

realityčechy cz

ročník XIV. • vydání 6 • červen 2025

realitycechy.cz



Krátkodobé pronájmy způsobují sousedské spory. Jaká máte práva?

více na straně 4-5

Jaká mohou být úskalí pronájmů přes Airbnb

strana 8

Při koupi investičního bytu myslete na potenciální nájemníky

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 12

Česko je v dostupnosti bydlení nejhorší v Evropě



STRANA 14

Na stavbu domu není neomezený čas – zvláště s hypotékou

RYCHLÝ PŘEHLED



ČERVEN 2025

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV: ↗ -0,19 %

85% LTV: ↗ 1,03 %

90% LTV: ↗ 1,09 %

INDEX NÁVRATNOSTI BYDLENÍ: 8,55 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: -2,82 %

Byty 2+1: -0,99 %

Byty 3+1: -1,22 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz



STRANA 20

Nepodceňujte obecní vyhlášky ani domovní řád



REALITNÍ POSTŘEH

Dušan Kunovská (Central Group)

„Bytový trh v Praze zaznamenal prodejně nejúspěšnější začátek nového roku za posledních minimálně 15 let.“

NAPSALI O NÁS

Nejsou „ležáky“ a málo se staví.
Byty budou zdražovat

SeznamZprávy / 21. 3. 2025 (kráceno)

„Problém zůstal beze změny - velmi pomalé povolovací procesy. Developer-ské firmy standardně plánují výstavbu 10

i více let dopředu. Těžko se pak reaguje na aktuální změny, například skokové snížení úrokových sazeb,“ doplňuje Michal Pich.

Přihlaste se
k odběru
měsíčníku



realitycechy.cz

realitycechy.cz

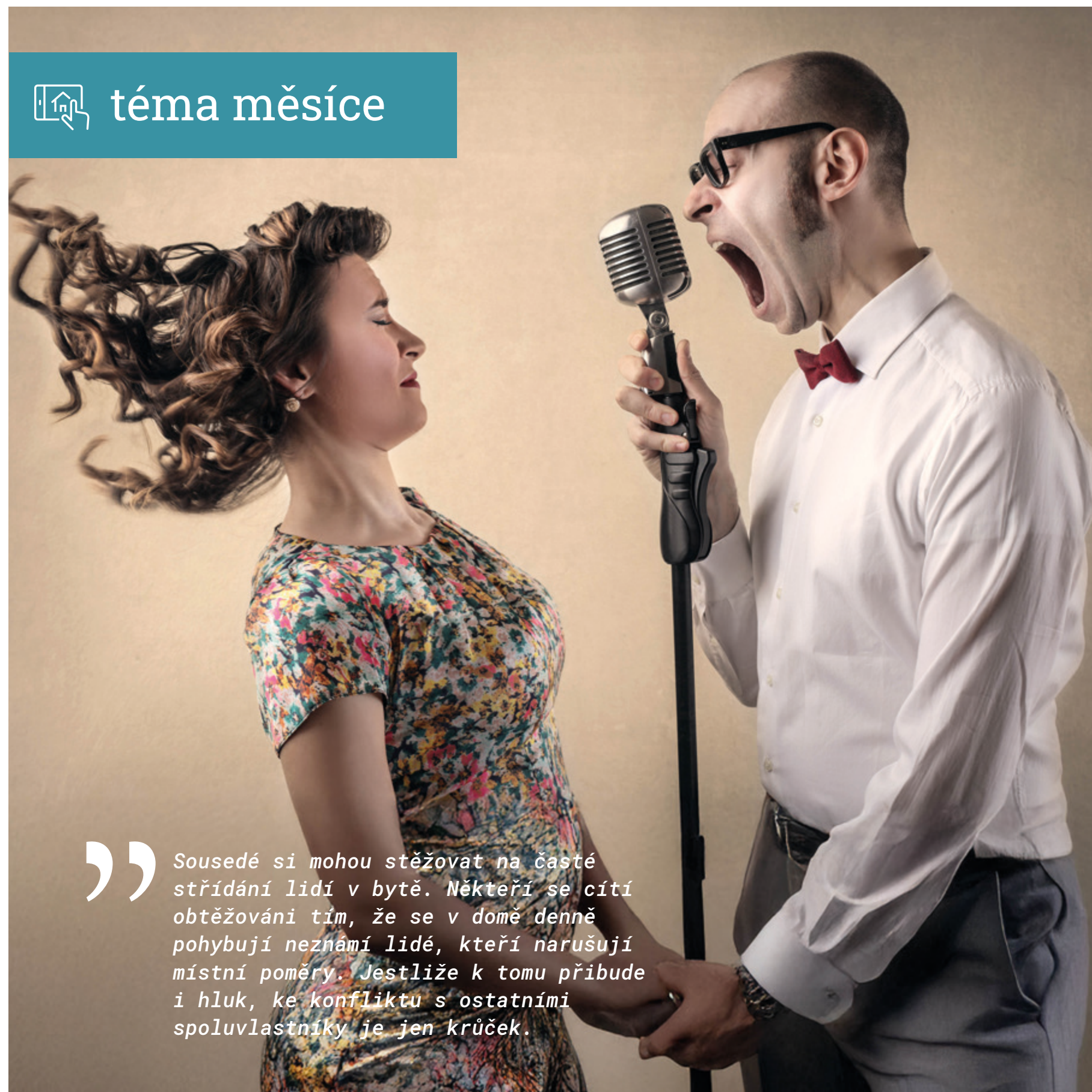
Realitní magazín pro náročné | Česká republika | Měsíčník, již od roku 2012
EuroNet Media s.r.o. | Čajkovského 20, 779 00 Olomouc | tel.: +420 777 775 899
www.realitycechy.cz | Redakce: redakce@realitycechy.cz | Inzerce: info@realitycechy.cz

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.

Krátkodobé pronájmy způsobují sousedské spory. Jaká máte práva?



téma měsíce



„Sousedé si mohou stěžovat na časté střídání lidí v bytě. Někteří se cítí obtěžováni tím, že se v domě denně pohybují neznámí lidé, kteří narušují místní poměry. Jestliže k tomu přibude i hluk, ke konfliktu s ostatními spoluvlastníky je jen krůček.“

Časté jsou stížnosti na větší objem odpadu, ale i to se dá řešit. Foto redakce

Jestliže jste koupili byt do osobního vlastnictví a pronajímáte jej turistům, můžete se setkat se sousedy, kterým bude vaše podnikání trnem v oku. Anebo jim budou trnem v oku někteří vaši hosté? Ne každý se totiž chová podle pravidel dobrého sousedského soužití.

Ubytování si prostřednictvím internetových platform objednávali nejen „batůžkáři“, jak tomu bylo v době, kdy tyto on-line zprostředkovatelské platformy začínaly. I mnoho dalších hostů, kteří preferují soukromí, případně více prostoru, než skýtá hotelový pokoj, dává přednost individuálnímu ubytování před penziony či hotely. To pro majitele přináší nejen kýžený zisk, ale také povinnosti, a někdy i nepříjemnosti ve vztahu k sousedům.

Sousedé si mohou stěžovat na časté střídání lidí v bytě. Někteří se cítí obtěžováni tím, že se v domě denně pohybují neznámí lidé, kteří narušují místní poměry. Jestliže k tomu přibude hluk, nadměrný odpad a případně znečištění společných prostor, ke konfliktu s ostatními spoluvlastníky je jen krůček.

I když ubytovací portály vyžadují od hostů, aby dodržovali pravidla hry, nakonec je to především na vlastníkově bytu, aby se zodpovídal sousedům. Podle stanoviska právníků totiž krátkodobě ubytované osoby nemají stejné právní postavení, tedy ani stejnou odpovědnost vůči sousedům, jako klasičtí dlouhodobí nájemníci. Je třeba si tedy předtím, než začnete ubytovávat hosty, vyjasnit základní pravidla.

