

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva



Bakalářská práce

Realitní kanceláře

Andrea Doležalová

© 2010 ČZU v Praze

!!!

**Místo této strany vložíte zadání bakalářské práce.
(Do jedné vazby originál a do druhé kopii)**

!!!

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci Realitní kancelář jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne _____

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala JUDr. Michaelu Kučerovi za odbornou spolupráci a cenné rady, které mi při zpracování práce poskytl

Realitní kanceláře

Estate agency

Souhrn

Tématem této práce jsou realitní kanceláře a jejich činnost. Realitní kanceláře jsou legislativně ošetřeny především v živnostenském zákoně. Další úpravy lze nalézt v občanském a obchodním zákoníku.

V první části práce pomocí odborné literatury a konkrétních zákonů definuji základní pojmy problematiky. Detailněji proberu živnostenské podnikání, volnou živnost a obecné znaky podnikání. Dále se věnuji možnosti podnikání právnické osoby na trhu s realitami jako součásti sdružení realitních kanceláří, tj. Asociace realitních kanceláří nebo České komory realitních kanceláří. V dalších oddílech práce popisují smlouvy uzavírané v rámci činnosti kanceláří a především úpravu smlouvy nejčastěji uzavírané - zprostředkovatelské smlouvy. Dále se zaměřím na novou certifikaci realitních makléřů, vysvětlím její hlavní zásady.

Druhá část práce je založena na empirickém výzkumu a sběru dat u jednotlivých realitních kanceláří. Při zjišťování dat jsem zvolila formu dotazníku a pomocí několika vybraných otázek osvětluji základy fungování realitních kanceláří. Část otázek je zaměřena na důvěryhodnost realitních kanceláří z hlediska klientů, kteří hodlají využít jejich služeb ať už při prodeji, koupi či pronájmu nemovitosti.

Summary

The theme of this work is real estate agents and their activities. All real estate agents in the Czech Republic operate according to the Trade Licensing Act. Further adjustments can be found in the Civil and the Commercial Code.

In the first part I will define, through literature and specific laws, the basic concepts of the topic. I will discuss in detail the business enterprise, unregulated trade and general characteristics of entrepreneurship. I will further describe possibilities of corporate entity to participate in real estate market as part of an association of real estate agents, i.e. Association of Realtors and the Czech Chamber of Realtors. In other sections, I will describe contracts formed with the agents' activities and above all the most often concluded contract – the brokerage contract. Next, I will focus on the new certification of real estate brokers and I will explain its underlying principles.

The second part is based on an empirical research and data collection from individual estate agents. I have chosen to use a questionnaire for data collection. With the help of a number of questions I will enlighten the functioning of real estate agents. Some of the questions are focused on the credibility of estate agents from the client's point of view wishing to use their services, whether in selling, buying or renting property.

Klíčová slova:

realitní kancelář, živnostenské právo, volná živnost, podnikání, asociace realitních kanceláří, česká komora realitních kanceláří, zprostředkovatelská smlouva, cena nemovitosti, hodnota nemovitosti, nemovitost

Keywords:

estate agents, trade licensing act, unregulated trade, entrepreneurship, Association of Realtors, Czech Chamber of Realtors, brokerage contract, property price, property value, property

Obsah

1. Úvod.....	4
2. Cíl práce a metodika	5
2.1 Cíl práce	5
2.2 Metodika	6
3. Zákonná právní úprava realitních kanceláří	7
3.1 Živnostenský zákon.....	7
3.2 Volné živnosti	8
3.3 Podnikání realitních kanceláří.....	9
3.4 Vymezení pojmu „podnikatel“:	9
3.5 Živnostenské podnikání	10
3.5.1 Soustavnost	11
3.5.2 Samostatnost	11
3.5.3 Jméno	12
3.5.4 Vlastní odpovědnost.....	12
3.5.5 Další úpravy realitních kanceláří	13
4. Statutární právo	14
4.1 Česká komora realitních kanceláří.....	14
4.2 Asociace realitních kanceláří	15
4.3 Certifikace realitních makléřů dle ISO norem	17
5. Obligační právo	18
5.1 Smlouvy uzavírané s realitní kanceláří	18
5.1.1 Smlouva o rezervaci.....	19
5.1.2 Zprostředkovatelská smlouva.....	19
5.1.3 Smlouva exkluzivní a neexkluzivní	22
5.2 Určení ceny nemovitosti	23
5.2.1 Cena	23
5.2.2 Hodnota	23
5.2.3 Nemovitost	24
5.3 Tržní ceny nemovitostí.....	24
5.4 Tržní hodnota nemovitostí	24
5.5 Administrativní cena nemovitosti	25
5.6 Tržní hodnota a tržní cena.....	26
5.7 Realitní inzerce.....	27
6. Příklady z praxe	28
6.1 Imperátor, s.r.o.	29
6.2 CHIRŠ, s.r.o.	30
6.3 Home sweet home	31
6.4 RE/MAX Česká republika	32
7. Závěr	34
8. Seznam literatury	36
9. Přílohy	39

1. Úvod

Bakalářskou práci na téma realitní kanceláře jsem si vybrala za účelem rozšíření znalostí v oblasti práva. Domnívám se, že mnoho lidí již někdy využilo činnosti realitních kancelářů. Jejich činnost je sice atraktivní, ale hlavně často diskutovaným tématem. Mluví se především o jejich důvěryhodnosti na trhu s realitami.

Jejich činnost je v dnešní době velmi rozšířená, a to hlavně z toho důvodu, že klientům usnadní práci při prodeji, nákupu či pronájmu nemovitosti. Jejich hlavním problémem je nedostatečná úprava v živnostenském zákoně a jelikož se jedná o živnost volnou, stačí pouze všeobecné podmínky pro provozování této činnosti. Všechny související pojmy s činností realitních kancelářů budou v práci blíže vysvětleny.

2. Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Cílem této práce je uvedení do problematiky realitních kanceláří. V práci stručně charakterizují základní pojmy, které jsou spojeny s jejich působením a činnostmi při obchodu s nemovitostmi. V této teoretické části se zaměřím na výklad pojmů jako je realitní kancelář či právní úpravu realitních kanceláří. Zmíním se také o živnostenském podnikání, pod které spadá činnost kanceláří.

V dalších oddílech práce se věnuji členství ve dvou předních organizacích realit - České komoře realitních kanceláří a Asociaci realitních kanceláří. Soustředím se na účely založení těchto organizací, jejich funkce a výhody a povinnosti, které členství přináší jejich členům. Dále jsem zařadila otázku důvěryhodnosti realitních makléřů, při jejich působení na trhu s nemovitostmi, neboť ji pokládám za vysoce důležitou. Zmíním se rovněž o nově zavedené certifikaci dle ISO norem, která by mohla v budoucnosti výrazně ovlivnit postavení podnikatelů na trhu s realitami.

Další díl práce věnuji zprostředkovatelské smlouvě, která je nejčastěji uzavíranou smlouvou. Kromě její rozšířenosti mě k tomu vede i přesvědčení, že drtivá většina lidí nemá dostatečný přehled o tom, jak má vypadat správně sepsaná smlouva s realitní kanceláří. Smutnou skutečností je, že velké množství z těchto smluv vykazuje více či méně závažné právní vady a nedostatky.

Na konci práce se zabývám stanovením resp. odhadem hodnoty (ceny) nemovitostí, která je klíčová pro nákup, prodej nebo pronájem nemovitosti. Cílem je popsat základní způsoby a postupy při stanovení cen nemovitostí.

2.2 Metodika

Teoretickou část jsem zpracovala na základě uvedené dostupné literatury, vyjmenovaných zákonů a internetových stránek vč. domovských stránek vybraných realitních kanceláří.

Praktické šetření jsem prováděla od ledna do března 2010. Toto šetření jsem prováděla na základě osobního dotazování u zmíněných realitních kanceláří, dále prostřednictvím emailu a také telefonicky. Základní informace o jednotlivých kancelářích jsem zjišťovala na jejich domovských stránkách. Můj průzkum byl založen na souboru sedmi otázek. Stěžejní otázky byly položeny na činnost jejich realitních makléřů a další na základě čeho si stanovují ceny svých nemovitostí a svých služeb.

3. Zákonná právní úprava realitních kanceláří

Je upravena živnostenským zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v seznamu oborů volných živností nařízení vlády č.140/2000 Sb., pod číslem 91 Realitní činnost.

Zahrnuje nákup a prodej nemovitostí, pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Zprostředkování nákupu, prodeje a pronájem nemovitostí a dále zprostředkování, nákup, prodej a pronájem bytů a nebytových prostor. Obsahem živnosti není správa a údržba nemovitostí pro třetí osoby (pokud tato není vázána na vlastnictví nemovitosti), krátkodobé ubytování osob v bytech, rekreačních objektech a podobně, zařízeních, majících charakter ubytovací služby (převážně jako služby cestovního ruchu, agroturistika a podobně) (Horzinková, 2004).

K pochopení podstaty živností je třeba nejdříve osvětlit základní pojmy jako jsou živnostenský zákon, volné živnosti a živnostenské podnikání.

