

# realityčechy cz

ročník IX. • vydání 12 • prosinec 2020

realitycechy.cz

## Sazby hypoték již neklesají. Proč?

více na straně 4-5

Preference zájemců  
se mění. Roste zájem  
o byty s místností navíc

strana 13

Podlahové topení.  
Jaké má výhody  
a nevýhody?

strana 16



Přejeme Vám i Vaším blízkým krásné Vánoce.

Hypotéky  
Golem



## TÉMA VYDÁNÍ



### STRANA 6

Osobní vlastnictví, družstevní nebo raději v majetku firmy?



### STRANA 10

Investovat do nemovitosti nyní, nebo raději počkat?

## RYCHLÝ PŘEHLED



### PROSINEC 2020

#### 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:	-0,52 %
Byty 2+1:	1,35 %
Byty 3+1:	1,86 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz



### STRANA 14

Horské apartmány k bydlení i pronájmu. Poptávka je stále vyšší než nabídka

## REALITNÍ POSTŘEH

David Manych (Natland)

*V krizi se velmi zvyšuje poptávka po nákupu a zajištění dluhového financování.*

Přihlaste se  
k odběru  
měsíčníku



realitycechy.cz

## 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.

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.

# Sazby hypoték již neklesají. Proč?

 téma měsíce



” Podle našeho názoru o vývoji sazeb rozhodne poptávka po hypotékách v prvních měsících příštího roku. Spíše, než pokles sazeb je však z našeho pohledu pravděpodobnější mírný nárůst.

Nabídkové sazby v listopadu spíše stagnovaly. Ke snížení tento měsíc přistoupila jen Fio banka a směrem nahoru i dolů se měnily sazby v Oberbank. Foto redakce

Zlevňování hypoték v listopadu již nepokračovalo. Index GOFI70 klesl z říjnových 1,98 % jen o jednu setinu na 1,97 %. Příčinou je růst sazeb na mezibankovním trhu. Banky nyní vyčkávají. Jakým směrem se vydají sazby po novém roce?

## Hypotéky již nezlevňují

Nabídkové sazby v listopadu spíše stagnovaly. Ke snížení tento měsíc přistoupila jen Fio banka a směrem nahoru i dolů se měnily sazby v Oberbank. Index GOFI70, který již 11 let mapuje napříč všemi bankami průměrnou nabídkovou sazbu hypoték, klesl z říjnových 1,98 % na 1,97 %.

Úrokové sazby klesají 8 měsíců v řadě, nyní se však pokles nejspíše zastaví. „Peníze na mezibankovním trhu začaly rychle zdražovat. Cena 5letého úrokového swapu vzrostla během listopadu téměř o půl procentního bodu. Banky se tedy s vědomím toho, že mají pro letošek splněno – objemy sjednaných hypoték jsou rekordní – rozhodly vyčkávat,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti financování bydlení.

Nabídky bank nyní v závislosti na volbě doby fixace, objemu, LTV, účelu a sjednaných doplňkových produktech začínají okolo 1,50 %. „Ve skutečnosti se však reálná sazba nově sjednávaných hypoték nejčastěji pohybuje mezi 1,79 % - 2,09 %,“ doplňuje pohled z praxe Libor Ostatek.

## Jak se budou vyvíjet sazby dál?

Na jaře s příchodem koronaviru a s ním i nejistoty banky navýšily své rizikové marže, ale díky poklesu ceny zdrojů se toto navýšení marží do cen hypoték nepromítlo ba naopak. Hypotéky od jara zlevňují. Nyní však cena zdrojů začíná růst a období nejistoty způsobené protikoronavirovými opatřeními přetrvává. Dalo by se tedy předpokládat, že postupem času začnou růst i ceny hypoték. Jenže ono to tak jednoduché není.

Hypoteční trh je velice konkurenční a banky budou nyní spíše vyčkávat a o cenách do jisté míry rozhodnou zákazníci. V případě, že velký zájem o hypotéky přetrvá i v příštím roce, banky si budou moci dovolit sazby navýšit. Pokud se však poptávka propadne, soupeření o nové klienty se přiosťří a zvyšování sazeb bude pro banky mnohem těžší. „Podle našeho názoru o vývoji sazeb rozhodne poptávka po hypotékách v prvních měsících příštího roku. Spíše, než pokles sazeb je však z našeho pohledu pravděpodobnější mírný nárůst,“ říká Libor Ostatek.

Luboš Svačina



Chcete vědět více? 

Klikněte zde a najdete další informace k tomuto tématu

# Osobní vlastnictví, družstevní nebo raději v majetku firmy?

## Typ vlastnictví výrazně ovlivňuje cenu nemovitosti

Je několik typů vlastnictví, se kterými se lze při nákupu nemovitosti setkat. Cena nemovitosti může tak být prakticky ve stejné lokalitě a při stejné kvalitě nemovitosti odlišná právě jen díky typu vlastnictví.

### EKONOMIKA

#### Osobní vlastnictví

Osobní vlastnictví je evidované katastrem nemovitostí a prokazatelné tzv. listem vlastnictví. Vlastník, zapsaný v katastru nemovitostí, je jejím majitelem a může s ní volně nakládat. Může jej pronajímat bez souhlasu ostatních vlastníků (například v případě bytu v SVJ). Může jej prodat, přestavět, upravit, rekonstruovat. A to bez souhlasu třetích osob, samozřejmě při dodržení příslušných předpisů a zákonů. Právo k bytu v osobním vlastnictví nezaniká v okamžiku smrti majitele, ale automaticky přechází do dědického řízení jako součást majetku.

Při prodeji bytu v osobním vlastnictví se podepisuje kupní smlouva, resp. smlouva o převodu nemovitosti, a následně se podává návrh na vklad nového vlastníka do katastru nemovitostí.

Byt v osobním vlastnictví bývá nejžádanější formou vlastnictví a je také cenově nejdražší. Podobné je to i s pozemkem, rodinným domem či jinou nemovitostí, zvláště pokud k ní nejsou nějakým způsobem omezena vlastnická práva.

#### Družstevní vlastnictví

Druhým nejrozšířenějším typem je vlastnictví družstevní. U družstevního bytu se převádí členský podíl v družstvu, a tím právo nájmu a užívání družstevního bytu. Majitelem bytové jednotky je přitom družstvo a člen družstva má právo konkrétní byt užívat. Převod družstevního podílu není složitý. Stačí sepsání smlouvy o převodu členských práv a povinností.



