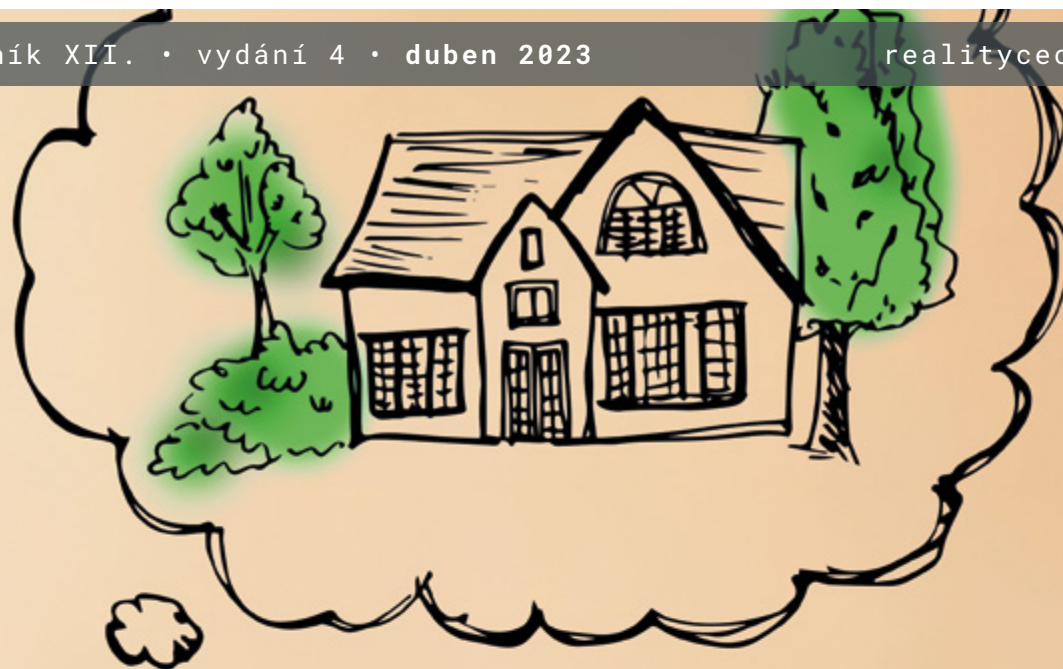


# realityčechy cz

ročník XII. • vydání 4 • duben 2023

realitycechy.cz



## Na co si dát pozor při koupi stavebního pozemku

více na straně 4-5

Aukce nebo dražba  
nemovitosti.  
V čem je rozdíl?

strana 6

Jak postupovat,  
když sousední stavba  
ohrožuje vaši nemovitost

strana 16





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.

Starosti s hypotékou přenechte nám

777 702 700

www.golemfinance.cz



## TÉMA VYDÁNÍ



STRANA 6

Nemovitostí na jižní Moravě zlevňují. Kdy se pokles cen zastaví?



STRANA 10

Co je dobré nepodcenit v domovním řádu

## RYCHLÝ PŘEHLED



DUBEN 2023

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV: 5,08 %

85% LTV: 5,42 %

90% LTV: 5,48 %

INDEX NÁVRATNOSTI BYDLENÍ: 8,35 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: 0,78 %

Byty 2+1: 0,65 %

Byty 3+1: 0,75 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz



STRANA 16

Prodat nemovitost bez provize? Prodej na vlastní pěst se nemusí vyplatit

## REALITNÍ POSTŘEH

Dalibor Lamka (Trikaya)

„Zatím nemůžeme mluvit o tom, že by se prodeje opět rozeběhly naplno, ale poslední dvě čtvrtletí mají mírně vzestupnou tendenci.“

## NAPSALI O NÁS

### Zamrzlý trh s byty bude zlevňovat

Seznam Zprávy / 13. 2. 2023 (kráceno) „Výrazně bude záležet na energetické náročnosti dané nemovitosti a technickém stavu. Byty před

kompletní rekonstrukcí budou ztrácet na ceně rychleji než byty zrekonstruované," doplnil Michal Pich z realitního serveru Reality Čechy.

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.

# Na co si dát pozor při koupi stavebního pozemku

 téma měsíce



„ Pokud chcete koupit z osobních důvodů pozemek v určité lokalitě, budete mít omezenější výběr, a pak je vhodné vybírat stavbu až podle vlastností pozemku.

Bonusem dobrého pozemku může být jeho orientace na jih a západ, v blízkosti zeleně. Foto redakce

Kupujete-li pozemek, je samozřejmě důležitý důvod, proč ho kupujete. Pokud jste se rozhodli na něm stavět, neměli byste opominout několik faktů, které jsou pro budoucí stavbu rozhodující. Každý takový pozemek má své plusy a mínusy, které mohou budoucí stavbu ovlivnit.

## Které vlastnosti jsou důležité pro stavební pozemek

Zcela určitě je to velikost, poloha a tvar pozemku. To rozhoduje, jaký dům na něm postavíte. Pozor je třeba dát na stanovenou zastavěnost pozemku, kterou určuje jednak stavební zákon, ale především územní plán, který mívá tzv. index neboli koeficient zastavěnosti. Tím je dána hustota zastavění jednotlivých lokalit a pozemků. A s tím souvisí, jak velký dům, či další stavby, mohou být na pozemku vystavěny.

## Poloha a tvar pozemku jsou důležité pro tvar domu

S tím totiž souvisí potřebné dodržení odstupů od vedlejších staveb a hranic pozemku, které stanovuje stavební zákon. Často se stává, že člověk si vybere dům a poté hledá pozemek. Při volbě pozemku se ale může stát, že nebude pro vybranou stavbu vhodný. A co dál? Vybrat jiný dům nebo jiný pozemek?

Pokud chcete koupit z osobních důvodů pozemek v určité lokalitě, budete mít omezenější výběr, a pak je vhodné vybírat stavbu až podle vlastností pozemku. Protože jeho tvar, sklon, orientaci a polohu nezměníte, zatímco nabízených projektů jsou stovky. Nehleďte na možnost nechat si zpracovat individuální projekt.

Bonusem dobrého pozemku může být jeho orientace na jih a západ, v blízkosti zeleně, případně s výhledem do krajiny, ovšem s blízkostí dobré občanské vybavenosti. Mínusem může být, pokud je pozemek hodně svažité. I když každý pozemek lze využít, stavba na rovném pozemku je určitě mnohem snáz realizovatelná než na pozemku svažitém. Nehleďte na další praktické využití pozemku jako zahrady a relaxační zóny.

## Co zjistit, než pozemek koupíte

I pokud pozemek sám o sobě vyhovuje vašim potřebám, je třeba se zaměřit i na další faktory, které mohou ovlivnit životní podmínky v dané lokalitě. Jednak je to hluk. Pokud vede v blízkosti frekventovaná komunikace, může být

v budoucnu hlukem značným problémem. Nad pozemkem ale také může být letecký koridor, nebo v okolí hlukový provoz. I obyčejná venkovská silnice, po níž od jara do pozdního podzimu proudí hospodářské stroje na okolní pole, či jezdí kamiony pro produkty blízkých výroben, může ovlivnit budoucí kvalitu života.

