



Jak to bude v roce 2025 s podáním přiznání k dani z nemovitosti

více na straně 4-5

Reference na realitních
webech – věřit či nevěřit?

strana 10

Vystěhování neplatícího
nájemníka je běh
na dlouhou trať

strana 18





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 6

Kupujete-li památkově chráněný objekt, zjistěte, kde získáte dotace na rekonstrukci



STRANA 14

Bytové domy ze dřeva konečně i v Česku

RYCHLÝ PŘEHLED



LEDEN 2025

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV:	↔ -0,72 %
85% LTV:	↔ 1,02 %
90% LTV:	↔ 0,21 %

INDEX NÁVRATNOSTI BYDLENÍ: 8,55 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1:	0,24 %
Byty 2+1:	0,51 %
Byty 3+1:	0,13 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz



STRANA 16

Průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů klesla pod pět procent

REALITNÍ POSTŘEH

Viktor Peška (Crestyl)

„Očekáváme, že pozitivní trend zvýšeného zájmu o byty se udrží i v roce 2025, a to navzdory rostoucím cenám i pomalejšímu poklesu hypotečních sazeb.“

NAPSALI O NÁS

Poptávka je obrovská, Češi budou zase kupovat byty „za nesmysl“, říká expert

Seznam Zprávy / 12. 12. 2024 (kráceno)

Developeři v minulých letech výrazně nezlevňovali, spíše nabízeli parkovací místa nebo kuchyňské linky zdarma. Čekali, až

trh doroste do cen, které měli v cenících," řekl v podcastu Ve vatě Michal Pich, jednatel realitního serveru Reality Čechy.

Přihlaste se
k odběru
měsíčníku



realitycechy.cz

realityčechy.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.

Jak to bude v roce 2025 s podáním přiznání k dani z nemovitosti

 téma měsíce



PODROBNÉ INFORMACE

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



V lednu uskuteční specialisté z řad zaměstnanců finanční správy 330 výjezdů do obcí, aby poplatníkům nabídli osobní konzultace a pomoc s vyplněním daňového přiznání. Odbornou pomoc ocení zejména občané, kteří si nejsou jisti správným vyplněním daňového přiznání nebo nevědí, zda se jich povinnost podat daňové přiznání v tomto roce týká.

Na místě budou zaměstnanci finanční správy připraveni asistovat s vyplněním formuláře, vysvětlí jednotlivé položky a v rámci své odbornosti budou odpovídat na otázky občanů.

Povinnost podat daňové přiznání za rok 2025 se týká poplatníků, kteří si v roce 2024 pořídili novou nemovitost, některou svou nemovitost prodali nebo provedli její úpravy ovlivňující výši daně (např. přístavbu nebo změnu ve využití). Patří sem také ti, kteří nemovitost dostali darem nebo zdědili, či naopak některou ze svých nemovitostí darovali.

Přiznání k dani z nemovitých věcí se nepodává, pokud od podání přiznání v minulosti nedošlo k žádné změně okolností rozhodných pro vyměření daně. V tomto případě se daň vyměří ve výši poslední známé daně a za den vyměření daně a současně za den doručení tohoto rozhodnutí poplatníkovi se považuje 31. leden.

Správce daně již nemusí výsledek vyměření, pokud je stejný jako v minulém zdaňovacím období, oznamovat platebním výměrem. Rok 2024 přinesl významnou změnu v podobě navýšení daně. Po reformě dochází ke zvýšení přibližně na 1,8násobek původní částky. Výsledná výše daně závisí na několika faktorech. Jednak je to místní koeficient, který si určují jednotlivé obce, což způsobuje rozdíly v rámci republiky. Seznam místních koeficientů lze nalézt na stránkách finanční správy. Dále je to koeficient podle velikosti obce, tzn. že obce s vyšším počtem obyvatel mají vyšší koeficient. A dalším je inflační koeficient: od roku 2024 se daň pravidelně upravuje podle inflace. Pro rok 2025 zůstává inflační koeficient na hodnotě 1.

Daň si poplatník vypočítává sám na základě údajů o nemovitosti. Potřebné informace získáte z dokumentů, jako je výpis z katastru nemovitostí, stavební povolení či kupní smlouva. A právě pro všechny, kteří si neví rady, vyjíždějí pracovníci finančního úřadu do terénu a jsou k dispozici k radě a pomoci.

Seznam obcí, které v rámci výjezdů navštíví, včetně míst a časů, najdou zájemci na stránkách finanční správy.

Finanční správa doporučuje využít služby předvyplnění daňového přiznání údaji z finančního úřadu a katastru nemovitostí v daňové informační schránce (DIS+) na portálu MOJE daně. Zde lze přiznání nejen vyplnit, ale i elektronicky odeslat.

Jindra Svitáková

Správce daně již nemusí výsledek vyměření, pokud je stejný jako v minulém zdaňovacím období, oznamovat platebním výměrem. Foto redakce

Kupujete-li památkově chráněný objekt, zjistěte, kde získáte dotace na rekonstrukci

 REKONSTRUKCE

Nejen záměček, ale i bývalá fara, škola, mlýn a podobné stavby mohou být součástí památkové ochrany daného území, nebo mohou být přímo památkově chráněny. Jestliže by se vám líbilo takovou stavbu vlastnit a zrekonstruovat, bude třeba se řídit zásadami památkové ochrany. To ale znamená nejen dodržovat určité pokyny památkářů, ale také možnost získat finanční prostředky na renovaci, a případně i údržbu dané stavby.