Byt v osobním vlastnictví bývá nejžádanější formou vlastnictví a je také cenově nejdražší. Foto redakce

Ovšem v rámci družstevního vlastnictví existují určitá omezení. Na převod členského podílu nelze získat hypotéku, pokud nemůže kupující ručit jiným majetkem. K některým úkonům je třeba souhlasu vedení družstva, podrobnosti určují statuty. Mohou to být například rekonstrukce, převod členského podílu na cizince, omezení pronájmu bytu a podobně. Proto je třeba si předem statuty družstva prostudovat a s případnými omezeními počítat.

Při koupi družstevního podílu se sice nehradí poplatek za vklad do katastru nemovitostí, ale bytové družstvo může žádat úhradu tzv. převodního poplatku. Družstevní byty se prodávají z výše uvedených důvodů o 20, v některých lokalitách i o 30 % levněji, než srovnatelné byty v osobním vlastnictví.

#### Nemovitost ve vlastnictví firmy

Někteří investoři kupují domy či nemovitosti tzv. „na firmu“. V tomto případě to často jsou společnosti s ručením omezeným, které vlastní nemovitost. Pokud budete chtít koupit v takovém domě bytovou jednotku, budete vlastně kupovat podíl ve společnosti s ručením omezeným. Trochu by se to dalo přirovnat k družstevnímu bytu, ovšem navíc s tím, že převod podílu musí odsouhlasit celá valná hromada společnosti. S hypotékou na takový byt také nelze počítat.

#### Ideální podíl na nemovitosti

Spíš, než u rodinných domů se může setkat s prodejem ideálního podílu na nemovitosti například v případě činžovního domu, který získalo několik vlastníků v restituci a nyní některý z nich chce svůj podíl prodat.

Nevýhodou tohoto vlastnictví je, že kupující také nezískává vlastnictví konkrétní bytové jednotky, ale stává se spoluvlastníkem domu s tím, že má právo určitý byt užívat. I v tomto případě není možné koupit financovat na hypotéku. Ceny bývají opět o 10 až 20 % nižší, než u osobního vlastnictví.

Mimo typu vlastnictví nemovitosti je třeba však věnovat u nemovitosti v osobním vlastnictví pozornost zástavním právům a případným věcným břemenům. Například právo výminky, doživotní užívání části nemovitosti nebo jiné věcné břemeno může cenu nemovitosti podstatně snížit.

Jindra Svitáková

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

# Nemovitostí k prodeji je nedostatek. Reality zdražují i v menších městech

Trh s realitami nefunguje pouze ve velkých aglomeracích, významná část realitních transakcí se každý den odehrává také v menších městech. Jak vnímají aktuální vývoj na trhu s nemovitostmi realitní makléři velkých realitních sítí je patrné z mnoha tiskových zpráv, ale jak vidí současný trh menší, rodinné realitní kanceláře?

## REGIONY

**N**ejčastějším aktuálním problémem jsou vysoké ceny nemovitostí. Na tuto skutečnost poukazuje většina oslovených realitních makléřů. Prodávající sice chtějí prodat za vyšší cenu, než za kolik prodal nedávno jejich souseď, ale ne vždy se setkávají tyto představy s realitou.

Nastavit správnou nabídkovou cenu je téměř nemožné. Realitní makléř se na jednu stranu snaží vyjít prodávajícím maximálně vstříc, na druhou stranu je ale nucen reflektovat aktuální situaci na trhu s bydlením. Svě o tom ví i Vendula Haltořová ze Šumperské realitní kanceláře Motýl reality. „Prodávající má díky povědomí o tom, že ceny nemovitostí stále rostou, nereálnou představu ohledně prodejní ceny. Pak je nemovitost i přes velkou poptávku, neprodejná a musíme jít časem s cenou dolů. Prodávající mají opravdu tendence chtít "cokoli", ale kupující, byť je nabídka velmi nedostatečná, ví, jaký je cenový strop a přes něj nejdu.“

Některé realitní kanceláře pracují s databázemi prodaných nemovitostí a dokáží díky nim lépe stanovit aktuální prodejní cenu. Jednou z těchto společností je i třebečská realitní kancelář Fokus. Její majitel, Michal Galbavý k tomu dodává: „Necháváme si pravidelně zpracovávat online odhady, ze kterých nám vychází, že jsou celkově nemovitosti nyní průměrně o 20-25 % nadhodnocené. Banky to také moc dobře vědí, proto se drží 80% LTV. Svě peníze mají tedy banky plně zajištěné zástavním právem a klient by maximálně přišel o své vložené vlastní zdroje. Enormně nadhodnocené jsou v Třebíči garáže. Ty jsou nabízeny nad 100-150 % odhadu. Hlavní důvod vidíme v tom, že na běžných spořicíh účtech je prakticky nulové zhodnocení úspor, a tak investor raději něco

koupí, aby mu z toho šlo aspoň nějaké nájemné.“

## Výrazný vliv na cenu nemovitostí má vždy konkrétní lokalita

Například dva shodné byty nacházející se v jednom městě mohou mít výrazně rozdílnou cenu. Zásadní rozdíl může být v umístění domu. Například bytový dům v klidné lokalitě s dostatkem zeleně a dobrou dopravní dostupností může mít podle oslovených makléřů až o polovinu vyšší cenu než stejný byt v domě postaveném u průmyslové zóny daleko od centra. Dobře je to patrné například v Novém Jičíně. „Ceny se odvíjejí od atraktivity nemovitostí. Nemovitosti v nezajímavé lokalitě zájem poptávajících nepřitahují. Pak je nutno opravdu významněji ceny upravovat směrem dolů. Zejména u nemovitostí ve špatném stavu, u rodinných domů s malým pozemkem, případně v rušném prostředí. Atraktivní lokality naopak umožňují o prodejních cenách doslova lícitovat v řádu procent a v některých případech je pak možno nabízenou nemovitost prodat podstatně lépe, než se původně zamýšlelo,“ doplňuje své zkušenosti Ctirad Vašica z novojičínské realitní kanceláře Kostka.

Naopak Antonín Fidler ze šternberské realitní kanceláře Luxury reality se s poklesem cen nemovitostí příliš často nesetkává. „Ceny naopak rostou. Jen se zpomalil zájem o komerční prostory. Jejich cena neklesla, jen nám trvá déle najít vhodného nájemníka,“ upřesňuje. Stejně tak hodnotí aktuální růst cen nemovitostí také Marta Nagyová z jihlavské realitní kanceláře Realitas Partner. „V Jihlavě vzrostly za poslední rok ceny bydlení v rozmezí 10-15 %,“ upřesňuje Marta Nagyová.

