

UNIVERZITA JANA AMOSE KOMENSKÉHO PRAHA

Bakalářské kombinované studium

2009 – 2013

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Iveta Kuchařová

Práce realitního makléře jako živnost volná
a práce dražebního makléře jako živnost koncesovaná
(jejich odlišnosti a prolínání)

Praha 2013

Vedoucí bakalářské práce

PaedDr. Slavomír Novotný

JAN AMOS KOMENSKY UNIVERSITY PRAGUE

Bachelor Combined (Part time) Studies

2009 – 2013

BACHELOR THESIS

Iveta Kuchařová

The work of real estate broker as a free trade
and the work of auction broker as a licenced trade
(their differences and blending)

Prague 2013

The bachelor thesis work supervisor:

PaedDr. Slavomír Novotný

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že předložená bakalářská práce je mým původním autorským dílem, které jsem vypracovala samostatně. Veškerou literaturu a další zdroje, z nichž jsem při zpracování čerpala, v práci řádně cituji a jsou uvedeny v seznamu použitých zdrojů.

Souhlasím s prezenčním zpřístupněním své práce v univerzitní knihovně.

V Praze dne Kuchařová Iveta

PODĚKOVÁNÍ

Chtěla bych poděkovat mému vedoucímu práce, PaedDr. Slavomíru Novotnému, za odborné vedení, za pomoc a rady při zpracování této práce.

ANOTACE

Bakalářská práce pohlíží na problematiku dvou živností, které se zabývají prodejem stejné komodity a vzájemně se odlišují způsobem prodeje dané komodity. Rozebírá právní zakotvení obou živností, jejich obsah, formy, metody činnosti, a minulost těchto živností v Čechách. V příloze jsou příklady dražebních vyhlášek a inzerátů, které jsou tím nejdůležitějším prvkem práce obou makléřů. Na závěr jsou popsány nové směry, navrhované každým z obou oborů, kterými by se měly ubírat v nejbližších letech.

KLÍČOVÉ POJMY

dražba, dražební zákon, dražební vyhláška, fyzická osoba, koncese, ohlašovací živnost, podnikání, právnická osoba, realitní činnost, živnosti, živnostenský zákon

ANNOTATION

This bachelor thesis deals with looking at issues of two trades that sell the same commodities and are mutually different in the way of selling of the commodity. It analyzes the legal base of these two businesses, their content, forms, methods, activities, and history of these trades in the Czech Republic. The appendix includes examples of auction notices and advertisements, which are the most important element of the work of both agents. Finally, it describes new directions proposed by each of the two fields, which should take in the coming years.

KEYWORDS

auction, auction law, auction notice, business, concessions, declared trade, legal entity, natural person, real estate, trade, trade law

OBSAH

ÚVOD	8
TEORETICKÁ ČÁST	9
1 ŽIVNOSTENSKÝ ZÁKON	9
1.1 Vznik živnostenského oprávnění	11
1.1.1 Řízení o koncesi	11
1.1.2 Živnostenské oprávnění u živnosti volné	11
1.2 Zánik živnostenského oprávnění	13
1.3 Živnostenská kontrola	15
2 DRAŽEBNÍ ZÁKON	16
2.1 Dražby.....	16
2.2 Dražba veřejná dobrovolná	17
2.2.1 Způsobnost dražebního makléře	17
2.2.2 Znaky dobrovolné dražby	18
2.3 Dražba nedobrovolná	20
2.3.1 Znaky nedobrovolné dražby.....	20
2.3.2 Dražebník pro dražby nedobrovolné.....	21
2.4 Dražební vyhláška	22
2.5 Činnost dražebních makléřů	24
2.6 Historie dražby dobrovolné	25
2.7 Historie nedobrovolné dražby	27
3 REALITNÍ ČINNOST	29
3.1 Obsah činnosti realitního makléře.....	29
3.2 Počátky realitní živnosti u nás	31
SROVNÁNÍ.....	34
ZÁVĚR.....	42

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	43
SEZNAM OBRÁZKŮ, TABULEK A GRAFŮ	45
SEZNAM PŘÍLOH.....	46

ÚVOD

V této bakalářské práci se budu zabývat popisem a následným srovnáním realitní živnosti jako živnosti volné a živnosti dražebního makléře jako živnosti koncesované, a jejich následným srovnáním.

Tato problematika je velmi široká, mohli bychom o ní mluvit v souvislosti s ekonomickou situací, v souvislosti se sociální situací, mohli bychom ji spojit s tématem exekuční činnosti nebo se zabývat tématem mezinárodního obchodu. A tato všechna témata se týkají realitní či dražební činností.

Cílem této práce bude popis obou živností a jejich porovnání.

Ve své práci se budu nejprve zabývat živnostenským zákonem, představím základní pojmy z oblasti dražební činnosti, dále se budu věnovat základním pojmům realitní činnosti a následně uvedu srovnání.

Pro zajímavost uvádím i historické údaje týkající se obou živností a mající souvislost s naší národní historií.

TEORETICKÁ ČÁST

1 ŽIVNOSTENSKÝ ZÁKON

Největší rozvoj řemesel u nás spadá do období 10. – 15. století. Na počátku 13. století došlo k tvoření cechů.

První živnostenský řád byl vydaný císařským patentem č.227/1859 ř. z. znamenal konec cechovního zřízení, a přelom v organizování obchodu a výroby.

Jeden z našich nejvýznamnějších podnikatelů byl Tomáš Baťa, který z městečka Zlín o necelých 3000 obyvatelích udělal ve 20. letech 19. stol. kulturní a obchodní centrum s desetinásobkem obyvatel. Dnes působí firma Baťa v 68 zemích a disponuje sítí 5000 prodejen.

Podobně úspěšná byla firma Laurin&Klement. Jde o firmu z Mladé Boleslavi. Byla založena roku 1885 a již 12 let po založení byla největší automobilkou tehdejšího Rakousko-Uherska. Roku 1925 se stala součástí koncernu Škoda.

A našli bychom spoustu dalších firem, které jsou původem české a prosadily se v mezinárodním měřítku.

Hned první rok po revoluci v listopadu 1989 je možné zaznamenat spoustu začínajících firem, které se s velkým elánem pustily do podnikání.

Po roce 1996 došlo k problémům v ekonomice. Objevila se korupce a vznikl pojem tunelování. Problémy se ještě více prohloubily po roce 2008, došlo k růstu nezaměstnanosti a poklesu hodnoty české koruny.

Vrátím se k tématu živnostenského zákona a obou zmiňovaných živností.

Uspořádání zákona č.455/1991 Sb. o živnostenském podnikání

V části první všeobecného ustanovení Hlava I. §2 živnostenský zákon říká, že živností je: soustavná činnost provozovaná samostatně, vlastním

jménem, na vlastní odpovědnost, za účelem dosažení zisku a za podmínek stanovených tímto zákonem.

Samotný zákon má úvod, šest částí a pět příloh.

V části první jsou uvedena všeobecná ustanovení. Má dvě hlavy. První se týká předmětu úpravy.

Hlava II §6 až §8 zadává všeobecné a zvláštní podmínky provozování živnosti a překážky v provozování živnosti. V §5 se zabývá subjekty oprávněnými provozovat živnost.

V druhé části zákon vyjmenovává druhy živností. Má dvě hlavy, první se týká živnosti ohlašovací a druhá živnosti koncesované.

Ve třetí části je upraven rozsah živnostenského podnikání.

Ve čtvrté části rozebírá vznik, změnu a zánik živnostenského oprávnění a živnostenský rejstřík. Hlava I řeší ohlašovací živnosti, hlava II řízení o koncesi, hlava III zánik živnostenského podnikání a hlava IV rozebírá živnostenský rejstřík.

Část pátá je opět rozdělena na dvě hlavy, mluví o živnostenské kontrole a o pokutách.

Čtvrtá a pátá část jsou novelizované. Novelizace se týkají sociálního a zdravotního pojištění a dále obchodování s lihem a tabákem.

V šesté části jsou opět společná ustanovení, přechodná a závěrečná.

Následují přílohy. První příloha obsahuje živnosti řemeslné, druhá vázané živnosti, třetí živnosti koncesované, čtvrtá volné živnosti.

V páté příloze je seznam živností, jejichž výkon je podnikatel povinen zajistit pouze fyzickými osobami splňujícími odbornou způsobilost, a odborné způsobilosti pro výkon těchto činností.

1.1 VZNIK ŽIVNOSTENSKÉHO OPRAVNĚNÍ

Živnostenské oprávnění může získat fyzická nebo právnická osoba. Buď se jedná o ohlašovací povinnost, která je upravena §45-49, nebo o řízení o koncesi, které je upraveno v §50-56.

1.1.1 ŘÍZENÍ O KONCESI

Rozhodování o koncesi probíhá podle §53 zákona. Před rozhodnutím o koncesi živnostenský úřad zjišťuje, zda jsou splněny všeobecné a zvláštní podmínky pro provozování živnosti a zda netrvá překážka provozování živnosti. V opačném případě živnostenský úřad žádost odmítne.

Podle §54 živnostenský úřad do 5 dnů ode dne nabytí právní moci rozhodnutí o udělení koncese provede zápis do živnostenského rejstříku a podnikateli vydá výpis.

V souladu s §55 odst. 2 živnostenský úřad zašle stejnopis pravomocného rozhodnutí o udělení koncese, o její změně nebo o jejím zrušení, údaje o přerušení nebo pozastavení provozování, výpis, popřípadě jiným dohodnutým způsobem sdělí údaje o koncesované živnosti a o podnikateli též orgánu, např. ředitelství Policie ČR, Český báňský úřad, památkový úřad, ministerstvo průmyslu a obchodu, apod., který je příslušný k vyjádření, že není překážka k vydání koncese.

Všechny změny týkající se údajů a dokladů je podnikatel povinen oznámit a předložit o nich doklady do 15 dnů od jejich vzniku, podle §56 odst. 2-6.

