

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 započítáním 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 neuznává jako již ověřené, pokud by tím nebylo zajištěno řádné ověření ostatních požadavků stanovených tímto hodnoticím 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 přiřazeny 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 zprostředkovatele*,

- 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,
 - uveče, 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.....m², zahradam², maximální cena, -Kč
- koupě bytové jednotky o výměřem², s vnitřní dispozicí, v lokalitě, maximální cena, -Kč
- nájem jednotky o výměřem², 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 hodnotam², zahradam², minimální cena, -Kč
- prodej bytové jednotky o výměře m², s vnitřní dispozicí, v lokalitě, minimální cena, -Kč
- prodej zemědělské usedlosti se zemědělskými pozemky, o rozloze m², 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 m², 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 m², s vnitřní dispozicí, v lokalitě, s možností (například parkování), minimální výše nájemného, -Kč, apod.
- nájem rodinného domu v lokalitě, užitná plocham², zahradam², minimální výše nájemného, -Kč, apod.
- nájem komerčních prostor o rozloze m² 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.