



Změny v oblasti daně z nemovitých věcí od ledna 2024

více na straně 4-5

Dluhopisy a akciové fondy
– další možnosti, jak
investovat do nemovitostí

strana 10

Stát se intenzivněji
zapojil do podpory
nájemního bydlení

strana 20



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

Porovnáme nabídky bank i stavebních spořitelen a doporučíme nejvhodnější řešení.

Asistujeme při kompletaci podkladů pro banku a při vyřízení úvěru.

Hlídáme důležité termíny pro úspěšné schválení a vyčerpání úvěru.

Starosti s hypotékou
přenechte nám

777 702 700

www.golemfinance.cz



TÉMA VYDÁNÍ



STRANA 6

Co vše se zapisuje do katastru nemovitosti



STRANA 12

Digitalizace stavebního řízení má zpoždění – zahájení provozu je nejisté

RYCHLÝ PŘEHLED



LEDEN 2024

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV:	↔ 5,08 %
85% LTV:	↔ 5,42 %
90% LTV:	↔ 5,48 %

INDEX NÁVRATNOSTI BYDLENÍ: 8,35 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1:	1,75 %
Byty 2+1:	1,04 %
Byty 3+1:	0,03 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz



STRANA 16

Jaké poplatky hradí vlastník bytu a jaké nájemce

” REALITNÍ POSTŘEH Michal Skořepa (Česká spořitelna)

„Soudě podle zkušenosti z doby před deseti lety je pro řadu následujících kvartálů skutečně snadno představitelný scénář předestřený centrální bankou, tedy jen skromný růst cen nemovitostí nízkými jednocifernými tempy.“

NAPSALI O NÁS

Nájemné v bytech podražilo o čtvrtinu. Bude hůř, přesto naděje na zmírnění je

IDNES / 16. 10. 2024 (kráceno)

„Mnoho lidí bude chtít z nájmu odejít a pořídít si raději vlastní bydlení. Růst cen nájemného by se tak mohl zastavit. Zdražení nájmu ale očekáváme u nových, plně

vybavených bytů s parkovacím stáním a dobrou dopravní dostupností do centra města. Opět jde převážně o Prahu a Brno, popřípadě Hradec Králové a Olomouc,“ potvrzuje Pich ze serveru Reality Čechy.

Přihlaste se
k odběru
měsíčníku



realitycechy.cz

realitycechy.cz
realitní a zpravodajský server

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: inzerce@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.

Změny v oblasti daně z nemovitých věcí od ledna 2024

téma měsíce



PODROBNÉ INFORMACE

telefonní linky pro jednotlivé kraje a termíny výjezdů specialistů jsou uveřejněny na webu Finanční správy



Nově se bude nárok na osvobození od daně vztahovat na pozemky v zóně přírodě blízké. Foto redakce

Někteří vlastníci, i když neprodali a ani nekoupili žádnou nemovitost, budou povinni v lednu podat nové daňové přiznání k dani z nemovitých věcí. Někteří, i když se jich změny dotknou, přiznání podávat nebudou a finanční úřad přepočítá daň sám. V rámci tzv. konsolidačního balíčku byl totiž novelizován zákon o dani z nemovitých věcí. Pojďme se podívat na nejdůležitější změny.

Nová definice stavebního pozemku

Od ledna je stavební pozemek definován jako pozemek nebo jeho část, které jsou dle pravomocného povolení stavby k zastavění zdanitelnou stavbou. Pokud někdo staví na pozemku, kde už stojí jiný dům, bude muset nově podat daňové přiznání, kde uvede výměru nové stavby – jde o stavby, na které je již stavební povolení nebo jsou v procesu výstavby. Pozemek pod stavbou bude od letošního roku zdaněn vyšší sazbou pro stavební pozemky.

Zpevněné plochy

Zpevněná plocha pozemku už dle novely zákona nemá vazbu na druh pozemku. Dosud se zpevněné plochy zdaňovaly jen na pozemcích, které byly označeny jako „ostatní plocha“ nebo „zastavěná plocha a nádvoří“. Nyní se daní zpevněné plochy na všech druzích pozemků, a to jinou (vyšší) sazbou, než je sazba pro daný pozemek.

Garáže a budovy k rekreaci se daní dle zápisu v katastru

Za garáž jsou nyní považovány všechny budovy evidované v katastru nemovitostí jako garáž, a to bez ohledu na to, jak je tento prostor ve skutečnosti využíván. Dosud mohli majitelé v daňovém přiznání uvést, že stavba je užívána pro jiný účel, například jako sklad. Nyní je nutné podat nové daňové přiznání, protože budovy garáže jsou zařazeny do jiné sazby daně. To funguje i opačně. Povinnost podat daňové přiznání vznikne i těm, kteří doposud platili sazbu za garáž, i když budova byla v katastru vedena jako jiná stavba, protože výše zdanění bude rozdílná, a to dle zápisu v katastru. Stejně to je s chatami a chalupami, tedy budovami pro rekreaci. Výše daně je závislá na tom, jak je budova zapsána v katastru. Pokud máte v katastru zapsanou stavbu jinak než jako budovu pro rekreaci nebo rodinný dům (např. jako jinou stavbu), změní se sazba daně, ale není nutné podávat nové daňové přiznání. V tomto případě provede změnu sazby finanční úřad sám.

Přiznání za pronajímané pokoje

Vlastník, který ve svém domě či bytě pronajímá pokoj turistům, musí také podat daňové přiznání a počítat s vyšší sazbou daně za tuto plochu. Pokud se týká pronájmu nebytových prostor, tak

pokud nedošlo ke změně ve výměře pronájmu, vyšší zdanění zohlední finanční úřad automaticky a není třeba podávat nové přiznání.

Stavba s neidentifikovaným vlastníkem

Pokud užíváte budovu nebo jednotku s nebytovým prostorem (mimo sklep a komoru), u které není znám vlastník, je třeba nově podat daňové přiznání. Uživatel se dle novely stává od letošního roku poplatníkem daně z těchto staveb a jednotek. Přiznání není nutno podat, pokud se jedná o obytný dům. Ty mají výjimku a jejich uživatelé nejsou poplatníky této daně.

Osvobození pro budovy, kde je provozována dětská skupina

Vlastníci staveb, jednotek a pozemků, které slouží jako zařízení péče o dítě v dětské skupině, jsou od daně z nemovitosti osvobozeni. Aby mohli toto osvobození uplatnit, musí podat přiznání, ve kterém tyto skutečnosti uvedou. Pokud není stavba užívaná dětskou skupinou jako celek, je možné uplatnit osvobození na plochu, která je pro tento účel vyčleněna.

Přiznání se podává i v případě užívání nemovitostí, které patří státu

Pokud uživatelé pozemků, které jsou ve vlastnictví Státního pozemkového úřadu, nemají uzavřenou nájemní nebo pachtovní smlouvu, musí nově podat daňové přiznání k tomuto užívanému pozemku. Totéž se vztahuje na uživatele pozemků, které spravuje Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových.

