

Komplexní přípravný kurz k absolvování realitní zkoušky

Modul č. 1 (celkem 6 lekcí)	
Orientace v právní úpravě týkající se činnosti zprostředkovatele v oblasti realit	
1. a 2. lekce	Znalost zákona o realitním zprostředkování - nová úprava realitního zprostředkování, práva a povinnosti realitních zprostředkovatelů smlouva o realitním zprostředkování, povinné pojištění, podmínky úschov, apod.
	Znalost nezbytných náležitostí základní smluvní a procesní dokumentace používané v praxi realitního zprostředkovatele
3. a 4. lekce	Znalost ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, týkajících se činností (práv a povinností) spojených s prodejem/koupi, nájmu nemovitých věcí - specifikace nemovitostí a družstevních práv, základních smluvních typů, typických omezení týkajících s nemovitostí, apod.
5. lekce	Znalost ustanovení zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, souvisejících s činností realitního zprostředkovatele, tzn. zejména části první až třetí - zápisy do katastru nemovitostí, vkladová řízení, překážky převodu, apod.
	Znalost ustanovení zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, souvisejících s nakládáním, užíváním a zpeněžováním nemovitých věcí - omezení dispozice s nemovitostmi v případě insolvenčního řízení
	Znalost ustanovení zák. č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, z hlediska povinností stavebníka, vlastníka budovy nebo společenství vlastníků jednotek tzn. zejména § 6 – 8 - průkaz energetické náročnosti a povinnosti zprostředkovatele při jeho předání
	Znalost směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/849 ze dne 20. května 2015, o předcházení využívání finančního systému k praní peněz nebo financování terorismu a zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosu z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů, a to v ustanoveních souvisejících s činností realitního zprostředkovatele
6. lekce	Znalost základních daňových předpisů (daňové minimum) při prodeji/koupi a nájmu nemovitých věcí, zejména v oblasti daně z nabytí, daně z příjmu fyzických a právnických osob ve vztahu k prodeji/koupi nemovitých věcí a daně z přidané hodnoty při prodeji/koupi, nájmu nemovitých věcí
	Odhad tržní hodnoty, stanovení nabídkové ceny a řešení finančního zajištění realitního obchodu - Prokázání znalostí finančních produktů ve vztahu k nemovité věci (koupě/prodej), nájmu - možnosti financování, obvyklé aktuální úrokové sazby, rozdíl mezi bankovní a nebankovní půjčkou, možná rizika různých finančních produktů, role spoluručitele - Vysvětlení faktorů, které ovlivňují tržní hodnotu jednotlivých typů nemovitých věcí - Popis tří metod stanovení (odhadu) tržní hodnoty komerčních a rezidenčních nemovitostí - Stanovení nabídkové ceny nemovité věci či obvyklé výše nájemného s využitím znalostí aktuálních tržních cen nemovitých věcí v dané lokalitě, případně s využitím dalších postupů (například s využitím cenových map) a s ohledem na skutečný stav nemovité věci - Popis možné změny nabídkové ceny v průběhu realizace obchodu s nemovitou věcí - Popis postupu žadatele při získání hypotečního úvěru a uvedení základních způsobů výpočtu jeho parametrů podle jeho vstupního kapitálu, věku a výše příjmu - Popis možného postupu získání hypotečního úvěru při zatížení nemovité věci zástavním právem ve prospěch jiné banky.

Modul č. 2 (celkem 1 lekce)**Orientace v oblasti stavebnictví zprostředkovatele v oblasti realit****7. lekce**

Znalost ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, souvisejících s činností realitního zprostředkovatele, tzn. zejména části první až čtvrté (hlava 1.)

- základní rozlišení stavebních pojmů, povolování staveb (ohlášení, stavební povolení), černé stavby, apod.

Posuzování stavu nemovité věci pro účely zajištění činností zprostředkovatele v oblasti realit

- Orientace v základní stavební výkresové dokumentaci související s činností zprostředkovatele v oblasti realit
- Posouzení a zhodnocení stavu nemovité věci na základě předložené stavební dokumentace
- Vysvětlení základních pojmů ze stavebnictví vážících se k nemovitým věcem
- Popis alespoň tři základní typů staveb a alespoň dvou typů nosných a nenosných stavebních konstrukcí
- Rozlišení a popis základních stavebních prvků
- Popis alespoň pěti nejčastějších vad a poruch staveb majících vliv na jejich hodnotu
- Vysvětlení procesu a možnosti získání stavební dokumentace a popis způsobů ověření její správnosti, komplexnosti a relevance

Modul č. 3 (celkem 1 lekce)**Orientace v procesech a postupech spojených s výkonem činností obchodníka s realitami****8. lekce**

Využívání marketingových nástrojů v činnostech realitního zprostředkovatele

- Orientace v základních principech marketingu při prodeji/koupi, nájmu nemovité věci
- Orientace v oblasti inzertních médií (tištěná, elektronická)
- Využití vhodných marketingových nástrojů pro realizaci prodeje/koupe, nájmu nemovité věci
- Vytvoření inzerátu nabízené nemovité věci včetně editace fotografií v případě prodeje či hledání nájemce nemovité věci

Vykonávání činností realitního zprostředkovatele

- Popis aktuálního stavu realitního trhu a jeho vývojové tendence
- Vysvětlení postupů a procesů při zprostředkování prodeje/koupe, nájmu nemovité věci
- Vyhledání s využitím informačních technologií a veřejně přístupných informačních zdrojů poptávané nemovité věci (například dům, byt, pozemek, komerční objekt, skladový nebo výrobní areál apod.) dle konkrétně zadaných parametrů (lokalita, typ nemovitosti, velikost a dispozice, stav, způsob využití, maximální cena apod.)
- Vyhledání všech dostupných relevantních informací (dokumentů) o nemovité věci prostřednictvím veřejně dostupných internetových zdrojů, databází s využitím informačních technologií
- Provedení analýzy všech získaných informací o nemovité věci a doporučení optimálního postupu při jejím prodeji/koupi, nájmu
- Vedení obchodního jednání o zvolené nabídce nemovité věci
- Popis náležitosti zprostředkovatelské smlouvy, možnosti její tvorby, úprav a role realitního zprostředkovatele v tomto procesu
- Popis postupů při zprostředkování zajištění právních služeb a sjednání finanční úschovy při realizaci prodeje/koupe či nájmu nemovité věci
- Popis pravidel, formálních náležitostí a možností organizačního zajištění prohlídky nemovité věci
- Uvedení minimálně 1 rozdílu v užívání nemovité věci oproti užívání nemovité věci, na které vázne věčné břemeno, zástavní právo; která je dotčena sporným vlastnictvím, dědictvím, exekucí

Aplikace etického kodexu CEPI při činnostech realitního zprostředkovatele

- Popis základních náležitostí Etického kodexu CEPI obchodníka s realitami,
- Aplikace zásad Etického kodexu CEPI na modelových případech v praxi