Pokud tak neučiní a živnostenský úřad změnu údajů prokazatelně zjistí, zapíše ji bez zbytečného odkladu do živnostenského rejstříku.

1.1.2 ŽIVNOSTENSKÉ OPRAVNĚNÍ U ŽIVNOSTI VOLNÉ

Živnostenské oprávnění může získat fyzická nebo právnická osoba, jedná se o ohlašovací povinnost, která je upravena §45-49.

Fyzická nebo právnická osoba je povinna ohlásit provozování živnosti živnostenskému úřadu. V ohlášení uvede jméno, příjmení, rodné příjmení, název firmy, občanství, bydliště, rodné číslo, pokud bylo přiděleno, datum a místo narození. Totéž se uvádí u odpovědného zástupce, provozuje-li živnost jménem ohlašovatele.

1.2 ZÁNİK ŽIVNOSTENSKÉHO OPRÁVNĚNÍ

Stejně jako se do podnikání s velkým elánem pouštíme, mnoho z nás se z leckdy nejistých vod samostatně výtěžné činnosti vrací do, v lecčems klidnějšího, přístavu na pozici zaměstnance.

Zánik živnostenského oprávnění je upraven podle zákona Hlava III. S 57 odst. 1-3 nebo oprávnění zvláštními právními předpisy. Živnostenský úřad může živnostenské oprávnění zrušit.

Živnostenské oprávnění zaniká smrtí podnikatele, zánikem právnické osoby, uplynutím doby, pokud bylo živnostenské oprávnění omezeno na určitou dobu, avšak nezaniká, pokud podnikatel před uplynutím doby, na kterou bylo oprávnění omezeno, oznámí, že hodlá v provozování živnosti pokračovat, nebo požádá o změnu rozhodnutí o udělení koncese vydané na dobu určitou.

Zahraniční fyzická osoba, jejíž oprávnění provozovat živnost na území České republiky je vázáno na povolení k pobytu na území České republiky, je povinna k oznámení doložit nové povolení k pobytu. Nedoloží-li toto povolení, živnostenský úřad ji vyzve, aby tak učinila a stanoví k tomu přiměřenou lhůtu, a to minimálně na dobu povoleného pobytu. Není-li povolení doloženo ve stanovené lhůtě, živnostenské oprávnění zaniká posledním dnem této lhůty.

Dále výmazem zahraniční osoby povinně zapsané v obchodním rejstříku nebo jejího předmětu podnikání z obchodního rejstříku, nebo stanoví-li to zvláštní právní předpis, nebo rozhodnutím živnostenského úřadu o zrušení živnostenského oprávnění.

Živnostenské oprávnění může být živnostenským úřadem zrušeno i z jiných důvodů, a to opět podle zákona 455/1991 Sb. Hlava II část čtvrtá, §58 odst. 1, jestliže podnikatel nesplňuje všeobecné podmínky pro provozování živnosti, ledaže je živnost provozována se souhlasem soudu.

Další případ, kdy dojde ke zrušení živnostenského oprávnění nebo pozastavení provozování živnosti na návrh orgánu státní správy vydávajícího stanovisko podle §52 odst. 1 je z důvodu, že podnikatel závažným způsobem porušil nebo porušuje podmínky stanovené rozhodnutím o udělení koncese,

tímto zákonem nebo zvláštními právními předpisy. Živnostenský úřad může živnostenské oprávnění zrušit.

Živnostenský úřad může podnikateli zrušit živnostenské oprávnění, jestliže podnikatel neprovozuje živnost po dobu delší než 4 roky, to neplatí, pokud podnikatel oznámil přerušování provozování živnosti podle §31 odst. 11. Lze zrušit též na návrh příslušné správy sociálního zabezpečení, jestliže podnikatel neplní závazky vůči státu.

Podle §58 odst. 4 může živnostenský úřad pozastavit provozování živnosti v provozovně, jsou-li při provozování živnosti v dané provozovně závažným způsobem porušeny nebo jsou-li porušovány povinnosti stanovené tímto zákonem nebo zvláštními právními předpisy.

Podle §58 odst. 6 v rozhodnutí o pozastavení provozování živnosti živnostenský úřad určí dobu, po kterou nelze živnost provozovat. Doba pozastavení provozování nesmí být delší než 1 rok.

Ráda bych se zmínila v krátkosti i o podnikajících důchodcích. Oproti ostatním pracujícím mají velkou výhodu, a sice příjmy z podnikání. Část příjmu mají zajištěnou od státu a mohou tak nabídnout své služby laciněji. Stejně tak invalidní osoby, které mají živnostenské oprávnění. Podmínky pro podnikání jsou podmínky stále stejné jako u všech ostatních osob.

1.3 ŽIVNOSTENSKÁ KONTROLA

V rámci toho, že mluvím o živnostenském zákonu a že tuto práci směřuji k lidem, kteří se pouští do obchodování s nemovitostmi a možná i do podnikání jako do něčeho nového, považuji za důležité se zmínit o tom, že živnostenské úřady provádějí podle zákona, v rámci své působnosti kontrolu, kde sledují, zda a jak jsou plněny povinnosti stanovené živnostenským zákonem, ustanoveními zvláštních právních předpisů vztahujícími se na živnostenské podnikání, poskytování služeb podle § 69 a na podmínky provozování živnosti uložené v rozhodnutí o udělení koncese.

Podle §60 písmene d odst. 1 až 2 může živnostenský úřad rozhodnutím uložit podnikateli odstranění nedostatků zjištěných při provozování živnosti. Odvolání proti tomuto rozhodnutí nemá odkladný účinek.

Hlava II §61 až 63 se zabývá přestupky a správními delikty podnikajících fyzických a právnických osob.

§60 se zabývá správními delikty. Právnická osoba za správní delikt neodpovídá, jestliže prokáže, že vynaložila veškeré úsilí, aby porušení právní povinnosti zabránila. Odpovědnost právnické osoby za správní delikt zaniká, jestliže podle § odst. 3, správní orgán o něm nezahájil řízení do 1roku, kdy se o něm dověděl, nejpozději však do 3 let ode dne, kdy byl spáchán.

Správní delikty projednávají živnostenské úřady. Při určení výměry pokuty právnické osobě se přihlédne k závažnosti správního deliktu. Správní delikty podle tohoto zákona v prvním stupni projednávají obecní živnostenské úřady. Pokuty vybírá a vymáhá orgán, který je uložil. Příjem z pokut je příjmem rozpočtu.

2 DRAŽEBNÍ ZÁKON

2.1 DRAŽBY

Provádění veřejných dražeb dobrovolných či nedobrovolných patří mezi živnosti koncesované.

Veřejné dražby, ať dobrovolné či nedobrovolné, koriguje zákon č. 26/2000 Sb., ve své druhé a třetí části. Tento zákon upravuje veřejné dražby a vznik, trvání nebo zánik některých právních vztahů s tím souvisejících.

V první části §2 zákon vymezuje pojem dražby, je jí myšleno veřejné jednání, jehož účelem je přechod vlastnického nebo jiného práva k předmětu dražby, konané na základě návrhu navrhovatele, při němž se licitátor obrací na předem určený okruh osob, přítomných na předem určeném místě, nebo v prostředí veřejné datové sítě na určené adrese, s výzvou k podávání nabídek a při němž na osobu, která za stanovených podmínek učiní nejvyšší nabídku, přejde příklepem licitátora vlastnictví nebo jiné právo k předmětu dražby, nebo totéž veřejné jednání, které bylo licitátorem ukončeno z důvodu, že nebylo učiněno ani nejnižší podání.

V této části také zákon objasňuje základní pojmy a průběh dražby.

Jak jsem již dříve uvedla, dražba je veřejné jednání, jehož cílem je, zkráceně řečeno, vydražení movité či nemovité věci.

Navrhovatelem je osoba, která za podmínek stanovených tímto zákonem navrhuje provedení dražby.

Účastníkem dražby je osoba přítomná na dražbě, která se dostavila za účelem konat podání a splňuje podmínky stanovené tímto zákonem.

Dražební jistota je zajištění budoucích závazků účastníků dražby ve stanovené výši a formě.

Licitátor je fyzická osoba, oprávněná činit jménem a na účet dražebníka úkony při dražbě. Licitátor zahajuje dražbu, a to prohlášením, že zahajuje dražbu. Dále licitátor vyvolává, tedy přednese prohlášení o předmětu dražby a uvede nejnižší podání a výši minimálního příhozu. Poté vyzve účastníky k podávání nabídek.

2.2 DRAŽBA VEŘEJNÁ DOBROVOLNÁ

2.2.1 ZPŮSOBILOST DRAŽEBNÍHO MAKLÉŘE

V případě provádění veřejných dobrovolných dražeb je vyžadováno vysokoškolské vzdělání, 1 rok praxe v dražební nebo realitní činnosti, nebo vyšší odborné vzdělání a 3 roky praxe v dražební nebo realitní činnosti, nebo střední vzdělání a 5 let praxe v realitní nebo dražební činnosti, nebo osvědčení o rekvalifikaci či jiný doklad o odborné kvalifikaci pro příslušnou pracovní činnost vydaný zařízením akreditovaným podle zvláštních právních předpisů, zařízením akreditovaným Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy nebo ministerstvem, do jehož působnosti patří odvětví, v němž je živnost provozována a 9 let praxe v dražební nebo realitní činnosti, nebo doklady podle S7 odst. 5 písm. j) k) l) nebo m) živnostenského zákona.

Tento paragraf hovoří o zvláštních podmínkách provozování živnosti, tedy že odbornou způsobilost může občan ČR nebo jiného státu EU prokázat též doklady o odborné kvalifikaci, které osvědčují, že tuto činnost vykonával v jiném členském státě EU. A to po dobu 3 po sobě jdoucích let jako OSVČ nebo ve vedoucím postavení, přičemž výkon činnosti nesmí být ukončen více než 10 let před ohlášením živnosti nebo podáním žádosti o koncesi.

