Obchodník s realitami (kód: 66-042-M)

Autorizující orgán: Ministerstvo pro místní rozvoj
Skupina oborů: Obchod (kód: 66)
Týká se povolání: Obchodník s realitami
Kvalifikační úroveň NSK - EQF: 4

Odborná způsobilost

Název	Úroveň
Orientace v základních právních předpisech souvisejících s činností obchodníka s realitami	4
Orientace v oblasti stavebnictví související s výkonem činnosti obchodníka s realitami	4
Používání informačních technologií v praxi obchodníka s realitami	4
Komplexní orientace v procesech a postupech spojených s výkonem činností obchodníka s realitami	4
Využívání marketingových principů a marketingu při prodeji/pronájmu nemovitostí	4
Aplikace etického kodexu CEPI při výkonu činnosti obchodníka s realitami	4
Odhad tržní hodnoty a financování nemovitostí	4

Platnost standardu

Standard je platný od: 01.12.2015 do: 17.02.2020

Kritéria a způsoby hodnocení

Orientace v základních právních předpisech souvisejících s činností obchodníka s realitami

Kritéria hodnocení	Způsoby ověření
a) Orientovat se v příslušných kapitolách občanského zákoníku (zák. č. 89/2012 Sb., v platném znění) týkajících se činností (práv a povinností) spojených s prodejem/pronájmem nemovitých věcí	Písemné ověření
b) Orientovat se v příslušných kapitolách zákona o katastru nemovitostí (zák. č. 256/2013 Sb., v platném znění) souvisejících s činností obchodníka s realitami, tzn. zejména v části I, II a III katastrálního zákona	Písemné ověření
c) Orientovat se v nezbytných náležitostech základní smluvní a procesní dokumentace používané v praxi ochodníka s realitami	Písemné ověření
d) Orientovat se v příslušných kapitolách stavebního zákona (zák. č. 183/2006 Sb., v platném znění), tzn. zejména v části I, II, III a IV (hlava 1.)	Písemné ověření
e) Orientovat se v příslušných ustanoveních insolvenčního zákona (zák. č. 182/2006 Sb., v platném znění) souvisejících s nakládáním, užíváním a zpeněžováním nemovitostí	Písemné ověření
f) Orientovat se v základních daňových předpisech (daňové minimum) v platném znění při prodeji (pronájmu) nemovitostí, zejména v oblasti daně z nabytí, daně z příjmu fyzických a právnických osob ve vztahu k prodeji nebo koupi nemovitostí, daně dědické a darovací ve vztahu k nemovitostem, daně z přidané hodnoty při prodeji/pronájmu nemovitostí	Písemné ověření
g) Orientovat se v příslušných kapitolách zákona o hospodaření energií (zák. č. 406/2000 Sb., v platném znění) z hlediska povinností prodávajícího/pronajímatele a z hlediska povinností obchodníka s realitami	Písemné ověření
h) Orientovat se v konkrétních případech, kdy je nakládání s nemovitým majetkem omezeno (sporné vlastnictví, poznámka spornosti, dědictví, exekuce apod.)	Písemné ověření

Je třeba splnit všechna kritéria.

Orientace v oblasti stavebnictví související s výkonem činnosti obchodníka s realitami

Kritéria hodnocení	Způsoby ověření
a) Vysvětlit základní pojmy ze stavebnictví vážící se k nemovitostem	Písemné ověření
b) Popsat alespoň 3 základní typy staveb a alespoň 2 typy nosných a nenosných stavebních konstrukcí	Písemné ověření
c) Rozlišit a popsat základní stavební prvky	Písemné ověření
d) Popsat alespoň 5 nejčastějších vada a poruch staveb mající vliv na jejich hodnotu	Písemné ověření
e) Orientovat se v základní stavební výkresové dokumentaci	Praktické předvedení a ústní ověření

Je třeba splnit všechna kritéria.

