

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva



Bakalářská práce

Byt ve vlastnictví člena SVJ jako předmět investice

Altman Jakub

© 2021/22 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Jakub Altman

Podnikání a administrativa

Název práce

Byt ve vlastnictví člena SVJ jako předmět investice

Název anglicky

Ownership of the apartment in a community of apartment owners as an investment.

Cíle práce

Cíl práce: Zjistit, zda-li je možné v oblasti Mělnicka pořídit byt takovým způsobem, aby měsíční výnosy/nájemné z daného bytu (počítáme čistý výnos bez daní a poplatků) dostačovaly na splácení měsíční splátky hypotéky a za jakou dobu by byla půjčka zcela splacena.

Je třeba přihlížet k takovým aspektům při řešení problému, jako je obvyklý či průměrný příjem obyvatel okresu Mělník a obvyklá cena bytové jednotky v této oblasti. Tento pohled do své práce autor zapracuje.

Metodika

Práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část.

V teoretické části bude uplatněna především analýza právních textů a interpretace práva, např. pro objasnění pojmů, vymezení hranice občanského zákoníku, pojmu vlastnictví a pojmu bytová jednotka, SVJ, vztah jednotky ke KN. Předmětem analýzy bude především občanský zákoník č. 89/2012 Sb.; zákon o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. a katastrální zákon 256/2013 Sb.

V praktické části použije autor metody zjišťující náklady do bytu jako investice versus výnosy.

Dále budou použity řízené (polootevřené) rozhovory s představiteli realitních kanceláří, představenstev vybraných SVJ, rešerše nabídek bytových jednotek na internetu, rozhovory s finančními poradci a zjišťování nabídek od hypotečních bank.

Doporučený rozsah práce

30–45 stran

Klíčová slova

byt, vlastnictví, katastr nemovitostí, SVJ, investice, rizika, výnosnost investice

Doporučené zdroje informací

- <https://www.epravo.cz/top/clanky/dvoukolejnost-pri-prevodu-bytovych-jednotek-po-1-lednu-2014-92849.html> (autor BROSKOVÁ L. 5.11.2013. Mališ Nevrkla Legal, AK)
 - <https://www.epravo.cz/top/clanky/vlastnictvi-bytu-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-92135.html> (autoři HOLUB M. MIŠKOVSKÁ L. Šafra a partneři s.r.o. AK, 2015)
 - KOUT P. Daně a nemovitosti – koupě a prodej. 39 s. Vyd. Informační centrum ARK, Praha 2015. ISBN 978-80-9057-361-1 ISBN
 - PETROV J. VÝTISK M. BERAN V. a kol. Občanský zákoník. KOMENTÁŘ. 2. vydání. Počet s.3352. C. H. Beck. Praha 2019. ISBN 978-80-7400-747-7
 - SYRUČEK, V. SABOTINOV, V. Realitní právo. Nemovitosti v realitní praxi. 2. vydání. 1320 s. C. H. Beck. Praha: 2020. ISBN 978-80-7400-776-7
 - ŠUSTROVÁ D. BOROVIČKA P. HOLÝ J. Katastr nemovitostí. 388 s. 2. vyd. Wolters Kluwer. ISBN 978-80-7552-774-5 Praha 2017
 - ŠVESTKA J. DVOŘÁK J. FIALA J. Občanský zákoník. KOMENTÁŘ. Svazek III. C. H. Beck. Praha 2014. ISBN 978-80-7478-547-4
 - Usnesení ČNR č.2/1993 Sb. Listina základních práv a svobod; zákon č. 89/2012 S. občanský zákoník
 - VRCHA P. Nabytí nemovitosti (zapsané v katastru nemovitostí) od nevlastníka. Leges. Praha:2015. ISBN: 978-80-87576-91-5
 - zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
-

Předběžný termín obhajoby

2021/22 LS – PEF

Vedoucí práce

JUDr. Eva Kadlecová

Garantující pracoviště

Katedra práva

Elektronicky schváleno dne 21. 9. 2021

Elektronicky schváleno dne 19. 10. 2021

JUDr. Jana Borská, Ph.D.

Vedoucí katedry

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 13. 02. 2022

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci "Byt ve vlastnictví člena SVJ jako předmět investice" jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autor uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne _____

Poděkování

Rád bych touto cestou chtěl poděkovat přednostně paní doktorce Evě Kadlecové za její věcnou kritiku, odborné rady a lidský přístup při tvorbě této bakalářské práce. Dále bych chtěl poděkovat všem osobám, které jakkoli přispěli k úspěšné realizaci, za jejich věnovaný čas, ochotu, trpělivost a poskytnuté znalosti.

Byt ve vlastnictví člena SVJ jako předmět investice

Abstrakt

Celý obsah této bakalářské práce se bude točit primárně kolem nemovitostí a bytových jednotek. Nedílnou částí bude pohled na pořízení nemovitosti z právního hlediska, kdy východiskem bude převážně Občanský zákoník, avšak objeví se i další zákony, jako např. Zákon o obchodních korporacích, Zákon o daních z příjmu či Zákon o katastru nemovitostí. V první části se zaměříme na rozdíly mezi osobním a družstevním vlastnictvím a náležitosti s nimi sdružené, prozkoumáme daňové povinnosti spojené s nemovitostmi, rozebereme věcná břemena, kterými lze nemovitostí zatížit a definujeme smlouvy, se kterými se při pořizování bytu můžeme setkat. Druhá část bude věnována již praktickému průzkumu trhu s nemovitostmi na Mělnicku a porovnání aktuálních nabídek bankovních institucí k datu 01.02.2022.

Hlavním cílem bude zjistit, zda-li je možné v oblasti Mělnicka pořídit byt takovým způsobem, aby měsíční výnosy/nájemné z daného bytu (počítáme čistý výnos bez daní a poplatků) byly dostatečné na splácení měsíční splátky hypotéky a za jakou dobu by byla půjčka zcela splacena.

Klíčová slova

byt, bytová jednotka, vlastnictví, katastr nemovitostí, společenství vlastníků jednotek, investice, rizika, výnosnost investice, družstevní podíl, daň z nemovitosti, věcné břemeno, smlouva, hypotéka, tržní cena, nájem, podnájem

Ownership of the apartment in a community of apartment owners as an investment

Abstract

The entire content of this bachelor's thesis will revolve primarily around real estate and housing units. An integral part will be a view of the acquisition of real estate from a legal point of view, which will be based mainly on the Civil Code, but there will be other laws, such as the Commercial Corporations Act, the Income Tax Act or the Real Estate Cadastre Act. In the first part, we will focus on the differences between personal and cooperative ownership and the requirements associated with them, examine the tax obligations associated with real estate, analyze the easements that can be encumbered by real estate and define the contracts we may encounter when buying an apartment. The second part will be devoted to a practical survey of the real estate market in the Mělník region and a comparison of current offers of banking institutions as of February 1, 2022.

Main goal will be Find out whether it is possible to buy an apartment in the Mělník area in such a way that the monthly income / rent from the given apartment (we calculate the net income without taxes and fees) is sufficient to repay the monthly mortgage payment and for how long the loan would be fully repaid.

