

# realityčechy cz

ročník XIII. • vydání 11 • listopad 2024

realitycechy.cz



## Kdo odpovídá za stav chodníků? A kdo za padající sněh?

více na straně 4-5

Chatu či chalupu koupíte na podzim nejvýhodněji

strana 6

Je možné pronajmout sklep nebo sklepní kóji?

strana 18



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.

Starosti s hypotékou přenechte nám

777 702 700

www.golemfinance.cz



## TÉMA VYDÁNÍ



### STRANA 10

Poschodí ovlivní cenu nemovitosti. Poslední patro nebo přízemí? S výtahem nebo bez?



### STRANA 12

Dotační program Oprav dům po babičce motivuje mladé rodiny k renovacím

## RYCHLÝ PŘEHLED

### LISTOPAD 2024

#### ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

|          |           |
|----------|-----------|
| 70% LTV: | ↔ -0,27 % |
| 85% LTV: | ↔ -0,03 % |
| 90% LTV: | ↔ 0,38 %  |

INDEX NÁVRATNOSTI BYDLENÍ: 8,35 ROKU

#### VÝVOJ CEN BYTŮ

|           |        |
|-----------|--------|
| Byty 1+1: | 1,24 % |
| Byty 2+1: | 0,75 % |
| Byty 3+1: | 2,53 % |

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz



### STRANA 18

Je možné pronajmout sklep nebo sklepní kóji?

” REALITNÍ POSTŘEH **Michaela Pudilová** (Broker Consulting)

„Předpokládáme, že ani listopadové zasedání rady České národní banky výrazně neovlivní současný trend hypotečních sazeb.“

## NAPSALI O NÁS

**Vlastním část vašeho bytu, chci klíče.  
V Česku řadí spekulanti s podíly, zákon je na ně krátký**

**CNN Prima News / 14. 9. 2024  
(kráceno)**

„Vyhrožují, že pokud jeho podíl neod-

koupí, tak mu tam nastěhují někoho nepřizpůsobivého,“ upřesnil Michal Pich pro CNN Prima NEWS.

**Přihlaste se**  
k odběru  
měsíčníku



realitycechy.cz

realitycechy.cz

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: info@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.



# Kdo odpovídá za stav chodníků? A kdo za padající sněh?

 téma měsíce



ZDE SI MŮŽETE

stáhnout minulé vydání  
našeho magazínu.



Ne všechny chodníky jsou měst a obcí. Například parkoviště před obchodním domem může být obce, ale třeba účelová komunikace v uzavřeném areálu bude ve správě vlastníka daného areálu. Foto redakce

To je každoroční otázka, která se objevuje především v zimním období. I když zákon hovoří již od roku 2009 jednoznačně, často se stává údržba chodníků předmětem dohadů s častou otázkou, kdo je zodpovědný za chodník před domem – vlastník nemovitosti nebo obec?

**Z**ákon č. 13/1997 Sb., byl sice několikrát změněn, ale stále platí. A podle něj je za stav chodníků odpovědný majitel komunikace, což jsou většinou obce a města, pokud tedy zůstaneme u chodníků. Ovšem co přesně je ten chodník? Podle uvedeného zákona a prováděcí vyhlášky jsou chodníky definovány jako: samostatné místní komunikace IV. třídy, nebo součásti místních komunikací, k nimž přiléhají, a konečně jsou jako chodníky brány také účelové komunikace, a to jak veřejně přístupné, tak veřejně nepřístupné (například v uzavřeném areálu).

Ne všechny chodníky jsou měst a obcí. Například parkoviště před obchodním domem může být obce, ale například účelová komunikace v uzavřeném areálu bude zřejmě v majetku, a tím pádem i ve správě, vlastníka daného areálu. Právě tak je to s vlastníky činžovních domů, škol, zdravotnických zařízení a dalších veřejných budov. Jim zůstává povinnost pečovat o přístupové komunikace k budově. Nejčastěji je to prostor bezprostředně před vchodem do domu, a často také schody vedoucí ke vchodovým dveřím, které bývají nezastřešené a mohou se stát místem nehody.

Podobné je to s rodinnými domy. Někteří majitelé nemají svůj pozemek oplocený a nebo nechávají před oplocením místo pro parkování svých automobilů. Ovšem je třeba si uvědomit, že pokud je tento prostor již součástí jejich pozemku, jsou za něj také zodpovědní a je třeba jej udržovat ve schůdném stavu, nebo je patřičně ohradit a označit. Zákon stanovuje vlastníkům nejen povinnost chodníky spravovat, ale také nahradit škody, které vzniknou chodcům při jejich užívání. Povinnosti vlastníků chodníků jsou obecně zakotveny také v občanském zákoníku v § 2900, který se zabývá prevencí. Ten uvádí, že vyžadují-li to okolnosti případu nebo zvyklosti soukromého života, je každý povinen počínat si při svém konání tak, aby nedošlo k nedůvodné újmě na svobodě, životě, zdraví nebo na vlastnictví jiného. A k tomu § 2903 konstatuje, že nezakročí-li ten, komu újma hrozí, k jejímu odvrácení způsobem přiměřeným okolnostem, nese ze svého, čemu mohl zabránit.

O náhradu škody musí uživatel chodníku (zraněný, poškozený) žádat soud občanskoprávní cestou. Musí však zcela jistě prokázat, že nehoda vznikla špatným stavem komunikace, který mohl vlastník komunikace předpokládat, ovlivnit a odstranit. Vlastník chodníku je pak povinen nahradit vzniklou škodu, pokud neprokáže, že nebylo v mezích jeho možností tuto závadu odstranit. To se týká především a doslova změn stavu chodníku způsobených povětrnostními situacemi, jako jsou sněhové bouře či další rychlé změny, které dobře známe, kdy se třeba během několika nočních hodin změni mokry chodník v ledovku. Tam také začíná odpovědnost chodce.

Chodec je zodpovědný za své chování stejně jako řidič, když musí svou jízdu přizpůsobit stavu komunikace. Takže chodec se těžko domůže škody, pokud se zranil, když se po zledovatělém chodníku projížděl na skateboardu nebo jestliže si dáma vykročila do sněhu v lodičkách. Vlastníci chodníků, nemusí udržovat schůdné zvláště v zimních měsících všechny chodníky. Zákon o pozemních komunikacích umožňuje předem vymezit úseky místních komunikací a chodníků, které nebudou udržované, protože jsou v určitém ročním období prakticky nevyužívané, nebo jen minimálně. Vlastník však musí zveřejnit jejich seznam a označit je nápisem. Jinak je to s odpovědností za padající sněh ze střechy nebo padající rampouchy. Pokud zraní chodce na chodníku nebo poškodí zaparkované vozidlo, je za škodu odpovědný vlastník budovy. Majitelé domů se mohou pro tyto případy chránit pojištěním odpovědnosti, které mohou uzavřít i nájemci nebo správci nemovitostí.

Jindra Svitáková



# Chatu či chalupu koupíte na podzim nejvýhodněji



REKREACE

Chcete vědět více?

