

realityčechy cz

ročník X. • vydání 2 • únor 2021

realitycechy.cz



Máme se připravit na růst cen hypoték?

více na straně 4-5

Na čem záleží
při prodeji luxusní
nemovitosti?

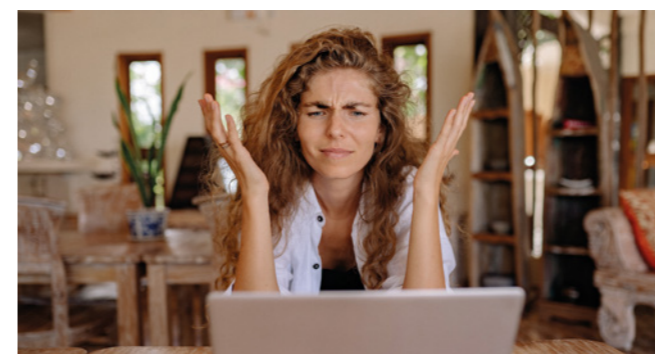
strana 8

Nemovitosti na prodej
je nedostatek. Koupit
za rozumnou cenu
je stále těžší

strana 12



TÉMA VYDÁNÍ



STRANA 10

Daně z pronájmu nemovitostí. Je výhodnější uplatnit skutečné nebo paušální výdaje?

RYCHLÝ PŘEHLED



ÚNOR 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:	2,75 %
Byty 2+1:	6,87 %
Byty 3+1:	5,58 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz



STRANA 16

Koupit a opravit, nebo bourat a stavět?



STRANA 22

Převody družstevních bytů do osobního vlastnictví již nejsou povinností družstva

” REALITNÍ POSTŘEH **Vlastimil Nigrin** (Hypoteční banka)
„Úrokové sazby hypoték jsou na dně. Teď začnou stoupat.“

NAPSALI O NÁS

Byty "na investici" poženou ceny výše i letos.

Aktuálně.cz / 20. 1. 2021 (kráceno)
 „Průměrná cena bytů vzrostla v prosinci meziměsíčně o dalších 70 tisíc korun. Oproti prosinci roku 2019 byla průměrná cena vyšší dokonce o skoro 430 tisíc.“

V procentuálním vyjádření meziroční nárůst průměrné ceny bytů v Česku činí 12,6 procenta,“ uvádí například zpráva realitního portálu RealityČechy.cz

Přihlaste se
k odběru
měsíčníku



realitycechy.cz

Letos
slavíme

15
+10

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

Hypotéky
Golem

realityčechy.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.

Máme se připravit na růst cen hypoték?

 téma měsíce



„V tuto chvíli je však vzhledem k růstu ceny peněz lepší počítat s růstem úrokových sazeb. Pokud ale vyhlídnutá nemovitost nespĺňuje vaše požadavky, nenechte se tlačit cenou hypotečního financování ke zdi.“

Jedním z nejdůležitějších faktorů ovlivňujících cenu hypoték je cena peněz na mezibankovním trhu. Foto redakce

Nabídkové sazby hypoték v lednu mírně povyroستly. Zvýšení sazeb oznámila v lednu UniCredit Bank, jejíž sazby vzrostly napříč nabídkou účelových hypoték o 0,1 p.b. Následně se přidala i Moneta Money Bank, která zvýšila sazby o 0,2 p.b. Zvýšení se však týkalo pouze hypoték se 7 a 10letou fixací.

Průměrná nabídková úroková sazba hypoték lednu stagnovala na 1,98 %. „V praxi však naši hypoteční experti nyní zpracovávají hypotéky nejčastěji v rozmezí od 1,79 – 1,99 %, což samozřejmě platí pro hypotéky poskytované na maximálně 80 % hodnoty nemovitosti. Pro hypotéky 80+ průměr nabídkových sazeb je o 0,48 p.b. vyšší a činí 2,46 %“, říká Libor V. Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti financování bydlení.

Budou nyní sazby růst nebo klesat?

Jedním z nejdůležitějších faktorů ovlivňujících cenu hypoték je cena peněz na mezibankovním trhu. Rozdíl mezi cenou zdrojů a úrokovou sazbou hypoték tvoří – velmi zjednodušeně – riziková a zisková marže bank.

V souvislosti s příchodem jarní vlny koronaviru došlo k výraznému poklesu ceny peněz. Banky se však jistily zvýšenými rizikovými maržemi, takže sazby hypoték na tento pokles reagovaly až s určitým zpožděním a tempo poklesu nebylo zdaleka tak markantní.

V posledních měsících loňského roku však došlo na mezibankovním trhu k obratu a cena peněz začala růst. Hodnota 5letého swapu stoupla během listopadu a prosince o více než 0,5 procentního bodu na úroveň 1 procenta a zde se drží až doposud, což začalo vytvářet tlak na růst úrokových sazeb hypoték. Na druhé straně je však třeba zmínit, že podíl nesplácených úvěrů se nevyvíjí tak špatně, jak banky na jaře očekávaly, což bankám nyní poskytuje prostor pro snížení rizikových marží a do jisté míry tlumí tlak na růst úrokových sazeb.

Trh hypoték je velice konkurenční místo a o ceně hypoték tak do jisté míry rozhodnou samotní zákazníci. Pokud bude zájem o hypotéky stejně velký jako loni, banky nejspíše postupem času promítnou nárůst ceny zdrojů do cen hypoték a ty začnou zdražovat. Pokud se však poptávka propadne, soupeření o nové klienty se přiosťří a zvyšování sazeb bude pro banky mnohem těžší, takže ceny hypoték mohou ještě nějakou dobu stagnovat.

„V tuto chvíli je však vzhledem k růstu ceny peněz lepší počítat s růstem úrokových sazeb. Pokud ale vyhlídnutá nemovitost nespĺňuje vaše požadavky, nenechte se tlačit cenou hypotečního financování ke zdi. Pohyby v řádu desetin procentního bodu se u běžně poskytovaných hypoték neprojeví zas tak výrazně. Hlavní je v tuto chvíli dobře vybrat nemovitost, aby se vám dobře bydlelo,“ uzavírá Libor V. Ostatek.

Luboš Svačina



KLIKNĚTE ZDE



a můžete si stáhnout minulá vydání našeho magazínu.

Na čem záleží při prodeji luxusní nemovitosti?



