



## Vyúčtování služeb nemusí být tragédií – stačí se připravit

více na straně 4-5

Můžete bydlet  
v nebytovém  
prostoru?

strana 8

Vláda zahájila  
program dostupného  
bydlení

strana 18





# Starosti s hypotékou přenechte nám

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

Porovnáme nabídky bank i stavebních spořitelen 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 6**  
Co hostům ve vašem apartmánu vykouzlí úsměv na tváři



**STRANA 12**  
Chcete větší byt? Vhodné řešení může nabídnout nevyužívaná půda

## RYCHLÝ PŘEHLED



### ČERVENEC 2024

#### ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV:	↔ -0,38 %
85% LTV:	↔ -0,18 %
90% LTV:	↔ 1,11 %

INDEX NÁVRATNOSTI BYDLENÍ: 8,35 ROKU

#### VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1:	-3,01 %
Byty 2+1:	0,55 %
Byty 3+1:	-1,37 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz



**STRANA 17**  
Ze starého domu nový. Lze využít více materiálu, než tušíte

## REALITNÍ POSTŘEH

David Eim (Gepard Finance)

„Na jednu stranu Česká národní banka již počtvrté v řadě snížila klíčové úrokové sazby a stěžejní z nich, tzv. čtrnáctidenní repo sazba se tak dostala na úroveň 5,25 %. Ovšem na druhou stranu, úrokové sazby hypotečních úvěrů se odvíjí od ceny dlouhodobých finančních zdrojů a ty v posledních týdnech trochu paradoxně rostly.“

## NAPSALI O NÁS

Češi znovu kupují byty. Poptávka roste o desítky procent, ceny šplhají vzhůru

**iDnes / 16. 4. 2024 (kráceno)**  
„Závrtnější růst cen domů se ale neočekává, protože jejich nabídka se zvedá. „Mnoho lidí mělo rozestavěné domy a neufinancovali to. Je i velký

tlak na to, aby se domy zateplovaly a rostou požadavky na energetickou nenáročnost. Proto se na trh dostává hodně starších baráků,“ vysvětluje Pich z realitycechy.cz

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.

# Vyúčtování služeb nemusí být tragédií – stačí se připravit



téma měsíce



Povinnost provést vyúčtování záloh za služby připadá poskytovateli služeb. Foto redakce

V letošním roce mnoho nájemců i vlastníků bytů bylo koncem dubna nemile překvapeno, když jim přišlo vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu. Na počátku minulého roku totiž, v souvislosti s předcházejícím zvyšováním cen energií, zvláště dodavatelé tepla značně navýšili cenu. Ovšem ne vždy se to projevilo v zálohách uživatelů bytu.

**D**oplatky deset, patnáct i dvacet tisíc korun pro byt o velikosti zhruba 70 m<sup>2</sup> nebyly letos výjimkou. A to přesto, že některé domácnosti začaly loni hodně spořit. Lidé šetřili zvláště na komfortu. Zjistili, že ušetří se svetrem na těle, než aby sledovali televizi v tričku a na jaře splakali na výdělkem. A tak se regulovaly a zavíraly kohouty ústředního topení, hlídala se spotřeba teplé vody, ekonomičtěji se pralo i mylo nádobí. Někteří přistoupili k pravidelnému sledování spotřeby a měsíčně si ji zaznamenávali. Ovšem když i takoví nedávno ve vyúčtování zjistili, že sice měli v roce 2023 spotřebu nižší, než v roce 2022, ale doplácejí více než deset tisíc, jako první je napadlo, že dodavatel má ve vyúčtování chybu. Ovšem je to opravdu tak časté? Takže hned reklamovat?

Reklamacie není prvořadou možností, ale spíše tou poslední, když opravdu zjistíte nesrovnalosti ve vyúčtování oproti skutečnosti. Nejprve je třeba zjistit si jiné věci, třeba právě, zda dodavatel zdržoval a zda se to promítlo v zálohách.

## Jak to tedy je

Povinnost provést vyúčtování záloh za služby připadá poskytovateli služeb, což je buď SVJ nebo například družstvo či majitel domu. Vyúčtování musí doručit příjemci služeb, tj. nájemci nebo vlastníkově bytu, nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Ve vyúčtování musí být uvedena především skutečná výše nákladů, a to za každou poskytovanou službu zvlášť, a informace o výši uhrazených měsíčních záloh.

Je tedy třeba si nejprve ověřit, zda stav měřidel, které jste nahlásili nebo je u vás odečetla příslušná firma, odpovídá stavu, který je ve vyúčtování. Již při odečtu byste měli být pozorní a zkontrolovat, zda podepisujete správná „čísla“. Pokud se odečet již provádí vzdáleně, je dobré si sami na konci období, případně v nějakých časových periodách, zapisovat spotřebu. Pak budete mít snadnější kontrolu. Kopie odečtů byste si měli schovávat, abyste pak měli z čeho vycházet, až budete vyúčtování kontrolovat.

Jestliže máte pochybnosti o správnosti vyúčtování, máte právo, aby vám SVJ nebo majitel domu předložil doklady od dodavatelů – tj. tepláren, vodovodů apod., abyste mohli prověřit, zda cena za

měrnou jednotku souhlasí s tou, která je ve vyúčtování. Teprve, až vše zkontrolujete, můžete zjistit buď, že vyúčtování je správné a případný i vysoký nedoplatek jde na vrub zvýšení cen dodavatelů služeb, a nebo že ve vyúčtování je chyba, a pak můžete podat námitku, resp. reklamaci. Tu musí poskytovatel služeb vyřídit do 30 dnů od podání.

Délka lhůty k vyrovnaní přeplatků či nedoplateků je stanovena zákonem jako nejzazší v délce 4 měsíce od doby, kdy bylo vyúčtování zhotoveno a doručeno příjemci. Ale dle dohody dodavatele a nájemce, resp. vlastníka, může být tato lhůta i kratší.

## Co dělat, když zálohy neodpovídají aktuálním cenám

Podle zákona má poskytovatel služeb právo požadovat po příjemci služeb placení záloh na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním bytu. Jestliže je třeba tyto zálohy navýšit, může to poskytovatel jednostranně provést kdykoli v průběhu roku. Musí tak učinit písemně a uvést důvody, které k navýšení vedou. To by měl poskytovatel učinit vždy, když dojde od dodavatelů k razantnímu navýšení ceny. V loňském roce to mnoho SVJ i dalších pronajímatelů zanedbalo a jejich nájemci a vlastníci jsou nyní nemile překvapeni. Jak se k tomu postavit?

