

# realityčechy.cz

ročník XIV. • vydání 3 • březen 2025

realitycechy.cz



## V kterých případech podat daňové přiznání za prodej nemovitosti v roce 2024

více na straně 4-5

Jak financovat  
nákup družstevního bytu

strana 8

Pěknou nemovitost  
lze získat také v dražbě.  
Kde ji najít?

strana 16





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



Starosti s hypotékou přenechte nám

## TÉMA VYDÁNÍ



STRANA 10

Centrální banka snížila základní úrokové sazby. Zlevní kvůli tomu hypotéky?



STRANA 12

Dotační poradenství znovu nastartovalo stavební spoření

## RYCHLÝ PŘEHLED



BŘEZEN 2025

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV: 0,48 %

85% LTV: 0,43 %

90% LTV: 0,64 %

INDEX NÁVRATNOSTI BYDLENÍ: 8,55 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: -2,85 %

Byty 2+1: -1,84 %

Byty 3+1: -2,25 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz



STRANA 18

Sdílené kanceláře znamená sdílet i výhody moderních kancelářských budov

” REALITNÍ POSTŘEH Milan Voldřich (Raiffeisenbank)

Na konci příštího roku sazby budou pravděpodobně trochu níže, ale pod čtyři procenta se nedostanou

### NAPSALI O NÁS

Nájmy stoupají i o desítky procent. A bude to ještě horší, varují realitky

iDNES.cz / 3. 2. 2025 (kráceno)

„Velmi by pomohlo, kdyby se státu podařilo zrychlit administrativu spojenou s pov-

lovacím řízením,” myslí si jednatel serveru RealityČechy Michal Pich.

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.

# V kterých případech podat daňové přiznání za prodej nemovitosti v roce 2024

## téma měsíce



**”** Jestliže jste loni prodali rodinný dům a hodláte za výtěžek z prodeje letos koupit nový rodinný dům nebo byt, daně platit nebudete.

Pokud si nejste jisti, zda máte z výtěžku z prodané nemovitosti v roce 2024 platit daň, nemusíte si hned sjednávat daňového poradce. Foto redakce

Pro fyzické osoby se blíží termín podání daně z příjmu. Do přiznání budou někteří muset zahrnout i nemovitost, kterou v roce 2024 prodali. Ne všech, a ne vždy tomu tak musí být. V daňových předpisech existují výjimky, kdy se daň z prodané nemovitosti neplatí. Pojďme se tedy podívat na aktuální situace.

### Prodej rodinného domu v roce 2024

Záleží na tom, jak dlouho jste v domě bydleli, kdy jste jej pořídili, a také na co použijete finanční prostředky prodejem získané. Jestliže jste tedy loni prodali rodinný dům a hodláte za výtěžek z prodeje letos koupit nový rodinný dům nebo byt, daně platit nebudete. Nicméně finanční správě je nutné tento prodej oznámit.

S účinností od roku 2021 musí poplatník pro možnost uplatnění osvobození příjmů z prodeje nemovité věci od daně z příjmů fyzických osob v návaznosti na použití získaných prostředků na obstarání vlastní bytové potřeby splnit další podmínku, a to oznámit získání prostředků z prodeje správci daně do konce lhůty pro podání daňového přiznání za zdaňovací období, ve kterém k získání prostředků došlo.

Je zde ještě další podmínka. Nové bydlení si musíte pořídít buď v následujícím zdaňovacím období, to je tedy během roku 2025, anebo bylo toto bydlení pořízeno ve zdaňovacím období bezprostředně předcházejícím zdaňovacímu období, ve kterém jste prostředky získali, tj. v roce 2023. To znamená, pokud jste si například v roce 2023 pořídili nový byt na hypotéku, pak jste v roce 2024 prodali rodinný dům a hypotéku jednorázově splatili, vztahuje se na vás osvobození od daně z příjmu za prodej.

Jestliže bude nové bydlení stát méně, a vy tedy použijete na obstarání bytové potřeby jen část prostředků získaných z prodeje, jsou od daně osvobozeny pouze takto použité prostředky a zbývající část je zdanitelným příjmem, kterou je třeba zanést do daňového přiznání. Toto se ovšem vztahuje pouze na nemovitosti zakoupené od roku 2021.

Jestliže jste například v roce 2020 koupili chalupu, v které jste trvale nebydleli, a kterou jste loni prodali, příjem z prodeje osvobozen od daně z příjmů nebude. Není totiž v tomto případě splněn pětiletý časový test pro osvobození, který je platný pro prodej nemovitých věcí, zakoupených před rokem 2021, tj. do 31. 12. 2020. Použití získaných peněžních prostředků na obstarání vlastní bytové potřeby u nemovitých věcí, ve kterých poplatník neměl bydliště je podmínkou, kterou lze využít až u příjmů z prodeje nemovitých věcí, které byly pořízeny v roce 2021 a později.

### Prodej zděděné nemovitosti

Jestliže jste zdědili dům nebo byt, v kterém jste zároveň měli alespoň poslední dva roky trvalé

bydliště, a prodali jste jej, daně nebudete přiznávat. V tomto případě neplatí podmínka, že musíte použít peníze na nákup nového bydlení.

Jiná je situace, pokud jste prodali zděděnou nemovitost, v které jste nebydleli – nebo – v které nelze bydlet. To mohou být například pozemky, pole, louky, les, záleží na tom, jaký byl váš poměr k zemřelému, a jak dlouho jste vy nebo on nemovitost vlastnili. Platí totiž tzv. časový test. Ten je, jak jsme již uváděli, 5 let pro nemovitosti získané do konce roku 2020, a 10 let pro nemovitosti získané od roku 2021.

Avšak pokud nemovitost zdědí příbuzný v řadě přímé nebo manžel/manželka, zkracuje se časový test o dobu, po kterou ji vlastnil zůstavitel. Podle zákona jsou příbuznými v řadě přímé potomci a předci, kdy jedna z osob pochází zrozením z osoby druhé, tj. především děti, vnuci, pravnucci, a na druhé straně rodiče, prarodiče, praprarodiče. Pokud je splněn časový test, není třeba tyto peníze využít na vlastní bytovou potřebu.