Další varianta je vyšší odborné vzdělání a 4 roky praxe v dražební a realitní činnosti, nebo střední vzdělání a 6 let praxe v dražební nebo realitní činnosti, nebo osvědčení o rekvalifikaci nebo jiný doklad osvědčující odbornou kvalifikaci pro příslušnou pracovní činnost vydaný zařízením akreditovaným Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy nebo ministerstvem, do jehož působnosti patří odvětví, v němž je živnost provozována a 10let praxe v realitní nebo dražební činnosti.

Nebo po dobu 2 po sobě jdoucích let jako OSVČ nebo ve vedoucím postavení, je-li držitelem dokladu o dosažené kvalifikaci vydaného nebo uznaného příslušným orgánem nebo institucí členského státu a potvrzujícího vzdělání a přípravu, které jej odborně připravují pro výkon předmětné činnosti v členském státě původu. Další možnost je po dobu 2 po sobě jdoucích let jako OSVČ nebo ve vedoucím postavení, prokáže-li, že vykonával předmětnou činnost nejméně 3 roky v pracovněprávním vztahu, přičemž výkon činnosti

nesmí být ukončen více než 10 let před ohlášením živnosti nebo podáním žádosti o koncesi nebo po dobu 3 po sobě jdoucích let v pracovněprávním vztahu, je-li držitelem dokladu o dosažené kvalifikaci vydaného nebo uznaného příslušným orgánem nebo institucí členského státu a potvrzujícího vzdělání a přípravu, které jej odborně připravují pro výkon předmětné činnosti v členském státě, potvrzující vzdělání a přípravu, které jej odborně připravují pro výkon předmětné činnosti v členském státě původu.

K vydání koncese k provádění dražeb podle tohoto zákona si příslušný živnostenský úřad vyžádá stanovisko ministerstva. Bez stanoviska ministerstva, ve kterém ministerstvo vyjádří, že dražebník má předpoklady k výkonu dražební činnosti a činností souvisejících, nemůže živnostenský úřad koncesi vydat. Ministerstvo ve stanovisku posoudí předpoklady dražebníka vykonávat dražební činnost a činnosti související z hlediska dodržování platných pravidel postupu dražebníka při výkonu činnosti a činností souvisejících. Dražebníkem provádějícím na území České republiky ojedinele nebo dočasně dražby podle části druhé tohoto zákona může být i osoba, která prokáže, že je usazena v jiném členském státě Evropské unie a že je podle právních předpisů jiného členského státu Evropské unie oprávněna vykonávat činnost obdobnou činnosti dražebníka ve smyslu tohoto zákona. Na dražebníka podle předchozí věty se zvláštní podmínky k provozování činnosti dražebníka nevztahují.

Podle §6 odst. 2 se na dražebníky – územní samosprávné celky a orgány státní správy – zvláštní podmínky k provozování činnosti dražebníka také nevztahují.

2.2.2 ZNAKY DOBROVOLNÉ DRAŽBY

Dražbou dobrovolnou je dražba provedená na návrh vlastníka. Je probírána v části druhé §17 zákona č. 26/ 2000Sb., o veřejných dražbách. Podle zákona může návrh podat i více osob, a to i tehdy, nejsou-li spoluvlastníkem předmětu dražby. Dobrovolné dražby movitých věcí podle tohoto zákona lze provádět na základě vydaného živnostenského oprávnění,

zvláštní podmínky k provozování činnosti dražebníka se na provádění dražeb movitých věcí nevztahují. Podle §17 odst. 3 může být předmětem dražby věc, podnik, což je upraveno §5 obchodního zákoníku, nebo jeho část, nebo jiná věc hromadná, soubor věcí, byt nebo nebytový prostor ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu – konkrétně zákon č.72/1974 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů) ve znění pozdějších předpisů, a převoditelné majetkové právo, bylo-li navrženo jeho vydražení a splňují-li podmínky stanovené tímto zákonem.

V dobrovolné dražbě nelze dražit nemovitosti, jejichž vlastnictví je omezeno předkupním právem zapsaným v katastru nemovitostí, a věci movité, jejichž vlastnictví je omezeno předkupním právem zapsaným v listinách osvědčujících vlastnictví a nezbytných k nakládání s věcí. To neplatí, vysloví-li každá z oprávněných osob s provedením dražby svůj souhlas formou písemného prohlášení opatřeného jejím úředně ověřeným podpisem a předloženého dražebníkově nejpozději před podpisem dražební vyhlášky. I bez tohoto souhlasu je dražba přípustná, koná-li se na návrh správce konkurzní podstaty.

Koná-li se dražba se souhlasem oprávněných osob, není přípustné stanovit nejnižší podání pod cenu případně uvedenou ve kterémkoli z takto udělených souhlasů, snížit ani konat opakovanou dražbu. Přechodem vlastnictví k předmětu dražby na vydražitele zanikají předkupní práva zapsaná v katastru nemovitostí nebo listinách osvědčujících vlastnictví.

Pokud s převoditelnými majetkovými právy souvisí i právo k nemovitosti, podniku nebo jeho organizační složce, postupuje se obdobně jako při dražbě nemovitosti, podniku nebo jeho organizační složky; v ostatních případech se postupuje jako při dražbě věcí movitých. Podle odst. 8 nelze dražit věci, vůči nimž bylo uplatněno zadržovací právo.

2.3 DRAŽBA NEDOBROVOLNÁ

2.3.1 ZNAKY NEDOBROVOLNÉ DRAŽBY

Jde o dražbu prováděnou na návrh dražebního věřitele, jehož pohledávka je přiznána vykonatelným soudním rozhodnutím nebo vykonatelným rozhodčím nálezem, podle zákona č.216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů, nebo doložena vykonatelným notářským zápisem, který obsahuje náležitosti stanovené právním předpisem, tj. podle notářského řádu, zákon č. 358/1992 Sb., nebo doložena jiným vykonatelným rozhodnutím, jehož soudní výkon připouští zákon, včetně platebních výměrů a výkazů nedoplatků. Předmětem dražby může být vše, co může být zástavou, podle zvláštního předpisu. Nesmí to být předmět kulturní hodnoty z oboru archeologie. Také se nesmí jednat o předmět kulturní hodnoty sakrální a kultovní povahy, který není opatřen osvědčením k trvalému vývozu.

Účastníky nedobrovolné dražby nesmějí být dlužník a jeho manžel, dále osoby, které nesmějí nabývat vlastnictví k věcem, jejichž vlastníkem je dlužník, a nikdo nesmí dražit za ně.

Je-li dlužník právnickou osobou, nesmí být účastníky dražby statutární orgány a členové statutárního nebo kontrolního orgánu dlužníka. Nikdo nesmí dražit za ně. Podle §36 odst. 3 je dražebním věřitelem nedobrovolných dražeb osoba, jejíž pohledávka je zajištěna zástavním právem k předmětu dražby, včetně soudcovského zástavního práva.

Je-li dražebním věřitelem orgán státní správy, případně jiný orgán, je zbaven v rozsahu nezbytném pro konání dražby, povinnosti mlčenlivosti.

Podle zákona č. 26/2000 Sb. se postupuje, nestanoví-li zvláštní předpis jinak. Tímto zvláštním předpisem je myšlen zákon č. 427 /1990 Sb., o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné fyzické nebo právnické osoby, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů a zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

2.3.2 DRAŽEBNÍK PRO DRAŽBY NEDOBROVOLNÉ

Podle §6 odst. 1 může být dražebníkem opět fyzická osoba zapsaná v obchodním rejstříku, obchodní společnost nebo družstvo, která splňuje podmínky stanovené tímto zákonem a bylo jí uděleno příslušné oprávnění k provozování živnosti. K vydání koncese k provádění dražeb podle tohoto zákona si příslušný živnostenský úřad vyžádá stanovisko ministerstva. Bez stanoviska ministerstva, ve kterém ministerstvo vyjádří, že dražebník má předpoklady k výkonu dražební činnosti a činností souvisejících, nemůže živnostenský úřad koncesi vydat. Ministerstvo ve stanovisku posoudí předpoklady dražebníka vykonávat dražební činnost a činnosti související z hlediska dodržování platných pravidel postupu dražebníka při výkonu činnosti a činností souvisejících.

§6 odst. 3 Dražebník provádějící nedobrovolné dražby musí vedle požadavků uvedených v odstavcích 1 a 2 splňovat dále tyto podmínky:

- je-li právnickou osobou, musí jeho základní kapitál činit alespoň 5 000 000,- Kč a musí být v plném rozsahu splacen,
- jeho povinnost podle odstavce 2, což znamená povinnost do 30 dnů od vydání koncese uzavřít smlouvu o pojištění své odpovědnosti za škodu, která by mohla vzniknout v souvislosti s činností dražebníka, musí být splněna tak, aby výše pojistného činila alespoň 35 000 000,-
- je povinen mít svou účetní závěrku ověřenou auditorem podle zvláštního právního předpisu, což je §20 zákona 563 /1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů

2.4 DRAŽEBNÍ VYHLÁŠKA

Konání dražby vyhlásí dražebník vyhláškou, podle § 20 zákona – viz Příloha A. V odstavci 1 písmene a) až m) je vymezeno, co musí dražební vyhláška obsahovat.

Musí v ní být uvedeno, že jde o dražbu dobrovolnou, nebo dražbu opakovanou, označení dražebníka, místo, datum a čas zahájení dražby, označení předmětu dražby a jeho příslušenství, práv a závazků na předmětu dražby váznoucích a s ním spojených, pokud podstatným způsobem ovlivňují hodnotu předmětu dražby, popis stavu, v němž se předmět dražby nachází, jeho odhadnutou nebo zjištěnou cenu, a je-li předmětem dražby kulturní památka i tuto skutečnost.

Je nutné uvést nejnižší podání a stanovený minimální příhoz, který může účastník dražby učinit.

