dojem nebo nepravdivě uvádí, že nejedná v rámci své podnikatelské činnosti nebo se prezentuje jako spotřebitel.

Že se v případě realitních kanceláří o podnikatele jedná, nemůže být pochyb. Realitní kancelář či pouhý živnostník vykonávající zprostředkovatelskou živnost se nemohou bránit ani tím, že jim chybí příslušné oprávnění, neboť podnikání dle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“), není vázáno na dovolenost.¹ Rovněž nelze argumentovat ani chybějícím znakem soustavnosti, neboť za podnikatele se dle § 420 odst. 2 OZ považuje při uzavírání smluv i každá osoba, pokud takovou smlouvu uzavírá v souvislosti se svou vlastní obchodní, výrobní nebo obdobnou činností či samotným výkonem svého povolání. Spotřebiteli se totiž každá takováto činnost může jevit jako podnikání, ačkoli může některý ze znaků chybět.²

1 Stanovisko expertní skupiny KANCL dostupné na www.kancl.cz, k dispozici [zde](#).
2 Tamtéž

Povinnosti realitních kanceláří při těchto aktivitách však lze nalézt i jinde. Dle § 1811 odst. 1 OZ musí podnikatel veškerá sdělení vůči spotřebiteli učinit jasně a srozumitelně v jazyce, ve kterém se uzavírá smlouva. Dle § 1811 odst. 2 písm. a) OZ pak směřuje-li jednání stran k uzavření smlouvy a tyto skutečnosti nejsou zřejmé ze souvislosti, sdělí podnikatel spotřebiteli v dostatečném předstihu před uzavřením smlouvy nebo před tím, než spotřebitel učiní závaznou nabídku svoji totožnost, popřípadě telefonní číslo nebo adresu pro doručování elektronické pošty nebo jiný kontaktní údaj. Ačkoli lze při doslovném výkladu těchto ustanovení shledat jejich soulad s výše uvedenými praktikami, jejich smyslem a účelem je nepochybně těmto praktikám naopak zabránit.

Výsledkem právního posouzení těchto jednání tedy je, že se jedná o správný delikt dle § 24 odst. 1 písm. a) ZOS, za nějž hrozí realitním kancelářím či jiným zprostředkujícím živnostníkům pokuta až do výše 5.000.000,- Kč dle § 24 odst. 12 písm. d) ZOS. Rovněž dle § 23a odst. 1 ZOS lze těmto podnikatelům uložit závazné pokyny k odstranění nedostatků orgánem vykonávajícím dozor v této oblasti, tedy Českou obchodní inspekci (dále jen „ČOI“) dle § 23 odst. 1 ZOS.

ČOI před nedávnem uložila pokutu v maximální možné výši realitní kanceláři za jiný druh nekalé praktiky.³ Nezbyváá než doufat, že se předmětem zájmu ČOI příště stanou i výše zmíněné nekalé praktiky. Staly se totiž natolik běžnými, že je možná některé realitní kanceláře pokládají za běžnou praxi, nicméně jde o jednání nikoli pouze neetické, nýbrž protizákonné.

Mgr. Marek Zeman,
advokátní koncipient
Advokátní kancelář

Narcis Tomášek & partneři

Příspěvek byl původně uveřejněn na www.epravo.cz.

Narcis Tomášek & partneři
advokátní kancelář

3 PROLUX Consulting Int., s.r.o. nezaplátla pokutu 5 milionů. Textová zpráva ČOI dostupná na www.kancl.cz, k dispozici [zde](#).

Profesní vzdělávání

Realitním makléřem od A do Z

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. (rekvalifikační kurz)

Termín: od 8.3. do 27.4.2016 (6 dvoudenních soustředění)

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

Bližší info a přihláška na webu ARK ČR

Technické zhodnocení staveb

(dokončení)

V předcházejícím textu jsme řešili opravy a technické zhodnocení zejména z pohledu daní z příjmů. Tentokrát se zaměříme na daň z přidané hodnoty.

Z pohledu zákona o DPH („ZDPH“)

a) jsou stavby zbožím a jejich prodej dodávkou zboží,

b) je právo stavby také považováno za zboží a jejich převod za dodání zboží,

c) jsou stavební a montážní práce službou a jejich uskutečnění je poskytováním služeb,

ZDPH nemá vlastní definici opravy a technického zhodnocení. Přebírá definice z účetních předpisů a ze zákona o daních z příjmů („ZDP“).

Technické zhodnocení je považováno za samostatný dlouhodobý majetek. To platí jak v případě vynaložení vlastníkem na vlastním majetku, tak v případě vynaložení nájemcem na najatém majetku.

Pro účely DPH lze za technické zhodnocení podle ZDPH považovat i výdaje na jednotlivé ukončené samostatné akce, nikoliv v součtu za zdaňovací období podle ZDP.

