

INFORMACE PRO ŽADATELE O CERTIFIKACI

A. Úvod

Akreditované certifikáty může vydat pouze certifikační orgán, u něhož provedl národní akreditační orgán ČIA, o.p.s., v souladu s požadavky mezinárodních norem a dokumentů ČIA, nestranné, objektivní a nezávislé posouzení způsobilosti (akreditaci).

Akreditovaný subjekt je po dobu platnosti svého osvědčení o akreditaci oprávněn v souladu s metodickým pokynem ČIA (MPA 00-04-xx) užívat přidělenou značku (viz logo ČIA s číslem v pravém rohu hlavičky) a textový odkaz na akreditaci. Osvědčení o akreditaci je vydáváno zpravidla na období 3 až 5 let a akreditovaný certifikační orgán umožňuje ČIA, o.p.s. pravidelné prověřování plnění akreditačních kritérií a dodržování závazků podmiňujících akreditaci.

Značky a textové odkazy na akreditaci nesmí být používány pro neakreditované činnosti, tzn. že certifikační orgán může vydávat i tzv. „neakreditované“ certifikáty, ale ty však nesmí obsahovat akreditační značku a odkaz na akreditaci.

Informace o akreditovaných společnostech a rozsahu jejich akreditace lze ověřit na stránkách národního akreditačního orgánu www.cia.cz v seznamu Akreditovaných subjektů.

B. Všeobecná část

Tato informace se přiměřeně aplikuje na přijetí žádosti k certifikaci, recertifikaci a převodu akreditovaného certifikátu.

Přihlášení se k certifikační/recertifikační zkoušce nebo k převodu akreditovaného certifikátu je prováděno pomocí jednotných formulářů:

011/15/xxx/FOR – Přihláška ke zkoušce a k certifikaci

012/15/xxx/FOR – Přihláška k recertifikaci

013/15/xxx/FOR – Přihláška k převodu akreditované certifikace

Přihláška musí být vyplněna čitelně a veškeré uvedené údaje týkající se vzdělání, musí být doloženy písemně.

Přihláška je zaregistrována na základě splnění předepsaných podmínek (vzdělání a praxe). V případě, že přihláška nebude obsahovat všechny náležitosti, bude žadatel vyrozuměn a požádán o její doplnění tak, aby přihláška mohla být zaregistrována.

Na základě registrace přihlášky a uhrazení stanoveného poplatku, bude žadateli zaslán Metodický pokyn pro tržní / netržní oceňování nemovitostí (003/15/xxx/MPN). Metodika je základním podkladem pro vypracování konkrétních nebo modelových případů ocenění.

Poplatek za certifikační zkoušku

Poplatek za certifikační zkoušku je stanoven v Ceníku prací spojených se zkouškami a certifikací a hradí se na základě registrace přihlášky a zaslání faktury. V případě, že poplatek není uhrazen v předepsaném termínu, vyřazuje se přihláška z evidence.

Kontaktní údaje:

Společnost pro personální certifikaci, o.p.s.
pracoviště CO: Freyova 82/27, 190 00 Praha 9

tel.: 603 181 847, e-mail: certifikace@ckom.cz

internetové stránky: www.sppc.eu

C. Certifikace

1. Rozsah akreditované certifikace

V souladu s ustanovením normy ČSN EN ISO/IEC 17024:2013 uděluje Společnost pro personální certifikaci, o.p.s. po úspěšném vykonání certifikační zkoušky **akreditovaný certifikát pro výkon Odhadce majetku pro oceňování nemovitostí.**

2. Požadavky na žadatele o akreditovanou certifikaci

Morální bezúhonnost

Žadatel o certifikaci musí být morálně bezúhonný v tom smyslu, že nebyl soudně trestán ani jinak pravomocně postižen v souvislosti s výkonem činnosti, pro kterou bude certifikován, ani za jinou činnost majetkového charakteru. **Morální bezúhonnost se dokládá výpisem z rejstříku trestů (ne starším než 1 měsíc), příp. čestným prohlášením.**

Vzdělání a praxe

Žadatel o certifikaci musí splňovat níže uvedené požadavky na vzdělání a praxi

- SŠ nebo VŠ vzdělání,
- specializované vzdělání v oblasti oceňování nemovitých věcí v minimálním rozsahu 90 hodin (stavby, pozemky + práva),
- dosažení požadované praxe v oceňování 3 roky (podmínkou uznání praxe je provedení min. 20ti vlastních ocenění zpracovaných v průběhu posledních 3 let).