Zde najdete  
kompletní článek



Podle portálu Hypoindex letos v létě pokračoval pokles cen tuzemských chat a chalup a čeká se, že na podzim se v některých lokalitách mohou ceny dále snižovat. Po covidových letech, kdy zájem o chaty a chalupy na českém venkově podstatně vzrostl, nastalo období poklesu zájmu. K tomu již tradičně v realitním byznysu platí, že rekreační nemovitosti bývají nejlevnější na podzim. Toho se dá dobře využít.

Ač ceny nemovitostí ve městech stoupaly, ne vždy tento trend kopíruje ceny na venkově. Ve vyšší kategorii jsou a stále zůstávají domy nově postavené, moderně a ekonomicky vybavené, a také chalupy po rekonstrukci. Kdo si dnes „pohraje“ s rekonstrukcí a nemusí šetřit, může totiž ze staré venkovské chalupy vytvořit opravdu luxusní nemovitost. Výhodou starších nemovitostí na vesnicích oproti těm novým je navíc velikost pozemku, a často i existence hospodářských budov, jako jsou bývalé stáje či stodoly. Ty se dají připojit k původní obytné budově, a tak mohou vznikat zajímavé prostory, které by-

dlení obohatí například o wellness či domek pro návštěvy. Pokud najdete na prodej takto zrekonstruovanou nemovitost, bude její cena určitě úměrná nákladům vynaloženým na její rekonstrukci. Dalšími rozhodujícími faktory pro konečnou prodejní cenu pak bude vzdálenost od většího města, zda jde o území v atraktivní rekreační lokalitě, či stav občanské vybavenosti daného místa. Podle některých realitních specialistů se ceny zrekonstruovaných objektů v atraktivních lokalitách, jako jsou horské oblasti, Český ráj a podobně, mohou pohybovat v rozmezí 25 až 100 tisíc korun za metr čtvereční.

Jiná situace ovšem nastává, pokud se spokojíte se starší chalupou či chatou. Tyto typy nemovitostí v posledních dvou letech značně zlevnily. Často si je zakoupily rodiny v období covidové epidemie, ale pak zjistily, že je vlastnit nechtějí. Důvodů bývá několik. Někteří majitelé si uvědomili, že raději cestují, než tráví volný čas na jednom místě. Někdy to souvisí i s častým vytižením dětí různými sportovními aktivitami, které se odehrávají většinou o víkendech, a na něž rodiče děti doprovázejí. A nakonec, údržba jakékoli nemovitosti, a zvláště starší, je náročná časově i finančně. A pokud někdo takovou koupil, nemusel dobře odhadnout své možnosti, a tak raději nemovitost opět prodá. S jedním z kuriózních důvodů jsem se setkala osobně: rodina si stěhovala, že v obci o 450 obyvatelích je „malá zábava“

– tedy málo kulturních a společenských příležitostí. To ovšem dokládá, že někteří lidé, kteří do té doby neměli s životem na malých obcích žádné zkušenosti, mají spíše představy převzaté z romantických zahraničních filmů, které líčí život na malých městech nejen jako klidný, ale jako plný sousedských radostí a komunitních akcí. To ovšem skutečnému životu na venkově nemusí odpovídat.

Ceny za metr čtvereční užité plochy domu před rekonstrukcí začínají již na 5 000 Kč za metr čtvereční, ale pohybují se i kolem 30 000 korun. I když chalupu nebudete v zimě využívat, je podzim vhodnějším obdobím na koupi než jaro. Chodit totiž na prohlídky do nevytopené a zazimované nemovitosti se nikomu nechce. Takže majitelé chat a chalup si

jsou vědomi toho, že je vhodné prodej uskutečnit nejpozději v listopadu. A i kvůli urychlení prodeje jsou často ochotni o skutečné prodejní ceně jednat.

Pokud si vyberete vhodnou lokalitu a chalupu, tak si při prohlídce nezapomeňte ověřit několik faktů, které pro vás hrají rozhodující roli. Může to být občanská vybavenost, zasíťování pozemku, případně obce (čistička odpadních vod, vodovodní řad, případně připojení na plyn), kvalita internetového připojení (zvláště pokud hodláte trávit na chalupě občas i pracovat), a v neposlední řadě se podívejte i na webové stránky obce. Z nich můžete poznat, jak to v obci „žije“, zda je tam nějaký spolkový život, kulturní a sportovní aktivity či akce pro děti.

Jindra Svitáková



# Kupujete-li pozemek, pozor na územní plán

Pozemky bývají obecně dobrou investicí. Ovšem je rozdíl, na jak dlouho a jaký druh pozemku kupujete. Cena některých se totiž může během několika let nejen rapidně zvýšit, ale také snížit.

**M**ůže se stát, že koupíte jako investici pozemek určený k výstavbě, ale během několika let se z něj stane nezastavitelný pozemek. Jestliže jste jej plánovali zhodnotit prodejem, můžete v tuto chvíli na obchodu prodělat.

A pokud jste v budoucnu hodlali stavět, vyjde vaše snaha také naprázdno. A může nastat i jiná varianta. Váš pozemek sice zůstane určený pro výstavbu, ovšem v okolí budou pro výstavbu určené i jiné pozemky. A tak se může vedle vašeho plánovaného rodinného domu v původně klidném prostředí chystat například výstavba sídliště, ale také skladů či výrobní haly.

Jak je to možné? Odpověď dává proces pořizování a schvalování územních plánů obcí. Jakmile nesledujete vývoj územního plánu v dané lokalitě, můžete lehce přijít o zisk.

Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce. Určuje budoucí využití území – co lze na jednotlivých místech stavět, zda parky, bydlení, školy, nákupní centra či průmyslové areály. Každá obec má povinnost minimálně jednou za čtyři roky plán zhodnotit, a buď schválit nový, nebo upravit ten stávající. Podle toho, jak moc se daná lokalita rozvíjí, jací investoři mají zájem na podnikání v oblasti a kolik nových obyvatel do obce je třeba přilákat – třeba právě nabídkou nových pracovních příležitostí, nebo nového bydlení.

Občané dané obce – tedy obyvatelé s trvalým bydlištěm – mají právo zapojit se do procesu schvalování územního plánu. Jakmile obec vyhlásí přípravu nového územního plánu, může občan podávat písemné připomínky. K těm obec může, ale nemusí při tvorbě návrhu přihlížet. Kromě připomínek lze k návrhu územního plánu, dokud není definitivně schválen, podávat námítky. Ty mohou podávat i další osoby, nejen občané dané obce. Mezi ně samozřejmě patří vlastníci pozemků a staveb, které budou daným územním plánem dotčeny.

Právě v územním plánu se řeší také zastavitelnost pozemků, která se může měnit. Pokud obec zruší na daném území, kde máte svůj pozemek, zastavi-

telnost, na pozemku už nebude možné stavět, a tím se jeho hodnota sníží. Je ovšem samozřejmé, že většina obcí má svou dlouhodobou strategii a neruší zastavitelnost, kterou třeba pro danou lokalitu naplánovala, hned po čtyřech letech. Ne vždy se vůbec něco mění, pokud je strategie obce dostatečně vyvážená.