Provéřit je také třeba, zda na pozemek nezasahují ochranná pásma (elektro, povodí, les atd.). Zcela určitě by měl kupující vyloučit ze svých úvah pozemek, kterému chybí vlastní cesta na pozemek, nebo je tam možný vjezd z cizího pozemku, aniž by byla tato služebnost řádně ošetřena v katastru nemovitostí. Mohlo by to způsobit, že stavebník následně nezíská stavební povolení, a tak se pozemek stane pro něj vlastně bezcenným. V tom všem by však měl kupujícímu poradit realitní makléř.

Ne vždy musí být však makléř obeznámen důkladně s okolím. Přesto i sousedské vztahy mohou hrát v budoucnu velkou roli v kvalitě života.

Pokud je pozemek v zastavěné oblasti, je vhodné obejít okolí, podívat se na okolní domy a jejich pozemky. I podle stavu můžete odhadnout, zda budou se sousedy problémy. Doplnit si informace náhodnými dotazy v místní prodejně, hospůdce či na obecním úřadě nikdy neuškodí. Ostatně, představit se na obecním úřadě jako potenciální obyvatel dané obce může spíše prospět budoucím vztahům.

Při hledání pozemku pro stavbu rodinného domu hraje roli mnoho faktorů. Krásný výhled nebo romantika okolí může být však pouze přidanou hodnotou. Zcela jistě nenahradí chybějící přístup na pozemek či kabel elektrorozvodné společnosti pod zemí. Nejlepším řešením je vybrat si kvalifikovaného realitního makléře, který zjistí vše potřebné a doporučí nejvhodnější řešení.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



# Aukce nebo dražba nemovitosti.

## V čem je rozdíl?

Význam obou slov je na jednu stranu podobný - jde o prodej nejvyšší nabídky. Ale nemusí tomu tak být vždy. Jaké jsou zásadní rozdíly mezi aukcí a dražbou nemovitosti a jakých chyb se při tomto způsobu nákupu vyvarovat? V reálném významu se tyto pojmy liší jinými pravidly průběhu celého procesu i zákony, které musí respektovat.

### Dražba má zákonem daná pravidla?

Pokud mluvíme o dražbě, může jít o dražbu dobrovolnou nebo nedobrovolnou. Dobrovolná dražba znamená, že ji do dražby nabídne sám vlastník s cílem získat co nejvyšší možnou cenu za nemovitost, a případně tak uhradit své závazky. Nedobrovolná dražba se většinou koná, pokud majetek vlastníka spadne do exekuce.

#### LEGISLATIVA

Pravidla dražby upravuje zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách. Dražbu lze provést pouze na základě písemné smlouvy o provedení dražby, kterou uzavře návrhovátelem s dražebníkem; to neplatí, jde-li o majetek státu. Všechny ohlášené dražby musí být zveřejněny na webu [www.centralniadresa.cz](http://www.centralniadresa.cz), což je informační portál o dražbách provozovaný Českou poštou.

Současně mohou jednotliví dražebníci dražby zveřejňovat na svých webových stránkách. K tomu, aby podnikající subjekt mohl provádět dražby podle zákona o veřejných dražbách, je zapotřebí získání koncesované živnosti. Dražitel musí složit předem určenou finanční jistotu, která nesmí překročit 30 % tzv. nejnižšího podání neboli vyvolávací ceny. Neúspěšným účastníkům je po skončení dražby celá částka vrácena zpět. Dražitel nemusí dražit sám, může dražbou pověřit jinou osobu, které vystaví plnou moc. O nemovitost se licituje až do doby, kdy už nikdo nenabídne vyšší částku. Licitátor musí dle zákona o dražbách třikrát vyzvat účastníky k příhozu a ten, kdo podal nejvyšší příhoz, jej musí potvrdit. Příklepem se pak dražba uzavře a nemovitost získá nejvyšší nabídka. Vydražitel, tedy ten, kdo nemovitost získal, se stává majitelem v okamžiku úderu

kladívka. Nicméně skutečným vlastníkem nemovitosti se stane až uhrazením ceny dosažené v dražbě. Lhůta pro její úhradu je poměrně krátká a závisí na výši finální částky a na druhu dražby. V případě nedobrovolné dražby je kratší než u té dobrovolné.

Vydražená nemovitost je předána novému majiteli po uhrazení celé částky v nejbližší možné době. Dražbou dochází ke smazání téměř všech zátěží z listu vlastnictví na katastrálním úřadě. Pokud je to jinak a některé břemeno nezaniká (např. břemeno užívání), je tato informace uvedena již v dražební vyhlášce. Nespornou výhodou je pro kupující konečná cena, za kterou lze nemovitost v dražbě pořídit. Většinou je to výrazně méně, než je možné koupit nemovitost na reálném trhu. Přitom je dražba vlastně jedním z nejtransparentnějších způsobů prodeje. Účastník má úplný přehled o nabídkách ostatních účastníků. Cena je stanovena objektivně zájmem kupujících, takže je málo zpochybnitelná. Současně zájemce o dražbu v předstihu získá zevrubné informace o nemovitosti. V dražební vyhlášce je nemovitost popsána velmi podrobně včetně znaleckého odhadu ceny nemovitosti. Velkou výhodou je nesporně rychlost celé transakce.

### Aukce je dobrovolná a nesvázaná speciálním zákonem

Aukce je zcela dobrovolnou záležitostí a majitel nemovitosti si ji můžete zvolit jako alternativní způsob prodeje. Dražit v aukci se mohou nejen byty, domy a pozemky, ale také spoluvlastnické podíly, domy s věcným břemenem dožití a podobnými závazky. Pro aukci totiž, na rozdíl od dražby, neplatí žádný speciální zákon, proto jsou její pravidla volnější a řídí se občanským zákoníkem. Například dnes běžná internetová aukce nemovitosti není řízena jako dražba, i když její průběh je podobný. Podmínky aukce mohou také stanovit, že výběr vítěze se nebude řídit pouze nejvyšší nabídkou, ale také dalšími nabídnutými podmínkami. Vlastník má také možnost odmítnout výsledek aukce a nepřevést nemovitost na vítěze, ani na jiného účastníka aukce. Cenou mu budou pouze náklady spojené s aukcí.

Aukce se od dražby liší také způsobem nabytí nemovitosti. K převodu vlastnictví v katastru dojde na základě podepsané kupní smlouvy, nikoli hned po skončení aukce, jako je tomu u dražby. Není tedy v podstatě důležité, zda se prodej konkrétní nemovitosti nazve aukcí nebo dražbou. Podstatné je stanovení jasných podmínek a pravidel, za nichž se bude konat. Z toho zájemce pozná, zda se jedná o dražbu podle zákona o veřejných dražbách, kde jsou podmínky jasně stanoveny, nebo o internetovou aukci podle občanského zákoníku, která může mít případ od případu podmínky odlišné.

