



**Návrh zákona upravující  
osvobození daně z příjmu  
je ve sněmovně.**

**Co vše mění?**

více na straně 4-5

## Rychlý přehled



**KVĚTEN  
2020**

## ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV: ↘ -11 %

85% LTV: ↘ -6 %

90% LTV: ↘ -5 %

## INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 7,46 ROKU

## VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: -2,00 %

Byty 2+1: 1,28 %

Byty 3+1: 1,16 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

■ **Dočasný odklad  
nájemného schválen.  
Odložení nájmu ale  
nebude tak snadné**

Poslanecká sněmovna ve středu 22. dubna schválila návrh zákona z pera Ministerstva pro místní rozvoj upravující dočasný zákaz výpovědi z nájmu v případech omezení plynoucích z mimořádných opatření. Cílem zákona je ochrana nájemců (a podnájemců), kterým by hrozilo okamžité ukončení nájemní smlouvy v případě, kdy nebudou moci uhradit nájemné z důvodu krizových opatření.

Více čtěte na str. 6

■ **Předkupní právo  
spoluvlastníků  
bude (opět) zrušeno**

Realitní pamětníci si jistě vzpomenou, jakou úlevu způsobilo zrušení předkupního práva v novém občanském zákoníku a jaké problémy přináší jeho znovuzavedení při prodeji podílů na garážových stáních a jiných nemovitostech s více spoluvlastníky.

Více čtěte na str. 8

■ **Byt jako investice.  
Proč je tak důležitá  
správná lokalita**

Nákup nemovitosti patří k největším životním investicím. Je ovšem mnoho těch, kteří se nechají strnout davem a koupí si například byt jen proto, že tak učinili jejich známí. Ne vždy jde ale o správnou investici. Tak, jak je možné vydělat, je možné i prodělat. Na co by se tedy nemělo před nákupem investičního bytu zapomenout?

Více čtěte na str. 11

# 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

#### Svět se zastavil a s ním i spojené podpisy smluv

Milé čtenářky, milí čtenáři, začátek roku začal, alespoň co nám sdělili realitní makléři, skvěle. Zájemci o bydlení neubývali, propad cen nemovitostí se nekonal a banky soupeřily o klienty nabídkami hypotečních úvěrů. O to větší nastal šok, když došlo v polovině března k zastavení ekonomiky. Tedy až na nějaké výjimky. Svět jako by se zastavil a s ním i spojené podpisy kupních smluv. A aby toho nebylo málo, tak ministryně financí prohlásila, že plánuje zrušení daně z nabytí nemovitosti. Takže i ti, kteří se nenechali mimořádnými opatřeními zviklat, nákup nemovitosti raději odložili. Uplynul ovšem další měsíc, a vše vypadá, že bude úplně jinak. Zrušení daně z převodu nemovitosti by mělo platit zpětně, prodloužit by se měla doba po



odpočty úroků z úvěrů na bydlení. To je na jednoho už opravdu hodně... Aktuální vydání našeho magazínu, který právě čtete, tedy přináší odpovědi na většinu otázek, kterou mohou vyvstat. Všem přejeme klidné a pohodové jaro plné jen samých dobrých zpráv.

» Lucie Mazáčová

kerou není nutné hradit daň ze zisku těch, kteří nemovitosti koupí, nebudou v ní mít trvalý pobyt a po pěti letech se rozhodnou ji prodat a pravděpodobně se zruší daňové

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

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

realityčechy

### REALITNÍ POSTŘEH

**Libor Ostatek (Golem Finance)**  
Pokles cen se bude týkat především bytů v hustě zastavěných oblastech. Domy a stavební pozemky a rekreační nemovitosti si nejspíš ceny podrží nebo jejich ceny dokonce v delším horizontu porostou.

napsali o nás...

#### Na nový koronavirus doplatí i Airbmb

**MF DNES / 26. 3. 2020 (kráceno)**  
„Vlastníci bytů, kteří je kupovali za „hotové“ nebo jen částečně za pomoci hypotečního úvěru, je mohou nyní nabízet na dlouhodobý pronájem. Zisky se sice sníží, ale pořád půjde

o dobře investované peníze. Horší je to u těch, kteří byt financovali např. sto procentní hypotékou,“ uvádí Michal Pich z realitního serveru realitycechy.cz.



## z obsahu

### STRANA 4 - 5

Návrh zákona upravující osvobození daně z příjmu je ve Sněmovně. Co vše mění?

### STRANA 6

Dočasný odklad nájemného schválen. Odložení nájmu ale nebude tak snadné

### STRANA 8

Předkupní právo spoluvlastníků bude (opět) zrušeno

### STRANA 9

Vládou schválené zrušení daně z nabytí nemovitosti má platit zpětně

### STRANA 10

Ve Zlíně je nedostatek bytů i stavebních pozemků

### STRANA 11

Byt jako investice. Proč je tak důležitá správná lokalita

### STRANA 12

Stavební pozemek nemusí stavebním vůbec být.

### STRANA 14

Voda z vlastní studny – vyplatí se?

### STRANA 16

Jaké jsou uznatelné a neuznatelné příjmy při žádosti o hypotéku



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.

# Návrh zákona upravující osvobození daně z příjmu je ve sněmovně.

## Co vše mění?

Novela zákona, upravující osvobození daně z příjmu, nastaví nová pravidla pro zdanění příjmů při prodeji nemovitosti a odstupného za uvolnění bytu. Avizovaná novela ruší daň z nabytí nemovitosti, zpřesňuje pravidla pro zdanění a osvobození příjmů při prodeji nemovitosti a tzv. odstupného. Jak by to tedy mělo být, dle návrhu předloženého parlamentu k projednání od 1. ledna 2021?

**N**ejdříve se podívejme na příklad prodeje bytu či rodinného domu, ve kterém má vlastník alespoň 2 roky bydliště (trvalý pobyt či jinak doložené bydliště). Při prodeji po 2 letech prodávající získá zisk z prodeje danit nebude. Pokud ale nemovitost prodá do 2 let od nabytí, měl by prodávající výnos zdanit daní z příjmů. Daní se ale bude možné vyhnout, pokud výnos použije na obstarání vlastní bytové potřeby.