K charakteristikám luxusní nemovitosti patří vysoce kvalitní, nadčasové stavební materiály s dlouhou životností a elegantním nádechem. „Konstrukční materiály, povrchové úpravy, moderní zařízení a design musí být nad rámec toho, co je považováno za standardní.“

Foto redakce

Specifickou část tuzemského rezidenčního trhu tvoří luxusní segment, zahrnující nevšední byty a domy v prestižních lokalitách. S ohledem na limitovanou nabídku bývá poptávka již mnoho let trvalá a bez větších výkyvů, na což nemají vliv ani nejrůznější krize včetně současné koronavirové pandemie.

V meziročním srovnání lze pozorovat konstantní růst průměrné tržní ceny. Koupě luxusní nemovitosti se tak řadí k těm nejbezpečnějším investicím. Jak si ale být jistý, že kupují nemovitost opravdu exkluzivní – to znamená s garancí, že její cena v čase neklesne, a naopak se bude zvyšovat?

LUXUSNÍ REALITY

Podle analýzy společnost Luxent – Exclusive Properties, která se na prodej a koupi luxusních nemovitostí zaměřuje, patří mezi klíčové parametry při výběru lokalita, kvalita architektonického návrhu, použité materiály, přidané funkce a samo-

zřejmě velikost stavby.

Při prodeji luxusních nemovitostí platí jiné zásady než u těch tradičních. Každou je třeba posuzovat zvlášť a pečlivě zohlednit všechna specifika. Přestože se nacházejí i ve stejných lokalitách jako klasické nemovitosti, nelze je s nimi porovnávat a například podle nich požadovanou částku korigovat.

„Správné určení tržní ceny vyžaduje mnoholeté zkušenosti a vynikající znalost trhu. U luxusních nemovitostí ještě více než u jakýchkoli jiných představuje důležitou součást prodeje správná prezentace prodávajícího bytu či vily. Klientela poptávající tento segment má vysoké nároky: požaduje vkusný design,

špičkovou kvalitu, možnost přizpůsobení svým často specifickým požadavkům. A navíc špičkový zákaznický servis,“ uvádí ředitel realitní kanceláře Luxent - Exclusive Properties Jiří Kučera.

Naprostou samozřejmostí je diskretnost, neboť tuto část trhu vystihuje jeho značná uzavřenost. S ohledem na vysoké částky, za něž se nemovitosti prodávají, musí mezi makléřem a klientem panovat oboustranná důvěra. Nepostradatelné je umění diplomacie: kupci i majitelé totiž často jednají v zastoupení.

K často vyhledávaným parametrům exkluzivních bytů patří nevšední výhledy na Prahu. Typické je proto jejich umístění v nejvyšších patrech, oblíbené jsou rozlehlé penthousy či mezonety.

Lokalita, lokalita, lokalita

Ať už se jedná o historickou nemovitost nebo nejmodernější projekt uznávaného architekta, vždy a za všech okolností je stěžejním faktorem lokalita. K nejžádanějším patří centrum Prahy, tedy například Malá Strana a Staré Město, dále Vinohrady, Břevnov, části Smíchova a Dejvic, ale etabluje se také Pankrác s vyrůstajícími

výškovými budovami. Mezi populární čtvrti, obzvláště mezi mladou generací, se řadí Karlín a Holešovice.

Výjimku tvoří vily, které jsou hojně rozsety po celé Praze a jejím širším okolí. Co se týče zbytku republiky, nelze generalizovat – podle Jiřího Kučery záleží případ od případu. Obecně ovšem ještě platí, že ve velmi atraktivních rekreačních oblastech, jako jsou například části Krkonoše či Šumavy, se stále častěji objevují exkluzivní nemovitosti druhého bydlení.

Byť se mnoho exkluzivních nemovitostí nachází ve stejných čtvrtích, bývá mezi nimi zpravidla dostatečně velká vzdálenost, aby soukromí rezidentů zůstalo zachováno. Ať už jde o solitérní bydlení na klidných předměstích, nebo o bydlení v uzavřených komunitách s 24hodinovým zabezpečením, je nezbytnou podmínkou, aby rezidenti měli k dispozici dokonalou infrastrukturu a občanskou vybavenost: od prestižních mezinárodních škol přes nákupní centra až po zdravotní péči. Jinak zcela průměrnou oblast může dále ztráknout vysoká koncentrace gurmánských restaurací a barů. Neodmyslitelnou součástí exkluzivního bydlení samozřejmě

představují i samotné pozemky. Ty musí odrážet úroveň dané nemovitosti – měly by tedy být v harmonii s její velikostí a nabízet prémiové vybavení (bazény, vířivky, pěstěné zahrady či altány, okrasná jezírka, nebo třeba i tenisový kurt).

Špičkové provedení je podmínkou

K charakteristikám luxusní nemovitosti patří vysoce kvalitní, nadčasové stavební materiály s dlouhou životností a elegantním nádechem. „Konstrukční materiály, povrchové úpravy, moderní zařízení a design musí být nad rámec toho, co je považováno za standardní“, vysvětluje Jiří Kučera a dodává: „V dnešní době přibývá také téma udržitelnosti a rostoucí zájem o použití ekologických materiálů.“

Právě vizuální stránka domu či bytu bývá většinou tím prvním, co potenciální kupující bere v potaz. „Ve skutečnosti hraje estetika luxusní nemovitosti prim při rozhodování u velké části zájemců. Co se týče stylu, může se jednat o jak moderní, tak klasický. Vždy by však měl být měřený, s pokorou ke svému okolí, avšak i přes to s unikátním a sebevědomým vzhledem.“

Někteří ocení i vhodně zakomponované inovativní prvky,“ říká Jiří Kučera.

Nadstandard v každém slova smyslu

Exkluzivní nemovitosti díky nesrovnatelně větší rozloze v porovnání s těmi běžnými dokážou zajistit, aby každý člen rodiny měl svůj vlastní prostor a soukromí. V plošně velkorysém měřítku jsou pak pojaty společné prostory: typicky s prostornou kuchyní, obývacím pokojem dostatečným pro setkávání většího počtu hostů a také s několika hostinskými pokoji. Jediné vlastnosti luxusní nemovitosti, které podle Jiřího Kučery musí dobrý realitní makléř umět zohlednit, obvykle přicházejí právě s doplňkovými místnostmi. Mezi exkluzivní funkce výjimečného domu patří různé herny, salonky, malá fitness, sauny, lázně a bazény, kina, prostorné šatny či vinné sklípky.

Lucie Mazáčová

Chcete vědět více?

