

realityčechy cz

realitycechy.cz

ročník XII. • vydání 2 • únor 2023



Veronika Kráčmar Hegrová



**Nestojíme o jednorázový
byznys, ale o dlouhodobý
vztah s klientem**

více na straně 6-7

ČNB ponechala
úrokové sazby
beze změny.

strana 10

Co znamená zákaz
zcizení a zatížení
nemovitosti

strana 16





Starosti s hypotékou přenechte nám

Zajistíme předběžné ověření bonity a spočítáme, kolik banka vašim klientům půjčí.

Porovnáme nabídky bank i stavebních spořitelén a doporučíme nejvhodnější řešení.

Asistujeme při kompletaci podkladů pro banku a při vyřízení úvěru.

Hlídáme důležité termíny pro úspěšné schválení a vyčerpání úvěru.

777 702 700

www.golemfinance.cz



TÉMA VYDÁNÍ



STRANA 8

Ceny nemovitostí v Brně budou klesat i letos, shodují se realitní makléři



STRANA 14

Pronajímatelé, připravte si podklady pro podání daňového přiznání

RYCHLÝ PŘEHLED



ÚNOR 2023

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV:	↔ 5,08 %
85% LTV:	↔ 5,42 %
90% LTV:	↔ 5,48 %

INDEX NÁVRATNOSTI BYDLENÍ: 8,35 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1:	-0,47 %
Byty 2+1:	0,65 %
Byty 3+1:	0,36 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz



STRANA 20

Jaké jsou rozdíly v přihlášení k trvalému pobytu dle typu vlastnictví nemovitosti

” REALITNÍ POSTŘEH

Libor Ostatek (Golem finance)

„Věříme, že vrchol úrokových sazeb je již za námi a očekáváme pozvolný pokles.“

NAPSALI O NÁS

Ceny bytů se daly do pohybu

SeznamZprávy / 18. 11. 2023 (kráceno)

„Často se zapomíná, že je vždy lepší koupit levnější nemovitost za vyšší sazbu než obráceně. Soused sice financoval za

3 % a vy to máte za 6 %, ale on kupoval byt za 5 milionů a vy ho máte za 4. Ve finále netratíte.“ Michal Pich, RealityČechy.cz.

Přihlaste se
k odběru
měsíčníku



realitycechy.cz

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.

Při koupi i stavbě rodinného domu se vyplatí **myslet na fotovoltaiku**

 **téma měsíce**



“Fotovoltaické elektrárny mohou fungovat jako ostrovní systémy, jinými slovy nepotřebují připojení do centrální distribuční sítě. Ale samozřejmě do ní mohou být připojeny a dodávat do ní elektřinu.

I u staršího domu, i když je zateplený, lze stále využívat další možnosti, jak ušetřit. Foto redakce

Provoz domu a domácnosti je nezanedbatelnou položkou fungující na prvním místě rodinného rozpočtu. Proto již od začátku je nutné myslet, jakými způsoby vyřešit energie, aby dům byl ne-li energeticky soběstačný, tak alespoň co nejvíce úsporný.

Co je v novém domě samozřejmostí, může využít i starší dům

Pro nový dům projektanti počítají automaticky s tím, že musí být energeticky úsporný a navrhnují potřebná řešení jako součást projektu. Ale i u staršího domu, i když je zateplený, lze stále využívat další možnosti, jak ušetřit. Jedním ze způsobů je instalace domácí fotovoltaické elektrárny propojené s distribuční soustavou, a také třeba využívající virtuální baterii. Toto inovativní řešení totiž umožňuje neztrácet energii tím, že ji pošlete do sítě, ale že si ji uložíte na „horší časy“.

Jak fotovoltaické elektrárny fungují

Fotovoltaické elektrárny mohou fungovat jako ostrovní systémy, jinými slovy nepotřebují připojení do centrální distribuční sítě. Ale samozřejmě do ní mohou být připojeny a dodávat do ní elektřinu. Což se dle mínění energetiků ale v současné době nevyplatí a je lepší spotřebovat všechnu elektřinu doma. To umožní hybridní fotovoltaická elektrárna, kdy je dům sice připojen k elektrické distribuční síti, ale solární elektrárna je od ní technicky oddělena, aby se všechna doma vyrobená elektřina také doma spotřebovala. K tomu poslouží akumulátory, do které se elektřina uloží. Čím vyšší bude jejich kapacita, tím lépe.

Jako úložiště je také možné využít tzv. virtuální baterii, kterou nabízejí někteří dodavatelé elektřiny. Jakmile se spotřeba domácnosti zvýší, využije se nejprve elektřina z virtuální baterie, a následně se používá elektřina vyráběná solární elektrárnou, případně dodávaná distribuční soustavou. Za virtuální baterii se sice platí měsíční poplatky, ale jsou řádově v desítkách korun, takže stále takto uložená elektřina je stále levnější než její odběr ze sítě.

Vyplatí se to?

Kolik elektřiny fotovoltaika vyrobí, záleží na řadě faktorů. Především rozhoduje dlouhodobé podnebí a aktuální počasí. Samozřejmě záleží také na výkonu fotovoltaické elektrárny, její velikosti a orientaci vůči světovým stranám.

Podle Michala Galdy ze společnosti Elektro-Flexi se aktuálně nejčastěji instalují panely o výkonu 400-500W. „Panel s výkonem 500W má rozměr cca 2100 mm x 1100 mm. Tedy cca 2,38 m² až 2,50 m² na 1 solární panel. To znamená, že 2 panely odpovídají jedné instalované kilowatthodině. Pokud tedy chceme získat např. 4kWp musíme počítat s plochou panelů 20 m². U výkonu 10kWp je to ale již cca 50 m².“ Na trhu jsou ovšem i panely s nižším, například polovičním výkonem. V tomto to ovšem znamená mít k dispozici mnohem větší instalační plochu, kterou nemusí nabízet každá střecha. Výstavba vlastní fotovoltaické elektrárny se stále pohybuje v řádech statisíců korun. Je tedy velmi důležité vše pečlivě propočítat a poradit se s odborníky s mnohaletou zkušeností. Jindra Svitáková

ZDE SI MŮŽETE

stáhnout minulé vydání
našeho magazínu.



Veronika Kráčmar Hegrová | Hyponamíru „Nestojíme o jednorázový byznys, ale o dlouhodobý vztah s klientem“

Veronika Kráčmar Hegrová se v oboru financí pohybuje od roku 2013. Začínala v Českomoravské stavební spořitelně, spoluvlastnila dceřinou společnost zaměřenou na finance a nyní je obchodní ředitelkou ve společnosti Hyponamíru. Jaké to je řídit tým hypotečních a pojišťovacích specialistů a jak může vypadat svět financování za několik let, se dozvíte v našem exkluzivním rozhovoru.

ROZHOVOR

? Máte vystudovanou fakultu sociálních studií, obor Mediální studia Masarykovy univerzity. Co vás dovedlo právě do světa financí, ve kterém se pohybujete již mnoho let? Ten skok je poměrně velký...

