



## Zájem o hypotéky výrazně poklesl

více na straně 4-5



### Rychlý přehled



**ČERVEN  
2018**

#### ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV: ↘ 2,64 %

85% LTV: ← 3,18 %

90% LTV: ↘ 3,27 %

#### INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 6,63 ROKU

#### VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: -1,11 %

Byty 2+1: 1,46 %

Byty 3+1: 3,05 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

### ■ Češi preferují vlastní bydlení. Změní na tom něco omezení ČNB?

Česká národní banka (ČNB) před týdnem oznámila zavedení dalších omezení v oblasti poskytování úvěrů. Získat půjčku na bydlení tak bude od 1. října 2018 opět o něco těžší. Úvěry na bydlení se dokonce mohou stát pro některé zájemce o koupi vlastní nemovitosti nedosažitelné.

Více čtěte na str. 6

### ■ Pražské novostavby zdražily od začátku roku o 7 procent

Genový apetit pražského rezidenčního trhu neskončil ani v novém roce, od jeho začátku zdražily nové byty o dalších sedm procent. Metr čtvereční se tak prodává už za 91 897 korun, zatímco ještě na konci loňského roku činila průměrná cena 85 653 korun za metr čtvereční. Při průměrné rozloze nového bytu, která dosahuje 71,39 metru čtverečního, představuje rozdíl v absolutní ceně citelných 445 tisíc korun.

Více čtěte na str. 8

### ■ Pronájem bytu nemusí být snadný. Jak neriskovat?

Pokud vlastníte byt, dům, či jinou nemovitost, a zvažujete její pronájem, vězte, že zákon i po novele stále více chrání nájemce a pronajímatel má hlavní oporu v době napsané nájemní smlouvě. V následujících řádcích Vám poradíme, co musí nájemní smlouva obsahovat a na co si dát při jejím sepsávání pozor.

Více čtěte na str. 10

# HYPOTÉKY BEZ STAROSTÍ

- Porovnání 14 bank a 4 stavebních spořitelén.
- Doporučení 3 nejvhodnějších řešení.
- Zpracování podkladů ke schválení úvěru.
- Asistence po celou dobu splácení. **Vše bezplatně**



## GOLEMFINANCE

Služby hypotečního makléře

[www.golemfinance.cz](http://www.golemfinance.cz)

### EDITORIAL

#### Všem přejeme slunné léto a jen samé dobré zprávy.

Milí čtenáři, léto je již v plném proudu a na trhu s bydlením je to znát. Z nabídek realitních serverů se vytrátily fotografie zasněžených střech nemovitostí a popřávka po stavebních pozemcích je v plném proudu. Vždyť ti, co chtějí příští rok bydlet ve svém novém domě, mají v těchto dnech nejvyšší čas najít si vhodnou stavební parcelu. Rychle nechat vypracovat projekt a stihnout do podzimu vyřádit stavební povolení. No a pak alespoň stihnout vybetonovat základovou desku. Není to ale až zase tak lehké. Stavebních pozemků je stále méně a když už zájemce nějaký nalezne, tak zpravidla za vyšší cenu,



slunné léto a jen samé dobré zprávy.

» Lucie Mazáčová

než s jakou původně počítal. Těm, kteří v těchto týdnech hledají místo pro svůj nový domov přejeme hodně štěstí. A všem ostatním pak



## z obsahu

### STRANA 4 - 5

Zájem o hypotéky výrazně poklesl

### STRANA 6 - 7

Češi preferují vlastní bydlení. Změní na tom něco nová omezení ČNB?

### STRANA 8

Pražské novostavby zdražily od začátku roku o 7 procent

### STRANA 9

Po dlouhé době sazby i ceny bytů mírně klesly

### STRANA 10

Pronájem bytu nemusí být snadný. Jak zbytečně neriskovat?

### STRANA 11

Vzdělávací kurzy

### STRANA 12

Přísnější podmínky hypoték ochlazují poptávku po vlastním bydlení

### STRANA 13

Daň z nabytí nemovitosti. Nebylo by lepší ji zrušit?

### STRANA 14

90 procent klientů si bere hypotéku na 5 a více let

Zaregistrujte se ještě dnes  
a dostávejte náš měsíčník **dřív než ostatní**



[www.realitycechy.cz/magazin](http://www.realitycechy.cz/magazin)

realityčechy

### REALITNÍ POSTŘEH

Milan Krůček (Stereo reality)

Došlo ke snížení poptávky, a to jak díky zásahům ČNB na trhu hypotečních úvěrů, tak i nárůstem cen nemovitostí, hlavně těch ve velkých městech.

napsali o nás...

#### Dostupnost bydlení je nejhorší za posledních 9 let

FINANCE.CZ / 14. 5. 2018 (kráceno)  
Průměrná nabídková cena českých bytů v dubnu meziměsíčně vzrostla o dalších 20 000 Kč na

2,84 mil. Kč. V meziročním srovnání jsou nyní byty v průměru dražší o 11,4 %, jak vyplývá z dat realitního portálu **RealityCechy.cz**.



realityčechy

Realitní magazín pro náročné | Česká republika: zdarma, neprodejné | Měsíčník  
EuroNet Media s.r.o. | Samota 197, Olomouc, 783 01 | tel.: +420 777 775 899  
[www.realitycechy.cz](http://www.realitycechy.cz) | Redakce: [redakce@realitycechy.cz](mailto:redakce@realitycechy.cz) | Inzerce: [inzerce@realitycechy.cz](mailto: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.



# Zájem o hypotéky výrazně poklesl

Hypoteční trh zaznamenal v květnu výrazný meziroční i meziměsíční pokles. Daří se však stavebním spořitelnám, jejichž produkce meziročně vzrostla o 20 %. Co je důvodem těchto změn?

V květnu bylo podle dat serveru hypindex.cz poskytnuto 7819 hypotečních úvěrů, což je o 24,3 % méně, než v loňském roce. Celkový objem sjednaných hypoték činil 16,757 mld. Kč, což je o bezmála 21 % méně než loni. Na trhu hypoték je vidět zřetelné ochlazení a za důležitou považujeme zprávu, že poprvé za 9 let došlo v květnu také k meziměsíčnímu poklesu počtu i objemu sjednáváných hypoték.

Celková suma letos sjednaných hypoték je i díky květinové ztrátě o 11 mld. nižší než loni. Příčinou meziročního poklesu je podle našeho názoru vysoká srovnávací základna loňského roku, kdy v dubnu začalo platit další omezení parametru LTV a poptávka po hypotékách v 1. Q rychle narostla a v dubnu a květnu dobíhaly podpisy smluv.