Používání informačních technologií v praxi obchodníka s realitami

Kritéria hodnocení	Způsoby ověření
a) Předvést obsluhu hardwarových zařízení v praxi obchodníka s realitami (předvedení obsluhy PC, tiskáren, skeneru, fotoaparátu apod.)	Praktické předvedení
b) Předvést práci s nejčastěji používaným softwarovým vybavením v praxi obchodníka s realitami (vytvořit textový dokument prostřednictvím běžných textových editorů, vytvořit funkční tabulkový dokument prostřednictvím tabulokvých procesorů, vytvořit prezentaci prodeje nemovitosti prostřednictvím softwarových prezentačních nástrojů)	Praktické předvedení
c) Předvést práci v prostředí internetu - vyhledat požadované (zadané) informace prostřednictvím běžných internetových vyhledavačů (vyhledání inzerátů, nabídek a poptávek různého druhu nemovitostí v různých lokalitách, předvést aplikaci "filtrů" vyhledávání), vyhledat zadané informace z veřejně dostupných elektronických databází a nejpoužívanějších realitních serverů (www.cuzk.cz, justice.cz, statnisprava.cz apod.), předvést tisk vyhledaných dokumentů a formulářů, předvést komunikaci s klientem prostřednictvím elektronické pošty (e-mail), zasílání příloh apod.	Praktické předvedení
d) Vytvořit inzerát k prodeji/pronájmu definované nemovitosti včetně editace přiložených fotografií - tzn. vytvořit elektronický dokument	Praktické předvedení

Je třeba splnit všechna kritéria.

Komplexní orientace v procesech a postupech spojených s výkonem činností obchodníka s realitami

Kritéria hodnocení	Způsoby ověření
a) Vysvětlit detailně postupy a procesy při zprostředkování prodeje/koupě nemovitých věcí	Písemné a ústní ověření
b) Vysvětlit detailně postupy a procesy při zprostředkování nájmu/pronájmu nemovitých věcí	Písemné a ústní ověření
c) Vysvětlit detailně postupy a procesy při zprostředkování převodu družstevního podílu	Písemné a ústní ověření
d) Orientovat se v aktuálním stavu realitního trhu a v aktuálních trendech a segmentaci realitního trhu v aktuálním čase	Písemné a ústní ověření

Je třeba splnit všechna kritéria.

Využívání marketingových principů a marketingu při prodeji/pronájmu nemovitostí

Kritéria hodnocení	Způsoby ověření
a) Orientovat se v základních principech marketingu při prodeji/koupi nemovitých věcí	Písemné a ústní ověření
b) Orientovat se v základních principech marketingu při nájmu/pronájmu nemovitých věcí	Písemné a ústní ověření
c) Orientovat se v oblasti inzertních médií (tištěná, internetová apod.)	Písemné a ústní ověření
d) Předvést tvorbu prezentace prodávané (pronajímané) nemovitosti a následnou prezentaci prodávané (pronajímané) nemovitosti	Praktické předvedení a ústní ověření
e) Vytvořit inzerát k prodeji/pronájmu definované nemovitosti dle zákl. marketingových pravidel, včetně editace přiložených fotografií a umístit jej na internet prostřednictvím nejčastěji používaných realitních internetových portálů	Praktické předvedení a ústní ověření
f) Předvést zadání inzerátu na realitní servery	Praktické předvedení a ústní ověření

Je třeba splnit všechna kritéria.

Aplikace etického kodexu CEPI při výkonu činnosti obchodníka s realitami

Kritéria hodnocení	Způsoby ověření
a) Popsat základní náležitosti Etického kodex CEPI obchodníka s realitami	Písemné a ústní ověření
b) Aplikovat zásady Etického kodexu CEPI na modelovém případu v praxi	Praktické předvedení

Je třeba splnit obě kritéria.