Podle Ing. Matěje Kubiny z Národního památkového ústavu vyžaduje projekční práce v památkově chráněných územích a na kulturních památkách znalost místa, stavby, historie, trpělivost a snahu zkoušet hledat vhodný tvar. Mít cit pro místo. Možností, jak přistoupit k obnově konkrétního prvku či doplnění nového, totiž může být více a památkář neovlivní, s čím přijde stavebník či projektant. Když tedy přijde investor s konkrétním návrhem, posuzuje se, jestli je v souladu s podmínkami ochrany daného území a nenařuše stavbu či prostředí.

V případě národních kulturních památek a kulturních památek je předmětem ochrany samotná stavba či areál. Zde při menších opravách obvykle postačí, když návrh řešení bude vycházet z materiálů či řešení na stavbě již užitých, případně z fotografií a dalších dokumentů dokládajících dřívější podobu památky. Stavební úpravy objektů, které samy nejsou kulturní památkou, ale leží v památkových zónách či ochranném pásmu, posuzují odborníci podle příslušných vyhlášek, nařízení či výnosů, které platí pro dané území či ochranné pásmo. To je třeba si zjistit před tím, než budete plánovat jakékoli přestavby na svém objektu. Každý návrh se posuzuje individuálně.

K dotacím, které vlastníci památkově chráněných objektů mohou získat od státu, kraje, či někdy i od města, přibyla v roce 2021 možnost získat dotaci v programu Nová zelená úsporám na energeticky úsporná opatření. V listopadu zhodnotil dosavadní fungování tohoto programu ministr životního prostředí Petr Hladík, který společně se zástupci Centra pasivního domu představil i vznikající metodiku pro energeticky příznivé renovace architektonicky a historicky cenných budov, jejichž opravy Nová zelená úsporám podporuje.

Od roku 2021 bylo v Nové zelené úsporám schváleno 112 žádostí na opravy památkově chráněných budov, další stovky památek získaly v minulých letech podporu z Modernizačního fondu nebo Operačního programu Životní prostředí. Přesto stále tvoří jen zlomek z celkového počtu budov, které se v Česku renovují do energeticky úsporného standardu. Také proto byly letošní Dny pasivních domů trochu netradičně zahájeny na faře v Praze-Michli, budově z 19. století, která byla i přes svůj původně havarijný stav zdařile rekonstruována do téměř pasivního, tedy velmi úsporného standardu.

Historicky či architektonicky cenné budovy patří do segmentu budov s vysokou energetickou náročností. A právě to může být pro majitele v dnešní době vysokých cen energií problematické. Zvažují-li vlastníci renovaci takové budovy, včetně snížení její energetické náročnosti, měli by volit taková opatření, která respektují její historickou hodnotu. Možnosti, jak tyto dvě stránky skloubit, nabízí připravovaná metodika, která by měla spatřit světlo světa koncem letošního roku. Podle Michala Čejky, technického experta Centra pasivního domu a autora metodické příručky, sice nebude možné ušetřit na vytápění tolik, jako u běžného domu, protože v kontextu zachování historicky cenných hodnot často není většinou možné přistoupit k realizaci všech zamýšlených energeticky úsporných opatření. Ovšem i tak může být výsledná energetická úspora od 20 do 60 %.

Ředitel státního fondu životního prostředí ČR Petr Valdman avizoval, že se připravují dotační tituly zaměřené přímo na energeticky úsporná opatření na historických budovách, a to při zachování požadavků na ochranu jejich historické a kulturní hodnoty. Dočkat bychom se mohli již příští rok.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



KOMERCE



Postoupení smlouvy znamená, že smlouva jako taková se nemění. Mění se pouze jedna smluvní strana.

Foto redakce

Postoupení smlouvy o pronájmu nebytových prostor má svá pravidla

Nájem prostoru sloužícího k podnikání lze sjednat na dobu určitou i dobu neurčitou. Skončit jej lze několika způsoby, a to buď po uplynutí doby nájmu v případě, že se jedná o nájem na dobu určitou, nebo sjednáním výpovědní lhůty u smluv na dobu neurčitou, a samozřejmě na základě důvodů, které uvádí zákon. Při ukončení nájmu lze ovšem také využít postoupení nájmu, resp. smlouvy, na jinou osobu (postupník), na kterou nájemce (postupitel) převádí svou činnost.

Takové jednání je běžné u pronájmu specificky vybavených prostor, kde nový nájemce plánuje pokračovat ve stejné činnosti, kterou vykonával v daném místě původní nájemce. Bývají to často lékařské ordinace, ale mohou to být i provozy lahůdek, masna, rehabilitace či kadeřnictví. Ale postoupení smlouvy je možné i u nájemních bytů, postoupení se provádí někdy i v případě výměny bytů, a postoupit lze i prodej nemovitosti. Například tehdy, když po několika měsících vyřizování prodeje nemovitosti druhá smluvní strana oznámí, že chce obchod ukončit, ale že našla na vaši nemovitost jiného zájemce. Postoupení je v tomto případě nejjednodušším řešením.

Postoupení smlouvy znamená, že smlouva jako taková se nemění. Mění se pouze jedna smluvní strana. Stačí tedy uzavření dohody či smlouvy (smlouva o postoupení práv a převzetí povinností z nájemní smlouvy).

Aby bylo možno smlouvu o nájmu postoupit, je třeba mít souhlas pronajímatele. Bez něj by nebylo postoupení smlouvy účinné. Souhlas může pronajímatel udělit na zvláštní listině, nebo může jako třetí strana podepsat dohodu o postoupení smlouvy, kterou mezi sebou uzavírají postupník a postupitel. Právně jsou obě varianty rovnocenné.

Postoupení smlouvy může být bezúplatné i úplatné. Zejména v podnikatelských vztazích je úplatná podoba postupování velmi častá, protože v prostorách většinou podnikatel zanechává vybavení, často nemalé hodnoty. Ale úplatné postoupení může nastat i v případě nájemního bytu, pokud se stávající i budoucí nájemce dohodnou, že v bytě zůstane zařízení, elektronika, nebo že stávající nájemce pořídil žaluzie, či prostor jinak zhodnotil se souhlasem pronajímatele, ale na vlastní náklady.