Osvobození pro lesy a další pozemky

Pozemky, které jsou v katastru evidované jako lesní pozemek a nacházejí se na nich hospodářské lesy, se nově osvobozují od daně jen v rozsahu, ve kterém se na nich nacházejí lesy pod vlivem imisí (dle lesního zákona) zařazené do dvou nejvyšších pásem ohrožení. Nově se bude nárok na osvobození od daně vztahovat na pozemky v národním parku v zóně přírodě blízké. Vodní plochy zůstávají od daně osvobozeny tak, jako dosud.

Pozemky ostatních ploch, jenž jsou v katastru vedeny jako neplodná půda, mez, stráž, zamokřená plocha a zeleň, mají nově nižší sazbu daně. Kvůli tomu ale není třeba podávat daňové přiznání, to vypočte úřad sám. Dochází ke zrušení většiny osvobození vztahující se k pozemkům, které jsou vyčleněny pro nakládání s odpady. Dojde tak nově k jejich zdanění, které provede také sám finanční úřad bez podaného daňového přiznání.

Finanční správa ČR kvůli mnoha změnám v zákoně o dani z nemovitých věcí bude po celý leden nabízet veřejnosti nadstandardní poradenství k této problematice. Již od začátku ledna jsou ve všech krajích a v 52 městech spuštěny specializované telefonní linky, na kterých se občané mohou poradit s odborníkem na daň z nemovitých věcí. Finanční specialisté také v průběhu ledna vyrazí na 459 naplánovaných výjezdů do obcí, kde občanům pomohou s vyplněním a odevzdáním daňového přiznání. Poslední dva lednové týdny budou prodlouženy úřední hodiny na všech finančních úřadech.

Jindra Svitáková

Co vše se zapisuje do katastru nemovitostí

KATASTR

Zápisem týkajícím se práv do katastru nemovitostí se rozumí zápis věcných práv, práv ujednaných jako věcná, nájmu a pachtu. Existují tři druhy zápisů: vklad, záznam a poznámka. Věcná práva se dle platných zákonů a vyhlášek vždy zapisují vkladem.

Věcná práva jsou charakterizována vztahem osoby k věci, jejíž právní osud sledují. Projevuje se to tak, že působí i vně závazku, tedy vůči neomezenému okruhu dalších osob, které jsou povinny zdržet se zásahů do práva a strpět jeho výkon oprávněným. Pro věcná práva je typická jejich veřejnost, neboť jejich existenci je možné si ověřit ve veřejných seznamech, především právě v katastru nemovitostí.

Vkladem se do katastru nemovitostí zapisují na základě návrhu vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence těchto práv: vlastnické právo, právo stavby, věcné břemeno, zástavní právo, budoucí zástavní právo, podzástavní právo, předkupní právo, budoucí výměnek, přídatné spoluvlastnictví, správa svěřenského fondu, výhrada vlastnického práva, výhrada práva zpětné koupě, výhrada práva zpětného prodeje, zákaz zcizení nebo

zatížení, výhrada práva lepšího kupce, ujednání o koupi na zkoušku, nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka, pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka, vzdání se práva na náhradu škody na pozemku, rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám.

Záznamem se zapisují práva odvozená od vlastnického práva. To je především právo organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu, správa nemovitostí ve vlastnictví státu, majetek hlavního města Prahy svěřený městským částem hlavního města Prahy, stejně tak jako majetek statutárních měst svěřený městským obvodům nebo městským částem, majetek územního samosprávného celku předaný organizační složce do správy k jejímu vlastnímu hospodářskému využití nebo příspěvkové organizaci k hospodaření. Poznámkou

se zapisují významné informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků. Zapisuje se většinou na základě rozhodnutí soudu, správce daně, správce obchodního závodu, vyvlastňovacího úřadu, soudního exekutora, dražebníka, insolvenčního správce, Státního pozemkového úřadu, jiného správního orgánu.

K nemovitostem se zapisuje poznámka především o podaném návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí správou nemovitosti, prodejem nemovitosti a zřízení soudcovského zástavního práva na nemovitost, o exekučním příkazu ke správě nemovitosti a jejímu prodeji, exekučním příkazu k postižení obchodního závodu, pokračování exekuce či o prodeji závodu v dražbě, a také poznámka o vyzoomění insolvenčního správce o soupisu nemovitostí, které jsou podle katastru ve vlastnictví jiné osoby než dlužníka. Dále se zapisuje poznámka o žádosti o vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám, zahájení pozemkových úprav a rozhodnutí o jejich schválení a další rozhodnutí či opatření, kterým se omezuje oprávnění vlastníka nemovitosti nakládat s danou nemovitostí.

Zápis poznámky se provádí také o přednostním právu ke zřízení věcného práva pro jinou osobu, odkladu zrušení spoluvlastnic-

tví a odkladu oddělení ze spoluvlastnictví, souhlasu se zatížením práva stavby, zákazu zřídit zástavní právo k nemovitosti, a další zákazy a ujednání týkající se zástavního práva.

Poznámka se však nemusí vztahovat pouze k dané nemovitosti, ale zapisuje se také k osobě, vedené jako vlastník v katastru nemovitostí. K té se zapisuje poznámka o vyzoomění o nařízení exekuce, usnesení o předběžném opatření, podle kterého nemůže dlužník nakládat s nemovitostí nebo s ní může nakládat pouze se souhlasem předběžného insolvenčního správce, vyzoomění insolvenčního soudu o vydání rozhodnutí o úpadku, rozhodnutí o prohlášení konkursu, a další rozhodnutí, podle kterých osoba nesmí nakládat s vymezenou částí svého majetku, resp. nemovitostí.

V katastru nemovitostí se objeví i změny týkající se nemovitostí, zejména obvodu stavby, způsobu využití stavby či pozemku, zániku stavby apod. Ty jsou vlastníci povinni ohlásit katastrálnímu úřadu do 30 dnů ode dne jejich vzniku a předložit listinu, která změnu dokládá (např. územní rozhodnutí, souhlas orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, rozhodnutí orgánu státní správy lesů, geometrický plán).

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články





Pokud manželé bydlí v nemovitosti, která je výhradním vlastnictvím pouze jednoho z nich, získává druhý manžel, který nemovitost nevlastní, právo bydlení. Foto redakce

Ani při společném bydlení manželů v nemovitosti nemusí mít oba stejná práva

Vlastnictví nemovitosti s sebou nese i při vstupu do manželství řadu otázek. Pokud se manželé rozhodnou v dané nemovitosti bydlet, zakládají zároveň rodinnou domácnost a tento pojem může být důležitý, stejně tak jako samotné získání nemovitosti – koupí, darem či například dědictvím, před vstupem do manželství, či za jeho trvání.

