

Dotazník - realitní činnost - pro realitní zprostředkovatele



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



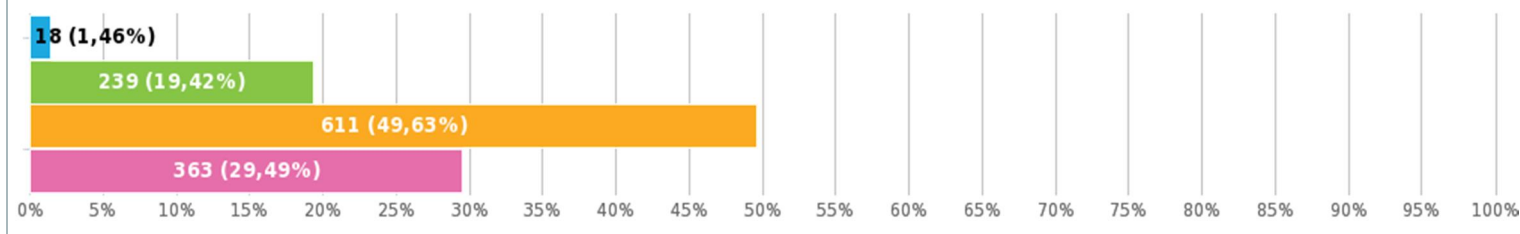
Základní údaje

	Název výzkumu	Dotazník - realitní činnost - pro realitní zprostředkovatele
	Celkový počet zodpovězených dotazníků	1232
	Jazyk dotazníku	 Čeština
	Veřejná adresa dotazníku	http://www.surveio.com/survey/d/mmr-rk
	První odpověď	23. 06. 2014
	Poslední odpověď	20. 07. 2014
	Doba trvání	28 dnů

Výsledky

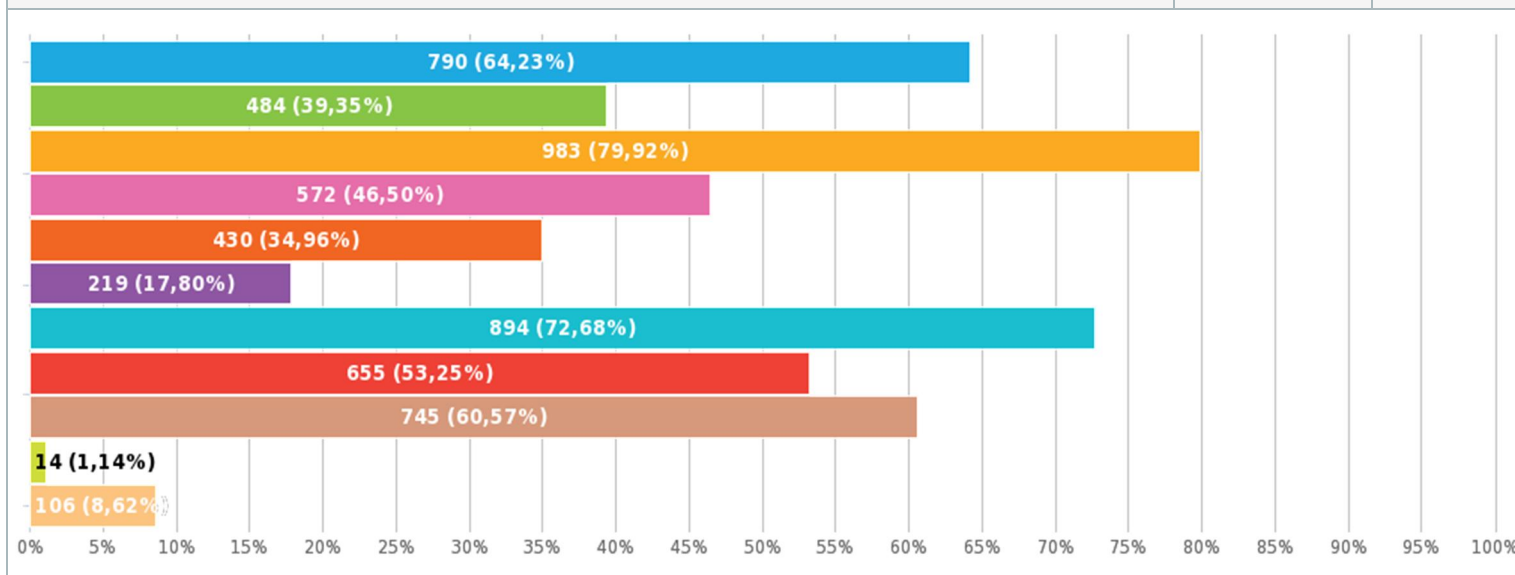
Jak byste zhodnotili současnou celkovou situaci na trhu realitního zprostředkování? (jedna možnost odpovědi)

