

# realityčechy cz

ročník X. • vydání 1 • leden 2021

realitycechy.cz

## V čem bude realitní rok 2021 jiný než rok 2020?

více na straně 4-5

Doba pro osvobození  
příjmů z prodeje  
nemovitosti se  
zvýšila z 5 na 10 let

strana 8

Pandemie nastolila  
nové priority v bydlení  
a správě bytových domů

strana 12



## TÉMA VYDÁNÍ



## STRANA 10

Vláda prodloužila lhůtu pro podání přiznání k dani z nemovitosti

## RYCHLÝ PŘEHLED



## LEDEN 2021

## ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV:	↔ 1,97 %
85% LTV:	↔ 1,98 %
90% LTV:	↔ 2,61 %

INDEX NÁVRATNOSTI BYDLENÍ: 7,46 ROKU

## VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1:	7,75 %
Byty 2+1:	-0,64 %
Byty 3+1:	1,66 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz



## STRANA 16

Češi vyhledávají horské apartmány pro aktivní víkendy i jako investici



## STRANA 20

Jak vyzrát na módu v oblasti bydlení

Letos  
slavíme



Připojte se k nám  
a užijte si i Vy rok 2021.



## REALITNÍ POSTŘEH

Libor Ostatek (Golem Finance)

„V tuto chvíli je s ohledem na vývoj ceny zdrojů určitě lepší počítat spíše s růstem úrokových sazeb hypotečních úvěrů.“

## NAPSALI O NÁS

## Ceny nemovitostí virus nijak nesnížil

## MF Dnes / 4. 11. 2020 (kráceno)

... její slova potvrzuje také Michal Pich z realitního serveru realitycechy.cz. „Mnoho vlastníků bytů určených původ-

ně pro krátkodobé pronájmy změnilo strategii a tyto byty nabízí k dlouhodobému bydlení. Zvýšená nabídka snížila ceny nájmu,“ říká Michal Pich.

Přihlaste se  
k odběru  
měsíčníku



realitycechy.cz

realitycechy.cz  
realitní a zpravodajský server

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

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

# V čem bude realitní rok 2021 jiný než rok 2020?

 téma měsíce



„ Stejně jak došlo k zastavení poptávky ze stran turistů po krátkodobých pronájmech, došlo i k přesunu tisíců zaměstnanců z korporátních kanceláří na režim „homeoffice.“

Stále častěji se na realitních serverech začínají objevovat nabídky prodeje bytů, které doposud sloužily spíše ke krátkodobým pronájům. Foto redakce

Máme za sebou velmi turbulentní rok. Na začátku roku 2020 by nejspíš nikdo nevěřil tomu, že již o pár týdnů později dojde ke kompletnímu vypnutí české ekonomiky, izolaci lidí a obav z budoucnosti. Je jen otázkou času, kdy bude na téma pandemie natočen celovečerní film. Doposud nezodpovězenou otázkou ovšem zůstává, jestli jej budeme sledovat z domova nebo na něj vyrazíme do kina.

**J**ak se všechny změny roku 2020 na trhu s bydlením projeví v tomto roce, popřípadě v těch dalších?

S příchodem pandemie, v polovině března roku 2020, si jen málokdo troufal odhadovat, kam bude směřovat český trh s nemovitostmi v dalších měsících. Někteří majitelé realitních kanceláří předpokládali stagnaci cen, odvážnější pak predikovali silný propad. Stala se ale přesně opačná situace. Poptávka po bydlení byla v roce 2020 nejvyšší za posledních 10 let. A důvodů k nákupu nemovitosti rozhodně nebylo málo: Pokles úrokových sazeb úvěrů na bydlení, zrušení daně z nabytí nemovitosti, avizované prodloužení lhůty úhrady daně ze zisku z pěti na deset let atd.

Velká poptávka se týkala převážně nemovitostí určených k bydlení. Jak na tom ale byly ostatní typy nemovitostí, například hotely, restaurace či kancelářské prostory? Trh se začal měnit a je velká pravděpodobnost, že změny budou pokračovat také v roce 2021. Ale jak výrazně?

## Byty určené ke krátkodobým pronájům

Stále častěji se na realitních serverech začínají objevovat nabídky prodeje bytů, které doposud sloužily spíše ke krátkodobým pronájům než k dlouhodobému bydlení. Rozpoznat v inzerci je lze poměrně snadno. Většinou se tento typ nemovitostí nachází v centrech velkých měst, byty jsou kompletně vybaveny a vše je perfektně nafoceno. Aktuálně se objevují v nabídkách realitních kanceláří k prodeji spíše byty větších výměr. Pokud se ovšem situace během roku 2021 výrazně nezmění, je možné očekávat, že se k prodeji rozhodnou také někteří vlastníci bytů kategorií 1+1 a 2+1.

» Pokračování na další straně...

Chcete vědět více? 

Klikněte zde a můžete si stáhnout celý magazín v digitální podobě.



*Pandemií nejvíce zasaženými obory se bezesporu staly restaurace a obchody, které neměly přesah na internet. Z mnoha obchodů se totiž během pandemie stala pouze výdejní místa jejich e-shopů.*

Foto redakce

#### » Dokončení ze strany 5...

Případná komplikace původního podnikatelského záměru může nastat v případě, kdy je splátka hypotečního úvěru takového bytu mnohem vyšší než výše dlouhodobého nájemného. Změna strategie z krátkodobých pronájmů na dlouhodobé totiž nemusí ekonomicky vycházet všem vlastníkům. Navíc lze očekávat obavy majitelů ostatních bytových jednotek v daných domech, že stále střídání nájemníků není v současné situaci příliš bezpečné, a proto se mohou snažit tyto praktiky zamezit, např. změnou stanov daného bytového družstva. Jen v Praze je odhadem 10-13 tis. bytů, které ještě před necelým rokem sloužily ke krátkodobým pronájmům. Přivedení jen třetiny těchto bytů na trh v jeden čas by mohlo výrazně ovlivnit ceny i ostatních pražských bytů.

#### Kancelářské prostory

Stejně jak došlo k zastavení poptávky ze stran turistů po krátkodobých pronájmech, došlo i k přesunu tisíců zaměstnanců z korporátních kanceláří na režim „homeoffice.“ Mnozí zaměstnavatelé již nyní avizují, že část jejich zaměstnanců bude moci z domova pracovat i po skončení pandemie. Je tedy otázkou, jak výrazný to bude mít vliv na aktuální nájemní smlouvy kan-

celářských prostor. Zejména pak v případě, pokud by se firmy rozhodly šetřit. Zmenšení pronajímaných ploch by mohlo mít výrazný dopad na trh komerčních nájmu.

#### Obchody a restaurace

Pandemií nejvíce zasaženými obory se bezesporu staly restaurace a obchody, které neměly přesah na internet. Z mnoha obchodů se totiž během pandemie stala pouze výdejní místa jejich e-shopů. Mnoho začínajících podnikatelů, kteří ještě začátkem roku 2020 uvažovali o otevření vlastní kamenné provozovny, se stále více přiklání spíše k e-komerci, pokud je tedy chuť do podnikání nepřešla úplně. Jestli totiž někdo v roce 2020 vyhrál na plné čáře, tak to byl internet. Výše nájmu obchodních prostor, stejně jako ostatních typů nemovitostí, je vždy závislá na poptávce. Čím vyšší je podávka, tím vyšší jsou ceny za metr čtverečný. Funguje to ale také opačným směrem...