Příklad:

Tři stavební akce spojené s rekonstrukcí téže stavby během jednoho kalendářního roku. První akce je spojena se zdaňovaným nájmem, druhá s osvobozeným nájmem, třetí proběhne ve společných vstupních prostorách. Výkladově se připouští, že pro účely DPH bude mít poplatník tři samostatná technická zhodnocení, tedy tři samostatné majetky. Vyzkazování a sledování technického zhodnocení po jednotlivých akcích je odůvodněné v případech, kdy by byl nárok na odpočet omezen nebo rozšířen pouze z důvodu striktní aplikace definice technického zhodnocení podle ZDP. Použitím tohoto přístupu nesmí docházet k umělému rozměňování technického zhodnocení bez ekonomického opodstatnění, kdy cílem je pouze dosažení daňové výhody.

Technické zhodnocení může mít podobu

1. dodání nemovité věci – například „příslušenství“ jiné stavby,
2. dodání zboží, včetně pořízení zboží z EU a dovozu zboží ze třetích zemí,
3. dodání zboží s montáží,
4. poskytnutí jednorázové služby – činnosti.

Důležité je posoudit, jestli je **místo plnění** v tuzemsku nebo mimo něj. Místem plnění při dodání zboží s instalací nebo montáží (dodavatelem, třetí osobou) je místo, kde je zboží instalováno nebo smontováno. U služby vztahující se k určité nemovité věci je místem plnění místo, kde se tato nemovitá věc nachází.

Podle druhu plnění se určuje i **datum vzniku povinnosti přiznat daň**, resp. datum uskutečnění zdanitelného plnění. Při dodání zboží

v souvislosti s technickým zhodnocením je to den dodání podle kupní smlouvy, resp. den převzetí věci v ostatních případech (nepojmenovaná smlouva apod.). Při poskytnutí služby je rozhodným dnem den poskytnutí služby, tedy poslední den služby, případně den vystavení daňového dokladu, pokud byl vystaven před ukončením služby. V případech smluv o dílo je dnem uskutečnění zdanitelného plnění den převzetí díla objednatel.

Z hlediska **sazeb daně** při technickém zhodnocení staveb je rozhodující, na jaké stavbě je vynakládáno, zda na stavbě pro bydlení nebo jiné stavbě. Technické zhodnocení v podobě stavebních a montážních prací

a) na stavbě pro bydlení (obytný dům, rodinný dům, byt jako tzv. obytný prostor) podléhá sazbě daně 15 %; nezáleží na tom, jestli se jedná o stavbu pro sociální bydlení nebo ne,

b) při přestavbě nebytové stavby na stavbu pro sociální bydlení se uplatní 15 % sazba daně,

c) v ostatních případech se použije 21 % sazba daně.

U technického zhodnocení staveb se často postupuje v režimu **přenesení daňové povinnosti**. Tento režim se týká zdanitelných plnění mezi plátcí s místem plnění v tuzemsku. Daňové povinnosti se řeší k datu uskutečnění zdanitelného plnění, nikdy ne k datu přijetí zálohy. Povinnost přiznat a zaplatit daň ke dni uskutečnění zdanitelného plnění má příjemce plnění. Plátec, který uskutečnil zdanitelné plnění, vystavuje daňový doklad a na něm uvede i sdělení, že daň je povinen přiznat zákazník.

Trvalý režim přenesení daňové povinnosti se týká mj. poskytnutí stavebních nebo montážních prací zatříděných podle klasifikace produkce CZ-CPA do číselných kódů 41 až 43. Číselný kód klasifikace produkce CZ-CPA **41 Budovy a jejich výstavba** zahrnuje i přístavby, přestavby a renovace, tedy technické zhodnocení budov. Oddíl **43 Specializované stavební práce** zahrnuje širokou škálu různých činností – např. elektroinstalace, zednické práce, instalace rozvodů, kanalizace, topení, ventilace a další.

U technického zhodnocení je důležitý i postup podle § 78 a násl. ZDPH, který řeší tzv. **úpravu odpočtu daně**. Původní odpočet daně uplatněný u dlouhodobého majetku podléhá úpravě, pokud dojde ve stanovených lhůtách ke změně v rozsahu použití majetku (pro zdanitelná nebo pro osvobozená plnění, případně pro soukromé potřeby mimo podnikání fyzické osoby). I pro tyto účely se technické zhodnocení se považuje za samostatný dlouhodobý majetek. Úprava odpočtu se týká všech rozdílů nad 10 % oproti původnímu odpočtu – od plného odpočtu přes odpočet koeficientem až po neuplatněný odpočet.

Lhůta pro úpravu odpočtu daně u technického zhodnocení uvedeného do užívání do 31. 12. 2011 je **5 let**. Lhůta pro úpravu odpočtu daně u technického zhodnocení uvedeného do užívání po 31. 12. 2011 je u staveb, bytů a nebytových prostor **10 let**. Úprava odpočtu daně se provádí v přiznání za poslední zdaňovací období příslušného kalendářního roku, tedy podle stavu k 31. 12.

Příklad

Technické zhodnocení dlouhodobého majetku v roce 1 - základ daně je 1 000 000 Kč, DPH činí 210 000 Kč. Byl uplatněn plný odpočet (100 %). V roce 3 došlo ke změně podmínek - majetek je použit zčásti k plnění osvobozenému bez nároku na odpočet daně, a to ze 30 %.

