



# New York má novou dominantu. Nejvyšší obytná budova světa je dokončena

více na straně 7



## Rychlý přehled



### ŘÍJEN 2019

#### ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV: ↘ -11 %

85% LTV: ↘ -6 %

90% LTV: ↘ -5 %

#### INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 7,46 ROKU

#### VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: -0,90 %

Byty 2+1: -1,91 %

Byty 3+1: -0,29 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

### ■ Kupujete nemovitost? Pozor na daň z nabytí nemovitosti.

Jestliže kupujete nový byt či byt starší, nechte si poradit, co je a není zpoplatněno. V nákupu staré nebo nové bytové jednotky sice nejsou rozdíly, co se týká obchodní transakce, ale v otázce daně z nabytí nemovitostí rozdíly existují.

Více čtěte na str. 6

### ■ Fototermika a fotovoltaika. Jaký systém si vybrat?

Při výběru oken by hlavním kritériem mělo být prostředí, kde budou okna sloužit, a parametry stavby. Pokud je dům v místě, kde jsou náročné povětrnostní podmínky nebo větší hluková či prachová zátěž, mělo by to být zohledněno i při výběru profilového systému a zasklení.

Více čtěte na str. 10

### ■ Při pronájmu bytu nebo domu dejte na rady profesionálů

Chystáte se pronajmout svůj byt nebo dům? Víme, na co si dát pozor a proč spoléhat na služby prověřené realitní kanceláře. Zvýšený zájem o pronájem nemovitostí se na realitním trhu každoročně projevuje od konce letních prázdnin. Kromě návratu vysokoškolských studentů do měst k tomu letos přispěly i rostoucí ceny nemovitostí a zpřísněné poskytování hypoték. Pokud máte byt nebo dům, na kterém chcete vydělávat, využijte ideální čas na jejich pronájem. Více čtěte na str. 11



# HYPOTÉKY BEZ STAROSTÍ

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



## GOLEMFINANCE

Služby hypotečního makléře

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

### EDITORIAL

## Na podzim bývá nejvyšší poptávka po bytech

Milé čtenářky, milí čtenáři, stejně jako jaro, i podzim patří k období roku, které je z pohledu realitních makléřů typické zvýšenou poptávkou po vlastním bydlení. Na jaře mnozí vyhledávají stavební pozemky či rodinné domy, na podzim bývá nejvyšší poptávka po bytech. Podpisem kupní smlouvy ovšem nákup nemovitostí nekončí. Důležité je také splnit daňové povinnosti. V říjnovém vydání našeho magazínu se tedy zaměříme na Daň z nabytí nemovitosti a soupis novinek, které nás v této oblasti zanedlouho čekají a řekneme si také, jak je to s daní z přidané hodnoty u novostaveb. Pokud již nějakou nemo-



vitost vlastníte, např. byt, a chcete jej pronajímat, tak doporučujeme článek věnovaný nejčastějším chybám při pronájmu nemovitostí. Jste-li ovšem teprve ve fázi vyhledávání vysněné nemovitosti možná vám přijde vhod téma popisující snižování úrokových sazeb hypotečních úvěrů. Banky aktuálně nabízí nižší úrokové sazby než před rokem, což může být pro mnohé motivací k nákupu. Všem přejí krásné babí léto a za měsíc se těším opět na shledanou. » Lucie Mazáčová

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



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

realityčechy

### REALITNÍ POSTŘEH Lenka Molnárová (Raiffeisen stavební spořitelna)

Z hlediska elektroniky je nejvíce na ústupu televize. Zatímco v nejstarší věkové kategorii ji doma potřebuje 90 % dotázaných, mezi nejmladšími je to už jen 59 %.

### napsali o nás...

## Nabídkové ceny bytů již nerostou tak rychle

**GOLEMFINANCE.CZ / 20. 8. 2019** (kráceno)  
V červenci se byty v průměru nabízely za 3,27 mil. Kč, což je o 10 000 Kč méně než v předchozím měsíci. V porovnání s loňským rokem však

průměrná nabídková cena vzrostla o 12 %. Loni touto dobou se totiž byty v průměru nabízely za 2,91 mil. Kč, vyplývá z aktuálních statistik portálu RealityČechy.cz.



## z obsahu

### STRANA 4 - 5

Daň z přidané hodnoty není součástí základu daně z nemovitosti

### STRANA 6

Kupujete nemovitost? Pozor na daň z nabytí nemovitosti. Jaké novinky nás čekají?

### STRANA 7

New York má novou dominantu. Nejvyšší obytná budova světa je dokončena

### STRANA 8

Fototermika a fotovoltaika. Jaký systém si vybrat?

### STRANA 10

Potřebujete nová okna? Podle čeho vybírat?

### STRANA 11

Při pronájmu bytu nebo domu dejte na rady profesionálů

### STRANA 12

V Hradci Králové je velký nedostatek bytů a stavebních pozemků

### STRANA 13

Index ne-dostupnosti bydlení konečně přestal růst

### STRANA 15

V září hypotéky výrazně zlevnily. Co bude dál?



realityčechy

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

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



# Daň z přidané hodnoty není součástí základu daně z nemovitosti

Jestliže kupujete byt přímo od developera, či jiné firmy zabývající se realitní činností, součástí konečné částky je také daň z přidané hodnoty. Ta však není součástí základu, z něhož se počítá daň z nabytí nemovitých věcí. Před dvěma lety k tomu zaujali stanovisko Nejvyšší správní soud a Finanční správa.

**D**le výkladu judikatury Nejvyššího správního soudu se do základu daně z nabytí nemovitých věcí DPH nezahrnuje. A to ani v případech, kdy je poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí nabyvatel – tj. kupující. Přitom sjednaná cena, pokud je prodávající plátcem, bude DPH obsahovat.

Finanční správa následně doporučila, aby ve smlouvách týkajících se nabytí vlastnického práva k nemovité věci byla v zájmu jednoduchého výpočtu sjednané ceny vždy vyčíslena částka DPH. Toto vyčíslení se hodí i pro nabyvatele, který není plátcem DPH. Je totiž poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí. A tato informace je nezbytná pro vyplnění daňového přiznání a správné stanovení základu daně, případně zálohy na dani.

## Prodávající uvádí DPH, pokud je plátcem

Pokud je prodávající plátcem DPH, uvede tuto skutečnost ve smlouvě a vyčíslí výši DPH buď ve smlouvě, nebo ve faktuře – daňovém dokladu. Kupní cena bez DPH pak bude základem pro výpočet daně z nabytí nemovitých věcí. A to jak v případě, že kupujícím je fyzická osoba a není plátcem DPH, tak v případě, že kupujícím je právnická osoba a je plátcem DPH. Jestliže prodávající není plátcem DPH, nebude DPH ve smlouvě či daňovém dokladu vyčíslena. Bude stanovena pouze sjednaná kupní cena, která se stane základem pro daň z nabytí nemovitých věcí. A to i tehdy, když kupující plátcem DPH je.