Náhoda. Jednou jsem se vydala na výlet, kde jsem na křižovatce potkala svoji vzdálenou rodinu. Byl to člověk, který pracoval ve financích, a protože na té křižovatce přejíždělo pořád hodně aut, tak při společném čekání na to, až se bude dát silnice bezpečně přejít, jsme si povídali. Najednou přišla otázka, zda nechci začít, alespoň na částečný úvazek, pracovat v Českomoravské stavební spořitelně. A přestože jsem se celý život vždy rozhodovala tak, že „si to promyslím“, tak v tomto případě jsem do toho šla po hlavě a řekla „ano“, zkusím to. Otevřela jsem si živnost, tehdy ještě při vysoké škole, a najednou jsem zjistila, že mě tato práce vlastně strašně baví. Ten kontakt s klientem, pomáhat mu řešit životní situaci... a tak jsem se od písmen dostala k číslům.

? Bylo něco, co jste si ze školy přinesla, a byla ráda, že to můžete následně používat v praxi?

Na rovinu, moc toho nebylo. Náplň studia nebyla úplně o praxi, což bylo něco, co mi celou dobu dost chybělo. Ale škola mi dala samozřejmě vůli se vzdělávat. To jsem si z toho odnesla jako hlavní poznatek. Vzdělávat se, posouvat se a zjistit, že ne všechny teorie fungují v praxi, a proto je potřeba si v životě hledat i vlastní cesty.

? Aktuálně působíte ve společnosti Hyponamíru. Co vás na této firmě oslovilo, že jste si řekla: „Tam chci pracovat?“

Úplně primárně to byl produkt hypotéky, protože jsem do firmy přicházela ještě jako obchodník, specialista na hypotéky a úvěry. Ale postupně, jak se společnost rozrůstala a tým se zvětšoval, vznikla potřeba tým řídit. A protože jsem od mala měla větší ambice a chtěla pracovat jako manažerka, tak jsem neodmítla pracovní nabídku s možností posunout se v „Hypu“ směrem nahoru. Dnes už není mou prací uzavírání hypoték, ale řízení týmu lidí a obchodu a celé to zastřešuje on-line fungování, které má, alespoň za mě, velkou budoucnost.

? Co vás na této práci baví ze všeho nejvíce?

Práce s lidmi. Myšleno s týmem, skrze který stále pomáhám klientům. Jen jsem více v pozadí, kde na všechno dohlížím.

? Máte svůj vlastní tým. Čeho si na něm ceníte nejvíce?

Asi toho, že jsou chvíle, kdy dokážeme opravdu být tým

v pravém slova smyslu. Že je to řetězec lidí, kteří na sebe navazují a jeden bez druhého být nemůže.

? Takže synergie?

Ano.

? Existoval během vaší dosavadní kariéry nějaký bod, kdy jste si řekla: „Tohle byl opravdu velký úspěch a jsem na sebe pyšná?“

Tento moment přišel poměrně nedávno. Probírala jsem se firemními čísly a zjistila, že už mám za sebou prakticky 5 miliard v uzavřených hypotékách.

? Vlastní produkce?

Velmi malá část ano, plynoucí z doby, než jsem přešla na pozici obchodní ředitelky. Zbytek je samozřejmě s týmem právě v „Hypu“. Ale když si to přenesu do toho, kolika lidem jsme pomohli vyřešit to, co potřebovali, nebo to, co si vysnili, tak to mě naplnilo velkou radostí.

? Vy jste v Hyponamíru téměř pět let. Zatím se k vám ještě nestihly dostat konce pětiletých fixací sjednaných hypoték. Dokážete posoudit, kolik lidí, kterým jste pomohli s bydlením, se k vám bude chtít vrátit zpátky, abyste jim znovu pomohli s dalším úvěrem.

Doufám, že sto procent (smích). Ale realita asi bude trochu jiná. Máme za sebou nějaké tříletky, nesjednáváme pouze pětileté fixace, a nějaké otočky tam již byly. I refinancování je nový zájem o klienta, nová nabídka a klient čeká něco unikátního pokaždé.

? Dokážete odhadnout, kde bude trh hypoték za 10 let z pohledu technologií?

Nehrozí, že místo hypotečních makléřů budou jen on-line aplikace?

Nemyslím si, že je to u hypoték reálné. Možná to bude u jiných produktů, které nejsou tak náročné na sjednání.

Aplikace na dva kliky dnes už fungují. Klient si klikne a získá tak například spotřebitelský úvěr. Hypotéka je ale hodně o emocích. Často člověk řeší hypotéku za celou rodinu. Minimálně, když je to poprvé a často je to velká událost. Myslím si, a vlastně v to i doufám, že tento produkt zůstane vždy v kontaktu s lidmi, protože tato práce chce svoje, někoho, kdo tomu rozumí. Je to podobné, jako když si například zabouchnu dveře, také si zavolám zámečníka. Proto si myslím, že i na naší práci je potřeba odborník. Není v silách ani časových možnostech každého člověka sledovat všechny finanční záležitosti, které se na trhu dějí. Doporučuji pak raději zvolit cestu konzultace u někoho, kdo změny na hypotečním trhu sleduje průběžně, a tudíž se i orientuje.

? Nebojíte se, že vaši práci může časem nahradit umělá inteligence? Přeci jen, banky mají dostatek informací o svých klientech, ví, kde pracují, jaké mají obraty na účtu, kolik mají dětí...

Probíráme i tato témata. Když ale vidíme, jak „rychlé“ jsou banky v akceptaci bankovní identity, tak se toho úplně nebojíme. Myslím si, že bude existovat skupina lidí, která by preferovala tuto možnost, pokud by to banky umožnily a byly vyřešeny i právní záležitosti. Ovšem očekávám, že to bude menšina. I když banka ví o klientovi hodně informací, a i když člověk klikne na tlačítko „sjednat hypotéku,“ tak pořád, než smlouvu podepíše,

bude chtít vše zkonzultovat. A nemusí to být externí poradce, může to být i bankéř. Ale nemyslím si, že by si vzal někdo hypotéku bez ověření informací. Minimálně příštích 10 let to nevidím příliš reálně.

? Vaše společnost, díky specializaci na on-line sjednávání hypoték, jde ale už nyní této možné změně trendu trochu naproti. Filozofie společnosti, ve které působíte, je postavena na trochu jiných hodnotách než u standardních hypotečních specialistů. Již nyní jste inovátorem v oblasti sjednávání hypoték. Byl váš cíl dostat proces sjednání úvěrů do fáze, kdy by klienti byli schopni sjednat hypotéku on-line za pomoci e-mailu či telefonu anebo se díváte ještě dál, kdy bude možné, díky technologiím, vše zařídit tak, že si člověk sjedná hypotéku sám přes vaše digitální prostředí a vy budete pouze podpora, když bude nejhůř, aby měl komu zavolat?