Nemovitost ve výhradním vlastnictví jednoho z manželů

Pokud manželé bydlí v nemovitosti, která je výhradním vlastnictvím pouze jednoho z nich, získává druhý manžel, který nemovitost nevlastní, právo bydlení. To vzniká okamžikem uzavření manželství. Pokud jeden z manželů získá vlastnické právo k nemovitosti (například děděním) za trvání manželství, je datum vzniku vlastnického práva zároveň datem, kdy druhému z manželů vzniká právo bydlení.

Druhým institutem dle občanského zákoníku, který chrání právo druhého z manželů, který nevlastní nemovitost, je rodinná domácnost. Pokud manželé bydlí společně, považuje se jejich obydlení za jejich rodinnou domácnost a vlastník nemovitosti je výrazně omezen při nakládání s nemovitostí. Například nesmí bez písemného souhlasu druhého manžela nemovitost zcizit nebo zatížit právem, jehož výkon by byl s bydlením manželů neslučitelný. Může to učinit pouze tehdy, pokud zajistí druhému z manželů, resp. celé rodině, bydlení srovnatelné s dosavadním.

Zemře-li vlastník nemovitosti, v němž se nacházela rodinná domácnost manželů, právo bydlení druhému z manželů zaniká, pokud na něj nepřešlo vlastnictví nemovitosti nebo její části (například jako dědictví). Může sice žádat soud, aby za obvyklé nájemné mohl v nemovitosti dál bydlet, ale pak se posuzuje, zda jsou vážné důvody, aby tomu tak bylo.

Pokud se manželé rozvedou a nedohodnou se sami na úpravě bydlení, může vlastník nemovitosti navrhnout soudu, aby stanovil povinnost manžela se vystěhovat. I v tomto případě ale může manžel požádat soud, aby mohl v nemovitosti dál bydlet. Zda mu bude vyhověno, již záleží na důvodech, které předloží.

Nemovitost ve spoluvlastnictví manželů

Spoluvlastnictví nemovitosti nastává u manželů především tehdy, pokud nemovitost koupili ještě před uzavřením manželství, tedy jako partneři. Pak má každý z nich svůj podíl na nemovitosti ve výhradním vlastnictví a může s ním nakládat tak, jak uvádí zákon. Ovšem zase zde do hry vstupuje ochrana rodinné domácnosti. Takže pokud by jeden z manželů chtěl například spoluvlastnický podíl prodat, může se druhý z manželů v rámci ochrany rodinné domácnosti dovolávat u soudu neplatnosti tohoto jednání. To platí i v případě rozvodu manželství, kdy manželé zůstávají nadále spoluvlastníky, pokud se při rozvodu nedohodnou jinak.

Nemovitost ve společném jmění manželů

Tento vztah většinou vzniká, pokud je koupě realizována již za trvání manželství a manželé nemají dohodu o odděleném jmění. Nemovitost se koupí stala součástí společného jmění, a tak práva a povinnosti k nemovitosti mají oba manželé společně a nerozdílně. Kupní smlouvu by měli podepsat oba manželé a měli by v ní být oba uvedeni jako kupující. Avšak pokud ji podepíše jen jeden z nich, nic to nemění na tom, že nemovitost spadá do společného jmění. Oba mají právo v nemovitosti bydlet a za nemovitosti musí jednat společně nebo jeden z nich, ale vždy se souhlasem druhého. To platí především pro prodej nemovitosti, její zatížení věcným právem, pronájem nemovitosti a další vážné úkony.

Při rozvodu manželství se nemovitost ve společného jmění vypořádává spolu s ostatním majetkem. Pokud manželství zanikne smrtí jednoho z manželů, je nejprve nutné v rámci dědického řízení vypořádat společné jmění manželů a následně pak proběhne „klasické“ dědické řízení o vypořádání zbývajících majetku, v němž může manželovi jako jednomu z dědiců připadnout další podíl na nemovitosti.

Vlastnictví nemovitosti při uzavření manželství zakládá práva a povinnosti i pro manžela, a to ať je či není spoluvlastníkem. Faktické vlastnictví však je důležité pro to, jak se bude v případě rozvodu či úmrtí jednoho z manželů s nemovitostí dále nakládat a kdo bude oprávněn v ní nadále bydlet.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Dluhopisy a akciové fondy – další možnosti, jak investovat do nemovitostí

 FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ

Nemovitosti jsou dlouhodobě označovány za jeden z nejvýhodnějších způsobů, jak lze zhodnotit uspořené finanční prostředky. Neznamená to však, že je vždy třeba zakoupit celou nemovitost. Způsobů investování do nemovitostí je několik.

Již v minulosti jsme psali o nemovitostním crowdfundingu a nemovitostních fondech. K těmto způsobům se řadí další dva, a to nemovitostní dluhopisy a nemovitostní akciové fondy.

Výhodou nemovitostních dluhopisů je předem pevně stanovený úrok. Ten bývá vyplácen měsíčně, čtvrtletně nebo ročně. Nevýhodou pro někoho může být pevně daná doba splatnosti, kterou většinou nelze změnit, ale to je vlastností většiny dluhopisů. Délku splatnosti dluhopisu určuje jeho vydavatel (emitent),

a to na základě analýzy investičního záměru, pro který dluhopisy vydává. Nejkratší dluhopisy mívají splatnost jen několik měsíců, obvykle je to ale něco mezi 3–6 lety. Je to v podstatě podobné jako s termínovanými vklady. Investor předem ví, na jak dlouho peníze investuje a kolik si vydělá. U nemovitostních dluhopisů, které bývají často kryty danou nemovitostí, to může být 3–8 % ročně. Ovšem na vyšší úroky pozor. Zpravidla se nabízejí u rizikovějších investic. Proto je třeba i tehdy, když jsou zajištěny nemovitostí, vybrat si kvalitní a stabilní společnost.

Mimo klasické nemovitostní fondy existují akciové nemovitostní fondy (REIT – Real Estate Investment Trust). Jsou to akciové společnosti, které používají peníze investorů na nákup a provoz nemovitostí. Jsou to především nebytové prostory, jako nákupní centra nebo kancelářské budovy, které si investor jako jednotlivec nemůže dovolit zakoupit. S akciemi REITs se obchoduje na běžných akciových (brokerských) platformách a jsou vhodné pro investory, kteří chtějí mít pravidelný příjem.

V zahraničí jsou REITs velmi oblíbené, ale pomalu se začínají prosazovat i v portfoliu českých investorů, protože dividendy bývají často vyšší, než u jiných akcií. Mají totiž trochu jiný pod-

mínky fungování, a tím i zdanění. Podmínky se sice mohou zemi od země mírně lišit, nicméně základem pro to, aby společnost získala statut REIT je, že alespoň 75 % veškerých aktiv musí být investováno v nemovitostech, alespoň 75 % zisku musí pocházet z pronájmů nemovitostí a alespoň 90 % zisku musí být vypláceno investorům formou dividendy. Firma musí mít mj. alespoň 100 akcionářů a pět a méně akcionářů nikdy nesmí držet více než 50 % akcií společnosti. Další důležitou skutečností je, že akcie REITs jsou vysoce likvidní, protože se jedná o společnosti obchodované na burze. Akcie lze jednoduše kdykoli prodat či zakoupit další.