Požadavkem na specializované vzdělání se rozumí:

- vzdělání nebo kurz v oblasti oceňování nemovitých věcí (60 hod) včetně katastru nemovitostí, stavebního zákona, občanský zákoník a základní právní znalosti (30 hod), musí splňovat požadovaný minimální rozsah hodin,
- 4 semestrální studium v oboru znalectví nebo oceňování nemovitých věcí,
- VŠ vzdělání v oboru znalectví nebo oceňování nemovitých věcí,

a je možno doplnit nebo nahradit o přednáškovou a publikační činnost v dané, příbuzné nebo související oblasti zvolené specializace. Tato činnost musí být písemně podložena a musí obsahovat tématické zaměření přednáškové a publikační činnosti, včetně jejího rozsahu a časové náročnosti za poslední tři roky.

Požadavek na odbornou praxi nemůže být prominut. V případě žadatelů, kteří nevykonávají odhadcovskou praxi, ale vykonávají činnost související s odhadcovskou profesí, např. středoškolští a vysokoškolští pracovníci, supervizoři bank (oceňování majetku pro zástavy), mohou tuto praxi nahradit dokladem o vykonávání této činnosti ve stejném období jako je požadovaná praxe na odhadcovskou činnost.

Vzdělání dokládá žadatel o certifikaci kopií příslušného dokumentu.

Odborná praxe se dokládá seznamem nejméně 20ti ocenění nemovitostí vypracovaných žadatelem v průběhu posledních 3 let. Vypracovává-li žadatel ocenění v rámci odhadcovské společnosti, připouští se také práce, u kterých je spoluautorem.

3. Požadavky na odborné znalosti

Ocenění majetku i celých podnikatelských útvarů a záměrů má zásadní význam pro konečnou efektivnost při provádění obchodů, při investování i při realizaci celých podnikatelských plánů.

Profesionální přístup k tržnímu ocenění musí vycházet ze zásadního předpokladu, že cena je tvořena trhem a že každý cenový odhad se může pouze více či méně přiblížit objektivním cenovým relacím a detailním smluvním cenám. Na druhé straně, kde se pro daný segment majetku nevytvořily potřebné regionální tržní podmínky, musí být zvládnut přístup **pro netržní způsob oceňování majetku** podle příslušných metodických pokynů ČKOM.

Proto je nutné vždy konkrétně analyzovat segment trhu, užité parametry majetku, celý soubor lokálních tržních parametrů.

Rozmanitost situací, podniků a typů majetků, komerčních cílů a prováděných transakcí vylučuje schematičnost. Syntézou všech analyzovaných parametrů je pak návrh tržního / netržního ocenění.

Volba oceňovacích metod má přímou souvislost s účelem ocenění.

Rozsah znalostí pro zkoušku a certifikaci je dán:

- metodickým pokynem pro tržní / netržní oceňování nemovitostí. Metodika je v souladu s Evropskými mezinárodními standardy EVS (TEGoVA) a Mezinárodními oceňovacími standardy (IVSC). – základní terminologie a definice různých kategorií hodnot, zejména se zaměřením na schopnost aplikace metod (výpočty a praktické příklady),
- katastr nemovitostí, stavebním zákonem,
- zákonem o oceňování majetku, standardem pro oceňování nemovitých věcí, občanským zákoníkem.

Zkušební otázky odrážejí požadavky na odhadce pro oceňování nemovitostí a jsou v rozsahu výše uvedených znalostí.

4. Profesní etika

Certifikační orgán zavazuje certifikované osoby, aby dodržovali profesní etiku, tj. důvěryhodnost, objektivitu, technickou kompetenci a způsobilost, technickou nezávislost.