Díváme se na to spíš tou první optikou, protože nejsme poskytovatel hypoték. Zatím jsme v pozici, kdy přinášíme bance klienta z pozice zprostředkovatele. Pokud by měla nastat fáze číslo dvě, kdy si klient někde sjedná hypotéku sám a my nebudeme mít status poskytovatele, uvažovali bychom na tím, jak klientovi udělat vše ještě více transparentní a příjemnější a jak bychom mu udělali cestu za bydlením jednodušší. Ušetřil by tak čas i peníze. Záleží nám na tom, abychom v on-line prostředí budovali vztahy. Nestojíme o jednorázový byznys, ale o dlouhodobý vztah s klientem, který bude trvat klidně i 30 let. Tedy po celou dobu života hypotéky. To je smysl naší práce. Budovat dlouhodobé vztahy s klienty postavené na kvalitní službě, která nemá na trhu konkurenci. Není to pouze o tom, aby si klient něco naklikal do aplikace, ale je tam intenzivní kontakt z naší strany. Klient již nyní ocení, že může vše s někým, kdo této problematice rozumí. Veškeré potřebné podklady pak stačí dodat online formou do hypotečního bankovníctví, které jsme pro něj vytvořili. A to bezpečně kdykoliv a odkudkoliv.

? Máte nějaké pracovní či soukromé zásady, kterých se vždy držíte?

Určitě ano. Mám jednu klíčovou: „Nikdy ze sebe nedělám víc, než jsem.“ To je pro mě velmi důležité. Člověk by měl vždy zůstat v pokoře a s vděčností ke všemu, co v životě získal a čeho dosáhl, protože věci mohou být pomíjivé.

? Získat prostor na tento rozhovor nebylo úplně snadné. Jak si dokážete svůj každodenní život přizpůsobit, abyste si našla čas i sama na sebe?

Vybírám si věci, kterým se věnuji. Stejně jako pro všechny i pro mě má den 24 hodin. Omezila jsem aktivity, které pro mě neměly přínos. Ať už informační, tzn. vypustila jsem z velké části televizi nebo věci, které pro mě nemají vypovídající hodnotu. Nahradila jsem je knížkou, cvičením, které mi poskytuje odpočinek od psychické práce, současně jsem si našla aktivity, u kterých odpočívám a dobývám energii, jako jsou procházky v přírodě nebo pobyt se zvířaty.

? Máte nějaký velký životní sen, kterého chcete ve svém osobním nebo profesním životě dosáhnout?

Chtěla bych mít svoji nadaci nebo útulek. Ale poslední dobou mi nadace dává stále větší smysl, protože by mohla mít větší zásah. Celý život miluji zvířata a chtěla bych, aby tady po mně něco zůstalo, nějaký odkaz, nějaká pomoc, která by mě přesáhla. Proto si přeji mít vlastní nadaci, která bude pomáhat zraněným a opuštěným zvířatům. Doufám, že se mi to podaří.

? Máte nějaký oblíbený citát?

Není to úplně citát, ale je to z jedné pohádky. „Když budeme dělat pouze to, co umíme, tak nikdy nebudeme nikým víc, než kým jsme teď.“

Lucie Mazáčová | foto: Pavel Rajdus

Ceny nemovitostí v Brně budou klesat i letos, shodují se realitní makléři



BRNO

Během poslední ekonomické recese mezi lety 2008–2013, prošel český realitní trh výraznými změnami. Ochladl zájem o vlastní bydlení, mnoho developerských společností bylo nuceno podpořit prodej nových bytů a domů akčními nabídkami typu kuchyňská linka, parkovací místa či v některých případech dokonce i automobil zdarma. Pokud chtěli majitelé své nemovitosti prodat, většinou museli snížit své nároky a jít s cenou dolů.

Jedno z mála měst, kterého se ovšem výrazný pokles cen nemovitostí během poslední recese netýkal, bylo Brno. Dobrá dopravní dostupnost nejen do Prahy či Ostravy, ale také do Bratislavy a Vídně, stejně tak propojení soukromého sektoru a vysokých škol a dobré pracovní uplatnění stále motivovalo a motivuje mnoho lidí k hledání nemovitosti právě v tomto městě. Dostáváme se v těchto měsících do stejné situace jako před třinácti lety, kdy si Brno dokázalo cenu nemovitostí udržet, nebo se mohou kupující těšit i zde na výrazné slevy realit k nimž dochází již nyní ve zbytku republiky?

U nových bytů budou muset přijít slevy

Podle Tomáše Matrase z brněnské realitní kanceláře Matras & Matras se v první

řadě prodlouží doba, po kterou zůstanou v nabídkách developerských společností počty nových bytů určených k prodeji. „Skutečností je, že u plánovaných nových projektů dochází k pozastavení jejich výstavby, což bude mít dopad i na stavební výrobu a k ní přidružené oblasti. U již rozestavěných projektů můžeme sledovat už první slevy ve formě nepřímého snížení ceny. Tyto formy slev jsou v současnosti nejčastěji prezentovány jako garantovaná hypotéka se sazbou 2,99 % s tříletou fixací. To znamená, že pokud developer nedohodne snížené úročení s bankou, rozdíl mezi běžnou úrokovou sazbou a sazbou sníženou bude po tuto dobu „dotovat“ ze svého. Dalším typem slev jsou například zdarma dodané kuchyňské linky, vyšší standardy apod. Stejně tak i Olga Jarošová z realitní kanceláře MUZEJKA sleduje u developerských projektů, kolik procent z konkrétního

projektu je již prodáno, tedy jak jsou pokryty náklady investorů. „Od určitého počtu prodaných bytů si může developer dovolit držet zbývající byty neprodané nebo se rozhodne je třeba pronajímat. Důležité ale je, za čí peníze stává. Pokud jsou to peníze bank nebo soukromých investorů, bude pod větším tlakem prodat.“

Jak Tomáš Matras, tak i Olga Jarošová predikují, že bude developery nabízeno spíše více bonusů než slev za metr čtvereční. „Pokud dojde ke zlevňování, nemyslím si, že by to bylo o více než 10 %“, dodává Olga Jarošová. I Tomáš Matras odhaduje, že se budou developeři snažit držet ceniky beze změny co nejdéle. „Do konce roku 2023 můžeme očekávat nejruznější bonusy obdobné těm, které nabízely developerské společnosti svým klientům v letech 2009–2011. Cenové slevy od 3 do 6 % předpokládáme od druhé poloviny letošního roku. Další pokles můžeme čekat ovšem i v roce 2024“, dodává Tomáš Matras.