Úprava odpočtu daně za rok 3:

$(210\,000 \times (70 - 100) / 100) / 10 = -6\,300 \text{ Kč}$.

Plátec daně musí odvést za poslední zdaňovací období kalendářního roku 3 částku 6 300 Kč.

Příklad

Byl prodán nemovitý majetek uvedený do užívání před 15 lety jako osvobozené plnění bez nároku na odpočet daně. U jeho technického zhodnocení byl před dvěma roky uplatněn plný nárok na odpočet daně ve výši 200 000 Kč.

Úprava odpočtu daně za technické zhodnocení:

$(200\,000 \times (0 - 100) / 100) / 10 \times 8 = -160\,000 \text{ Kč}$. Plátec daně musí odvést za poslední zdaňovací období kalendářního roku 3 částku 160 000 Kč.

Poslední příklad je typickým místem, kde plátcí chybují. Po uplynutí zákonné lhůty (dříve 3 roky, nyní 5 let) mohou poskytnuté plnění „převod nemovité věci“ považovat za osvobozené, ale současně musí otestovat, jestli režimu úpravy odpočtu daně nepodléhá případné technické zhodnocení. Technické zhodnocení přebírá režim převodu celé stavby, tedy i osvobození. Zapomíná se na to.

Od roku 2016 bude technické zhodnocení více ovlivňovat to, zda bude u převodu nemovité věci uplatněn režim osvobození nebo povinného zdanění. Převod vybrané nemovité věci je osvobozen od daně po uplynutí **5 let (3 let při nabytí do 31. 12. 2012)** od vydání prvního kolaudačního souhlasu nebo legálního započetí užívání. Nově to bude 5 let i po kolaudačním souhlasu **po podstatné změně** dokončené stavby nebo jednotky. Podstatnou změnu ZDPH nedefinuje, výkladově (očekávaná Informace GŘ) se jedná o významný zásah na nemovité věci ve vazbě na její hodnotu nebo stávající podlahovou plochu např.

- o nástavbu
- o přístavbu o více než 50 % plochy
- o úpravu přesahující 50 % hodnoty
- o navýšení plochy největší jednotky sloučením více jednotek o více než 50 %.

Jak je vidět, i u DPH má práce s pojmem „technické zhodnocení“ svoje opodstatnění.

Ing. Petr Kout
daňový poradce

Základní informace o prodeji nemovitých věcí z pohledu DPH od roku 2016

Od roku 2016 se opět mění pravidla uplatňování DPH u převodu nemovitých věcí. Vše vychází z § 56 zákona o DPH („ZDPH“) v návaznosti na evropskou směrnici k DPH.

Převod pozemků

Od daně je osvobozeno dodání pozemku, který splňuje současně dvě podmínky:

1. netvoří funkční celek se stavbou pevně spojenou se zemí (tzn. nepřiléhá ke stavbě) a současně

2. není stavebním pozemkem

ad 1)

Pozemkem, který tvoří funkční celek se stavbou pevně spojenou se zemí, se pro účely daně z přidané hodnoty rozumí pozemek, který slouží k provozu stavby pevně spojené se zemí nebo plní její funkce nebo který je využíván spolu s takovou stavbou. Touto stavbou není inženýrská síť ve vlastnictví jiné osoby než vlastníka pozemku (dálkové vedení elektro apod.). Jedná se tedy o **zastavěný pozemek**. V Informaci GFŘ k uplatňování zákona o DPH u nemovitých věcí po 1. 1. 2015, vydané 10. 7. 2015, jsou podrobněji rozebírány pojmy „stavba spojená se zemí pevným základem“ a „stavba pevně spojená se zemí“. Také je zde

uváděn rozbor situací, kdy pozemek nepřiléhá bezprostředně ke stavbě, které slouží a vazba na vlastnictví (pozemek přes ulici, pozemek ve vlastnictví jiné osoby apod.). Tato Informace má být aktualizována pro stav **po 1. 1. 2016**.

Ad 2)

Stavebním pozemkem se rozumí pozemek, na kterém



3. **má být** zhotovena stavba pevně spojená se zemí a

a) který je nebo byl předmětem stavebních prací nebo správních úkonů za účelem zhotovení této stavby (např. změna návrhu územního plánu) nebo

b) v jehož okolí jsou prováděny nebo byly provedeny stavební práce za účelem zhotovení této stavby nebo

4. **může být** podle stavebního povolení nebo udělení souhlasu s provedením ohlášené stavby podle stavebního zákona zhotovena stavba pevně spojená se zemí.

Dochází ke znovuzavedení definice stavebního pozemku a k jejímu rozšíření oproti znění ZDPH v roce 2013. Co je „okolí“ a jak je široké, to se dosud neví.

Převod staveb a pozemků se stavbami

Podle § 56 ZDPH je vybranou nemovitou věcí samostatná stavba pevně spojená se zemí, jednotka, inženýrská síť, pozemek, který tvoří funkční celek se stavbou pevně spojenou se zemí, podzemní stavba se samostatným účelovým určením a právo stavby, jehož součástí je stavba pevně spojená se zemí.