REITs se většinou zaměřují na určitý typ nemovitostí, například právě na obchodní centra, zdravotnictví, skladovací prostory a podobně. Portfolium bývá široké a společnosti jej mohou obměňovat podle toho, zda daná lokalita prosperuje nebo ne. Právě diverzifikace je důležitou součástí, takže v případě nepříznivých ekonomických výsledků jedné nemovitosti to neznamená, že akcionář nedostane svou dividendu, protože vydělají nemovitosti jiné. A tu neprosperující lze prodat a nahradit ji novou, výnosnější.

Nicméně i když se jeví investování do nemovitostních akciových fondů jako atraktivní, platí opět to, co v každém jiném

způsobu investování. Společnost je třeba si řádně prověřit. Kromě finančních výsledků, je třeba se zaměřit na typy nemovitostí, které REIT spravuje, i lokalitu, v které jsou umístěny. Jestliže se investor – začátečník necítí na to zkoumat podrobněji realitní trh nebo nezná potenciál dané země či lokality, je výhodnější obrátit se na odborníka, který má s tímto způsobem investování dostatek zkušeností.

Hlavním rozdílem mezi investováním do fyzických nemovitostí a investováním do nemovitostních akcií či dluhopisů je „investice bez práce“. Odpadnou starosti, které při koupi fyzické nemovitosti a její správě investorovi nastanou. Je to pronajímání prostor, opravy, administrativa, daně a mnohé další. V případě dluhopisů a akcií investor sice nevlastní žádnou konkrétní nemovitost, ale čerpá výhody ze svých podílů ve více nemovitostech, do nichž on či jím vybraný fond investoval.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Digitalizace stavebního řízení má zpoždění

– zahájení provozu je nejisté



Zkušební provoz DSŘ měl běžet již od letošního léta s tím, že od 1. ledna měl být k dispozici již pro vyhrazené stavby. Foto redakce

Jeden ze základních stavebních kamenů nového stavebního zákona má zpoždění. Digitalizované stavební řízení (DSŘ) má ušetřit stavebníkům obíhání úřadů a zároveň jim umožnit, aby měli pod kontrolou celý proces stavebního řízení. Ačkoli původně měl být v provozu od prvního ledna 2024, dosud není jasné, zda a kdy se povede jej rozběhnout.

STAVEBNÍ ŘÍZENÍ

Digitalizované stavební řízení má přinést pozitivita stavebníkům, a to jak jednotlivcům, tak developerům, ale také stavebním úřadům a dotčeným orgánům. Měla by se zásadně snížit administrativní zátěž, urychlit procesy, a tím by mělo dojít ke zkvalitnění výkonu celé agendy. U vyhrazených staveb se počítalo původně se spuštěním digitalizace k 1. lednu 2024, posléze byl termín přesunut na dobu účinnosti nového stavebního zákona pro ostatní stavby, tj. k 1. červenci příštího roku. Vypadá to však, že i tento termín může být v ohrožení.

Podle mluvčího ministerstva pro místní rozvoj Petra Waleczky vypsalo ministerstvo na konci letošního března veřejnou soutěž na zajištění digitalizace stavebního řízení, vybralo dodavatele začátkem června, ale k podpisu smlouvy dosud nedošlo. Zadávací podmínky totiž napadla u Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže (ÚOHS) společnost, která se ani neúčastnila výběrového řízení, prostě jen pracuje v oblasti IT, navíc dle zjištění z obchodního rejstříku, v odlišné oblasti IT, než na jaké bylo vypsáno výběrové řízení. ÚOHS však po více než třech měsících od zahájení řízení v prvoinstančním rozhodnutí částečně námitkám této společnosti vyhověl. Ministerstvo se proti rozhodnutí rozhodlo bránit, protože je přesvědčeno, že nepochybně. Ovšem další řízení u ÚOHS, případně u soudu, může trvat měsíce, a tak je spuštění informačních systémů, potřebných k digitalizaci stavebního řízení, ohroženo. Proto ministerstvo v září navrhlo několik možností dalšího postupu.

Jedním z návrhů bylo posunutí termínu účinnosti nového stavebního zákona, což ovšem zásadně odmítla většina odborné veřejnosti. Dle Svazu průmyslu a dopravy ČR by odsunutí účinnosti nového stavebního zákona mělo nedozírné škody, způsobené možným zastavením povolovacích procesů v přechodném období. Ve stanovisku svazu se mimo jiné konstatuje: „V každém případě je pro nás nepřijatelné, aby z důvodu nezajištění DSŘ byla odložena účinnost nového stavebního zákona. Pokud by mělo dojít ke zvažování odsunutí účinnosti stavebního zákona, musí jít výhradně jen o posunutí účinnosti samotných procesů, které jsou závislé právě na zaseknuté digitalizaci. O tom, že je možné používat nový stavební

zákon i bez DSŘ, svědčí i zahájení jeho účinnosti (resp. použitelnosti) od 1. 1. 2024 pro vyhrazené stavby, a to právě se záměrnou výjimkou vyloučení ustanovení o DSŘ. Pokud je možné, aby byl nový stavební zákon bez DSŘ aplikovatelný pro povolování některých staveb, pak je možné jej aplikovat v další vlně i pro povolování staveb ostatních bez ohledu na to, zda bude DSŘ již funkční či nikoli.“

Podobný názor má i Česká komora architektů, jejíž předseda Jan Kasl k tomu pro idnes.cz poznamenal: „Pokud by se nabytí účinnosti mnoho let chystané novely muselo posunout, prodlouží se legislativní nejistota pro všechny, kteří stavebním procesem prochází. V současné době se například architekti už učí stavební zákon v jeho novelizované podobě, jejíž účinnost má oficiálně nastat za tři, respektive za devět měsíců.“ Dalším možným opatřením, jak dodržet termín spuštění DSŘ, bylo zajištění základní části digitalizace stavebního řízení prostřednictvím státních podniků z jiných resortů. Ministerstvo tak oslovilo Státní pokladnu, Centrum sdílených služeb i Národní agenturu pro komunikační a informační technologie. Když vyčerpalo veškeré možnosti, vydalo se cestou poslední možné varianty – a to „jednačho řízení bez uveřejnění“ a 3. listopadu uzavřelo smlouvu se společností InQool na prováděcí projekt, vývoj a zavedení informačních systémů pro digitalizaci stavebního řízení, tj. na tu část systému, kterou stát není schopen dodat vlastními silami. Avšak i tato smlouva byla neprodleně napadena a ÚOHS k ní zahájil správní řízení. Nyní je tedy ministerstvo v patové situaci a kdy budou moci být zahájeny práce na zprovoznění systému, se dozvíme zřejmě až příští rok.