Jindra Svitáková



Aukce je zcela dobrovolnou záležitostí a majitel nemovitosti si ji můžete zvolit jako alternativní způsob prodeje. Foto redakce



VRK ACADEMY  
VZDĚLÁVÁNÍ • ROZVOJ • KRATIVITA

realityčechy.cz

## ODBORNÉ REALITNÍ SETKÁNÍ VÝVOJ REALITNÍHO TRHU A DEVELOPMENTU

Místo konání: Panevropská univerzita, Spálená 14, Praha 1  
Termín: 11. května 2023

Program: Dostupnost bydlení, výhled vývoje cen nemovitostí v roce 2024, aktuální situace v oblasti developmentu, vzdělávání makléřů

Vystupující: Mgr. Michal Pich, MBA, Jan Píbil, PhD, MBA, Doc. RNDr. Vladimír Krajčík, Ph.D., Ing. Pavel Rakouš

Setkání je určeno všem realitním makléřům, kteří chtějí držet krok s dobou a přitom neztrácet čas.

VÍCE INFORMACÍ NA  
[WWW.VRKACADEMY.CZ](http://WWW.VRKACADEMY.CZ)

VSTUPNÉ:  
190 Kč

# Nemovitostí na jižní Moravě zlevňují. Kdy se pokles cen zastaví?



Na propadu zájmu o nákup nemovitostí se dle oslovených realitních makléřů podílí hlavně vysoké úrokové sazby hypoték a drahé energie. Foto redakce

**Ceny nemovitostí na jižní Moravě prošly za poslední rok výraznou změnou. Ještě v květnu loňského roku se například ve Znojmě nabízely dvoupokojové byty za průměrnou cenu 3,89 mil. Kč.**

Nyní se tytéž byty v průměru nabízí za 3,2 mil. Kč. Stejně tak došlo k poklesu cen i v Hodoníně. Průměrná cena bytu 2+1 poklesla za posledních 9 měsíců z 3,2 mil. Kč na 2,9 mil. Kč. Je reálné, že bude zlevňování pokračovat i nadále, nebo se ceny nemovitostí dostaly na hodnoty, pod které již neklesnou?

## REGIONY

Pokud hledáte vlastní bydlení na jižní Moravě, máte možná právě nyní ideální příležitost výrazně ušetřit. Podle dat realitního serveru realitymorava.cz totiž za poslední rok zlevnily na jižní Moravě byty všech kategorií. A nemusí jít pouze

o Brno. Například ve Znojmě za období květen 2022–leden 2023 poklesly ceny bytů 2+1 o 15,87 % a byty 3+1 jsou aktuálně levnější než před rokem o 14,85 %. O něco mírnější byl pokles cen také v Hodoníně, kde se snížily ceny dvoupokojových bytů o 10 %. Podle Moniky Skutecké z hodonínské realitní kanceláře Reality Kuchtičková došlo za poslední rok k výraznému poklesu. „Ceny dvoupokojových bytů se samozřejmě změnil, výrazně klesly, v průměru o cca. 300 - 500 tisíc Kč na bytovou jednotku, záleží ovšem vždy na konkrétní lokalitě.“

Na propadu zájmu o nákup nemovitostí se dle oslovených realitních makléřů

podílí hlavně vysoké úrokové sazby hypoték, opětovné zavedení parametrů posuzujících možnosti splácet hypoteční úvěry (DTI a DSTI) a drahé energie.

Podle Aleny Zmekové ze znojemské realitní kanceláře Aton se navíc změnil u kupujících poměr mezi těmi, kteří využívají k financování bydlení hypoteční úvěr a těmi, který platí celou kupní cenu ze svých úspor. „Od roku 2021 se 90 % obchodů naší realitní kanceláře realizovalo v hotovosti. Hlad po nemovitostech byl velmi silný, a právě klienti s hotovostí dostali často přednost před těmi, kteří si chtěli vyřídit hypoteční úvěr. Ještě začátkem roku 2022 se prodávalo za vyšší než nabídkové ceny. Následně ovšem došlo k poklesu zájmu a nastala složitá situace, kdy bylo potřeba prodávající upozornit na to, že jsou jejich představy o cenách již nereálné.“

### Pronájmy zdražují

U pronájmů se za poslední rok ve Znojmě ceny nijak výrazně nezměnily. „Pronájmy mírně zdražily, ale není to nic dramatického. V roce 2019 se okamžitě pronajala jakákoliv nemovitost na pronájem. Doba, než se najde zájemce o pronájem se ovšem již od podzimu loňského roku prodloužila, v některých případech i na jeden měsíc. Dříve to bylo de facto ze dne na den,“ upřesňuje Alena Zmeková.

Poptávku po pronájmech i vývoj jejich cen zaznamenali makléři také v Hodoníně. „Ceny nájmu se zvýšily o cca 2 - 3 tisíce Kč/měsíc/byt,“ upřesňuje Monika Skutecká.

O tom, kam by mohly ceny vlastního bydlení ještě klesnout rozhoduje mnoho faktorů. A nejde pouze o výši úrokových sazeb, nebo přísné podmínky pro získání úvěru na bydlení. Velkou roli sehrává také nálada ve společnosti a ochota investovat. Monika Skutecká predikuje, že by měly ceny vlastního bydlení klesat také v prvním pololetí letošního roku, ale pak by mohlo dojít k obratu. „V letošním roce očekávám ještě snížení a dosednutí cen na pomyslné dno, dle mého odhadu se tak stane ve 3. čtvrtletí tohoto roku.“

Lucie Mazáčová

**Chcete vědět více?**

Zde najdete podobné články



## Česká národní banka drží sazby nahoře. Jak reagují hypotéky?

Trend poklesu úrokových sazeb přetrvává, ale klienti by si určitě dokázali představit, že jeho tempo bude mnohem dynamičtější. Průměrná nabídková sazba hypoték klesla o 2 setiny procentního bodu. Index GOFI 70, kterým od roku 2009 monitorujeme napříč celým trhem průměr nabídkových sazeb hypoték s LTV do 70 %, klesl z únorových 6,16 % na 6,14 %.

Vedle průměrných nabídkových sazeb pravidelně sledujeme také vývoj úrokových sazeb reálně sjednávaných hypoték. Index GOFIREAL klesl v uplynulém měsíci z únorových 5,98 % na 5,93 %. Z aktuálně zveřejněných dat je patrný rozdíl mezi nabídkovými a realizačními sazbami, což jednak odráží určitý časový posun způsobený dobou sjednání hypotéky, ale zároveň tento rozdíl znamená, že v praxi jsou klienti schopni dostat se na nižší sazby, než jaké banky vyhlásují.

"Vzhledem ke slabší poptávce po úvěrech na bydlení vznikl na trhu prostor pro vyjednávání o úrokových sazbách. Pokud zvažujete žádost o hypotéku, konzultujte svou situaci s hypotečním expertem, který má jednak přehled o nabídkových sazbách hypoték jednotlivých bank, ale dokáže s bankou vyjednat příznivější podmínky pro sjednání hypotéky," říká Libor Vojta Ostatek ze společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti financování bydlení.

### Banky čekají na signál z ČNB

Jak se budou vyvíjet sazby v následujících měsících? Při predikci vývoje úrokových sazeb vycházíme především z vývoje ceny peněz na mezibankovním trhu, která je určitým měřítkem, za kolik si banky mohou na trhu půjčit peníze na financování svých úvěrových aktivit. Vzhledem k tomu, že lidé si své hypotéky fixují nejčastěji na 5 let, v grafu níže uvádíme vývoj 5letého korunového úrokového swapu.