Keywords

apartment, housing unit, ownership, real estate cadastre, SVJ, investment, risks, return on investment, cooperative share, real estate tax, easement, contract, mortgage, market price, rent, sublease

1	Obsah	
2	Úvod	11
3	Cíl práce a metodika	12
3.1	Cíl práce	12
3.2	Metodika	12
4	Teoretická východiska	13
4.1	Katastr nemovitostí	13
4.2	Společenství vlastníků jednotek (dále jen SVJ)	15
4.3	Bytová družstva (dále jen BD)	17
4.4	Daně	18
4.4.1	Daň z nabytí nemovitých věcí (dále jen DzNN)	18
4.4.2	Daň z příjmu (z pronájmu)	19
4.4.3	Daň z nemovitosti (dále jen DzN)	20
4.5	Nájem vs podnájem	21
4.5.1	Nájem	22
4.5.2	Podnájem	26
4.6	Nabytí nemovitosti (evidované v KN) od nevlastníka	26
4.6.1	Nabytí vlastnického práva od neoprávněného	28
4.7	Věcná břemena (dále jen VB)	29
4.7.1	Služebnosti	30
4.7.2	Reálná břemena (dále jen RB)	30
4.8	Zástavní právo (dále jen ZP)	31
4.8.1	Družstevní podíl jako jistina instituci/poskytovateli hypotečního úvěru	32
4.9	Náležitosti získání hypotéky v roce 2022	33
4.10	Smlouvy	34
4.10.1	Rezervační smlouva (dále jen RS)	34
4.10.2	Smlouva o smlouvě budoucí (dále jen SoSB)	35
4.10.3	Kupní smlouva (dále jen KS)	36
4.10.4	Smlouva o převodu družstevního podílu (dále jen SoPDP)	37
4.11	Ukončení praktické části	38
5	Praktická část	39
5.1	Kupní cena	40
5.1.1	Vyhodnocení kupní ceny	41
5.1.2	Určení výše nájmu/podnájmu	43
5.2	Hypotéka	44
5.2.1	Porovnání hypoték	45
5.2.2	Přeplacení	46
5.3	Výsledky a diskuse	47

5.3.1	Porovnání nájemného s měsíční splátkou	47
6	Závěr.....	49
7	Seznam použitých zdrojů	50
8	Přílohy	52

Seznam obrázků

Odkazovaný seznam obrázků

Obrázek č. 1 –	Informace o pozemku/parcele.....	14
Obrázek č. 2 –	Informace o stavbě.....	14
Obrázek č. 3 –	Informace o jednotce.....	15
Obrázek č. 4 –	Omezení vlastnického práva.....	29

Seznam tabulek

Odkazovaný seznam tabulek

Tabulka č. 1 -	Urovnání dispozic bytů pro účely této bakalářské práce.....	39
Tabulka č. 2 -	Průměrná. cena bytů v osobním vlastnictví.....	40
Tabulka č. 3 -	Průměrná cena bytů v družstevním vlastnictví.....	40
Tabulka č. 4 -	Ceny užívaných bytů v družstevním vlastnictví.....	42
Tabulka č. 5 -	Ceny novostaveb bytů v družstevním vlastnictví.....	42
Tabulka č. 6 -	Průměrné ceny měsíčních nájmu – užívaný byt.....	43
Tabulka č. 7 -	Průměrné ceny měsíčních nájmu – novostavba.....	44
Tabulka č. 8 -	Přehled nabídek bankovních institucí (aktuální k 3. únor 2022).....	46
Tabulka č. 9 -	Přeplatky u jednotlivých nabídek.....	47

Seznam použitých zkratk

(Pokud není uvedeno jinak, jedná se o aktuální znění zákonů)

OZ - Zákon č. 89/2012 Sb.; občanský zákoník

KN – Katastr nemovitostí

SVJ – Společenství vlastníků jednotek; upraveno zákonem č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku, který byl ještě později obohacen a pozměněn Novelou č. 163/2020 Sb.

BD – Bytové družstvo, které je upraveno v § 552 až § 757 v zákoně o obchodních korporacích č. 90/2012 Sb.

DzNN – Daň z nabytí nemovitosti; upravena v zákonném opatření Senátu č. 340/2013 Sb., ve znění do 26.9.2020

OsVla – Osobní vlastnictví

ZOK - Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)

DzN – Daň z nemovitosti; upravena v zákoně č. 338/1992 Sb.

ZDNL – Zákon č. 338/1992 Sb.; České národní rady o dani z nemovitých věcí

KZ – Zákon č. 256/2013 Sb.; o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

VB – Věcné břemeno, upraveno v § 1257 až § 1399 občanského zákoníku

RB – Reálné břemeno, upraveno v § 1303 až § 1308 občanského zákoníku

ZP – Zástavní právo, upraveno v § 1309 až § 1394 občanského zákoníku

RS – Rezervační smlouva

SoSB – Smlouva o smlouvě budoucí, upravena v § 1785 až § 1788 občanského zákoníku

KS - Kupní smlouva, upravena v § 2079 až § 2183 občanského zákoníku

SoPDP – Smlouva o převodu družstevního podílu

LTV – (Loan to value) představuje poměr mezi výší hypotečního úvěru a tržní hodnotou zástavy

DTI – (Debt to income) představuje poměr mezi výší souhrnného zadlužení uchazeče o úvěr a výší jeho čistého ročního příjmu

DSTI – (Debt service to income) představuje poměr mezi měsíční splátkou půjčky a čistým měsíčním příjmem žadatele

2 Úvod

Investice do nemovitostí je obecně známou metodou zhodnocení finančních prostředků, která investorovi zajistí pasivní příjem plynoucí z nájmu, pokrytí inflace a zároveň z dlouhodobého hlediska hodnota nemovitostí stoupá. Pokud se podíváme na aktuální trh s nemovitostmi, zjistíme, že pokud nemáte k dispozici volných alespoň 2,5 milionů Kč, či nejste dědicem v právě probíhající dědicí řízení, bude takřka nemožné si takovou nemovitost pořídit z vlastních finančních zdrojů. V takovém případě bude nutné se poohlédnout po jiném způsobu financování; proto se v této bakalářské budeme zabývat pořízením investičního bytu prostřednictvím hypotéky a zjistíme, zdali je možné, aby měsíční výnosy plynoucí z pronájmu alespoň pokryly měsíční splátku hypotéky. Aby byla práce co možná nejkonkrétnější, budeme se orientovat na realitní trh v oblasti Mělnicka, které se nachází na sever od hlavního města Prahy. Primární bude zaměření se na pořízení bytu do soukromého vlastnictví, a tudíž bude součástí **Společenství vlastníků jednotek (SVJ)**.

Jakým způsobem získáme vlastnické právo k nemovitosti se dozvíme v následujících řádcích, poněvadž kupní smlouva nemusí být jediným prostředkem nároku na vlastnické právo. Autor se proto v textu pokusí přemýšlet nekonvenčně a dívat se na pořízení investičního bytu z pohledu reálného investora, který chce nakoupit co nejlevněji, ale zároveň očekává co nejvyšší možný výnos. Pokud navíc investor bude znát zákony a právo spojené s nemovitostmi, bude schopen lépe vyhodnotit investiční příležitost a zvýšit tak šanci na potenciální zhodnocení peněz. Zároveň bude vědět jaké má možnosti, obratně řešit nečekaně vzniklé komplikace a být vždy o krok napřed.

3 Cíl práce a metodika

3.1 Cíl práce

Zjistit, zda-li je možné v oblasti Mělnicka pořídit byt takovým způsobem, aby měsíční výnosy/nájemné z daného bytu (počítáme čistý výnos bez daní a poplatků) dostačovaly na splácení měsíční splátky hypotéky a za jakou dobu by byla půjčka zcela splacena. Je třeba přihlížet k takovým aspektům při řešení problému, jako je obvyklý či průměrný příjem obyvatel okresu Mělník a obvyklá cena bytové jednotky v této oblasti. Tento pohled do své práce autor zapracuje.

3.2 Metodika

Práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. V teoretické části bude uplatněna především analýza právních textů a interpretace práva, např. pro objasnění pojmů, vymezení hranice Občanského zákoníku, pojmu vlastnictví a pojmu bytová jednotka, SVJ, vztah jednotky ke katastru nemovitostí (dále jen KN). Předmětem analýzy bude především Občanský zákoník č. 89/2012 Sb. (dále jen OZ); Zákon o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. a Katastrální zákon 256/2013 Sb. V praktické části použije autor metody zjišťující náklady do bytu jako investice versus výnosy pomocí kupeckých počtů. Dále budou uplatněny výsledky z rozhovorů s představiteli realitních kanceláří či s finančními poradci. Nedílnou součástí bude rešerše nabídek bytových jednotek na internetu (realitních portálech) a zjišťování nabídek od hypotečních bank.