Požádat o navýšení zálohy. Pokud vaše SVJ či pronajímatel nehodlá zálohu navýšit ani letos, můžete sami požádat o navýšení, abyste tak předešli velkým nedoplatekům v příštím roce. Co si budeme povídat, raději platit v průběhu roku víc v měsíčních zálohách, než abyste před prázdninami a dovolenými, kdy se to většinou nejméně hodí, museli hradit desetitisícový dluh. Otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty řeší zákon č. 67/2013 Sb. Platné znění tohoto zákona i mnoha dalších najdete na webu [www.zakonyprolidi.cz](http://www.zakonyprolidi.cz).

## ZDE SI MŮŽETE

stáhnout minulé vydání našeho magazínu.



# Co hostům ve vašem apartmánu vykouzlí úsměv na tváři



Chcete vědět více?

Zde najdete  
podobné články



hostovi nabídnout a aktivovat. V apartmánu je vhodné mít také různé časopisy, jednoduché deskové hry, karty či omalovánky pro děti. Sice je budete muset občas doplnit či vyměnit, odměnou může být vyšší hodnocení, které přivede další platící hosty.

V různých ročních obdobích můžete standardní zařízení doplnit tematickou výzdobou. Na jaře to mohou být velikonoční dekorace. Na vstupní dveře stačí pověsit malovaná vajíčka, napsat Happy Easter, hosty přivítat malou miskou s čokoládovými kraslicemi nebo zajičkem. Když k tomu přidáte vázu s květinami, celý apartmán se rozsvítí do jarní nálady. Jarní květiny pak můžete nechat v apartmánu až do léta, kdy je vyměníte za letní dekoraci. A nemusí být čerstvé. V prodejnách s doplňky do domácnosti je k dispozici velké množství umělé květeny, na níž ani zblízka často nepoznáte, že není ze zahrady. Jinou výzdobu použijete na podzim a další ve vánočním období. Stačí zakoupit zhruba čtyři sady a během roku je měnit a občas doplnit novějším kouskem. Je to levné a vytvoří to originální atmosféru.

Dekoraci apartmánu můžete také přizpůsobit lokalitě. Stačí použít typické výrobky, například na farmě přivítat hosty fialovou čokoládou, na horách postavit na stůl láhev svařeného vína, na letním bytě nechat v lednici domácí limonádu. Cest, jak hostům zpříjemnit ubytování, tak, aby se vraceli, je dost. Inspirovat se můžete i na různých portálech, které radí, jak vyzdobit interiér levně, nápaditě a vkusně. Jindra Svitáková

Vlastníte-li apartmán nebo jinou nemovitost určenou ke krátkodobému pronájmu, nesmíte zapomenout na dvě důležité věci. Jednak jak dát o pronájmu vědět potřebnému okruhu zájemců, a jak jim zpříjemnit pobyt, aby se vraceli. Nebo aby alespoň na ubytovacích portálech zanechali to nejlepší hodnocení.

**A**no, ubytovací portály. To jsou dnes nejméně frekventovaná místa, kde lidé hledají ubytování v místech, kam vyráží na kratší či delší dovolenou. Být tam registrovaný je dnes prakticky věcí nutnosti. Výhodou je, že tyto portály prakticky neznají hranice. Oslovují hosty napříč světem, v desítkách jazyků. Prezентují své nemovitosti v celosvětových vyhledávačích, jako jsou Google, Bing a Yahoo. Mají tisíce partnerů, na jejichž stránkách dále propagují své služby, tj. rezervace nemovitostí svých klientů.

## Myslíte si, že můžete udělat ještě něco navíc?

Určitě. I kdybyste měli jen jeden apartmán, může mít své webové strán-

ky. Propagovat ubytování lze také na sociálních sítích, kde můžete pro svůj apartmán vytvořit vlastní stránku. Zvláště v období, která nejsou moc vytížená, můžete tímto způsobem podpořit své podnikání. Důležité je popsat výhody, které ubytování nabízí.

## PRONÁJMY

Je třeba pamatovat na to, že do apartmánu jezdí různé typy hostů, kteří mají různé zájmy. Rodiče s dětmi bude zajímat, kde jsou v blízkosti třeba dětská hřiště, herny nebo lyžařské školy, party dospělých ocení informace o večerní zábavě a dobrých restauracích, dámy například seznam kulturních akcí. Ten,

kdo si přijede odpočinout, bude hledat wellness, ti, kteří plánují sportovní dovolenou, přivítají mapu s vyznačenými turistickými trasami, cyklostezkami a sjezdovkami. Ale to už se dostáváme přímo do apartmánu. I tam můžete svým hostům přichystat překvapení a příjemně je naladit.

Láhev vína, květina na stole, vítací vizitka, mapka okolí. To jsou maličkosti, které hosté ocení. Kdo by si při příjezdu na dovolenou nechtěl odložit kufr a dát si sklenku vychlazeného vína, piva a k tomu pár kousků ovoce, čokolády nebo oříšky. Potěší také sada potravin, které by si jinak hosté museli přivést. Základem jsou dochucovací prostředky, jako sůl, koření, případně hořčice, kečup, a také instantní káva a čaj.

Zvláště zahraniční hosté, kteří lokalitu blíže neznají, ocení tipy na výlety. Nemusíte kupovat objemného průvodce, který by možná v apartmánu dlouho nezůstal. Stačí mapka s vyznačenými zajímavými místy, kterou pořídíte v každém infocentru zdarma.

Turistické destinace dnes nabízejí pro příjezdějící hosty různé výhody, jako je karta hosta, díky které pak návštěvníci získávají řadu slev. I tu je dobré každému

## KURZY ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ ČESKÉ REPUBLIKY

Asociace  
realitních  
kanceláří ČR  
pořádá kurzy



REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATEL  
– REKVALIFIKAČNÍ KURZ

možnost úhrady Úřadem práce

místo konání Brno: od 26.8.2024

místo konání Praha: od 8.10.2024

REALITNÍ KANCELÁŘ A SPOTŘEBITEL – ONLINE

Termín: 19.9.2024 (9 – 16 hod.)

