

## Prvý rok ZRKS: Členov láka portál

Združenie realitných kancelárií Slovenska má za sebou prvý rok svojej existencie. Pri tejto príležitosti by sme radi zrekapitulovali všetky aktivity a činnosti, ktoré zakladajúci členovia za uplynulé mesiace stihli zrealizovať. Prechod portálu z mojej firmy na neziskovú organizáciu ZRKS prebehol bez väčších komplikácií a systémovo je už ZoznamRealit.Sk nastavený tak, aby fungoval samostatne. Naďalej sa k inzercii na ZoznamRealit.Sk dá objednať aj realitný softvér backOFFICE®, avšak už len ako doplnková služba a nie ako súčasť inzercie.

Začiatky v ZRKS boli sťažené tým, že sme všetci stáli pred výzvami, ktoré sme



Mag. oec.  
Marek Šubrt,  
predseda Správnej  
rady ZRKS

predtým nepoznali. Veľa administratívnej práce ostáva na pleciach mne ako predsedovi správnej rady a ostatní spoluzakladatelia sa tiež snažia priložiť ruku k dielu. Po zvládnutí úvodnej administratívy sme sa začali venovať vytvoreniu vzorových zmlúv potrebných k bežnej realitnej činnosti maklérov a realitných kancelárií. Zmluvy sú k dispozícii online pre všetkých členov ZRKS. Naštartovali sme aj malú reklamnú kampaň vo forme billboardu a začali sme vydávať Newsletter ZRKS, ktorého druhé číslo práve čítate. Od začiatku mája sme spustili kampaň na nábor realitných ponúk vlastníkov nehnuteľností, ktoré sú automaticky zverejňované v systéme ZRKS

pre všetkých členov ZRKS. V príprave sú ďalšie dve novinky, ktoré vám rád predstavím v ďalšom čísle nášho newslettera. ZRKS začalo intenzívne prijímať nových členov, myšlienka vlastníť realitný portál ZoznamRealit.Sk a profitovať zo spoločného postupu sa šíri sama a stretáva sa s veľmi pozitívnymi ohlasmi. Už teraz sa teším na neformálne stretnutie všetkých členov ZRKS, ktoré do budúcnosti plánujeme. Veríme, že osobný kontakt prehĺbi spoluprácu a dôveru medzi nami.

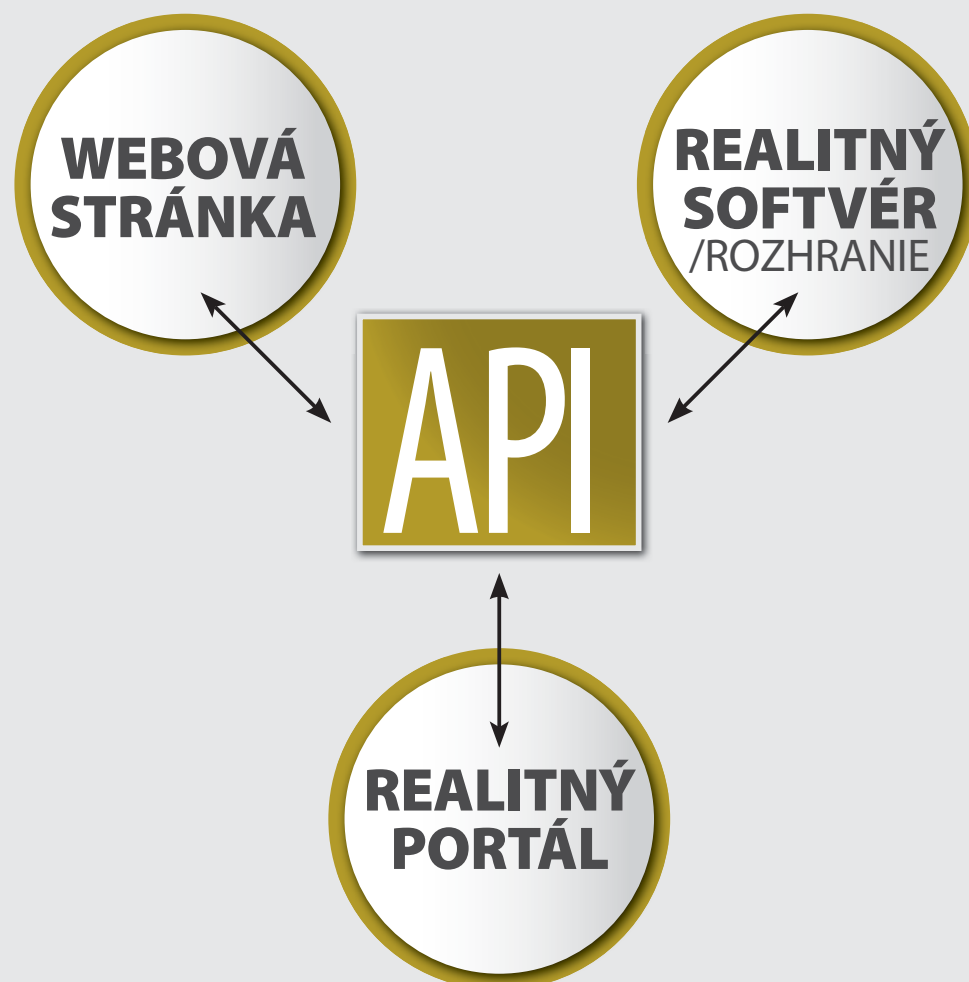
Združenie má transparentný bankový účet a jasnú víziu do budúcnosti, preto neváhajte, zahodte predsudky z minulosti a pridajte sa k nám.