Nejde ovšem pouze o prodej nemovitostí. Realitní makléři se aktivně věnují také pronájmům. Prodejní ceny nemovi-

ností v posledním roce napříč Českou republikou většinou rostly, u pronájmů tomu tak nebylo. Ve velkých městech došlo buď k zachování nebo mírnému navýšení cen pronájmů. V menších městech se ale situace diametrálně liší. Mnohdy stačí, aby zavřela provoz některá z továren, a poptávka po nájemním bydlení se rapidně sníží.

„Jednotlivé lokality se odlišují v závislosti na firmách, které „dávají“ lidem práci. Již koncem minulého roku se například v Mohelnici, kde jsou dva velcí zaměstnavatelé, kteří propouštěli, projevila tato skutečnost na snížené poptávce po pronájmech a ceny se zde musely buď zafixovat, popřípadě o 5-10 % snížit. Současně se prodloužila doba, než jsme našli bonitního nájemníka z 1 týdne na cca. 1 měsíc. Ostatní lokality – Šumperk a okolí zůstávají stabilní. Ceny nájmu se v Šumperku zvýšily o 5-10 % v závislosti na konkrétní lokalitě. Délka pronajmutí bytu je stále stejná, většinou nám stačí na vyhledání nového nájemníka 1-2 týdny,“ dodává Vendula Haltořová.

K navýšení cen nájmu došlo také v Třebíči. Podle Michala Galbavého nájmy postupně zdražovaly, k čemuž dodává: „Většinou ceny nájmu cenově kopírují splátky hypoték majitelů bytů. Například byt 1+1 se aktuálně v Třebíči nabízí za 8-10 tis. Kč. vč. energií. Byty 2+1 se pohybují v rozmezí 10-13 tis. Kč a byty 3+1 lze pronajmout za 13-15 tis. Kč.“

Růst cen zaznamenali makléři také ve Šternberku. „Cena nájemného ve Šternberku narostla od začátku letošního roku přibližně o 15 %,“ doplňuje Antonín Fidler.

Velký zájem o pronájmy ale ještě neznamená uspokojení potřeb vlastníků

## Chcete vědět více?

Klikněte zde a najdete podobné články



Nejčastějším aktuálním problémem jsou vysoké ceny nemovitostí. Na tuto skutečnost poukazuje většina oslovených realitních makléřů. Foto redakce

nemovitostí. Již dávno neplatí, že první, kdo přijde na prohlídku dostává automaticky k podpisu nájemní smlouvu. Mnoho majitelů bytů si chce budoucího nájemníka vybrat. Bojí se například rizika neplacení nájemného či případného poškození zařízení bytu.

Ctirad Vašica tvrdí, že je o pronájmy bytů v Novém Jičíně vesměs velký zájem, který však naráží na neochotu majitelů pronajmout komukoliv. „Případně problémy s neplátcí, včetně vystěhovávání problémových nájemníků, jsou doslova noční můrou vlastníků nemovitostí zapříčiněné nedostatečně pružným právním systémem. Soudní rozhodnutí se protahují v řádu let a vlastníkům tak vzniká mnohdy nevymahatelná škoda.“ „Ceny za pronájem bytů se v naší lokalitě nijak výrazně nezvýšily, ovšem ceny prodejní ano. V některých lokalitách až o 25 %,“ uzavírá Vašica.

Lucie Mazáčová

# Pronajímáte byt? Informujte sousedy.

Začali jste pronajmout byt a neinformovali o tom sdružení vlastníků jednotek, vedení družstva či sousedy? Co je a co není vaší povinností a jak velký je rozdíl, zdali pronajímáte byt v osobním vlastnictví nebo družstevní?

Pronájem bytu v osobním vlastnictví patří v České republice dlouhodobě k nejrozšířenějším. Zde bývá častý kámen úrazu. Mnoho vlastníků si oprávněně stěžuje, že někteří spoluvlastníci pronajímají byty, aniž by oznamovali výboru SVJ nebo správci, kdo má byt pronajatý a kolik osob v domě bydlí.

Pak se často stává, že poplatky za společné prostory, úklid a další služby platí vlastník za jednu osobu. Ovšem přitom v bytě bydlí více osob. Nebo se tam střídají v rámci různých krátkodobých pronájmů. Na což ostatní spoluvlastníci doplácí. Vlastník tak neplní svou zákonnou povinnost a může být postižen pokutou. Vlastník jednotky je totiž sice oprávněn pronajmout byt jakékoli osobě bez souhlasu orgánů SVJ. Ovšem je jeho povinností podle občanského zákoníku oznámit, kdo má byt v pronájmu a kolik osob tam bydlí.

## Pronájem družstevního bytu

U družstevního bytu je situace jiná. Byt patří družstvu, vy jste pouze jeho uživatelem. Družstvo si tedy může stanovit podmínky, za jakých lze byt pronajmout. Občanský zákoník umožňuje nájemci dát třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud nájemce v bytě sám trvale bydlí, i bez souhlasu pronajímatele. Zde se však jedná o tzv. podpronájem. Pokud byste chtěli pronajmout celý byt, můžete tak učinit pouze s písemným souhlasem pronajímatele, tedy družstva. Současně si může družstvo určit podmínky pronájmu. Včetně případného poplatku, který bude družstevník z pronájmu družstvu hradit. V případě pronájmu je informovanost povinností, kterou je třeba dodržet. Jindra Svitáková

# Investovat do nemovitosti nyní, nebo raději počkat?

V každé době lidé potřebují bydlet. Nákup nemovitostí a jejich následný pronájem proto je v dnešní době jedním z nejvýhodnějších finančních nástrojů na zhodnocení úspor. Podle expertů dokonce druhým nejvýhodnějším způsobem hned po nákupu zlata.



Podle realitních odborníků jsou nejvhodnější na pronájem byty 1+KK a byty 2+kk. Foto redakce

## Je právě nyní vhodný čas na koupi investiční nemovitosti?

Ne pro každého bude tento rok příjmově optimální. Mnoho lidí ztratilo své úspory během koronavirové epidemie. Například nemohli podnikat, museli být doma s dětmi či měli jiné překážky v práci a přišli o značnou část příjmů.

