

realityčechy cz

ročník XIII. • vydání 2 • únor 2024

realitycechy.cz

On-line odhad nemovitosti. Jak probíhá a kdy jej lze využít.

více na straně 4-5

Jak postupovat při
plánování stavby rodinného
domu na úzkém pozemku

strana 10

Jaké jsou nové
pravomoci obcí
pro zdanění pozemků

strana 22





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 8

Jak a kdy podat daňové přiznání z pronájmu nemovitosti

RYCHLÝ PŘEHLED



ÚNOR 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: 0,39 %

Byty 2+1: 0,98 %

Byty 3+1: 1,12 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz



STRANA 12

Pronájem bytu cizinci má svá specifika. Na co je dobré dát si pozor?



STRANA 20

Na ústní dohody nespolehejte – a při koupi nemovitosti to platí zvláště

REALITNÍ POSTŘEH

Petr Hána (Deloitte)

„Zájem o nové byty mírně roste, k čemuž si developersi dopomáhají i různými prodejními akcemi.“

NAPSALI O NÁS

Tyto byty na severu ukazují, jak se pohne trh

SeznamZprávy / 21. 10. 2022 (kráceno)

„Bedlivě sledujeme vývoj panelákových bytů. A pokud nám začnou stoupat ceny paneláků na severu Moravy a severu Čech, tak je velká pravděpodobnost, že

začnou růst ceny bytů napříč Českou republikou. Aspoň tomu tak bylo před patnácti lety. Je to takový lakmusový papírek,“ říká Michal Pich z nabídkového 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.

On-line odhad nemovitosti. Jak probíhá a kdy jej lze využít.

 **téma měsíce**



“Fotovoltaické elektrárny mohou fungovat jako ostrovní systémy, jinými slovy nepotřebují připojení do centrální distribuční sítě. Ale samozřejmě do ní mohou být připojeny a dodávat do ní elektřinu.

Při on-line odhadu nemovitosti většinou stačí vyplnit dotazník na příslušné stránce. Foto redakce

Šetříte-li čas a peníze, možná jste si všimli, že některé internetové portály i stránky realitních kanceláří nabízejí on-line odhady nemovitosti. Ne vždy jsou možné. Například pro hypoteční úvěr stačit zřejmě nebude, i v některých dalších případech, o kterých jsme již informovali v jiném článku. Nicméně v některých situacích jednak stačí, a jednak mohou být dobrým informačním vodítkem.

Při on-line odhadu nemovitosti většinou stačí vyplnit dotazník na příslušné stránce a odborník provede odhad na dálku.

Při těchto odhadech odhadci či realitní makléři nemovitosti nenavštěvují. Čistě se spoléhají na informace od vlastníka, a případně na další zdroje, z nichž mohou čerpat (internetové mapy apod.). Z těchto důvodů může být vypovídací schopnost těchto odhadů mírně omezená.

Ve formuláři, který se vlastníkově předkládá na webové stránce, je třeba zadat data, která jsou pro ocenění nemovitosti zásadní. Jsou to především adresa, druh nemovitosti, výměry (podlahová plocha u bytu, celková výměra a zastavěná plocha u domu apod.), dále je to stav dané nemovitosti (nová, starší, zachovalá, před rekonstrukcí apod.), typ konstrukce (cihlová, panel, dřevostavba atd.). Na základě těchto parametrů lze již sestavit základní odhad. Ovšem, jak uvádějí odborníci, jeho přesnost se bude pohybovat v řádech milionů.

Pro přesnější odhad je potřeba doplnit další parametry jako jsou typ vlastnictví, příslušenství nemovitosti, u bytu podlaží, dispozice, napojení na inženýrské sítě, popis případné rekonstrukce, různé zjevné vady a nedostatky. Na základě těchto informací lze odhad vypočítat přesněji. V některých formulářích je možné vyplnit i další doplňující informace, které mohou hrát roli při stanovení ceny a jsou důležité především při prodeji nemovitosti. Je to charakteristika okolí, u pozemku informace z územního plánu, dopravní dostupnost a dojezdové vzdálenosti do nejbližších měst a center, možnosti služeb, sportování apod. Pokud bude mít odhadce i takto podrobné informace, může odhad provést poměrně přesně tak, že se

nebude v zásadě lišit od odhadu odborníka, který nemovitost navštívil.

Jednodušší odhady provádějí stroje

Ocenění prováděné tzv. ručně, neboli reálným člověkem – odhadcem, makléřem, bude přesnější, protože bude právě respektovat i tržní odlišnosti, popsané v doplňujících informacích, jako je kvalita okolí apod. Kdežto stroj má jasně nadefinovaný postup a není schopen porovnávat individuality dané nemovitosti. Strojové ocenění je založeno na dostupných datech, většinou z katastru nemovitostí.

Je ovšem faktem, že při odhadu strojem získá vlastník informaci během chvíle. Výpočetní technika dokáže nemovitost na základě popsaných parametrů ocenit do pár vteřin a odeslat na zadanou e-mailovou adresu danou cenu. Odhadci to bude trvat déle, ale zase do odhadu zapracuje i ty doplňkové informace, které stroje zatím nezvládnou. Odhad reálného odhadce bývá zpoplatněn nebo je podmínkou zpracování zdarma využití nabídky realitní kanceláře pro prodej dané oceněné nemovitosti. Strojový odhad bývá zdarma. Avšak i tyto odhady nabízejí realitní kanceláře s tím, že jim pomůžou najít další nemovitosti určené k prodeji. Proto je třeba počítat, že se po zpracování odhadu ozve realitní makléř s konkrétní nabídkou svých služeb.

Jindra Svitáková

ZDE SI MŮŽETE

stáhnout minulé vydání našeho magazínu.



Jak dlouho trvá prodej nemovitosti?

Pokud se rozhodnete prodat z nějakých důvodů svoji nemovitost, bude vás určitě zajímat, jak dlouho to bude trvat. Často je důvodem prodeje koupě jiné nemovitosti či jiné plány, které předpokládají získání finanční částky z prodeje. Na tom, zda spěcháte nebo máte na prodej dost času, ale velmi záleží.

