

OBSAH

Seznam zkratk	XV
Předmluva	XVII
1 NEMOVITOST JAKO INVESTICE	1
1.1 Investice obecně	1
1.2 Investice do nemovitostí v době ekonomické krize	1
1.3 Proč investovat do nemovitostí v každé době?	2
1.4 Diverzifikace podnikatelského rizika	3
1.5 Inflace – strašák budoucnosti	3
1.6 Způsoby řešení bytové krize ve světě i u nás	4
1.7 Využití realitní kanceláře při prodeji/koupi nemovitosti	6
1.8 Realitní podnikání je vázanou živností	10
1.9 Pronájem nemovitosti	11
1.10 Bydlení ve vlastním nebo v nájmu? Dostupnost vlastního bydlení. Riziko neúměrného zadlužení.	12
1.11 Investovat do nemovitosti za účelem bydlení, nebo pronájmu?	16
1.11.1 Základem je dobře napsaná nájemní smlouva	16
1.11.2 Vliv pandemie na proces vyjednávání nájemních smluv u komerčních prostor	18
1.11.3 Kapitálový výnos z investice	18
1.11.4 Výnos z nájemného	19
1.11.5 Zásada povrch ustupuje půdě, právo stavby	21
1.11.6 Krátkodobý, nebo dlouhodobý pronájem?	21
1.11.7 Pronajímat byt zařízený, nebo bez zařízení?	23
1.11.8 Máte vnitroblok? A co s ním?	23
1.11.9 Mám koupit byt starší, nebo nový?	24
1.11.10 Kdo je to developer?	25
1.12 Pozemky	26
1.13 Byt v osobním vlastnictví, nebo družstevní?	27
1.14 Společenství vlastníků jednotek (SVJ)	29
1.15 Malý pohled do historie SVJ	30
1.15.1 Převod a přechod vlastnického práva k jednotce	30
1.15.2 Rizika plynoucí z členství v SVJ	32
1.16 Principy fungování Společenství vlastníků jednotek	33
1.16.1 Orgány SVJ, jejich kompetence, povinnosti	35
1.16.2 Hospodaření SVJ	37
1.16.3 Základní práva a povinnosti vlastníka jednotky	40

44	1.17	Bytová družstva	44
45	1.17.1	Právní úprava a charakteristika bytových družstev	45
45	1.17.2	Výše „nájemného“ u družstevních bytů	45
46	1.17.3	Převod družstevních bytů do osobního vlastnictví	46
46	1.17.4	Bytové družstvo a SVJ v témže domě	46
47	1.18	Úvěrové financování porízení nemovitosti	47
48	1.18.1	Hypotéky	48
50	1.18.2	Stavební spoření	50
51	1.18.3	Úvěry ze státního fondu rozvoje bydlení	51
52	1.19	Seznam použitých a doporučených zdrojů	52
54	2	KOUPIT, NEBO NEKUPIT DANOU NEMOVITOST	54
54	2.1	Hodnota bytu a bytového domu	54
54	2.2	Co je to nemovitá věc	54
55	2.3	Co je to oceňování	55
56	2.4	Oceňování rezidenčních nemovitostí	56
56	2.5	Postupy oceňování a různé druhy hodnot či cen	56
57	2.5.1	Druhy hodnot či cen	57
59	2.5.2	Postupy (metody) oceňování	59
62	2.6	Hodnotověrné faktory rezidenčních nemovitostí	62
66	2.7	Příklad ocenění bytového domu tržní hodnotou	66
67	2.8	Vyhodnocení investice	67
69	2.9	Trendy na českém rezidenčním trhu	69
70	2.10	Seznam použitých a doporučených zdrojů	70
73	3	KATASTR NEMOVITOSTI	73
73	3.1	Katastr nemovitosti	73
73	3.1.1	Katastr nemovitosti dnes	73
73	3.1.2	Katastr nemovitosti – kousek historie	73
74	3.1.3	Správa katastru nemovitosti	74
74	3.1.4	Členění údajů evidovaných v katastru nemovitosti	74
75	3.2	Údaje v katastru nemovitosti	75
75	3.2.1	List vlastnictví	75
76	3.2.2	Katastrální mapa	76
77	3.2.3	Sbírka listin	77
77	3.2.4	Dálkový přístup do katastru nemovitosti	77
78	3.3	Podání na katastr	78
79	3.4	Služba hlídání katastru nemovitosti	79
80	3.5	Seznam použitých a doporučených zdrojů	80
81	4	STRUKTURA A OBNOVA BYTOVÉHO FONDU	81
81	4.1	Vývoj a struktura bytového fondu	81
82	4.2	Pojmy obytná a podlahová plocha	82