Odpověď	Odpovědi	Podíl
● ideální stav	18	1.46%
● dobrá, neexistují zde zásadní problémy	239	19.42%
● spíše špatná, existují zde zásadní problémy	611	49.63%
● velmi špatná, současná situace vyžaduje změnu	363	29.49%



Které problémy považujete v současné době v oblasti realitního zprostředkování za nejzásadnější? (více možných odpovědí)

Odpověď	Odpovědi	Podíl
nízká důvěra spotřebitelů a s tím související rostoucí počet transakcí realizovaných mimo realitní zprostředkovatele	790	64.23%
velký počet realitních zprostředkovatelů na trhu	484	39.35%
nízká odbornost některých realitních zprostředkovatelů	983	79.92%
stále se opakující případy zpronevěry finančních prostředků klientů	572	46.50%
chybějící vymezení minimálního standardu poskytovaných služeb	430	34.96%
absence profesní organizace, která by svou velikostí a významem dokázala pozitivně ovlivňovat celý realitní sektor	219	17.80%
nekalé praktiky („vykrádání“ zakázek, fiktivní inzerce, skrytá exkluzivita, ...)	894	72.68%
obcházení realitních zprostředkovatelů ze strany klientů	655	53.25%
nízká prestiž profese s přispěním negativní medializace oboru	745	60.57%
žádné problémy nevnímám	14	1.14%
další - prosíme vypsát	106	8.62%

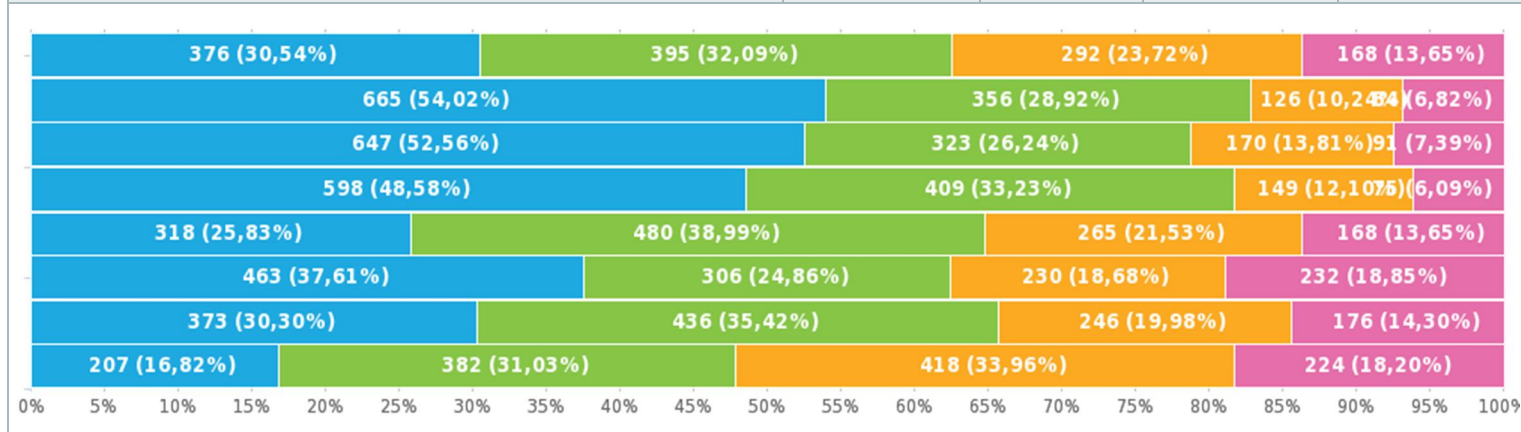


Nejčastěji vypisované odpovědi:

- Nedostatečné vstupní podmínky pro získání živnosti; absence speciální legislativy pro výkon činnosti (omezení na vstupu do živnosti, prokazování odbornosti, praxe, certifikace, povinná školení, určení výpočtů provizí, zákonné pojištění apod.) = **CHYBĚJÍCÍ PRAVIDLA PRO VÝKON REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATELSKÉ ČINNOSTI**
- Nízké tresty pro ty realitní zprostředkovatele, kteří se dopustí podvodu (nízká trestní sazba, často nedojde k zákazu činnosti apod.)
- Chybějící povinnost uzavřít s klientem zprostředkovatelskou smlouvu písemně
- Nízká kvalita zprostředkovatelských smluv (nedostatečně definovaný rozsah služeb, nárok na provizi, plátce provize, práva a povinnosti smluvních stran, případné sankce za nedodržení smlouvy apod.)
- Nízká úroveň franšízových realitních kanceláří

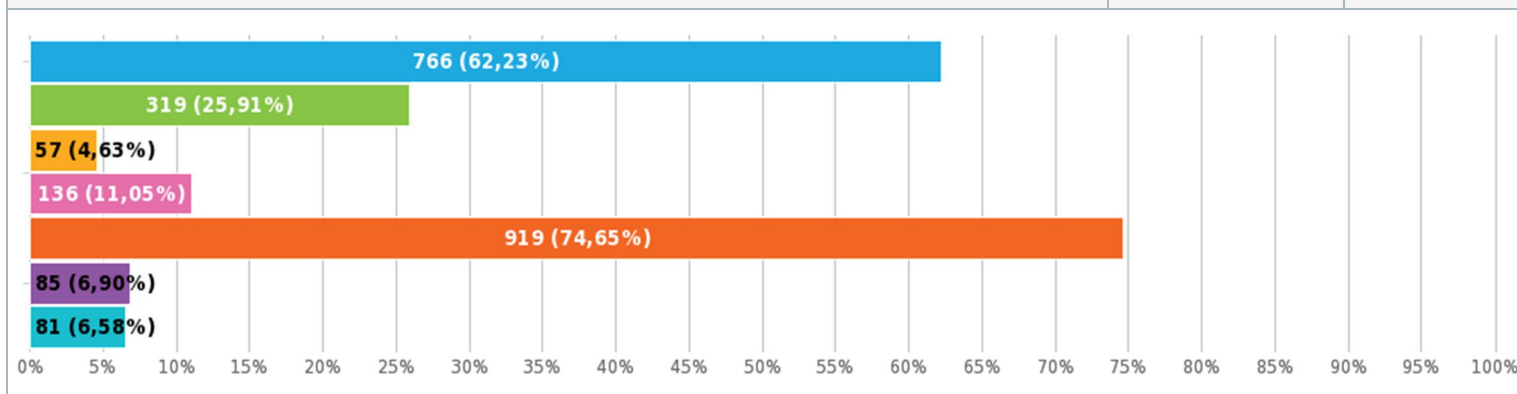
Za jak důležité považujete (vždy pouze jedna odpověď u každé otázky)

	● velmi důležité	● důležité	● méně důležité	● není důležité
zavést povinnost realitního zprostředkovatele uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu?	376 (30.54%)	395 (32.09%)	292 (23.72%)	168 (13.65%)
nastavit minimální kvalifikační požadavky pro realitní zprostředkovatele?	665 (54.02%)	356 (28.92%)	126 (10.24%)	84 (6.82%)
mít s klientem uzavřenou písemnou zprostředkovatelskou (nebo jí obdobnou) smlouvu?	647 (52.56%)	323 (26.24%)	170 (13.81%)	91 (7.39%)
nastavit pravidla pro skládání finančních prostředků klientů?	598 (48.58%)	409 (33.23%)	149 (12.10%)	75 (6.09%)
jednoznačně vymežit minimální rozsah služeb, které by měl realitní zprostředkovatel poskytnout klientovi?	318 (25.83%)	480 (38.99%)	265 (21.53%)	168 (13.65%)
přesunout „realitní činnost“ z volné živnosti mezi živnosti vázané či koncesované?	463 (37.61%)	306 (24.86%)	230 (18.68%)	232 (18.85%)
vytvořit jednoznačnou evidenci subjektů provozujících realitní zprostředkování (např. rejstřík realitních zprostředkovatelů)?	373 (30.30%)	436 (35.42%)	246 (19.98%)	176 (14.30%)
vytvořit kontrolní mechanismy v souvislosti s minimalizací daňových úniků?	207 (16.82%)	382 (31.03%)	418 (33.96%)	224 (18.20%)