Jakmile je postoupení smlouvy účinné, postupitel se zbavuje svých povinností ze smlouvy a ty přebírá postupník. Na postupníka přecházejí nejen veškerá práva a povinnosti související s plněním dosavadní nájemní smlouvy. Může si tedy na základě této postupní smlouvy převést na sebe energie a další potřebné náležitosti, aby mohl v daném nájmu fungovat.

Postoupit lze nejen nájemní smlouvu, ale je možné takto řešit i jiné případy, například smlouvu o úvěru, darovací smlouvu, u podnikatelů smlouvy při změně dodavatelů nebo při přeměně firmy z fyzické osoby na právnickou a podobně. Nicméně podle právních názorů nelze postoupit smlouvu, která je vázána na konkrétní osobu, což bývá například smlouva o vytvoření uměleckého díla. Postoupit nelze ani pracovní smlouvu, dohodu o pracovní činnosti či dohodu o provedení práce.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Reference na realitních webech – věřit či nevěřit?



REALITNÍ KANCELÁŘE

Jedním ze základních vodítek při výběru profesionální realitní společnosti, které chcete svěřit zprostředkování prodeje či pronájmu vaší nemovitosti, je jistě doporučení osob, které mají vlastní zkušenost se službami, které hledáte. Spokojený klient, který je navíc svou zkušenost ochoten předat dál, může být velmi důležitým jazyčkem na vahách, zda vybrat právě tuto realitní kancelář.

Když začnete hledat realitní kancelář, která by měla prodat vaši nemovitost, nechcete narazit na někoho, kdo nesplní vaše zadání. Ale přitom na internetu je tolik nabídek a tolik webových prezentací! Kterou si tedy vybrat? Reference klientů mohou být tím, co vás přesvědčí, že

právě tato realitní kancelář nebo tento makléř je tou správnou volbou. Jenže – dá se jim věřit?

I na recenzích existuje zákon. Věřili byste?

Spotřebitelskou recenzi definuje novela zákona o ochraně spotřebitele, platná od 6. ledna 2023, jako „hodnocení výrobků nebo služeb provedeného spotřebitelem“. Pod tím si pak už můžeme představit cokoli od slovního hodnocení, po udělování známek, hvězdiček a podobně. Podle novely zákona mají být spotřebitelé chráněni mj. před falešnými recenzemi. Aby se zabránilo zveřejňování falešných, klamavých recenzí, má nově prodávající povinnost informovat spotřebitele, zda jsou na jeho stránkách zveřejňovány recenze, které pocházejí skutečně od spotřebitelů, kteří výrobek nebo službu zakoupili. Podnikatel také nesmí spotřebitelskou recenzi jakkoli zkreslit, natož uveřejnit smyšlenou recenzi.

Je pochopitelné, že při pohledu na webové stránky některých realitních společností si říkáte, jak je možné, že jsou všude tak kladné a nadšené recenze. Jsou opravdu ti makléři tak báječní? Opatrnost je možná namísto, podezíravost nikoli. Některá hodnocení lze poměrně snadno ověřit. To jsme to vyzkoušeli.

Na webech některých makléřů se totiž neobjevují jen jména, případně město, odkud klient pochází, ale také portréty klientů, jejich funkce a název společnosti, pro kterou pracují, nebo v rámci níž se na danou realitku obrátili. A ty stačí jen zadat do vyhledávače a hle! Objeví se manažer nábytkářské firmy, která hledala prostory a fotografie odpovídá té, které je na webu dané makléřky. Stejně tak je to s podnikatelem ve vinařství či moderátorem. Některé realitní kanceláře mají na webu dokonce videoreference. Máte tak možnost vidět a slyšet klienty a nemovitost, jejíž prodej či nákup byl realizován.

Jestliže se jako laici nevyznáte v realitní sféře, můžete se po zhlédnutí referencí zaměřit pro definitivní rozhodnutí ještě na několik dalších informací. Například je to specializace. Ne všichni makléři musí být odborníky na chalupy a chaty, nebo naopak na průmyslové objekty a kanceláře. Vyberte si takového, který se pohybuje ve vámi potřebné oblasti. Stejně to je s regionální působností. Lépe se bude zřejmě spolupracovat s makléřem, který perfektně zná Podkrkonoší, kde potřebujete prodat chalupu než s někým, kdo prodává luxusní pražské byty. Dalším kritériem pro volbu makléře mohou být roky praxe, dosažené

odborné vzdělání, certifikáty, a zcela jistě pojištění. Někteří mají na webových stránkách zveřejněnou zjednodušenou verzi smlouvy s pojišťovnou, kde je vidět, na jakou částku a pro jakou událost jsou pojištěni. Napomoci může také členství v profesních organizacích, uveřejnění konkrétních spolupracujících organizací či specialistů z oblasti práva či financí, s nimiž většina kanceláří spolupracuje externě.

Dnešní sociální sítě umožní dohledat leccos, a tak si můžete některé recenze, resp. jejich autory, opravdu najít a ověřit. Poslední možností je zeptat se přímo makléře, zda může zprostředkovat kontakt s některým ze svých bývalých klientů. Každopádně pečlivý výběr je na místě. Případnými nepravdivými recenzemi by makléř porušoval zákon. A jestliže by ho porušil v takovém „banálním“ případě, jak by asi dopadla celá realitní transakce?

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Vlastníci zahrad, polí a podobných pozemků mohou získat podporu na pestřejší a odolnější krajinu



Smyslem finanční podpory je chránit půdu a zlepšovat její kondici a druhovou pestrost krajiny. Foto redakce

Vlastníte-li, nebo zvažujete koupit nestavební pozemky, jako jsou pole, louky a podobné, můžete počítat s podporou státu. Ne sice při koupi pozemku, ale následně při jeho údržbě.