### Prodej nebytových prostor v rámci SVJ

Ve společenství vlastníků jednotek spoluvlastní majitelé bytů i veškeré společné nebytové prostory. V mnoha domech z těchto prostor mohou vzniknout funkční jednotky, například obchody, provozovny služeb a podobně. Záleží pak na SVJ, zda bude tyto prostory pronajímat, nebo je prodá. Pokud se vlastníci rozhodli prostory v minulém roce prodat, také oni budou od daně z příjmů osvobozeni. Vztahuje se na ně také časový test. Pokud tedy vlastní dům po dobu delší než pět let, daně přiznávat nebudou.

Pokud si nejste jisti, zda máte z výtěžku z prodané nemovitosti v roce 2024 platit daň, nemusíte si hned sjednávat daňového poradce. Podívejte se nejprve na webové stránky Finanční správy, kde je uveden dostatek příkladů a informací. Základní lhůta pro podání daňového přiznání za zdaňovací období 2024 je do 1. 4. 2025. Termín pro podání daňového přiznání elektronicky je 2. května 2025.

### ZDE SI MŮŽETE

stáhnout minulá vydání našeho magazínu.



# Byty v únoru mírně zlevnily, i přesto jsou výrazně dražší než před rokem

V červnu to budou přesně tři roky, kdy dosáhly ceny bytů v České republice svého vrcholu. Následně skokové zvýšení úrokových sazeb úvěrů na bydlení způsobilo zastavení poptávky po vlastnickém bydlení. Ten, kdo chtěl před dvěma lety prodat, musel s cenou dolů. Velké byty 4+1 zlevnily od června 2022 do června 2024 o více než půl milionu a jednopokojové byty se prodávaly levněji o více než 300 tis. Kč. To vše je zapomenuto. Ceny bytů opět rostou a překonávají nové rekordy.

Podle statistik realitního serveru realityčechy.cz dosáhly průměrné ceny bytů v ČR svého dosavadního maxima v lednu letošního roku. Průměrná cena jednopokojového bytu vzrostla na 3 077 858 Kč. Ještě o rok dříve bylo možné získat stejný byt za průměrnou cenu 2 767 204 Kč. Jednopokojové byty si tak meziročně připsaly 8 %.

## CENY BYTŮ

U dvoupokojových bytů se průměrná cena meziročně zvýšila o 10,1 % z 3 734 944 Kč na 4 113 147 Kč. Ze všech sledovaných kategorií pak nejvíce zdražily třípokojové byty a to o 11,3 %. Ještě v lednu 2024 bylo možné získat třípokojový byt za průměrnou cenu 4 558 328 Kč.

O rok později si již kupující museli připlatit více než 500 tis. Kč, a překonat tak hranici pěti milionů.

Podle Michala Picha, provozovatele serveru realityčechy.cz, jenž vývoj cen bytů monitoruje již od roku 2008, došlo k výraznému zdražení hned z několika důvodů.

### Nedostatečná nabídka nemovitostí

Na trhu je dlouhodobě malá nabídka nemovitostí. Mnoho developerských společností po roce 2022 odložilo výstavbu svých projektů. A ty, které jsou aktuálně ve fázi prodeje, jsou mnohem dražší, než za jaké ceny by se nabízely před třemi lety. Malá nabídka není ovšem pouze u novostaveb. Najít pěkný starší byt za rozumnou cenu je stále těžší.

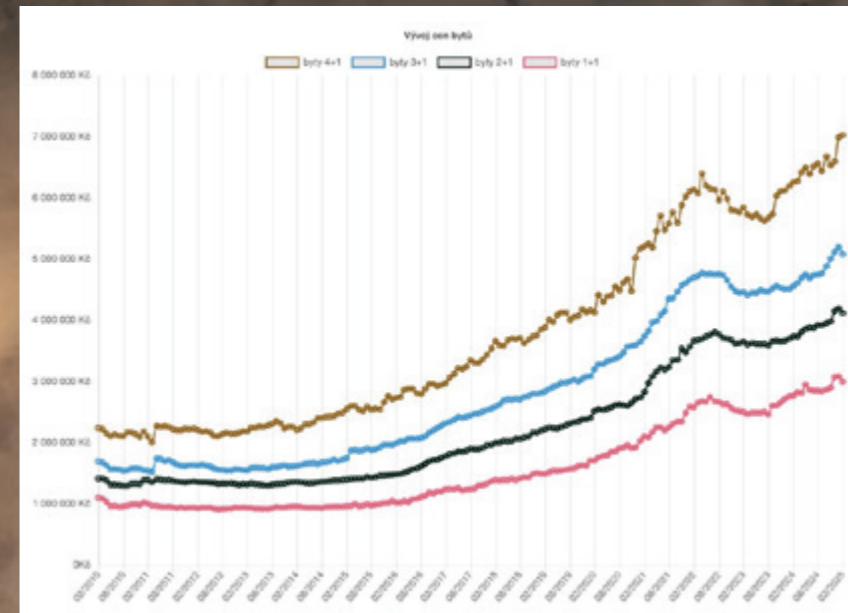
### Pokles sazeb hypotečních úvěrů

I když pokles úrokových sazeb hypotečních úvěrů není nijak výrazný, lze již nyní získat hypoteční úvěr pod hranici 5 %. Ještě před dvěma lety byly sazby o cca 2 procentní body výše. Pokles pod hranici pěti procent se stalo pro mnohé impulzem k pořízení nového bydlení. Zde ovšem platí, že je vždy lepší kupovat levnější nemovitost za vyšší sazbu než obráceně.

### Vyšší disponibilní zůstatky českých domácností

Klesající inflace, zlevňování energií a růst průměrných mezd se výrazně podílí na ochotě pořídit si nové bydlení. Mnoho českých domácností má nyní lepší možnosti než před třemi lety. Nejde ovšem pouze o ty, kteří kupují nemovitosti za účelem bydlení. Na trh se postupně vrací také investoři. Právě ti tvoří v nových projektech mnohdy i většinu kupujících. Nákupu investičního bytu nahrává zvyšující se poptávka po nájmech a s tím spojený růst nájemného.

