

realityčechy.cz

ročník XIV. • vydání 4 • duben 2025

realitycechy.cz



Digitalizace katastru nemovitostí je dokončena

více na straně 4-5

Kde danit příjem z provozu
ubytování či prodeje
nemovitosti v zahraničí?

strana 8

Potřeba studentského
bydlení stále vzrůstá.
Malé byty proto zdražují

strana 16





Starosti s hypotékou přenechte nám

> Zajistíme předběžné ověření bonity a spočítáme, kolik banka vašim klientům půjčí.

> Porovnáme nabídky bank i stavebních spořitelén a doporučíme nejvhodnější řešení.

> Asistujeme při kompletaci podkladů pro banku a při vyřízení úvěru.

> Hlídáme důležité termíny pro úspěšné schválení a vyčerpání úvěru.

777 702 700

www.golemfinance.cz



TÉMA VYDÁNÍ



STRANA 10

Jak efektivně pracovat s prodejní cenou nemovitosti



STRANA 12

Pro orgány bytového družstva a společenství vlastníků jednotek neplatí stejná pravidla

RYCHLÝ PŘEHLED



DUBEN 2025

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV: 0,48 %

85% LTV: 0,43 %

90% LTV: 0,64 %

INDEX NÁVRATNOSTI BYDLENÍ: 8,55 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: 5,90 %

Byty 2+1: 2,65 %

Byty 3+1: 4,17 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz



STRANA 18

Může více dědiců zdědit jeden družstevní byt?

” REALITNÍ POSTŘEH

Petr Dufek (Creditas)

Vzhledem k silné poptávce, kterou reprezentuje i silný růst hypotečního trhu, asi nelze čekat nic jiného než další růst cen bytů na českém realitním trhu.“

NAPSALI O NÁS

Nájem vs. hypotéka.
Propast se začala zmenšovat, ukazují čísla

Seznam Zprávy / 19. 2. 2025

(kráceno) Právě v lokalitách, kde se rozdíl mezi splátkou hypotečního úvěru a průměrného nájemného výrazněji

sníží, může podle jednatele realitního serveru Reality Čechy Michala Picha poptávka po pořízení nemovitosti výrazně stoupat.

Přihlaste se
k odběru
měsíčníku



realitycechy.cz

realityčechy.cz

Realitní magazín pro náročné | Česká republika | Měsíčník, již od roku 2012
EuroNet Media s.r.o. | Čajkovského 20, 779 00 Olomouc | tel.: +420 777 775 899
www.realitycechy.cz | Redakce: redakce@realitycechy.cz | Inzerce: info@realitycechy.cz

Společnost EuroNet Media s.r.o. neodpovídá za obsah inzerce. Žádná část z obsahu tohoto magazínu nesmí být kopírována ani jakýmkoli způsobem rozmnožována bez písemného souhlasu.

Digitalizace katastru nemovitostí je dokončena



téma měsíce



„Manželé, kteří podali žádost o rozvod, si často neuvědomují, že hypoteční závazek vůči bance mají společný, a že se tedy musí spolu domluvit, co budou s majetkem i se svými závazky do budoucna dělat.“

Nově spuštěný Portál nyní umožňuje občanům i firmám podávat kompletní návrhy na vklad a ohlašovat změny údajů katastru nemovitostí on-line. Foto redakce

Český úřad zeměměřický a katastrální (ČÚZK) spustil nový Portál katastru a zeměměřictví. Díky tomu si mohou lidé z pohodlí domova vyřídit i tak zásadní věc, jako je návrh na vklad do katastru nemovitostí. Nejen že to zvládnou sami během několika minut, ale navíc ušetří 400 Kč ze správního poplatku.

Proces digitalizace probíhal několik desetiletí a zahrnoval postupné elektronizování výpisů, digitalizaci katastrálních map a napojení na základní registry. První koncepce digitalizace katastru nemovitostí byla schválena už v roce 1993. V roce 2003 byla spuštěna aplikace na elektronické nahlížení do katastru nemovitostí. V roce 2020 byly kompletně digitalizovány katastrální mapy. V roce 2024 ČÚZK zprovoznil systém digitálních technických map.

Získávat elektronické listiny a sledovat stav řízení na dálku je tedy možné už mnoho let. Nově spuštěný Portál ale nyní umožňuje občanům i firmám podávat kompletní návrhy na vklad a ohlašovat změny údajů katastru nemovitostí on-line.

„Digitalizace nám umožňuje poskytovat kvalitnější služby rychleji a efektivněji za méně peněz. Katastrální úřad je skvělou ukázkou toho, jak digitalizace může fungovat. Úřad přitom lidem poskytuje obrovské množství dat, jen v loňském roce to bylo 28 milionů výstupů, z nichž více než 99 procent poskytl úřad v elektronické podobě. Dalším krokem bude zvýšit i počet plně elektronických zápisů do katastru. K tomu chceme veřejnost motivovat i tím, že za elektronický vklad zaplatí o 20 procent nižší správní poplatek oproti papírové formě,“ uvedl při spuštění Portálu ministr zemědělství Marek Výborný.

Před digitalizací například musel majitel nemovitosti, pokud ji chtěl prodat či koupit, několikrát navštívit katastr nemovitostí kvůli výpisům z katastru, při podání návrhu a přebírání korespondence. A nebo musel pilně korespondovat doporučeně poštou, což zahrnovalo další čekání a ztrátu času. Dnes

jsou výpisy dostupné online za pár minut, banky odebírají údaje přímo z katastru. Rovněž znalci mají všechny podklady elektronicky bez nutnosti návštěvy katastru. A konečně - návrh na vklad lze podat elektronicky za 10 minut, systém kontroluje správnost. A veškerá korespondence probíhá přes datovou schránku.

Také při dělení nebo scelování pozemku bylo třeba několikrát katastr navštívit. To platilo jak pro majitele, tak například pro zeměměřiče, kteří zpracovávali nové výměry pozemků. A opět bylo třeba fyzicky doručit dokumenty a čekat na nový výpis z katastru. Dnes je opět vše mnohem jednodušší. Po přihlášení do portálu systém sám poradí, jaké podklady jsou potřeba. Veškerá komunikace a podání probíhá online, a navíc se některé změny ani nemusí hlásit, protože se přebírají automaticky ze základních registrů (např. změna příjmení, číslo popisné apod.).

