# Realitní zprostředkovatel/zprostředkovatelka (kód: 66-042-M)

**Autorizující orgán:** Ministerstvo pro místní rozvoj
**Skupina oborů:** Obchod (kód: 66)
**Týká se povolání:** Realitní zprostředkovatel
**Kvalifikační úroveň NSK - EQF:** 4

## Odborná způsobilost

| Název | Úroveň |
|---|---|
| Orientace v právní úpravě týkající se činností realitního zprostředkovatele | 4 |
| Posuzování technického stavu nemovité věci pro účely zajištění činnosti realitního zprostředkovatele | 4 |
| Využívání marketingových nástrojů v činnostech realitního zprostředkovatele | 4 |
| Vykonávání činností realitního zprostředkovatele | 4 |
| Stanovování nabídkové ceny a řešení finančního zajištění realitního obchodu | 4 |

## Platnost standardu

Standard je platný od: 20.05.2025

## Organizační a metodické pokyny

### Pokyny k realizaci zkoušky

**1. Vstupní předpoklady pro účast na zkoušce**

Uchazečem o zkoušku může být každá fyzická osoba starší 18 let, která získala alespoň základy vzdělání, nebo účastník rekvalifikace podle zákona č. 435/2004 Sb., zákon o zaměstnanosti.

Zdravotní způsobilost není vyžadována.

Autorizovaná osoba zároveň s odesláním pozvánky ke zkoušce písemnou formou sdělí, kde a jakým způsobem se uchazeč může informovat o svých povinnostech a průběhu zkoušky a které doklady/dokumenty musí uchazeč předložit bezprostředně před započetím zkoušky.

Uchazeč může mimo písemný test použít při zkoušce vlastní výpočetní techniku.

**2. Průběh zkoušky**

Před zahájením zkoušky uchazeč předloží zkoušejícímu průkaz totožnosti a případně další dokumenty opravňující k připuštění ke zkoušce uvedené v části 1. Vstupní předpoklady pro účast na zkoušce.

Bezprostředně před zahájením zkoušky autorizovaná osoba seznámí uchazeče s pracovištěm, s organizací zkoušky, s jeho právy a povinnostmi v rámci zkoušky podle zákona č. 179/2006 Sb., a s požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) a požární ochrany (PO), o čemž autorizovaná osoba vyhotoví a uchazeč podepíše písemný záznam.

Zkoušející uzná, a tedy nemusí ověřovat, ty odborné způsobilosti, které byly již dříve u uchazeče ověřeny v rámci zkoušky z jiné profesní kvalifikace (nutno doložit osvědčením o získání profesní kvalifikace), a které jsou shodné svým rozsahem i obsahem. Rozsah a obsah odborné způsobilosti určují její jednotlivá kritéria a pokyny k provedení zkoušky popsané v hodnoticím standardu. Zkoušející tyto odborné způsobilosti neuzná jako již ověřené, pokud by tím nebylo zajištěno řádné ověření ostatních požadavků stanovených tímto hodnotícím standardem (například při nutnosti dodržení technologických postupů a časové souslednosti různých činností).

Zkouška se koná v českém jazyce.

Zkouška je veřejná. Praktická část zkoušky a praktická zkouška není veřejná v případech, kdy to je nutné z hygienických důvodů nebo z důvodu ochrany zdraví a bezpečnosti práce.

Zkoušku před jednou zkušební komisí mohou v daném termínu konat maximálně 4 uchazeči.

**Pokyny ověřování kritérií hodnocení dle způsobu ověření:**

Kritéria hodnocení, u kterých je jako způsob ověření uvedeno „**písemné ověření**":

- jsou ověřována testem, který autorizovaná osoba připraví v listinné, nebo elektronické podobě,
- všechny otázky testu jsou uzavřené; každá z nich má přirazeny tři možné odpovědi, z nichž právě jedna odpověď je správná,
- pro každé písemně ověřované kritérium jsou v testu čtyři otázky,
- autorizovaná osoba připraví čtyři rozdílné varianty testu, z nichž si každý uchazeč vylosuje jednu; otázka stejného znění nesmí být použita v jiné variantě testu,
- autorizovaná osoba zajistí, aby všichni uchazeči plnili test zcela samostatně.
- v daném termínu před danou zkušební komisí mohou absolvovat test najednou všichni uchazeči,
- přítomnost obou členů zkušební komise po celou dobu písemného ověřování je vyžadována.

Za úspěšné splnění testu se považuje současné splnění následujících podmínek:

a) alespoň 23 správně zodpovězených otázek;
b) pro každé kritérium musí být správně zodpovězeny vždy alespoň dvě otázky (z jeho čtyř otázek).