„Zatím nic nenasvědčuje tomu, že by se měl růst cen nemovitostí zastavit. Ba naopak. Pokud dojde k razantnějšímu snížení úrokových sazeb hypotečních úvěrů, zájem se ještě zvýší,“ doplňuje Michal Pich. **Petr Vitásek**



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Na trhu je dlouhodobě malá nabídka nemovitostí. Mnoho developerských společností po roce 2022 odložilo výstavbu svých projektů. Foto redakce

# Jak financovat nákup družstevního bytu

 DRUŽSTEVNÍ BYDLENÍ

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Družstevní byty zůstávají výhodnou alternativou vlastnického bydlení. Nevlastníte sice přímo byt, ale podíl v bytovém družstvu. Nicméně většina družstev umožňuje formou splátek byt splatit, a tak jej časem získat do osobního vlastnictví. Nákup družstevního podílu s sebou ale nese trochu jiný způsob financování než byt v osobním vlastnictví.

**K**lasická hypotéka se na nákup družstevního bytu neposkytuje, resp. výjimečně. A to z toho důvodu, že koupí (resp. převodem členských práv a povinností) se žadatel nestává vlastníkem konkrétní bytové jednotky, ale stává se členem družstva. Na základě svého členství pak má právo užívat určenou bytovou jednotku. Hypoteční úvěr však počítá se zástavou kupované

nemovitosti bance, což tedy v tomto případě nejde. Respektive jde, ale pouze tehdy, pokud je žadatel schopen ručit jinou nemovitostí. Další rozdíly plynou z toho, zda kupujete starší byt, nebo se stáváte členem bytového družstva, který bytový dům nově staví.

Pokud se jedná o novou družstevní výstavbu, úvěr čerpá bytové družstvo na stavbu a členové platí pouze vstupní

poplatek, resp. členský vklad, obvykle ve výši 25–30 % z celkových nákladů na pořízení bytu. A úvěr, který čerpá družstvo, pak splácení v rámci měsíčních plateb (nájemné, poplatky za služby apod.) přímo družstvu. Tyto tzv. anuitní splátky jsou rozloženy obvykle na dobu 20–25 let. Pokud pak stanovy družstva umožní, je možné po splacení celé částky požádat o převod bytu do osobního vlastnictví.

## Co tedy dělat, pokud si kupujete družstevní byt?

Především si důkladně přečíst stanovy družstva, kde se dozvíte, zda půjde byt převést do osobního vlastnictví. Pokud se stanovami souhlasíte, lze promyslet financování. Jestliže jde o novou bytovou výstavbu, půjde tedy o maximálně 30 % ceny bytu. Podle Českého statistického úřadu se průměrná cena bytu za metr

čtvereční pohybuje kolem 59 000, což znamená, že při velikosti bytu 60 m<sup>2</sup> půjde o částku 3 540 000 korun. To ovšem znamená, že na členský podíl v družstvu bude stačit zhruba jeden milion dvěstě tisíc korun. A ty se již dají získat jednodušeji než v případě čerpání hypotéky. A také se dají lépe a rychleji splatit. Kde například?

První možností je stavební spoření. Výhodou je, že nemusíte ručit jinou nemovitostí. A pokud jste na něj vy nebo vaši rodiče mysleli v předstihu a spoříte již několik let, bude získání úvěru ze stavebního spoření jednodušší. Pokud má produkt sjednáno více členů rodiny, je možné pro financování družstevního bytu využít i více úvěrů ze stavebního spoření. Jedná se o relativně výhodné řešení s příznivou výší úrokové sazby. Další možností je získání spotřebitelského úvěru. Je třeba ale počítat s vyšším úrokem a s kratší dobou splatnosti, což znamená vyšší měsíční splátky. Tato varianta se spíše hodí tehdy, když máte úspory a k potřebné částce chybí několik set tisíc.

Protože družstevní bydlení zaznamenává v poslední době opět vzestupnou tendenci, myslí na budoucí družstevníky i banky. V současné době přicházejí na trh nové speciální bankovní produkty, určené právě pro pořízení družstevního bydlení. První

vlastovkou je účelový úvěr Expres Home, který není třeba zajistit nemovitostí, má splatnost až 25 let a jeho výše může být maximálně 1,5 mil. korun, což je právě částka, která většinou stačí na úhradu členského podílu v bytovém družstvu.

Pokud kupujete již hotový družstevní byt, financování bude záležet na splacení anuity. Pokud byt bude možné převést do osobního vlastnictví do jednoho roku (max. do 2 let), což je nutné bance doložit potvrzením družstva, lze dosáhnout na překlenovací úvěr ze stavebního spoření, anebo předhypoteční úvěr.

K němu není třeba zástava nemovitostí a po dobu trvání se splácí pouze úroky. Po převedení bytu do osobního vlastnictví dojde k jednorázovému splacení předhypotečního úvěru klasickým hypotečním úvěrem, k němuž družstevník (nyní již vlastník) zastaví byt převedený z družstevního do osobního vlastnictví.

Při výběru družstevního bytu je nutné znát výši dosud nesplaceného úvěru hrazeného formou měsíčních anuitních splátek. I na tom může záviset, zda a jaký úvěr na nákup takového bytu získáte. Důležitou roli hrají stanovy družstva, které mohou, ale také nemusí, umožnit převod bytu do osobního vlastnictví po splacení anuity.

Jindra Svitáková

# Centrální banka snížila základní úrokové sazby. Zlevní kvůli tomu hypotéky?

ČNB

Bankovní rada České národní banky (ČNB) na svém jednání dne 6. února podle očekávání po minulé pauze opět snížila základní úrokové sazby. Dvoutýdenní repo sazba klesla o 0,25 procentního bodu na 3,75 procenta.