V letošním roce podobný efekt může mít doporučení ČNB v oblasti posuzování příjmů (DTI, DSTI), které začne platit od 1. 10. V letních měsících proto očekáváme zvýšenou poptávku po hypotečním financování, nicméně objemový výsledek za letošní rok očekáváme zhruba o 20 miliard nižší, než v letech 2016 a 2017, kdy byly poskytnuty hypotéky za 229 miliard Kč. Vysoké ceny nemovitostí, omezená nabídka nemovitostí ke koupi a limity v oblasti LTV zkrátka potenciál pro další růst hypotečního financování zásadně zmenšují.

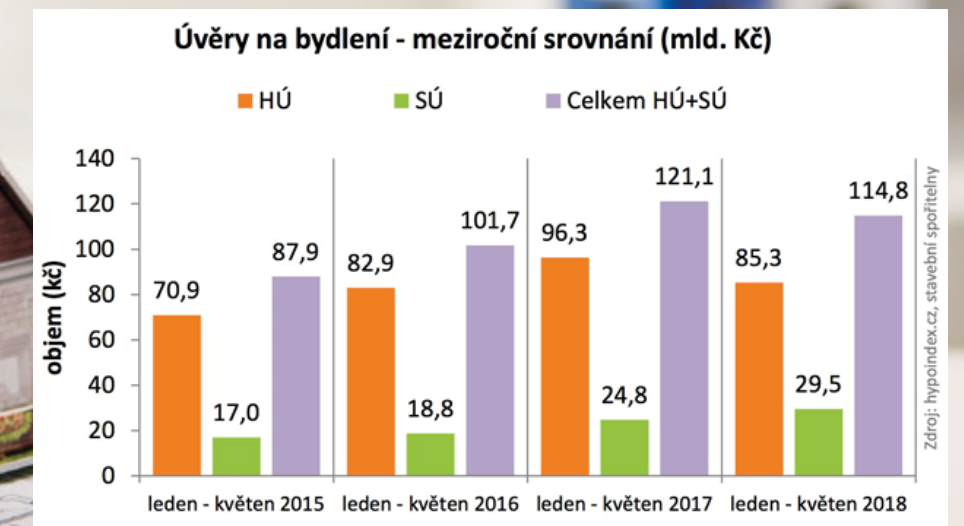
Velmi dobrý rok zažívají stavební spořitelny. V květnu sjednaly 36 537 ks (y/y +20,6 %) nových smluv, což je o téměř 21 % více než loni. Celková cílová částka sjednaných smluv činí 17,2 mld. Kč, tedy o 46 % více než loni v květnu. Co se týče úvěrové oblasti tak spořitelny v květnu sjednaly 6792 ks, což sice značí meziroční pokles o 2,4 %. Nicméně celkový objem úvěrů meziročně vzrostl o 20 % na 6,583 mld. Kč. Průměrná výše úvěru totiž meziročně stoupla o 181 411 Kč na 969 229 Kč.

„Stavební spořitelny v posledních 2 letech udělaly zásadní změny v nabídce. Zejména v oblasti překlenovacích úvěrů. Začaly ve větší míře konkurovat hypotečním bankám, o čemž svědčí postupný nárůst průměrné výše sjednáváných úvěrů. Oproti květnu 2016 vzrostla průměrná výše úvěru téměř na dvojnásobek – z 520 000 Kč na 970 000 Kč. Navíc stavebním spořitelnám nyní hraje do karet růst úrokových sazeb hypoték a limity LTV u hypoték,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance.

» Luboš Svačina



téma měsíce



Na trhu hypoték je vidět zřetelné ochlazení a za důležitou považujeme zprávu, že poprvé za 9 let došlo v květnu také k meziměsíčnímu poklesu počtu i objemu sjednáváných hypoték. Foto redakce



# Češi preferují vlastní bydlení. Změní na tom něco nová omezení ČNB?

Česká národní banka (ČNB) před týdnem oznámila zavedení dalších omezení v oblasti poskytování úvěrů. Získat půjčku na bydlení tak bude od 1. října 2018 opět o něco těžší. Úvěry na bydlení se dokonce mohou stát pro některé zájemce o koupi vlastní nemovitosti nedosažitelné. Změní to preference Čechů, kteří stále dávají přednost vlastnímu bydlení, nebo se začneme přibližovat zemím, ve kterých žije cca. polovina obyvatel v nájmech?

## TRENDY

Podle výsledků sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011 zahrnoval bytový fond České republiky celkem 4 756 572 bytů, z toho bylo 4 104 635 obydlených, z nichž 43,7 % v rodinných domech a 55 % v bytových domech, což představovalo 456 všech bytů (obydlených i neobydlených) na 1000 všech obvykle v ČR bydlících obyvatel (v bytech i mimo byty). Jak je patrné z následujícího grafu, nejvíce bytů je ve městech nad 100 000 obyvatel.

Tak jako ve světě, i u nás se bydlení rozděluje na dvě základní kategorie, vlastní a nájemní. Češi patří k národům, které stále preferují vlastní bydlení. Proto je vždy jakákoliv možnost pořízení vlastního bydlení za zvýhodněných podmínek mezi Čechy velmi vítána. Svědčí o tom obrovský zájem obyvatel obecních či státních bytů, kteří měli možnost odkoupit svůj byt díky privatizaci za zůstatkovou cenu. Tisíce bytů se

tak dostaly do osobního vlastnictví. Naopak, zájem o bydlení v nájemních bytech se za posledních 10 let nijak výrazně nezměnil. Stále patříme, co do poměru vlastního vs. nájemního bydlení (78,9 % ku 21,1 %), k podprůměru zemí Evropské unie.

