

## MMR: Vláda pomůže realitním makléřům

Vláda ČR schválila v pondělí 30. března návrh novely realitního zákona, který by prodloužil dobu pro prokázání odbornosti nutné pro další podnikání, jak to ukládá zákon o realitním zprostředkování. Splnění této podmínky by se posunulo z 3. září 2020 na 3. ledna 2021. MMR předpokládá, že ve druhé polovině roku 2020 bude již možno zkoušky, které jsou aktuálně pozastavené, znovu provozovat. Návrh bude tento týden projednán ve zkráceném jednání ještě Poslaneckou sněmovnou a posléze Senátem tak, aby byla novela zákona účinná již v průběhu měsíce dubna.

„Profese realitních zprostředkovatelů se nyní dostala do dvojnásobně složité situace. Nouzový stav komplikuje situaci nejen v omezení podnikání jako takového, kdy obchody téměř stagnují, ale mnohým makléřům zakrátko znemožní splnit podmínku provozování této živnosti. Nebudou totiž moci absolvovat zkoušku profesní kvalifikace ve lhůtě dané zákonem, a tím prokázat odbornost nutnou pro další podnikání. Chceme jim tímto pomoci, aby se v současné nelehké situaci nemuseli zbytečně ještě více stresovat,“ říká ministryně pro místní rozvoj Klára Dostálová.

## FINEP představil novou službu e-Setkání

FINEP nabízí novou službu pro asistovaný výběr nemovitosti. Jde o klientskou online aplikaci e-Setkání, která je alternativou klasického setkání v klientském centru developera. Vytváří anonymní sdílení webového prostředí, kde obchodník klienta provádí na webu a dalších materiálech. Oba současně po telefonu diskutují nad detaily. Aplikace funguje v běžném webovém prohlížeči, bez nutnosti jakékoli instalace do počítače nebo tabletu zákazníka. „Obchodování na nemovitostním trhu patří v kontextu jiných oborů mezi velice konzervativní. Každý rok se setkáme s tisíci lidmi, vybírajících bydlení. Známe dobře jejich potřeby a víme, že nemovitosti není možné prodávat jako zboží v e-shopu, bez osobního kontaktu, diskuse a odborných rad. Každý klient vyžaduje individuální řešení, které nyní dokážeme řešit i prostřednictvím služby e-Setkání,“ říká David J. Wodinský, marketingový a obchodní ředitel společnosti FINEP.

## ČMZRB a MPO vyhláší program COVID II

Českomoravská záruční a rozvojová banka (ČMZRB) společně s Ministerstvem průmyslu a obchodu (MPO) vyhláší program COVID II. Živnostníkům, tedy OSVČ, i malým a středním podnikům bude ručit za úvěry u komerčních bank a také jim přispěje až milion korun na úhradu úroků. Podpořeno by tak mohlo být přes 7 000 projektů v souhrnné hodnotě okolo 20 miliard korun. Program je financován z Operačního programu Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost MPO. Komerční banky jsou na program COVID II připraveny.

## Zmírnění limitů pro hypotéky

ČNB uvolnila limity tří úvěrových ukazatelů pro posuzování žádostí o nové hypotéky: výši hypotéky v poměru k hodnotě zastavované nemovitosti (LTV) zvýšila na 90 % (z 80 %). Poměr mezi měsíční splátkou veškerých úvěrů proti celkovému čistému měsíčnímu příjmu (DSTI) zvýšila ze 45 na 50 % a poměr výše dluhu a čistého příjmu žadatele o úvěr (ukazatel DTI) zrušila.

## Realitní makléře pojistí i Slavia pojišťovna

Slavia pojišťovna nabídla koncem března nový speciální produkt určený realitním makléřům. „Makléři mají dle platných právních předpisů poměrně vysokou osobní odpovědnost za škodu, kterou může zapříčinit běžná, lidská chyba. Naše pojištění je dokáže ochránit



před potenciálně likvidačními důsledky v případě vzniku finanční škody, za kterou nesou odpovědnost,“ říká Patricia Lepšíková, ředitelka underwritingu Slavia pojišťovny. Pojištění profesní odpovědnosti má ale

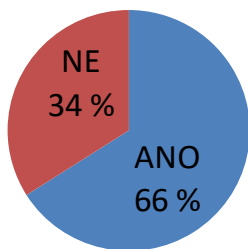
širší rámec a je možné je využít v celé řadě dalších situací. „Ti, kteří vykonávají duševní činnost pojištění profesní odpovědnosti, často podceňují. Výjimku tvoří lékaři, kteří si svou zodpovědnost více uvědomují. Klasický příklad využití tohoto druhu pojištění je přítom situace, kdy účetní nesprávně spočítá daně. Finanční úřad udělí poškozenému pokutu a on využije pojištění k jejímu pokrytí. Stejně tak může pojištění odpovědnosti ochránit třeba architekta v případě, že udělá chybu a špatně naprojektuje dům. Tato rizika se tedy nevyplatí podceňovat,“ upozorňuje Patricia Lepšíková.