Zkušební provoz DSŘ měl běžet již od letošního léta s tím, že od 1. ledna měl být k dispozici již pro vyhrazené stavby. Termín se již na jaře posunul, vyhrazené stavby tak pojedou podle nového zákona, ovšem bez DSŘ. Nyní ministerstvo trvá na tom, že stihne termín 1. července 2024. Ovšem vzhledem k tomu, že řízení u ÚOHS se může táhnout, je otázkou, zda a kde najde dostatek specialistů, kteří tyto práce zajistí.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Dotaci Oprav dům po babičce na komplexní renovaci rodinného domu doplní výhodný úvěr



energie pomohou domácnostem splatit úvěr," vysvětluje ředitel Státního fondu životního prostředí ČR Petr Valdman.

Nová role bank a stavebních spořitelen

Stavební spořitelny, které se zapojí do spolupráce, se budou podílet na energetické transformaci českých domácností nejen poskytováním výhodných úvěrů žadatelům, kteří již čerpají dotaci Oprav dům po babičce. Jejich činnost se na začátku roku rozšíří i o dotační poradenství ke všem dotačním titulům programu Nová zelená úsporám. Tím se stavební spořitelny intenzivně zapojí do energetické transformace Česka. Výhodou je jejich silná regionální infrastruktura, která umožní a zjednoduší mnoha žadatelům poskytnutí profesionálního poradenství při přípravě projektů a žádostí o dotace.

Dotační program Oprav dům po babičce provází od jeho spuštění 26. září 2023 velký zájem žadatelů. Za necelé tři měsíce si o dotaci řeklo 576 zájemců, což je zhruba dvojnásobek oproti dalším programům Nová zelená úsporám. Očekává se, že se spuštěním kombinace s výhodnými úvěry bude počet žadatelů dále narůstat.

Jindra Svitáková

Ministerstvo životního prostředí ve spolupráci se Státním fondem životního prostředí ČR nabídne v příštím roce k dotaci Oprav dům po babičce výhodný úvěr na spolufinancování komplexního zateplení a dalších úsporných opatření. MŽP se spuštěním zvýhodněných úvěrů podařilo dojednat s Asociací českých stavebních spořitelen a Českou bankovní asociací.

DOTACE

Podle statistických dat je v Česku zhruba každý šestý dům neobydlený. Přitom po důkladné rekonstrukci by tyto domy mohly i nadále sloužit k bydlení.

Úvěry, které budou poskytovány k této dotaci, budou pro domácnosti dostupnější než běžně nabízené komerční produkty. Úročeny budou maximálně polovinou úrokové sazby stanovené ČNB platné v aktuálním období pro úvěry na bydlení. V současném období by se tedy úroková sazba měla pohybovat kolem 3,5 %. Stejně jako program Oprav dům po

babičce budou výhodné úvěry financovány z prostředků Modernizačního fondu, které spravuje Státní fond životního prostředí ČR. Možnost výhodného úvěru získá příjemce dotace Oprav dům po babičce na kompletní zateplení domu a další doplňková úsporná opatření, jako jsou obnovitelné zdroje energie, systémy hospodaření s vodou, zelené střechy nebo dobíjecí stanice pro elektromobily. Úvěr pokryje rozdíl mezi způsobilými výdaji a poskytnutou zálohovou dotací.

Druhým významným parametrem zvýhodněného úvěru je možnost až

dvacetiletého splácení, což se spolu s garantovaným nízkým úrokem projeví zejména v nízkých měsíčních splátkách. V neposlední řadě nebude muset žadatel ručit nemovitostí. Úvěry bude možné čerpat od února 2024 s tím, že tento dotační program je určen hlavně pro mladé rodiny, které tak nemusejí mít našetřené miliony korun, aby stavbu financovaly. K tomu totiž pomůže dotace, vyplácená formou zálohy. Kombinace zálohové dotace a výhodného úvěru tak pomůže zejména rodinám, které nemají dostatek finančních prostředků na předfinancování projektu.

„Rodina, která žije ve starším nezaatepleném domě s vysokými provozními náklady, požádá o dotaci Oprav dům po babičce na optimální zateplení a třeba i o výměnu starého kotle, fotovoltaiku, rekuperaci, dešťovku či zelenou střechu. Dotaci, která může přesáhnout i jeden milion korun, dostane předem a zbytek si půjčí za výhodných podmínek. Dotace společně s úvěrem poskytne dostatek finančních prostředků na renovaci, v ideálním případě nebude rodina potřebovat žádné vlastní prostředky nebo jen malou část z celkových nákladů. Renovovaný dům bude výrazně úspornější a peníze ušetřené za

KURZY ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ ČESKÉ REPUBLIKY

Asociace realitních kancelářů ČR pořádá kurzy



PŘÍPRAVNÝ ONLINE KURZ KE ZKOUŠCE ODBORNÉ ZPŮSOBILOSTI

Termín: 16. 1. – 18. 1. 2024 | 23. 1. – 25. 1. 2024

Vždy od 14 hod. do 17 hod.

V kurzu si oživíte a prohloubíte vaše znalosti z realitní činnosti

KURZ REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATEL

Termín: 5. 3. – 11. 4. 2024

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

Rekvalifikační kurz vč. zkoušky odborné způsobilosti (možnost úhrady od ÚP)

VÝKON SPRÁVY NEMOVITOSTÍ

Termín: 23. 4. – 25. 4. 2024 (9 – 16 hod.)

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

Bližší informace o kurzech ZDE

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

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

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

Jaké poplatky hradí vlastník bytu a jaké nájemce

Když kupujete nový byt, měli byste mít ujasněno, jaké platby vás budou čekat, až se stane vlastníky bytu. Jestliže si na byt berete hypotéku, je nutné k tomu připočíst nejen energie, ale i další služby související s provozem bytu a bytového domu jako takového.

Málokdo kupuje byt za hotové. Kupující tedy zcela jasně počítají, že v příštích letech budou měsíčně hradit splátky hypotéky. Dále samozřejmě přistupují běžné náklady na provoz bytu, jako jsou energie na svícení, topení, vodné, stočné, připojení k internetu a podobně. K tomu je však nutno ve vlastnickém bydlení v bytovém domě připočíst další náklady, a to jsou jednak platby do fondu oprav a náklady na další služby. Jde o poplatky za odvoz odpadu, osvětlení společných částí, výtah, úklid apod. Majitelé bytů musejí také postupně vytvářet rezervu na budoucí opravy domu formou pravidelných plateb do fondu oprav a provozního fondu. Výše těchto poplatků se odvíjí buď od velikosti bytu, resp. od velikosti spoluvlastnického podílu na společné nemovitosti, anebo podle počtu osob bydlících v bytě. V případě novostavby jsou poplatky do fondu oprav nízké, ovšem je třeba počítat, že novostavba se jednou stane starší stavbou a bude potřebovat více údržby než třeba v prvním desetiletí.