4.3	Pasporty bytů	84
4.3.1	Krátký pohled do historie pasportizace	84
4.3.2	Význam pasportizace	85
4.4	Fasády domů	86
4.5	Inspektoři nemovitostí	87
4.5.1	Význam inspekce nemovitostí před koupí nebo opravou	88
4.5.2	Nejčastější závady starších bytových domů	88
4.6	Kolaudace a rekolaudace	91
4.7	Novela stavebního zákona	92
4.8	Udržovací práce bez ohlášení, ohlášení, stavební povolení	92
4.8.1	Udržovací práce bez ohlášení	93
4.8.2	Stavební povolení, ohlášení	94
4.9	Co je třeba ke stavebnímu povolení?	94
4.10	Náklady spojené s opravou nebo rekonstrukcí	95
4.11	Dodavatelé stavebních prací	95
4.11.1	Neobyvatelnost domu v době přestavby	98
4.11.2	Podpory státního fondu rozvoje bydlení	99
4.12	Zákaz vytápění neefektivními kotly, státní podpora	100
4.13	Seznam použitých a doporučených zdrojů	100
5	EKONOMIKA NÁJEMNÍHO BYDLENÍ	102
5.1	Nájemní bydlení – úvod do problematiky	102
5.1.1	Základní pojmy a jejich význam	103
5.1.2	Pojmy náklady prosté reprodukce a místně obvyklé nájemné	105
5.1.3	Amortizace (odpisy), technické zhodnocení	106
5.1.4	Sjednání a úprava nájemného po deregulaci	107
5.1.5	Inflace, inflační doložka	108
5.2	Faktory ovlivňující výši nájemného ve vztahu k domu	109
5.2.1	Dům jako investice	110
5.2.2	Byt jako investice	111
5.3	Kde investovat do bydlení	112
5.4	Seznam použitých a doporučených zdrojů	113
6	JAK EFEKTIVNĚ PRONAJMOUT NEMOVITOST	114
6.1	Sledujte nové trendy	115
6.2	Než přijde zájemce na prohlídku... ..	115
6.3	Kompetence nájemce k bydlení	115
6.4	Seznam použitých a doporučených zdrojů	119
7	SPRÁVA BYTOVÉHO FONDU	120
7.1	Rozsah správy bytového fondu	120
7.1.1	Oznamovací povinnost nájemce	122
7.1.2	Trvalý pobyt nájemce v domě	123

125	Evidence plateb nájemného a záloh na služby	7.2
126	Způsob zabezpečení správy bytového fondu	7.3
127	7.3.1 Vykonávání správy vlastním nemovitostí	
128	7.3.2 Správa cizího majetku	
130	Software pro správu nemovitostí	7.4
131	Návrat domovníků?	7.5
132	Prevzetí nebo zpětvezetí správy domu	7.6
132	Vytváření konečné podoby smlouvy – rizika, doporučení	7.7
134	Zastupování vlastníka na základě plné moci	7.8
134	Ekonomická správa nemovitostí efektivně	7.9
136	Evidenční list k bytu	7.10
136	Optimalizace technické správy nájemních domů	7.11
138	Technické zabezpečení a kontrola vstupu do objektu	7.12
138	7.12.1 Kamerové systémy	
140	7.12.2 Digitální dveřní kukátka	
140	7.12.3 Zabezpečení vchodových dveří do objektu	
140	7.12.4 Par rad k zajištění nemovitosti	
141	v době vaší nepřítomnosti	
142	Revize a kontroly technických zařízení v bytových domech	7.13
142	7.13.1 Povinnosti vlastníků bytových domů	
145	7.13.2 Povinnosti nájemníků a vlastníků bytů	
145	Kdo hradí náklady na opravy v pronajatém bytě?	7.14
149	Investice nájemcem do oprav bytu	7.15
149	Výtahy – současný stav úrovně bezpečnosti	7.16
152	Seznam použitých a doporučených zdrojů	7.17
153	SMLUVNÍ VZTAHY	8
153	Zákon a smlouva	8.1
154	8.1.1 Základní zásady občanského zákoníku	
155	8.1.2 Neplatnost ujednání	
155	8.1.3 Právní jednání a vznik smlouvy obecně	
156	8.1.4 Spolu vlastníci	
157	8.1.5 Dědicí	
158	8.2 Před smluvní jednání	
158	8.3 Smluvní strany	
159	8.3.1 Pronajímatel	
159	8.3.2 Nájemce	
162	8.3.3 Členové nájemcovy domácnosti	
163	8.4 Předmět nájmu	
163	8.5 Účel a užití předmětu nájmu	
165	8.6 Doba nájmu	
166	8.7 Platby nájemce	
166	8.7.1 Nájem	
167	8.7.2 Jistota	