Dodání vybrané nemovité věci je osvobozeno od daně po uplynutí **5 let (3 let při nabytí do 31. 12. 2012)**

a) od vydání prvního kolaudačního souhlasu nebo

b) od vydání kolaudačního souhlasu **po podstatné změně** dokončené stavby, jednotky nebo inženýrské sítě, nebo

c) ode dne, kdy mohlo být započato užívání stavby, jednotky nebo inženýrské sítě podle stavebního zákona v souladu

■ s prvním oznámením o záměru započít

s jejich užíváním,

■ se souhlasem stavebního úřadu, byli odstraněny nedostatky, pro které stavební úřad zakázal jejich užívání, nebo

■ s oznámením o záměru započít s užíváním nebo oznámením změny v užívání po podstatné změně dokončené stavby, jednotky nebo inženýrské sítě.

Podstatná změna není v ZDPH definována, výklad GFŘ uvádí, že se může jednat například o následující významný zásah na nemovité věci ve vazbě na její hodnotu nebo stávající podlahovou plochu.

■ nástavba o alespoň 1 patro,

■ přístavba o více než 50 % plochy,

■ úprava přesahující 50 % hodnoty,

■ navýšení plochy největší jednotky sloučením více jednotek o více než 50 %, pokud se nejedná o uvedení do původního stavu.

Plátce se **může** rozhodnout, že se u dodání pozemku, který tvoří funkční celek se stavbou pevně spojenou se zemí, nebo u dodání vybrané nemovité věci po uplynutí lhůty 5 let uplatní daň. V případě, že kupující je **plátce**, lze tak učinit **pouze po jeho předchozím souhlasu**. V případě zdanění převodu nemovité věci se uplatní režim **přenesení daňové povinnosti** – daň přízná kupující plátce.

Závěry:

1. Osvobozeným plněním je převod pozemku, který netvoří funkční celek se stavbou a není určen k zastavění (zahradka, les, pastvina apod.).

2. Pozemek, který dosud netvoří funkční celek se stavbou, ale je stavebním pozemkem, podléhá při převodu základní sazbě daně 21 %.

3. Samostatná stavba na cizím pozemku, jednotky a zastavěné pozemky mají následující režim s tím, že zastavěný pozemek má režim stavby na pozemku:

a) V době do 5 let od uvedení do užívání nebo po podstatné změně stavby se uplatní daň 15 % (stavby pro sociální bydlení) nebo 21 % (v ostatních případech).

b) V době po 5 letech od uvedení do užívání nebo po podstatné změně stavby se uplatní daň 15 % (stavby pro sociální bydlení) nebo 21 % (v ostatních případech) nebo se uplatní osvobození s tím, že je třeba prověřit, zda nevzniká povinnost vrátit zcela nebo zčásti původně uplatněný odpočet daně.

Ing. Petr Kout
daňový poradce

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

Pražský trh kancelářských prostor

Realitní a poradenská společnost Professionals s.r.o. vydala novou zprávu týkající se pražského trhu kancelářských prostor za třetí čtvrtletí tohoto roku. Níže naleznete vybrané údaje z daného kvartálu.

Nabídka

Ve třetím čtvrtletí tohoto roku byly na pražský trh dodány nové kancelářské prostory o velikosti 79 800 m². Mezi největší nově dokončené projekty patřila Waltrovka – Aviatika zahrnující 23 000 m² pronajatelných kancelářských ploch. Byla taktéž dokončena druhá budova v projektu BB Centrum Delta. Další významné nové dodávky zahrnují projekty v Praze 8 a Praze 4 nazvané Corso Court (17 000 m²) a B3 Pankrác (11 000 m²). Dokončena byla také administrativní budova Aero House s plochou kanceláří 4 000 m². V období mezi 2015/Q1 a 2015/Q3 dosáhla celková nová nabídka kanceláří 157 000 m², z této plochy

65 300 m² bylo nově vystaveno jen v Praze 4.

Výstavba

Celková plocha ve výstavbě vykazovala klesající trend; objem rozestavěných kanceláří se mezičtvrtletně propadl o 30 %. Ve třetím čtvrtletí 2015 činila nová dodávka kancelářských ploch plánovaná na poslední čtvrtletí tohoto roku 29 000 m². Pro rok 2016 je zamýšleno zhotovení dalších 41 000 m² nových administrativních prostor. Rozestavěné projekty, které se mají dokončené objevit na trhu v průběhu roku 2017, pak zahrnují celkem 63 000 m². Kancelářský projekt Enterprise Office Center byl největší rozestavěnou budovou s administrativní plochou 29 000 m² a před-

pokládaným termínem dokončení ve čtvrtém čtvrtletí tohoto roku. Nově zahájené projekty zaujímaly celkem 18 100 m². Konkrétně se jednalo o kancelářskou budovu Futurama budova F (9 100 m²), která je situovaná v Praze 8 a kancelářský projekt FIVE (9 000 m²) v Praze 5.