Klikněte zde a najdete podobné články



Z pohledu faktické dostupnosti bydlení je vedle ceny nemovitosti klíčový také příjem českých domácností. Foto redakce

Ceny bytů stále rostou. Ve kterých krajích zdražily v loňském roce nejvíce?

Průměrná cena bytů vzrostla v prosinci meziměsíčně o dalších 70 000 Kč, vyplývá z aktuálních statistik realitního portálu RealityČechy.cz a Golem Finance. Oproti loňskému prosinci je nyní průměrná cena vyšší dokonce o necelých 440 000 Kč. Rozdíl mezi loňským a letošním 4. čtvrtletím činí 422 000 Kč. V procentuálním vyjádření meziroční nárůst průměrné ceny bytů v ČR činí 12,6 %.



Největší meziroční kvartální nárůst jsme zaznamenali v Libereckém kraji, kde průměrná nabídková cena vzrostla v 4. čtvrtletí meziročně z 2,17 na 3,1 mil. Kč, tedy o 42,8 %. Druhý nejvyšší růst byl v Jihočeském kraji (y/y 26,3 %) a Moravskoslezském kraji (y/y + 25,3 %). Naopak k nejmenšímu meziročnímu růstu cen došlo v Karlovarském kraji (2,2 %). Druhým a třetím regionem s nejmenším meziročním nárůstem byl trochu překvapivě Jihomoravský kraj a Praha.

CENA BYTŮ


Průměrný byt vyjde na 7,5násobek čistého příjmu české domácnosti

Z pohledu faktické dostupnosti bydlení je vedle ceny nemovitosti klíčový také příjem českých domácností. Za účelem monitoringu vztahu těchto dvou veličin jsme v roce 2009 sestavili index návratnosti bydlení, který poměruje kolik čistých ročních příjmů musí průměrná česká domácnost vynaložit na pořízení bytu o průměrné ceně.

Index návratnosti bydlení v prosinci v důsledku růstu cen vystoupal meziměsíčně o dalších 9 setin na 7,46. V meziročním srovnání je index dokonce o 0,25 bodu výše. „Průměrná česká domácnost nyní vynaloží na pořízení průměrného bytu zhruba 7,5násobek svého čistého ročního příjmu,“ říká Libor Ostatek, ředitel společnosti Golem Finance, která se zabývá poradenstvím v oblasti financování bydlení.

Z pohledu regionů je situace o něco příznivější. Celorepublikový průměr je totiž částečně zkeslen daty z Prahy, kde index návratnosti bydlení aktuálně dosahuje 11,46. Nicméně Praha, Jihomoravský kraj a Karlovarský kraj jsou regiony, kde v meziročním srovnání došlo k poklesu indexu a tím tedy ke zlepšení návratnosti bydlení. V ostatních krajích v meziročním srovnání došlo k nárůstu a tím tedy i zhoršení. Mediánově se index v regionech pohybuje těsně nad 6 body.

„Bohužel růst cen nemovitostí předpokládáme i v tomto roce. Růst je na jedné straně způsoben nedostatečnou nabídkou a na straně druhé minimum příležitostí pro zhodnocení volných peněz, silnou spekulativní poptávkou a v důsledku pandemie i zesíleným zájmem o stavební parcely, rodinné domy a rekreační nemovitosti,“ uzavírá Libor Ostatek z Golem Finance. Luboš Svačina

Chcete vědět více? 
Klikněte zde
a najdete podobné články

Daně z pronájmu nemovitostí.

Je výhodnější uplatnit skutečné nebo paušální výdaje?

Daně z pronájmu nemovitostí se přiznávají v daňovém přiznání, které občané podávají k 31. 3. následujícího roku za rok předcházející. Pokud jste tedy zakoupili v minulém roce investiční byt a pronajímáte jej, budete tyto příjmy uvádět ve svém daňovém přiznání.

DANĚ

Ať již je byt v soukromém vlastnictví jednoho vlastníka, ve společném jmění manželů či je zaveden v obchodním majetku firmy, může se pro vyčíslení daně z příjmu použít § 9 zákona o daních z příjmů. Pokud nebude nemovitost odepisována, je to nejjednodušší způsob danění. Pro vyčíslení základu daně z příjmů z pronájmu je třeba od příjmů z pronájmu odečíst výdaje. To lze provést dvěma způsoby: buď odečíst skutečné výdaje, nebo uplatnit tzv. paušální výdaje.

Pokud chcete uplatnit skutečné výdaje

Pro vyčíslení skutečných výdajů existují stejná pravidla jako pro podnikatele a právnické osoby. Výpočet je pracnější a výdaje je třeba řádně evidovat. V případě kontroly je nutné tyto výdaje doložit finančnímu úřadu a dokladovat, že souvisely s předmětem pronájmu. Doklady je třeba uchovávat po dobu tří let, při dosažení daňové ztráty až po dobu osmi let.

Které výdaje lze uplatnit

Zákon o daních z příjmů stanovuje pouze výdaje, které zásadně nelze uplatnit. Patří mezi ně například občerstvení,

reprezentace, penále, technické zhodnocení, škody, či služby spojené s nájmem bytu, pokud jsou s nájmem vyúčtovány. Kompletní seznam je uveden v § 25 zákona o daních z příjmů.

Jako výdaje je možné zcela jistě uplatnit zejména úroky a poplatky hypotéky vedené k dané nemovitosti, provizi realitnímu makléři, náklady na vnitřní vybavení nemovitosti, jako je nábytek, spotřebiče, pokud hodnota jednotlivého zařízení nepřesáhne 40 tisíc korun. Dále to jsou náklady na běžné opravy a údržbu, příspěvky do fondu oprav, pojištění nemovitosti, daň z nemovitosti, ale i například zpracování daňového přiznání.

Paušální výdaje se vyplatí, pokud jsou skutečné výdaje nižší

Výhodou tohoto způsobu danění je, že se evidují pouze příjmy, výdaje nikoliv. Paušální výdaje se stanoví procentem z příjmů. U pronájmu je to třicet procent, maximálně však 600 000 korun. Jestliže se jedná o jednu či dvě bytové jednotky, které si vlastník pořídil a pronajímá, je tato fixní částka jednodušší než evidovat skutečné výdaje, které málokdy dosáhnou takové výše. A to zvláště tehdy, pokud jde o byty nové, které nebude třeba významně rekonstruovat či jinak upravovat.

Paušální výdaje se vyplatí i pro nemovitosti, které jsou v obchodním majetku a nelze je odepisovat – jsou to například nemovitosti získané darem, nebo družstevní byt.