DOTACE

V současné době například Ministerstvo životního prostředí ve spolupráci se Státním fondem životního prostředí ČR nabízí 800 milionů korun z evropských i národních zdrojů vlastníkům a správcům pozemků na obnovu a tvorbu remízů, mezí, stromořadí, mokřadů a dalších krajinných a vodních prvků.

Smyslem finanční podpory je chránit půdu a zlepšovat její kondici a druhovou pestrost krajiny. Projekty, které by měly posílit ekologickou stabilitu krajiny, zahrnují tůně, mokřady, vodní nádrže, stromořadí, větrolamy, remízky a podobné prvky zvyšující biodiverzitu a snižující erozi. Spolu s nimi by se tak do zemědělské krajiny vrátilo více ptáků, opylovačů a dalších živočichů. Zároveň tyto krajinné prvky podpoří lepší vsakování vody do půdy a pomohou zachycovat znečištění, což povede k lepší kvalitě a úrodnosti půdy. Hlavní bariéry pro návrat těchto prvků do krajiny odstranila nedávno přijatá novela zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, a tak bylo možné dotace vypsát.

Výzva č. 73 z Operačního programu Životní prostředí je vypsána pro území méně rozvinutých regionů, mezi něž patří Ústecký, Karlovarský, Pardubický, Liberecký, Královéhradecký, Moravskoslezský, Olomoucký a Zlínský kraj. Ve výzvě je připraveno 400 milionů korun. Stejná částka je připravena i ve výzvě č. 13/2024 financované z Národního programu Životní prostředí, která míří do takzvaných přechodových regionů, kam se řadí Středočeský, Plzeňský, Jihočeský, Jihomoravský kraj a Kraj Vysočina.

Podle Petra Valdmana, ředitele Státního fondu životního prostředí ČR, se výzvy vzájemně doplňují. Pro obě jsou stanoveny stejné termíny. Příjem žádostí začal 20. listopadu 2024 a skončí 30. června 2025. Míra výše podpory se liší podle jednotlivých aktivit a může dosáhnout až 100 procent nákladů.

O finance na své projekty se mohou ucházet vlastníci a správci pozemků ze širokého okruhu subjektů. Může jít o samosprávy krajů, měst a obcí a další veřejné subjekty, obchodní společnosti, zemědělce a jiné fyzické osoby podnikající i nepodnikající.

Krajinné prvky pomáhají proti suchu, protože udržují vodu v krajině a zabraňují jejímu rychlému odtékání. Rovněž se díky nim méně vyplavuje půda a brání větrné i vodní erozi. Z dotace bude podpořena tvorba nových a obnova stávajících vegetačních prvků a struktur, včetně opatření proti vodní a větrné erozi, či odstranění negativních funkcí odvodňovacích zařízení v krajině.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Bytové domy ze dřeva konečně i v Česku



zaci projektu, jehož investorem je společnost Dostupné bydlení České spořitelny, umožnila zejména dotace od Státního fondu podpory investic. Se záměrem však přišlo vedení města, které pro výstavbu také vybralo vhodný pozemek.

A do třetice, právě v prvních podzimních dnech letošního roku dala Skanska do prodeje byty ve svém prvním bytovém domě, který bude postaven převážně ze dřeva v pražském bytovém komplexu D.O.K. Radlice. „Dřevák“, jak jej společnost pojmenovala, sice vyrůstá ze železobetonové monolitické podnože, ale ve všech nadzemních podlažích využívá dřevěné CLT desky, které slouží jako nosná konstrukce a na vybraných místech i jako pohledový materiál. Skvělý příklad, jak prosadit dřevo jako stavební materiál, dali Francouzi při letošních olympijských hrách. Paříž totiž pojala olympiádu nejen jako sportovní událost, ale také jako platformu pro propagaci udržitelných stavebních metod. A tak jediný nový stadion postavený pro pařížské hry je dřevostavbou, a to i navzdory tomu, že jde o krytou plaveckou halu. Dřevěné konstrukce dostaly prostor i při výstavbě olympijské vesnice.

Zdroj foto: UBM Development
Jindra Svitáková

Drtivá většina českých stavebních firem považuje stavby ze dřeva za ekologicky šetrnější, alespoň částečně se jim věnuje však pouze 12 procent z nich. Jak ukazuje analýza českého stavebnictví CEEC Research z loňského roku, důležitým aspektem stále malého zastoupení dřevostaveb na českém trhu je neznalost jejich výhod a kvalit. Ale nejen to. Důvody jsou také v nedostatečných zákonech.

🏡 EKOLOGIE

Poptávku po stavbách ze dřeva značně brzdí zejména nízké veřejné povědomí o jejich kvalitě. Dalšími důvody jsou podle dotazovaných odborníků ze stavebnictví cena. Pořizovací náklady dřevostaveb jsou zhruba stejné jako u těch zděných. Je to dáno zejména možnostmi prefabrikace konstrukce a následnou rychlostí výstavby. Stejně je tomu podle většiny dotázaných firem v případě nákladů na údržbu dřevostaveb: 56 procent respondentů tvrdí, že jsou shodné jako u zděných domů, 33 procent ředitelů

a ředitelů stavebních firem tvrdí, že jsou náklady na jejich údržbu vyšší.

