



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Realitní podnikání a některé současné ekonomické a právní souvislosti

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR

15. června 2023



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Pár dat ze státní a bankovní evidence





Kolik je RZ (k 31. 3. 2023) ?

- Podle pojištění je 12 619 subjektů, z toho 9 459 FO a 3 160 PO.
- Mezi FO je 4 503 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 113 zrušených pojistek, z toho se ale 32 pouze osamostatnilo.



Evidence živností RZ

	Název oboru	Hlavní město Praha	Stč kraj	JČ kraj	KV kraj	Úst kraj	Lib kraj	KH kraj
IV. Q 2022	Realitní zprostředko vání	5857	2718	911	407	1044	686	827
I. Q 2023	Realitní zprostředko vání	6016	2791	936	413	1068	698	838
	Rozdíl	159	73	25	6	24	12	11

	Název oboru	Pard kraj	Vysočina	JM kraj	Ol kraj	MS kraj	Zl kraj	ČR celkem
IV. Q 2022	Realitní zprostředko vání	663	513	2644	890	1680	717	20518
I. Q 2023	Realitní zprostředko vání	692	523	2698	897	1711	733	20989
	Rozdíl	29	10	54	7	31	16	471



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“)
- 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.



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 (problém v době covidu), 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

- **Spojováno často s přípravnými kurzy (on-line, či prezenční)**
- **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

K vybraným právním problémům





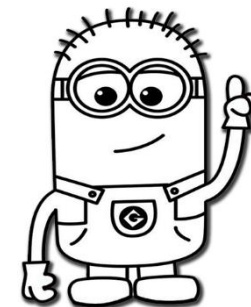
Některé legislativní novinky pro reality

- **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. Využijte servis partnerů, franšízora atd..**





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.**

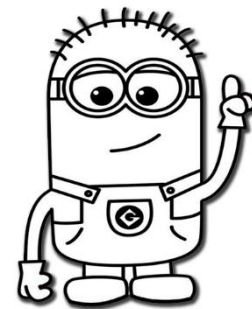


Ochrana spotřebitele po 6. 1. 2023

- **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

Trendy ve smluvních vztazích a komunikaci





MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Aktuální trendy ve smlouvách a v jednání s realitními kancelářemi

Kompletní SW servis i uprostřed lesa

Bez právníků

Využití všech chyb v činnosti druhé strany

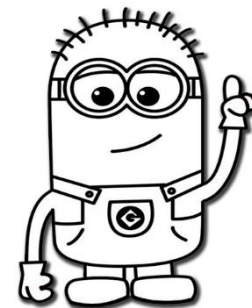
Generační záležitost

Kupující je králem



Co učíme makléře o komunikaci s úřady

- Digitalizace,
- Spojení x rozdělení dokumentu
- ID, bankovní ID,
- Elektronický podpis
- Ověřený elektronický podpis
- Jablka ne
- PDF je králem
- Datovka
- Elektronická konverze dokumentu





MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Co je dobré vědět při realitním obchodu?