Ovšem je možné, že se priority obce zásadně změní, například příchodem velkého investora, a pak může být využití dané lokality změněno. Jestliže se to stane v krátké době, může vlastník pozemku získat náhradu. To se děje tehdy, když je zastavitelnost pozemku zrušena do pěti let od data, kdy byl pozemek v územním plánu vymezen jako zastavitelný. Náhrada se vyplácí za snížení ceny pozemku a za případné vynaložené náklady na projektovou přípravu stavby. Jestliže je však zastavitelnost zrušena po více než pěti letech, vlastník žádnou náhradu nezíská.

Změny v územním plánu ovšem nemohou záviset pouze na libovůli vedení obce, resp. zastupitelstva. Právě proto jsou zde možnosti podávat námítky, a také možnosti občanů se k plánům vyjádřit. Navíc, pokud opravdu chcete stavět a již máte pravomocné územní rozhodnutí, pozemek musí zůstat zastavitelným.

Pokud kupujete pozemek jako investici a chcete na něm stavět nebo jej prodat jako pozemek s možností stavby, je třeba několika kontrol. Nejprve před koupí zkontrolovat, zda je pozemek zastavitelný, a to jak na katastru nemovitostí, tak v územním plánu dané obce. Jestliže jej budete držet více let, nechte si zasílat aktuální zprávy z úřední desky obce, abyste byli připraveni řešit situaci, kdy obec přistoupí ke změně územního plánu či tvorbě nového.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



POZEMKY



Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce. Určuje budoucí využití území – co lze na jednotlivých místech stavět, zda bydlení, školy, nákupní centra či průmyslové areály. Foto redakce



 REALITNÍ RÁDCE

# Poschodí ovlivní cenu nemovitosti

Poslední patro nebo přízemí? S výtahem nebo bez? I tyto faktory mohou značně ovlivnit cenu nemovitosti.

**N**estačí znásobit cenu za metr čtvereční běžnou v dané lokalitě počtem metrů plochy vašeho bytu. Takový orientační výpočet může sloužit jako základ. Ovšem faktorů, které ovlivní cenu bytu, bude podstatně více.

## Výtah

Nespornou výhodou je výtah v domě. Ovšem ne všechny domy jej mají a musí mít. Podle příslušných předpisů musí být výtahy zřízovány u nových bytových domů se vstupy do bytů v úrovni od pátého nadzemního podlaží výše. Za první nadzemní podlaží se přitom počítá přízemí.

U dokončených staveb bytových domů, kde vstupy do bytů jsou v úrovni pátého nadzemního podlaží nebo podkroví v téže úrovni, se výtahy nemusí zřízovat, ani se nemusí existující výtahy do tohoto podlaží prodlužovat. Rozhodnutí je v tomto případě pouze na vlastníkově (vlastnících) domu.

Nicméně pokud by se ve stávajícím bytovém domě měnil počet bytových jednotek, nastává vlastníkově povinnost výtah zřídit. Tato povinnost vznikne i tehdy, pokud se zvýší počet pater například nástavbou dalšího patra či vestavbou v podkroví. A to bez ohledu na to, zda v nově vzniklém prostoru bude bytová jednotka, nebo třeba provozovna služeb či kanceláře.

Pokud dům nemá výtah, nelze zájemcům o koupi nemovitosti slíbit, že výtah v domě zřízen bude. Záleží na vlastnících, dalším životním cyklu domu, jeho případných renovacích a také technických možnostech, zda bude pro vlastníky zřízení výtahu povinností, nebo se jej rozhodnou zřídit dobrovolně.

## Patro

Patro, resp. podlaží, v němž se byt nachází, hraje spolu s výtahem přirozenou roli v ceně nemovitosti. Jestliže má dům výtah, může vyšší patro cenu zvýšit. Mnoho zájemců dá

přednost vyhlídce z okna, případně z balkónu, než koukání do oken sousedům přes ulici – a naopak. Nehledě na to, že vyšší patra nebývají zastíněna okolní zástavbou, případně vzrostlými stromy, a tak do místností proudí více přirozeného denního světla.

Byt v prvním nadzemním podlaží mnoho klientů také nevyhledává proto, že okna jsou v úrovni ulice, a tak mohou okoljdoucí chodci nahlížet do bytu. Časté zatemnění, zvláště v zimních měsících, kdy se brzy stmívá, je naléhavější, než v bytech ve vyšších patrech. V podsklepených domech bývá v bytech umístěných v prvním nadzemním podlaží také větší zima od podlahy. I když se starší domy zateplují, málokdo počítá s tím, že by se měly zateplit i stropy sklepů či suterénů. Pokud nejsou vytápěné, přirozeně v zimě ochlazují podlahu bytu nad nimi. A tak je třeba počítat s vyšší spotřebou energie na vytápění. To cenu bytu přirozeně sníží.

Nejen přízemí, ale také byty v posledním patře, případně v podkroví, nemusí být ty nejdražší. Stačí špatné zateplení podkroví, abyste se v létě zalkli vedrem a v zimě prostor těžko vytopili. Důležitý je také stav střechy, s níž má řada domů problémy. A ty se negativně projeví právě na bytech v posledním podlaží.

Při neexistenci výtahu může však mít nižší patro výhodnější pozici při stanovení ceny, než byty ve vyšších podlažích. Starší generace ocení, že nemusí překonávat desítky schodů, právě tak jako mladé rodiny s kočárky, či sportovci, pro jejichž kola nejsou vyčleněny úložné prostory v přízemí.

Podlaží, v němž je byt umístěn, bude zcela jistě hrát roli při stanovení ceny nemovitosti. Vyšší patro nemusí automaticky znamenat vyšší cenu. Ve spojení s výtahem však tomu tak může být.