Analýza se dále zaměřila na dřevostavby ve veřejném sektoru, kde se rovněž pomalu začínají prosazovat, zejména v případě předškolních a školních zařízení, pro které je rozhodujícím kritériem rychlost výstavby. Argumentem, proč se někteří veřejní zadavatelé nechtějí pouštět do dřevostaveb, jsou také zákony. Například primátorka Třince Věra Palkovská se vyjádřila, že pokud nebude legislativně možné si bez problémů vybrat odpovídající projektovou kancelář se zkušenostmi

s těmito stavbami, kvalitního dodavatele, který použije kvalitní materiál, a kvalitní dozor se zkušenostmi, nemají představitelé města odvahu se do tohoto typu výstavby příliš pouštět. A takovému volnému výběru brání do značné míry stávající znění zákona o zadávání veřejných zakázek. Dalším faktem je, že na masivní rozšíření dřevostaveb v ČR brání nepřipravenost stavebních předpisů, a zejména protipožárních norem. Jejich aktualizaci připravuje v současné době Ministerstvo průmyslu a obchodu tak, aby byly odstraněny překážky pro vyšší využití materiálů na bázi dřeva.

Ovšem i v Česku se už do dřevostaveb pustili developeři, a někde dokonce s podporou samosprávy. Aktuálně jsou v realizaci tři projekty. Prvním dokončeným je Timber Praha od rakouské společnosti UBM Development. Unikátní dřevostavby nabízejí 62 bytových jednotek o dispozicích od 1+kk až 4+kk v Praze-Řeporyjích. K dispozici je dostatek parkovacích stání, třetina s nabíjecími stanicemi pro elektromobily, a sklepy.

Ve Žďáru nad Sázavou je ve výstavbě projekt dvou čtyřpodlažních bytových dřevostaveb s 34 nájemními byty. Reali-

INZERCE

KURZY ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ ČESKÉ REPUBLIKY

Asociace realitních kanceláří ČR pořádá kurzy



SPECIFICKÉ SITUACE V REALITNÍM ZPROSTŘEDKOVÁNÍ A JAK NA NĚ – BRNO

Termín: 22. 1. 2025 (10 – 14 hod.)

Místo konání: Purkyňova 648/125, 612 00 Brno
– SEDLAKOVA LEGAL

MODELÝ REALITNÍHO TRHU A ODHAD CEN NEMOVITOSTÍ

Termín: 4. 2. 2025 (9 – 13 hod.)

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

REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATEL – REKVALIFIKAČNÍ KURZ

možnost úhrady Úřadem práce

místo konání Praha: od 24. 2. 2025

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

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

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

Průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů klesla pod pět procent

Po více než dvou letech klesla průměrná nabídková sazba hypotečních úvěrů pod hranici pěti procent. Broker Consulting Index hypotečních úvěrů zaznamenal pokles průměrné úrokové sazby a zájemci o hypotéku si tak mohli v průběhu prosince sjednat úvěr s průměrnou úrokovou sazbou 4,97 procenta.

Ačkoli odborníci neočekávají dramatické změny v nejbližších měsících, současný trend naznačuje, že podmínky pro získání hypotéky se postupně zlepšují. „Průměrná nabídková sazba hypotečních úvěrů klesla poprvé od roku 2022 pod hranici pěti procent. Přestože tempo poklesu zůstává pomalé, jedná se o pozitivní signál pro trh,“ hodnotí Michaela Pudilová, analytička hypotečních úvěrů společnosti Broker Consulting.

HYPOTÉKY

Průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů v prosinci klesla o 5 bazických bodů a dosáhla hodnoty 4,97 procenta, čímž se poprvé od roku 2022 dostala pod hranici pěti procent. Tento pokles, i když mírný, odráží postupné zlepšování podmínek pro zájemce o hypotéku. Od začátku roku se sazby snížily celkem o 0,62 procentního bodu. „Zatímco první polovina roku přinesla výraznější tempo snižování, ve druhé polovině se pokles zpomalil a sazby se po několika měsících pohybovaly těsně nad pětiprocentní hranicí. Prosincový výsledek tak naznačuje pozitivní vývoj, který by mohl pokračovat i v nadcházejícím roce,“ doplňuje Michaela Pudilová.

Co pokles sazeb znamená v praxi

Například u hypotéky ve výši 5 milionů korun se splatností 30 let by měsíční splátka při prosincové sazbě 4,97 % činila přibližně 26 749 korun. Oproti listopadovým 5,02 % jde o úsporu 153 korun, zatímco ve srovnání s říjnem, kdy sazby činily 5,09 %, se jedná o úsporu přibližně 368 korun. K významnějším úsporám by došlo při poklesu sazeb o celý procentní bod, což by splátku snížilo o téměř tři tisíce korun.

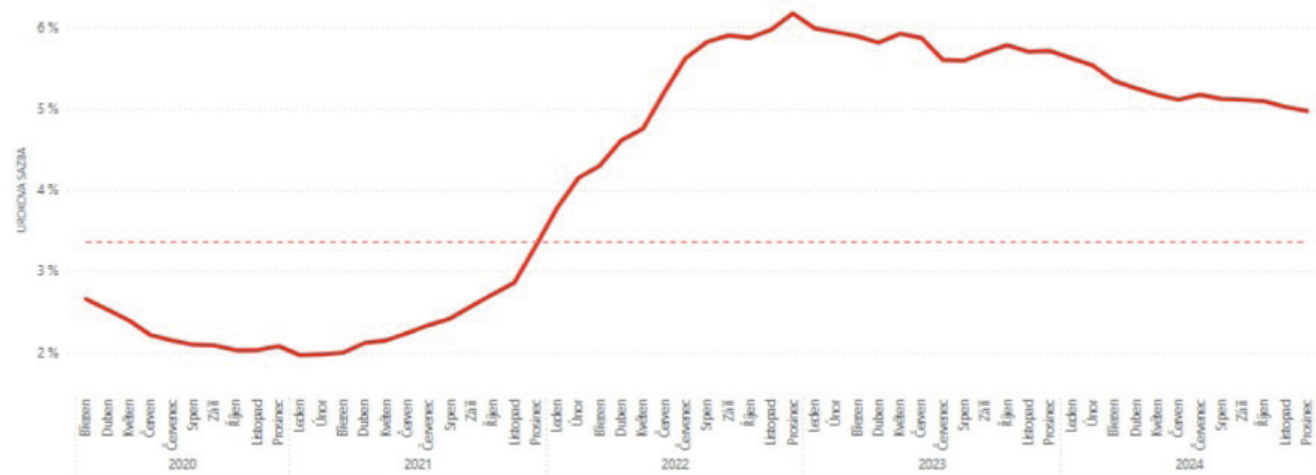
Bonita: Klíčový faktor pro získání úvěru