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**



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 9 měsíců

covid paradise is over

+

DTI, DSTI, LTV,

+

repo na rekordy

+

Putin

=



Rovnice za posledních 9 měsíců

růst cen energií

+

pokles prodejních, později i nabídkových cen

+

hypotékáři na dovolené nebo na odchodu

+

růst nájmu

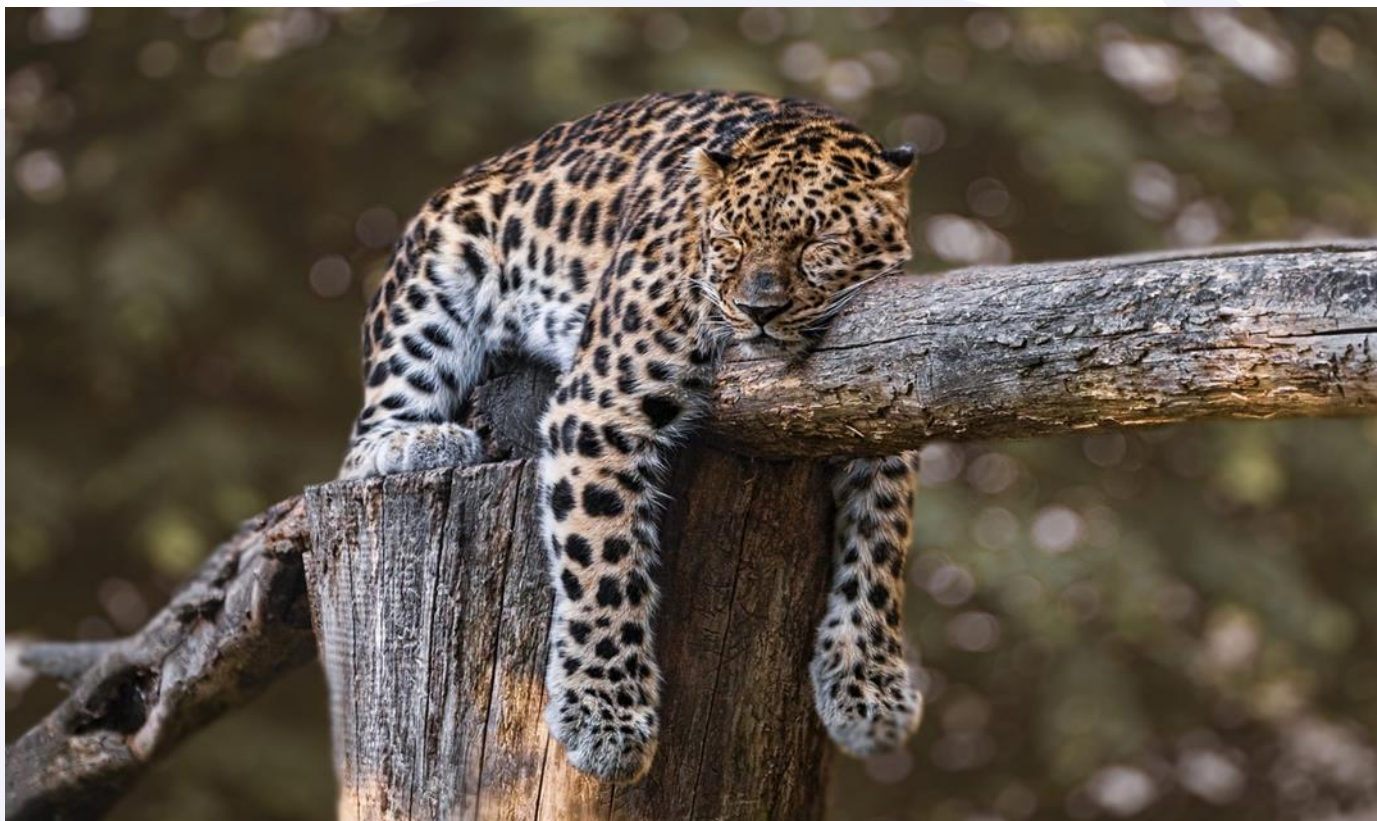
+

byty s CZT v horší třídě než C jsou neprodejné



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Ještě můžete?