To je především dodržení stavebních a živnostenských předpisů. Jejich porušení by se nemuselo vyplatit. Byt totiž nemůže být pronajímán pro takovýto druh podnikání, pokud je zkolaudován čistě pro bydlení. Užívání bytu k jinému, než povolenému účelu je podle stavebního zákona přestupkem. Toto stanovisko již před časem potvrdil i Nejvyšší soud. A samozřejmě je třeba mít také živnostenské oprávnění na provozování ubytovacích služeb. Jestliže nastanou v domě problémy se sousedy, ti mohou podat podnět na stavební i živnostenský úřad a pro ubytovatele, který nemá vše v pořádku, mohou začít nepříjemná jednání končící vysokými pokutami.

I když podle nedávného rozhodnutí Nejvyššího soudu například společenství vlastníků jednotek nemůže ve stanovách omezit vlastníka bytu ohledně toho, jak bude svůj byt užívat, lepší dohoda předem než problémy poté.

V případě, že začínáte provozovat krátkodobé ubytování v investičním bytě, sdělte to sousedům. Případné nepříjemnosti s hosty se snažte řešit rychle a přímo. Jestliže nastane krizová situace,

je vhodné rychle se dostavit na místo, uklidnit hosty, omluvit se sousedům, případně komunikovat s policií, pokud ji některá ze stran přivolala.

Časté jsou stížnosti na větší objem odpadu, ale i to se dá řešit. Podle práva by každý podnikatel měl mít své nádoby na odpad, pokud mu obec neumožní, aby se tzv. zapojil do obecního systému komunálního odpadu – a na to je třeba mít s obcí smlouvu. Proto by měl i ubytovatel mít svou popelnici nebo by si měl způsob ukládání odpadu ošetřit jinak. Zaznamenala jsem také informaci ubytovatele, že kvůli stížnostem sousedů na hluk umístil do bytu měřič hluku, který ho prostřednictvím aplikace okamžitě upozorní na zvýšený hluk. V případě častého střídání hostů lze se s SVJ dohodnout také na větším příspěvku na úklid domu. Možností je více, ale základem je zodpovědnost majitele bytu a vstřícná komunikace se sousedy, správcem či vedením SVJ.

Problémům můžete samozřejmě i částečně předejít. Například portál Airbnb vyžaduje, aby všichni hosté dodržovali základní pravidla pro hosty. Ubytovatel je může doplnit svými „domácími“ pravidly, například zákazem domácích mazlíčků, kouření, pořádání večírků a oslav, dodržování nočního klidu či maximálního počtu hostů. Pokud host pravidla nedodrží, může jej ubytovatel nahlasit, a také může hostu udělit nízké hodnocení. Hostům, kteří pravidla porušují opakovaně, může být na této platformě pozastaven účet, nebo z ní vůbec mohou být odebráni.

Jestliže ubytováváte ve svém investičním bytě turisty, je třeba počítat s tím, že ne každý se snaží chovat k cizímu majetku a v cizím prostředí maximálně šetrně a ohleduplně. Proto je dobré být připraven na případné problémy. Pokud máte investiční byt blízko místa svého bydliště, můžete se o to postarat přímo. Jestliže jste koupili investiční byt ve vzdálenější lokalitě, zvažte, zda není vhodné spolupracovat s profesionálním správcem, který se o tyto problémy postará.

Jindra Svitáková

ZDE SI MŮŽETE

stáhnout minulé vydání našeho magazínu.



Během prvního čtvrtletí se v Brně prodalo bezmála stejně nových bytů jako za rok 2023 dohromady

 NOVOSTAVBY

Během prvního letošního čtvrtletí byla překonána nová rekordní cenová hranice. Průměrná nabídková cena nových bytů v Brně dosáhla 134 900 Kč za metr čtvereční, což představuje mezikvartálně nárůst o necelá tři procenta ze 131 300 Kč v posledním čtvrtletí roku 2024.

Foto redakce

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Silná poptávka po bytech v novostavbách nezpomaluje. Za první kvartál roku 2025 prodali developři v Brně celkem 479 nových bytů, nejvíce od druhého čtvrtletí roku 2021. V meziročním srovnání se jedná o nárůst o skoro 100 procent.

V jediném letošním kvartálu se tak prodalo jen o 13 bytů méně, než byl celkový počet prodejů v roce 2023, kdy došlo k výraznému utlumení poptávky. Nabídková cena se vyšplhala na bezmála 135 000 korun za metr čtvereční. Vyplývá to z ak-

tuální analýzy společnosti Trikaya.

Od ledna do března 2025 našlo své kupce 479 jednotek v brněnských novostavbách, to je o 48 procent více, než byl čtvrtletní průměr během velmi silného roku 2024. Od roku 2013, odkdy společnost Trikaya brněnský realitní trh

monitoruje, se jedná o třetí nejvyšší kvartální hodnotu. Více bytů se prodalo pouze ve druhých čtvrtletích let 2016 a 2021, konkrétně 559, respektive 503.

„Poptávka po novostavbách je skutečně velká. Překážkou pro kupující nejsou ani rostoucí ceny, ani relativně pomalu klesající hypoteční sazby. Skutečným problémem, který stále žene ceny vzhůru, je malý počet nových bytů, které přicházejí do nabídky. Aktuálně jich naleznete v nabídce na brněnském trhu jen něco přes tisíc. Aby se situace s bydlením zlepšila, bylo by třeba ročně postavit bytů několikanásobně více,“ uvádí Dalibor Lamka, výkonný ředitel a předseda představenstva společnosti Trikaya.

Nejúspěšnějším měsícem byl od začátku roku s přehledem únor, během kterého se prodalo 186 bytů. Data tak potvrzují skutečnost, že zájemci bez vlastních prostředků, kteří s hypotékou dosáhnou na své vysněné bydlení, již nečekají na levnější hypoteční úvěry a spokojí se se současnými nabídkovými sazbami, které po třech letech klesly pod pětiprocentní úroveň.

Pokračující rostoucí trend je od začátku roku možné sledovat i na celkových objemech hypoték, kdy za první čtvrtletí české banky poskytly úvěry za více než 80 miliard korun. Z dat Hypomonitoru ČBA vyplývá, že v prvním kvartálu objem hypoték

o zhruba 13 procent překonal loňský čtvrtletní průměr.

Ceny mezikvartálně vzrostly o tři procenta

Během prvního letošního čtvrtletí byla překonána nová rekordní cenová hranice. Průměrná nabídková cena nových bytů v Brně dosáhla 134 900 Kč za metr čtvereční, což představuje mezikvartálně nárůst o necelá tři procenta ze 131 300 Kč v posledním čtvrtletí roku 2024.

„Za rychlejším tempem růstu cen, než na jaký jsme byli zvyklí v uplynulém roce, stojí nové dražší projekty uvolněné do nabídky a současně i pokračující převis poptávky nad nedostatečnou nabídkou

způsobenou zdlouhavým povolováním staveb,“ popisuje Lamka.