Maximální cena se nedosáhne rychlým prodejem

Málokterá nemovitost je tak atraktivní, aby našla kupce během prvního týdne, kdy ji realitní kancelář zadá do inzerce. A pokud se takový vyskytne, nemusí nabídnout nejlepší cenu. Stojí-li však před vámi pevné datum, kdy budete potřebovat získané peníze, nezbude než se tomu přizpůsobit. A to i za cenu, že se nemovitost neprodá tak výhodně, jak by mohla.

Jedním z řešení může být oslovit realitní kancelář, která nabízí při uzavření exkluzivní zprostředkovatelské smlouvy o prodeji nemovitosti vyplacení určité částky jako zálohy. Může to být i několik milionů korun – záleží na ceně nemovitosti. Často nabídky uvádějí možnost vyplacení zálohy až do výše 50 % tržní ceny nemovitosti.

Jaká je průměrná doba prodeje nemovitosti

Některé realitní servery zveřejňují údaje o tzv. průměrné době prodeje. Například v Praze se před dvěma lety prodával byt průměrně 96 dnů. Také mnoho realitních makléřů hovoří minimálně o třech měsících s tím, že někdy se může prodej protáhnout i na rok.

I kdyby se pro koupi rozhodl hned první zájemce a souhlasil by s navrhovanou cenou, bude celý kupní proces určitý čas trvat. V první řadě je třeba vzájemně vyladit návrhy smluv. Málokdy má také kupující pohromadě potřebné finanční prostředky.

Někdy je má vázané například v akciích, na termínovaných účtech nebo v jiných investicích, jiný musí vyřídit hypoteční úvěr. Po podpisu kupní smlouvy trvá měsíc, než katastrální úřad vyřídí návrh na vklad a zapíše nového majitele. A teprve potom dostane prodávající své peníze.

Co ovlivňuje délku prodeje nemovitosti

Faktorem, který hraje v délce obchodu podstatnou roli, je výběr vhodného kupujícího se zájmem o nemovitost. Předpokládá to však také, že je prodávající perfektně připraven.

Prodej může urychlit, pokud bude mít prodávající připraveny veškeré dokumenty k dané nemovitosti, nemovitost nebude mít žádné skryté vady a také žádná břemena či zápisy v katastru nemovitostí, které by prodej neumožnily nebo blokovaly (např. věcná břemena, zástavy i exekuce, ale také nezapsané přístavby, vedlejší stavby či vlastnictví příjezdové komunikace k pozemku). Veškeré tyto záležitosti si totiž vyžádají nejprve vhodné právní řešení a teprve poté je možné uzavřít kupní smlouvu.

Kdy je nejlepší doba na prodej nemovitosti

Realitní makléři se shodují, že ideální je nabídnout nemovitost k prodeji na jaře, nejlépe v březnu, kdy zájemci o koupi začínají být nejvíce aktivní. A více zájemců o koupi znamená, že se prodej může uskutečnit rychleji, a možná i za vyšší cenu. Nejhorší dobou na prodej nemovitosti jsou letní měsíce, kdy lidé tráví čas na prázdninách a dovolených, a období prosince až února.

I když potřebujete rychle prodat nemovitost, abyste získali hotovost, nikdy neříkejte kupujícímu, že na prodej spěcháte. To mu totiž může dát jasný signál, aby se snažil o snížení kupní ceny. Nejlepším řešením je prodej svěřit realitnímu makléři a požádat ho, aby jednal se zájemci ve vašem zastoupení.

Jindra Svitáková

REALITNÍ KANCELÁŘE



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Jak je možné zorganizovat náhradní shromáždění SVJ

Podzim je pro mnoho sdružení vlastníků jednotek dobou, kdy plánují uskutečnění shromáždění vlastníků. Stává se však, že shromáždění se sice sejde, ale není usnášeníschopné. Občanský zákoník již od 1. července 2020 pamatuje na tento problém a dává SVJ možnost svolat náhradní shromáždění.

Jak svolat náhradní shromáždění v případě neusnášeníschopného řádného shromáždění, upravuje § 1210: „Připouští-li stanovy konání náhradního shromáždění, je náhradní shromáždění způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů.“ Usnášeníschopnost za účasti 40 % vlastníků je tedy mírnější než jednání řádného shromáždění, které předpokládá nadpoloviční účast vlastníků. Základní podmínkou dále je, aby možnost svolání náhradního shromáždění byla zakotvena ve stanovách SVJ.

Náhradní shromáždění se pak svolává novou pozvánkou, která musí být zaslána do 15 dnů od původního nekonaného shromáždění, přičemž náhradní shromáždění se musí konat do 6 týdnů od původně svolaného shromáždění. Náhradní shromáždění musí mít stejný program jako původně svolané shromáždění a z pozvánky musí být zřejmé, že se jedná o náhradní shromáždění.

Jak již bylo řečeno a také je v občanském zákoníku konstatováno, svolání náhradního shromáždění musí být zakotveno ve stanovách SVJ. Pokud stanovy SVJ svolání náhradního shromáždění dosud nepřipouštějí, je vhodné při nejbližší příležitosti tuto možnost do stanov zakotvit.

Jestliže tedy SVJ dosud nemá ve stanovách možnost svolání náhradního shromáždění a řádné shromáždění nebylo usnášeníschopné, má ještě dvě další možnosti. Buď může svolat nové řádné shromáždění, které bude usnášeníschopné pouze za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají více než 50 % všech hlasů. Výhodou je, že nemusí být svoláno v krátké lhůtě po prvním neúspěšném shromáždění, ale svolavatel může vybrat jakýkoli jiný termín. Druhou možností je, aby SVJ rozhodlo o potřebných záležitostech písemně, resp. hlasováním per rollam. Pokud se bude jednat o tzv. náhradu za neusnášeníschopné shromáždění, nemusí být tato možnost ve stanovách SVJ, postupuje se podle zákona.