Zcela totožný názor má také Jaroslav Šilhavík z realitní kanceláře Rubiko, který se prodeji nových bytů a rodinných domů dlouhodobě zabývá: „Nikdo z dotazovaných developerských skupin nehodlá zasahovat do ceny za metr čtvereční bytových plochy. Snížení ceny se plánuje pouze ve fázi doprodeje již delší dobu prodávaných a zkolaudovaných projektů, kde budou zbývat poslední kusy bytových jednotek.“

Starší byty již rok zlevňují

U starších bytů do 10 let stáří ovšem k postupnému snižování cen začalo docházet v jihomoravské metropoli již začátkem roku 2022. Podle Aleny Ševčíkové z realitní kanceláře Ševčíková začali prodávající první slevy nabízet právě u starších bytů. „Začalo se nám stávat, že na byty, které by se dříve prodaly do jednoho týdne, volalo najednou mnohem méně zájemců a v nabídce nám začaly zůstat delší dobu. Pokud prodávající na prodej spěchal, jedinou možností bylo výrazné snížení nabídkové ceny. Hned poté se ale prodej úspěšně realizoval.“

Podle oslovených makléřů je poměrně komplikované odhadovat, jak se bude realitní trh vyvíjet v dalších měsících. Tomáš Matras se připravuje na to, že bude docházet k dalšímu postupnému snižování cen. „Byty podle mého názoru nezdraží. Jelikož celková ekonomická situace k tomu nespěje. Očekáváme nárůst nezaměstnanosti, platy reálně neporostou. Ceny zánovních bytů se již mírně upravily. Očekáváme ovšem další pokles mezi 7–11 %.“

Podobný vývoj očekává i Olga Jarošová. „Další cenový pokles okolo 10 % bychom měli zaznamenat do konce roku 2023 u cen starších bytů. Brno je v tomto dost specifické, přichází sem hodně cizinců za prací, je tu hodně studentů, takže investovat do bytu na pronájem v Brně dává smy-

sl. Podmínky pro koupi vlastního bydlení s hypotékou jsou horší, ale lidé stále mají zájem prodávat a kupovat. A pokud developeři nebudou ochotní zlevnit nové projekty, zájemci o nové byty se budou muset orientovat na byty relativně nové, tedy na ty 5 až 10 let od kolaudace. A zvýšená poptávka pomůže jejich cenu držet nahoře.“

Mezi nejhroženější brněnské reality, alespoň co se možného poklesu cen týče, patří dle dlouhodobých zkušeností realitních makléřů hlavně starší byty a rodinné domy před rekonstrukcí. Stále více kupujících se do oprav nechce pouštět a raději volí bydlení, které stavební úpravy nevyžaduje. Mění se také přístup k celkovým provozním nákladům. Svoji nabídkovou cenu si mnohem lépe obhájí nízkooenergetické nemovitosti.

Realitní kancelář Tomáše Matrase již eviduje některé kategorie bytů, u kterých musel majitel slevit 12–18 %, jinak by je prodal jen stěží. Jedná se nejčastěji o byty před celkovou rekonstrukcí, v méně oblíbených lokalitách. „U těchto bytů nebude další propad již tak výrazný, ale i tak můžeme očekávat pokles okolo 10 %.“

Stejnou zkušenost s nutností snížit kupní cenu bytů před rekonstrukcí, má také Olga Jarošová. „Trend menšího zájmu o byty v původním stavu, a to hlavně ty panelové, vidím už delší dobu. Kupující se potřebují rychle přestěhovat. Své současné bydlení už prodali a nemohou se zdržovat rekonstrukcí. Dalším důvodem bývá

Mezi nejhroženější brněnské reality, alespoň co se možného poklesu cen týče, patří dle dlouhodobých zkušeností realitních makléřů hlavně starší byty a rodinné domy před rekonstrukcí. Stále více kupujících se do oprav nechce pouštět a raději volí bydlení, které stavební úpravy nevyžaduje. Foto redakce

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články





Nedostupné hypotéky zásadně ovlivňují realitní trh, protože kupující s hypotékou tvoří jeho podstatnou část. Foto redakce

ČNB ponechala úrokové sazby beze změny.

Hypotéky v nejbližší době nezlevní

Bankovní rada České národní banky (ČNB) ponechala na zasedání konaném 2. 2. 2023 úrokové sazby na stávající úrovni. Dvou-tydenní repo sazba (2T repo sazba) tak zůstává na 7 %, diskontní sazba na 6 % a lombardní sazba na 8 %. Bankovní rada současně rozhodla, že ČNB bude i nadále bránit nadměrným výkyvům kurzu koruny.

Zájemci o vlastní bydlení, kteří ho chtějí financovat prostřednictvím hypotéky, si musí na jejich zlevnění ještě počkat. Sazby centrální banky jsou klíčové pro

celý trh, protože od nich se odvíjejí úroky bankovních vkladů a úvěrů včetně hypoték. Čím vyšší úroky, tím dražší úvěry na investice a provoz pro firmy či půjčky na bydlení pro domácnosti. Dnešní rozhodnutí centrálních bankéřů tak znamená, že hypotéky, které jsou nejdražší od devadesátých let minulého století, jen tak nezlevní.

„To je velmi špatná zpráva pro všechny, kteří chtějí hypoteční úvěr využít pro pořízení vlastního bytu či domu. Kvůli nebyvale vysokým úrokům a také přísnějším podmínkám pro posuzování žadatelů platných od loňského jara na hypotéku už nedosáhnou,“ zhodnotil současnou situaci Evžen Korec, generální ředitel společnosti Ekospol.

Nedostupné hypotéky zásadně ovlivňují realitní trh, protože kupující s hypotékou tvoří jeho podstatnou část. Jen v Praze se na celkových prodejkách nových bytů dlouhodobě podíleli padesát procenty. Loni však tento podíl klesl na deset procent. Reakce byla okamžitá, realitní trh výrazně propadl. Podle statistik společnosti Ekospol se v hlavním městě v loňském roce prodalo jen 2400 nových bytů, což bylo nejméně za 20 let. Zásadní vliv měla právě nedostupnost hypoték.

Problémy však budou mít i desítky tisíc domácností, kterým v letošním roce končí fixace hypotéky. Zatímco často mohou mít úrok kolem dvou procent, nyní průměrná úroková sazba přesahuje šest procent. Reálně to znamená, že jen na hypotečních splátkách zaplatí měsíčně o mnoho tisíc více, ročně se jim splátky mohou zvednout i o více než sto tisíc korun. To je výrazný zásah do rodinného rozpočtu i v normální době, natož nyní, kdy se inflace pohybuje ve dvouciferných číslech a zásadně zdražují i zboží a služby.

Závěr je jednoznačný. Hypotéky v nejbližší době levnější nebudou, a proto se nezlepší ani dostupnost vlastního bydlení.

Lucie Mazáčová



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Jak kontrolovat náklady při spolubydlení

Nový akademický rok je před námi a studentské spolubydlení se stává opět jednou z forem, jak bydlet v univerzitním městě, pokud nezískáte bydlení na koleji. Ovšem spolubydlení není jen výsadou studentů. Bydlí tak i lidé, kteří přijedou do místa vzdáleného od trvalého bydliště na delší pracovní pobyt, a v neposlední řadě se spolubydlení stává atraktivním i pro osamělé důchodce, matky s dětmi či singles, jejichž finanční situace nedovoluje samostatný pronájem.

Jak dělit náklady na spolubydlení

Základ – tj. pronájem – se lehce vydělí – buď se celá částka rozdělí na počet osob v bytě, nebo se propočítá na podlahovou plochu, kterou dotyčný užívá (někdo může mít samostatný pokoj, některý mohou obývat dvě osoby), a k tomu se připočítá společně obývaná plocha, což je většinou kuchyně, obývací pokoj, sociální zařízení, komora a podobně.