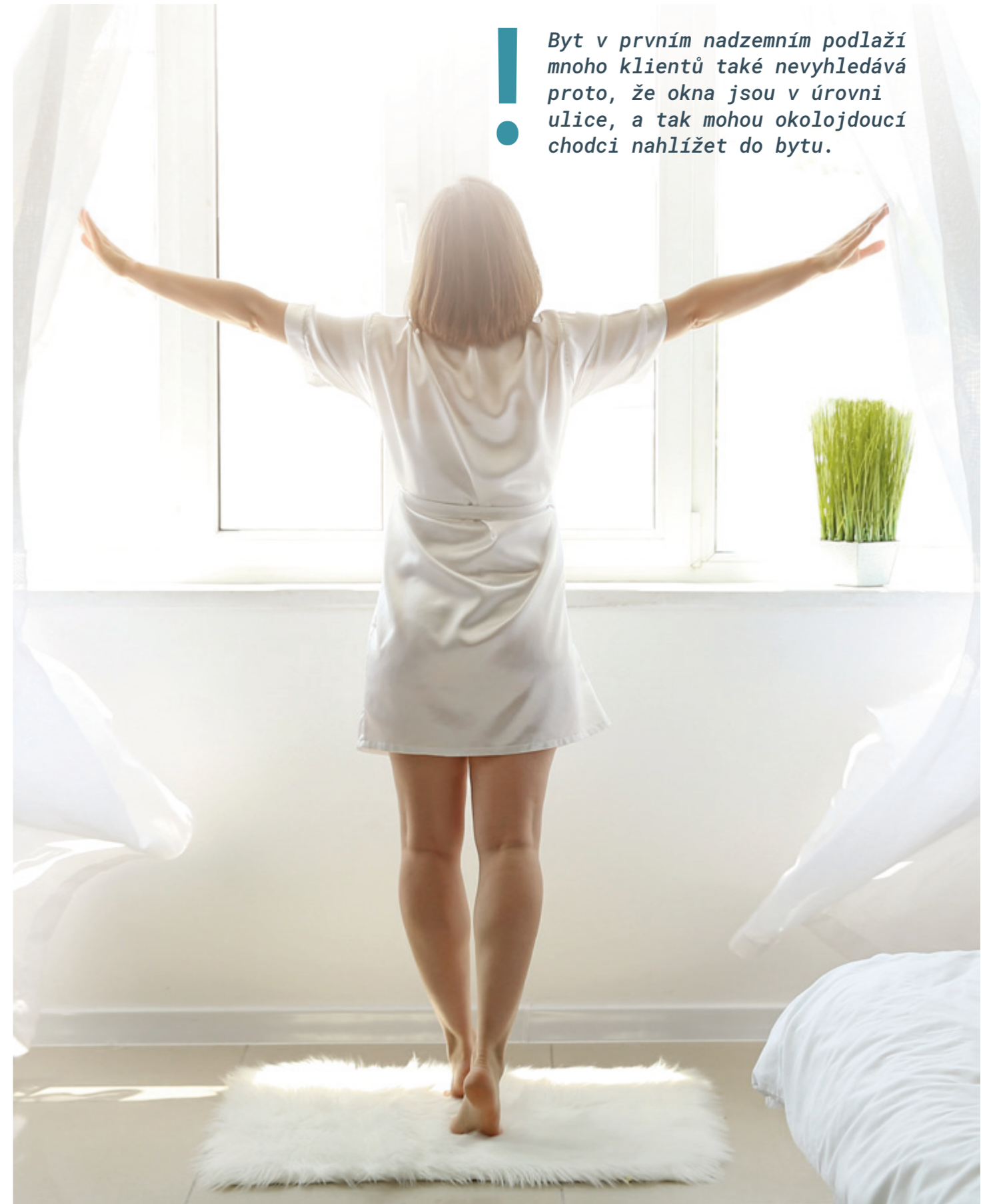
Lucie Mazáčová

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Byt v prvním nadzemním podlaží mnoho klientů také nevyhledává proto, že okna jsou v úrovni ulice, a tak mohou okoljdoucí chodci nahlížet do bytu.





# Dotační program Oprav dům po babičce motivuje mladé rodiny k renovacím

Chcete vědět více?

Zde najdete  
podobné články



Postavit si nový dům, který již bude mít „všech pět p“, a bude tedy nejen pohodlný, ale i co nejvíce úsporný, je určitě snem mnoha mladých domácností. Ovšem vzhledem k cenám pozemků i stavebních materiálů ne každý dosáhne na takovou hypotéku, aby se mu jeho sen splnil. Ale jsou tu starší domy z minulého století, které se dají přebudovat na opravdu moderní úsporné bydlení. A to i díky podpoře státu.

**O**tom už se přesvědčilo více než pět tisíc domácností, převážně mladých rodin, které požádaly o dotaci na renovaci starého domu z pro-

k trvalému bydlení až jeden milion korun na komplexní zateplení obálky budovy, a to ještě před započítáním renovace. Další statisíce korun dostanou navíc na ekologické zdroje

## DOTACE

gramu Oprav dům po babičce v Nová zelená úsporám. Za rok od nastartování tohoto motivačního programu jim ministerstvo životního prostředí vyplatilo takřka pět miliard korun. Ve srovnání s předchozím obdobím se zájem o podporu komplexních renovací rodinných domů ztrojnásobil.

„Při přípravě programu Oprav dům po babičce jsme sledovali dva hlavní cíle: primárně jsme ho koncipovali jako pomoc mladým českým rodinám zajistit si vlastní důstojné, a současně úsporné bydlení. Zároveň jsme chtěli plně využít potenciál stávající zástavby a zabránit tomu, aby se obce rozšiřovaly do volné krajiny a aby se kvůli bytovým potřebám zabírala další a další zemědělská půda,“ uvedl k ročnímu výročí programu ministr životního prostředí Petr Hladík.

Žadatelé většinou využívají plnou výši podpory, tedy přibližně jeden milion korun. Také se ukázalo, že nabídka předfinancování projektu kombinací zálohové dotace a výhodného úvěru byla tím správným krokem, který pomohl domácnostem odbourat nejčastější bariéru na cestě k úspornějšímu bydlení – nedostatek vlastních vstupních prostředků na komplexní renovaci.

Zároveň došlo k výraznému zvýšení podílu komplexních renovací v přijatých žádostech na podporu zateplení u rodinných domů. „Zatímco v předchozí etapě programu Nová zelená úsporám se jen čtvrtina žádostí o podporu zateplení týkala komplexních renovací, v nové etapě od září 2023 se do hlubokých a nejvíce úsporných rekonstrukcí pouští již tři čtvrtiny žadatelů o dotaci na zateplení rodinného domu,“ informoval ředitel Státního fondu životního prostředí ČR Petr Valdman. V programu Oprav dům po babičce mohou získat ekonomicky aktivní majitelé rodinných domů či rekreačních objektů využívaných

tepla, fotovoltaiku, systémy na hospodaření se srážkovou a odpadní vodou a další úsporná a adaptační řešení. Jedním z cílů programu bylo též pomoci domácnostem pečujícím o děti, které nejvíce pociťují důsledky vysokých životních nákladů a nízké dostupnosti hypotečních úvěrů. Rodinný bonus ve výši 50 tisíc korun proto zvýhodňuje v programu každé nezaopatřené dítě žadatele. „Po roce vidíme, že program se podařilo správně zacílit, neboť dvě třetiny žádostí v programu Oprav dům po babičce přicházejí právě od rodin s malými dětmi,“ dodal Petr Hladík.

Dotace vyplácená před realizací rekonstrukce byla na jaře letošního roku doplněna o možnost získat výhodný úvěr od stavebních spořitelny a bank. Unikátní finanční nástroj je výsledkem spolupráce státu s bankovním sektorem a umožňuje spolufinancovat komplexní renovace rodinných domů za mimořádně výhodných podmínek, kdy prostředky na zvýhodněný úvěr rovným dílem poskytuje Státní fond životního prostředí ČR bezúročně z Modernizačního fondu a finanční instituce z vlastních zdrojů. Díky této kombinaci je výsledný úrok poloviční s fixací minimálně na pět let. Spořitelny a banky navíc pro potřeby tohoto finančního produktu nepožadují zástavu nemovitosti a nabízejí dlouhodobou splatnost.