S nižšími příjmy mohou přijít problémy se splácením hypoték. Ti, kteří třeba o hypotéce zatím jen uvažovali, budou opatrnější a často budou preferovat nájemní bydlení. K tomu přistupují další výhody pro pořízení nemovitosti. Především zrušení daně z nabytí nemovitosti. A komu se

může vycházet kolem 5 %. Například jsme si vyhlédli byt 3+1 o výměře 74 m<sup>2</sup> v Olomouci, který je k prodeji za 3 490 000 Kč. Pronájem podobného bytu ve stejné lokalitě vychází na 12 500 Kč měsíčně. Pokud roční nájemné vydělíme kupní cenou a vynásobíme indexem 100, dostaneme výnos ve výši 4,3 %.

## INVESTICE

V Brně-Lišni může být díky vyšším kupním cenám výnos z panelového bytu v osobním vlastnictví o téže výměře sice již jen kolem 3,5 %, ale stále je to podstatně více, než by činil bankovní úrok, ponížený o poplatky a inflaci. Nejlepší lokality s nejlepším výnosem

Nejlepší jsou samozřejmě nemovitosti ve velkých městech, kde je také velká poptávka po bydlení. Jsou však také nejdražší. V současné době se navíc ve velkých městech, která jsou zároveň turistickými centry, uvolnilo mnoho bytů, které byly dříve pronajímány pro krátkodobou turistiku. A je pravděpodobné, že někteří pronajímatelé se již k tomuto modelu nevrátí a budou hledat stále nájemce.

Protože tak zvláště v městech, jako jsou Praha a Brno, je nyní dost volných bytů k pronájmu, může být výhodnější zakoupit byt v menším městě. Výhodná jsou univerzitní města, jako Olomouc, Zlín, Plzeň, Ostrava či Liberec.

Koupě bytů v jakékoli lokalitě, kterou kupec podrobně nezná, by však měla začít seznámením s územním plánem. To, že je dané město v současné době nezajímavé, neznamená, že tomu tak bude i v příštích letech. Stačí expanze zahraniční firmy, logistický areál, založení univerzity a do lokality přijdou za novými pracovními příležitostmi tisíce lidí. A s tím se samozřejmě zvýší ceny nemovitostí i pronájmů – a vlastníkově se tak zvýší zisk.

Výnos z pronájmu bytu není ale jediným ziskem vlastníka. K tomu přistupuje zhodnocení v čase a rychlá likvidita. Nemovitost lze vždy snadno prodat, protože po bydlení je aktuálně vysoká poptávka. A v dlouhodobém horizontu se s největší pravděpodobností udržovaná nemovitost prodá vždy se ziskem. Jindra Svitáková

podatí zakoupit nemovitost ještě v letošním roce, nebude na něj platit povinnost držet ji 10 let, aby byl osvobozen od daně z příjmu v případě prodeje. Toto pravidlo je uzákoněno až od roku 2021. Pro nemovitosti zakoupené letos platí lhůta pěti let.

## Jak získat nejlepší výnos

Podle realitních odborníků jsou nejvhodnější na pronájem byty 1+KK a byty 2+kk. Byty si většinou pronajímají mladí lidé a mladé rodiny s malými dětmi. Spolubydlení, stále populární u mladé generace, je však podmíněno příslušným soukromím. Proto je třeba pro dvě až čtyři osoby či dva páry počítat s dvěma samostatnými pokoji a společným zázemím v podobě obývací kuchyně nebo společného pokoje s kuchyňským koutem. Právě tato skupina aktuálně vyhledává na pronájem byty 3+KK. Mnozí jsou nově také odkázáni na práci z domu a pokoj navíc jim přijde vhod.

Podle finančních specialistů je ideální roční výnos z bytu 7 %. Při čerpání hypotéky a k dosažení tohoto výnosu je však třeba mít zhruba 50 % kupní ceny z vlastních zdrojů. Pokud bude kupující čerpat hypotéku větší, výnos se sníží. Ovšem i tak

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

## REALITNÍ RÁDCE

### Proč je dobré poznat sousedy dříve, než se nastěhujete?

Nebojte se před tím, než koupíte byt, pozemek nebo dům, seznámit se svými sousedy. Sousedé nejsou jen lidé bydlící ve vedlejších bytech, či domě. Je to trochu složitější, zvláště v případě pozemků a stavebních parcel.

#### Kdo je váš soused

Podle právního hlediska je sousedem každá fyzická nebo právnická osoba, která má společnou hranici s vaším pozemkem. Podle stavebního zákona jsou to osoby, které mají vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům.

Může to tedy být nejen fyzická osoba – vlastník sousedního rodinného domu, ale například i majitel komunikace, která prochází kolem vašeho pozemku, veřejné stavby, nebo třeba louky. Pokud budete následně žádat o územní řízení či stavební povolení, může stavební úřad tzv. dotčené osoby ještě rozšířit o vlastníky pozemků, kteří sice s vámi přímo nesousedí, ale mohla by se jich stavba dotknout. Jsou to například sousedé, které odděluje od vašeho pozemku veřejná cesta, potok či podobná překážka.

#### Seznamte se se sousedy včas

Informujte se ještě před koupí pozemku na místně příslušném stavebním úřadu o okruhu účastníků řízení pro realizaci vašeho záměru. Proberte s pracovníky úřadu ne-

**Dozvědět se až po zakoupení pozemku, na němž chcete stavět, že tento záměr nebude některou z dotčených osob podpořen, či bude snaha jej zamítnout, vám může způsobit značné potíže.**

formálně váš záměr. Respektování případných připomínek je samozřejmě na vás, ale pokud nejste podrobně seznámeni s místní situací, je dobré jejich informace a doporučení pečlivě zvážit.

Dozvědět se totiž až po zakoupení pozemku, na němž chcete stavět, že tento záměr nebude některou z dotčených osob podpořen, či bude snaha jej zamítnout, vám může způsobit značné potíže. Například časové oddálení vaší stavby, ale možná i ztrátu investic, vynaložení spousty času

a peněz na odvolání, jednání, či dokonce soudy.

#### Udělení souhlasu všech stran zjednoduší a zrychlí váš záměr

V případě jednodušších postupů, kdy stavební úřad nevede správní řízení, ale vydává souhlasy (například územní souhlas či souhlas s ohlášenou stavbou), máte možnost rychleji realizovat svůj záměr. Udělení takového souhlasu však předpokládá také udělení souhlasu souseda, pokud se ho váš stavební záměr dotkne. Jestliže soused souhlas neudělí, je třeba žádat o vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení stavební úřad.