### Pro osvobození bude muset splnit následující podmínky:

1. Bude muset do konce lhůty pro podání daňového přiznání oznámit finančnímu úřadu získání prostředků pro účel osvobození od daně z příjmu. Pokud by prodávající získání prostředků finančnímu úřadu včas neoznámil, ztratí na osvobození nárok, i kdy by následně ostatní podmínky splnil.
2. Bude muset prostředky použít na obstarání bytové potřeby. Bytovou potřebu definuje nový § 4b zákona o daních z příjmů. Definice je obdobná současné definici pro účely odečtu úroků z úvěrů na bydlení (např. úhrada kupní ceny obsažená v kupní smlouvě, splacení hypotečního úvěru, vypořádání SJM, koupě pozemku s výstavbou nemovitosti k bydlení, získání tzv. družstevního bytu apod.).
3. Podmínkou je lhůta, ve které musí dojít k investici. Prostředky musí být vynaloženy buď do konce následujícího roku po jejich získání, nebo v předchozím zdaňovacím období. Pokud by prodávající výnos použil na nákup pozemku, prodlužuje se lhůta na 4 roky od nabytí pozemku, do kdy bude muset doložit zahájení výstavby. V případě manželů postačí splnění podmínek u jednoho z manželů. Pokud prostředky zainvestovat do konce následujícího roku nestihne, příjem zdaní. Při investici do pozemku bude důležité stihnout lhůtu 4 let pro zahájení výstavby, pokud nestihne, příjem následně zdaní.

Shodná pravidla platí pro osvobození příjmu z tzv. odstupného za uvolnění bytu. I v tomto případě bude příjem osvobozen od daně z příjmu, za výše uvedených podmínek oznámení finančnímu úřadu a použití na obstarání bytové potřeby.

Při prodeji nemovitosti nesloužící k bydlení vlastníka, se navrhuje prodloužení časového testu pro osvobození příjmu z prodeje ze současných 5-ti let na 10 let vlastnictví. Ti, co vklad stihnou do konce roku 2020, budou moci nadále využívat kratší časový test pěti let.

Změna se týká těch, kteří nemovitost nabydou po 1. 1. 2021. Pro ně však novela přináší zajímavou výhodu, a to možnost nedanění výnosu v případě, kdy použijí výnos na obstarání bytové potřeby. Postup bude shodný, jako při osvobození u nemovitostí sloužících k bydlení vlastníka, opět je vhodné nezapomenout na včasné oznámení finančnímu úřadu.

Poslanecká sněmovna má nyní před sebou vládní návrh novely. Budeme se zájmem nadále proces schvalování sledovat, zda dojde při schvalování ke změnám od poslanců či senátorů, a jak rychle bude zákon schválen. Času není nazbyt, zákon by měl být účinný již od začátku příštího roku. Standardní schvalovací proces přitom trvá obvykle několik měsíců.

» JUDr. Radka Locher

téma  
měsíce



Při prodeji po 2 letech prodávající zisk z prodeje danit nebude. Pokud ale nemovitost prodá do 2 let od nabytí, měl by prodávající výnos zdanit daní z příjmů. Foto redakce

# Dočasný odklad nájemného schválen. Odložení nájmu ale nebude tak snadné



Pronajímatel nemůže vypovědět nájemní smlouvu pouze z důvodu prodloužení s úhradou nájemného v období 12. 3. - 30. 6. 2020. Foto redakce

Poslanecká sněmovna ve středu 22. dubna schválila návrh zákona z pera Ministerstva pro místní rozvoj upravující dočasný zákaz výpovědi z nájmu v případě omezení plynoucích z mimořádných opatření. Cílem zákona je ochrana nájemců (a podnájemců), kterým by hrozilo okamžité ukončení nájemní smlouvy v případě, kdy nebudou moci uhradit nájemné z důvodu krizových opatření.

## POSLANECKÁ SNĚMOVNA

Prostudování dopadů zákona doporučujeme v případech problémů se primárně pokusit o oboustranně akceptovatelnou dohodu nájemce a pronajímatele, která zohlední jejich konkrétní situaci. V konečném důsledku je řešení dohodou obvykle dlouhodobější a výhodnější.

Pokud tedy bydlíte v nájmu a přišli jste díky covid-19 o příjmy dostatečné na úhradu nájmu, pronajímatel vám nyní nebude moci dát výpověď z nájmu. Nebude to ale tak snadné. Co bude potřeba pronajímateli předložit?

Pronajímatel nebude moci vypovědět nájemní či podnájemní smlouvu při splnění dvou podmínek. Prodloužení nastalo mezi 12. březnem 2020 do skončení mimořádných opatření (nejpozději však do 31. července 2020) a 2) prodloužení nastalo převážně v důsledku mimořádných opatření.

Druhá podmínka může přinášet rozdílné pohledy. Zákon stanoví, že nájemce bude povinen doložit pronajímateli potvrzení Úřadu práce, vzor formuláře ani postup pro jeho vydání zatím nebyl uveřejněn. S ohledem na současné přetížení Úřadů práce může být získání potvrzení komplikované, je otázkou, jak bude Úřad práce konkrétní případy posuzovat. Důvody mohou být u konkrétního nájemníka individuální, např. z důvodu ztráty příjmu, který je způsoben uzavřením provozovny kde podnikatel vykonává svou činnost, ztrátou zaměstnání u podniku, který musel omezit výrobu, případně nutnost péče o děti.

Z jiných výpovědních důvodů pronajímatel výpověď podat může. Ochrana se tak netýká např. neplatičů, kteří dlužili na nájemném již před březnem 2020.

Je otázkou, jak zákon konkrétním osobám v problémech skutečně dlouhodobě pomůže, nájemné totiž stejně uhradit budou muset. Pokud nájemce dlužné nájemné neuhradí nejpozději do 31. 12. 2020, může pronajímatel vypovědět nájemní smlouvu s okamžitou účinností. Zákon stanoví také možnost výpovědi před 31. 12. 2020 v případě, kdy nájemce prohlásí, nebo se stane nepochybným, že dlužné nájemné neuhradí.

Pronajímatel bude zároveň moci požadovat zrušení nájemní smlouvy, pokud by po něm nebylo spravedlivé, aby omezení snášel, zejména, pokud by v důsledku omezení mohl upadnout do nouze ohrožující výživu rodiny. To však bude moci využít nejdříve po ukončení nouzového stavu. V případě neochoty nájemníka však i v tomto případě bude muset o výpovědi rozhodnout soud, což celý proces prodlouží. Zákon tak může přinést nečekané finanční problémy osobám, které jsou závislé na příjmech z pronájmu. Návrh senátu, aby stál ručil za nesplacené nájemné nebyl sněmovnou přijat

Zároveň je prodloužena lhůta pro doručení vyúčtování nákladů na plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostor v bytových domech na 1. září 2020.

## Návrh zákona o ochraně nájemce podnikatelských prostor

Zákon má chránit podnikatele, kteří se dočasně dostali do potíží, před výpovědí z podnikatelských prostor.

Pronajímatel nemůže vypovědět nájemní (a podnájemní) smlouvu pouze z důvodu prodloužení s úhradou nájemného v období 12. 3. - 30. 6. 2020. Nájemce bude povinen doložit do 15-ti dnů od prvního prodloužení doklad, že prodloužení nastalo v důsledku omezení plynoucích z krizového opatření. Jak konkrétně bude toto nájemce dokládat, může být předmětem rozdílných názorů. Z jiných důvodů pronajímatel výpověď podat může. I v případě podnikatelských nájmu bude muset nakonec nájemce dlužné nájemné doplatit. Pokud nájemce neuhradí dlužné částky do 31. 12. 2020 nebo prohlásí, že dluhy v této lhůtě neuhradí, bude pronajímatel moci nájemní smlouvu vypovědět s 5-ti denní výpovědní lhůtou.