Průměrná prodejní cena, tedy cena pouze u jednotek, které byly v daném čtvrtletí prodány, mezikvartálně mírně klesla ze 131 200 Kč za metr čtvereční na konci loňského roku na 128 400 Kč v prvním čtvrtletí roku letošního. Důvodem poklesu je jednak doprodej levnějších bytů z dřívější nabídky, jednak nárůst objemu prodejů větších bytů, u kterých metr čtvereční vychází výhodněji, na úkor jednotek s dispozicí 1+kk. Zatímco ve čtvrtém kvartálu roku 2024 tvořily jednopokojové byty zhruba polovinu objemu prodejů, v prvních třech měsících roku 2025 to bylo 42 procent. **Jindra Svitáková**

Jaká mohou být úskalí pronájmů přes AirBnB



KRÁTKODOBÉ PRONÁJMY

Zvýhodněný úvěr bude poskytován úspěšným žadatelům v programu Oprav dům po babičce na pokrytí způsobilých výdajů renovace, a může dosáhnout až dvojnásobku schválené dotace. Foto redakce

Dnes již takřka ikonická zkratka pro turisty, kteří na této platformě hledají ubytování na svých cestách. Zkratka vyjadřuje anglické spojení „Air bed and breakfast“, což v překladu znamená „nafukovací postel a snídaneň“. Odkazuje tím na původní myšlenku projektu i původní název webu, který se zprvu rozšířil především mezi studenty a tzv. batůžkáři.

Přespat na druhém konci světa u neznámého člověka, třeba v obýváku na nafukovací matraci či na gauči, ráno se nasnídat a popojet o město či zemi dál. Tak to v počátcích bylo. Ovšem dnes tato ubytovací platforma nabízí spíše komfortní ubytování turistům, kteří dávají přednost soukromí před hotelem či penzionem. A tak se už neubytovává jen v pokojích či na matracích, ale turisté mají k dispozici celé byty a apartmány. Tím se ovšem také změnila původní myšlenka občasného poskytnutí postele na pár nocí na běžné ubytovací služby poskytované

turistům na libovolně dlouhou dobu. A s tím se ovšem pojí řada změn i v oblasti podnikatelské, legislativní a daňové. A jak se v tom vyznat?

Z hlediska živnosti: ubytovací služby jsou jedním z oborů tzv. volné živnosti. To ovšem neznamená, že budete potřebovat v každém případě živnostenské oprávnění. Jestliže nabídnete například svůj byt na této platformě po dobu letních prázdnin, když budete na chatě a zbytek roku v něm budete bydlet, nemusí jít o podnikání. Stejně tak, když pojedete na dovolenou a byt na tři týdny přenecháte

turistům. V některých zemích je dokonce takto pronájem vlastního bytu omezen např. na 90 dní v roce apod.

Živnostenský list však bude určitě třeba, pokud hodláte tuto činnost provozovat soustavně. Jestliže tedy máte prázdný byt, který budete nabízet turistům celý rok, již budete živnostenský list potřebovat, a budete muset pořídit, a s ním zároveň naplnit i veškeré další požadavky ze strany státu. A ty nejsou malé.

Ze zákona musí být daný byt označen jako provozovna. Dále podnikatel musí odvádět obci místní poplatky a vést knihu ubytovaných hostů. Pokud mají hosté k dispozici televizor nebo rádio, je třeba platit koncesionářské poplatky, nejen tedy běžný poplatek jako soukromá osoba, ale jako podnikatel. S tím souvisí i povinnost hradiť organizaci OSA (Ochranný svaz autorský) a podobným organizacím platbu za šíření autorských děl.

Turisté – a to zvláště ve větších městech – znamenají většinou cestující ze zahraničí, a tak musí ubytovatel také

plnit povinnosti vyplývající ze zákona o pobytu cizinců a každé jejich ubytování hlásit Cizinecké policii. Dalšími nástrahami je potřeba rekolaudace a zajištění odpovídajícího požárního zabezpečení. Pokud je nemovitost zkolaudována k bydlení, měla by proběhnout změna účelu užívání stavby. Kromě toho je třeba zajistit, aby nemovitost splňovala veškeré požární předpisy. To zahrnuje například instalaci požárních hlásičů, hasicích přístrojů a zajištění únikových cest.

Kromě toho je třeba splnit daňové povinnosti, odvádět zálohy na sociální a zdravotní pojištění a řešit DPH jako tzv. identifikovaná osoba. A to je teprve administrativa. Zdá se, že to ostatní, tj. péče o turisty, už je jednoduchá záležitost?

Podle odborníků tomu tak není. Například podle Davida Bureše z Hypoindexu jsou dnes očekávání hostů vysoká. Přes tuto platformu se dnes neubytovávají jen batůžkáři, ale také lidé, kteří by normálně zvolili třeba i pětihvězdičkový hotel. Proto je důležité držet vysoký standard. To znamená kvalitní vybavení bytu a špičkový servis. Statistiky ukazují, že majitelé, kteří se rozhodnou poskytovat všechny

služby svépomocí, vydrží provoz krátkodobých pronájmů v průměru šest až dvanáct měsíců. Díky náročnosti celého procesu pro ně činnost není udržitelná a ve výsledku jen ztratí spoustu peněz na investicích do vybavení.

Pokud se navíc nepodaří udržet vysokou kvalitu ubytování, lidé si to takzvaně „řeknou“, resp. napíší na platformu k vašemu ubytování nepříznivé hodnocení, a když jich bude více, neudržíte vysokou cenu a o ziskovosti si budete muset nechat jen zdát. Proto odborníci doporučují, pokud se zájemce rozhodne o tento typ pronájmu, najít si dobrou agenturu, která zajistí běžný provoz a veškerou administrativu. Vy jen dáte k dispozici vybavenou nemovitost.

Jestliže kupujete investiční byt a rozhodujete se, zda krátkodobý nebo dlouhodobý pronájem, pečlivě zvažte veškeré aspekty této činnosti. Obě tyto varianty mají nejen rozdílný charakter, co se týká živnostenského zákona a daní, ale i co se týká péče o nemovitost a jeho nájemníky, časové náročnosti či právních rizik. Ideální je poradit se s odborníky v oblasti realitního byznysu, co bude právě pro vás z hlediska zhodnocení investice nejlepší řešení.

Jindra Svitáková

KURZY ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ ČESKÉ REPUBLIKY

Asociace realitních kanceláří ČR pořádá kurzy



AML S LIDSKOU TVÁŘÍ - ONLINE

Termín: 17. 6. 2025 (13-15:30 hod.)

O MAKLĚŘI, KTERÝ SE NENECHAL NAPÁLIT

Termín: 24. 6. 2025 (13-15:30 hod.)

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

PRÁVNÍ ASPEKTY ČINNOSTI REALITNÍHO ZPROSTŘEDKOVATELE

Termín: 26. 6. 2025 (9-16 hod.)

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

PORTÁL KATASTRU A ZEMĚMĚŘICTVÍ A DALŠÍ MOŽNOSTI ELEKTRONICKÉ KOMUNIKACE VŮČI KATASTRÁLNÍM ÚŘADŮM

Termín: 27. 6. 2025 (9-13 hod.)

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

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



V některých městech přetrvává silná poptávka, jinde naopak dochází ke korekci cen. Foto redakce

Stanovit nájem investičního bytu znamená sledovat vývoj na trhu s bydlením

Pokud hodláte koupit investiční nemovitost a v příštích letech ji pronajímat, je třeba pečlivě promyslet, jaký nájem stanovíte. Výše nájmu závisí na mnoha faktorech, avšak důležité je především to, že pokud je byt „investiční“, pak by měl svému majiteli přinášet zisk. A to po odečtení všech nutných nákladů.

Trh s bydlením se stále vyvíjí, a samozřejmě se mění i ceny pronájmů. V některých místech se ceny zvyšují, jinde se mohou krátkodobě – nebo i po delší dobu – snížit. Podle nemovitostního experta Deloitte Petra Hány se v nájemném promítá různorodá dynamika místních trhů. V některých městech přetrvává silná poptávka, jinde naopak dochází ke korekci cen. Pro nájemníky i investory je proto čím dál důležitější sledovat nejen průměrné ceny, ale i jejich vývoj v čase a související lokální faktory, jako jsou pracovní příležitosti, dopravní obslužnost nebo dostupnost služeb.

