



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Inzerce

https://youtu.be/z1T9tFEh_Rk

<https://youtu.be/NJrBeVwDXjo>

<https://youtu.be/1513nflUbvA>

<https://youtu.be/FgbOb6lxHDI>

<https://youtu.be/wiB3uXBep4E>



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Realitní podnikání a některé současné ekonomické a právní souvislosti

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR

14. prosince 2023



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Pár dat ze státní a bankovní evidence





Kolik je RZ (k 30. 9. 2023) ?

- **Podle pojištění je 12 619 subjektů, z toho 9 529 FO a 3 134 PO.**
- **Mezi FO je 4 573 žen a 4 956 mužů.**
- **FO, které nejsou také jednatelem s.r.o., je 7 310, z toho 3 801 žen a 3 509 mužů.**
- **Od počátku roku 2023 je pouze 123 zrušených pojistek, z toho se ale 42 pouze osamostatnilo.**



Evidence živností RZ ke 30. 9. 2023

	Praha	Stč. kraj	JČ kraj	KV kraj	Ústecký kraj	Liberecký kraj	KH kraj
I. Q 2023	6016	2791	936	413	1068	698	838
III. Q 2023	6342	2890	970	435	1114	727	850
	326	99	34	22	46	29	12

ČR celkem	Pardub. kraj	Vysočina	JM kraj	Olomouc. kraj	MS kraj	Zlínský kraj	Plzeňský kraj
20989	692	523	2698	897	1711	733	975
21898	718	536	2791	924	1793	788	1009
909	26	13	93	27	82	55	34



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Realitní zákon – podmínky výkonu profese, úschovy





Podmínky výkonu profese

- **Odbornost**

Kvalifikace nebo praxe nebo zkouška

- **Bezúhonnost**

Čistý rejstřík, odlišně od běžné živnosti

- **Pojištění**

Každý, kdo pobírá provizi, tedy i ti, kdo pracují pro jiné jejich jménem



Bezúhonnost (§ 5 a 6 ZRZ)

- **Vyšší míra bezúhonnosti**
- **Každý úmyslný trestný čin (nejen v souvislosti s podnikáním)**
- **Nedbalostní trestný čin spáchaný v souvislosti s poskytováním realitního zprostředkování,**
- **Pokud se na osobu nehledí, jako by nebyla odsouzena (výmaz).**



Bezúhonnost (§ 5 a 6 ZRZ)

U PO musejí být bezúhonní

- jeho skutečný majitel podle zákona upravujícího evidenci skutečných majitelů (dále jen „skutečný majitel“); přístup do evidence SM – od r. 2021
- fyzická osoba, která je členem jeho statutárního orgánu, zástupcem právnické osoby v tomto orgánu anebo v postavení obdobném postavení člena statutárního orgánu.



Bezúhonnost (§ 5 a 6 ZRZ)

- **Statutární zástupce je před ustavením do funkce povinen zakladatelům právnické osoby nebo orgánu, který je oprávněn ji do funkce ustavit, oznámit, zda splňuje požadavek bezúhonnosti.**
- **Přestane-li požadavek bezúhonnosti splňovat, oznámí to fyzická osoba bez zbytečného odkladu RZ, popřípadě i tomu, kdo ji zmocnil k výkonu funkce.**
- **Ten kdo vykonává vlastnická práva odvolá uvedenou osobu z funkce ihned (ne 15 dní!), kdy bezúhonnost ztratí.**



Pojištění po dobu činnosti podnikatele

- Smlouva do 10 pracovních dnů na MMR, obdobně při každé změně smlouvy, prolongace – ne, zjednodušení – pojistka či certifikát („zelená karta“)
- Makléř ano (ne při neaktivní živnost), jednatel, zaměstnanec ne.
- Zvážit skutečnou potřebnost slevy dle § 7 odst. 5, (švarcsystém x zanášení)
- Individuálně nebo hromadně (pojistitel x pojištěný)
- Datovky



Pojištění po dobu činnosti podnikatele

Znaky činnosti pro pojištění:

- Zprostředkování obchodu nebo jeho nabízení
- Provize
- Opakovaně

Kdy není činnost vykonávána (z pohledu pojištění):

- Neinzeruje
 - Nepobírá provize (nefakturuje), ani podíl na nich
- ! Nezáleží na aktivní živn. vázané, či na živnosti vůbec !**