Lombardní sazba, která určuje, za kolik si komerční banky mohou u centrální banky půjčit peníze oproti zástavě cenných papírů, klesla stejně na 4,75 procenta. Diskontní sazba, od níž se odvíjí úročení vkladů komerčních bank u centrální banky, se snížila také o čtvrt procentního bodu na 2,75 procenta.

Centrální bankéři tak opět pokračují v postupném snižování základních úrokových sazeb. Od předloňského prosince, kdy se snižováním začali, klesla dvoutýdenní repo sazba z původních 6,75 procenta už o rovné tři procentní body, na 3,75 procenta.

## Hypotéky na toto tempo nereagovaly

Banky hypoteční sazby snižovaly výrazně pomaleji. Podle ukazatele Swiss Life Hypoindexu klesla průměrná nabídková sazby hypoték za minulý rok z 5,96 procenta na 5,13 procenta platných na začátku letošního ledna. Tedy jen o 0,83 procentního bodu. Není to nic překvapivého, protože hypoteční sazby určuje mnohem víc ukazatelů než jen základní úrokové sazby určované ČNB. Mnohem podstatnější pro ně je vývoj cen peněz na mezibankovním trhu, hlavně těch s delší výpůjční lhůtou. Hypotéky banky poskytují na mnoho let dopředu, jakékoliv výkyvy se proto do jejich úroků promítnou se zpožděním, a to ještě ne úplně zcela.

## Čekat na to, že hypotéky v brzké době výrazněji zlevní, se nevyplatí

Banky nemají příliš důvodů hypoteční sazby rychle snižovat. Pokud ke snížení jejich sazeb přece jen přistoupí, půjde podle Evžena Korce ze společnosti Ekopsol spíše o drobnou korekci v řádu desetin procentního bodu. "Proti zlevňování hypoték půjde očekávaný vývoj cen nemovitostí, které i letos budou zdražovat. Například ceny nových bytů v Praze letos vzrostou v průměru o sedm procent. V případě pětimilionového bytu to představuje 350 tisíc korun. Zájemcům o bydlení se proto více vyplatí koupit byt či dům co nejdříve za nižší cenu než čekat na případné nepatrné snížení hypotečních sazeb někdy v budoucnu," dovádá Evžen Korec.

Lucie Mazáčová



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Banky nemají příliš důvodů hypoteční sazby rychle snižovat. Foto redakce

# Dotační poradenství znovu nastartovalo stavební spoření

STAVEBNÍ SPOŘITELNY



Stavební spořitelny si prošly v posledních letech řadou výzev, které nebyly právě příznivé. Foto redakce

Podle informací Asociace českých stavebních spořitelen poskytly v loňském roce stavební spořitelny úvěry v rekordním objemu. Zásahu na tom mám mimo jiné strategické propojení s dotačními programy Nová zelená úsporám. Poradenství pro dotační programy začaly stavební spořitelny realizovat ve spolupráci se Státním fondem pro životní prostředí v prvním čtvrtletí loňského roku.

V roce 2024 stavební spořitelny poskytly více než 48 tisíc úvěrů v celkovém objemu 51,5 miliardy korun, to je meziročně o 45,1 % víc. Z toho 1,3 miliardy korun tvořily zvýhodněné úvěry v rámci oblíbeného dotačního programu Oprav dům po babičce. Ten loni ve spolupráci se stavebními spořitelny umožnil financovat 903 projektů s průměrnou výší úvěru 1,429 milionu Kč. Výrazně tak pomáhá klientům kombinovat dotace a výhodné financování.

Stavební spořitelny si prošly v posledních letech řadou výzev, které nebyly právě příznivé. Několikrát se v politických sférách diskutovalo o tom, že tento produkt se přežil a je zbytečný, když fungují hypotéky. Ve hře bylo především zrušení státní podpory, a když ve výsledku byl tento bonus zachován, i když ve snížené verzi, znamenalo to pro klienty stavebních spořitelen signál, že tento produkt je stále zajímavým způsobem, jak financovat především rekonstrukce svého bydlení. A rok 2024 to potvrdil.

„Stavební spořitelny si udržují klíčovou roli nejen jako poskytovatelé spořicího produktu s cílem investovat do bydlení, ale především jako poskytovatelé financování do bydlení,“ uvedla k tomu Monika Laušmanová, místopředsedkyně představenstva Stavební spořitelny České spořitelny.

A důležité je, že stavební spořitelny nezůstaly stát na místě, ale přemýšlely, jak se posunout dál. To se jim podařilo ve spolupráci s Ministerstvem financí a Ministerstvem životního prostředí podpisem Memoranda o spolupráci v oblasti financování energetických úspor domácností. Cílem je zajistit většímu okruhu obyvatel ČR šanci získat některou z dotačních podpor a k tomu výhodný úvěr na modernizaci domů a bytů spojenou s energetickými úsporami. Svě služby tak stavební spořitelny v minulém roce rozšířily o dotační poradenství, které klientům usnadňuje orientaci v programech Nová zelená úsporám. Největší zájem o tuto novou službu přepočtený na počet obyvatel byl v Jihočeském, Libereckém a Královéhradeckém kraji.

„Od března 2024 jsme v rámci kontaktních míst pomohli víc než 19 tisícům klientů. Kombinace úvěrů a dotací se stává stále častějším řešením pro financování energetických úprav a rekonstrukcí,“ uvedl Jaroslav Ševčík, člen představenstva Modré pyramidy stavební spořitelny.

Rok 2024 přinesl výrazný obrat ve vývoji úvěrových aktivit stavebních spořitelen. Důvodem je především fakt, že klienti stále častěji volí kombinaci úvěru s dotacemi, což významně přispívá k realizaci rozsáhlých rekonstrukcí. To potvrzuje, že stavební spořitelny jsou zpět jako hlavní hráč ve financování lepšího bydlení.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



# Jak se vypořádat s podílovým spoluvlastnictvím bytového domu

Díky restitucím, které proběhly v 90. letech minulého století a navrátily nemovité majetky mnoha potomkům, kterým byly během komunistické totality zabaveny, dnes vlastní bytové domy lidé, kteří by si jinak spolu nemovitost nezakoupili. Často vzdálení příbuzní, kteří mají naprosto jiné představy o správě či využití nemovitosti. Takové případy vznikají i dnes, většinou děděním. Jak naložit s nemovitostí v podílovém spoluvlastnictví, když se vlastníci nemohou dohodnout?