K návrhu zákona zaznívala kritika, že zákon přenáší problém na majitele nemovitostí. Návrh senátu, aby stál za dlužné nájemné ručil, však nebyl přijat. Doufejme, že i v případě podnikatelských nemovitostí bude v praxi převažovat řešení oboustranně akceptovatelnou dohodou pronajímatelů s nájemci. Dohoda může na rozdíl od zákonného řešení přinést dlouhodobé řešení. Oba zákony ještě musí podepsat prezident.

» JUDr. Radka Locher



# VRK ACADEMY

DOPORUČUJEME



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

# Předkupní právo spoluvlastníků bude (opět) zrušeno

Realitní pamětníci si jistě vzpomenou, jakou úlevu způsobilo zrušení předkupního práva v novém občanském zákoníku a jaké problémy přináší jeho znovuzavedení při prodeji podílů na garážových stáních a jiných nemovitostech s více spoluvlastníky.

## PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Do 1. 1. 2015 platilo zákonné právo spoluvlastníků podle „starého“ občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. Spoluvlastníci měli při převodu povinnost nabídnout podíl ke koupi nejdříve ostatním spoluvlastníkům, kteří měli 2 měsíce lhůtu pro případnou koupi podílu a zaplacení kupní ceny. Povinnost nebyla při převodu na osobu blízkou.

Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. sice nabyl účinnosti 1. 1. 2014, přechodné ustanovení odložilo zrušení předkupního práva spoluvlastníků o rok. Spoluvlastníci si předkupní právo mohli dohodnout smluvně a nechat dobrovolně smluvně zřízené předkupní právo s věcnými účinky zapsat do katastru nemovitostí. Od 1. 1. 2015 bylo předkupní právo mezi spoluvlastníky až na výjimky zrušeno.

V roce 2016 poslanci při projednávání novely občanského zákoníku připojili část, která počínaje 1. 1. 2018 předkupní právo spoluvlastníků opět zavedla.

Aktuálně má při prodeji spoluvlastnického podílu prodávající učinit spoluvlastníkovi nabídku ke koupi, ovšem komplikovaněji, než tomu bylo dle starého občanského zákoníku. Podle § 2147 občanského zákoníku se při nabídce vyžaduje oznámení obsahu smlouvy uzavřené s kupujícím. Pokud se postupuje dle dikce zákona, musí být nejdříve uzavřena kupní smlouva s kupujícím, poté kupní smlouva nebo informace z ní sděleny spoluvlastníkovi a teprve pokud spoluvlastník do 3 měsíců po nabídce nezaplátí kupní cenu, předkupní právo zanikne a je možné bez obav převést nemovitost na kupujícího. Spoluvlastník se samozřejmě může svého práva vzdát, to však vyžaduje minimálně kontakt a dobrou vůli ze strany spoluvlastníka, což je zejména u prodeje podílů na garážových stáních ve velkých bytových domech problematické. Uvedená novela zavedla také možnost vzdání se předkupního práva i s účinky pro právní nástupce a zápisem do katastru nemovitostí, to však neřeší již postavených bytových domech.

Od února 2019 byla v Poslanecké sněmovně projednána novela občanského zákoníku, která měla původně zrušit předkupní právo pouze u podílů na jednotkách, např. garážová stání či přílehlých pozemcích. Při projednávání byl přijat pozměňovací návrh, který ruší předkupní právo spoluvlastníků pro všechny nemovitosti a vrací právní úpravu do stavu, v jakém byla při schválení nového občanského zákoníku. Nyní záleží na Senátu, který bude novelu projednávat příští týden 18. 3. 2020.

Pokud Senát novelu schválí, bude předkupní právo spoluvlastníků zrušeno a spoluvlastník bude moc svůj podíl převádět bez nutnosti předchozí nabídky ostatním spoluvlastníkům. Výjimkou je předkupní právo spoluvlastníků 6 měsíců po nabytí nemovitosti v rámci dědictví (to však neplatí při převodech na ostatní spoluvlastníky, manžela, sourozence či příbuzného v řadě přímé).

Smluvně sjednaných předkupních práv a dalších zákonných předkupních práv se novela nedotkne.

Pokud aktuální prodej komplikuje spoluvlastník, počkejte s uzavřením kupní smlouvy na účinnost novely. Pokud Senát novelu schválí, měla by být účinná od 1. 7. 2020. »

JUDr. Radka Locher



Pokud Senát novelu schválí, bude předkupní právo spoluvlastníků zrušeno a spoluvlastník bude moc svůj podíl převádět bez nutnosti nabídky ostatním spoluvlastníkům. Foto redakce

## ZRUŠENÍ DANĚ

### Vládou schválené zrušení daně z nabytí nemovitosti má platit zpětně

Zrušení daně z nabytí nemovitosti je jednou z největších změn na českém realitním trhu za posledních 30 let. Daň, která byla dříve nazývána daní z převodu nemovitosti, netěšila nikoho, kupující, prodávající ani realitní makléře. Nyní to vypadá, že by mohla být tato daň zrušena. Loni navrhoval zrušení daně z nabytí nemovitosti Senát, ten byl ovšem následně poslanci přehlasován.

Ministryně financí v Partii televize Prima, dne 29. 3. 2020, oznámila plán na zrušení daně z nabytí nemovitosti. Tato informace velmi rychle zapříčinila de facto zastavení trhu s bydlením v České republice. Všichni, kteří byli rozhodnuti pro nákup nemovitosti zbystřili a mnozí z nich se rozhodli podpis kupní smlouvy odložit.

Představa, že nebude nutné hradit daň z nabytí nemovitosti ve výši 4 % byla více než lákavá. Vždyť by došlo u nemovitosti za 3 mil. Kč k úspoře 120 000 Kč, u pětimilionové nemovitosti pak dokonce o 200 000 Kč.

Téměř měsíc nepřicházely žádné nové zprávy, až ve čtvrtek 30. 4. přišla ta zásadní: Vláda návrh na zrušení daně z nabytí nemovitých věcí schválila. Na tiskové konferenci to oznámila ministryně financí Alena Schillerová.

### Od kdy má zrušení daně z nabytí nemovitých věcí platit?

I tato otázka byla zodpovězena. Vláda počítá se zpětným účinkem. Daň nemá hradit ten, kdo nabytí nemovitosti od prosince 2019. Pokud již byla daň z nabytí nemovitosti uhrazena, bude dle slov ministryně financí vrácena.