## Osvobozené plnění

Pokud není DPH ve smlouvě či faktuře vyčíslena, může to být z těchto důvodů: buď prodávající není plátcem DPH, nebo se jedná o převod nemovitých věcí, které jsou z DPH osvobozeny. To mohou být nezastavěné pozemky nebo tzv. vybrané nemovité věci (např. inženýrská síť, právo stavby a další), které specifikuje v § 56 zákon o DPH. V ostatních případech platí sazby DPH 21 % pro stavby pro bydlení a ostatní stavby a 15 % pro stavby pro sociální bydlení.

## Přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí a platba daně

Daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí je nutné podat nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byl proveden vklad vlastnického práva k nemovité věci do katastru nemovitostí. Daňové přiznání se podává finančnímu úřadu, v jehož obvodu územní působnosti se nemovitá věc nachází.

Jestliže se vám stalo, že ve vaší smlouvě o převodu nemovitosti nebyla DPH vyčíslena samostatně a vy jste uhradili daň i z této částky, lze přeplatek získat zpět. Zkontrolujte si, zda DPH byla alespoň ve výši 2500 Kč, protože finanční úřad menší přeplatky na dani než 100 Kč vrací pouze ve výjimečných případech. Podejte dodatečné daňové přiznání s novým nižším základem daně a pořádejte o vrácení tzv. vratitelného přeplatku na váš bankovní účet.

Dodatečné daňové přiznání a žádost o vrácení přeplatku lze podat do tří let ode dne, v němž uplynula lhůta pro podání řádného daňového přiznání.

» Jindra Svitáková

téma  
měsíce



Dle výkladu judikatury Nejvyššího správního soudu se do základu daně z nabytí nemovitých věcí DPH nezahrnuje. Foto redakce



## Kupujete nemovitost? Pozor na daň z nabytí nemovitosti. Jaké novinky nás čekají?

Jestliže kupujete nový byt či byt starší, nechte si poradit, co je a není zpoplatněno. V nákupu staré nebo nové bytové jednotky sice nejsou rozdíly, co se týká obchodní transakce, ale v otázce daně z nabytí nemovitosti rozdíly existují.



Jestliže si koupíte v letošním roce byt v novém bytovém domě, který byl dokončen například v roce 2017, daň z nabytí nemovitosti platit nebudete. Foto redakce

### Osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí neplatí vždy

Podle § 7 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. je od daně z nabytí nemovitých věcí osvobozeno první úplatné nabytí vlastnického práva, a to k pozemku nebo právu stavby, jejichž součástí je dokončená nebo užívaná stavba rodinného domu, k dokončené nebo užívané stavbě rodinného domu a k dokončené nebo užívané jednotce v bytovém domě, která nezahrnuje bytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru.

Ovšem nabytí vlastnického práva k nemovité věci je od daně osvobozeno pouze tehdy, dojde-li k němu v době 5 let ode dne dokončení nebo započetí užívání rodinného domu nebo jednotky v bytovém domě.

### Kdo platí při koupi bytu a kdo ne

Jestliže si koupíte v letošním roce byt v novém bytovém domě, který byl dokončen například v roce 2017, daň z nabytí nemovitosti platit nebudete, protože jde o novou bytovou jednotku, která není starší pěti let. Avšak pozor, jedná se pouze o první úplatné

nabytí! Může se stát, že byt někdo koupí, ale nakonec se do něj z nějakých osobních důvodů nenastěhuje a rozhodne se ho prodat. Pokud budete tedy kupovat byt o takové osoby, již daň zaplatit musíte.

Totéž platí, pokud koupíte byt, který byl dostavěn například v roce 2010. Daň z nabytí nemovitosti platit budete, a to i když by šlo o byt nový a vy jste byli jeho prvními vlastníky.

### Problematika daně při koupi rodinného domu

Problém může působit výstavba rodinného domu, kdy se uplatňuje oddělené vlastnické pozemky a rodinného domu, popřípadě je uplatněno právo stavby. Osvobození totiž platí na tu nemovitost, jejíž součástí je dokončená nebo užívaná stavba rodinného domu, což se například v uvedeném případě stane u samostatného rodinného domu práva stavby, a nikoli u pozemku.

Obvykle bývá rodinný dům součástí pozemku, ale musí mít stejného vlastníka. Pokud se oddělí, vzniknou tak fakticky dvě nemovitosti. Osvobození lze použít jen u té, jejíž součástí je nová stavba. Dům však musí být hotový, tj. zkolaudovaný. Jestliže jej

koupíte v rozestavěném stavu, nejde o hotovou bytovou jednotku a stavba není od daně osvobozena. Je tedy třeba důkladně zkontrolovat smluvní podmínky. V nich musí být jasně specifikováno, co kupujete, v jakém stavu a jakou formou.

### Novinka – úlevy pro prodej bytů v rodinných domech

8. října letošního roku podepsal prezident Zeman novelu výše uvedeného zákonného opatření z roku 2013, podle které bude od daně z nabytí nemovitostí osvobozen také první prodej bytů v rodinných domech.

Dosavadní osvobození se na první úplatné nabytí bytu v rodinném domě nevztahovalo. Rodinný dům může mít podle předpisů nejvýše tři byty. Podle argumentů navrhovatelů ale v poslední době roste trend vymezovat bytové jednotky i v nově postavených rodinných domech.

Prodávající, kteří tedy ve svém rodinném domě vytvoří tři bytové jednotky, nemusí již prodávat vlastnické podíly. Mohou vymezit jednotlivé byty a společné prostory. Získají tak více peněz za jednotlivé byty než za dům jako celek.

» Jindra Svitáková

## New York má novou dominantu. Nejvyšší obytná budova světa je dokončena



Nový mrakodrap sahá do výšky 472 metrů a jde aktuálně o nejvyšší budovu světa, ve které je možné pořídit nový byt. V budově na West 57th Street se nachází nejen bytové jednotky, ale také hotel, obchody, fitness centrum venkovní a vnitřní bazén a další služby. Stavba byla započata v roce 2014 a její slavnostní dokončení proběhlo minulý týden. A za kolik se dá nové bydlení v budově s aktuálně nejkrásnějším výhledem na New York pořídit?