4 Teoretická východiska

Mít byt či nemít, to je oč v dnešní době běží. Za poslední časový horizont je nárůst cen bytů velmi probírané téma a vzhledem ke dvou stabilním příjmům, které z pronajímaných bytů plynou (měsíční nájem + růst ceny nemovitosti), dává vlastnictví investičních bytů pro investory jistotu v nejisté době. I pokud vezmeme v úvahu zabezpečení finančních prostředků oproti rostoucí inflaci, která průměrně v roce 2021 dosahovala výše 3,8 %.¹

4.1 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí představuje veřejně dostupný seznam, který zavádí označení pro každou jednotlivou nemovitou věc, dále jen „nemovitost“.² Katastr nemovitostí je volně přístupný veřejnosti, bez nutnosti jakékoli registrace a slouží zejména pro záštitu práv k daným nemovitostem, pro vymezení povah souborů v něm uvedených (pozemky neboli parcely; budovy či stavby různého charakteru; bytové a nebytové prostory a práva staveb).³

Stejně jako každý občan v ČR musí mít své unikátní rodné číslo, je povinnost dle zákona evidovat každou bytovou jednotku, a to v KN. Nahlédneme-li do výpisu z katastru nemovitostí, zjistíme, že evidenci jednotlivých bytových jednotek předchází evidence parcel a taktéž přiřazení čísel popisných či evidenčních budovám, v nichž se byty nacházejí.

Parcely se dle § 10 odst. 2 katastrální vyhlášky (Vyhláška o katastru nemovitostí č. 357/2013 Sb.) ze dne 1. listopadu 2013 o katastru nemovitostí určují pomocí arabských cifer v katastrálním území. Čísla parcel se v rámci jednoho katastrálního území nesmí vyskytovat více než jedenkrát a zaznamenána mohou být dvěma způsoby. Buďto ve dvou číselných řadách, odděleně pro pozemkové a stavební parcely, nebo v jedné číselné řadě (viz. obrázek č. 1).

¹ ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Inflace – druhy, definice, tabulky [online]. czso.cz, 12.01.2022 [cit. 2022-01-26]. 012024-21. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/mira_inflace

² SYRUČEK, Vladimír a Vencislav SABOTINOV. *Realitní právo: Nemovitosti v realitní praxi*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020, s. 7. ISBN 978-80-7400-776-7.

³ TRAJER, Václav. *Katastr nemovitostí*. Praha: ASPI, s. 3. ISBN 80-7357-190-0.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 519
Obec:	Libiš [571784]
Katastrální území:	Libiš [703621]
Číslo LV:	3728
Výměra [m ²]:	600
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 507, 508, 509

Obrázek 1: Informace o pozemku/parcele⁴

Evidenci staveb v katastru nemovitostí se řídí § 3 odst. 1 písm. b), c) a d) v katastrálním zákoně (Zákon č. 256/2013 Sb.). Podle znění tohoto zákona se v KN zaznamenávají budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční (viz. obrázek č. 2), pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby; dále pak budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby; a nakonec nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis. Zajímavostí může být, že od začátku roku 2014 se v katastru nevidují rozestavěné budovy.⁵

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 507, 508, 509
Obec:	Libiš [571784]
Část obce:	Libiš [402532]
Katastrální území:	Libiš [703621]
Číslo LV:	3728
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 519
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům

Obrázek 2: Informace o stavbě⁶

⁴ Nahlížení do katastru nemovitostí: Informace o pozemku [online]. Český úřad zeměměřický a katastrální, Platnost dat k 26. 01. 2022 10:00 [cit. 2022-01-26]. Dostupné z: <https://lurl.cz/rKbi7>

⁵ ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2017, s. 41. Právo prakticky. ISBN 978-80-7552-774-5.

⁶ Nahlížení do katastru nemovitostí: Informace o stavbě [online]. Český úřad zeměměřický a katastrální, Platnost dat k 26. 01. 2022 10:00 [cit. 2022-01-26]. Dostupné z: <https://lurl.cz/mKbwL>

Od data 1. ledna 2014, kdy vešel v účinnost občanský zákoník – zákon č. 89/2012 Sb., mohou jednotky vznikat pouze na základě znění tohoto zákona. Označení jednotek (jednotlivých bytů), alespoň číslem, je nutným krokem pro vznik bytové jednotky (§ 1166 odst. 1 OZ). Toto číslo se v KN uvádí ve zlomku na pozici jmenovatele. V čitateli se zapisuje číslo popisné budovy, v níž se jednotka nachází (viz. obrázek č. 3).

Informace o jednotce

Číslo jednotky	507/1
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 507, 508, 509
Katastrální území:	Libiš [703621]
Číslo LV:	4201
Podíl na společných částech:	5780/156967

Obrázek 3: Informace o jednotce⁷

Pro účely této práce se dále zaměříme na definici bytu a nebytových prostor. Charakteristika jednotky je upravena v § 1159 zákona č. 89/2012 Sb. v Oddíle 5 o bytovém spoluvlastnictví, který říká, že byt je brán jako prostorově oddělená část domu, ke které přísluší podíl na společných částech nemovité věci např. chodby, společné místnosti, sklepní prostory atd., které jsou vzájemně spojené a neoddělitelné. Definice bytu je zakotvena v § 1159 odst. 1 OZ říkající, že bytem se rozumí místnost či soubor místností, které jsou součástí domu a jsou užívány a určeny k bydlení.

4.2 Společenství vlastníků jednotek (dále jen SVJ)

Tímto se dostáváme k pojmu Společenství vlastníků jednotek, které je upraveno Zákonem č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, který byl pozměněn novelou č. 163/2020 Sb. Přesná charakteristika SVJ je uvedena v § 1194 OZ říkající, že Společenství vlastníků jednotek je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku. Tento zákon zároveň přináší omezení, podle kterého SVJ **nesmí** provozovat žádnou **podnikatelskou aktivitu** za účelem zisku a ani se stát společníkem nebo členem právnické

⁷ Nahlížení do katastru nemovitostí: Informace o jednotce [online]. Český úřad zeměměřický a katastrální, Platnost dat k 26. 01. 2022 10:00 [cit. 2022-01-26]. Dostupné z: <https://lurl.cz/jKbwt>

osoby. Vzniká otázka, jakým způsobem SVJ nabývá a nakládá s majetkem.⁸ Společenství vlastníků může získávat a hospodařit s majetkem pouze za účelem správy pozemku a domu (OZ § 1195). Majetek lze nabývat dle § 1195 OZ odst. 1 prostřednictvím příspěvků od jednotlivých členů, úroků z bankovních účtů, úroků plynoucích z prodlení placení členských příspěvků, pokut za porušení smluvních podmínek, přijmutí daru či dotace nebo skrze pojistná plnění zaštitěná pojistnými smlouvami. Nakládání s majetkem je upraveno ve druhém odstavci tohoto zákona – veškerá manipulace s majetkem musí být výhradně spojena se správou domu a pozemku.

Podle § 1198 Občanského zákoníku je založení SVJ spjato se zakladatelským procesem, který vyžaduje odsouhlasení stanov členy daného SVJ a zápis do veřejného rejstříku u příslušného Krajského soudu.⁹ Stanovy lze schválit v momentě, kdy byl vyjádřen souhlas s jejich zněním všemi vlastníky bytových jednotek (§ 1200 OZ odst. 1). Dobrovolné založení SVJ je možné v případě, nachází-li se v domě méně než 5 bytových jednotek a všichni majitelé bytů se založením souhlasí (§ 1199 OZ).¹⁰ Povinnost založit SVJ vzniká v momentě, je-li v domě alespoň pět bytových jednotek, z nichž minimálně tři jsou v osobním vlastnictví různých vlastníků (dle § 1200 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb.).¹¹ V případě osobního vlastnictví (dále jen OsVla) je v KN označena každá bytová jednotka svým vlastním číslem a majitelem může být fyzická osoba, což se liší od družstevního vlastnictví, kde je v KN zapsáno družstvo (právnícká osoba) jako vlastník nemovitosti a jednotlivým družstevníkům pak náleží družstevní podíl.