NÁJMY

Například v prvním čtvrtletí letošního došlo k mezičtvrtletnímu růstu nájemného v České republice o 2,3 %, a průměrná cena nájmu tak aktuálně činí 316 Kč za metr čtvereční. Nárůsty však nejsou rovnoměrné. Nejvíce se průměrné nájemné zvýšilo v Liberci (o 7,6 % na 283 Kč/m²) a v Karlových Varech (+5,8 %, 238 Kč/m²). Ceny nájemního bydlení rostly také v Jihlavě, obecně ve Středočeském kraji či v Ostravě. Naopak, mírný pokles nastal v Hradci Králové, Pardubicích, Olomouci a Zlíně, kde je aktuální průměrné nájemné 281, resp. 290 Kč/m². A jaký nájem byste měli pro své nájemníky stanovit právě vy?

Určitě v prvé řadě záleží na typu bytu a tomu, kde se byt nachází. Již při koupi bytu jste vybírali podle toho, jakým nájemníkům bude byt prioritně určen. Zda rodinám, spolubydlícím studentům či náročnějším skupinám, které vyžadují nadstandardní bydlení a služby s tím spojené. Nyní jde tedy o to, abyste nájemným pokryli veškeré potřebné náklady a na konci roku zůstal také zisk, jímž můžete obohatit rodinný rozpočet. Do nutných výdajů, z kterých budete při výpočtu nájemného vycházet, je

třeba zahrnout splátky hypotéky a úroky, pokud jste na byt hypotéku čerpali, nutné dovybavení, počáteční opravy či náklady na rekonstrukci bytu, částku určenou na průběžné opravy, případné pořízení nových spotřebičů při poruše apod. Dále je třeba do výše nájemného započítat daně, a to jak z pronájmu, tak z nemovitých věcí, pojištění, příspěvky do fondu oprav, platby členství vlastníků za správu domu, a samozřejmě také za poskytované služby, což je minimálně elektřina společných prostor, poplatky za odpad a další, podle toho, co si nájemník hradí sám a co bude součástí pronájmu. Mezi ty může patřit elektřina, plyn, vodné a stočné, teplo, rozhlasové a televizní poplatky či internet.

Nutné je také počítat s tím, že ne všechny měsíce budou obsazené pronájmem. V případě, že jeden nájemník skončí, nikdy nenastoupí druhý do čerstvě vystěhovaného bytu. To znamená, že některý měsíc může být v pronájmu výpadek. Právě tak se vám může stát, že nájemník přestane platit – a je otázkou, zda máte dostatečnou rezervu, abyste například uhradili hypotéku či zálohy na teplo apod. z jiného zdroje. Ve stanovení výše nájmu hrají roli i další proměnné. Jsou to například vaše vlastní náklady. Pokud máte investiční byt ve velkém městě, resp. pár ulic od bydliště, nebude problém tam zajít, pokud bude nájemník potřebovat drobnou opravu či nastane jakýkoliv problém. Jestliže ale máte investiční nemovitost mimo své bydliště, každý kilometr, který ujedete, znamená další a další náklady, včetně vašeho času. A i ty je nutné do výpočtu nájemného zahrnout.

Na internetu existují různé kalkulačky, které vám pomohou vypočítat výši nájemného, nebo odhadnout, zda bude mít taková investice vůbec návratnost. Je však třeba brát tyto výpočty jako orientační. Některé faktory kalkulačka zahrnout prostě nemůže, ať je to individuální služba nájemníkovi třeba v podobě úklidu či sekání trávníku, nebo atraktivita dané lokality. Nicméně pokud s pronájmem teprve začínáte, mohou tyto kalkulačky pomoci získat alespoň základní přehled, s čím vším je třeba počítat.

To nejlepší, co můžete udělat, je oslovit profesionála z řad realitních makléřů, který se v dané lokalitě dlouhodobě pohybuje. Při výběru realitní kanceláře dejte na doporučení. Správný odborník vám totiž může nejen pronajmout byt za vyšší cenu, ale také ušetřit nemalé finanční prostředky.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Česko je v dostupnosti bydlení nejhorší v Evropě

Podle průzkumu společnost Deloitte, která mapuje, jak Evropané bydlí a kolik je to stojí, bylo v roce 2023 Česko předposlední v dostupnosti bydlení, tedy poměru mezd a cen nových bytů. Dle aktuálních dat nově publikovaného Deloitte Property Indexu 2024 loni skončilo až na poslední příčce.



DOSTUPNOST BYDLENÍ



Jedním z nejdůležitějších ukazatelů Deloitte Property Indexu je dostupnost vlastnického bydlení v jednotlivých evropských zemích. Ta se vypočítává z průměrných ročních hrubých mezd potřebných k pořízení nového vlastního standardizovaného bytu o průměrné velikosti 70 metrů čtverečních v každé z jednotlivých zemí.

Aby se Češi mohli stát majiteli nového bytu, potřebují přibližně 13,3 hrubé roční mzdy. Druhé místo obsadilo Slovensko, kde je na nákup nového bydlení potřeba ekvivalent 12,7 hrubých mezd.

„Dostupnost vlastního bydlení v Česku zůstává nadále špatná a zatím to nevypadá na změnu. Mezi nejdůležitější faktory, které mohou zlepšit nízkou dostupnost bydlení, patří výstavba nových domů a bytů, zjednodušení stavebních předpisů a povolení, dostupnost hypoték, zlepšení infrastruktury, a také podpora

pro developerské projekty zaměřené na dostupné bydlení,” řekl k tomu Miroslav Linhart, vedoucí partner v oddělení finančního poradenství Deloitte.

Po Česku a Slovensku následuje s větším odstupem Izrael, Irsko, Maďarsko, Srbsko, Francie a Chorvatsko. Naopak nejvíce dostupné vlastní bydlení je mezi 18 sledovanými zeměmi EU momentálně v Dánsku, Norsku, Itálii, Rumunsku, Řecku a Slovensku.

Průzkum mapuje také dostupné bydlení v hlavních evropských městech. Nejméně dostupné standardizované bydlení má již několik let nizozemský Amsterdam. Pro koupi bytu v tomto městě je třeba ekvivalent 15,1 průměrných hrubých ročních platů. Hned po Amsterdamu následuje Praha, která je druhou nejméně dostupnou metropolí v Evropě. Pražané musí pro vlastní bydlení ušetřit v průměru ekvivalent 13,5 hrubého ročního platu. Hlavním důvodem, proč se Praha loni ocitla na chvostu, je podle specialistů z Deloitte kombinace nízkých platů, vysokých cen a v kontextu loňska navíc méně dostupného financování vlastního bydlení. Na dalších příčkách nejméně dostupného bydlení se umístily Athény, Bratislava, Dublin a Bělehrad. Naopak mezi nejvíce dostupná města Evropy pro pořízení vlastního bydlení patří Řím a Oslo. Tamním obyvatelům stačí ekvivalent méně než osminásobku průměrné hrubé roční mzdy. Za nimi následují Záhřeb, Varšava, Kodaň a Lublaň.

Průzkum Deloitte se zaměřoval rovněž na ceny nájemního bydlení. Nejdražšími evropskými městy pro nájemníky jsou vnitřní Londýn (33,8 eur za metr čtvereční měsíčně), Dublin (31,5 eur), Paříž (31,3 eur) a Barcelona (30,6 eur). Nejnižší ceny nájmu jsou v Řecku, Bulharsku, Itálii nebo Rumunsku. Praha, kde se průměrný měsíční nájem zvýšil z 14,4 na 15,9 eur za metr čtvereční, se umístila na čtyřicáté příčce z necelých šedesáti sledovaných měst.