#### Hotely, penziony

Téměř rok zavření hotelů si začíná postupně vybírat svoji daň. Na trhu s bydlením se můžeme stále častěji setkat s investičními skupinami, které cílí na zavřené hotely, zejména v centru

Prahy, a nabízejí odkup s následným přebudováním hotelových pokojů na byty. Stejně tak se začínají na realitních serverech stále více objevovat hotely k prodeji. Vidět je to, kromě Prahy, také na nabídce v Karlových Varech. Příjezdový cestovní ruch se v roce 2020 de facto zastavil a zatím to na výraznou změnu nevypadá.

#### Stavební pozemky

Největší část trhu s bydlením se každoročně odehrává v těchto třech kategoriích: byty, rodinné domy a stavební pozemky. Výraznější změny se tedy nepředpokládají ani v roce 2021. Ani ekonomická recese v letech 2009-2014 nedokázala zlevnit ceny stavebních pozemků a není příliš pravděpodobné, že by se tak tomu stalo nyní. Pěkných stavebních pozemků je dlouhodobě velký nedostatek, a proto lze očekávat spíše další růst jejich cen než případný pokles.

#### Byty a rodinné domy

Jiná situace může nastat u bytů a rodinných domů, a to v podobném scénáři jako v období po roce 2008. Nemovitosti nacházející se v neatraktivních lokalitách ztratily v letech

2008-2014 ze své původní hodnoty mnohdy i 50 %. Jednalo se například o panelové byty v původním stavu na severu Čech a Moravy. Naopak pěkné byty či novostavby si svoji cenu dokázaly udržet, popřípadě nebyl jejich cenový pokles tak výrazný. Obdobná situace může nastat také v průběhu roku 2021, kdy by mohlo dojít k rozevření pomyslných nůžek. Na jedné straně kvalitní nemovitosti v žádaných lokalitách, na straně druhé byty v nízkopříjmových oblastech, popřípadě byty ve stavu nutné rekonstrukce.

Realitní trh vnímá výkyvy ekonomiky s poměrně velkou setrvačností, například oproti trhu akciovému. Pěkné stavební pozemky, byty v novostavbách nacházející se v žádaných lokalitách či rodinné domy ve městech si svou hodnotu dlouhodobě drží. Jak to dopadne s byty doposud určenými na krátkodobé pronájmy, či komerčními nemovitostmi, ukáže až čas.

Pokud se rozhodujete, že budete investovat do nemovitosti, vše si pečlivě propočítejte, popřípadě se obraťte na zkušeného makléře, který se v dané lokalitě dlouhodobě pohybuje. Může vám ušetřit nemalé peníze. Realitní rok 2021 se totiž již nemusí ubírat stejným směrem, jako jsme tomu bylo v roce minulém.

Lucie Mazáčová



Pokud jste si pořídili nemovitost do konce roku 2020 a prodáte ji po pěti letech od nabytí, nebude se na vás úhrada daně ze zisku vztahovat. Foto redakce

# Doba pro osvobození příjmů z prodeje nemovitosti se zvýšila z 5 na 10 let

Od 1. ledna 2021 došlo k několika zásadním změnám na trhu s bydlením. Jednou z nich je prodloužení lhůty ovlivňující úhradu daně ze zisku při prodeji nemovitosti. Pro všechny, kteří se rozhodnou prodat nemovitost, a budou se chtít uhradit daně vyhnout, bude rozhodující, zdali došlo k provedení vkladu před nebo po 31. 12. 2020.

V případě nemovitosti nesloužící k bydlení vlastníka, například pozemek či byt určený k pronájmu, u které došlo ke vkladu po 31. 12. 2020, bude při dalším prodeji nově platit časový test 10 let pro osvobození výnosu od daně z příjmů. Na vklady provedené do 31. 12. 2020 ve vztahuje původní lhůta 5 let.

## DANĚ

Pokud jste si například pořídili nemovitost do konce roku 2020 a prodáte ji po pěti letech od nabytí, nebude se na vás úhrada daně ze zisku (rozdíl mezi kupní a prodejní cenou) vztahovat. Pokud ovšem došlo k nabytí nemovitosti po 1. 1. 2021 budete muset s prodejem počkat 10 let nebo se s mířit s tím, že budete z rozdílu kupních cen hradit daň ze zisku.

Novela nabízí možnost dani se vyhnout i při prodeji před uplynutím 10-ti leté lhůty, pokud bude výnos použit na obstarání bytové potřeby. Jako příklad můžeme uvést prodej chaty nebo nebytové jednotky, pokud si za získané prostředky koupí prodávající byt ke svému bydlení. Stejně tak tomu bylo také u vkladů provedených do konce roku 2020.

## Nemovitostí určených k bydlení se změna netýká, stále platí lhůta 2 roky

U nemovitostí, ve kterých má vlastník alespoň 2 roky trvalý či jinak prokázané bydliště, zůstal nadále příjem z prodeje osvobozen od daně z příjmů. Při dřívějším prodeji bude od daně osvobozen, pokud kupní cenu použije na bytovou potřebu. Obdobně bude nadále od daně osvobozeno odstupné, pokud bude použito na bytovou potřebu.

Co se považuje za bytovou potřebu vypočítává § 4b zákona o daních z příjmů celkem široce. Je to například výstavba či úplatné nabytí rodinného domu, bytového domu či bytové jednotky, stejně tak jako jejich údržba či uvedených nemovitostí ve vlastnictví. Bytovou potřebou je také úplatné nabytí pozemku, za podmínky, že na pozemku bude zahájena výstavba rodinného domu, bytového domu či bytové jednotky do 4 let od nabytí pozemku.

Bytovou potřebou nemusí být dokonce vždy ani vlastnické bydlení, prostředky je možné investovat do rekonstrukce bytové nemovitosti v nájmu, typicky rekonstrukci nájemního bydlení, nebo zaplatit za převod členských práv v bytovém družstvu spojené s uzavřením nájemní smlouvy. Bytovou potřebou je také splacení úvěru, které poplatník použil na financování bytové potřeby a vypořádání společného jmění manželů nebo spoludědiců.

JUDr. Radka Locher

**Chcete vědět více?**   
Klikněte zde  
a najdete podobné články

# Vláda prodloužila lhůtu pro podání příznání k dani z nemovitosti

Jestliže jste v minulém roce získali nemovitost – ať již koupí, darem nebo děděním, je třeba se do konce března přihlásit speciálním daňovým příznáním k dani z nemovitých věcí. Zákonem stanovený termín 31. ledna byl dnes vládou ČR posunut o dva měsíce, do 31. března 2021.

## LEGISLATIVA

### Co je předmětem daně z nemovitosti

Daň z nemovitosti se platí každoročně a platí ji každý, kdo vlastní jakoukoli nemovitost – byt, dům, pozemek, pole, zahradu. Neplatí se pouze za pozemky zastavěné zdanitelnými stavbami v rozsahu zastavěné plochy těchto staveb, lesní pozemky, na nichž se nacházejí lesy ochranné a lesy zvláštního určení, pozemky, které jsou vodní plochou s výjimkou rybníků sloužících k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb a pozemky určené pro obranu České republiky.