Pojištění po dobu činnosti podnikatele

Tipy pojistných smluv

- Individuální nebo hromadné
- Hromadné v systému odlišného pojistitele a pojištěného

Zasílání

- Datovou schránkou: 26iaava
- e-mailem: podatelna@mmr.cz
- Poštou nebo na podatelnu fyzicky:

Staroměstské náměstí 6, 110 15 Praha 1



Úschovy

- Na vyžádání zájemce,
- stejná ochrana jako u notářů a advokátů,
- RZ může poskytnout, musí na oddělený účet.
- Při prvním poskytnutí hlásí ŽÚ.
- Zásadní problém: kdy je to již úschova a kdy ještě rezervační poplatek.
- Primární znaky – na plnění realitní (kupní) smlouvy.
- Jde o minoritní záležitost – 6 % obchodů
- Při nejasnosti – > pište na MMR.



Kdy je rezervační poplatek úschovou

- **Záleží na posouzení rezervační smlouvy (smlouvy o blokovacím depozitu)**
- **Aktuální judikáty – dvojstranné smlouvy posuzovány jako zprostředkovatelské a navíc spotřebitelské**
- **Pokud je napadena pokuta či sankce u trojstranné inominátní smlouvy, pak je problémem neoprávněná sankce, ale nikoli úschova**



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Výkon živnosti





Odlišení výkonu živnosti (§ 24 ZRZ)

- ❖ **Nositel vázané živnosti (§ 23 a 24 ŽZ – příloha 2)**
 - při ohlášení,
 - přechodné ustanovení v ZRZ skončilo 3. 3. 2021.
- ❖ **Odpovědný zástupce (§ 11 ŽZ)**
 - do 15 dnů od ustanovení,
 - do 15 dnů od ukončení.
- ❖ **Odborně způsobilá osoba (§ 7 odst. 6 ŽZ – příloha 5)**
 - nedokládá se ŽÚ, ale archivuje se,
 - přechodné ustanovení v ZRZ skončilo 3. 3. 2022.



Podmínky výkonu vázané živnosti dokládané k ohlášení

Kvalifikace pro tuto vázanou živnost (příloha 2 ŽZ):

- **VŠ Právo nebo VŠ - Ekonomické obory (ekonomie, marketing a obchod) nebo VŠ Stavebnictví se zaměřením na stavitelství nebo přípravu staveb, nebo VŠ tomu odpovídající**
- **Jiná VŠ, VO nebo SŠ + 3 roky praxe v oboru,**
- **Profesní kvalifikace (zkouška)**
- **Bc + 1 rok praxe + MBA (nemovitosti)**



Podmínky výkonu činnosti dalších osob (nedokládá se k ohlášení, archivuje se)

Odborně způsobilá osoba (pověřená výkonem činnosti zprostředkovatele) dle §7 odst. 6 ŽZ

- **VŠ odborného zaměření (stejně jako u základního prokázání)**
- **VŠ jiné, SŠ s maturitou + 1 rok praxe v oboru**
- **Profesní kvalifikace (zkouška)**
- **3 roky praxe (již není nutná maturita)**
- **Uznání platné živnosti ze zahraničí**

Doklady o tom musí mít zprostředkovatel ke kontrole



Vázaná živnost – odbornost v odborném VŠ vzdělání

Diplom s uvedenými obory dle aktuálního VŠ zákona.

- **U starších (ukončení VŠ před r. 2016) je nutno obory zkoumat a porovnat,**
- **nebo takový diplom ověřit,**
- **anebo dotázat na MŠMT, případně prostřednictvím MPO nebo MMR.**



Vázaná živnost – odbornost v odborném MBA vzdělání

MBA kurzy jsou zpravidla na VŠ na bázi spolupráci se zahraniční VŠ.

- **Vždy placené, cenově náročné,**
- **výhodnější pro souběžně studující standardní obory.**
- **Zatím jde o minoritní záležitost,**
- **v případě nejasnosti se ptejte na MMR.**



Vázaná živnost doložená zkouškou

Zkoušky certifikované, doklad = certifikát

- **„Obchodník s realitami“ (do r. 2019) či**
- **„Realitní zprostředkovatel“ (od r. 2020)**

Zkoušky dozoruje MMR, trvají celý den. Jsou jen prezenčně, jedna komise zvládne max. 6 frekventantů za den, komise je dvoučlenná, v komisi jsou jen certifikované osoby. Běžná cena od 5 do 8 tis Kč

- **Spojeno často s přípravnými kurzy.**
- **Nezaměňovat s rekvalifikačními kurzy zdarma.**



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Není nad praxi!