Dalším podstatným rozdílem mezi družstvem a SVJ je to, že v osobním vlastnictví neplatí vlastník nájem, avšak musí se podílet na nákladech vzniklých za správu domu (platby do tzv. fondu oprav), poněvadž podle § 1159 zákona č. 89/2012 Sb. se vlastník bytu stává také spoluvlastníkem společných částí nemovité věci/domu. V případě vlastnictví družstevního podílu se pak družstvu platí nájem, který se nejčastěji skládá z poplatků za služby a příspěvku do družstevního fondu. K dalším rozdílům mezi družstevním vlastnictvím a osobním vlastnictvím, či k náležitostem převodu do osobního vlastnictví, se v průběhu této práce ještě vrátíme, a to z toho důvodu, že byty vlastněné bytovým družstvem

⁸ PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. C. H. Beck. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 1283. ISBN 978-80-7400-747-7

⁹ SYRUČEK, Vladimír a Vencislav SABOTINOV. *Realitní právo: Nemovitosti v realitní praxi*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020, s. 75. ISBN 978-80-7400-776-7.

¹⁰ PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. C. H. Beck. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 1286. ISBN 978-80-7400-747-7

¹¹ Tamtéž, s. 1287.

se na trhu pohybují s nižší cenou než byty v osobním vlastnictví, což pro povahu této práce budeme moci využít. Dále se podíváme na bytová družstva jako taková.

4.3 Bytová družstva (dále jen BD)

Bytová družstva jsou právníckými osobami, která jsou charakterizována, vymezena a regulována v § 552 až § 757 v Zákoně o obchodních korporacích č. 90/2012 Sb. (dále jen ZOK). Členové bytových družstev nejčastěji vlastní družstevní podíl, který je výlučně spjat s nájmem daného bytu. Právní regulace v BD se vymezují, kromě ZOK a ObčZ, základním interním předpisem, jímž jsou **stanovy**. Stanovy je BD povinno mít od svého založení a stanovy musí být podle zákona o veřejných rejstřících č. 341/2013 Sb. v celém svém znění dostupné široké veřejnosti/komukoli ve Sbírce listin obchodního rejstříku,¹² čímž potenciální kupující má možnost se s těmito stanovami seznámit a uvážit jejich znění dle svých potřeb pro budoucí využití bytu.

Člen bytového družstva **není přímým vlastníkem** bytu, což znemožňuje použít daný byt jako zástavu při zřizování hypotečního úvěru. Je zde také komplikace při pronajímání bytu třetí osobě, poněvadž nájemníkem už je vlastník družstevního podílu. V takové situaci užíváme termín podnájem, ale pokud chce člen bytového družstva byt podnajímt, je nutné se seznámit se stanovami příslušného BD, kde mohou být podmínky k podnájmu upraveny. Nejčastěji je nutné získat od BD souhlas s podnájmem. Výjimka nastává ve chvíli, kdy nájemce v bytové jednotce fyzicky sám bydlí a chce dát podnájem třetí osobě pouze do části bytu. Takovou situaci upravuje § 2274 ObčZ, který nájemci umožňuje podnajímt část bytu bez souhlasu pronajímatele.¹³

Pro účely této bakalářské práce se nyní zaměříme na náležitosti převodu družstevního bytu do osobního vlastnictví. Prvně je podstatné zjistit, zda-li stanovy družstva vůbec převod do osobního vlastnictví povolují nebo jestli dokonce už v daném domě nějaký převod proběhl. Pokud by tak tomu bylo, byl by proces znatelně lehčí. Pokud tomu tak není, bude pro účely převodu nutné změnit stanovy. Toto nemusí být vždy snadný proces, neboť stanovy se dají měnit pouze na členské schůzi a v tu chvíli začíná hra názorů mezi členy družstva. Přicházejí na scénu lidské emoce, motivace jednotlivců, obavy z neznámého a přesvědčování. Všichni členové družstva nemusí chtít s osobním vlastnictvím souhlasit a

¹² SYRUČEK, Vladimír a Vencislav SABOTINOV. *Realitní právo: Nemovitosti v realitní praxi*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020, s. 82. ISBN 978-80-7400-776-7.

¹³ Tamtéž, s. 94.

záleží potom na stanovách, za jakých podmínek (jaký počet přítomných členů a souhlasných hlasů je třeba získat) se může jejich znění měnit. Tudíž první, kdo o takovou věc žádá a realizuje, tzv. prošlapa cestičku a budoucí žadatelé již tomuto nebudou muset věnovat pozornost. Pokud uspějeme a podaří se stanovy změnit, následuje nutné vyrovnaní všech závazků vůči družstvu včetně anuity, pokud zde nějaká je. Anuita představuje nesplacený dluh neboli zbývající část úvěru, který na sebe družstvo vzalo při výstavbě domu. Pokud teprve nové stanovy umožňují převod do OsVla, je dalším nutným krokem rozdělit dům na bytové jednotky a společné části k nim. Výměra, velikost a vymezení jednotek se následně uvádí v **prohlášení vlastníka**, o jehož vyhotovení musí požádat družstvo jakožto vlastník. Takto vymezené bytové jednotky už budou připraveny pro budoucí zájemce o převod.

Následující krok představuje pro majitele družstevního podílu podání žádosti o převod družstevního bytu do osobního vlastnictví na příslušném BD. Žádost přirozeně obsahuje údaje o členu družstva a adresu jeho trvalého bydliště, či jeho členské číslo a popis určené bytové jednotky, společně vedlejšími společnými částmi (sklep, chodby, výtah, pozemek atd.).

4.4 Daně

Vzhledem k tomu, že účelem této bakalářské práce bude vyhodnocení pořízení bytu jako investice pro fyzickou osobu, budeme se zde bavit o určité formě zisku, na což navazuje povinnost odvádět náležející daně.

4.4.1 Daň z nabytí nemovitých věcí (dále jen DzNN)

Zaměřujeme se zde na koupi nemovitosti, tudíž pomineme způsoby nabytí zděděním či darováním a zároveň jsme na straně kupujícího a netýká se nás daň z příjmu z prodeje nemovitosti. Už by se nás ale týkala daň z nabytí nemovitosti, která ale byla zrušena zákonem č. 386/2020 Sb. DzNN by hradil nabyvatel (kupující) vlastnického práva, podle § 1 odst.1 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. Daň z nabytí nemovitosti byla **daní tzv. majetkovou**, což v praxi znamená, že je zdaněn majetek, a ne třeba příjem. Zároveň se jednalo o daň jednorázovou a příležitostnou, takže povinnost uhradit zmíněnou daň vznikala pouze jednorázově a k danému právnímu procesu. Výše této daně činila 4 % ze základu daně, dle § 26 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb.

Vzhledem k faktu, že daň byla zrušena relativně nedávno, považoval autor za patřičné ji v krátkosti zmínit pro ty, kteří o této skutečnosti nemuseli doposud vědět.

4.4.2 Daň z příjmu (z pronájmu)

Výše zmíněná daň z příjmu z prodeje nemovitosti se nás sice netýká, ale daň z příjmu z pronájmu již ano. Jedná se o finanční tok, který musíme pravidelně uvádět v daňovém přiznání. Pro začátek si musí každý vlastník bytu říci, jaké všechny služby chce společně s pronájmem nabízet. Pokud se bude jednat pouze o dlouhodobý pronájem, který bude podložený smlouvou o nájmu (v případě potřeby podnájmu) bytu, pak pronajímatel nemusí být držitelem živnostenského oprávnění.

