



RM TEST
ukázkový náhled

- 2)** Jaké (z právního pohledu) rozlišujeme bytové jednotky?
a) vymezené podle tzv. bytového zákona (zák.č. 72/1994 Sb.) a vymezené podle občanského zákoníku (zák.č. 89/2012 Sb.)
b) na nové a staré
c) pro sociální bydlení a ostatní
- 10)** Kupující chce uhradit kupní cenu 1 mil. Kč v hotovosti, je to možné?
a) ano, ale musím mu vystavit účtenku dle EET
b) ne, takto vysokou platbu nesmím přijmout (zákon o omezení plateb v hotovosti)
c) ano, pokud se jedná o nemovitost zapisovanou do KN a zaplacení bude uvedeno přímo v kupní smlouvě (kupující dnešního dne uhradil celou kupní cenu v hotovosti)
- 15)** Existují nemovitosti, které se neevidují v katastru nemovitostí?
a) ne, všechny nemovitosti musí být evidovány v KN
b) ano, takové nemovitosti existují, např. podzemní stavby aj.
c) ne, s výjimkou vodstva (studánky, potoky, řeky, rybníky ...)
- 25)** Co znamená označení „St. 164“ u pozemku
a) pozemky jsou v daném katastrálním území vedeny ve dvou číselných řadách
b) tak se označí pozemek, která je určen k budoucímu zastavění
c) rozdělení na starší (nedigitalizované) a mladší (digitalizované) pozemky
- 44)** Může jediný vlastník nemovitosti převést jen její ideální polovinu (1/2 i.d.)?
a) ano, může volně disponovat se svým vlastnickým podílem a převést jen jeho část
b) ne, musí vždy převést celý svůj podíl
c) ano, ale jen osobě blízké
- 53)** Do katastru nemovitostí lze nechat i zapsat poznámku o nájmu či pachtu nemovitosti
a) ne, do katastru se zapisují pouze věcná práva
b) ano
c) jen pokud se jedná o nájem či pacht na dobu delší 5ti let
- 67)** Zprostředkovatelská smlouva mezi realitní kanceláří a klientem musí být ze zákona
a) písemná
b) zákon nepředepisuje formu, takže může být i ústní
c) písemná, a to s úředně ověřenými podpisy, pokud je předmětem zprostředkování zřízení či zatížení nemovité věci zapisované do KN
- 77)** Sazba DPH u zprostředkování je
a) v základní výši (21%)
b) pro podnikatele 21%, pro spotřebitele 15%
c) ve druhé snížené sazbě (10%)



- 82)** Pokud byla kupní smlouva na převod nemovitosti uzavřena mezi prodávajícím - osobou provozující živnost v oboru „realitní činnost“ a kupujícím - fyzickou osobou nepodnikatelem má to nějaký vliv na další práva a povinnosti z této kupní smlouvy?
- a) ne, postavení stran je zde irelevantní
 - b) ne, protože se u prodeje nemovitostí nejedná o spotřebitelskou smlouvu
 - c) ano, též na zvláštní ustanovení NOZ o prodeji zboží v obchodě
- 89)** Vlastník nezastavěných pozemků ležících mimo sídelní útvar na území národního parku, národní přírodní rezervace, národní přírodní památky či vlastník pozemků souvisejících s jeskyněmi je, v případě jejich zamýšleného prodeje:
- a) může je převést pouze na orgán ochrany přírody (dle zákona č. 114/1992 Sb.)
 - b) může s nimi volně disponovat, neboť ochrana přírody je zde uskutečňována jinými právními prostředky (omezením ve využití předmětných pozemků)
 - c) nabídnout je orgánu ochrany přírody a pokud tento o tyto pozemky do 60 dnů od obdržení nabídky neprojeví zájem, může zamýšlený prodej uskutečnit
- 95)** Je možné, například z důvodů hodného zvláštního zřetele, zkrátit lhůtu pro provedení vkladu do KN?
- a) ne
 - b) ano, za příplatek 100% k základnímu správnímu poplatku, a tato lhůta nesmí být kratší než 7 pracovních dnů
 - c) na základě rozhodnutí ředitele příslušného KÚ o kladném vyřízení žádosti o urychlení vkladového řízení v návaznosti na zajištění potřeb hypotečního financování
- 100)** V kupní smlouvě není uvedena výměra kupovaného pozemku, ale kupující si ji zjistil z příslušného LV před jejím podpisem. Tři měsíce pro provedení vkladu kupující zjistil, že na LV je u předmětného pozemku uvedena výměra nižší. Může se pro prodávajícím domáhat přiměřené slevy z kupní ceny?
- a) ne, protože v kupní smlouvě nebyla uvedena výměra pozemku a katastrální úřad vůbec neměl provést vklad této smlouvy do KN
 - b) ano, ale jen tehdy pokud toto bylo přímo ujednáno v kupní smlouvě
 - c) ne, i kdyby toto bylo ujednáno v kupní smlouvě, již uplynula zákonná lhůta pro její vytknutí, která činí 14 dnů, po té co se o této skutečnosti dozvěděl
- 112)** Liší se nějak právní úprava nájmu bytu a nájmu domu od obecné úpravy nájmu?
- a) ano, a to podstatným způsobem (např. zakázaná ujednání, podnájmu apod.)
 - b) ano, ale je to jen formální odlišení, bez výrazného dopadu na účastníky
 - c) ne, obě úpravy jsou od 1.1.2014 již harmonizovány