Někdy je nutné složit dražební jistotu. V tom případě musí být ve vyhlášce uvedena výše jistoty a způsob jejího vrácení, způsob a lhůta pro její složení, číslo účtu a adresa místa, kde má být dražební jistota složena, co je dokladem o složení dražební jistoty, popřípadě lze-li složit dražební jistotu platební kartou nebo šekem.

Pokud je přípustný i jiný způsob úhrady ceny dosažené vydražením, než úhrada v hotovosti, nesmí být pro vydražitele spojen s nadměrnými obtížemi.

Musí obsahovat datum a čas konání prohlídky předmětu dražby, u věcí movitých též místo konání prohlídky a organizační zabezpečení prohlídky. V neposlední řadě způsob odevzdání předmětu dražby vydražiteli.

V odstavci 2 je uvedeno, že dražební vyhlášku uveřejní dražebník způsobem obvyklým v místě vzhledem k předmětu dražby, nejméně 15 dnů před zahájením dražby, není-li dále stanoveno jinak. Ale pokud je předmětem dražby nemovitost, podnik nebo jeho organizační složka a nejnižší podání přesáhne 100 000,- Kč, dražební vyhláška musí být uveřejněna nejen obvyklým způsobem, ale i na centrální adrese a to 30 dnů před zahájením dražby.

Mimo to musí být dražební vyhláška se všemi jejími dodatky vyvěšena před zahájením dražby na veřejně přístupné části objektu, v němž se dražba koná.

Také je nutné zaslat dražební vyhlášku osobám uvedeným v odstavci 5 zákona, tzn. Vlastníkovi, osobám, které mají k předmětu dražby právo zapsané v katastru nemovitostí nebo v listinách osvědčujících vlastnictví předmětu dražby nezbytných k nakládání s ním.

Je-li předmětem dražby nemovitost, podnik nebo jeho organizační složka, zasílá se dražební vyhláška správci daně příslušnému podle místa trvalého pobytu nebo místa podnikání navrhovatele, pokud jde o fyzickou osobu nebo podle sídla navrhovatele, pokud jde o právnickou osobu, a také správci daně, v jehož obvodu se nemovitost, podnik nebo jeho organizační složka nachází.

V případě podniku nebo jeho organizační složky také Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže.

Jde-li o majetek právnické osoby, jehož zakladatelem, zřizovatelem, členem či společníkem je stát, musí být zaslána též orgánu státu vykonávajícímu práva zakladatele, zřizovatele, společníka či člena této právnické osoby.

2.5 ČINNOST DRAŽEBNÍCH MAKLEŘŮ

Od okamžiku svěřením předmětu dražby se už o vše starají profesionálové. Dražebníkova povinnost ze zákona je zajistit odhad ceny nemovitosti. Dále zajistí veškeré potřebné dokumenty, vypracuje dražební vyhlášku. Dražební vyhláška obsahuje všechny podstatné informace týkající se dražby. Dále makléř zajistí prohlídky ve dvou termínech, na kterých se mohou zájemci seznámit s předmětem dražby. Následně se koná samotná dražba.

Je rozdíl mezi dražbou a aukcí. Prodejní aukce slouží k vyhledání kupujícího s nejvyšší nabídkou. Podávající s ním pak uzavře kupní smlouvu. Pořádání aukcí není upraveno, na rozdíl od dražeb, striktně právními předpisy.

Dražbu můžete v současné době už také provést elektronicky. Poplatníkem daně je její vydražitel. Sazba činí 3% ze základu daně. Pro prodávajícího je fakt, že realizací dražby je zaručeno dosažení maximálního možného zisku z prodeje. Pro úspěch je důležité správně nastavit nejnižší podání, čili vyvolávací cenu. Měla by být natolik atraktivní, aby nalákala co nejvíc zájemců. Při licitaci musí být dosažena co nejvyšší cena.

Tato částka bývá vyšší než ta, za kterou by se nemovitost prodala přímým prodejem, vlastníkem draženého předmětu se vydražitel stává v okamžiku udělení příklepu, za předpokladu, že předmět bude uhrazen. Bývá to do 30 dnů od skončení dražby. Jedno vyhotovení potvrzení o nabytí vlastnictví nemovitosti obdrží vydražitel a dražebník jedno vyhotovení pošle katastrálnímu úřadu spolu se žádostí o změnu vlastnického práva. Výhodná bývá veřejná dražba při zpeněžování obecního majetku.

2.6 HISTORIE DRAŽBY DOBROVOLNÉ

V širším slova smyslu se dražbou nazývá každý prodej určité věci, při němž se nabízí tato věc ke koupi neurčitému počtu osob a prodá se té z nich, jež nabídne nejvíce a zároveň se zaváže splnit všechny podmínky, jež byly pro tuto dražbu napřed stanoveny. V užším slova smyslu rozumí se dražbou takovýto prodej, ale konaný za účasti a vedení veřejných úřadů.¹

V našem právním řádu má dlouholetou tradici, i když byla nazývána různě. Např. aukce, což lze uvést jako další definici. Aukce je zvláštní forma trhu, kde se časově a místně soustřeďuje nabídka a poptávka po konkrétním (fyzickém) zboží.²

Dražebník je v dnešním pojetí subjektem soukromého práva, je smluvním partnerem navrhovatele dražby. Mnohdy rozhoduje o pravosti a úplnosti listin prokazujících nároky a skutečnosti uváděné v dražbě.

Historicky první úprava veřejných dražeb, ať již dobrovolných nebo nucených, na našem území byla zahrnuta v dekretu dvorské kanceláře č.565/1786 Sb. z. soud. Podle říšského obecního zřízení č.18/1862 ř. z. do samostatné působnosti obcí spadalo odbývati dobrovolné licitace věcí movitých. Naznačená úprava dovolovala dražit pouze „politickým úřadům“, obcím a soudům. Pouze „ad hoc“ bylo dovoleno dražit soukromoprávním subjektům, např. starožitníkům nebo kožařům či vorařům pro aukční trhy. Jednalo se vždy o dražbu dobrovolnou.

V období socialismu byl jedinou právní úpravou z. č. 174/1950 Sb., o dražbách mimo exekuci, který se držel předešlé koncepce a dovoloval dražit pouze obcím. Veřejnou dražbu tedy prováděly opět orgány veřejné moci.

Tato úprava se vztahovala pouze na věci movité a práva, ale platila pravidla charakterizující dražby. Vyhlášení dražby dražební vyhláškou, veřejné konání dražby, udělení příklepu vydražiteli a především nabytí vlastnického

¹ HÁCHA, Emil. *Slovník veřejného práva československého. Svazek I.* Reprint původního vyd. Praha: Eurolex Bohemia, 2000. vii, 871 s. ISBN 80-902752-5-7. s. 477-478.

² *UNIVERSUM - Všeobecná encyklopedie 1.díl A-B.* Odeon, 2000. ISBN 80-207-1061-2. s. 346.

práva věci příklepem, k němuž je vydražiteli vydáno osvědčení. Zákon výslovně neřeší, jakým způsobem dochází k nabytí vlastnického práva, ale je zjevné, že stačí udělení příklepu a následné zaplacení kupní ceny.

Další zakotvení určité podoby dražeb najdeme v Zákoně o malé privatizaci, v prováděcí vyhlášce č.535/1990. V §11 odstavci 1 se mluví o tom, že vlastnictví k věcem vydraženým příklepem licitátora přechází na vydražitele, a v §12 odst. 3, splní-li vydražitel podmínku podle §11 odst. 1, vydá mu příslušný orgán republiky potvrzení o tom, že mu byla provozní jednotka veřejnou dražbou prodána a že dnem udělení příklepu se stal jejím vlastníkem.

Dále podle §12 odst. 1 říká, že udělením příklepu přechází na vydražitele užívání, jakož i nebezpečí nahodilé zkázy nebo zhoršení provozní jednotky.

2.7 HISTORIE NEDOBROVOLNÉ DRAŽBY

Pokud jde o nedobrovolné dražby, celý proces přijímání dnešní právní úpravy nedobrovolných dražeb byl velmi problematický a provázený rozsáhlými právními spory. Na jedné straně byl zájem věřitelů na zakotvení rychlé možnosti vymožení jejich pohledávek, protože bylo možné předpokládat, že soukromoprávní osoba bude pružnější než státní orgány. Na druhé straně byl svěřen do rukou soukromé osoby díl veřejné moci, což vyvolalo námitky. I přesto byly nedobrovolné dražby v Zákoně o veřejných dražbách uhájeny.

Do března 2005 mohla být nedobrovolná dražba vykonána za podmínek, kdy dražební věřitel má pohledávku zajištěnou zástavním právem vloženým a zapsaným do katastru nemovitostí nebo má zástavní smlouvu k věci movité a učinil před notářem čestné prohlášení ve formě zápisu o tom, že má vůči dlužníkovi splatnou pohledávku, ze které nebylo plněno a která je zajištěna tímto zástavním právem. Ústavní soud nálezem PL ÚS 47/04 ze dne 8. 3. 2005 na návrh Okresního soudu Brno-venkov rozhodl o zrušení tohoto ustanovení vyhlášením dne 31. 3. 2005 ve Sbírce zákonů.

Ráda bych se na tomto místě ještě jednou dotkla tématu aukce³. Toto označení je často užíváno jako synonymum dražby. Někdy je možné slyšet i označení licitace. Aukce mají kořeny v době již před našim letopočtem v Babylonské říši. Když porovnáme užití obou pojmů, již zde je rozdíl. Zatímco označení dražba používá pouze prodávající, označení aukce používá jak kupující, tak prodávající. V dražbě je hlavním účastníkem majitel, při aukci mají výsadní postavení kupující.

Z hlediska zákonné úpravy můžeme mluvit pouze o dražbě. Zákon o aukcích chybí. Přesto se i aukční společnosti musí držet právních norem.