Ovšem i v tomto případě je třeba, aby se rozhodovalo o stejných záležitostech, které byly plánovány na původně svolané shromáždění. Je to tedy stejné jako v případě náhradního shromáždění – program, tedy návrhy, které mají vlastníci schválit, musí být stejné jako kdyby se konalo shromáždění fyzicky. Usnášeníschopnost se při hlasování per rollam nezkoumá, neboť jsou osloveni všichni vlastníci. Záleží tedy jen na prosté většině.

Rozhodování formou per rollam je možné využít nejen jako náhradu za neusnášeníschopné svolané shromáždění, ale také k rozhodování o záležitostech SVJ kdykoli v průběhu roku. Dokonce se vlastníci mohou rozhodnout, že se shromáždění svolávají každoročně nebude a rozhodování se bude provádět vždy per rollam. Tato možnost však již musí být příslušně zakotvena ve stanovách daného SVJ.

Jindra Svitáková

Jak a kdy podat daňové přiznání z pronájmu nemovitosti



Do daňového přiznání se uvádí čistý příjem z pronájmu (tedy bez poplatků, resp. záloh, které nájemníci odvedli za úhradu služeb), a dále se uvádějí výdaje. Ty lze uvést buď jako reálnou částku, nebo formou paušálu. Paušál má tu výhodu, že není třeba nic počítat a uchovávat žádné doklady či vést účetnictví. Foto redakce

DANĚ

Příjmy z pronájmu nemovitosti jsou součástí daně z příjmů fyzických osob. V tomto případě jde o pronájem, který není předmětem podnikání – nejedná se tedy o krátkodobé ubytování, ale o dlouhodobé pronájmy. Tyto příjmy se zdaňují podle § 9 zákona o daních z příjmů.

Osoba, která pronajímá svou nemovitost soukromě, ne jako podnikatelskou aktivitu, nemá žádnou registrační povinnost. Prostě začne pronajímat byt, dům či chatu a v řádném termínu podá daňové přiznání. Ne každý jej však musí podávat. Pokud je pronájem pouze příležitostným přivýdělkem, a získaná částka nedosáhne výše stanovené státem, tato povinnost odpadá.

Od ledna 2023 se částka ročního příjmu z pronájmu, do které není povinnost podat daňové přiznání, zvýšila na 50 000

Kč, pokud pronajímatel nemá jiný zdanitelný příjem, a na 20 000 Kč, pokud má poplatník ještě další zdanitelné příjmy, například jako zaměstnanec nebo OSVČ. To je však tak částka za pronájem garáže či podobného prostoru.

Proto většina pronajímatelů, kteří pronajímají například svůj byt či dům, daňové přiznání musí podat.

Do daňového přiznání se uvádí čistý příjem z pronájmu (tedy bez poplatků, resp. záloh, které nájemníci odvedli

za úhradu služeb), a dále se uvádějí výdaje. Ty lze uvést buď jako reálnou částku, nebo formou paušálu. Paušál má tu výhodu, že není třeba nic počítat a uchovávat žádné doklady či vést účetnictví. Výdaje se vypočítají procentuálně z příjmů a činí 30 % s tím, že horní hranice je 600 000 korun. Ovšem pokud jste nemovitost, například byt či dům rekonstruovali, nebo do něj investovali na opravách více finančních prostředků, může být výhodnější uplatnit reálné výdaje. Tyto dva způsoby ale nejdou kombinovat. Při uplatnění reálných výdajů je třeba uchovávat veškeré doklady, které s výdaji souvisí.

Případná kontrola finančního úřadu je může vyžadovat až tři roky zpětně.

A pokud pronajímatel vykáže daňovou ztrátu, musí uchovávat doklady o výda-

jích 8 let. Do reálných výdajů, které lze uplatnit, patří především náklady na drobné opravy a údržbu, pojištění nemovitosti, náklady na vybavení bytu, daň z nemovitých věcí, paušál na auto.

Ten činí 4 000 Kč za měsíc, pokud auto využíváte i pro jiné účely než pro zajištění příjmu z pronájmu (tedy pro osobní potřebu), což je 48 000 Kč za rok. Přitom auto nemusí být registrováno k silniční dani, ani není nutné vést knihu jízd. Pozor však, mezi reálné náklady nepatří náklady na energie ani poplatky do fondu oprav.

Po odečtení výdajů je dále možné uplatnit daňová zvýhodnění a různé daňové slevy.

Využít lze především základní daňovou slevu na poplatníka, slevu na manžela/manželku bez zdanitelných

příjmů nebo se ZTP/P, slevu na částečný či plný invalidní důchod, na průkaz ZTP/P, na studenta či ještě za rok 2023 na školovné. Dále jde do slev zahrnout dary, pokud jste darovali za celý rok minimálně 2 % základu daně, nebo minimálně 1 000 Kč, úroky z hypotéky nebo stavebního spoření a příspěvek na penzijní připojištění do výše stanovené státem, odpočty za darování krve nebo kostní dřeně a některé další.

Jejich přesný výčet a výše pro aktuální období jsou uvedeny na webových stránkách Finanční správy ČR.

Evidence reálných nákladů může být výhodná u pronajímatelů, kteří jsou zároveň zaměstnanci na trvalý pracovní poměr. U nich se totiž slevy na dani uplatňují v rámci jejich měsíčního příjmu v zaměstnání a nemohou je tedy uplatnit znovu.