V rámci českého právního řádu existuje podílové spoluvlastnictví a vlastnictví bezpodílové. To druhé se vyskytuje především u manželů, kdy je každý ze spoluvlastníků vlastníkem celé věci. Podílové vlastnictví však znamená, že vlastníci mají na jedné nemovitosti každý svůj podíl. Podle občanského zákoníku musí spoluvlastníci ale s nemovitostí nakládat jako s celkem. Všichni však mají zároveň právo k celé nemovitosti, ale zároveň je omezují práva ostatních. Nemají v nemovitosti ani „svůj“ byt. Pouze užívají bytovou jednotku na základě dohody s ostatními spoluvlastníky. Přitom někteří spoluvlastníci v domě třeba bydlet chtějí, někteří ne. A už i taková dohoda, zda bude spoluvlastník užívat některý z bytů a za jaké náklady, znamená často spoustu dohadování.

## LEGISLATIVA

Přitom základem podílového spoluvlastnictví je, že se vlastníci musí shodnout, jak s nemovitostí nakládat. Zda ji pronajímat a komu, zda některý ze spoluvlastníků bude využívat některý z bytů či nebytové prostory, co se kdy bude opravovat, kdo bude řešit administrativní a ekonomické záležitosti spojené se správou nemovitosti, kdo ji bude uklízet, kdo bude připravovat podklady pro daňové přiznání, a mnoho dalšího.

Samozřejmě, všichni spoluvlastníci mají také právo na zisk z nemovitosti. Ale i to bývá často kamenem úrazu, a také proto často spoluvlastníci končí u soudu, kde žádají rozdělení nebo jiné vypořádání nemovitosti.

Pokud totiž mezi spoluvlastníky nedojde k dohodě, spoluvlastnictví může na návrh některého spoluvlastníka zrušit soud. Při rozhodování soud ale nemusí rozhodnout dle toho, co spoluvlastník navrhl. Podle občanského zákoníku jsou tři možnosti, jak spoluvlastnictví zrušit. V první řadě je to reálné rozdělení věci, druhou možností je přikázání věci jednomu nebo více spo-



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



luvlastníkům za náhradu, a poslední alternativou je prodej věci a rozdělení výtěžku mezi spoluvlastníky.

Reálné rozdělení znamená buď dům rozdělit na dva samostatné objekty, nebo jej rozdělit na jednotky s tím, že spoluvlastnictví se pak bude vztahovat na společné prostory, případně nebytové prostory, jako je to například v SVJ.

Málokdy lze rozdělit bytový dům na dva samostatné objekty. To musí být umožněno stavebními předpisy, a musí jít o vertikální dělení, kdy by tedy vznikly dvě nové nemovitosti. Pokud by se takové řešení našlo, bylo by finančně velmi náročné. Proto soud většinou uplatňuje rozdělení na jednotky. Výhodou takového rozdělení je větší autonomie jednotlivých vlastníků. Ti totiž budou mít bytové jednotky ve svém vlastnictví a spoluvlastnit budou nebytové a společné prostory. Mají tedy následně možnost užívat bytovou jednotku (nebo více bytových jednotek) výlučně pro sebe a svou rodinu, mohou v nich nabízet krátkodobé pronájmy, ručit jí půjčku, či prostě bytovou jednotku prodat za vyšší částku, než by byla hodnota ideálního spoluvlastnického podílu na budově.

Důvodů k rozdělení bytového domu v podílovém spoluvlastnictví na jednotky může být mnoho. Ani po rozdělení nemusí být mezi vlastníky ideální spolupráce. Ostatně, již dostatečné zkušenosti mnoha sdružení vlastníků jednotek vypovídají, že dohodnout se na správě není vždy jednoduché. Nicméně ekonomické důvody mohou převážit nad osobními spory, a tak je to pro mnoho spoluvlastníků lepší řešení, než kdyby se soud po neúspěšném jednání rozhodl využít poslední eventualitu: nemovitost prodat a mezi vlastníky rozdělit výtěžek z prodeje.

Jindra Svitáková

## KURZY ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ ČESKÉ REPUBLIKY

### Asociace realitních kanceláří ČR pořádá kurzy



#### SPECIFICKÉ SITUACE V REALITNÍM ZPROSTŘEDKOVÁNÍ A JAK NA NĚ

Termín: 19. 3. 2025 (10 – 14 hod.)

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

#### VÝKON SPRÁVY NEMOVITOSTÍ

Termín: 28.–30. 4. 2025 (9-16 hod.)

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

#### REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATEL – REKVALIFIKAČNÍ KURZ

možnost úhrady Úřadem práce

místo konání Praha: od 7. 4. 2025

místo konání Brno: od 12. 5. 2025

Bližší informace o kurzech a přihlášky na [www.arkcr.cz](http://www.arkcr.cz)

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

Kontakty: Tel.: 272 762 953 | 608 446 656 | [kurzy@arkcr.cz](mailto:kurzy@arkcr.cz)





Nákup nemovitosti v dražbě má ale také své nevýhody, které je nutné zvážit, pokud do této transakce vstoupíte. Kupříkladu nelze využít hypotéky. Foto redakce

# Pěknou nemovitost lze získat také v dražbě. Kde ji najít?

Dražby bývají dobrovolné a nedobrovolné. Dobrovolnou dražbu pořádá, resp. iniciuje sám majitel nemovitosti. Většinou s cílem získat dobrou cenu a uhradit jiné závazky, či prostě jen prodat výhodně nemovitost. Nedobrovolnou dražbu vyhláší většinou exekutoři na základě pokynu insolvenčního správce dlužníka – tedy vlastníka nemovitosti. Výnosem z dražby jsou pak splaceny jeho dluhy.