Tento příjem budeme danit podle § 9 zákona o daních z příjmů č. 586/1992 Sb. (Zákon o dani z příjmu) s názvem Příjmy z nájmu, ale pokud bude chtít majitel nemovitost pronajímat krátkodobě (časové období jednoho pronájmu nepřekročí dobu 1 roku) a zároveň poskytovat i např. úklidové služby či pravidelnou obměnu povlečení, bude k tomuto výkonu činnosti potřebovat živnostenské oprávnění a výděly bude danit podle § 7 Zákona o dani z příjmu s názvem Příjmy ze samostatné činnosti. Pro naše účely budeme kalkulovat s první variantou, která zahrnuje dlouhodobý pronájem.

4.4.2.1 Výpočet daně z příjmu

Pro výpočet daně z příjmu je nezbytné znát základ, ze kterého bude daň vypočítávána. Jeho definici a úpravu nalezneme v § 23 Zákona o dani z příjmu s názvem Základ daně. Základem daně je **rozdíl mezi příjmy** (s výjimkou příjmů, které nespádají do předmětu daně) **a výdaji**, které jsou daňově uznatelné.¹⁴

Do roku 2020 se základ daně z pronájmu danil jednotnou sazbou, která byla ve výši 15 %. Avšak od roku 2021 je zde úprava, která říká, že příjmy do výše čtyřnásobku průměrné měsíční hrubé mzdy se daní 15 % a příjmy, které tuto částku měsíčně přesáhnou, se daní 23 % (v roce 2021 to činilo 131 916 Kč za měsíc).¹⁵

Pokud tedy chceme platit daně co nejmenší, musíme vytvořit co nejnížší základ, kterého dosáhneme tak, že od něj odečteme již výše zmíněné výdaje, které vznikly za účelem nabytí nemovitosti, jejího zajištění a udržení příjmů plynoucích z následného pronájmu. Mezi výdaje spojené s pořízením nemovitosti patří např. úroky z hypotéky¹⁶ k dané

¹⁴ KOUT, Petr. *Daně a nemovitosti: (koupě a prodej)*. Desáté, aktualizované vydání. Informační centrum ARK spol., 2015, s. 20. ISBN 978-80-905736-1-1.

¹⁵ ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Průměrné mzdy - 3. čtvrtletí 2021 [online]. czso.cz, 12. 01. 2022 [cit. 2022-01-26]. 012024-21. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cr1/prumerne-mzdy-3-ctvrtleti-2021>

¹⁶ KOUT, Petr. *Daně a nemovitosti: (koupě a prodej)*. Desáté, aktualizované vydání. Informační centrum ARK spol., 2015, s. 30. ISBN 978-80-905736-1-1.

nemovitosti, poplatků realitní kanceláři, daň z nemovitosti či z účetní perspektivy odpisy nemovitosti. Zajištěním a udržením příjmů se rozumí výdaje typu údržba nemovitosti, opravy, vybavení a pojištění. Zajímavou položkou je odpočet nákladů na cesty automobilem spojené se zajištěním chodu nemovitosti, která může dosahovat až do částky 5 000 Kč měsíčně, tudíž pokud každý měsíc uskutečníme alespoň jednu cestu soukromým automobilem spojenou s investičním bytem, zaplatíme tak za rok o 60 000 Kč méně (§ 24 odst. 2 písm. k) - zákona o daních z příjmů č. 586/1992 Sb.).

4.4.3 Daň z nemovitosti (dále jen DzN)

Podstatnou daní, jejímuž odvedení se při vlastnictví nemovitosti nevyhneme (nebo bychom spíše neměli), je daň z nemovitosti. Jejímu plnění by měl věnovat pozornost jak kupující, tak i prodávající. Proávající při prodeji DzN neplatí, má ale povinnost oznámit, že již nadále nebude poplatníkem této daně a takto učinit do 31. ledna nadcházejícího roku na finančním úřadě, který je v uzemním obvodu prodávané nemovitosti.¹⁷ Kupující se naopak stává poplatníkem této daně od 1. ledna navazujícího roku a má povinnost podat daňové přiznání na příslušný finanční úřad nejpozději do 31. 1. (§ 13a odst. 1 zákona o dani z nemovitých věcí č. 338/1992 Sb., dále jen ZDZV). Daň se odvádí ve dvou stejných splátkách, kdy pro vlastníka bytové jednotky platí termíny do 31.5 a 30.11. (§ 15 odst. 1 písm b) ZDZV). Nepřesáhne-li daň částku 5 000 Kč, odvede tuto daň poplatník v souladu s tímto paragrafem odst. 2 jednorázově do 31.5. v daném zdaňovacím období.

4.4.3.1 Základ daně a sazba daně

Finální výpočet DzN je relativně složitý a je potřeba věnovat zvýšenou pozornost znění zákona z důvodu výše koeficientů a proměnných ve finální rovnici. Základ daně a jeho úpravu nalezneme v § 10 ZDZV. Pro nás, jakožto pro budoucího vlastníka bytové jednotky je podstatný § 10 odst. 1, který určuje jako prvotní základ daně výměru zastavěné plochy (velikost bytové jednotky) v m², podle stavu ke dni 1. 1. zdaňovacího období. Dále nás bude zajímat § 10 odst. 3. Ten má dvě části - písm. a) a písm. b) a vymezuje koeficient, kterým budeme násobit počet m². Pro naše potřeby předpokládejme, že s koupí bytu nebudeme kupovat pozemky příslušné bytovému domu, a tudíž se nás bude týkat koeficient 1,20. Nutné

¹⁷ KOUT, Petr. *Daně a nemovitosti: (koupě a prodej)*. Desáté, aktualizované vydání. Informační centrum ARK spol., 2015, s. 29. ISBN 978-80-905736-1-1.

také říci, že do celkové výměry m² nezahrnujeme velikost podlahových ploch společných částí a podíl na nich (§ 10 odst. 4 ZDNOV).

Sazba daně v konečném výpočtu přímo navazuje na základ daně a je zakotvena v § 11 ZDNOV. Pro nás je podstatný § 11 odst. 1 písm. f) ZDNOV, ve kterém se dozvíme sazbu pro základ daně (m²), která u bytových jednotek činí 2 Kč za 1 m². Zbývá nám již poslední článek do celé rovnice, kterým je koeficient upravený v § 11 odst. 3 ZDNOV. Koeficient je závislý na počtu obyvatel obce, ve které se daná nemovitost nachází, a proto je nutné sledovat aktuální znění zákona o dani z nemovitých věcí a zároveň oficiální počet obyvatel v dané obci, jenž vyplývá z posledního sčítání lidu § 11 odst. 3 písm. a) ZDNOV.

4.4.3.2 Výpočet daně z nemovitosti

Pro shrnutí a konečné pochopení, jak se tato daň vypočítá, si pojd'me vytvořit pracovní příklad: Pan Novák koupil byt (bez dalších nemovitostí) o výměře 65 m² v obci Obříství, které má k datu 1.1.2021 1 570 obyvatel.¹⁸ Výměru 65 m² násobíme koeficientem základu daně 1,2 a dále násobíme sazbou daně za jednotku, která činí 2 Kč. Nakonec nahlédneme do § 11 odst. 3 písm. a) zákona o dani z nemovitých věcí č. 338/1992 Sb. kde nalezneme, že pro obce s počtem obyvatel v rozmezí 1 000 až 6 000 (Obříství má 1 570) platí koeficient 1,4, kterým dosavadní výsledek naposledy násobíme a dostaneme finální výši daně v hodnotě 218,4 Kč, avšak dle § 12a odst. 4 ZDNOV zaokrouhlujeme na celé koruny nahoru. Výsledná daň tedy činí 219 Kč.

*Číselný výpočet: $65 * 1,2 * 2 * 1,4 = 218,4 \text{ Kč}$, zaokrouhleno nahoru 219 Kč.*

4.5 Nájem vs podnájem

Vzhledem ke zvolené strategii pořídit investiční byt v osobním vlastnictví prostřednictvím družstevního bytu (z důvodu nižší ceny), bude potřeba si objasnit pojmy jako nájemník, podnájemník a smlouvy s nimi spojené. Převod družstevního bytu do osobního vlastnictví jistě zabere určitý čas, ve kterém my již můžeme byt pronajímat třetí osobě a začít tak využívat potenciál investice, ale jak již bylo zmíněno na začátku této práce, v družstevním bytu jsme nájemci my. Proto chceme-li byt dále pronajímat, budeme používat termín podnájem, z čehož vyplývá, že pronajímatelem bytu může být i jeho nájemce.