8.7.3	Smluvní pokuta	167
8.7.4	Služby	169
8.7.5	Splatnost	170
8.7.6	Vyúčtování služeb	170
8.7.7	Ostatní platby	171
8.8	Povinnosti stran	171
8.9	Vznik a zánik smlouvy	172
8.10	Převzetí a vrácení předmětu nájmu	176
8.11	Smrt nájemce	177
8.12	Opuštění bytu nájemcem	179
8.13	Předkupní právo nájemce	179
8.14	Podnájem	180
8.15	seznam použitých a doporučených zdrojů	181
9	SLUŽBY POSKYTOVANÉ S UŽÍVÁNÍM BYTOVÝCH A NEBYTOVÝCH PROSTOR V DOMĚ	182
9.1	Povinnost instalace přístrojů registrujících dodávku tepelné energie, dálkové odečty	182
9.2	Rozúčtování služeb	185
9.3	Zákon č. 67/2013 Sb.	186
9.4	Písemné ujednání o rozúčtování služeb v domě – pravidla	187
9.5	Rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody	203
9.6	Rozúčtování nákladů na teplo a vodu v zúčtovací jednotce, která je osazena bytovými předávacími stanicemi	210
9.7	Rozúčtování nákladů na poskytnutí teplé vody v zúčtovací jednotce	211
9.8	Rozúčtování nákladů na vodné a stočné v zúčtovací jednotce	213
9.9	Rozúčtování ostatních domovních nákladů	215
9.10	Vyhláška č. 376/2021 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům	216
9.11	Seznam použitých a doporučených zdrojů	220
10	POHLEDÁVKY	222
10.1	Pohledávka smluvní	222
10.1.1	Nájemné	222
10.1.2	Jistota	222
10.1.3	Náklady na služby spojené s bydlením	223
10.1.4	Smluvní pokuta	223
10.2	Pohledávky mimosmluvní	224
10.3	Vymáhání pohledávek soudní cestou	224
10.3.1	Před zahájením žaloby	225
10.3.2	Žaloba	226
10.3.3	Soudní proces	227

10.4	Rozhodčí řízení	229
10.5	Exekuce	230
10.6	Insolvence	231
11	PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY – PENB	233
11.1	Kdo musí mít PENB	233
11.2	Klasifikační třídy	236
11.3	seznam použitých a doporučených zdrojů	236
12	POJIŠTĚNÍ – OCHRANA MAJETKU VLASTNÍKA	237
12.1	Vývoj a změny v odvětví	237
12.2	Proč sjednat pojištění bytového domu	238
12.2.1	Právní předpisy	238
12.2.2	Jak se orientovat na pojistném trhu	239
12.2.3	Nejen práva, ale i povinnosti	240
12.2.4	Výběr pojišťovacího poradce	240
12.2.5	Parametry ovlivňující výši pojistného	241
12.3	Pojištění nemovitosti	243
12.3.1	Povodeň a záplava	243
12.3.2	Živelní a další pojištění	244
12.3.3	Odcizení a vandalismus	245
12.4	Pojištění odpovědnosti	246
12.4.1	Pojištění povinnosti k náhradě újmy	247
12.4.2	Odpovědnost statutárního orgánu bytového domu	248
12.5	Asistenční služby	249
12.5.1	Technická asistence	249
12.5.2	Právní asistence	250
12.6	Sjednání pojistné smlouvy	250
12.7	Pojistná událost	252
12.8	Seznam použitých a doporučených zdrojů	254
13	PORADENSTVÍ A VZDĚLÁVÁNÍ V OBLASTI NEMOVITOSTÍ	255
13.1	Komerční poradenství	255
13.2	Bezplatné poradenství poskytované státní správou	255
13.3	Poradenství a vzdělávání poskytované neziskovými organizacemi	255
13.3.1	Občanské sdružení majitelů domů v ČR	256
13.3.2	Asociace realitních kanceláří v ČR	257
13.3.3	Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí	257
13.3.4	Asociace inspektorů nemovitostí	258
13.3.5	Asociace rozúčtovatelů nákladů na teplo a vodu	258
13.3.6	Asociace energetických specialistů	258
13.3.7	Sdružení BD a SVJ	259
13.3.8	Šance pro budovy	259
13.3.9	Asociace kominíků	260
13.3.10	Česká společnost pro rozvoj bydlení	260