Digitalizace přináší také významné úspory. Katastrální úřady zvládnou zpracovávat až dvakrát více podání s nižším počtem zaměstnanců. Ročně tak státu ušetří 600 milionů korun. ČÚZK plánuje i nadále rozšiřovat možnosti elektronické komunikace. Klíčovou výzvou zůstává větší rozšíření elektronických podpisů, které by umožnilo ještě vyšší počty plně elektronických podání a automatizace při jejich zpracování.

Spuštění Portálu katastru a zeměměřictví ČÚZK představuje významný krok k usnadnění přístupu občanů k veřejným službám. Portál je umístěn na webové adrese <https://portal.cuzk.gov.cz/>, kde lze nalézt všechny potřebné informace. Pro uživatele je také připravena od pondělí do pátku v pracovní době telefonická a e-mailová podpora.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Chystáte se prodat nebo koupit stavební pozemek?

Tak pozor na novelu zákona o DPH

Již 1. července 2025 vstoupí v platnost novela zákona o DPH, která výrazně změní dosavadní pravidla. Změny se budou týkat jak kupujících, tak i prodávajících. Jaké novinky nás čekají a jak výrazný dopad budou mít na trh bydlení, jsme se zeptali Tomáše Matrase z realitní kanceláře Matras & Matras, který se realitní legislativě dlouhodobě věnuje.

Nová definice stavebního pozemku

Jednou z nejvýznamnějších změn je úprava definice tzv. „stavebního pozemku“, tedy pozemku, jehož prodej/dodání podléhá DPH. Novela zpravidla zpřesňuje:

- Za stavební pozemek se bude považovat takový pozemek, který je, nebo může být, stavebně využitelný pro výstavbu stavby, zejména díky úpravám v územním plánu, existenci inženýrských sítí, příjezdových komunikací, projektové dokumentaci apod.
- Nově bude kladen důraz na to, zda pozemek splňuje podmínky pro to, aby na něm mohla vzniknout stavba „bez podstatných překážek“. Tuto větu je nutné vnímat tak, že i dodání nezastavaného pozemku může spadat pod DPH, pokud je zřejmé, že síťování je reálně zajištěno, třeba smlouvou.
- Pro praxi to znamená, že více transakcí s pozemky se bude nově zdaňovat DPH než dosud. Nákup/pronájem pozemku k investičním záměrům může být proto dražší, a to se může projevit v koncových cenách nemovitostí.

Dopady na praxi

- Navýšení administrativy: S častějším zdaňováním pozemků vznikne více situací, kdy bude nutné v daňovém přiznání k DPH hlídat a vykazovat transakce, které dříve mohly být osvobozené.

DANĚ

- Cashflow a finanční plánování: U prodejců nemovitostí, developerů či realitních kanceláří, bude zapotřebí více počítat se správným načasováním prodeje, aby se minimalizovaly daňové zatížení a potenciální rizika spojená se špatným určením DPH režimu.
- Přesnější dokumentace: Bude důležitější dobře dokládat stav přípravy pozemku (projektová dokumentace, smlouvy o přípojkách, případné dokumenty k územnímu či stavebnímu řízení).

Co platí už od 1. ledna 2025

Novela zákona o DPH přinesla řadu změn již od začátku roku, které se týkají zejména:

- Nových registračních limitů (zvýšení obratu pro povinnou registraci)
 - Lhůt pro uplatnění odpočtu DPH (v některých situacích došlo k prodloužení možného období).
 - Podmínek pro vystavování opravných daňových dokladů (např. zpřesnění situací, kdy a jak lze opravný daňový doklad vystavit, aby byl daňově uznatelný).
- Tyto změny jsou již účinné, takže je firmy a podnikatelé musí zohledňovat ve svých daňových a účetních postupech.

Shrnutí a doporučení

Od 1. července 2025 nabývají účinnosti změny ohledně vymezení stavebního pozemku a osvobození od DPH při dodání staveb. Pro realitní kanceláře, developery a investory to znamená nutnost pečlivější přípravy transakcí, aby byla správně zvolena daňová režie a bylo jasné, zda (a v jaké fázi) se uplatní DPH. Doporučuje se konzultovat konkrétní případy s daňovým poradcem či účetním specialistou, protože změny mohou výrazně ovlivnit výši i načasování daňových odvodů.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



INZERCE

KURZY ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ ČESKÉ REPUBLIKY

**Asociace
realitních
kanceláří ČR
pořádá kurzy**



VÝKON SPRÁVY NEMOVITOSTÍ

Termín: 28.–30. 4. 2025 (9-16 hod.)

Místo konání: sídlo ARK ČR, Strašnická 3165/1b, Praha 10

PRODEJ NEMOVITOSTÍ V EXEKUCI A INSOLVENCÍ

Termín: 20. 5. 2025 (9-15 hod.)

Místo konání: sídlo ARK ČR, Strašnická 3165/1b, Praha 10

STAVEBNÍ MINIMUM

Termín: 26. 5. 2025 (13-16 hod.)

Místo konání: sídlo ARK ČR, Strašnická 3165/1b, Praha 10

REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATEL – REKVALIFIKAČNÍ KURZ

možnost úhrady Úřadem práce

místo konání Brno: od 12. 5. 2025

Bližší informace o kurzech a přihlášky na www.arkcr.cz

Místo konání prezenčních kurzů: sídlo ARK ČR, Strašnická 3165/1b, Praha 10

Kontakty: Tel.: 272 762 953 | 608 446 656 | kurzy@arkcr.cz

Kde danit příjem z provozu ubytování či prodeje nemovitosti v zahraničí?



ZAHRANIČNÍ NEMOVITOSTI

Na celounijní úrovni neexistují jednotná pravidla, která by určovala způsob, jak má být zdaněn příjem státních příslušníků zemí EU, kteří žijí nebo mají majetek, z něhož profitují. Foto redakce

Nemovitosti vlastněné v zahraničí jsou dnes již mnohem běžnějším jevem, než bývaly. Situaci ulehčilo členství v EU i předpisy některých zemí, kteří dříve například neumožňovaly nákup nemovitosti fyzickou osobou. Je tedy pochopitelné, že se i zisky z těchto nemovitostí nebo z prodeje nemovitosti stávají předmětem daně. Kde se tyto daně platí a kde se přiznávají?