NOVELA STAVEBNÍHO ZÁKONA K 1.7.2024 - ONLINE

Termín: 24.9.2024 (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)

# Můžete bydlet v nebytovém prostoru?

Z hlediska občanského zákona lze pronajmout i nebytový prostor za účelem bydlení. Na druhou stranu stavební zákon ano, a dokonce pod pohrůzkou pokuty do výše půl milionu korun. Přitom pokuta může být uložena jak tomu, kdo prostor užívá, tak tomu, kdo toto užívání umožnil, tedy pronajímateli i nájemci. Jak z toho ven?

## LEGISLATIVA

**P**aragraf 2236 občanského zákona doslova k nájmu bytu v člancích 1 a 2 konstatuje: „Bytem se a rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor. Skutečnost, že pronajatý prostor není určen k bydlení, nemůže být na újmu nájemci.“

Z výše uvedeného vyplývá, že i na nebytový prostor může být uzavřena nájemní smlouva na bydlení. Je ovšem záležitostí pronajímatele, aby prostor splňoval vhodné podmínky pro bydlení.

Často se jedná o suterénní prostory, které mohou, ale také nemusí být k bydlení vhodné. I když, v suterénech se bydlelo vždy. V činžovních domech byly tyto byty často určeny pro domovníky či jiný pomocný personál, stejně tomu bylo ve velkých vilách. V současné době bývají v těchto prostorách většinou různé provozovny služeb nebo dílny, což však nevylučuje možnost bydlení. Jestliže je stav prostoru k bydlení vhodný, může se nájemce nastěhovat a smluvně bude tento vztah ošetřen stejně, jako by se jednalo o běžný byt. Stejná pravidla jako na byt platí na nebytový prostor, v němž se bydlí, i z hlediska oprav a běžné údržby. To znamená, že opravy a údržba, jejichž cena nepřesáhne 1000 korun, hradí nájemník. Pronajímatel pak hradí větší opravy a údržbu, které přesahují cenu 1000 korun.

Mezi výhody bydlení v nebytovém prostoru patří, že se pronajímají i prodávají levněji, než klasické byty. Spousta nebytových prostorů může okouzlit svou individualitou, kterou v klasickém bytě nikde nedosáhnete. Jestliže vás láká koupit půdu, ateliér, bývalou dílnu, továrnu, nebo dokonce venkovskou školu či faru, může vás překvapit velkorysý a neobvyklý prostor. Ovšem je třeba počítat s tím, že právě takové

prostory jsou často dlouhodobě neobývané, a tak mohou mít problém s větráním a následnou tvorbou plísní, nejsou zateplené, je třeba počítat s výměnou elektrických rozvodů a podobně. Pokud takový prostor hodláte koupit, je třeba provést opravdu kvalitní stavebně-technický průzkum.

A také – jestliže jde o nebytový prostor, budou platit naprosto jiná pravidla pro získání hypotéky. Rovněž tak je podstatně menší šance na získání různých dotací na zateplení a podobně. Ovšem pokud zde hodláte vybudovat bydlení, je třeba počítat s tím hned zpočátku a informovat se jak na stavebním úřadě, tak v bankách, u dotačních poradců, jak od počátku postupovat, abyste na zmíněné výhody dosáhli.

Také v případě pronájmu nemá bydlení v nebytových prostorách jen výhody například v podobně nižšího nájmu. Nevýhodou je například nemožnost zaregistrovat si na dané adrese trvalé bydliště, a to ani když tam budete bydlet dlouhodobě. Pozor také na poplatky za energie, abyste nebyli zařazeni do vyšší sazby, která je určena pro podnikání. Pro pronajímatele (ale i pro nájemce) je nejlepším řešením, aby byl v případě pronájmu za účelem bydlení nebytový prostor rekolaudován na byt. Ovšem to zase nejde vždy. Bytové prostory mají dle stavebního zákona stanovené určité normy, zvláště co se týká osvětlení, výšky místností a dalších. A pokud je prostor neplní, tak stavební úřad rekolaudaci nepovolí.

Jak jsem uvedla v začátku, občanský zákoník bydlení v takových prostorách nezakazuje, ale stavební zákon ano. Podle odborníků z oblasti práva se tyto případy spíše neřeší a spadají do tzv. šedé zóny. To však neznamená, že v budoucnu nebudou. I proto je důležité si pronájem takového prostoru pro bydlení dobře rozmyslet, a případně jej zkusit řešit rekolaudací.

Jindra Svítáková

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



*I na nebytový prostor může být uzavřena nájemní smlouva na bydlení. Je ovšem záležitostí pronajímatele, aby prostor splňoval vhodné podmínky pro bydlení. Foto redakce*

# Institucionální smlouvy při pronájmu prostor v administrativním či obchodním centru mají svá specifika

Pokud si hodláte pronajmout v soukromém činžáku dvě tři kanceláře nebo prostor pro malý obchůdek či provozovnu, bude uzavření standardní nájemní smlouvy otázkou několika dnů. Stačí realitní kancelář s dobrým servisem, eventuálně vlastní právník, a za pár dnů je možné se stěhovat. Pokud však půjdete z malé provozovny do větší, například do velké administrativní budovy, bude vyjednávání o pronájmu delší a složitější.

## PRÁVO

**M**oderní administrativní budovy, nákupní centra, logistické areály – pronájem prostor v těchto budovách je od počátku jiný, než pronájem v běžných soukromých činžácích a domech. Pokud se vaše podnikání rozšířilo a rozhodli jste se stěhovat do takových prostor, počítejte s tím, že nájemní smlouva a podmínky pronájmu se budou podstatně lišit od smluv se soukromými majiteli domů.

Tyto typy budov většinou vlastní velcí investoři, kteří pronajímají jejich části konkrétním podnikatelským subjektům. Neprovádějí to sami, většinou k tomu mají smlouvu s odborníky na reality, ať to jsou běžné realitní kanceláře nebo speciální makléřské firmy zabývající se pouze pronájmem komerčních prostor tohoto charakteru, často také i jejich správou.