Již samotné místo výstavby, těsná blízkost Central parku, naznačuje že nepůjde o nic laciného. Nejlevněji dvou-pokojový byt nacházející se ve 33. patře vychází na 6 900 000 \$, což v přepočtu vychází na cca. 162 mil Kč. K ceně je ovšem nutno připočítat také poplatky za správu domu, služby a energie. A pokud by vám dvou-pokojový byt nestačil, popřípadě byste preferovali ještě lepší výhled, můžete sáhnout po pětipokojové rezidenci ve 110. patře za 63 000 000 \$. Zde se ovšem dostáváme k pořizovací ceně téměř 1,5 miliardy Kč.

» Lucie Mazáčová

Zdroj foto: centralparktower.com



VRK ACADEMY



BLIŽŠÍ INFORMACE NA WWW.VRKACADEMY.CZ

STAŇTE SE REALITNÍM SPECIALISTOU  
EXKLUZIVNÍ NABÍDKA REALITNÍCH KURZŮ  
A VYSOKOŠKOLSKÉHO STUDIA



# Fototermika a fotovoltaika. Jaký systém si vybrat?

EKOLOGIE

Ohřev teplé vody je jednou z nezbytných, a také nejpodstatnějších nákladů na provoz domu. Proto když se objevily první fototermické systémy, otevřela se cesta k levnější teplé vodě. Fotovoltaická energie naproti tomu umožňuje částečnou soběstačnost v dodávce energie. Jaký systém vybrat?

## Vybírejte podle toho, co potřebujete

Jestliže plánujete využít sluneční energii na ohřev vody a přitápění, vhodná je fototermika. Ideální je například pro nízkoenergetické domy. Jestliže chcete také vyrábět elektrickou energii (a přebytek dodávat do sítě), volte fotovoltaiku. Oba systémy potřebují sluneční energii, kterou získávají prostřednictvím panelů instalovaných nejlépe na střeše objektu. Plochu je třeba vždy využít tak, aby uživatelé přinesla co nejvyšší energetický zisk a zároveň nejkratší návratnost systému.

## Umístění systému

Ideální orientace obou systémů na střeše je na jižní straně. Sklon pro optimální využití energie obou systémů na střeše je 35 – 45°, záleží na přesné poloze. Pokud uvažujete o instalaci, nechte si spočítat, zda je střeška vaší nemovitosti pro montáž systému vhodná. Fotovoltaické panely jsou oproti fototermickým lehčí o zhruba polovinu v přepočtu na m<sup>2</sup> plochy, avšak mají výrazně nižší účinnost, takže na 1 kW výkonu potřebujete více panelů, tím pádem více plochy.

## Úspory při využití fototermického systému

Fototermika se využívá pro předehřev topné vody, ohřev užitkové vody, včetně ohřevu bazénů i jako přitápění. V období mimo topnou sezónu pokryje prakticky celou spotřebu teplé užitkové vody. Systém částečně pracuje i v zimních měsících, kdy není dostatek slunečního záření pro plné pokrytí. Úspory mohou být 60 až 70 % oproti ohřevu užitkové vody elektrinou či plynem. Jestliže využijete systém i pro přitápění, například na začátku a na konci topné sezóny, může přinést navíc úsporu za vytápění až 30 %.

## Energetická nezávislost domácnosti díky fotovoltaice

Mezníkem v cestě k nezávislosti je systém tzv. hybridních elektráren. Jedná se vlastně o rozšíření tradičních síťových systémů o záložní baterie, do kterých se přes den ukládají přebytek vyrobené energie. Tato energie se pak využívá v noci a při nedostatečném záření. Při vybití baterií pod definovanou úroveň, nebo při vyšší spotřebě, si hybridní střídač dobírá energii přímo ze sítě. Vzhledem k tomu, že ceny fotovoltaických panelů v současné době stále klesají, malou domácí solární elektrárnu si může dovolit stále více českých domácností. Podle předpovědi energetické konzultační firmy EGÚ by měla cena solárních technologií klesnout do roku 2030 o zhruba 20 % a za dalších deset let o čtvrtinu. Jedna kilowathodina z malé domácí elektrárny by pak mohla stát přibližně 2,70 Kč.

Na oba systémy je možné čerpat dotaci v rámci programu Nová zelená úsporám, a to od 35 000 do 100 000 Kč. Na nejvyšší příspěvek dosáhnou domácnosti, které se rozhodnou pro vybudování fotovoltaické elektrárny s akumulací do baterií. V rámci programu bude do roku 2020 rozděleno celkem 27 miliard korun. » Jindra Svitáková



Jestliže plánujete využít sluneční energii na ohřev vody a přitápění, vhodná je fototermika. Ideální je například pro nízkoenergetické domy. Foto redakce

# Výměnek a práva výměnkáře

Výměnek přináší mnoho výhod pro výměnkáře oproti služebnosti bytu, nájmu a dalším podobným institutům. Osoba zavázaná z výměnku je povinna výměnkáři nad rámec toho, co si ujednají ve smlouvě o výměnku, poskytovat pomoc v nemoci, úrazu a jiné nouzi. Výhodou výměnku je rovněž právo výměnkáře na náhradní bydlení při zkáze stavby, v níž má výměnek.

PRÁVO

## Co je to výměnek a koho se týká

Výměnek se vrátil do občanského práva s účinností nového občanského zákoníku. Slovo je odvozeným tvarem utvořeným ze slovesa „vymínit si“, v tomto případě vymínit si určité požitky, úkony a práva sloužící k zaopatření. V praxi jsou nejčastější případy, kdy smlouva o převodu nemovitosti obsahuje i smlouvu o výměnku. Je to většinou tehdy, kdy rodiče nebo jeden z nich převádějí nemovitost na své dítě nebo vnouče, které v nemovitosti také žije nebo hodlá žít. Vlastník nemovitosti, který ji převádí na další osobu, je tedy výměnkář. Nabyvatel nemovitosti se nazývá osobou zavázanou k výměnku.

## Co může být obsahem výměnku

Obsahem výměnku bývá nejčastěji vymezení práva bydlet v dané nemovitosti. K tomu pak přístu-

pují další možná plnění tak, jak budou ve smlouvě dohodnuta. Může to být například výnos z úrody, ve formě naturální nebo finanční, péče v nemoci, možnost užívat osobní auto nabyvatele nemovitosti, poskytovat stravu, vymezení části pozemku na vlastní hospodaření a podobně.

## V jaké formě lze uzavřít smlouvu o výměnku

V zákoně není stanovena povinnost písemné formy, platí tedy, že lze uzavřít i ústně, avšak ne vždy. Bude-li se se smlouvou o výměnku převádět vlastnické právo k nemovitosti, vyžaduje zákon pro takové jednání písemnou formu. Stejně tak bude-li výměnek jako celek zřízen ve formě reálného břemene, či bude-li se skládat z důchodu na dobu života či na dobu delší než 5 let. Výměnek zřízený jako reálné břemeno se zapisuje do katastru nemovitostí.