#### K čemu je třeba sousedův souhlas

Pokud budete potřebovat stavět těsně na hranici sousedova pozemku, souhlas potřebujete. Nemusí to být dům, ale například i garáž, sklad a podobná drobná stavba. Počítejte s tím, že směrem k sousedovi nesmějí být žádné otvory. Nejen tedy okna, ale ani ventilace. Žádná část stavby přitom nesmí přesahovat na sousedův pozemek.

Souhlas budete potřebovat také tehdy, když se rozhodnete pro rekonstrukci domu na hranici pozemku a bude třeba užít sousední pozemek. Může se jednat například o zateplení, opravu zdiva, či jinou nutnou rekonstrukci, kterou není možno udělat zevnitř domu.

#### Forma souhlasu

Souhlas souseda, tj. vlastníka sousedního pozemku, případně stavby, může být ústní i písemný. Obecně se doporučuje zvláště pro užití sousedního pozemku získat souhlas písemný, například formou smlouvy. V ní se sjednají podmínky užití pozemku, doba trvání, rozsah, odpovědnost za škody, povinnost uvést sousedův pozemek do původního stavu apod.

V případě většího záměru, či pokud se sousedé příliš neznají, se doporučuje i sjednání kaucy, kterou složí stavebník u advokáta či notáře, a která se použije ke krytí případných škod, které by mohly na sousedním pozemku při provádění stavebních prací vzniknout. Souhlas souseda, resp. vlastníka sousedního pozemku či stavby, je výhodou, ale není nutným předpokladem pro umístění či realizaci stavby nebo její změnu. Pokud se souhlas nepodaří získat, nemohou být použity jednodušší postupy a je třeba počítat, že příslušná řízení budou trvat déle. Jindra Svitáková

#### Chcete vědět více?

Klikněte zde a najdete podobné články



## Preference zájemců se mění. Roste zájem o byty s místností navíc



Aktuální situace spojená s koronavirem se může, z pohledu zájemců o nové bydlení, v budoucnu opakovat a je tedy lepší, být na ni připraven. Foto redakce

Poslední půl rok výrazně změnil požadavky zájemců, kteří si hledají nové bydlení. Stále více lidí nově požaduje buď větší pokoj nebo místnost navíc. Hlavním důvodem je možnost práce z domova. Mnoho společností převedlo totiž své zaměstnance do režimu „home office“ a ti hledají doma ideální místo, kde by měli klid na práci.

S tímto trendem se postupně setkávají realitní makléři nejen v České republice, ale i ve světě. Není nic neobvyklého, když například mladý pár hledá k pronájmu byt 2+KK, který by jim standardně stačil, ale nově má podmínku, aby součástí bytu byla velká komora, ze které by se mohla stát kancelář. Požadavky jsou prosté: prostor min. 4 m<sup>2</sup>, osvětlení, zásuvky, dosah Wi-Fi.

Další alternativou je větší obývací pokoj nebo ložnice, s možností přepažení, tak aby vznikl pracovní kout. Ne každý byt těmto podmínkám ale vyhovuje. Proto se realitní makléři setkávají také se zájemci, kteří místo dvoupokojového bytu preferují raději byt třípokojový, což potvrzuje také Marek Karvaj v brněnské realitní kanceláři AC real a dodává: „Požadavky na pokoj navíc nebo na místo, odkud by bylo možné pracovat z domu, jsou ze strany našich klientů stále častější. A netýkají se pouze zájemců o pronájem. I kupující nových developerských projektů hledají možnosti, jak nový byt lépe přizpůsobit případné práci z domova.“

Aktuální situace spojená s koronavirem se totiž může, z pohledu zájemců o nové bydlení, v budoucnu opakovat a je tedy lepší, být na ni připraven již nyní. U nových projektů lze očekávat, že se právě v této oblasti stane mnoho klientských změn. Zájemci, kteří ovšem hledají byt k pronájmu nyní, tolik možností nemají. Naštěstí se ale dají najít v nabídkách realitních kanceláří byty s velkými obývacími pokoji nebo komorami, které umožňují pracovní místo vytvořit. Lucie Mazáčová



Jestliže jezdíte rádi na hory, pořídte si apartmán ve svém oblíbeném horském středisku. Foto redakce

# Horské apartmány k bydlení i pronájmu. Poptávka je stále vyšší než nabídka

Chcete-li investovat do nemovitosti, a zároveň trávit víkendy či dovolenou ve své oblíbené lokalitě, máte bohatý výběr. V České republice se v atraktivních turistických destinacích staví desítky apartmánů, které splní i ty nejnáročnější požadavky majitelů. Takové apartmány představují právě teď výhodnou investici.

## REKREACE

**P**okud nemáte k dispozici prostředky v hotovosti, právě nyní jsou výhodné úrokové sazby hypoték. A tak se vyplatí pořídít si apartmán i s pomocí tohoto finančního nástroje. Veškeré lokality jsou tak atraktivní, že lze čekat v příštích letech jejich významné zhodnocení.

### Místo rozhoduje

Mít blízko ke svým koníčkům je prioritou pro mnoho rodin. Jestliže jezdíte rádi na hory, pořídte si apartmán ve svém oblíbeném horském středisku. Máte-li rádi vodu nebo cyklistiku, najdete vhodný apartmán i v takové lokalitě. Pokud si apartmán pořídíte jako firma, můžete jej nejen využívat pro různé teambuildingy a školení, ale také jej poskytovat třeba jako bonus svým zaměstnancům nebo významným klientům. Podle toho také zvolíte vhodné místo. Krkonoše, Beskydy, Jizerské hory, Šumava, Dolní Morava, ale i Lipno, Lednice nebo jižní Morava se svými vinařskými stezkami. Tam všude, i v mnoha dalších lokalitách, se nabízejí zajímavé projekty. Stačí je vyhledat.

### Kvalita a množství služeb

Pestrost nabídky jednotlivých lokalit se může lišit a vy si vyberete podle své chuti. Veškeré apartmány však mají také menší či větší přidanou hodnotu přímo v místě pobytu. Některé se stavějí jako nové solitérní domy, některé jsou rekonstruovány ze starých horských ubytoven a chat. Každopádně všechny mívají základní zázemí mimo apartmán samotný. Bývá to většinou sklepní kóje či jiný prostor pro uložení sportovních potřeb, lyží, kol a dalšího vybavení, a parkovací či garážové stání. Turistická střediska také nabízejí slevové či věrnostní karty, které hostům zpříjemní pobyt v dané lokalitě. Pro náročnější investory se nabízejí kvalitní apartmány v kon-

dominiích a apartmánových komplexech, kde je kvalita a nabídka služeb podstatně širší. V komplexech jsou k dispozici restaurace, úklidové služby, wellness, různé obchody, kavárny a široká škála dalších služeb, které zpříjemňují bydlení.