## Vypořádání připomínek ke stavebnímu zákonu

Už v první vlně vypořádání připomínek se Ministerstvu pro místní rozvoj podařilo snížit jejich počet na čtvrtinu. Až ministerstvo v dubnu připomínky k paragrafovému znění definitivně vypořádá, poputuje zákon do vládního legislativního procesu. Pokud zákon v červnu schválí vláda, mohl by v Poslanecké sněmovně ČR projít prvním čtením ještě v červenci. S ohledem na aktuální pandemii je možné, že se termíny změní. Bude záležet na tom, kdy bude moci zasednout Legislativní rada vlády. Nicméně i v situaci, kdy by vláda mohla návrh projednat až o prázdninách, stihne MMR předložit návrh sněmovně v září, což by bylo stále dostatečné pro to, aby nový zákon vstoupil v platnost v roce 2021. Účinnosti pak bude nabývat postupně do poloviny roku 2023.

## Češi by uvítali státní podporu bydlení

Stát by měl v současné bytové krizi pomáhat s bydlením, vyplynulo z aktuálního průzkumu společnosti Wüstenrot. Zvýšenou potřebu podpory Češi nejcitlivěji vnímají u mladých rodin, seniorů a sociálně slabých. V případě, že by stát nabízel podporu bydlení, využilo by ji 66 procent lidí. Nejvíce by se hodila těm, kteří plánují v následujících pěti letech koupit nebo stavět nemovitost, a to 79 procentům z nich. Pomoc by si respondenti představovali ve formě zvýhodněných hypotečních úvěrů i v dostupnějším sociálním bydlení.



## Svoboda & Williams představuje Flexi Rentals

Jedním z prvních dopadů šíření koronaviru bylo na prosté zastavení turistického ruchu, jehož dohru zatím můžeme jen odhadovat. Navíc lze předpokládat určitou formu regulace krátkodobých pronájmů. Bytové jednotky, které doposud sloužily jako ubytovací zařízení, už nyní začínají vytvářet převis nabídky bytů k pronájmu v širším centru Prahy. Trh tak čelí mimořádné disrupci, která zasáhne všechny pronajímatele, ty dlouhodobé nevyjímaje. Svoboda & Williams proto přichází s řešením pro nájemní trh: nový koncept bydlení Flexi Rentals, v rámci kterého nabídne pronajímatelům kompletní management nevyužitých bytových jednotek včetně jejich vybavení nábytkem. Nájemci budou moci uzavřít smlouvu jen na dobu, která jim vyhovuje, a nebudou si muset dělat starosti s vybavováním bytu.

## Živnostníci ušetří na pojistném

Vláda rozhodla o šestiměsíčních prázdninách v placení zdravotního a sociálního pojistného pro všechny živnostníky. Cílem opatření je stabilizovat zejména nejohroženější, tedy nízkopříjmové OSVČ. Zároveň ale částečně uleví i těm, kteří na pojistném odvádějí více než zákonem stanovené minimum. Živnostníci a podnikatelé z řad OSVČ nebudou muset v období března až srpna 2020 platit měsíční zálohy na pojistné. Následně, ve vyúčtování za rok 2020 bude jejich odvod snížen o těchto šest měsíců, a to částku ve výši minimálních pojistných. To konkrétně znamená, že OSVČ, které mají podnikání jako hlavní činnost, za těchto šest měsíců ušetří 29 376 Kč, tedy šestnásobek minimálních pojistných (4 896 Kč). Toto opatření jim nejenom zlepší cash-flow v období nouzového stavu, ale odpadne jim také administrativa spojená s placením.

## Trikaya kolauduje 157 nových bytů

Brněnská stavební společnost Trikaya zkolaudovala ve druhé polovině března domy druhé etapy projektu Ponavia residence se 110 byty. V dubnu kolaudaci čeká ještě projekt bytových domů Neumanka se 47 byty. Z celkových 157 jednotek jich ale k prodeji zbývá už jen sedm a dva rodinné řadové domy. Vysoká poptávka po kvalitním bydlení v Brně trvá, ale dokončování staveb a následné stěhování v současné době komplikuje pandemie koronaviru.