## Pomoc v nemoci, při úrazu a v nouzi

Občanský zákoník přiznává výměnkáři právo

požadovat po osobě zavázané z výměnku pomocné úkony nezbytné v nemoci, úrazu či v podobné nouzi, a to i přesto že to nebylo ujednáno ve smlouvě. Zároveň je však osobě zavázané k výměnku stanovena možnost se této povinnosti zprostit, a to tím, že zprostředkuje umístění výměnkáře ve zdravotnickém či jiném vhodném zařízení, přičemž obecně platí, že výměnkář hradí náklady za pobyt v tomto zařízení sám.

## Pozor na daně

Před uzavřením smlouvy o výměnku je třeba zvážit otázku daní. Plnění poskytovaná v rámci výměnku (například část úrody, finanční příspěvek apod.) podléhají zdanění. Příjem z výměnku tak musí být oceněn a následně zdaněn.

Institut výměnku si často sjednávají rodiče na nemovitosti, kterou převádějí na dospělé dítě. Výhodou je, že v zákoně je zakotvena povinnost postarat se o výměnkáře tehdy, když není zdravotně schopen postarat se sám. Smlouva o výměnku je tak vhodný prostředek, jak se lze nechat ve stáří zajistit jinou osobou. » Jindra Svitáková

INZERCE



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

## Co je projekt REBS

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

## Co získáte

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

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



## Potřebujete nová okna? Podle čeho vybírat?



Pokud vám starými okny do bytu táhlo, odcházela z interiéru i přebytná vlhkost. To se u nových oken neděje, a je bezpředmětné, jaký materiál byl na profily použit. Foto redakce

Při výběru oken by hlavním kritériem mělo být prostředí, kde budou okna sloužit, a parametry stavby. Pokud je dům v místě, kde jsou náročné povětrnostní podmínky nebo větší hluková či prachová zátěž, mělo by to být zohledněno i při výběru profilového systému a zasklení.

### Dřevěná, plastová nebo hliníková?

Z hlediska izolačních vlastností nemá volba materiálu na parametry oken prakticky vliv. Předpokladem, že plastová okna „nedýchají“, se nezakládají na pravdě. Tepelně izolační vlastnosti moderních oken jsou dány jejich utěsněním. Pokud vám starými okny do bytu táhlo, odcházela z interiéru i přebytná vlhkost. To se u nových oken neděje, a je bezpředmětné, jaký materiál byl na profily použit. Volba materiálu je tedy otázkou pouze osobních preferencí a finančních možností. V současné době jsou nejvíce žádaná plastová okna. Vedle ceny je dalším důvodem to, že není třeba pečovat o jejich povrchovou úpravu. Navíc mohou být na první pohled téměř nerozeznatelná od oken dřevěných či hliníkových.

Dřevěná okna – tzv. eurookna – jsou také stále žádaná. Pro jejich životnost je důležitá kvalita povrchové úpravy. Pak při minimální údržbě vydrží krásná desítky let. Pro ty, kteří chtějí mít doma dřevěná okna, ale nechť se zabývá péčí o ně, jsou ideální volbou dřevohliníková okna. Hliníkové venkovní opláštění

okna perfektně ochrání. Hliníková okna patří do nejvyšší cenové kategorie. Velkou výhodou je jejich faktická nezničitelnost a možnost volby dekoru prakticky bez omezení. Ideální jsou do moderních staveb s velkými prosklenými prvky, jako jsou např. posuvné dveřní portály, oblíbené pro přímý vstup z obývacího pokoje do zahrady či na terasu.

### Je důležitější rám nebo sklo?

Tepelně izolační vlastnosti oken závisí především na kvalitě zasklení. Právě sklo tvoří největší plochu okna. Zda použít trojsklo nebo dvojsklo, poradí odborník. V rušném prostředí či v blízkosti silnice je vhodné řešit i útlum venkovního hluku a ten se nevyřeší tím, že si vyberete trojsklo místo dvojskla. K odhlučnění se nabízí například využití speciálního protihlukového zasklení z lepených skleněných tabulí.

### Bezpečnost a komplexnost

Současná okna nabízejí řadu ochranných prvků, které znesnadňují vloupání. Okna přístupná z chodníku

i balkónové dveře ochrání mechanické prvky, jako je dostatečný počet bezpečnostních uzávěracích bodů, destička proti odvrtnutí, uzamykací klíčka, bezpečnostní lepené sklo a další. Pokud plánujete připojit dům či byt na elektronickou ochranu, myslíte na to při pořízení nových oken. Magnety a další prvky pro elektronickou ochranu mohou být již součástí kování a vy si tak ušetříte si starosti s dodatečným řešením.

Pro bezpečnost malých dětí se vyplatí instalace bezpečnostní pojistky či zamykací klíčky, které ochrání před vypadnutím z okna. Spolu s okny je dobré řešit také stínění, protože je vždy jednodušší pořídit si kompletní řešení než později řešit, zda se k sobě jednotlivé prvky hodí.

### Nepodceňujte volbu dodavatele

Pořízení oken je nemalou investicí na desítky let. Vyplatí se pečlivě vybírat dodavatele a dávat si dobrý pozor na lákavé nabídky slev. Skutečná kvalita oken se pozná až po několika měsících používání za různých klimatických podmínek.

Po osazení nových oken, která, ať z jakéhokoliv materiálu, více utěsní váš dům či byt, je třeba myslet na správné větrání. Nejúčinnější je krátké a intenzivní větrání několikrát denně, podle provozu v bytě, množství květin a jiných zdrojů vlhkosti. » Jindra Svitáková

## Při pronájmu bytu nebo domu dejte na rady profesionálů

### PRONÁJMY

Chystáte se pronajmout svůj byt nebo dům? Víme, na co si dát pozor a proč spoléhat na služby prověřené realitní kanceláře. Zvýšený zájem o pronájem nemovitostí se na reálním trhu každoročně projevuje od konce letních prázdnin. Kromě návratu vysokoškolských studentů do měst k tomu letos přispěly i rostoucí ceny nemovitostí a zpřísněné poskytování hypoték. Pokud máte byt nebo dům, na kterém chcete vydělávat, využijte ideální čas na jejich pronájem. Také zvažte, zda máte dostatek času a trpělivosti, abyste zvládli celý proces zařídit sami. Zkušená realitní kancelář vám při pronájmu nemovitosti dokáže ušetřit nemalé peníze i starosti.