V případě komerčního nájmu nebytových prostor se v těchto nových budo-

vách používají tzv. institucionální nájemní smlouvy. Smlouvy bývají velmi dlouhé, mívají desítky stránek, k tomu přílohy a vyžadují dostatek erudice a času na jednání. Nejpodstatnější pro nájemce bývají jejich práva a povinnosti, ale také co vše bude nájemce platit. V běžných nájemních smlouvách je cena komponována jako nájemné a služby, které zahrnují nejčastěji odvoz odpadu a úklid, energie si nájemce většinou přehlásí a hradí napřímo. Z nájemného pak musí pronajímatel hradit případné opravy budovy, koupi nových rohožek, čisticí prostředky, daně a další náklady. Teprve po odečtení těchto nákladů mu zůstane zisk. Naproti tomu institucionální nájemní smlouva je komponována jinak. V těchto smlouvách se počítá s nájemným již jako s čistým příjmem pronajímatele.

K tomu přibývají další položky. Jednou z nich je Add on Factor. V této položce je rozpočítána poměrná část za užívání



společných prostor v celé budově, jejichž vybudování a údržbu investor (pronajímatel) musel zaplatit a musí je udržovat. Nejde jen o sociální zařízení, chodby či recepci, ale třeba i o atrium, kuřácký koutek, kuchyňku, konferenční prostor a podobně.

Dalšími náklady jsou Service Charges. Do nich patří vše, co souvisí s provozem budovy. Jsou to například daně, mzdy zaměstnanců, úklidová služba, ale třeba i mytí oken horolezci, bezpečnostní služba, provoz výtahů, eskaláto-

rů, energie, práce daňových a účetních poradců, náklady na provozování místností pronajímatele, ve kterých úřaduje personál starající se o budovu, pojištění, výzdoba společných prostor a další. Tyto náklady bývají vyúčtovávány, a nájemci jsou tak informováni o jejich skutečné výši. A konečně, je zde management fee, což je poplatek za správu budovy jako takové.

Vyjednávání o konečné podobě institucionální nájemní smlouvy není jednoduché. Pokud jde nájemce do ta-

kových prostor poprvé, skladba plateb a složitost takové smlouvy ho může zaskočit. Nicméně je třeba si uvědomit, že u takových typů budov získává nájemce nejen prvotřídní služby, ale i určitý status, který ho ve společenském žebříčku posouvá na vyšší příčku. A za to je třeba zaplatit.

Je třeba si rovněž uvědomit, že u institucionálního nájmu (budovy) dostává nájemce vedle prvotřídních služeb i jistý punc statusu. A za ten se platí. Jindra Svitáková

*V případě komerčního nájmu nebytových prostor se v těchto nových budovách používají tzv. institucionální nájemní smlouvy. Smlouvy bývají velmi dlouhé, mívají desítky stránek, k tomu přílohy a vyžadují dostatek erudice a času na jednání.*

Foto redakce

# Chcete větší byt?

## Vhodné řešení může nabídnout nevyužívaná půda

V mnoha činžovních domech jsou ještě nevyužité půdy, které lze přestavět na byty. Nebo je spojit s bytem stávajícím. Postup při spojení se stávajícím bytem je trochu jiný, než postup při spojení dvou vedle sebe ležících bytů. Je to především proto, že se jedná o nebytový prostor, a také jde o jeho dosavadní vlastnictví.

### VÝSTAVBA

**B**yt, který máte, může být také bývalým půdním prostorem, z něhož byla již kdysi část vyjmuta a byla zde zrealizována bytová jednotka. V tomto případě bude stavebně celý proces jednodušší, než když budete spojovat byt, který se nachází v podlaží pod půdou. Ovšem některá problematika je společná.

Pokud budeme mluvit o domě, který je ve společenství vlastníků jednotek, je třeba si uvědomit, že půda patří do společných prostorů domu, a vlastníkem jsou tedy všichni vlastníci bytů (každý určitou částí). Proto je třeba získat souhlas všech a zřejmě bude třeba se s nimi finančně vyrovnat, resp. prostor v příslušných částech dle prohlášení od vlastníků odkoupit. Přesná pravidla pro takové případy by měly obsahovat stanovy společenství, a také bude následně třeba změnit prohlášení vlastníků a změnu předat do katastru nemovitostí.

Dále bude potřeba uzavřít smlouvu o výstavbě. V bytovém domě totiž přestavbou půdy vznikne další bytová jednotka. Tuto smlouvu musí podepsat také všichni vlastníci bytů. Než ale vůbec k tomu přikročíte, je potřebné si důkladně realizaci promyslet a nechat si posoudit technický stav celého prostoru, včetně střechy. Některá omezení totiž mohou využití prostoru zkomplikovat, či dokonce i částečně znemožnit. Především musí být prostor půdy dostatečně vysoký. Aby se mohla místnost v podkroví považovat za obytnou, musí mít výšku alespoň 2,3 m nad polovinou plochy místnosti. Podkroví se také zmenší zateplením a podhledy, většinou je to 20–30 cm pod současné krokve. Na půdách se také obvykle nachází výlez na střechu, nebo technologie, ke kterým je nutné zachovat

přístup ze společných prostor (antény, reklamní poutače, větrací šachty apod.). I to může zmenšit plochu, která by se měla propojit s vaším stávajícím bytem. Pokud část půdy zůstane zachována pro ostatní vlastníky, bude třeba zachovat přístup na tuto zbylou část půdy. Jestliže hodláte spojit byt, který je pod stávajícím podkrovím, část prostoru zabere také schodiště, které by mělo být dostatečně široké a pohodlné. Určitě by se vám nechtělo desetkrát i vícekrát denně šplhat po točitém schodišti, třeba i s kufrem nebo s dítětem v náručí.

Stavební odborníci doporučují před definitivním rozhodnutím si nechat provést stavebně technické posouzení a co nejpřesnější, nejlépe geodetické zaměření stávajících konstrukcí. To je důležité zejména u vysokých a komplikovaných krovů. Součástí posouzení by měly být i sondy, které prověří skladbu stropu pod podkrovím, stav a dimenze všech prvků krovu i stropu, způsob odvodnění, skladbu a stav střešní krytiny a oplechování. Dalšími prvky, které je nutné posoudit a většinou i zachovat, jsou komíny a dalším důležitým bodem bude, jak přivést do nového prostoru světlo. Staré půdy většinou neměly okna a zda je bude možné osadit a jaká budou muset být, závisí i na typu domu či na tom, zda dům stojí či nestojí v památkové zóně. Pokud ano, bude třeba se zeptat na památkovém úřadě.