Nevýhody paušálních výdajů

Je třeba předem propočítat, co se vlastníkovvi vyplatí. Příjmy z veškerých pronájmů se daní dohromady. A jak jednou daňový poplatník uplatní určitý daňový režim pro danou nemovitost, nelze jej již v budoucnu měnit. Přitom paušální výdaje pro jednu nemovitost nelze kombinovat s výdaji skutečnými u nemovitosti druhé. A tak pokud má například vlastník jednu nemovitost darovanou a druhou v osobním vlastnictví, danit je třeba jedním způsobem.

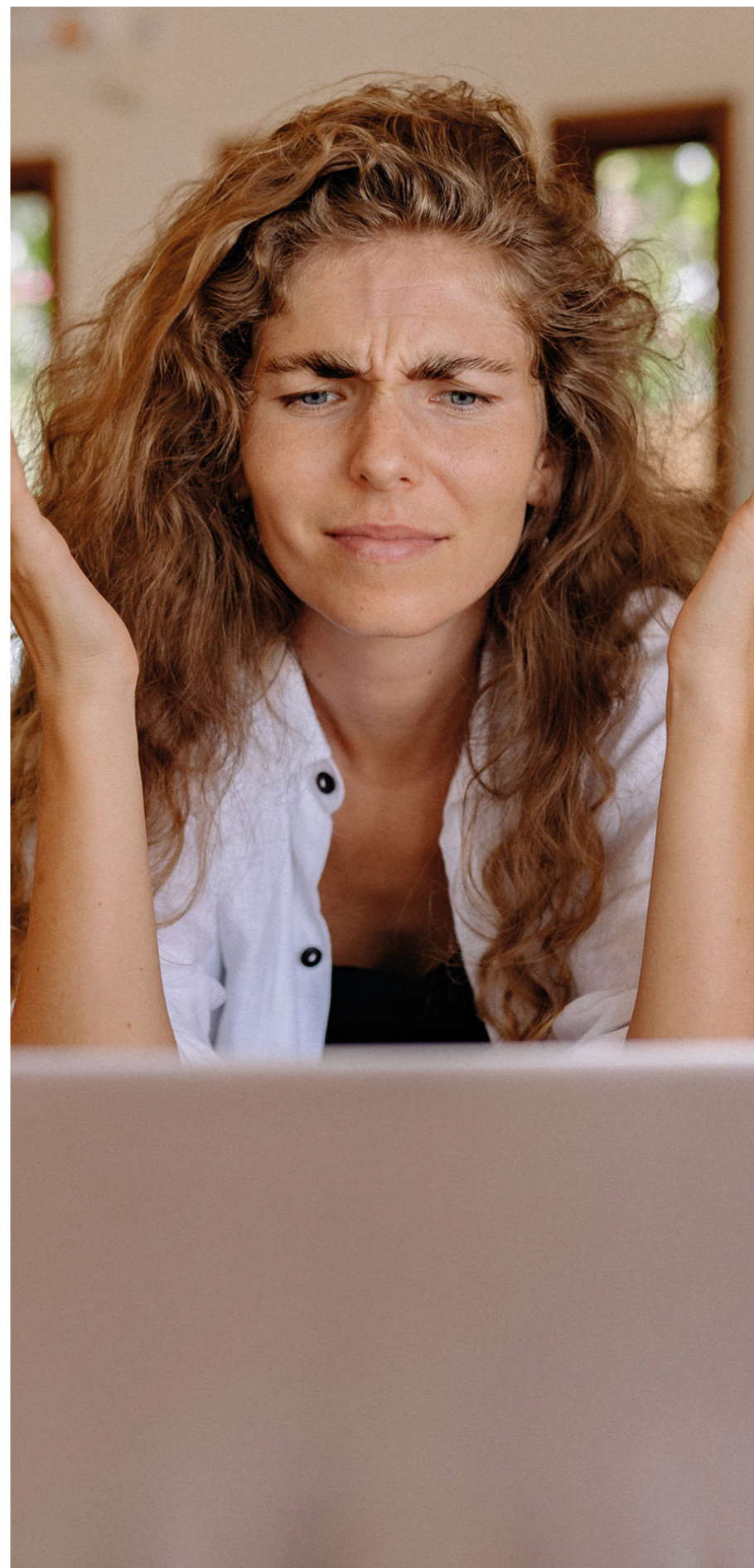
Pro některé vlastníky může být nevýhodou uplatnění paušálního výdaje také ztráta nároku na některé odpočty od daňového základu. V některých případech nelze například uplatnit slevu na dítě a manželku.

Než se nový vlastník rozhodne pro způsob, jímž dojde ke stanovení základu daně z příjmu z pronájmu, je vhodné poradit se s účetním či daňovým poradcem. A zároveň zvážit, zda v budoucnu neplánuje zásadní rekonstrukci bytu, aby v případě zvolení paušálních výdajů nebyl znemožněn odpočet v plné výši.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Klikněte zde a najdete podobné články



Pro některé vlastníky může být nevýhodou uplatnění paušálního výdaje také ztráta nároku na některé odpočty od daňového základu. Foto redakce

Od letošního roku není možné uplatnit DPH u nájmu nemovitostí určených k bydlení

Do konce roku 2020 mohli pronajimatelé jakékoli nemovité věci při pronájmu jinému plátcí DPH uplatnit odpočet DPH. Parlament však novelou zákona o DPH, zákonem č. 80/2019 Sb., tuto možnost od 1. 1. 2021 omezil. Co to znamená pro pronajímatele a nájemce?

Od 1. 1. 2021 není dle § 56 zákona možné DPH uplatnit v případě pronájmu rodinného domu včetně pozemku, jehož je rodinný dům součástí. Stejně tak není možné DPH uplatnit u bytové jednotky, obytného prostoru a také stavby, ve které je alespoň 60 % podlahové plochy tvořeno obytným prostorem.

Změna se týká nejen nových nabyvatelů bytových nemovitostí, ale i těch plátců DPH, kteří již bytové nemovitosti vlastní a DPH u nich uplatňovali. Těch se také může týkat povinnost provést úpravu odpočtu daně dle § 78a zákona.