### Něco za něco, zrušení daňového odpočtu

Negativní zprávou je oznámení zrušení daňové výhody, kterou nebudou moci využít lidé, kteří se rozhodnou svou nemovitost financovat úvěrem na bydlení. Zanikne tedy možnost daňového odpočtu úroků z úvěru. Lidé tím pádem přijdou mnohdy i o desítky tisíc, které každý rok ušetřili. Zrušení odpočtu úroků z úvěrů se ale bude týkat až těch, kteří si pořídí nemovitost po 1. 1. 2021.

### Daň ze zisku se nebude muset hradit po pěti, ale až deseti letech od nabytí nemovitosti

Návrh dále upravuje prodloužení období pro daň z příjmu z prodeje nemovitých věcí neurčených k vlastním bydlení, a to z 5 na 10 let. Prodloužení tohoto období bude účinné pro nemovitosti nabyté od roku 2021. Cílem opatření je dle ministerstva financí omezit prostor pro spekulanty na hypotéku, neměli byste koupi z daňového hlediska odkládat. Kdo nemovitost nabyde do konce roku 2020, nebude hradit daň z nabytí nemovitosti, a navíc si bude moci odečíst úroky z hypotéky od základu daně.

Zákon zatím není schválen parlamentem. Tam by ale neměl narazit na výrazný odpor. V loňském roce zrušení daně z nabytí nemovitosti prosazovala opozice, ale byla přehlasována. »

Lucie Mazáčová

# Ve Zlíně je nedostatek bytů i stavebních pozemků



Samotný Zlín je již nyní téměř zastavěný, proto se rozšiřují nejvíce okolní městské části a obce, např. Kostelec, Štípa, Fryšták, Břežnice a další, kde vznikají i větší projekty o 20 a více parcelách. Foto redakce

Realitní trh ve Zlíně dlouhodobě trpí nedostatek nových bytů. Developerské společnosti nejčastěji argumentují chybějícími stavebními pozemky pro bytovou výstavbu. Pokud se podaří nový projekt realizovat, o kupující zpravidla není nouze. Poptávka je ovšem také po starších bytech a stavebních pozemcích pro výstavbu rodinných domů. I těch je ale v nabídkách zlínských realitních kanceláří nedostatek.

**S**ituace na trhu s bydlením se ale během posledních dvou měsíců výrazně změnila. Kupující zůstávají doma a na prohlídky chodí jen vážní zájemci. Nikdo navíc přesně nedokáže odhadnout, jestli se po ukončení mimořádných opatření vrátí vše k normálu. Na aktuální situaci na trhu bydlení ve Zlíně jsme se zeptali Filipa Zvonka, jednatele Realitní agentury Zvonek.

**?** Během posledního roku se hodně mluvilo o tom, že kupující již nejsou příliš ochotni akceptovat vysoké ceny nemovitostí. Setkáváte se ve vaší realitní kanceláři s tím, že je nutné u některých nemovitostí ceny snižovat?

V posledních třech měsících je poznat pokles poptávky, což je dáno nejistotou a očekáváním lidí, co bude dál. Není to ale tak zásadní, jak některé zprávy uvádí. Pokud je zajímavý byt za rozumnou cenu, tak se prodá stejně rychle jako na konci minulého roku. Stavebních pozemků se snížení cen vůbec

nedotýká a nepředpokládáme u nich pokles cen ani v budoucnu. Pozemků je stále nedostatek, a proto se ceny šplhají k dvojnásobku cen z roku 2012. U chat očekáváme spíše nárůst cen v důsledku současných omezení. Snížení cen se tedy dotkne nejvíce rodinných domů, a to hlavně v menších městech a obcích.

**?** Praha, Hradec Králové a další krajská města zaznamenala v posledním roce růst cen nájmu. Zdražilo nájemné také ve Zlíně?

Nárůst výše nájmu byl nejvíce poznat ve velkých městech vlivem studentů i lidí stěhujících se za prací, a to o 20-30 % v období posledních 3 let. Ve městech, kde byla velká část nájmu zaměřena na krátkodobé nájem, je nyní poznat největší propad. Ve Zlíně jsme ale pokles cen nezaznamenali a ceny se drží.

**?** Ve Zlíně se sice realizují nové developerské projekty, ale v přepočtu na počet obyvatel není aktuální počet nových

bytových jednotek tak velký, jako například v nedaleké Olomouci či Brně. Je to tím, že ve Zlíně není dostatek vhodných stavebních pozemků nebo není o nové byty zájem, a proto se do výstavby stavební firmy „nehrou“?

Zájem o nové byty je a i v budoucnu bude obrovský. Bohužel nyní není kde stavět a situace se nijak nelepší. Nové projekty nyní vznikají hlavně v centru města, ale nejedná se o byty pro běžné klienty, kteří jsou ochotni za třípokojový byt dát cenu do 4 mil. Kč a mají představu o klidném bydlení v dosahu parků a zeleně, což byla vždy doména Zlína. Takové byty dnes téměř nejsou.

**?** Jak to nyní ve Zlíně vypadá se stavebními pozemky na výstavbu rodinných domů? Je těchto pozemků dostatek?

Samotný Zlín je již nyní téměř zastavěný, proto se rozšiřují nejvíce okolní městské části a obce, např. Kostelec, Štípa, Fryšták, Břežnice a další, kde vznikají i větší projekty o 20 a více parcelách. Kdo chce koupit stavební pozemek za zajímavou cenu musí počítat s dojížděním 15-20 minut do centra Zlína. Postupně se situace mění a stále více lidí nemá problém s dojížděním do práce nebo s prací z domova. Tito lidé se zaměřují na obce s nejlepší občanskou vybaveností, rozhodující je obchod, škola, školka.

» Lucie Mazáčová

# Byt jako investice. Proč je tak důležitá správná lokalita

Nákup nemovitosti patří k největším životním investicím. Je ovšem mnoho těch, kteří se nechají strnout davem a koupí si například byt jen proto, že tak učinili jejich známí. Ne vždy jde ale o správnou investici. Tak, jak je možné vydělat, je možné i prodělat. Na co by se tedy nemělo před nákupem investičního bytu zapomenout?

## Výběr lokality v hlavní roli

Investice do vlastního bytu není investicí. Někde bydlet musíte. A byt, který nemůžeme prodat, protože v něm bydlíte, se maximálně stane předmětem dědičského řízení pro naše potomky. Iasická investice do bytu znamená nákup bytu a následný pronájem. Pokud budete kupovat za „hotové“, máte vyhráno. Čím méně peněz si půjčíte, tím rychleji budete vydělávat. Ovšem i v případě, že si na byt půjčíte formou hypotečního úvěru, vlastně vyděláte. Pokud z pronájmu uhradíte splátku hypotéky, získáváte nemovitosti bez nutnosti velkých investic.