Při správném prokázání praxe zkoumáme 3 pohledy

- **V jakém postavení (zařazení) daná osoba pracovala (podnikala).**
- **Jak správně uznat dobu praxe (např. při zkráceném úvazku, výkonu více profesí atd..).**
- **Jaké obory lze uznat (přímo uznatelné a příbuzné).**



Jak správně doložit praxi (§ 7 odst. 4 ŽZ) – postavení osoby

Praxe je výkon odborných činností náležejících do oboru nebo příbuzného oboru živnosti

- **osobou samostatně výdělečně činnou (OSVČ) v oboru nebo v příbuzném oboru na základě příslušného oprávnění k podnikatelské činnosti, nebo**
- **osobou pověřenou vedením obchodního závodu (dále jen "závod") nebo odštěpného závodu.**



Jak doložit dobu praxe (§ 7 odst. 4 ŽZ)

Dobou praxe se rozumí

- doba výkonu odborných činností konaných v pracovním poměru, přičemž uznatelnou dobou výkonu odborných činností je práce po pracovní dobu 40 hodin týdně a za odměnu odpovídající nejméně minimální mzdě,
- souměřitelná doba výkonu těchto činností konaných v pracovním poměru po kratší dobu nebo za nižší mzdu, pak se ale přepočítává.



Jak doložit dobu praxe (§ 7 odst. 4 ŽZ)

Dobou praxe se rozumí též souměřitelná doba výkonu odborných činností

- **osobou samostatně výdělečně činnou,**
- **osobou pověřenou vedením závodu nebo odštěpného závodu nebo**
- **odpovědným zástupcem,**
- **anebo v jiném pracovněprávním vztahu.**



Jak prokázat, doložit, splnění doby praxe - výklad

Osoba pověřená vedením závodu nebo odštěpného závodu (např. manažer pobočky RK), která bude činnost vykonávat v poměru obdobném pracovnímu, bude moci prokázat souměřitelnou dobu tím, že

- tato doba bude odpovídat činnosti na plný pracovní úvazek (nebo v přepočtu na úvazek ve výši vyjádřenou v %, či ve zlomku).
- Proto bude nutno předložit manažerskou smlouvu.



Jak prokázat, doložit, splnění doby praxe - výklad

U OSVČ je nutno při posuzování souměřitelnosti doby výkonu činnosti postupovat jinak, použít jiné důkazy o výkonu činnosti.

- **Mechanické doložení platné volné živnosti za několik let neříká nic o tom, po jakou dobu v této činnosti osoba skutečně vykonávala uznatelnou práci.**
- **Řešení – daňové přiznání**



Jak prokázat, doložit, splnění doby praxe - výklad

Makléři daňově optimalizují, co nám tedy řekne například daňové přiznání s velmi nízkými příjmy?

- **Doložit rozsah prací, z nichž bylo dosaženo příjmů, aby bylo možno poměřit, že je přiměřený výkonu činnosti na plný pracovní úvazek.**
- **Nejprůkaznější doklad u OSVČ mimo nenulové daňové přiznání je doklad potvrzující placení minimálních odvodů na soc. a zdr. pojištění tak, jak je stanoveno pro případ, kdy se podnikatelská činnost vykonává jako hlavní zdroj příjmů.**



Jak prokázat, doložit, splnění doby praxe – pomůcka

Krajní, ale poměrně jednoduché, použití pomůcky pro doložení praxe realitního zprostředkovatele v pozici OSVČ či jednatele, vedoucího pobočky atd..

