

# reality@čechy.cz

ročník XIII. • vydání 12 • prosinec 2024

realitycechy.cz

## Spoluvlastnictví zavazuje

více na straně 4-5

Jak vypadá kolaudace  
podle nového  
stavebního zákona

strana 6

Investici  
do nemovitosti partnera  
musíte při rozvodu prokázat

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 8

Dům, křížek, pomníček – možná máte na pozemku kulturní památku. Co s ní?



### STRANA 14

Jak řešit poškození věci v pronajaté chalupě? Možnosti je několik.

## RYCHLÝ PŘEHLED



### PROSINEC 2024

#### ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

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

INDEX NÁVRATNOSTI BYDLENÍ: 8,35 ROKU

#### VÝVOJ CEN BYTŮ

|           |        |
|-----------|--------|
| Byty 1+1: | 1,24 % |
| Byty 2+1: | 0,75 % |
| Byty 3+1: | 2,53 % |

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz



### STRANA 16

Prestižní tituly Stavba roku 2024 jsou rozdány



### REALITNÍ POSTŘEH

Radim Hasman (Eurodražby.cz)

„Lidé v Česku chtějí bydlet ve vlastním, a pokud si většina může něco dovolit, tak byt v paneláku. Pokud nedosáhnou na hypotéku v ceně bytu v paneláku, tak už asi na nic.“

### NAPSALI O NÁS

Pražské paneláky kralují. Svým majitelům na nájemném vynesou nejvíc

E15 / 15. 11. 2024 (kráceno)

„Oproti tomu panelové byty při snížení poptávky zlevní vždy výrazně,“ připomíná Michal Pich z realitního portálu

Realitycechy.cz s tím, že cihlové byty si na své klienty tedy takzvaně počkaly.

Přihlaste se  
k odběru  
měsíčníku



realitycechy.cz

realitycechy.cz

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

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



# Spoluvlastnictví zavazuje

 téma měsíce



” *Prodej spoluvlastnického podílu ale není jednoduchou záležitostí a nedoporučuje se prodávat jej bez přizvání odborníků. Ideální je obrátit se na dobrou realitní kancelář, která prodej spoluvlastnického podílu zajistí spolu se všemi právními náležitostmi.*

*Jestliže nelze nalézt shodu, může spoluvlastník, který není spokojen s řešením, podat k soudu návrh na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. Foto redakce*

Občanský zákoník říká, že vlastnictví zavazuje. Myslí se tím, že vlastník je povinen se o svůj majetek starat, a to platí zejména v oblasti nemovitostí. Tam by se měl vlastník zdržet všeho, co by mohlo poškodit sousedy, ale i třetí osoby, které s jeho vlastnictvím nemají nic společného. Stačí, že jdou kolem a spadne jim na hlavu kus okapu, jako se to nedávno stalo u jednoho pražského činžáku.

**S**tejná situace je i u spoluvlastnictví. Lépe řečeno, spoluvlastnictví zavazuje dle mého názoru ještě trochu více, neboť tu jsou nejen vztahy vůči třetím osobám – sousedům, obci – ale také vztahy se spoluvlastníky. A spoluvlastníkem se člověk může stát buď vědomě, pokud si s další osobou, například partnerem, pořídí nemovitost, nebo také bez svého přičinění. To se děje převážně děděním.

I když občanský zákoník umožňuje občanům, aby ještě za svého života uspořádali své majetkové záležitosti závětí nebo i dědickou smlouvou, stále u nás převažuje dědění ze zákona. Myšlenka vlastníků „ať si to rozdělí po mé smrti“ vede často ke sporům mezi dědici, které nezřídka přerostou v různé naschvály a soudní pře. Často je totiž složité překonat osobní antipatie, zapomenout na rozpory a spolu se starat o zděděný majetek, dohodnout se na jeho pronájmu, investicích do něj a podobně. Pokud žádný z dědiců v nemovitosti nebydlí a nehodlá bydlet, lze jen doporučit dát nemovitost do prodeje a rozdělit si dle dědických podílů výtěžek z prodeje. Slova „tady jsem vyrostl, to nemůžu prodat“ vedou většinou k patovým situacím. O nemovitost nikdo nepečuje, protože se dědicové neshodou na financování, a tak chátrá, až se nakonec prodá za daleko méně než v době, kdy byla v kondici.

A zde je právě ten okamžik, kdy by si spoluvlastníci měli uvědomit, že vlastnictví společné věci znamená také odpovědnost jednoho vůči druhému. Pokud bude jeden ze spoluvlastníků například blokovat prodej nemovitosti, dostává do nepříjemné situace i další spoluvlastníky. A to především proto, že hodnota nemovitosti může klesat, jak vlivem situace na trhu, tak i horším stavem stavby. Tím pak klesá i hodnota dědického podílu.

Pokud se tedy dědicové nedohodnou, je ještě možnost, aby ti, kdo chtějí prodat, neprodávali nemovitost jako celek, ale prodali

svůj spoluvlastnický podíl. Od roku 2020 je sice předkupní právo jako takové zrušené, ale pro zděděné nemovitosti platí výjimka. Je tedy třeba nejprve nabídnout podíl spoluvlastníkům, ale pokud neprojeví do 6 měsíců zájem, může spoluvlastník prodat svůj podíl komukoli.

Prodej spoluvlastnického podílu ale není jednoduchou záležitostí a nedoporučuje se prodávat jej bez přizvání odborníků. Ideální je obrátit se na dobrou realitní kancelář, která prodej spoluvlastnického podílu zajistí spolu se všemi právními náležitostmi. Je ovšem nutno si uvědomit, že takto svým spoluvlastníkům – často nejbližším příbuzným – vstoupí do spoluvlastnictví cizí osoba a jejich situace pak bude možná složitější než před prodejem tohoto podílu. I to by měli spoluvlastníci vědět a vyslechnout si názor kvalifikovaného odborníka, třeba právě realitního makléře nebo právníka se specializací na reality.

Jestliže nelze nalézt shodu, může spoluvlastník, který není spokojen s řešením, podat k soudu návrh na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví. A to platí i v případě, že jeden z vlastníků chce používat celou nemovitost a ostatním vyplatit jejich podíly, ale ti s řešením nesouhlasí. Soud pak buď rozhodne, že nemovitost „přikáže“ jednomu ze spoluvlastníků, který je povinen vyplatit ostatní, nebo nařídí rozdělení nemovitosti, je-li to možné (některá nemovitost se dá rozdělit na bytové jednotky), anebo nařídí prodej nemovitosti v dražbě.

Problémem jsou často právě mezilidské vztahy. Někteří spoluvlastníci nemovitost nevyužívají nebo nehodlají využívat, ale narušené vztahy jim brání souhlasit s převodem na jednoho z nich. Výsledkem pak může být soudní nařízení o prodeji nemovitosti v dražbě. To však může znamenat nižší výnos, než kdyby nemovitost prodávala se souhlasem spoluvlastníků realitní kancelář, kterou si společně zvolí.