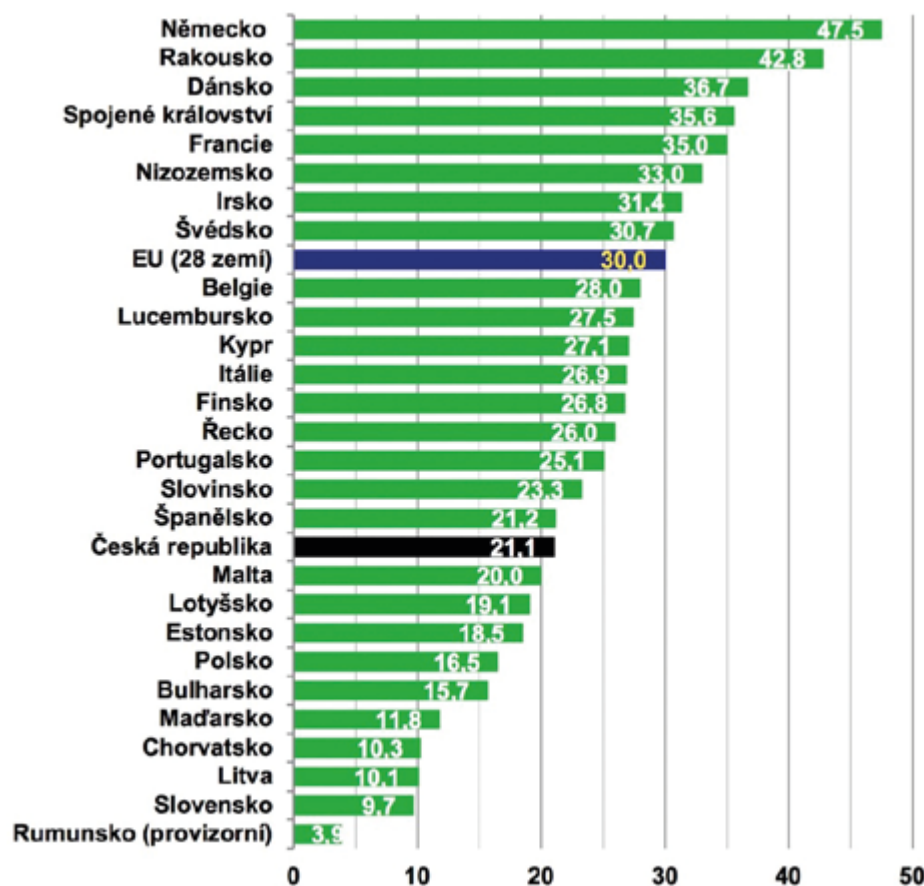
To, že u nás lidé bydlí raději ve vlastním, než v nájemním bydlení ovšem nemusí znamenat nic špatného. Může to vypovídat o tom, že jsme stále národem velmi spořivým. Nejen starší, ale i mladí lidé si totiž velmi rychle spořičí, zdali je pro ně výhodnější pořízení vlastní nemovitosti, nebo bydlení v nájmu. Navíc jsme relativně malou zemí a stále mnoho lidí raději cestuje za prací, než aby se přestěhovali. Vždy jde o otázku pečlivého zvážení všech výhod a nevýhod. Řešení otázky vlastní vs. nájemní bydlení je velmi časté téma také u absolventů škol. Neví totiž s jistotou, zdali v daném městě zůstanou či nikoliv. Většinou volí napřed nájemním bydlení a až po čase dochází k vyhledávání vlastní nemovitosti.

Stejná situace byla i během ekonomické recese.



Získat půjčku na bydlení bude od října opět o něco těžší. Úvěry na bydlení se dokonce mohou stát pro některé zájemce o koupi vlastní nemovitosti nedosažitelné. Foto redakce

## Podíl domácností užívajících nájemní byty ze všech domácností bydlících v bytech (v %), zdroj Eurostat



Možná to bylo právě nejistotou, která mnohé od vlastního bydlení odrazovala. Zlom nastal až po roce 2013, kdy se začala snižovat nezaměstnanost a v náladě společnosti již nebylo tolik pesimismu. Navíc, ceny nemovitostí již neklesaly, a tak to byl pro mnohé stimul k pořízení vlastní „střechy nad hlavou.“ Na růstu cen se ovšem nejvíce podepsali investoři. Ti uviděli v nízkých cenách bydlení příležitost a postupně začali skupovat nové byty pro dlouhodobý pronájem a starší byty pro krátkodobý pronájem. Využili tak zájmu o ubytovací platformy, např. booking.com či airbnb.com.

Podle oslovených developerských společností a realitních kanceláří byla u investorů v letech 2013–2018 největší poptávka po malých bytech dispozice 1+KK a 2+KK. U bytů menších výměr je totiž dlouhodobě nejlepší návratnost vložených investic. Naopak, velké byty patří, co do doby návratnosti, k nejhorším. Jiná situace je ovšem u lidí, kteří hledají nemovitosti za účelem bydlení.

Avizované zprůsvětlení podmínek pro získání úvěru na bydlení ovšem může poměr mezi vlastním a nájemním bydlením změnit. Ti, kteří nebudou ochotni zvolit pro bydlení jinou, levnější lokalitu, tak budou odkázáni buď na bydlení v menších bytech či domech nebo na přechod do nájmu. Předpokládáme, že spíše zvítězí první možnost. Češi vlastní bydlení dlouhodobě preferují a místo centra Prahy mohou zvolit např. její okrajovou část, stejně tak lze do Brna dobře dojet například z Vyškova a velmi rychle je možné přejet za prací z Prostějova do Olomouce. Výsledek žádosti o získání úvěru na bydlení může také dopadnout tak, že bude úvěr schválen, ale na menší hodnotu, než s jakou žadatel původně počítal. Poohlédnout se tak bude muset po levnější nemovitosti. A lokality s dojezdovou vzdáleností do 30 km od zaměstnání budou prvními, které přijdou v úvahu.

» Lucie Mazáčová

INZERCE



projekt  
**REBS**

Nejrozšířenější realitní software Realco a nejsilnější nebankovní zprostředkovatel hypotečních úvěrů Partners Vám nabízí možnost výhodné spolupráce ve společném projektu REBS.

## Co je projekt REBS

- sdílení vybraných klientů mezi RK a společnostmi Partners
- kvalitní služby hypotečních specialistů pro Vaše klienty
- zajímavé zvýšení objemu obchodu a zisku pro RK i jednotlivé makléře

## Co získáte

- **realitní software Realco zcela ZDARMA**
- software v plné verzi, včetně všech modulů, tolik licencí, kolik potřebujete, bez dalších poplatků
- provize v nadstandardní výši z hypotečního úvěru

Více informací na [www.realco.cz](http://www.realco.cz)



# Pražské novostavby zdražily od začátku roku o 7 procent



Růst cen nových bytů v hlavním městě nekončí a nezdá se, že by se tento trend v brzké době změnil. Foto redakce

Cenový apetit pražského rezidenčního trhu neskončil ani v novém roce, od jeho začátku zdražily nové byty o dalších sedm procent. Metr čtvereční se tak prodává už za 91 897 korun, zatímco ještě na konci loňského roku činila průměrná cena 85 653 korun za metr čtvereční. Při průměrné rozloze nového bytu, která dosahuje 71,39 metru čtverečního, představuje rozdíl v absolutní ceně citelných 445 tisíc korun. Vyplývá to z podrobných statistik společnosti Ekospol.

## PRAHA

„Nejvyšší ceny zůstávají ve dvou centrálních částech Prahy, kde cena za metr čtvereční výrazně přesahuje 100 tisíc korun. Statistika v těchto lokalitách však vychází z menšího počtu rezidenčních projektů, kterých je zde oproti ostatním částem hlavního města výrazně méně. Nad statisícovou hranici se letos dostala také Praha 8. Naopak nejlevnější zůstávají Praha 9 a 4, které patří mezi zájemci o nové bydlení dlouhodobě k nevyhledávanějším,“ přibližuje

cenové statistiky hlavní analytik Ekospolu Matyáš Hančí. Tyto ceny přitom nezahrnují příplatky za sklep a garážová či parkovací stání, které developeri často kvůli optickému snížení ceny evidují zvlášť.