Oproti tomu, jestliže pronajímá stejný byt důchodce, může výdaje

uvést paušálem, protože si může dále odečíst slevu na poplatníka, případně další slevy. Důchod totiž není zdanitelným příjmem, takže nezvyšuje daňový základ. Jestliže český občan pracuje v zahraničí a pronajímá byt v Česku, je co se týká daní považován za zahraničního daňového rezidenta. Jeho příjmy ze zaměstnání v cizině se tedy daní v zemi, v níž pracuje, ale v ČR bude podávat daňové přiznání, v němž uvede příjmy z pronájmu. Základní lhůta pro podání daňového přiznání za zdaňovací období roku 2023 je do 2. 4. 2024, pokud je podáváno v listinné podobě. V případě elektronického podání je třeba jej odeslat do 2. 5. 2024.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?
Zde najdete podobné články





Podle architektů je optimální poměr stran obdélníkového půdorysu pozemku 2 : 3. Čím bude pozemek širší, či větší, tím lépe. Foto redakce

Jak postupovat při plánování stavby rodinného domu na úzkém pozemku

Někdy není na výběr a člověk musí brát, co je k dispozici. Jestliže hledáte pozemek pro stavbu rodinného domu a z určitého důvodu potřebujete koupit pozemek v konkrétní lokalitě, ne vždy musí být jeho tvar ideální. Nicméně i s takovým pozemkem se dá pracovat a může na něm vzniknout komfortní bydlení.

Nejvýhodnějším tvarem pozemku pro samostatně stojící rodinný dům je obdélník. Strana, orientovaná k přístupové komunikaci, by měla mít optimální délku 18 m, což následně umožní postavit dům zhruba o šířce 10 m a v těsné blízkosti umístit například garáž.

Podle architektů je optimální poměr stran obdélníkového půdorysu pozemku 2 : 3. Čím bude pozemek širší, či větší, tím lépe. Avšak každý metr čtvereční stojí nemálo finančních prostředků, a tak se pozemky spíše zmenšují, než zvětšují. Navíc, jak podmínky stanovené stavebním zákonem, tak podmínky některých územních plánů, neumožňují postavit kdekoli cokoli.

Za úzký se má pozemek, pokud je široký 15 metrů a méně. V případě takto úzkých pozemků jsou nejpalčivějším problémem právě odstupové vzdálenosti od hranic pozemku a sousedních domů.

Od sousední stavby musíte dodržet sedmimetrovou vzdálenost, pokud se na protilehlých stěnách nacházejí okna obytných místností. Zmenšit vzdálenost mezi dvěma

domy na 4 metry je možné, pokud se na daných zdech okna obytných místností nenacházejí. Myslet se musí například vzdálenost od hranic pozemku, ale nejen to, také na vzdálenost od sousední stavby. To znamená, že pokud koupíte pozemek vedle již zastavěného pozemku, a je-li tato stavba staršího data podstatně více přiblížena k hranici svého pozemku, vedlejší stavitel bude muset tuto vzdálenost vynahradiť, ačkoli je vlastně „bez viny“.

Nicméně stavební úřady to nechávají jedinečně na dohodě majitelů, kde stávající stavitel je v nevýhodě oproti tomu, kdo již bydlí. A pokud ten nevyjde vsčíc, může nastat problém i u pozemku, který se do té doby jevil ideálním.

Při výběru pozemku pro stavbu rodinného domu se tedy vyplatí nic nepodcenit a vše si ověřit předem, pokud tak již neučinil realitní makléř. Ale i když realitní makléř řekne či napíše, že se sousedy, event. s obcí nebude problém vyjednat výjimku, není to závazek pro žádnou ze stran. Takže nezbyvá než si tato fakta konkrétně ověřit. Ani to však nakonec nemusí v konečném rozhodnutí dobře dopadnout. Stačí změna majitele sousedního domu, změna ve vedení obce a všechno může být jinak. Nicméně alespoň takový příslib může být morálním závazkem do budoucna, že se s vedením obce i sousedy dá leccos vyjednat.

Podceňovat nelze ani územní plán, v němž mohou být v některých obcích či městech definovány podmínky výstavby odlišné od jiných míst. Proto je třeba se také před koupí pozemku informovat na příslušném stavebním úřadě a vycházet z platného územního plánu pro konkrétní oblast. Jsou to například počet parkovacích stání, požadavky na tvar domu, možnost – či nemožnost postavení řadového či polořadového domu apod.

Pro tvar úzkého a dlouhého pozemku je mnohem obtížnější navrhnout vhodný dům. Šikovní architekti si určitě s takovou výzvou poradí, ale je-li pozemek užší než 11 metrů, zřejmě bude třeba nechat si zpracovat individuální projekt, což celou výstavbu prodraží.

Dům na úzkém pozemku může být na první pohled z ulice nenápadný, avšak právě individuální architektonické řešení jej může povýšit na jedinečný prostor, v němž bude mít dostatek místa celá rodina. Proto není třeba se takového pozemku obávat, jen si uvědomit jeho omezení, která je třeba respektovat.

Jindra Svitáková



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Pronájem bytu cizinci má svá specifika. Na co je dobré dát si pozor?

Zdálo by se, že je pronájem jako pronájem, ale pronajímat byt cizímu státnímu příslušníkovi v rámci dlouhodobého pronájmu má přece jen několik specifík, která je třeba mít na paměti. Pojmem cizinec se rozumí každý, kdo nemá české státní občanství a jejich pobyt se řídí zákonem č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky.

Než podepíšete nájemní smlouvu

Základem samozřejmě je v nájemní smlouvě přesně identifikovat osobu cizince. Většina zemí nemá jako základní identifikátor rodné číslo, takže je nutné dbát na přesnost všech údajů, zejména celého jména, data narození a čísla cestovního dokladu.

Dalším kritériem pro uzavření nájemní smlouvy je povolení k pobytu či délka víza, které bylo cizinci uděleno. Cizinci ze zemí Evropské unie se mohou na území ČR zdržovat bez omezení. Pokud jsou však v zemi déle než 30 dnů, jsou povinni ohlásit svoji přítomnost cizinecké policii, a pokud jde o pobyt delší než tři měsíce, musí požádat o přechodný pobyt.

Cizinci ze zemí mimo EU pak mohou dle země, z níž pocházejí, pobývat na území ČR buď bez víza, nebo na základě krátkodobého víza uděleného Českou republikou nebo jiným státem EU. Chce-li cizinec v naší zemi pobývat déle, musí získat dlouhodobé vízum.

Proto je třeba, aby pronajímatel požadoval po potenciálním nájemci předložení platnosti víza, event. informaci o povolení k pobytu a jeho délce. Pokud by totiž byl nájem předčasně ukončen a cizinec by odjel do zahraničí v důsledku ukončení platnosti víza, dostal by se pronajímatel do nešťastné situace.