### Financování a návratnost investice

Běžné je financování formou hypotečního úvěru. Mnoho developerů nabízí také různé typy splátkových kalendářů. A především nabízejí služby, ještě před několika lety běžné spíše v sousedním Rakousku a dalších na turistiku orientovaných zemích. Je to nejen nabídka financování investice, ale i následná správa a provoz apartmánu v režimu pronájmů. Správce pečuje o apartmán po celý rok, od pronájmu, přes úklid a běžnou údržbu. To se vyplatí především tehdy, pokud apartmán neplánujete často využívat a má sloužit spíše jako výhodná investice.

Pronajímat apartmán můžete i sami. Pokud jej nebudete využívat často, stačí jej nabídnout přes určitou cestovní agenturu či webový portál nabízející krátkodobé ubytování. Rekreační apartmány se dají pronajmout za výrazně vyšší cenu, než běžný byt. A tak mohou být vítaným zdrojem výtěžku, nebo příspěvkem na splácení hypotéky. Návratnost celé investice může být při krátkodobých pronájmech v rozmezí 10-15 let.

Letošní jaro mnoha obyvatelům ukazuje, že za zážitky není třeba jezdit daleko. Různorodá česká krajina, památkové komplexy a mnoho atraktivních lokalit, často vzdálených jen pár desítek kilometrů, čeká na své znovuobjevení. A právě tam může stát váš apartmán, jehož finanční hodnota poroste spolu s oblibou místa, které si vyberete. **Jindra Svitáková**

Chcete vědět více?

Klikněte zde a najdete podobné články





# Podlahové topení. Jaké má výhody a nevýhody?

Na konci minulého století byla většina zdrojů tepla oddělena od otopné soustavy. Tak bylo budováno ústřední vytápění, aby kotel spalující palivo byl neobydlené místnosti a v obytných prostorách byly radiátory, které ohřívají vzduch. Takové oddělení však přináší tepelné, a tím pádem i finanční ztráty. Proto lidé vymýšleli, jak celý zdroj tepla opět sloučit – tak, jak to bylo kdysi dávno, kdy zdrojem tepla v prostoru byl oheň.

## Nové zdroje, nové systémy

Na počátku tohoto století stále více stoupala potřeba úspor energie. Důraz se klade stále více na využívání obnovitelných zdrojů. Domy se postupně zateplují, místo uhlí se spaluje plyn, slisované dřevo (brikety, peletky), využívají se tepelná čerpadla. Avšak tyto způsoby vytápění mají stále zdroje tepla oddělené od otopné soustavy. Aby docházelo k co nejmenším tepelným ztrátám, lidé se pokoušejí opět sloučit zdroj tepla s otopným tělesem. Prvním pokusem byly akumulční kamna a elektrické přímotopy. Avšak jako jediný zdroj tepla byl jejich provoz drahý. Stále více se proto používá vytápění podlahové, stěnové či stropní.

## Velkoplošné sálavé vytápění

Pokud otopnou plochu tvoří strop, stěna, či podlaha, mluvíme o velkoplošném vytápění. Konstrukční provedení otopné plochy může být různé. Teplovodní nebo elektrické, akumulční nebo přímotopné. Ne každé podlahové vytápění využívá k přenosu tepla sálání, ale právě to je pro člověka nejpříjemnější.

Teplo sálá z velké plochy, a tak stačí, když se konstrukce podlahy zahřeje na teplotu jen o něco vyšší, než je teplota vzduchu. A to je jedna z velkých výhod velkoplošných sálavých systémů. Na povrchu laminátové podlahy by nemělo být více než 28 °C, u dlažby 32 °C.

## Možnosti konstrukce

Podlahové vytápění se skládá z vytápěcích kabelů, rohoží nebo fólie. Medium je zabudované v podlaze a napojené na elektrickou síť. K přeměně elektrické energie na tepelnou dochází v odporovém vytápěcím jádru kabelu či fólie. Vytápěcí kabely a rohože mohou být uloženy v betonové nebo anhydritové lité desce s tloušťkou 4 až 15 cm, která je od podkladu oddělena vrstvou tepelné izolace. Čím je tloušťka desky vyšší, tím pomaleji se podlaha nahřívá, ale i chladne.

Vytápěcí rohože se ukládají těsně pod krytinu, obvykle do vrstvy flexibilního lepidla nebo potěru. Minimální konstrukční výška včetně krytiny je pouze 1,5 až 2 cm. Jejich výhodou je tedy především velmi malá tloušťka a jednoduchá suchá instalace, která nevyžaduje žádný zásah do stavební konstrukce podlahy. Jsou dokonce vhodné i pod koberec či v případě stěny za sádko-karton. Rohože mají rychlejší náběh topení i reakci na změny teploty.

## Jednoznačné výhody

Sálavé teplo z podlahového topení je jednoznačně výhodné pro zateplené stavby. Velká topná plocha podlahového vytápění zajišťuje rovnoměrné teploty nad celou podlahovou plochou, a to i v obytných místnostech s vysokými stropy. Na rozdíl od radiátorů, kdy teplo stoupá rychle vzhůru a nerozkládá se tak optimálně do prostoru.



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

Je vhodné pro alergiky, protože dochází i minimálnímu víření prachu. Toto topení je v podstatě bezúdržbové. Pokud je realizované z kvalitních materiálů a podle správných technologických postupů, tak jsou poruchy poměrně vzácné. Jeho instalace je velmi jednoduchá, investiční náklady jsou poměrně nízké.

## Nevýhody

Ve starších stavbách s vyššími tepelnými ztrátami je výhodnější plynový kotel nebo tepelné čerpadlo s tím, že podlahové topení se může použít jako doplňkové pro některé místnosti, jako je koupelna či kuchyně. Fólie navíc nejsou vhodné do vlhkých prostor.