3.1 Živnostenský zákon

Živnostenský zákon se zaměřuje na vztahy mezi státem a podnikatelskými subjekty provozující svou činnost na základě živnostenského oprávnění. Stanoví základní rovnoprávné podmínky pro provozování živnosti jak samotných živnostníků, tak také velkých podniků nebo zahraničních subjektů. Vymezuje pojem živnost, stanoví všeobecné i specifické podmínky pro získání živnostenského oprávnění. Taxativně vyjmenovává činnosti, které nejsou živnostmi. Upravuje podnikání cizinců, překážky pro provozování živnosti, činnost odpovědného zástupce, provozovny a jejich náležitosti, živnostenskou kontrolu a případné sankce za porušování zákona apod. (Veber, Srpová, 2008, s. 73)

3.2 Volné živnosti

Živnosti volné jsou živnosti, pro jejichž provozování zákon nevyžaduje prokazování odborné ani jiné způsobilosti. K získání živnostenského oprávnění pro tyto živnosti musí být splněny pouze všeobecné podmínky pro podnikání (Pospíšilová,2007, s.55).

Všeobecné podmínky pro provozování živnosti:

- dosažení věku 18 let,
- způsobilost k právním úkonům,
- bezúhonnost – prokazuje se výpisem z rejstříku trestů,
- předložení dokladu o tom, že fyzická osoba nemá vůči územním finančním orgánům státu daňové nedoplatky.

Zvláštní podmínky :

- odborná nebo jiná způsobilost (Veber, Srpová,2005, s.73)

Pro volné živnosti ovšem platí stejně jako u živností ostatních, že podnikatel je povinen dodržovat povinnosti vyplývající pro něj ze zvláštních právních předpisů a ze živnostenského zákona. V souvislosti s §28 živnostenského zákona musí být i při ohlašovací živnosti volné z předmětu podnikání zřejmý rozsah živnostenského oprávnění, aby bylo možné posoudit rozsah živnostenského oprávnění a případně jednoznačně stanovit požadavek na odbornou způsobilost. Z těchto důvodů musí být předmět podnikání určitý, srozumitelný a jednoznačný.

Živnosti volné musí odpovídat nařízení vlády, kterým se stanoví seznam oborů živností volných (nařízení vlády č. 140/2000Sb., ve znění pozdějších předpisů), a nařízení vlády, kterým se stanoví obsahové náplně jednotlivých živností (nařízení vlády č. 469/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů). Podnikatel může ohlásit jen takovou živnost volnou, jejíž předmět podnikání bude v souladu s názvem volné živnosti uvedené v nařízení. Živnostenské úřady mohou vydat jen průkazy živnostenských oprávnění pro živnosti

volné tak, aby názvy předmětu podnikání odpovídaly uvedenému seznamu (Horzinková, Běhounek, 2005, s. 20).

3.3 Podnikání realitních kanceláří

Činnost realitních kanceláří lze obecně označit termínem “podnikání”. V dalších odstavcích tudíž vymezím obecné rysy podnikání a rovněž se budu věnovat otázce, kdo může být označen jako podnikatel.

Obecné rysy „podnikání“:

- cílevědomá činnost,
- iniciativní, kreativní přístupy,
- organizování a řízení transformačních procesů,
- praktický přínos, užitek, přidaná hodnota,
- převzetí a zakalkulování rizika neúspěchu,
- opakování, cyklický proces (Veber, Srpová, 2008, s. 15).

Pojem podnikání uvádím do uvozovek z důvodu, že tento pojem podle (Veber, Srpová, 2005) má mnoho pojetí. Mezi tato pojetí můžeme zmínit např. ekonomické, sociologické či psychologické.

3.4 Vymezení pojmu „podnikatel“:

Tento pojem vysvětluje (Zichová, 2008, s. 29) z francouzštiny entrepreneur – znamená prostředník, zprostředkovatel.

Podle platné legislativy v ČR je podnikatelem:

- každá fyzická nebo právnická osoba zapsaná od obchodního rejstříku
- osoba, která podniká na základě živnostenského oprávnění
- osoba, která podniká na základě jiného než živnostenského oprávnění podle zvláštních předpisů (např. svobodná povolání, pořádání loterií, atd.)

Naproti tomu jiní autoři (Veber, Srpová, 2008, s. 16) uvádějí:

- osoba realizující podnikatelské aktivity s rizikem rozšíření nebo ztráty vlastního kapitálu,
- osoba schopna rozpoznat příležitosti, mobilizovat a využívat zdroje a prostředky k dosažení stanovených cílů a ochotná podstoupit tomu odpovídající rizika,
- iniciátor a nositel podnikání- investuje své prostředky, čas a úsilí a jméno, přebírá odpovědnost, nese riziko s cílem dosáhnout svého finančního a osobního uspokojení

3.5 Živnostenské podnikání

Podle (Průcha, 2005, s.7) lze živnostenské podnikání jinými slovy označit jako podnikání realizované v živnostenském režimu, tzn. za podmínek, které pro tento případ předepisuje příslušná živnostenská právní úprava. jakožto úprava veřejnoprávní povahy. V daných souvislostech je živnostenské podnikání samo sobě „druhem“, resp. jedním z druhů podnikání, který na jedné straně nutně vykazuje určitá specifika, vlastní pojetí daného podnikání, jako podnikání živnostenského, na druhé straně v sobě nutně odráží aspekty dané „společným jmenovatelem“ podnikání, tedy určité rysy, které jsou obecně platné pro veškeré v úvahu přicházející podnikání.

Podle současné právní úpravy je živnostenským podnikáním soustavná činnost, provozovaná samostatně, vlastním jménem, na vlastní odpovědnost, za účelem dosažení zisku a za podmínek stanovených živnostenským zákonem.

3.5.1 Soustavnost

Soustavnost můžeme charakterizovat jako činnost, která se v určitém časovém horizontu opakuje. Je tedy možné říci, že soustavností nemůžeme označit činnost, která je pouze nahodilé povahy.

Znak soustavnosti je splněn i tehdy, je-li činnost vykonávána sezónně s úmyslem ji opakovat každoročně. Soustavnou činností je i jednání samo o sobě jednorázové, dochází-li k jeho opakování pravidelně, ovšem nikoliv až po několika letech. Podmínka soustavnosti je splněna i u takové činnosti, která vyžaduje k provedení delší dobu (realizace určité stavby nebo zpracování rozsáhlého projektu apod.) nebo lze-li z okolností usuzovat na úmysl činnosti opakovat. V každém případě je třeba posuzovat konkrétní okolnosti jednotlivých případů (Horzinková, Běhounek, 2005, s.10-12).

3.5.2 Samostatnost

Požadavek samostatnosti znamená, že osoba provozující živnost má živnostenské oprávnění. Jedná vlastním jménem na vlastní odpovědnost a sama o své činnosti rozhoduje a současně práci organizuje a zajišťuje v ekonomickém a právním smyslu (i prostřednictvím odpovědného zástupce). Samostatnost je třeba vykládat s přihlédnutím ke konkrétní povaze a podmínkám činnosti a pečlivě odlišit případy zastřeného pracovněprávního vztahu subdavatelského (srov. Zákon č. 435/2004 Sb., o zaměstnanosti). Znak samostatnosti není jistě splněn, pokud osoba – živnostník zaměstnává jinou osobu na základě živnostenského listu. Na druhé straně není samostatnost podnikatele absolutní, neboť on sám je při podnikatelské činnosti vázán právními předpisy i smluvními podmínkami apod. a je třeba přihlédnout ke konkrétní povaze jednotlivých případů (Horzinková, Běhounek, 2005, s.10-12).

3.5.3 Jméno

Dalším základním znakem je provozování živnosti vlastním jménem. Tímto se rozumí, že podnikatel činí právní úkony při své podnikatelské činnosti pod svou obchodní firmou, popř. pod svým názvem nebo pod svým jménem a příjmením bez ohledu na to, zda ji vykonává sám podnikatel nebo prostřednictvím svých zaměstnanců nebo jiných pověřených osob na základě smluvního vztahu. Podnikatel je povinen činit právní úkony pod svou obchodní firmou. Obchodní firma je název, pod kterým je podnikatel zapsán v obchodním rejstříku. Firmou fyzické osoby musí být vždy jméno a příjmení a navíc může obsahovat dodatek, odlišující osobu podnikatele nebo druh podnikání. Podnikatel - fyzická osoba, která není zapsána v obchodním rejstříku, je povinen právní úkony činit pod svým jménem a příjmením a podnikatel – právnická osoba pod svým názvem.

Na podnikatele nezapsaného v obchodním rejstříku se institut obchodní firmy nevztahuje a proto nemá právo užívat pojem obchodní firma. Oprávnění užívat při podnikatelské činnosti kromě jména příjmení nebo názvu další doplňující označení, vyplývá přímo z ustanovení § 8 odst.3. Obchodního zákona (Horzinková, Běhounek,2005, s.10-12).

3.5.4 Vlastní odpovědnost

Provozování živnosti na vlastní odpovědnost vyjadřuje tu skutečnost, že podnikatel odpovídá za své závazky v souvislosti s jeho podnikatelskou činností celým svým majetkem. U fyzických osob zahrnuje i osobní majetek, u právnických osob pak obchodní majetek. Rozumí se tím odpovědnost podnikatele za dodržování právních předpisů a převzatých předpisů a převzatých závazků a odpovědnost za výsledky podnikatelské činnosti. Pokud jde o účel provozování živnosti, jímž je dosažení zisku, není rozhodující pro jaké účely bude zisk použit. Není rovněž rozhodující, zda bude zisku skutečně dosaženo, ale postačí, že ten kdo podnikatelskou činnost vykonával, chtěl zisku dosáhnout (Horzinková, Běhounek,2005, s.10-12).