Nájemní smlouva by zůstala v platnosti, ale vymahatelnost nájemného, případně dalších poplatků či náhrad, by byla velmi složitá, ne-li nemožná. Proto je vhodné dobu pronájmu přizpůsobit platným povolením cizince. Ostatně, předčasně ukončit pronájem a odjet do zahraničí může cizinec kdykoli, je tedy na zvážení pronajímatele využít také složení maximální možné jistoty ve výši trojnásobku měsíčního nájemného.

Do nájemní smlouvy se doporučuje uvést dále tzv. „volbu práva“. To je ustanovení, kterým se smluvní strany zavazují, jakým způsobem a před jakým

orgánem budou řešeny případné spory. Vzhledem k tomu, že smlouvu pronajímatel uzavírá s cizincem, mohlo by se stát, pokud tato klauzule ve smlouvě nebude, že bude případný spor řešen v zahraničí, například v zemi pobytu cizince (nájemce).

Proto právníci doporučují, aby smlouva obsahovala klauzuli, která ustanoví dohodu smluvních stran, že spory vzniklé z této smlouvy i v souvislosti s ní budou řešeny českými soudy a podle českého práva.

Povinnosti po podpisu nájemní smlouvy

Pokud se cizinec rozhodne v ČR pro trvalý pobyt, musí na cizinecké policii předložit doklad o zajištění ubytování. Tím může být mimo jiné ověřená kopie nájemní smlouvy nebo ověřená kopie smlouvy o podnájmu, současně s písemným souhlasem vlastníka nemovitosti. Pronajímatel dále musí do tří dnů od ubytování, resp. od platnosti nájemní smlouvy, splnit ohlašovací povinnost. To se provádí buď předložením vyplněného přihlašovacího tiskopisu, předložením nájemní smlouvy, a to buď osobně nebo elektronicky.

Dále je nutné umožnit cizinecké policii vstup do míst, kde se může cizinec zdržovat, vést domovní knihu s údaji o pronájmu a na požádání ji předložit ke kontrole cizinecké policii. Domovní knihu je pronajímatel povinen uschovávat po dobu šesti let od ukončení ubytování cizince. A konečně – pronajímatel je také povinen nahlásit cizinecké policii případné úmrtí nájemce. Poté, co vyprší nájemní smlouva, by se měl cizinec odhlásit z místa pobytu. Tato povinnost sice nezaniká koncem smlouvy, ale někteří odjedou a na tuto povinnost zapomenou. Pokud se to stane, je třeba, aby podal návrh na zrušení pobytu sám pronajímatel.

Jindra Svitáková




Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Plánujete společné bydlení ve vlastní nemovitosti? Co je dobré nepodcenit, než se k sobě nastěhujete?



U partnerů společné jmění neexistuje. Každý má pouze své výhradní jmění. Foto redakce

Dříve běžný pojem druh – družka se již nepoužívá. Nesezdané partnery, kteří spolu sdílí společnou domácnost, lze podle zákona označit jako osoby blízké. Běžně se však používá pojem partner – partnerka.

PRÁVO

Na rozdíl od manželů je však třeba v případě společného bydlení či koupě nemovitosti daleko více přemýšlet, kdo bude co vlastnit či pronajímat.

Společné jmění v partnerství právně neexistuje

V manželství se běžně setkáváme s pojmem společné jmění manželů. Pokud se manželé před svatbou smluvně nedohodli jinak, či nemají soudně oddělené jmění, spadají veškeré movité i nemovité věci pořízené v průběhu manželství do společného jmění manželů. Pak může mít samozřejmě každý z manželů výhradní jmění. Tam patří například vše, co vlastnili před vstupem do manželství, ale i to, co v průběhu manželství zdědili nebo bylo jim osobně darováno.

U partnerů společné jmění neexistuje. Každý má pouze své výhradní jmění. Což může být důležité především při koupi nemovitosti.

Jak dobře koupit nemovitost v partnerství

Běžná je koupě nemovitosti s tím, že partneři se stanou spoluvlastníky s tím, že každý vlastní jednu polovinu. U těchto partnerů jsou jejich práva a povinnosti stejné. Ovšem, co v situaci, kdy jeden z partnerů bude nemovitost financovat podstatně větší částkou, než druhý. Nebo bude splácet hypotéku?

Pokud jeden z nich bude nemovitost financovat výrazně vyšší částkou, měl by mu připadnout přiměřeně větší podíl nemovitosti, a takto by to také mělo být zapsáno v katastru nemovitostí. Pokud tam budou zapsáni oba partneři jako rovnocenní spoluvlastníci, bude těžké v případě rozchodu prokázat, že jeden z partnerů zafinancoval nemovitost více, než druhý.

Ale pokud bude velikost podílů rozdílná ve prospěch jednoho z partnerů a bude to takto zapsáno v katastru nemovitostí, stále mají oba práva a povinnosti k dané nemovitosti, ovšem dle velikosti svého podílu. V jedné věci jsou si však partneři

jako spoluvlastníci rovni, a to bez ohledu na velikost podílů: je to možnost disponovat se svým podílem – darovat jej, prodat, zastavit.

Jak postupovat při rozchodu partnerů

Pokud se partneři rozcházejí, bere se ohled na velikost jejich podílů na nemovitosti. Mají-li oba partneři podíly stejné, mají oba stejné právo nemovitost užívat, ani jeden nemůže druhého z užívání vyloučit. Pokud má jeden z partnerů větší podíl, může druhého partnera z užívání nemovitosti dle názoru advokátky JUDr. Tomešové tzv. vyloučit. V tom případě by se většinový spoluvlastník mohl domáhat vyklizení partnera. Tomu by však příslušela náhrada újmy, která by mu plynula z nemožnosti realizovat své spoluvlastnické právo.

Advokátka dr. Tomešová však radí, že nejlepším řešením je prodej nemovitosti a rozdělení financí získaných prodejem, nebo převedení vlastnického práva jednomu s vyplacením druhého.