Zvýhodněný úvěr je poskytován úspěšným žadatelům v programu Oprav dům po babičce na pokrytí způsobitelných výdajů na renovaci a může dosáhnout až dvojnásobku schválené dotace. Program Oprav dům po babičce je od září 2023 součástí nejefektivnějšího a nejdéle trvajícího dotačního programu Nová zelená úsporám určeného na podporu energetických úspor v rodinných a bytových domech. V programu bylo od roku 2021 podpořeno již více než čtvrt milionu projektů částkou přesahující 52 miliard korun.

Jindra Svitáková



# Likvidace bytového družstva po založení SVJ má svá specifika



DRUŽSTVA

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



ní likvidátora. K dni předcházejícímu vstup do likvidace je třeba uzavřít účetnictví a sestavit mimořádnou účetní závěrku včetně daňového přiznání, které se odešle na finanční úřad. Likvidátor pak zašle návrh na zveřejnění rozhodnutí o vstupu do likvidace do věstníku veřejného rejstříku. Uplatnění pohledávek vůči bytovému družstvu je limitováno 90 dny. Likvidátor je povinen vyrovnat všechny nedoplatky a zažádat o souhlas správce daně o ukončení činnosti družstva jako daňového poplatníka.

Poté likvidátor sestaví ke dni skončení likvidace poslední účetní závěrku, kterou předloží členské schůzi ke schválení zároveň s návrhem na rozdělení likvidačního zůstatku. Ten se tedy rozdělí mezi členy a likvidátor zruší bankovní účet a požádá o vymazání družstva z obchodního rejstříku. Zrušení a zánik bytového družstva je legislativně upraveno v paragrafech 756 a 757, zákona č. 90/2012 Sb. (zákon o obchodních společnostech a družstvech).

Jindra Svitáková

Družstvo jako takové lze zrušit několika různými způsoby. Záleží na účelu, k němuž bylo založeno. Zrušení družstva lze uskutečnit rozhodnutím členů na členské schůzi, dosažením účelu, k němuž bylo zřízeno, uplynutím doby, na kterou bylo založeno, a konečně také rozhodnutím soudu, pokud ten zjistí, že družstvo porušuje zákony.

**T**o poslední platí i pro případ, že počet jeho členů klesne pod zákonem stanovený minimální počet. A to se může týkat i situace, kdy jsou postupně jednotky převáděny na družstevníky do osobního vlastnictví, v domě vznikne SVJ, a družstvo již nemá potřebný počet členů – tj. minimálně tři.

V nedávném případě požádalo jedno bytové družstvo vedení poradenské společnosti webdomu o radu s tím, že v domě vzniklo SVJ a družstevníci až na jednoho se stali zároveň členy SVJ. Rádi by bytové družstvo zrušili, ale brání tomu jediný člen bytového družstva, který nechce využít možnosti bezúplatného převodu bytu, na který má nájemní smlouvu s BD, do osobního vlastnictví. V odpovědi na tento doraz Ing. Pavla Gajdáčková uvedla, že „klesne-li počet členů pod počet stanovený zákonem, soud družstvo i bez návrhu

zruší a rozhodne o jeho likvidaci.“

Nejprve však soud družstvu poskytne přiměřenou lhůtu ke zjednání nápravy. V případě, že členem bytového družstva by zůstala jedna osoba, která tak v podstatě brání v likvidaci družstva, je třeba obrátit se na soud a podat návrh na výmaz stávajícího statutárního orgánu, případně také kontrolního orgánu z důvodů zániku členství. Soud toto zapíše, ale zároveň vyzve k doplnění orgánů novými členy. Pokud tito členové nejsou k dispozici, soud nařídí likvidaci družstva. A ten jediný člen musí učinit veškeré úkony a družstvo zlikvidovat. Toto řešení je však vhodné pouze v případě, že bytové družstvo má vypořádané všechny závazky, především prostředky z nájemného, případně zůstatků nevypořádaných hospodářských výsledků, a dále jestliže jsou na SVJ již přepsány všechny dodavatelské smlou-

vy (energie, úklid, pojištění nemovitosti apod.). Jinak by totiž peníze, které jsou na účtu družstva, zůstaly právě tomuto jedinému členovi. Proto je vhodné, aby předtím všichni členové, kteří již byty zakoupili, z družstva vystoupili a nechali si své členské podíly vypořádat.

Bytové družstvo totiž nemá právního nástupce a nelze automaticky převést zbylé peníze z bytového družstva na účet SVJ. Pokud ještě nemá družstvo vypořádané členské podíly, je lepším řešením, když zůstanou všichni členy družstva a odsouhlasí si jeho likvidaci.

Převod finančních prostředků, které jsou zálohami na opravy, údržbu a rekonstrukce společných částí mezi družstvem a SVJ je možný totiž jen tehdy, pokud o tom členská schůze družstva rozhodne ještě před vstupem do likvidace. Zároveň o tom musí rozhodnout na svém shromáždění SVJ jako o „mimořádném příspěvku členů SVJ do fondu oprav“. Tento postup je možný v případech, když jsou již všichni členové družstva zároveň členy SVJ. V případě, že tomu tak není, je třeba zvolit řešení výplaty likvidačního zůstatku při zrušení družstva. Vstup do likvidace znamená svolat členskou schůzi, určit likvidátora a za přítomnosti notáře rozhodnout o zrušení družstva a jmenová-

## KURZY ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ ČESKÉ REPUBLIKY

Asociace  
realitních  
kancelář ČR  
pořádá kurzy



**VÝKON SPRÁVY NEMOVITOSTÍ**  
Termín: 18.-20. 11. 2024 (9 – 16 hod.)

**ŠVARCSYSTÉM**  
Termín: 3. 12. 2024 (9 – 13 hod.)

**NÁJEM BYTU A NEBYTOVÝCH PROSTOR,  
BYTOVÉ DRUŽSTVO, SVJ**  
Termín: 10. 12. 2024 (9 – 13 hod.)

**DAŇOVÉ NOVINKY PRO ROK 2025 - ONLINE**  
Termín: 15. 1. 2025 (9 – 13 hod.)

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)



# Stát pomáhá oblastem zasaženým povodněmi také v oblasti dotačních projektů na bydlení

Státní fond životního prostředí ČR vyšel vstříc oblastem zasaženým povodněmi. Žadatelé o dotace, resp. příjemci dotací v těchto oblastech si mohou požádat o prodloužení termínů na dokončení a doložení dotačních projektů. Žadatelé v zasažených obcích si budou moci také odložit splátky půjček.