Pokud máte v zahraničí nemovitost, vilu, dům, apartmán a pronajímáte jej, týká se vás daň z příjmů, kterou bude odvádět v České republice. I když

pronajímáte nemovitost v zahraničí prostřednictvím nějaké platformy nebo zprostředkovatele, je to z hlediska zákona považováno za podnikání a je třeba mít k této činnosti živnostenské

oprávnění. Příjem se zdaňuje v České republice, pokud jste daňovým rezidentem ČR, což je většina občanů ČR. (Daňový rezident je zpravidla občan dané země, v níž se narodil a má v ní

trvalý pobyt, pokud v jiné zemi tráví méně než 6 měsíců v roce – více o této tématice na webu Finanční správy.)

Příjmy z krátkodobého ubytování v zahraničí je tedy nutné uvést jako příjmy z podnikání dle § 7 zákona o daních z příjmů. Tyto příjmy též podléhají odvodům sociálního a zdravotního pojištění, a je tedy nutné vyplnit i příslušné přehledy.

Jiné to je, pokud jste nemovitost v zahraničí v daném roce prodali. Tyto příjmy se většinou daní v zemi, v níž se daná nemovitost nachází, a to dle jejích zákonných předpisů. Ale i ve své domovské zemi máte povinnost tento příjem nahlásit. Nebude však již zdaněn.

Na celounijní úrovni totiž neexistují jednotná pravidla, která by určovala způsob, jakým má být zdaněn příjem státních příslušníků zemí EU, kteří žijí, pracují nebo mají majetek, z něhož profitují, mimo svou domovskou zemi. Takže země, jejímž jste daňovým rezidentem, může zpravidla zdanit váš celosvětový příjem, ať již z výdělečné činnosti či z kapitálu. Myslí se tím plat, mzda, důchod, dávky, příjmy plynoucí z nemovitostí či jiných zdrojů nebo zisky z prodeje nemovitosti, které pobíráte v kterékoli zemi na světě. Ovšem řada zemí má vzájemně uzavřenou smlouvu o zamezení dvojího zdanění, která obvykle určuje, ve které zemi bude mít daňový poplatník tzv. daňový domicil, tedy kde bude platit daň z příjmu. To se týká právě ubytování v zahraničních apartmánech, které se pak buď tzv. vyjmutím nebo zápočtem vyloučí z dvojího zdanění.

Při prodeji nemovitosti pak musí prodávající - daňový rezident České republiky tento příjem uvést do daňového přiznání v České republice. Následně se tento příjem vyjme ze zdanění. Pokud je váš případ obzvláště složitý, doporučují pracovníci Finanční správy obrátit se před vyplněním daňového přiznání na daňové orgány jedné nebo obou zemí a požádat je o vyjasnění vaší situace.

Jiná situace nastane, pokud občan ČR zdědí nemovitost v zahraničí. Podle platných zákonů ČR se dědická daň nehradí, a ani není třeba zdědění nemovitosti uvádět do daňových formulářů.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Hypoteční sazby stále pětiprocentní hranici neprolomily, zájem o hypotéky je oproti loňsku dvojnásobný

Hypoteční sazby stále pětiprocentní hranici neprolomily a už tři roky v řadě se pohybují nad ní. Průměrná nabídková sazba hypoték podle Swiss Life Hypoindexu na začátku dubna klesla meziměsíčně o další čtyři bazické body na aktuálních 5,01 procenta. Podle tohoto ukazatele nabízí banky nejvýhodnější sazby u tříleté fixace, konkrétně je to 4,71 procenta. Pod pětiprocentní hranicí jsou sazby u této fixace už pátý měsíc v řadě.

Měsíční splátka u průměrné hypotéky podle Swiss Life Hypoindexu opět o něco málo klesla. Za hypoteční úvěr na 3,5 milionu korun sjednaný na 80 procent odhadní ceny nemovitosti při splatnosti 25 let s aktuální hypoteční sazbou klient měsíčně zaplatí 20 488 korun. Od začátku letošního roku tak splátka této modelové hypotéky klesla o téměř pět set korun. Oproti stejnému období roku 2023, kdy banky nabízely tuhle hypotéku za 6,37 procenta, domácnosti ušetří tři tisíce korun měsíčně.

„I takovéto malé postupné zlevňování hypoték stačí k tomu, že o zájemce není nouze. Počet i objem poskytnutých hypoték je letos ve srovnání se stejným obdobím loňského roku dvojnásobný. Předpokládám, že zájem o hypotéky bude pokračovat i nadále, protože zájemců o nové bydlení neubývá. Lidé nákup nemovitosti už dávno přestali odkládat a dělají dobře. Vyčkávaní na hypoteční sazby nižší o jednotky bazických bodů se s ohledem na předpokládaný růst cen nových bytů v Praze ve výši sedmi procent nevyplácí,“ okomentoval současnou situaci Evžen Korec ze společnosti Ekospol.

Otázkou, kterou nyní nikdo nedokáže zodpovědně vyřešit, je, jak se naprosto nepředvídatelná celní politika USA projeví na celosvětovou ekonomiku. Na jednu stranu zavedení vysokých cel vyvolává obavy z růstu inflace, na druhou stranu centrální banky dotčených zemí už informovaly, že naopak kvůli obavám z recese vyvolané celními válkami uvažují o rychlém snižování úrokových sazeb. „Nejistá doba je přitom pro nákup nemovitosti vhodná. Ať se na trzích děje cokoliv, nemovitosti v dlouhodobém horizontu hodnotu neztrácí, a naopak inflaci překonávají. I letos se tak koupě nového bytu či domu jednoznačně vyplatí,“ dodává Korec. Lucie Mazáčová

 REALITNÍ RÁDCE

Jak efektivně pracovat s prodejní cenou nemovitosti

Správné nastavení ceny je jedna z nejdůležitějších součástí prodeje nemovitosti. Realitní praxe je však často taková, že klienti sami přicházejí s jasnými finančními očekáváními či požadavky. Tato cena se obvykle výrazně liší od té, za kterou je možné nemovitost prodat. Realitní makléř by měl umět s takovou situací pracovat. A také by měl být schopný pracovat s cenou v průběhu celého prodeje.