Další podmínkou je, aby tyto znaky živnosti byly splněny ve stejnou dobu a za stejných okolností.

3.5.5 Další úpravy realitních kanceláří

Podnikání je upraveno již v listině základních práv a svobod, která říká, že každý má právo na svobodnou volbu povolání, ale také právo podnikat či provozovat jinou hospodářskou činnost. Další podrobnější úpravou by byl živnostenský zákon a bezpochyby také obchodní zákoník.

Obchodní zákoník je legislativní předpis upravující postavení podnikatelů, právní formy podnikání či obchodní závazkové vztahy. Definuje pojmy podnikání, podnikatel, podnik, obchodní majetek, obchodní firma, obchodní tajemství a jiné. Upravuje označování obchodních listin, výši povinného základního kapitálu, zápis do obchodního rejstříku, nekalé soutěžní jednání, druhy obchodních společností a podmínky pro jejich vznik a provoz, obchodní závazkové vztahy aj. (Veber, Srpová, 2008, s. 73).

Činnost realitních kanceláří spadá, jak již bylo zmíněno, pod volnou živnost. Z tohoto důvodu vyžadují pouze splnění všeobecných podmínek. Nevyžaduje se prokázání odborné ani jiné způsobilosti, což může vést k nedůvěryhodnosti. Nedůvěryhodností by mohl být fakt, že nikde není psáno, že makléř musí být vyučen, že musí znát katastr nemovitostí, znát pozemky a mít ekonomické vzdělání.

4. Statutární právo

Některé realitní kanceláře se organizují do větších útvarů a vytvářejí tak sdružení kanceláří. Podrobněji popíšu dvě nejvýznamější z nich – Českou komoru realitních kanceláří a Asociaci realitních kanceláří.

4.1 Česká komora realitních kanceláří

První sdružující organizací je Česká komora realitních kanceláří (ČKRK). Při nahlédnutí do veřejného seznamu registru ekonomických subjektů, který je veden podle §20 zákona č.89/1995 Sb.,o statistické službě lze zjistit, že Česká komora realitních kanceláří vystupuje pod IČEM 72021080 a jedná se o zájmové sdružení právnických osob (http://registry.czso.cz/irsw/detail.jsp?prajed_id=3952666).

Členem komory se může stát právnická osoba, která splňuje kritéria pro vstup do ČKRK. Zakladateli bylo 9 realitních kanceláří a v současné době je sdružení tvořeno 12 členy.

Podmínky členství

- ❖ souhlas se stanovami ČKRk
- ❖ souhlas s programovým prohlášením ČKRK
- ❖ souhlas s etickým kodexem ČKRK
- ❖ prokázání bezúhonnosti statutárních orgánů
- ❖ zaplacení členských poplatků
- ❖ vyplnění přihlášky ke členství v ČKRK
- ❖ souhlas Valné hromady s přistoupení nového člena

(<http://www.ckrk.cz/cz/clenstvi/>)

Hlavním dokumentem ČKRK je etický kodex pro výkon tohoto povolání, jehož dodržování je základním kritériem pro řádné členství v Komoře. S tím velmi úzce

souvisí přijatý systém průběžného vzdělávání a certifikace makléřů s jednoznačným cílem významně profesionalizovat jejich činnost.

(<http://www.ckrk.cz/aktualita/2/prohlaseni-ckrk>)

Snahou této České komory realitních kanceláří je především uvést činnost makléřů, které spadá pod volnou živnost do přísnějších podmínek, tedy nějakým způsobem legalizovat pravidla pro práci realitního makléře. Komora si je sama vědoma neexistence dostatečně propracované a kvalitní úpravy.

4.2 Asociace realitních kanceláří

Na základě veřejného seznamu registru ekonomických subjektů, který je veden podle §20 zákona č.89/1995 Sb.,o statistické službě bylo zjištěno, že asociace realitních kanceláří pod IČEM 41196716 má právní formu sdružení. Toto sdružení je upraveno zákonem o sdružování občanů č. 83/ 1990 Sb.

(http://registry.czso.cz/irsw/detail.jsp?prajed_id=958161)

Asociace realitních kanceláří České republiky je sdružení odborníků, obchodníků a dalších profesionálů působících na trhu s nemovitostmi České republiky.

Asociace byla založena v roce 1991 několika realitními kancelářemi z různých míst České republiky a v dnešní době čítá členská základna kolem 200 realitních kanceláří z celé republiky.

Současný vývoj, ale i prognózy dalšího vývoje s realitami v naší zemi nasvědčují, že založení asociace bylo velmi prozíravým krokem. Důvody, které vedly k založení asociace v roce 1991 byly tyto:

- sdružit podnikatele zabývající se stejnou profesí prosazovat a ochraňovat zájmy realitních kanceláří (zejména v kontextu legislativním),
- zajišťovat průběžné vzdělávání v oborech související s oblastí nemovitostí,
- vytvořit sdružení, které by postupně svou činností získávalo autoritu v rámci naší republiky, včetně potřebných kontaktů na obdobné organizace v zahraničí

http://www.arkcr.cz/?c_id=1)

Etický kodex, který tato asociace prezentuje, je závazný pro všechny členy toho sdružení. Kodex je součástí stanov Asociace realitních kanceláří, která je registrována v seznamu občanských sdružení, odborových organizací a organizací zaměstnavatelů vzniklých na základě zákona č.83/1990 Sb., o sdružování občanů u Ministerstva vnitra, a jakákoliv změna tam musí být zaevidována.

Výhody členství

- Prestiž u klientů v rámci České republiky i v zahraničí
- Cenová zvýhodnění u poskytovatelů služeb realitním kancelářím (inzerce, výstavy apod.)
- Pravidelné informace v REALITNÍM MAGAZÍNU ARK ČR
- Pojištění odpovědnosti RK a dražebníků za zvýhodněnou taxu
- Možnost použití formulářové Zprostředkovatelské smlouvy
- Slevy profesního vzdělávání
- Pravidelná setkání s kolegy v regionu i v celé republice
- Odpovědi na odborné dotazy
- Rozhodčí řízení
- Přístup do členské sekce www.arkcr.cz
- Prezentace členské RK na stránkách ARK ČR a na stránkách mezinárodní federace ICREA

Výhody vyplývající ze členství asociace v prestižních zahraničních profesních organizacích (http://www.arkcr.cz/?r_id=2)

4.3 Certifikace realitních makléřů dle ISO norem

Ekonomický rozvoj v České republice umožnil rozvoj podnikání v řadě oblastí, včetně podnikání v realitách. V posledních letech prochází realitní trh u nás i ve světě prudkými výkyvy. Vyhlídka ekonomického prospěchu přilákala do realitního oboru nejen zájemce s dobrými profesními předpoklady a etickými zájmy. Zvyšující se konkurence v oblasti, kde se často jedná o značný majetek a velké finanční objemy a tedy velkou odpovědnost, vedle v tomto oboru k vytváření skupin na různé odborné úrovni. Legislativně není v současné době přístup do tohoto oboru podnikání omezen.

Akreditovaný certifikační orgán pro certifikace realitních makléřů zřízený Vysokou školou ekonomickou v Praze nabízí své služby právě těm, kteří mají potřebu dokázat nejen sami sobě, ale zejména své konkurenci a svým klientům, že právě oni patří ke špičce v oblasti poskytování služeb realitních kanceláří v České republice.

Asociace realitních kanceláří připravila program Vysoké školy ekonomické, který odpovídá nejnáročnějším na odbornost a zároveň za způsob ověřování znalostí.

http://www.arkcr.cz/?c_id=1167

Žadatel o certifikaci musí splňovat kvalifikační kritéria v těchto oblastech.

- praxe
- osobní vlastnosti
- kvalifikace

Kvalifikací se rozumí absolvování kurzu Ministerstva školství, který je zároveň i rekvalifikační. Tento kurz nabízí i asociace realitních kanceláří.

Žadatel o certifikaci ve specializaci certifikovaný realitní makléř musí mít:

- středoškolské vzdělání, 3 roky praxe v realitní činnosti a osvědčení o odborné způsobilosti doložené absolvováním rekvalifikačního vzdělávání, schváleného MŠMT, nebo

- vysokoškolské vzdělání, 1 roky praxe v realitní činnosti a osvědčení o odborné způsobilosti doložené absolvováním rekvalifikačního vzdělání, schváleného MŠMT, nebo absolvováním vysokoškolského studia se zaměřením na činnost realitního makléře.

Žadatel dále nesmí být trestán za majetkovou trestnou činnost či jiný s realitní činností související trestný čin.

(http://www.arkcr.cz/?c_id=1167)

Středoškolským vzděláním je myšleno ukončené středoškolské vzdělání maturitou. Pokud je trestán za majetkovou trestnou činnost, nemůže být realitním makléřem a ani žádat o živnostenský list, kde je nutný výpis z rejstříku trestů.