### Kdo musí podat daňové příznání

Musí to být všichni, kteří zakoupili v předcházejícím roce nemovitost. Dále každý, kdo svoji nemovitost výrazněji změnil, a tím zvětšil výměru nemovitosti například přestavbou, přístavbou a podobně. Také je třeba podat nové daňové příznání, pokud došlo ke změně typu pozemku. Například se z orné půdy stal stavební pozemek apod.

Nové daňové příznání musí podat i ti poplatníci, kteří v rámci jednoho kraje prodali nemovitost, ale další nemovitě věci v daném kraji stále vlastní.

Pokud jste se stali spoluvlastníky nemovitě věci, stačí, aby příznání k dani podal jeden ze spoluvlastníků jako zástupce za všechny. Pokud se spoluvlastníci nedohodnou, musí podat každý daňové příznání za svůj spoluvlastnický podíl.

Také ti, kteří nemovitost v uplynulém roce prodali, musí splnit svou povinnost

a oznámit příslušnému úřadu finanční správy, že jim převodem nemovitosti zanikla povinnost daň platit.

### Rozhodný den pro podání daňového příznání a vznik poplatníka

Rozhodným dnem pro vznik povinnosti platit daňové příznání je ten, kdy byl podán návrh na vklad na katastrální úřad. K tomuto datu je nový vlastník zapsán do katastru. Pokud byl tedy podán návrh na vklad v předcházejícím roce a v tomtéž roce byl nový vlastník zapsán, je třeba daňové příznání podat do 31. ledna následujícího roku. Ovšem vyjma roku letošního, kdy byl termín posunut na 31. března 2021.

Pokud byl zápis proveden až v novém roce, je lhůta pro podání daňového příznání prodloužena do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl vklad vlastnického práva zapsán. Jestliže tedy oznámení o vkladu přijde třeba 30. ledna, lhůta pro podání daňového příznání je 30. duben.

Zdaňovacím obdobím je kalendářní rok. Proto nezáleží na tom, kdy byla v průběhu roku nemovitost nabyta do vlastnictví. Nový vlastník se stává daňovým poplatníkem s počátkem nového kalendářního roku.

### Jak a komu se daňové příznání podává

Na příznání k dani z nemovitosti existuje příslušný formulář, který je možné vyplnit buď on-line na stránkách finanční správy, nebo si jej stáhnout ve formátu PDF. Ten lze doručit osobně, poštou nebo elektronicky. Pokud má poplatník datovou schránku, je povinen doručit příznání touto formou.

Pro oznámení zániku povinnosti platit daň žádný formulář neexistuje. Stačí to oznámit dopisem.

Daňové příznání se odevzdává finančnímu úřadu, v jehož kraji nemovitost leží. Pokud vlastníte více nemovitostí v jednom kraji, finanční úřad vyměří celkovou daň. Vlastníci, kteří získali během uplynulého roku nemovitosti v různých krajích, musí podat příznání k dani z nemovitosti v každém kraji samostatně.

### Jak a kdy daň zaplatit

Daň se neplatí spolu s podáním daňového příznání. V případě, že jste podali daň osobně nebo poštou, počkejte, až vám přijde složenka, na níž bude přesná částka vyměřená finančním úřadem. Pokud jste použili elektronický formulář, daň se vypočítá automaticky po zadání příslušných údajů. I tak přijde od finančního úřadu složenka, a to nejpozději 25. května.

Nepřesáhne-li roční daň částku 5000 Kč, je splatná najednou do 31. května. Ke stejnému datu lze daň z nemovitých věcí zaplatit najednou i při vyšší částce. Také je však možné při vyšší částce platbu rozložit do dvou splátek. První je splatná do konce května, druhá pak do 30. listopadu.

V následujících letech již daňové příznání nebudete podávat, ale pouze vyčkáte na výzvu finančního úřadu (resp. dodání složenky) pro úhradu daně.

V letošním roce finanční správa doporučuje, aby poplatníci s ohledem na složitou epidemiologickou situaci omezili osobní kontakt se správcem daně a využili především elektronickou formu podání. V případě konkrétních dotazů a problémů s vyplněním daňového příznání jsou také zřízeny nové infolinky.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Klikněte zde a najdete podobné články



Daň z nemovitosti se platí každoročně a platí ji každý, kdo vlastní jakoukoli nemovitost – byt, dům, pozemek, pole, zahradu. Foto redakce

## Vyplatí se dlouhodobé vlastnictví nemovitosti?

Ceny nemovitostí jsou často porovnávány s cenami před a po ekonomické recesi. Právě recese, která začala v roce 2008 následně zapříčinila silný pokles cen bydlení nejen u nás, ale také ve světě.

Na rozdíl od současné „zdravotní krize“ byla krize v letech 2009-2014 zapříčiněna pádem silných bankovních domů v USA, které byly přímo navázány na trh financování nemovitostí. Porovnali jsme tedy nabídkové ceny bytů v České republice v období od září 2008 do prosince 2020. Z dostupných dat, které nám poskytly realitní portály realityčechy.cz a reallitymorava.cz, vyplývají zajímavé údaje, které mohou ovlivnit tisíce kupujících.

Ti, kteří si pořídili nemovitost v roce 2008, kdy byly ceny nejvyšší od roku 1989 a doposud ji neprodali, totiž rozhodně chybu neudělali. Jednopokojové byty jsou nyní totiž nabízeny o 61 % dražší než před dvanácti lety. Dvoupokojové byty podražily za stejné období o 60 % a třípokojové byty naleznete v nabídkách realitních kanceláří dražší než v roce 2008 o 54 %. Vše výše uvedené potvrzuje slova mnohých odborníků, že z dlouhodobého hlediska je nákup nemovitosti velmi dobrou investicí. Nejde ale pouze o rozdíl cen před dvanácti lety a nyní, ale také o možné zhodnocení případným pronájemem.

Pokud bychom například v roce 2008, tedy těsně před začátkem recese a následným poklesem cen, pořídili byt 1+KK za tehdy – průměrnou cenu 1 253 507 Kč a nyní jej prodali za 2 024 446 Kč, tak bychom získali navíc 770 939 Kč. Pokud by byl ale byt po celou dobu pronajat, např. za 8 000 Kč měsíčně, tak bychom měli navíc další 1 152 000 Kč (minus daň ve výši 15 %). Celkem bychom tedy za dvanáct let vydělali 1 992 939 Kč. O dalším vývoji cen nemovitostí opět rozhodnou kupující a jejich ochota akceptovat současné ceny. Stejně tak bude velmi záležet na úrokových sazbách hypotečních úvěrů a nastavení parametrů ze strany ČNB. Ta totiž svými nástroji dokázala v minulosti dostupnost úvěrů na bydlení výrazně ovlivnit. Jestli se tomu tak stane znovu, je ale otázkou. I tak by ale mělo platit, že je dlouhodobě držena nemovitost stále dobrou investicí.

