

**Soubor otázek pro písemnou část zkoušky**  
**( správné odpovědi naleznete na konci testu)**

**Ukázkový test**

Profesní kvalifikace : Obchodník s realitami 66-042-M

Soubor otázek :

**Orientace v základních právních předpisech souvisejících s činností obchodníka s realitami**

kritérium hodnocení :

**a) Orientace v příslušných kapitolách občanského zákoníku v platném znění**  
zákon č. 89/2012 Sb.

**klíč: vybrat 2 otázky**

|    |  |   |  |
|----|--|---|--|
| 1. | Plné způsobilosti k právním úkonům (svéprávnosti) nabývají občané ČR ..... | a | zletilostí, t.j. dovršením 18-tého roku svého věku |
|    |  | b | dovršením 21 roku věku                             |
|    |  | c | dovršením 15 roku věku                             |

|    |   |   |  |
|----|---|---|--|
| 2. | Realitní zprostředkovatel má právo na náhradu nákladů spojených se zprostředkováním ..... | a | Realitní zprostředkovatel nemá za žádných okolností právo na náhradu nákladů spojených se zprostředkováním |
|    |   | b | pokud nebyla ujednána provize. Byla-li provize ujednána, má se za to, že provize zahrnuje i tyto náklady.  |
|    |   | c | pokud s tím souhlasí prodávající a kupující  |

**Kritérium hodnocení :**

**b) Orientace v příslušných kapitolách zákona o katastru nemovitostí v platném znění zákon č. 256/2013 Sb.**

**klíč: vybrat 2 otázky**

|    |  |   |  |
|----|--|---|--|
| 3. | v katastru nemovitostí se evidují<br>..... | a | pozemky v podobě parcel, budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, jednotky vymezené podle občanského zákoníku, jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., |
|    |  | b | jen pozemky, budovy a drobné stavby  |
|    |  | c | jen pozemky a byty (jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.), drobné stavby se evidují jen tehdy, když jsou součástí pozemku   |

|    |   |   |  |
|----|---|---|--|
| 4. | co znamená zkratka " st " .<br>uvedená před č. pozemku<br>(parcely) na LV ( listu vlastnictví?) | a | jedná se o zkratku pro pozemkovou parcelu  |
|    |   | b | jedná se o zkratku označující stavební parcelu. Takového označení se používá ale jen v katastrálních územích, kde existují dvě číselné řady parcel ( stavební a pozemkové) |
|    |   | c | jedná se o zkratku pro označení parcely výlučně k zemědělskému využití   |

**Kritérium hodnocení :**

**c) Orientace v nezbytných náležitostech základní smluvní a procesní dokumentace používané v praxi obchodníka s realitami**

**klíč: vybrat 2 otázky**

|    |   |   |  |
|----|---|---|--|
| 5. | Smlouvou o zprostředkování podle § 2445 z.č. 89/2012Sb. ....<br>..... | a | se zprostředkovatel zavazuje plnit pokyny zájemce  |
|    |   | b | se zprostředkovatel zavazuje, že zájemci zprostředkuje uzavření určité smlouvy s třetí osobou a zájemce se zavazuje zaplatit zprostředkovateli provizi.<br>se zprostředkovatel zavazuje plnit pokyny zájemce |
|    |   | c | se zájemce zavazuje, že zprostředkovateli zprostředkuje uzavření určité smlouvy s třetí osobou, a zprostředkovatel se zavazuje zaplatit zájemci provizi.   |

|    |  |   |   |
|----|--|---|---|
| 6. | V případě nájmu bytu a nájmu domu má nájemce právo podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná ..... | a | do šesti měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla                                 |
|    |  | b | do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla                                  |
|    |  | c | nájemce nemá právo podat návrh, aby soud přezkoumal, zda je výpověď oprávněná |