Růst cen nových bytů v hlavním městě tak nekončí a nezdá se, že by se tento trend v brzké době změnil. „Jediné, co by mohlo tuto situaci změnit, je okamžité odblokování povolovacího procesu nových staveb a schválení několika větších bytových projektů. To se však podle mě zcela jistě v nejbližší době nestane, naopak se nedostatek bytů bude prohlubovat. Ceny

proto nic nezadrží v jejich dalším růstu,“ varuje Evžen Korec, generální ředitel společnosti Ekospol.

Korec očekává, že do konce roku ceny nových bytů na pražském trhu vzrostou o dalších pět procent. „Mnoho lidí nyní s koupí otálí a čeká na nějaké zlevnění. To však v nejbližších měsících určitě nepříjde. Naopak na konci roku za byt lidé zaplatí opět výrazně více. Stačí se podívat na cenový nárůst, ke kterému došlo od konce loňského roku. Už tehdy mnozí říkali, že jsou byty příliš drahé. A od té doby cena průměrného bytu ještě vzrostla skoro o půl milionu korun. Za to mohli mít noví majitelé luxusní kuchyni nebo si pořídit nové auto či vyrazit na cestu kolem světa. Pokud někdo uvažuje o vlastní nemovitosti, neměl by váhat. Výhodněji ji už nekoupí,“ radí Korec. Z nedávno zveřejněné statistiky Ekospolu vyplývá, že se v Praze během prvního čtvrtletí letošního roku prodalo celkem 1160 nových bytů. Z toho se 301 bytů nacházelo na území Prahy 9 a 257 bytů bylo v Praze 5.

» Lucie Mazáčová

# Po dlouhé době sazby i ceny bytů mírně klesly

Nabídkové ceny bytů po 8 měsících poprvé meziměsíčně nerostly a o něco levnější byly i hypotéky. Průměrná cena bytů v květnu klesla o 20 000 Kč na 2,82 mil. Kč a průměrná nabídková sazba hypotečních úvěrů v meziměsíčním srovnání klesla o 1 desetinu procentního bodu na 2,54 %.

Výsledkem je pokles obou indexů, kterými měříme dosažitelnost vlastního bydlení v ČR. Index dostupnosti bydlení (IDB) mapující zatížení rozpočtu českých domácností hypoteční splátkou meziměsíčně klesl o 8 desetin procentního bodu na 42,2 %. V porovnání s loňským květnem hodnota indexu je však o 3 procentní body výše. Nejhorší dostupnost bydlení je v Praze a Jihomoravském kraji. Nejlepší naopak v Ústeckém kraji.

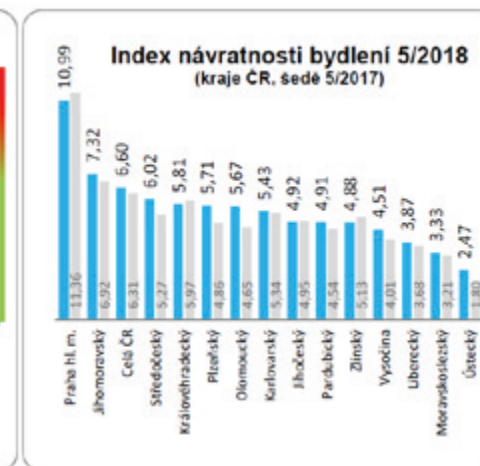
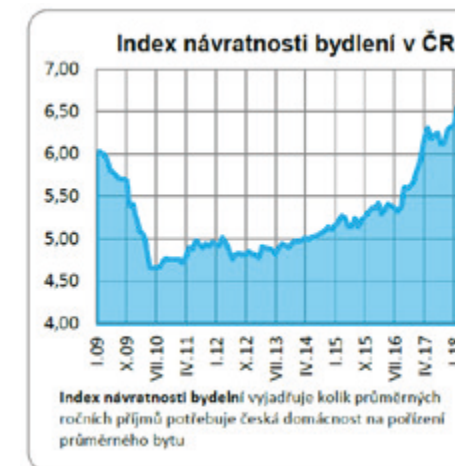
Index návratnosti bydlení (INB), který abstrahuje od vývoje úrokových sazeb a poměřuje pouze průměrnou cenu bytů a čistý roční příjem českých domácností v květnu meziměsíčně klesl o 17 setin na 6,60. Nad celorepublikovým průměrem je stejně jako v případě IDB indexu

Praha a Jihomoravský kraj. Nejlépe poměr ceny a příjmů českých domácností vychází v Ústeckém kraji.

„Aktuální čísla jsou sice pozitivní, ale domníváme se, že se jedná spíše o výkyv a v dalších měsících se bude dosažitelnost vlastního bydlení vlivem růstu úrokových sazeb spíše stále ještě zhoršovat,“ říká

Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem finance, která se specializuje na hypotéky a úvěry ze stavebního spoření. „Vedle toho je tu však také riziko zpřísnění posuzování příjmů žadatelů, s kterým může zítřka přijít ČNB v souvislosti se zveřejněním zpráv o finanční stabilitě. Situaci pečlivě monitorujeme,“ dodává Libor Ostatek.

» Luboš Svacina



## VRK ACADEMY



BLIŽŠÍ INFORMACE NA WWW.VRKACADEMY.CZ

STAŇTE SE REALITNÍM SPECIALISTOU  
EXKLUZIVNÍ NABÍDKA ODBORNÝCH KURZŮ  
A VYSOKOŠKOLSKÉHO STUDIA.



# Pronájem bytu nemusí být snadný. Jak zbytečně neriskovat?



Hojně využívaný je pronájem prostřednictvím realitních kanceláří, které jsou v tomto případě garantem kvality a jejich právní služby jsou zárukou, že nesplácíte nad výdělkem. Foto redakce

Pokud vlastníte byt, dům, či jinou nemovitost, a zvažujete její pronájem, vězte, že zákon i po novele stále více chrání nájemce a pronajímatel má hlavní oporu v dobře napsané nájemní smlouvě. V následujících řádcích Vám poradíme, co musí nájemní smlouva obsahovat a na co si dát při jejím sepsání pozor.

## Jaký zákon ošetřuje nájem bytu nebo domu?

Problematické nájmu se věnuje Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který je stavebním kamenem nájemního vztahu. V novém občanském zákoníku (NOZ) je nájmu věnovaný celý jeden oddíl, konkrétně § 2201 až § 2331, nájmu bytu pak § 2235 až § 2301. Vymezuje jeho podstatu, subjekty pronajímatel – nájemce, jejich práva a povinnosti. Neopomíná ani podnájem či ubytování. V 2. části zákoníku najdeme také specifikace nájemního bydlení vyplývající z manželského vztahu.