Jindra Svitáková

# Pandemie nastolila nové priority v bydlení a správě bytových domů

Na online konferenci zástupců bytových družstev FÓRUM BD 2020 začátkem listopadu roku 2020 bylo konstatováno, že pandemie viru COVID-19 v budoucnu změní priority ve správě bytových domů.



Z domova nikdy nepracovalo tolik lidí jako v letošním roce. Ještě loni to bylo pouze 4 % Čechů. Foto redakce

## Jak ochránit zdravé a pomoci nemocným

Letošní rok byl však naprosto výjimečný vzhledem ke covidové epidemii. Správci bytových domů se tak museli v údržbě domů soustředit na nové priority.

### SPRÁVA

První z nich jsou opatření ve společných prostorech, a to jak bezpečnostní, tak především hygienická. Lze vůbec projít domem a ničeho se



nedotknout? Zajištění potřebných technologií tak, aby obyvatel domu od vstupu, přes ovládání výtahu nebo vjezdu do garáže nemusel na nic sáhnout, je velmi náročné, a to jak technologicky, tak finančně. Přesto však je třeba s takovými opatřeními do budoucna počítat.

Odborník na bydlení, předseda České společnosti pro rozvoj bydlení a předseda představenstva SBD Praha Mgr. Martin Kroh konstatoval, že antivirové se dá na delší dobu ošetřit zábradlí, vstupní dveře, poštovní schránky, interiéry schodišť i různá madla. Ovšem v domech je třeba aktuálně řešit také další problematiku. Jsou to například přístupové systémy do domu kvůli donášce jídla, nebo řešení havárie v bytě u pozitivně testovaného člověka.

## Homeoffice se stává běžným způsobem práce

Z domova nikdy nepracovalo tolik lidí jako v letošním roce. Ještě loni to bylo pouze 4 % Čechů, zatímco například v Nizozemsku 14 %. Na jaře letošního roku podle výzkumu společnosti PAQ Research a Google pracovalo v Česku z domova 23 % zaměstnanců a podnikatelů. A některé společ-

nosti se rozhodly u profesí, které to umožňují, přejít takřka výhradně na tento způsob práce.

Tato změna však s sebou nese zvýšené nároky na připojení internetu v domě. Do současné doby se internetové připojení v bytech využívalo většinou jako zájmová aktivita typu vyřízení soukromé pošty, sledování filmů, poslouchání hudby či hraní her na mobilních zařízeních. To je však minulostí. Pracovní povinnosti a školní online výuka s sebou přinesly potřebu připojit v domácnosti třeba čtyři osoby, které budou současně pracovat či komunikovat se svými zaměstnavateli, kolegy a vyučujícími. To s sebou přináší podstatně vyšší nároky na připojení celých domů na vysokorychlostní internet.

Také prostory v bytech často neodpovídají potřebám home office. Proto některá družstva a SVJ již nyní na základě těchto nových skutečností zvažují, že do „hry“ vrátí leckde nevyužívané společné prostory, jako jsou bývalé kočárkárny, sušárny či prádelny. V budoucnu by se z nich mohly stát sdílené kanceláře pro obyvatele domů s výkonným připojením na internet a potřebným zázemím.

## Realitní trh bude reflektovat nové nároky kupujících

Ještě v srpnu 2020 podle aktuálních dat společnosti Deloitte rostly ceny bytů především v Praze. Ovšem podle zprávy z počátku listopadu začaly ceny bytů v Praze stagnovat, či dokonce mírně klesat a vrací se na úroveň konce roku 2019. Metr čtvereční pražského bytu tak vyjde aktuálně na 92 tisíc korun.

Jiná situace je však v Brně. Tam ceny bytů i pronájmů rostou. V současné době jsou nyní pronájmy s cenou 231 korun za metr čtvereční historicky nejdražší.

Potenciální zájemci si však stále více začínají všímat správy a údržby domu, kde zvažují byt koupit či pronajmout. Do svých požadavků zahrnují právě i potřebu rychlého internetového připojení a daleko více je zajímavá hygiena a bezpečnost celého bytového domu.

Pokud budou vlastníci bytových domů schopni reagovat na novou situaci a nabídnou kupujícím či nájemcům tento, dosud zdánlivě nadstandardní servis, zcela jistě se to projeví ve zvýšení cen bytů, které budou kupující ochotni zaplatit.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Klikněte zde a najdete podobné články



## Růst cen bytů v roce 2020 zrychlil. Tempo bylo nejvyšší za posledních 10 let



Ze všech sledovaných kategorií došlo k nejmenšímu růstu cen bytů u kategorie 3+1 a 3+KK. Foto redakce

O cenách bytů toho bylo v minulosti napsáno mnohé. Jedni predikovali začátkem roku další růst, druzí pak pád cen nemovitostí. Co ale víme s jistotou, že loňský rok byl, alespoň co se vývoje cen bydlení v ČR týče, rekordní. Zdražily rodinné domy, stavební pozemky a byty všech kategorií. O kolik je nyní bydlení dražší než před rokem a jaká kategorie zdražila nejvíce?

### Malé byty středem zájmu

Najít v nabídkách developerských společností k prodeji volné byty kategorie 1+KK je téměř nadlidský úkol. Malé byty totiž patří k nejvíce poptávaným a jsou většinou mezi prvními, u kterých vidí potenciální zájemci údaj „rezervováno.“ Developerské společnosti si to uvědomují a stále častěji se snaží upravovat dispozice bytových domů tak, aby bylo možné postavit malometrážních bytů co nejvíce. Výhodné to je totiž nejen pro zájemce, ale také pro developerské společnosti. V přepočtu na metr čtvereční se totiž prodávají malé byty draž než byty velkých výměr.

Velmi silná poptávka po malometrážních bytech zapříčinila v letošním roce nejrychlejší meziroční růst cen za posledních 12 let. Realitní servery realityčechy.cz a realitmorava.cz začaly již v roce 2008 monitorovat nabídkové ceny nemovitostí a nyní máme jejich data k dispozici.

### Byty 1+1 a 1+KK

Jednopokojový byt se dal v České republice pořídit v lednu letošního roku za průměrnou cenu 1 657 700 Kč. Za 11 měsíců

se jeho cena zvýšila o 366 746 Kč na současné 2 024 446 Kč. Vyjádřeno v procentech, jednopokojové byty jsou nyní o 22,12 % dražší než na začátku roku. Pro porovnání, v roce 2019 vzrostly ceny stejné kategorie ve stejném období o 17,48 %. I v tomto případě se jednalo o kategorii bytů, která zdražila nejvíce.

### Byty 2+1 a 2+KK

Velmi podobný meziroční růst cen v porovnání s jednopokojovými byty zaznamenaly také kategorie 2+1 a 2+KK. Jejich průměrná cena se od ledna do prosince letošního roku zvýšila o 20,94 %, došlo tak ke zvýšení z 2 136 643 Kč na 2 584 054 Kč. I kategorie bytů 2+1 a 2+KK je velmi oblíbená u investorů. Dvoupokojové byty se dají dobře pronajmout a doba návratnosti není tak dlouhá, jako u bytů 3+1 a větších. Kategorii 2+KK popřípadě 2+1 stále více vyhledávají také ti, kterým by ještě před rokem stačila garsonka. Pomyslným viníkem změny trendu hledávání bytů s více pokoji je koronavirus a stále častější nutnost práce z domova. Mít vlastní kancelář v bytě se postupem času stává pro mnohé nutností.