### Správně nastavená cena a komunikace se zájemci

I přes rostoucí zájem o pronájem bytů je na začátku klíčové určit tržní cenu. U investičních bytů je správně nastavená cena předpokladem pro dlouhodobý pasivní příjem bez výpadku nájemníka nebo finanční ztráty. Výši příjmu z pronajímané nemovitosti bude ovlivňovat také její stav, vybavení, lokalita a konkurenční nabídky na trhu. Připravte se, že při převyšující poptávce po bydlení vás budou kontaktovat desítky zájemců se svými dotazy a termínem pro prohlídku nemovitosti. Služba zkušeného realitního makléře vám proto dokáže ušetřit spoustu času i starostí. „Realitní profesionál má přehled o konkurenčních nebo zrealizovaných nabídkách a celkové situaci na trhu s nájemním bydlením. Umí stanovit vhodnou cenu, přebrat veškerou komunikaci a vyřizování na sebe, vyjednávat se zájemci a provádět prohlídky v nabízené nemovitosti,“ potvrdil Petr Broža, obchodní ředitel společnosti REAL SPEKTRUM, a.s., která se o své klienty stará již 28 let.

### Prověřený nájemník versus neplatič

I přesto, že počet zájemců o pronájem roste, vybrat solidního a platícího nájemníka není jednoduché. Vlastníci nemovitostí by měli dobře promyslet co je v jejich silách, komu nemovitost pronajmou a jak slušné nájemníky vybrat. Zákon totiž ochraňuje nájemníky víc než samotné majitele bytů. „Na nabídku každého rezidenčního pronájmu zareaguje v průměru opravdu několik desítek zájemců. U nich pak prověřujeme rizikovitost formou kontroly v Centrální evidenci exekucí v Čechách i na Slovensku, Insolvenčním rejstříku, Úřední desce exekutorů, hledaných osob Policií ČR a dalších registrech,“ doplnil Petr Broža. Užitečné mohou být i reference od předchozích pronajímatelů. Jako běžný prostředek, který sníží riziko z nezaplacených nájmu, služeb nebo k pokrytí způsobených škod slouží kauce neboli jistina. Podle novely občanského zákoníku z roku 2017 může však majitel bytu požadovat kauci maximálně ve výši trojnásobku měsíčního nájmu.

### Platná nájemní smlouva

Základem bezproblémového vztahu s nájemníkem je písemně uzavřená nájemní smlouva. Kromě označení pronajímatele, nájemce, konkrétní nemovitosti a základních práv a povinností, může obsahovat další ustanovení, které usnadní řešit možné spory. Domácí mazlíčky, kouření ani přistěhování blízké osoby ve smlouvě nezakázete, ale nájemníky si podle toho můžete vybrat. Naopak se vyplatí smluvně určit, kdo a jakým způsobem bude zajišťovat opravy v bytě nebo hradit služby a energie spojené s užíváním. Zahrnout můžete také informaci o každoročním zvyšování nájmu. Běžnou součástí nájemní smlouvy bývá tzv. inflační doložka, podle které se nájem zvyšuje vždy jednou ročně. Dejte přednost nájemní smlouvě na dobu určitou a nezapomeňte na předávací protokol, ve kterém je uvedeno, v jaké stavu a s jakým vybavením nemovitost předáváte. Znění nájemní smlouvy rozhodně nepodceňujte a raději se poraďte s odborníky. I v tomto případě se vyplatí oslovit prověřenou

realitní kancelář a dát na reference spokojených klientů. „Většinou se na nás obrací klienti, kteří chtějí právní jistotu a záruku bezproblémového pronájmu. V REAL SPEKTRU jsme zrealizovali už tisíce pronájmů rezidenčních i komerčních nemovitostí. Používáme prověřené postupy, archivujeme nájemní smlouvy a hlídáme termíny jejich ukončení. Díky vlastnímu právnímu oddělení garantujeme kvalitu smluv a kompletní právní servis. Majitelé nemovitostí k pronájmu, kteří nám dali svoji důvěru navíc neplatí žádné měsíční poplatky nebo provize, ale kompletní služby využívají zdarma,“ uvedl Broža.

» Lucie Mazáčová



I přes rostoucí zájem o pronájem bytů je na začátku klíčové určit tržní cenu. Foto redakce



# V Hradci Králové je velký nedostatek bytů a stavebních pozemků



O tom, jestli ceny nemovitostí rostou či klesají vždy rozhodují většinou kupující a jejich ochota akceptovat aktuální ceny. Foto redakce

V Hradci Králové, stejně jako v dalších městech České republiky, je stále velmi silná poptávka po vlastním bydlení. Ceny sice vzrostly, to ale to nic nezměnilo na tom, že zájemců o koupi je více než nabízených nemovitostí. Díky nízkým úrokovým sazbám hypotečních úvěrů mnoho zájemců volí delší dobu splácení a tím si snižují splátku tak, aby na vybranou nemovitosti svými příjmy dosáhli. Jak ale bude vypadat trh s bydlením v Hradci Králové v dalších letech? Budou ceny nemovitostí dále růst?

## REGIONY

Podle Jakuba Janiše z realitní kanceláře Fortune, který se zabývá také prodejem developerských projektů, poptávka po bytových jednotkách neopadá. Naopak zcela jednoznačně převyšuje současnou nabídku. „Pokud jde o ceny bytů, došlo k určité stabilizaci. I když stále pozorujeme mírný růst,“ dodává Janiš.

Velmi podobně hodnotí aktuální dění na Královéhradeckém realitním trhu také Petr Hladík z realitní kanceláře Global: „Od roku 2014 rostly ceny bytů v některých větších městech až neúměrně. V Hradci Králové došlo k enormnímu nárůstu cen, což způsobily levné hypotéky v poměru k inflaci. Mnoho lidí začalo kupovat byty jako investici. Úplně se nám trh dosud ještě nesrovnal, avšak dražší byty již „visí“ v nabídkách velmi dlouho. I u nás již zájem o drahé, podle nás předražené, byty klesá. Při porovnání posledních tří let se růst cen skutečně zastavil, ale očekávaný pokles cen se zatím nekoná. Zatím není nabídka bytů vyrovnaná s poptáv-

kou. O tom, jestli ceny nemovitostí rostou či klesají vždy rozhodují většinou kupující a jejich ochota akceptovat aktuální ceny. Ve chvíli, kdy lidé přestanou mít o předražené nemovitosti zájem, přichází ochlazení a ti co potřebují prodat, musí jít s cenou dolů. Opačná situace nastává na trhu s malou nabídkou a velkou poptávkou, jako např. nyní v Hradci Králové, což potvrzuje Lenka Bečvářová z Garančního fondu bydlení: „Vývoj trhu řídí za jakékoliv ekonomické situace vždy prodávající. To je způsobeno především velkým nedostatkem nových bytů na trhu, kdy k poslední větší výstavbě došlo právě v letech na začátku krize. Takže z pohledu počtu nabízených bytů se jedná, podle mého názoru, o každoroční pokles, a ten vyvolává samozřejmě neustálé zvyšování cen starších bytů. Pokud zájemce o bydlení začne pátrat v konkrétní lokalitě a má nějaké základní požadavky na byt např. patro, velikost apod. dostane se většinou do situace, že může vybírat maximálně z jednotek nabízených bytů. Ovšem stává se také, že nabídka neexistuje vůbec. Ceny již v současné době nerostou takovým tempem, ale nedá se říci, že je trh

v rámci nabídky a poptávky vyrovnaný. Spíše již naráží na cenový strop, kdy zájemci s ohledem na vyšší ceny bydlení raději zvolí formu nájmu než koupě.