**P**okud chcete investovat do nemovitostí, často je proto výhodné vybrat si nemovitost v nedobrovolné dražbě. I když se to zdá na první pohled neetické, je pochopitelné, že investor chce nakoupit co nejlevněji. A to se může povést právě v takové dražbě.

Veškeré dražby najdete na Centrální adrese neboli na webových stránkách oficiálního informačního systému o dražbách



a ostatních nabídkách, které provozuje Česká pošta (<https://www.postaonline.cz/cadrvd/>). K dispozici jsou veškeré informace o nemovitostech, samozřejmě včetně odhadu ceny, vyvolávací ceny a výše dražební jistoty. U elektronické dražby je také informace, kde je třeba se zaregistrovat.

Co vše je nutné ověřit? Především znalecký posudek. Odborníci v oblasti dražeb nemovitostí doporučují pořídit si svůj vlastní odhad, protože se může stát, že odhad nemusí odpovídat skutečné hodnotě nemovitosti. V té souvislosti je třeba se také podívat na list vlastnictví, protože mnoho takto prodávaných nemovitostí má nějaká omezení.

Některá z nich budou dražbou smazána, protože jsou uvale na nemovitost právě z důvodů, že vlastník například nemá na splacení hypotéky nebo má jiné dluhy (typickým takovým břemenem je zástavní právo). Ale to nemusí být vždy – některá břemena mohou přejít na nové vlastníky (výměnek, věcné břemeno dožití, právo cesty a další). Z listu vlastnictví se také zjistí, zda je či není nemovitost v podílovém spoluvlastnictví.

Pokud si zjistíte vše potřebné, můžete získat zajímavou nemovitost za výhodnou cenu. Největší výhodou dražby je totiž nižší cena nemovitosti než v případě běžných obchodních transakcí. Druhou výhodou je rychlost, s jakou nemovitost získáte. Majitelem nemovitosti se stanete ihned po konci dražby a uhrazení konečné nabídky. A konečně, dražba je také podle odborníků jedním z nejtransparentnějších prodejů nemovitosti. V předstihu získáváte velmi podrobné informace o nemovitosti a vždy máte přehled o nabídkách ostatních účastníků. Prokazatelně pak vyhrává nejvyšší z nich.

Nákup nemovitosti v dražbě má ale také své nevýhody, které je nutné zvážit, pokud do této transakce vstoupíte. Jednak nelze využít hypotéky. Dále se může stát, že i když nemovitost vydražíte, budete mít problémy s původním vlastníkem. Existují i situace, kdy se bývalý vlastník v exekuci odmítl vystěhovat a je třeba ho vystěhovat soudní cestou. To však může trvat devět až osmáct měsíců, někdy i déle. Třetím nedostatkem je, že nemovitost nemůžete reklamovat. Kupujete ji, jak se obecně říká, „jak stojí a leží“, respektive s jejími zveřejněnými, ale i skrytými vadami a pro dražbu neplatí možnost pozdější reklamace či uplatnění slevy.

Je pochopitelné, že investiční nemovitost musí mít i vhodnou polohu, aby bylo možno s ní dále pracovat – pronajímat ji, opravit, prodat a podobně. Takže pokud budete vybírat, určité se budete snažit najít nemovitost s atraktivní lokalitou. Ale podle odborníků, kteří se v oblasti exekučních dražeb pohybují, se dražby vyplatí také například u pozemků či nemovitostí na venkově, o které je malý zájem. A proto dochází k opakování dražby, kde je nemovitost nabídnuta za nižší cenu než v první dražbě. Malý zájem bývá také o spoluvlastnické podíly, ale i tyto situace lze řešit a v konečném měřítku to může znamenat výhodnou koupi.

Jindra Svitáková

**Chcete vědět více?**

Zde najdete podobné články



# Sdílené kanceláře znamená sdílet i výhody moderních kancelářských budov



Když se před lety začínaly nabízet coworkingové prostory, ještě nikdo netušil, jak covidová epidemie změní podnikání a pracovní podmínky. Home office do té doby byl výjimkou, kterou si občas mohli dovolit manažeři. Ovšem měsíce, kdy firmy zjišťovaly výhody a nevýhody práce z domova, potvrdily, že ne každá firma potřebuje rozlehlé prostory, a ne každá firma musí mít pro každého zaměstnance vlastní stůl.

Dnes již je naprosto běžné, že v některých profesích se zaměstnanci střídají v kancelářích v určité periodicitě, a společnosti šetří prostředky za pronájem nadměrných prostor. Na druhou stranu se potvrdilo, že home office není pro každého, a že je v zájmu firmy, aby se lidé setkávali a probírali své pracovní úkoly a nápady společně tvář v tvář, a ne přes vzdálené týmové videohovory. Mnoho firem tak nachází kompromisy ve společných prostorách či kancelářích, kde ale nemusí zajišťovat další servis pro zaměstnance, neboť ten zajišťuje majitel budovy.

## KANCELÁŘE

Sdílené kanceláře jsou výhodou i pro podnikatele – jednotlivce, kteří pracují nejen doma, ale často jsou v terénu. Avšak občas potřebují klidný a profesionální prostor k jednání. A zcela nepochybně jsou sdílené prostory dobrým místem pro začínající start-upy. Výhodou jsou krátkodobé smlouvy. Někteří pronajímatelé dokonce umožňují pronajmout si pracovní místo, kancelář nebo zasedací místnost pouze na několik hodin – a mají tomu uzpůsobené sazby za pronájem. Většinou se však jedná o pronájem, který se uzavírá na týdny, měsíce, či určitý počet dnů v měsíci. Na rozdíl od tradičních pronájmů kancelářských prostor tedy nejde o dlouhodobou smlouvu s několikaměsíční výpovědní lhůtou. To umožňuje zvláště začínajícím podnikatelům velkou flexibilitu.

Sdílené kanceláře se nabízejí jako denní kanceláře, coworking a soukromé kancelářské jednotky. Zájemci mohou vybírat i podle úrovně vybavení, od úsporných variant až po designové kanceláře.