Spousta těchto prvků (nejen komíny, ale i vstupy na střechu, přístupy k technologiím, na zbývající část půdy) patří do společného vlastnictví jednotek, a proto je třeba na to nezapomenout a ve smlouvě si vše patřičně stanovit a zdokumentovat. Jestliže vás toto vše neodradí, můžete si zažádat o stavební povolení, které bude v tomto případě naprosto nutné. Zvláště pokud budete bourat prostup mezi spodním bytem a půdou, nevyhnete se zasahování do nosných konstrukcí i do statiky domu. Navíc budete muset na stavebním úřadě nahlásit změnu užívání stavby, tedy změnu z půdy na obytný prostor. To se provádí při žádosti o stavební povolení. Po dokončení stavby je pak třeba nechat nové prostory zkolaudovat.

Mezonetové byty i byty čistě půdní mohou lákat svojí neobvyklostí, velkým prostorem, případně atraktivním výhledem. Často mají směrem do dvorů i balkony, či dokonce terasy. Vybudovat takový byt prakticky v centru města má určitě nesporné výhody, ovšem také svá omezení. Jednak často ve starých domech nevede k těmto bytům výtah, a tak je někdy nutné počítat s požadavkem jeho vybudování v důsledku přidání dalšího obytného podlaží, nebo se spokojit s tím, že k bytu povedou pouze schody. Proto tyto byty, a mezonety zvláště, nejsou vhodné pro osoby s fyzickým omezením nebo pro ty, kterým by bariérový přístup zkomplikoval běžné životní úkony.

Jindra Svitáková



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Stavební odborníci doporučují před definitivním rozhodnutím si nechat provést stavebně technické posouzení a co nejpřesnější, nejlépe geodetické zaměření stávajících konstrukcí. Foto redakce

# Stačí přijít a bydlet



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



To je součástí motta nemovitostní skupiny Mint pro jejich nový projekt Mint Living, který se zaměřuje na pronájem nových bytů. Rezidenční objekty, v nichž zatím pronajímá plně vybavené byty, jsou v Praze, Brně a v Plzni. A nejsou jediní. Projektů, v nichž je možné „přijít a bydlet“, se rodí více. I když trochu pomalu.

## TRENDY

Tento trend nájemního bydlení známe z mnoha filmů především americké proveniencí. Lidé se stěhují s krabicí knih, oblečením a dalšími osobními potřebami. Málodky vidíme v těchto snímcích velké stěhovací vozy, které převážejí nábytek.

Pravdou je, že ve světě vůbec je mnohem častější pronájem kompletně zařízených bytů. Určitě to souvisí s častější migrací, zvláště ve větších zemích typu USA nebo Austrálie. Pracovní příležitost leckdo dostane tisíce kilometrů od dosavadního pů-

sobíště a kdo by se chtěl vláčet takovou dálku se starší sedací soupravou, nádobím do kuchyně a otlučenými židličkami, když může mít všechno na místě, a to často v nové a designové kvalitě.

Podobně to mají mladí lidé, kteří se stěhují od rodičů do svého prvního bytu a museli by si všechno kupovat. Ale kdo ví, jak dlouho v bytě vydrží? A ne každý nábytek se hodí do jakýchkoli prostor. Pak najednou přijdete na to, že tenhle gauč se do nového bytu ne a nevejde.

Tyto starosti odpadají, pokud si pronajmete – nebo dokonce koupíte komplet vybavený byt. Pak stačí opravdu „občanka a kartáček na zuby“. V projektu, který se věnuje pronájmům

a uvádíme jej v úvodu, vám nikdo nepředává ani klíč. Byt lze totiž odemknout chytrým telefonem.

Běžná je tato nabídka i u developerů, kteří nabízejí investiční byty. Zvláště v zahraničních přímořských lokalitách se počítá s tím, že kupující nebude využívat apartmán, byt či dům po celý rok. A jezdit kupovat nábytek do cizí země, když neznáte dobře jazyk ani obchodní síť, také není právě jednoduché. I když by to leckdo zvládl, je to pracné a drahé. Proto developeři vybavují apartmány alespoň základním nábytkem, jako je vybavená kuchyně, vestavěné skříně, osvětlení, případně další nábytek, už třeba dle domluvy s investorem, resp. kupujícím.

U nás je spíš běžnější, že se nabízejí starší byty s vybavením, ale to není totéž. Možná kuchyňská linka či elektrospotřebiče, ale sedět na vysezené sedací soupravě asi není to pravé ořechové. Někteří prodávající to zkouší, aby se spíše zbavili nepotřebného nábytku a nemuseli byt vyklízet. Tak to určitě není to, co by mělo být.

Ovšem existují i u nás již projekty, které nabízejí dodávku kompletního zařízení podle výběru, nebo dokonce kompletní

nábytek, včetně návrhu profesionálního designéra. To už je velmi lákavé.

Vždyť pokud investujete do nového bydlení miliony korun, zasloužíte si i patřičný komfort uvnitř bytu či domu. Jenže jak to vše zvládnout při pracovním vytížení. Nakonec člověk zajde do některého skandinávského obchodu nebo „toho s velkou židlí“, vybere to, co rozměrově vyhovuje, a má vystaráno. Ovšem designér, jak jsme již psali v jiných příspěvcích, má daleko větší přehled o trhu, a to jak se týká nábytku, tak různých doplňků, které udělají z nového bydlení opravdový originál, ale zároveň takový, aby se v něm všichni členové domácnosti cítili dobře.

Kdysi jsem se setkala s bytovou designérkou – podnikatelkou, která koupila starší byt, navrhla a nechala realizovat kompletní rekonstrukci, pak ho vybavila a prodala. Protože její interiéry byly jedinečné, takový byt se na trhu sotva ohřál. Myslím, že to by uvítali i mnozí další, kteří si často nevědí se zařízením rady. Je dobře, že takovou službu začínají někteří developeři nabízet. Může to být právě ta správná přidaná hodnota, která k jejich projektům přitáhne nové zájemce. Jindra Svitáková





## REKONSTRUKCE

# Ze starého domu nový. Lze využít více materiálu, než tušíte

Jestliže vlastníte starý dům a plánujete rekonstrukci, můžete ušetřit, a přitom přispět k lepšímu životnímu prostředí. Stejně to je, pokud jste si právě koupili pozemek se starým domkem, který byste rádi zbourali a postavili na jeho místě nový.