## Byty se prodávají online a přes kurýry

Aktuální situaci se přizpůsobují také developeři. Star Group řeší byznys online a například se smlouvami posílá ke klientům kurýry. Developer od léta prodává byty z nových etap projektu Nové Chabry na Praze 8. Zájem je vysoký, a tak i v časech pandemie se po-



depisují klíčové dokumenty. „V zájmu zachování zdraví jsme uzavřeli prodejní kancelář. Pro případy, kdy s námi klienti potřebují podepsat smlouvu o smlouvě budoucí či jakékoli další materiály, vo-

líme vyslání kurýra, který vše potřebné vyzvedne na domluvené adrese,“ přiblížil Tal Grozner, šéf české pobočky Star Group. Maximum agendy snaží developer vyřizovat online.

Příkladem jsou i klientské změny. „Vše vyřizujeme s našimi zákazníky přes Skype a další videokonferenční platformy. Komunikujeme také po telefonu a e-mailech,“ říká Tal Grozner. Forma kontaktu se u firem nemění jen směrem k zákazníkům. Byznysová jednání se u developerských a mnoha dalších společností konají formou videokonferencí.

## Allianz představuje trendy v online komunikaci

Allianz pojišťovna sice v souladu s vládními kroky a z důvodu ochrany zdraví omezila osobní kontakt na minimum, ale svůj servis pro klienty nezměnila. Služby, které se týkají registrace pojistných událostí a výplaty škod, pokračují i nadále. Jediný rozdíl je v tom, že zaměstnanci Allianz teď pracují převážně z domova prostřednictvím vzdáleného připojení a vše vyřizují přes telefon, e-mail, aplikace či komunikační platformu Allianz NaDotek.

# PŘEDPLAŤTE SI PROFI MAKLĚŘ & REALITY

**Zásadní informace z vašeho oboru jen za 990 Kč**

Objednávky na [www.profiMR.cz](http://www.profiMR.cz) nebo [www.all.cz/predplatne](http://www.all.cz/predplatne)



## MF chce zrušit daň z nabytí nemovitostí

Ministerstvo financí (MF) předloží vládě návrh na zrušení daně z nabytí nemovitých věcí, která činí aktuálně čtyři procenta z celkové kupní ceny. Součástí opatření je úprava v oblasti daňového uplatnění odpočtů z nově uzavíraných hypotečních úvěrů. Cílem je podpora trhu s nemovitostmi a z dlouhodobého hlediska zlepšení dostupnosti bydlení ve vlastním pro mladé lidi, kterým v okamžiku po nákupu domu či bytu zbyde více hotovosti.

Každý, kdo zaplatil v minulosti čtyřprocentní daň z nabytí nemovitosti, nebo si pořídil nemovitost osvobozenou od této daně (například novostavby), si bude podle návrhu MF moci odpočty hypotéky i nadále daňově uplatňovat ve svém přiznání k dani z příjmu a nic se pro něj nemění. Refinancování hypotéky bude rovněž v zákoně ošetřeno tak, aby nebylo posuzováno jako nový úvěr. Aby se minimalizoval efekt nežádoucího zamrznutí trhu s nemovitostmi v následujících dnech, bude návrh MF opatřen retrospektivní účinností. Po dokončení legislativního procesu tak bude zákon účinný zpětně, a to k předem stanovenému datu.

## V Praze loni vzniklo téměř 400 vestaveb

Zablokovaný proces povolování nových staveb a nedostatek pozemků vhodných pro bytovou výstavbu vede zájemce o bydlení i firmy k hledání alternativních cest. Postupně se tak vrací k dříve oblíbenému rozšiřování už stojících bytových domů o takzvané nástavby, přístavby či vestavby. Jen v Praze loni firmy tímto způsobem dokončily podle Českého statistického úřadu 382 nových bytů, což jen druhý nejlepší výsledek za posledních sedm let.

Lepší byl jen rok 2018, kdy se ve vestavbách pražských domů dokončilo dokonce 413 nových bytů. Celkem se loni v hlavním městě podle ČSÚ dokončilo 6002 nových bytů.

## Fincentrum Reality nabídne online prohlídky

Fincentrum Reality očekává následkem pandemie růst zájmu o nemovitosti v chatových oblastech, uvedla ředitelka provozu a jednatelka Andrea Daňhelová.

Kvůli vládnímu nařízení a omezení volného pohybu nemohou probíhat prohlídky bytů a makléři komunikují s klienty na dálku. Společnost proto klientům nabízí prohlídky online přes videokonferenci s prodávajícím, kupujícím a makléřem. Po bytě klienta provede prodávající či makléř a ukáže mu, co ho bude zajímat.