Klíčovým prvkem, který z dlouhodobého pohledu určuje trend vývoje sazeb v ekonomice jsou sazby ČNB a ty od loňského června setrvávají na stále stejných úrovních a nic na tom nezměnilo ani jednání bankovní rady, které se uskutečnilo minulou středu. 2týdenní repo sazba už 10 měsíců zůstává na 7 procentech.

Ačkoliv rozdíl mezi cenou zdrojů a nabídkovou sazbou se oproti předchozímu měsíci opět ztlačil, výraznou korekci sazeb toto nepřineslo. Banky mohou nyní bezpečně zhodnocovat svou volnou likviditu u ČNB za zmíněných 7 % a do snižování sazeb je bohužel nic příliš netlačí. "Hypoteční jaro, které se zpravidla vyznačovalo novou vlnou akčních nabídek jak v podobě snížených poplatků, tak úrokových sazeb, v březnu na český trh nedorazilo. O to víc očekáváme jeho příchod v dubnu," uzavírá Libor Vojta Ostatek ze společnosti Golem Finance.

Luboš Svačina

# Co je dobré nepodcenit v domovním řádu

Domovní řád je považován za jeden ze základních dokumentů SVJ nebo bytového družstva. Avšak vytvoření – a následné schválení domovního řádu není povinností, ale pouze možností, jak jasně vymezit pravidla soužití v domě. A určitě se vyplatí jej mít.

## Komu je domovní řád určen

Tento dokument má předcházet sporům mezi vlastníky či nájemníky, a tím zajistit klidné sousedské soužití. Platí pro všechny, kteří se v bytovém domě vyskytnou. Tedy nejen pro bydlící osoby, ale také pro všechny, kteří přijdou na návštěvu. Ale také se jím musí řídit například řemeslníci, doručovatelé a další.

Proto by měl být domovní řád vyvěšen na viditelném místě v domě. Také se doporučuje, aby jej vlastníci dávali jako přílohu k nájemním či podnájemním smlouvám.

## Co může domovní řád upravovat a co nesmí zakázat

Nejčastějšími tématy je užívání společných prostor. Domovní řád může například určit, zda a v jakých případech lze skladovat věci ve společných prostorách domu, pravidla pro úklid společných prostor, užívání lodžii a balkonů, zvláště tehdy, pokud nejsou součástí bytových jednotek, ale jsou umístěny například v mezipatře. Vlastníci si také mohou určit, zda je možné ve společných prostorách domu kouřit, kde je možné sušit prádlo, či zda mají obyvatelé domu možnost využívat určitý prostor například pro skladování kol, kočárků a dalších sportovních potřeb.

Domovní řád také stanovuje určitá bezpečnostní pravidla, například povinnosti zamykat dům, kdo může mít klíče či kódy od dveří a podobně. Často vlastníci žádají, aby domovní řád stanovil pravidla chovu domácích zvířat. Je však třeba přihlídnout k občanskému zákoníku, který je vyšší právní normou, a tak například chov domácích zvířat v jednotlivých bytech zakázat nelze. Je však možné upravit jejich pohyb ve společných prostorech tak, aby

ostatní obyvatelé neobtěžoval hluk, zápach a nepořádek, i kvůli zajištění bezpečnosti při chovu exotických zvířat a jejich možném úniku.

Běžnou součástí domovního řádu je dodržování nočního klidu. Ten by měl vycházet z vyhlášky dané obce. Nejčastějším pravidlem je noční klid od 22.00 do 6. hodiny ráno. Ovšem domovní řád může ještě více specifikovat třeba hlučné práce v jednotlivých bytech i v domě a omezit jejich provádění na jiné časové období. Častým zákazem je hluk o víkendech či v neděli, ve večerních hodinách a podobně. S hlukem většinou souvisejí stavební práce, a tak domovní řád může také stanovit povinnost úklidu společných prostor, skladování stavebního materiálu a podobně. Domovní řád nesmí naopak zakázat pronajímání bytů, podnájmy, návštěvy, a to i dlouhodobější. Zatím nelze zakázat ani krátkodobé pronájmy typu ubytovacích služeb airbnb apod. Ovšem to se může brzy změnit. Některá města již podala návrh na změnu občanského zákoníku, aby mohla SVJ dát pravidla pro krátkodobé pronájmy do svých stanov, a ta se následně promítnou i do domovního řádu.

## Jak lze zajistit dodržování domovního řádu

Právě tato pravidla musí také domovní řád určit. Pokud jej někdo nebude dodržovat, měly by v něm být jasně vymezené postupy a vymahatelnost stanovených pravidel. Může to být oprava poškozeného majetku, uvedení do původního stavu, či pokuta. Každopádně i při tvorbě domovního řádu se vyplatí konzultovat jeho návrh s odborníkem, například s právníkem zaměřeným na správu nemovitostí.

Vytvoření domovního řádu a jeho schválení není sice povinné, ale může se stát dobrým nástrojem pro soužití v domě. Je však naprosto nezbytné, aby domovní řád byl v souladu se stanovami SVJ. Pokud se změní stanovy, je třeba promítnout tuto změnu i v domovním řádu.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Běžnou součástí domovního řádu je dodržování nočního klidu. Ten by měl vycházet z vyhlášky dané obce. Nejčastějším pravidlem je noční klid od 22.00 do 6. hodiny ráno.



# Vyúčtování služeb musí být doručeno do 30. dubna



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



V bytových domech probíhá během prvního pololetí vyúčtování služeb nájemníkům či vlastníkům bytových jednotek. Toto vyúčtování má svá pravidla, a také oporu v zákoně s termíny, které je nutno z obou stran dodržet

## PRONÁJMY

### Co se vyúčtovává a co hradí vlastník bez vyúčtování

Vlastník bytu hradí náklady a služby spojené s užíváním bytu. Pokud byt pronajímá, hradí část těchto poplatků nájemce. Ten hradí především: vytápění a dodávku teplé vody, pokud je dům napojen na centrální vytápění, osvětlení a úklid společných prostor v domě, dodávku pitné vody, odvod odpadních vod kanalizací, užívání výtahu, kontrolu a čištění komínů, vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou, odvoz odpadu, případně další služby, sjednané v nájemní smlouvě.

Vlastník, resp. pronajímatel, dále hradí poplatky, které se nevyúčtovávají. Patří mezi ně úhrady do fondu oprav, rozhlasové a televizní poplatky, pojištění domu a bytu, odměna statutárních orgánů, a v případě družstevního bytu splátky anuity.

### Jak a kdy se vyúčtování provádí

Veškeré poskytované služby spojené s nájmem musí být uvedeny v nájemní smlouvě. Tam musí být také stanoveno, jak se tyto služby vyúčtovávají, a ke kterému datu. Většinou to bývá účetní období, tj. kalendářní rok. Jinak to bude, pokud nájemník či vlastník neužíval či nevlastnil byt po celý rok. V tom případě se u služeb, které nejsou měřitelné (jako je například voda a topení osazené měřidly), stanoví koeficient podle počtu měsíců, které byt obýval.