Bonita je termín, který často slyšíme v souvislosti s žádostí o úvěr nebo hypotéku, a přesto kolem něj panuje řada otázek. Co vlastně bonita znamená, jak se posuzuje a proč je pro banky tak zásadní? Posouzení bonity zahrnuje analýzu příjmů, výdajů a finančních závazků. Stabilní a pravidelné příjmy, nízké měsíční výdaje a bezproblémová úvěrová historie výrazně zlepšují vyhlídky žadatele na získání úvěru. „Bonita však není důležitá jen pro banky, ale i pro samotného žadatele, protože ukazuje, zda jeho finanční situace umožňuje zadlužení bez nadměrného rizika,“ vysvětluje Michela Pudilová ze společnosti Broker Consulting.

Jindra Svitáková

BROKER CONSULTING INDEX HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ

● BC INDEX HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ ● PRŮMÉR ZA ZVOLENÉ OBDOBÍ



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů v prosinci klesla o 5 bazických bodů a dosáhla hodnoty 4,97 procenta, čímž se poprvé od roku 2022 dostala pod hranici pěti procent. Foto redakce

Vystěhování neplaticího nájemníka je běh na dlouhou trať

 NÁJEMNÍ BYDLENÍ



Hlad po vlastnickém bydlení je veliký, ale ekonomická realita je taková, že je pro většinu lidí nedostupné, a tak musí dát přednost pronájmu. Jak na nájemní bydlení nazírají klíčoví hráči realitního trhu a jaké výhledy předpokládají pro rok 2025, zaznělo na konferenci remspace Real Estate Market Autumn 2024, která se uskutečnila v polovině listopadu.

„Nemovitosti k vlastnění v Praze dostupné nejsou a nikdy nebudou. Naším úkolem je zajišťovat dostupnost bydlení nejen v Praze, ale i v regionech – a to především podporou nájemního bydlení,“ řekl na konferenci Jan Schneider z Ministerstva pro místní rozvoj. Dodal, že většina obcí lituje, že se zbavila většiny svého bytového fondu v privatizaci, a nyní hledá cestu, jak se k fondům vrátit.

To potvrdil Petr Houska, vedoucí oddělení projektového managementu ve společnosti OM Consulting s tím, že podle něj je rezidenční trh aktuálně neaktivnějším segmentem výstavby. „Vidíme, že kdo má připravený a povolený projekt, tak s ním jde na trh, protože je o něj zájem,“ navázal.

Nájemní bydlení v Česku s sebou nicméně stále nese negativní konotaci – Češi mají touhu vlastnit, a na nájem se pohlíží jako na nestabilitu či neúspěch. Dostáváme se ale do bodu, kdy stejně

jako v zahraničí i u nás bude normální, že v nájmu žijí rodiny celý život.

„Děláme signifikantní kroky k dostupnému nájemnímu bydlení na komerční bázi – čím více těchto projektů vznikne, tím větší bude tlak na samotné nájemné,“ podotkl k tomu Petr Houska. Také další diskutující se vyjádřili ve prospěch nájemního bydlení, které by bylo dostupné pro všechny obyvatele.

Například Anna Ježková, jednatelka společnosti Atkins & Langford Development, uvedla, že jejich společnost reaguje na poptávku výstavbou bydlení družstevního i pro seniory, a to převážně v regionech. Její slova doplnil Igor Klajmon, ředitel developmentu Sekyra Group, který nevidí smysl pouze ve stavbě bytových domů, ale v tom, že je třeba spoluvytvářet koncepci celého města či jeho části: „Máme společenskou zodpovědnost nejen stavět domy, ale rozvíjet celé čtvrti a vytvářet městská prostředí. Spojit síly

soukromého a veřejného sektoru je jediná možnost, jak to dělat – dohromady.“

Stát k tomuto spojení přispívá novým dotačním titulem, a to je Dostupné nájemní bydlení, do něhož byl spuštěn příjem žádostí 1. října letošního roku. O dotaci a výhodný úvěr od státu mohou v případě výstavby žádat právnické osoby, včetně územních samosprávných celků, a v případě nákupu pak územní samosprávné celky, právnické osoby zřízené obcí, dobrovolné svazky obcí a další dle pravidel výzvy, s tím, že dotace v kombinaci s výhodným úvěrem je poskytována především na výstavby bytových domů, stavební úpravy, nástavby a přístavby, jimiž vzniknou nové byty a na nákupy bytů či bytových domů, které budou sloužit nájemnímu bydlení.

Na konferenci vystoupil také Jakub Kořínek, zakladatel Fondu Českého Bydlení SICAV, který upozornil na klíčový problém na českém nájemním trhu: „Jedna naprosto zásadní bolest českého zákonodárství pohledem vztahů nájemce a pronajímatele je to, že nejde prakticky vystěhovat neplatiče, pokud klade aktivní odpor. Kdyby v Česku existoval vynucovací prostředek, funkčnější než vystěhovací příkaz, tak by přirozená nedůvěra pronajímatelů k nájemníkům klesla.“

Podle právníků je totiž zákonné vystěhování neplaticího nájemníka běh na dlouhou trať a s tímto problémem se potýká mnoho pronajímatelů, kteří tak nemohou svůj majetek efektivně využívat. Také proto často preferují smlouvy na dobu určitou, což však zase odrazuje zájemce o dlouhodobé nájemní bydlení, kteří se domnívají, že nemají dostatečnou jistotu trvání nájemní smlouvy.