Zda bude mít pandemie vliv také na cenu nemovitostí, jasné zatím není. Vše bude záležet na tom, jak dlouho nouzový stav bude trvat. „Pokud bude větší nabídka, tak by se ceny mohly snížit. Jestliže poroste poptávka po nemovitostech, efekt bude samozřejmě opačný,“ dodává Andrea Daňhelová, podle které budou aktivní zejména investoři a společnosti zabývající se rychlým výkupem nemovitostí.



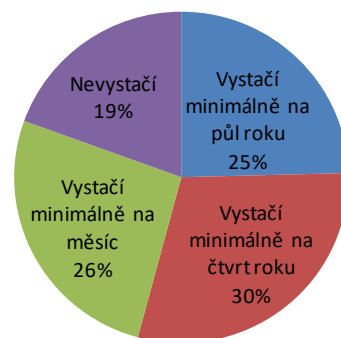
## Daňové úlevy se rozšíří

Ministerstvo financí (MF) a Finanční správa (FS) reagují na aktuální situaci maximálně pomáhají ekonomickým subjektům překlenout nouzový stav. K již schválenému Liberačnímu balíčku nově MF navrhuje posunutí termínu pro podání daňového přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí, a to do 31. srpna 2020. Díky zavedení institutu zpětného působení daňové ztráty budou moci podnikatelé uplatnit případnou ztrátu vykázanou v roce 2020 zpětně ve svých základech daně v roce 2019 a 2018, díky čemuž získají od FS vratku. MF také navrhuje prominout červnové zálohy na daň z příjmů fyzických a právnických osob. To znamená, že červnová záloha (tj. druhá záloha u kvartálních plátců a první záloha u pololetních plátců) se nebude vůbec hradit. Zároveň se rozšiřují již zavedená liberační opatření, zejména v oblasti promíjení pokut a poplatků.

## Pětina lidí nevystačí s financemi ani měsíc

Podle výsledků průzkumu, který pro Modrou pyramidu v těchto dnech realizovala výzkumná agentura Ipsos, vystačí s finanční rezervou alespoň na půl roku téměř 25 procent Čechů, na čtvrt roku v necelých 30 procent a minimálně na měsíc pak více než 26 procent. Téměř pětina lidí se svými financemi nevystačí vůbec, jde především o mladé lidi do 35 let. I přesto svou současnou situaci lidé popisují jako dobrou nebo spíše dobrou (58 procent dotázaných) a jen 6,4 procenta jako špatnou.

Jaké jsou vaše finanční rezervy?



## Banky se do zlevňování hypoték nepoženu

ČNB ve čtvrtek 26. března již podruhé v tomto měsíci snížila základní úrokovou sazbu, a to o 0,75 pb. Chce tak stimulovat ekonomiku v době pandemie koronaviru. Jde o výraznější snížení, než trh předpokládal, nicméně v oblasti úvěrů na bydlení se tento pokles bezprostředně příliš neprojeví, domnívá se úvěrový analytik Broker Trust Roman Bečička. Snížení úrokových sazeb ze strany ČNB se však na hypotékách podle něj výrazněji neprojeví. „Nyní si mimo jiné potřebují vytvořit polštář pro nadcházející období, kdy velká část klientů bude žádat o odklady splátek a může dojít i k výraznějšímu nárůstu nesplácených úvěrů. Je možné, že individuálně po posouzení klienta budou banky schopné snížit sazbu, ale k plošnému snížení zatím podle všeho v nejbližší době nedojde,“ říká Bečička.

## Liška zvyhodňuje online zřízení stavebka

Českomoravská stavební spořitelna (ČMSS) nabízí online uzavření smlouvy o stavebním spoření s premií až 200 Kč pro cílové částky do 200 tisíc korun. Obchodní zástupci ČMSS jsou klientům nadále k dispozici, nicméně v současné situaci chce Liška co nejvíce zjednodušit klientům i obchodním zástupcům vzájemný kontakt a přístup k založení bezpečného spoření.

## Svoboda & Williams zajišťuje videoprohlídky

V souvislosti se stávajícími opatřeními, která omezují osobní kontakt na minimum, provádějí makléři Svoboda & Williams kromě běžných prohlídek nemovitostí také videoprohlídky v reálném čase. Klienti si tak mohou nemovitosti k prodeji i k pronájmu prohlédnout z domova prostřednictvím služeb WhatsApp, FaceTime, Skype, Messenger a další.