NÁJEMNÍ BYDLENÍ

Nové developerské projekty často zahrnují poplatky za další služby. Již ve většině bytových komplexů jsou instalovány bezpečnostní a kamerové systémy, které musí někdo provozovat a udržívat. V domech bývá také recepce, případně bezpečnostní služba. Dražší bytové domy mohou být vybaveny například dětskou hernou, bazénem, wellness či posilovnou. Některým z nich patří i pozemek kolem domu, v němž může developer umístit odpočinkovou zónu, gril, venkovní sportoviště či dětské hřiště určené pouze pro rezidenty. Všechny tyto lákavé bonusy ale znamenají poplatky navíc na energie i údržbu těchto nebytových a venkovních prostor. Prostě, čím více služeb a komfortu, tím vyšší náklady. Developer by měl být schopen ještě před uzavřením kupní smlouvy klientovi vyčíst, jak vysoké tyto pravidelné platby budou, alespoň pro první období. Časem se samozřejmě mohou měnit, a spíše zvyšovat, v souvislosti s inflací, případným růstem nákladů na energie, opravy a podobně.

K bytům v nových bytových domech většinou přísluší jedno i více parkovací stání, případně i komora nebo sklep umístěné v objektu mimo samotnou bytovou jednotku. Někteří realitní specialisté jsou názoru, že je lepším řešením, aby bylo toto příslušenství vedené jako samostatná nebytová jednotka. To totiž

zaručuje mnohem větší flexibilitu v případě prodeje či pronájmu. Například když do budoucna počítáte s pořízením automobilu, je vhodné hned při koupi bytu si také sjednat koupi garáže či garážového stání. Nicméně dokud nebudete automobil vlastní, můžete garáž pronajímat. Stejně to je například se sklepem či komorou, které jako single nevyužijete, ale v případě založení rodiny se k uskladnění věcí pro více osob bude hodit.

Jaké poplatky lze účtovat nájemci, pokud byt pronajímáte

Pronajímatel může po nájemci požadovat placení služeb, které nájemce spotřebuje a má z nich, jak říká zákon, tzv. okamžitý prospěch. Jsou to náklady na vodu, odvoz komunálního odpadu, úklid společných prostor, osvětlení, provoz výtahu. Pronajímatel ovšem může požadovat po nájemci také poplatky za služby, které jsou obyvatelům domu volně k dispozici, jako je právě recepce, využití wellnessu, soukromé zahrady apod. Pronajímatel naopak nesmí po nájemci požadovat platbu do fondu oprav, nebo poplatky za správu objektu, pojištění domu nebo bytu (nejedná se o pojištění domácnosti, to by si měl sjednat nájemce sám), a u družstevních bytů třeba také o splátku anuity.

Veškeré služby, které bude nájemce platit ke stanovenému nájemnému, by měly být uvedeny v nájemní smlouvě. V podstatě se jedná o zálohové platby, které by se měly jednou za rok vyúčtovat. A to poté, co vlastník – pronajímatel – dostane vyúčtování nákladů od správce domu. Přepłatky se mohou vrátit nebo použít na platby pro další období, nedoplatek by měl nájemce uhradit ve smluvně dohodnutém termínu.

Každý, kdo chce investovat do vlastního bydlení, si musí při své finanční úvaze ke splátkám hypotéky připočíst náklady na běžný provoz budoucího bytu, ale také další náklady na provoz domu a případně poskytování nadstandardních služeb, pokud jsou v domě k dispozici. Tyto náklady je třeba porovnat se stávajícími náklady nájemního bydlení a poté se rozhodnout, zda je cesta k vlastnickému bydlení možná, či zda je třeba počkat na vhodnější dobu.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Veškeré služby, které bude nájemce platit ke stanovenému nájemnému, by měly být uvedeny v nájemní smlouvě. Foto redakce

Stavby svépomocí jsou stále častější

Stavba domu i větší rekonstrukce se v posledních letech stále více vrací do rukou investorů – stavebníků. I když většinou je základem takového rozhodnutí úspora financí, existuje i malá skupina těch, které to prostě baví.

Postavit si dům na klíč je snem mnoha vlastníků pozemků, ovšem ne každý může tento sen uskutečnit. Jak rekonstruovat starší rodinný dům, je také otázkou, která může mít různá řešení. Pokud jste dům právě zakoupili a je prázdný, bude rekonstrukce jednodušší. Pokud se však v domě bydlí, není tak jednoduché předat klíče stavební firmě a bydlet jinde. Také proto mnoho stavebníků řeší zvláště rekonstrukce svépomocí, jednak vlastními silami, nebo s pomocí rodiny či přátel. V posledních letech se však na zvýšení počtu staveb a rekonstrukcí svépomocí „podepsaly“ také méně dostupné úvěry a všeobecné zdražování.

Podle průzkumu společnosti Xella, který realizovala agentura Ipsos na vzorku 1 000 respondentů z celé České republiky, jsou hlavními důvody stavby svépomocí právě nedostupnost úvěrů a snaha ušetřit. Na otázku, jak budou respondenti rekonstrukci nebo stavbu realizovat, odpovědělo 58 % že svépomocí, pouze 22 % zadá stavbu firmě nebo řemeslníkům a dalších 20 % plánuje kombinovat oba způsoby. Přitom 38 % stavebníků konstatuje, že si za současných podmínek nechtějí nebo nemohou vzít úvěr. 32 % dalších chce stavbou svépomocí ušetřit. 13 % stavebníků by sice práce raději svěřilo odborné firmě, ale nemohou si to dovolit. Dalších 8 % dodává, že sami budou stavět, protože nemůžou najít vhodnou stavební firmu.

Kdy a proč zadat stavbu firmě

Stačí mít vhodný pozemek a vybrat si projekt. Stavební firmy zaměstnávají odborníky, kteří by měli dokonale rozumět svému řemeslu. Pokud tomu tak je, kvalita stavby za to určitě stojí. Dalším argumentem je dodání stavebního materiálu i dalších zařizovacích předmětů za ceny, na které běžný spotřebitel nedosáhne. Ovšem žádná stavební firma si nemůže dovolit stavět jen za cenu materiálu, a je to pochopitelné. Každý její zaměstnanec musí domů přinést svou mzdu, dále jsou tu pronájemy prostor, odvody za zaměstnan-

ce na sociální a zdravotní pojištění, daně, a samozřejmě by firmě měl zůstat zisk na další rozvoj. Proto je třeba počítat s oprávněnou marží, kterou si za každou hodinu své práce započte. Máte-li ale možnosti a dostatek prostředků, je to určitě dobrá volba. I když i zde doporučují odborníci pořídit si nezávislý stavební dozor, který bude hlídat kvalitu stavby v celém jejím průběhu.

Jaké výhody má stavba svépomocí?