## API ROZHHRANIE UMOŽŇUJE REALITNÝM KANCELÁRIÁM SLOBODNE INZERovať

Pri objednávke inzercie na ZoznamRealit.Sk sa realitné kancelárie stretávajú s možnosťou objednať si k inzercii aj takzvané API rozhranie. Z angličtiny Application programming interface alebo skratkou API (rozhranie pre programovanie aplikácií) slúži v prípade ZoznamRealit.Sk na prepojenie databázy nášho serveru s aplikáciou, webovou stránkou, či softvérom realitnej kancelárie. Inými slovami, ak má realitná kancelária záujem svoje ponuky automatizovane posielat' na ZoznamRealit.Sk zo svojho softvéru, či webovej stránky, musí mať aktivované aj API rozhranie.

Mnohých napadne otázka, prečo takúto jednoduchú a na prvý pohľad samozrejmu vec zakotvilo ZRKS do svojich stanov. Žiaľ z histórie slovenského realitného internetu je známych niekoľko prípadov, kedy nemenované veľké realitné servery odmietli poskytnúť voľné vkladanie ponúk svojim klientom, či dokonca bez uvedenia dôvodu týmto klientom vkladanie ponúk zrušili (aj

### Automatizované vkladanie ponúk



napriek plateniu nemalých poplatkov). Následne sa im snažili nanútiť sebou vyvinutý (a spoplatnený) softvér, ktorý vkladanie ponúk umožňoval. Poskytovateľ síce prvoplánovo získal konkurenčnú výhodu, ale realitné kancelárie strácajú možnosť výberu, čím trpí kvalita, klienti a voľný trh. Realitný server ZoznamRealit.Sk preto musel API rozhranie nielen poskytnúť, ale ZRKS ho muselo zakotviť aj do svojich stanov a garantovať jeho cenu. Služba API sa dá doobjednať k inzercii samostatne, aby náklady na správu a údržbu API rozhrania znášali len realitné kancelárie, ktoré ho využívajú. Cena za API rozhranie je pre členskú realitnú kanceláriu ZRKS 120 eur ročne. Nie všetci členovia ZRKS sú však povinní využívať API rozhranie. Realitné kancelárie, ktorým vyhovuje manuálne zadávanie ponúk, ho nepotrebujú. Keďže služby ZoznamRealit.Sk môžu využívať všetky realitné kancelárie na Slovensku bez toho, aby vstúpili do združenia, suma za API rozhranie pre nečlenov predstavuje 150 eur ročne.