Část průzkumu se zaměřila na intenzitu nové bytové výstavby. Ta se vypočítává z celkového objemu dokončených bytů na 1 000 obyvatel v daných zemích. Nejvyšší počet dokončených bytů byl zaznamenán v Irsku, Izraeli, Polsku, Dánsku, Francii, Rakousku, Belgii a Norsku. Nejpomalejší růst, konkrétně méně než dva dokončené byty na tisíc obyvatel, byl zaznamenán v Bosně a Hercegovině, Slovinsku, Španělsku, Maďarsku, Portugalsku, Spojeném království a Německu. Česko se s počtem 3,52 dokončených bytů na tisíc obyvatel umístilo na desátém místě z dvaceti sledovaných zemí.

Deloitte Property Index analyzuje důležité faktory, které ovlivňují trhy s bydlením, a to na základě různých národních perspektiv, v porovnání s dalšími státy a městy Evropy. Hlavním cílem je zachytit, jak evropští občané bydlí a kolik je to stojí. Za více než 13 let se stal jedním z nejvýznamnějších, nejlivnějších a nekomplexnějších přehledů o evropském nemovitostním trhu. Poskytuje přesný vhled do celé oblasti, je cenným zdrojem informací pro realitní profesionály, instituce i širokou veřejnost.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Na stavbu domu není neomezený čas – zvláště s hypotékou



Jestliže dojde k nedokončení stavby z finančních důvodů, respektive hypotéka je vyčerpána a peníze se nedostávají, naskytá se několik možností řešení. Foto: redakce

Pokud budete stavět rodinný dům a hodláte čerpat na stavbu hypotéku, je třeba myslet na to, že dům musí být dokončený podle podmínek hypoteční banky. Pokud totiž dům po vyčerpání hypotéky nebude v určitém termínu zkolaudovaný, hrozí pokuty.

Ato se dnes může lehce stát. V době, kdy zdražování materiálů a energií je takřka na denním pořádku, nemusí původní rozpočty sedět ani o rok později, než byly vytvořeny. Proto je třeba nechat si určitou rezervu, aby nedošlo k problémům s dokončením domu v souvislosti s čerpáním hypotéky.

Součástí žádosti o hypoteční úvěr je totiž i očekávaný plán čerpání hypotéky. A do toho je třeba uvést předpokládané datum ukončení stavebních prací a kolaudaci. Podle údajů bank bývá maximální doba čerpání úvěru 24 měsíců. Po dočerpání hypotéky se předpokládá, že maximálně do 6 měsíců proběhne kolaudace.



HYPOTÉKY

Na první pohled se zdá, že banku nemusí „nějaká“ kolaudace zajímat. Ale opak je pravdou. Kolaudace má důležitou souvislost s hypotékou – banky totiž nemohou zahrnout nezko-

lze dělat, je komunikovat. Jakmile totiž začne vůči bance hrát někdo „mrtvého brouka“, má na problém zaděláno.

Jestliže má stavebník dostatek peněz, ale nedodržení lhůty způsobily například potíže na stavbě, lze banku požádat o změnu podmínek úvěrové smlouvy a dobu čerpání úvěru prodloužit. Zde je však nutné počítat s poplatkem za tzv. rezervaci zdrojů. Výše poplatku je závislá na výši nevyčerpané částky. Žádosti posuzují banky individuálně, ale snaží se ve většině případů vyjít stavebníkům vstříc.

Jestliže dojde k nedokončení stavby z finančních důvodů, respektive hypotéka je vyčerpána a peníze se nedostávají, naskytá se několik možností řešení. Dokončení výstavby řešit buď navýšením stávajícího hypotečního úvěru, novým hypotečním úvěrem (resp. refinancováním), nebo úvěrem ze stavebního spoření. Vše je ovšem závislé také na rezervách žadatelů. Tj. zda i po navýšení úvěru jsou v takové finanční situaci, že budou moci úvěr, nebo úvěry, bez problémů splácet. Navýšení hypotečního úvěru či jeho refinancování také samozřejmě souvisí s očekávanou hodnotou nemovitosti po dokončení stavebních prací. Posledním řešením je rozestavěnou nemovitost prodat. Může se stát, že radikální změna finanční situace stavebníka, případně změna jeho rodinných poměrů, způsobí, že stavebník není schopen nemovitost dostavět. Pak je třeba nabídnout ji na realitním trhu a z utržených peněz splatit vyčerpanou část úvěru. Je však třeba počítat s tím, že do doby splacení celého úvěru bude muset dále splácet bance úroky z dlužné částky. A samozřejmě že je nutno ji o celém záměru informovat.

Posledním řešením, ke kterému přistupují banky nerady, je nucený prodej nemovitosti bankou. K tomu dochází právě tehdy, když stavebník s bankou přestane komunikovat. A to je škoda, protože při nuceném prodeji jednak může být utržená částka nižší, než kdyby byla nabídnuta na běžném realitním trhu, protože banka nemusí čekat na nejvyšší nabídku – jí stačí, aby utržená částka uspokojila vyčerpanou hypotéku. K tomu navíc stavebník dostane „špatný“ zápis do bankovního registru klientských informací. To může mít za následek, že v příštích minimálně 4 letech nezíská nejen hypotéku, ale ani úvěr ze stavebního spoření, a dokonce ani spotřebitelský úvěr.

V případě, že hypoteční úvěr na stavbu nestačí nebo není možné z jakéhokoli důvodu dodržet termín čerpání hypotéky či termín dokončení stavby, je pro všechny banky důležitá komunikace. Jakmile stavebník přestane komunikovat, může se dočkat jen sankcí a pokut. Proto je důležité o všem svého bankéře včas, a hlavně pravdivě informovat. Jen tak lze dojít k řešení, které uspokojí obě strany.

Jindra Svitáková

laudované nemovitosti do souborů nemovitostí zajišťujících hypoteční zástavní listy (dluhopisy neboli cenné papíry, které vydávají hypoteční banky a peníze získané jejich prostřednictvím používají k financování hypotečních úvěrů). Ale pokud není dům zkolaudovaný, není pro banku „cenný“ tak, jako peníze, které vám půjčila. A tak může vnímat tento bod jako porušení úvěrových podmínek a v nejhorším případě požadovat splacení celého úvěru naráz. Někdy však čas nebo i osobní poměry, hrají proti stavebníkovi, a tak se stavbu nedaří dokončit. Jediné, co

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Při koupi investičního bytu myslete na potenciální nájemníky

Investice do nemovitostí je jednou z nejvíce doporučovaných způsobů uložení úspor. Avšak i koupě investiční nemovitosti na hypotéku zajistí svému majiteli zajímavý výnos. Byt na investici totiž generuje dva druhy příjmů. Jednak to je pravidelný příjem z krátkodobého nebo dlouhodobého pronájmu, a pak také zhodnocení nemovitosti, které se může projevit při prodeji investičního bytu.

Otom, aby se koupená nemovitost dobře zhodnocovala, a generovala stálý příjem z pronájmu, ovšem rozhoduje především kvalita bytu a bytového domu vůbec, a také lokalita a další faktory. Budoucí zájem o pronájem bytu se dá ovlivnit mnoha způsoby. Záleží však na tom, jaký typ pronájmu investor plánuje.

Dlouhodobé pronájmy lidé vybírají podle svých osobních preferencí, ale také podle svého životního stylu. Zejména mladí lidé dají přednost bydlení v centru, kde je blízko do zaměstnání, ale i za zábavou, do restaurací, blízko kulturního dění. Nákupy je tak moc netrápí.