Do budoucna se taktéž chystá změnit nedostatky profese realitní makléř Vysoká škola realitní - Institut Franka Dysona se sídlem v Brně. Tato škola dává na výběr možnost z řádného či kombinovaného studia oboru Realitní makléř či Oceňování nemovitostí, které je zakončeno titulem Bc. Další možností je také jedenáctidenní studium Realitní makléř či Obchodník z nemovitostmi, které je zakončeno složením závěrečné zkoušky a obdržetím platného certifikátu. Tato soukromá škola je v seznamu Ministerstva školství.

5. Obligační právo

Tato kapitola bude rozebírat smlouvy uzavírané realitní kanceláří s klienty. A dále jakým způsobem se může stavit cena nemovitostí.

5.1 Smlouvy uzavírané s realitní kanceláří

Realitní kanceláře uzavírají s klienty smlouvy týkající se prodeje, koupi či pronájmu nemovitostí. Mezi tyto nejčastěji uzavírané smlouvy patří především smlouva zprostředkovatelská, která je upravena závazkovým právem a je zařazena v části osmé

občanského zákoníku. Tato smlouva dále může být exkluzivní či neexkluzivní. Mezi další smlouvy uzavírané s realitní kanceláří patří smlouva o rezervaci, ale rovněž smlouva kupní, nájemní a podnájemní.

5.1.1 Smlouva o rezervaci

Smlouva o rezervaci není konkrétně upravena v žádném zákoně, jelikož se jedná o smlouvu nepojmenovanou, což znamená, že si její obsah upravují sami smluvní strany. Hlavním bodem této smlouvy je, že si zákazník zarezervuje danou nemovitost, o kterou má zájem, a realitní kancelář ji již nemůže dál nabízet. Samozřejmě je v případě této smlouvy možné sepsat různé pokuty či sankce pro případ, kdy by realitní kancelář danou nemovitost prodala ještě před vypršením smlouvy.

5.1.2 Zprostředkovatelská smlouva

Nejčastěji uzavíranou smlouvou v rámci činnosti realitních kanceláří je smlouva zprostředkovatelská, která je upravena v občanském zákoníku (§774 - 777).

Tuto smlouvu však nemůžeme zaměňovat se smlouvou o zprostředkování, která je však upravena obchodním zákoníkem (§642-651).

Úprava obchodního zákoníku je aplikovatelná na smlouvu, jejímž předmětem je zprostředkování, jestliže ji uzavírají podnikatelé a v době jejího uzavření je zřejmé, že se smlouva týká podnikatelské činnosti obou stran (§261 odst.1 obchodního zákoníku) (Knappová, Švestka, 2005, s. 303-304).

Pojem a funkce

Zprostředkovatelská smlouva je smlouva, kterou se zprostředkovatel zavazuje obstarat zájemci za odměnu příležitost uzavřít určitou smlouvu. Obsahem závazku obstaratele je tedy činnost směřující k tomu, aby zejména byla poskytnuta příležitost uzavřít určitou

smlouvu, popř. více určitých smluv třetí osobou. Povahou této činnosti se zprostředkovatelská smlouva odlišuje od smlouvy příkazní, z níž vzniká závazek obstarání jiné záležitosti.

Na základě zprostředkovatelské smlouvy není zprostředkovatel oprávněn činit na účet zájemce vůči třetím osobám žádné právní úkony svým jménem nebo jménem zájemce. Zprostředkovanou smlouvu uzavírá s třetími osobami zájemce. Ze smlouvy zprostředkovatelské je zprostředkovatel zavázán pouze k vyhledávání smluvního partnera pro zájemce, a nikoli k uzavření smlouvy s třetí osobou. Naproti tomu na základě smlouvy o obstarání prodeje věci (§737) obstaratel uzavírá s kupujícím kupní smlouvu jako prodávající vlastním jménem na účet vlastníka prodávané věci (Knappová, Švestka, 2005, s. 303-304).

Vznik zprostředkovatelské smlouvy

K obsahovým náležitostem zprostředkovatelské smlouvy náleží vyjádření závazku uskutečňovat zprostředkování určené smlouvy, které má být zprostředkována a určení odměny zprostředkovatele. Závazek ke zprostředkování může vyplynout z názvu smlouvy nebo z označení stran. Ve smlouvě musí být alespoň rámcově určena smlouva, která má být zprostředkována. Postačí její obecné vymezení, které je nutné k vyhledávání zájemců o uzavření smlouvy.

Předmětem zprostředkovatelské smlouvy může být i i více určitých smluv, jejichž uzavření má být zprostředkováno. V uzavírané smlouvě musí být určena odměna za zprostředkování (provize), která však nemusí být vyčíslena, nýbrž postačí vymezení postupu pro její stanovení (např. procentem s dosažené kupní ceny) (Knappová, Švestka, 2005, s. 303-304).

Práva a povinnosti stran

Práva a povinnosti stran smlouvy jsou v občanském zákoníku při úpravě této smlouvy vymezeny pouze rámcovým způsobem a je účelné je podrobněji upravit ve smlouvě.

Z pojmu zprostředkování vyplývá, že zprostředkovatel je povinen vyvíjet činnost směřující k obstarání příležitosti pro zájemce uzavřít smlouvu určenou ve zprostředkovatelské smlouvě. Tento závazek nezahrnuje povinnost dosáhnout uzavření smluv zájemcem, tato skutečnost však může být významná pro vznik nároku na provizi. Zprostředkování zahrnuje navázání styku s osobami, jež mohou být potenciální stranou smlouvy, zjišťování, zda mají úmysl uzavřít zprostředkovanou smlouvu, a informovat o takových osobách druhou smluvní stranou, tj. zájemce. Nepostačí pouze sdělení osob, které by mohly mít zájem na uzavření smlouvy. Zprostředkování může zahrnout i sjednané spolupůsobení zprostředkovatele při jednání zájemce s třetími osobami; zprostředkovatel však není k němu povinen, jestli mu tuto povinnost neukládá smlouva; bez písemného zmocnění zájemcem není zprostředkovatel oprávněn přitom činit jakékoliv návrhy nebo jiné právní úkony. Zájemce není povinen zprostředkovatele k tomuto jednání pozvat (Knappová, Švestka, 2005, s. 305).

Zprostředkovatel i zájemce mají povinnost sdělovat si navzájem všechny důležité okolnosti související se zprostředkováním, zejména okolní, jež jsou důležité pro rozhodnutí zájemce uzavřít zprostředkovanou smlouvu. Zájemce je povinen zaplatit zprostředkovateli sjednanou provizi, jestliže smlouva s třetí osobou byla uzavřena přičiněním zprostředkovatele, tj. jeho zásluhou. Nárok na provizi vznikne zprostředkovateli uzavřením zprostředkované smlouvy. Zprostředkovatel nemá nárok na úhradu nákladů spojených se zprostředkovatelskou činností, neboť zákon předpokládá, že jsou zakalkulovány v provizi. Nárok na provizi zprostředkovateli nevznikne, jestliže smlouvu, která má být zprostředkována, uzavře se zájemcem sám jako tzv. samokontrahent. Z pojmu zprostředkování vyplývá, že se musí týkat uzavření smlouvy s třetí osobou (Knappová, Švestka, 2005, s. 305).

Zánik zprostředkovatelské smlouvy

O zániku zprostředkovatelské smlouvy můžeme říci, že v občanském zákoníku nemá zvláštní ustanovení. Obecně vzato, smlouva zanikne uzavřením a zaplacením odměny. Pokud je zprostředkovatelská smlouva uzavírána na dobu určitou zaniká uplynutím doby. V opačném případě je smlouva uzavřena na dobu neurčitou, a to pokud není stanovena doba, na kterou je sjednána. Výpovědní lhůta může být také součástí zprostředkovatelské smlouvy pouze tehdy, pokud si ji strany dojednají. Tato lhůta je tříměsíční a lze ji vypovědět ke konci kalendářního měsíce (Knappová, Švestka, 2005, s. 305).

5.1.3 Smlouva exkluzivní a neexkluzivní

Zprostředkovatelská smlouva uzavírána v rámci služeb realitní kanceláře může mít charakter exkluzivity nebo neexkluzivity. Smlouva exkluzivní zaručuje realitní kanceláři její výhradní zastoupení na trhu, stane se tak jediným prodávajícím. Smlouva neexkluzivní bude opakem, kdy zájemce nabídne více realitním kancelářím, což může vést k prodeji např. že nemovitost bude nabídnuta pod cenu.

Jelikož se činnost realitních kancelářích dotýká především vlastnického práva, která je spojena s nemovitostmi, je potřeba aby bylo zmíněno, na základě čeho se stanovuje jejich cena, hodnota. Je tedy třeba osvětlit pojmy ceny, hodnota, nemovitost, tržní hodnota hodnota, ale také tržní cena.

5.2 Určení ceny nemovitosti

5.2.1 Cena

Cena je peněžní částka:

- a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle §2 až 13. zák.č. 526/1990 Sb., o cenách ve znění zák. č. 135/1994 Sb. nebo
- b) zjištěná podle zvláštního předpisu (zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku) k jiným účelům než k prodeji) (Hába, Janas, Švancarová, 2003, s. 9-10).

S pojmem cena si můžeme také spojit pojem hodnota. Je však potřeba tyto dva pojmy konkrétně odlišit a vymežit.

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby (Hába, Janas, Švancarová, 2003, s. 9).