Podrobnější informace můžete nalézt na stránkách Finanční správy. Radka Locher



Nemovitostí na prodej je nedostatek. Koupit za rozumnou cenu je stále těžší



Malá nabídka se netýká pouze bytů, velký zájem je také o stavební pozemky. Foto redakce

Rok 2020 patřil zájmem o nákup nemovitostí k rekordním. Velká poptávka po vlastním bydlení se projevila nejrychlejším růstem cen nemovitostí za posledních 10 let. Již ve druhém čtvrtletí roku 2020 mnoho kanceláří začalo řešit velký převis poptávky nad nabídkou. Investoři, kteří by standardně vybírali nemovitosti v krajských městech, začali směřovat své investice do jiných regionů.

Velmi dobře je to vidět třeba na severu Moravy. Ještě na začátku roku 2020 bylo možné například pořídit panelový byt 3+1 v Havířově za 1 mil Kč. Nyní by se dal, dle slov Moniky Ďurišové z realitní kanceláře Ambra, bez problémů prodat za 1,4 mil. Kč. „Pěkných bytů na prodej není v našem regionu dostatek. Obrací se na nás stále více investorů například z Brna. Bohužel, často jim nemáme co nabídnout,“ doplňuje Monika Ďurišová.

meziročně zdražily už jen byty v Jihočeském (26,3 %) a Libereckém kraji (42,8 %).

Dlouhodobě největší zájem je na severu Moravy po bytech kategorie 2+1, což potvrzuje také Alžběta Mrozovská z havířovské realitní kanceláře RE/MAX Nej. Ale ani byty jiných kategorií nezůstávají v nabídkách realitních kanceláří příliš dlouho.

Zatím nic nenasvědčuje tomu, že by se měl silný zájem o nemovitosti zastavit a tím i případná korekce nabídkových cen. „Pokles cen v letošním roce neočekáváme z důvodu velmi chabé nabídky. Poptávka je stále velká, takže trh bude ceny držet přibližně stejně,“ doplňuje Alžběta Mrozovská.

REGIONY

Zvýšenou poptávku a růst cen potvrzuje také realitní makléř Igor Madari, který se specializuje na Karvinou a okolí a dodává: „V Karviné za poslední rok stouply ceny nemovitostí v průměru o 10 %. Nové bytové domy se zde nestaví. Kupující musí vybírat pouze z nabídky bytů byty postavených v minulosti. Za posledních 5 let se ceny bytů v Karviné dokonce zdvojnásobily.“

Aktuální výnos bytů určených k investici v Karviné vychází podle Igora Madariho na 8 %. I to je jeden z důvodů, proč se na oblast severní Moravy zaměřili investoři, kteří by dříve volili např. Olomouc, či Brno.

Čerstvě zveřejněná data realitního a zpravodajského serveru realitymorava.cz uvádí, že meziročně (4Q20/4Q19) došlo ke zdražení bytů v Moravskoslezském kraji o 25,3 %, Jde o kraj s třetím nejvyšším růstem cen v České republice. Více

Malá nabídka se netýká pouze bytů, velký zájem je také o stavební pozemky. Nedostatek nové výstavby bytů totiž motivuje mnoho lidí k postavení vlastního domu. Bohužel, najít pěkné stavební místo je stále těžší. Alžběta Mrozovská eviduje meziroční nárůst cen stavebních pozemků v Havířově a okolí o cca. 30 %. Ani zdražení stavebních pozemků zájem o koupi nezastavil. Je navíc velmi pravděpodobné, že budou ceny na vzestupu také v dalších letech.

Ceny stavebních pozemků jsou totiž na vzestupu dlouhodobě. Monika Ďurišová uvádí konkrétní případ na kterém je vidět, jak výrazně se ceny změnilly: „V nedalekých Bludovicích se aktuálně nabízí stavební pozemky za 1 500 Kč/m². Před sedmi lety byla cena poloviční.“

Lucie Mazáčová

Chcete vědět více?

Klikněte zde a najdete podobné články



Máte rozestavěný dům a potřebujete změnu stavby? Vše, co byste měli vědět



Pokud budete úpravy provádět uvnitř domu a nebudete zasahovat do nosných konstrukcí stavby, nezmění se její vnější vzhled, nemusíte záměr ani ohlašovat. Foto redakce

Nabízí se vám ke koupi rozestavěný dům?

Třeba vás chytne za srdce jen pohled na krásně položený pozemek. Ale stává se, že rozestavěný dům není přesně podle vašich potřeb. Bude nutno provést změny. Jak na to?

VÝSTAVBA

Změna stavby je možná vždy, ale je třeba zachovat příslušné postupy podle stavebního zákona. Změna stavby může nastat ve třech případech. Ten první, již popsáný, je, když zakoupíte rozestavěný nedokončený dům. Dalším případem je, pokud budete chtít změnit již kompletně postavený a dokončený dům. Třeba když kupujete starší nemovitost, jejíž dispozice vám plně nevyhovují. A s tím se pojí někdy také třetí případ, a to když budete chtít dříve postavenou stavbu užívat k jiným účelům. Například hospodářské stavení přebudovat na obytný dům.

Změna stavby před dokončením

Ta je definována stavebním zákonem jako změna v provádění stavby oproti jejímu stavebnímu povolení nebo oproti zpracované dokumentaci stavby, přiložené u ohlášení stavebního záměru. Pokud se v průběhu realizace rozhodne vlastník – nebo nový vlastník – stavbu zásadně upravit, musí se připravit na poměrně náročný administrativní postup. Zvláště pokud se jedná o větší změny. Nevelké změny, například přesuny nenosných příček, změna umístění kuchyně, se v podstatě řešit nemusejí. Často je stačí ohlásit, nebo jejich schválení spojit s povolením o užívání domu, tzn. s kolaudací.

Ovšem pokud by šlo například o změnu půdorysu, přístavbu patra a podobné rozsáhlejší změny, může stavební úřad požadovat změnu stavebního povolení či nové ohlášení. Podle toho, na jakém základě (ohlášení či povolení) byla původní stavba zahájena. Předtím, než začnete svůj nový záměr realizovat, doporučuje se konzultovat změny se stavebním úřadem. Nejlépe s dokumentací původní stavby s vyznačenými plánovanými změnami.

Změna hotové stavby

Často se realizují přístavby a nástavby, které zvětšují půdorys nebo zvyšují stavbu o další patro. Pro ty je zpravidla třeba územní souhlas, někdy i územní rozhodnutí. Stavební povolení nebývá třeba, pro tyto účely stačí ohlášení stavebního záměru.