¹⁸ ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Počet obyvatel v obcích - k 1. 1. 2021 [online]. czso.cz, 12. 01. 2022 [cit. 2022-01-27]. 012024-21. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/pocet-obyvatel-v-obcich-k-112021>

V takovém případě se na nájemce, který nemovitost podnají (a plyne mu tudíž příslušný příjem), **vztahují veškeré daňové povinnosti** uvedené v předchozí části s názvem Daň z příjmu.¹⁹

4.5.1 Nájem

Nájem a veškeré náležitosti s ním spojené jsou upraveny v části IV. Relativní majetková práva, hlava 2, díl 2, oddíl 3, pododdíl 2 § 2235 Občanského zákoníku s názvem Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu. Vymezují se zde smluvní strany a jejich povinnosti, předmět nájmu a další povinné či doporučené náležitosti smlouvy. Nájemce je právnická či fyzická osoba, se kterou pronajímatel uzavřel nájemní smlouvu, na jejímž základě poskytuje příslušnou věc (v našem případě nemovitou) k užívání. Následně je nájemce dle § 2255 odst. 1 Občanského zákoníku povinen užívat byt řádně a v souladu s nájemní smlouvou.

Výjimku poskytuje odst. 2 § 2255 OZ – nájemník může byt využívat k výkonu práce nebo podnikatelské činnosti, pokud tím nedojde ke zvýšenému zatížení pro byt nebo dům. Příkladem za porušení těchto právních povinností by se dala považovat za poslední roky velmi populární „těžba“ kryptoměn, která svým provozem spotřebovává značné množství elektrické energie a pokud by v domě byly rozvody staršího rázu, mohlo by docházet k výpadkům elektřiny, čímž by byli omezováni i ostatní obyvatelé bytového domu. Zároveň § 2257 OZ zavazuje pronajímatele k řádné údržbě bytu/domu, po dobu nájmu, ve stavu způsobilém k užívání. Dále pronajímatele zavazuje k údržbě věci v takovém stavu, aby nebylo bráněno nájemníkovi v jejím užívání a zajistit nájemci nerušené užívání věci po celou dobu trvání nájemní smlouvy. Pokud dojde k jakékoli závadě, je důležitým právním úkonem, aby nájemce pronajímatele o závadě či problému informoval. Neučiní-li tak, nevzniká pronajímateli závazek vůči plnění této povinnosti (§ 2265 odst.1 OZ). Zde se často střetává teorie s praxí, kdy např. nad pronajatým bytovým prostorem vznikne problém v podobě rušení nočního klidu a je povinností pronajímatele tento problém vyřešit.

4.5.1.1 Úpravy bytu

Co se týče běžné údržby pronajímané nemovitosti, tak tu upravuje § 2257 OZ, který ukládá povinnost provádět běžnou údržbu (udržování v čistotě, drobné opravy atp.)

¹⁹ SYRUČEK, Vladimír a Vencislav SABOTINOV. *Realitní právo: Nemovitosti v realitní praxi*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020, s. 1012. ISBN 978-80-7400-776-7.

nájemníkovi. **Větší úpravy** bytu jsou právně upraveny v rozmezí § 2259 - § 2269 OZ. Při pročítání je zřejmé, že zákon věnuje zvýšenou pozornost nájmu pro bytové potřeby oproti ostatním nájům, např. movitých věcí. Z logiky věci je to naprosto v pořádku a nasvědčuje tomu i samotný § 3 občanského zákoníku. Každý má právo na ochranu svého života a zdraví, jakož i svobody, cti, důstojnosti, soukromí a má právo brát se o své vlastní štěstí a štěstí jeho rodiny. S pojmy soukromí a rodina je bydlení úzce spojeno, a proto nepřekvapí, že se zákon nájemnímu bydlení věnuje detailně, přesně vymezuje práva nájemníků i pronajímatelů a snaží se předcházet situacím, aby občan České republiky neskončil bez střechy nad hlavou, aniž by se o to sám zavínil.

Zpátky ale k rozsáhlejším úpravám bytu. § 2259 OZ - nájemce je povinen strpět úpravu bytu nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jen nesníží-li hodnotu bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvlášť závažná újma. V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem nájemce. Sice je nájemci uloženo snést realizaci úprav, ale bohužel zákon přímo nespécifikuje, které úpravy lze považovat za takové, které nájemníkovi nesníží hodnotu bydlení a nezpůsobí mu nepohodlí.

Pro lepší představu o této problematice tedy budeme muset hledat v jiné právní úpravě, konkrétně v § 13 písm. k) a l) stavebního zákona č. 283/2021 Sb. – za **obytnou místnost** se považuje taková část bytu, která je **určena k bydlení**, splňuje požadavky na bydlení z hlediska velikosti, osvětlení, větrání, vytápění a hluku a má podlahovou plochu nejméně 8 m²; kuchyň se za obytnou místnost považuje, pokud má podlahovou plochu nejméně 12 m²; tvoří-li byt jediná obytná místnost, musí být její podlahová plocha nejméně 16 m². Z tohoto tedy vyplývá, že pokud námi prováděné úpravy, ačkoli pouze dočasně, pozastaví průtok vody a přísun elektřiny, nebude byt z legislativní stránky obyvatelný. Tím dozajista vznikne nepohodlí nájemce, a proto budeme k provedení úprav potřebovat jeho souhlas. Nasnadě tedy zůstává, aby nájemce i pronajímatel mezi sebou dokázali vést dostatečnou a otevřenou komunikaci a vzájemně si vycházeli vstříc. Pokud se mezi sebou nejsou schopné dvě strany domluvit, měli by zvážít, jestli stále chtějí zůstat v právním závazku. Tím se dostáváme k nájemní smlouvě, příslušným náležitostem a jejímu případnému ukončení.

4.5.1.2 Nájemní smlouva

Předešlá úprava zákona byla z hlediska povinností, které musí nájemní smlouva obsahovat, více obsáhlá a např. vyžadovala v nájemní smlouvě přesný popis bytu. Pokud zde byla absence povinných údajů, trestal zákon tuto smlouvu neplatností.²⁰ Nová právní úprava je více benevolentní a zcela nepochybně klade důraz na vyšší ochranu nájemce, kterého považuje za právně slabší stranu (nájemník je ten, který má konkrétně potřebu bydlení) a snaží se ho tímto způsobem chránit před nekalým jednáním pronajímatele.

Tato **obrana nájemníka** je zřetelná v § 2237 a § 2238 OZ. Je vyžadována písemná forma smlouvy, ale nikoli pod sankcí neplatnosti, není-li tak splněno. Užívá-li nájemce byt po dobu tří let v dobré víře, že nájem je po právu, považuje se nájemní smlouva za řádně uzavřenou (fikce řádné smlouvy). Smlouva sice vyžaduje písemnou formu, avšak toto ustanovení si může nárokovat pouze nájemce, nikoliv pronajímatel. Pronajímatel nemá právo označit nájemní smlouvu za neplatnou pouze na základě formy jejího ujednání. U nájmu také nelze výslovně zakázat chov zvířat (§ 2258 OZ), a to ani sepsaným ustanovením v nájemní smlouvě, ale pronajímatel si může nárokovat vyšší náklady na údržbu (ne na úpravu), které má přítomnost domácího mazlíčka za následek (např. častější úklid spol. prostor, či okolí domu).²¹

4.5.1.3 Nájemné

Podstatným aspektem při pronajímání bytu je nájemné. Povinnost platit nájemné je základní povinností nájemce. Dle § 2246 nemají zúčastněné strany povinnost ujednat výši nájemného. V takovém momentě náleží pronajímateli bytu nájemné v takové výši, která je v den uzavření smlouvy v místě obvyklá pro nový nájem obdobného bytu a za obdobných smluvních podmínek (§ 2246 odst. 2 OZ). Z praxe je dobré zmínit, že „co je psáno, to je dáno,“ a peníze jsou obecně velmi choulostivé téma. Nutné také zmínit, že nájemné (a povinnosti s ním spojené), je nejsilnější prostředek pro pronajímatele, skrze který může ukončit nájemní poměr. Dostáváme se k náležitostem ukončení nájmu.