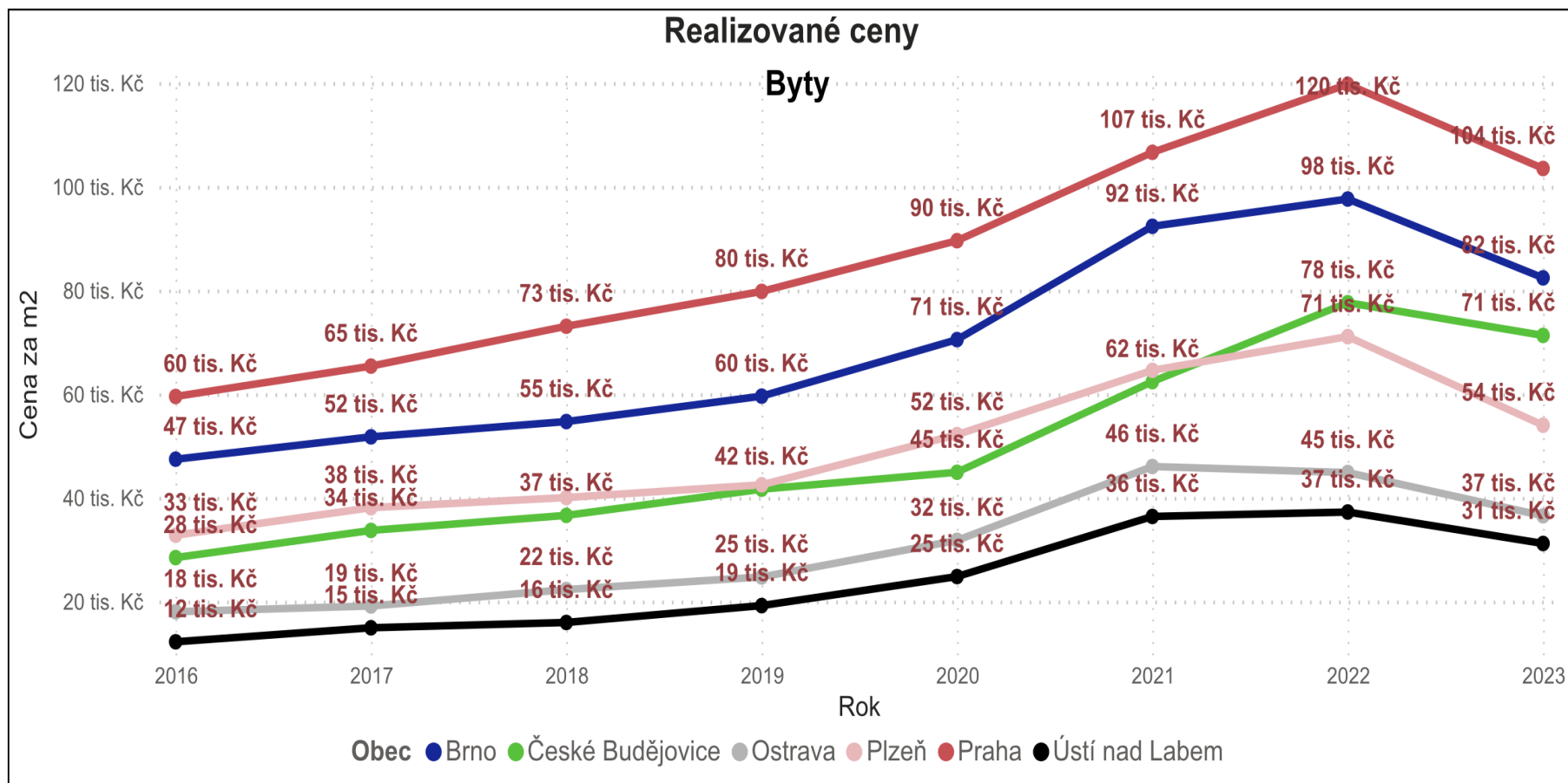


Cena bytů o výměře 60 m²

Město	Q1/2023 cena 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

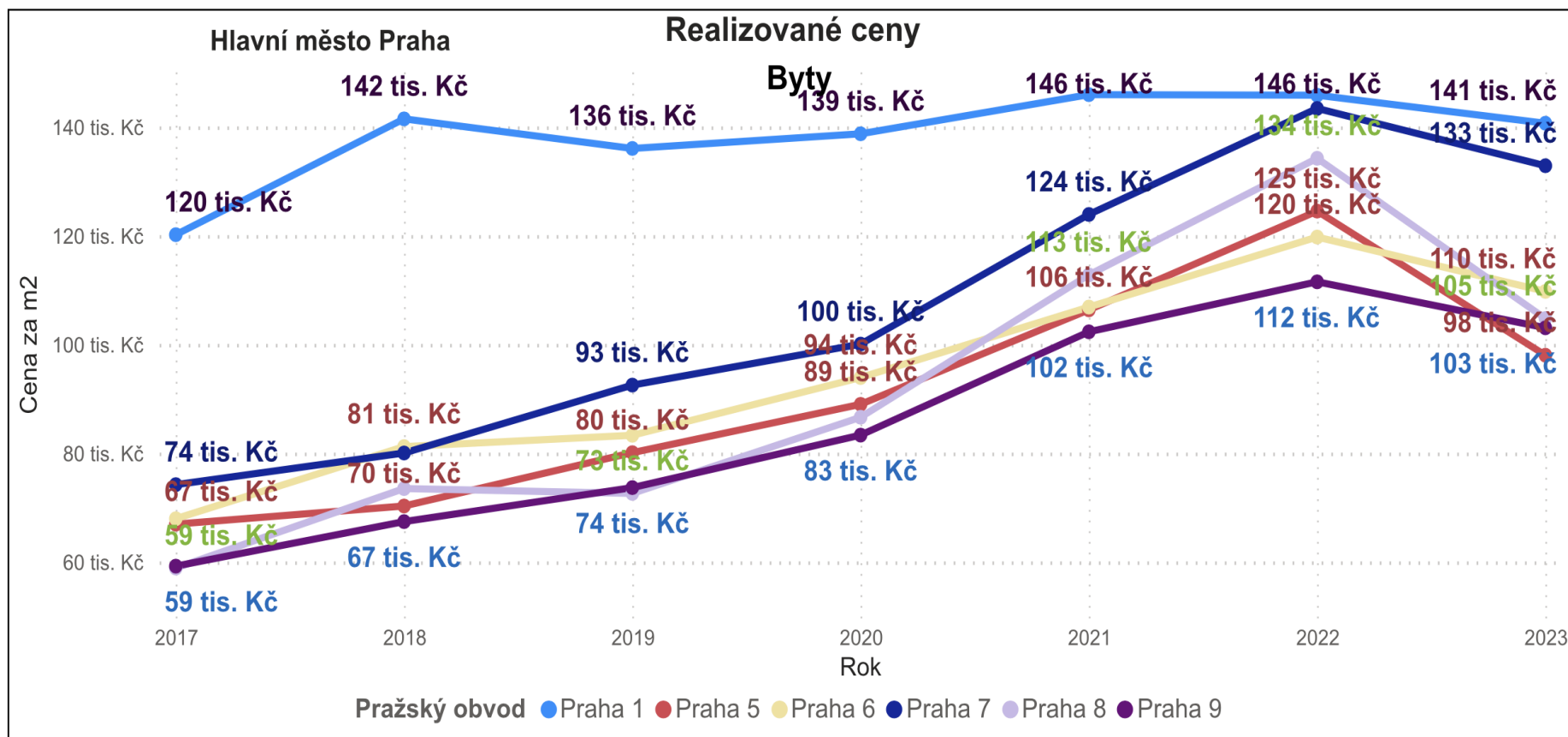


Ceny bytů v ČR





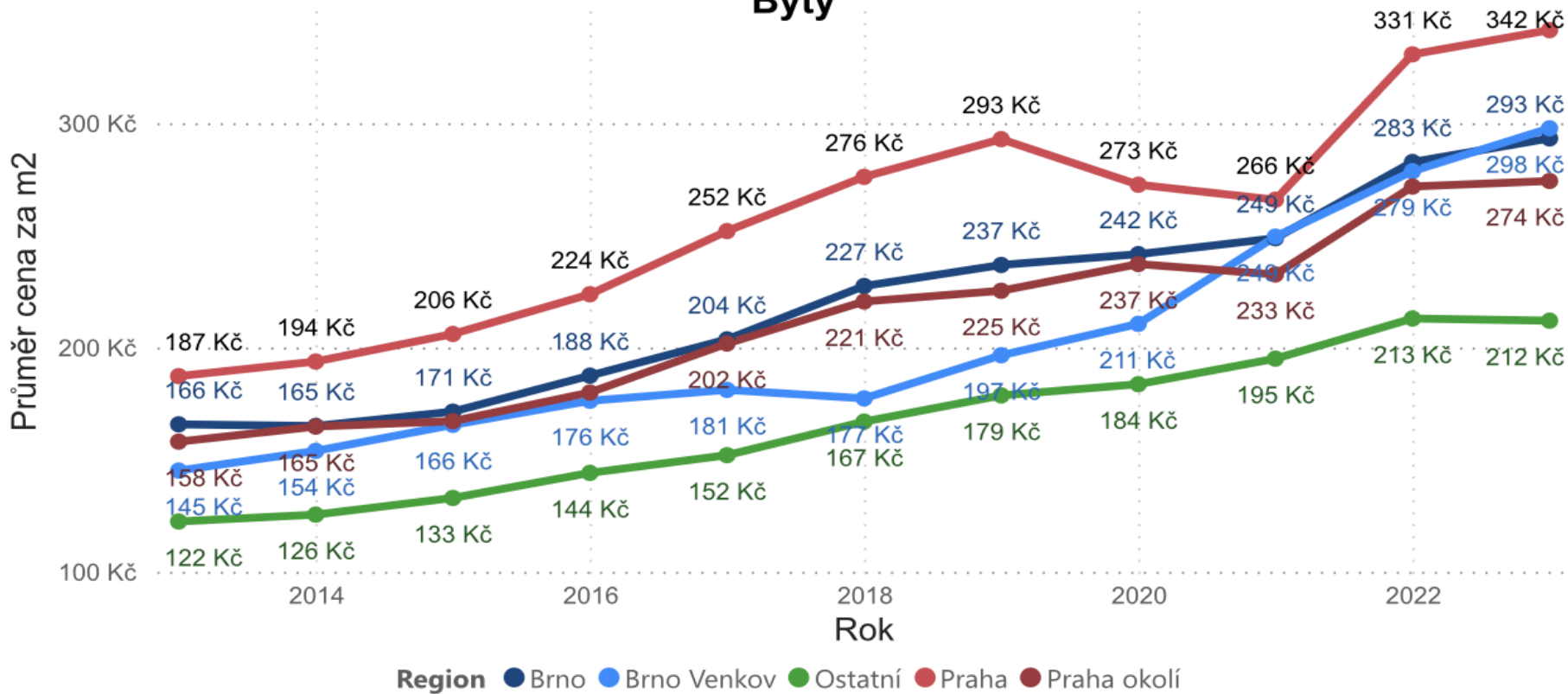
Ceny bytů v Praze podle polohy