5. Certifikační zkouška

TERMÍNY CERTIFIKAČNÍHO PROCESU

Certifikační orgán operativně stanovuje termíny certifikačních zkoušek. Termín zkoušky je stanoven min. 2 týdny před jejím konáním. Elektronickou pozvánku žadatel potvrdí.

Termín pro opakování jednotlivé části zkoušky je do 5 měsíců. Žadatel může ve výjimečných případech písemně požádat o prodloužení termínu konání certifikační zkoušky.

Termín certifikační zkoušky je stanoven tak, aby od registrace přihlášky do konání zkoušky neuplynulo více než 6 měsíců. Pro pořádání zkoušky je však podmiňující účast minimálně 4 žadatelů. Po uplynutí této lhůty je možné provést zkoušku i při menším počtu žadatelů s tím, že doba od registrace přihlášky nepřekročí 8 měsíců. V případě pozdního předání oceňovacích prací se termín pořádání zkoušky adekvátně prodlužuje. Žadatel může ve výjimečných případech písemně požádat o prodloužení termínu konání certifikační zkoušky.

Žadatel o certifikaci se může omluvit z certifikační zkoušky pouze ze závažných důvodů. Omluva se zasílá písemně, v případě krátkosti termínu je možno omluvit se telefonicky a následně písemně potvrdit svoji nepřítomnost.

Neúčast na certifikační zkoušce bez omluvy, je považováno jako odstoupení od procesu certifikace. Žadatelé o certifikaci jsou na tuto skutečnost upozorněni v zaslané pozvánce. V tomto případě se poplatek za certifikační zkoušku nevrací. Poplatek se nevrací též v případě již probíhajících kontrol oceňovacích prací.

REGISTRACE PŘIHLÁŠKY A PŘEDÁNÍ PODKLADŮ K CERTIFIKAČNÍ ZKOUŠCE

Na základě přezkoumání přihlášky (kontrola úplnosti, splnění vzdělání a praxe pro danou specializaci vč. přiřazeného specializovaného studia) a posouzení zvláštních potřeb žadatele (např. vykonání zkoušky v jiném jazyce, omezení tělesné způsobilosti, apod.), certifikační orgán informuje žadatele o registraci / neregistraci přihlášky a zda je schopen provést požadovanou certifikaci.

V případě, že přihláška nespĺňuje výše uvedené požadavky, je žadateli vrácena s požadavkem na její doplnění.

S informací o registraci přihlášky je žadatel vyzván k předložení 3 konkrétních nebo modelových případů ocenění (v případě nutné anonymity klienta) k certifikační zkoušce. Předkládaná ocenění nesmí být starší než 2 roky.

Jestliže žadatel nepředá oceňovací práce do 1 měsíce od písemné výzvy, je odborným pracovníkem vyzván k dodatečnému zaslání prací. V případě, že žadatel nereaguje na dodatečné vyzvání, je jeho žádost o certifikaci vyřazena. Žadatel může ve výjimečných případech písemně požádat o prodloužení termínu předložení prací. Stejně pravidlo platí pro odevzdávání opravných prací.

Certifikační orgán na základě přezkoumání přihlášky zajišťuje v přiměřené míře zvláštní potřeby žadatelů, např.:

- při snížené schopnosti vidění upraví certifikační dokumentaci (přihláška, informace, ceník, zkušební otázky, apod.) tak, aby žadatel mohl vykonat certifikační zkoušku,
- při snížené schopnosti vyjadřování je prodloužena doba certifikační zkoušky,
- při snížené pohyblivosti je žadateli poskytnuta pomoc při dostavení se na zkoušku,
- termíny zkoušky jsou přizpůsobeny potřebám žadatele.

Ke zvláštním potřebám žadatele přistupuje certifikační orgán individuálně, a to vždy tak, aby byly zachovány podmínky rovného přístupu pro všechny žadatele o certifikaci.

CERTIFIKAČNÍ ZKOUŠKA

Certifikační zkouška probíhá tříčlennou zkušební komisí a je rozdělena do 3 částí

1. Praktická část - kontrola oceňovacích prací

Předkládají se 3 oceňovací práce vypracované v souladu s Metodickým pokynem pro tržní / netržní oceňování nemovitostí – 003/15/xxx/MPN.