Důležitá je ovšem lokalita. Ve velkých městech sice zaplatíte za byt více, ovšem pronajmete jej takřka obratem. Právě tak v lokalitách, v nichž například plánuje výstavbu velká společnost, která přitáhne nové zaměstnance – a tím pádem obyvatele daného území. V případě investiční nemovitosti tak nehraje hlavní roli ani tak cena, jako spíše místo, kde se daný byt bude nacházet. Jen tam, kde je dobré dopravní spojení a kvalitní infrastruktura, máte šanci získat rychle nájemníka.

Byt, který koupíte a pronajmete, generuje pravidelný příjem z pronájmu. Není tomu tak ale vždy. Například když se nájemník odstěhuje a několik měsíců nebude byt obsazen. Ale ceny nemovitostí zažívají podstatně menší propady než například trhy akciové. A tak je v případě následného prodeje poměrně vysoká pravděpodobnost, že získáte svou investici zpět. A možná i se slušným výdělkem. To ovšem platí, pokud nakoupíte v době, kdy je trh na vzestupu.

Nákup reality patří k největším životním investicím, a proto vše řádně promyslete a pokud je to možné, oslovte někoho, kdo má s podobným typem investic zkušenosti. Není nic horšího, než když splácíte vysokou hypotéku na neprorátanou nemovitost. Stejně tak je nutné vše pečlivě propočítat. Aktuální ceny nemovitostí totiž nikdy nebyly vyšší.

» Jindra Svitáková



Nákup reality patří k největším životním investicím, a proto vše řádně promyslete a oslovte někoho, kdo má s podobným typem investic zkušenosti. Foto redakce

## NAŘÍZENÍ VLÁDY ČR

# Zákaz zvyšování nájemného u bytů

Vláda vydala nařízení č. 202/2020 Sb., kterým stanovila cenové moratorium nájemného z bytů. Znamená to zákaz zvýšení nájemného k bytu do doby skončení mimořádných opatření spojených s COVID-19. Jedná se o další opatření k ochraně nájemníků.

Vláda schválila nařízení, které aktuálně nedovolí zvyšování nájemného. Vzhledem k tomu, že mají někteří vlastníci nemovitostí spíše starosti s nájemníky, kteří přišli o práci a na nájem nemají, je pravděpodobné, že by ke zvyšování nájemného docházelo spíše ve výjimečných případech.

Nařízení nedovolující zvýšení nájemného se týká nejen současných smluv, ale také těch nových. Pokud například sepsuje vlastník nemovitosti s nájemníkem smlouvu vždy na jeden rok, nesní se nájemné zvýšit ani v nové smlouvě. Nařízení je limitováno koncem mimořádných opatření. Jakmile dojde ke ukončení mimořádných opatření, nájemné bude možné upravovat, tak jako doposud. Ale jak bylo uvedeno již výše, pravděpodobnost zvýšení nájemného se v aktuální situaci týká s největší pravděpodobností jen výjimečných případů.

» JUDr. Radka Locher

# Stavební pozemek nemusí stavebním vůbec být. Co je důležité prověřit, než se rozhodnete pro podpis kupní smlouvy?



Odborníci z oblasti práva i veřejné správy doporučují, aby se navrhovatel stali kupující i prodávající. Návrh na vklad je proto ideální společně podepsat hned při podpisu kupní smlouvy. Foto redakce

Často se stává, že prodávající nabízí stavební pozemek. Ne vždy se však o stavební pozemek skutečně jedná. A už vůbec ne o stavební parcelu. Co tedy stavební pozemek je a co ne?

## STAVEBNÍ POZEMKY

### Rozdíl mezi pozemkem a parcelou

Pozemek je označení pro určitou část zemského povrchu vymezenou nějakou hranicí, například vlastnictvím, způsobem využití, katastrálním územím, regulačním plánem, územním rozhodnutím. Může se jednat jen o jednu parcelu, ale i o jejich soubor. Parcela je konkrétní část pozemku vymezená v katastrální mapě a označená parcelním číslem. Rozlišujeme dva typy parcel. Stavební, tj. zastavěná plocha a nádvoří,

a ostatní pozemkové parcely. Ostatními mohou být zemědělské a lesní pozemky a vodní plochy.

### Pozemek určený k zástavbě nebo stavební?

Stavebním pozemkem často označují laici i pozemky, které jsou podle územního plánu obce pouze „určené k zástavbě“. To je však rozdílné. Územní plán tím pouze stanoví, jak lze daný pozemek využít. Tedy zda je území určeno například k rodinnému bydlení, k rekreaci nebo se s ním počítá za jiným účelem. Prostě neznamená to, že jde o pozemek stavební.

Opravdový stavební pozemek je takový, který je již určený k umístění stavby. A to buďto územním rozhodnutím nebo regulačním plánem. Je tedy již rozhodnuto, jakou stavbu na něm lze postavit, za jakých podmínek, jak daleko od hranice pozemku, jak je řešeno napojení sítí, napojení na komunikace a další podrobnosti.

Pokud například obec nepovolí připojit pozemek k inženýrským sítím z důvodů naplněné kapacity,

nebo bude složité jej napojit na stávající obecní komunikaci, tak se pozemek určený k zástavbě stavebním nemusí vůbec stát.

### Ze stavebního pozemku zelená plocha

Může se stát i opačný případ. Zdědili jste pozemek, na němž stál domek. Ten vyhořel a byl dlouho před tím, než jste jej zdědili, srovnán se zemí. Právem se budete domnívat, že máte pozemek určený k nové stavbě nemovitosti. Ovšem mezi tím mohlo uběhnout desetiletí a poměry v obci se mohly změnit. Například byl změněn územní plán a z pozemku se stala zelená plocha, určená například pro hřiště, park či běžnou zahradu. Zde bude složité změnit účel pozemku zpět na stavební.

Nebo pozemek zůstal stavebním, avšak obec vydala stavební uzávěru. V tom případě bude obtížné, či téměř nemožné pozemek prodat. Avšak pokud na něm plánujete do budoucna stavět, situace se může změnit. Stále se jedná o pozemek určený pro stavbu.

### Sledujte dění v obci

Pokud vy nebo vaši rodiče, prarodiče vlastní stavební pozemek, věnujte mu pozornost. Platnost územního plánu je většinou 10 let. To však nemusí platit vždy, a proto je opatrnost na místě. Především se průběžně informujte o dění v lokalitě, v níž se váš pozemek nachází. Sledujte webové stránky obce, obecní vyhlášky, veřejné vývěsky. Záměry obce změnit územní plán musí být uveřejněné, aby na ně mohli majitelé dotčených pozemků reagovat a jednat o jejich změnách. Na to je však vždy stanovena zákonná lhůta. Pokud ji přemeškáte, může se ze stavebního pozemku stát zemědělský. Jeho cena pak tomu bude odpovídat.

Uvažujete-li naopak o koupi pozemku, důkladně si prověřte, zda jde skutečně o pozemek stavební. Zda to není jen pozemek určený k zástavbě. V tom případě nebudete moci stavět hned. A bude vás čekat více či méně dlouhá cesta, než z něj stavební pozemek skutečně vznikne.