²⁰ SYRUČEK, Vladimír a Vencislav SABOTINOV. *Realitní právo: Nemovitosti v realitní praxi*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020, s. 351. ISBN 978-80-7400-776-7.

²¹ Tamtéž, s. 353.

4.5.1.4 Ukončení nájmu

Jak již bylo několikrát zmíněno výše, legislativa upřednostňuje ochranu nájemce. Pronajímatel má proto omezené možnosti, jak nájem ukončit. Nájemní smlouvu je možné uzavřít na dobu určitou nebo neurčitou. Pomineme hlavní rozdíl mezi těmi druhy trvání, že smlouva na dobu určitou zaniká datem, do kterého byla uzavřena a zaměříme se na případy, za jakých mohou být smlouvy vypovězeny.

Pronajímatel může nájemní smlouvu vypovědět **bez výpovědní doby** v případech, které jsou uvedeny v § 2291 odst. 2 OZ. Těmi jsou: nehrazení nájemného a nákladů na služby, pokud nájemci vznikne u pronajímatele dluh ve výši tří měsíčních nájmu (jedná se o výši dluhu, nikoli o dobu dluhu),²² poškozuje byt závažným nebo nevratným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí, užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno. Nutné je také zdůraznit § 2291 odst. 3, ve kterém je zakotveno, že pronajímatel má povinnost nájemníka vyzvat k napravení či odstranění chybného jednání. Bez tohoto vyzvání se výpověď nepovažuje za platnou.

Vypovězení nájmu pronajímatelem **s tříměsíční výpovědní dobou** je možné v nastalých situacích upravených v § 2288 odst. 1, kdy nájemce:

- a) hrubě poruší svou povinnost vyplývající z nájmu.
- b) je nájemce odsouzen pro spáchaný úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli, na příslušníku domácnosti, na osobě, která bydlí ve stejném domě, nebo na cizím majetku, který je v domě, kde se nájemcův byt nachází.
- c) pokud má být byt vyklizen v rámci výkonu veřejného zájmu, při kterém nebude možné byt užívat.
- d) je-li zde jiný, obdobně závažný důvod.

Pronajímatel také může nájem na dobu neurčitou vypovědět, s výše zmíněnou tří měsíční dobou, ze vzniklých důvodů na straně pronajímatele v případě, kdy akutně potřebuje využít byt ve spojitosti s probíhajícím rozvodovým řízením, ve kterém již byl podán návrh na rozvod manželství, nebo již bylo manželství rozvedeno. Druhým důvodem může být, potřebuje-li pronajímatel využít byt pro své rodinné příslušníky, příbuzné svého manžela v přímé linii, nebo ve vedlejší linii ve druhém stupni (§ 2288 odst. 2).

²² SYRUČEK, Vladimír a Vencislav SABOTINOV. *Realitní právo: Nemovitosti v realitní praxi*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020, s. 353. ISBN 978-80-7400-776-7.

Z hlediska zákona je tedy do značné míry složité dostat z bytu nájemníka, jehož počínání působí nepříjemné komplikace, ale zároveň hrubě neporušuje zákon. Vše tedy začíná u správného výběru nájemníka, se kterým v budoucnu nebudou problémy. Taková selekce je ale velmi těžká – prevencí může být prověření dostatečné bonity zájemce o pronájem. Pokud má potenciální nájemce stále zaměstnání a tím i plynoucí stabilní příjem, čistý rejstřík a není zadlužený nebo v insolventi, je větší pravděpodobnost, že s takovým nájemníkem nevzniknou v budoucnu potíže.

4.5.2 Podnájem

Podnájem je upraven § 2274 - § 2278 Občanského zákoníku, ale jeho znění je dosti krátké, nekonkrétní a zákonná úprava mu doposud nevěnovala podrobný popis např. co se týče náhlého ukončení podnájemní smlouvy, či povinností smluvních stran. Toto do jisté míry může zvýhodnit pronajímatele. V § 2277 OZ je ustanoveno, že podnájem může být uzavřen pouze na dobu nájmu a v případě že zaniká nájem, zaniká s ním i automaticky podnájem a tím se nám otevírají mnohé možnosti, poněvadž z hlediska zákona je znatelně jednodušší ukončit podnájem než nájem.

4.6 Nabytí nemovitosti (evidované v KN) od nevlastníka

Doposud jsme se převážně zabývali vztahem mezi majitelem nemovitosti a jejím nájemníkem. Následujících několik řádků bude věnováno způsobu nabytí nemovitosti od nevlastníka a nastínění problematiky, která s tímto pojmem vznikla. Základním kamenem úrazu zde bylo, že právní úprava předchozího OZ (zákon č. 40/1964 Sb.) a znění zákona o katastru nemovitostí (zákon č. 344/1992 Sb.) nezaručovala shodu mezi těmito zákony a že vše, co proběhlo v souvislosti s právním stavem (např. nabytí vlastnictví), nemusí být promítnuto v KN. Vznikaly tak případy, kdy se před soudem uplatňovaly nároky vlastnického práva k nemovitostem, u kterých byla vlastníkem zapsána jiná osoba nežli ta, která si nárokovala vlastnictví a soud musel vždy preferovat nároky vlastníka na úkor katastru nemovitostí.

Zápisu vlastnického práva do KN sice muselo předcházet povolení vkladu do KN, nicméně přítomnost této právní úpravy nebyla podléhající informacím zapsaných v KN (jinými slovy, nefungoval zde princip formální a materiální publicity a zásada dobré víry v zápisy v KN - resp. v tehdejší evidenci nemovitostí) čemuž notovalo v té době platné ustanovení § 11 zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem č.

265/1992 Sb., že „ten, kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po 1. lednu 1993 je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti.“²³

Zjednodušeně řečeno: pokud osoba A jednala v dobré víře a koupila nemovitost od osoby B, která byla podle KN majitelem dané nemovitosti, stává se osoba A vlastníkem této nemovitosti i přesto, že osoba B nemusela být opravdovým vlastníkem a byla chybně zapsána v KN. Vycházelo to z verdiktu Ústavního soudu, podle kterého KN není dostatečně důvěryhodným zdrojem, a tudíž není možné brát s dostatečnou vážností jeho obsah.²⁴ Oproti tomuto stojí výrok Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1836/2002, který odmítá nabytí nemovitosti od nevlastníka jako platné, na základě výroku, že byl-li převod učiněn v neshodě se zásadou, že nikdo nemůže převést více práv, než sám má, jedná se o právní jednání zcela neplatné z důvodu nesplnění § 37 odst. 2 již zrušeného občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., který vešel v účinnost dne 1. 4. 1964.²⁵ Celý tento rozpor mezi tehdejšími OZ a KN a Ústavním a Nejvyšším soudem by sice bylo velmi zajímavé nadále rozebírat, ale nebyl by tak naplněn předmět této bakalářské práce. Proto se nyní zaměříme na aktuální stav.