Vyúčtování za kalendářní rok musí být vlastníku, resp. nájemci, doručeno do čtyř měsíců po konci zúčtovacího období. Když nájemce s čímkoli ve vyúčtování nesouhlasí, musí pronajímateli předložit své námitky nejpozději do třiceti dnů od doručení vyúčtování. Ovšem má také právo vyžádat si nejprve podklady, které byly při vyúčtování použity. K nim patří mj. faktury od dodavatelů služeb, stanovená výše záloh, způsob rozúčtování a podobně. Všechny doklady si může vlastník okopírovat a následně své vyúčtování reklamovat. Pronajímatel má na vyřízení námitek třicet dnů ode dne, kdy je od nájemce obdržel. Jestliže je vyúčtování v pořádku, musí nájemce či vlastník bytu do čtyř měsíců uhradit nedoplatek, nebo dostat zpět přeplatek.

### Jak se vyúčtování doručuje

Nemalé problémy často způsobuje, že někteří vlastníci či nájemníci hlásí, že vyúčtování neobdrželi. Zákon pouze konstatuje, že vyúčtování musí být řádně doručeno. Nicméně v případě nedoplatku je třeba, aby kvůli pozdní úhradě a následnému vymáhání úroků z prodlení či pokuty bylo prokazatelné, že vlastník vyúčtování obdržel.

Za prokazatelnou formu doručení se dá považovat osobní doručení proti podpisu či doručení doporučeným dopisem, což je ovšem v případě velkých společenství finančně náročné. SVJ si může ve stanovách zvolit další způsob doručování, například elektronicky prostřednictvím e-mailu či datové schránky. Jestliže poskytovatel služeb (pronajímatel, společenství vlastníků jednotek) nesplní svoji povinnost doručit včas vyúčtování, nebo neumožní příjemci služeb na vyžádání nahlédnout do podkladů k vyúčtování, je povinen zaplatit druhé straně pokutu. Pokuta činí ze zákona 50 Kč za den, ale může být dohodnuta i nižší (§ 13 zákona č. 67/2013 Sb.).

Jindra Svitáková

# Zákaz podnikání SVJ ve vztahu k ziskům z pronájmů prostor a reklamních ploch

Na rozdíl od většiny ostatních právnických osob nesmí SVJ v rámci své činnosti podnikat. Nemělo by tedy ani ve stanovách mít uvedenou jakoukoliv činnost, která by byla podnikáním. Přesto vidíme na domech reklamní billboardy, pronajaté obchůdky, sklady, provozovně služeb.

**J**ak je to tedy s pronájmem reklamních ploch či nebytových prostor v domech náležejících vlastníkům bytových jednotek? Zákon stanoví, že společenství vlastníků jednotek nesmí podnikat a nesmí se ani přímo či nepřímo podílet na podnikání jiné osoby, nesmí být společníkem nebo členem jakéhokoliv podnikatele či jiné právnické osoby.

 SVJ

## Jak může SVJ podnikat a zároveň dodržet zákon?

Je pochopitelné, že SVJ se v rámci dobrého hospodaření snaží o co nejefektivnější využití všech prostor bytového domu. Většina domů ve správě SVJ má potenciál společných prostor, které mohou být prakticky využity. Typickými příklady je pronájem fasády pro umístění reklamy, pronájem střechy za účelem umístění antény některé z telekomunikačních společností a pronájem nebytových prostor, například bývalých prádeln, kotelen, kočárkárny malým podnikatelům či provozovatelům nejrůznějších služeb.

V podstatě má tato situace jednoduché vysvětlení. Společenství vlastníků není totiž jako takové majitelem společných částí domu, ale pouze jejich správcem. Majiteli, resp. spolujaditeli,

jsou jednotliví vlastníci bytových a nebytových jednotek. A ti jsou oprávněni nakládat s těmito prostorami, včetně jejich pronájmu.

## SVJ uzavírá nájemní smlouvy z pověření vlastníků

Bohužel, jak již to někdy bývá, i tentokrát nová právní úprava není kvalitnější než ta předcházející. Původní zákon o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb., jehož účinnost skončila 31. 12. 2013, výslovně specifikoval pro SVJ možnost uzavírat nájemní smlouvy na pronájem společných částí a prostor domu. V nové právní úpravě (nový občanský zákoník) toto uvedeno není, a tak na něj existují i mezi právními odborníky různé názory. Prvním je, že společenství již nájemní smlouvy nemohou uzavírat vůbec, druhým názorem je, že společenství, která vznikla dle zákona o vlastnictví bytů pronajímat nadále mohou, zatímco nově vzniklá společenství nikoliv. Třetím názorem je, že i nadále jsou SVJ oprávněna o pronájem společných prostor rozhodovat, neboť to spadá pod účel, pro jaký byla SVJ zákonem zřízena, tedy zajišťování správy domu. K tomuto názoru se přiklání odborníci nejvíce.

Nicméně doporučuje se, aby SVJ získalo od potřebné většiny všech vlastníků pověření k pronájmu společných prostor, což lze provést na shromáždění vlastníků, které se schází většinou jednou

ročně. V té souvislosti zároveň shromáždění vlastníků rozhodne, jak bude SVJ nakládat s výnosy z těchto pronájmů.

## Výnosy jsou ziskem každého jednotlivého spoluvlastníka

Vzhledem k tomu, že společné prostory jsou společným majetkem všech spoluvlastníků, výnosy z jejich pronájmu patří jednotlivým vlastníkům. V podstatě by se měly vyplácet po skončení účetního období, resp. po zpracování účetní závěrky, jednotlivým vlastníkům. Ve většině SVJ se tak ale neděje a tyto výnosy jsou nejčastěji převáděny do fondu oprav, hradí tímto výnosem služby spojené se správou domu, jako je úklid, servis výtahu apod.

Tato možnost je výhodná jak pro členy SVJ, kteří díky tomu zaplatí menší nebo žádné příspěvky do fondu oprav, tak pro SVJ, pro které by bylo administrativně náročné vyplácet zisk z pronájmu jednotlivým členům.

Ovšem členové nesmějí zapomenout, že zisk z tohoto pronájmu je třeba začlenit do svého daňového přiznání jako svůj vedlejší příjem. SVJ proto musí každoročně po skončení kalendářního roku rozeslat všem spoluvlastníkům hlášení o výši výnosů z pronájmů připadajících na jejich spoluvlastnický podíl. Pokud za danou osobu podává přiznání zaměstnavatel, měl by mu spoluvlastník dodat příslušný doklad od SVJ.

Základní termín pro podání daňového přiznání za rok 2022 byl 3. dubna 2023 v listinné podobě. Pokud bude vlastník podávat přiznání elektronicky, je poslední den podání 2. květen 2023.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Společenství vlastníků není jako takové majitelem společných částí domu, ale pouze jejich správcem. Majiteli, resp. spolujaditeli, jsou jednotliví vlastníci bytových a nebytových jednotek. Foto redakce



# Jak postupovat, když sousední stavba ohrožuje vaši nemovitost

PRÁVO



Nebezpečných budov, které ohrožují své okolí, je v Česku bezpočet. Bohužel, je zde také mnoho nezodpovědných vlastníků, kteří neplní své povinnosti a nechají za sebe své problémy řešit jiné.