## Pečlivý výběr bytu = snadný pronájem

Jakkoli to zní jednoduše, jednoduché to není. O úspěchu či neúspěchu vaší snahy být výhodně pronajmout rozhoduje mnoho okolností, z nichž některé můžete zásadně ovlivnit už při jeho pořizování. Lokality, technický stav bytu i domu, velikost a úroveň vybavení bytu do značné míry určí i to, jaké nájemce můžete očekávat, což se projeví ve výsledné ceně nájemného. „Jednoznačně doporučuji při výběru bytu oslovit prověřenou a kvalitní realitní kancelář, která v dané lokalitě působí a která pomůže s výběrem vhodné bytové jednotky za adekvátní cenu a zároveň

se postará i o její následný pronájem,“ radí čtenářům Ing. Jiří Mayrich, marketingový ředitel a makléř společnosti HVB Real Estate, s.r.o. „Dále je také důležité ujasnit si filozofii, jakou se chce budoucí investor vydat. Vydělat peníze lze jak na pronájmu velko-metrážního bytu v centru města, tak i na pronájmu garsonky na předměstí,“ dodává.

## Bytovou jednotku jsme pořídili, co dál?

Koupí bytu to pro mnohé čerstvé majitele nemovitostí končí, pro investory ale naopak začíná. Nyní stačí již jen maličkost – dobře byt pronajmout, což zpravidla lze učinit dvěma způsoby: pronajmout jej na vlastní pěst, nebo prostřednictvím realitní kanceláře. Pokud se rozhodnete pro první variantu, což začínajícím, nebo nezkušeným investorům nedoporučujeme, čeká na vás mnoho nástrah a problémů, se kterými se můžete potýkat. Hojně využívaný je pronájem prostřednictvím realitních kanceláří, které jsou v tomto případě garantem kvality a jejich právní služby jsou zárukou, že nesplácíte nad výdělkem. Realitní kancelář si zpravidla řekne o provizi ve výši jednoho, nebo dvou měsíčních nájmu (zpravidla od nájemníka), za což ale nabízí komplexní služby vč. inzercí nemovitosti, vypracování nájemní smlouvy, převod energií apod. Majitel tak má tyto služby zdarma a nemusí řešit různá úskalí před

pronájem jednotky. Samozřejmostí je dnes kauce (dle nové terminologie NOZ tzv. „jistota“), zpravidla ve výši jednoho až tří měsíčních nájmu, díky které získáte hlavně čas na řešení případných problémů s opožděnou platbou nájemného nebo škodami na vybavení bytu. Platba nájemného by měla být vyžadována vždy dopředu, nikoli zpětně.

## Na co si dát pozor při sepsání nájemní smlouvy?

Nájemní smlouvu je optimální sepsat na dobu určitou, ideálně jeden rok. Při případných problémech je výrazně jednodušší se nájemníka vystěhovat. Na internetu koluje spousta vzorových smluv o pronájmu, a tak se tento proces může jevit jako velmi jednoduchý, opak je však pravdou. Pokud chcete předejít problémům, tak se těmto smlouvám raději vyhněte a nechte si smlouvu připravit od právníka, případně byt pronajmout prostřednictvím doporučené realitní kanceláře. Investované peníze se v případě problémů velmi rychle vrátí. Sjednejte si ve smlouvě výši nájmu a také možnosti, jak případně nájem zvyšovat s ohledem na vývoj inflace a situace na trhu s nájemním bydlením. Ve smlouvě stanovte způsob placení oprav v bytě (toho upravuje podřídné nařízení vlády č. 258/1995 Sb.). Drobné opravy (těsnění, žárovky, zaseknuté kliky a další), jdou zpravidla za nájemníkem, větší opravy a investice nezpůsobené nájemníkem hradí většinou majitel jednotky (vadný boiler, prasklé topení atp.). Dalším důležitým bodem smlouvy je ustanovení, kdo a jak bude hradit energie, kdy a jak budou vyúčtovány.

Přílohu kvalitní smlouvy by měl tvořit předávací protokol, ve kterém je uvedeno, kdy přesně byl byt předán, v jakém stavu a co bylo součástí jeho vybavení a také sepsány stavy měřičů energií, kvůli budoucím odečtům.

## Pojištění, ano, či ne?

Jako potenciální investor potřebujete své peníze zhodnocovat, nikoli je investovat do oprav a poškození, které samozřejmě mohou vzniknout. Pro případ nenadálých událostí, které mohou investici znehodnotit, je třeba mít uzavřené kvalitní pojištění. Pro úplnost dodávám, že pojistná smlouva musí vycházet z toho, že byt neuvádíte sami, ale pronajímáte ho jiné osobě. Krok správným směrem je jistě i pojištění nájemníka na odpovědnost a tuto povinnost zakotvit společně s výše uvedeným do nájemní smlouvy. Několik stokrát ročně může být v případě nehody tou nejlepší investicí.

## Pozor na další nájemníky

Je velmi důležité stanovit si právo veta na další osoby v bytě. Pokud to není v nájemní smlouvě specifikováno (zakázáno), má nájemník ze zákona právo si do bytu přibrat další podnájemníky a vůči majiteli má pouze oznamovací povinnost. „V loňském roce jsem řešil problém s nájemníky jednoho svého klienta, kdy mu nájemník do bytu o dispozici 2+1 nastěhoval dalších 6 lidí, celkem v něm tedy žilo 7 dospělých osob. Nebylo vůbec snadné tuto situaci vyřešit,“ dodává Mayrich. Určitě si ve smlouvě vyhradte právo veta na další přistěhované osoby do bytu. Pokud toto totiž ve smlouvě není specifikováno, tak si do nemovitosti může nájemník přibrat další

podnájemníky bez vašeho souhlasu – jen vám to ze zákona bude muset do dvou měsíců oznámit. Jinak je tomu u blízké osoby. Tu si nájemník do bytu může nastěhovat i bez vašeho souhlasu (bez ohledu na smlouvu) – je zde jen oznamovací povinnost (opět do dvou měsíců). Pronajímatel může v tomto případě vyžadovat, aby v domácnosti žilo maximálně tolik osob, kolik je přiměřené velikosti daného bytu, což je ovšem velmi slabý argument. Nájemníkovi také nemůžete zakázat chov domácích mazlíčků a kouření v bytě, což navzdory tomu mnoho majitelů vyžaduje.