5.2.2 Hodnota

Podle (Bradáč, 1998) hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Hodnota se zpravidle určuje odhadem. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány, přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována (Schneiderová, 2008, s. 15).

5.2.3 Nemovitost

Nemovitosti podle Občanského zákoníku:

Nemovitost je definována v §119 občanského zákoníku (zákon č. 40/1964 Sb., ve znění dalších předpisů – dále jen OZ):

Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.

5.3 Tržní ceny nemovitostí

Dosahované ceny nemovitostí jsou důležitým podkladem pro cenové porovnání. Údaje o skutečných realizovaných cenách nemovitostí jsou však prakticky nedostupné, navíc mohou být zatíženy řadou zkreslení. Příkladem může být:

- prodeje mezi příbuznými, kdy bývá skutečná cena podstatně nižší, než by odpovídalo běžnému trhu,
- prodeje mezi spřízněnými právníckými osobami,
- spekulativní prodej pro legalizaci špinavých peněz,
- oficiální koupě od soukromníka za velmi vysokou cenu s tím, že pracovníci kupující právnícké osoby se prodávajícímu dělají o zisk (Brádač, 2007, s.140).

5.4 Tržní hodnota nemovitostí

Definice EU:

Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky, budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji (Hába, Janas, Švancarová, 2003, s. 9-10).

Zpravidla se obvyklá tržní cena (lépe hodnota) zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku. Takto definovanou tržní cenu stanovujeme na základě přístupu výnosového, nákladového a porovnávacího a označujeme ji: „obvyklá (tržní) cena (hodnota)“ (market value) – také obecná (tržní) cena podle terminologie soudů. Pokud je nemovitost prodána/směněna za „odhadnutou MV“, nazýváme tuto kupní/směnnou cenu „realizovaná MV“. Rozdíl mezi odhadnutou a realizovanou částkou lze též vyjádřit pojmy „hodnota“ pro odhadnutou částku (např. tržní hodnota, výnosová hodnota apod.) a „cena“ pro realizovanou částku (např. kupní cena, tržní cena apod) (Hába, Janas, Švancarová, 2003, s. 10-11).

5.5 Administrativní cena nemovitosti

Administrativní cena je cena zjištěná podle cenového předpisu, v současné době podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku (Schneiderová, 2008, s.15).

Prostřednictvím tohoto zákona tedy dochází ke skutečnému zjištění ceny nemovitosti na rozdíl od tržní, kde neexistují žádné stanovené kroky pro stanovení ceny, ale pouze určité postupy, které je třeba ve finální fázi přizpůsobit podmínkám.

Administrativní zjištění prochází hlavně procesy jako je např. zjednodušení a průměry. A tedy platí podle (Schneiderová, 2008, s. 18) tržní hodnotu na rozdíl od administrativní ceny nelze stanovit či zjistit, ale pouze odhadnout.

Při oceňování a tedy zjišťování ceny nemovitostí bychom se měli řídit především tržní hodnotou nemovitosti .

Pokud je využito administrativní ceny, je třeba si přizvat soudního znalce, který vypracuje odhad právě na základě vyhlášky zákona o oceňování.

5.6 Tržní hodnota a tržní cena

Při oceňování nemovitostí se lze setkat s různými druhy cen či hodnot. A jaký je rozdíl mezi tržní hodnotou a tržní cenou? Hodnota je obrazem návrhu nebo názoru, ale cena je dosažený či realizovaný fakt. Hodnota se může, ale nemusí, rovnat ceně. Prodávající a potenciální kupující mohou mít různou představu o hodnotě nemovitosti, v procesu vyjednávání a v okamžiku realizace vyústí tato představa v konkrétní cenu. Tržní hodnota vyjadřuje střední hodnotu předpokládaných tržních cen. Tržní cena je dosažena v určitém čase, konkrétním kupcem, za konkrétní majetek a je obsažena v dohodě mezi kupujícím a prodávajícím. Tržní hodnota nemovitosti je většinou definována jako nejpravděpodobněji dosažitelná v daném čase, na konkrétním trhu, mezi dobrovolně a legálně jednajícími kupujícími a prodávajícími. Předpokládá se, že oběma stranám jsou známa relevantní fakta o předmětné nemovitosti (Schneiderová, 2008, s.16-17).

Tržní hodnotu nemovitostí ovlivňuje jednak řada faktorů jako jsou například ekonomické, sociální, politické či fyzikální, ale také dílčí analýza trhu. Což znamená, že před odhadem hodnoty je potřeba zanalyzovat trh s nemovitostmi. Z čehož je poté vycházeno při tržním ocenění.

Podle (Zazvonil, 1996) jsou aplikovány přístupy k tržnímu ocenění:

Tabulka 1

Čas:	minulost	současnost	budoucnost
Přístup:	nákladový	porovnávací	výnosový
Hodnota reprezentuje:	náklady na pořízení nemovitosti v minulosti	aktuální prodejní ceny obdobných nemovitostí	očekávaný výnos z nemovitosti
Výstup :	věcná hodnota	porovnávací hodnota	výnosová hodnota
Tržní hodnota			

zdroj: (Schneiderová,2008, s. 20)

Nákladový přístup se především odvíjí od nákladů vynaložených na pořízení pozemku a z nákladů vynaložených na jeho zhodnocení – ve formě staveb.

Výnosový přístup naopak nevyhází z nákladů, ale z určitého prospěchu, který vynese daná nemovitost..

Porovnávací přístup se soustředí na aktuální situaci na trhu. Porovnává současné ceny tzn. odráží současnou situaci.

Je třeba si uvědomit, že výsledkem tržního ocenění je pouze odhad hodnoty nemovitosti, nikoliv jednoznačně vypočtené číslo.(Schneiderová, 2008, s. 22)

5.7 Realitní inzerce

Realitní inzerce, pokud jsme si vědomi jejích specifik, je proto jedním z důležitých objektivních podkladů pro cenové porovnání při zjišťování obecné ceny nemovitostí. Zejména je důležité uvědomit si, že ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí – nemovitost se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Z toho vyplývá důležité kritérium:

Cena odhadované nemovitostí nemůže být vyšší než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji. Obdobně nemůže být vyšší dosažitelné nájemné.Z inzerce je třeba vzít v úvahu co nejvíce dostupných informací, u co největšího počtu objektů (Bradáč, 2007, s. 140).

Dnešní systém umožňuje nalézt různé realitní inzerce především na internetu. Inzerce bývá detailně rozdělena podle vybraných kritérií, například podle klíčů:

- prodej nebo pronájem,
- poptávka nebo nabídka,

- rodinné domy a obytné domy – objekty pro rekreaci – objekty pro podnikání – administrativní prostory apod.
- dělení bývá i podle krajů, okresů, čtvrtí. (Bradáč, 2007, s. 141)

6. Příklady z praxe

Jak již bylo výše zmíněno o realitních kancelářích, jejich inzerci je možno nalézt především na internetu. Z těchto realitních kancelářích jsem vybrala čtyři různé realitní kanceláře, kterým jsem předložila soubor otázek týkající se jejich činnosti.

K výchozím otázkám patřily především dotazy na jejich realitní makléře, protože jak již bylo řečeno, jejich činnost často nedosahuje dostatečně profesionální a odborné úrovně. Další otázky se týkaly kritérií, na jejichž základě probíhá stanovování cen nemovitostí. Většina realitních kancelářích se stavěla k odpovědím na tyto otázky vesměs pozitivně. Základní informace jako jméno, sídlo a doba působení na trhu realitní kanceláře jsem čerpala z domovských stránek jednotlivých kancelářích.

1. Kolik pracovníků (makléřů) má realitní kancelář?
2. Jaká část makléřů má odborné vzdělání v oblasti realit (obor, certifikace)?
3. Je kancelář členem nějakého sdružení realitních kancelářích?
4. Jaké smlouvy jsou uzavírány s klientem nejčastěji?
5. Používáte při uzavírání smluv právního poradce?
6. Na základě čeho si stanovujete cenu nemovitosti?
7. Stanovujete si provizi, jaký je její rozsah?

6.1 Imperátor, s.r.o.

Jedná se o pobočku realit IMPERATOR Reality, s.r.o., která se specializuje na prodej, pronájem a koupi nemovitostí. Na trhu se tato společnost pohybuje od roku 2006.

Imperator s.r.o. zaměřuje svůj servis na nemovitost hlavně v oblasti Prahy a středních Čech.

1. Tato společnost má pouhých šest pracovníků.
2. Zaměstnanci Imperator s.r.o. nejsou speciálně vyškoleni pro činnost realitního makléře. Svě pracovníky však vysílají na kurzy Break ball, které mají akreditaci u ministerstva školství.
3. Tato realitní kancelář není členem žádného sdružení realitních kanceláří. Do budoucna však plánuje členství v Asociaci realitních kanceláří.
4. Imperator s.r.o. uzavírá zpravidla s klienty smlouvu o rezervaci.
5. V některých případech např. novostavby, kde byl byt již rezervován developerem - dohodu o převodu práv a povinností. Spolupracují s právníčkou, která se specializuje pouze na reality, je zároveň i notářkou, protože využívají notářské úschovu.
8. Při stanovení cen se řídí stářím nemovitosti, druhem nemovitosti, výměrou, lokalitou, orientací, dopravní dostupností, vybaveností .
8. U Imperator s.r.o.se pohybuje provize od 3%-5% v závislosti na prodejní ceně nemovitosti. U pronájmu si standartně kancelář účtuje jeden měsíční nájem. U pronájmu, které se uzavírají na delší dobu jak 5 let, se sečtou všechny nájem za uzavřené období a postupuje se jako u prodeje. Provize obsahuje i zaplacení právní pomoci – v jejich případě právníčky, atd.včetně DPH.