**N**e každý prázdný pozemek je nejlepším řešením pro budoucí bydlení. Tyto pozemky se většinou nacházejí na krajích měst a obcí a je třeba počítat nejen s jejich zasífováním, ale také s tím, že do centra je to vždy o kousek dál. Samozřejmě odměnou za takový pozemek bývá krásný výhled do přírody a ticho.

Avšak v současné době je prioritou, a to i na celostátní úrovni, nezastavovat kvalitní zemědělskou půdu a snažit se stavět v různých prolukách, zhodnocovat brownfieldy i další nevyužité pozemky vhodné ke stavbám pro bydlení. Koupíte-li proto starý dům v obci, může to být v mnoha případech dobré řešení.

Pak se ale nabízí otázka, zda starou nemovitost rekonstruovat či zbourat a postavit dům nový. To by měl především posoudit odborník – stavař, který dokáže odhadnout, zda má smysl vrátit stávajícímu domu nový život, nebo zda bude lepší jej zbourat. Říká se, že rekonstrukce je mnohem složitější než stavba nového domu. V mnoha případech to může být pravda. Dům si tak více zachová svého genia loci. Nicméně u nového domu je výhodou, že může mít naprosto jiné dispozice, které budou vyhovovat nárokům nového majitele, a samozřejmě při použití moderních materiálů může být úspornější a kvalitnější než ten původní.

## Co však s materiálem ze zbouraného domu?

V minulém století mnoho stavebníků více šetřilo. Nekupovali nové, pokud mohli použít staré. Nebylo to kvůli dnes denně citované ochraně životního prostředí či uhlíkové stopě, ale především proto, že chtěli ušetřit finanční prostředky.

A tak se na nové stavby používaly cihly ze zbouraných domů, využívalo se i dřevo a mnoho dalších materiálů, které po očištění či úpravě mohly sloužit v nových stavbách. I dnes se lidé vracejí k této praxi. A nejen kvůli nostalgii. Recyklace je totiž také jednou ze zásad ochrany životního prostředí. A nevyrábět zbytečný odpad k tomu neodmyslitelně patří. Co tedy radí odborníci?

Nejčastější využití cihel ze zbouraného domu je v zahradě. Z cihel se nechají vybudovat pěkné chodníčky, ploty či zídky. S jejich pomocí lze rozdělit zahradu na užitkovou a rekreační, ohraničit skalku, vybudovat zahradní posezení.

Navíc, staré cihly nemají většinou stejnou barvu, někde může část „bouračky“ tvořit i kámen, a si to pak lze pohrát s barvami, strukturami a materiály a vytvořit zajímavé mozaiky. V zahradě lze vytvořit z tohoto materiálu i vyvýšené záhony, za které v hotovém stavu zaplatíte nemalé částky, nebo třeba pařeniště či základ skleníku. Cihly i kameny se dají použít také jako základ na laviče, lze z nich postavit celé ohniště, gril, udírnu či venkovní pícku.

Cihly je možné využít také jako originální dekorativní prvky s patinou uvnitř domu. Prostoru dodají zajímavou atmosféru s trochou nostalgie. Dají se využít například v koupelně, jako obklad krbu, obložit jimi společenskou místnost či vinný sklep.

Staré, ale kvalitní cihly využívají při své práci už i některá architektonická studia. Filozofii polského studia Wrzeszcz architektki je, že recyklace má smysl a stavebnictví by to mělo akceptovat. Je zbytečné neustále vyrábět nové stavební materiály a stavět nové domy, když se nabízí k opětovnému zhodnocení stále funkční materiál. Studio takto použilo cihly ze staré stodoly jako jeden z materiálů pro nový dům v blízkosti Poznaň.

„Naší klíčovou ideou totiž bylo rozhodným způsobem proměnit přístup k navrhování projektů, dodat současným stavbám charakter minulosti, a přitom zapracovat na udržitelnosti architektury,“ řekl k tomu architekt Wrzeszcz.

Při bourání starého domu je nutné vyhodit spolu s ostatní stavební sutí cihly mokré a rozpadající se. Pokud však cihly nebyly součástí vlhké či mokré stavební konstrukce, lze je očistit a zachovat. A pokud pro ně nenajdete využití, najdou se jiní, kteří je rádi zakoupí a využijí. Jednak bude méně stavebního odpadu, a navíc dobré cihly mohou ve stavbách sloužit ještě dlouhá desetiletí. **Jindra Svitáková**



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



# Vláda zahájila program dostupného bydlení

Krátce po vzniku regionálních center SFPI pro podporu investic do nájemního bydlení následují další vládní kroky na podporu bydlení. 27. května 2024 zahájila vláda program dostupného bydlení a představila konkrétní parametry podpory výstavby cenově dostupného nájemního bydlení v ČR.

## PODPORA

Výsledkem je osm miliard korun na investice do výstavby, přes dvě stovky státních pozemků, které vláda bezplatně převede na obce a města, i samotná příprava bytových projektů. Ministerstvo financí provedlo za tímto účelem v minulém roce rozsáhlou inventuru majetku, jejímž výsledkem byla identifikace nepotřebného majetku pro stát. V rámci této inventury bylo vytipováno přes 200 pozemků, které stát vyhodnotil jako vhodné svými rozměry i lokací pro potřeby výstavby dostupného nájemního bydlení. Zároveň resort vytvořil cenovou mapu, která zahrnuje jak dostupné informace o nájemním trhu, tak data o cenové hladině nabízených bytů na realitních portálech.

Podporu bude možné využít na novostavby, stavební úpravy nebo přístavby. Část z peněz lze použít okamžitě, maximálně na 40 procent celkových nákladů při splnění konkrétních požadavků. Následný dotovaný úvěr ve výši základní sazby EU, pro ČR snížený až o tři procentní body, může být až do 65 procent ceny projektu. Celkově by dotace a výhodný úvěr mohly pokrýt až 90 procent investice. Splatnost je do 30 let a předčasné splacení je bez poplatků.

Podle ministra Bartoše se při zapojení soukromého kapitálu odhaduje investice do dostupného bydlení do roku 2026 ve výši zhruba 15–20 miliard korun. O dalších zdrojích financování se jedná s Evropskou investiční bankou.