Které z následujících opatření by podle Vás mohlo přispět k vyšší ochraně klienta v případě, kdy realitní zprostředkovatel není schopen dostát svým závazkům? (více možných odpovědí)

Odpověď	Odpovědi	Podíl
pojištění odpovědnosti realitního zprostředkovatele za způsobenou škodu	766	62.23%
pojištění realitního zprostředkovatele proti úpadku	319	25.91%
vznik kompenzačního fondu s povinnými příspěvky pro případné odškodnění klientů	57	4.63%
finanční záruky poskytnuté realitním zprostředkovatelům bankami	136	11.05%
úschova finančních prostředků klientů na zabezpečených účtech	919	74.65%
žádné z výše uvedeného	85	6.90%
další - prosíme vypsát	81	6.58%

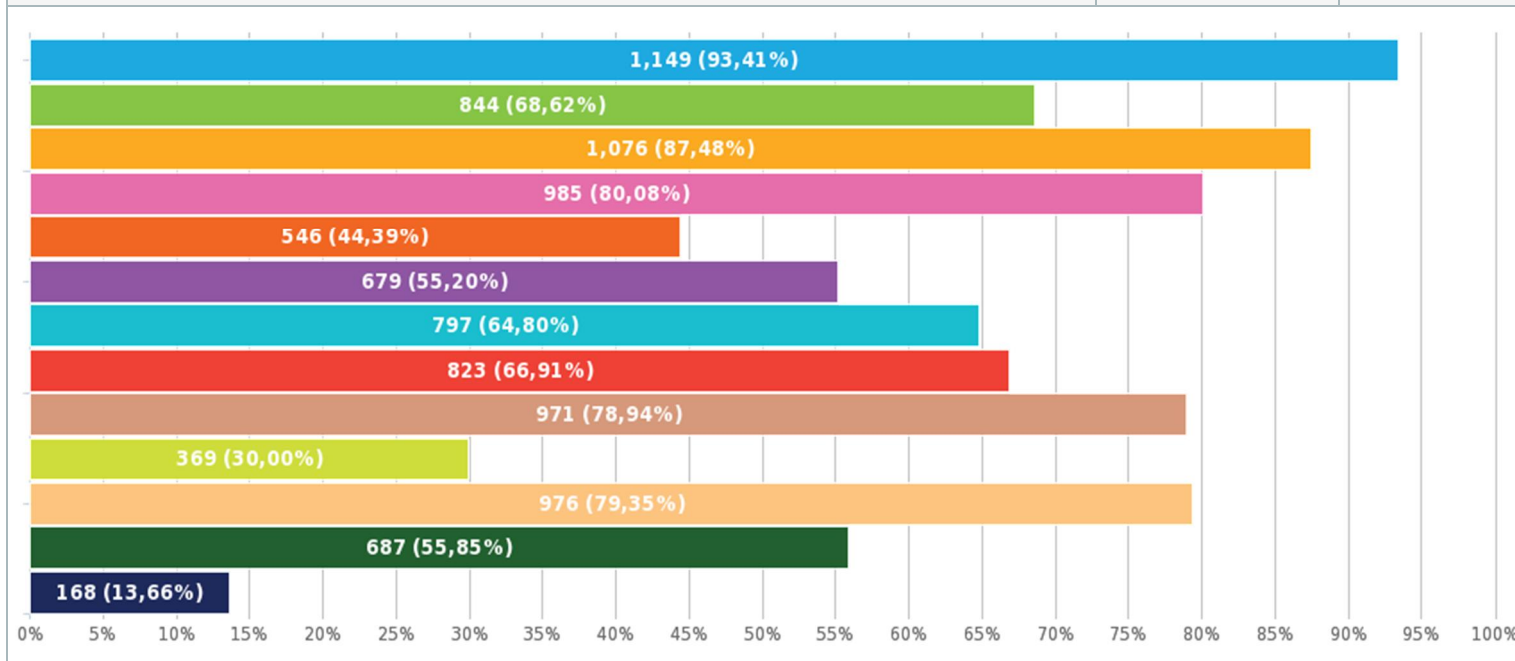


Nejčastěji vypisované odpovědi:

- Zavedení pravidel pro prokázání profesní způsobilosti (jako preventivní opatření)
- Zákaz skládání finančních prostředků klientů na účty realitních zprostředkovatelů (nebo alespoň zavedení omezení)

Jaký minimální rozsah služeb by měl podle Vás realitní zprostředkovatel poskytovat klientovi v rámci své provize? (více možných odpovědí)

