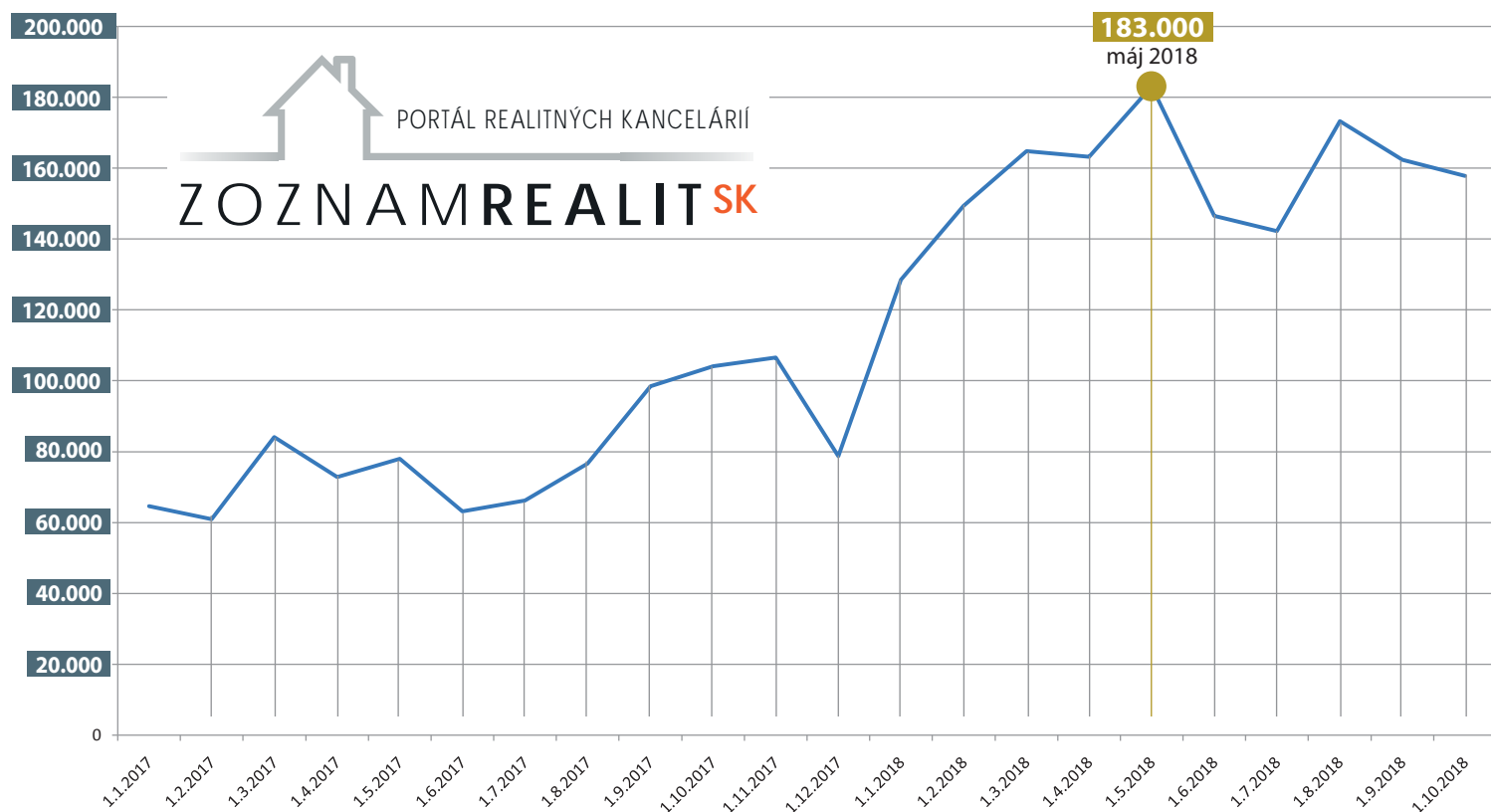


Realitný portál združenia ZoznamRealit.Sk stúpa:

NÁVŠTEVNOSŤ SA OD MINULÉHO ROKA STROJNÁSOBILA!