13.3.11	Akademie pro bytové domy	260
13.3.12	E-magazín – ZDARMA pro vás	260
13.3.13	Unie výtahového průmyslu	260
13.3.14	České sdružení pro technická zařízení	261
13.4	Seznam použitých a doporučených zdrojů	261
14	ZÁKONY A CO V NICH HLEDAT	262
14.1	Občanský zákoník	262
14.2	Zákoník práce	264
14.3	Zákon o daních z příjmů	265
14.4	Stavební zákon	265
14.5	Zákon o službách v souvislosti s nájmem	266
14.5.1	Předpisy o požární ochraně	266
14.5.2	Zpracování osobních údajů	267
14.5.3	Uplatnění pohledávek	267
14.5.4	Ochrana životního prostředí	267
14.5.5	Označení a cena nemovitosti	268
14.5.6	Elektronická komunikace	268
14.5.7	Skartace a archivace dokumentů	269
14.5.8	Zákonné pojištění odpovědnosti zaměstnavatele	270
15	NEMOVITOSTI A DANĚ	272
15.1	Daň z nemovitých věcí	274
15.1.1	Předmět daně, osvobození od daně	274
15.1.2	Poplatníci, daňové přiznání, příslušnost	276
15.1.3	Základ daně, sazba daně, daň	278
15.2	Daň z příjmů fyzických osob	281
15.2.1	Příjmy od daně osvobozené, osvobozený prodej nemovitostí	282
15.2.2	Příjmy zdaněné, zdaněný prodej nemovitostí	292
15.2.3	Úvěry a úroky	293
15.2.4	Příjmy z nájmu nemovitosti	296
15.2.5	Vybrané výdaje	303
15.2.6	Spoluvlastnictví nemovitosti	323
15.2.7	Nerezident, vlastník nemovitosti, fyzická osoba	324
15.3	Daň z příjmů právnických osob, DPPO	325
15.3.1	Veřejně prospěšní poplatníci	328
15.3.2	Bytová družstva a spol. s r.o.	329
15.3.3	Společenství vlastníků jednotek (SVJ)	329
15.4	Nemovitosti a právnická/fyzická osoba	331
15.4.1	Právnická osoba – s. r. o.	332
15.4.2	Fyzická osoba	334
15.5	Daň z přidané hodnoty	334
15.5.1	Dodání – Převod nemovité věci uskutečněné plátcem DPH	337
15.5.2	Výstavba a dodání stavby pro sociální bydlení	339

15.5.3	Stavebně montážní práce na dokončené stavbě pro bydlení a sociální bydlení	341
15.5.4	Přenos DPH u nemovitých věcí	341
15.5.5	Nájem nemovitých věcí osvobozený a zdaněný	342
15.5.6	Neplátce – plátce DPH?	343
15.5.7	Nárok na odpočet daně, korekce u některých odpočtů	345
15.6	Daň silniční	347
16	BUDEME SCHOPNI SI VYDĚLAT NA BYDLENÍ?	348
16.1	Bydlení jako uspokojování jedné ze základních životních potřeb lidského jedince	348
16.2	Růst ceny a komfortu bydlení v důsledku postupné urbanizace a uplatňování „veřejného ekologického“ zájmu	349
16.3	Nekontrolovaný růst populace a veřejný zájem	350
16.4	Rostoucí cena bydlení podporuje rozvoj nájemního bydlení	352
16.5	Kompetence k bydlení	352
16.6	Cena bydlení	352
16.7	Náklady prosté reprodukce bytového fondu (NPR) a další služby	353
16.8	Stanovení ceny bydlení u kolektivních vlastníků	354
16.9	Privilegované bydlení v „sociálních“ obecních bytech	355
16.10	Kromě NPR musí nájemník platit i vlastní nájemné	355
16.11	U vlastnického bydlení musí uživatel kromě NPR zaplatit i kupní cenu nemovitosti	356
16.12	Zajišťování přístupu k bydlení	357
16.13	Jak je to s nedostatkem bytů	358
16.14	Místně obvyklá neboli tržní cena bydlení – „sociální a dostupné bydlení“	358
16.15	Srovnání vlastnického a nájemního bydlení	359
16.16	Vývoj politiky bydlení od dvacátého století	360
	PŘÍLOHOVÁ ČÁST	363
	REJSTŘÍK	372