### Velké byty

Ze všech sledovaných kategorií došlo k nejmenšímu růstu cen bytů u kategorie 3+1 a 3+KK. Od ledna do prosince roku 2020 se jejich cena zvýšila z 2 857 924 Kč na 3 276 684 Kč, což odpovídá zdražení ve výši 14,65 %. Právě u bytů velkých výměr lze pozorovat, jak by mohlo zdražování vypadat, pokud bychom dokázali eliminovat zájemce ze stran investorů. Byty velkých výměr totiž nejčastěji volí mladé rodiny za účelem bydlení, nikoliv investoři za účelem následného pronájmu.

Pokud nenastanou výrazné komplikace ekonomiky spojené s vývojem koronaviru, lze předpokládat růst cen vlastního bydlení i v dalších letech. Podle oslovených odborníků, by ale neměl být tak silný jako v roce 2020, kdy byl výrazně ovlivněn nízkými úrokovými sazbami a zrušením daně z nabytí nemovitosti.

Lucie Mazáčová

HLEDÁM K SOBĚ DALŠÍ **AMBICIÓZNÍ REALITNÍ MAKLÉŘE**, KTERÍ NÁM POMŮŽOU DOSTAT ZNAČKU **KELLER WILLIAMS** A PROFESIONÁLNÍ REALITNÍ MARKETING I DO OSTATNÍCH KRAJŮ **ČESKÉ REPUBLIKY**.

POKUD NA TO MÁŠ,  
**NEVÁHEJ SE MI OZVAT!**



**kw** CZECH  
REPUBLIC  
KELLERWILLIAMS®

**Martin TESÁREK**  
regionální ředitel a realitní makléř  
**+420 776 252 777**  
**martin.tesarek@kwcz.cz**





# Češi vyhledávají horské apartmány pro aktivní víkendy i jako investici

Rádi lyžujete? Milujete hory v každém ročním období? Apartmány na českých horách čekají i na vás. Stálé putování od hotelu k penzionu nemusí být pro každého. A pokud máte malé děti, dobře víte, jak se nudí již po pár minutách na večeři v hotelové restauraci. Řešením je pořídit si svůj apartmán.

Zvláště letos to má své nesporné výhody. Aktuálně zrušená daň z nabytí nemovitosti a k tomu možnost odpočtu úroků hypotéky od základu daně z příjmu, jejíž zrušení bylo původně avizováno, avšak v zákoně zůstala nakonec zachována.

## INVESTICE

### Soukromí ocení zvláště velké rodiny

Vlastní apartmán na horách má nesporně mnoho předností. Především poskytnete dostatek soukromí. Což ocení zejména aktivní vícečlenné rodiny s menšími dětmi. I když se zdá, že na tom nezáleží, protože rodina bude celý den venku, je soukromí důležité. Nemusíte každý den jít v restauraci. Zvláště malé děti nejsou dost trpělivé a netouží po vybraných specialitách. Stačí jim většinou jejich oblíbené jídlo, které můžete objednat nebo si předpřipravít doma. Lépe se jim bude jíst třeba u televizních pohádek nebo u společného vyprávění.

Přiznejme si, že ani dospělým se leckdy nechce po celodenním sportování se opět obléknout a vydat se za večeří do restaurace. Raději by si člověk namasíroval svaly a odpočíval. Pokud to tak máte a nejste příznivci vysedávání ve stravovacích zařízeních, oceníte pohodu a soukromí, kde po náročném dni na sjezdovkách či horských túrách nemusíte vůbec nic.

Své přednosti má apartmán i pro zázemí, které si tam majitel může vytvořit. Už žádné nakládání lyží, saní, náhradního oblečení a hraček do auta před odjezdem na víkend. Stačí běžné zavazadlo a jede se. Ve svém apartmánu si vytvoříte prostor pro své věci. A to i tehdy, když jej budete pronajímat. Stačí uzamčená skříň a je to.

### Mít své zázemí se vyplatí

Apartmán v českých horách je místem, kam můžete zajet kdykoli. To oceňují mnozí majitelé apartmánů zvláště v letošním roce, kdy kvůli nouzovému stavu a karanténě byly zavřené hotely. Sice byla na jaře uzavřena také sportoviště, ale vyjet si na hory, toulat se po horských stezkách a dýchat čerstvý vzduch ocenilo v té době mnoho obyvatel velkých měst. Podobná situace může nastat i v podzimních a zimních měsících. Přitom apartmán má nesporné výhody pro ty, kteří netouží pro zahrádkaření a kutilství vůbec. Na rozdíl od chat a chalup máte k dispozici nový byt, který nevyžaduje žádnou složitou údržbu.

Mnoho apartmánů je také prodáváno s tím, že developer má do budoucna zajištěnou správu a údržbu celého domu, a tak majitelům jednotlivých jednotek zbývá jen jediná povinnost – přispívat do fondu oprav a užívat si výhod trávení volného času v oblíbené lokalitě.

### Dobrá investice

Málokdo využije svůj víkendový byt stoprocentně a celoročně. Zakoupení apartmánu může tedy znamenat také dobrou investici. Rodinné pobyty se dají kombinovat s pronájmem apartmánu turistům, a tím zajistit rychlou návratnost vložené investice.

Stačí se podívat na různé ubytovací internetové portály a propočítat, jakou částku lze ubytováním turistů ročně získat. Splácení hypotéky pak bude mnohem jednodušší.

Nabídka nových apartmánů na českých a moravských horách je tak rozsáhlá, že si může vybrat opravdu každý. Záleží jen na finančních možnostech, aby si zájemce vybral třeba malou garsonku nebo velký čtyřpokojový apartmán. A již tuto zimu může ocenit výhodnost své investice. **Jindra Svitáková**



Chcete vědět více?

Klikněte zde  
a najdete podobné články



Apartmán v českých horách je místem, kam můžete zajet kdykoli. Foto redakce

## REALITNÍ RÁDCE

### Je výhodnější pronajímat zařízený nebo nezařízený byt?



Pronajímatel musí nabídnout byt k pronájmu v obyvatelném stavu. To je samozřejmé. Ovšem mnoho nových majitelů bytů určených k pronájmu zpočátku zvažuje, zda byt zařídit nebo jej pronajímat nezařízený. Vše má své pro a proti.

#### Základní vybavení musí být v každém bytě

Nikdo nebude mít zájem o pronájem holobytu. Takže i v nezařízeném bytě musí být základní vybavení, jako je kuchyňská linka s varnou deskou, a dnes už i myčková, případně dalšími spotřebiči. Koupelna kvalitního bytu bývá vybavena pračkou, případně sušičkou. Dobré jsou vestavěné skříně, poskytují potřebný úložný prostor. Další vybavení již záleží na typu pronájmu.