Když nemovitost vlastní jeden z partnerů

V tomto případě je situace naprosto jasná a přehledná. Vlastník nemovitosti je plně oprávněn s ní nakládat a druhý partner nemá možnost jeho nakládání s nemovitostí ovlivnit. Partnerovi vlastníka ani nespědí žádné užívací právo na bydlení, takže pokud se rozejdou, musí se z nemovitosti bez náhrady vystěhovat.

Ovšem partneři si mohou své vztahy smluvně ošetřit. Například vlastník nemovitosti může svému partnerovi zříditi užívací právo v nemovitosti (služebnost bytu, resp. služebnost užívání). Vlastník může část nemovitosti na svého partnera převést, a to buď darem, nebo za úplatu, eventuálně ho zahrnout do závěti.

Ošetřit vlastnické vztahy k nemovitosti i právo bydlení je v partnerství velmi důležité, a to právě pro neexistenci rodinné domácnosti, kde mají manželé i při rozchodu lepší postavení a více práv. V partnerství vše závisí na vzájemné dohodě. Ta by neměla být pouze ústní, ale stvrzena písemnou smlouvou. **Jindra Svitáková**



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Nová zelená úsporám se nabízí na pobočkách stavebních spořitelen či jejich mateřských bank po celé zemi. Foto redakce

Stavební spořitelny začaly s podporou energetické transformace domácností v Česku

Jednotlivé stavební spořitelny postupně rozšiřují své portfolio tím, že začínají realizovat dotační poradenství související s úsporným bydlením. Již v loňském roce podepsaly memorandum o spolupráci se Státním fondem životního prostředí ČR a nyní postupně zahajují konkrétní kroky a vypisují nové nabídky pro své klienty.

STAVEBNÍ SPOŘENÍ

Profesionální dotační poradenství ohledně úsporného bydlení v rámci programu Nová zelená úsporám se nabízí na pobočkách stavebních spořitelen či jejich mateřských bank po celé zemi. Jde přibližně o 1 300 míst, kde lidé mohou získat informace k dotačním programům na zateplení, fotovoltaiku a další vypsána úsporná opatření. Pro více než polovinu nedostatečně energeticky zabezpečených bytů a domů v Česku jde o velkou příležitost ke snížení nákladů na energie a vytápění.

V první fázi klient získá poradenství v oblasti dotací a úvěrů a kontakt na certifikované odborníky. Stavební spořitelny mu pomohou i při vytváření finančního plánu k návrhu na rekonstrukci. Ve druhé fázi pak mohou stavební spořitelny zajistit úvěr a žádosti o dotaci na SFŽP ČR. Spořitelny se totiž napojují na systém SFŽP ČR pro podávání a správu žádostí a vyplněné žádosti do něj za klienta nahrají. Součástí služby bude i asistence a poradenství v rámci následného řízení o dotaci, a to až do okamžiku doložení realizace projektu.

„Jsme rádi, že díky spolupráci se stavebními spořitelny získáváme silného partnera nejen v oblasti poradenství, ale i při financování renovací v rezidenčním sektoru. Rozšíření poradenské sítě o pobočky stavebních spořitelen zjednoduší lidem přístup k prostředkům z podpůrných a dotačních programů,“ uvedl ke spuštění spolupráce Petr Valdman, ředitel Státního fondu životního prostředí ČR.

Podrobné informace k této oblasti má na svých webových stránkách již nyní ČSOB stavební spořitelna. Návštěvníci stránek se dozví, jak a na co lze získat dotaci v rámci Nová zelená úsporám a spořitelna k tomu nabízí osobní poradenství. To by mělo

spočívat především v tom, že specialista s klientem probere, jaká úsporná opatření plánuje realizovat, připraví mu orientační kalkulaci a spočítá, kolik by bylo možné ušetřit při čerpání příslušné dotace. Dále vysvětlí, o jakou dotaci může požádat a co je k tomu třeba. Mimo toto poradenství nabízí spořitelna již také speciální produkty, a to „Úvěr k dotaci“ a „Hypotéku k dotaci“, pro které platí výhodnější úroková sazba než pro jiné úvěry.

Stavební spořitelna České spořitelny spustila poradenství v oblasti dotací 26. ledna 2024 a rozšířila také možnosti financování úsporných rekonstrukcí. Nově je možné sjednat „Úvěr od Buřinky pro budoucnost“ v kombinaci s dotací. Klienti tak mohou získat nižší splátku úvěru až o desítky procent hned od začátku splácení. „Bankéři na pobočkách České spořitelny klienta provedou jednoduchou energetickou kalkulkou, která po zadání základních údajů o nemovitosti navrhne vhodná opatření. Modelace zobrazí i možnou výši dotace, kterou lze získat od státu, a jak celkovou investici výhodně financovat. V Buřince máme tým, který vás provede světem dotací. Pomůžeme vám se v jednotlivých dotačních programech zorientovat, představíme informace, které byste měli při žádosti o dotaci vědět a také vás samotnou žádostí o dotaci provedeme,“ říká Milan Pospíšil ze Stavební spořitelny České spořitelny. Aby bylo jednodušší se v udržitelných opatřeních vyznat, připravila Buřinka přehledného průvodce úspornou rekonstrukcí, který je na adrese www.burinka.cz/uspornе-bydleni.

Podle Libora Vošického, předsedy Asociace českých stavebních spořitelen, byl rok 2023 pro celý sektor stavebních spořitelen velkou výzvou. Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření v první polovině roku klesal, ale od srpna došlo k obrátu. Očekává se, že tento trend bude pokračovat právě proto, že se stavební spořitelny nově zapojily do dotačního poradenství, jehož cílem jsou především energetické úspory v bydlení. **Jindra Svitáková**

Způsob využití pozemku se bude odvozovat podle evidence v katastru nemovitostí

Stanovení druhu pozemku se nově bude odvozovat od druhu pozemku evidovaném v katastru nemovitostí. Pokud zde nebude žádný druh pozemku evidován (např. kvůli tzv. zjednodušené evidenci), určí se druh pozemku dle katastrálního zákona nejbližší odpovídající skutečnému stavu. A může se stát, že pak nebude takový pozemek spadat do takové sazby daně, které ve skutečnosti neodpovídá.