Nad podlahové vytápění se nedoporučuje instalovat dřevěná podlaha. Vhodným materiálem je keramická dlažba, PVC, laminát či vinyl. K ohřevu podlahy je potřeba delší čas než u radiátorů, ale vzhledem k akumulční vlastnosti

podlahy teplo přetrvává. Problémem může být také rozmístění nábytku. Ten by neměl pokrývat větší část podlahové plochy. Sálavé teplo totiž sálá energii do předmětů a od nich teprve se ohřívá vzduch. Pokud by bylo nábytku v místnosti hodně, nebylo by teplo distribuováno do prostoru v dostatečné míře. Výhodou podlahového topení je vyšší tepelný komfort, nižší náklady na provoz a delší životnost. Zatímco u tepelných folií se uvádí životnost 40 let, u tepelného čerpadla 20. To vykompenzuje i vyšší pořizovací cenu.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Klikněte zde a najdete podobné články

## Příspěvek do fondu oprav. Jaká jsou vaše práva a povinnosti?

Jestliže jste vlastníkem bytu, a tím členem společenství vlastníků jednotek (SVJ), máte své určené povinnosti, mezi něž patří příspěvek do tzv. fondu oprav. Tento příspěvek se podle zákona správně nazývá „zálohy na náklady spojené se správou domu a pozemku“.

### Záloha se upravuje stanovami

Tento příspěvek bývá občas předmětem sporů vlastníků bytových jednotek. Jednak jde o výši příspěvku, která bývá často velmi rozdílná. Běžně se pohybuje od 10 až do 45 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy.

O výši záloh rozhoduje společenství vlastníků v rámci výkonu správy domu. Podle platného občanského zákoníku musí mít společenství vlastníků jednotek ve svých stanovách upravena pravidla, jak se výše příspěvků na správu domu určuje a jak se o ní rozhoduje. Většinou to bývá právě platba z metru čtverečního podlahové plochy dané bytové jednotky. Někde si však může společenství vlastníků stanovit i konkrétní paušální částku na určitou bytovou jednotku. Stanovy také určují potřebnou procentuální většinu, která může na shromáždění vlastníků jednotek o výši zálohy rozhodnout.

### Potřebná rezerva

Jiné zálohy na správu domu budou zřejmě platit vlastníci malého nového bytového domu, který byl postaven před pěti lety. Vyšší zálohy pak zřejmě vlastníci staršího panelového domu, který stojí před rekonstrukcí.

Žádný dům se samozřejmě bez oprav neobejde. I výměna kliky nebo porouchaného zámku něco stojí. Přesto lze předpokládat, že vlastníci nového bytového domu budou platit příspěvek menší. Než bude třeba například opravit střechu nebo financovat rekonstrukci elektrických rozvodů, pár desítek let to potrvá. Kdežto v domě ze 70. let m. s. lze předpokládat, že budou muset vlastníci provést opravu podstatně více. Na druhou stranu, až se dům zrekonstruuje a na účtu SVJ bude k dispozici pro běžné opravy dostatečná suma, lze takový příspěvek snížit.

Dobře nastavená výše příspěvků je prostě krokem k zajištění dobrého chodu společenství. Navíc vyloučí překvapení, že

při nenadálé havárii budou muset vlastníci sáhnout hlouběji do svých kapes a přispět na potřebnou opravu nárazově vyšší částkou.

### Pronájem bytu není na závalu

Ne všichni vlastníci ve svých bytech bydlí. Někteří je pronajímají, a není jich málo. Na současném realitním trhu je mnoho investičních bytů, určených k pronájmu. Ne vždy jsou všichni vlastníci rádi, že se byty v domě pronajímají. Zvláště pokud je to ke krátkodobým pronájmům, mohou takoví nájemníci v domě způsobovat drobné škody, opotřebení. Anebo „jen“ zvýšený hluk či nepořádek, který však znamená větší zátěž v oblasti úklidu a běžné údržby domu. Stává se, že v těchto případech požaduje společenství pro vlastníky – pronajímateli, aby hradil vyšší zálohy, a tím kompenzoval zvýšené nároky na údržbu domu. To však není možné.

Podle § 1180 občanského zákoníku přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech, nebylo-li určeno jinak. To, že byt vlastník pronajímá, nezakládá důvod pro navýšení těchto příspěvků. Nájemníci, kterým vlastník byt pronajímá, by měli být seznámeni s povinnostmi řídit se pravidly, která jsou pro užívání domu stanovena (většinou ve formě domovního řádu). Pokud je nebudou dodržovat, v případě dlouhodobého nájmu s nimi může pronajímatel ukončit nájemní smlouvu. Pronajímatel je pak také odpovědný za škody, které nájemce způsobil. Je na něm, zda a jakým způsobem škodu uhradí nebo dá věc do pořádku a následně si to s nájemcem vypořádá.

Vlastník, který byt pronajímá, má stejná práva a povinnosti přispívat do „fondu oprav“, jako vlastník, který v bytě bydlí. Předpoklad některých vlastníků, že ten, který byt pronajímá a sám v něm nebydlí, musí platit víc, je mylný.

Jindra Svitáková

## Kupujete dům k rekonstrukci na hypotéku? Připravte si více peněz z vlastních úspor

Rostoucí ceny nemovitostí vedou stále více Čechů k myšlence pořídit si starší dům k rekonstrukci. I když se dají koupit výrazně levněji než novostavby, řada lidí podcení finanční náročnost oprav a k dokončení stavby jim scházejí peníze. Než se rozhodnete pro koupi nemovitosti k rekonstrukci na hypotéku, připravte si více peněz z vlastních zdrojů. Velkou výhodou mají ti, kteří mohou bance nabídnout další nemovitost k dodatečnému zajištění úvěru.

### KOMERČNÍ SDĚLENÍ

Při současných cenách nemovitostí dává řada Čechů přednost koupi staršího rodinného domu k rekonstrukci. Oproti novostavbám jsou totiž levnější, navíc mají svého ducha, v jejich bezprostřední blízkosti obvykle nehrozí další masová výstavba, a poskytují tudíž i větší soukromí. Pořízení staršího domu určeného k rekonstrukci na hypotéku má ovšem jednu zásadní nevýhodu: realizace tohoto záměru je oproti koupi novostavby na hypotéku náročnější na vlastní zdroje.

### Hypotéka na koupi i rekonstrukci vyžaduje větší úspory

Pokud financujete koupi i opravu nemovitosti z jedné hypotéky, bude banku zajímat nejen její současná kupní cena, ale také její budoucí hodnota po rekonstrukci. Banka při odhadu budoucí hodnoty přihlíží k položkovému rozpočtu plánované rekonstrukce. „Problémem je, že hodnota rodinného domu se pro banku zpravidla nezvyšuje o celou částku investovanou do oprav. Pokud vyjde

rekonstrukce na 2,4 miliony korun, pro banku se dům zhodnotí například jen o dva miliony. Hodnota nemovitosti se obvykle zvýší o 70 až 90 procent částky, kterou jste investovali do oprav,“ uvádí Veronika Hegrová z online sjednávače hypoték hyponamiru.cz.