Donedávna byl velký rozdíl mezi aukcí a dražbou, pokud šlo o fyzickou přítomnost účastníků. Aukce se ve velké míře odehrávají elektronicky. To

³ Nejstarší aukční síň na světě je Stockholm Auction House (Stockholms Auktionsverk). Byla založena roku 1674.

u dražeb ještě v loňském roce nebylo možné. Přesto jsou dražby řešeny i nadále převážně osobní účastí.

Aukce jsou hojně využívány při obchodování s komoditami. Nelze se nezmínit o nejstarší a největší mezinárodně uznávané firmě v oblasti aukcí, a to je Sotheby's⁴. Zde se obchoduje s výtvarným uměním, vědeckými přístroji, známkami, hudebními nástroji, aj.

⁴ Společnost Sotheby's byla založena 1744. Současný celosvětový obrat na jejích více než sto pobočkách je v přepočtu 55 miliard korun. Hlavní prodejní síně jsou v Londýně a New Yorku.

3 REALITNÍ ČINNOST

3.1 OBSAH ČINNOSTI REALITNÍHO MAKLÉŘE

Živnost realitního makléře je živnost ohlašovací volná, proto zde, podle zákona č. 455/ 1991Sb., o živnostenském podnikání, Hlava I §19 písmeno c), není jako podmínka odborná způsobilost stanovena. V příloze č.4 tohoto zákona je vedena pod č. 58, jako Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí.

Nejčastější činností je zprostředkování nákupu, prodeje či pronájmu nemovitostí. Jedná se minimálně o tyto služby:

1. nábor zakázky

Nábor zakázky je v podstatě vstupní prohlídka nemovitosti, fotodokumentace a někdy videozáznam, sepsání zprostředkovatelské smlouvy, posouzení reálné tržní ceny, převzetí podkladů potřebných k prodeji od klienta.

2. **prověření podkladů** předaných klientem z běžně dostupných zdrojů, zpracování textových a grafických výstupů

3. realizace zakázky

Realizací zakázky se rozumí nabídka nemovitosti (viz Příloha B a C), průběžná komunikace s klientem, organizace prohlídek nemovitosti, blokace nabídky nemovitosti, příprava podkladů pro kupní smlouvu.

Většina zavedených kanceláří se snaží uzavřít smlouvy exkluzivní. Bývají uzavřené na dobu 6 měsíců. Znamená to, že majitel nemovitosti nenabízí po tuto dobu nemovitost prostřednictvím nikoho jiného než kanceláře, s ním uzavřel smlouvu. Po celou dobu platnosti smlouvy musí být klient pravidelně informován o stavu prodeje. Dobře prodat nemovitost znamená řadu jednání se zájemci, jednání o podmínkách, pomoc při zajišťování úvěrů, návštěvy úřadů a bank. V případě nalezení kupce následuje prohlídka nemovitosti a příprava kupní smlouvy. Aby se zamezilo riziku odstoupení kupujícího od připravované smlouvy, sepisuje se smlouva o smlouvě budoucí a kupec skládá nevratnou kauci až ve výši 10% z kupní ceny.

Nabídku nemovitostí můžeme rozdělit do tří částí s rozlišným charakterem chování trhu i sektorem nabízejících:

- trh s pozemky

Pozemky na rozdíl od staveb jsou omezeným přírodním zdrojem. Reaguje na změny trhu s byty a bytovými domy.

- trh se stavbami

Samostatně obchodovatelné jsou bytové jednotky v bytových domech nebo jiných stavbách.

- trh s nájmy

Další varianta práce nastane, pokud se jedná o poptávku. Na kancelář obrátí klient se zájmem o koupi nemovitosti nebo obstarání určitého typu nemovitosti, často i v určité lokalitě. Zde se osvědčila spolupráce kanceláří mezi sebou. Netřeba zmiňovat rivalitu mezi makléři, ale pokud je obchod lukrativní a můžeme tím získat nové klienty, je to správná volba.

Pokud jde o znalosti, které by měl realitní makléř mít, jsou to základní vědomosti ze stavebnictví, přehled v oblasti trhu, případně zkušenost v oceňování nemovitostí, základy psychologie a samozřejmě prodejní dovednosti.

3.2 POČÁTKY REALITNÍ ŽIVNOSTI U NÁS

Realitní trh je specifický. Jako součást tržního hospodářství se rozvinul po roce 1848, tedy po zrušení nevolnictví. Šlechta a církve ztratily monopol na vlastnictví půdy a díky zrušení robotních povinností je pro ně neúnosné najímat zemědělské dělníky. Raději půdu propachtují nebo prodají.

Díky politické svobodě Židé konečně mohou nakupovat nemovitosti. Do té doby se věnovali úvěrovým obchodům a zcela je ovládali.

Lidé měli svobodu pohybu a stěhovali se hlavně do měst. Docházelo k nevídaným majetkovým změnám. A tak vznikla nová profese, obchodníci s realitami.

Pokud jde o úvěry, po vzoru německých a britských metod, vznikla nezisková peněžní družstva, o což se zasloužili poslanci Raiffeisen a Kampelík.

Také v 19. století hráli velkou úlohu v realitních obchodech notáři. Přípravovali návrhy na vklady do katastru a zajišťovali právní servis obchodu. Na konci 19. století už se realitní trh podobal tomu, co známe dnes. Vedle realitních obchodníků už byly v provozu i realitní kde pracovali makléři za provize z objemu uzavřeného obchodu. Tyto kanceláře už zajišťovaly hypotéky i pojištění. Na počátku dvacátých let minulého století došlo k pozemkové reformě a vlastnictví půdy bylo omezeno na 150 ha. Díky státní podpoře se rozvinulo zemědělské družstevnictví. Kromě toho došlo i rozvoji bytového družstevnictví.

I v naší československé ekonomice se odrazila světová hospodářská krize na přelomu dvacátých a třicátých let. Možná to, že se lidé snažili uložit do nemovitostí peníze, způsobilo, že se realitní trh u nás prudce rozvíjel nejen v době konjunktury, ale i na začátku II. světové války.

Po roce 1945 se živnostníci ocitli v centru boje mezi politickými silami, které měly rozdílné představy o dalším vývoji společnosti.

V letech 1945-1948 došlo ke znárodnění podniků nad 500 zaměstnanců. Také banky, pojišťovny, doly, majetek zrádců a kolaborantů byly znárodněny. Tento majetek si mohl český občan za výhodných podmínek koupit a dostat ho do národní správy.

Léta 1948-1960 byla pro tradiční střední vrstvu řemeslníků a obchodníků tragickým obdobím. KSČ hlásala živnostníkům podporu, ale po únoru 1948 byli právě živnostníci vystaveni nátlaku, označeni za třídní nepřátele a donuceni likvidovat své firmy. Ze samostatných a odpovědných podnikatelů se stali zaměstnanci, a to mělo negativní dopad na celou společnost.

Od roku 1948 do roku 1990 v tehdejší Československu trh s realitami existoval pouze jako černý trh. Lidé mohli vlastnit jen jeden dům, chatu a garáž.

Po roce 1989 se začal realitní trh prudce rozvíjet. Pro střední vrstvy se stal návratem před rok 1948 do první republiky. Nastalo období revitalizace.

Kouzlo tohoto prodeje spočívá v tom, že kvalifikovaní odhadci stanoví skutečnou hodnotu nemovitosti. Následuje vyhlášení data konání dražby. Za předem daných podmínek se může dražby účastnit každý. Vyvolávací cena je o třetinu až polovinu nižší než skutečná. Každý účastník o dražbu musí složit dražební jistotu. V případě neúspěchu je vratná.

Předem je také stanoven minimální příhoz a to od tisíců do desetitisíců. Samozřejmě je také volný přístup k materiálům týkajícím se dražené nemovitosti. Plánky, posudky, popisy, fotografie. Lepší ale je, pokud je vyhlášena veřejná prohlídka.

Z pohledu dnešní doby můžeme vývoj realitního trhu se staršími nemovitostmi rozdělit na dvě kategorie:

- Období konstantního růstu hodnoty většiny nemovitostí
- Období poklesu

Období konstantního růstu

Toto období začalo v ČR po revoluci a skončilo na podzim roku 2008. Poptávka byla v té době téměř po všech nemovitostech v různých dispozičních velikostech. Obchodovat s nemovitostmi mohl začít každý, nebyly zde žádné velké překážky, které by tomu bránily. Vzniká velký počet malých i velkých realitních kanceláří, zahraniční společnosti začínají prodávat i u nás.

Prodat byt bez asistence makléře byla hračka – pokud jste si stanovili aspoň trochu reálnou cenu, měli jste spoustu zájemců a mohli jste si vybírat, který z nich je pro vás ten nejlepší. Financování také nebyl problém, kdo neměl hotovost, sjednal si úvěr a obchod byl hotov.

Někdy během této doby se devalvovala přidaná hodnota dobrého realitního makléře. Šlo hůře rozeznat, zda je váš makléř kvalitní či nikoliv. Kvůli pochybným metodám některých z nich se slovo realitní makléř stalo synonymem pro rychlý výdělek bez odvedené práce.

Období poklesu

Období poklesu začalo na podzim roku 2008 a mnoho nemovitostí ještě stále hledá své dno. Doba se totiž změnila a v současnosti prochází realitní trh krizí, která způsobila pokles tržní hodnoty nemovitostí (v různých částech republiky různou mírou) – viz následující tabulka:

Tabulka 1 - Srovnání kupních cen nemovitostí

Kraje	2006 - 2008		2009 - 2011	
	Byty	Rodinné domy	Byty	Rodinné domy
Hl. město Praha	44 017	7 083	45 996	7 863
Středočeský	20 127	2 901	22 316	3 644
Jihočeský	13 610	1 963	16 549	2 386
Plzeňský	16 511	1 817	19 212	2 265
Karlovarský	12 879	1 957	13 802	2 288
Ústecký	8 070	1 629	9 374	2 145
Liberecký	14 988	2 019	15 886	2 599
Královéhradecký	17 585	1 914	19 831	2 348
Pardubický	17 223	1 685	19 276	2 053
Vysočina	14 840	1 545	16 282	1 780
Jihomoravský	22 885	2 077	26 087	2 409
Olomoucký	17 169	1 585	18 231	1 970
Zlínský	17 420	1 844	19 027	2 133
Moravskoslezský	13 647	1 827	15 290	2 366

Zdroj: Český statistický úřad

SROVNÁNÍ

Pokud srovnáváme obě živnosti, přes evidentní rozdíly, pro obě profese jsou nemovitosti nosnou komoditou. Způsob zpeněžení majetku veřejnou dražbou je alternativou přímého prodeje.