#### Pro krátkodobé pronájmy se hodí vybavený byt

Byt s veškerým vybavením se hodí pro krátkodobé pronájmy. Pro studenty, zahraniční pracovníky, turisty či manažery na služebních cestách nebo delších pracovních pobytech mimo své stálé pracoviště. Ti nechtějí shánět peřiny, nádobí a televizi. Chtějí přijet do čistého vybaveného bytu, který budou pár dnů, týdnů či měsíců užívat.

#### Dlouhodobé pronájmy spíše nevybavujte

Pokud vám jako pronajímateli vyhovuje dlouhodobý nájemní vztah, byt vybavovat nemusíte. Naopak. Lze počítat s tím, že nájemce, který se do něj nastěhuje, buď bude mít své vybavení z minulého bytu, nebo si bude chtít pořídit nábytek podle svého vkusu. Pokud někdo plánuje zůstat v bytě třeba i desítky let, je pochopitelné, že si chce zařídit byt po svém.

Dosavadní nábytek pak může být v bytě spíše na obtíž. Stejně to je s barevnými dekoracemi. Byt určený k dlouhodobému pronájmu je lepší zařídit v neutrálních barvách a šetřit na pestrých dekoracích. Lepší je nechat to na nájemci a v případě dlouhodobého pronájmu mu dovolit vymalovat a dekorovat po svém.

Mnohdy se zájemci setkávají s podmínkou pronajímatele, že se nesmí do stěn zatloukat hřebíky. Dovedete si představit dlouhodobý pronájem, aniž byste si pověsili obrázek, kalendář nebo fotky svých blízkých? U krátkodobých pobytů je to pochopitelné, ovšem taková podmínka může při prohlídce leckoho odradit.

#### Jakou výbavu do bytu k pronájmu pořídit

Každý ví, jak vybavit byt. Záleží ale na plánovaném počtu osob, které mají v bytě spát, případně pracovat či studovat. Jiné to bude pro turisty, jiné pro studenty a jiné pro manažery. Pokud plánujete byt pronajímat pracovníkům na služebních cestách, můžete byt vybavit komfortněji. Nutné je počítat s pracovním stolem, kvalitním připojením k internetu a odpočinkovou částí. Důležité je také kompletní vybavení koupelen a základní vybavení kuchyně. Pro tento účel pronájmu je dobré poskytnout i základní sadu pro vaření typu sůl, pepř, čaj, káva, cukr. Když se někdo ubytuje po namáhavém pracovním dni, ocení, že si může rychle uvařit kávu, než třeba vyrazí na večeři nebo nakoupit.

Jestliže plánujete nabídnout byt studentům, mělo by být vybavení dostatečné, ale jednoduché, aby se dalo snadno opravit či zrenovovat. Ideálně dřevěné židle bez čalounění, sedací souprava v neutrálních barvách. Otázkou jsou matrace do postelí. Přece jen student si může byt pronajmout i na několik let a někdy dá přednost vlastní matraci. Je dobré domluvit se při prohlídce a nabídnout buď zakoupení nové matrace, nebo možnost pořídit si vlastní. Vybavení bytu je dobré přizpůsobit typu nájmu a jeho potenciálním obyvatelům. Každopádně základem by měly být neutrální barvy, vybavená kuchyň a koupelna bez zbytečných ozdob a extravagancí.

Jindra Svitáková

### První dojem prodává. Uklizená nemovitost se prodá rychleji a za víc

K efektivnímu prodeji domu je třeba pečlivá příprava. Mimo jiné se stále více využívá k vyvolání prvního pozitivního dojmu homestaging. Je to relativně nová služba, která se rychle stává populární u stále většího počtu realitních makléřů a prodávajících. Velmi dobře si uvědomují potřebu upravit nemovitost tak, aby se líbila zájemcům a dala se prodat rychle a co nejvýhodněji.

Fotky staré chaty v podzimním slunci. Krásná velká jablka na starém stromě. Lístky na keřích zvolna padají na kovový stůl stojící na terase, v jehož středu je naaranžovaná kytice podzimních plodin. U paty schodiště stojí vydlabaná dýně a žlutá chryzantéma ve velkém květináči. Sotva člověk nahlédne přes plot, tak se zasní. Jak krásné by bylo sednout si na chvíli na terasu s teplým čajem a rozhlédnout se po okolí.

Ještě jste potenciálnímu kupci neotevřeli dveře do chaty, ale už se vám podařilo vzbudit jeho zájem. Právě tak to může být v jakémkoli ročním období. Stačí pár drobností, které z prázdné smutné nemovitosti udělají přitažlivý objekt. Obor, kterému se říká homestaging, se již zabýval i na českém trhu nemovitostí.

#### Co homestaging znamená

Je to v podstatě „kosmetická“ příprava domu nebo bytu k nafocení fotografií pro inzerci, případně 3D prohlídku, a na prohlídku potenciálních zájemců. I když tato aktivita slouží realitní činnosti – tedy prodeji nemovitostí, má do značné míry společné rysy s interiérovým designem. Abyste upravili nemovitost efektivně k prodeji, je třeba mít vkus, neotřelý pohled na nemovitost a její okolí, a zajímavý nápad.

Homestaging totiž neznamená opravu, či dokonce rekonstrukci nemovitosti. Neznamená to ani přeplnit dům či byt nábytkem, obrazy a dekoracemi. Naopak. Cílem je ukázat zájemcům možnosti, které daný prostor nabízí. Má vzbudit emoce, dodat atmosféru vyklizenému domu tak, aby si zájemci dokázali představit, jak zde budou žít.

#### Prioritou je naprostá čistota prostoru

Pokud v prodávané nemovitosti nikdo nebydlí, je třeba ji úplně vyklidit. Žádný návštěvník není zvědavý na památky předků vaší rodiny. Nicméně stará chata či chalupa může mít svůj geni-

us loci, který potenciálního kupce zaujme. Proto si ponechte stranou například staré fotografie, zachovalé houpací křeslo nebo petrolejku. Právě takové artefakty můžete použít pro homestaging.

Nejprve je však nutno prostor vyčistit a pokud možno natřít bílou barvou. Jednak se interiér prosvětlí, a jednak jde o neutrální barvu, která žádného návštěvníka ani neosloví, ani mu ale nebude vadit.

V čistém prostoru a na čistých stěnách pak mohou vyniknout například starobylé fotografie, které ukazují místo takové, jaké bylo před sto lety. Na staré houpací křeslo přehodíte moderní deku a na stůl naaranžujete petrolejku a puntíkový hrnek na čaj. Stačí maličkost, která vyvolá dojem klidu a pohody.

#### Technický stav nemovitosti nezakrývejte

Účelem homestagingu je poukázat na možnosti nemovitosti. Určitě ne zakrývat jeho nedostatky. Na většině starších nemovitostí, pokud nejsou po kompletní rekonstrukci, se nedostatky vždycky najdou. Plíseň ve stěně v důsledku špatné izolace, díra v okapu, chybějící dlaždice na terase. Vady nemovitosti vyjdou

**Homestaging totiž neznamená opravu, či dokonce rekonstrukci nemovitosti. Neznamená to ani přeplnit dům či byt nábytkem, obrazy a dekoracemi. Naopak. Cílem je ukázat zájemcům možnosti, které daný prostor nabízí. Má vzbudit emoce a dodat atmosféru vyklizeného domu.**

dříve nebo později najevo a je třeba, aby s nimi kupující počítal. Jen tak se předejde pozdějším reklamacím.