Zvláště v dnešní době, kdy většina obchodů doručuje i běžný potravinářský a drogistický sortiment až do bytu. Někteří si v centru zvyknou, jiní v průběhu dalších let dají přednost bezpečnějším a klidnějším čtvrtím. Ty si vybírají nejen senioři, ale často i mladé rodiny, které kvůli dětem hledají bydlení v zeleni, s možností pohybového vyžití. Prioritou pro většinu nájemníků budou bytové domy s dobrou dopravní dostupností. Zvláště na okrajích velkých měst, v nichž se špatně parkuje a veřejná doprava je často rychlejší a snazší, může být právě toto jeden z důležitých faktorů při výběru nájemního bytu. Důležitá je také kvalita samotného bytu a jeho vnitřní dispozice. Jestliže se v okolí nachází vysoké školy, může

být pronájem bytu hračkou. Ovšem jen tehdy, pokud bude mít byt více oddělených obytných místností, aby jej studenti mohli využít pro spolubydlení. Takže běžné 2+kk nemusí být ideálním řešením, protože jako ložnice se dá využít v podstatě pouze jeden pokoj, vzhledem k tomu, že druhý je spojen s kuchyní. Lepší je neprůchozí kuchyně, což je časté ve starších bytech.

V některých činžovních domech jsou dokonce kuchyně tak velké, že se z nich nechá udělat společný obytný prostor a pokoje pak mohou sloužit jako samostatné pokoje pro spolunájemníky.

Lépe se také pronajímají byty se základním vybavením, jako jsou úsporné elektrické spotřebiče, varná deska, mikrovlnka, pračka, sušička. Pokud bude mít byt vestavěné skříně nebo šatnu, bude to určitě další plus. V parných létech, jaké zažíváme v posledních letech, ocení nájemníci klimatizaci. Ta je vhodná zvláště v centrech a na hlavních ulicích, kde může spánek i denní aktivity rušit neustálý hluk u ulice.

Co se týká vybavení, pro dlouhodobější pronájem lidé neocení starý sektorový nábytek, čalouněné postele ani ošuntělá křesla. Lepší je nechat každého, aby si byt zařídil podle svého vkusu.

Nejen v centrech a v oblastech s omezeným parkováním ale nájemník určitě přivítá nabídku pronájmu parkovacího místa nebo garáže. I na sídlištích či v okrajových lokalitách bývá s parkováním problém, a tak se vyhrazené místo bude hodit.

Jiné preference budou mít krátkodobí nájemníci. Jestliže někdo přijede na výlet či na služební cestu, potřebuje mít kvalitně vybavený byt vším, co je běžné v ubytovacím zařízení. Byty tohoto typu se hodí kupovat v blízkosti městské dopravy a spíše v centrech, aby to návštěvníci měli blízko za památkami i zábavou.

Než se rozhodnete koupit investiční byt, měli byste si naplánovat, komu jej budete pronajímat. To je zásadní proto, abyste vybrali takový, který bude dané cílové skupině vyhovovat. Nekupujete jej přece proto, aby byl většinu času prázdný, ale proto, aby přinášel pravidelný příjem, a tím přispíval do rodinného rozpočtu, nebo pomáhal splatit hypotéku.

Jindra Svitáková

INVESTICE





Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Všeobecně se traduje, že družstevní podíl nelze ze zákona spoluvlastnit. Foto redakce

Rozdělení a sloučení družstevních podílů má svá pravidla

Základní zásady bytových družstev určuje zákon o obchodních korporacích. Z něj pak si družstva tvoří stanovy, které nemohou zakázat, co je zákonem povoleno, ale na druhou stranu mohou některá pravidla, která zákon nestanovuje pregnantně, upřesnit a zavést. Tak zvané „co není zákonem zakázáno, je povoleno“, platí i v tomto případě. To je i otázka družstevních podílů, která je ne vždy správně vykládána.

DRUŽSTEVNÍ BYDLENÍ

Základem družstevního bydlení je fakt, že byty v bytovém domě jsou v majetku družstva. To je také zapsáno v listu vlastnictví na katastru nemovitostí. V tomto družstvu mají jeho členové svůj družstevní podíl, na jehož základě mají práva a povinnosti, mj. právo nájmu dané bytové jednotky.

Všeobecně se traduje, že družstevní podíl nelze ze zákona spoluvlastnit. Ale není to tak docela pravda. Tato možnost není zakázána zákonem. Je v kompetenci bytových družstev a jejich stanov.

Pokud družstvo spoluvlastnictví stanovami zakáže, nemohou se stát spoluvlastníky například partneři, sourozenci, rodič s dospělým dítětem. Družstevní podíl bude v tomto případě veden na jednoho z nich, a to až se na financování podíleli jakkoliv.

Výjimkou jsou manželé, kteří družstevní podíl kupují spolu. Pokud mají režim společného jmění, tedy pokud si neupraví jinak majetkové vztahy mezi sebou, vznikne jim ze zákona i společné členství v družstvu. A to i v případech, že jinak stanovy spoluvlastnictví podílu zakazují. Navíc, vlastní-li družstevní byt v režimu spoluvlastnictví manželé, je každý z manželů zároveň i správcem družstevního bytu.

Během manželství lze získat družstevní podíl do výlučného vlastnictví jednoho z manželů jen tehdy, pokud byl získán darem nebo dědictvím. A samozřejmě – pokud byl jeden z manželů členem bytového družstva před uzavřením manželství, zůstává členský podíl jemu. Druhý z manželů se po svatbě automaticky členem nestává.

Spoluvlastníky se tak většinou stávají například dědicové po zemřelém členovi družstva. Jestliže stanovy spoluvlastnictví vylučují, musí se dědicové dohodnout, kdo členský podíl převzme a s ostatními se vyrovná, nebo podíl prodat a podobně, jak jsme o tom již psali v jiném článku.

Jestliže však družstvo spoluvlastnictví nevylučuje, je možné se stát spoluvlastníkem i jinak. Například člen družstva může

svůj podíl prodat či darovat dvěma osobám. Typicky svým dospělým dětem. Zde je ovšem co se týká správy členského podílu, již jiná situace než u manželů. Spoluvlastníci si musí zvolit jednoho ze spoluvlastníků, který bude zastávat úlohu správce. Ten spoluvlastníky zastupuje ve vztahu k družstvu, má tedy za ně právo hlasovat na členské schůzi, jednat s představenstvem a zastupovat je v běžných záležitostech, jako jsou opravy, dodávky energií a podobně. Pouze při zásadních změnách, jako je převod družstevního podílu apod., jednají všichni spoluvlastníci – resp. všichni musí vyslovit svůj souhlas.

Jiná situace nastane, když dosavadní člen bude spravovat více bytů. Pokud člen koupí, třeba i postupně, více bytů v družstevním domě, spojí se tyto členské podíly v jeden. Podle zákona by totiž každý člen družstva měl vlastnit jen jeden družstevní podíl, a pokud by nabyt další, pak by družstevní podíly, až na výjimky, splynuly. Tak se může stát, že člen bude vlastnit v rámci svého členského podílu například tři byty. Jestliže je bude chtít převést na své tři děti, jeho družstevní podíl se rozdělí na tři a každá osoba bude mít jeden podíl, a tím pádem také jeden byt s právem k jeho užívání, resp. nájmu.

Stejně by to bylo i v případě, že by chtěl prodat jen jeden z těchto bytů a ostatní si ponechat. Pak je možné podíl rozdělit a převést pouze tu část, která se váže k „prodávanému“ bytu. Pokud by k rozdělení podílu nedošlo, zaniklo by převodci s převodem podílu kompletně členství v družstvu.