Pokud budete úpravy provádět uvnitř domu a nebudete zasahovat do nosných konstrukcí stavby, nezmění se její vnější vzhled, nemusíte záměr ani ohlašovat. Někdy se zapomíná, že ke změně vnějšího vzhledu často patří zabudování oken do střechy v souvislosti se změnou půdy na podkrovní byt. Zde bude určitě třeba záměr ohlásit, neboť se změní vnější vzhled.

Změna v užívání stavby

V rodinném domě nemůžete provozovat cukrárnu a v bývalé stodole bydlet, pokud nezměníte účel užívání stavby. Ten je dán kolaudačním rozhodnutím, souhlasem či jiným podobným dokladem. O povolení změnit užívání stavby je třeba žádat stavební úřad. A opět lze jen doporučit takový záměr nejprve předjednat a teprve poté přistoupit dle dispozic pracovníků úřadu k příslušné administrativě. Určitě budete potřebovat novou dokumentaci, v níž bude vyznačen stávající stav a nový způsob užívání jednotlivých prostorů.

Stavební úřad je základem pro stavebníky při jakémkoli záměru, a proto jednání s ním bude potřebné i při změně každé stavby, kterou si naplánujete provést. Jindra Svitáková

HLEDÁM K SOBĚ DALŠÍ **AMBICIÓZNÍ REALITNÍ MAKLEŘE**, 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





Jasně doporučení odborníků je začít střechou. Ovšem nejprve si najměte stavebního inženýra, který celou stavbu projde, odborně prohlédne a posoudí její stav. Foto redakce

Koupit a opravit, nebo bourat a stavět?

Staré stavby mají svůj genius loci. Většinou jsou dobře začleněny do okolní zástavby. Pokud takový rodinný dům koupíte, rozhodnutí, zda dům zbourat a na pozemku postavit nový, se může jevit jako výhodnější, rychlejší a levnější řešení. Na druhou stranu zachování původní stavby má také své výhody.

Proč nebourat

Důvodů, proč nebourat, může být několik. Staré domy zabírají na mnoha pozemcích poměrně velké plochy. Navíc navazují na další stavby, například na hospodářská stavení, kůlny, stodoly, které při stavbě nového domu už nepostavíte. A pokud je necháte na pozemku stát z praktických důvodů, budou k novému domu působit nepatřičně.

S ohledem na současné zákony se vám také v případě menšího pozemku nemusí podařit postavit dům v takovém objemu, jaký zabírá dům původní. Nyní je možné novou stavbou zastavět pouze třetinu pozemku, a to může být v případě menší výměry problém.

REKONSTRUKCE

Postupná rekonstrukce

Jestliže je dům alespoň částečně obytelný, můžete v něm hned bydlet a rekonstruovat postupně. Jestliže se spokojíte s menším komfortem a třeba několikaletým životem na stavbě, nebudete muset platit jiné bydlení. Ušetříte tak výdaje, které můžete vložit do rekonstrukce. Jestliže si umíte část prací zajistit sami, může to být další výhoda.

Při postupných opravách není většinou ani třeba čerpat hypotéku. Pro první fázi může stačit třeba jen úvěr ze stavebního spoření. Nebo si rekonstrukci rozfázujete tak, aby ladila s vaší finanční situací. Některé firmy vyplácejí roční odměny, které se dají vždy použít na další část oprav. Tento způsob rekonstrukce sice může být výhodnější finančně, ale musíte se spokojit s tím, že rekonstrukce se protáhne.

Čím začít

Jasně doporučení odborníků je začít střechou. Ovšem nejprve si najměte stavebního inženýra, který celou stavbu projde, odborně prohlédne a posoudí její stav. Pak připraví harmonogram prací v souladu s vašimi možnostmi, zpracuje projektovou dokumentaci a pomůže se stavebním řízením.

Staré domy většinou trpí vlhkostí. První radou je větrat, a pokud to jde, i topit. A to dříve, než se pustíte do jakýchkoli stavebních prací.

Před sto lety nebylo běžné domy izolovat, často byly stavěny na hlině, bez nějakých složitých základů. Pokud jde vlhkost zdola, je nezbytné obrátit se na odborníky na sanaci zdiva. Tato část rekonstrukce je naprosto nezbytná, nicméně finančně náročná. Dům však může mít „jen“ děravé okapy nebo střechu. Pak se vlhkost způsobená dlouhodobým zatékáním vody odstraní snadnou výměnou střechy a okapů.

Druhým problémem bývají statické poruchy. Pokud objevíte velké praskliny ve zdi, měl by stavbu posoudit statik.

Výměna rozvodů, změna dispozic

Na mnoho závad a jejich příčiny se ve starém domě často přijde až při stavebních pracích. Teprve když odkryjete rozvody, zasáhnete do zdi, zjistíte, co vše je třeba změnit. Náklady tak mohou oproti předpokladu narůst.

Pokud byl dům udržovaný a obývaný, může stačit jen částečná výměna rozvodů s ohledem na změny ve vnitřním uspořádání místností. V neudržovaných stavbách je však třeba počítat s kompletně novými rozvody pro všechny sítě. Pokud plánujete bourat příčky, včetně nosných zdí, opět je třeba konzultace s odborníkem.

Posledními rozsáhlejšími pracemi bývá výměna oken, izolace podlah v přízemí (zvláště když je dům podsklepený) a zateplení domu. A úplně nakonec si nechte okolí domu a zahradu.

Někdy ze starého domu zůstanou jen obvodové zdi. Ale mnoho obyvatel starých rekonstruovaných domů se shoduje, že se to vyplatí. Mnozí architekti totiž dokážou ze starého domu vykouzlit skvost, který v sobě zkombinuje historii stavby s moderním bydlením.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Klikněte zde a najdete podobné články



Kdy potřebujete znát cenu nemovitosti a kde vám ji spočítají?

Cena nemovitosti je důležitou součástí mnoha činností a aktivit vlastníků současných či budoucích. Hlavními účely zjištění ceny nemovitosti jsou především převody vlastnictví v důsledku prodeje, koupě, darování či dědictví, úvěrová řízení, ocenění věcných břemen, exekuce i úvěrová řízení, jako jsou hypotéky či jiné druhy půjček.

Ocenění nemovitosti se také provádí při vypořádání podílového spoluvlastnictví nebo společného jmění manželů, při rozsáhlejších stavebních úpravách a rekonstrukcích, kdy se zjišťuje nová hodnota nemovitosti, ale také například při ukončení nájemního vztahu s tím, že nemovitost byla nájemcem výrazně znehodnocena, nebo znehodnocení vzniklo v důsledku projevených vad.