Tržní odhad versus reálná cena

Klient potřebuje splatit dluhy, financovat dovolenou a ještě by rád za utrženou cenu pořídil byt dětem, které brzy půjdou na vysokou školu. Proto potřebuje dům po babičce prodat za cenu, kterou si sám určil. Co udělá špatný makléř? Cenu mu odkýve, a pak marně bojuje s tím, že se žádný zájemce neozývá. Na konci je klient rozladěný, protože dům se prodal za mnohem méně, a on tak nemůže naplnit své plány.

Co naopak udělá dobrý makléř? Provede odhad tržní ceny a ten sdělí klientovi s vysvětlením, co je reálné možné a co není. Profesionální makléř tuto cenu také vždy odprezentuje pouze jako svůj názor, nikoliv jako definitivní cenu, za kterou se nemovitost prodá.

„Tento odhad vychází z jeho znalostí trhu a použití speciálních analytických nástrojů, které

jsou k dispozici,“ upřesňuje Dominik Ženatý, ředitel kanceláře DOMA realitní makléři, kteří pro své klienty zpracovávají odhad ceny nemovitosti zdarma. Konečnou cenu podle něj určuje až kupující prostřednictvím své reakce na nabídku.

Možnosti nastavení prodejní ceny

Existují přitom dva hlavní přístupy k tomu, s jakou cenou prodej nemovitosti zahájit. Makléř vychází vždy z odhadu, který předtím provedl.

1. Start na minimální ceně (aukce): Makléř inzeruje nemovitost za atraktivní cenu, často pod tržním odhadem. Tímto způsobem může přitáhnout velké množství potenciálních zájemců, kteří poté dávají své nabídky. Nevýhodou tohoto přístupu je nejistota, zda se podaří dosáhnout plánované tržní ceny.
2. Start na maximální ceně: V tomto případě makléř inzeruje nemovitost za cenu, která by měla odpovídat tržní hodnotě. Tento přístup může sice omezit počet zájemců, ale zvyšuje šance na dosažení maximální možné ceny.

Flexibilita v práci s cenou

Ať už se makléř s klientem rozhodnou pro kterýkoliv přístup, jakmile je nemovitost v inzerci, klíčové je flexibilně reagovat na tržní signály. „Pokud nemovitost nezískává žádnou pozornost, je nutné přehodnotit její prezentaci a cenu. Snížení ceny o vhodnou částku může zvýšit zájem potenciálních kupců a urychlit prodej, pokud klient potřebuje peníze dříve,“ vysvětluje Dominik Ženatý.

Strategii úprav cen doporučuje promyslet ještě před začátkem prodeje. Zohlednit by se měly jak časové aspekty, tak aktuální potřeby klienta. Je však nezbytné, aby každá změna ceny byla strategická a přinášela pozitivní efekty na proces prodeje.

Lucie Hušková



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Rekonstrukce se stavební firmou, nebo ve vlastní režii?



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Jestliže kupujete starší nemovitost, zřejmě počítáte s částečnými úpravami, nebo dokonce s podstatnější rekonstrukcí. Ovšem je vhodné ještě před koupí nemovitosti si promyslet, jak bude rekonstrukce náročná, jak dlouho bude trvat, a zda na ni budete mít dostatek finančních prostředků.



REKONSTRUKCE

Mnoho kupujících mávne při prohlídce nemovitosti rukou nad některými vadami s tím, že nebude problém je v rámci renovace odstranit. Je třeba si ale uvědomit, že každá taková vada, nerovnost, kapající radiátor, netěsnící okno představuje nemalé peníze. A pokud navíc kupujete na hypotéku, zamyslete se, zda po koupi zbyde dost, aby se nemovitost dala upravit ještě před nastěhováním. Jestliže se nemovitost bude rekonstruovat tzv. z gruntu, budou potřeba další peníze. Kde je vzít?

Možností je několik a záleží na tom, z jakého základu kupující vychází. Nejtěžší situací asi je, pokud kupující musí všechny své úspory vložit do kupní částky jako svůj podíl, ke kterému banka dodá hypotéku. Neboť, jak je známo, hypotéku banka nikdy neposkytuje na 100 % kupní ceny, resp. hodnoty nemovitosti. Většinou to je maximálně 80 %. Zbytek musí kupující dodat z vlastních zdrojů. Pokud má přesně takovou částku, na opravy už mu nezbyde. Je však výhodné provést rekonstrukci, nebo i drobnější opravy před nastěhováním. Jakmile se nemovitost zabydlí, znamená to zátěž pro obyvatele, ale i ztížené podmínky pro samotnou rekonstrukci. Řemeslníci nebudou mít úplně volné pole působnosti, některé práce budou muset rozfázovat do několika etap, i když by je při volné nemovitosti zvládli udělat najednou. A to bude znamenat třeba i navýšení nákladů.

Jestliže máte rezervu, s níž můžete počítat na rekonstrukci, je to ideální řešení. Pak ještě zbývá otázka, zda ji zadat jedné firmě, nebo více odborníkům, anebo si třeba část úprav udělat vlastními silami.

Ta poslední varianta přichází v úvahu tehdy, když má člověk dostatek času, nemusí se brzy stěhovat, a také přece jen potřebuje mít praktické znalosti a zkušenosti. Články typu „celou chalupu zrekonstruovali sami“ berme trochu s nadhledem. Určitě každý trochu zručný člověk umí vykopat starou dlažbu, vyvézt suť, zlikvidovat staré nátěry. Laik se určitě naučí také naštukovat zeď, položit podle návodu z hobby obchodu plovoucí podlahu nebo postavit sádkartonovou příčku. Ale pustit se do odbornější práce, jako je rozvod elektřiny, vody, zasazení oken či položení dlažby, vyžaduje praxi, a přece jen znalosti z daného oboru. Proto tak jako tak je k těmto pracím třeba pozvat profesionály. Ale zda bude lepší, aby to byli jednotlivci, kteří udělají svoji práci a odejdou, nebo firma, která vše zorganizuje, záleží na mnoha faktorech.