Makléř získal odbornost, pokud uskuteční za zdaňovací období

- **aspoň 3 prodeje v provizní hodnotě aspoň 350 tis. Kč**
- **nebo menší počet za provizní hodnotu 500 tis. Kč,**
- **anebo aspoň 4 nájemní realitní nájemní obchody za provize v součtu aspoň 250 tis. Kč**



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Právní aktuality pro realit'áky





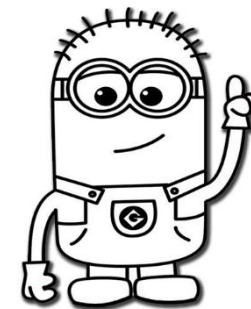
Některé legislativní novinky pro reality

- **Zvýšení limitu DPH**
- **Zvýšení limitu u paušální daně na 2 mil**
- **Zrušení EET**
- **Datové schránky OSVČ a občanům, kteří použijí NIA**
- **Zrušení DzN**
- **Prodloužení časového testu při prodeji nemovitosti**



AML

- **Povinnost neuskutečnit podezřelý obchod a ohlásit bez zbytečného odkladu FAÚ.**
- **System vnitřních zásad, hodnocení rizik a kontaktní osoby.**
- **Jinak u samostatné FO, jinak RK.**
- **Povinnost poskytnout součinnost FAÚ.**
- **Prodeje ano, nájmy ne**
- **Snadněji se vše bude organizovat ve struktuře.**





Novela telekomunikačního zákona

Zákaz „studeného volání“ a marketingového mailingu.

**Ke kontaktu musí existovat tzv. oprávněný zájem,
definice ale není. Co to tedy je?**

- **Svobodný, konkrétní a jednoznačný projev vůle.**
- **Při zachování ochrany os. dat při získávání tohoto souhlasného projevu vůle.**
- **FO má právo souhlas kdykoliv odvolat.**
- **Vše platí i pro služby třetích stran. Opět je nutný kvalifikovaný a konkretizovaný souhlas.**

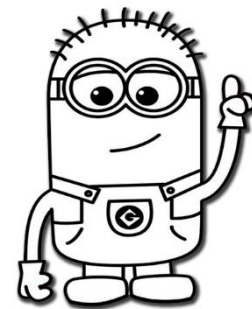


Ochrana spotřebitele po 6. 1. 2023

- **Povinně mobil a el. adresu, RK musí zkontrolovat typovou předsmlavní dokumentaci!**
- **Stejně tak musí souhlasit údaje na webu či v inzerci.**
- **Správně musí být označení a odlišení provozovny a sídla.**
- **Zásadně nová povinnost: uvádět reálný vztah ke zdroji referencí, musí být vždy ověřeny.**



Nová práce s KN, nová katastrální vyhláška



- **Dálkový přístup, např. přes ID**
- **Lze si objednat kompletní výpisy i se všemi dalšími dokumenty, břemeny atd.**
- **ale také zápisy podlahových ploch v souladu s Prohlášením vlastníka (od 1.1. 2024)**



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

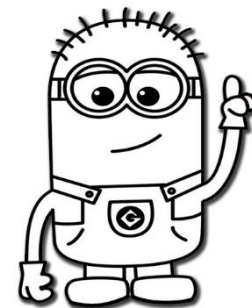
Při vstupu na úřad se usmívejte!





Co učíme makléře o komunikaci s úřady

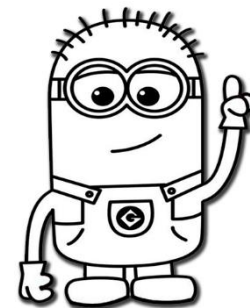
- **Digitalizace,**
- **spojení x rozdělení dokumentu.**
- **ID, bankovní ID,**
- **elektronický podpis,**
- **ověřený elektronický podpis,**
- **elektronická konverze dokumentu.**





Co učíme makléře o komunikaci s úřady

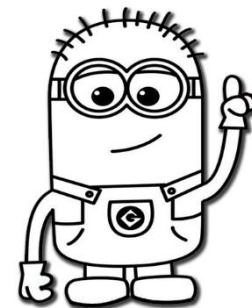
- **Jablka ne!**
- **PDF je králem.**
- **Datovka je i pro vás přínosem,**
- **doporučte ji klientům.**
- **Pravomoc ze zákona versus autonomie.**
- **Co je možno použít jako důkaz, doklad.**
- **Archivace účetních a důkazních dokladů.**





Co učíme makléře o komunikaci s úřady

- **Slušnost je lepší než advokát.**
- **Neohromujte cizími výrazy,**
- **ani svoji letitou praxí,**
- **ani drahým vozem.**
- **I úředník se umí podívat na FB.**
- **„Zakleknutí“ je nesmysl.**
- **Na rozdíl od zlatého českého „bonzu“.**





MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Co je dobré vědět při jednání s makléřem a jak nepokazit největší investici v životě.