# ZOZNAMREALIT.SK: NAŠE KRITÉRIA ZORADENIA PONÚK VO VYHĽADÁVANÍ

Portál ZoznamRealit.Sk už od svojho vzniku určuje trendy v oblasti realitnej inzercie. Či už išlo o spoplatnenie občianskej inzercie v roku 2008, priradenie maklérov k samotnej ponuke spolu s bližšími informáciami o maklérovi alebo zverejnením RSS kanálov ku všetkým druhom nehnuteľností a lokalitám. Preto teraz prichádza ako prvý na slovenskom trhu s férovým a korektným zoradovaním ponúk vo výsledkoch vyhľadávania.

Na iných portáloch sú ponuky pred tým, ako ich návštevník zoradí podľa svojej logiky (cena, lokalita, rozloha) zoradené podľa dátumu aktualizácie ponuky. Dátum aktualizácie by mal byť dátum, kedy ponuku poslednýkrát realitná kancelária zmenila a mal by teda zaručovať jej aktuálnosť. Zoradením ponúk podľa dátumu aktualizácie by mal návštevník logicky ako prvý vidieť tie, ktoré boli naposledy zmenené a sú teda najaktuálnejšie. To by sme ale museli mať zdravé internetové realitné prostredie, čo žiaľ nemáme. Zoradovania ponúk podľa dátumu aktualizácie sa hneď chytily ziskuchtiví veľkí hráči – realitné portály, ktoré ho, áno čítate správne, spoplatnili.

## Komu prospieva aktualizácia?

Akokoľvek absurdne to znie, realitné kancelárie platia za to, že ich ponuky sú aktuálne. Platia za to preto, aby ich ponuky boli prvé v zozname ponúk, prvé svietili na začiatku... Výsledkom takéhoto pretekania sa v umiestňovaní ponúk na prvé priečky sú plné vrecká peňazí portálov, ktoré tieto preteky odštartovali. Iste, veľké re-

alitné domy si takéto preteky môžu ľahko dovoliť, čo však malé realitné kancelárie s napätým rozpočtom stavia do horšej pozície a niekedy až diskvalifikuje v predaji. Prevádzkovateľovi portálu s takouto logikou zoradenia však plynú nemalé zisky. „Ak by sme nemenovanému portálu mali každý deň platiť za aktualizáciu našich inzerátov, minuli by sme u nich tisíce eur mesačne. Na tieto podmienky sme neboli ochotní pristúpiť,“ uviedla realitná kancelária J&MZ Reality, s.r.o. Aj ďalšie realitné kancelárie majú voči takémuto prístupu výhrady. „Mnohé realitné portály majú tendenciu vyťahovať peniaze realitným kanceláriám z vaku. Toto musí prestať. Je najvyšší čas, aby si mohli realitné kancelárie určovať podmienky inzercie sami ako je to v prípade ZoznamRealit.Sk. Keď portál vlastníme, funguje podľa našich pravidiel a tak to má byť,“ tvrdí realitná kancelária People&Home.

## Naša logika zoradenia inzerátov

Realitný portál ZRKS ZoznamRealit.Sk nemal nikdy ponuky zoradené podľa

žiadneho dátumu a dátum vloženia/aktualizácie ponuky úplne zrušil už pred niekoľkými rokmi. Pokladáme za neetické spoplatňovať službu, ktorá vo svojej podstate má určiť aktuálnosť ponuky a za neférové, zoradovať ponuky podľa časového parametru. Dátum vloženia, či zmeny ponuky je totiž pre klienta úplne nepodstatný. Ponuka totiž buď je, alebo nie je platná, je úplne jedno, kedy bola vložená, či zmenená. Recyklovať ponuky za poplatok je výsmechom všetkým platiacim inzerentom. Ako teda ponuky zoradovať? Sú iné parametre, ktoré spravodlivejšie a hlavne relevantnejšie určujú, ktoré ponuky