Vylepšit nemovitost před prodejem tak, aby byla atraktivnější, může kupující sám. Nebo lze o tuto službu požádat svého realitního makléře. Většina realitních kanceláří homestaging nabízí. Ovšem ne vždy je v ceně zprostředkovatelské provize. Na to je třeba se informovat u vybraného makléře.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Klikněte zde a najdete podobné články



# Jak vyžrát na módu v oblasti bydlení

Když se řekne móda, většina lidí si slovo spojí s oblečením, obutím, případně trendy v oblasti účesů, líčení či kosmetiky. Ale bydlení má také svoje módní trendy. Jednou je módní bydlet na okraji města v nové čtvrti, podruhé v přímém centru blízko nakupování a zábavy. Své bydlení však módě nepřizpůsobíte tak lehce, jako účes.

## TRENDY

Jestliže si vybíráte nový prostor k bydlení, myslíte na to, zda se vám tam bude líbit nejen za rok, ale třeba za deset či dvacet let. Koupě bytu či domu je investicí do budoucna. Málodko se rád stěhuje. Domov bývá místem, kde chceme zakotvit a najít čas pro sebe, svou rodinu a koníčky. Proto je dobré při výběru bydlení nemyslet na současnou módu, ale také na to, jak si představujete svůj život v budoucnosti.

## Lokalita

Důležitým hlediskem při výběru bydlení je lokalita. Bydlet v centru velkého města, a přitom toužit trávit volný čas na zahrádce pěstováním květin nebo ovoce je již od počátku v rozporu s vašimi zájmy.

Lokalita se většinou vybírá právě podle potřeb a zájmů obyvatel budoucí domácnosti. Jestliže plánujete děti, bude vás zajímat, zda jsou nablízku školky, školy a organizace poskytující volnočasové aktivity. Ale proto ještě nemusíte bydlet na rušné hlavní třídě. I menší města a obce dnes nabízejí kvalitní a dostupné služby.

Jejich výhodou pak může být sousedská vzájemnost. Na jednu stranu se říká, že „sousedé si koukají do oken“, na druhou stranu se lidé snadněji seznámí a kreativní osobnosti mohou v menší obci snadněji uplatnit své nápady v oblasti komunitního či kulturního vyžití.

Jestliže jako rodina preferujete město, společenský život, navštěvujete kulturní

a sportovní akce, máte v místě třeba i rodinné zázemí a přátele, budete vybírat nový domov ve velkém městě. Tam se více než jinde hledí na módní trendy. Avšak právě ve městě vás musí zajímat, jak se bude daná lokalita rozvíjet v budoucnu. Developerský projekt může slibovat klidnou lokalitu. Ale nepovede tudy časem větší dopravní komunikace? Jak moc se v okolí bude stavět? Ptejte se a hledejte odpovědi nejen u prodejce bytu. Ale také například v odborech územního rozvoje a u dalších odborníků.

## Architektura stavby

V případě nových projektů je v řadě lokalit z čeho vybírat. Architekti se předhánějí v nápadech, ale opravdu je pro vás důležité mít nekrytou terasu o rozloze 100m<sup>2</sup>? V létě bude určitě atraktivní. Už si představujete, jak ji zaplníte rostlinami, vířivkou a budete relaxovat v pohodlném houpacím křesle. Ale zvažte, kolik měsíců v roce ji v našem zeměpisném pásmu využijete.

Nebylo by lepší investovat do stavby, která není tak opulentní, ale dbá více třeba na uspořádání vnitřních prostor? V některých projektech se podceňují často například hospodářské místnosti. A tak nakonec zjistíte, že sice máte velkou terasu, ale bytu chybí pořádná komora, šatna, prádelna či spíž.

Starší domy mají svůj genius loci. V centrech velkých měst vás uchvátí mramorové schody a obložení, vitráže v oknech, kované zábradlí na schodišti. V malých obcích potkáte domečky jako



Ne každé podlahové vytápění využívá k přenosu tepla sálání, ale právě to je pro člověka nejpříjemnější. Foto redakce

z pohádky. Jestliže vás uchvacuje architektura minulých století, pozorně si zkontrolujte technický stav budovy. Opravy mohou být natolik náročné, že by bylo možná lepší postavit nový dům.

## Interiér

Ušetřete, pokud si zařízení interiéru dobře promyslete. Dejte přednost nadčasovým materiálům, jako jsou dřevo, beton, sklo a kov. Dřevo lze použít na obložení stěn a dosáhnete naprosto odlišného výsledku než u stěrky z pohledového betonu.

Módní trendy do bytu dostanete nejlépe prostřednictvím dekorací, malých zařízení jako

předmětů a barev. Stačí vyměnit závěs, křeslo, lampu, koberec, použít velkoformátovou tapetu a byt získá naprosto jiný charakter.

Nechte si poradit od designérů, prolistujte módní časopisy o bydlení, ale hlavně myslíte na sebe. Vy budete v bytě bydlet, a právě vy se tam musíte cítit nejlépe. **Jindra Svitáková**

Chcete vědět více?

Klikněte zde a najdete podobné články

# Je spolubydlení společným nájmem bytu?

Spolubydlení je zvláště u mladé generace v posledních letech velkým trendem i u nás. Je to pochopitelné. Ceny pronájmů rostou a hradit měsíčně veškeré poplatky za městský byt je leckdy složité i pro vícečlennou domácnost. Proto než se svobodný život přehoupne do života rodinného, může být spolubydlení dobrým řešením. Zakládá však tato forma sdílení jedné domácnosti společný nájem bytu? Může, ale také nemusí.

## Kdo v případě spolubydlení uzavírá nájemní smlouvu?

Nájemní smlouvu může uzavřít jeden z budoucích spolubydlících. Je třeba, aby při uzavírání smlouvy informoval pronajímatele, kolik osob bude v bytě bydlet a že zde budou v pozici spolubydlících – tj. podnájemců. S těmi by pak měl následně uzavřít podnájemní smlouvu.

To by určitě nájemce neměl zanedbat. Myslet si, že spolubydlíci jsou kolegové studenti nebo kamarádi, se kterými se vždycky dohodl, může být mylnou představou. Realita je většinou podstatně jiná a znát někoho ze školních lavic či sportovního oddílu není totéž jako sdílet společnou domácnost. Tam se člověk musí dělit o svůj soukromý prostor, kuchyni, koupelnu. Tráví spolu mnohem víc času, a tak se stává, že ne vždy si budou spolubydlíci vyhovovat. Mít tedy v ruce kvalitní podnájemní smlouvu dává oběma stranám, ale především nájemci, možnost včas reagovat na případné problémy.

## Nájemní smlouvu může uzavřít více osob

Jestliže se rozhodne několik osob uzavřít jednu nájemní smlouvu, bude se jednat o společný nájem bytu. Pak mají všichni nájemci stejná práva a povinnosti. Mohou si však také odsouhlasit, že za ně bude jednat jeden z nich. To je praktické zvláště v otázkách jednání s pronajímatelem, provozovateli energií a dalších dodávaných služeb.