Kritéria hodnocení, u kterých je jako způsob ověření uvedeno „**ústní ověření**":

- jsou ověřována formou individuálního pohovoru obou členů zkušební komise s uchazečem, tj. s vyloučením možnosti, že by odpovědi aktuálně zkoušeného uchazeče slyšel jiný uchazeč / ostatní uchazeči; tato kritéria se ověřují například v odděleném samostatném prostoru (místnosti) nebo takovým způsobem, kdy je zaručeno

individuální zkoušení uchazeče,
- přítomnost obou členů zkušební komise po celou dobu ústního ověřování je vyžadována.

Kritéria hodnocení, u kterých je jako způsob ověření uvedeno „**praktické předvedení a ústní ověření**":
- jsou ověřována tak, že uchazeč nejprve prakticky předvede požadovanou činnost a na pokyn zkušební komise svou činnost obhájí, odpoví na otázky,
- ověřování způsobem „praktické předvedení a ústní ověření" probíhá pro každého uchazeče samostatně; dotčená kritéria se ověřují například v odděleném samostatném prostoru (místnosti) nebo takovým způsobem, kdy je zaručeno individuální zkoušení uchazeče, a to za přítomnosti obou členů zkušební komise po celou dobu ověřování.

**Specifické pokyny k vybraným odborným způsobilostem a kritériím hodnocení:**

Odborná způsobilost *Posuzování technického stavu nemovité věci pro účely zajištění činnosti realitního zprostředkovatel*e,
- kritérium b): Autorizovaná osoba připraví soubor minimálně čtyř typových výkresových částí stavebních projektových dokumentací domů a jednotek (například rodinný dům, byt, hospodářská budova, kancelář). V tomto souboru budou vždy dvě z uvedených dokumentací k odlišným jednotkám a dvě k odlišným domům. Autorizovaná osoba zadá jednu typovou výkresovou část stavebních projektových dokumentací, ze které uchazeč:
  - popíše vnitřní dispozici,
  - rozezná umístění oken, dveří, sociálního zařízení, schodiště, technických zařízení, inženýrských sítí apod.,
  - rozezná materiál, z něhož jsou převážně zhotoveny konstrukce objektu,
  - vyjádří se k možnostem využívání vnitřních prostor objektu,
  - uvede, zda je objekt vhodný pro bezbariérové využití.

- Kritérium c): Autorizovaná osoba poskytne uchazeči podklady k nemovité věci v podobě fotografií interiéru a exteriéru (minimálně 10 kusů, včetně pohledů na klíčové prvky - fasáda, střecha, viditelné vady) a případně dalších dokumentů vhodných ke splnění kritéria.

**Využití modelových situací pro ověřování vybraných kritérií hodnocení:**

Pro kritéria hodnocení odborných způsobilostí:
- *Využívání marketingových nástrojů v činnostech realitního zprostředkovatele*: kritérium c),
- *Vykonávání činností realitního zprostředkovatele***:** kritéria c), d), e), f), g),
- *Stanovování nabídkové ceny a řešení finančního zajištění realitního obchodu:* kritérium d)

autorizovaná osoba připraví čtyři modelové situace:
1) "klient hledá nemovitou věc ke koupi či nájmu",
2) "klient vlastní nemovitou věc a nabízí ji k prodeji",
3) "klient vlastní družstevní podíl v bytovém družstvu a nabízí jej k prodeji",
4) "klient vlastní nemovitou věc a nabízí ji k nájmu".

Pokyn pro tvorbu modelových situací: Na místa v textu níže označená ..... (tečkami) autorizovaná osoba doplní konkrétní parametry.

**1. modelová situace „klient hledá nemovitou věc ke koupi či nájmu"**
Autorizovaná osoba připraví minimálně tři odlišná zadání, z nichž si uchazeč vylosuje jedno.
Příklady k zadání:
- koupě rodinného domu, dostupnost do ..... km od ..... užitná plocha od.....$m^2$, zahrada .....$m^2$, maximální cena .....,-Kč
- koupě bytové jednotky o výměře .....$m^2$, s vnitřní dispozicí ....., v lokalitě ....., maximální cena .....,-Kč
- nájem jednotky o výměře .....$m^2$, s vnitřní dispozicí ....., v lokalitě ....., s možností (například parkování), maximální výše nájemného .....,-Kč, apod.

Prostřednictvím 1. modelové situace jsou ověřována následující kritéria hodnocení:
- *Vykonávání činností realitního zprostředkovatele*, kritérium c), d), e), f).

**2. modelová situace „klient vlastní nemovitou věc a nabízí ji k prodeji"**
Autorizovaná osoba připraví minimálně tři odlišná zadání, z nichž si uchazeč vylosuje jedno.

Příklady k zadání:
- prodej rodinného domu, v lokalitě ....., užitná hodnota .....m$^2$, zahrada .....m$^2$, minimální cena .....,-Kč
- prodej bytové jednotky o výměře ..... m$^2$, s vnitřní dispozicí ....., v lokalitě ....., minimální cena .....,-Kč
- prodej zemědělské usedlosti se zemědělskými pozemky, o rozloze ….. m$^2$, lokalita ….. parametry nemovité věci ….. (např. ve dvoře se nachází hospodářské stavení, sklady, stodola, udírna).