2. Písemná část - test

Žadatel písemně (v tištěné nebo elektronické podobě) vypracovává odpovědi z těchto základních okruhů:

- metody oceňování nemovitostí – základní terminologie a definice různých kategorií hodnot, zejména se zaměřením na schopnost aplikace metod (výpočty a praktické příklady),
- katastr nemovitostí, stavební zákon a stavební právo (otázky se zaměřením na praktickou

- aplikaci právních požadavků v ocenění),
- zákon o oceňování majetku, občanský zákoník.

3. Ústní část – obhajoba prací, doplňující otázky a otázky v rozsahu základních okruhů viz výše
Obhajoba prací probíhá hodnocení z kontroly oceňovacích prací. Dalším podkladem pro hodnocení může být i oceňovací práce, kterou žadatel na pokyn certifikačního orgánu donesl k certifikační zkoušce.
Na základě obhajoby pokládá zkušební komise doplňující otázky k základnímu tématu a další otázky, které posuzující odbornou kvalifikaci žadatele a jeho orientaci v oblasti oceňování nemovitostí. O počtu položených otázek rozhoduje zkušební komise.

Vlastní průběh certifikační zkoušky

- Zkouška probíhá před min. 3 člennou zkušební komisí. 2 členné zkušební komise jsou přípustné pouze ve výjimečných případech (náhlé onemocnění, dopravní situace, apod.). V tomto případě je rozhodující slovo předsedy zkušební komise.
- Předseda zkušební komise seznámí žadatele s pravidly a průběhem zkoušky, před žadatelem rozlepi zapečetěnou obálku s testem a zkušebními otázkami.
- Po rozdělení zkušebních testů začíná písemná zkouška po předem stanovenou dobu. Po vypracování testu, příp. uplynutí stanovené doby, žadatel čitelně podepsanou práci odevzdá (zkušební testy se nesmí vyplňovat obyčejnou tužkou) a opustí zkušební místnost. Následně provede zkušební komise vyhodnocení testu.
- Po provedeném hodnocení oznámí předseda zkušební komise výsledek písemné části zkoušky. V případě neúspěšného výsledku je předseda komise povinen, a to na žádost žadatele, oznámit, ve které oblasti žadatel neuspěl. Vypracované testy se žadatelům k nahlédnutí nepředkládají a jsou součástí dokumentace certifikační zkoušky.
- Ústní zkouška je zahájena odbornou rozpravou nad předloženými oceňovacími pracemi. Komise má k dispozici oceňovací práce a protokoly o hodnocení prací.
- Podkladem pro odbornou rozpravu je hodnocení předaných ocenění, která byla žadatelem předložena na základě registrace přihlášky. Podkladem pro rozpravu jsou vypracovaná hodnocení, se kterými byl žadatel předem seznámen. Celý průběh zkoušky je zkušební komisí dokumentován.

Vyhodnocení zkoušek

Po ukončení certifikační zkoušky jednotlivého žadatele posoudí komise na místě výsledek zkoušky a navrhne udělení či neudělení certifikátu. Předběžné výsledky zkoušek oznámí předseda zkušební komise každému žadateli zvlášť.

Rozhodnutí o udělení certifikátu

Po kontrole shody (správnosti a úplnosti) záznamů a protokolů o zkoušce rozhoduje o udělení certifikátu ředitel SPPC, případně manažer jakosti.

Opakování certifikační zkoušky

- Jestliže žadatel při certifikační zkoušce neuspěje, má možnost ji do **5 měsíců** opakovat proti zaplacení stanoveného poplatku (viz ceník).
- Opakuje se jen ta část, ve které byl žadatel neúspěšný.
- O svém rozhodnutí **je však povinen informovat SPPC nejpozději do 1 měsíce po konání neúspěšné zkoušky.**

DOZOR NAD DRŽITELI CERTIFIKÁTU

Typy dozoru

1. Pravidelný dozor
 - provádí se každý rok
2. Mimořádný dozor formou kontroly oceňovací práce
 - Provádí se jednou za dobu platnosti certifikátu
 - provádí v případě podnětu z pravidelného dozoru, stížnosti podané na držitele certifikátu apod.