Základem každé rekonstrukce je položkový rozpočet je, ve kterém je vidět, co vás budou stát jednotlivé práce. Základ může vytvořit i laik. Na internetu existují různé kalkulačky, které spočítají stavební práce z různých materiálů, rozvody elektřiny i zateplení obvodových stěn. Ceny jsou ovšem orientační. Pokud vám je dodají profesionálové, měla by tu být větší jistota, že tyto ceny budou platné a dodrží je. Pokud máte dostatek času, můžete tedy k rekonstrukci přistoupit částečně systémem „udělej si sám“, a na odbornících nechat práce, na které si netroufnete. Rekonstrukce tímto způsobem může být levnější, ovšem také může trvat mnohem déle a vyžádat si podstatně více vašeho času. K tomu připočtete, že ne vždy můžete narazit na opravdového profesionála, a tak se práce mohou prodlužovat a prodlužovat. Delší čas na rekonstrukci znamená zároveň pozdější nastěhování do nového domova, a tím pádem vyšší náklady na dosavadní bydlení.

To se sice může stát i se stavební firmou. Tam by ale měla být oporou kvalitní smlouva o dílo, která nejen přesně vyjmenuje všechny práce, které má firma provést, ale zároveň i sankce za zpoždění, možnost reklamací a podobně. Pravděpodobně se tedy budete moci i dříve stěhovat, a tím pádem neplatit za dosavadní pronájem.

Již při koupi nemovitosti myslíte na to, zda bude třeba poté, co se stanete vlastníky, okamžitě investovat do její renovace, či dokonce rozsáhlejší rekonstrukce. A již v této chvíli je třeba promyslet, zda vám zbyde dostatek prostředků na tyto práce. Jestliže si spočítáte, že bude finanční zajištění rekonstrukce pro vás problémem, možná bude stát za to požádat realitního makléře, zda pro vás nenajde nemovitost, která nebude vyžadovat takové další náklady. A celý nákup důkladně zvážit.

Jindra Svitáková

Pro orgány bytového družstva a společenství vlastníků jednotek neplatí stejná pravidla

BYTOVÁ DRUŽSTVA



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Rozhodování a činnost společenství vlastníků bytových jednotek se řídí občanským zákoníkem, zatímco pro bytová družstva platí jiná právní úprava, konkrétně zákon o obchodních společnostech a družstvech. Z toho vyplývá, že ani rozhodování a řízení těchto na pohled podobných společností není stejné.

Platný občanský zákoník specifikuje práva a povinnosti vlastníků jednotek v oddíle 5 – Bytové spoluvlastnictví. Následující paragrafy 1158 až 1222 podrobně určují, jak spoluvlastnictví bytových jednotek vzniká, jaká jsou práva a povinnosti spoluvlastníků, jak se dům a pozemek spravují, a samozřejmě mimo jiné také určuje roli a statutární orgány společenství vlastníků. Vymezuje také záležitosti, o nichž rozhoduje shromáždění, a pak další, které jsou v kompetenci výboru, nebo předsedy či kontrolní komise. Zákon ovšem umožňuje, aby v případě, že se mezi vlastníky nenajde osoba či osoby, které by chtěly vykonávat funkci předsedy či být členy výboru, se mohl této funkce ujmout tzv. pověřený předseda. A co je důležité, může to být osoba, která vlastníkem bytové jednotky, a navíc – může to být i právnická osoba.

V posledních letech volí tuto cestu stále více SVJ, zvláště těch, která mají větší počet spoluvlastníků. Výhodou je, že mohou volit z firem zabývajících se

dlouhodobě správou nemovitostí. Zárukou jim pak jsou zkušenosti a odborné znalosti profesionálů, kteří dokážou řešit i složité problémy a optimalizovat provoz SVJ. Ceněna je i nezávislost a neexistence osobních vazeb na některé ze spoluvlastníků. To umožní eliminovat i vztahové konflikty a jiné nezáviděníhodné situace, do kterých se členové statutárních orgánů SVJ mohou se svými sousedy, a často i přáteli, dostat.

Takovou možnost ovšem nemá bytové družstvo. Podle zákona o obchodních korporacích je orgánem družstva i představenstvo. A tím může být jen člen družstva. Problémem je, když členové družstva nemají o členství v představenstvu zájem. Prvním doporučením odborníků je snížit počet členů představenstva na tři členy, což je minimum, pokud stanovy družstva dosud určovaly vyšší počet členů. Jestliže má pak bytové družstvo méně než 50 členů, lze ve stanovách dokonce určit, že představenstvo se nezřizuje a statutárním orgánem je předseda družstva. Změnu stanov musí schválit členská schůze.

Jak v SVJ, tak v bytovém družstvu, by měla fungovat také kontrolní komise. Přitom není možné, aby členové kontrolní komise byli totožní s členy statutárních orgánů, tedy výborem SVJ nebo výborem družstva.

V některých družstvech se projevuje dlouhodobá neochota členů vykonávat funkci předsedy nebo člena výboru. Bohužel, pro ně neexistuje jiné řešení než funkci například zatraktivnit zvýšením odměny za její výkon, případně přistoupit ke zkrácení funkčního období tak, aby zájemce nebyl vázán k výkonu funkce po dlouhou dobu. I v tomto případě je třeba změnit stanovy bytového družstva na členské schůzi tak, aby byly shodné s vybraným řešením.

Jindra Svitáková

V některých družstvech se projevuje dlouhodobá neochota členů vykonávat funkci předsedy nebo člena výboru. Foto redakce

Potřeba studentského bydlení stále vzrůstá. Malé byty díky tomu zdražují



STUDENTSKÉ BYDLENÍ



Na rozdíl od některých mladých lidí, kteří vyznávají přednosti „mamahotelu“, je mnoho takových, kteří se chtějí osamostatnit co nejdříve. Jednak to vyplývá z toho, že jdou studovat do jiného města, než je jejich bydliště, ale druhým důvodem je i fakt, že jejich styl bydlení se liší od toho, jak bydlí jejich rodiče.

Studentské ubytování na vysokoškolských kolejích dnes zdaleka nepokrývá poptávku po tomto typu ubytování. Ostatní studenti si tak pronajímají běžné byty a formou spolubydlení sdílejí prostor i náklady na něj tak, jak je tomu běžné všude ve světě. Ostatně, i popularita amerického seriálu Přátelé byla založena na spolubydlení, jeho radostech i strastech.