**Kritérium hodnocení :**

**d) Orientovat se v příslušných kapitolách stavebního zákona v platném znění zákon č. 183/2006 Sb.**

**klíč: vybrat 2 otázky**

|    |  |   |   |
|----|--|---|---|
| 7. | Zákon č. 183/2006 Sb. ( tzv. stavební zákon) upravuje kromě jiného ..... | a | Jaké jsou základní stavební prvky staveb              |
|    |  | b | výkon veřejné správy, územní plánování a stavební řád |
|    |  | c | konstrukční vady staveb                               |

|    |   |   |                              |
|----|---|---|------------------------------|
| 8. | U staveb, které mají sloužit<br>otvírce, přípravě a dobývání<br>výhradních ložisek, jakož i úpravě<br>a zušlechťování nerostů<br>prováděných v souvislosti s jejich<br>dobýváním vykonávají působnost<br>stavebních<br>úřadů..... | a | Obce s rozšířenou působností |
|    |   | b | Ministerstvo vnitra ČR       |
|    |   | c | Obvodní báňské úřady         |

**Kritérium hodnocení :**

**e) Orientovat se v příslušných ustanoveních insolvenčního zákona v platném znění zákon č. 182/2006 Sb.**

**klíč: vybrat 2 otázky**

|    |  |   |   |
|----|--|---|---|
| 9. | Pokud je dlužník v platební<br>neschopnosti a přitom “ nemá “ v<br>úmyslu” splácet své dluhy vůči<br>svým věřitelům... | a | jedná se o insolvenční  |
|    |  | b | nejedná se o insolvenční, neboť o<br>insolvenční se podle insolvenčního<br>zákona jedná pouze v případě,<br>kdy dlužník má v úmyslu své dluhy<br>vůči věřitelům splácet |
|    |  | c | jedná se zřejmě o lichvu  |

|     |  |   |  |
|-----|--|---|--|
| 10. | Z exekuce jsou vyloučeny<br>následující věci ..... | a | snubní prsten, invalidní vozík, věci,<br>které potřebuje dlužník k plnění<br>pracovních úkolů , nezbytné<br>zdravotnické potřeby |
|     |  | b | osobní automobil, jízdní kolo,<br>archivní víno  |
|     |  | c | rodinný dům , rekreační chata,<br>starožitné hodiny  |

**Kritérium hodnocení :**

f) Orientovat se v základních daňových předpisech ( daňové minimum) v platném znění při prodeji(pronájmu) nemovitostí.....

klíč: vybrat 2 otázky

|     |  |   |                  |
|-----|--|---|------------------|
| 11. | Poplatníkem daně z nabytí věcí nemovitých je ..... | a | zprostředkovatel |
|     |  | b | převodce         |
|     |  | c | nabyvatel        |

|     |  |   |   |
|-----|--|---|---|
| 12. | Sazba daně z přidané hodnoty činí v ČR v souvislosti se zprostředkovatelkou činností | a | základní sazba DPH 21%,<br>první snížená sazba DPH 15%<br>druhá snížená sazba DPH 10% |
|     |  | b | základní sazba 15%<br>první snížená sazba 10%<br>druhá snížená sazba 5%               |
|     |  | c | základní sazba 25 %,<br>první snížená sazba 21%<br>druhá snížená sazba 15%            |

Kritérium hodnocení :

g) Orientovat se v příslušných kapitolách zákona o hospodaření energií v platném znění

zákon č. 406/2000 Sb.

klíč: vybrat 2 otázky

|     |   |   |   |
|-----|---|---|---|
| 13. | Vlastník stavby pro rodinnou rekreaci které jsou užívány jen část roku a jejichž odhadovaná spotřeba energie je nižší než 25 % spotřeby energie, k níž by došlo při celoročním užívání, ..... | a | není povinen si opatřit průkaz energetické náročnosti budovy PENB |
|     |   | b | je povinen si opatřit průkaz energetické náročnosti budovyPENB    |
|     |   | c | je povinen si opatřit jen energetický štítek budovy ( EŠ)         |