» Jindra Svitáková

## CHATY A CHALUPY

# Češi opět vyhledávají chaty a chalupy na prodej

V posledních letech, vzhledem ke stále větším možnostem cestování do zahraničí, si mladší generace odvykla vyhledávat rekreaci v tuzemsku. A už vůbec ne chaty či chalupy. Proč stále jezdit na jedno místo, když svět je otevřený? Ale pak najednou není. A tak všechno má svá pro i proti.

### Kde být stále na čerstvém vzduchu

Právě v době, kdy vzhledem ke koronavirové pandemii musí mnoho lidí zůstat doma a zrušit své plány na zahraniční cesty, se ukazuje, že návrat k domovu nemusí být vůbec špatným řešením. Chaty a chalupy v posledním desetiletí jaksí „vyšly z módy“. Jenže když pak v karanténě trávíte krásný jarní čas v malém městském bytě, uvědomíte si, jak by bylo skvělé mít alespoň kousek svého trávníku. Kdo má možnost být v této době na chatě, chalupě, prostě na venkově, je na tom podstatně lépe. Přece jen vynést si práci na terasu či do zahradního altánku, zahrát si s dětmi fotbal na jednu branku, vymyslet překážkovou dráhu, vás jednak pěkně fyzicky unaví, ale také trochu psychicky nakopne. Určitě víc, než pohled z okna či z malého balkonu na vykliděné město. Ale tak tomu může být každý týden, pokud se rozhodnete koupit si chatu na venkově.

### Cestování je poznávání

Dnešní doba přeje cestování. Levné letenky, spousty penzionů a rekreačních středisek, levné a stále více zlevněné nabídky. Poznávání je určitě skvělá věc. Ale má i svá negativa. Pokud vyjíždíte každý týden s celou rodinou, stojí to nemálo peněz. Musíte stále balit a stěhovat všechny potřebné věci. Nejen oblečení, ale i sportovní potřeby, kosmetiku, lékárnu, případně drobné potraviny, pokud jedete do apartmánů bez stravování. To všechno však v případě chaty odpadá. Tam můžete získat zázemí pro svůj odpočinek. A nejen to. Můžete tam přestěhovat třeba na většinu léta svůj home office a trávit více času se svou rodinou.

### Známé místo, známí lidé

Argumentem proti zakoupení rekreační chaty či chalupy bývá často větší finanční i časová zátěž ohledně péče o vlastní nemovitost. Ale na druhou stranu, je to jako s bytem v osobním vlastnictví. Nedáváte peníze nikomu jinému. Vlastnictví nemovitosti přináší ve většině případů zhodnocení finančních prostředků, ne jejich ztrátu. Takže investujete do svého, staráte se o své. Naopak, jezdit na stejné místo se může proměnit ve výhodu. Znáte místní obyvatele. Víte, kde se dá nakoupit, na koho se obrátit v případě žádosti o pomoc. Děti se seznámí s místními a často se budou těšit na víkendové kamarády. A pokud si vyberete lokalitu s atraktivními turistickými cíli v okolí, budete mít o výlety na několik sezón postaráno.

### Neocenitelné soukromí

Mnoho chalupářů a chatařů si často na svých víkendových přibytých cení nejvíce soukromí. I když pojedete do jakéhokoli hotelu či penzionu, nikde nebudete sami. Při opalování „nahoře bez“ nehrdíte pohledy nezvaných hostů, při grilování budete mít takové zázemí, jaké si vytvoříte. Pozvete si hosty a budete s nimi trávit čas podle svého, nerušení cizími vlivy a osobami. Je pravdou, že když děti odrostou, nebudete je jezdit na chatu s vámi bavit. Ale, ruku na srdce, v určitém období je přestane bavit trávit s rodiči volný čas tak jako tak. To je prostě běh života. Na druhou stranu přejde zhruba deset let a na chatu se vrátí se svými partnery a potomky. Trávit volný čas cestováním po světě je určitě zajímavé. Avšak většinou to nejde každý týden. A tak především pro obyvatele velkých měst se může víkendový dům stát skvělým zázemím pro širokou rodinu a všechny generace. » Jindra Svitáková



## REALITNÍ RÁDCE



## Voda z vlastní studny – vyplatí se?

Zvláště v posledních suchých letech určitě mnoho majitelů nemovitostí a zahrad přemýšlí, zda na svém pozemku nezřídit vlastní studnu. Buď jako alternativu ke zdroji pitné vody od externího dodavatele, nebo jen jako užitkovou vodu na zahradu.



### Jen užitková nebo také pitná?

Pořít si vlastní zdroj vody je investicí do budoucna. Podle odborníků se může vrátit zhruba do deseti let. Výhodou je, že budete nezávislí na dodavateli vody a nemusíte vodou tak šetřit. Ovšem s vlastní studnou jsou spojené také povinnosti zajistit kvalitu vody. Je nutné provádět pravidelné rozборы, a přitom nebudete mít každodenní garanci její kvality, jako vám může poskytnout externí dodavatel. Budete mít prostě více práce a poměrně vysoké počáteční náklady, na které se v současné době nevztahují žádné dotace. Ale na druhou stranu budete hospodařit s vlastní vodou.

### Vrtaná nebo kopaná?

Klasické studny se obvykle projektují 3,5 až 4 m pod hladinu podzemní vody. Není-li tedy mělká podzemní voda znečištěná, lze pro provoz rodinného domu doporučit studnu kopanou. Ta se dá dobře čistit a pokryje i větší odběry vody. Její vybudování je však náročnější a kvůli své omezené hloubce může být voda náchylnější k místnímu znečištění.

Vrty se doporučují spíše tam, kde se předpokládá menší odběr vody, jako jsou menší rodinné domy a rekreační stavby, a tam, kde je hladina podzemní vody hlouběji než 12 a více metrů. Voda z vrtnů není tak náchylná k místnímu znečištění, zpravidla bývá kvalitnější.

Konečné rozhodnutí, který typ studny zvolit, musíte učinit vy, ale dejte na doporučení odborníka, který zná danou lokalitu, její podloží a má další potřebné informace.

### Nehleďte a nekopejte sami, pozvěte si studnaře

Pro zřízení studny potřebujete projekt a souhlas vodohospodářů, který bude udělen ve vodoprávním řízení. Následuje souhlas stavebního úřadu. Stavbu nelze provést svépomocí, musí ji provádět odborná firma.

Tu byste si měli vybrat již v období, kdy začnete o studně uvažovat. Firma vám pomůže s vyhledáním zdroje vody hydrologem, zhotoví prováděcí projekt, obstará povolení, zrealizuje celou stavbu a zapojí vodu do oběhu domu.

Také by měla provést první odběr vzorků ze studny a zajistit analýzu v příslušné laboratoři. To si budete v budoucnu zajišťovat sami.