Odpověď	Odpovědi	Podíl
zajištění inzerce	1149	93.41%
majetkoprávní a technické posouzení nemovitosti ve vazbě na její tržní hodnotu	844	68.62%
příprava podkladů pro vyhotovení smluv	1076	87.48%
zajištění vyhotovení smluv – notář, advokát	985	80.08%
vyhotovení smluv realitním zprostředkovatelem	546	44.39%
zprostředkování financování	679	55.20%
zajištění vyhotovení znaleckých posudků	797	64.80%
příprava daňového přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí	823	66.91%
zajištění úschovy finančních prostředků u notáře, advokáta, banky	971	78.94%
úschova finančních prostředků u realitního zprostředkovatele	369	30.00%
zajištění úplného platného výpisu listu vlastnictví z katastru nemovitostí	976	79.35%
příprava podkladů pro převod energií	687	55.85%
další - prosíme vypsát	168	13.66%

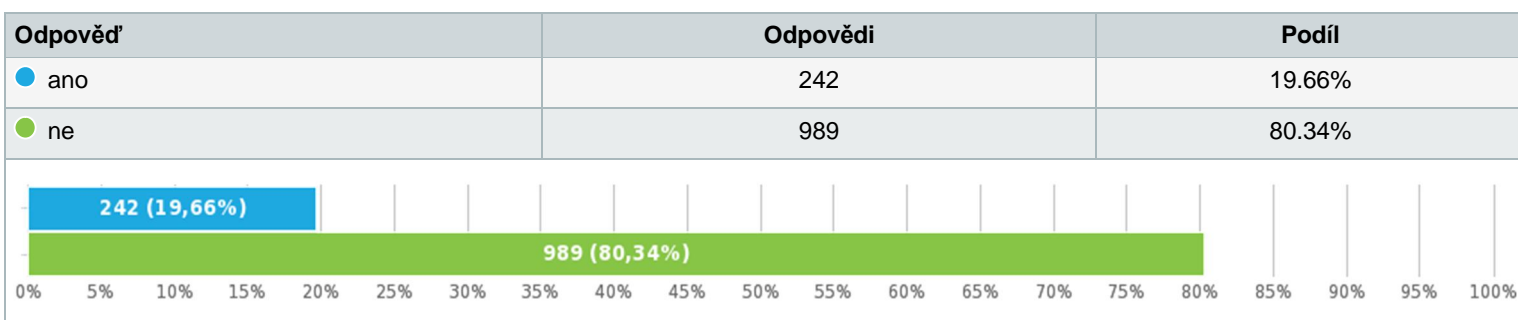


Nejčastěji vypisované odpovědi:

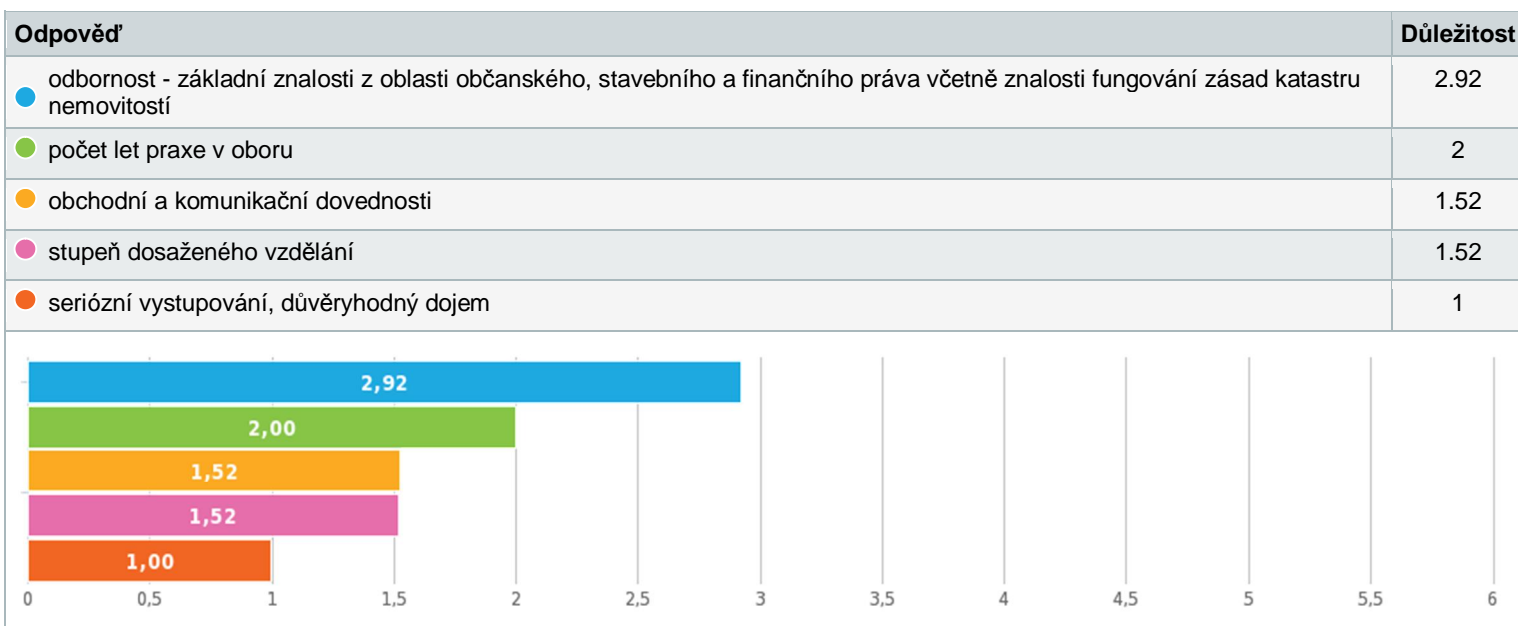
- Není třeba definovat minimální rozsah služeb - je to předmětem individuální dohody zprostředkovatele a klienta
- Základní službou je pouze inzerce, ostatní je předmětem individuální dohody zprostředkovatele a klienta
- Stanovení výše provize odvislé od stanovení rozsahu služeb ve zprostředkovatelské smlouvě
- Zprostředkovatel by měl umět zajistit všechny okolnosti prodeje/koupe nemovitosti a doporučit (využívat) odborníky z ostatních oborů (advokát, notář, finanční poradce, pojišťovací makléř, ...)

- Zajištění veškerého “před” i “po” prodejního servisu (náběrová prohlídka, kvalitní fotodokumentace, home staging, majetkoprávní analýza, technická inspekce, základní pasportizace nemovitosti, zajištění PENB, stěhování, přepis energií, ...)
- Předání nemovitosti mezi prodávajícím a kupujícím, vyhotovení předávacího protokolu
- Zajištění prohlídek nemovitosti
- Pravidelné reporty klientům o provedené činnosti (počet zájemců, počet provedených prohlídek apod.)
- Zprostředkovatel by měl vždy zastupovat pouze jednu stranu, ne kupujícího a prodávajícího zároveň

V současné době jsou jedinými podmínkami pro vstup do realitního podnikání dosažení věku 18 let, bezúhonnost a čistý rejstřík trestů. Považujete tyto podmínky za dostatečné?