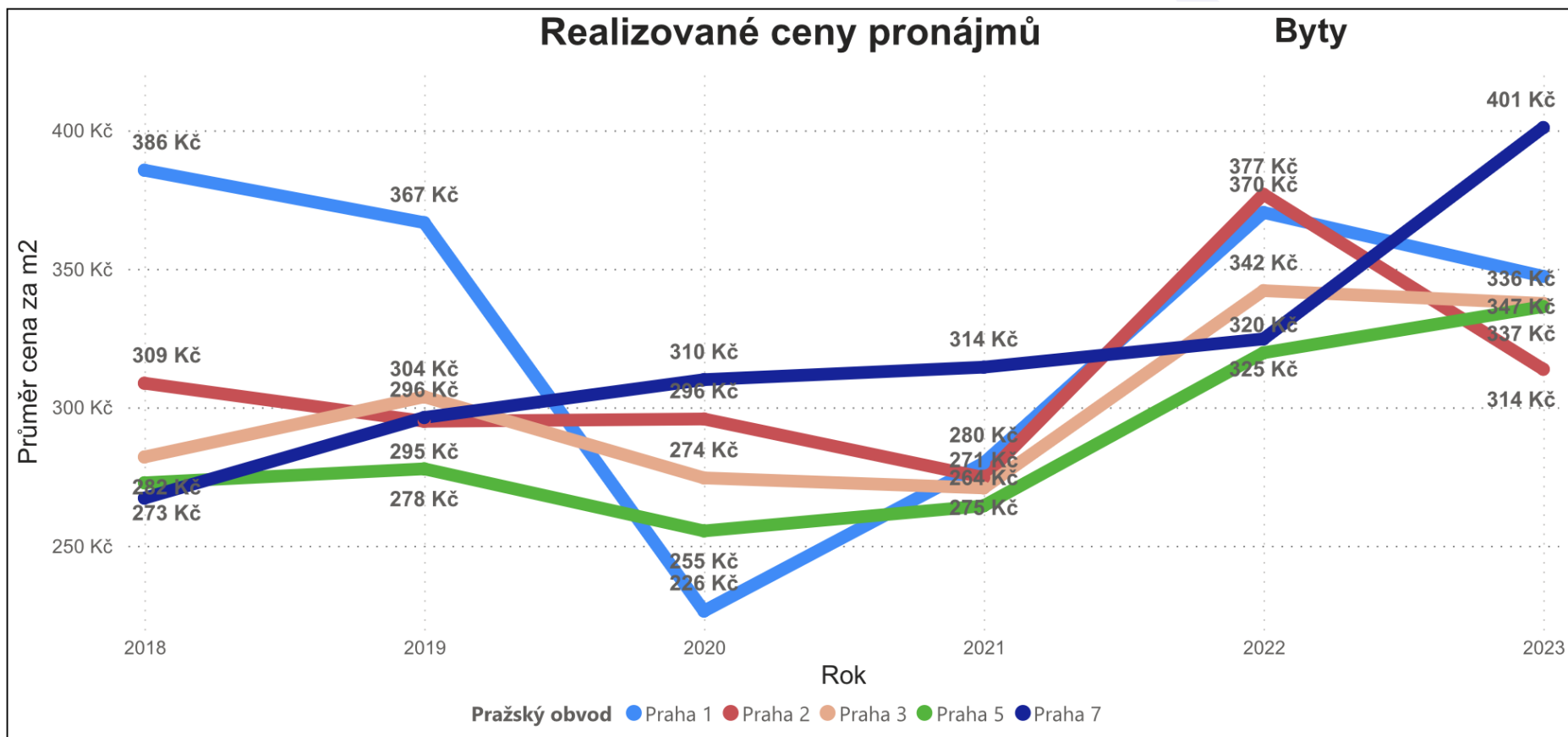
Nájmy - ČR

Realizované ceny pronájmů Byty





Nájmy - Praha





Závěr

- **Realitní makléř musí fungovat 24/7**
- **Jsme v éře digitalizace a práce se sociálními sítěmi.**
- **Jsme v éře specializace, Ferda Mravenec ne!**
- **Právník je pomocník, ne pán.**
- **Jsme v éře „vše pro zákazníka“. Prosadit své služby, případně odmítnout.**
- **Jsme v éře komunikace. Komunikovat se všemi stranami obchodu.**



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Děkuji za pozornost



PAVEL RAKOUŠ

Oddělení realitní činnosti
Ministerstvo pro místní rozvoj
pavel.rakous@mmr.cz