## Energie

Klienti se často ptají, zdali je výhodnější psát energii na nájemníka či na pronajímatele. Pro nájemníka znamená varianta energií napsaných na sebe větší kontrolu nad náklady za energie, ale také veškerou zodpovědnost s tím spojenou. Na jednu stranu si nájemce plně kontroluje výši záloh, výběr dodavatele a vše s tím spojené včetně vyúčtování (nehrozí, že by nedostal přeplatek, případně nedoplatek je mu přímo účtován). Na druhou stranu to ale pro nájemníka znamená více plateb, existuje zde riziko, že na odběrné místo hradit zálohy nebude, neodhadne jejich výši apod. Při ukončení nájemního vztahu se také musí energie přepsat zpět na majitele, případně na nového nájemníka, což je pro mnohé noční můra. Opět zde ale připomeneme skutečnost, že mnoho RK toto již řeší v rámci svého právního servisu. V případě stěhování je potřeba ohlídat, aby smlouvy byly přepsány na nové nájemce, či majitele, jelikož povinnost platit zálohy nekončí odstěhováním, ale fyzickým přepisem odběratelských smluv na jinou osobu. Druhou

možností je nechat energie napsané na majitele nemovitosti. Tuto variantu vítá většina nájemníků, neboť se jedná o variantu „bezstarostnou.“ Zálohy na energie posílá nájemce spolu s platbou za nájem, nemusí se zabývat volbou dodavatele a nemusí při stěhování obíhat pobočky, aby si přepsal smlouvy na své jméno. V některých případech může být tato varianta i cenově výhodnější, pokud má majitel více nemovitostí, je přemýšlivý a snaží se vyjednat lepší ceny. Stinnou stránkou je fakt, že nájemce nemá pod kontrolou své náklady, případně může docházet ke sporům při vyúčtování. Neefektivní je nájemníkům nevyplácet přeplatky, naopak jim účtovat nedoplatky, i to se bohužel na trhu s nájemním bydlením stává. Stěhování potom neobnáší návštěvy poboček poskytovatelů energií, pouze se na základě aktuálního stavu měřidel vypracuje mimořádné vyúčtování.

## Přiznat, nebo nepřiznat?

Příjmy z pronájmu bytu podléhají po odečtení nákladů dani z příjmu fyzických osob ve výši 15 %. V případě, že by vám jako potenciálnímu nebo i současnému investorovi přišlo na mysl příjem z pronájmu nemovitosti nedanit, nese to sice s sebou jistou finanční úsporu, zároveň ale i riziko. V případě, že by takovou skutečnost finanční úřad zjistil, budou následovat velmi nepříjemné oplatky nejen s ním, ale velmi pravděpodobně i s policií (trestný čin krádeže daně). Na takovou skutečnost nemusí nutně přijít úředník berního úřadu běžnou kontrolou, zpravidla k tomu dochází díky iniciativě závistivých občanů, kteří vyznívají heslo, že žalovat se nemá, ale hlásit se to musí. » Lucie Mazáčová



## LEGISLATIVA

**Přísnější podmínky hypoték ochlazují poptávku po vlastním bydlení**

Český realitní trh výrazně ovlivňuje dostupnost hypotečních úvěrů a výše úrokových sazeb. Vyjednání úrokové sazby pod 2 % a možnost získání 100 % hypotéky se v letech 2013–2017 podepsaly na silné poptávce po vlastním bydlení. Nejlepší období pro nákup nemovitosti bylo léto 2013. Nejen úrokové sazby, ale také ceny nemovitostí byly v tu dobu na nejnižších hodnotách za posledních 10 let.

V Praze, stejně jako ve většině krajských měst, silně rostla v letech 2016–2017 poptávka po nemovitostech. Podle Milana Krůčka, majitele realitní kanceláře Stereo reality, byly nejvíce poptávány menší byty vhodné k pronájmu. Nejen vidina zisků, ale také zajištění bydlení pro další generace, motivovala mnoho investorů k návštěvě realitních kanceláří. Začátkem roku 2018 ovšem došlo k mírnému ochlazení.

„Došlo ke snížení poptávky, a to jak díky zásahům ČNB na trhu hypotečních úvěrů, tak i nárůstem cen nemovitostí, hlavně těch ve velkých městech,“ komentuje situaci ze začátku roku Milan Krůček a dodává: „Zásahy ČNB v loňském roce již český realitní trh výrazně ovlivnily a další kroky (případně zavedení DTI a DSTI) samozřejmě také ovlivní. Otázkou pak je, zda tím správným směrem. Za mě osobně jsou to kroky správné a je potřeba je realizovat, jelikož benevolence, s jakou bylo možné v posledních letech hypoteční úvěry získat, nepochybně pomohla vyvolat prudký růst cen nemovitostí. Zároveň také zřejmě bude tím, co při zastavení růstu HDP spojeného s příjmem domácností trend cen nemovitostí otočí směrem dolů. Kdy tato situace nastane si opravdu nedovolím ani odhadnout.“ Pokud by byly schváleny další požadavky na přísnější schvalování úvěrů na bydlení, tak by opravdu mohlo dojít k postupnému zastavení růstu cen nemovitostí. V regionech s nižšími příjmy obyvatel, by mohly ceny bydlení dokonce klesnout.

Jde zejména o možné zavedení dalších dvou nových podmínek nutných pro získání hypotečního úvěru. Parametr Debt To Income (DTI) stanoví, že dluh žadatele o hypotéku nebude moci být vyšší než 8násobek jeho ročního příjmu. A parametr Debt Service To Income (DSTI) stanoví, že splátka všech dluhů žadatele nebude smět být vyšší než 40 % měsíčního disponibilního důchodu.

Trhu s bydlením by ovšem více než regulace pomohla větší výstavba nových bytů. Praha, Brno i další velká města bojují s malou nabídkou nových bytů. Kupující jsou tak nuceni kupovat starší nemovitosti. Jejich vlastníci si jsou ovšem aktuální situace dobře vědomi a nabídkové ceny tomu odpovídají.

» Lucie Mazáčová

# Daň z nabytí nemovitosti. Nebylo by lepší ji zrušit?

## LEGISLATIVA

Daň z nabytí movitých věcí, stále ještě známá spíše pod původním názvem daň z převodu nemovitosti, se odvádí z úplatných převodů nemovitostí. Aktuální výše daně činí 4 % a hradí jí nabyvatel (kupující). Daň je sice přínosem pro státní rozpočet, ale nebylo by pro stát paradoxně efektivnější tuto daň zrušit?

Původní název se díky novému občanskému zákoníku změnil v roce 2014 na daň z nabytí movitých věcí, ale její smysl zůstal stejný. Zaplatit daň za to, že došlo ke změně vlastníka nemovitosti. Daň hradil původně prodávající a kupující byl jejím ručitelem. Od 1. listopadu 2016 se ovšem tato daň přenesla na kupující, přičemž výše daně zůstala stejná (4 %). Hlavním důvodem této změny bylo upřesnění, kdo má daň hradit. Dříve totiž byla možná dohoda, mezi prodávajícím a kupujícím, kdo daň státu odvede. Nyní je to vždy nabyvatel.