Prostřednictvím 2. modelové situace jsou ověřována následující kritéria hodnocení:
- *Využívání marketingových nástrojů v činnostech realitního zprostředkovatele*, kritérium c),
- *Vykonávání činností realitního zprostředkovatele*, kritérium e), f), g),
- *Stanovování nabídkové ceny a řešení finančního zajištění realitního obchodu*, kritérium d).

**3. modelová situace "klient vlastní družstevní podíl v bytovém družstvu a nabízí jej k prodeji"**
Autorizovaná osoba připraví jedno zadání k modelové situaci k prodeji družstevního podílu v bytovém družstvu.
Příklad k zadání:
- prodej družstevního podílu v bytovém družstvu, v lokalitě ....., velikost družstva ..... (například vlastní družstvo jen pro jeden dům či správcovské družstvo spravující více domů), užitná plocha družstevního bytu ..... m$^2$, minimální cena .....,Kč.

Prostřednictvím 3. modelové situace jsou ověřována následující kritéria hodnocení:
- *Vykonávání činností realitního zprostředkovatele*, kritérium f), g),
- *Stanovování nabídkové ceny a řešení finančního zajištění realitního obchodu*, kritérium d).

**4. modelová situace "klient vlastní nemovitou věc a nabízí ji k nájmu nemovité věci"**
Autorizovaná osoba připraví minimálně tři odlišná zadání, z nichž si uchazeč vylosuje jedno.
Příklady k zadání:
- nájem bytové jednotky o výměře ..... m$^2$, s vnitřní dispozicí ....., v lokalitě ....., s možností (například parkování), minimální výše nájemného .....,-Kč, apod.
- nájem rodinného domu v lokalitě ....., užitná plocha .....m$^2$, zahrada .....m$^2$, minimální výše nájemného .....,-Kč, apod.
- nájem komerčních prostor o rozloze ..... m$^2$ v (například v obchodním centru) ..... v lokalitě ....., apod.

Prostřednictvím 4. modelové situace jsou ověřována následující kritéria hodnocení:
- *Využívání marketingových nástrojů v činnostech realitního zprostředkovatele*, kritérium c),
- *Vykonávání činností realitního zprostředkovatele*, kritérium g),
- *Stanovování nabídkové ceny a řešení finančního zajištění realitního obchodu*, kritérium d).

Odborná způsobilost *Vykonávání činností realitního zprostředkovatele*,
- kritérium m): Autorizovaná osoba připraví pět písemně zpracovaných případových studií v rozsahu max. jedné normostrany, z nichž si uchazeč vylosuje jednu. Každá z případových studií popisuje situaci, ve které se nachází realitní zprostředkovatel v kontextu výkonu svého povolání. Tyto případové studie popisují situace, které jsou z hlediska profesní etiky problematické, sporné, dilematické. Při tvorbě případových studií se doporučuje vycházet z některého z respektovaných etických kodexů pro profesi realitního zprostředkovatele, např. z Etického kodexu realitního makléře Asociace realitních kanceláří ČR uveřejněného na www.arkcr.cz. Uchazeč diskutuje etický problém/dilema na základě těchto otázek: *Jaký etický problém nebo dilema se v modelové situaci podle vašeho názoru vyskytuje? Jak by se měl podle vašeho názoru zachovat realitní zprostředkovatel a proč? Kterých ustanovení v etickém kodexu, který znáte, se tato modelová situace týká?* Zkušební komise může pokládat i další otázky. Posuzuje se schopnost uchazeče diskutovat etický problém/dilema, vyjádřit názor a svůj názor obhájit.

Autorizovaná osoba, resp. autorizovaný zástupce autorizované osoby je oprávněný předčasně ukončit zkoušku, pokud vyhodnotí, že v důsledku činnosti uchazeče bezprostředně došlo k ohrožení nebo bezprostředně hrozí nebezpečí ohrožení zdraví, života a majetku či životního prostředí. Zdůvodnění předčasného ukončení zkoušky uvede autorizovaná osoba do záznamu o průběhu a výsledku zkoušky. Uchazeč může ukončit zkoušku kdykoliv v jejím průběhu, a to na vlastní žádost.

## Autoři standardu

### Autoři kvalifikačního standardu

Kvalifikační standard profesní kvalifikace připravil Národní pedagogický institut ČR ve spolupráci s Národní radou pro kvalifikace, Ministerstvem práce a sociálních věcí, Ministerstvem pro místní rozvoj a odborníky z praxe z těchto subjektů:

- Advokátní kancelář JUDr. Tomáš Philippi
- Asociace realitních kanceláří ČR - Ing. arch. Jan Borůvka
- Ministerstvo pro místní rozvoj ČR - Mgr. Jan Kadlec

Kvalifikační standard profesní kvalifikace schválilo Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy ČR.