Také další náklady lze dělit poměrnou částkou. Těžko budete kontrolovat, kdo déle svítí, častěji se sprchuje nebo je zimomřivý a pouští topení na více stupňů. Tyto náklady je tedy nejlepší rozdělit na počet obyvatel bytu. Jiné to však je s nákupy. V málokteré sdílené domácnosti se budou nakupovat odděleně prací a mycí prostředky, základní potraviny, jako je sůl, mouka či olej. Navíc, pokud byt nepatří jednomu ze spolubydlících a tento způsob bydlení není plánován na omezenou dobu, je třeba počítat i s malým fondem oprav, z něhož se budou obnovovat či opravovat domácí spotřebiče, financovat drobné opravy a podobně. Donedávna sloužil spolubydlícím maximálně nějaký blok nebo excelová tabulka, do níž průběžně pověřený „účetník“ bytové jednotky zapisoval nákupy a po skončení měsíce je vyúčtoval spolubydlícím. Je pochopitelné, že ne každý dodal účtenku, něco se zapomělo napsat, a nedorozumění mohlo rychle přerůst v konflikt.

Využijte chytré aplikace

Ani pokladnička, do které měsíčně každý vloží stejnou částku, není ideálním řešením. Naštěstí jsou již k dispozici velmi užitečné aplikace, které mohou pomoci nejen spolubydlícím, ale i partnerům. Základem většiny aplikací je sdílení výdajů a identifikace, kdo

daný výdaj provedl. Připojení k internetu, nákup pizzy, oprava pračky, vše se zaznamená pod jménem toho, kdo danou službu či nákup uhradil. Většina aplikací umožňuje pořídit také fotografie nákupních paragonů, rozdělit si náklady na jednotlivé kategorie (např. potraviny, drogerie, opravy apod.).

Všechny platby jsou zálohované a synchronizují se tak, aby se na ně mohl každý člen skupiny podívat na mobilu nebo ve sdíleném cloudu. Lze také zadat příslušné období (měsíc, týden apod.), po němž aplikace vyhodnotí, kdo zaplatil více či méně, a kdo s kým se má vyrovnat. Některé aplikace mají dokonce plánovač domácích prací, a tak lze předcházet mnoha nedorozuměním, kdo měl tento týden umýt nádobí, vytřít podlahy či uklidit koupelnu.

Splitwise umožňuje formovat různé skupiny, takže nemusíte mít jen skupinu domácnost, ale například také víkend s přáteli, sázení s kolegy, skupinová dovolená a další. Podobná je aplikace Tricount nebo Settle Up, která vznikla původně pod názvem Dlužníček a byla vyvinuta prioritně pro společné cestování.

Podobně funguje WooGies, jejíž vznik na sebe upoutal před pěti lety pozornost popsány lednicemi před fakultami Masarykovy univerzity na ulicích Brna. Těmi chtěli studenti z této univerzity představit projekt svým kolegům a vzkazy na lednicích definitivně hodit za hlavu. Najít si spolubydlení je prvním krokem do nové životní situace. Smlouva o pronájmu či podnájmu je jeho nedílnou součástí. I ta může stanovit základní pravidla financování společné domácnosti. Začínáte-li se spolubydlením a nevíte-li si rady, oslovte odborníka v oblasti bydlení, který může svými zkušenostmi poradit, jak takovou smlouvu koncipovat. **Jindra Svitáková**




Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Pronajímatelé, připravte si podklady pro podání daňového přiznání



V daňovém přiznání se uvádějí nejen příjmy z pronájmu, ale také nutné výdaje s ním související. Foto redakce

Daň z příjmů z pronájmu bytů, domů či nebytových prostor se týká všech, kteří pronajímají jakýkoli prostor, který vlastní. Je to tedy povinností nejen OSVČ, ale i všech ostatních, jako jsou studenti, důchodci či lidé běžně zaměstnaní, kteří mají ještě k tomu příjmy z pronájmu. A protože investiční byty jsou dnes vhodným způsobem uložení finančních prostředků, pojďme si zopakovat, jak je to s příjmy a výdaji při pronajímání nemovitostí.

DANĚ

Jak vysoká je daň z pronájmu

Na daň z pronájmu se vztahují sazby jako na všechny ostatní běžné příjmy. Od zdaňovacího období roku 2022 je zavedena klouzavě progresivní sazba daně. Základní daň je ve výši 15 %. Při dosažení druhého daňového pásma se platí 23% daň z částky přesahující 48násobek průměrné mzdy stanovené podle zákona upravujícího pojistné na sociální zabezpečení. Rozhodnou hranici 48násobku průměrné mzdy pro zdaňovací období roku 2023 činí částka ve výši 1 935 552 Kč. Pokud bude například měsíční příjem 220 tisíc Kč (roční pak 2 640 000), bude se z částky 1 935 552 platit 15% daň a ze zbylé částky daň ve výši 23 %.

K pronajímání nemovitosti není třeba živnostenský list, ovšem s tím, že se zde mluví o dlouhodobém pronajímání. Pokud totiž je byt či dům pronajímán krátkodobě, například přes různé zprostředkovatelské portály nebo agentury, nejde o klasický pronájem, ale o ubytovací služby, pro které je třeba mít živnostenský list. Ale vraťme se ke „klasickému“ pronájmu, na který se vztahuje § 9 zákona o daních z příjmů.

Co uvést v daňovém přiznání

V daňovém přiznání se uvádějí nejen příjmy z pronájmu, ale také nutné výdaje s ním související. Je možné si vybrat, zda tyto výdaje budete uvádět v reálné podobě, nebo paušálem. V případě paušálu není třeba zatěžovat se s uschováváním faktur, paragonů a dalších dokladů. Stačí vypočítat 30 % z přijatých peněz a zapsat do kolonky výdajů. Pokud byl tedy příjem z pronájmu bytu 240 000 (tj. 20 000 měsíčně), odečtou se paušální výdaje ve výši 72 000. Zbývá částka, tj. 168 000 se bude danit 15 % (daň bude 25 200).

Ovšem pro pronajímatele, kteří do nemovitosti investovali, bude výhodnější uvádět reálné výdaje. Ty je třeba řádně evidovat a uschovat, protože případná kontrola

z finančního úřadu může vyžadovat jejich doložení. Do reálných nákladů lze započítat především náklady na údržbu a opravy, pojištění nemovitosti, daň z nemovitosti, náklady na dopravu (až 5 000 měsíčně), náklady na vybavení bytu, úroky z hypotéky a také náklady spojené s pronájmem bytu, tj. především servis realitního makléře, provize a podobně.

Zvláště pokud byl investiční byt zakoupen na hypotéku, budou reálné výdaje určitě vyšší než paušál, a pronajímateli se jejich evidence určitě vyplatí, protože daň bude nižší, v některých případech bude i nulová, nebo se dostanete do ztráty. Tu pak lze uplatnit oproti jiným svým příjmům, nebo i v dalších letech, takže může snížit daň i na několik let. Pokud vezmeme výše uvedený příklad, kdy příjem z pronájmu bytu je 240 000 Kč, tak jen na dopravu lze odečíst až 60 000 korun, k tomu za příspěvky do fondu oprav, splátky hypotéky a výsledná daň bude mnohem nižší.

K tomu si může každý poplatník uplatnit daňovou slevu. Ta za rok 2022 činí na poplatníka 30 840 Kč. Dále lze uplatnit další slevy, na manžela, vyživované dítě, studenta, invalidního člena domácnosti a další.