Kdy a proč je třeba znalecký posudek

Soudní znalec zpracovává znalecké posudky pro potřeby soudu a dalších orgánů a institucí, jako jsou finanční úřady, banky, notáři, úřady státní správy, finanční společnosti, exekutorské úřady či auditorské kanceláře. Do funkce jej pro konkrétní obor, odvětví a specializaci jmenuje ministr spravedlnosti, nebo předseda krajského soudu, který k tomu byl pověřen. Soudní znalec zpracovává posudky buď stanovením administrativní ceny (dle oceňovacích vyhlášek MF ČR) nebo stanovením obvyklé, tzv. tržní ceny. Znalecký posudek se platí a cena je stanovena podle složitosti, kterou si ocenění nemovitosti vyžaduje.

Online kalkulačky spočítají orientační cenu

Někdy stačí pro první úvahy znát orientační cenu nemovitosti a pro takové informace lze využít online kalkulačky. Do formuláře se zadají základní parametry, mezi něž patří adre-

sa nemovitosti, její plocha, počet místností, balkony, lodžie, případně další příslušenství, jako je sklep, garáž a podobně. Pokud jde o byty, do dotazníku se také vyplňuje podlaží, typ stavby (cihla, panel), druh vlastnictví (osobní, družstevní) a kvalita bytu (k rekonstrukci, po rekonstrukci, novostavba apod.). Ve většině případů je nutné vyplnit jméno, e-mail a telefon. Pak kalkulačka vydá svůj výsledek.

Ten však může být opravdu jen prvním vodítkem, zda se vůbec do prodeje nemovitosti za daných podmínek pouštět. Pokud chcete například prodat byt a koupit jiný, nemůžete si být pouze užitím kalkulačky jisti, za kolik se byt skutečně prodá.

Zde je příklad:

Vyzkoušeli jsme na třech realitních portálech, které tuto službu nabízejí, zadat následující parametry v atraktivní pražské lokalitě: Byt 3+1, 5. patro, obytná plocha 74 m², 1x balkon 10 m², 1x lodžie 3 m², po rekonstrukci, osobní vlastnictví, cihlová budova.

Výpočet tří různých kalkulaček byl tento: 8 772 407 – 9 570 564 Kč, 9 042 000 Kč a 8 447 000 Kč. Rozdíl mezi nejnižší a nejvyšší možnou cenou byl tedy více než 1 milion korun, což je částka, která může hrát velkou roli při dalších plánech vlastníka, které na prodej bytu navazují.

Některé realitní kanceláře nabízejí telefonický či e-mailový odhad specialisty zdarma. Ovšem ani ten nepostihne specifika vaší nemovitosti, která lze zjistit jedině osobní prohlídkou.

Odhad specialisty je jistější

Pokud chcete prodat nemovitost, odhad makléře – specialisty bude určitě nejspolehlivějším a nejlevnějším vodítkem při stanovení prodejní ceny. Na cenu nemovitosti má vliv mnoho faktorů, jak jsme uváděli v dalších článcích zabývajících se faktory ovlivňujícími cenu nemovitosti. Stačí jiné vybavení bytu, nová okna, klimatizace, pěkný výhled, nízký příspěvek do fondu oprav, nebo naopak hlučné prostředí. A prodejní cena bude od té „kalkulačkové“ velmi odlišná.

Proto je nejlepším řešením oslovit spolehlivou realitní kancelář. Jestliže jí následně svěříte prodej nemovitosti, odhad ceny bývá zdarma. V opačných případech bude nutné i zde počítat s úhradou za provedenou práci, která však bude nižší, než u soudního znalce.

Jindra Svitáková



Soudní znalec zpracovává znalecké posudky pro potřeby soudu a dalších orgánů a institucí, jako jsou finanční úřady, banky, notáři, úřady státní správy, finanční společnosti, exekutorské úřady či auditorské kanceláře.

Chcete vědět více?

Klikněte zde a najdete podobné články



Individuální pronajímatelé mají naději získat dotaci. Pronajímatelé bytů na ni zřejmě nedosáhnou



Dle dosud uveřejněných informací nebude dotaci možné využít pro ubytovací služby v bytech v bytovém domě, tedy pro tzv. Airbnb či jiné platformy. Foto redakce

Vláda schválila 18. ledna 2021 rámcové podmínky pro Program Covid Ubytování II. a vyčlenila na ni až 4 mld. Kč. Na rozdíl od loňského programu s číslem I. se nově bude podpora vztahovat i na tzv. Individuální ubytovací zařízení.

DOTACE

Covid ubytování bude mít nově dva dotační tituly, a to pro Hromadná ubytovací zařízení, např. hotely, a Individuální ubytovací zařízení jako jsou poskytovatelé ubytování v soukromí, penziony, apartmány, pokoje a rekreační objekty sloužící

k přechodnému ubytování turistů. Dle dosud uveřejněných informací nebude dotaci možné využít pro ubytovací služby v bytech v bytovém domě, tedy pro tzv. Airbnb či jiné platformy. Vlastníkům těchto bytových jednotek tedy nezbyde než byty pronajmout na trhu nájemních bytů. Pokud tak již neudělali. Dle našich informací je zájem o pronájem v dobrých lokalitách stále velký. Otázkou ovšem

zůstává, jestli se dlouhodobé nájemné vlastníků vyplatí. Krátkodobé pronájmy, zejména v Praze, byly ekonomiky zajímavější.

„Individuální ubytovací zařízení (tj. ubytování v soukromí, malé penziony, apartmány, pokoje, rekreační objekty sloužící k přechodnému ubytování turistů) dotváří celkovou nabídku ubytovacích služeb a mají zpravidla vlastní specifické cílové skupiny, ať už individuální turisty v různých a kvalitativních kategoriích, tak i školní zájezdy (rekreační areály, chalupy na horách) aj. Oprávněným žadatelem však nebude ten podnikatel, který k provozování ubytovací služby využívá byt v bytovém domě,“ upřesnil tiskový mluvčí Ministerstva pro místní rozvoj.

Výše dotace je stanovena 200 Kč za pokoj/den, a to až za 78 dnů v rozmezí od 22. října 2020 do 22. ledna 2021 bez započtení období,

po které nebyl nouzový stav (3. 12. do 17. 12. 2020). Pokud příjemce podpory zahájil poskytování ubytování po 31. 12. 2019, bude výše podpory 100 Kč/den.