Aktuální trendy ve smlouvách a v jednání s realitními kancelářemi

Kompletní SW servis i uprostřed lesa.

A mohl bych vidět ta cenová data?

Proč nepotkáváme právníka?

Využití chyb druhé strany (generační záležitost).

**Kupující i bez zprostředkovatelské smlouvy přitom
může být králem!**



Břemena, služebnosti, zástavy, užívání

- **Osobní služebnost x pozemková (nemovitostní) služebnost**
- **Uživací a požívací práva**
- **Pacht,**
- **Zástavní právo smluvní a nově zákaz zcizení – hypotéka**
- **Promlčení břemene a jiný způsob zkrácení 10let lhůty**



Břemena, služebnosti nezapsané v KN

Především nájemní smlouva

Dále - různá omezení technického či obslužného rázu

- **servisní otvor či prostor v posledním patře nebo**
- **uzavřený prostor v přízemí, světlíku, suterénu, atd..**

Co z toho plyne?

- **Jiná cena pro přízemí a poslední patro**

Dům v památkové zóně x památkově chráněný dům



Odstoupení od smlouvy

V rezervační či kupní smlouvě se obvykle sjednávají 3 důvody:

- **Prodávající může odstoupit, pokud kupující nezplatí řádně a včas rezervační poplatek ev. kupní cenu.**
- **Kupující může odstoupit, pokud prodávající zatají podstatné skutečnosti a nepravdivě prohlásí jejich neexistenci (např. dluhy, spory o vlastnictví) či poruší své závazky (např. nezatížit nemovitost právy třetích osob) atd.**
- **Kupující může odstoupit, pokud prodávající odmítne uzavřít zástavní smlouvu s bankou.**

Ve zprostředkovatelské smlouvě ani v nájemní smlouvě se obvykle žádné důvody pro odstoupení nesjednávají, ale být mohou.



Odstoupení od smlouvy

Zákonné důvody odstoupení od smlouvy

- **Nemožnost plnění**
- **Neodstranitelná vada nemovitosti**
- **Neúměrné zkrácení (kupní cena pod 50 % tržní)**
- **Neodůvodněné prodlení**
- **Zásadní změna stavu (zařízený byt x vybydlený)**
- **Chybějící nebo chybné poučení o možnosti odstoupení od smlouvy**



Rady při obchodování s nemovitostmi

- **Realitní makléř musí fungovat 24/7**
- **Jsme v éře práce se sociálními sítěmi.**
- **Jsme v éře specializace, Ferda Mravenec ne!**
- **Právník je pomocník, ne pán.**
- **Spotřebitel má právo prosadit představy o službě.**
- **Jsme v éře digitalizace. Až na vklad do KN.**
- **Nekupujte s emocí, ale hlavou!**
- **Základem je komunikace v páru, rodině, 30 otázek pro makléře od ženy a 10 od muže a 2 od dětí.**



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Co se děje na realitním trhu?





Bankovní a realitní rovnice do jara 2022

Hel. money (CV19)

+

bezlimitní ČNB

+

dlouhodobě malá výstavba

+

růst počtu drobných investorů

+

zrušení DzNN

=



Bankovní a realitní rovnice do léta 2022

prodat se podařilo (bohužel) každému

+

prodat se podařilo (bohužel) vše

+

rekord nabídkových i prodejních cen

+

hypo rekordy

+

ani za CV-19 neklesaly (většinou) nájmy



Rovnice za posledních 15 měsíců

covid paradise is over

+

DTI, DSTI, LTV,

+

repo na rekordu

+

Putin

=



Rovnice za posledních 9 měsíců

růst cen energií

+

pokles prodejních, později i nabídkových cen

+

hypotékáři na dovolené nebo na odchodu

+

růst nájmu

+

byty s CZT v horší třídě než C jsou neprodejné



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Už bude konec, vydržte!



