

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

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

### Odborná způsobilost

Název	Úroveň
Orientace v právní úpravě, týkající se činností zprostředkovatele v oblasti realit	4
Posuzování stavu nemovité věci pro účely zajištění činností zprostředkovatele v oblasti realit	4
Využívání marketingových nástrojů v činnostech realitního zprostředkovatele	4
Vykonávání činností realitního zprostředkovatele	4
Aplikace etického kodexu CEPI při činnostech realitního zprostředkovatele	4
Odhad tržní hodnoty, stanovování nabídkové ceny a řešení finančního zajištění realitního obchodu	4

### Platnost standardu

Standard je platný od: 21.10.2022 do: 02.04.2024

## 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), o čemž bude autorizovanou osobou vyhotoven uchazečem podepsán písemný záznam.

Zdravotní způsobilost pro vykonání zkoušky není vyžadována.

### Ověřování kritérií způsobem "písemné ověření"

Autorizovaná osoba připraví test v listinné nebo elektronické podobě.

Pravidla pro aplikaci testů jako způsobu ověřování profesních kvalifikací

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** (minimálně 48 uzavřených otázek), aby bylo možné jejich kombinacemi 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 existují nejméně 4 uzavřené otázky.**

B2. Pro jednotlivé vygenerované testy:

**Každý uchazeč má ve svém testu minimálně 24 uzavřených otázek, přičemž pro každé kritérium** (u něhož je test způsobem ověření a v návaznosti na pokyn o tom, která kritéria je třeba u zkoušky splnit) **alespoň dvě otázky.**

U každé otázky uchazeč bude vybírat z 3 možných odpovědí, z nichž pouze 1 bude správná.

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 právní úpravě, týkající se činností zprostředkovatele v oblasti realit**

*kritérium a) - i)*

- **Využívání marketingových nástrojů v činnostech realitního zprostředkovatele**

*kritérium a), b)*

- **Odhad tržní hodnoty, stanovování nabídkové ceny a řešení finančního zajištění realitního obchodu**

*kritérium a)*

### Ověřování kritérií způsobem "ústní ověření"

Provádí se formou individuálního pohovoru zkušební komise s uchazečem.

Otázky vycházejí z kompetencí a kritérií hodnoticího standardu:

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

*kritérium c) - g)*

- **Vykonávání činností realitního zprostředkovatele**

*kritérium a), b)*

- **Odhad tržní hodnoty, stanovování nabídkové ceny a řešení finančního zajištění realitního obchodu**

*kritérium b) - c)*

### Ověřování kritérií způsobem "praktické předvedení a ústní ověření"

Uchazeč slovně vysvětlí/doplní/obhájí předváděnou/požadovanou činnost.

Otázky vycházejí z kompetencí a kritérií hodnoticího standardu:

- **Posuzování stavu nemovité věci pro účely zajištění činností zprostředkovatele v oblasti realit** - autorizovaná osoba připraví soubor minimálně 4 typových stavebních dokumentací objektu (například rodinný dům, byt, hospodářská budova, kancelář)

*kritérium a)* uchazeč si vylosuje 1 typovou stavební dokumentaci objektu, ze které uchazeč popíše například dispozici, rozložení objektu (například bytu, kanceláře, rodinného domu, hospodářské budovy), umístění oken, dveří, sociálního zařízení, technických zařízení, svislých inženýrských sítí apod.

• **•Applikace etického kodexu CEPI při činnostech realitního zprostředkovatele -**

*kritérium a)* autorizovaná osoba zadá konkrétní modelový případ vycházející z principů etického kodexu CEPI aplikovatelný na činnosti realitního zprostředkovatele tak, aby byla ověřena znalost etického kodexu a schopnost jeho aplikace v praxi realitního zprostředkovatele ze strany uchazeče.

Ostatní kritéria, u kterých je uveden způsob ověření "*praktické předvedení a ústní ověření*" a "*ústní ověření*", která nejsou uvedena výše, budou ověřována na modelových situacích:

1. klient hledá nemovitou věc ke koupi či nájmu
2. klient vlastní nemovitou věc a nabízí ji k prodeji
3. klient vlastní nemovitou věc a nabízí ji k nájmu
4. klient si vybral nemovitou věc, na které vázne věcné břemeno, zástavní právo; která je dotčena sporným vlastnictvím, dědictvím, exekucí

**1. modelová situace "klient hledá nemovitou věc ke koupi či nájmu nemovité věci"**

Autorizovaná osoba připraví minimálně 3 odlišná zadání, z nichž 1 zadání si uchazeč vylosuje.

Příklady k zadání:

- koupě rodinného domu, dostupnost do .... km od ....., užitná plocha od ..... m<sup>2</sup>
- koupě bytu ..... o rozloze ..... m<sup>2</sup> v lokalitě .....
- nájem (např. kancelářských)..... prostor o rozloze ..... m<sup>2</sup>, lokalita ....., s možností (např.parkování)
- apod.

*Pozn.: na místa v textu výše označená .....(tečkami) autorizovaná osoba doplní konkrétní parametry.*

Uchazeč na 1. modelové situaci předvede případně dle stanoveného způsobu ověření i vysvětlí procesy a činnosti realitního zprostředkovatele.