Často jsou to obecní úřady, resp. místně příslušné stavební úřady, které musí rozhodnout o nutných zabezpečovacích pracích nebo odstranění stavby, avšak náklady zůstanou nakonec na bedrech obcí. A to přesto, že, jak konstatuje Listina základních práv a svobod, „vlastnictví zavazuje“.

V roce 2020 bylo podle statistik Ministerstva pro místní rozvoj v České republice vydáno 76 rozhodnutí o povinnosti provést nutné zabezpečovací práce a 119 rozhodnutí o povinnosti odstranit nebezpečnou stavbu, která ohrožuje své okolí. Může se to zdát málo, ale faktem je, že obce pak namísto nezodpovědných vlastníků uhradily stavební práce za necelých 70 milionů Kč. Obce sice mají právo vymáhat uhrazené náklady na nezodpovědných vlastních, ale když se nepodaří peníze vymoci, například v důsledku zadluženosti vlastníka, náklady na provedené práce zůstanou obci.

## Podnět může podat kdokoli, nejen soused

Dle stavebního zákona má vlastník povinnost „řádně“ udržovat svou nemovitost, nejen řešit případný havarijný stav. A tak jestliže určitá stavba ohrožuje majetek na okolních pozemcích, ale i zdraví a životy obyvatel, je třeba, aby věc řešil stavební úřad. Kdokoli, kdo ví, že stavba v okolí má technické problémy a může ohrožovat okolí, má právo podat podnět stavebnímu úřadu. Podnět lze podat ústně na stavebním úřadu nebo písemně.

## Jak postupuje stavební úřad

Stavební úřad má pak podle stavebního zákona věc prošetřit, provést kontrolní prohlídku, a poté nařídit provedení nutných zabezpečovacích prací. Jestliže stavba hrozí zřícením, může také nařídit odstranění stavby.

Pokud není situace tak dramatická, aby bylo nutné provést okamžité opatření, stavební úřad nejprve provede kontrolní prohlídku, k níž přizve účastníky řízení – tj. především vlastníky stavby a majitele sousedních nemovitostí. Po zjištění skutečného stavu rozhodne, jak postupovat dále. Podle nového stavebního zákona již není nutné provádět kontrolu na místě, má-li stavební úřad k dispozici dostatečné podklady k tomu, aby mohl náležitě posoudit naplnění zákonných podmínek a řádně odůvodnit své rozhodnutí.

Jestliže stav nemovitosti je takový, že akutně neohrožuje životy lidí, zvířat a jejich majetky, vydá stavební úřad standardní písemné rozhodnutí o povinnosti stavbu vystěhovat, zabezpečit či odstranit. Vlastník se může proti rozhodnutí odvolat, avšak v případě, že odvolání nebude úspěšné, bude stavební úřad své rozhodnutí vymáhat, a to lze i exekučně prostřednictvím ukládání pokut.

Jiná situace nastane, když vlastník nekomunikuje. Odmítne se stavebním úřadem spolupracovat, nereaguje na výzvy, nejedná. Pak musí stavební úřad zajistit zabezpečovací či bourací práce sám. Má ze zákona právo objednat stavební firmu, a dokonce jí nařídit provedení těchto prací bez projednání s ne reagujícím vlastníkem stavby. Náklady na veškeré potřebné práce však ponese vlastník stavby. Ovšem pokud práce objedná stavební úřad, musí je také stavebnímu podnikateli uhradit a následně vymáhat vynaložené prostředky na vlastníkově. Což se, bohužel, ne vždy provede.

## Co dělat, když stavební úřad nekoná

Podnět k zajištění či odstranění stavby může podat kdokoli, ale jen přímí sousedé, což jsou v podstatě účastníci řízení, mají právo se dále účastnit celého procesu. Když například zjistí, že stavební úřad je liknavý a nezahájil příslušné řízení, může účastník řízení podat podnět k vyšší instanci, což je v tomto případě krajský úřad. Ten by měl nařídit místně příslušnému stavebnímu úřadu, aby se věcí začal zabývat. Kdyby pak z nějakého důvodu nekonal ani krajský úřad a sousední nemovitost ohrožovala vaše zdraví či majetek, je třeba domáhat se odstranění či zajištění stavby soudně.

Stavební úřad by měl pamatovat na to, že zvláště při nařízení na odstranění stavby může dojít k výraznému zásahu do některých základních práv a svobod osob, zvláště pak vlastníka. Proto by měl ukládat jen nezbytně nutná opatření a zvážit, zda je například nutné zbourat celou stavbu, nebo by stačilo odstranit pouze její část.

Jindra Svitáková

**Chcete vědět více?**

Zde najdete podobné články



## REALITNÍ RÁDCE

# Kdo hradí škody v pronajatém bytě během pronájmu?

Mezi nejčastější a nejzásadnější obavy pronajímatele patří strach ze škody způsobené nájemcem v bytě. Na druhou stranu, ne vždy je na vině nájemce. V některých případech může nést odpovědnost i pronajímatel.

Vzájemná práva a povinnosti pronajímatele a nájemců stanovuje občanský zákoník, zejména § 2235 a další. Pronajímatel má podle toho na začátku nájmu předat nájemci byt ve stavu způsobilém k užívání. Tím se myslí čistý byt v dobrém stavu, v němž jsou zajištěny nezbytné služby, typicky dodávky energií, přívod a odvod vody, zajištění dodávek tepla a podobně. Pokud se na tom pronajímatel a nájemce dohodnou, lze pronajmout byt i v horším stavu, ale pak se také musejí domluvit na úhradě nákladů, které nájemce vynaloží na úpravy bytu a mělo by to být zakotveno v nájemní smlouvě. Obvyklé je, že si tyto náklady nájemce „odbydlí“, resp. po dohodnutou dobu neplatí nájemné či jej hradí ve snížené výši. Avšak i v průběhu nájmu může dojít ke škodám, jejichž původcem bývá většinou nájemce. Ve většině případů také on musí škody odstranit, případně uhradit jejich odstranění. O co konkrétně jde?

### Co může způsobit nájemce v bytě?

Mezi škodu se nepočítá běžné opotřebení nábytku a bytového zařízení. Jestliže tedy začne kapat vodovodní kohoutek, porouchá se zámek u dveří, porouchá se sporák, považuje se to podle vládního nařízení za drobné opravy, které je povinen hradit a zajistit nájemce. Nájemce má také provádět běžnou údržbu. Za tu se má například i kontrola a údržba vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., vše pečlivě vyjmenovává. Tyto opravy však mají určitý finanční limit, po jeho překročení již se nejedná o drobné opravy a ostatní

náklady musí uhradit pronajímatel.

Co když však dojde k podstatně větším škodám, jako je vytopení bytu, požár, rozbití okna. Podle zákona má nájemce povinnost nahradit vyšší škodu, pokud ji způsobil nedbalostí či úmyslně. Odpovědnosti se nevyhne ani ten, kdo například vytopí byt o patro níž. Pokud vytopí sousedův byt v důsledku prasklé hadice od pračky, či ucpaného odtoku vody, bude muset hradit i škody způsobené sousedovi. Ovšem kdyby k vytopení bytu došlo v důsledku závady hlavního uzávěru vody pro byt, bude škodu hradit pronajímatel, protože za údržbu a opravy hlavního uzávěru vody či plynu odpovídá on.