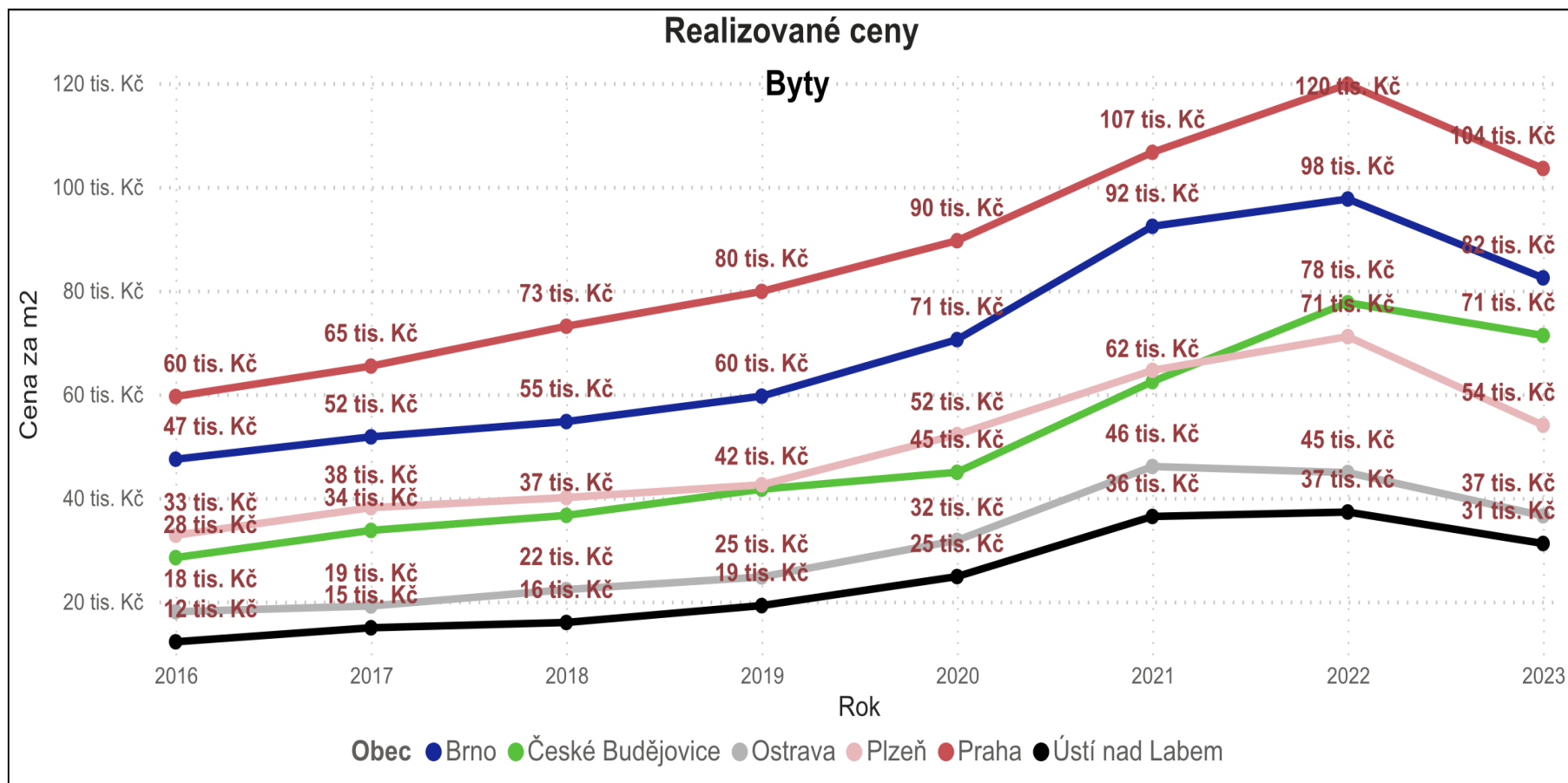


Cena bytů o výměře 60 m²

Město	Q1/2023 cen a za m ² (Kč)	Q4/2022 cena za m ² (Kč)	Q1/2022 cena za m ² (Kč)	Q4 2022 / Q3 2022	Q4 2022/ Q4 2021	Aktuální cena bytu	Nutné cash	Hypo měsíčně Kč
Brno	89 822	93 230	103 316	-4%	-13%	5,4 mil Kč	1,1 mil Kč	32 900
České Budějovice	64 977	66 994	71 856	-3%	-10%	3,9 mil Kč	0,8 mil Kč	23 700
Hradec Králové	70 727	74 021	83 365	-4%	-15%	4,2 mil Kč	0,9 mil Kč	25 600
Olomouc	68 983	71 152	74 108	-3%	-7%	4,1 mil Kč	0,9 mil Kč	24 900
Ostrava	41 299	43 236	48 325	-4%	-15%	2,5 mil Kč	0,5 mil Kč	15 200
Plzeň	62 754	64 234	69 701	-2%	-10%	3,8 mil Kč	0,8 mil Kč	23 100
Praha	117 868	120 480	126 140	-2%	-7%	7,1 mil Kč	1,4 mil Kč	43 200
Ústí nad Labem	34 751	37 085	39 718	-6%	-13%	2,1 mil Kč	0,4 mil Kč	12 800