Jindra Svitáková

ZDE SI MŮŽETE

stáhnout minulé vydání našeho magazínu.





# Jak vypadá kolaudace podle nového stavebního zákona



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Z ustanovení nového stavebního zákona vyplývá, že jednoduché stavby, stavby vyhrazené a stavby ostatní vyžadují vydání kolaudačního rozhodnutí. A protože mezi jednoduché stavby patří mimo jiné rodinný dům, bytový dům do dvou podlaží, rekreační chata či chalupa, ale i sklad, sklep pro uskladnění ovoce a zeleniny, nádrž na dešťovou vodu, žumpa a garáž, týká se nově kolaudace prakticky všech stavebníků – fyzických osob, které si stavějí rodinný dům, nebo přidávají na pozemek další potřebné stavby.

Již při žádosti o stavební povolení může stavební úřad stanovit, že se v průběhu výstavby budou konat kontrolní prohlídky, a určit fáze výstavby, kdy mají kontrolní prohlídky proběhnout. Stavebník pak musí ohlásit dokončení dané fáze stavebnímu úřadu, který přistoupí ke kontrolní prohlídce. Tu samozřejmě oznámí stavebníkovi předem, protože ten je povinen se kontrolní prohlídky zúčastnit.

## STAVEBNÍ ZÁKON

Při kontrolní prohlídce by měl být také vlastník, hlavní projektant, projektant, zhotovitel, stavbyvedoucí a osoba vykonávající stavební dozor. Při kontrole může stavební úřad s vědomím vlastníka vstoupit v nezbytné míře na pozemek a na stavbu jako takovou. Bez vědomí vlastníka je to možné pouze za situace, že existuje podezření na bezprostřední ohrožení života a zdraví osob či zvířat nebo na porušení stavebních předpisů a vlastníka se nepodařilo uvědomit.

Nicméně kontrolní prohlídky se týkají spíše větších staveb, u běžných rodinných domků nejsou časté. Většinou je kontrolní prohlídka až součástí konečného kolaudačního řízení, a někdy

ani tehdy ne. Proces kolaudačního řízení začíná tím, že stavebník podá žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí na příslušný stavební úřad. K žádosti je třeba přiložit projektovou dokumentaci skutečného provedení stavby, s vyznačením odchylek, došlo-li k nepodstatné odchylce oproti ověřené projektové dokumentaci. Nepodstatnými odchylkami od ověřené projektové dokumentace rozumí odchylky, při kterých se nemění půdorysný ani výškový rozsah stavby, nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se způsob užívání stavby a nedochází k ovlivnění požární bezpečnosti. Tyto odchylky se nepovažují za změnu stavby a projednávají se v rámci kolaudačního řízení. Dále je nutné předložit zaměření skutečného osazení stavby, kopii stavebního deníku, revizní zprávy a průkaz energetické náročnosti budovy, je-li vyžadován jiným právním předpisem.

V rámci kolaudačního řízení zjišťuje stavební úřad, zda stavba byla realizována dle předložené projektové dokumentace a zda byly dodrženy všechny potřebné podmínky dané stavebním povolením a příslušnými zákony. To může zjišťovat podle dodané dokumentace, nebo osobně na závěrečné kontrolní prohlídce. Ta nemusí proběhnout vždy. Záleží na rozhodnutí úřadu. A pokud je žádost o kolaudační rozhodnutí doplněna odborným posudkem

autorizovaného inspektora, kontrolní prohlídka odpadá. Nicméně pokud se pro ni stavební úřad rozhodne, měla by proběhnout do 30 dnů od podání úplné žádosti nebo ode dne doplnění nebo odstranění vad žádosti, pokud je žádost měla. O termínu musí být účastníci řízení vyrozuměni nejméně 10 dnů předem dnem jejího konání.

Jestliže při kontrolní prohlídce shledají úředníci stavbu v pořádku, pak by mělo následovat rozhodnutí o kolaudaci. Pokud budou při prohlídce zjištěny nedostatky, dostane stavebník čas na jejich odstranění a stavební úřad následně určí termín nové kontrolní prohlídky. Kolaudačním rozhodnutím celý proces stavby končí a stavbu je možné začít užívat.

Kolaudace může být vyžadována i při některých stavebně náročnějších rekonstrukcích. Jestliže jste například koupili starý dům, poraďte se se stavebním úřadem nebo se svým projektantem, zda bude třeba k jeho rekonstrukci stavební povolení. Nutné to je zejména v případech, kdy se zásadním způsobem zasahuje do stávající konstrukce domu, například se bourají nosné zdi, zřizují se arkýře či podobná střešní okna měnící konstrukci či tvar střechy, plánuje se přístavba verandy, zimní zahrady a podobně.

V některých případech lze rodinný dům užívat i před kolaudací. Například tehdy, když se stavba protáhla a rodina již nemá kde bydlet, protože nájemní smlouva končí. Stavebník tedy požádá stavební úřad o předčasné užívání stavby. K žádosti je třeba doložit, že část stavby, kterou bude užívat, je již k užívání způsobilá. A také musí zdůvodnit, proč potřebuje stavbu předčasně užívat. Stavební úřad může povolit předčasné užívání stavby až na dobu jednoho roku. Naopak, bydlení bez tohoto povolení v nezkolaudované domě se nedoporučuje. Stavební úřad může za takové jednání uložit pokutu až 400 000 Kč.

Jindra Svitáková

## Hypoteční sazby letos klesly jen o 0,8 procentního bodu, první velká banka nabídla hypotéku pod pět procent

Úrokové sazby u hypoték na konci roku klesly o desetinu procentního bodu, což je druhý největší meziměsíční pokles v tomto roce.

Průměrná nabídková sazba hypoték podle Swiss Life Hypoindexu na začátku prosince dosahovala 5,22 procenta, což je o deset bazických bodů méně než v listopadu. Jde zároveň o druhý největší meziměsíční pokles od února 2023. Celkem letos sazby hypoték klesly od začátku roku o 0,8 procentního bodu. Oproti tomu Česká národní banka (ČNB) ve stejném období snížila svou klíčovou dvoutýdenní repo sazbu o 2,75 procentního bodu.