Odhad tržní hodnoty a financování nemovitostí

Kritéria hodnocení	Způsoby ověření
a) Popsat alespoň 4 základní principy odhadu hodnoty nemovitých věcí	Písemné a ústní ověření
b) Popsat alespoň 3 metody stanovení (odhadu) tržní hodnoty komerčních nemovitostí	Písemné a ústní ověření
c) Popsat alespoň 3 metody stanovení (odhadu) tržní hodnoty rezidenčních nemovitostí	Písemné a ústní ověření
d) Vysvětlit alespoň 3 základní metody a postup tržního ocenění a předvést jejich aplikaci v praxi - modelový případ stanovení tržní hodnoty nemovitosti	Praktické předvedení a ústní ověření
e) Vysvětlit faktory ovlivňující tržní hodnotu jednotlivých typů nemovitých věcí	Ústní ověření
f) Orientovat se v problematice finančních produktů ve vztahu k nemovitostem (nákup, prodej)	Ústní ověření

Je třeba splnit všechna kritéria.

Organizační a metodické pokyny

Pokyny k realizaci zkoušky

Autorizovaná osoba informuje, které doklady musí uchazeč předložit, aby zkouška proběhla v souladu s platnými právními předpisy.
Před zahájením vlastního ověřování musí být uchazeč seznámen s pracovištěm a s požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) a požární ochrany (PO). Zdravotní způsobilost není vyžadována.

Metodické pokyny

Písemná zkouška se provádí formou testu, otázky testů jsou sestaveny v souladu s požadavky na odbornou způsobilost obchodníka s nemovitostmi autorizovanou osobou / autorizovaným zástupcem. Uchazeč písemně (v papírové nebo elektronické podobě) vypracovává odpovědi na 40 otázek podle požadavků hodnoticího standardu.

Pravidla pro aplikaci testů jako způsobu ověřování

Soubor otázek pro testy stanovuje autorizovaná osoba podle požadavků hodnoticího standardu. Musí přitom splňovat následující pravidla:

A. Testy pro jednotlivé uchazeče musí být generovány z dostatečně velkého souboru otázek, aby bylo možné vytvářet dostatečné počty různě sestavených testů.

B. Při každé zkoušce musí být ověřeny všechny kompetence kvalifikačního standardu. To znamená, že v případě, kdy se některé kompetence nebo kritéria ověřují pomocí testů, musí být splněny následující podmínky:

B1. Pro celkový soubor otázek, z něhož se generují jednotlivé testy:
Pro každé kritérium existuje několik otázek.

B2. Pro jednotlivé vygenerované testy:
Každý uchazeč má ve svém testu pro každé kritérium (u něhož je test způsobem ověření a v návaznosti na pokyn o tom, která kritéria je třeba u zkoušky splnit) alespoň jednu otázku.

B3. Pro úspěšné splnění požadavků testu:
Za úspěšné splnění testu se považuje 70 % správně zodpovězených otázek s tím, že pro každé kritérium musí být správně zodpovězeno alespoň 50 % otázek.

Otázky vycházejí z kompetencí a kritérií hodnoticího standardu:
Orientace v základních právních předpisech souvisejících s činností obchodníka s realitami a) až h),
Orientace v oblasti stavebnictví související s výkonem činnosti obchodníka s realitami a), b), c) a d),
Komplexní zvládnutí procesů a postupů při výkonu činnosti obchodníka s realitami a) až d),
Využívání principů marketingu při prodeji/pronájmu nemovitostí a), b), c)
Aplikace etického kodexu CEPI při výkonu činnosti obchodníka s realitami a)
Odhad tržní hodnoty a financování nemovitostí a), b), c)

Na písemnou zkoušku je stanoven přiměřený čas 60 až 90 min. pro vypracování. Po jeho uplynutí je test uchazeči odebrán a vyhodnocen autorizovanou osobou / autorizovaným zástupcem. V případě 70 % potřebné shody je uchazeč připuštěn k ústní zkoušce. Při písemné zkoušce musí být ověřena všechna kritéria hodnocení, u kterých se nepředpokládá praktické předvedení.