6.2 CHIRŠ, s.r.o.

Realitní kancelář CHIRŠ, s.r.o na trhu působí od roku 2003. Tato firma má na území České republiky celkem 6 poboček.

1. V současné době má tato realitní kancelář 44 realitních poradců.
2. Realitní poradci však nejsou realitními makléři. Poradci bývají vysílání na speciální školení.
3. Realitní kancelář Chirš je členem Asociace realitních kanceláří, řídí se dodržováním svého etického kodexu, ale taktéž dodržování etického kodexu Asociace.
4. Se zákazníky uzavírají zpravidla smlouvu zprostředkovatelskou, ale také smlouvu o rezervaci.
5. Při uzavírání smluv a jiných právních poradenství mají svoji právní poradkyni.
6. Tato realitní kancelář se odlišuje od ostatních kanceláří především způsobem, jakým prezentuje své nemovitosti.

V rámci dotazování mi bylo umožněno nahlédnout do činnosti této realitní kanceláře.

Standardní postup realitní kanceláře:

Při koupi nemovitosti nebo bytu je ukázána klientovi nabídka nemovitostí. Pokud si klient některou z nemovitostí vybere, následuje její prohlídka. V případě, že klient chce spolupracovat s realitní kanceláří, ale z nabídky si nemovitost nevybere, vyplní formulář požadavku zájemce, který tato realitní kancelář poskytuje na rozdíl od jiných kanceláří zadarmo.

Pokud však chce klient využít činnosti kanceláře při prodeji, a nikdo není momentálně na pobočce, předá asistentka jeho osobní kontakt řediteli pobočky. Po té ředitel přidělí klientovi realitního poradce. Pokud však poradce na pobočce je, ukáže klientovi prezentaci toho, jak firma pracuje. Jestli i nadále má klient zájem spolupracovat s kanceláří, sepíše se smlouva za asistence právního poradce, který kancelář zastupuje.. Dále dojde k nafocení bytu či nemovitosti a poté se předá asistence ředitele, která k tomu sepíše potřebné údaje.

Odlišnost této kanceláře tkví, že si sám vlastník prodávané nemovitosti nebo bytu stanoví cenu, za kterou by chtěl prodávat. Realitní poradce kanceláře Chirš, s.r.o. klientovi sdělí, zda je tato cena reálná při prodeji.

Po té následuje klientovi nabídka této nemovitosti , či bytu ostatním zájemcům. Jestliže dojde k situaci, kdy tito zájemci nemají zájem o danou nemovitost za cenu, kterou si sám klient navrhl, nabídne realitní poradce sám sestavení ceny.

7. Jejich provize činí 5% s DPH. V případě nižší ceny nemovitosti lze sjednat provizi menšího rozsahu.

6.3 Home sweet home

Předcházejícím jménem této realitní kanceláře bylo Happy House Rentals. Od roku 1997 však došlo k rozdělení této firmu. V současnosti se tato realitní kancelář pohybuje pod tímto jménem 3 roky.

1. Home sweet home má 26 realitních makléřů.
2. Tito realitní makléři nepodlehají žádné certifikaci, ani nejsou nijak vyučeni pro tento obor.

3. Tato realitní kancelář taktéž není členem asociace realitních kanceláří. Avšak její oddělená část, která vystupuje pod jménem Happy House Rentals zapsaná do této Asociace je.
4. V rámci služeb, kde na trhu vystupují pouze jako zprostředkovatelé uzavírají nájemní, podnájemní a taktéž kupní smlouvy.
5. U prodejů nemovitostí si sjednávají právního poradce.
6. Cenu si stanovují na základě poptávky, nabídky a taktéž na základě vlastností nemovitosti. Jedná se tedy o pouhý odhad makléřů či samotných majitelů.
7. Tato realitní kancelář má provize u pronájmů.

6.4 RE/MAX Česká republika

Jedná se o síť realitních kanceláří Remax, která působí v 35 zemích po Evropě. Na trhu se tato společnost pohybuje od roku 2006. Po České republice má síť Remax několik poboček.

1. RE/MAX makléře nezaměstnává, jsou prodejními partnery na základě smlouvy a podnikají na své IČ. V současnosti působí v síti 1210 prodejních partnerů ve 137 kancelářích.
2. Společnost Remax je známá především právě díky kvalifikovaným, ale v současnosti i mnoha certifikovaným makléřům, kteří mohou nabídnout klientům služby nejvyšší kvality . Tito makléři navštěvují Remax akademii, což je vzdělávací program. Makléři, kteří prošli tímto programem jsou později certifikováni.

Akademie REMAX zajišťuje přípravu na zkoušku před nezávislou komisí České společnosti pro jakost. Obhájením diplomové práce a úspěšným složením testu je makléři přiznána certifikace ISO v oboru realitní makléř. Tato certifikace se musí každé tři roky obnovovat. CRM ISO je nejvyšším stupněm vzdělání makléře v hierarchii vzdělávání RE/MAX.

Etický kodex, který je součástí smlouvy se společností RE/MAX každého makléře a každého kanceláře. Závažným a opakovaným porušováním toho kodexu dochází k ukončení spolupráce s makléřem a v některých případech může dojít i k odejmutí licence.

Kodex je především závazný pro makléře a jeho porušení, jak již bylo zmíněno hrozí odejmutí licence či dokonce náhrada způsobené škody pokud by k ní došlo.

3. Společnost Remax je součástí Asociace realitních makléřů.
4. S klienty uzavírají mnoho smluv, je možné zmínit kupní smlouvu, která je především exkluzivního charakteru a dále i zprostředkovatelskou smlouvu atd. U pronájmu uzavírají také smlouvu o poskytnutí či předání informací.
5. I přesto, že makléři této firmy procházejí alespoň právním minimem má tato společnost právního poradce, především při uzavírání smluv.
6. Každý makléř má vymezenou lokalitu svého zájmu, na kterou se dlouhodobě specializuje. Zároveň jsou tito makléři proškoleni v metodice stanovení tržní ceny. Dále z povahy této práce spolupracují s odhadci nemovitostí. Průběžně sledují vývoj cen nemovitostí a umí majitelům poradit s reálnou tržní cenou.
7. Co se týče provize neudala tato realitní kancelář žádné informace.

7. Závěr

Tato práce si kladla za cíl zmapovat a popsat problematiku obchodu s nemovitostmi resp. podnikání realitních kanceláří. Jedním z hlavních záměrů práce bylo poukázat na absenci dostatečné právní úpravy, která by uspokojivě ošetřovala činnost realitních kanceláří. V této souvislosti jsem upozornila na fakt, že pro pracovníky na pozici realitních makléřů zatím není stanoveno, co všechno by k vykonávání profese měli splňovat. V budoucnu se má tato skutečnost ovšem změnit a to zavedením certifikace dle ISO norem u většiny realitních kanceláří.

Na základě dotazníkového šetření, které jsem prováděla u čtyř vybraných realitních kanceláří, bylo zjištěno, že ve větší míře tyto kanceláře zaměstnávají necertifikované makléře. Došla jsem k závěru, že realitním makléřem a tedy osobou, podnikající v oboru realit se může stát jakákoliv fyzická osoba, bez jakékoliv praxe, která se prokáže výpisem z rejstříku trestů, který je nutný doložit na živnostenském úřadě.

Samozřejmě je také důležité přihlédnout k velikosti a finančním prostředkům těchto kanceláří, která může být pro důvěryhodnost zcela klíčová. A to pokud bych měla být konkrétní je u menší realitní kanceláře, která nemá žádné certifikované makléře velmi nízká a naproti tomu u větší realitní kanceláře, která již má několik certifikovaných makléřů.

Co se týče cen nemovitostí, které uvádějí jednotlivé realitní kanceláře na internetových stránkách, můžu opět mluvit o individuálním přístupu jednotlivých kanceláří.

Ceny si stanovují buď podle klientovy představy, což bývá ve větší míře nereálné, a nebo vycházejí z poptávky a nabídky na trhu s nemovitostmi. Na druhé straně všechny kanceláře berou při obchodu s nemovitostmi v úvahu faktory jako např. lokalita, dostupnost, ale také ceny, za které se prodávají obdobné nemovitosti v určitém čase na daném místě.

Na závěr své práce konstatuji, že novelizace úpravy regulující činnost realitních kanceláří a jejich zaměstnanců je nezbytná, neboť současná situace je z legislativního hlediska zcela nedostatečná. Tato nová úprava by měla stanovit přesná kritéria a požadavky, které každý zaměstnanec realitních kanceláří musí splňovat. Cílem by měl být růst odborných znalostí makléřů, který by znamenal větší důvěryhodnost a kvalitnější služby pro klienty kanceláří, což by se následně promítlo do lepšího fungování českého realitního trhu jako celku.