Ne každý nájemce má s pronajímatelem vřelé vztahy a je ochoten způsobené škody nahradit. Soudních procesů na toto téma je mnoho. Také proto většina pronajímatelů požaduje na začátku nájmu sloužení jistoty (kauce), kterou lze použít na náhradu případných škod. Všechny požadavky na náhradu škody je však nutné doložit důkazy, aby byla prokázána existence škody a určena výše náhrady.

Někdy však může kompenzaci požadovat i nájemce. Jedná se například o větší opravy, které je třeba v bytě zajistit a pronajímatel „nekoná“. Ten má totiž nájemci povinnost zajistit nerušený nájem, což znamená mj. také přívod vody a tepla. Přestane-li tedy fungovat starý plynový kotel uprostřed zimy a nelze jej opravit, měl by jej pronajímatel rychle vyměnit. Jestliže si bude muset nájemce přitápět třeba elektrickým přímotopem, měl by mu pronajímatel zvýšené nároky na energie kompenzovat nebo poskytnout slevu z nájemného. Pojištění domu není pojištění domácnosti. Nájemce se tedy nemůže spoléhat na pojištění pronajímatele, kterým se uhradí případné škody. Měl by si sjednat pojištění domácnosti, nejlépe v kombinaci s pojištěním odpovědnosti občana. To pokryje poškození či zničení vybavení a součástí bytu patřící pronajímateli, i škody, které nájemce nebo členové jeho rodiny způsobí například sousedům, event. dalším osobám.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



# Prodat nemovitost bez provize?

## Prodej na vlastní pěst se nemusí vyplatit

Ne každý má obchodní vzdělání a musí se nutně vyznat v realitní branži. A samozřejmě, když člověk prodává dům či byt, hledá způsob, jak prodat nejvýhodněji. Toho využívají někteří podnikatelé a uvádějí své nabídky slovy „u nás provizi neplatíte“.

### REALITNÍ TRH

Vypadá to, jako by slovo provize bylo něco nekalého, špatného, o co seriózní podnikatel nemůže žádat. Jak to ale opravdu je? Pokud se jen letmo dotkneme základů ekonomiky, tak nikdo nemůže podnikat, aniž by mu jeho podnikatelská činnost nepřinesla zisk. Tímto způsobem pracují pouze charitativní a neziskové organizace, spolky či různé nadace. Tam není účelem tvořit zisk, ale pomáhat společensky-prospěšným projektům. I v těchto případech však stálí zaměstnanci těchto organizací dostanou každý měsíc plat, organizace musí mít prostředky na nájem a režijní náklady, jako jsou telefonní poplatky a další.

Podnikání přináší další rozměr – mimo nákladů na zaměstnance a režii chce podnikatel vydělat svou činností peníze pro sebe či své akcionáře. Je to pochopitelné. Jak dlouho byste chodili do zaměstnání, kdybyste každý měsíc nedostali výplatu, což je v podstatě zisk za vaši práci? Proto obchodní marže, poplatky, provize, musí být u všech druhů zboží a služeb běžnou součástí tvorby cen. A tak se k výrobní ceně zboží nebo režijní ceně služeb musí přidat částka, která vytvoří zisk. Provize je tedy legální odměnou za služby, které realitní makléř poskytuje svému klientovi.

### Je možné prodat nemovitost bez provize?

Samozřejmě to možné je. Otázkou však je, zda lze prodat nemovitost bez

provize – tedy bez odborné práce makléře – stejně výhodně, jako s jeho pomocí.

Někteří podnikatelé v poslední době nabízejí pomoc při prodeji nemovitosti s tím, že za služby prodávající zaplatí pouze malou fixní částku. Dokonce nabízejí vrácení peněz, pokud se nemovitost v dohodnuté době neprodá. Ta částka je oproti provizi velmi nízká, a může tak přilákat prodávajícího, který se pod dojmem této nabídky domnívá, že mu zůstane více prostředků než s prodejem kvalifikovaného makléře. Je to ale opravdu tak?

Přečtete-li si podobné nabídky, zjistíte, že se tam mnohokrát objevuje slovo „pomůžeme“. Za fixní cenu tedy máte pomoc – zdali dostatečně odbornou, lze posoudit na konci celého procesu. Faktem je, že dostáváte rady a případně využíváte vybrané dílčí služby, ale o celý proces samotný se víceméně staráte vy sami. Agentura vám sice naplánuje prohlídky, ale vy sami se musíte věnovat kupujícím, provést je po domě a případně s nimi vyjednávat o ceně. Dokážete-li to tak jako zkušený makléř, můžete svou nemovitost prodat sami. Není to však pravidlem.

### Stačí ke stanovení ceny pár základních údajů?

Odhad nemovitosti na internetu nabízí mnoho webových stránek. Avšak bez toho, aniž by makléř nemovitost vůbec viděl, by měl být tento odhad pouze orientačním údajem. Kvalifikovaný realitní makléř ví, že každá nemovitost má svá

specifika. Samozřejmě lze spočítat základní cenu podle lokality, typu nemovitosti a dalších parametrů, které cenu nemovitosti ovlivní. Konečnou prodejní cenu však žádný seriózní makléř nestanoví na dálku. Chce nemovitost vidět, v případě špatného stavu může doporučit i prohlídku technika, aby odhalil případné skryté vady, které by posléze mohly vést k reklamacím, či dokonce zrušení kupní smlouvy. Je možné, že se podaří prodat nemovitost bez realitní kanceláře relativně výhodně. Nikdy však nebudete mít jistotu, že jste ji nemohli prodat za lepší cenu. Posuďte sami. Když vám bude zaměstnavatel platit fixní plat bez ohledu na to, jak kvalitní bude váš pracovní výkon, nebudete mít motivaci pracovat více či lépe. Jestliže nabídne speciální ohodnocení za kvalitu pracovního výkonu, většina zaměstnanců se bude snažit na toto ohodnocení dosáhnout. A tak je to i s prodejem nemovitosti.

Pokud se bude makléř starat o vaši nemovitost formou osobního a výhradního prodeje, prodejní cena bude souviset s výší jeho odměny. Lze tedy předpokládat, že prodej bude úspěšnější a cena vyšší, než když to bude dělat za nízký fixní plat.

Jindra Svitáková



## KURZY ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ ČESKÉ REPUBLIKY

### Asociace realitních kancelářích ČR pořádá kurzy



#### REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATEL

Termíny konání: 25. 4. – 1. 6. 2023

- ▶ Rekvalifikační kurz je přípravou na zkoušku odborné způsobilosti
- ▶ Možnost úhrady od Úřadu práce

#### STAVEBNÍ MINIMUM

Termín: 9. 5. 2023 (14 -17 hod.)

#### PRODEJ NEMOVITOSTÍ V EXEKUCI A INSOLVENCII

Termín: 23. 5. 2023 (9 -16 hod.)