pozn.: rozsah 255 otázek



Testové otázky podle hodnotícího standardu

Obecné právní znalosti

- 1) Potřebuji zjistit, jak se měla zdaňovat rekreační chata v roce 2017.
- a) Musím si najít znění předmětného předpisu, které bylo platné a účinné v dané době.
 - b) Vždy má přednost současné znění právního předpisu.
 - c) Mohu si vybrat, které znění je pro mne výhodnější, a toho se mohou dovolávat.

Občanský zákoník a Katastrální předpisy

- 6) Občanský zákoník č. 89/2012 Sb. (NOZ) se týká
- a) jen občanů – nepodnikatelů.
 - b) všech osob: fyzických (podnikatelů i nepodnikatelů) i právnických.
 - c) jen fyzických osob (podnikatelů i nepodnikatelů).

Základní smluvní a procesní dokumentace

- 21) Je pro převod nemovitostí nezbytná písemná smlouva?
- a) Ne, pokud se jedná o darování mezi příbuznými v řadě přímé (děd – syn – vnuk aj.).
 - b) Ne, stačí podepsaný (s úředně ověřenými podpisy) úplný formulářový návrh na vklad.
 - c) Ano.

Daňové minimum

- 37) Pan Prošek prodal byt, který koupil před rokem za 1 mil. Kč, celý ho opravil a nyní obdržel kupní cenu 3 mil. Kč, týká se ho daň z příjmů?
- a) Ne, pokud ho opravil vlastními silami, či za pomoci výhradně členů své rodiny.
 - b) Ano, neboť ho prodal za vyšší cenu, než ho nabyt, a není osvobozen.
 - c) Ne, pokud není podnikatelem.

Nestandardní situace

- 38) Může být vlastníkem nemovitosti i osoba, která není zapsaná jako její vlastník v katastru nemovitostí?
- a) Ano, například při vydržení.
 - b) Ne, toto je zcela vyloučeno.
 - c) Ano, ale pouze u rozvedených manželů.



Orientace v procesech a postupech při činnosti realitního zprostředkovatele

- 45)** Zprostředkovatelská smlouva se zpravidla uzavírá
- až jako úplně poslední (po protokolech z prohlídek, rezervační smlouvě a kupní smlouvě).
 - až ke dni zdanitelného plnění, kterým je den provedení zápisu převodu vlastnictví.
 - jako první, po ní následují další dokumentace (např. protokoly z prohlídek, rezervační smlouva, kupní smlouva).

Etický kodex

- 52)** Možnost informovat své klienty a veřejnost o tom, že se řídí Etickým kodexem Hospodářské komory České republiky, má dotyčný realitní zprostředkovatel
- jen tehdy, když úspěšně složil zkoušku na Hospodářské komoře ČR.
 - jen tehdy, když splnil všechny podmínky, které se k tomu váží.
 - až po deseti letech praxe v oboru.

Odhad tržní hodnoty nemovitostí

- 53)** Kupní cenu nemovitostí
- určují sami strany na základě své svobodné vůle.
 - vyhlašuje Ministerstvo finanční a strany se od ní nesmí odchýlit o více než 15%.
 - vždy určuje soudní znalec.

Financování nemovitostí

- 65)** Je nutné ve spotřebitelských smlouvách uvádět RPSN, když je již uvedena roční úroková sazba poskytnuté půjčky či úvěru?
- Ano.
 - Ne, pokud se neliší o více než 5%.
 - V takovém případě nikoliv, neboť se jedná o zcela shodný údaj.