Konkrétní formuláře žádostí o dotaci s detailními podmínkami pro dotaci budou uveřejněny na stránkách MMR. Výzva pro Hromadná ubytovací zařízení byla vyhlášena 25. 1. 2021, pro Individuální ubytovací zařízení 1. 2. 2021.

JUDr. Radka Locher

Chcete vědět více?

Klikněte zde a najdete podobné články

Podmínky dotace pro individuální poskytovatele ubytování uveřejněny



Dotaci není možné využít v případě ubytovacích služeb poskytovaných v bytech v bytových domech. Foto redakce

Ministerstvo pro místní rozvoj uveřejnilo avizovanou výzvu k předkládání žádostí o dotaci pro individuální poskytovatele ubytování.

Dotace je poskytována za období 22. 10. 2020 - 2. 12. 2020 a 18. 12. 2020 - 22. 1. 2021. Výše dotace činí 200 Kč/pokoj/den. Pokud byla ubytovací činnost zahájena po 31. 12. 2019, činí výše podpory 100 Kč/pokoj/den. Žádosti je možné podávat od 8. 2. do 31. 3. 2021.

Příjemcem dotaci může být provozovatel ubytovací služby, který ji provozoval na základě živnostenského oprávnění („Ubytovací služby“, „Hostinská činnost“) a měl živnostenské oprávnění nejpozději k 1. 10. 2020. Další podmínkou je zdaňování příjmů z této činnosti a neexistence dluhů vůči státu či insolvence. Za individuální ubytovací zařízení se považují pokoje pro hosty,

apartmány, objekty pro rekreaci – např. rodinný dům, chalupa či chata a malé penziony – a to zařízení, které disponuje 5-ti a více pokoji a max. 9 lůžky nebo disponuje 4 a méně pokoji a neomezeným počtem lůžek. Dotaci není možné využít v případě ubytovacích služeb poskytovaných v bytech v bytových domech!

Provozovna, ve které poskytuje ubytování, musí být označena „kategorií a třídou ubytování“ a musí být hrazen místní poplatek z pobytu, pokud jej daná obec vybírá. Provozovna může být jak v pronájmu, tak ve vlastnictví, v tom případě musí být uhrazena daň z nemovitosti.

Radka Locher

Převody družstevních bytů do osobního vlastnictví již nejsou povinností družstva



Do 31. 12. 2020 měli členové družstev, na jejichž výstavbu byla poskytována finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních předpisů, a družstev vzniklých do 31. 12. 1991, zákonný nárok na převod družstevního bytu do osobního vlastnictví. To již neplatí.

o převod do osobního vlastnictví, nic se pro ně nemění. Dům zůstává ve vlastnictví a správě bytového družstva. V domech, v nichž došlo k převodu některých bytů, jsou vedle sebe dva různé typy vlastnictví – družstevní a osobní.

O převod bytů do osobního vlastnictví žádají členové družstva především pro snadnější možnost jejich pronájmu, možnost využití bytu jako záruky pro hypotéku, či pokud zvažují v budoucnosti jeho prodej.
Foto redakce

DRUŽSTEVNÍ BYTY

Podmínkou k tomu, aby členové získali družstevní byt do vlastnictví osobního, bylo, že museli splnit včas veškeré své závazky vůči družstvu, především splatit příslušnou část nesplacených úvěrů, případné nedoplatky nájemného a jiné vzájemné vypořádání, a poté vyzvat družstvo k převodu. Původně byly tyto převody možné do konce roku 1995. Lhůta se však postupně prodlužovala až do 31. 12. 2020. V současné době nemá již družstvo povinnost smlouvu o převodu do osobního vlastnictví uzavřít.

Možnost převodu však nezaniká

Pro zajištění převodu bytu do osobního vlastnictví po 1. 1. 2021 uzavřela řada družstev se svými členy smlouvu o budoucím převodu do vlastnictví. Pokud tomu tak je, nic nebrání převodu usku-

tečnit. Smlouva o budoucím převodu má tříletou promlčecí lhůtu, event. má smluvně dohodnutou lhůtu, kterou by měl člen sledovat, aby byla ze strany družstva dodržena.

Družstva mohou také i nadále převádět jednotky do vlastnictví podle ustanovení zákona č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů. Toto rozhodnutí však je již plně v kompetenci příslušného družstva a nezakládá družstvu povinnost, nýbrž mu poskytuje možnost tak učinit. Stačí, když si družstvo dá tuto možnost do stanov, nebo o tom rozhodne členská schůze. Je to však dobrovolným závazkem družstva, nikoli jeho zákonnou povinností.

Jak probíhá správa domů s kombinovaným vlastnictvím

V Česku je nyní cca 8,5 tisíc družstev. Pokud členové družstva neměli zájem

Přitom pro družstva, která vznikla od 1. 1. 1992, platí, že pokud jsou v domě alespoň tři vlastníci pěti bytových jednotek, je třeba založit SVJ. To znamená, že pokud jsou v družstevním domě jen dva byty převedeny do osobního vlastnictví, zakládá to povinnost založit SVJ, jehož bude družstvo členem.

Družstva, která vznikla před 1. lednem 1992, jsou vlastníky budovy a plnila povinnost správce již před 1. červencem 2000, mají výjimku. SVJ musí založit teprve tehdy, když přijdou o většinový podíl na bytovém domě.

Správa domu je pak prováděna podle příslušných ustanovení o bytovém spoluvlastnictví. Shromáždění SVJ se pak neúčastní držitelé družstevních podílů, ale pouze vlastníci bytů v osobním vlastnictví a statutární zástupci družstva.

O převod bytů do osobního vlastnictví žádají členové družstva především pro snadnější možnost jejich pronájmu, možnost využití bytu jako záruky pro hypotéku, či pokud zvažují v budoucnosti jeho prodej. Ceny bytů v osobním vlastnictví jsou vždy vyšší než cena družstevního podílu.
Jindra Svitáková



VRK ACADEMY

STAŇTE SE REALITNÍM SPECIALISTOU

ZKOUŠKA ODBORNÉ ZPŮSOBILOSTI

Přípravné on-line i prezenční kurzy

VÍCE INFORMACÍ NA
WWW.VRKACADEMY.CZ



38 134

NEMOVITOSTÍ

4702

BYTŮ K PRODEJI

5096

BYTŮ K PRONÁJMU

3713

RODINNÝCH DOMŮ

563

CHAT A CHALUP

17 935

POZEMKŮ