Pro vlastníky je vhodné zjistit si, jak jsou jejich pozemky v katastru nemovitostí vedeny a upravit tuto evidenci dle skutečnosti. Foto redakce

POZEMKY

Zákon o dani z nemovitých věcí nově definuje způsob využití pozemku, což je především důležité pro výši platby daně. Primárně se nyní dle zákona vychází ze způsobu využití, který je pro daný pozemek evidován v katastru nemovitostí. A to bez ohledu na to, zda odpovídá skutečnému stavu.

V případě, že u pozemku není žádný způsob využití znám, je pak způsob využití zjištěn podle právních předpisů upravujících katastr nemovitostí. Jako způsob využití se tedy zapíše ten nejbližší odpovídající skutečnému způsobu využití.

Zákon také nově zavádí pojem zemědělský pozemek, kterým se rozumí zemědělský pozemek dle katastrálního zákona (orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost).

Povinnost aktualizace údajů v katastru nemovitostí

Podle § 37 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, jsou vlastníci povinni ohlásit katastrálnímu úřadu změny údajů katastru týkající se jejich nemovitostí. A to se může zvláště v dnešní době vyplácet.

Při revizi katastru nebo při pozemkových úpravách mohlo totiž dojít k tomu, že některé pozemky, na kterých se nehos-

pořádalo, byly zaneseny nálety apod., jsou v katastru zapsány například jako ostatní plocha – zeleň, neplodná půda nebo jiná plocha.

Pro vlastníky je vhodné zjistit si, jak jsou jejich pozemky v katastru nemovitostí vedeny a upravit tuto evidenci dle skutečnosti. Jestliže je například pozemek vedený jako orná půda, a přitom je už desítky let zatravněný, je třeba ohlásit změnu na katastr nemovitostí.

Pro nejčastější změny druhu pozemku na ornou půdu nebo trvalý travní porost; změna orné půdy na trvalý travní porost stačí pouze ohlášení s úředně ověřeným podpisem. Ohlášení změny druhu pozemku nepodléhá správnímu poplatku a provádí se zdarma. Zaplatíte pouze poplatek za úřední ověření podpisu na tiskopisu ohlášení.

Podrobné informace, jak na to, ale i formuláře a listiny, kterými je třeba doložit způsob využití pozemku, jsou uvedeny na webových stránkách katastrálního úřadu: [Jindra Svitáková](#)

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



KURZY ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ ČESKÉ REPUBLIKY

Asociace
realitních
kancelářů ČR
pořádá kurzy



VYUŽITÍ FB A INSTAGRAMU V REALITNÍ ČINNOSTI

Získejte neocenitelné znalosti v kurzu, který vás provede od základů reklamy na FB a IG až po jejich optimalizaci.

Termín: 27. 2. 2024 (9-16 hod.)

Místo konání: **ONLINE** – prostřednictvím aplikace Zoom

REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATEL

Termín: 5. 3. – 11. 4. 2024

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

JAK ZVÝŠIT ÚSPĚŠNOST V JEDNÁNÍ S KLIENTY

(psychologie prodeje v realitním byznysu)

Termín: 27. 3. 2024 (9-16 hod.)

VÝKON SPRÁVY NEMOVITOSTÍ

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

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

Na ústní dohody nespolehejte – a při koupi nemovitosti to platí zvláště

Již před podpisem rezervační smlouvy se doporučuje prohlédnout si veškerá povolení a rozhodnutí týkající se stavby. Je to především územní rozhodnutí, stavební povolení a další případné dokumenty, na kterých výstavba přímo závisí. Jestliže některé z povolení developer ještě nemá, je lépe s podpisem smlouvy počkat. Mohlo by se totiž stát, že k výstavbě vůbec nedojde nebo se její realizace prodlouží o několik let a kupující bude mít vázané peníze v nedokončeném projektu.

Je vhodné prohlédnout si také místní územní plán. Z něj se lze dozvědět, jaká výstavba proběhne v nejbližších letech v okolí plánovaného bytového domu. Jestliže jsou tam naplánované další bytové domy, či dokonce zelená plocha a služby, můžete připočítat svému výběru plusové body. Může se ale stát, že obec plánuje v okolí například průmyslovou zónu, dopravní křižovatku, obchvat a podobně. A pak by ovšem životní standard v této lokalitě nemusel být takový, jaký si kupující představuje.

Rezervační smlouva je závazný dokument, nečekejte na smlouvu kupní

Čím více parametrů a vlastností kupované nemovitosti bude rezervační smlouva obsahovat, tím menší je riziko, že po jejím vypršení začne prodávající měnit smluvní podmínky. Podle advokátů specializujících se na prodej a nákup nemovitostí je rezervační smlouva pro koupi nemovitosti naprosto zásadní. Avšak mnoho klientů ji podceňuje, což má za následek chyby, které se bohužel často vyjeví až při podpisu kupní smlouvy. Mezi tím však kupující odešle na účet realitního makléře či jiného prodávajícího rezervační poplatek a následně má jen malou šanci na jeho vrácení. Proto je třeba trvat na tom, aby již v rezervační smlouvě byla podrobně specifikována celá nemovitost, kupní cena, a aby byla také podepsána prodávajícím, nejenom zprostředkovatelem. Totéž platí pro developerské projekty. Dle JUDr. Ilony Černochové

by ideálně měly smlouvy obsahovat přílohy s vizualizací a technickými nákresey, ze kterých jsou patrné veškeré vlastnosti bytu či domu. Klient by měl mít jistotu, ve kterém patře a na kterém místě v budově byt bude. Je něco jiného dívat se z oken do klidného dvora na slunné, jižní straně, a něco jiného mít pod okny rušnou třídu na straně severní, kam sluníčko prakticky nezabloudí. Již z rezervační smlouvy musí být patrné, zda k bytu patří balkon, terasa, lodžie, sklep nebo parkovací stání.