Určitě to není pohodlí stavebníka, který bude muset naopak zvládnout několik profesí, a to od fáze plánování, jednání se stavebním úřadem, nakupování materiálu, logistiky, skladování, až po samotnou realizaci stavby. Není to málo a předpokládá to alespoň hotový projekt. I jednání se stavebním úřadem, resp. tzv. inženýring, lze přenechat projekční firmě. V porovnání s náklady na stavbu není tato položka významná. Ovšem všechno další musí stavebník obstarat sám. Nákup materiálu nemusí být až takový problém, pokud máte dostatek času a případně jste ochotni k malým změnám, například ve značce či designu. Je možné ho nakoupit i za ceny, které se přiblíží těm velkoobchodním. Stačí plánovat dostatečně dopředu a mít skladovací prostory. Pak se dá nakupovat v různých slevových akcích, které nabízejí výrobci samotní, i ve spolupráci s různými obchodními řetězci pro kutily a řemeslníky. Navíc, pokud nebude stavebník a jeho rodina počítat odpracovaný čas, stavba musí vyjít levněji.

Výhodou je naprostá volnost v rozhodování. A to jak o změnách oproti projektu (ovšem pozor, podstatné změny je třeba projednat se stavebním úřadem), tak o tom, kde, za kolik a v jaké kvalitě co nakoupit. Při stavbě svépomocí má stavebník jistotu, že za odvedenou práci ručí on sám, případně jeho blízcí. Vyhne se tedy případným sporům a reklamacím vad. Stavba svépomocí je ale proces náročný na čas a energii, a s tím je třeba počítat. **Jindra Svitáková**

VÝSTAVBA



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Prodej nemovitosti formou obálkové metody se vrací

Jsou země, kde se nemovitosti formou obálkové metody prodávají naprosto běžně. V zámoří je to Kanada, USA i Austrálie. V Evropě se nemovitosti takto prodávají například v Norsku, rozšiřuje se tento typ prodeje v Německu a postupně i v dalších zemích.

Před pár lety je začaly využívat také realitní kanceláře v Česku a jejich počet stále stoupá. Obálkovou metodou se v 90. letech nabízely k pronájmu a prodeji obecní byty. Metoda byla úřady měst a obcí oblíbená pro svoji transparentnost a úspěšnost. Navíc snižovala příležitosti úředníků ke korupci. Nyní se v inovované podobě vrátila a lze ji využít při prodeji nemovitosti.

Jak to funguje

Obálková metoda je v podstatě typ aukce. Někdy se jí také říká soutěž o nejlepší nabídku, nebo aukce s tajnou nabídkou ceny. Cena, uvedená v inzerci, se tak vlastně stává nejnižší možnou nabídkou. Poté, co si zájemci prohlédnou nemovitost, podávají do stanoveného termínu makléři nabídky ke koupi. A to buď v klasické zapečetěné obálce nebo e-mailem. Některé realitní kanceláře provozují pro tento účel také elektronický aukční systém. Zájemce o nemovitost navrhne nejen cenu, ale také platební podmínky (hypotéka nebo vlastní zdroje) a může přidat i další návrhy, například dobu možného nastěhování, převzetí a úhradu vybavení apod. Důležité je stanovení pevného termínu uzávěrky podávání nabídek. Zájemci musí mít jednak dostatek času, aby si svoji nabídku promysleli, ale zároveň se nemusí stresovat, že v této době dá prodávající přednost někomu jinému. V podstatě všichni mají stejnou startovní pozici. Protože teprve po termínu uzávěrky předá makléř všechny došlé nabídky prodávajícímu a ten se rozhodne, kterou akceptuje.

Role makléře je důležitá

Realitní makléř musí být maximálně důvěryhodný. Ideální je, pokud má za sebou zkušenou realitní kancelář. V první řadě musí, tak jako v případě úředníků při obálkové metodě pořádané městy a obcemi, být naprosto diskretní. Není možné, aby se třeba nechal některým zájemcem přemluvit, že mu sdělí obsah ostatních nabídek, které by zájemce mohl „přebít“ lepší nabídkou. Navíc, realitní makléř musí být dobrým poradcem a pomocí prodávajícímu došlé nabídky vyhodnotit. Může například prodávajícího upozornit na nereálné sliby, platební podmínky zájemců i další návrhy.

Nejvyšší cena nemusí být nejlepší nabídkou

Obálková metoda měla v minulosti jasná kritéria. Tím prioritním byla nejvyšší cena. Ovšem dnes se při hodnocení může prodávající rozhodnout i pro jinou nabídku, která je pro něj důležitá díky dalším podmínkám. Roli může hrát například to, že zájemce má hotovost a nebude žádat o hypotéku, takže platba proběhne rychleji, nebo třeba úhrada stěhování, nabídka vyklizení bytu a podobně. Pokud je prodej formou obálkové metody dobře zorganizovaný, nemovitost se prodá relativně rychle a za dobrou cenu. Obálková metoda se tedy doporučuje pouze ve spolupráci s renomovanou realitní kancelář, která bude garantovat, že vše proběhne podle předem jasných pravidel. Jestliže by si ji chtěl prodávající zorganizovat sám, nemusí to na zájemce působit důvěryhodně a prodej nemusí být úspěšný. **Jindra Svitáková**

Stát se intenzivněji zapojil do podpory nájemního bydlení

Celou jednu miliardu si v dotačním programu Nájemní bydlení rozebrali žadatelé během čtyř měsíců letošního roku. Díky tomu vznikne 474 nových, především obecních, nájemních bytů. Další podpora se rozjíždí právě teď. 150 milionů korun hodlá rozdat Ministerstvo pro místní rozvoj obcím na přípravu bytových projektů.

PODPORA

Státní fond podpory investic vyhlásil výzvu Nájemní bydlení 15. května a již 31. srpna byly finanční prostředky rozebrány a výzva ukončena. O podporu v programu se přihlásily města, obce a další právnické osoby téměř ze všech krajů. „Je to slibný nový začátek. Skoro tři čtvrtiny obcí je nespokojených se svým bytovým fondem, o státní podporu na výstavbu ale v posledních letech skoro nežádaly. Výrazně jsme upravili podmínky, aby samosprávám vyhovovaly,“ uvedl vicepremiér pro digitalizaci a ministr pro místní rozvoj Ivan Bartoš.

Zhruba dvě třetiny této částky žadatelé získali v podobě výhodné půjčky s úrokem kolem 3 %, zbytek tvoří dotace. 75 % bytů, které díky tomuto programu vzniknou, by přitom mělo být dokončeno již v roce 2025.

„Z velkých měst získalo dotaci 111 milionů korun například statutární město Zlín, kde díky tomu vznikne nový pětipodlažní bytový dům, mezi jehož nájemníky by měly patřit primárně rodiny s dětmi. Dotace získaly ale i malé obce, například obec Svojeck se 179 obyvateli dostala 1,3 milionu korun na přebudování staré budovy mateřské školy na nájemní byty.“

Z vlastního šetření MMR vyplývá, že zkušenost s výstavbou bytů měla za posledních osm let pouze třetina obcí. Kromě finančních nástrojů resort proto samosprávám v rámci Národního plánu obnovy nyní nabízí také 150 milionů korun na přípravu bytových projektů.