## PODPORA

Prodoužení termínů mohou požádat obce a všechny právnické i fyzické osoby, které čerpají investice z Operačního programu Životní prostředí (tj. např. energetické úspory ve veřejné infrastruktuře, materiálové využití odpadů, ochrana půdy aj.), Národního programu Životní prostředí (energetické úspory veřejných budov, ochrana ovzduší, likvidace černých skládek, autovraků ad.), Národního plánu obnovy, Operačního programu Spravedlivá transformace a Modernizačního fondu, včetně například půjček na spolufinancování projektů z programu Nová zelená úsporám, realizace fotovoltaických elektráren na veřejných budovách apod.

Domácnosti v zaplavených oblastech si budou moci adekvátně prodloužit termín pro realizaci svých projektů v programech a podprogramech Nová zelená úsporám. Cílem tohoto opatření je pomoci lidem v zatopených oblastech, aby se mohli zaměřit na zajištění základních podmínek pro život v zasažených oblastech. Je pochopitelné, pokud někdo dostal dotaci na pořízení nového kotle, fotovoltaiku, zateplení či jiný podobný program a měl práce naplánovány právě na období začínajícího podzimu, bude muset realizaci odložit. Přitom termíny běží, a tak je třeba, aby se žadatelé, kteří byli zasaženi povodní, obrátili na příslušné kontaktní pracoviště a vyřídili si prodloužení realizace, zpracování projektu

či doložení podkladů. Je pochopitelné, že nejprve je třeba zprovoznit stávající obydli a pak teprve pomýšlet na realizaci vedoucí k úsporám energie.

Ovšem tato pomoc neplatí pro každého, ale opravdu jen pro ty, kteří byli povodní zasaženi tak, že potřebují na realizaci více času. Každý případ bude posuzován individuálně a s přihlédnutím ke konkrétní situaci každého žadatele.

Ideální je poradit se se svým projektovým manažerem nebo zaslat žádost o prodloužení na podatelnu Státního fondu pro životní prostředí. Zasaženy jsou i celá města a obce, a těm lze upravit splátkový kalendář půjčky, která se vztahuje k příslušnému dotačnímu projektu. Fond umožní samosprávám odložit nebo restrukturalizovat aktuálně probíhající splátky půjček ze zdrojů Státního fondu životního prostředí ČR. Je třeba, aby žadatelé zaslali žádost o odklad na Odbor financování projektů SFŽP ČR, který připraví

dodatek ke smlouvě s úpravou splátkového kalendáře půjčky. Kontakty na jednotlivé odbory a pracovníky najdete na stránkách fondu (<https://www.sfzp.cz/kontakty/pracovnici/>).

Státní fond životního prostředí pořádá k aktuálním dotačním výzvám programu Nová zelená úsporám ve spolupráci se samosprávami krajů, měst a obcí semináře. Odborníci na nich mj. poradí, za jakých podmínek lze čerpat výhodný úvěr, ale radí i majitelům bytových domů, jak odblokovat nesouhlas vlastníků bytů



či družstevních podílů s nákladnými renovacemi. Setkat se s odborníky z fondu lze také na podzimních výstavách, konkrétně 4. října v Ostravě na výstavě Stavba – teplo – energie – Veletrh úspor Ostrava, a 7. listopadu na Stavotechu v Olomouci.

Jindra Svitáková

Domácnosti v zaplavených oblastech si budou moci adekvátně prodloužit termín pro realizaci svých projektů v programech a podprogramech Nová zelená úsporám.

Foto redakce

## ČNB opět snížila základní úrokovou sazbu. Kdy se to projeví na cenách hypoték?

Další čtvrt procentní bod ubrali centrální bankéři ze základních úrokových sazeb. Bankovní rada České národní banky (ČNB) na svém čtvrtletním jednání pokračovala ve své letošní politice.

Dvoutýdenní repo sazba nově činí rovná čtyři procenta. Lombardní sazba, která určuje, za kolik si komerční banky mohou u centrální banky půjčit peníze oproti zástavě cenových papírů, klesla na pět procent. Diskontní sazba, od níž se odvíjí úročení vkladů komerčních bank u centrální banky, poklesla na tři procenta. Rozevírání nůžek mezi základními úrokovými sazbami a sazbami u hypoték tak dále pokračuje.

Centrální bankéři od loňského prosince snížili základní úrokové sazby už o 2,75 procentního bodu, dvoutýdenní repo sazba činila na konci roku 6,75. Hypotéky ale tak rychle nezlevňují. Podle ukazatele Swiss Life Hypoindexu klesla průměrná nabídková sazby hypoték z lednových 5,96 procenta na 5,32 procenta platných na začátku listopadu. Tedy o zhruba 0,7 procentního bodu. Základní úrokové sazby centrální bankéři snižují čtyřikrát rychleji, než klesají sazby hypoteční.

Je jasné, že základní úrokové sazby nejsou pro mnoho bank při stanovování výše hypotečního úvěru tím nejzásadnějším ukazatelem. Mnohem podstatnější je cena peněz na mezibankovním trhu. I její vývoj ale naznačuje velký prostor pro zlevnění hypoték. Tříletá mezibankovní sazba klesla z 3,8 procenta na začátku roku až těsně nad tříprocentní hranici. Podobný vývoj byl i u pětiletých mezibankovních fixací. Rozdíl mezi cenou peněz na mezibankovním trhu a vyšší hypotečních sazeb pak je riziková přírážka a zisk bank. Čím větší tento rozdíl je, tím větší zisk banky generují.

„I přes dnešní rozhodnutí ČNB si nemyslím, že by hypotéky do konce roku nějak významněji zlevnily. Banky si nebudou chtít snižovat zisky. Tím spíš, když hypoteční trh s blížícím se koncem roku oslabuje. Průměrná hypoteční sazba tak s největší pravděpodobností zakončí letošní rok nad pětiprocentní hranicí. Impuls ke snižování hypotečních sazeb by mohl přinést až nový rok, kdy zájem o hypotéky opět vzroste. Že mají banky dostatečný prostor pro zlevnění, přitom potvrdila i jedna z nich – Moneta Money Bank, která už v létě nabídla hypotéku s akčním úrokem 3,99 procenta. Tedy o více než procentní bod pod průměrem. Konkurence na to ale nijak nereagovala. Snad se to v příštím roce konečně změní. Každé zlevnění hypoték totiž znamená zlepšení dostupnosti vlastního bydlení i více peněz, které zůstanou v rodinných rozpočtech,“ okomentoval aktuální situaci Evžen Korec. Generální ředitel společnosti Ekospol.

Lucie Mazáčová



# Je možné pronajmout sklep nebo sklepní kóji?

Ne každý je zastáncem hromadění věcí, a tak se může stát, že sklepní kóji, kterou má vlastník v užívání, nepotřebuje. Může ji pronajmout? V první řadě je nutno se podívat na stávající zákony, a v druhé řadě neopominout prohlášení vlastníka, domovní řád a případně další předpisy.