Velkou výhodou je, že je v ceně pronájmu zpravidla je možnost využívání dalších služeb a prostorů, které se v budově nacházejí. K dis-

pozici nájemcům bývá denní recepce, vybavená kuchyňka, včetně občerstvení, společná tiskárna, kopírka, samozřejmostí je wifi připojení. Využívat lze často také IT podporu, osobní asistentku, zasedací místnosti, přijímání pošty a balíčků, relax zóny, šatny a sprchy, zázemí pro cyklisty, dobíjení elektromobilů, či dokonce služby prádelny. Protože jde často o nové budovy, nabízí se i parkování, to však většinou za extra poplatek.

V současné době nabízejí pronajímatelé několik variant sdílených kancelářů. Privátní kancelář znamená mít samostatnou kancelář pouze pro sebe, resp. své zaměstnance. Využit se však dá v coworkingovém prostoru také vyhrazený stůl – a nemusí být jeden. Lze si pronajmout i stůl více, a to jak na delší časové období, tak třeba na několik dní v týdnu či měsíci. Nejvolnější možností je vstup do coworkingového prostoru, kde podnikatel využije stůl, který je právě volný. Nemusí si tedy předem objednávat potřebný prostor, pokud neví, zda a kdy jej využije.

Nájemní smlouvy často mívají dlouhou výpovědní lhůtu. Navíc, v mnoha případech jsou nabízené kanceláře nevybavené, a tak je nutno pořídit nábytek, tiskárnu a další techniku, platit asistentku, která bude přijímat telefonní hovory, poštu, návštěvy, a zařídit mnoho dalšího. Pro začínající podnikatele je to velká zátěž. A i když hodně profesí může pracovat z domova, ne každý si chce do svého osobního prostoru vodit kolegy, obchodní partnery, ale třeba i úředníky, s nimiž je třeba jednat. Právě v těchto případech mohou být sdílené prostory dobrým řešením.

Jindra Svitáková

**Chcete vědět více?**  
Zde najdete podobné články



 REALITNÍ RÁDCE

# Kupujete byt nebo dům zatížený hypotékou? Vše, co byste měli vědět

Některý zájemce o koupi nemovitosti se může vyděsit, když mu realitní makléř sdělí, že na ní vázne zástavní právo.

V první chvíli si možná pomyslí, že je nemovitost zastavena kvůli dluhům majitele či má vlastník jiné potíže. Ovšem tak to není. Mnoho nemovitostí se dnes prodává v době, kdy jejich vlastník teprve splácí hypotéku. Důvody mohou být různé.

Je běžné, že si člověk koupí na hypotéku do osobního vlastnictví například byt, ale jeho osobní poměry se brzy změní. Například potká partnera, rozhodne se mít větší rodinu, nebo se potřebuje postarat o nemocného příbuzného či jiného člena rodiny. Také se stává, že změní zaměstnání a hledá byt v blízkosti nového pracoviště, často v podstatně vzdálené lokalitě. Takže i byt s hypotékou může být bytem se zástavním právem, pokud za hypotéku ručí prodávající tímto bytem, a ne jiným svým majetkem.

Postup při koupi nemovitosti se zástavním právem se ale trochu liší od koupi nemovitosti bez tohoto závazku. Tak jak na to a co je to vlastně zástavní právo?

Pokud kupující bude čerpat hypotéku od banky, banka si zřídí zástavní právo ke kupované nemovitosti ve svůj prospěch. Toto zástavní právo nemění nic na vlastnictví nemovitosti, ale je zapsáno na listu vlastnictví. Znamená to, že pokud by se kupující dostal do finančních problémů, například přestal splácet hypotéku, banka má právo použít nemovitost k prodeji a z tohoto prodeje si uhradit dluh, který vůči ní vlastník nemovitosti má.

Zástavní právo je pevně svázané s nemovitostí a pouhým převodem vlastnictví nezaniká. Mohlo by se i stát, pokud by kupující takovou nemovitost koupil bez znalosti práva a „ošetření“ této zástavy, že by se stal vlastníkem, ale bance by nikdo peníze nesplácel, a tak by banka nemovitost zabavila. To je ovšem nemyslitelné, pokud se kupující i prodávající budou řídit radami zkušeného realitního advokáta.

Existuje několik způsobů, jak při koupi nemovitosti s hypotékou (resp. tedy se zástavním právem banky kvůli hypotéce)

postupovat. Prvním způsobem bývá předčasné splacení hypotéky. Prodávající si od banky vyžádá vyčíslení zbývajících dluhu k datu, které potřebuje, resp. k datu, ke kterému je kupující schopen hypotéku uhradit.

Vzhledem k tomu, že vyčíslení obsahuje výši nesplacené části úvěru, úroky i související poplatky (například za předčasné splacení úvěru, administrativní úkony apod.), tak se částka může den ode dne mírně proměnit. K tomu bude většinou potřebovat také souhlas s předčasným splacením hypotéčního úvěru. Dále si prodávající musí vyžádat samotný souhlas banky s prodejem nemovitosti.

Dále je třeba zpracovat dobře kupní smlouvu, aby v ní byla i úhrada zbývajících částí hypotéky. Dle realitních advokátů je třeba ve smlouvě mít přesně uvedeno pořadí kroků, které je třeba učinit: nejprve kupující uhradí část kupní ceny ve výši zbývajících dluhu dle vyčíslení buď přímo bance prodávajícího, anebo do úschovy, odkud schovatel převede peníze bance prodávajícího.

Poté banka prodávajícího vydá potvrzení o zániku zástavního práva. Následně kupující uhradí zbývajících část kupní ceny do advokátní úschovy. Smluvní strany – nebo realitní makléř či advokát, který transakci realizuje – podají návrh na vklad vlastnického práva kupujícího do katastru. Ihned poté se podá návrh na výmaz zástavního práva z katastru. Katastrální úřad tedy nejprve zapiše vlastnické právo kupujícího do katastru a poté vymaže zástavní právo. A tím, že schovatel pošle peníze z úschovy prodávajícímu celý proces končí.