Výzva míří na zpracování projektové dokumentace pro výstavbu bytových domů. Finanční podpora pomůže obcím, příp. krajům, připravit a dokončit projek-



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



ty až do fáze vyhlášení soutěže na zhotovitele.

Dotace se vztahuje výhradně na prostory sloužící k bydlení, ale stavba může zahrnovat také nebytové prostory pro komerční účely, které mohou tvořit maximálně pětinu celkové podlahové plochy stavby. Příjem žádostí byl zahájen 20. listopadu 2023 a ukončen bude

Skoro tři čtvrtiny obcí je nespokojených se svým bytovým fondem, o státní podporu na výstavbu ale v posledních letech skoro nežádaly. Foto redakce

k 30. dubnu 2024. Vztahuje se na projekty, zahájené po 1. lednu 2023 s tím, že dokončené musí být nejpozději 1. 6. 2026.

Na tuto první výzvu naváže v prvním čtvrtletí příštího roku druhá s více než dvojnásobným objemem peněz (370 milionů korun), případně se do této výzvy přesunou nevyčerpané prostředky z první výzvy.

Podle ministra Bartoše jde ministerstvu o to nastartovat dlouhodobý pozitivní trend a umožnit obcím aktivně utvářet svou bytovou politiku. A to je možné bez většího zatížení státního rozpočtu právě díky penězům z Národního plánu obnovy.

Nabídka podpory výstavby obecních nájemních bytů by už v příštím roce měl rozšířit také program Dostupné bydlení. Státní fond podpory investic a Ministerstvo pro místní rozvoj dojednávají jeho podmínky s Evropskou komisí. Investice do výstavby a rekonstrukcí bytů jsou součástí širší reformy Bydlení pro život, která zahrnuje například také nový stavební zákon, narovnání nájemních vztahů nebo návrh zákona o podpoře v bydlení. Jejím cílem je dlouhodobě zvýšit dostupnost bydlení v České republice.

Jindra Svitáková

REALITNÍ KANCELÁŘE

Ochrana oznamovatelů podle nového zákona rozšířila povinnosti také realitním kancelářím

V letošním roce byl přijat zákon č. 171/2023 Sb., o ochraně oznamovatelů. Jde o ochranu osob, které oznamují porušení práva Evropské unie. V souvislosti s tím byly zákonem č. 172/2023 Sb., změněny některé další zákony, které s tím souvisejí. Zákon je účinný od 1. srpna 2023. Dotýká se samozřejmě i realitní praxe.

Již od roku 2008 platí tzv. AML zákon (zákon č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu), který subjektům v určitých sektorech (např. provozovatelé hazardních her, realitní kanceláře, advokátní kanceláře, účetní kanceláře apod.) nařídil zřízení interního oznamovacího systému nejpozději od roku 2021, a to bez ohledu na jejich velikost nebo počet zaměstnanců.

Podle něj byla do konce července 2023 přijímána oznámení zaměstnanců a dalších osob informující o porušení zákona AML. Nyní se okruh těchto oznámení rozšiřuje a pro některé subjekty se také mění možnosti, jak tato porušení oznamovat.

Zákon o whistleblowingu

Nový zákon se zkráceně nazývá zákon o whistleblowingu. V překladu toto slovo znamená pískání na píšťalku, což vystihuje smysl uvedeného slova. Týká se totiž situace, kdy zaměstnanec či jiná osoba odhalí v organizaci nějaké nepravosti, například korupci, porušení zákona, škodlivé jednání u veřejných zakázek a další, a na takové chování pak upozorní. Je to jako když na vás zapíská rozhodčí na hřišti nebo strážník na ulici.

Týká se zaměstnavatelů s více než 50 zaměstnanci, a to jak soukromých společností, firem, tak také obcí s více než 10 000 obyvateli, krajů a jejich příspěvkových organizací. Všichni ti musí během letošního roku zavést vnitřní oznamovací systém pro přijímání oznámení o trestných činech, vybraných přestupcích a porušení

právních předpisů, jejichž seznam je přílohou zákona.

Nejedná se však o podání stížnosti osobního charakteru, ale o oznámení protiprávního jednání dané organizace, kterým dochází k poškození veřejného zájmu.

Oznamovací systém musí být nezávislý a bezpečný, aby chránil identitu oznamovatele a ochránil jeho i jeho blízké před případnými odvetnými opatřeními, jako by mohlo být například ukončení pracovního poměru a jiné. Organizace, které mají více než 250 zaměstnanců, mají mít tento systém funkční již od 1. srpna letošního roku. Ostatní jej musí zavést do 15. prosince 2023.

V současné době nabízejí externí společnosti systém, které mohou organizace využít, protože dle zákona je možné oznamovací systém tzv. sdílet. To ovšem neplatí pro realitní kanceláře, které jsou již nyní bez ohledu na počet zaměstnanců povinné k oznamování dle AML zákona. K tomu vydal stanovisko

Finanční analytický úřad, který v něm konstatuje, že „u osob povinných podle AML zákona, tedy i u realitních kanceláří, nemůže oznamovací systém vést třetí osoba tak, jak je tomu možné podle nového zákona, ani nemůže být oznamovací systém sdílen.“ Realitní kanceláře tedy mají na jedné straně částečně tu výhodu, že již od roku 2021 mají zpracované své systémy vnitřních zásad o přijímání oznámení zaměstnanců a dalších spolupracujících osob (např. OSVČ) dle AML zákona. A stačí, když jej aktualizují a přizpůsobí, aby zároveň splnil podmínky nového zákona. Na druhou stranu nesmí tento systém sdílet a musí mít každý svou odpovědnou osobu – zaměstnance, která bude oznámení zpracovávat.

Metodické vyjádření k dopadu účinnosti zákona o ochraně oznamovatelů na osoby povinné podle AML zákona vydal Finanční analytický úřad letos v červenci a realitní kanceláře jej mohou najít na adrese <https://fau.gov.cz/ochrana-oznamovatele-whistleblowing>.

Osoby zvažující podání oznámení o protiprávním jednání se před podáním vlastního oznámení mohou obrátit na Ministerstvo spravedlnosti písemně (oznamovatel@msp.justice.cz) nebo telefonicky (tel.: 221 997 840) s žádostí o konzultaci. Všichni oznamovatelé se pak mohou v souvislosti s oznámením obracet na Ministerstvo spravedlnosti. Podrobné informace jsou zveřejněny na webových stránkách: <https://oznamovatel.justice.cz/informace-pro-oznamovatele/>

Jindra Svitáková



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



BYDLETE LÉPE



... s námi to jde snadno