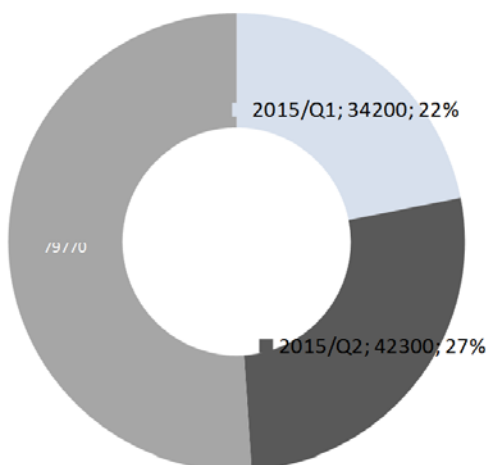
Nejvyšší dosahované nájemné

Nejvyšší dosahované nájemné u kancelářských prostor v centru města Prahy se významně nezměnilo ani ve třetím čtvrtletí a zůstalo v intervalu mezi 18,50 – 19,50 € / m² / měsíc. Tato úroveň představuje dlouhodobé minimum, na kterém se drží nejvyšší dosahované nájem v centru již přes jeden rok.

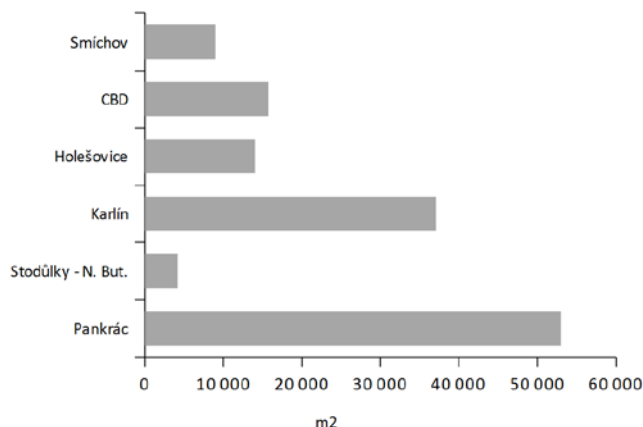
Neobsazenost

Míra neobsazenosti ve třetím čtvrtletí mírně poklesla po druhé v řadě a to na 16,3 %. Nicméně i přes zaznamenaný slabý mezičtvrtletní pokles míry neobsazenosti v Q3 se pražský trh kanceláří v posledních obdobích potýká s dlouhodobě nejvyšší evidovanou kancelářskou neobsazeností.

Nová kancelářská nabídka v roce 2015 (Q1 - Q3)



Projekty ve výstavbě dle business lokality



Profesní vzdělávání

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. 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

Průměrný pronájem bytu v ČR trvá 21 měsíců

Praha 3. prosince (ČTK) - Průměrná doba pronájmu bytu v České republice trvá 21 měsíců. Nalézt nájemce, který by vyhovoval zvoleným požadavkům, trvá pronajímatelům průměrně 25 dní. Vyplyvá to z výsledků říjnového průzkumu serveru ulovdomov.cz.

„Pronajímatelé se často snaží nalézt nového nájemce a pronajmout mu svou nemovitost v co nejkratší době. Snaží se tak vyhnout případnému finančnímu výpadku v podobě ušlého nájmu. Bohužel si ale neuvědomují, že náklady spojené s výběrem nekvalitního ná-

jemce mohou být daleko vyšší,“ uvedl zakladatel serveru ulovdomov.cz Tomáš Brychta.

Při hledání potenciálního nájemce se podle průzkumu 48 procent pronajímatelů spoléhá nejen na své vlastní síly, ale využívá zároveň služeb realitních kanceláří. Pouze svépomocí hledá budoucí nájemce 35 procent pronajímatelů. Výhradně na realitní kanceláře se obrací 17 procent z nich.

Průměrně osloví pronajímatele v rámci jedné nabídky až 12 zájemců. Ve 46 procentech případů hraje podstatnou roli to, zda je

potenciální nájemce zaměstnaný a jakou práci vykonává. Ve třetině případů je důležitá také dlouhodobost pronájmu a finanční situace nájemníků. Podstatná je i korektnost jednání nájemce a osobní dojem.

Většina pronajímatelů má negativní zkušenosti s nesolidními nájemci. Téměř polovina se již setkala s lidmi, kteří řádně a včas neplatili nájemné. Na některé z nich byla dokonce vyhlášena minimálně jedna exekuce. Ve třetině případů byl nájemce nespolehlivý nebo měl na svědomí zničení pronajatého bytu a jeho vybavení (30 procent).

ciz gcm

Zájem o oceňování nemovitostí v ČR vzrostl meziročně o třetinu

Praha 29. listopadu (ČTK) - Zájem o oceňování tuzemských nemovitostí ke konci října vzrostl meziročně o 33 procent. Tento nárůst znamená pro znalecké ústavy v ČR meziroční zvýšení obrátu o desítky milionů korun. Vyplyvá to z údajů znalecké společnosti Appraisal Advisory. Růst zájmu o oceňování je známkou oživení trhu s nemovitostmi. Tento trend by měl podle odhadců pokračovat i v příštím roce.