|     |  |   |  |
|-----|--|---|--|
| 14. | Vlastníci budov nebo společenství vlastníků jednotek ..... | a | jsou povinni se dohodnout se zprostředkovatelem na tom, který z nich nechá zpracovat pro kupující stranu PENB  |
|     |  | b | jsou povinni v případě prodeje jednotky od 1.1.2013 nebo v případě pronájmu jednotky od 1. 1. 2016 prostřednictvím zprostředkovatele, předložit kupujícímu grafickou část průkazu energetické náročnosti budovy ( PENB) nebo její ověřenou kopii     |
|     |  | c | nejsou povinni v případě prodeje jednotky od 1.1.2013 nebo v případě pronájmu jednotky od 1. ledna 2016 prostřednictvím zprostředkovatele předložit kupujícímu grafickou část průkazu energetické náročnosti budovy ( PENB) nebo její ověřenou kopii |

**Kritérium hodnocení :**

**h) Orientovat se v konkrétních případech, kdy je nakládání s nemovitým majetkem omezeno ( dědictví, exekuce apod.)**

**klíč: vybrat 2 otázky**

|     |  |   |  |
|-----|--|---|--|
| 15. | Co se rozumí tzv. " poznámkou spornosti " ?..... | a | poznámka spornosti znamená, že existuje spor mezi katastrálním úřadem a navrhovatelem vkladu práva   |
|     |  | b | poznámka spornosti znamená, že prodávající s kupujícím jsou ve sporu o kupní cenu  |
|     |  | c | poznámka spornosti znamená, že stav zapsaný v katastru není v souladu se skutečným právním stavem , nebo někdo tvrdí, že je ve svém právu dotčen zápisem provedeným do katastru bez právního důvodu ve prospěch jiného |

|     |                      |   |  |
|-----|----------------------|---|--|
| 16. | Zástavní právo ..... | a | slouží k zajištění dluhu věřitele v ujednané výši pro případ, že nebude <b>dlužníkem</b> včas a řádně splněn |
|     |                      | b | slouží k zajištění dluhu mezi kupujícím a prodávajícím   |
|     |                      | c | musí být vždy přílohou kupní smlouvy   |

**Soubor otázek :**

**Orientace v oblasti stavebnictví souvisejících s výkonem činnosti obchodníka s realitami**

**Kritérium hodnocení :**

**a) vysvětlit základní pojmy ze stavebnictví vážící se k nemovitostem**

**klíč: vybrat 2 otázky**

|     |  |   |   |
|-----|--|---|---|
| 17. | Co se rozumí pod pojmem "Zastavěné území " | a | zastavěné území je takové území, které není vymezené územním plánem |
|     |  | b | zastavěné území je takové území, které plní funkci lesa             |
|     |  | c | zastavěné území je takové území, které je vymezené územním plánem   |

|     |                                   |   |  |
|-----|-----------------------------------|---|--|
| 18. | Zastavěná plocha pozemku<br>..... | a | je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb                                   |
|     |                                   | b | je plocha jen hlavní stavby , přičemž vedlejší stavby se do tohoto součtu nezapočítávají |
|     |                                   | c | je součtem všech nezastavěných ploch   |

**Kritérium hodnocení :**

**b) popsat alespoň 3 základní typy staveb a alespoň 2 typy nosných a nenosných stavebních konstrukcí**

**klíč: vybrat 2 otázky**



|     |   |   |   |
|-----|---|---|---|
| 19. | Co se rozumí pod pojmem tzv. nulový dům ? | a | Pojem "nulový dům" neexistuje   |
|     |   | b | Nulový dům je dům, jehož potřeba tepla pro vytápění se blíží nule, konkrétně je menší než 5 kWh na metr čtvereční plochy za rok. Energetické nároky nulových domů jsou tedy ještě nižší než u domů nízkoenergetických nebo pasivních. |
|     |   | c | Nulový dům , je dům, který nespotřebuje za rok žádné teplo na vytápění a navíc toto teplo na vytopení domu ještě vydává   |

|     |  |   |                        |
|-----|--|---|------------------------|
| 20. | Mezi nenosné konstrukce staveb patří ..... | a | výplňové zdivo příček  |
|     |  | b | obvodové zdi staveb    |
|     |  | c | schodišťové konstrukce |