A i když vláda již v červnu 2024 schválila změnu zákona, která by urychlila vyřešení situací, kdy bývalý nájemce neoprávněně užívá byt či dům, zatím se tento návrh nedostal na program sněmovny. Přitom by se jednalo o nemalou pomoc. Formou tzv. rozkazního řízení by soud bez jednání vydal rozkaz k vyklizení bytu či domu nájemci, kterému již skončil nájemní vztah, ale neoprávněně byt užívá dál. To by přineslo majitelům nemovitostí větší jistotu v nájemních vztazích.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Jak naložit se zděděnou nemovitostí

Dědictví vždy předchází smutná událost, ale takový je život a nakonec se pozůstalí musí postarat o praktické stránky majetku zesnulého. Dědit můžete po příbuzných, ale na základě závěti i po cizí osobě. Ovšem podle toho také probíhají některé procesy a je nutno dbát i na povinnosti vůči státu, zvláště v oblasti daní.

Dědit se dá podle občanského zákoníku na základě několika právních úkonů. První je závěť, druhý dědická smlouva, kterou starý zákoník neznal. Je to zvláštní typ smlouvy, kterou mezi sebou uzavře zůstavitel s dědicem nebo více dědici. Ve smlouvě se dohodnou na tom, kdo co zdědí. Pokud zůstavitel neseptal dědickou smlouvu ani závěť, stane se dědicem osoba určená zákonem. Ovšem pozor, děti zemřelého dědí vždy, pokud zůstavitel neseptal zároveň listinu o vydědění. Při neexistenci výše uvedených listin se dědí podle zákona, který rozděluje dědice do několika tříd. Pokud neexistuje dědic první třídy, následují dědicové třídy druhé a tak dále.

DĚDICTVÍ

Dědické řízení probíhá u notáře, který připraví potřebné podklady a stanoví termín. K nemovitosti je třeba mít připravený cenový posudek, který v současné době může vydat i realitní makléř. Jestliže nemovitost neuvádíte a budete ji chtít po skončení dědického řízení prodat, dbejte, aby cena byla co nejrealnější. Nemá smysl dohodnout se makléřem, jak si mnozí myslí, aby stanovil co nejvyšší cenu, protože „díky tomu“ zaplatíte menší poplatek notáři. Pokud nemovitost následně prodáte za vyšší cenu, budete muset rozdíl až na výjimky doplatit na daních z příjmu.

Poté, co proběhne dědické řízení, dá notář pokyn k zápisu nového vlastníka do katastru nemovitostí. Pokud jste ve zděděné nemovitosti nebydleli, a dokonce ji neznáte, či jen velmi málo, bude třeba, abyste si ji zkontrolovali. V prvé řadě je to kontrola zápisu na katastru nemovitostí. Mělo by tam být zapsáno, kdy byl dům zkolaudovaný a zda je užíván podle platné kolaudace. Jestliže tomu tak není, je to právní vada a je nutno ji odstranit, aby bylo možné dům bez komplikací prodat.

Také je třeba ověřit, zda na nemovitosti nevázne žádné věcné břemeno. Může tam být věcné břemeno dožití například pro partnera zemřelého, ale i jiné, například právo cesty, nebo zemřelý nemovitostí ručil někomu z příbuzných na hypotéku či jinou půjčku. Ale také tam může být věcné břemeno nějakých inženýrských sítí (kabely, kanalizace ve vlastnictví různých energetických, telefonních a dalších organizací – to například může být u pozemků běžné). To vše je třeba prověřit a ve spolupráci s katastrální nemovitostí, případně stavebním úřadem či bankami dát do pořádku. Pak se můžete rozhodovat, co s nemovitostí dále, pokud ji nehodláte využít



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



pro svou osobní potřebu. Řešení nabízí nejčastěji pronájem nemovitosti, například pokud byste ji chtěli využít pro své rodinné potřeby v budoucnosti, nebo si ji nechat jako investiční. Druhou možností pak je přímý prodej.

Pronájem nemovitosti bude jednoduchý, pokud je dědic jeden, nebo pokud se spoluvlastníci – více dědiců – shodnou na tom, kdo se bude o nemovitost starat, a jak se bude dělit zisk z tohoto pronájmu. V případě více spoluvlastníků a nedohody o pronájmu bývá lepším řešením byt prodat nebo se dohodnout, že jeden

Pokud hodnota zděděné nemovitosti, případně hodnota dědictví jako takového, dosáhne pěti milionů, je třeba tuto informaci nahlásit na speciálním formuláři finančnímu úřadu. Foto redakce

spoluvlastník si nemovitost nechá a ostatním vyplatí jejich dědické podíly na nemovitosti.

Ovšem pozor v případě dědění družstevního bytu. Ve skutečnosti se totiž nedědí přímo byt, ale podíl v bytovém družstvu. A to může mít například svými stanovami omezené možnosti pronájmu. U všech zděděných nemovitostí platí také zákonné předkupní právo dědiců. Ti mají 6 měsíců od nabytí dědictví přednost před ostatními kupci. Výjimkou je pouze převedení dědického podílu na jiného spoluvlastníka nebo příbuzného v rodině v první linii (děti, manžel).