Nedostatek studentského ubytování není jen problémem České republiky. Organizace The Class Foundation a společnost Savills zpracovala Evropský investiční barometr studentského ubytování (PBSA), který zahrnuje odpovědi investorů a provozovatelů s portfolii většími než 132 000 lůžek po celé Evropě a celkovou hodnotou aktiv přibližně 25,3 miliardy eur. Respondenti očekávají, že počet svých lůžek během dvou až pěti let zvýší o 70 %.

Fraser Watson, Head of Investment v Savills Czech Republic & Slovakia, k tomu řekl: „Poptávka po studentském ubytování v Praze je již několik let stabilně vysoká. Celková nabídka nových ubytovacích kapacit neroste ale tak rychle, aby tuto poptávku uspokojila. Aktuálně je ve městě pouze 28 550 studentských lůžek, což zdaleka nestačí.“

V Praze je 90 % kapacit studentského bydlení vlastněno vysokými školami. Standard bydlení na těchto kolejích je však nesrovnatelný s úrovní pokojů v soukromých projektech. „V současnosti se v Praze nachází 22 soukromě vlastněných studentských rezidencí s celkovou kapacitou téměř 3 000 lůžek. Pokud bychom zahrnuli existující projekty spolubydlení, které jsou mezi studenty také velmi oblíbené, číslo by se zvýšilo na 3 800 lůžek,“ doplňuje Vojtěch Wolf, Senior Investment Analyst v Savills Czech Republic &

Slovakia. Z celkového počtu vysokoškolských studentů v Praze je 71 200 českých studentů, kteří mají trvalý pobyt mimo hlavní město. Největší počet těchto studentů žije ve Středočeském kraji, tedy v okolí Prahy a dostatečně blízko na to, aby mohli denně dojíždět. Zbývajících 46 400 českých studentů pravděpodobně bude hledat ubytování v Praze. K tomu je třeba přičíst dalších 27 660 zahraničních studentů, kteří studují na pražských univerzitách. Každý akademický rok tak v Praze hledá ubytování kolem 75 000 vysokoškolských studentů. Spojení nabídky a poptávky po studentském ubytování ukazuje, že poptávka výrazně převyšuje nabídku. Tento neuspokojený zájem následně ovlivňuje soukromý nájemní sektor.

Pokud budou mít studenti štěstí a najdou ubytování na kolejích, ceny za tento typ ubytování jsou nižší, než v nájemním bydlení. Podle typu pokoje a vybavení se měsíčně platí zhruba od 2500 do 6000 korun. Vzhledem k počtu míst však musí mnoho studentů hledat v běžných pronájmech. Aby se jim bydlení příliš neprodrazilo, mohou požádat o příspěvek na bydlení.

Pro studenty platí v případě této sociální dávky stejná pravidla jako pro ostatní občany, s několika výjimkami. Zásadní podmínkou je, že studenti musí bydlet v nájmu nebo ve vlastním bytě a musí mít uzavřenou nájemní nebo podnájemní smlouvu. K žádosti je třeba doložit skutečné náklady na bydlení, tj. nájem, poplatky za služby, energie apod.

Výše příspěvku se pak vypočítá na základě skutečných nákladů na bydlení a čistých příjmů všech osob, které v bytě žijí. Do příjmů studentů se počítá: výživné od rodičů, sirotčí důchod a příjmy z podnikání, s výjimkou měsíců července a srpna. Do příjmů se do věku 26 let nepočítají brigády na základě dohody o provedení práce (DPP) nebo dohody o pracovní činnosti (DPČ), stejně tak se nepočítají stipendia.

Příspěvek na bydlení pro studenty je významná pomoc, která může zmírnit finanční zátěž spojenou s bydlením během studia. Důležité je, aby studenti splnili všechny podmínky a důkladně připravili dokumentaci pro Úřad práce. Díky příspěvku na bydlení mohou studenti lépe zvládat své finanční závazky a soustředit se na studium.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Může více dědiců zdědit jeden družstevní byt?

PRÁVO

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



S největší pravděpodobností nemůže. Respektive, je to složitější. Jestliže majitel členského podílu v družstvu zemře, stává se členský podíl předmětem dědického řízení. Ne tedy přímo byt, ale členský podíl. Dědic, který jej zdědí, pak získá i právo nájmu družstevního bytu. Ale dva dědicové zpravidla nemohou jeden družstevní podíl vlastnit.

Zákon o obchodních korporacích umožňuje spoluvlastnictví družstevního podílu, ovšem zároveň dává možnost družstvům spoluvlastnictví družstevního podílu vyloučit stanovami. A ta to často ve svých stanovách mají uvedeno. Výjimku tvoří manželé, kteří mají svůj majetek v režimu společného jmění manželů, a takto zakou-

pili i podíl v bytovém družstvu. V případě, že stanovy vylučují spoluvlastnictví, měl by být v ideálním případě výsledkem dědického řízení jeden dědic. Dědicové by se měli nejlépe v rámci dědického řízení dohodnout, kdo z nich se stane výlučným vlastníkem družstevního podílu, a ten by měl ostatní dědice vypořádat. To se řeší uzavřením dohody o zrušení a vypořádání podílového

spoluvlastnictví dle občanského zákoníku. V dohodě se stanoví, který z dědiců bude výlučným členem družstva, a tím také nájemcem bytu. Součástí dohody ovšem musí být i dohoda o vypořádání ostatních dědiců.

Ideální je situace, pokud má o družstevní podíl zájem jeden z dědiců, a navíc je schopen ostatní vyplatit. Pak se nejprve zjistí tržní hodnota družstevního podílu, což lze provést buď souhlasným prohlášením dědiců, nebo odhadem realitního makléře, a do dohody o vypořádání se zanese termín výplaty a výše dědického podílu každého z nich. Pokud má zesnulý více majetku, je také možné, aby se dědicové dohodli, že jeden z nich zdědí podíl v bytovém družstvu a ostatní zdědí jiné nemovitosti nebo majetek v hodnotě případného podílu.