NEBYTOVÉ PROSTORY



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Vlastník jednotky není vlastníkem sklepní kóje, je pouze uživatelem, nemůže ji tedy pronajmout. Foto redakce

Na první pohled ideální stav si vytvořila některá společenství vlastníků při svém vzniku, když nabídla k užívání sklepní kóji vlastníkům podle jejich potřeb, a to například s tím, že jednu kóji mají zdarma a každou další za mírný poplatek. A tak někteří vlastníci již v úvodu sklepní kóji prostě užívat nechtěli, a tím pádem k jejich bytové jednotce nenáleží, a někteří mohou takto užívat více sklepních kójí, pokud by jinak byly vybudované a zůstaly by pro nezáměr ostatních prázdné. I to však má svá úskalí.

Pokud vlastník byt bude prodávat, může být pro zájemce výhodou, když k ní bude příslušet užívací právo ke sklepní kóji. Jestliže nebude žádná k dispozici, může to být při prodeji bytu malá nevýhoda.

Může tedy být výhodnější, pokud si SVJ již v prohlášení vlastníka stanoví, že každá bytová jednotka má k užívání jednu sklepní kóji. Ano, pouze k užívání. Podle platného občanského zákoníku totiž není sklepní kóje příslušenstvím bytové jednotky, jak tomu bylo kdysi, ale jedná se o společnou část budovy, která je zpravidla v prohlášení vlastníka přenechána vlastníkům k výlučnému užívání. A protože vlastníci jednotky tedy není vlastníkem sklepní kóje, ale pouze jejím uživatelem, nemůže ji ani pronajmout. Co tedy ale s ní, pokud ji nepotřebuje?

Podle portálu Můj právník občanský zákoník nabízí řešení. Podle § 496 odst. 2 je za věc v právním slova smyslu považováno i majetkové právo, v tomto případě tedy užívací právo vlastníka bytu ke kóji. Takže případnému zájemci o nájem sklepní kóje může vlastník jednotky nabídnout nájem svého výlučného užívacího práva.

Rozdíl oproti nájemní smlouvě bude v jinak vymezeném předmětu nájmu (užívací právo ke kóji namísto pronájmu kóje). Smlouvu lze uzavřít i ústně, nicméně právníci doporučují zvolit písemnou formu.

Případný nájemce, resp. uživatel, pak může užívat sklepní kóji ve stejném rozsahu jako vlastník jednotky. Ovšem musí dbát zejména na to, aby kóji užíval v souladu s jejím účelem a neobtěžoval či neohrožoval tím ostatní vlastníky v domě.

Musí také respektovat pravidla stanovená vlastníky jednotek pro užívání společných prostor, uvedená typicky v domovním řádu. Také musí počítat s tím, že ztratí-li vlastník výlučné užívací právo ke sklepní kóji, což se stává typicky v případě, že prodá svůj byt, zanikne i užívací právo ke kóji, a to bez ohledu na to, zda ve smlouvě bylo dohodnuto užívání na dobu neurčitou.

## Sklepní kóje jako součást bytu?

Zákonná úprava týkající se určení právní povahy sklepní kóje – tj. že je součástí domu, ale ne bytu – je podle názoru právníků tzv. dispozitivní. To znamená, že dovoluje smluvním stranám upravit si vzájemná práva a povinnosti tak, že se odchýlí od znění daného zákona. Proto je dle toho možné, aby SVJ v prohlášení vlastníka budovy určil, že sklepní kóje tvoří část bytu. Pak se sklepní kóje stane součástí jednotky a vlastníci nic nebrání, aby ji pronajal, stejně jako může ve svém bytě pronajmout například jeden pokoj (tzv. část věci, v tomto případě část jednotky). V tomto případě může se zájemcem uzavřít klasickou nájemní smlouvu.

Ať bude smlouva vedena na pronájem, nebo na užívání sklepní kóje, neměly by smluvní strany zapomenout na předávací protokol, který zaznamená technický stav kóje a jejího vybavení v okamžiku předání. Protokol může být součástí smlouvy, nebo může mít formu samostatné listiny.

Jindra Svitáková



# Jak by měl vypadat text inzerátu na pronájem bytu

Jestliže plánujete pronajmout svůj byt, jedním z prvních kroků bude sestavení inzerátu, na základě kterého se budou hlásit zájemci o pronájem. Ideální samozřejmě je svěřit hledání nového nájemce realitní agentuře. Ovšem pokud jste se rozhodli, že máte dostatek času a vyznáte se alespoň trochu na realitním trhu, nic nebrání tomu, abyste si nového zájemce našli sami.

## První otázkou bude, kde inzerovat

Jak v tištěných médiích, tak v internetových je třeba počítat s platbou za inzerát. Většinou je stanovena nějaká základní cena a k ní příplatky, podle toho, zda budete chtít v tištěné inzerci něco zvýraznit nebo třeba překročíte počet stanovených znaků, či budete chtít zveřejnit fotografie. Právě tak je tomu na internetu. Realitních portálů a různých obchodních modelů na sociálních sítích je dostatek. Některé umožňují inzerci soukromým osobám, některé jsou zaměřeny spíše na realitní makléře. Každopádně se připlácí za tzv. „topování“, tj. pokud chcete, aby se inzerát zobrazoval mezi prvními, nebo v úvodní sekci „doporučujeme“ a v podobných.

## PRONÁJMY

## Když si vyberete vhodná média, můžete přistoupit k sestavení inzerátu

Ten by měl být natolik zajímavý, že přesvědčí zájemce k osobní prohlídce. Inzerátů jste určitě přečetli spoustu, než jste se rozhodli napsat ten svůj. Takže víte, že většinou začínají způsobem: 3+kk v panelovém domě, 2+1 v novostavbě, atraktivní byt v centru, a podobně.

To, čím inzerát uvedete, je určitě velmi důležité. Musí to totiž zaujmout cílovou skupinu hledajících. A kdo to je? To záleží na vás, abyste si určili, komu chcete byt pronajmout. Zda rodině s dětmi, studentům, seniorům, nebo se byt spíše hodí pro jednu osobu?

Od toho se totiž odvíjejí i další informace, které je třeba v inzerátu zdůraznit. Byty v centru budou hledat spíše mladí lidé bez závazků, rodiny s malými dětmi zamíří spíše do klidnější lokality, ale s dostatkem škol, služeb a volnočasových aktivit, seniori mohou hledat jak malé byty v centru, pokud jsou zvyklí na městský způsob

Realitních portálů a různých obchodních modelů na sociálních sítích je dostatek. Některé umožňují inzerci soukromým osobám, některé jsou zaměřeny spíše na realitní makléře. Každopádně se připlácí za tzv. „topování“, tj. pokud chcete, aby se inzerát zobrazoval mezi prvními, nebo v úvodní sekci „doporučujeme“ a v podobných.

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



života, nebo naopak mohou utíkat na předměstí, jestliže preferují procházky, sport a klid. Pod titulek patří základní informace, které jsou důležité pro každého. Poloha bytu, dispozice, výměra, patro, typ domu (panel, cihla), typ vlastnictví, existence výtahu, balkonu či terasy. Nezapomeňte jako součást obrazové dokumentace připravit půdorys i s rozměry jednotlivých místností.