Dotované dostupné bydlení má sloužit čtyřem cílovým skupinám. „Jedná se o výhodné nájemní bydlení pro mladé do 35 let, veřejně prospěšné profese a lidi, kteří nepatří mezi pětinu populace s nejvyššími příjmy. Cílová skupina je široká, pokrývá zhruba 2 miliony obyvatel včetně části střední třídy,“ vysvětlil ministr Bartoš na tiskové konferenci, pořádané k zahájení tohoto projektu.

S výjimkou veřejně prospěšných profesí nájemníci v dostupných bytech nemohou vlastnit nemovitost k bydlení – to má zajistit, aby podporu státu získali lidé, kteří ji v danou chvíli nejvíce potřebují, například mladé rodiny nebo senioři. Další skupinou, se kterou se počítá, jsou oběti domácího násilí. Nájemné má být zastropované ve vazbě na nájemní tržní. Nicméně konkrétní závazná pravidla by si měly stanovit samotné obce.

Z průzkumu MMR a Svazu měst a obcí ČR vyplývá, že téměř tři čtvrtiny samospráv mají zájem o bytovou výstavbu, zkušenosti s ní ale v posledních osmi letech mělo jen 37 % dotazovaných obcí. Resort už proto nabídl na projektovou přípravu samospráv přes 1,4 miliardy korun z Národního plánu obnovy.

Existují už i konkrétní projekty, podle předsedy vlády Petra Fialy budou první byty připravené do tří let. Výstavba dostupného nájemního bydlení se realizuje v Praze, kde probíhá ve spolupráci obce a developera, a také v Českých Budějovicích, kde je investorem výstavby více než tři set bytů město. Poradenství ohledně výstavby už využívají první obce, například moravská Korytná s devíti stovkami obyvatel.

Podpora dostupného bydlení může přinést ekonomický efekt i v dalších oblastech, jako například ve stavebnictví, které získá nové zakázky. Předpokládá se tak, že tento projekt nebude mít význam jen pro oblast bydlení, ale i pro další oblasti české ekonomiky.

Jindra Svitáková



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Od září nabídne Státní fond podpory investic (SFPI) program Dostupné bydlení, ve kterém budou k dispozici 4,5 miliardy na zvýhodněné úvěry. Foto redakce

Od září nabídne Státní fond podpory investic (SFPI) program Dostupné bydlení, ve kterém budou k dispozici 4,5 miliardy na zvýhodněné úvěry. V příštím roce se k němu přidá Národní rozvojová banka se svými nástroji za 3,5 miliardy korun. V obou případech tvoří většinu prostředků peníze z Národního plánu obnovy, které budou dále doplněny o zdroje státního rozpočtu a soukromého sektoru.

# Za jakých podmínek je možné v bytě podnikat



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



V pocovidové době začala být naprosto běžná práce z domova. Něco jiného však je, pokud z domova pracuje zaměstnanec na základě povolení – či pověření zaměstnavatele, a něco jiného, pokud z domova pracuje OSVČ. Tam to nebude vždy možné a nebo bude muset splnit další zákonné požadavky.

## Sídlo nebo provozovna? Je tu rozdíl.

Pronájem bytu k jinému účelu než je bydlení je v podstatě možný. Jestliže si pronajmete byt a následně začnete podnikat, nemělo by nic bránit tomu, abyste nahlásili jako sídlo svého podnikání pronajatý byt. Souhlas vlastníka k tomu není třeba, pokud však podnikání nebude působit zvýšené zatížení pro byt

nebo dům jako takový. Pojem provozovna a pojem místo podnikání – sídlo definuje živnostenský zákoník. Místem podnikání je místo, z něhož podnikatel řídí svou činnost. V případě OSVČ je to často právě místo trvalého bydliště, tedy vlastní dům, byt nebo byt pronajatý.

Na rozdíl od provozovny, která je prostorem, kde je živnost konkrétně provozována. Provozovnu nemusí mít všichni, ale

jen ti, jejichž profese to vyžaduje. To znamená, že například IT specialista, účetní, grafik, redaktor nebo překladatel nemusí mít provozovnu, protože svou činnost provozují sami a potřebují k tomu pouze pracovní stůl a příslušnou techniku. Nepotřebují specifické vybavení ani zvláštní místnost, svou činností nezpůsobují v domě hluk či prach, nezatěžují jej častými příchody a odchody zákazníků, jak je tomu v případě jiných profesí.

Provozovnu ale musí být například prodejce zboží, kadeřnictví, terapeut, truhlář, lékař a mnozí další. Legislativa doslovně neuvádí, které živnosti lze, nebo nelze vykonávat v bytě, takže se každý případ posuzuje individuálně. Každopádně musí provozovna podle živnostenského zákona splňovat více požadavků, než sídlo. Především musí být způsobilá k provozování dané živnosti podle zvláštních předpisů, především stavebních, požárních a hygienických. Na rozdíl od sídla podnikání, které se nemusí nikomu hlásit, k vytvoření provozovny ve vlastním i pronajatém bytě už je třeba souhlas vlastníka bytu či domu, resp. společenství vlastníků. A nezáleží

*Provozovnu nemusí mít všichni, ale jen ti, jejichž profese to vyžaduje. To znamená, že například IT specialista, účetní, grafik, redaktor nebo překladatel nemusí mít provozovnu, protože svou činnost provozují sami a potřebují k tomu pouze pracovní stůl a příslušnou techniku.*

Foto redakce

na tom, zda bude jako provozovna sloužit prostor celého bytu, nebo jen jedna místnost. Od července 2020 je podle novely občanského zákoníku třeba hlásit správci domu podnikání nebo jinou činnost v bytě, která „může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě“.

Ale i ve vlastním rodinném domě nelze mít provozovnu bez ohlášení úřadům. Pokud je dům či byt určen celý k bydlení, je třeba na daný prostor požádat stavební úřad o změnu účelu užívání. Jestliže si tedy doma chcete z garáže udělat třeba malou prodejnu pro turisty nebo truhlářskou dílnu, musí být na konci procesu rozhodnutí stavebního úřadu, resp. povolení, v němž rozhodne o novém účelu užívání.