„Růst zájmu o naše služby vidíme na investorech v celém realitním sektoru. Roste oceňování rezidenčních, administrativních i obchodních realit. Investoři se snaží využít aktuálně nízkých úrokových sazeb a zajímavých cen,“ uvedl ředitel Appraisal Advisory Jiří Kadrman.

„Poptávka po ocenění opravdu roste. Na nedostatek práce si v současné době stěžovat nemůžeme,“ doplnila Darina Rybová, externí odhadkyně rezidenčních nemovitostí pro banky.

Z hlediska sezonnosti je o ocenění nemovitostí největší zájem v květnu a červnu a pak vždy na konci roku. „Ale letos jsem zaznamenala vysoký nárůst i v letních měsících, kdy poptávka po odhadech kvůli dovoleným klesá,“ upozornila Rybová. Podle ní zájem o odhady úzce souvisí s různými akcemi úvěrujících bank.

Průměrně se doba zpracování u jednoho ocenění nemovitosti pohybuje v rozmezí od dvou do čtyř týdnů. „Ceny za oceňovací služby se zatím drží na dosavadní úrovni. Pokud růst

poptávky vydrží, do cen se to promítne až v následujících letech,“ dodal Kadrman.

V příštím roce by podle odhadců měly růst zejména ceny rezidenčních nemovitostí, tedy bytů a rodinných domů. Podle odhadu Appraisal Advisory si trh v tomto sektoru připíše zhruba tři až pět procent. Oživení očekává i na trhu komerčních nemovitostí. „Poptávku i ceny nemovitostí kromě příznivých úrokových sazeb zvyšuje také samotné očekávání dalšího růstu cen,“ sdělil Kadrman.

Appraisal Advisory (dříve American Appraisal) působí v České republice od roku 1992. Zaměřuje se především na odvětví energetiky a bankovního sektoru. Za dobu svého působení v ČR společnost uskutečnila více než 2200 projektů ocenění v téměř 40 zemích světa.

ciz gcm

Tuzemští developéři založili asociaci, zatím má 13 členů

Praha 11. listopadu (ČTK) - Tuzemští developéři založili svoji novou profesní organizaci - Asociaci developérů, která má zatím 13 členů. Jako hlavní cíle si vytkla zlepšení vzájemné komunikace a zlepšení reputace oboru mezi profesní i laickou veřejností. Na dnešní tiskové konferenci to uvedl předseda představenstva asociace Jan Ludvík.

Mezi zakládající členy asociace patří například Central Group, Finep Holding, Group, Passerinvest Group a Skanska Property. „Jsme organizace s celorepublikovou působností, určitě nejsme jen nějakým pražským spolkem,“ řekl Ludvík. „Výraz developer získal v poslední době až pejorativní nádech. Negativní reakce často vznikají z nedostatku informací nebo komunikace. Část viny bere-

me na sebe,“ dodal.

Příkladem negativního vnímání může být srpnový spor o stavební předpisy na pražském magistrátu. Tehdejší náměstek Matěj Stropnický (SZ) obvinil primátorku Adrianu Krnáčovou, že předpisy vypadají tak, jako by si je developéři psali na míru. Podle něj ne-regulují výšku budov, jsou mírnější k regulaci reklamy, nezohledňují osvětlení bytů a ruší povinnost výsadby stromořadí. Podle Ludvíka ale hlavním cílem asociace není ovlivnit legislativní proces.

Každý z developérů, který se bude ucházet o členství v asociaci, bude muset přijmout stanoviny a nově vzniklý Etický kodex developera. Ten členům například ukládá, že nesmějí používat nekalou reklamu, musejí doporučovat

klientům služby výhradně nezávislých právních kanceláří a předkupní smlouvu jim mohou dávat k podpisu až poté, co se seznámili s jejím zněním nebo ji konzultovali s právníkem.

Asociaci řídí představenstvo, jehož členové jsou voleni na dobu dvou let. Představenstvo nyní vybírá ředitele, který bude hlavním výkonným manažerem. „Výběr bychom rádi dokončili v nejbližších týdnech,“ upřesnil člen představenstva Martin Vachek.

Zakládajícími členy Asociace developérů jsou AFI Europe Czech Republic, Atkins a Longford development, Central Group, Crestyl, Daramis, Finep Holding, HB Reavis Group, Karimpol Group of Companies, Karlín Group, Passerinvest Group, Skanska Property, Star Group a Ungelt Partners. Asociace jedná o přijetí do European Property Federation (EPF) se sídlem v Bruselu.

ciz jw

MPO: Je třeba podpořit bytovou výstavbu, peníze lze najít

Praha 30. listopadu (ČTK) - V tuzemsku je třeba do budoucna podpořit bytovou výstavbu. Stát by potřebné finance mohl najít v operačním plánu ministerstva pro místní rozvoj, kde je finančních prostředků relativně dost. Na dnešním Žofínském fóru to řekl náměstek ministra průmyslu a obchodu a místopředseda Rady vlády pro stavebnictví ČR Jiří Koliba.

