

## Na čem je založena profesní zkouška Realitní zprostředkovatel 66-042-M

Tato zkouška, která je prováděna na základě Zákona č. 176/2006 Sb. o uznávání výsledků dalšího vzdělávání je založena na tom, aby uchazeč na zkoušce splnil tzv. kvalifikační standard a jeho všechna kritéria, která jsou odvozena od § 3 odst. 2 zákona o realitním zprostředkování, viz. dole :

### § 3 odst. 2 zák. č. 39/2020 Sb. Realitní zprostředkování zahrnuje zpravidla

- a) poskytnutí inzertní služby, - zde asi problém nebude
- b) posouzení stavu nemovité věci a zpracování návrhu nabídkové ceny,- zde si uchazeč vylosujete jednu z několika typů stavební dokumentace, kde uchazeč bude posuzovat stavbu jako celek, zejména se posuzují případné vady a poruchy staveb, o kterých realitní zprostředkovatel dle zákona č. 39/2020 Sb. musí zájemce informovat podle § 12 zákona. Vady a poruchy ale nezjistíte ze stavební dokumentace, ale z důsledné prohlídky !!!

### § 12 Informační povinnost

- (1) *Realitní zprostředkovatel je povinen poskytnout zájemci o nabytí vlastnického práva k nemovité věci, nebo práva, jež obsahuje nebo s nímž je spojeno oprávnění užívat nebo požívat nemovitou věc, byt nebo nebytový prostor, informace o konkrétních závadách a omezeních váznoucích na předmětu převodu, nebo předmětu užívání nebo požívání, které plynou z veřejných seznamů, a dále o těch, o nichž realitní zprostředkovatel věděl nebo vzhledem ke své odborné způsobilosti měl vědět.*

**nabídkovou cenu** zpracujete tzv. porovnávací metodou podle prodaných nemovitostí obdobného charakteru na daném místě a ve stejném čase. Ale !!! my vždy musíme udělat korekci takového zjištění podle toho, jak naše nemovitost vypadá, tzn. jaké má vady, poruchy, omezení vl. práva, věcná břemena, sousedy při pronájmu atd.atd. Prostě my jako makléři bychom měli u toho myslet vlastním mozkiem a nenechat se strhnout ihned cenovými mapami, to jsou jen statistická čísla, vidíte .... a jak říkal sir. Winston Churchill : „věřím jen takové statistice, kterou jsem si sám zfalšoval“.

- c) zpracování marketingu a marketingového plánu nemovité věci,

d) **zajištění prohlídky nemovité věci**,- toto je velmi důležité !!! Vy musíte v protokolu o provedení prohlídky nemovitost důkladně prohlédnout a sdělit zájemci vady a poruchy stavby a také omezení vlastnických práv jako např.věcná břemena, zástavní práva, poznámky spornosti atd. atd a hlavně mu dát výpis z LV , nikoliv ale starší než 3 dny, na to u zkoušky se budu ptát, u zkoušky se také podívat a na LV, který dostanete a na jeho datum vydání !!!!!

e) **obstarání stavebně technické dokumentace související s nemovitou věcí**,- zde je to tak, že vám stavební dokumentaci vydá buď majitel stavby, kterou prodáváte ( a půjdete sa stavební úřad si ji ověřit ( pokud nebude mít razítko stav. úřadu) , nebo s jeho písemným souhlasem půjdete na stavební úřad, kde jsou povinni vám udělat podle § 168/2 stavebního zákona kopii stavební dokumentace, jinak byste museli mít souhlas architekta, který dokumentaci vyhotovil, kde, a to pozor, má on autorské právo !!!! U zkoušky se podíváte na stavební dokumentaci, když bude mít razítko stav. úřadu ( tedy byla ověřena) tak je to OK, pokud nikoliv, musíte sdělit, že to půjdete ověřit, zda dokumentace souhlasí s ověřenou (schválenou) stavební dokumentací.

- f) **zprostředkování poskytnutí právních služeb**, - to je asi jasné, každý nějakého advokáta má

g) **zprostředkování úschovy za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy**,- tady velký pozor!!!, pokud ji klientovi sami nabídnete, dopouštíte se tak přestupku proti zákonu o realitním zprostředkování s možnou pokutou ve správním řízení až 1.000.000,-Kč. Na to se zeptám u zkoušky.