Pronajímání na černo se nevyplatí. Prvním problémem je neexistence nájemní smlouvy, aby nebylo možné „dokázat“ příjem z pronájmu. Ovšem to se může rychle obrátit proti pronajímateli, například když nájemce přestane platit nebo nebude respektovat ukončení nájmu. Ovšem také stačí všímavý soused a najednou bude za dveřmi kontrola z finančního úřadu. Zisk z pronájmu dopočítá, doměří daň, a k tomu úroky z prodlení a penále. Takže nakonec může pronajímatel přijít o většinu výdělku. Další informace o danění příjmů z pronájmu lze nalézt na portálu Finanční správy ČR. Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články





Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



I když je zákaz zcizení nebo zatížení nejvíce praktikován při koupi nemovitosti hypoteční bankou, může se aplikovat i v jiných případech. Foto redakce

Co znamená zákaz zcizení a zatížení nemovitosti

Omezení vlastnických práv na nemovitost není málo. Tak zvané blokace na katastru nemovitostí se na listu vlastnictví mohou objevit například z důvodů exekuce vlastníka, zástavy nemovitosti a v mnoha dalších případech. Do listu vlastnictví se také zapisuje zákaz zcizení a zatížení nemovitosti. Pojmy, s nimiž se ne každý setkal.

PRÁVO

Tyto zákazy se nejčastěji zřizují ve vztahu věřitel – dlužník, tedy zejména jako doplněk k zástavnímu právu banky při poskytnutí hypotečního úvěru. Banka zřízení zákazu zcizení a zatížení bere jako pojistku pro uspokojení své pohledávky. Je tedy velmi časté, že v části C na listu vlastnictví najdete nejen zástavní právo ve prospěch banky, ale také zákaz zcizení a zatížení ve prospěch stejné banky.

Zákaz zatížení

Zákaz zatížení znamená omezení nakládání s nemovitostí. Zatížením je v podstatě zřízení věcného práva k nemovitosti ve prospěch třetí osoby na základě nějakého právního jednání (například uzavření kupní smlouvy, ale i smlouvy hypoteční). Banky totiž jsou nejčastějšími subjekty, které při poskytnutí hypotéky na nemovitost vyžadují zákaz zatížení a zcizení. Zajišťují si tak návratnost zapůjčených finančních prostředků, pokud vlastník třeba přestane splácet hypotéku. Ten totiž nesmí bez souhlasu toho, v jehož prospěch je zákaz zatížení zřízen, na nemovitost uvalit zástavní právo, věcné břemeno a podobně.

Zatížením ale není přenechání věci k užívání jiné osobě na základě závazkového vztahu, jako je nájem nebo pacht. Pokud je tedy v katastru nemovitostí zřízen zákaz zatížení, nemovitost lze pronajímat. Ale i pro tento právní úkon je třeba získat souhlas daného subjektu, v jehož prospěch je zákaz zatížení zřízen. Pokud tomu nebrání zvláštní okolnosti, banky nemají s pronájmy problém. Jiná situace ovšem může být při prodeji nemovitosti. Jestliže kupující, resp. budoucí vlastník, potřebuje čerpat hypotéku, banka bude vyžadovat zástavu nemovitostí. A pokud je již na předmětné nemovitosti zákaz zatížení, může to situaci zkomplikovat. Proto je třeba, aby si jak prodávající, tak kupující vyžádali stanovisko banky. Bez tohoto souhlasu by zřejmě katastr nemovitostí převod nezapsal.

Zákaz zcizení

Zcizením se rozumí jednání vlastníka, kterým převádí vlastnické právo k nemovitosti na jinou osobu. Může jít pro klasický prodej nemovitosti, ale také o převod na základě darovací

smlouvy, směnné smlouvy a podobných. Pokud je zřízen zákaz zcizení, vlastník nesmí po sjednanou dobu nemovitost na jinou osobu převést. A pokud je z nějakých důvodů prioritou převod uskutečnit, je třeba opět souhlas toho, v jehož prospěch je zákaz zcizení zřízen.

I když je zákaz zcizení nebo zatížení nejvíce praktikován při koupi nemovitosti hypoteční bankou, může se aplikovat i v jiných případech. Například při darování nemovitosti dětem si mohou rodiče v darovací smlouvě vyžádat zápis zákazu zcizení, aby měli jistotu, že děti budou předmětnou nemovitost užívat a po danou dobu ji neprodají. Takový zákaz může zřídit i obec, pokud například prodává za výhodnou cenu pozemky pro výstavbu rodinných domů a chce mít jistotu, že domy nebudou využívány jako investice, resp. k pronájmu, ale kupující tím pouze uspokojí své bytové potřeby.

Zákaz zcizení i zatížení není možné zřídit na dobu neurčitou

Zákaz zcizení i zatížení lze zřídit samostatně, ale většinou jsou zřizovány dohromady. Občanský zákoník stanoví, že u zákazu zatížení nemovitosti je nutné dodržet písemnou formu. Může to být speciální smlouva, ale běžné spíše je, že se tyto zákazy včlení do uzavírané smlouvy kupní, darovací, či smlouvy s věřitelem. Zákazy je pak třeba nechat zapsat do katastru nemovitostí. Pokud by zapsány nebyly, nebude k nim při převodu nemovitosti katastrální úřad přihlížet. Může se tak stát, že vlastník nemovitost prodá či jí dá v zástavu jiné osobě, aniž by uvědomil toho, v jehož prospěch byl zákaz zcizení či zatížení nemovitosti zřízen.

K platnosti zákazu je nutné, aby byl zřízen na dobu určitou, a také dobu přiměřenou. Rodiče tedy například nemohou v případě darování nemovitosti požadovat zápis zákazu zcizení navždy. Přiměřená lhůta může být například deset let. U banky to bývá lhůta, po kterou dlužník splácí hypoteční úvěr. Zákaz zcizení a zatížení nemovitosti znamená pro vlastníky značné omezení při nakládání s nemovitostí. Pokud ji tedy budou chtít prodat, vyměnit, darovat či jinak zcizit, měli by oslovit zkušeného realitního makléře, aby tento organizačně náročný proces zajistil.

Jindra Svitáková

Novela zákona o evidenci skutečných majitelů se týká i SVJ

Vymezení skutečných majitelů se v zákoně o jejich evidenci od 1. října 2022 mění a definice skutečného majitele bude jednodušší. Na její implementaci je navázáno poskytování evropských dotací České republice. Přijetí novely bylo klíčové pro čerpání více než 180 miliard z Národního plánu obnovy Evropské unie

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Co je to evidence skutečných majitelů

Evidence skutečných majitelů je elektronický rejstřík veřejné správy, v němž jsou evidováni skuteční majitelé firem či svěřenských fondů. Jeho cílem je především omezit možnou korupci například při čerpání dotací či zadávání veřejných zakázek.

Novela této evidence ruší rozlišení skutečného majitele jako koncového příjemce prospěchu z hospodaření dané společností, a osoby s koncovým vlivem tak, jak se to rozlišovalo dosud.