Existují ovšem výjimky, kdy je nabyvatel od daně osvobozen: bezúplatný převod (dědictví nebo darování), první úplatný převod u novostaveb (např. při koupi bytu od developera se daň nehradí), převod majetku družstva do vlastnictví člena apod.

**Čemu by případné zrušení daně pomohlo?**

Hlavním smyslem zrušení této daně by bylo zlepšení dostupnosti bydlení, která je nyní nejhorší za posledních deset let. Za tuto dobu totiž lidé, kteří plánovali pořízení vlastního bydlení, naráželi na samá negativa. Začalo to zvýšením sazby daně z přidané hodnoty na stavební práce z 5 % na aktuálních 15 % (vztahuje se ovšem pouze na tzv. sociální bydlení). Každá novostavba se tak prodražila o desetinu. Následně začalo docházet ke zdražování nemovitostí a přenesení daně z nabytí nemovitostí (4 %) na kupující. Aby toho nebylo málo, tak došlo ke zpřísnění podmínek pro získání úvěru na bydlení: zrušení 100 % hypoték, snížení poměru mezi hodnotou nemovitosti a půjčenou částkou (LTV) a nově od 1. října 2018 čeká na žadatele o hypoteční úvěr splnění nových parametrů DTI a DSTI. Sečteno, podtrženo, pořídit si vlastní nemovitost ještě nikdy nebylo nákladnější a komplikovanější než nyní.

Zrušení daně z nabytí nemovitostí by pomohlo tisíce rodinám při řešení bytové otázky. Je sice fajn, že vláda nově vyčlenila 650 mil Kč na půjčky na bydlení s 1 % úrokovou sazbou, ale při průměrné výši české hypotéce 2,1 mil. Kč se tato podpora týká pouze 650 žadatelů (maximální výše úvěru byla totiž stanovena na 2 mil. Kč.). Nákup nemovitosti ovšem ročně řeší tisíce lidí a zrušení daně z nabytí nemovitostí by jim ušetřilo nemalé peníze. Vždyť např. u dvoumilionového bytu jde o 80 000 Kč, při nákupu rodinného domu v hodnotě 5 mil. Kč je daň již 200 000 Kč. Tyto peníze by se daly využít například na případnou rekonstrukci či nové vybavení.

Čím horší bude dostupnost vlastního bydlení, tím větší vliv to může mít hlavně na mladé rodiny. Pokud zájemci nedosáhnou na vlastní nemovitost a budou odkázáni na bydlení v nájmu, tak je jen malá pravděpodobnost, že si pořídí dvě nebo tři děti, což se může časem výrazně projevit na vývoji demografické křivky. Snížení daně z nabytí nemovitostí by sice současně problémy s dostupností bydlení nevyřešilo, ale alespoň by je zmírnilo. Některé politické strany se sice již pokoušely v minulosti tuto daň zrušit, jenže neúspěšně. Ale kdo ví, třeba si někdo nechá spočítat, jak nákladný je pro státní rozpočet výběr této daně, porovná jej s příjmy a zjistí, že zrušení daně z nabytí nemovitostí chodí státu nijak neovlivní. Navíc by to pomohlo těm, kteří hledají vlastní střechu nad hlavou.

» Lucie Mazáčová



Hlavním smyslem zrušení této daně by bylo zlepšení dostupnosti bydlení, která je nyní nejhorší za posledních deset let. Foto redakce



## HYPOTÉKY



# 90 procent klientů si bere hypotéku na 5 a více let

Více než 90 % loni sjednaných hypoték mělo fixovanou sazbu na 5 a více let. Trend růstu popularity víceletých fixací je evidentní, a to nejen v České republice. Co je důvodem a bude tento trend pokračovat i v dalších měsících a letech?

V loňském roce měly dle dat společnosti Golem finance dominantní podíl hypotéky s pětiletou fixací (62 %), ale víceleté fixace rovněž posílily a tvořily již necelou 1/3 všech sjednaných hypoték. Tento trend souvisí především s očekávaným růstem hypotečních sazeb a cenovou dostupností víceletých fixací.

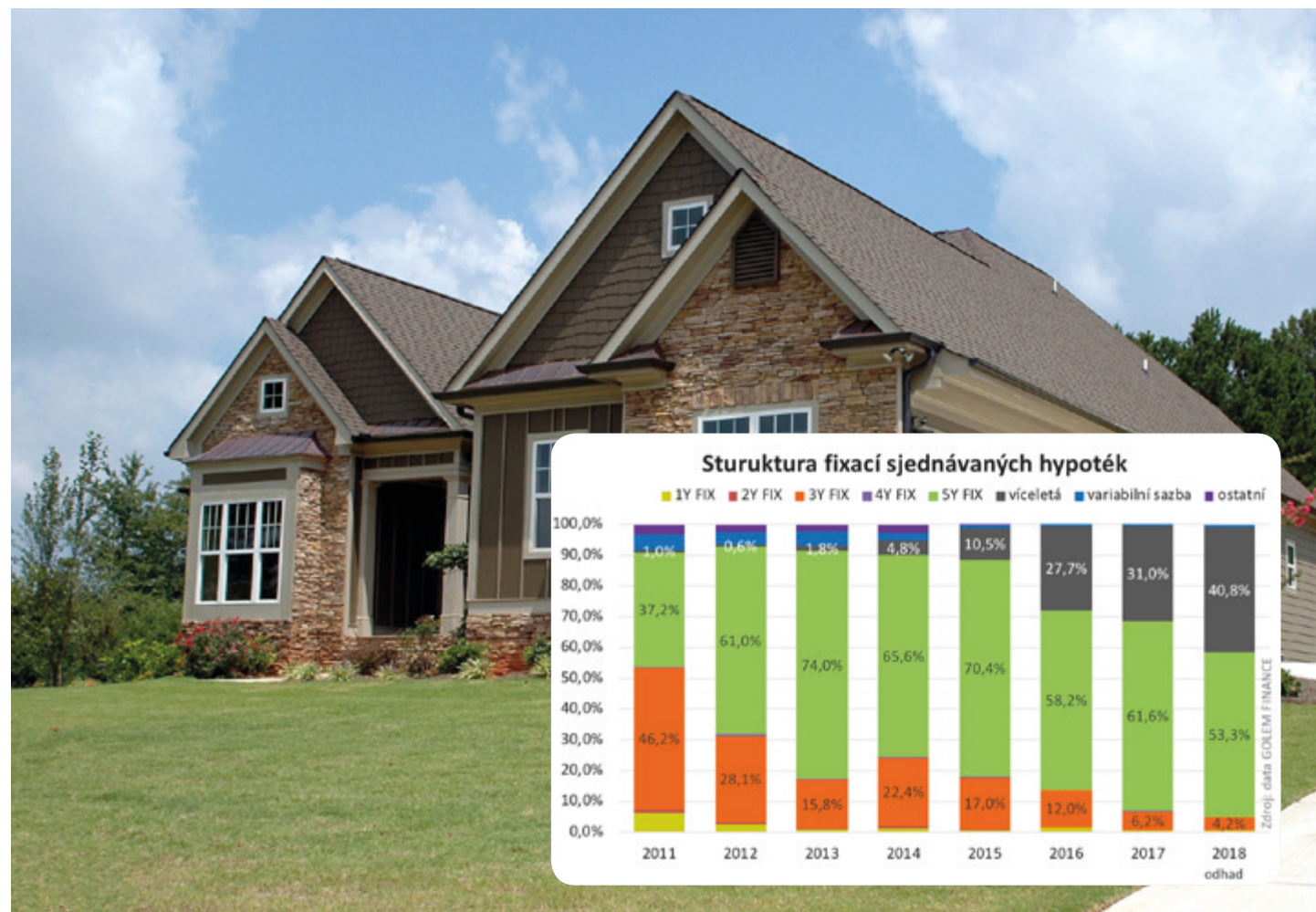
První impulz pro větší rozšíření víceletých fixací přišel v říjnu 2014, kdy nabídkové sazby desíletých fixací výrazně poklesly a dostaly se pod 3 procenta. Trend nárůstu podílu 6 a víceletých fixací jako takový započal v roce 2015 a akceleroval v roce 2016, kdy úrokové sazby a ceny zdrojů klesly na historické minimum a banky víceleté fixace začaly aktivněji nabízet.