Z hlediska živnostenského zákona je, jak je již uvedeno dříve, pro dražební činnost nutné prokázat odbornou způsobilost. V činnosti realitní prokazujete pouze trestní bezúhonnost a absolvování interního školení, nezakládá povinnost odborných znalostí. Není nutná ani registrace v ARK ČR nebo RK ČR. Proto je také, podle mého názoru, dražební činnost veřejností daleko více respektovaná.

V loňském roce se hovořilo o tom, že ARK ČR, stejně jako konkurenční Realitní komora ČR, se snaží o zákonnou úpravu pro realitní makléře, z živnosti volné na živnost vázanou. Došlo by k vytvoření zákona o realitním podnikání. Chtějí tím zvýšit úroveň realitní činnosti v ČR. Jde o projekt, který podpořila čtyři ministerstva. Ministerstvo pro místní rozvoj, ministerstvo průmyslu a obchodu, ministerstvo spravedlnosti a ministerstvo financí. Je jisté, že by se spolu s kvalitou realitních služeb, která je, díky nekalým praktikám některých realitních kanceláří, nevalná, zvedla i právě jejich tolik pošramocená pověst. Jsem si také jistá, že spolu s přijetím podobné úpravy, dojde k prosetí realitních makléřů co do počtu i do kvality.

Je evidentní, že každá kancelář se bude muset snažit nabídnout co nejlepší služby, což ale znamená co nejodbornější a nejrozsáhlejší služby. Čím rozmanitější je činnost dané realitní společnosti či kanceláře, tím širší znalosti bude muset vykazovat makléř.

Větší realitní společnosti si vytvořily vlastní vzdělávací kurzy. Pokud vím, zatím nejrozsáhlejší vzdělávací projekt je třístupňový, zakončený certifikátem podle norem ISO. Partnery projektu jsou Česká společnost pro jakost a Český institut pro akreditaci. Certifikáty jsou uděleny na dobu určitou a makléř pak musí svou odbornost obhájit. Od roku 2008 je také v ČR otevřena oficiální škola pro realitní makléře, Institut Franka Dysona. Jde o soukromé vzdělávací zařízení, s tříletým studiem nebo pro makléře s praxí jsou pořádány odborné šestitýdenní kurzy.

Součástí preferovaného návrhu je také vytvoření registru podnikatelů působících v oblasti realit. Také by byl upraven způsob nakládání s financemi klientů a také zákonné pojištění profesní odpovědnosti za škodu.

Je známo, že realitní makléři v západní Evropě nebo v USA mají úplně jinou společenskou pozici, mají totiž vysoké společenské postavení. Využívají odlišný styl práce, tzv. farming, čili „obhospodařování“. Každý makléř má přidělenou lokalitu, kterou dokonale zná a stará se o ni.

Vlivů na trhu nemovitostí je celá řada. Zde se dříve než v jiných sektorech ekonomiky projeví nastavení měnové politiky a naopak vývoj na tomto trhu vyvolává rozsáhlý dopad do reálné ekonomiky, jak se stalo v USA nebo např. v Irsku. Proto je nemovitostní trh hlídáný centrálními bankami.

Graf 1 - Vliv ekonomiky na trh s nemovitostmi



Zdroj: Český statistický úřad

Pokud jde o dražební kanceláře, dobrovolná dražba se stále ještě úplně nezažila jako obecný způsob zpeněžení majetku a neprosadila se v celé šíři výhod, které by mohla přinášet.

Na našem trhu působí mnoho subjektů, které se dražbami zabývají. Z mé zkušenosti, pro toho, kdo si dnes pořizuje nemovitost a zvláště pokud se jedná o spekulativní činnost, velice vyhledávaná a oblíbená varianta je koupě v dražbě. Za přijatelnou cenu je možné koupit dražené nemovitosti. Stačí sledovat vývěsky a internetové nabídky. Pro obchodníky, kteří spekulují na realitním trhu, je výhodné využitím dražby pořídit nemovitost za polovinu ceny. S touto variantou jsem se setkala ve vlastní praxi. A také s případem, kdy realitní kancelář odkupovala od majitele nemovitost, která by jinak šla do nedobrovolné dražby a pravděpodobně by byla prodána s velkou ztrátou pro původního vlastníka.

Vývoj dražebního trhu je závislý na ekonomice, takže pokud bude přibývat lidí neschopných splácet své závazky, bude přibývat dražeb.

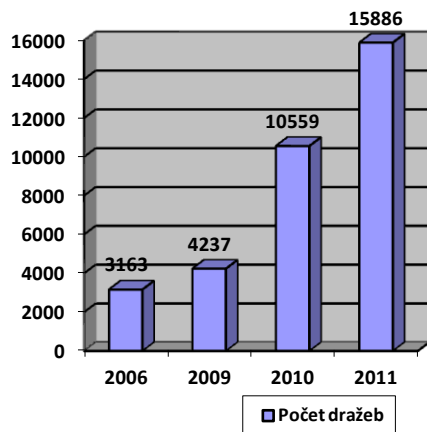
Prodej prostřednictvím dražby je transparentnější a může přinést větší výnos z prodeje, ale je pro navrhovatele pracnější. Také mu nedává záruky pro další využití nemovitosti, což je např. z pohledu obce nevýhoda, viz Zdravotní středisko.

Hojně využívaná je dražba správci konkurzních podstat, pro které je z hlediska souhlasu věřitelů i soudu nejméně napadnutelný způsob zpeněžení majetku konkurzu.

Dražební trh nabízí i komerční nemovitosti a zde záleží opět na úvěrové politice bank. Mohu uvést v číslech srovnání podle internetového serveru Centrální adresa, kde roku 2010 bylo uskutečněno 1950 dobrovolných dražeb a do konce roku 2011 více než 2450.

Novinkou jsou u nás elektronické dražby. První elektronickou veřejnou dražbu provedla 7. 2. 2013 společnost Eurodražby. Od té doby se tento způsob dražení rozšířil i na jiné portály. Zdá se ale, že si zatím nezískala své příznivce. Hlavním zástupcem na našem trhu elektronických dražeb je portál Exdražby. Usnesení o příklepu se v elektronické podobě zveřejní v systému elektronické dražby.

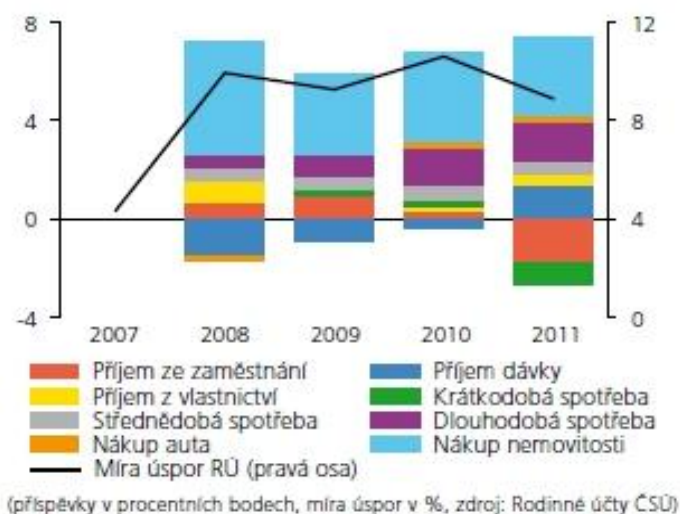
Graf 2 - Vývoj počtu dražeb 2006 - 2011



Zdroj: Centrální adresa (<http://www.centralniadresa.cz/>)

Tento graf koresponduje s grafem číslo 3. Můžeme sledovat, že v letech 2007 až 2009, kdy se ekonomice dařilo, je počet dražeb na nízké úrovni. Naopak s přibývajícím ekonomickou krizí, kdy počet obchodů v realitním byznysu klesl, stopl a stoupá stále počet uskutečněných dražeb.

Graf 3 - Analýza vývoje trhu s nemovitostmi v období 2008 - 2011 (vzhledem k roku 2007)



Zdroj: ČNB, Zpráva o inflaci IV/2012 (<http://www.investujeme.cz/cnb-vydala-zpravu-o-inflaci-iv-2012/>)

V letech 2007 až 2009 došlo k rozmachu realitní činnosti. V letech 2009 až 2010 můžeme sledovat slabý nárůst a od poloviny roku 2010 až do prvního čtvrtletí roku 2013 zaznamenáváme opět pokles obchodu.











Přestože ceny nemovitostí klesají, ekonomická situace realitám nepřeje. Jde o pokles kupní síly a celkovou zadluženost klientů.

V této souvislosti se vrátím k tématu „živnostenské podnikání“. Není to tak dlouho, co médií proběhla tzv. ideová válka mezi živnostníky a zaměstnanci. Mezi zaměstnanci je stále zakořeněný názor, že živnostníci parazitují na systému sociálního pojištění, že vše je možné dát si do daní, že podnikatelé bezpracně vydělávají statisíce. To ale není pravda. Kdo má odvahu se skutečně pustit do podnikání na vlastní pěst, měl by vědět, že tyto vody jsou velmi chladné. Kdo pracuje tzv. „na sebe“, ví, že neexistuje placené volno, placená dovolená a během každého prostoje přichází o výdělek. Že si musí úplně vše zaplatit, sám si zajišťovat práci na další den a hlídat si účetnictví.