„Některé finanční tituly už vyhlásili a byl bych rád, kdyby se to promítlo i do bytové výstavby jako základního segmentu pozemního stavitelství,“ uvedl Koliba bez dalších podrobností.

Bytová výstavba v Česku letos však zatím roste. Od začátku roku do konce září se podle Českého statistického úřadu (ČSÚ) zvýšil počet zahájených bytů meziročně o víc než šest procent. Dokončených bytů přibýlo o 5,6 procenta, když v bytových domech se jejich počet zvýšil o víc než pětinu.

Podle Koliby je sice současný růst stavební výroby uspokojivý, zároveň však velmi nerovnoměrný. „Zatímco inženýrské stavitelství

výrazně roste, pozemnímu se stále nedaří. Je třeba najít cestu, abychom tento obor podpořili. A bytová výstavba by mohla být jedním z řešení,“ dodal.

Podle ČSÚ v září produkce v inženýrském stavitelství meziročně vzrostla o 17 procent, v pozemním o 4,6 procenta klesla. „S tím poklesem se nemůžeme spokojit. Třeba Státní fond rozvoje bydlení sice funguje, ale je zaměřen nikoliv na dotační, ale na úvěrové tituly. A v situaci, kdy úroky u hypotečních úvěrů jsou na historickém minimu, je nesmysl dotovat úroky. Protože vlastně není co dotovat,“ řekl dnes Koliba.

Hypoteční trh v ČR letos stoupl o téměř třetinu. Banky poskytly během tří čtvrtletí občanům 75.900 hypoték za celkem 135,3 miliardy korun. Ve stejném období loni banky poskytly 63.600 hypoték za 105,2 miliardy korun, vyplývá z údajů ministerstva pro místní rozvoj. Podle expertů bude letošní rok v počtu i objemu sjednaných hypoték zřejmě znovu rekordní.

Jako největší ohrožení českého stavebnictví ale vidí Koliba vyhodnocení vlivů na životní prostředí, tzv. EIA zákon. „Ministerstvo životního prostředí (MŽP) nebylo v jednoduché situaci. Mohlo přijmout špatné nebo ještě horší rozhodnutí. Nemuseli jsme přijímat novelu, ale přišli bychom o peníze z EU. Nebo ji přijmout

a ohrozit stavbu především větších budov. Ale neumím říct, že nepřijetí novely by bylo menším zlem,“ uvedl Koliba.

Novela má kvůli EU zavést mimo jiné závaznost výsledků řízení o posouzení vlivů na životní prostředí pro navazující územní či stavební řízení, větší informační povinnost dotčených úřadů a konzultativní účast veřejnosti v povolovacích řízeních. Norma byla jednou z podmínek, aby Evropská komise podepsala s Českou republikou strategickou Dohodu o partnerství. Dohoda určuje, jak bude Česko čerpat peníze z evropských fondů v programovém období 2014 až 2020.

„Česká republika je závislá na čerpání finančních prostředků z EU, a stavebnictví je tím do značné míry ovlivněno. Požadavky Evropské komise v oblasti životního prostředí se velmi zpřísňují. Jestli chceme čerpat prostředky z evropských fondů, musíme plnit její požadavky,“ reagoval Evžen Doležal, ředitel odboru posuzování vlivů na životní prostředí a integrované prevence Ministerstva životního prostředí. Prezident Svazu podnikatelů ve stavebnictví v ČR Václav Matyáš ale považuje postoj MŽP za absurdní. „Má to za následek fatální zásahy do přípravy staveb,“ prohlásil.

ciz mha

Profesní vzdělávání

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



Katastr nemovitostí

Termín: 16. 2. 2016 (9-16 hod.)

Místo konání: Brno

Seminář vede: Mgr. Lenka Vrzalová, Český úřad zeměměřický a katastrální
[Bližší info a přihláška na webu ARK ČR](#)

Právní aspekty realitní činnosti

Seminář je určen zejména realitním makléřům a manažerům v realitních kancelářích.

Účastí na tomto semináři si účastníci prohloubí své právní znalosti a tím mimo jiné sníží riziko případných komplikací v realitní činnosti. Výklad je zaměřen na praktické prvky dané problematiky.

Termín: 20. 1. 2016

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

Kurz vede: JUDr. Tomáš Pacner, spolumajitel realitní kanceláře

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

Realitní magazín ARK ČR

měsíčník

12/2015

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.

Vedení Brna-středu si chválí elektronický zápis i evidenci domů

Brno 19. listopadu (ČTK) - Nové vedení městské části Brno-střed si po roce vládnutí pochvaluje, že se mu podařilo zavést elektronický zápis do mateřských škol, evidenci technického stavu všech bytových domů a také větší otevřenost radnice. Novinářům to dnes řekli zástupci vedení města, v jehož čele stojí koalice Žít Brno, ANO, KDU-ČSL a SZ. Opoziční zastupitel a předseda kontrolního výboru Bohumil Straka (TOP 09) ale roční počínání radnice tak kladně nehodnotí. Podle něj se málo investuje do oprav bytů a vedení se už několikrát provinilo proti zákonu.