majú byť na začiatku zoznamu ponúk. Kombinácia týchto parametrov určí poradové číslo realitnej kancelárie, ktoré následne určí poradie prvotného zoradenia ponúk. „So zoradením ponúk na ZoznamRealit.Sk sme absolútne spokojní. Pre klienta je najdôležitejšie, či je nehnuteľnosť na predaj a nie to, či realitná kancelária zaplatila nekresťanské peniaze za pravidelnú aktualizáciu vo vyhľadávaní,“ uviedla realitná kancelária Rivers. A pre tých, ktorí za poradie radi platia, sú k dispozícii platené TOP ponuky, ktoré sú vždy na začiatku pred ostatnými ponukami zoradené rovnakou logikou. ■



## Parametre zoradovania ponúk na ZoznamRealit.Sk:

### POČET PONÚK

→ čím menej ponúk realitná kancelária zverejní, tým sú vyššie pri vyhľadávaní, náklady na inzerciu jednej ponuky sú totiž podstatne vyššie ako pri realitnej kancelárii, ktorá má ponúk viac.

### AKTÍVNA PODPORA PORTÁLU ZDRUŽENIA

→ ak realitná kancelária propaguje spoločný portál, získavajú jej ponuky vyššie miesta. Členstvo v ZRKS nie je podmienkou.

### DĹŽKA SPOLUPRÁCE

→ ak je realitná kancelária verná portálu už niekoľko rokov, sú jej inzeráty na lepších priečkach.



Z R K S

ZDRUŽENIE REALITNÝCH  
KANCELÁRIÍ SLOVENSKA

VLASTNÍ

WWW.ZOZNAMREALIT.SK

PRIDAJTE SA K NÁM!



# PRÁVNÍK RADÍ: AKO SPRÁVNE ROZDELIŤ POZEMOK MEDZI SÚRODENCOV

*Spolu s dvoma súrodencami vlastnime (každý v 1/3-ine) veľkú záhradu, ktorá má výmeru cca 1 800 m<sup>2</sup>. V jednej časti záhrady si sestra plánuje postaviť rodinný dom, avšak zvyšnú časť záhrady by sme spolu s bratom chceli predat. Aký postup treba zvolit'?*

Čitatelka Júlia Z.

**V prvom rade si je potrebné položiť otázku, či je rozdelenie pozemku reálne možné (šírka pozemku, prístup od verejnej komunikácie) tak, aby sestra mohla postaviť dom a Vy s bratom výhodne predat zvyšnú časť pozemku. Ak áno, zistil by som si, či je na trhu väčší dopyt po menších pozemkoch alebo skôr väčších. Ak po menších, tú časť pozemku, ktorú by som chcel s bratom predat, by som rozdelil na viac menších pozemkov, ktoré by sme následne predali za vyššiu cenu.**

Ale pozor! Ešte predtým, ako sa pustíte do delenia pozemku, je nevyhnutné si na príslušnom stavebnom úrade (najlepšie cez územnoplánovaciu informáciu) preverit', koľko domov (stavieb) je v zmysle platného územného plánu obce možné na súčasnom pozemku postaviť. Až následne, v závislosti od odpovede príslušného stavebného úradu, by som začal riešiť reálne delenie pozemku.

Z právneho hľadiska je pri delení pozemku možné postupovať viacerými spôsobmi, ktoré upravuje § 141 a nasl. Občiansky zákonník.