## Pozor na exekuce

Ne vždy se v podnikání daří. Jestliže začne být na OSVČ vedena exekuce, může to dopadnout zabavením majetku. Pokud není na bankovním účtu dost peněz na uspokojení pohledávek, přijde exekutor do bytu a provede tzv. mobiliární exekuci. Při ní mohou být zabaveny i věci dalších členů domácnosti, kteří s podnikatelem v bytě bydlí. Ti musí potom své zabavené věci vymáhat zpět návrhem na vyškrtnutí věci ze soupisu. K tomu však budou muset prokázat, že jsou to opravdu jejich věci a že účelem není napomoci podnikateli, aby ze zabavených věcí něco zachránil. Exekutor většinou požaduje doklady o jejich zakoupení.

Podobné je to v nájemním bytě, kde může dojít i k zabavení věcí, které patří pronajímateli. V tomto případě se může situace ještě zhoršit, protože je to případ, kdy může pronajímatel dát nájemci okamžitou výpověď z nájmu (výpověď bez výpovědní doby za zvlášť závažné porušení povinnosti) a hodnotu zabavených věcí strhnout z kauce (jistoty).

Sídlo, resp. místo podnikání, si může každý zřídit v místě trvalého bydliště, a to i v pronajatém bytě či domě, bez souhlasu pronajímatele – vlastníka nemovitosti. Pro provozovnu již platí jiné předpisy a je nutno počítat s tím, že ne každou profesi lze vykonávat v jakémkoli prostoru. V případě bytů v bytových domech to platí obzvlášť.

Jindra Svitáková

# Nakupovat či vlastnit zemědělskou půdu se stále vyplácí



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Ceny zemědělské půdy kolísají dle různých kritérií. Vyšší cena bývá u pozemků poblíž větších měst, u nadprůměrně kvalitních pozemků v rámci lokality a u pozemků, které jsou ucelené v jedné lokalitě. Foto: redakce

Společnost farmy.cz, která se dlouhodobě specializuje na trh se zemědělskou půdou, a monitoring cen při realizovaných transakcích zemědělských pozemků, zveřejnila výroční zprávu o cenách zemědělské půdy za rok 2023.

## INVESTICE

V roce 2023 činila průměrná tržní cena zemědělské půdy 343 725 Kč/ha (tj. 34,4 Kč/m<sup>2</sup>), což představuje nárůst cen o 2,9 % ve srovnání s hodnotou 334 080 Kč/ha (33,4 Kč/m<sup>2</sup>) v roce 2022. Přitom před deseti lety, v roce 2013, byla průměrná tržní cena za jeden hektar zemědělské půdy 124 070 Kč.

Ceny loňského roku jsou tedy takřka na trojnásobku, což je velmi dobré zhodnocení.

Přitom poptávka po nákupu zemědělské půdy zůstávala po celý loňský rok na nižší úrovni než v předchozích letech. Mírné zvýšení zájmu o nákup bylo možné pozorovat ve druhé polovině roku.

Zemědělská půda se v roce 2023 obchodovala nejčastěji za tržní ceny v rozmezí 27–45 Kč/m<sup>2</sup>. I ceny zemědělské půdy samozřejmě kolísají dle různých kritérií. Vyšší cena bývá u pozemků poblíž větších měst, u nadprůměrně kvalitních pozemků v rámci lokality a u pozemků, které jsou ucelené v jedné lokalitě. Také záleží na konkurenci mezi kupujícími a na tom, zda bude v budoucnu možné počítat s tím, že pozemky budou moci mít i jiné než zemědělské využití, nebo mají šanci stát se pozemky stavebními.

Cenu naopak snižuje, pokud jsou pozemky zemědělsky nevyužívané, jsou drobné, špatně přístupné či dokonce znehodnocené znečištěním a erozí. Nižší hodnotu mají také trvalé travní porosty a pozemky s nevýhodnou pachtovní smlouvou.

U nejkvalitnějších půd a pozemků v blízkosti velkých měst ceny roku 2023 přesahovaly i 50 Kč/m<sup>2</sup>. K výraznějšímu zvýšení cen došlo zejména u méně kvalitních orných půd a trvalých travních porostů, které rostly v roce 2023 dvojnásobným tempem než ceny orné půdy. Zatímco u orné půdy činil meziroční nárůst cen cca 2,4 %, v případě trvalých travních porostů činil tento nárůst 4,8 %. Dále se tak snížil rozdíl mezi těmito dvěma kategoriemi, přičemž se orná půda v roce 2023 prodávala za ceny průměrně o 23 % vyšší.

Rostlo také pachtovné za půdu a nemovitosti v zemědělství. V minulých sedmi letech byl průměrný růst podle Českého statistického úřadu 7 % ročně. Ovšem v roce 2023 ohlásil Státní pozemkový úřad zvýšení pachtovného za pacht jím spravované zemědělské půdy, a to z původní úrovně ve výši 2,2 % z vyhláškové ceny na 5,8 % z průměrné ceny půdy stanovené vyhláškou. Úroveň pachtovného za pozemky spravované SPÚ se tak může pohybovat od 667 do 11 066 Kč/ha/rok + daň z nemovitých věcí. Počítá se, že v důsledku tohoto zvýšení pachtovného ze strany SPÚ pravděpodobně dojde k tlaku na zvýšení pachtovného i ze strany dalších vlastníků. Společně s dopadem zvýšení daně z nemovitostí a jeho promítnutí do výše pachtovného je tak možné, že celkové pachtovné vzroste v roce 2024 výrazněji než v letech předchozích.

Nabídka zemědělské půdy k prodeji dlouhodobě pozvolna klesá. Souvisí to s postupným přesunem vlastnictví půdy na novou generaci vlastníků, jejichž záměrem je půdu dlouhodobě držet. Výnos z pachtovného se obvykle pohybuje v rozmezí 1–1,5 % z investice a většina investorů očekává především zhodnocení v trvalém růstu cen půdy.

Zemědělská půda je konzervativní investicí s nízkým výnosem. Ovšem na rozdíl od jiných investic, jejichž tržní hodnota často nepředvídatelně kolísá, cena půdy dlouhodobě vykazuje trvalý růst. Za posledních 10 let rostla o 10,6 % p.a., za rok 2021 dokonce o 16,1 %. Svým majitelům tak přináší vysoké zhodnocení a pravidelný výnos z pronájmu.

Jindra Svitáková

**MŮŽETE  
BYDLET  
LÉPE**



**... s námi to jde snadno**