Měsíční splátka u průměrné hypotéky podle tohoto ukazatele opět o něco málo klesla. Za hypoteční úvěr na 3,5 milionu korun sjednaného na 80 procent odhadní ceny nemovitosti při splatnosti 25 let s aktuální hypoteční sazbou klient měsíčně zaplatí 20 909 korun. To je o více než patnáct set méně než na začátku letošního roku. Úspory na splátkách přitom mohly být ještě větší, prostor pro rychlejší zlevňování hypoték zůstává stále velmi velký. Pod jednadvacetitisícovou hranici se průměrná splátka dostala poprvé od dubna 2022. Konec roku tak hypoteční sazby přezimují nad pětiprocentní hranicí. Banky mají své letošní plány splněné a nic je nenutí lákat další klienty. Začátek příštího roku ale může být úplně jiný. Určitý náznak lze objevit v tom, že první z velkých bank přistoupila k poněkud většímu zlevnění hypoték. Sazby u tří a pětiletých fixací Česká spořitelna nově nabízí už za 4,89 procenta. Uvidíme, zda šlo jen o předčasné vánoční dárek nebo je bude držet i po Novém roce. V takovém případě by na to nejspíš musely zareagovat i ostatní banky z bankovní velké trojky.

Podle Evžena Korce, ze společnosti Ekopsol, hypotéky výrazně ovlivňují také trh realitní. „Polovinu nových bytů v Praze kupující dlouhodobě financují prostřednictvím hypotečního úvěru. Dostupnost hypoték proto přímo ovlivňuje dostupnost vlastního bydlení. Pokud by banky opravdu hypotéky zlevnily ještě více, zvýšilo by to už tak rostoucí zájem o nové byty i rodinné domy. Na vlastní bydlení by díky tomu dosáhlo mnohem více domácností. Kam se hypoteční sazby na začátku příštího roku vydají, si však budeme muset ještě chvíli počkat,“ dodává Evžen Korec.

Jindra Svitáková



# Dům, křížek, pomníček

## – možná máte na pozemku kulturní památku. Co s ní?

Ještě stále je zvláště na vesnicích dost starých domů, které mají například v průčelí zasklenou sošku svatého. Také se stává, že součástí pozemku je nějaký křížek, boží muka, pomníček. Jestliže vlastníte nebo hodláte koupit takovou nemovitost, měli byste zjistit, jak se má s touto památkou nakládat. Některé totiž spadají pod památkovou ochranu a některé ne.

Boží muka, různé křížky a další podobné artefakty jsou někdy umístěny i uprostřed dnešních lánů. Vzhledem k socialistickému „rozorávání mezí“ se dostaly do pole zřejmě z původních polních cest vedoucích k jednotlivým majetkům. Podle občanského zákoníku, který vstoupil v platnost v lednu 2014, je stavba považována za součást pozemku, na kterém stojí. To znamená, že majitelem takové památky umístěné i na poli, louce či v lese je vlastník tohoto pozemku.

### PAMÁTKY

Jestliže tedy máte takovou stavbu u domu či na svém pozemku, je třeba v prvé řadě zjistit, zda se na ni vztahuje nějaká forma památkové ochrany. Těch je několik. Může to být kulturní památka, národní kulturní památka, nebo stavba patřící do památkově chráněného území či stavba v ochranném pásmu. Nezáleží, zda je to ve městě nebo na malé vesnici. I tam se může stavba stát například součástí vesnické památkové rezervace.

Informaci o tom, zda je nemovitost kulturní či jinak chráněnou památkou, nelze nalézt v katastru nemovitostí, a to také proto, že některé stavby, jako jsou právě různé křížky, kapličky, pomníky se do katastru nemovitostí nezapisují. Existenci památky je možné zjistit na webových stránkách Památkový katalog, který spravuje Národní památkový ústav. Ovšem informace z těchto stránek mají pouze orientační charakter. Pokud chcete získat oficiální potvrzení, je třeba požádat Národní památkový ústav o výpis z Ústředního seznamu kulturních památek ČR.

Vlastník každé kulturní památky má v rámci památkové péče určité povinnosti, mezi něž patří péče o památku, její udržování v dobrém stavu, ochrana před ohrožením, poškozením, znehodnocením nebo odcizením. Nicméně při údržbě má nejen povinnosti, ale také možnost využít různých příspěvků a dotací od státu, kraje či obce. Pracovníci



Informaci o tom, zda je nemovitost kulturní či jinak chráněnou památkou, nelze nalézt v katastru nemovitostí, a to také proto, že některé stavby, jako jsou právě různé křížky, kapličky, pomníky se do katastru nemovitostí nezapisují. Foto redakce

Národního památkového ústavu také k těmto památkám poskytují bezplatné poradenství, včetně návrhů správných postupů při opravách a restaurování.

Většina drobných památek v krajině ale status kulturní památky, tedy nemovitosti chráněné podle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, nemá. Jestliže je taková stavba na vašem pozemku, lze s ní dělat prakticky cokoli. To ale neznamená, že by ji měl vlastník hned zbourat nebo nechat zchátrat, protože podle našich zákonů „vlastnictví zavazuje“ a vlastník je povinen chránit přírodní i kulturní bohatství země. Na druhou stranu nelze vlastníka nutit, aby se pro něj oprava dané stavby stala prioritou.

Podle památkářky a odbornice na kulturní krajinu Ing. arch. Věry Kučové, zakladatelky Nadačního fondu Adopce památek, by bylo obtížné nutit vlastníka nátlakem k její renovaci, či dokonce se o to pokusit sám a vstoupit na jeho pozemek. Nikdy totiž nelze předem vědět, v jaké situaci se vlastník nachází. Nebo zda dokonce sám opravu neplánuje, jenom ve vlastních rozvahách o použití financí má aktuálně jiné priority. Pokud totiž stavba nepatří do památkové ochrany, stát na její opravu nepřispěje, a tak je jen na vlastníkově, zda je schopen učinit tak z vlastních prostředků.

Vždy je na škodu, když mizí staré domy a stavby, které jsou z nějakého důvodu jedinečné. Proto si i různé pomníčky a podobné malé historické stavby zaslouží ochranu. Máte-li takovou na svém pozemku a nespadá pod památkovou ochranu, zkuste najít způsob, jak ji zachránit. Například ve spolupráci s obecním úřadem, nalezením sponzorů či ve spolupráci s některým z občanských sdružení či spolků, jejichž činnost se ubírá tímto směrem. **Jindra Svitáková**

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články





 ROZHOVOR

# Kristýna Ishihara

## ISHIHARA TRADING

„Člověk by měl být vyrovnaný, statečný a moudrý. Vyrovnaný, aby se dokázal smířit s věcmi, které nemůže změnit. Statečný, aby měl odvalu změnit to, co změnit může. Moudrý, aby dokázal rozpoznat, co změnit může a co nikoliv, přesně těmito slovy Margaret Thatcher se řídí Kristýna Ishihara, jednatelka a majitelka realitní kanceláře ISHIHARA TRADING CO. Podnikat začala již ve 22 letech a nezalekla se ani světa velkých čísel.