Pokiaľ by bolo možné reálne delenie súčasného pozemku o výmere 1 800 m<sup>2</sup> len na dva menšie (nakolko podľa ÚPI by bolo možno na pozemku postaviť len dva domy), jeden pre sestru na stavbu domu o výmere 600 m<sup>2</sup> a druhý pre Vás s bratom o výmere 1 200 m<sup>2</sup> určený na predaj, postup by bol nasledovný: V zmysle Vašej dohody so súrodencami

AM REALIT SK

Z R K S  
ZDRUŽENIE REALITNÝCH  
KANCELÁRIÍ SLOVENSKA



## Mgr. Andrej Bartovic

*autor je advokátom a zároveň majiteľom realitnej kancelárie AB Contact, s.r.o. pôsobiacej najmä v Piešťanoch*

[www.akbartovic.sk](http://www.akbartovic.sk)  
[www.abcontact.sk](http://www.abcontact.sk)

by ste si dali vyhotoviť geometrický plán na rozdelenie pozemku a na základe neho by ste následne uzatvorili Dohodu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva. Po povolení vkladu vlastníckeho práva na príslušnom katastrálnom úrade, by sa sestra stala výlučnou vlastníčkou jej menšieho pozemku, na ktorom by mohla začať následne stavať a Vy s bratom by ste sa stali spoluvlastníkmi (každý jednej polovice) väčšieho pozemku, ktorý by ste mohli následne spoločne predat.

§

Geometrický plán musí byť vypracovaný geodetom, autorizačne overený oprávnenou osobou a úradne overený na príslušnom katastrálnom úrade. Na Dohode o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva musia byť úradne osvedčené podpisy všetkých podielových spoluvlastníkov a overený geometrický plán

musí tvoriť jej prílohu. Nakolko ide o komplikovanejší právny dokument, rozhodne odporúčam, aby dohodu spísal skúsený advokát. ■

## V skratke

### Dopyty nehnuteľností pre členov ZRKS

Združenie spustilo začiatkom mája novú kampaň na nábor nehnuteľností cez stránku [www.zrks.sk](http://www.zrks.sk). Dôvodom je, aby mal predávajúci možnosť vybrať si makléra z členov ZRKS, lebo má k združeniu dôveru a chce sa vyhnúť pochybným praktikám na realitnom trhu. Vyplnením jednoduchého formuláru môžu vlastníci nehnuteľností poslať ponuku svojej nehnuteľnosti do online rozhrania združenia, kde sa k nej dostanú všetci členovia ZRKS. Následne môžu podľa zamerania a lokality členovia ZRKS vlastníka oslovit' a ponúknuť mu svoje služby. Pre vlastníka z toho vyplýva výhoda, že nehnuteľnosť mu bude spravovať realitná kancelária, ktorá sa zaviazala dodržiavať kódex ZRKS a ktorá má k dispozícii vzorové zmluvy ZRKS. Členovia ZRKS zase profitujú z nových ponúk a možného obchodu. Združenie má svojim členom pomáhať a zároveň má podať pomocnú ruku aj bežným ľuďom, ktorí potrebujú s predajom pomôcť. Ak by ste mali podobný nápad, ako dostať ZRKS bližšie k ľuďom a k našim kolegom, budeme sa tešiť na vaše podnety na adrese [info@zrks.sk](mailto:info@zrks.sk). ■

### Koniec občianskej inzercie

Prechodom portálu ZoznamRealit.Sk zo súkromných rúk do majetku neziskovej organizácie združujúcej realitné kancelárie prišlo k zrušeniu možnosti vkladať inzeráty fyzickým osobám – nepodnikateľom. Do tej doby mohli aj bežní ľudia profitovať z inzercie v medzinárodnej sieti portálov a na ZoznamRealit.Sk za symbolický poplatok 3 €. Túto spoplatnenú možnosť zaviedol portál ZoznamRealit.Sk ako prvý na Slovensku ešte v roku 2008 a o šesť rokov neskôr ju zrušil. Dôvodom je fakt, že portál patrí realitným kanceláriám a len oni by mali mať právo zverejňovať ponuky na svojom portáli. Inzercia v medzinárodnej sieti portálov a na ZoznamRealit.Sk je jedna z pridaných hodnôt, ktorú dokážu odkomunikovať svojim klientom realitné kancelárie pri ponuke svojich služieb. Bez využitia služieb realitných kancelárií sa ponuka vlastníka nehnuteľnosti do inzercie jednoducho nedostane. ■