Bližší informace o kurzech a přihlášky na [www.arkcr.cz](http://www.arkcr.cz)

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

Kontakty: Tel.: 272 762 953 | 608 446 656 | [kurzy@arkcr.cz](mailto:kurzy@arkcr.cz)

# V okolí Prahy lze sehnat nemovitosti s výraznou slevou. Vyplatí se koupit již nyní, nebo raději ještě počkat?

Benešov, Beroun nebo například Kladno patří dlouhodobě k městům s lepší dostupností vlastního bydlení než nedaleká Praha. Dojezdová vzdálenost k nejbližší pražské stanici metra z těchto měst vychází většinou do třiceti minut jízdy autem.

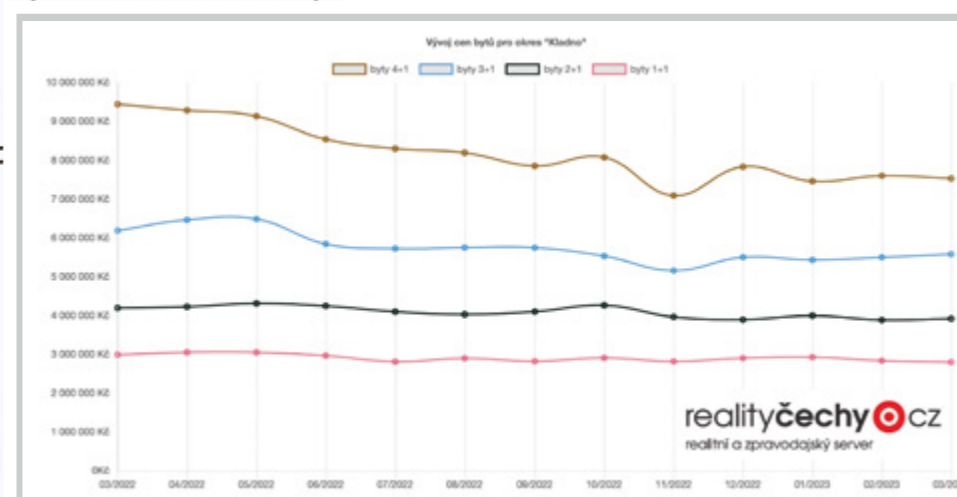


Podle dat realitního serveru realitycechy.cz, který monitoruje vývoj cen bytů již od roku 2008, zlevnily v od února 2022 do března 2023 nejvíce byty velkých výměr. Foto redakce

**M**nohé kupující láká vidina nižší ceny, za kterou by si danou nemovitost v hlavním městě neměli pořídit. Navíc došlo v těchto městech během posledního roku a půl k výraznému poklesu cen nemovitostí. Vyplatí se s případným pořízením nového bytu či rodinného domu v těchto lokalitách ještě chvíli počkat, nebo bude lepší nakupovat již nyní a na další snížení cen raději nespolehat?

## REGIONY

Podle dat realitního serveru realitycechy.cz, který monitoruje vývoj cen bytů již od roku 2008, zlevnily v od února 2022 do března 2023 nejvíce byty velkých výměr. V Kladně se za poslední rok snížila nabídková cena čtyř-



pokojových bytů o 20,27 %. Naopak nejméně zlevnily jednopokojové byty, které se nyní nabízejí levněji než před rokem, a to o 6,42 %. Nemusí jít ovšem o slevy konečné. Ještě důležitější je, jaké podmínky dokáží vyjednat realitní makléři. Ti totiž velmi dobře znají dané místo a dokáží tak nastavit reálnou prodejní cenu.

Podle Jiřího Mayricha z realitní kanceláře Jaroš & Partners Real Estate, klesly ceny bytů v Kladně průměrně o 20 – 30 %. Kupující jsou tedy nyní, oproti prodávajícím, v jednání o kupní ceně ve výhodě. Ještě před dvěma lety byla situace opačná. Mnozí kupující se přepláceli, kdo nabídne vyšší cenu.

„Na současném trhu evidujeme jasný převis nabídky nad poptávkou a s tím související pokles cen zejména starších bytů v panelové zástavbě. Důležitá je samozřejmě lokalita a stav nemovitosti,“ upřesnil současnou situaci Jiří Mayrich. Stejnou změnu na trhu bydlení potvrzuje také Marek Helt z kladenské realitní kanceláře Personal reality. „Na Kladně došlo reálně ke snížení cen

bytů o 20 %, pokud chce nyní prodat vlastník byt učený k rekonstrukci.“

Následný vývoj cen nemovitostí bude podle oslovených realitních makléřů spíše ve znamení dalšího snižování cen. „U starších panelových bytů v nižší energetické třídě očekáváme i nadále pokles cen o vyšší jednotky procent v závislosti na úrokové politice ČNB. Pokud zůstanou úrokové sazby hypotečních úvěrů i nadále na aktuálních hodnotách, dá se očekávat další snížení cen realit,“ upřesňuje Jiří Mayrich. Marek Helt očekává pokles zhruba do poloviny roku, a to v rozmezí 10-15 %.“

## Vyplatí se tedy nakupovat nyní, nebo raději ještě počkat?

Jiří Mayrich doporučuje přistupovat ke každé nemovitosti individuálně. Jinak bude vypadat pohled zájemce, který hledá nové bydlení a jinak investora. Lidé, kteří budou hledat nemovitost za účelem bydlení, velmi často zohledňují nejen cenu, ale také okolní občanskou vybavenost, dopravní dostupnost, docházkovou vzdálenost do škol apod. Investora naopak nejvíce zajímá doba návratnosti investice, tzn. poměr mezi kupní cenou a vyšší nájmem.

„Klíčová jsou vstupní data, bez nich nelze jednoznačně poradit, jestli koupit nemovitost v Kladně a okolí nyní, nebo raději ještě posečkat. Obecně lze ale říci, že zvažují-li zájemci koupit bytové jednotky ve starším panelovém domě, mohlo by se vyplatit s koupí pár měsíců vyčkat. Oproti tomu novostavby, zrekonstruované byty a byty v žádaných lokalitách budou zlevňovat velmi opatrně, pokud vůbec. Při rozhodování o koupi nemovitosti je dobré zvážit skutečnost, že nyní si za dražší půjčené peníze (vyšší úrok), můžeme pořídit levnější nemovitosti. Marek Helt doporučuje kupujícím další vyjednávání o vyšší kupní ceny. „Ceny jsou zajímavé. Koupal bych s tlačáním na cenu. Nižší cena vyrovná aktuálně vyšší úrokové sazby hypotečních úvěrů.“

Během poslední ekonomické recese v letech 2008 – 2013 trvalo období poklesu cen nejen nemovitostí, ale také například aut, téměř pět let. Nyní by mohla být tato doba kratší. Na rozdíl od minulé recese nedochází nyní k růstu nezaměstnanosti, která byla před více než patnácti lety jedním z hlavních důvodů snížené poptávky.

Od roku 1990 prošla Česká republika již několikrát obdobím zlevňování nemovitostí. I přesto, podíváme-li se na dlouhodobý vývoj cen, patří nákup vlastní nemovitosti k nejlepším investicím. Lucie Mazáčová

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



**MŮŽETE  
BYDLET  
LÉPE**



**... s námi to jde snadno**