### ? V jakém odvětví jste pracovala dříve, než jste začala svou kariéru v realitní kanceláři?

Své první pracovní zkušenosti mám jako novinář zpravodajské rubriky nejdříve ve Večerníku Praha, dále pak v MF Dnes. Později jsem psala odborné publikace do Economic revue. Občas tlumočila. Po dosažení maturity na česko-italském jazykovém gymnáziu a následně neúspěšném pokusu dostat se na žurnalistiku, jsem začala pracovat v italské společnosti, kterou se mi podařilo dostat celkem rychle z červených čísel. Zde jsem tehdy pochopila, že má kariéru vede jednoznačně podnikatelským směrem a v roce 2003 jsem založila svou první kapitálovou společnost zabývající se primárně realitní činností. Tehdy mi bylo 22 let. Byla to zcela jistě správná volba.

### ? Co vás přimělo k této změně? Reality jsou přeci jen velmi specifický obor?

V té době se má volba opírala o devizu znalosti italského a anglického jazyka, jelikož na trh vstupovali investoři ze zahraničí zaměřeni na akvizice činžovních domů, především formou převodu obchodních společností, tehdy ještě z titulu devizového zákona. Moje společnost tehdy zprostředkovala takových obchodů desítky a mé aktivity se pak postupně rozšířily do dalších spekter podnikání jako například provoz hostelového zařízení v Melantrichově ulici na Praze 1 o kapacitě 110 lůžek.

### ? Začínala jste na pozici realitního makléře, nebo v managementu? Jak vás tato role bavila?

Vždy jsem byla v roli managementu, ale nikdy jsem se nebála na trhu přijmout roli takovou, jakou situace vyžadovala. Jak říká Machiavelli, voják musí umět sesednout ze sedla a ukázat, že umí bojovat i jako pěšák. To znamená, jít do terénu, který je leckdy drsný. Jedná se o stavby nebo projekty, kde jsou třeba i nepřizpůsobiví obyvatelé. Nejste vždy jen v saku u stolu v kanceláři, kde tlumočíte, vyjednáváte a kde řídíte proces prodeje obchodních podílů, byť tato aktivita byla má hlavní doména.

### ? Aktuálně máte svoji vlastní realitní kancelář. Jak těžké bylo prosadit se na současném trhu bydlení?

Je pravdou, že na několik let jsem si „odskočila“ do managementu, kde jsem nebyla nikterak společnicem. Na šest let do managementu společnosti Savino&partners, a.s., které jsem mimo jiné vděčná za toleranci mého magisterského studia na vysoké škole při výkonu funkce a na dalších šest let na pozici ředitele jedné z pražských poboček společnosti RE/MAX. Samozřejmě i tyto pozice mě obohatily o další cenné zkušenosti, školení a velkou škálu velmi zajímavých celorepublikových konferencí, které například společnost RE/MAX organizuje. Včetně pak i mezinárodní convention v Las Vegas, které jsem měla tu čest se účastnit a reprezentovat franšizu, kterou jsem vedla. Jsem ovšem typ člověka, který potřebuje plně autonomní rozhodování, a proto když jsem v roce 2016 dostala nabídku sídlit, na trhu již s legendární společností Nowa plus, tak jsem se v roce 2016 k podnikání vrátila pod vlastní značkou obsahující mé jméno. Prosadit se pod

vlastní značkou pro mne již nebyl žádný problém, jelikož za těch spousty let působení na trhu se klienti vraceli vždy za mnou osobně a to v zásadě bez masivního marketingu. Tato zpětná vazba je pro podnikatele de facto odměnou a potvrzuje, že obchod je o lidech a způsobu jednání.

### ? Mají to podle vás lehčí v realitách ženy nebo muži a proč?

Je pravdou, že já genderové vnímání mám velmi potlačené. Vždy hodnotím člověka dle jeho úrovně jednání a především toho, když slova potvrzují činy. Když jsem na stavbě nebo v obchodě, tak platí zásada, že se nad

muži nijak nevyvyšují, ani nesnižují.

### ? Čím se odlišuje vaše realitní kancelář od ostatních?

Moje společnost má více méně rodinný charakter, tudíž žádný korporát s mnoha odděleními, s klienty se mohou korektně dohodnout na průběhu obchodu

tak, abychom rovněž respektovali zákonná nařízení, přitom ale umíme poskytnout služby v nejvyšší kvalitě jako nabízí velké společnosti. Určitě bych ráda zmínila, že je důležité investovat do vysoce kvalitního webu, který prezentuje vaši společnost, vaši práci, tudíž je vaší veřejnou vizitkou.

### ? Profese realitního makléře je náročná na čas, jak se vám daří skloubit pracovní a soukromý život?

Pravdou je, že než se narodily děti, tak jsem soukromý život neměla. Po jejich narození člověk hledá kompromisy tak, aby vše zvládl dle nejlepšího vědomí a svědomí. Úplně jednoduché to ale nebylo.

### ? Působíte také v zahraničí, konkrétně v Itálii. Jak moc se liší český a italský realitní trh?

V Itálii nepůsobím jako realitní kancelář, ale jako developer stavby činžovního domu v sicilském městě Trapani společně s investorkou. Co se týče stavebního povolení a byrokracie, tak vnímám velkou podobnost s tuzemskem. Totéž se dá říci o řízení stavby až po její kolaudaci. Odlišný způsob je v Itálii co se akvizice týče, který probíhá výhradně formou notářského zápisu. Možná bych jen zmínila odlišnost mentality, kde případný úspěch je tam lépe odpuštěn než v Čechách.

### ? Jaké je vaše životní motto, kterého se držíte?

Je mi v životě dlouhodobě velice blízká citace od Margaret Thatcher: „Člověk by měl být vyrovnaný, statečný a moudrý. Vyrovnaný, aby se dokázal smířit s věcmi, které nemůže změnit. Statečný, aby měl odvalu změnit to, co změnit může. Moudrý, aby dokázal rozpoznat, co změnit může a co nikoliv.“

### ? Co byste doporučila těm, kteří aktuálně zvažují práci v realitách?

Takovým bych doporučila mít jasný a dlouhodobý cíl, pro který je člověk ochoten upozadit vlastní pohodlnost či lenost, investovat energii do správných emocí, kam nepatří nikdy závist, ale inspirace zejména těmi nejlepšími, hodně číst a vzdělávat se, dodržovat obchodní etiku a primární slušnost, jako je držet slovo.

### ? Žijeme v hektickém světě, co vám dělá největší radost a kde „dobijete baterky“?

Velice mi k tomu pomáhá „odpojit se od veškeré elektroniky“ po příchodu z práce. Nepustit si žádné negativní mediální zdroje do své mysli, informace, které si k sobě použít, pečlivě vybírám, jelikož času není mnoho. Dále jsem učila na lékařské fakultě italsčinu, dá se říci, že to byl spíše koníček a odreakování od tvrdého businessu. Velice mě naplňuje sport, občas absolvuji hobby způsobem triatlon. Baví mě hudba. Mám motoriku a plachetnici na Lipně, takže řízení těchto, mi dává pocit nekonečné svobody a pocit zaslouženého naplnění svých snů.