Mimo předčasného splacení je také možné, že hypotéku převezme kupující. V tom případě se od kupní ceny zpravidla odečte výše zbývajících dluhu dle vyčíslení banky a zbylou částku kupující uhradí opět prostřednictvím úschovy prodávajícímu. V tom případě nedochází k výmazu zástavního práva, které bude vedeno na katastru na listu vlastnictví k nemovitosti až do okamžiku, kdy nový vlastník splatí danou hypotéku. S tímto postupem musí samozřejmě souhlasit banka i kupující.

Za předčasné splacení hypotéky si banky účtují poplatek, dokonce někde se vede jako pokuta. Od 1. prosince 2016 může banka dle zákona o spotřebitelském úvěru požadovat max. 1 % z předčasně splacené částky, avšak nanejvýš 50 000 Kč. Avšak u hypoték uzavřených před tímto datem to může být i mnohem více. Proto je nejlépe prodej nemovitosti s hypotékou načasovat na konec fixačního období.

Jindra Svitáková



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



# Může být plíseň v domě předmětem reklamace kupní smlouvy?



Plísně kromě zdravotních rizik přinášejí také rizika finanční. A na to je dobré myslet již při výběru nemovitosti. Možná, že prodávající o plísních ví a dovedně je skryje třeba novou výmalbou, nebo možná o nich neví, protože jsou v místech zastavěných nábytkem. Každopádně při prověrování kupované nemovitosti není radno zapomenout právě na tento druh vady.

**P**odle odborníků laik nemusí vůbec pod nánosem barvy poznat, že má zeď nějaké problémy. Zvláště pokud dům prohlídí v suchém a teplém období, například od jara do podzimu. Plísně se totiž rozvíjejí zvláště ve vlhku a při malém větrání. Takže koupíte dům na jaře a v zimě či v deštivém podzimu můžete být nemile

překvapeni. Rozdíly teplot venku a uvnitř domu totiž vytvářejí ve zdivu teplotní šoky, což může vést k zadržování vlhkosti. Nejčastěji se vlhkost vysráží v místech tepelných mostů – na nadokenních překladech, kolem parapetů nebo v nezaizolovaných rozích místností.

Plíseň může mít různé příčiny. U starších domů to často bývá nedostatečná

hydroizolace, která způsobuje vztlínání vody přímo z terénu. Ovšem může to být i následkem modernizace, třeba výměnou starých oken za nové, pokud vybraná okna nejsou pro daný typ stavby vhodná. Stejně to může být i při zateplování domů, kde je třeba dbát na to, jakým způsobem bude zateplení provedeno na konkrétním objektu.

Plísně se ale najdou i v nových domech. Může to být například nevhodné provedení tepelné izolace, nedostatky v řízeném větrání, či nenápadné tepelné mosty, které vzniknou špatně odvedenou prací, jako je nedostatečné vysušení podlahových potěrů před pokládkou podlahových krytin, nebo nedostatečné vysušení zdiva a omítek. Plísně se drží i v různých materiálech. Rizikové je dřevo, pokud není správně naimpregnováno.

A v nových i starých stavbách se může plíseň rozvinout také po vodovodních haváriích, a samozřejmě při záplavě či povodni.

Jen odborník z oblasti stavebnictví ví, kde hledat a jak poznat kritická místa, která mohou přispět k výskytu plísní. Jedna společnost zabývající se inspekci nemovitostí dělala před několika lety výzkum vycházející z odborné prohlídky 400 rodinných domů různého stáří. U třetiny z nich nalezla výskyt plísně. Trvalé odstranění příčiny se ale často neobejde bez rozsáhlejších stavebních úprav, ať už v podobě aplikace sanační omítky, chemické injekce zdiva nebo instalace mechanické izolace. A to stojí nemalé peníze.

Proto je nutno jak při předání nového domu, tak při koupi staré nemovitosti nechat si dům odborně prohlédnout a nezapomenout právě na plíseň. Jen tak lze požadovat slevu z kupní ceny již při koupi nemovitosti, a v případě, že prodávající na slevu nepřistoupí, si raději hledat jiné bydlení.

Jestliže objevíte plíseň později, například právě proto, že jste nemovitost koupili v létě, je jasné, že nemohla vzniknout ze dne na den, pokud jste na nemovitosti nic stavebně nezměnili, a že musela existovat už ve chvíli prodeje. V takovém případě máte právo oznámit prodávajícímu existenci skryté vady a požadovat po něm odpovídající náhradu škody. Oznámení skryté vady prodávajícímu je vhodné zaslat písemně, a to bez zbytečného odkladu. Pokud k tomu přiložíte dokumentaci, například fotografie či v této chvíli posudek odborníka, určitě to přispěje k rychlému jednání. V případě plísně se jedná o vadu, kterou lze odstranit. Proto nebude možné zrušit kupní smlouvu, ale nový majitel může požadovat nápravu nebo slevu z kupní ceny v odpovídající výši. Právě proto – pokud jste nekontaktovali stavebního odborníka nebo inspektora nemovitostí před koupí

domu – je třeba udělat to tehdy, když se taková skrytá vada objeví. Jen odborník může totiž posoudit, jakým způsobem bude třeba příčinu plísně odstranit. Někdy stačí nátěr stěn či určitý chemický přípravek, ovšem v některých případech bude třeba náročných stavebních úprav. Je tedy třeba nechat si vypracovat odhad nákladů, abyste do reklamace vyčíslili, o jakou slevu z kupní ceny půjde.

Plísně uvolňují nebezpečné spory, jejichž vdechování je častou příčinou rýmy, kašle, bolesti hlavy nebo slzení. Dlouhodobý pobyt v prostorách plných plísně může vést i ke vzniku chronických onemocnění, jako je astma a další, jejichž následky si obyvatelé takové nemovitosti mohou nést v sobě i dlouho potom, co se plísně zbaví. Proto je třeba tuto vadu nepodceňovat.

Jindra Svitáková

# BYDLETE LÉPE



**... s námi to jde snadno**

realityčechy  cz