**Kritérium hodnocení :**

**c) Rozlišit a popsat základní stavební prvky**

**klíč: vybrat 2 otázky**

|     |  |   |                            |
|-----|--|---|----------------------------|
| 21. | Základní stavební prvek u dřevěných staveb je..... | a | rozvody plynu              |
|     |  | b | dřevo a dřevěné konstrukce |
|     |  | c | sklo a skleněné konstrukce |

|     |   |   |                               |
|-----|---|---|-------------------------------|
| 22. | Mezi základní stavební prvek u dřevěných staveb nepatří ..... | a | dřevo                         |
|     |   | b | ocelové spojovací prvky trámů |
|     |   | c | Pálená cihla                  |

**Kritérium hodnocení :**

**d) Popsat alespoň 5 nejčastějších vad a poruch staveb mající vliv na jejich hodnotu**

**klíč: vybrat 2 otázky**

|     |  |   |                            |
|-----|--|---|----------------------------|
| 23. | Příčinou vad a poruch staveb kromě jiného je ..... | a | střídání ročních období    |
|     |  | b | stárnutí a únava materiálů |
|     |  | c | nedostatek světla          |

|     |  |   |   |
|-----|--|---|---|
| 24. | Mezi nejčastější vady a poruchy staveb patří ..... | a | chybně seřizené panty oken a dveří  |
|     |  | b | trhliny, vzniklé silovým ( statickým působením ) větrem, srážek, spodní vodou, podloží, nadměrnou okolní dopravou a klimatickými katastrofami |
|     |  | c | absence bleskosvodu na budově   |

**Soubor otázek :**

**Komplexní orientace v procesech a postupech spojených s výkonem činnosti obchodníka s realitami**

**Kritérium hodnocení :**

**a) Vysvětlit detailně postupy a procesy při zprostředkování prodeje/koupe nemovitých věcí**

**klíč: vybrat 2 otázky**

|     |  |   |  |
|-----|--|---|--|
| 25. | Mezi postupy a procesy při zprostředkování prodeje (koupe) nemovitých věcí patří ..... | a | povinnost předložit klientům svůj občanský průkaz                      |
|     |  | b | obstarání stavebně technické dokumentace související s nemovitou věcí, |
|     |  | c | Zpracování kupní smlouvy ze strany realitního zprostředkovatele        |

|     |  |   |  |
|-----|--|---|--|
| 26. | Mezi postupy a procesy při zprostředkování prodeje (koupě) nemovitých věcí patří ..... | a | osobní provedení prohlídky nemovité věci ( tzv. náběr nemovité věci do prodeje) , zpracování fotodokumentace pro budoucí inzerci a odhad prodejní ceny ( tzv. tržní ( obvyklé) ceny) |
|     |  | b | Zpracování smlouvy o úschově kupní ceny  |
|     |  | c | Dohoda s jinými RK na prodeji  |

**Kritérium hodnocení :**

**b) Vysvětlit detailně postupy a procesy při zprostředkování nájmu/pronájmu nemovitých věcí**

**klíč: vybrat 2 otázky**

|     |   |   |  |
|-----|---|---|--|
| 27. | Užívá-li nájemce byt po dobu tří let v dobré víře, že nájem je po právu ..... | a | nepovažuje se nájemní smlouva za řádně uzavřenou.                  |
|     |   | b | považuje se nájemní smlouva podle § 2338 Obč.Z za řádně uzavřenou. |
|     |   | c | Tak nájemce bydlí v bytě neoprávněně                               |

|     |  |   |  |
|-----|--|---|--|
| 28. | Lze uzavřít nájemní smlouvu na byt nebo dům i ústní formou ? | a | ano, pokud se na tom obě strany dohodnou                                       |
|     |  | b | ano i když jedna ze stran takovou formu odmítne                                |
|     |  | c | Nikoliv , podle § 2337 ObčZ taková nájemní smlouva vyžaduje jen písemnou formu |