RASTIEME! POCTIVÁ PRÁCA A PODPORA VIAC AKO 250 REALITNÝCH KANCELÁRIÍ SA VYPLATILA. NÁVŠTEVNOSŤ REALITNÉHO PORTÁLU ZOZNAMREALIT.SK RAPÍDNE RASTIE, V ROKU 2018 SA TAKMER STROJNÁSOBILA.

Pripomeňme, že ZoznamRealit.Sk je jediným nekomerčným realitným portálom na Slovensku v rukách Združenia realitných kancelárií Slovenska (ZRKS), čiže v rukách členských realitiek. Oni rozhodujú o výške poplatkov. Aktuálne je cena pre členov ZRKS 180 eur/

ročne. Pre nečlenov 250 eur ročne. „Cena zahŕňa inzerciu neobmedzeného počtu ponúk. Je jedno, či ich máte ročne sto alebo tisíc. Poplatky sme nezmenili od založenia združenia, čiže už päť rokov sú rovnaké,“ uviedol predseda Správnej rady

ZRKS Marek Šubrt. Poznamenal, že ZoznamRealit.Sk sa môže pochváliť aj vysokou efektivitou inzercie a to vďaka nízkemu počtu ponúk a vysokej návštevnosti. Tá za posledný rok podstatne stúpla, medziročne až o 100-tisíc návštevníkov. Kým v minulom roku sa mesačná návštevnosť pohybovala na úrovni 60-80 tisíc užívateľov, tento rok sa podarilo v máji pokoriť aj hranicu 183-tisíc návštev.

Dôležitým aspektom je hlavne možnosť napojiť sa na portál ZoznamRealit.Sk z akéhokoľvek softvéru, či sprístupniť ponuky cez API rozhranie tretej strane (tvorcovi webovej stránky, ďalšiemu portálu). „Ponuky, texty aj fotografie zostávajú vašim vlastníctvom, máte na ne právo. Kedykoľvek ich môžete stiahnuť, vymazať alebo komukoľvek sprístupniť“ dodal M. Šubrt.

Poplatky pre členov ZRKS:

Inzercia na ZoznamRealit.Sk:	180 eur/ročne
Inzercia + API rozhranie:	300 eur/ročne
Členský poplatok:	60 eur/ročne

Poplatky pre nečlenov ZRKS:

Inzercia na ZoznamRealit.Sk:	250 eur/ročne
Inzercia + API rozhranie:	400 eur/ročne

CHCETE NÁS PODPORIŤ?
Viac sa dozviete
na www.zrks.sk.

4. konferencia ZRKS

KVALITNÉ PREDNÁŠKY A VÝBORNÁ ZÁBAVA

Štvrtý ročník konferencie Združenia realitných kancelárií Slovenska opäť ukázal, že naše členské realitné kancelárie sa potrebujú stretávať a vymieňať si skúsenosti. Po niekoľkých ročníkoch už vznikla veľmi dobrá partia, ktorá sa vie baviť nielen o realitnom biznise, ale dokážu si povedať aj o fungovaní vlastných firiem, ako riešia zamestnancov, provízie či zmluvy.

Hoci viaceré naše realitné kancelárie pôsobia v jednom meste, necítia medzi sebou rivalitu, práve naopak, na konferencii sa vedú lepšie porozprávať o lokálnom trhu a prebrať témy, na ktoré v bežnom živote nie je čas. Konferencia je ideálnym miestom na výmenu skúseností a praktických záležitostí každodennej práce. A popri tom, sa vždy dozvedia aj niečo nové. Z dotazníka, ktoré majitelia vyplnili po skončení akcie vyplýva, že realitné kancelárie prichádzajú na konferenciu najmä pre kvalitné prednášky a nadväzovanie kontaktov s inými realitnými kancelármi. Tento rok najviac zaujala prednáška o zmenách na katastri nehnuteľností, ale aj diskusia o rozbehnutí marketingu v realitnej kancelárii či novinky v ZRKS. ■

POVEDALI PO KONFERENCII:

MAGADALÉNA ŠMIČEKOVÁ (ByDoPo, Nitra):

„Vstup do ZRKS bolo jedným z našich najlepších rozhodnutí. Jednoznačne ho odporúčame. Tento rok sme sa zúčastnili druhej konferencie, aj táto predčila naše očakávania. Skvelé prednášky zo skvelými ľuďmi, príjemná atmosféra počas celej konferencie. Už teraz sa tešíme na ďalší ročník.“