Zatímco u hypotéky určené pouze na koupi nemovitosti vám bude stačit pokrýt z vlastních zdrojů bankou požadovaných 20 nebo 10 procent kupní ceny, v případě úvěru na koupi i rekonstrukci budete potřebovat více vlastních peněz.

### Pokud scházejí vlastní zdroje, nabídněte další nemovitost do zástavy

K dosažení potřebné výše hypotéky na koupi i rekonstrukci rodinného domu je možné bance nabídnout do zástavy další vhodnou nemovitost. Veronika Hegrová k tomu dodává: „Jako záruku bance je možné nabídnout nejen vlastní nemovitost, ale také například byt, rodinný dům, chalupu či hodnotný pozemek ve vlastnictví rodičů. V případě dozajištění další nemovitostí může hypotéka pokrýt kupní cenu rodinného domu i celou částku na rekonstrukci.“ Pokud bude mít

rodinný dům po rekonstrukci pro banku dostatečnou hodnotu, může souhlasit s vyvázáním svého zástavního práva k druhé nemovitosti.

### Kombinace hypotéky a dalšího úvěru

Scházející peníze je možné získat i z dalších úvěrů. Nejvhodnější je kombinace hypotéky a úvěru ze stavebního spoření. Výhodou je, že tento úvěr nevyžaduje do určité výše zajištění v podobě zástavy nemovitosti. Vhodný je ovšem pouze pro financování menších rekonstrukcí. V úvahu přichází rovněž využití jedné hypotéky na koupi a druhé na rekonstrukci. „Výhodnější je jedna hypotéka, protože je na vyšší částku a zájemci získají nižší úrokovou sazbu. Navíc lidé ušetří na poplatcích a platí pouze jednu pravidelnou splátku,“ dodává Veronika Hegrová.

### Počítejte s rezervou

Náklady na rekonstrukci rodinného domu v řadě případů přesáhnou původně plánovaný rozpočet. Cenu mohou navýšit například nečekané závady na domě, dodatečné úpravy a změny v projektu a v poslední době také rostoucí ceny stavebních materiálů a prací. Například při navýšení ceny rekonstrukce o 15 procent vám bude u projektu za dva miliony korun scházet rovných 300 tisíc. „Pokud má banka v zástavě hodnotnou nemovitost, vyplácí se do rozpočtu rovnou započítat dostatečnou finanční rezervu. Další možností, jak získat peníze navíc, je navýšení hypotéky pomocí doplňkové části hypotéky. Česká spořitelna například nabízí doplňkovou část hypotéky až do výše 30 procent účelové části úvěru,“ doplňuje Veronika Hegrová. Lucie Mazáčová

### Srovnání financování koupě novostavby a rodinného domu k rekonstrukci pomocí hypotéky (pozn. částky v korunách)

	Kupní cena nemovitosti	Cena po započítání výdajů na rekonstrukci	Hodnota nemovitosti pro banku	80% hypotéka	Vlastní zdroje
Novostavba	6 000 000	-	6 000 000	4 800 000	1 200 000
RD určený k rekonstrukci	3 600 000	6 000 000	5 600 000	4 480 000	1 520 000

## Daňový balíček zvýší daň občanům s vysokými příjmy z pronájmu nemovitostí

Poslanecká sněmovna schválila 19. 11. 2020 tzv. daňový balíček. V diskusi o změnách, které mají přinést občanům vyšší příjmy, zapadl dopad na občany, kteří mají zásadní příjmy z nájmu. Návrh zákona schválený sněmovnou totiž ruší tzv. super hrubou mzdu a solidární daňovou přírůžku. Současně však zavádí sjednocení způsobu zdanění včetně nové 23% sazby pro nadprůměrné příjmy.

Od příštího roku by měla být sazba daně z příjmů 15 %, u zaměstnanců počítaná nově z hrubé mzdy, čímž u nich dojde k zvýšení čistého příjmu. Zrušenou solidární přírůžku, která dosud byla ve výši 7 %, má nahradit nová sazba 23% daně, která se uplatní u příjmů (resp. součtu základů daně) převyšujících 4násobek průměrné mzdy, aktuálně cca. 141 000 Kč za měsíc.

Tato sazba se uplatní u příjmů ze závislé činnosti, příjmů fyzických osob ze

samostatné činnosti, ale také u příjmů z nájmu movitých či nemovitých věcí. Příjmy z nájmu daně dle § 9 zákona o daních z příjmů, byly dosud zdaněny 15% sazbou daně a nevztahovala se na ně nyní rušená 7% solidární přírůžka. Nově budou z hlediska sazby daněny jako ostatní příjmy a dosavadní výhoda se zruší.

Daňové změny by se ale netýkaly těch, kteří si pořídili jeden či dva byty za účelem následného pronájmu a jejich celkové příjmy nepřevyšují stanovený limit.

Důležitá je totiž výše zmíněná hranice 4násobku průměrné čisté mzdy. Zvýšení daně z 15 na 23 % by se tedy týkalo pouze těch, kteří budou mít součet příjmů, a to včetně těch z pronájmů nemovitosti, vyšší než cca. 141 000 Kč za měsíc. To, co získají nad limit, bude podléhat 23 % zdanění. Příjmy z pronájmu bude i do budoucna možné snížit o daňově uznatelné výdaje či paušál.

Zákon nyní míří do Senátu, kde můžeme očekávat, že bude vrácen Sněmovně s pozměňovacími návrhy. Zákon tak, jak jej schválila Sněmovna, má několik sporných bodů a kritici poukazují zejména na neúměrné zatížení státního rozpočtu a obcí. Zákon také neobsahuje v důvodové zprávě uvedenou dočasnou účinnost změn na dva roky. Proto je konečná podoba obsahu změn a termín schválení samotného zákona nejistý. Pokud se schválení stihne a prezident zákon podepíše do konce roku, měla by nová pravidla platit od 1. 1. 2021. Radka Locher



VRK ACADEMY

**STAŇTE SE REALITNÍM  
SPECIALISTOU**

**ZKOUŠKA ODBORNÉ  
ZPŮSOBILOSTI**

Přípravné on-line i prezenční kurzy  
**Olomouc 20. ledna 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