**Kritérium hodnocení :**

**c) Vysvětlit detailně postupy a procesy při zprostředkování převodu družstevního podílu**

**klíč: vybrat 2 otázky**

|     |   |   |  |
|-----|---|---|--|
| 29. | Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu ..... | a | dnem podpisu smlouvy o převodu družstevního podílu ze strany převodce    |
|     |   | b | dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu      |
|     |   | c | Dnem , kdy byla smlouva o převodu družstevního podílu vyhotovena notářem |

|     |  |   |   |
|-----|--|---|---|
| 30. | Družstevním bytem se zpravidla rozumí byt..... | a | který je v budově ve vlastnictví bytového družstva                |
|     |  | b | který je v budově ve vlastnictví společenství vlastníků jednotek  |
|     |  | c | který je v budově v podílovém spoluvlastnictví spolumajitelů domu |

**Kritérium hodnocení :**

**d) Orientace v aktuálním stavu realitního trhu a aktuálních trendech a segmentaci realitního trhu v aktuálním čase**

**klíč: vybrat 2 otázky**

|     |  |   |  |
|-----|--|---|--|
| 31. | Trh s nemovitostmi k bydlení v daném regionu je ovlivňován zejména ..... | a | ekonomickou situací obyvatel daného regionu , zejména růstem jejich mezd a pracovními příležitostmi ( zaměstnaností) |
|     |  | b | dopravní infrastrukturou v daném regionu   |
|     |  | c | Počtem nemovitostí , které se nabízejí k pronájmu  |

|     |   |   |  |
|-----|---|---|--|
| 32. | Aktuální stav realitního trhu vyjadřuje (kromě jiných parametrů ) zejména ..... | a | stav a kvalitu vybavení nemovitostí elektronikou a tzv. bílým zbožím                                       |
|     |   | b | stav nabídky a poptávky po nemovitostech v určitém realitním segmentu v určitém regionu a v aktuálním čase |
|     |   | c | je statistický údaj vyjadřující počet a kvalitu nemovitostí na počet obyvatel ČR                           |

**Soubor otázek :**

**Využívání marketingových principů a marketingu při prodeji / pronájmu nemovitostí**

**Kritérium hodnocení :**

**a) Orientace v základních principech marketingu při prodeji/koupi nemovitých věcí**

**klíč: vybrat 2 otázku**

|     |   |   |  |
|-----|---|---|--|
| 33. | K základním aktivitám v rámci marketingu v realitní praxi patří : | a | vybavení realitní kanceláře technickými prostředky ( PC, notebook, mobil apod.)                  |
|     |   | b | umístění reklamy na viditelných místech , kde prochází či projíždí větší množství osob a vozidel |
|     |   | c | pořízení dronu realitní kanceláří  |

|     |  |   |   |
|-----|--|---|---|
| 34. | Home staging (houm stejdzing) je ..... | a | příprava nemovitosti na prodej nebo pronájem a její profesionální prezentace na realitním trhu. |
|     |  | b | úklid domácnosti specializovanou úklidovou firmou   |
|     |  | c | činnost realitního zprostředkovatele z domova   |

**Kritérium hodnocení :**

**b) Orientace v základních principech marketingu při nájmu/pronájmu nemovitých věcí**

**klíč: vybrat 1 otázku**

|     |  |   |  |
|-----|--|---|--|
| 35. | mezi přímý marketing v realitní praxi při nájmu/pronájmu kromě jiného také patří ..... | a | distribuce letáků do schránek či kolemjdoucím na ulici |
|     |  | b | Čekání na zákazníka                                    |
|     |  | c | Reklama realitní kanceláře v tisku                     |

**Kritérium hodnocení :**

**c) Orientace v oblasti inzertních médií ( tištěná, internetová apod.)**

**klíč: vybrat 1 otázku**

|     |   |   |   |
|-----|---|---|---|
| 36. | K základním aktivitám v oblasti inzertních médií v realitní praxi patří ..... | a | Mediální výstupy v celostátních TV  |
|     |   | b | Mít vytvořené vlastní funkční internetové stránky s možností exportu svých zakázek na další známé realitní servery a sociální sítě , např. Facebook apod. |
|     |   | c | Roznášení letáčků do poštovních schránek cestou svých známých   |