Lucie Mazáčová





# Pole uprostřed lánu – mít či nemít?

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Zdědili jste nebo chcete koupit dům, jehož pozemky se nacházejí uprostřed jiných zemědělských pozemků? Když si člověk najde na katastru nemovitostí pozemky, které patří k jeho nemovitosti, často se nestačí divit. Většinou to jsou malé pozemky, pole, louky, roztroušené po okolí obce, ze všech stran sevřené pozemky dalších vlastníků. Má cenu takové kousky vůbec vlastnit?

## POZEMKY

Jestliže se vám nabízí starší dům na venkově, tak k většině z nich patří různé zemědělské pozemky. Větší i menší statky a usedlosti mívaly vždy ve vlastnictví část půdy, na které si pěstovali alespoň pro vlastní potřebu, pokud to nebyla vysloveně rodinná obživa. Jenže – co s takovou půdou dnes? Pokud se nestěhujete na venkov za účelem zemědělského podnikání, stačí k domku zahrada a dvorek. Ale cena zemědělské půdy stoupá, a tak i když ji nebudete potřebovat, lze ji zhodnotit.

V prvé řadě se jako zájemce o chalupu informujte, jak je půda využívána v současné době. Může ležet ladem, ale spíše bude v pachtu některého ze zemědělských podnikatelů v okolí. Ti si většinou propachtují co možná nejvíce vedle sebe ležících pozemků, aby jim využití pak dávalo smysl. Jestliže je půda takto využita, stačí se dohodnout s nájemcem, zda bude chtít v pachtu pokračovat a po koupi nemovitosti s ním uzavřít pachtovní smlouvu.

Jestliže nechcete pobírat každý rok pachtovné, můžete mu půdu nabídnout ke koupi. Určitě je vhodné nabídnout to nejprve tomu, kdo na ní hospodář, než kývnout na nabídku různých společností, které kupují půdu kdekoli a od kohokoli a slibují, že na ní budou dobře hospodařit. Logicky je ovšem takové hospodaření na malém kousku uprostřed velkého lánu dalších pozemků nemožné, zvláště když k tomu kousku nevede žádná cesta. A také – jak a proč by firma z druhého konce republiky hospodařila na pár arech? Většinou nejde o nabídku zemědělských závodů, ale spíše realitních podnikatelů, kteří s ní mají jiné úmysly. Samozřejmě nic vám nezabrání jim půdu prodat, ale pokud hodláte v dané obci žít nebo tam trávit volný čas, nebude to právě nejlepší způsob, jak se „zapsat“ do povědomí usedlíků.

Další variantou je, že se rozhodnete na pozemku sami hospodařit. V tom případě k němu budete potřebovat cestu. Může k němu již nějaká vést, a tak první zjištění by mělo být, zda je to cesta veřejná nebo soukromá. Veřejné cesty jsou komunikace, které může používat kdokoliv. V případě polních cest jsou to nejčastěji tzv. veřejně přístupné účelové komunikace. Na rozdíl od ostatních veřejných cest, jako jsou dálnice a silnice, vznikají veřejně přístupné účelové komunikace často živelně. Tedy tak, že se po nich chodí nebo jezdí, aniž by tomu vlastník pozemku bránil. K jejich vzniku není třeba rozhodnutí úřadu, cesty mohou být na obecních i soukromých pozemcích. Mohou to být nezpevněné pěšiny, ale i cesty s pevným povrchem, které může používat kdokoliv k obvyklým dopravním účelům a jejich vlastníci takovému užívání nemohou bránit.

Pokud k vašemu pozemku vede soukromá cesta, je třeba domluvit se s vlastníkem cesty na podmínkách jejího užívání (např. odkoupením, zřízením služebnosti, výprosu). Mimo výprosu je třeba počítat s tím, že to bude znamenat finanční náklady. Ovšem výprosu zase může vlastník cesty kdykoli odvolat, takže to není nejvhodnější řešení. Nebude-li s vlastníkem dohoda možná, bude muset rozhodnout soud o zřízení nezbytné cesty. Soud ji povolí, pokud k pozemku nevede žádná veřejná cesta.

V rámci pozemkových úprav dochází v posledních letech k uspořádání, scelení nebo naopak dělení pozemků různých vlastníků půdy tak, aby vznikly vhodné podmínky pro hospodaření. V rámci toho se mj. řeší i účelové komunikace, které se vyznačují v katastru nemovitostí. Ovšem jejich realizace je finančně tak náročná, že nikdo nezaručí termín, kdy taková cesta na váš pozemek povede. Problémem se zabýval i ombudsman a dospěl k závěru, že na přednostní stavbu cesty neexistuje právní nárok.

Jindra Svitáková



# Jak řešit poškození věci v pronajaté chalupě?

## Možností je několik

I když se většina hostů chová k ubytování během pobytu s respektem, přesto je třeba mít nastolená jasná pravidla. Pronajímatel by měl mít nějaký ubytovací či domovní řád, v němž stanoví podmínky pobytu. A hosté by měli mít možnost se s ním seznámit a samozřejmě jej respektovat.

**M**ajitel ubytování má právo stanovit si podmínky, za nichž bude danou nemovitost pronajímat. Ty je nejlepší zveřejnit formou ubytovacího řádu jak na webových stránkách, tak přímo v nemovitosti. Ubytovací řád se řídí občanským zákoníkem. Měl by především řešit: způsob, jakým se provádí rezervace ubytování, jaká jsou pravidla storna, kdy a jak se ubytování platí, jakým způsobem se host ubytovává a ukončuje pobyt (především předání klíčů, předání prostor), jak se zajišťuje úklid, maximální počet osob, které je možno ubytovat, zda je možné mít v nemovitosti domácí mazlíčky.

V ubytovacím řádu se také stanovuje dodržování nočního klidu, kouření, možnosti venkovního grilování, používání dětského hřiště či sportovních potřeb a jiné. Platby za energie či spotřebované dřevo na topení mohou být součástí celkové ceny, ale také nemusí, a pak je nutno v ubytovacím řádu stanovit, jak se hradí. Většina pronajímatelů, zvláště těch, kteří nevyužívají internetové ubytovací platformy, požaduje při příjezdu také kauci. Od ní se někdy odečítá právě cena spotřebované energie, anebo také výše způsobené škody.