Tyto činnosti a procesy vycházejí z kompetencí a kritérií hodnotícího standardu:

- a) vyhledá s využitím informačních technologií a veřejně přístupných informačních zdrojů poptávanou nemovitou věc
- b) vyhledá všechny dostupné relevantní informace (dokumenty) o nemovité věci prostřednictvím veřejně dostupných internetových zdrojů, databází s využitím informačních technologií
- c) provede analýzu všech získaných informací o nemovité věci a doporučí optimální postup při jejím koupi nebo nájmu
- d) navrhne využití vhodných marketingových nástrojů pro realizaci koupě (nájmu)
- e) vede obchodní jednání o zvolené nabídce nemovité věci
- f) popíše postup žadatele při získání hypotečního úvěru a uvede základní způsob výpočtu jeho parametrů podle jeho vstupního kapitálu, věku a výše příjmu ( týká se pouze nemovitých věcí ke koupi)
- g) popíše postupy při zprostředkování zajištění právních služeb a sjednání finanční úschovy při realizaci koupě či nájmu

**2. modelová situace "klient vlastní nemovitou věc a nabízí ji k prodeji"**

Autorizovaná osoba připraví minimálně 3 odlišná zadání, z nichž 1 zadání si uchazeč vylosuje.

Příklady k zadání:

- prodej bytu ..... o rozloze ..... v lokalitě ....., v ..... vlastnictví, parametry nemovité věci.....(např. cihla/panel, výtah/bez výtahu, lodžie, přízemí/vyšší podlaží)
- prodej (např. kancelářských) prostor o rozloze ..... m<sup>2</sup>, lokalita ....., parametry nemovité věci.....(např: přízemí činžovního domu/obchodní centrum, zajištění parkování/bez parkování)
- prodej zemědělské usedlosti, o rozloze ..... m<sup>2</sup>, lokalita ....., parametry nemovité věci.....(např. ve dvoře se nachází hospodářské stavení, sklady, stodola, udírna)
- apod.

*Pozn.: na místa v textu výše označená .....(tečkami) autorizovaná osoba doplní konkrétní parametry.*

Na 2. modelové situaci nebudou znovu ověřována kritéria, která jsou součástí 1. modelové situace. Uchazeč u nich pouze předvede a vysvětlí typické odlišnosti při prodeji nemovité věci.

Uchazeč na 2. modelové situaci předvede případně dle stanoveného způsobu i vysvětlí procesy a činnosti realitního zprostředkovatele.

Tyto činnosti a procesy vycházejí z kompetencí a kritérií standardu:

- a) posoudí a zhodnotí stav nemovité věci na základě předložené stavební dokumentace
- b) popíše náležitosti zprostředkovatelské smlouvy, možnosti její tvorby, úprav a roli realitního zprostředkovatele při její tvorbě
- c) popíše pravidla, formální náležitosti a možnosti organizačního zajištění prohlídky nemovité věci

- d) vytvoří inzerát nabízené nemovité věci včetně editace fotografií v případě prodeje
- e) navrhne využití vhodných marketingových nástrojů pro realizaci prodeje
- f) stanoví nabídkovou cenu nemovité věci 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
- g) popíše možné změny nabídkové ceny v průběhu realizace obchodu s nemovitou věcí

### **3. modelová situace "klient vlastní nemovitou věc a nabízí ji k nájmu nemovité věci"**

Autorizovaná osoba připraví minimálně 2 odlišná zadání, z nichž 1 zadání si uchazeč vylosuje.

Příklady k zadání:

- nabídka k (např. dlouhodobému) nájmu bytu ..... o rozloze .....lokality .....
- nabídka k nájmu (např.kancelářských) prostor o rozloze ..... m<sup>2</sup> v (např. v obchodním centru)... v lokalitě.....
- apod.

*Pozn.: na místa v textu výše označená .....(tečkami) autorizovaná osoba doplní konkrétní parametry.*

Na 3. modelové situaci nebudou znovu ověřována kritéria, které jsou součástí 1. a 2. modelové situace. Uchazeč u nich pouze předvede a vysvětlí odlišnosti při nájmu nemovité věci.

Uchazeč na 3. modelové situaci předvede případně dle stanoveného způsobu ověření i vysvětlí procesy a činnosti realitního zprostředkovatele.

Tyto činnosti a procesy vycházejí z kompetencí a kritérií standardu:

- a) navrhne využití vhodných marketingových nástrojů pro realizaci nájmu
- b) stanoví obvyklou výši 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

### **4. modelová situace "klient si vybral nemovitou věc, na které vázne věcné břemeno, zástavní právo; která je dotčena sporným vlastnictvím, dědictvím, exekucí"**

Uchazeč na 4. modelové situaci vysvětlí procesy a činnosti realitního zprostředkovatele.

Tyto činnosti a procesy vycházejí z kompetencí a kritérií standardu:

- a) uvede minimálně 1 rozdíl v užívání nemovité věci oproti užívání nemovité věci, na které vázne věcné břemeno, zástavní právo; která je dotčena sporným vlastnictvím, dědictvím, exekucí.

Ke splnění tohoto kritéria stačí uvede-li uchazeč minimálně 1 rozdíl v užívání nemovité věci oproti užívání nemovité věci zatížené buď věcným břemenem, nebo zástavním právem, nebo která je dotčena sporným vlastnictvím, nebo dědictvím, nebo exekucí.

- b) popíše možný postup získání hypotečního úvěru při zatížení nemovité věci zástavním právem ve prospěch jiné banky

Uchazeč může:

- mimo písemný test použít při zkoušce vlastní výpočetní techniku

## **Autoři standardu**

### **Autoři kvalifikačního standardu**

Kvalifikační 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:

Asociace realitních kanceláří České republiky (ARK ČR), Ing. arch. Jan Borůvka, CIPS  
NAXOS a. s., Mgr. Miroslav Hájek

Na tvorbě se dále podílelo:

Ministerstvo pro místní rozvoj