Mnozí očekávali pokles cen způsobený zpřísněním podmínek ze strany ČNB, které začaly platit na podzim roku 2018. Podle oslovených odborníků se sice růst cen zpomalil, nikoliv však zastavil. „Zpřísnění pravidel poskytování úvěrů samozřejmě vyvolalo horší dostupnost hypotečních úvěrů pro řadu žadatelů. U určitých jedinců tento krok měl za následek problém se získáním HÚ v určité výši, ale celkově myslím, že úvěry na bydlení je stále možné získat,“ doplňuje Jakub Janiš. Stejně vidí aktuální vývoj také Petr Hladík a doplňuje: „Po zásahu ČNB do oblasti hypoték jsme zaznamenali menší problém s financováním, avšak pouze u nízkopříjmových skupin, kde potřebovali 100% hypotéku, což je však asi žádoucí. Nyní však hypotéky zase fungují dobře a sazby se příliš nenavýšily, dokonce některé banky zlevňují.“

Velká poptávka se ovšem netýká v Hradci Králové pouze bytů, ale také stavebních pozemků. Těch je nejen v Hradci Králové, ale také v okolních obcích nedostatek, což se projevuje na jejich cenách. Na rozdíl od bytů, stavebních pozemků stále ubývá. A ti, kteří je vlastní, nechťejí prodávat pod cenu. Je tedy velmi pravděpodobné, že bude růst cen stavebních pozemků pokračovat i v dalších letech. Podle Jakuba Janiše ceny pozemků, zejména stavebních v Hradci Králové a jeho okolí trvale rostou. „Dle mého názoru bude tento trend pokračovat i v příštích letech. Důvodem je zejména, to že pozemky vhodné pro výstavbu je prostě

obtížné sehnat. Na radikální pokles cen bych tedy v příštích letech rozhodně nesázel.“

Výrazný zásah do nabídky stavebních pozemků může mít nový územní plán. Ten současný již mnoho možností výstavby nenabízí. Platnost nového územního plánu je ovšem stále v jednání. Podle Petra Hladíka nastane v Hradci Králové zvláštní situace. Město totiž již 7 let paralyzuje výstavbu domů i bytů zablokováním změn v územním plánu. Nový územní plán připravený v roce 2015 se pravděpodobně schválí současným zastupitelstvem, tedy nejpozději do roku 2022. „Tímto schválením dojde k dlouho očekávanému uvolnění stovek stavebních parcel, na což čekají stovky lidí a developerů. Tato skutečnost, po tak dlouhém násilném vyhledávání obyvatel Hradce ve vztahu k novým stavebním parcelám, může mít velký vliv na ceny pozemků. Bude to jev dočasný, ale ve chvíli, kdy není kde stavět a ze dne na den budou v Hradci stovky možností, může vzniknout velká anomálie, se kterou je zapotřebí při odhadu cen pozemků na příštích 5 let každopádně počítat,“ uzavírá Hladík

Na schválení nového územního plánu poukazuje také Lenka Bečvářová: „Hradec Králové bohužel nemá již mnoho let schválený nový územní plán a jeho schválení je velmi nejisté. Ceny pozemků v atraktivních lokalitách stále rostou a prakticky se na klasický inzertní trh nedostávají. Po schválení nového územního plánu může dojít ke krátkodobému poklesu cen, ale v delším horizontu předpokládám spíše další nárůst cen nemovitostí.“

Z velké míry je tedy další vývoj cen stavebních pozemků v Hradci Králové v rukou více radních než vlastníků pozemků. Pokud ke schválení nového územního plánu dojde, otevrou se pomyslné dveře k dalšímu rozvoji města. Zejména pro lidi, kteří chtějí v Hradci Králové bydlet, bude vývoj na odboru územního plánování velmi důležitý.

» Lucie Mazáčová

## DOSTUPNOST BYDLENÍ

# Index ne-dostupnosti bydlení konečně přestal růst

Ceny bytů rostou prakticky od roku 2010. V roce 2016 však nabralo tempo jejich růstu na obrátkách a s mírnými výkyvy rostly ceny nemovitostí až do letošního 2. čtvrtletí, kdy se růst cen mírně zadrhnul. Předpokládáme, že ceny budou i nadále růst, ale tempo bude o něco pomalejší.

Zpomalení růstu cen bytů v kombinaci se zlevňujícími hypotékami přineslo po dlouhé době alespoň krátkodobé zlepšení dosažitelnosti vlastního bydlení, které měříme prostřednictvím indexů dostupnosti a návratnosti bydlení. Podle aktuálních dat průměrná česká domácnost, která by si nyní koupila byt o průměrné ceně 3,29 mil. Kč, vynaloží na splátku hypotéky 48,2 % svých čistých měsíčních příjmů.

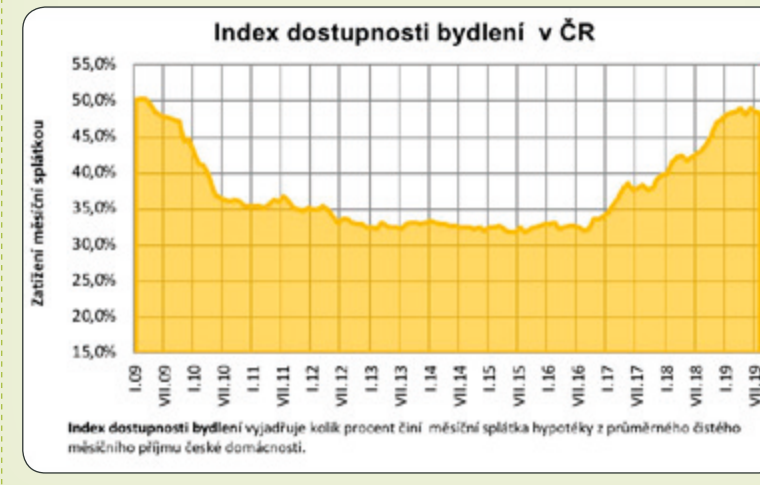
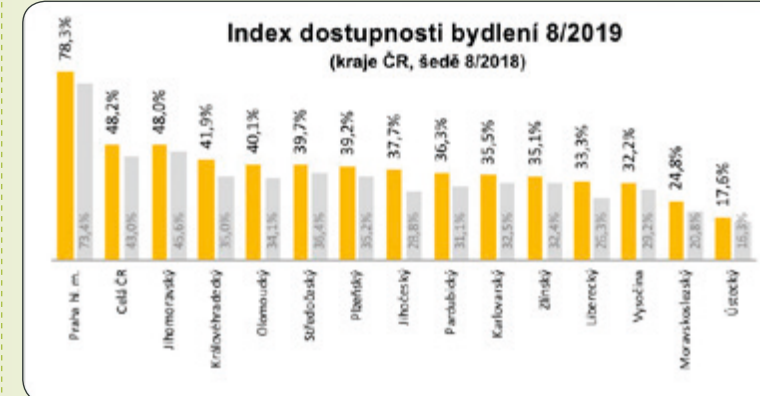
„V krátkodobém pohledu došlo oproti letošnímu dubnu, kdy index atakoval 50% hranici, k mírnému zlepšení. Oproti loňskému roku jsme však stále o 5 procentních bodů výše,“ říká Libor Ostatek, ředitel společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti financování bydlení. „Z těchto dat je evidentní, že růst cen nemovitostí je rychlejší než růst příjmů českých domácností a k markantnímu zlepšení nevede ani pokles hypotečních sazeb,“ doplňuje Libor Ostatek.