Zásadní změna spočívá v zavedení jednotné charakteristiky skutečného majitele. Pod tento pojem se pro účel tohoto zákona řadí fyzická osoba, která danou společnost nejen vlastní, ale také kontroluje, a tím z ní může mít prospěch. Může to být tedy nejen majitel – vlastník určitého podílu ve firmě, nebo osoba s hlasovacími právy většími než 25 %, ale také v některých případech osoby ve vrcholném vedení korporace, u fundace (resp. nadace), ústavu či obecně prospěšné společnosti pak jsou jako skuteční majitelé definováni především zakladatelé, členové správní a dozorčí rady, ředitel, svěřenský správce či osoba oprávněná k výkonu dohledu nad správou dané společnosti či instituce.

Novela rozšířila okruh společnosti

Doposud v § 7 stávajícího znění zákona existovala výjimka, dle které skutečného majitele neměla řada kategorií. Typicky šlo o stát a územní samosprávné celky (obce, kraje), státní podniky, školy či veřejné výzkumné instituce. Výjimku měly také

círky, SVJ a další. Počet výjimek byl v novele omezen, a tak se od 1. října rozšiřuje působnost zákona na církve a náboženské společnosti, na politické strany a hnutí, na oborové a zaměstnavatelské organizace, honební společenstva a společenství vlastníků jednotek.

Co musí nově povinné spolky a SVJ učinit

Je třeba zajistit, aby údaje v evidenci odpovídaly novele, a to do šesti měsíců od nabytí její účinnosti. I když údaje velké většiny podnikatelů i organizací, které měly dosud výjimku, se zřejmě dle zdůvodnění novely tzv. propíší do evidence z jiných rejstříků automaticky, doporučuje se provést kontrolu, zda se údaje z jiných rejstříků do Evidence skutečných majitelů propíší, a zda odpovídají skutečnosti. Pokud nedojde k automatickému průpisu, musí být návrh na zápis podán prostřednictvím soudu, nebo může být proveden na žádost notářem. Novela také rozšiřuje možnosti dálkového přístupu do evidence skutečných majitelů. Změna míří především na poskytovatele dotací, kteří získají údaje bez spolupráce s žadatelem. Žadatelé tedy nebudou muset poskytovatelům předkládat výpisy z evidence.

Nesplnění povinnosti zapsat skutečného majitele do evidence může mít dle novely za následek až zákaz vyplácet této osobě jakýkoliv prospěch. Znamená to, že například pokud SVJ nebude mít evidenci v pořádku, nemusí mu být přiznána dotace na zateplení či jiné energetické úspory a rekonstrukce.

Jindra Svitáková

INZERCE

KURZY ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ ČESKÉ REPUBLIKY

Asociace
realitních
kancelářů ČR
pořádá



REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATEL

Termíny konání: 25. 4. – 1. 6. 2023

- ▶ Rekvalifikační kurz je přípravou na zkoušku odborné způsobilosti
- ▶ Možnost úhrady od Úřadu práce

OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Termíny konání: 23. 2. 2023 (9-16 hod.)

PRODEJ NEMOVITOSTÍ V EXEKUCI A INSOLVENCÍ

Termíny konání: 8. 3. 2022 (9-16 hod.)

STAVEBNÍ ZÁKON – ON LINE

Termíny konání: 12. 4. 2023 (9-14 hod.)

Bližší informace o kurzech a přihlášky na www.arkcr.cz

Místo konání všech kurzů: sídlo ARK ČR, Strašnická 3165/1b, Praha 10

Kontakty: Tel.: 272 762 953 | 608 446 656 | kurzy@arkcr.cz

Jaké jsou rozdíly v přihlášení k trvalému pobytu dle typu vlastnictví nemovitosti

O přihlášení k trvalému pobytu kolují nejrůznější nepravdy. Někteří majitelé bytových domů dávají do nájemní smlouvy ustanovení, že se nájemce nesmí v bytě přihlásit k trvalému pobytu, a nájemci se bojí ozvat, aby neměli problémy. Skutečnost je však odlišná a tentokrát je právo na straně nájemců.

Zákon č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech, stanoví, že každý občan musí být někde přihlášen k trvalému pobytu. Přihlášení může být pouze na jedné adrese a většina občanů samozřejmě volí tu adresu, kde se trvale, resp. nejvíce, zdržuje. Objekt, kde se občan hodlá k trvalému pobytu přihlásit, musí být označen číslem popisným nebo evidenčním, popřípadě orientačním číslem, a musí být určen pro bydlení, ubytování nebo individuální rekreaci. Dítě do 15 let musí k trvalému pobytu přihlásit jeho zákonný zástupce, tedy nejčastěji rodič. Občan musí prokázat svou totožnost občanským průkazem, nebo jiným dokladem, který je veřejnou listinou, tj. například cestovní pas či řidičský průkaz. Pro přihlášení dítěte je třeba doložit rodný list dítěte a jeho občanský průkaz, pokud jej má dítě vydaný. Na místě pak občan vyplní poměrně jednoduchý přihlašovací lístek. Dalším potřebným dokladem je prokázání oprávněnosti užívat daný byt či dům. A to je již pro různé typy vlastnictví odlišné. Je ovšem nutno zdůraznit, že přihlášení k trvalému pobytu má pouze úředně evidenční funkci a zásadně nezakládá žádná užívací ani vlastnická práva k nemovitosti.

Trvalý pobyt v bytě v osobním vlastnictví

V případě hlášení trvalého pobytu v nemovitosti, která je v osobním vlastnictví žadatele, stačí doložit výpis z katastru nemovitostí. Ten zakládá vlastnické právo žadatele a jeho rodinných příslušníků v nemovitosti bydlet, a tím pádem i být v něm přihlášen k trvalému pobytu.

Trvalý pobyt v nájemním bytě

Pro tento účel se předkládá nájemní smlouva či podnájemní smlouva. Ta se používá při pronájmu

bytu v družstevním vlastnictví. Pokud má družstevník dle stanov či individuálního svolení družstva možnost byt pronajímat, může to být pouze na základě podnájemní smlouvy, protože on sám jako vlastník družstevního podílu je nájemcem bytu. Tudíž ten, kterému družstevník byt přenechává, bude podnájemník.

Podpisy na smlouvě nemusí být úředně ověřeny, stačí, když je smlouva v písemné podobě. Zákon nevyžaduje, aby pronajímatel bytu s přihlášením nájemce k trvalému pobytu souhlasil. To někteří pronajímatelé nerespektují a dávají do nájemní smlouvy zákaz přihlášení se k trvalému pobytu. Takové ustanovení ve smlouvě je ovšem neplatné a odbor evidence obyvatel, kde se nájemce přihlásí k trvalému pobytu, na ně nebude brát zřetel.

Oprávněnost užívání bytu lze doložit také jinou než nájemní smlouvou. Byt může být poskytnut osobám k bydlení také například na základě smlouvy o výpůjčce nemovitosti, kdy může majitel poskytnout byt komukoli bezúplatně, nebo na základě služebnosti, resp. věcného břemene, například pro dožití. Služebnost se zapisuje do katastru nemovitostí včetně osob, pro které je zřízována, a tak lze tento fakt opět doložit výpisem z katastru nemovitostí, případně osobní návštěvou majitele bytu na evidenci obyvatel, kde tento fakt doloží svým podpisem.