Pokud ani jeden z dědiců nemá dostatek prostředků, aby vyplatil ostatní, a žádný jiný majetek k dědění neexistuje, může také dohoda znít v tom smyslu, že jeden z dědiců se stane nabyvatelem podílu a ostatní dědice vyplatí v určité lhůtě, během které svůj družstevní podíl prodá. Veškeré takové dohody je třeba dělat písemně a nechat si je vypracovat právníkem nebo notářem. Jen tak budou nezpochybnitelné a právně závazné pro obě strany, včetně termínů jednorázového vyplacení nebo více splátek dědického podílu, případných úroků z prodlení a podobně.

Pokud se dědicové nedohodnou ani na jednom z uvedených řešení, musí požádat soud o určení, který z dědiců má být výlučným členem bytového družstva a nájemcem družstevního

bytu a jak se tento člen vypořádá s ostatními dědici.

Jiné to je, pokud zemře jeden z manželů a družstevní podíl byl ve společném jmění manželů. V tom případě se pozůstalý manžel automaticky stává výlučným členem

bytového družstva s právem bydlení. To ovšem neznamená, že se nemusí vypořádat s ostatními dědici, například dětmi. Předmětem pozůstalostního řízení se totiž stane tzv. „pohledávka za pozůstalým manželem z titulu společného členství v bytovém družstvu“, která činí jednu polovinu tržní hodnoty předmětného družstevního bytu. I když tedy ostatním dědicům nevzniká nárok vztahující se k družstevnímu bytu, vzniká jim nárok na finanční vypořádání vůči pozůstalému manželovi. To znamená, že pokud například tržní hodnota bytu je 3

milióny korun, tak se musí v rámci pozůstalostního řízení vypořádat polovina, tj. 1,5 mil. korun. V případě dvou dětí zesnulého se tedy tato částka rozdělí na tři díly mezi pozůstalého manžela a dvě děti. Každé z dětí má tedy nárok na 500 tis. korun.

Podle JUDr. Daniely Bendové, advokátky v oblasti dědického, smluvního a obchodního práva, v praxi nastávají situace, že v případě, že jsou děti zemřelého současně dětmi pozůstalého manžela, prakticky nikdy výplatu po svém rodiči nežádají. Naopak, pokud jde o děti z jiného manželství, pak velmi často na výplatě trvají. Stává se dokonce, že pokud není v dědictví jiný majetek, pozůstalému manželovi nezbývá než si vzít půjčku, či dokonce v krajním případě družstevní podíl prodat, a tím dědice vyplatit.

Jindra Svitáková

Ve Zlíně je malá nabídka nemovitostí.

Ceny díky tomu rostou

Pokud hledali zájemci nové bydlení, měli nejlepší příležitost k nákupu před třemi lety. Vysoké úrokové sazby hypotečních úvěrů se tehdy podepsaly na výrazném poklesu poptávky nejen po zlínských bytech, ale také po rodinných domech. Ceny se díky tomu snížily u některých bytů až o stovky tisíc. Podle oslovených odborníků došlo před koncem loňského roku k výrazné změně.

REGIONY

Jakmile došlo k oznámení ČNB poklesu základních úrokových sazeb, od kterých se mimo jiné mohou odvíjet ceny hypoték, stala se právě tato informace silným motivem pro nákup nemovitosti nejen zájemců ze Zlína, ale také z ostatních míst České republiky. Zejména těch, kteří o pořízení nemovitosti uvažovali již delší dobu.

Před třemi lety se totiž průměrná úroková sazba hypotečního úvěru dostala nad hranici 6 %. Ještě o rok dříve se sazby pohybovaly okolo 2,5 %. Šlo o výrazný šok, který mnoho kupujících od nákupu nemovitosti odradil.

Podle Dalibora Stříbného z realitní kanceláře Explicit, ovšem současné ceny nemovitostí překračují nová maxima. „V lednu 2021 se ve Zlíně prodával byt 2+1 (58 m²) za 3 350 000 Kč, zatímco v lednu 2025 by se podobný byt prodal za 3 900 000 Kč. Aktuálně je patrný růst cen, který je způsoben nedostatkem nabídky - zájemci o koupi jsou, ale na trhu chybí dostatek dostupných nemovitostí.“

Současný růst cen potvrzuje také zlínský makléř Tomáš Surovec. „Minulý rok jsme prodávali byt 2+1 k rekonstrukci ve Zlíně na Podhoří. Prodál se za 3 300 000 Kč. Podobný byt jsme prodávali letos s nabídkovou cenou 3 400 000 Kč a v aukci se cena vyšplhala na 3 740 000 Kč.“

Nešlo ovšem pouze o růst cen bytů. Poslední rok byl ve Zlíně také ve znamení zdražování nájemného.

„Vnímám jsem, že ve většině velkých měst rostlo nájemné v průběhu celého roku 2024, ve Zlíně však zůstávaly ceny poměrně stabilní. Ke ztuhlšímu nárůstu došlo až ke konci roku, kdy se nájem zvýšily přibližně o 20 %. Mezi hlavní faktory tohoto růstu patří nedostupnost vlastního bydlení, inflace a omezená nabídka pronajímaných bytů,“ upřesňuje Dalibor Stříbný.

Podle Tomáš Surovce je současný růst cen nájemného patrný zejména u nových bytů. „Asi před rokem jsem ve Zlíně, hlavně u starších bytů v původním stavu, cítil sníženou poptávku. Na byt, kde bylo před třemi lety 8-10 zájemců, a o byt se přetahovali, byla najednou 1-2 prohlídky týdně s tím, že mají prohlídky ještě jinde. O krásné byty v novostavbách byl a je zájem pořád. Lidé jsou více nároční a raději si připlatí, aby mohli bydlet v novém. Naopak o zájem o byty v původním stavu klesá. Nermalou část trhu s pronájmy tvoří také cizinci, kteří jsou schopni akceptovat i vyšší nájem.“

Samostatnou kategorii tvoří stavební pozemky. Těch je stále velký nedostatek, a to se projevuje na sále rostoucích cenách. Podle Dalibora Stříbného jsou stavební

pozemky v nabídkách zlínských realitních kanceláří spíše výjimkou a pokud se objeví na trhu, jejich ceny jsou často vysoké. Zájemci tak musí hledat spíše v okolních obcích. Stavební pozemky považuje za nedostatkové zboží také Tomáš Surovec. „Pěkné stavební pozemky jsou stále nedostatkové zboží. Už si snad

ani nepamatuji, kdy jsem prodával nějaký stavební pozemek přímo ve Zlíně. Díky tomu rostou ceny pozemků i na periferiích města a dojezdová vzdálenost ze Zlína, kterou jsou lidé schopni akceptovat se prodlužuje.“

Oslovení makléři se shodují na tom, že ti, kteří aktuálně hledají nové bydle-

ní by zbytečně otálet neměli. Nic totiž nenasvědčuje tomu, že by se na trh dostal v brzké době větší počet nemovitostí. Navíc lze předpokládat, že sazby hypotečních úvěrů mohou klesat i nadále, což bude podpora pro pořízení vlastního bydlení na úkor nájemního.