Ústní zkouška se provádí formou individuálního pohovoru autorizované osoby / autorizovaného zástupce s uchazečem. Ústní zkouška trvá přibližně 60 až 120 minut a skládá se z odpovědí na 3 vylosovaná témata, která musí být v souladu s kritérii hodnocení.

Pravidla pro aplikaci ústního ověřování formou vylosovaných otázek

Soubor otázek/témat pro ústní ověřování stanovuje autorizovaná osoba podle požadavků hodnoticího standardu. Musí přitom splňovat následující pravidla:

Při každé zkoušce musí být ověřeny všechny kompetence kvalifikačního standardu. To znamená, že v případě, kdy se některé kompetence nebo kritéria ověřují pomocí losovaných otázek/témat, musí být splněny následující dvě podmínky:

A. Pro celkový soubor otázek:
Každé kritérium je zohledněno v několika otázkách.

B. Pro soubor vylosovaných otázek konkrétního uchazeče:
Každý uchazeč musí mít v souboru svých vylosovaných otázek zohledněno alespoň jednou každé kritérium (myslí se kritérium, u něhož jsou losované otázky způsobem ověření a v návaznosti na pokyn, která kritéria je třeba u zkoušky splnit).

Otázky/témata vycházejí z kompetencí a kritérií hodnoticího standardu:
Orientace v oblasti stavebnictví související s výkonem činnosti obchodníka s realitami e)
Komplexní zvládnutí procesů a postupů při výkonu činnosti obchodníka s realitami a) až d)
Využívání principů marketingu při prodeji/pronájmu nemovitostí a) až f)
Aplikace etického kodexu CEPI při výkonu činnosti obchodníka s realitami a)
Odhad tržní hodnoty a financování nemovitostí a) až f)

Výsledné hodnocení

Zkoušející hodnotí uchazeče zvlášť pro každou kompetenci a výsledek zapisuje do záznamu o průběhu a výsledku zkoušky. Výsledné hodnocení pro danou kompetenci musí znít „splnil“ nebo „nesplnil“ v závislosti na stanovení závaznosti, resp. nezávaznosti jednotlivých kritérií u každé kompetence. Výsledné hodnocení zkoušky zní buď „vyhověl“, pokud uchazeč splnil všechny kompetence, nebo „nevyhověl“, pokud uchazeč některou kompetenci nesplnil. Při hodnocení „nevyhověl“ uvádí zkoušející vždy zdůvodnění, které uchazeč svým podpisem bere na vědomí.

Počet zkoušejících

Zkouška probíhá před zkušební komisí složenou ze 2 členů, kteří jsou autorizovanými fyzickými osobami s autorizací pro příslušnou profesní kvalifikaci nebo autorizovanými zástupci autorizované podnikající fyzické nebo právnické osoby s autorizací pro příslušnou profesní kvalifikaci.

Požadavky na odbornou způsobilost autorizované osoby, resp. autorizovaného zástupce autorizované osoby

Autorizovaná osoba, resp. autorizovaný zástupce autorizované osoby musí splňovat alespoň jednu z následujících variant požadavků:

a) Vyšší odborné vzdělání v oblasti ekonomiky a obchodu a alespoň 5 let aktivní praxe v oboru obchodu s realitami nebo alespoň 5 let praxe jako osoba odpovědná za řízení činností v oblasti obchodu s realitami, nebo ve funkci učitele odborných předmětů, z toho minimálně jeden rok v období posledních dvou let před podáním žádosti o udělení licence.
b) Vysokoškolské vzdělání (minimálně bakalářský stupeň vysokoškolského vzdělání) a alespoň 5 let aktivní praxe v oboru obchodu s realitami nebo alespoň 5 let praxe jako osoba odpovědná za řízení činnosti v oblasti obchodu s realitami, nebo ve funkci učitele odborných předmětů, z toho minimálně jeden rok v období posledních dvou let před podáním žádosti o udělení licence.