Poté se píše cena pronájmu, která by měla být rozložena na samostatný pronájem a částku za služby. Další položkou by měla být přibližná spotřeba za energie, kterou znáte z dosavadního provozu bytu. Pokud jde o byt nový, je třeba zdůraznit, jakým způsobem je byt vytápěn a jaká úsporná opatření byla při stavbě domu využita. Dnes je běžné, že developeři myslí na úspory již při projektování a stavbě a plánují využití solární energie, šedé vody, zřízení zelených střech a podobně. To se samozřejmě projevuje na ceně za vytápění či v odběru vody.

## Potom by měly následovat doplňující informace

Ty však někdy mohou být natolik podstatné, že odliší váš inzerát od druhých a zájemce se na jejich základě rozhodne pro osobní prohlídku. K takovým informacím patří určitě stávající vybavení bytu (kuchyňská linka, spotřebiče, vestavěné skříně), možnosti parkování a občanská vybavenost v okolí.

## Součástí inzerátu musí být fotografie

Zvláště na internetových portálech jsou zájemci zvědaví na pěkné fotografie. Musí být tedy na profesionální úrovni a je třeba, abyste si s nimi vyhráli. Jestliže je byt zařízený, je třeba, aby všechno zařízení bylo čisté a celý byt byl uklizený, nikde se nepo-

valovaly hračky a osobní věci. Homestaging, neboli aranžování pro fotografování, je žádoucí, i kdybyste si měli půjčit zajímavé přehozy, obrázky, zakoupit květiny, případně sezónní výzdobu.

Jestliže toto vše zvládnete a uložíte po úhradě poplatků na příslušné internetové portály či zašlete tiskovým inzertním novinám, můžete si už jen dobře dobít telefon a čekat na zájemce.

Podání dobrého inzerátu, který by k vám přivedl vhodného nájemníka, se může zdát náročným krokem. Ale takových budete muset do doby, než skutečně podepíšete nájemní smlouvu a předáte byt zájemci, provést ještě mnohem více. Je tedy na vás, zda půjdete touto cestou nebo oslovíte zkušeného realitního makléře. Realitní makléř totiž vše provede za vás, navíc mohou prověřit, zdali není náhodou váš budoucí nájemce v exekuci.

Jindra Svitáková



# Směny zemědělských pozemků

## se mohou uskutečnit nejen mezi vlastníky i mezi vlastníkem a státem

Nejčastějšími důvody směny pozemků bývá optimalizace využití pozemku. Pokud jsou pozemky roztržštěné po větším území a majitel na nich chce hospodařit nebo je propachtovat, je výhodnější mít pozemky scelené.

Někdy ekonomickému hospodaření na pozemcích mohou bránit i další důvody, například špatný přístup, neexistence veřejné cesty, neshody se sousedy a podobně. Potom je vhodné pozemky směniti tak, aby jejich umístění a rozloha odpovídaly zamýšlenému účelu hospodaření. Směnit pozemky mohou vlastníci mezi sebou nebo mohou požádat stát, aby mohli směniti svůj pozemek za pozemek ve vlastnictví státu.

### PRÁVO

Pokud požaduje vlastník směniti svůj pozemek za pozemek ve vlastnictví státu, musí se obrátit na Státní pozemkový úřad, který tuto transakci v podstatě organizuje a schvaluje.

V rámci schvalovacího procesu jsou zpracovány i znalecké posudky na oba pozemky. O směnu může požádat vlastník nemovitosti nebo subjekt, který má smluvně zajištěno, že na jeho výzvu získá od třetí osoby nemovitosti, které budou předmětem směny.

Směnu pozemků se státem je možné realizovat nejen v rámci jednoho katastrálního území, ale lze také směniti pozemky, které leží v jiném katastru, okrese či dokonce kraji než pozemky směnou požadované. Ovšem SPÚ může dle zákona požadovat, aby náhradou nabízené pozemky byly ve stejném katastru jako ty směnou požadované, což se většinou děje tam, kde ještě neproběhly komplexní pozemkové úpravy.

Pozemky musí být využitelné pro zemědělskou činnost současně i ve výhledu, vždy se musí jednat o zemědělskou půdu, která není zanedbaná. Nesmí se jednat o druh pozemku lesní pozemek, ostatní plocha (se způsobem využití dráha, ostatní dopravní plocha, ostatní komunikace, sportoviště a rekreační plocha, pohřebiště, skládka, fotovoltaická elektrárna, plantáž dřevin), či vodní plocha. Náhradou nabízený pozemek také musí být bez zvláštních omezení a nesmí se nacházet na území přírodních památek,

přírodních rezervací, národních přírodních rezervací, národních přírodních památek a na území národních parků. Pozemky nesmí být ani územním plánem nebo regulačním plánem určené k zastavění veřejně prospěšnými stavbami nebo stavbami dopravní infrastruktury, ani se nesmí nacházet v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše určené územním plánem nebo regulačním plánem k realizaci veřejné zeleně nebo k realizaci veřejně prospěšných opatření.

### Mezi dvěma soukromými vlastníky je směna samozřejmě jednodušší.

Někdy může být výhodné dohodnout se na směně s vlastníkem sousedního pozemku, ať je to zemědělské pole, nebo třeba zahrada. V takovém případě mezi sebou vlastníci uzavírají směnnou smlouvu. Směnná smlouva je svým způsobem obdobná smlouvě kupní. Proti hodnotu obchodu ovšem nepředstavují peníze, ale jiná věc. Smlouva se nedělí na prodávajícího a kupujícího, protože obě strany současně poskytují i přijímají určitou věc.

Ovšem i v případě směnné smlouvy může dojít k úhradě určité částky, a to především tehdy, když hodnota obou věcí není shodná. Takže první podstatou smlouvy je nepeněžní plnění, ale může zde být i dohoda o doplňkovém vypořádání v penězích. Nemusí to být ale tehdy, když jsou směňované pozemky v různé kvalitě či různé velikosti. Záleží výhradně na dohodě smluvních stran. Každopádně směnné právo má svá úskalí, a proto je vhodné obrátit se při směně na právníka, který se zaměřuje na realitní právo.

Také směna pozemků, i když nejde o klasickou finanční transakci, spadá do daňových povinností podle zákona o daních z příjmů. Od daně jsou však osvobozeni majitelé, kteří nemovitost (pozemek) vlastní déle než pět let, pokud ji nabyli do konce roku 2020, resp. 10 let pro pozemky nabyté od začátku roku 2021.

Jindra Svitáková



Chcete vědět více?  
Zde najdete podobné články



Pokud požaduje vlastník směniti svůj pozemek za pozemek ve vlastnictví státu, musí se obrátit na Státní pozemkový úřad. Foto redakce

INZERCE

## Váš franšízový partner

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

www.csrealitni.cz

ČESKÁ  
SPOLEČNOST  
**REALITNÍ**



# BYDLETE LÉPE



**... s námi to jde snadno**