Často se stává, že vlastník bytu převede své vlastnické právo na svého potomka s tím, že si v bytě zajistí tzv. právo dožítí. To ale u družstevních bytů nejde, protože člen družstva byt nevlastní, ale má právo k nájmu. Pokud tedy daruje či prodá družstevní podíl i třeba svému dítěti, právo k nájmu přejde na nového člena družstva. A původní nájemce by také nemusel mít dovoleno v bytě bydlet, protože už nepůjde o nájem, ale podnájem. A ten je v některých bytových družstvech omezen nebo spojen s povolením představenstva. Proto je nutno zvážit, zda a za jakých okolností je výhodné družstevní podíl převést na jinou osobu, pokud chce dosavadní družstevník v bytě dále bydlet.

Jindra Svitáková



Nepodceňujte obecní vyhlášky ani domovní řád

V posledních týdnech jsem narazila na různé zprávy na diskusních fórech ohledně dodržování domovního řádu či vyhlášek vydaných obcemi. Týkají se – jak jinak – většinou hlučných akcí a prací v určitých denních dobách či hodinách, které nelibě nesou někteří sousedé.

A kupodivu, většina názorů diskutujících se kloní k tomu, že není třeba respektovat žádné jiné nařízení, mimo nočního klidu. To ale není pravda. Domovní řád není zastaralá listina, a právě tak jako obecní vyhláška je třeba jej dodržovat. Pokud samozřejmě není v rozporu se zákonem. Obecně závazné vyhlášky jsou právní předpisy, které vydávají zastupitelstva v oblastech samosprávy obce nebo kraje. Jejich vydávání se řídí určitými pravidly, která obec musí dodržet, aby vyhláška byla platná. Na to dohlíží ministerstvo vnitra. Vyhlášky mohou upravovat pouze otázky místního významu, které jsou v zájmu občanů obce. Povinnosti nebo zákazy musí být co nejkonkrétnější. To se vztahuje jak na popis zakazované činnosti, tak na lokalitu, kde se činnost reguluje. Vyhlášky mohou konkrétně regulovat například konzumaci alkoholu anebo zdržování se na veřejnosti s otevřenou lahví, kouření na dětských hřištích, sportovištích a v budovách určených pro společenské, kulturní nebo sportovní akce s účastí osob mladších 18 let, provozování hazardu, pohyb psů, používání hlučných zařízení ve večerních a ranních hodinách. Vyhláška tak může regulovat dobu, ve které je možné používat sekačky, křovinořezy, okružní pily a dalších hlučné nástroje. Může stanovit například i podmínky pro pořádání, průběh a ukončení veřejně přístupných sportovních a kulturních akcí, jako jsou sportovní utkání nebo taneční zábavy a diskotéky. Může dokonce stanovit výjimečné případy, kdy bude doba nočního klidu kratší, nebo dokonce žádná (např. v případě obecní slavnosti). Soukromé akce takto regulovat nemůže, a tak soukromé osoby, i když na vlastním pozemku, musí respektovat vyhlášku, případně zákon stanovující dobu nočního klidu (zákon o ochraně veřejného zdraví).

Domovní řád pro chování v domě není povinností, bytové družstvo, společenství vlastníků bytových jednotek nebo majitel domu jej nemusí sepsat. Pokud však domovní řád neexistuje, je třeba jej dodržovat, a to se vztahuje nejen na vlastníky bytů či nájemníky, ale obecně na kohokoli, kdo se v domě z nějakého důvodu pohybuje, ať už to jsou návštěvy stálých obyvatel či osoby, které v domě vykonávají nějakou činnost

jako je údržba domu, úklid společných prostor, opravy apod. Proto by také vlastníci bytů, pokud je pronajímají, měli do svých nájemních smluv začlenit bod týkající se dodržování domovního řádu, aby se pak nájemníci nemohli vymlouvat, že o něm nevěděli.

Domovní řád by měl obsahovat to, co zákon neřeší. Ten řeší pouze zásadnější prohřešky, a nikoliv běžná pravidla fungování domu. Vlastníci tak mohou v domovním řádu zdůraznit či zakázat určité aspekty, jako je rušení nočního klidu, grilování na balkonech, problémy s tříděním odpadu, chování a venčení zvířat, bezpečnost domu apod. Domovní řád také většinou upravuje pravidla pro užívání společných částí a zařízení domu, jako jsou sklepy, prádelny, kočárkárny, kolárny a další. Domovní řád může například také zakotvit povinnost nejen podle zákona dodržovat noční klid od 22:00 do 6:00, ale také stanovit sankce za jeho porušení. A právě sankce jsou to, s čím je třeba při porušení obecní vyhlášky či domovního řádu, počítat.

V domovním řádu by přirozeně měl být upraven i postup při jeho porušení. Tedy například nejprve výzva k nápravě, v případě, že k nápravě nedojde, tak pokuta. Ta by měla být v přiměřené výši dle konkrétního prohřešku. SVJ, družstvo či vlastník domu však musí prokázat, kdo domovní řád konkrétně porušil. Jako důkazy můžou posloužit fotografie, záznamy z bezpečnostní kamery nebo svědectví souseda. Spor může nakonec skončit i u soudu a pokutu lze vymáhat i exekučně.

Porušení obecně závazné vyhlášky je většinou přestupkem, jehož důsledkem je opět pokuta. Přestupek projednává obecní úřad obce s rozšířenou působností, ale může to být i obecní a státní policie, Česká inspekce životního prostředí nebo jiné správní úřady, pokud tak určí zvláštní zákony.

I když je vlastník domu či bytu relativně svým pánem, vždy musí brát ohled na okolí, neboť, jak se říká, svoboda jednoho končí tam, kde začíná svoboda druhého. Takže pozor na obecní vyhlášky a domovní řády. Když se někde přistěhujete, je třeba seznámit se s nimi a respektovat je. Nedodržování se nemusí vyplatit.

Jindra Svitáková



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Při koupi staršího domu si ověřte vlastnictví pozemku



Má-li někdo pronajatou zahradu a postavil si tam skládek na nářadí, je potřebné, aby si kupující nebo jeho realitní makléř ověřil nájemní smlouvu a souhlas stávajícího vlastníka se stavbou. Foto redakce

Až do konce roku 2013 platilo, že vlastník stavby nemusí být totožný s vlastníkem pozemku. Až od 1. ledna 2014 zavedl nový občanský zákoník změnu, která konstatuje že „povrch ustupuje půdě“.

REALITNÍ RÁDCE

To znamená, že stavba se automaticky stává součástí pozemku a vlastník pozemku tak automaticky vlastní i stavbu na pozemku stojící. Ovšem u pozemků a staveb, které vznikly před rokem 2014, se situace nezměnila. Proto je třeba při koupi domu postaveného do konce roku 2013 si s určitostí zjistit, zda vlastník stavby je i vlastníkem pozemku.

Samozřejmě že zvláště pro rodinné domy není praktické, aby někdo jiný vlastnil pozemek a někdo jiný dům, který na tomto pozemku stojí. Ovšem dříve to tak prostě bylo a zákon situaci změnil, ale nemohl nařídit, aby se vlastníci pozemku

i domu sjednotili. A tak je tomu u mnoha nemovitostí dodnes.