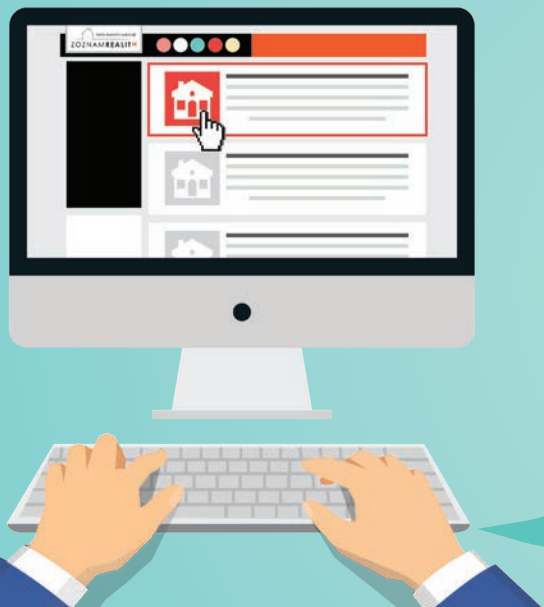
MARCELA BARTOVICOVÁ (AB Contact, Piešťany):

„Ďakujeme za vašu snahu a ochotu ZRKS posúvať, vzdelávať a združovať členov. Je to pre nás veľký prínos.“

MATIAS FEST (FGI Real Estate, Nitra):

„Kde iné združenia a ich teatrálna prezentácia za cieľom zisku končí, tam profesionalita a skutočná pomoc realitným kancelármi v ZRKS začína. Pracujete na niečom, čo má zmysel, a ZRKS, ktoré je v rukách správnych ľudí, tvorí dokonalý nástroj na vytvorenie kvalitného podnikateľského prostredia pre nás, členov.“





CIELENÁ REKLAMA

Realitné kancelárie investujú do inzercie na realitných portáloch tisíce eur a pritom **zabúdajú na reklamu svojich ponúk na miestach, kam chodia všetci**. Ľudia strávia najviac času na stránkach Facebook a Google. Dostaňte tam aj vaše ponuky a zvýšte tým svoj predaj!

Viac na www.cielenareklama.sk

facebook®
Google

Nové hypotekárne pravidlá: Ako ovplyvnia realitný trh?

NBS od 1.7.2018 postupne zavádza opatrenia, ktoré majú spomaliť intenzívne tempo zadlžovania Slovákov a tiež znížiť prípadné riziká bánk pri poklese cien nehnuteľností. Pred prvou fázou opatrení prešla médiami vlna článkov, ktorá vytvárala dojem významných zmien a spôsobila veľa impulzívnych nákupov nehnuteľností, nie práve najvýhodnejších pre kupujúcich. Paradoxné je, že prvá fáza priniesla pre banky a klientov minimum zmien. Tie klienti ešte len pocítili od 1.1.2019 a ešte viac od 1.7.2019.

Podiel úverov s LTV (pomer výšky úveru a hodnoty založených nehnuteľností) nad 80% klesne so súčasných 30% na 25% a neskôr 20%. A to už je významný zásah. Klienti budú nútení zakladať ďalšie nehnuteľnosti (čo môže málokto) alebo využívať iné produkty na dofinancovanie zvyšných 20% - spotrebné úvery (so splatnosťou do 8 rokov) alebo úvery stavebných sporiteľní a nebankových spoločností (so splatnosťou do 20 rokov a sadzbami od 4,9%). Len pre zaujímavosť, splátka medziúveru je približne 1,9-násobok pomernej splátky hypotéky. A spotrebný úver má splátku približne 3,8-krát vyššiu ako splátka rovnakej sumy hypotéky.