Zástupci koalice uvedli, že ze stovky bodů svého programového prohlášení zcela splnila osm z nich, deset částečně, 41 bodů realizuje průběžně a sedm je těsně před spuštěním. Další body bude radnice plnit v dalších letech. Starosta Martin Landa (ŽTB) považuje za důležité, že se zveřejňují veřejné zakázky na internetu a pořádají se setkání s občany nad projekty.

Podle Straky se však koalice chová netransparentně, protože schválila, že kompletní administraci veřejných zakázek bude mít na starost soukromá advokátní kancelář. „Tím se snažila vytunelovat pravomoci radnice mimo kontrolu a sféru vlivu zastupitelstva,“ řekl Straka. Kvůli tomu se obrátil na antimonopolní úřad. Radnice nakonec rozhodnutí zrušila.

Dalším důležitým krokem bylo podle koalice zavedení elektronického zápisu pro mateřské školy, který Brno-střed jako jediná z 29 městských částí neměla. Zavedení kritizovala minulá koalice ČSSD a ODS. „I přes nedůvěru se tento způsob osvědčil a pro školní rok 2015/2016 jsme pro všechny přihlášené děti z naší městské části našli umístění v námi zřizovaných mateřských školách,“ řekla místostarostka Michaela Dumbrovská (KDU-ČSL). Školky nabídl přes 400 míst, ve kterých našly zázemí děti z Brna-středu, ale i z jiných městských částí. Dostalo se dokonce i na část dětí mladších tří let, které šly do školky s předstihem.

Podle místostarosty Jiřího Švachuly (ANO) bylo důležitou prioritou zkompletovat evidenci technického stavu všech bytových domů, které má městská část ve správě. Brno-střed má 4500 bytů. „Víme přesně, v jakém stavu byty jsou, co je trápí a co je čeká v budoucnosti,“ řekl Švachula.

Straka však upozorňuje na to, že současná koalice nedostatečně opravuje byty i školy. „Koalice vybírá nájemné z obecních bytů v plné výši, ale zpátky do oprav bytů a škol investuje jen polovinu. Stamiliony leží na účtech ladem a vedení radnice je neschopné je použít,“ uvedl Straka.

S tím Švachula nesouhlasí. Podle něj už radnice využila téměř 70 procent na opravy a do konce roku využije skoro 85 procent z celkově plánovaných 270 milionů. Zbytek si převede do dalšího roku.

Straka poukazuje také na to, že radnice často porušuje zákony. Na úvodním zasedání zastupitelstva jí chyběli ověřovatelé zápisu, poté byla některým radním schválena vyšší odměna, než jim náleží. Koalice chyby uznala a zjedнала nápravu.

Lenka Horáková kš



Počet nových dostupných bytů v Praze klesl o 8,6 procenta, ceny bytů v Brně se přibližují cenám v Praze

Praha 6. listopadu (ČTK) - Počet dostupných nových bytů v Praze na konci září meziročně klesl o 8,6 procenta, aktuálně jich je zhruba 6400. Nejvíce z nich se nabízí v městských částech Praha 9, 5 a 10. Vyplývá to z dnes zveřejněné analýzy společností Skanska Reality, Ekospol a Trigema.

„Po dlouhé době sledujeme propad zásoby dostupných bytů. Podle vývoje prodeje za prvních devět měsíců současně očekáváme, že za celý rok se v Praze prodá až okolo sedmi tisíc nových bytů,“ sdělil ČTK generální ředitel společnosti Trigema Marcel Soural.

V prvním čtvrtletí developeři prodali 1850 bytů, ve druhém i ve třetím po 1700. „Poslední tři měsíce bývají zpravidla obchodně neúspěšnější,“ uvedl Soural.

Nejvíce nabízenými typy bytů jsou dvoupokojové a třípokojové, které mají v hlavním městě 30procentní zastoupení v nabídce všech de-

veloperů. Průměrná výměra je 74 m² s cenou 4,7 milionu korun. Novou garsonku je v Praze možné pořídit průměrně za 2,4 milionu Kč, její průměrná výměra je necelých 40 m².

Nejvíce nabízených bytů se nachází v Praze 9, téměř pětina. Podobnou nabídkou disponuje také Praha 5, kde se ovšem nabízejí výrazně dražší byty. Následuje městská část Praha 10.

Poptávku v mimopražských regionech táhne hlavně Brno, kde se za první tři čtvrtletí prodalo meziročně o 19 procent bytů více. Aktuálně je tam dostupných téměř 1200 bytů s průměrnou cenou okolo 55 tisíc za m².

„Hlad po nových bytech pokračuje napříč celou republikou, i když ho do značné míry drží především Praha a Brno. V jihomoravské metropoli se průměrná cena za metr čtvereční čím dál více přibližuje té, jaká je v hlavním městě,“ dodal Soural.

ciz mha



Všem čtenářům Realitního magazínu
přejeme příjemné prožití vánočních svátků
a všechno nejlepší v novém roce 2016