Nevýhodou je, že pronajímatele může požadovat zaplacení celého nájemného pouze po jednom ze společných nájemců. Je pak na nich, jak se dohodnou na vypořádání. Takže když jeden přestane platit, a dokonce opustí byt, zůstanou platby na dalších nájemcích.

Souhlas všech společných nájemců je potřeba také pro podání výpovědi z nájmu. Stejně tak pronajímatele by měl výpověď zaslat každému ze společných nájemců.

Společný nájem bytu se nehodí pro krátkodobé bydlení, jako jsou například studentské či kamarádky spolubydlení. Je méně flexibilní. Je velmi složité, když se například jeden spolunájemce rozhodne odstěhovat a jiný zase přistěhovat. Znamená to neustále měnit nájemní smlouvu. Odborníci doporučují pro tento typ spolubydlení zvolit první variantu s jedním nájemcem a dalšími podnájemci.

## Společný nájem je typický pro manžele

Typickými společnými nájemci jsou manželé. Stačí, aby nájemní smlouvu podepsal jeden z nich. Společným nájemcem se může jeden z manželů také stát, pokud uzavře sňatek a přestěhuje se do nájemního bytu druhého manžela. V takových případech se nevyžaduje souhlas pronajímatele, který je pro jiné společné nájemce nezbytný.

Pokud nastanou během společného nájmu neshody, může se kterýkoliv nájemce obrátit na soud. Ten pak může podle závažnosti situace rozhodnout o zrušení společného nájmu a určit, kdo zůstane nájemcem bytu. Typický soud rozhoduje o zrušení společného nájmu manželů po rozvodu, pokud se manželé nedohodnou sami.

Společný nájem nevzniká všem, kteří spolu žijí v jednom bytě. Netýká se například příbuzných, kteří žijí s nájemcem ve společné domácnosti. Ten by vznikl pouze tehdy, pokud by se nájemce dohodl s pronajímatelem a změnou nájemní smlouvy by se daná osoba spolunájemcem stala.

Jindra Svitáková

# Co může ovlivnit čistý výnos nemovitosti



Na cenu nemovitosti má však nesporně vliv příslušenství nemovitosti a její součásti. Foto redakce

Jedním z důležitých faktorů ovlivňujících hodnotu nemovitosti je její využití. Každý, kdo kupuje nemovitost jako investici, se musí zajímat o to, jakým způsobem se mu vrátí. Nejvyšší a nejlepší využití pak je nejvyšší možnou hodnotou nemovitosti. K takovému však může vést dlouhá cesta.

Mezi nerealitní faktory patří vnitřní vybavení a zařízení, které je nezbytné k běžnému provozu. To například v případě hotelů, penzionů, restaurací, prodejen či zdravotnických zařízení může být pro kupujícího velmi podstatné. Aby mohl dále provozovat v nemovitosti stejný druh služeb, musel by nakoupit nové vybavení. V případě, že jsou prostory vybavené odpovídajícím zařízením, odbornými stroji, přístroji a pomůckami, jeho vstupní investice se podstatně sníží.

zařízení. Příslušenstvím je pak vše, co je užíváno s nemovitostí. U bytu to je například sklepní kóje, u rodinného domu studna či garáž. Součástí i příslušenství nemovitosti jsou na rozdíl od vnitřního

vybavení a zařízení uvedeny v kupní smlouvě a při převodu dochází k automatickému převodu vlastnického práva. Na rozdíl od součástí a příslušenství totiž nedochází při prodeji nemovitosti

k automatickému převodu vlastnického práva k vybavení, které se v prodávané nemovitosti nachází, a proto je dobré toto vybavení v kupní smlouvě specifikovat. **Jindra Svitáková**

## EKONOMIKA

V procesu nákupu investiční nemovitosti a stanovení její skutečné ceny hraje její využití podstatnou roli. Předpokladem je samozřejmě řádné zanesení nemovitosti v katastru a její zkolaudování dle způsobu využívání. Stav nemovitosti pak musí splňovat příslušné zákony, předpisy a normy, aby mohlo vůbec její využití nastat.

Při stanovení kupní ceny nemovitosti je dobré přihlížet k technickému stavu budovy a účelu, pro který byla budova dosud používána. Je pravděpodobné, že investor bude hledat nemovitost, která se co nejvíce blíží jeho představě o účelu využití. Tím pak minimalizuje vstupní investice na případné přestavby a rekonstrukce. Jestliže budova například zásadně nesplňuje podmínky pro provoz hotelu s restaurací, který investor plánuje, je třeba počítat již na začátku s podstatnými investicemi. Nebo hledat takovou, která bude lépe vyhovovat jeho plánům.

## Co ovlivňuje čistý výnos nemovitosti

Mezi ekonomické faktory, které ovlivňují čistý výnos nemovitosti, patří především druh, velikost a kvalita pronajímaných ploch, nájemní podmínky, termíny nájemních smluv, skladba nájemníků, neobsazenost části nemovitosti nájemníky a ztráty vlivem neplacení nájemného. Dalšími významnými faktory jsou provozní náklady, jako je vytápění domu, ohřev teplé užitkové vody, spotřeba elektřiny, vodné a stočné, pojištění, daň z nemovitosti a správní režie. Dalším faktorem jsou náklady, které bude muset investor vynaložit na případné renovace, opravy a úpravy. Do ekonomických faktorů se počítá také kvalita facility managementu, zvláště v případě, že je zajišťován vlastními silami.

## Nerealitní faktory

S určitými nemovitostmi jsou spojeny i další faktory, označovány jako nerealitní. Je to proto, že netvoří podle platné legislativy součást nebo příslušenství nemovitosti.

## Příslušenství a součásti nemovitosti

To, co platí v případě prodejen a dalších odborných provozoven, většinou neplatí u nemovitostí určených k bydlení. Jestliže se prodává starší byt či rodinný dům, je lepší v něm zařízení neponechávat. Málomocný kupující má stejný vkus jako prodávající a spíš mu bude na překážku zastaralé zařízení, které bude muset navíc likvidovat. Výjimkou jsou vybavené nové byty či byty po rekonstrukci, které se prodávají jako komplet.

Na cenu nemovitosti má však nesporně vliv příslušenství nemovitosti a její součásti. Součástí nemovitosti je vše, co k ní podle její povahy náleží a co od ní nemůže být odděleno, aniž se tím nemovitost znehodnotí. Například u pozemku je to rostlinstvo na něm vysázené, další stavba, s výjimkou staveb dočasných, u bytů to jsou podlahové krytiny, vytápění, vnitřní instalace, zabezpečovací



VRK ACADEMY

**STAŇTE SE REALITNÍM SPECIALISTOU**

**ZKOUŠKA ODBORNÉ ZPŮSOBILOSTI**

Přípravné on-line i prezenční kurzy  
**Olomouc 10. - 11. února 2021**  
*Poslední volná místa*

VÍCE INFORMACÍ NA  
**WWW.VRKACADEMY.CZ**



# 37 857

NEMOVITOSTÍ

# 4506

BYTŮ K PRODEJI

# 5170

BYTŮ K PRONÁJMU

# 3604

RODINNÝCH DOMŮ

# 531

CHAT A CHALUP

# 18 099

POZEMKŮ