Dalším krokem jsou daně a další povinnosti vůči státu. V případě, kdy nemovitost brzy po jejím zdědění prodáte, a nejste k zemřelému v přímé linii (manžel, děti, vnoučata, rodiče, prarodiče), je třeba uhradit daň z příjmu. Osvobození se totiž týká pouze dědiců

v přímé linii, pokud nemovitost oni nebo zemřelý vlastnili déle než deset let.

Pokud hodnota zděděné nemovitosti, případně hodnota dědictví jako takového, dosáhne pěti milionů, je třeba tuto informaci nahlásit na speciálním formuláři finančnímu úřadu. A konečně, pokud si nemovitost ponecháte, musíte ji přihlásit k dani z nemovitých věcí a následně platit každý rok tuto daň. Pokud nemovitost zdědilo více dědiců, přiznání může podat po dohodě jen jeden z nich.

Nemovitost nabytá z dědictví není součástí společného jmění manželů. Následně tedy bude i příjem z případného prodeje patřit pouze dědicovi. V případě příjmu z pronájmu to tak nebude, pokud dědic následně do údržby či oprav nemovitosti investuje úspory manželů, resp. peníze získané za dobu manželství. Ale o tom podrobněji někdy příště.

Jindra Svitáková

Co je to advokátní úschova a jak se realizuje

V praxi se s advokátní úschovou setkáváme především při nákupu a prodeji nemovitostí. Mimo advokáta mohou úschovu zajistit také notáři nebo na vyžádání prodávajícího realitní společnosti. Úschova má však svá pravidla a mimo jiné do nich patří také opatření proti praní špinavých peněz. Seznamme se, jak celý proces probíhá.

Advokát je podle zákona o advokacii osobou oprávněnou spravovat cizí majetek, včetně příjímání peněz a listin do úschovy za účelem jejich vydání dalším osobám. Svěřením peněz nebo jiného majetku klientu advokátovi vzniká tzv. advokátní úschova. Tu advokát vykonává na základě smlouvy s klientem a podle jeho pokynů. Povinnosti týkající se úschovy jsou upraveny zákonem a stavovským předpisem.

Při koupi nemovitosti má kupující právo vybrat si, který advokát bude tuto úschovu realizovat. Nikdo ho nemůže nutit, aby uzavřel smlouvu například s advokátem, s nímž spolupracuje realitní makléř. Celý proces je následující.

Klient, v tomto případě tedy kupující, uzavře s advokátem písemnou smlouvu o úschově, popř. smlouvu svěřenskou, ze které jsou kromě uschovatele oprávněny rovněž třetí osoby. Ve smlouvě jsou stanovena práva a povinnosti stran, včetně povinností advokáta, zejména pokud jde o vydání předmětu úschovy. Jde-li o úschovu peněz, ty mohou být předány advokátovi jak v české, tak i cizí měně, a to buď v hotovosti (jednorázově max. 270 tisíc Kč), nebo složením na účet úschovy či bezhotovostním převodem.

Peněžní prostředky jsou uloženy na zvláštním úschovním účtu označeném jako advokátní úschova. Účet musí být veden na jméno advokáta. Při výběru banky je advokát povinen přihlídnout k případným požadavkům klienta. Na jednom účtu může být vždy pouze jedna úschova. Před přijetím peněžních prostředků na účet advokát písemně informuje klienty o možnosti sledování

pohybu a zůstatku na účtu dle možností poskytovaných k danému účtu příslušnou bankou. Na základě pokynu klienta zajistí advokát u banky zaslání informací danému klientovi o pohybech a zůstatku na účtu. Souhlas se zasláním informací klientům nesmí advokát během trvání úschovy zrušit.

Česká advokátní komora vytvořila pro advokáty tzv. elektronickou knihu úschov, což je průběžně číslovaný registr úschov klientů konkrétního advokáta. Do této knihy jsou všichni advokáti povinni hlásit veškeré prováděné úschovy. Ohlášení podléhá jak převzetí prostředků do úschovy, tak jejich vyplacení. Je také možné, aby advokát do elektronické knihy úschov zaslal také e-mailovou adresu klienta, na kterou Česká advokátní komora zašle potvrzení o tom, že advokát předal do elektronické knihy úschov příslušné informace o jeho úschově. S prostředky uloženými na úschovním účtu nesmí advokát až na výjimky nakládat.

Při realizaci úschovy je advokát povinen řídit se mimo jiné zákonem proti praní špinavých peněz (zákon č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu). Mimo ověření identity smluvních stran, má za povinnost také zjistit, odkud peníze případně pocházejí. Pokud klient nečerpá hypotéku, bude zřejmě potřebovat informace o bankovních účtech, z nichž budou peníze poukazovány a podobně. Advokát má v rámci tohoto zákona povinnost nahlásit případný podezřelý obchod, a proto je nutno počítat s tím, že veškeré doklady, které bude vyžadovat, je nutno doložit tak, aby mohl tyto povinnosti splnit.

Advokát je ze zákona pojištěný pro případ, že způsobí klientovi škodu při poskytování právních služeb. Může se například stát, že nevyplatí příslušné peněžní prostředky v dohodnutém termínu. V tomto případě je třeba jej okamžitě na tuto skutečnost upozornit a požádat jej, aby splnil své závazky. Pokud tak neučiní nebo pokud jej nelze kontaktovat, je třeba informovat Českou advokátní komoru.

Je nutné si uvědomit, že ani pojištění advokáta se nevztahuje na úmyslné protiprávní jednání, ani na hrubou nedbalost související s úschovou. Proto také od roku 2023 platí zpřísněné předpisy advokátní komory týkající se informovanosti klientů, jejichž peníze má advokát v úschově, jako právě zaslání informací bankou o jakýchkoli pohybech na účtu, možnost klienta vybrat si pro úschovní účet svou banku a podobně. **Jindra Svitáková**



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



**BYDLETE
LÉPE**



... s námi to jde snadno

realityčechy  cz