Maximálny pomer úverovej angažovanosti k príjmom klienta (DTI) je stanovený na 8-násobok jeho čistého ročného príjmu. Napríklad klient s príjmom 1.000 eur netto môže získať hypotéku max. 96.000 eur. Ak už má spotrebný úver vo výške 5.000 eur a využíva kreditnú kartu s limitom 1.000 eur, jeho max. hypotéka bude 90.000 eur. Toto pravidlo pocítila najmä klienti s vyššími príjmami. Na DTI majú maximálnu možnosť výnimiek. Aktuálne ho nemusí banka dodržať v 15% prípadov. Štatistiky ukazujú, že väčšina bánk tento limit neprekračovala ani v minulosti, keď to nebolo povinné. Citeľnou zmenou bude zníženie možností výnimiek na 10% a neskôr na 5% akýchkoľvek klientov a ďalších 5% klientov, ktorí ale musia spĺňať nárok na daňový bonus.

Uvedené opatrenia prinesú zvýšenú neistotu kupujúcich v otázke ich reálnych možností pri financovaní bývania. Zloženie rezervačného poplatku bude pre niektorých vyšším rizikom ako predtým. Klienti, ktorí budú potrebovať výnimku na LTV a DTI budú musieť podávať žiadosti o úver do viacerých bánk, keďže o výnimkách sa rozhoduje až na konci schvaľovacieho procesu. Úver získa nakoniec iba jedna banka a v ostatných to bude znamenať zbytočnú administratívu a môže tiež spôsobiť predĺžovanie lehôt schvaľovania. Či vôbec klient získa potrebné financovanie nebude v niektorých prípadoch možné povedať vopred, iba odhadnúť. V každom prípade budú klienti (a nepriamo aj realitní makléri) potrebovať pri výbere a realizácii financovania potrebovať skúsených hypotekárnych špecialistov s kompletným portfóliom bánk a produktov na dofinancovanie hypoték. V nových podmienkach to bude potrebné viac ako kedykoľvek predtým. V našom tíme je štandardom pribalíť k tomu rýchlosť, dôslednosť, ochotu a užitočné kontakty v bankách.

Ing. Radoslav Papánek
riaditeľ hypotekárneho centra
GEPARD FINANCE s.r.o.





Hlavné zmeny vo fungovaní katastrálnych úradov

NOVELA KATASTRÁLNEHO ZÁKONA VSTÚPILA DO PLATNOSTI V OKTÓBRI 2018. PRINÁŠAME PREHĽAD HLAVNÝCH ZMIEN, KTORÉ OVPLYVŇUJÚ KAŽDODENNÚ PRÁCU REALITNÝCH MAKÉROV.

1. Definícia pojmu oprávnená

osoba – tento pojem nebol doteraz definovaný. Ide o osoby oprávnené z vecných práv a správcovi a majetku štátu obci a majetku nezistených vlastníkov.

2. Zmena predmetu evidovania katastra

stavba musí byť spojená so zemou pevným základnou a ďalšou podmienkou je, že stavba musí mať obvodové steny a musí mať strechu. Kataster teda po novom eviduje aj drobné stavby do 25m² ako aj inžinierske stavby, ak spĺňajú charakter budovy. Ich vlastníctvo treba preukázať dokladmi zo stavebného úradu alebo ak vlastník nie je staviteľom tak nadobúdacou zmluvou. Ak má okresný úrad pochybnosti, či ide o predmet zápisu do katastra, rozhodne Úrad geodézie, kartografie a katastra SR.

3. Evidencia cien všetkých nehnuteľností

– ak bude možné ceny z doložených listín určiť, katastrálny úrad ich bude zaznamenávať. Tento údaj však bude úrad poskytovať na požiadanie vlastníkovi alebo súdom, polícii,

NBS, daňovému úradu...(podľa osobitného predpisu)

4. § 24 - boli výrazne rozšírené formálne náležitosti návrhu na začatie všetkých katastrálnych konaní.

5. Email – v prípade zápisu listín v záznamovom konaní alebo konaní o zápise poznámky môže navrhovateľ požiadať o preposlanie oznámenia o zápise aj emailom.

6. Chýbajúca adresa – ak fyzická osoba nemá adresu evidovanú v registri obyvateľov Slovenskej republiky a v návrhu na začatie katastrálneho konania neuvedie adresu na doručovanie v tuzemsku, doručuje okresný úrad písomnosti tejto fyzickej osobe oznámením na úradnej tabuli okresného úradu a na webovom sídle príslušného okresného úradu.