### Předcházet škodám v ubytování se totiž sice dá, ale ne vždy.

Když pomíneme divoké večírky, tak škody způsobené v ubytování jsou většinou neúmyslné. Například ubytovací platforma Booking konstatuje, že podle jejich informací k takovým škodám dochází pouze jednou za 5 000 rezervací a většina těchto incidentů je spíše náhodná než úmyslná. Komukoli se může stát, že o něco zakopne, rozbije skleničku, spadne pod ním židle. Může se stát i větší škoda a jde o to, zda ji turista nahlásí nebo ne. Ideální je, pokud lze ubytování předávat osobně. Ubytovatel má v tomto případ-

ně jasnou kontrolu, že je při příjezdu hostů vše v pořádku, může jim ukázat i zacházení s technikou, jako je sporák, televize, vířivka a další, které se často liší přístroj od přístroje. Hosté si v případě osobního převzetí mohou konkrétně i vizuálně zkontrolovat, že je vše v pořádku a ubytovatel právě tak i při odjezdu hostů.

Pokud nemůže být ubytovatel přítomen příjezdu, je třeba stanovit podmínky pro příjezd i odjezd. Často se dnes předávají klíče prostřednictvím různých schránek s bezpečnostním kódem. Když host přijde do pronajaté chalupy, měl by hned vše zkontrolovat a pokud mu něco není jasné, nebo zjistí nefunkčnost některého zařízení či poškozený předmět, měl by to obratem nahlásit pronajímateli.

V případě poškozeného předmětu, nábytku či jiného zařízení je vhodné pořídit fotografii a tu ubytovateli zaslat. Ten má možnost zajistit odstranění vady například správcem, úklidovou firmou apod. Pokud není vada takového charakteru, aby hostům vadila v užívání, mohou se dohodnout na tom, že ubytování využijí bez opravy dané věci. Nicméně právě včasné nahlášení bude pro hosty při odjezdu důkazem toho, že věc nepoškodili právě oni. Pokud by škodu nahlásili na konci pobytu typem prohlášení: „...je, to už nefungovalo, když jsme přijeli!“, bude složité prokázat, že ji nezavinili. A ubytovatel od nich právem může požadovat náhradu.

Obecně podle občanského zákoníku se hradí škoda uvedením do předešlého stavu. V penězích se škoda nahrazuje, jenom pokud není možné uvést věc do předešlého stavu nebo žádá-li to poškozený (například propálený koberec se do původního stavu uvést nedá). Při určení výše škody se vychází z obvyklé ceny věci v době poškození a zohlední se, co musí poškozený k obnovení věci účelně vynaložit. Pokud je možné věc opravit a tato oprava je levnější než koupě nové věci, skutečnou škodou je cena opravy.

Pronajímatel i host by měli mít uzavřené platné pojistné smlouvy. Pro hosty může být výhodné mít uzavřené pojistné odpovědnosti za škodu (resp. újmu). To se často uzavírá v rámci běžného pojištění domácnosti, je také součástí většiny cestovních pojištění, a může být uzavřeno i samostatně. Chrání osoby a příslušníky jeho domácnosti, pokud způsobí škodu někomu jinému. Vztahuje se tak například i na neúmyslně poničené vybavení v ubytovacím zařízení, na půjčené sportovní potřeby a další.

Pronajímatel by měl mít uzavřené pojištění nemovitosti a pojištění domácnosti, a samozřejmě v rámci toho i on pojištění odpovědnosti. Konkrétní modely doporučí vybraná pojišťovna.

Jindra Svitáková



PRÁVO

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



V ubytovacím řádu se také stanovuje dodržování nočního klidu, kouření, možnosti venkovního grilování, používání dětského hřiště či sportovních potřeb a jiné. Foto redakce



# Prestižní tituly Stavba roku 2024 jsou rozdány



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Titul Stavba roku 2024 získal mimo jiné projekt Masaryčka vedle historické budovy Masarykova nádraží v Praze. Foto redakce

Celkem 15 titulů a 26 zvláštních cen bylo uděleno v 32. ročníku prestižní celorepublikové soutěžní přehlídky Stavba roku 2024. Tituly a zvláštní ceny byly vyhlášeny na slavnostním galavečeru 8. listopadu 2024 v Rudolfinu v Praze. Hlavním organizátorem soutěže je Nadace pro rozvoj architektury a stavitelství, která je zároveň i vypisovatelem soutěže, spolu s Ministerstvem průmyslu a obchodu ČR, Českou komorou autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě a Svazem podnikatelů ve stavebnictví.

**O**titul letos soutěžilo 116 přihlášených staveb z celé České republiky a 4 zahraniční stavby. Kromě titulů a zvláštních cen byly uděleny také Ceny veřejnosti. Do hlasování veřejnosti se zapojilo celkem 142 545 hlasujících.

## OCENĚNÍ

Tradičně bylo také uděleno ocenění Osobnost stavitelství a architektury. Letos jej získal Ing. Leopold Bareš za jeho mimořádný přínos v oblasti stavitelství a architektury, jeho dlouhodobou práci na realizaci prestižních projektů a schopnost propojit kvalitní řemeslo s inovativními konstrukčními řešeními. V roce 1991 založil firmu Sipral, která se v roce 2019 přetřansformovala v holding LBSH a.s. Má dceřiné společnosti ve Velké Británii a pobočky v Paříži a Kodani. Spolupracuje s předními českými i světovými architekty a jeho stavby mají často unikátní řešení. Spolupodílel se například na realizaci projektů, jako jsou Zlatý Anděl v Praze, The Park v Praze na Chodově, City Tower v Praze na Pankráci, Palmovka Park II v Praze, Fondation Louis Vuitton v Paříži, Wood Wharf v Londýně, La Défence Arena v Paříži, a také například letos dokončená Masaryčka v Praze, která patří mezi oceněné.

Porota složená ze zástupců vypisovatelů z řad architektů a inženýrů navštívila v rámci hodnocení během července a srpna všech 116 přihlášených staveb v České republice. Na cestě ji doprovázel filmový štáb, který stavby zdokumentoval.

Titul Stavba roku 2024 získaly Císařské lázně a Koncertní sál v Karlových Varech, Dům služeb Palkovice, zámek Červená Řečice, rekonstrukce bývalého pivovaru Eggenberg na kulturní centrum Port 1560 v Českém Krumlově, rekonstrukce Jiráskova divadla v České Lípě, multifunkční fotbalový stadion v Hradci Králové, rekonstrukce a přístavba knihovny v Rožnově pod Radhoštěm, projekt Masaryčka vedle historické budovy Masarykova nádraží v Praze, Roztyly Plaza v Praze, polyfunkční areál Havlíčkova v Kroměříži (přestavba bývalé vojenské správy na dům s devětadvaceti byty a sídlem městské policie), administrativní budova IMPORTO Klatovy, krytý bazén Znojmo – Louka, SMÍCHOV CITY 1 a 2 a modernizace trati Hradec Králové - Pardubice - Chrudim.