## V krajích je situace o něco lepší

Meziroční nárůst indexu dostupnosti bydlení a tím i zhoršení dosažitelnosti vlastního bydlení pozorujeme i na úrovni krajů. Ve všech 14 krajích došlo za posledních 12 měsíců k nárůstu indexu, ale míra zatížení rodinných rozpočtů je o něco nižší, než ukazuje celorepublikový průměr. Medián průměrných hodnot indexů dostupnosti bydlení dle krajů ČR činí aktuálně 37,7 % a je tedy o 10 p. b. nižší než celorepublikový průměr, který do jisté míry zkrlesuje Praha a Brno.

V Praze index dostupnosti bydlení se aktuálně blíží 80% hranici. Na opačném konci žebříčku je Ústecký kraj, kde statistiky průměrná rodina vynakládá na splátku hypotéky průměrného bytu 17,6 % svých čistých příjmů. Další regionální statistiky naleznete v následujícím grafu.

» Luboš Svachna





## HYPOTÉKY, BANKY, STAVEBNÍ SPOŘENÍ



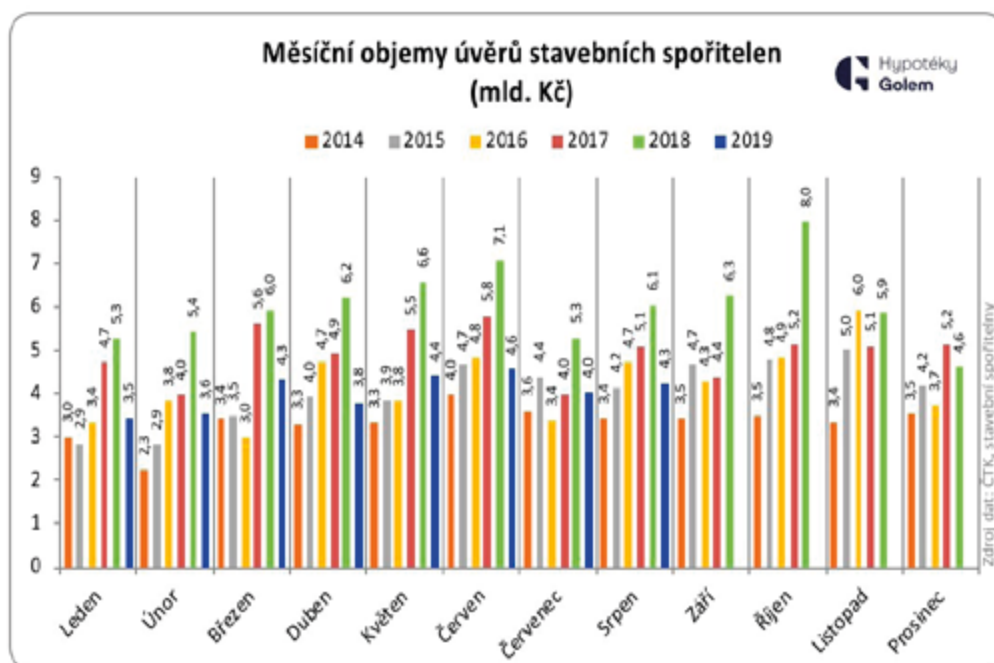
# Stavební spoření je stále v útlumu

Stavební spořitelny v srpnu sjednaly 41 588 nových smluv, což je o pětinu více než ve stejném období loňského roku. V úhrnu od začátku roku roste počet sjednaných smluv o 7 %.

Hlavní podíl na tom má Stavební spořitelna České spořitelny (Buřinka), které se jak v červenci, tak nyní v srpnu podařilo v počtu sjednaných smluv (vč. navýšení) překonat i ČMSS. Zájem o nové smlouvy u této stavební spořitelny meziročně vzrostl o 69 %, přičemž v plusu byla ještě Wüstenrot stavební spořitelna (+13 %). Ostatní tři spořitelny uzavřely méně smluv než před rokem.

Lepší to není ani v oblasti úvěrů. Spořitelny v srpnu sjednaly 4 587 úvěrových smluv, což je o čtvrtinu méně než loni a celkový objem úvěrů meziročně klesl o 29,7 % na 4,260 mld. Kč. V úhrnu od začátku roku objem nově poskytnutých úvěrů činí 32,5 mld. Kč, což je o 32 % méně než loni. Pokles zaznamenávají všechny stavební spořitelny. Nejmenší je pokles Wüstenrot, jejíž produkce dokonce v posledních 3 měsících roste, čímž částečně umazává ztrátu ze začátku roku.