Další požadavky:

- Autorizovaná osoba, resp. autorizovaný zástupce autorizované osoby, která nemá odbornou kvalifikaci pedagogického pracovníka podle zákona č. 563/2004 Sb., o pedagogických pracovnících a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, nebo nemá odbornou kvalifikaci podle zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších předpisů, nebo praxi v oblasti vzdělávání dospělých (včetně praxe z oblasti zkoušení), nebo nemá osvědčení o profesní kvalifikaci 75-001-T Lektor dalšího vzdělávání, musí být absolventem přípravy zaměřené zejména na praktickou aplikaci části první, hlavy III a IV zákona č. 179/2006 Sb., o ověřování a uznávání výsledků dalšího vzdělávání a o změně některých zákonů (zákon o uznávání výsledků dalšího vzdělávání) ve znění pozdějších předpisů, a přípravy zaměřené na vzdělávání a hodnocení dospělých s důrazem na psychologické aspekty zkoušení dospělých v rozsahu minimálně 12 hodin.
- Autorizovaná osoba, resp. autorizovaný zástupce autorizované osoby, musí být schopna organizačně zajistit zkušební proces včetně vyhodnocení na PC a vydání jednotného osvědčení (stačí doložit čestným prohlášením).

Žadatel o udělení autorizace prokazuje splnění požadavků na odbornou způsobilost předložením dokladu nebo souboru dokladů o získání odborné způsobilosti autorizujícímu orgánu nebo jiným postupem stanoveným autorizujícím orgánem.

Žádost o autorizaci naleznete na stránkách autorizujícího orgánu: Ministerstvo pro místní rozvoj, www.mmr.cz.

Nezbytné materiální a technické předpoklady pro provedení zkoušky

Výpočetní technika vybavená operačním systémem, textovým editorem, tabulkovým procesorem, programem pro tvorbu prezentací s připojením k internetu.
Příslušná legislativa z oboru (uplná znění požadovaných zákonných předpisů, popřípadě směrnic v platném znění).

K žádosti o udělení autorizace žadatel přiloží seznam svého materiálně-technického vybavení dokládající soulad s požadavky uvedenými v hodnoticím standardu pro účely zkoušky. Pokud žadatel bude při zkouškách využívat materiálně-technické vybavení jiného subjektu, přiloží k žádosti o udělení nebo prodloužení platnosti autorizace smlouvu (popřípadě smlouvy) umožňující jeho užívání nejméně po dobu 5 let ode dne podání žádosti o udělení nebo prodloužení platnosti autorizace.

Doba přípravy na zkoušku

Celková doba přípravy na zkoušku (včetně případných časů, kdy se uchazeč připravuje během zkoušky) je 30 až 60 minut. Do doby přípravy na zkoušku se nezapočítává doba na seznámení uchazeče s pracovištěm a s požadavky BOZP a PO.

Doba pro vykonání zkoušky

Celková doba trvání vlastní zkoušky (bez času na přestávky a na přípravu) je 4 až 5 hodin (hodinou se rozumí 60 minut). Zkouška může být rozložena do více dnů.

Autoři standardu

Autoři hodnoticího standardu

Hodnoticí standard profesní kvalifikace připravila SR pro obchod a marketing, ustavená a licencovaná pro tuto činnost HK ČR a SP ČR.

Na tvorbě se dále podílely subjekty zastoupené v pracovní skupině:
Ing. Arch. Jan Borůvka, CIPS (Asociace realitních kanceláří ČR)
Hanuš Němeček (RE/MAX)
Ing. Ivo Gavlas (GAVLAS, spol. s r. o.)
Mgr. Miroslav Hájek (NAXOS, a. s.)