Stavební řízení

- 70)** Územní plánování je
- rozhodování zastupitelů obce o využití volných území k investičnímu rozvoji obce. Jeho průběh je popsán v zákoně o obcích.
 - nástrojem státní správy pro racionální rozvoj určitého území. Je upraveno stavebním zákonem, dalšími zákony a vyhláškami.
 - urbanistický koncept využití konkrétního území pro další výstavbu bytů a občanské vybavenosti. Objednatel je vedení příslušné obce.



Insolvenční řízení

80) Úpadek je

- a) zákonem definovaná neschopnost dlužníka platit své dluhy více věřitelům.
- b) součet závazků dlužníka, ze kterého vyplývá, že jeho finanční situace po dobu jednoho roku stále zhoršuje, neboť se jeho dluhy zvětšují.
- c) situace, kdy banka zjistí, že dlužník je v prodlení se splátkou úvěru.

Energetická náročnost budov

84) Průkaz energetické náročnosti budovy informuje o tom, jak energeticky náročný je provoz dané nemovitosti. Podle spotřeby energií a emisí CO₂ jde o zařazení do energetických tříd od A po G

- a) Třída A prokazuje nejvyšší hospodárnost, naopak třída G poukazuje na minimální hospodárnost. Nové a renovované budovy musí splňovat energetickou náročnost v rozmezí od A po B.
- b) Třída A prokazuje nejnižší hospodárnost, naopak třída G poukazuje na vysokou hospodárnost. Nové a renovované budovy musí splňovat energetickou náročnost v rozmezí od D po G.
- c) Třída A prokazuje nejvyšší hospodárnost, třída C poukazuje na minimální hospodárnost. Třídy od D po G pak navíc hodnotí budovy s ohledem na druh vytápění.

Orientace ve stavebnictví

86) Dům s více byty a stavebním pozemkem vlastněný několika vlastníky je v havarijním stavu, vyplývá to z posudku znalce z oboru nemovitostí. Vlastníci bytů se musí podílet společně finančně a také svojí součinností na opravách a jejich organizaci, jinak k tomu mohou být donuceni soudem.

- a) Týká se to oprav vedoucích k odstranění havarijního stavu, nemusí však souhlasit s využitím pozemku pro zábor stavby a s organizací staveniště na pozemku.
- b) Týká se to oprav vedoucích k opravě do původního stavu domu nebo ke komplexní modernizaci domu, a to včetně odpovídajícího využití pozemku.
- c) Týká se to oprav vedoucích k odstranění havarijního stavu, přiměřeně pak i souhlasu se zábořem pozemku a s organizací staveniště na pozemku.

Informační technologie

91) Realitní portály nabízející nemovitosti zprostředkují prodej nemovitosti

- a) prostřednictvím notáře, a to výhradně v listinné podobě; odlišné formy prodeje je nutno sjednat osobně mimo realitní portál.
- b) prostřednictvím digitální smlouvy doručené datovou schránkou, odlišné formy prodeje nejsou v tomto případě přípustné.
- c) prostřednictvím písemné smlouvy, její podobu si zvolí zájemci svobodně.



Orientace v procesech a postupech

99) Franšiza (franchising) v realitní oblasti v českém prostředí je

- a) dohoda o jednorázové spolupráci mezi firmami (podnikateli) na jednom konkrétním obchodním případě, kdy je franšízorem předáváno know-how a obchodní značka franšízantovi za pevnou odměnu.
- b) pronájem značky a loga firmy, kdy se za použití značky platí licenční poplatky. Může jít o jednorázovou či dlouhodobou spolupráci. Postoupení značky eviduje Asociace realitních kanceláří.
- c) dlouhodobá smluvní spolupráce mezi firmami (podnikateli), kdy je franšízorem předáváno know-how a obchodní značka franšízantovi za odměnu představující zpravidla podíl na výsledcích jeho podnikání či za pevnou odměnu.

Marketing

103) Doporučuje se přidat k inzerátu fotografii nemovitosti?

- a) Ano, vizuální stránka je důležitá.
- b) Ne, jednalo by se o porušení GDPR.
- c) Ne, na lidi nejvíce působí text.

Zákon a realitním zprostředkování

122) Kdy je realitní zprostředkovatel povinen upozornit klienta na závady a omezení předmětné nemovitosti či předmětu zprostředkování, např. kupovaného družstevního podílu?

- a) Jen na vyžádání klienta.
- b) Vždy.
- c) Pokud se k tomu výslovně zavázal ve Zprostředkovatelské smlouvě.

pozn.: rozsah 125 otázek