8. Seznam literatury

Knižní publikace:

BRADÁČ, A., a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*, 8.vydání, Brno: Cerm, s.r.o. 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0

HÁBA, J., JANAS, T., ŠVANCAROVÁ, Š., *Slovník definic a výklad některých vybraných pojmů stavebního práva*, II. Díl, 1. vydání, Praha: ABF, a.s., 2003. ISBN 80-86165-79-5

HORZINKOVÁ, E. *Živnostenský zákon*, Praha: Linde a.s., 2004. 269 s. ISBN 80-7201-497-8

HORZINKOVÁ, E. Běhounek, Pavel, *Aspekty živnostenského podnikání v praktických aplikacích*. Praha: VOX, a.s., 2005. 504 s. ISBN 80-86324-49-4

KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., a kolektiv. *Občanské právo hmotné*, 4.vydání, Praha: ASPI, a.s., 2005. 612 s. ISBN 80-7357-131-5

POSPÍŠILOVÁ, A., autorský kolektiv. et.al., *Podnikání*, Praha: ASPI, a.s., 2007. 1 057 s. ISBN 978-80-7357-293-8

PRŮCHA, P., *Živnostenské právo*, 1. vydání, Brno: Masarykova univerzita, 2005. 163 s. ISBN 80-21-3778-4

SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, R., *Oceňování nemovitostí*, Praha: Vysoké učení technické, 2008. 152 s. ISBN 978-80-01-04032-4

VEBER, J. - SRPOVÁ, J, a kolektiv. *Podnikání malé a střední firmy*, 2. vydání, Praha: Grada Publishing, a.s., 2008. 320 s. ISBN 978-80-247-2409-6.

ZICHOVÁ, J., Živnostenské podnikání, 1.vydání, Ostrava: Key publishing, s.r.o. 2008.
196 s. ISBN 978-80-7418-001-9

Zákon č. 40/ 1964 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 513/ 1991 Sb., obchodní zákoník

Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání

Zákon č. 89/1995 Sb., o statistické službě

Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Internetové zdroje:

Asociace realitních kanceláří [cit. 26.3.2010] Dostupný z WWW:

<<http://www.arkcr.cz/>>

Česká komora realitních kanceláří – Presentace a historie ČKRRK, Lukáš Zeman [cit.26.3.2010]. Dostupný z WWW: <<http://www.ckrk.cz/>>

Český statistický úřad,[cit.26.3.2010]. Dostupný z WWW: <<http://www.czso.cz/>>

Elevator, s.r.o. [cit.26.3.2010]. Dostupný z WWW:

<<http://www.multiestate.com/tematicke-clanky/exkluzivni-smlouva>>

Home sweet home. Lukáš Vorlíček.[cit. 26.3.2010]. Dostupný z WWW:

<<http://www.homesweethome.cz/>>

Chirš, s.r.o.[cit.28.2.2010]. Dostupný z WWW: <<http://www.chirs.cz/001.asp>>

Imperator Reality, s.r.o. [cit.10.3.2010]. Dostupný z WW:
<<http://www.sreality.cz/imperator-reality-s-r-o-c88691>>

Remax- Czech Republic [cit.26.3.2010]. Dostupný z WWW:
<<http://www.remax-czech.cz/>>

Vysoká škola realitní - Institut Franka Dysona s.r.o, Brno [cit.26.3.2010]. Dostupný
z WWW: <http://www.fdyson.cz/info_o_studiu.html>

Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy České republiky, QCM, s.r.o, [cit.
26.3.2010]. Dostupný z WWW: <<http://www.msmt.cz/>>

Příloha

Příloha č. 1: Členové České komory realitních kanceláří

Příloha č. 2: Etický kodex České komory realitních kanceláří

Příloha č. 3: Etický kodex Asociace realitních kanceláří

Příloha č. 4: Registr ekonomických subjektů – Asociace realitních kanceláří

Příloha č. 5: Registr ekonomických subjektů – Česká komora realitních kanceláří

Příloha č. 6: Seznam soukromých vysokých škol

9. Přílohy

Příloha č.1 Členové České komory Realitních kanceláří



ATRIUM REAL ESTATE s.r.o.
ENGEL & VÖLKERS, Immobilien E&V s.r.o.
IMMOINVEST Group - corporate trading s.r.o.
JONES LANG LASALLE EUROPEAN SERVICES LIMITED, organizační složka
MEXX Reality s.r.o.
REAL SPEKTRUM GROUP a.s.
REALITNÍ SPOLEČNOST ČESKÉ SPORITELNY, a.s.
REALITY 21, s.r.o.
SVOBODA & WILLIAMS s.r.o.
TIDE REALITY, spol. s r.o.
TVO Europe Property and Facility Management Services s.r.o.
Credit Invest Agency, s.r.o., divize FG reality

Etický kodex České komory realitních kanceláří

Článek I Úvodní ustanovení

Česká komora realitních kanceláří (dále jen „**ČKRRK**“) jako sdružení subjektů poskytujících zprostředkovatelské a konzultační služby na realitním trhu (dále jen „**Služby**“) přijala tento Etický kodex, který stanovuje jednotná pravidla profesního jednání pro všechny členy ČKRRK (dále též jen „**Realitní kanceláře**“).

Členové ČKRRK se při výkonu své podnikatelské činnosti a poskytování Služeb zavazují ve vztahu k účastníkům realitního trhu dodržovat zásady stanovené v Etickém kodexu a jednat v souladu se závaznými právními předpisy platnými na území České republiky.

Přijetí a dodržování Etického kodexu je podmínkou členství v ČKRRK a každý člen je povinen dodržovat zásady stanovené Etickým kodexem co do jejich obsahu i účelu.

Členové ČKRRK se zavázali seznámit s Etickým kodexem všechny své zaměstnance, makléře a zástupce jednající jejich jménem a vyžadovat od těchto osob dodržování zásad Etického kodexu.

Nerespektování zásad Etického kodexu členem ČKRRK má za následek sankce uplatňované v souladu a na základě Stanov a dalších vnitřních předpisů ČKRRK.

Člen ČKRRK i účastník trhu, který spolupracuje s členy ČKRRK, má právo podat stížnost Výkonné radě ČKRRK pro porušení zásad Etického kodexu členem ČKRRK při poskytování Služeb.

Článek II Zásady poskytování Služeb

1. Realitní kancelář vykonává svoji činnost s odbornou péčí, v souladu s dobrými mravy, právním řádem a obchodní etikou tak, aby klienti Realitní kanceláře nebyli uvedeni v omyl a neutrpěli jakoukoli majetkovou či nemajetkovou újmu.
2. Realitní kancelář hájí zájmy svých klientů a současně se chová spravedlivě ve vztahu ke všem účastníkům obchodu. Realitní kancelář nezneužívá svého postavení v neprospěch klienta.

3. Realitní kancelář uvádí při prezentaci svých Služeb a při nabídce nemovitostí pravdivé a úplné informace. Vědomé uvádění zavádějících informací, vynechání závažných skutečností nebo nepravdivých tvrzení je zakázáno.
4. Realitní kancelář se vždy zavazuje uvádět pravdivé údaje o ceně nabízené nemovitosti. V případě, že provize Realitní kanceláře v ceně není obsažena, je Realitní kancelář povinna zájemce o nemovitost o výši provize pravdivě informovat.
5. Realitní kancelář nesmí nabízet nemovitosti, aniž by předem obdržela souhlas od jejich vlastníků či osob oprávněných k jejich prodeji. Realitní kancelář při poskytování svých Služeb vždy informuje všechny zúčastněné strany daného realitního obchodu, kterou stranu zastupuje.
6. Za účelem ochrany práv zúčastněných stran realitního obchodu a z důvodu právní jistoty stran uzavírá Realitní kancelář se svými klienty smlouvu, aby nebylo pochyb ohledně vzájemných práv a povinností souvisejících s realitním obchodem.
7. Realitní kancelář nesmí bez souhlasu klienta zveřejnit či poskytnout jakékoliv třetí osobě důvěrné, běžně nedostupné informace poskytnuté klientem, a to ani po ukončení spolupráce, vyjma případů, kdy je takové poskytnutí vyžadováno zákonem nebo příslušnými orgány jednajícími na základě právních předpisů a v souladu s nimi.
8. Realitní kancelář průběžně školí své zaměstnance a zástupce tak, aby se zdokonalovali ve všech oblastech realitní činnosti a zvyšovala se jejich odbornost a kvalifikace.
9. Realitní kancelář spolupracuje s ostatními realitními makléři, pokud je to v zájmu klienta. Při takové spolupráci úmyslně nepoškozuje spolupracujícího realitního makléře, respektuje zásady rovné spolupráce, zdvořilosti a koležiality.
10. Realitní kancelář se zavazuje zdržet se všech forem nekalé soutěže a prohlašuje, že se zavazuje proti všem formám nekalé soutěže jiných účastníků trhu, jako je např. klamavá reklama, klamavé označení výrobků nebo služeb, parazitování na pověsti jiného soutěžitele, aktivně vystupovat.

Článek II **Závěrečná ustanovení**

Etický kodex může být měněn pouze rozhodnutím Valné hromady v souladu s platnými Stanovami ČKRR.

Tento Etický kodex nabývá účinnosti dnem 1. listopadu 2008.