Přihlášení nově nastěhované osoby v domě se spoluvlastníky

Rodině spoluvlastníka se zakládá automatické právo bydlet společně (což je i součástí tzv. rodinné domácnosti). Pokud má jeden z manželů výhradní právo bydlet v dané nemovitosti, mohou v něm bydlet i členové jeho domácnosti, což je především manželka a děti. Jiné je to v případě nesezdaných partnerů. K tomu pak je třeba souhlasu všech spoluvlastníků. Pokud by si nově nastěhovaná osoba přesto v nemovitosti trvalý pobyt nahlásila, mohou se spoluvlastníci, kteří s tím nesouhlasí, obrátit na soud.

Vlastníci nemovitostí mají právo mít přehled, kdo je v jejich nemovitosti ubytován. Proto také zákon stanoví, že v případě přihlášení nové osoby je ohlašovna povinna oznámit vlastníkovvi objektu změnu v počtu přihlášených osob k trvalému pobytu. Vlastník si také může podat žádost a ohlašovna je povinna mu sdělit seznam všech osob, které jsou v jeho nemovitosti přihlášené. **Jindra Svitáková**



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Výhrada lepšího kupce, zápis podlahové plochy a další změny v novele katastrální vyhlášky, které je dobré vědět

Katastrální vyhláška je prováděcím předpisem ke katastrálnímu zákonu č. 256/2013 Sb., jenž je základní právní normou upravující katastr nemovitostí. Novelizována byla již dvakrát, a to v roce 2017 a 2019. Třetí novela přináší opět mnoho novinek, vyplývajících z praxe katastrálních úřadů i sporných otázek, které bylo třeba upřesnit. Pojďme se podívat na ty nejrozsáhlejší.

Paragraf 14 identifikuje vlastníky a určuje, jaké údaje se u jednotlivých vlastníků zapisují do katastru. Jako vlastníci jsou zde identifikováni fyzické osoby, právnické osoby, stát, cizí státy a cizí státní příslušníci, i různé územní správní celky nebo obce. Novela vyhlášky pak nově přidává tři odstavce. V odst. 4 se stanovují evidenční údaje, pokud majetek – resp. nemovitost, náleží do podílového fondu a podfondu investičního fondu. Pátý odstavec stanovuje totéž, pokud je majetek ve svěřenském fondu či zahraničním svěřenském fondu. Odstavec 6 se týká evidence údajů o zahraniční právnické osobě či její organizační složce.

§ 15 se zabývá údaji o vlastnickém právu, které je třeba zapsat do katastru.

V odst. 3 se za písmeno b) vkládá nové písmeno c), které uvádí, že se do katastru také nově bude zapisovat podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru uvedená v listině, která je podkladem pro zápis jednotky do katastru. V případě souboru bytů a nebytových prostorů se eviduje souhrnná výměra za tento soubor. Do odstavce 4 týkajícího se vlastnictví jednotek podle zákona o vlastnictví bytů, se doplnilo písmeno c) v téměř smyslu, jako v odstavci 3, tj. zápis podlahové plochy jednotky do katastru.

§ 18 se týká zapisovaných údajů o ostatních věcných právech, nájmu a pachtu. Mimo dosavadních věcných práv, jako je předkupní právo, výhrada vlastnického práva, výhrada práva zpětné koupě, výhrada práva lepšího kupce

a zákaz zcizení nebo zatížení, se nově do tohoto paragrafu doplňuje také výhrada práva lepšího kupce s rozvazovací podmínkou, výhrada práva lepšího kupce s odkládací podmínkou a ujednání o koupi na zkoušku s odkládací podmínkou. Nutné je také dle novely evidovat údaj o tom, že předkupní právo nebo výhrada práva zpětné koupě je zcizitelná, pokud byla jako zcizitelná ujednána.

§ 21 obsahuje údaje o upozorněních, která se zaznamenávají na list vlastnictví. Ke stávajícím upozorněním se doplňují nová, a to podané dovolání nebo ústavní stížnost proti rozhodnutí soudu o žalobě proti rozhodnutí o zamítnutí návrhu na vklad, skutečnost, že jednotka vymezená podle občanského zákoníku je vymezena v souladu s povolením nebo kolaudací podle stavebního zákona, a skutečnost, že probíhá řízení o pozůstalosti.

§ 23, který vymezuje obsah listu vlastnictví, ukládá do části D LV zapsat mj. také informaci o uložení dohody spoluvlastníků o správě nemovitosti.

§ 24 podrobněji, než předchozí verze vyhlášky specifikuje vkládané cenové údaje. Například stanovuje, že je-li cenový údaj v listině uveden v cizí měně, vede se v této cizí měně. Cenový údaj se na LV nevede, pokud je v listině, která je podkla-

Novela vyhlášky pak nově přidává tři odstavce. V odst. 4 se stanovují evidenční údaje, pokud majetek – resp. nemovitost, náleží do podílového fondu a podfondu investičního fondu. Foto redakce

dem pro zápis do katastru vyjádřen jiným způsobem než konkrétní částkou v penězích (což může být například v darovací smlouvě), nebo pokud jsou části kupní ceny uvedeny v různých měnách. Specifikováno je také, že cenový údaj se eviduje ve výši uvedené v listině k okamžiku zahájení vkladového řízení a dodatečně se neaktualizuje, a vede se bez daně z přidané hodnoty.

V § 28 se za odstavec 2 vkládají nové odstavce, které konstatují, že při zápisu poznámky na základě soukromé listiny bude katastrální úřad zkoumat, zda navrhovaný zápis poznámky navazuje na dosavadní zápisy v katastru a zda byla prokázána pravost podpisu. V případě, kdy je podkladem pro zápis poznámky veřejná listina, která nenavazuje na dosavadní zápisy v katastru, katastrální úřad je povinen o tom vyrozumět vlastníka nemovitosti.

Do § 35 se doplňuje odstavec 7, který uvádí, že není přípustné slu-

čovat parcely nebo části parcel, pokud jsou u parcel evidovány různé údaje o právech nebo o upozorněních, a dále se uvádějí konkrétní případy, které sloučení parcel naopak nebrání. Novela se týká také vlastnického práva státu k nemovitosti, na kterou se pohlíží jako na opuštěnou (§ 67), zápisu a výmazu zástavního a podzástavního práva (nový

§ 70a), výmazu poznámky o nařízení výkonu rozhodnutí a o exekučním příkazu (§ 73) a některých dalších, včetně geometrických plánů, vytyčovaných hranic pozemků apod. Novela vyhlášky nabyla účinnosti dnem 1. ledna 2023, s výjimkou ustanovení čl. I bodů 7 a 8 a čl. II bodu 3, která nabývají účinnosti dnem 1. ledna 2024. **Jindra Svitáková**

Váš franšizový partner

- Vlastní podnikání s plnou podporou
- 100% pro kancelář
- Bez vstupního poplatku

www.csrealitni.cz

ČESKÁ
SPOLEČNOST
REALITNÍ

MŮŽETE BYDLET LÉPE



... s námi to jde snadno