## Hrubá stavba Ekorezidence Hodkovičky hotova

Ekospol dokončil hrubou stavbu projektu Ekorezidence Hodkovičky, který majitelům nabízí výhledy na Vltavu, Chuchelský háj či Barandovské skály. Projekt se kromě vysoké kvality a mimořádné lokality vyznačuje také velmi příznivou cenou, nejlevnější byty šlo získat už za méně než tři miliony korun. Aktuálně je prodáno přes 90 % bytů. Bytový areál tvoří 160 bytů 1+kk až 4+kk s terasami či balkony ve dvou sedmipodlažních domech.



## V centru Prahy kleslo nájemné o desítky procent

Nájemné v centru Prahy kvůli opatřením proti šíření koronaviru kleslo řádově o desítky procent. Je to způsobeno především zastavením krátkodobých pronájmů, hlavně přes Airbnb. Vyplývá to z anket ČTK mezi zástupci většiny realitních firem. Počet nabízených bytů k pronájmu v hlavním městě vzrostl místy až o polovinu. Pokles se netýká jen centra metropole.

## Wüstenrot zjednodušuje své tarifní služby

Finanční skupina Wüstenrot v rámci zjednodušování svých procesů od 21. března zjednodušila své tarify pro fyzické a právnické osoby. Z nynějších pěti tarifů se jejich počet pro fyzické osoby sníží na tři, u právnických osob na dva. Tato změna přinese lepší orientaci klientům a i finančním poradcům. „Cílem těchto novinek je snadnější přehled v tarifech, který umožní poradci zvolit vhodný produkt pro daného klienta a jeho životní situaci jednodušeji a rychleji,“ dodala tisková mluvčí Martina Lambert. Nově budou tak jen dvě hlavní skupiny tarifů – pro spoření a pro úvěry.

## Recese za dveřmi

Hrozba globální recese je po jedenácti letech zpět. Ekonomové i analytici kvůli koronaviru zhoršují výhledy pro tento rok a srovnávají ho s lety 2008–2009, kdy vypukla finanční krize a tzv. Velká recese. Pravděpodobnost recese roste každým dnem, i když na vině nejsou tentokrát finance, ale kombinace nabídkového a poptávkového šoku. Nikdo navíc nedokáže vyhodnotit, zda bude mírnější nebo horší než v roce 2009.

**A11**

Vydává: A 11 s.r.o.. Registrace: MK ČR E 21144, ISSN 1805-9015. Vychází každých 14 dní. Adresa redakce: Profi Makléř & Reality, Ortenovo náměstí 36, Praha 7, 170 00. Šéfredaktorka: Jana Chuchvalcová, jana.chuchvalcova@a11.cz, 737 273 719. Redakce: Karin Kolovratníková, karin.kolovratnikova@a11.cz, 724 977 365. Inzerce: Pavel Horský, pavel@a11.cz, 775 940 614; Lukáš Zita, lukas.zita@a11.cz. Marketing: Jan Kulich, jan.kulich@a11.cz, 605 227 178. Předplatné [www.profiMR.cz](http://www.profiMR.cz) nebo Jiří Junek tel. 606 426 833.

## Z aktuálního čísla Profi Makléř & Reality



- Realitní trh: vzhůru do nekonečna a ještě dál!
- Blíží se revoluce v bydlení? Rodinný domek se zahrádkou je přežitek, říkají urbanisté
- Růst cen rezidenčních nemovitostí v ČR šestý nejvyšší v EU
- Robert Hanzl: Budoucnost v realitách je v partnerství, synergiích a servisu

### TÉMA - REALITNÍ ZÁKON

- Horké téma realitního zákona: úschova kupní ceny
- Úschova peněz – jeden z kontroverzních bodů nového zákona o realitním zprostředkování
- Vendido. Realitní tržiště vytvořené pro makléře
- Ceny bytů v Praze neustále šplhají vzhůru, nabídka nových bytů byla loni slabá
- Ceny bytů - nabídka a výhled na rok 2020
- Navrhované změny MF zdraží byty a prohloubí krizi v nájemním bydlení
- Nabídka bytů sice mírně poroste, zároveň ale i ceny
- Byty zdražují pomaleji, meziročně podle HB indexu pod 8% hranicí
- Praha chce regulovat krátkodobé pronájm
- Hotely jako dobrá investice
- Globální trh chytrých budov dosáhne do roku 2024 hodnoty 158 miliard dolarů
- Elektronický aukční systém ÚZSMV je i příležitostí pro makléře
- Nejlepší realitní makléř

**Předplatné časopisu za 990,- Kč  
na [www.profiMR.cz](http://www.profiMR.cz)**