Velmi důležitá je výměra. Jsou případy, že skutečná výměra bytu je menší, než bylo zaneseno v technickém výkresu. Poté rozhoduje, zda smlouva stanoví přípustnou odchylku, a jak velká může být. Něco jiného totiž je, když je reálně byt menší o metr čtvereční, než když je plocha bytu menší třeba o pět a více metrů čtverečních. V takových případech by mohl kupující požadovat slevu z kupní ceny nebo jinou kompenzaci. Podmínkou ovšem je mít tuto skutečnost ve smlouvě.

Pozor na požadavky na změny

Ty jsou obvyklé u developerských projektů, ale samozřejmě na každou změnu se platí. Ať je to jiná dlažba v koupelně nebo třeba přička navíc. Změny developerských projektů se neobejdou bez účasti projektanta a samozřejmě se pojí s navýšením ceny. Seriózní developer tyto změny zanesou buď do rezervační či již kupní smlouvy. Pokud je smlouva již uzavřena, měl by být v případě změny připojen k takové smlouvě dodatek, který přesně specifikuje požadované změny a také s tím související navýšení kupní ceny a způsob a termín její úhrady.

Nezapomeňte zkontrolovat termíny a sankce pojící se s jejich neplněním.

Často smlouvy na novou nemovitost obsahují spoustu sankcí pro kupujícího, ovšem ne vždy vyváženě také sankce pro developera, pokud nesplní své závazky. To platí i pro termíny výstavby, jejího dokončení a předání bytů kupujícím. Smlouva by měla obsahovat ustanovení se závaznými termíny, ve kterých musí developer dokončit jednotlivé etapy výstavby a termín předání nemovitosti. K tomu by měly být stanoveny sankce, pokud se v některé etapě výstavby dostane do prodlení.

Staré přísloví praví, že co je psáno, to je dáno. A není radno spoléhat na ústní dohody, zvláště pokud se jedná o transakci za několik milionů korun. Dům nebo byt člověk nekupuje každý den a často do nemovitosti vkládá celoživotní úspory. Proto je třeba vše, co se domluví, zanést do smluvní dokumentace. To znamená nešetřit na odborném poradenství a poradit se včas s odborníky na příslušnou problematiku.

Jindra Svitáková



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Jaké jsou nové pravomoci obcí pro zdanění pozemků

Obce budou moci od letošního roku osvobodit všechny zemědělské pozemky nacházející se na jejím území od daně z nemovitosti. Dosud to platilo jen pro některé z nich. Stačí k tomu vydat obecně závaznou vyhlášku.

Do roku 2023 mohly obce osvobodit od daně z nemovitosti všechny pozemky orné půdy, chmelnic, vinic, ovocných sadů a trvalých travních porostů, které se nacházejí na jejím území, pokud je vymezily v obecně závazné vyhlášce. Osvobození se vztahovalo jen na zemědělské pozemky.

Od letošního roku může obec vyhláškou osvobodit také všechny pozemky ostatních ploch se způsobem využití neplodná půda, zamokřená plocha, mez, stráž, zeleň nebo jiná plocha, nacházející se na jejím území. Musí ale ve vyhlášce vymezit, které způsoby využití osvobuzuje.

Pokud ve vyhlášce vymezení neuvede, vztahuje se osvobození na všechny pozemky se způsobem využití neplodná půda, zamokřená plocha, mez, stráž, zeleň. Ovšem na pozemky evidované jako jiná plocha by se osvobození nevztahovalo.

Stejně, jako v případě zemědělských ploch dosud, se osvobození v žádném případě nebude vztahovat na pozemky zpevněných ploch nebo stavební pozemky, i když se nacházejí na pozemcích, které jsou vyhláškou osvobozeny.

Kvůli osvobození, které obec provede vyhláškou, není třeba podávat daňové příznání. Pokud však obec takové osvobození nyní má a kdykoli v budoucnosti je zruší, poplatník musí podat nové daňové příznání.

Obce mají také nyní možnost vyhláškou snížit daň prostřednictvím nastavení místního koeficientu. Vyhláškou lze stanovit místní koeficient pro zemědělské pozemky (orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost) a pozemky ostatních ploch se způsobem využití neplodná půda, zamokřená plocha, mez, stráž nebo zeleň v rozmezí 0,5 až 1,5, a pro ostatní nemovité věci v rozmezí 0,5 až 5,0, což znamená, že oproti předchozím zdaňovacím obdo-

bím, kdy byla výše koeficientu v rozmezí od 1,1 až 5,0, může obec zavedením místního koeficientu i daň snížit.

Koeficient lze nastavit pro všechny nemovitosti s výjimkou pozemků zařazených do skupiny vybraných zemědělských pozemků (pozemky druhu orná půda, chmelnice, vinice, zahrada nebo ovocný sad), skupiny trvalých travních porostů (pozemky druhu trvalý travní porost) nebo skupiny nevyužitelných ostatních ploch (pozemky druhu ostatní plocha se způsobem využití neplodná půda, zamokřená plocha, mez, stráž nebo zeleň).

Místní koeficient může vedení obce vyhlásit pro celé území obce nebo jen pro její část. Pokud obec místní koeficient nestanoví, platí, že je ve výši 1,0.

Obec může také vyhláškou na 5 let osvobodit od daně pozemky a stavby v průmyslové zóně, a to dle zákona o investičních pobídkách. Pokud takovou vyhlášku vydá, nemusí poplatníci uvádět toto osvobození v daňovém příznání, případně nemusí daňové příznání podávat vůbec. Ale opět pokud obec vyhlášku zruší nebo uplyne lhůta její platnosti, musí poplatník nově příznání k dani z nemovitosti podat. **Jindra Svitáková**



Obce mají nyní možnost vyhláškou snížit daň prostřednictvím nastavení místního koeficientu. Foto redakce

MŮŽETE BYDLET LÉPE



... s námi to jde snadno