Zde by se dal dobře použít kontrast obou rozebíraných živností. Pokud se živnostníkovi daří, může s úspěchem využít služeb realitního makléře: k rozšíření prostorů pro firmu, či pronájmu nových prostorů, k výhodnému

investování nebo zvýšení životního standartu. Naopak v případě podnikatelského nezdaru se může stát, že firma projde rukama dražebního makléře a to včetně vlastního podnikatelova domu.

Tabulka 2 - Srovnání realitní a dražební živnosti

	REALITNÍ ŽIVNOST	DRAŽEBNÍ ŽIVNOST
obchod s nemovitostmi		
živnost	volná	koncesovaná
makléř		
sdružení	ARK ČR, RK ČR	ČAD
prohlídky		
skládání jistiny	před podpisem smlouvy	před vstupem na dražbu
forma nabídky	inzerce	dražební vyhláška
změna ceny při prodeji		
trvání prodeje	až několik měsíců	až několik měsíců
právní úpravy	více práv. předpisů	dražební zákon
jistota výsledku		
smlouva	kupní smlouva	smlouva o vydražení

Tuto tabulku jsem sestavila pro větší přehlednost. Jak jsem již uvedla, v obou případech makléř obchoduje s nemovitostmi, což je jedna oblast jeho činnosti ale ne jediná. V našem případě je to to, co je pro obě živnosti společné.

V obou případech je možné tohoto podnikatele označit jako makléře.

Obě živnosti mají svá sdružení, realitní podnikatelé mají Asociaci realitních kanceláří ČR a Realitní komoru ČR. Dražebníci mají Českou asociaci dražebníků. V obou případech se jedná o společenství, které má dát těmto oborům zázemí, vzdělávání a podporu a má je vést ke vzájemné spolupráci.

Při samotné práci se v obou případech konají prohlídky na nemovitostech, s tím rozdílem, že u realitního prodeje si zájemce určuje termín prohlídky, kdežto u dražby tento termín určuje dražebník.

Pokud jde o skládání jistiny, v realitní kanceláři se skládá jistina až v případě, že je nemovitost zarezervovaná a připravuje se kupní smlouva. Naopak při dražbě se skládá jistina, pokud se chce zájemce dražby zúčastnit.

Nabídka prodáváného objektu je na pohled podobná, ale není tomu tak. V případě realitního prodeje se jí říká inzerce, jedná se o fotky objektu, je často opatřena cenou a kontaktem na realitního makléře, který se stará o prodávanou nemovitost a následně i o zájemce.

Dražební vyhláška také může obsahovat fotografii draženého objektu, ale hlavně obsahuje usnesení o dražbě, datum prohlídky a datum a místo plánované dražby.

Při realitním prodeji je předem dohodnutá cena objektu či pozemku, je možné ji měnit jen po dohodě s majitelem. U dražeb není výsledná cena v rukou majitele.

V obou případech není prodej otázkou dní a ani týdnů, ale trvá mnohdy i měsíce.

Dražební úkony vychází z dražebního zákona. U realitního prodeje si musí makléř hlídat právní předpisy od vlastnictví, dědění, zástavní právo až po

nyní nově Průkaz energetické náročnosti budov. Ale samotný zákon týkající se realitní živnosti zatím není.

Obě živnosti se liší také samotným výsledkem. Zatímco se stává méně často, že se dražba opakuje, u realitního prodeje je velmi časté, že práce makléře vyjde nazmar a k prodeji nedojde.

Finální úkon je podpis smlouvy a to v obou případech.

ZÁVĚR

V mé práci podávám ucelený pohled na obě živnosti a jejich právní úpravu.

Ve své práci jsem vysvětlila základní pojmy týkající se živnostenské činnosti, dražeb i realitní činnosti. Vycházela jsem při tom z platné úpravy našeho právního řádu.

Poté jsem se zaměřila na každou z obou živností jednotlivě.

Provedla jsem srovnání jak z hlediska historického vývoje, tak možného dalšího vývoje. Je evidentní, že trh s nemovitostmi nebude nikdy mrtvou a nepotřebnou oblastí ekonomiky.

Trh s nemovitostmi je specifický a zaslouží si označení „sui generis“. Neustále se vyvíjí a mění. Mění se zkušenosti a právní předpisy. Seznámila jsem se problematikou obou živností. Nikdo nemůže tvrdit, že v tomto oboru dosáhl dokonalosti. Naopak je nutné neustále doplňovat informace, sbírat zkušenosti a učit se.

Práci doporučuji k nahlédnutí všem, kdo se chtějí věnovat obchodu s realitami v rámci živnostenského podnikání.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

SEZNAM POUŽITÝCH ČESKÝCH ZDROJŮ

FIALA, J., KINDL, M., et al. *Občanský zákoník, komentář, 1. díl*. 1st ed. 2009. ISBN 978-80-7357-395-9.

HORIZNKOVÁ, E., URBAN, V. *ŽIVNOSTENSKÝ ZÁKON A PŘEDPISY SOUVISEJÍCÍ s komentářem*. 13th ed. Linde Praha, 2012. 328 p. ISBN 978-80-86131-97-9.

JANKŮ, M., LUKEŠ, L. *Byty, stavby, nemovitosti, právní problémy a jak je vyřešit*. 1st ed. Praha: Computer Press, 2002. 184 p. ISBN 80-7226-731-0.

HÁCHA, Emil. *Slovník veřejného práva československého. Svazek I*. Reprint původního vyd. Praha: Eurolex Bohemia, 2000. vii, 871 s. ISBN 80-902752-5-7.

UNIVERSUM - Všeobecná encyklopedie 1.díl A-B. Odeon, 2000. ISBN 80-207-1061-2.

SEZNAM POUŽITÝCH ZÁKONŮ

Zákon č. 455/1991 Sb., živnostenský zákon

Zákon č. 26/2000 Sb., zákon o veřejných dražbách

Zákon č. 40/1964 Sb., novelizovaný zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

SEZNAM POUŽITÝCH INTERNETOVÝCH ZDROJŮ

EPRAVO.CZ - Váš průvodce právem - Sbíрка zákonů, judikatura, právo.

<http://www.epravo.cz/> (accessed Feb 13, 2013).

Ministerstvo průmyslu a obchodu. <http://www.mpo.cz/> (accessed Feb 13, 2013).

Bussines Center. <http://business.center.cz/> (accessed Feb 13, 2013).

MojeŽivnost.cz - Portál pro živnostníky a drobné podnikatele.
<http://www.mojezivnost.cz> (accessed April 06, 2013).

Reality.IDNES.cz - Reality a nemovitosti z celé ČR. <http://reality.idnes.cz/>
(accessed April 12, 2013).

Reality - Realitní vyhledávač - Reality na jednom místě. <http://www.edrazby.cz/>
(accessed April 12, 2013).

SEZNAM OSTATNÍCH ZDROJŮ

ÚZ 840 Živnostenské podnikání, SAGIT, 2012, ISBN 978-80-7208-930-7.

ÚZ 867 Obchodní zákoník, SAGIT, 2011, ISBN-978-80-7208-888-1.

ÚZ 803 Katastr nemovitostí, zeměměřické a pozemkové úpravy a úřady,
SAGIT, ISBN 978-80-7208-820-1.

SEZNAM OBRÁZKŮ, TABULEK A GRAFŮ

Graf 1 - Vliv ekonomiky na trh s nemovitostmi	35
Graf 2 - Vývoj počtu dražeb 2006 - 2011	37
Graf 3 - Analýza vývoje trhu s nemovitostmi v období 2008 - 2011 (vzhledem k roku 2007).....	38
Tabulka 1 - Srovnání kupních cen nemovitostí.....	33
Tabulka 2 - Srovnání realitní a dražební živnosti.....	39

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha A – Dražební vyhláška	I
Příloha B – Inzerce realitní kanceláře	III
Příloha C – Inzerce realitní kanceláře II	IV

PŘÍLOHY

Příloha A – Dražební vyhláška



EXEKUTORSKÝ ÚŘAD CHEB

MGR. DAVID KONCZ | SOUDNÍ EXEKUTOR

26. dubna 10, Cheb 35002 | tel., fax: +420 355 318 111, +420 355 318 110 | e-mail: podatelna@euheb.cz | www.euheb.cz | IDDS: 9u8g8ka

č.j.: 074 EX 04387/07-063

Usnesení

Mgr. Miroslava Köpplová, exekutorský kandidát Mgr. Davida Koncze, soudního exekutora, Exekutorský úřad Cheb, se sídlem 26. dubna 10, 350 02 Cheb, pověřeného provedením exekuce na základě usnesení: Okresního soudu v Chebu ze dne 22.5.2007, č.j. 8 Nc 4364/2007-4, kterým byla nařízena exekuce podle vykonatelného rozhodnutí: Rozsudek Okresního soudu v Chebu ze dne 15.3.2007, č.j. 15 C 15/2007-26. ve věci oprávněných: a) Jiří Pařízek, b) Květoslava Pařízková. proti povinnému: Zdeněk Kalabus, právní zástupce JUDr. Josef Kašpar, advokát se sídlem , k uspokojení pohledávky oprávněného, jakož i k úhradě nákladů exekuce, vydává toto usnesení o nařízení dražebního jednání -

DRAŽEBNÍ VYHLÁŠKU.

I. Dražební jednání se koná

dne 29.5.2013 v 10:00 hod.

v sídle Exekutorského úřadu, 26. dubna 10, Cheb.

II. Předmětem dražby jsou nemovitosti :

- budova č.p. 22 (bydlení), část obce Lipno, postavené na pozemku st.parc.č. 34,
- pozemek st.parc.č. 34 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 114 m², nacházejících se v katastrálním území a obci Lipno, okresu Louny, zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, KP Louny na listu vlastnictví č. 23, pro katastrální území a obec Lipno.