» Luboš Svačina



# Hypoteční trh se propadl o čtvrtinu

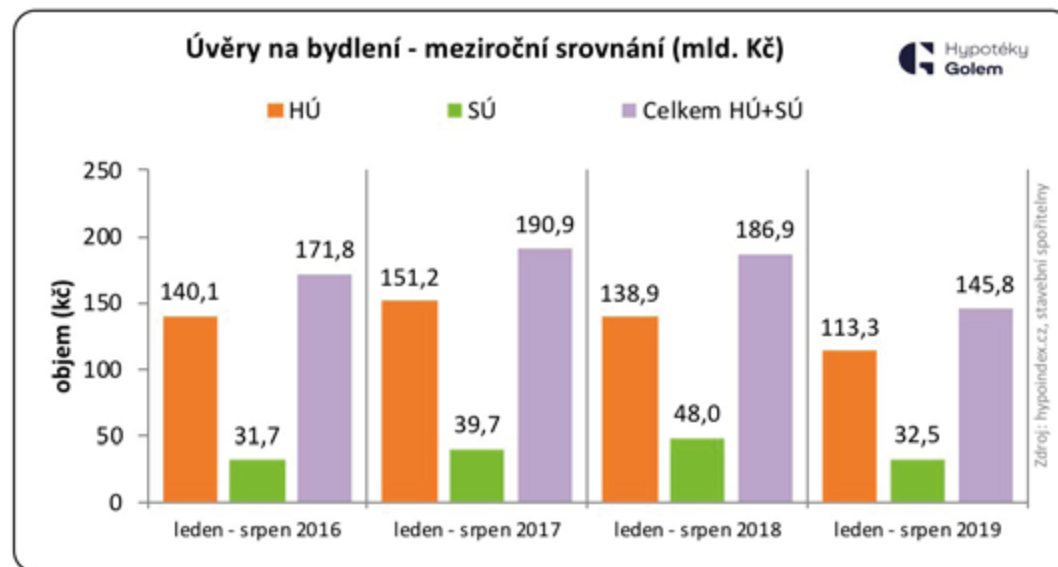
V srpnu bylo podle dnes zveřejněných dat serveru hypindex.cz poskytnuto 6 153 hypotečních úvěrů, což znamená meziroční pokles o 27,4 %. Celkový objem sjednaných hypotečních úvěrů meziročně klesl o 23,9 % na 14,294 mld. Kč. Průměrná úroková sazba sjednaných hypoték klesla meziměsíčně o 7 setin procentního bodu na 2,61 procenta (y/y +0,08 p.b.). Průměrná výše hypotéky dosáhla 2,323 mil. Kč (y/y + 110 000 Kč).

„Ve výsledcích hypotečních bank se opět začala projevovat sezónnost (letní prázdniny), která byla před rokem 2016 naprosto běžná,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance. „Situaci tedy nevidím nijak dramaticky. A menší, než loňské budou i objemy hypoték v následujících měsících. Loni v říjnu začala platit přísnější pravidla pro poskytování hypoték, což akcelerovalo poptávku v měsících předcházejících této změně a v září až listopadu se tato poptávková vlna překlápěla do produkce a objemy sjednaných hypoték nadměrně narostly,“ dodává Libor Ostatek.

V úhrnu od začátku roku banky zatím uzavřely hypotéky za 113,3 mld. Kč. Za loňskými výsledky tak zaostávají o zhruba 25 miliard. „V součtu za celý rok očekáváme, že se objem sjednaných hypoték bude pohybovat okolo 180 miliard,“ říká Libor Ostatek.

Sazby hypotéky po prázdninách výrazně zlevnily. Průměrná úroková sazba v srpnu sjednaných hypoték činila 2,61 %. Během srpna a září však nabídkové sazby dál razantně klesly, což zachytil náš index nabídkových sazeb a tento pokles se později začne propisovat i do sazeb realizovaných hypoték. „Minimální nabídkové sazby se již nyní pohybují zhruba na úrovni 2,3 %,“ upřesňuje Libor Ostatek.

» Luboš Svačina



# V září hypotéky výrazně zlevnily. Co bude dál?



ČNB potvrdila základní sazbu na 2 procentech a deklaruje, že základní sazby by měly na této úrovni zůstat i v dalších 12 měsících. Foto redakce

V září ještě více akceleroval pokles hypotečních sazeb. Hodnota indexu GOFI 70, který mapuje průměrnou nabídkovou sazbu hypoték pokrývajících 70 % hodnoty nemovitosti (LTV), klesla během jednoho měsíce o celých 18 bazických bodů na 2,49 % a dostala se tím pod loňskou úroveň. Hypotéky tedy zlevňují už i na meziroční bázi. Loni v září tento typ hypoték banky nabízely v průměru se sazbou 2,67 %.

**P**okles sazeb je evidentní také u hypoték poskytovaných v centrální bankou regulovaném pásmu úvěrů s LTV nad 80 %. GOFI 85 % klesl ze srpnových 3,20 % na 3,09 %. GOFI 90 je aktuálně jen o 8 setin procentního bodu výše.

V indexech se zcela zřetelně projevilo zářijové snížení sazeb Komerční banky, Raiffeisenbank, Money Bank, Wüstenrot hypoteční banky, Fio banky, Air Bank, Equa banky a Sberbank, která sazby snižovala po dlouhé pauze a sazby šly dolů rovnou o celý 1 procentní bod.

### Kam se vydají sazby dál?

ČNB potvrdila základní sazbu na 2 procentech a deklaruje, že základní sazby by měly na této úrovni zůstat i v dalších 12 měsících. Cena peněz, které si banky opatřují na mezibankovním trhu, v srpnu dramaticky poklesla, nicméně během září se opět vrátila na „předprázdninovou“ úroveň a na této hladině se zatím drží, jak ilustruje modrá křivka v následujícím grafu. Tento graf zachycuje vztah hypotečními sazbami a cenou peněz reprezentovanou 5letým swapem a 2T REPO SAZBOU ČNB. Za pozornost bezpochyby stojí fakt, že cena 5letého swapu je již několik měsíců

pod úrovní repo sazby ČNB, což se nikdy v minulosti nestalo.

„Motivace k poklesu hypotečních sazeb se s nárůstem ceny zdrojů částečně vytratila a bude záležet, jak je na tom konkrétní banka v plnění celoročních plánů. Ti poskytovatelé, kteří nemají splněno, případně usilují o vyšší tržní podíl pravděpodobně zdražovat nebudou, ale ochota jít se sazbou ještě níž bude výrazně menší, než jak se mohlo zdát v polovině září, kdy mezibankovní sazby klesly k 1 procentu“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti financování bydlení.

V říjnu jsme zatím zaznamenaly 5 úrokových změn. Sazby snížila Creditas a Air Bank. K ukončení akčních nabídek s firm ke zvýšení sazeb došlo v mBank a KB a plošně zvýšení sazeb dnes oznámila UniCredit Bank, která navíc končí s nabídkou 1 a 3letých fixací a zavádí nově slevu pro hypotéky, které svým objemem překonají 1 milion korun.

» Luboš Svačina



# ČASOPIS SLAVI 1 NAROZENINY

Již 14 let zdokonalují realitní portály [realitycechy.cz](http://realitycechy.cz) a [realitymorava.cz](http://realitymorava.cz) své služby. V září loňského roku došlo k vydání prvního tištěného časopisu **REALITYMORAVA**. Všem čtenářům a obchodním partnerům děkujeme za přízeň. Jsme rádi, že jste s námi.