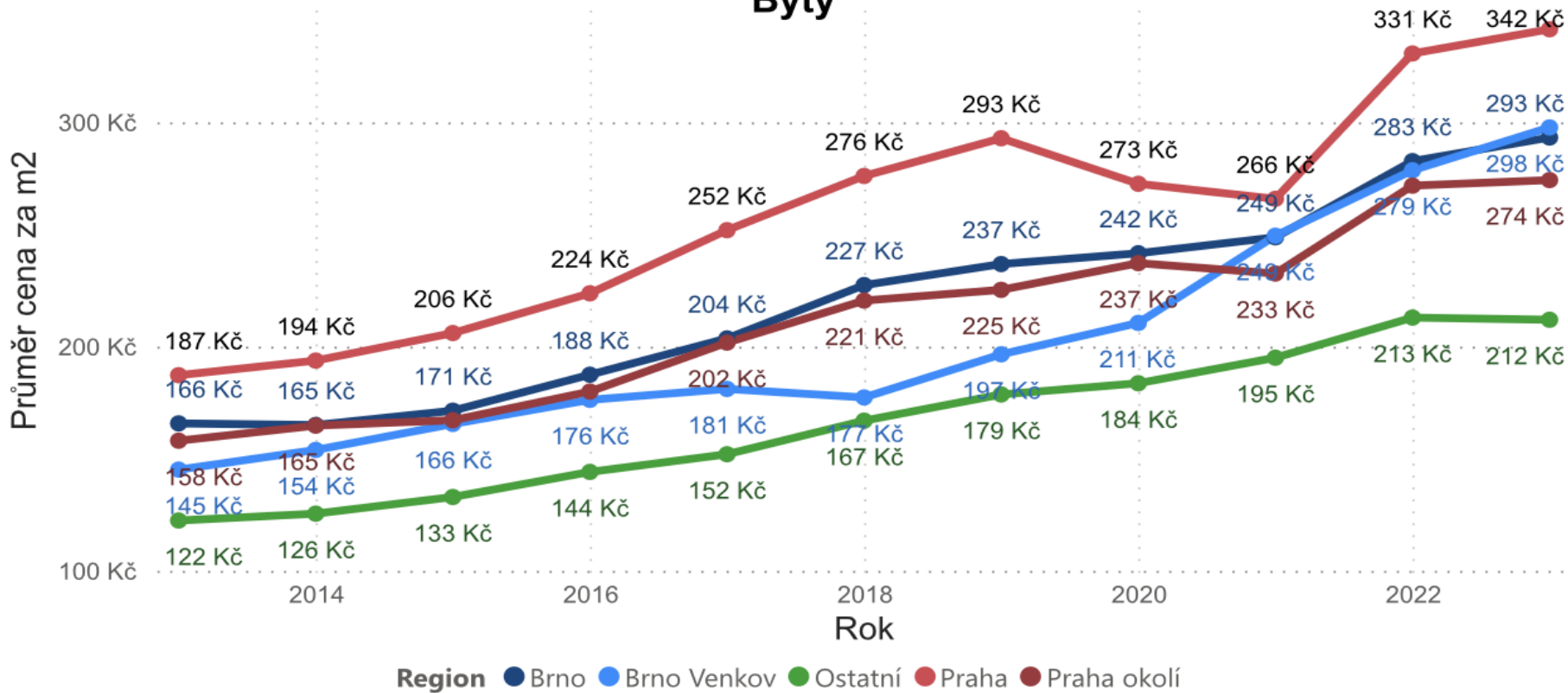
Ceny bytů v ČR





Nájmy - ČR

Realizované ceny pronájmů Byty





MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Děkuji za pozornost



Pavel Rakouš

Oddělení realitní činnosti

Ministerstvo pro místní rozvoj

pavel.rakous@mmr.cz