Důvody, proč se stavělo na cizím pozemku, mohly být různé. Například si děti postavily nový rodinný dům na zahradě, zatímco rodiče stále užívali dům původní. Pokud ovšem nedošlo k rozdělení pozemku, tak ten celý vlastní stále rodiče. Problémy mohou nastat například tehdy, pokud rodiče chtějí svůj dům prodat cizí osobě, darovat jinému z dětí, či při dědicím řízení. Jelikož však cílem zákonodárce je tento stav postupně vytlačovat, jsou oba vlastníci (stavby i pozemku) vázáni vzájemným předkupním právem. Pokud by tak vlastník stavby chtěl stavbu prodat, musí ji nejprve nabídnout vlastníkovu pozemku, a naopak. Ovšem nemusí to být právě rodinný dům. Na cizím pozem-

ku, který jste pronajali například pro pěstování plodin, chov včel a podobně, si může nájemce postavit například malou chatku, kůlnu, dílnu a podobně. Pokud bude chtít vlastník pozemek s takovou cizí stavbou prodat, nebo ho dokonce prodá bez vědomí nájemce, může nový vlastník požadovat okamžité odstranění stavby, aby mohl pozemek využít dle svých potřeb. Jestliže tedy plánujete koupit pozemek a stojí na něm cizí stavba, je třeba, aby prodávající objasnil, jakým právem tato cizí stavba na jeho pozemku stojí.

Má-li někdo pronajatou například zahradu a postavil si tam skládek na zahradnické nářadí, je potřebné, aby si kupující nebo jeho realitní makléř ověřil nájemní smlouvu a souhlas stávajícího vlastníka se stavbou. Případně, jaká je smluvní dohoda v případě ukončení nájemní smlouvy. Pokud je to totiž stavba takového charakteru, zřejmě se nebude kupujícímu hodit a bude požadovat její odstranění.

Náleží ale nájemci náhrada za investice vložené do takové stavby? Podobným případem se zabýval i nejvyšší soud a pro nájemce nejsou jeho výsledky právě příznivé. Zvláště pokud se jedná o ústní domluvu typu „tak si ten skládek tady postavte...“

Podle vyjádření soudu totiž v případě, že „vlastník stavby měl právo umístit stavbu na cizím pozemku pouze dočasně (např. na základě nájemní smlouvy nebo případně prostého souhlasu vlastníka pozemku), po ukončení nájemní smlouvy neoprávněně zasahuje do vlastnického práva vlastníka pozemku. Vlastník pozemku se pak v takových případech může vůči vlastníku stavby domáhat odstranění stavby ze svého pozemku, a to i soudní cestou.“ To ovšem znamená pro nového vlastníka pozemku zbytečné komplikace, a tak lze jen doporučit, aby vztah s nájemcem ukončil dosavadní vlastník a ten také vyřešil případnou likvidaci nájemcovy drobné stavby.

Dočasné stavby však mají v občanském zákoníku výjimku a mohou být – ovšem se záměrem dočasnosti – postaveny na cizím pozemku i dnes. Přitom se nestávají součástí pozemku, nýbrž jsou samostatnou věcí a mohou být ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku. Dočasná stavba může být vhodným řešením například v situaci, kdy stavebník má v úmyslu postavit na pozemku stavbu pouze na určitou dobu, avšak nechce nebo nemůže právě v té chvíli (nebo vůbec) koupit pozemek. V takovém případě mají obě strany možnost uzavřít mezi sebou např. nájemní či pachtovní smlouvu, v níž bude ujednáno, že stavba bude na pozemku stát pouze určitou dobu a že vlastníkem stavby bude právě stavebník. Právníci majitelům pozemků však tuto praxi nedoporučují. Podle advokáta Jiřího Havlíka není vždy situace jednoduchá, zejména pokud je stavba umístěna na cizím pozemku již dlouhou dobu. V takových případech může být komplikované z historických dokumentů zjistit, jaký právní stav panoval mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby v době výstavby, případně následně během užívání stavby. Jestliže tedy zvažujete nákup pozemku zastavěného cizí stavbou, nebo nákup stavby na cizím pozemku, konzultujte celý postup s advokátem nebo realitní kanceláří, která má s řešením podobných situací dostatek zkušeností. **Jindra Svitáková**

Cena zemědělské půdy se opět zvýšila

Investice do zemědělské půdy je stále výhodná. Potvrzuje to Zpráva o trhu s půdou za rok 2024 společnosti Farmy.cz s.r.o., specialisty na zemědělské společnosti, půdu a další zemědělské nemovitosti v České republice.

V roce 2024 činila průměrná tržní cena zemědělské půdy 360 360 Kč/ha (tj. 36 Kč/m²), což představuje nárůst cenové hladiny o 4,8 % ve srovnání s hodnotou 343 725 Kč/ha (tj. 34,4 Kč/m²) v roce 2023. V regionálním rozložení cen půdy v minulém roce k žádným změnám nedošlo. Nejvyšších tržních cen bylo opět dosahováno v okolí Prahy a v oblastech s velmi úrodnou půdou, tj. v oblasti Hané a v Polabí.

V roce 2024 se zemědělská půda obchodovala nejčastěji za tržní ceny v rozmezí 30–50 Kč/m². U nejkvalitnějších půd, pozemků v blízkosti velkých měst a v lokalitách s nízkou nabídkou půdy již ceny poměrně běžně horní hranici uvedeného rozpětí a přesahovaly. Orná půda byla v roce 2024 obchodována za ceny v průměru o 24 % vyšší než v případě trvalých travních porostů.

U tzv. úředních cen půdy došlo v roce 2024 jen ke změnám ve vybraných katastrálních územích. Vyhláška č. 298/2014 Sb. o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků byla novelizována vyhláškou č. 369/2024. Pro rok 2025 byla průměrná základní cena zemědělských pozemků upravena celkem u 130 katastrálních území (z celkového počtu 13 039 katastrálních území s evidovanou zemědělskou půdou), z toho v 79 případech došlo ke snížení ceny a v 51 případech ke zvýšení ceny. Průměrná základní cena zemědělských pozemků za celé území České republiky se po úpravě vyhlášky mírně snížila na 7,12 Kč/m², přičemž průměrná tržní cena půdy (36 Kč/m²) byla v roce 2024 již o 406 % vyšší.

V roce 2024 došlo ke zvýšení daně z nemovitých věcí o cca 80 % a týkalo se

to také vybraných zemědělských pozemků. Do nich patří orná půda, chmelnice, vinice, zahrady nebo ovocné sady. Sazba daně pro tyto pozemky činí 1,35 % ze základu daně a u trvalých travních porostů 0,45 % ze základu daně. Základem daně zůstává cena zjištěná násobením výměry pozemku a průměrnou cenou stanovenou vyhláškou pro jednotlivá katastrální území. Obec může obecně závaznou vyhláškou pro zemědělské pozemky a nevyužitelné ostatní plochy upravit výši daně stanovením místního koeficientu ve výši 0,5 až 1,5, nebo všechny zemědělské pozemky včetně zahrad nacházejících se na jejím území od daně osvobodit. Inflační koeficient, kterým může být průběžně zvyšována daň z nemovitostí, se na zemědělské pozemky nevztahuje.

Zemědělská půda je fyzický majetek, který nabízí stabilitu a dlouhodobou hodnotu. Není tak náchylná k výkyvům jako akciové trhy, což poskytuje konzervativním investorům pocit bezpečí. Odolává inflaci a její zhodnocení je stabilně v průměru přes 10 %. Mimo tzv. pasivní investici generuje také pravidelný příjem z pronájmu. Pokud zakoupíte zemědělskou půdu, určitě je buď propachtována některému z místních zemědělských podnikatelů, nebo je možné ji k pronájmu nabídnout. S investicí do zemědělské půdy se pojí i vysoká likvidita, pokud se investor rozhodne ji prodat. A pokud ji drží déle než 10 let, je při prodeji osvobozen od daně z příjmu.

Zemědělskou půdu samozřejmě kupují především zemědělci. Potvrdil to i rok 2024, kdy bylo zaznamenáno 59 % zemědělských investorů. Nicméně zbylých 41 % jsou běžní investoři, kteří berou tento nákup jako dobré zhodnocení svých finančních prostředků. **Jindra Svitáková**

MŮŽETE BYDLET LÉPE



... s námi to jde snadno

realityčechy  cz