Nemovitosti budou draženy s příslušenstvím a součástmi, které tvoří minidvorek za domem s dlažbou a zdí oplocení.

Jedná se o malý, starý a samostatně stojící rodinný dům. Dům je zděný, nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím, zastřešený vysokou sedlovou střechou bez stavebně upraveného podkrovní.

III. Výsledná cena dražených nemovitostí je 450.000,- Kč (slovy: čtyři sta padesát tisíc korun českých).

IV. Výše nejnižšího podání činí: 300.000,- Kč (slovy: tři sta tisíc korun českých).

V. Jistota činí 70.000,- Kč (slovy: sedmdesát tisíc korun českých). Jistotu lze zaplatit buď v hotovosti do pokladny soudního exekutora, a to nejpozději v den 29.5.2013 do 9:45 hod, nebo platbou na účet č. 7003010003/5500, variabilní symbol 200704387, specifický symbol - rodné číslo dražitele, jde-li o fyzickou osobu, nebo identifikační číslo, jde-li o právnickou osobu. K platbě na účet soudního exekutora lze přihlédnout jen tehdy, bylo-li před zahájením dražebního jednání zjištěno, že na účet soudního exekutora také došla. Přezence účastníků dražby proběhne dne 29.5.2013 od 9:15 hod do 9:45 hod v kanceláři Exekutorského úřadu Cheb, 26. dubna 10, Cheb.

VI. S nemovitostmi nejsou spojena žádná práva ani žádné závady.

VII. Závady, které prodejem v dražbě nezakládají: - nebyly zjištěny.

VIII. Vydražitel je oprávněn převzít vydražené nemovitosti s příslušenstvím dnem následujícím po vydání usnesení o příklepu; o tom je vydražitel povinen vyrozumět soudního exekutora. Vydražitel se stává vlastníkem vydražených nemovitostí s příslušenstvím, nabylo-li usnesení o příklepu právní moci a zaplatil-li nejvyšší podání, a to ke dni vydání usnesení o příklepu.

IX. Soudní exekutor upozorňuje, že při rozvrhu podstaty se mohou oprávněný, ti, kdo do řízení přistoupili jako další oprávnění, a další věřitelé povinného domáhat uspokojení jiných vymahatelných pohledávek nebo pohledávek zajištěných zástavním

právem, než pro které byla nařízena exekuce, jestliže je přihlásí nejpozději do zahájení dražebního jednání, jestliže v přihlášce uvedou výši pohledávky a jejího příslušenství a prokáží-li je příslušnými listinami. K přihláškám, v nichž výše pohledávky nebo jejího příslušenství nebude uvedena, se nepřihlíží.

- X. Soudní exekutor vyzývá, aby oprávněný, ti, kdo přistoupili do řízení jako další oprávnění, a ostatní věřitelé povinného, kteří požadují uspokojení svých pohledávek při rozvrhu podstaty, soudnímu exekutorovi sdělili, zda žádají zaplacení svých pohledávek. Soudní exekutor upozorňuje, že nepožádají-li o zaplacení před zahájením dražebního jednání, může vydražitel dluh povinného vůči nim převzít.
- XI. Soudní exekutor vyzývá každého, kdo má právo, které nepřipouští dražbu, aby je uplatnil u soudu a aby takové uplatnění práva prokázal soudnímu exekutorovi nejpozději před zahájením dražebního jednání. Soudní exekutor upozorňuje, že jinak k jeho právu nebude při provedení exekuce přihlíženo.
- XII. Soudní exekutor upozorňuje osoby, které mají k nemovitostem předkupní právo, že je mohou uplatnit jen v dražbě jako dražitelé a že udělením příklepu předkupní právo zaniká.

P o u ě n í : Proti tomuto usnesení mohou podat odvolání jen oprávněný, ti, kdo do řízení přistoupili jako další oprávnění, povinný, manžel povinného, a osoby, která mají k nemovitostem předkupní právo, věcné právo nebo nájemní právo.

Odvolání se podává do 15 dnů od doručení tohoto usnesení u soudního exekutora; o odvolání rozhoduje Krajský soud v Plzni.

Odvolání jen proti výrokům uvedeným v bodě I., II., VI., VIII. až XII. není přípustné.

U p o z o r n ě n í :

Ve smyslu ust. § 336 odst. 3 OSŘ obecni úřad, v jehož obvodu je nemovitost, vyhlášku nebo její podstatný obsah uveřejní způsobem v místě obvyklým, příslušný katastrální úřad vyhlášku nebo její podstatný obsah uveřejní na své úřední desce.

V Chebu dne 26.4.2013

Mgr. Miroslava Köpplová, v.r.
exekutorský kandidát


Za správnost vyhotovení: Bc. Kateřina Šmerdová

„otisk úředního razítka“

MĚSTO ŽATEC	
Vyvěšeno dne:	<u>29-04-2013</u>
Sejmuto dne:	_____
Odbor vnitřních věcí	
IR	_____

		M&M reality holding, a.s. Praha 6 Evropská 655/116, 16000 Praha	Číslo nabídky 322764 Pronájem
Pronájem, byt 2+1, 54 m², Praha 6 - Břevnov, ul. Ulrychova Praha, okr. Praha 6			
			
Lokalita: Praha, okr. Praha 6	Cena: 8 500 Kč/měs		
Popis: Pronájem bytu 2+1 o CP 54 m ² v klidné části Prahy 6. Byt se nachází ve 3. patře zrekonstruovaného panelového domu (nové zateplení, omítka, plastová okna). Byt je částečně vybaven - kuchyňská linka, sporák, sedačka a skříň. Z pokoje je krásný výhled na Prahu. Klidná lokalita s výbornou dopravní dostupností.			
Vlastnictví: Družstevní	Plochy: celk. plocha: 54 m ² užít. plocha: 54 m ² plocha sklepa: m ²		
Vybavení:			
Elektrický proud	230 (220) V		
Kanalizace	Veřejná kanalizace		
Rozvod plynu	Zemní plyn		
Zdroj vody	Veřejný vodovod		
Dopravní spojení	Příjezd osobním autem, Autobusy, MHD		
Parkování	Parkování na ulici, Parkoviště poblíž		
Příjezd	Zpevněný, Obecní, Příjezd je		
Zdroj teplé vody	Dálkový rozvod		
Makléř: Terazie Jirsíková telefon: 800 100 446 e-mail: info@mmreality.cz			
www.mmreality.cz		volejte zdarma: 800 100 446	


Příloha C – Nabídka nemovitosti na portálu realitní kanceláře II



RE/MAX

Prodává nejvíce realit na světě

Počet kanceláří: 118 | Počet makléřů: 1133 | Počet nemovitostí: 12793




DOMŮ
O NÁS
NAŠE SLUŽBY
RADY PRO
PODNIKÁNÍ S RE/MAX
KONTAKTY

Zabývá: Realty RE/MAX / Prodej / Chata a rekreační objekt / Vlastní / Samostatný

Zpět

Na prodej rekreační chata v osadě staré hory mezi Mohelmem a řekou Jihlavou
Mohelno, Vysočina



Číslo zástavky: 143-N02082

Užitná plocha: 60 m²

Druh objektu: Šmíšená

Stav objektu: Dobrý

Typ nemovitosti: Chata a rekreační objekt

Cena prodej: 620 000,00

Jednotka prodej: Za nemovitost


Zastavěná plocha: 17 m²

Plocha parcely: 461 m²

Umístění objektu: Polosamota

Topení: Lokální - tuhá paliva

Diagonála: 406 v. 388 v.



1 / 15

Cenová kalkulačka

Cena nemovitosti (Kč):

Akordace (%):

Výše hypotéky (Kč):

Sazba (%):

Splátka v letech:

Výše měsíční splátky (Kč):

spočítat

Detailní popis


Na prodej rekreační chata v osadě Staré hory mezi Mohelmem a řekou Jihlavou. Zastavěná plocha 17 m². Celková plocha pozemku 461 m². Pozemek pod chatou je v osobním vlastnictví.

Chata je zelená, 3patrová. Ve sklepěni místnosti je WC s možností splachování. V patře objevení pokoj s kamny. Dále dřevěné schody, které vedou do další místnosti do patra. Elektrifika.

Vedle chaty je nově postavený přístřešek. Uprostřed osady je společná studánka s pumpou.


Chata je vhodná i pro rybaře, pod Mohelmem je pstruhové pásmo, blízko jsou na dvou přehradách mrimopstruhové revíry. V blízkosti je přírodní rezervace s několika procházkovými okruhy „mohelmská hadcová stezka“.

Tuto nemovitost Vám rád(a) předatví (28 nemovitostí)



Hana Šarounová
RE/MAX A-City 4
Žitkova 15
Jihlava, 586 01
Česká republika

Tel. na makléře: +420 737 864 228
Tel. do kanceláře: +420 738 473 822
E-mail: hana.sarounova@re-max.cz
<http://reality.remax-ozceh.cz/re-max-a-city-4/hana-sarounova>



Další nemovitost makléře

Potřebujete poradit?

Jméno *

Štá * *

Telefon

Číslo

Spočítejte
9 + 7

odeslat

Poslat zprávu Vytisknout Sdílet na Facebook Google +1

BIBLIOGRAFICKÉ ÚDAJE

Jméno autora: Iveta Kuchařová

Obor:

Forma studia: bakalářské kombinované

Název práce: Práce realitního makléře jako živnost volná a práce dražebního makléře jako živnost koncesovaná (jejich odlišnosti a prolínání)

Rok: 2013

Počet stran textu bez příloh: 34

Celkový počet stran příloh: 4

Počet titulů českých použitých zdrojů: 5

Počet titulů zahraničních použitých zdrojů: 0

Počet internetových zdrojů: 6

Počet ostatních zdrojů: 3

Vedoucí práce: PaedDr. Slavomír Novotný