Jindra Svitáková



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články





REALITNÍ RÁDCE

Při výběru bytu vnímejte potenciální bariéry

Pokaždé, když jdu po ulici s bytovými domy, nahlížím do jejich vchodů, jen tak, ze zvědavosti. Často si představuji, zda bych v tom domě chtěla bydlet. Dívám se, jak mají udržovanou chodbu, poštovní schránky, zda jsou dveře nové a zábradlí pevné. A často také říkám, ne, tady bych bydlet nechtěla. A není to proto, že by dům vypadal špatně. Naopak, některé vchody jsou naleštěné a přímo vybízejí ke vstupu. Ale ne do všech se dá vstoupit bez bariér.

Zvláště činžovní domy z první republiky stavěli naši předkové s mnoha schody do přízemí. Napočítám jich vždy minimálně pět, často ale i deset a víc. Je to pochopitelné, v přízemí bývaly obchody nebo služby, v zadní části domu pak suterénní prostory, často byt pro domovníka, a sklepy. Pro mnohé z nás však může být i pár schodů nepřekonatelnou překážkou a zdolávat ji každý den je pro mnoho osob prakticky nemožné.

A nejsou to jen vozičkáři, ale i mnoho dalších, pro které každý práh, každý schůdek znamená potíže či fyzickou bolest. Pokud si někdo zlomí nohu, bude mít stejný problém, ale tak časově omezený, že kvůli tomu nebude měnit byt. Ovšem jestliže utrpí úraz s trvalými následky, nezbude nic jiného, než stávající dům či byt přizpůsobit svým potřebám – anebo si najít jiný. Právě tak když se senior rozhodne přestěhovat, měl by bezbariérovosti věnovat pozornost. Zdraví nemusí vydržet věčně.

Jestliže se tedy chystáte na prohlídku bytu, zastavte se hned u vchodu do domu. Před vchodovými dveřmi i za nimi by měl být prostor 1,5 x 1,5 metru, aby tam mohl snadno manévrovat i člověk na invalidním vozíku. Většina vchodů do domu má nějaký ten schůdek z ulice. Měl by být takový, aby se na něj nechala umístit nájezdová plošina. Dveřní kliky, ale i zvonky by měly být ve výšce přibližně 85 cm. Nad vchodem by měla být stříška, aby člověk vcházející nebo vycházející z domu mohl stát v suchu. Vchod by měl být také dostatečně osvětlen.

Bezbariérový vstup ještě neznamená bezbariérový byt. Pro běžné osoby může však být i běžný byt příjemný a upra-

ven tak, aby byl co nejméně problematický při menších zdravotních omezeních. Pohodlné jsou určité místnosti bez vyvýšených přechodových prahů, v koupelně je vhodné mít sprchový kout bez jakéhokoli schůdku a se sklopným sedátkem. Na WC je vhodné mít dostatek prostoru, třeba jen proto, aby se tam vešla i natažená noha, momentálně v sádře.

U mezonetových bytů se často konstruuje schodiště do vyššího patra, aby nezabrala moc prostoru. Pak jsou často velmi úzká nebo zatočená, stupně nemají klasickou výplň. K vidění jsou i na schodištích materiály, jako je sklo, kov, zábradlí nahrazují sítě a podobné materiály. Určitě to vypadá efektně, ovšem praktického na tom není nic. Po takových schodech s berlemi nevystoupáte, ani si tam nedáte nainstalovat schodolez.

Byt bez zbytečných bariér ovšem ještě není bezbariérový byt. Ten musí být speciálně upraven pro ubytování osob se zdravotním postižením nebo s omezenou pohyblivostí. Pokud budete pátrat po takovém bytu, většinou jej najdete ve speciálních bytových domech, které stavějí obce, města, ale nyní již také někteří developři. Bezbariérový byt disponuje širšími dveřmi, v případě schodů v domě nebo v bytě je nainstalován výtah nebo schodolez, chodba musí být širší, aby umožnila manévrování s invalidním vozíkem.

Ve sprchovém koutě a u toalety musí být madla, toalety jsou vyvýšené. Pracovní plochy v kuchyni, ale i třeba umývadlo v koupelně jsou umístěné níže, aby k nim měly zajištěn pohodlný přístup osoby na vozíčku. Skříňky a úložné prostory mohou mít výsuvné police nebo nastavitelnou výšku pro snadné použití. Vypínače světel a elektrické zásuvky jsou instalovány ve výšce, přístupné z vozíku. Byty mohou i vizuální nebo sluchové signalizace pro osoby se sluchovým a zrakovým postižením. Některé bezbariérové byty mohou obsahovat systémy nouzového volání neboli SOS tlačítka, která umožňují obyvatelům požádat o pomoc v případě nouze.

Ne každý, koho postihnou zdravotní potíže, může byt změnit. Pokud bydlí v pronájmu, pronajímatel mu musí umožnit úpravu bytu tak, aby v něm mohl dál bydlet. Na tuto úpravu lze získat státní příspěvek podle vyhlášky o poskytování dávek osobám se zdravotním postižením. V rámci bydlení příspěvek zahrnuje například pro vozičkáře stavební práce spojené s uzpůsobením koupelny a WC, příspěvek na rozšíření dveří, na pořízení schodolezu nebo přenosné rampy a pro zrakově a sluchově postižené občany různé signalizační systémy nahrazující zvukové signály světelnou či vibrační signalizací.

Jindra Svitáková

Pro mnohé z nás může být i pár schodů nepřekonatelnou překážkou a zdolávat ji každý den je pro mnoho osob prakticky nemožné.



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články





**MŮŽETE
BYDLET
LÉPE**

... s námi to jde snadno

reality**čechy**  **cz**