### Kolik vybudování vlastní studny stojí?

Cena závisí na lokalitě, geologickém podloží a typu studny. Vyhledání zdroje vody se pohybuje mezi 4 – 5 000 Kč. Cena kopané studny o průměru 110 cm a hloubce cca 10 m se pohybuje mezi 5 500 – 8 000 Kč za běžný metr.

Vrtné studny mají obvykle průměr 160–250 mm a dosahují hloubky až 40 metrů. Za jeden běžný metr vrtu se platí od 1 000 do 2 000 Kč.

K nákladům za samotné hloubení je nutné ještě připočítat cenu čerpadla a pravidelné roční náklady na rozbor vody ze studny, které se pohybují kolem 1 000 Kč. Návratnost se při stoupající ceně vody odhaduje na 9–10 let.

» Jindra Svitáková

## Prodáváte byt? Informujte sousedy.

A nejen sousedy. Právo na informace podle občanského zákoníku mají také orgány SVJ a vedení družstva. Sousedé vám prodej nemovitosti mohou značně zkomplikovat. Mimo jiné také díky předkupnímu právu v případě, že prodáváte byt s příslušenstvím v osobním vlastnictví.

### BYDLENÍ

#### Sousedé mohou ovlivnit cenu vaší nemovitosti

Jsou lidé, kteří prostě škodí za každou cenu. Jestliže máte rodinný dům, možná soused bude bránit vašemu prodeji, protože by chtěl dům koupit sám. Nebo vás nemá rád. Nebo je prostě „taková povaha“. Ne všichni přejí druhým to nejlepší.

Již mnoho prodejů nemovitostí bylo zmařeno špatným chováním sousedů. Stačí, když potenciální kupci uvidí na vedlejším dvoře desítky psů v ohradě, nebo třeba změř železa a vraky starých aut. Už se začnou rozmýšlet, v jakém prostředí budou žít. A váš dům přitom může být vyšperkovaný sebevíc. Sousedy si často nevybíráme, a proto je lepší je v případě prodeje slušně informovat o svém záměru a snažit se s nimi vyjít. Pokud projeví zájem o nemovitost, můžete jim ji nabídnout. Ale také nemusíte. V bytovém domě naopak může prodeji pomoci, pokud sousedé při oslovení kupcem nemovitost a její správu pochválí.

#### Povinnost předkupního práva

To však neplatí v případě prodeje bytu v bytovém domě, jehož součástí je například garáž nebo sklep. Od ledna 2018 platí, že pokud prodáváte byt s prostorem, který je tzv. „samostatně vymezenou jednotkou s více vlastníky“, musíte písemně nabídnout předemětný prostor ostatním spoluvlastníkům. Platí to zvláště pro garážové stání či sklep v novějších developerských projektech, kde jsou tyto prostory součástí podílu na společných částech domu či pozemku, a ne součástí nebo příslušenstvím bytu. Jak to je, lze zjistit v katastru nemovitostí.

Funguje to tak, že pokud najdete kupce, musíte nejprve písemně nabídnout prostor všem ostatním majitelům bytů v domě a teprve po jejich odmítnutí lze prostor prodat. Jestliže o něj projeví zájem jeden z majitelů, musíte mu jej prodat. Potenciální kupec pak má na výběr: koupit byt bez tohoto prostoru – a zřejmě bude chtít slevu, nebo byt nekoupit vůbec.

Tato situace se má ovšem brzy změnit. Od února 2019 byla v Poslanecké sněmovně projednávána novela občanského zákoníku, která měla původně zrušit předkupní právo pouze u podílů na jednotkách, např. garážové stání či přílehlých pozemcích. Při projednávání byl přijat pozměňovací návrh, který ruší předkupní právo spoluvlastníků pro všechny nemovitosti a vrací právní úpravu do stavu, v jakém byla při schválení nového občanského zákoníku. Nyní záleží na Senátu, který bude novelu projednávat příští týden 18. 3. 2020.

#### Když prodáváte byt

Jestliže jste prodali byt v osobním vlastnictví, je pouze slušností, ne povinností, oznámit výboru SVJ, že jste byt prodal. Ostatní je na novém vlastníkově. Ten musí oznámit SVJ, že se stal vlastníkem a kolik osob bude mít v bytě domácnost. Vlastník je však také povinen oznámit, že byt přenechal do užívání jiné osobě.

» Jindra Svitáková



Již mnoho prodejů nemovitostí bylo zmařeno špatným chováním sousedů. Stačí, když potenciální kupci uvidí na vedlejším dvoře desítky psů v ohradě, nebo třeba změř železa a vraky starých aut. Foto redakce



## HYPOTÉKY, BANKY, STAVEBNÍ SPOŘENÍ



# Jaké jsou uznatelné a neuznatelné příjmy při žádosti o hypotéku

Česká národní banka před dvěma lety zpřísnila podmínky pro udělování hypoték. Jednak málokdy získáte hypotéku ve vyšší hodnotě, než je 80 % prostředků z odhadní ceny. Náročnější bývá i prokazování uznatelných příjmů.

V předcházejících letech byla situace jednodušší. Zda dosáhnete na hypotéku, se dalo docela jednoduše spočítat. Stačilo vzít vaše stálé příjmy, odečíst splátky stávajících úvěrů. Z toho, co zbylo, se dalo jednoduše vysledovat, zda bude hypotéka vaše. Od října 2018 přibily bankám nové ukazatele.

### DSTI a DTI

DSTI je poměr všech splátek, které splácíte v současné době, a navíc ještě splátka plánované hypotéky, k vašemu čistému měsíčnímu příjmu. Tento poměr nesmí být vyšší než 45 %. Ovšem zároveň při výpočtu povyšší splátku na plánovanou hypotéku zhruba o 20 %.

DTI je pak celková výše všech vašich úvěrů, která nesmí překročit devítinásobek vašeho čistého ročního příjmu.

### Mzda ze závislé činnosti je základním uznatelným příjmem

Prvním uznatelným příjmem je mzda, vyplácená zaměstnavatelem. Pokud jste zaměstnán v hlavním pracovním poměru na dobu neurčitou, je to základ celého výpočtu. Pokud máte pracovní poměr na dobu určitou, měl by být uzavřen minimálně na jeden rok. Čím delší období, tím lépe. Počítejte však s tím, že pokud vám banka hypotéku na základě tohoto příjmu přidělí, budete po uplynutí doby pracovního poměru vyzváni o předložení nové pracovní smlouvy.

Jestliže jste teprve ve zkušební době, nebo naopak ve výpovědi a měníte zaměstnání, s žádostí o hypoteční úvěr počkejte.

### Příjmy z podnikání

Pokud pracujete jako drobný podnikatel – OSVČ, počítejte s doložením daňových příznání za více po sobě jdoucích let. Metodika posouzení příjmů se může v různých bankách lišit. Nejčastěji se používají dva způsoby. Prvním je posouzení dle čistého příjmu. To je příjem minus výdaje, nebo příjem zkrácený o výdajový paušál. Druhou metodou je posouzení dle obrátu, z něhož uzná banka pouze část. Jak velkou, to už záleží na konkrétní finanční instituci.