7. Odstraňovanie chýb v zmluvách – tento úkon je po novom možné urobiť iba formou dodatku (chyby v návrhu na vklad aj osobnou opravou). Ak zmluva po

podaní návrhu na vklad obsahuje chyby v písaní, počítaní a iné zrejme nesprávnosti, účastníci konania môžu vykonať opravu len dodatkom k zmluve. Ak je zmluva vyhotovená vo forme notárskej zápisnice, chyby v písaní, počítaní a iné zrejme nesprávnosti sa opravujú postupom podľa osobitného predpisu.

8. Rozsudky – novela spresňuje je zákonné podmienky na zápis rozsudkov súdov do katastra záznamom a následky takejto zápisu na neskôr vzniknuté práva.

9. Výmaz záložného práva – sa po novom vykoná v skrátenej lehote do 5 dní odo dňa začatia konania.

10. Oprava chyby - nová úprava konania o oprave chyby v katastrálnom operáte.

S možnosťou v prípade súhlasu všetkých dotknutých osôb riešiť duplicitné vlastníctvo prostredníctvom konania o oprave chyby.

11. List vlastníctva s plom-bou - je už možné vydávať všetkým osobám nielen vlastníkom.

12. Verejnosť zbierky listín je naďalej obmedzená - prístup k listinám uloženým v zbierke listín sa umožňuje vlastníkovi alebo inej oprávnenej osobe, ich právnym predchodcom a zákon bol doplnený o právneho nástupcu.

Pre Združenie realitných kancelárií Slovenska tému spracoval Andrej Polák, vedúci oddelenia zápisov práv k nehnuteľnostiam, Okresný úrad Piešťany.

ZA SLEDOVANIE LV SA PLATÍ

Združenie realitných kancelárií Slovenska oficiálne oslovilo kataster nehnuteľností s požiadavkou o bezplatné využívanie služby sledovania listu vlastníctva cez API rozhranie katastra. „Táto služba by uľahčila prácu maklérom, ktorí potrebujú vedieť, či už nastali zmeny v liste vlastníctva pri predaji nehnuteľností. Nám ako neziskovej záujmovej organizácii, rovnako ako bežným občanom, ju kataster odmietol bezplatne sprístupniť,“ informoval predseda Správnej rady ZRKS Marek Šubrt. Pripomeňme, že Investíciu do IT katastra vo výške niekoľko miliónov eur zaplatili daňoví poplatníci.

Jar 2019: Členovia ZRKS si budú voliť prezidenta

Združenie realitných kancelárií Slovenska má aktuálne za prezidenta Mateja Kuchariča z realitnej kancelárie Magnum Real. Vo funkcii je takmer dva roky, z čoho vyplýva, že nás čakajú ďalšie voľby. Prvého prezidenta volili zakladajúci členovia ZRKS, za druhého už budú hlasovať priamo členské realitné kancelárie.

Úlohou prezidenta ZRKS je reprezentovať združenie navonok na konferenciách, prednáškach, v médiách. Rieši problémy členských realitných kancelárií, podieľa sa na chode združenia – spoluorganizuje podujatia, publikuje články a zúčastňuje sa diskusií. „Budeme veľmi radi, ak prezident príde aj

s novými nápadmi a podnetmi ako združenie posunúť ďalej a vylepšiť,“ povedal predseda Správnej rady ZRKS Marek Šubrt. A aký by mal byť prezident podľa členov ZRKS? „Má mať schopnosť a ambície pracovať pre druhých,“ uviedol Michal Ružek z realitnej kancelárie Mitan.SK. Podľa Matiasa Festa z FGI Real Es-

tate by to mal byť niekto, kto spája profesionalitu a skúsenosť z oboru s víziou združenia a využije každý nástroj na dosiahnutie najlepšieho cieľa združenia. „Združenie potrebuje ešte viac, a musí to byť niekto kto nájde rovnováhu medzi obchodom a dobrým záujmom a prosperitou združenia,“ dodal M. Fest Kandidovať môže ktorýkoľvek člen Združenia realitných kancelárií Slovenska. Hlasovať sa bude v online systéme tajnou voľbou.

Podrobnosti sa dozviete začiatkom roka. Informácie zašleme mailom a budú k dispozícii aj v online systéme.