Etický kodex člena ARK ČR

Etický kodex realitního makléře člena Asociace realitních kanceláří České republiky

Motto: „Cokoliv, co nechceš, aby jiní činili tobě, nečiň ty jim“

- 1) Realitní makléř jedná při své činnosti vždy kvalifikovaným způsobem, čestně, v souladu s dobrými mravy, stanovami Asociace realitních kanceláří České republiky a platnými právními normami České republiky.
- 2) Realitní makléř svým jednáním nepoškodí oprávněné zájmy a práva klienta. Mezi svými klienty nečiní rozdílu z důvodů rasových, náboženských, národnostních, politických či jim podobných.
- 3) Realitní makléř volí takové postupy jednání, aby nezneužil svého postavení v neprospěch svého klienta.
- 4) Realitní makléř nesmí bez souhlasu klienta zveřejnit důvěrné informace (běžně nedostupné) klientem poskytnuté, a to ani po ukončení spolupráce.
- 5) Realitní makléř je povinen zachovat mlčenlivost vůči třetím osobám o obchodních případech, a to i po jejich ukončení. Povinnosti mlčenlivosti založené tímto etickým kodexem může realitního makléře zprostit orgán asociace pro účely řízení zahájeného před tímto orgánem dle stanov Asociace realitních kanceláří České republiky.
- 6) Realitní makléř spolupracuje s ostatními realitními makléři, pokud je to v zájmu klienta. Při takové spolupráci realitní makléř realitního makléře úmyslně nepoškodí, respektuje zásady dobré spolupráce, zdvořilosti a kolegiality.
- 7) Realitní makléř nerealizuje obchodní nabídky vlastní nebo členů své rodiny (osob blízkých), či vlastní firmy, pokud s touto skutečností klienta neseznámí.
- 8) Realitní makléř jedná vždy ve prospěch firmy, kterou reprezentuje.
- 9) Realitní makléř svým vystupováním vždy reprezentuje firmu, Asociaci realitních kanceláří České republiky, a tím i svoji osobnost.
- 10) Realitní makléř si je vědom své odpovědnosti v procesu obchodování s nemovitostmi, a proto se neustále zdokonaluje ve všech oblastech realitní činnosti.

Příloha č. 4 Registr ekonomických subjektů – Asociace realitních kancelářů



Registr ekonomických subjektů - informace o subjektu

Tento výpis má pouze informativní charakter. Data pro jeho vytvoření byla získána z počítačové sítě INTERNET. V případě, že se domníváte, že obsahuje chyby, sdělte, prosím adresu: res-web@czso.cz.

Identifikační údaje

IČO: 41196716
Obchodní firma: Asociace realitních kancelářů České republiky
Právní forma: 701 - Sdružení (svaz, spolek, společnost, klub aj.)
Datum vzniku: 22.8.1991
Datum zániku: -
Způsob zániku: -
Sídlo - ulice: Na Chodovci 2880/3
- část obce: Záběhlice (Praha 4)
- obec: Praha 4
- PSČ: 14100
Okres: CZ0100 Praha
Základní územní jednotka: 500119 Praha 4
Územně technická jednotka: 727997 Záběhlice-Praha 4

Statistické charakteristiky ekonomického subjektu

Název atributu	Kód	Text
Právní forma	701	Sdružení (svaz, spolek, společnost, klub aj.)
Institucionální sektor	15000	Neziskové instituce sloužící domácnostem
Činnosti - dle OKEČ	913320	Činnosti zájmových svazů, spolků, klubů
Činnosti - dle CZ-NACE	949900	Činnosti ostatních organizací sdružujících osoby za účelem prosazování společných zájmů j
Velikostní kat. dle počtu zam.	120	1 - 5 zaměstnanců

Stránka vytvořena 30.3.2010 01:54, data jsou platná k 28.2.2010
 RSW 4.2.9 © Český statistický úřad, 2006-2009

Příloha č. 5 Registr ekonomických subjektů – Česká komora realitních kancelářů



Registr ekonomických subjektů - informace o subjektu

Tento výpis má pouze informativní charakter. Data pro jeho vytvoření byla získána z počítačové sítě INTERNET. V případě, že se domníváte, že obsahuje chyby, sdělte, prosím, adresu: res-web@czso.cz.

Identifikační údaje

IČO: 72021080
Obchodní firma: Česká komora realitních kancelářů
Právní forma: 751 - Zájmově sdružení právnických osob
Datum vzniku: 26.6.2008
Datum zániku: -
Způsob zániku: -
Sídlo: - ulice: Národní obrany 10/589
- část obce: Bubeneč (Praha 6)
- obec: Praha 6
- PSČ: 16000
Okres: CZ0100 Praha
Základní územní jednotka: 500178 Praha 6
Územně technická jednotka: 730106 Bubeneč-Praha 6

Statistické charakteristiky ekonomického subjektu

Název atributu	Kód	Text
Právní forma	751	Zájmově sdružení právnických osob
Institucionální sektor	15000	Neziskové instituce sloužící domácnostem
Činnosti - dle OKEČ	913320	Činnosti zájmových svazů, spolků, klubů
Činnosti - dle CZ-NACE	949900	Činnosti ostatních organizací sdružujících osoby za účelem prosazování společných zájmů
Velikostní kat. dle počtu zam.	120	1 - 5 zaměstnanců

[Zpět](#)
[Nový dotaz](#)
[Výpis z RES \(OKEČ\)](#)
[Výpis z RES \(CZ-NACE\)](#)

Stránka vytvořena 30.3.2010 01:58, data jsou platná k 28.2.2010
 RSW 4.2.9 © Český statistický úřad, 2006-2009

Příloha č. 6 Přehled soukromých vysokých škol – Institut Franka Dysona

Přehled soukromých vysokých škol

- [Bankovní institut vysoká škola, a.s. - Praha](#)
- [Evropský polytechnický institut, s.r.o. - Kunovice](#)
- [Vysoká škola hotelová v Praze 8, s.r.o.](#)
- [Vysoká škola finanční a správní, o.p.s. - Praha](#)
- [Vysoká škola Karlovy Vary, o.p.s.](#)
- [Vysoká škola podnikání, a.s. - Ostrava](#)
- [ŠKODA AUTO a.s. Vysoká škola - Mladá Boleslav](#)
- [Literární akademie \(Soukromá vysoká škola Josefa Škvoreckého\), s.r.o. - Praha](#)
- [Vysoká škola cestovního ruchu, hotelnictví a lázeňství, s.r.o. - Praha](#)
- [Soukromá vysoká škola ekonomických studií, s.r.o. - Praha](#)
- [Vysoká škola obchodní v Praze, o.p.s.](#)
- [Akademie STING, o.p.s. - Brno](#)
- [Metropolitní univerzita v Praze, o.p.s.](#)
- [Univerzita Jana Amose Komenského Praha, s.r.o.](#)
- [Vysoká škola Karla Engliše v Brně, a.s.](#)
- [Anglo-americká vysoká škola, o.p.s. - Praha](#)
- [Pražská vysoká škola psychosociálních studií, s.r.o. - Praha](#)
- [Vysoká škola aplikovaného práva, s.r.o. - Praha](#)
- [Vysoká škola ekonomie a managementu, o.p.s. - Praha](#)
- [University of New York in Prague, s.r.o.](#)
- [Vysoká škola manažerské informatiky a ekonomiky, a.s. - Praha](#)
- [Vysoká škola mezinárodních a veřejných vztahů Praha, o.p.s.](#)
- [Středočeský vysokoškolský institut, s.r.o. - Kladno](#)
- [Mezinárodní baptistický teologický seminář Evropské baptistické federace, o.p.s. - Praha](#)
- [Západomoravská vysoká škola Třebíč, o.p.s.](#)
- [Academia Rerum Civilium - Vysoká škola politických a společenských věd, s.r.o. - Kolín](#)
- [Vysoká škola evropských a regionálních studií, o.p.s. - České Budějovice](#)
- [Rašínova vysoká škola s.r.o. - Brno](#)
- [Vysoká škola regionálního rozvoje, s.r.o. - Praha](#)
- [Filmová akademie Miroslava Ondříčka v Písku, o.p.s.](#)
- [Vysoká škola tělesné výchovy a sportu Palestra, s.r.o. - Praha](#)
- [NEWTON College, a.s. - Brno](#)
- [Vysoká škola logistiky, o.p.s. - Přerov](#)
- [Vysoká škola zdravotnická, o.p.s. - Praha](#)
- [B.I.B.S., a.s. Brno International Business School](#)
- [Soukromá vysoká škola ekonomická Znojmo, s.r.o.](#)
- [Moravská vysoká škola Olomouc, o.p.s.](#)
- [Vysoká škola obchodní a hotelová, s.r.o. - Brno](#)
- [CEVRO Institut, o.p.s. - Praha](#)
- [Unicorn College s.r.o. - Praha](#)
- [Vysoká škola aplikovaných ekonomických studií v Českých Budějovicích, s.r.o.](#)
- [Vysoká škola realitní - Institut Franka Dysona s.r.o.](#)
- [Vysoká škola sociálně-správní, Institut celoživotního vzdělávání Havířov, o.p.s.](#)
- [Vysoká škola cestovního ruchu a teritoriálních studií v Praze, spol. s r.o.](#)
- [AKCENT College, s.r.o. - Praha](#)