Kromě nízkých sazeb existuje však ještě jeden faktor, který zájem o víceleté fixace posiluje a tím je změna související se zákonem o spotřebitelském úvěru, který umožňuje část úvěru mimořádně splatit bez sankcí. Od prosince 2016, kdy Zákon nabyl platnosti, mají klienti možnost jednou za 12 měsíců umořit 1/4 svého dluhu a poplatek za úplné předčasné splacení může maximálně

dosáhnout výše nesplacených úroků do konce fixace, v případě prodeje předmětné nemovitosti po 24 měsících trvání smlouvy je stropem částka 50 000 Kč a v některých případech může být poplatek dokonce nulový (úmrtní, dlouhodobá nemoc, invalidita). Tím padla poslední velká bariéra, která odrazovala klienty od volby dlouhé fixace úrokové sazby.

Větší zájem o víceleté fixace je patrný i v ostatních evropských zemích, kde je možné sazby fixovat. Mezi země s největším zastoupením více než 5letých fixací patří také Německo, Holandsko, Belgie, ovšem největší podíl fixací nad 5 let je v Itálii, kde tento typ úvěrů představuje 99 % sjednaných hypoték.

» Luboš Svačina



První impulz pro větší rozšíření víceletých fixací přišel v říjnu 2014, kdy nabídkové sazby desíletých fixací výrazně poklesly a dostaly se pod 3 procenta. Foto redakce

## VZDĚLÁVACÍ KURZY



### Rekvalifikační kurz Obchodník s realitami Brno

22. 05. – 22. 06. 2018

Asociace realitních kanceláří  
České republiky  
[www.arkcr.cz](http://www.arkcr.cz)

Termíny jednotlivých částí:

- 1) 22.05. - 24. 05. 2018
- 2) 29.05. - 31. 05. 2018
- 3) 05.06. - 07. 06. 2018
- 4) 19.06. - 22. 06. 2018

### English & Communication Skills for Real Estate

12. – 13. 06. 2018

Asociace realitních kanceláří  
České republiky  
[www.arkcr.cz](http://www.arkcr.cz)

Intenzivní a interaktivní kurz zaměřený na specializovanou terminologii při obchodování s nemovitostmi a na komunikační dovednosti při jednání s anglicky hovořícími klienty. Kurz vede rodilá mluvčí.

### Facebook pro realitní kanceláře

11. 6. 2018

VRK Academy  
[www.vrkacademy.cz](http://www.vrkacademy.cz)

Seznámíme vás se základními pojmy a pravidly, zjistíte co je to osobní x firemní účet, naučíte se zadávat reklamy, obeznámíte se s Business managerem a na závěr vše prakticky vyzkoušíte.

### Facebook pro realitní kanceláře

9. 7. 2018

VRK Academy  
[www.vrkacademy.cz](http://www.vrkacademy.cz)

Seznámíme vás se základními pojmy a pravidly, zjistíte, co je to osobní vs. firemní účet, naučíte se zadávat reklamní kampaně a obeznámíte se s programem Business manager. Na závěr se můžete těšit na praktické vyzkoušení jednotlivých bodů kurzu.

### Obchodník s realitami

6. 6. – 29. 6. 2018

VRK Academy  
[www.vrkacademy.cz](http://www.vrkacademy.cz)

Na kurzu se dozvíte potřebné teoretické i praktické informace z oblasti obchodu, práva, stavebních a architektonických pojmů, finančního minima, time managementu, marketingu i nových trendů na realitním trhu. Rekvalifikační kurz Obchodník s realitami je akreditován MŠMT.

### Obchodník s realitami

11. 7. – 3. 8. 2018

VRK Academy  
[www.vrkacademy.cz](http://www.vrkacademy.cz)

Na kurzu se dozvíte potřebné teoretické i praktické informace z oblasti obchodu, práva, stavebních a architektonických pojmů, finančního minima, time managementu, marketingu i nových trendů na realitním trhu. Rekvalifikační kurz Obchodník s realitami je akreditován MŠMT.

### Obchodník s realitami

od 24. 9. 2018

Asociace realitních kanceláří  
České republiky  
[www.arkcr.cz](http://www.arkcr.cz)

### Rekvalifikační kurz, příprava na zkoušku odborné způsobilosti

Zkouška odborné způsobilosti pro obor Obchodník s realitami (dle zákona 179/2006 Sb.)

Asociace realitních kanceláří  
České republiky  
[www.arkcr.cz](http://www.arkcr.cz)

## Software pro realitní makléře a RK



### Profesionalita • Jednoduchost • Funkčnost

- na trhu již od roku 2014
- 100+ klientů
- 35 exportů v základu
- prémiové www stránky v ceně
- neomezený počet makléřů a poboček
- jednoduchá správa inzerce
- nákladovost inzerce
- hlídání práce makléřů

Více na [www.realitni-spravce.cz](http://www.realitni-spravce.cz)

**REALITNÍ SPRÁVCE.cz**



# NABOR NEMOVITOSTI

Realitní portály **realityčechy.cz** a **realitymorava.cz** neslouží pouze k nalezení zájemců o vlastní bydlení. Nově je možné přes tyto servery získávat do nabídky také nemovitosti těch, kteří zvažují, která z realitních kanceláří jejich dům, byt, či pozemek potenciálním novým vlastníkům zprostředkuje.