Uděleno bylo také mnoho zvláštních cen. Udělovala je ministerstva průmyslu a obchodu, dopravy, životního prostředí, pro místní rozvoj a ministerstvo kultury. Cenu udělil také předseda Senátu, svazy podnikatelů, partneři této prestižní akce a další organizace a instituce. Ocenění tak získalo například přístaviště Strážnice, dům kultury Letohrad, vinařství THAYA a další. Držitelé titulů obdrželi křišťálové ceny z dílny sklárny Růckl, které navrhl designér Rony Plesl.

Všechny oceněné i přihlášené stavby je možné si prohlédnout na webu Stavba roku 2024, ale v průběhu dalších měsíců se s jejich prezentací bude moci veřejnost setkat ve všech regionech na nejrůznějších významných akcích a výstavách, ale také na filmových a virtuálních projekcích.

Jindra Svitáková





 PRÁVO

kupní smlouvy, smlouvy o dílo a podobně. Problémem někdy bývá, jak ocenit vlastní práci, pokud byla nemovitost opravována svépomocí daného manžela, případně jeho rodiny.

V takovém případě je třeba doložit dané tvrzení jinak, například svědeckými výpověďmi, fotografiemi „před“ a „poté“ a podobně. Ovšem cena těchto prací nebude počítána jako hodinová sazba krát počet odpracovaných hodin. Vnos se zde spočítá tím, o jakou reálnou částku tyto práce zvýšily hodnotu nemovitosti. Pokud budou důkazy dostatečné, soud by k tomu měl přihlídnout při rozdělení majetku a o danou částku snížit hodnotu aktiv náležejících do SJM vlastníkovu nemovitosti.

Dohoda o majetku ve společném jmění manželů je předpokladem pro tzv. rozvod dohodou. Uzavírá se ideálně před podáním návrhu na rozvod, měla by mít písemnou formu a úředně ověřené podpisy. Dohodu lze uzavřít ještě kdykoli v průběhu rozvodového řízení. Pokud z jakéhokoli důvodu k uzavření dohody nedojde, je třeba obrátit se do tří let od rozvodu na příslušný okresní soud. Po této lhůtě totiž každému z manželů náleží to, co v té době užívá. A investice do majetku druhého by tak již investorovi nemohla být přiznána.

Jindra Svitáková

## Investici do nemovitosti partnera musíte při rozvodu prokázat

Nemovitost se získává často společnou koupí. Ovšem také se stává, že jeden z manželů měl ve svém vlastnictví nemovitost již před svatbou, nebo ji během manželství zdědil.

**P**okud se manželé nedohodnou na tom, že za nějakých pravidel převedou polovinu nemovitosti na druhého z nich, zůstane v jejich výlučném vlastnictví. Nebude tedy patřit do společného jmění manželů (SJM), a nebude se tudíž vypořádávat při rozvodu.

Ovšem to, co je nutno vypořádat, jsou investice, které do této nemovitosti plynou ze společného jmění manželů – tedy z peněz, které manželé našetřili, případně si půjčili. A ještě naopak. Pokud manželé v předmětné nemovitosti nebydlí, ale pronajímají ji, zisk z pronájmu pak již do společného jmění manželů patří. Pokud však jsou s danou nemovitostí spojené dluhy, týkají se pouze majitele nemovitosti a součástí SJM nejsou.

Podle právníků se investice do cizí nemovitosti rozchodem či rozvodem stávají z právního hlediska takzvaným bezdůvodným obohacením, které lze po partnerovi požadovat zpět. Tento požadavek vychází u ustanovení občanského zákoníku v § 742 (odst. 1, písm. b), kde se konstatuje, že nedohodnou-li se manželé nebo bývalí manželé jinak nebo neuplatní-li se ustanovení § 741, použijí se pro vypořádání tato pravidla:

každý z manželů nahradí to, co ze společného majetku bylo vynaloženo na jeho výhradní majetek.

Je-li tedy za doby trvání manželství investováno ze společných peněz do nemovitosti jednoho z manželů, má tento

manžel povinnost druhému manželovi polovinu takto vynaložených investic nahradit v rámci vypořádání SJM.

Často však nastává problém prokázat tyto investice (neboli vnosy do cizího majetku). Při řízení o vypořádání společného jmění manželů totiž soud nezjišťuje, co vše manželé ke dni zániku jejich manželství vlastnili a kdo z nich případně investoval do majetku toho druhého. Takže záleží na tom, aby manželé sami prohlásili, který majetek se dělí a zda do dělení majetku patří také investice do nemovitosti ve výhradním vlastnictví jednoho z nich. Tuto investici však musí ten, kdo si jí nárokuje, soudu řádně prokázat. Protože často jde o delší časové období, jsou někdy tyto důkazy složitější. Například v případě postupné rekonstrukce nemovitosti, kdy se třeba v průběhu deseti let postupně investovaly statisíce korun, je nutno, aby si manželé uchovávali příslušné doklady. Především faktury, doklady o zakoupeném materiálu,

### KURZY ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ ČESKÉ REPUBLIKY

**Asociace  
realitních  
kanceláří ČR  
pořádá kurzy**



**DAŇOVÉ NOVINKY PRO ROK 2025 – ONLINE**

Termín: 15. 1. 2025 (9 – 13 hod.)

**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

**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](http://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](mailto:kurzy@arkcr.cz)



# Luxusní nemovitosti na horách nejen jako prestižní, ale také jako bezpečná investice

Hory již dávno nejsou sezónní záležitostí, takže vlastnit nemovitost na horách může být výhodné nejen pro vlastní rekreaci, ale především jako výtečná investice, která se bude zhodnocovat celoročně. Kdy lidé nejezdí na hory? Možná se přelomovými měsíci stávají duben a listopad. V jarním měsíci v nižších polohách již taje sníh, v tom podzimním již není vhodné počasí na kola, a ještě není dostatek sněhu na lyže. Jinak se dá říci, že vhodně položený investiční apartmán může mít na horách skvělou obsazenost.

To ostatně dokazují i celosvětové průzkumy, které udávají, že letní sezóna se stává stejně atraktivní jako ta zimní. Například ve francouzském Chamonix vzrostl loni počet prodaných letních vstupenek na lanovky o 46 %, zatímco prodej zimních skipasů stoupl „jen“ o 17 %.

„Zdraví a wellness začínají nahrazovat tradiční lyžování jako hlavní motivaci pro nákup“, sdělila Lenka Šindelářová, vedoucí oddělení průzkumů společnosti Knight Frank, který provedl nedávno rozsáhlou studii o investičních nemovitostech v luxusních alpských střediscích. Podle ní movití zájemci stále častěji hledají energeticky úsporné rezidence s celoroční dostupností, přičemž zájem o letní turistiku exponenciálně roste. Příjmy z letní sezóny nyní tvoří 45 % celkového obrátu například v regionu Chamonix-Mont Blanc, což dokumentuje transformaci na celoroční destinaci.