Problém se získáním hypotéky tak mohou mít podnikatelé, kteří se snaží o co nejnižší daňový základ, aby nehradili velkou daň z příjmů. Právě v tomto případě se může taková praxe vymstít.

### Další uznatelné příjmy

Může se stát, že váš příjem z hlavního zaměstnání nebo z podnikání nebude bance stačit a bude třeba doložit další příjmy. Ty ovšem banky započítávají buď jen do určité výše, nebo přepočítávají určitým procentuálním koeficientem. K uznatelným příjmům patří rodičovský příspěvek, diety (u řidičů z povolání), výsluhová renta, invalidní důchod, pronájem movitých a nemovitých věcí či kapitálové výnosy. U výživného na dítě uznává většina bank příjem maximálně do výše stanovené soudem při rozvodu. Pokud platí rodič víc, není to uznatelný příjem. Navíc mají banky stanoven maximální uznatelný limit výživného, který se pohybuje kolem 3-4 tis. měsíčně na 1 dítě.

### Neuznatelné příjmy

Banky neuznávají příjmy, které nelze doložit a nejsou pravidelné a transparentní. Pokud pronajímáte byt a nejste registrovaným ubytovatelem, takový příjem nebude uznán. Neuznávají se také příjmy z částečného invalidního důchodu, většina sociálních dávek (např. podpora v nezaměstnanosti, příspěvek na bydlení, příspěvek na děti) či sirotčí důchod dítěte. A to přesto, že jsou to příjmy pravidelné, dlouhodobé, doložitelné a transparentní. Některé banky neuznávají ani příjmy z dohod o provedení práce či z dohody o pracovní činnosti. Zvláště u částek do 10 000 Kč měsíčně, při nichž se nehradí sociální a zdravotní pojištění. Bance jde vždy jen o to, jestli jste pro ni bonitní klient. Zda jste schopni dlouhodobě splácet hypoteční úvěr, a jak jste připraveni na případný výpadek příjmů. Každá banka však může některé z příjmů posuzovat individuálně. Proto lze doporučit při plánování hypotéky nechat si posoudit bonitu a podmínky pro přidělení u více bank.

» Jindra Svitáková

## Hypotéky v prvním čtvrtletí trhaly rekordy

Ve středu budou zveřejněny březnové hypoteční výsledky. Tím, že se v březnu dopracovávaly hypotéky rozdělané v předchozích měsících, dopad koronaviru nebude ještě příliš patrný. Březnový objem očekáváme o 5 % vyšší než v loňském březnu, takže suma sjednaných hypoték by se mohla pohybovat mezi 15–16 miliardami Kč. Celkový objem sjednaných hypoték za 1. čtvrtletí pak pravděpodobně překoná 50 miliard korun. První kvartál tedy bude navzdory březnové paralýze jedním ze 3 nejspěšnějších prvních kvartálů v historii.

„Nad 50 miliard se tuzemský hypoteční trh vyšvihl pouze v letech 2017 a 2018. Bohužel se však jedná pouze o dobůh slibně se rozvíjejícího roku. Ve druhém čtvrtletí přijde studená „covid“ sprcha a pokles se projeví už v dubnu. I když banky i my hypoteční zprostředkovatelé hledáme cesty, jak klientům zajistit hypotéku bezkonfliktně, propadu se trh nevyhne. Lidé mají nyní jiné starosti a pokles obchodu v tomto čtvrtletí odhadujeme za celý trh až o třetinu dolů,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti financování bydlení.

### Úrokové sazby jsou nyní u ledu

Průměrná nabídková sazba hypoték měřená například všemi bankami prostřednictvím indexu GOFI 70 klesla v březnu meziměsíčně o 4 setiny procentního bodu na 2,53 %. Skrze akci na sazby snížila v březnu Moneta a v závěru měsíce zlevnila i Oberbank a mBank. Vzhledem ke korelaci mezi naším GOFI indexem a Fincentrum Hypoindexem očekáváme, že průměrná úroková sazba skutečně sjednaných hypoték, tak jak je měří FINCENTRUM HYPOINDEX, vstoupí již v tomto měsíci do fáze stagnace či dokonce mírného poklesu.

Co se týče dalšího vývoje sazeb, tak navzdory výraznému poklesu ceny zdrojů ochota bank zlevňovat hypotéky je velice slabá. Banky jsou nyní v cenotvorbě zdrženlivé a řeší především řízení rizik u stávajícího úvěrového kmene, řeší zprocesování vládou navržených odklad splátek a upravují parametry pro schvalování nových hypoték jako jsou změny v posuzování příjmů, změny v parametrech LTV ap.

„Banky budou držet sazby co nejdéle nad úrovní 2 procent, neboť musí vytvářet mnohem větší rizikové marže. Domnívám se, že pokud se „neutrhnou“ některé velké banky, sazby se výrazně nesníží,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti financování bydlení.

### Ceny nemovitostí

Ceny bytů v březnu nejspíše dosáhly maxima. Průměrná cena bytů v uplynulém měsíci vystoupala podle dat serveru Reality-Cechy.cz na 3,58 mil. Kč. V datech se ještě rovněž neprojevily dopady epidemie koronaviru. V následujících měsících očekáváme pokles cen.

Velký zásah nyní dostaly krátkodobé pronájmy, takže část těchto bytů se výhledově objeví na trhu ke koupi, což v kombinaci s menší poptávkou pramenící z nejistoty ohledně budoucího vývoje a menší chuti bank úvěrovat přinese první cenovou korekci. V druhé fázi bude záležet na vývoji nezaměstnanosti a hloubce ekonomické recese. První odhady realitních kanceláří nyní hovoří pro letošní rok o zhruba 10procentním poklesu cen.

„Pokles cen se bude týkat především bytů v hustě zastavěných oblastech. Domy a stavební pozemky a rekreační nemovitosti si nejspíš ceny podrží nebo jejich ceny dokonce v delším horizontu porostou,“ uzavírá Libor Ostatek z Golem Finance. » Luboš Svachna



Jestliže jste teprve ve zkušební době, nebo naopak ve výpovědi a měníte zaměstnání, s žádostí o hypoteční úvěr počkejte. Foto redakce

# DENNĚ NABÍDKA AKTUALIZOVÁNA NEMOVITOSTI

Již od roku 2006 vám přinášíme na realitních portálech **realityčechy.cz** a **realitymorava.cz** aktuální nabídku nemovitostí k pronájmu či prodeji. Naše služby využívají stovky realitních kanceláří a tisíce realitních makléřů. Pokud hledáte nové bydlení, nemusíte chodit jinam. Vyberte si váš nový domů za pomoci počítače, tabletu či mobilního telefonu ještě dnes.