**Soubor otázek :**

**Aplikace etického kodexu CEPI při výkonu činnosti obchodníka s realitami**

**Kritérium hodnocení :**

**a) Popsat základní náležitosti Etického kodexu CEPI obchodníka s realitami**

**klíč: vybrat 1 otázku**

|     |   |   |   |
|-----|---|---|---|
| 37. | Realitní zprostředkovatel dodržuje etický kodex CEPI (Evropská rada pro povolání v oblasti nemovitostí), přemž se zejména ..... | a | Etický kodex CEPI se povolání realitní zprostředkovatel vůbec netýká  |
|     |   | b | <ul style="list-style-type: none"> <li>vyhýbá jednání, které by mohlo vést ke snížení profesionality a poškození pověst povolání obchodníka s nemovitostmi. Přísně dbá na to, aby se dodržovaly právní předpisy České republiky, které se povolání realitního zprostředkovatele týkají</li> </ul> |
|     |   | c | snaží o maximální zisky z činnosti realitního zprostředkovatele   |

**Soubor otázek :**

**Odhad tržní hodnoty a financování nemovitostí**

**Kritérium hodnocení :**

**a) Popsat alespoň 4 základní principy odhadu hodnoty nemovitých věcí**

**klíč: vybrat 1 otázku**

|     |   |   |  |
|-----|---|---|--|
| 38. | Jedním z principů pro oceňování hodnoty nemovitého majetku je oceňování tzv. cenou obvyklou podle § §2 zák.č.151/97 Sb. O oceňování majetku, což je cena..... | a | mimořádná  |
|     |   | b | <ul style="list-style-type: none"> <li>kteřá by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného nemovitého majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění . Obvyklá cena se zjišťuje porovnáním</li> </ul> |
|     |   | c | zjištěná   |

**Kritérium hodnocení :**

**b) Popsat alespoň 3 metody stanovení odhadu tržní hodnoty komerčních nemovitostí**

**klíč: vybrat 1 otázku**

|     |  |   |  |
|-----|--|---|--|
| 39. | Mezi základní metody stanovení odhadu tržní hodnoty ( obvyklé ceny) komerčních nemovitostí nepatří ..... | a | metoda příjmová ( výnosová)  |
|     |  | b | metoda porovnávací, neboť u této metody je velmi obtížné najít v daném místě obdobnou komerční nemovitost s obdobnými vlastnostmi. Tato metoda se používá zejména u nemovitostí určených k bydlení |
|     |  | c | metoda nákladová   |

**Kritérium hodnocení :**

**c) Popsat alespoň 3 metody stanovení odhadu tržní hodnoty rezidenčních nemovitostí**

**klíč: vybrat 1 otázku**

|     |  |   |  |
|-----|--|---|--|
| 40. | Mezi základní metody stanovení odhadu tržní hodnoty ( obvyklé ceny) rezidenčních nemovitostí patří ..... | a | tržní hodnotu komerčních nemovitých věcí určuje výlučně cenová hladina |
|     |  | b | Rezidenční nemovitosti se zásadně neodhadují                           |
|     |  | c | <b>metoda nákladová</b>  |

**Zde jsou správné odpovědi :**

- |      |      |
|------|------|
| 1 a  | 21 b |
| 2 b  | 22 c |
| 3 a  | 23 b |
| 4 b  | 24 b |
| 5 b  | 25 b |
| 6 b  | 26 a |
| 7 b  | 27 b |
| 8 c  | 28 c |
| 9 b  | 29 b |
| 10 a | 30 a |
| 11 c | 31 a |
| 12 a | 32 b |
| 13 a | 33 b |
| 14 b | 34 b |
| 15 c | 35 a |
| 16 a | 36 b |
| 17 c | 37 b |
| 18 a | 38 b |
| 19 b | 39 b |
| 20 a | 40 c |

**Písemný test sestavil : Ing. Antonín Zahálka AO MMR ČR**