Všeobecně

1. Dozor nad držiteli certifikátu má poskytovat záruku, že certifikované osoby nadále odpovídají kritériím certifikace.
2. Dozory zajišťuje odborný pracovník na základě ročního plánu dozorů.
3. Nezaslání podkladů pro pravidelný dozor, nezaslání oceňovací práce pro mimořádný dozor nebo neuhrazení poplatku za provedení dozoru může vést k pozastavení platnosti certifikátu nebo jeho odejmutí. K pozastavení nebo odejmutí certifikátu bude přístupováno v případě, že certifikační orgán neobdrží oceňovací práci do 21 dní ode dne stanoveného termínu. O pozastavení, případně odejmutí certifikátu rozhoduje ředitel.

RECERTIFIKACE / PŘEVOD AKREDITOVANÉ CERTIFIKACE

Recertifikační zkouška probíhá na základě prováděných dozorů v rámci platnosti certifikátu vydaného SPPG nebo i při převodu akreditované certifikace za předpokladu, že:

- původní certifikační orgán má obdobný akreditovaný certifikační proces a obdobné metodické přístupy,
- po dobu platnosti původního certifikátu nedošlo k hrubému porušení pravidel vyplývajících z certifikace.

Recertifikační zkouška se skládá ze 2 částí, a probíhá za účasti 1 až 2 posuzovatelů certifikačního orgánu, jmenovaných ředitelem. Posuzovatelem může být tatáž osoba, která prováděla hodnocení předložených prací.

Praktická část - kontrola oceňovacích prací

Předkládají se 3 oceňovací práce vypracované v souladu Metodickým pokynem pro tržní / netržní oceňování nemovitostí – 003/15/xxx/MPN (jedna již v průběhu platnosti certifikátu po vyzvání CO).

Ústní část – obhajoba prací

Obhajoba prací probíhá na základě hodnocení předaných ocenění. Dalším podkladem pro hodnocení může být i oceňovací práce, kterou žadatel na pokyn certifikačního orgánu donesl k recertifikační zkoušce.

Na základě obhajoby pokládá posuzovatel žadateli o recertifikaci doplňující otázky prokazující jeho profesní způsobilost.

ROZHODNUTÍ O CERTIFIKACI

Rozhodnutí o vydání certifikátu vykonává ředitel, příp. jím pověřená osoba ovládající proces certifikace, na základě posouzení předložené dokumentace o průběhu zkoušky.

Součástí rozhodnutí o vydání certifikátu je vyhodnocení, zda byly splněny všechny požadavky kladené na žadatele o certifikaci, nedošlo-li ke střetu zájmů a certifikační zkouška proběhla podle předem stanovených pravidel.

V případě neudělení certifikátu je žadatel o této skutečnosti osobně nebo písemně informován a současně jsou mu předány informace o možnosti opakované zkoušky nebo, v případě nesouhlasu se závěrem certifikačního orgánu, o možnosti odvolání se proti rozhodnutí certifikačního orgánu.

Certifikát

Je vydáván úspěšným absolventům certifikační / recertifikační zkoušky. Používání certifikátu je vázáno na platný metodický pokyn pro tržní / netržní oceňování nemovitostí (003/15/xxx/MPN).

Certifikát je vydán v listinné formě.

Originál se předává (zasílá) pouze žadateli, ve výjimečných případech a pouze se souhlasem žadatele je možno předat certifikát třetí osobě, kopie certifikátu je archivována certifikačním orgánem.

Certifikát je ochráněn proti zfalšování a certifikační orgán je jeho výhradním vlastníkem.

Certifikát je propůjčen certifikované osobě na neomezenou dobu, a to z důvodu návaznosti na jeho profesi a také z důvodu omezené platnosti certifikátu. Pouze v případě pozastavení platnosti nebo odejmutí certifikátu je certifikovaná osoba povinna neprodleně tento certifikát vrátit certifikačnímu orgánu.