Mezi podobně atraktivní horské destinace, které lákají bohaté klienty, se řadí francouzská střediska Courchevel 1850, Val d'Isère, švýcarský Gstaad, Svätý Mořic, Verbier a Zermatt, rakouské resorty Lech a Kitzbühel. Z Itálie se mezi nejatraktivnější řadí Cervinia-Breuil, lyžařské středisko v údolí Valle d'Aosta, a na radaru lyžařů, a tím pádem také investorů z celého světa, je nyní Cortina d'Ampezzo, která v roce 2026 pořádá zimní olympijské hry společně s Milánem.

V Česku je jedničkou Špindlerův Mlýn, kde ceny nemovitostí dosahují až 200 000 Kč za metr čtvereční. Následuje Pec pod Sněžkou, kde lze koupit apartmán za 160 000/m<sup>2</sup>, ale dle vybavení některé projekty přesahují i tuto částku. Levnější jsou například Jizerské hory, kde je možné se vejít pod 100 000 za metr čtvereční. Souvisí to i s rozvojem infrastruktury v jednotlivých resortech,

vzájemným propojením některých lyžařských areálů, čímž se návštěvníkům zvyšují možnosti sportovního vyžití i zábavy, a to nejen v zimě, kdy vzhledem k nadmořské výšce bývá sezóna na českých horách podstatně kratší. Nicméně i u nás se turistická sezóna přelila do ostatních měsíců, takže návštěvníků přibývá v průběhu celého roku.

Jestliže se rozhodnete zakoupit nemovitost v atraktivní lokalitě v zahraničí, určitě je třeba kontaktovat obchodníka s nemovitostmi, který zná právní prostředí v dané zemi. Nejprve je třeba ověřit, zda příslušná země nemá nějaká specifická omezení pro cizince, zjistit si, jaké daňové povinnosti s sebou v dané zemi vlastnictví nemovitosti přináší, protože ty se mohou zemi od země značně lišit. Například zatímco v ČR byla daň z převodu, resp. nabytí nemovitosti zrušena, v některých zemích stále platí. Je to například i Itálie, Španělsko nebo Chorvatsko. Výše této daně může být až 10 % z hodnoty nemovitosti, což znamená podstatně zvýšený výdaj při nákupu nemovitosti. Dále je nezbytné počítat s tím, že smlouvy budou vypracovány podle práva dané země, a to je určitě vhodné svěřit do rukou právníka, který se vyzná nejen v právu českém, ale i evropském, resp. v právu dané země.

Při koupi luxusní horské nemovitosti v exkluzivním středisku je třeba se spolehnout na prověřené realitní kanceláře, které zajistí veškeré potřebné právní a finanční kroky. Odměnou bude dlouhodobá a stále se zvyšující hodnota takové investice. Podle průzkumů cen nemovitostí v těchto lokalitách zůstává v posledních šestnácti letech trh s horskými nemovitostmi velmi odolný různým propadům a ekonomickým krizím.

Jindra Svitáková

INVESTICE



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články





# Stát rozprodává nemovitosti. Chce zpeněžit domy, pozemky i zámky



Pozemků, domků a chatek je v nabídce realitních kanceláří dostatek, ale mimo klasické realitní portály či inzertní noviny stojí za to podívat se i na to, co prodávají státní podniky a jiné instituce, které se tak zbavují svého nepotřebného movitého i nemovitého majetku.

**R**ozsáhlý soubor nabídek na prodej i pronájem je možné najít na webových stránkách Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových. Ten spustil v roce 2018 aplikaci Nabídka majetku státu, ve které nabízí nepotřebný státní majetek veřejnosti. Intuitivní a uživatelsky přívětivá aplikace obsahuje tři základní sekce – nabídky pro státní instituce, nabídky připravované a nabídky pro veřejnost. Ty obsahují také výběrová řízení s elektronickou aukcí.

## REALITY

Veřejnost tak má možnost nakupovat z pohodlí svého domova, online sledovat průběh i výsledky aukcí. Systém slouží všem organizačním složkám státu a státním institucím, takže tam můžete najít nabídky od 420 subjektů. A je z čeho vybírat. V aukci nebo v výběrovém řízení jste mohli koupit například kasárna v Olomouci, zámek Štířín, sportovní areál, skleníky, podíly v bytových družstvech, garáže, řopíky či pozemky. V nabídce je nejen prodej, ale i pronájem, především nebytových prostor. Jednodušší webovou adresu snad ani nelze najít. Přihlásit se tak můžete na webu [www.nabidkamajetku.cz](http://www.nabidkamajetku.cz). Výběrová řízení na nepotřebný nemovitý majetek vyhláší na svých webových stránkách také Vojenské lesy a statky. nabídky převažují pozemky, ale najdou se tam například i různé stavby a rodinné domky, u nichž je dokonce možnost financování hypotékou. Stejně to je u státního podniku Lesy ČR. Také ten má na svých stránkách prodej nepotřebného movitého i nemovitého

majetku, ale také pronájem nebo pacht, a to na adrese [pnm.lesy.cz](http://pnm.lesy.cz). Vyhledávání nemovitých věcí je možné dle kraje či okresu, obce nebo katastrálního území, ve kterém se nemovitý majetek nachází, dle vyhlášené prodejní ceny majetku a dalších kritérií.

Nemovité věci určené k prodeji formou veřejné soutěže jsou děleny do pěti základních kategorií, a to sice Provozní budovy, Rodinné a bytové domy, Byty a nebytové prostory, Vodní díla a Pozemky. Největší podíl v nabídce mají pozemky, následují rodinné a bytové domy, provozní budovy, a konečně i byty a nebytové prostory. Mezi pozemky jsou i takové, které jsou určené pro budoucí výstavbu. Poměrně pěkné rodinné domky, často však před rekonstrukcí, lze určitě využít k bydlení i rekreaci.

Také nová ekonomická strategie katolické církve počítá s odběrem nemovitého majetku od nepotřebného majetku. Z výtěžku prodeje plánuje nakupovat a stavět především nájemní byty, aby byla zajištěna i po roce 2030, kdy stát přestane vyplácet část náhrad podle církevních restitucí. Koupit si tak v současné době můžete například Jindřišskou věž v Praze, pozemky v centru Hořovic, faru ve Všejaněch u Nymburka, stavební pozemek v Chýni nebo hájenku ve středních Čechách.

Hledáte-li pozemek pro stavbu rodinného domku, chalupu na rekreaci, nebo třeba i reprezentativní prostory pro své podnikání, určitě se v první instanci obrátíte na dobrého realitního makléře. Nezapomeňte se zmínit, ať se ve svém hledání zaměří i na tyto adresy, kde pro vás může najít finančně zajímavou a atraktivní nemovitost. **Jindra Svitáková**

## Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články





# MŮŽETE BYDLET LÉPE



**... s námi to jde snadno**