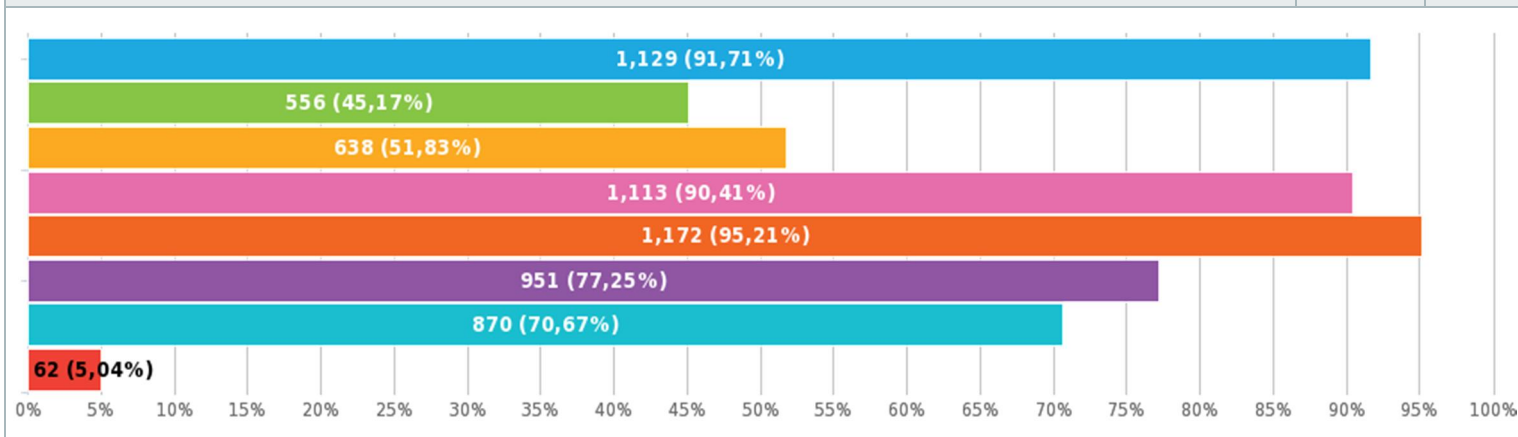


Seřadte následující kvalifikační předpoklady sestupně podle důležitosti od těch, které jsou pro Vás nejdůležitější, až po ty nejméně důležité:



Jakými minimálními znalostmi by měl realitní zprostředkovatel disponovat? (více možných odpovědí)

Odpověď	Odpovědi	Podíl
právní předpisy vztahujících se k nemovitostem (občanský zákoník, posouzení nabývacích titulů, nájemních smluv, věcných břemen, ...)	1129	91.71%
ekonomika a finance (výnosnost a návratnost investic, možnosti úvěrování, ...)	556	45.17%
stavební minimum (stavební předpisy, konstrukční systémy, výkresy, výměry, ...)	638	51.83%
trh (nabídka, poptávka, vývoj cen nemovitostí, ...)	1113	90.41%
katastr nemovitostí (zásady fungování, orientace v listu vlastnictví, ...)	1172	95.21%
daňová problematika vztahující se k nemovitostem (daň z nabytí nemovitých věcí, daň z nemovitosti, daň z příjmu, daň z přidané hodnoty, ...)	951	77.25%
marketing (přehled o inzertních portálech, marketingové metody, způsoby propagace, ...)	870	70.67%
další - prosíme vypsát	62	5.04%

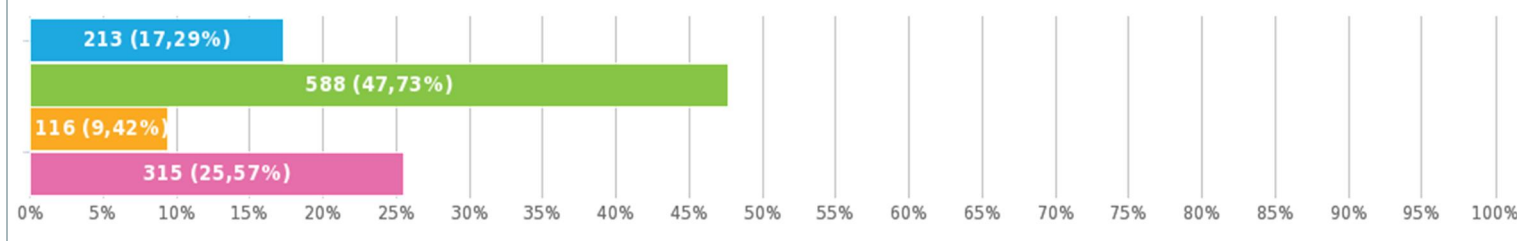


Nejčastěji vypisované odpovědi:

- Obchodní a komunikační dovednosti, základy psychologie, etické jednání, morální zásady, všeobecný společenskovední přehled
- Znalost lokality, kde provozuje činnost
- Základní znalost územního plánování
- Základní znalost správy nemovitostí, orientace v činnosti SVJ a bytových družstev
- Všeobecný přehled ve všech uvedených oblastech, ale jinak si na vše najímá odborníky (advokát, daňový, finanční, poradce apod.)
- Realitní zprostředkovatel žádnou odbornost splňovat nemusí, na vše si najímá odborníky

Kterou z následujících možností úschovy finančních prostředků byste klientovi doporučili? (jedna možnost odpovědi)

Odpověď	Odpovědi	Podíl
● notářská úschova	213	17.29%
● advokátní úschova	588	47.73%
● účet realitního zprostředkovatele	116	9.42%
● bankovní úschova	315	25.57%



V současné době není realitní činnost legislativně upravena. Myslíte si, že je zapotřebí nastavit základní pravidla pro výkon této činnosti speciálním zákonem?

Odpověď	Odpovědi	Podíl
● ano	940	76.30%
● ne	292	23.70%