První certifikát je udělován na dobu 3 let. Každý další certifikát je udělován na dobu 5 let.

D. Odvolání a stížnosti

Odvolání proti rozhodnutím o certifikaci

Certifikační orgán zaručuje svými přístupy projednávání všech odvolání proti rozhodnutím o certifikaci konstruktivním, nestranným a včasným přístupem.

Odvolání proti rozhodnutí o certifikaci je možno podat do 14 dnů ode dne oznámení/doručení rozhodnutí certifikačního orgánu. Odvolání proti rozhodnutí o certifikaci se předkládá certifikačnímu orgánu pouze písemně, a to buď osobně, nebo zasláním na adresu:

Společnost pro personální certifikaci, o.p.s.
Freyova 82/27, 190 00 Praha 9

Certifikační orgán potvrdí přijetí odvolání proti rozhodnutí a do 6 týdnů rozhodne a písemně sdělí odvolávajícímu navrhovateli své oficiální stanovisko vč. jeho zdůvodnění.

Stížnosti

Certifikační orgán zaručuje svými přístupy projednávání všech stížností nezaujatým a nestranným způsobem.

Stížnost na proces certifikace se podává pouze písemně, a to buď osobně, nebo zasláním na adresu:

Společnost pro personální certifikaci, o.p.s.
Freyova 82/27, 190 00 Praha 9

Certifikační orgán do 4 týdnů ode dne doručení stížnosti písemně oznámí stěžovateli rozhodnutí certifikačního orgánu ve věci příslušné stížnosti. V případě, že bude potřeba lhůtu prodloužit, bude stěžovatel informován o prodloužení lhůty. Oficiální oznámení o ukončení procesu vyřizování stížnosti poskytne certifikační orgán, jakmile to bude možné.

Jakákoli opodstatněná stížnost týkající se certifikované osoby bude postoupena, ve vhodnou dobu certifikované osobě, které se stížnost týká.

Na proces vyřizování stížností se vztahuje požadavek na důvěrnost.

E. Používání certifikátu a razítka certifikované osoby

Certifikační orgán je odpovědný za dohled nad používáním certifikátů a razítka certifikované osoby, které vydala.

Za nesprávné používání certifikátů a razítka se považuje následující:

- neplnění příslušných ustanovení programu certifikace,
- uplatňování nároků na certifikaci mimo rozsah platnosti, pro něž byla udělena,
- používání certifikace takovým způsobem, který by diskreditoval certifikační orgán,
- vydání prohlášení o certifikaci, které by mohlo certifikační orgán považovat za zavádějící nebo neautorizované,
- vydání prohlášení týkající se certifikace, která obsahují odkazy na certifikační orgán nebo certifikaci při pozastavení nebo odnětí certifikace a vrácení všech certifikátů vydaných certifikačním orgánem,
- používání certifikátu zavádějícím způsobem.

Razítko smí být používáno pouze u prací provedených v souladu s platným metodickým pokynem pro tržní / netržní oceňování nemovitostí č. 003/15/xxx/MPN.

Razítko je majetkem certifikačního orgánu, a po ukončení platnosti certifikace nebo pozastavení či odejmutí certifikátu se vrací certifikačnímu orgánu, který provede jeho zničení.

F. Důvěrnost

Certifikační orgán má přiměřená opatření, která zajistí důvěrnost získaných informací během certifikačních činností na všech úrovních jeho organizace.

Veškeré informace, které účastníci certifikačního procesu získají, jsou důvěrné, tj. účastníci nemohou s těmito informacemi volně nakládat, tzn., nesmí být poskytovány neoprávněným stranám bez písemného souhlasu organizace nebo jednotlivce, který je poskytl, pokud nevyžaduje jejich sdělení zákon. Vyžaduje-li zákon, aby certifikační orgán takové informace poskytl, příslušná organizace nebo jednotlivec bude předem informován, jaké informace budou poskytnuty.

Všichni účastníci certifikačního systému (externí a interní pracovníci) podepisují „Prohlášení pracovníka certifikačního orgánu“, jehož obsahem je zachování důvěrnosti všech informací získaných při své činnosti.