V nynější době se již aktualizovalo znění jak Občanského zákoníku, tak i Katastrálního zákona (dále jen KZ), které jsou mezi sebou vzájemně více propojené. Nasvědčuje tomu i § 1105 OZ, podle kterého vzniká vlastnické právo k nemovité věci v momentě, kdy dojde k zápisu vlastnického práva, a tudíž i ke změně vlastníka, do KN. Už zde tedy vidíme rozdíl oproti předchozí právní úpravě, kdy se majitel stával vlastníkem pouze na základě kupní smlouvy. Další obměnou předešlých znění je § 1 a § 52 KZ. Přítomností těchto paragrafů je KN veřejný a každý má možnost do něj nahlížet (jak již bylo zmíněno výše v sekci Katastr nemovitostí) a veškeré jeho písemnosti, které jsou opatřeny patřičnými prvky (např. razítko katastrálního úřadu se státním znakem, kolkem nebo dokladem o úhradě správního poplatku, podpisem zaměstnance na katastrálním úřadu atp.), se považují za relevantní, správné a pravdivé, pokud se právní cestou neprokáže jejich nepravost.²⁶

Známé sousloví „neznalost zákona neomlouvá“ můžeme rozšířit o „neznalost zákona a katastru nemovitostí neomlouvá“. Autor tímto poukazuje na § 980 odst. 1 OZ, ve kterém se píše, že je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, neomlouvá nikoho nezalost

²³ VRCHA, Pavel. *Nabytí nemovitosti (zapsané v katastru nemovitosti) od nevlastníka*. Praha: Leges, 2015, s. 13. ISBN 978-80-87576-91-5.

²⁴ VRCHA, Pavel. *Nabytí nemovitosti (zapsané v katastru nemovitosti) od nevlastníka*. Praha: Leges, 2015, s. 14. ISBN 978-80-87576-91-5.

²⁵ Tamtéž, s. 14.

²⁶ Tamtéž, s. 95.

zapsaného údaje. Ve druhém odstavci tohoto paragrafu nalezneme další propojení mezi KZ a OZ. Uvádí totiž, že je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, předpokládá se, že bylo zaevidováno v návaznosti na příslušný skutečný právní stav a pokud z něj bylo odstraněno, zachází se s takovým věcným právem způsobem, že neexistuje.

4.6.1 Nabytí vlastnického práva od neoprávněného

Přímo právní úpravu nabytí nemovitosti od nevlastníka v zákonech zatím nenajdeme. Sám autor publikace, ze které autor této bakalářské práce vycházel v této části, připouští, že v době vydání jeho odborné literatury může vejít v platnost nové ustanovení a poslední roky jsou „spíše smrští právních předpisů a judikatury, kde pomalu platí, že není nic staršího než včerejší judikát.“²⁷ Mírnou korekci této problematiky tak již můžeme najít v § 1109 OZ, který doslovně zní: „*Vlastníkem věci se stane ten, kdo získal věc, která není zapsána ve veřejném seznamu, a byl vzhledem ke všem okolnostem v dobré víře v oprávnění druhé strany vlastnické právo převést na základě řádného titulu, pokud k nabytí došlo a) ve veřejné dražbě, b) od podnikatele při jeho podnikatelské činnosti v rámci běžného obchodního styku, c) za úplatu od někoho, komu vlastník věc svěřil, d) od neoprávněného dědice, jemuž bylo nabytí dědictví potvrzeno, e) při obchodu s investičním nástrojem, cenným papírem nebo listinou vystavenými na doručitele, nebo f) při obchodu na komoditní burze.*“

Když se pozorně zaměříme na prvních 5 slov, vidíme, že zákon přímo nestanovuje, zda se jedná o věc movitou či nemovitou, ale obecně o věc. Celkem s jistotou můžeme říci, že se jedná o věci movité a ty nemovitosti, které nejsou předmětem katastru (např. podzemní stavby). Dále stále bere v potaz dobrou víru, se kterou pracoval i starý Občanský zákoník. Pozoruhodným faktem je, že nový (aktuální) OZ přímo uvádí, v jakých konkrétních situacích může k nabytí vlastnického práva dojít, avšak následující paragrafy § 1110 - § 1113 se již vztahují pouze na věci movité. Lze tak očekávat, že v budoucnu vzniknou právní úpravy, které se budou zaměřovat na nabytí nemovitosti (zapsané v katastru nemovitostí) od nevlastníka a snad pomohou vnést světlo a řád do této oblasti.

Tato právní vsuvka souvisí s tématem bakalářské práce pouze částečně, zároveň ale autor věří, že text obohatí a učiní jej čtivějším.

²⁷ VRCHA, Pavel. *Nabytí nemovitosti (zapsané v katastru nemovitostí) od nevlastníka*. Praha: Leges, 2015, s. 11. ISBN 978-80-87576-91-5.

4.7 Věcná břemena (dále jen VB)

Před koupí jakékoli nemovitosti by si měl kupující zjistit veškeré informace k ní příslušející. Jak již bylo zmíněno výše, neomlouvá neznalost zapsaných údajů v KN k příslušné nemovitosti. Pokud tedy uzavřeme kupní smlouvu, jejímž předmětem je nemovitost a předpokládáme, že se k dané věci nevztahují žádná omezení, nelze se potom dovolávat neplatnosti smlouvy, pokud věcná břemena jsou k této nemovitosti zapsána v KN. Nejsnadnější způsob, jak se seznámit s věcnými břemeny daných nemovitostí, je právě prostřednictvím KN, ve kterém vyhledáme náležitou nemovitost a nahlédneme do sekce „Omezení vlastnického práva“ (viz. obrázek č. 4).

Omezení vlastnického práva
Typ
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
Jiné zápisy
Typ
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Obrázek 4: Omezení vlastnického práva²⁸

Věcná břemena začínají být upravována od § 1257 do § 1399 OZ. Legislativa jim tedy věnuje značnou pozornost, což podtrhává důležitost se s případným zatížením nemovitosti cizími právy k dané nemovitosti seznámit před její koupí. Zároveň vzhledem k této obsáhlosti a podstatě této bakalářské práce, budeme se věnovat VB, které mohou souviset s bytovou jednotkou, či s jejím pořízením. Pod věcnými břemeny si můžeme představit obsáhlý seznam věcných práv, která se vyznačují tím, že omezují vlastnické právo vlastníka, nebo jej zavazují k dané nemovitosti něco strpět, či vykonávat. Běžně VB dělíme na služebnosti a reálná břemena.²⁹

²⁸ Nahlížení do katastru nemovitostí: Omezení vlastnického práva [online]. Český úřad zeměměřický a katastrální, Platnost dat k 28. 01. 2022 10:00 [cit. 2022-01-28], Dostupné z: <https://1url.cz/lKbwr>

²⁹ ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2017, s. 104. Právo prakticky. ISBN 978-80-7552-774-5.

4.7.1 Služebnosti

Tato VB lze označit za pasivní, poněvadž představují závazek něco snášet a od vlastníka se nevyžaduje aktivita při výkonu této povinnosti.³⁰ Služebnost vzniká podle § 1260 OZ smlouvou, pořízením pro případ smrti nebo vydržením po dobu potřebnou k vydržení vlastnického práva k věci, která má být služebností zatížena. Dále se služebnosti dělí na: osobní služebnosti, pozemkové služebnosti a vlastnické služebnosti.³¹ Nás bude zajímat osobní služebnost, do které spadá služebnost bytu, zakotvená v § 1297 - § 1298 OZ. Podle těchto znění je vzniklá služebnost brána jako **služebnost užívání**. Vlastníku nemovitosti, která je tímto věcným právem zatížena, pak zákon zřizuje oprávnění volně nakládat se všemi částmi domu, na které se služebnost bytu nevztahuje, a nesmí mu být znesnadněn potřebný dohled. Zároveň tato služebnost představuje pro jejího vlastníka silnější postavení oproti nájmu, kterému je nadřazena.³²

Osobní služebnost pozbývá platnost úmrtím osoby (dle § 1302 OZ), která byla jejím vlastníkem, a dále dostatečným prokázáním této události na příslušných orgánech veřejné moci.³³

4.7.2 Reálná břemena (dále jen RB)

Reálná břemena jsou svou mírou aktivity opakem služebností, poněvadž zavazují majitele zatížené věci **vyvíjet nějakou činnost** ve prospěch oprávněné osoby. Podstatné je také zmínit, že RB může být zatížena pouze věc zapsána ve veřejném seznamu (§ 1303 OZ), kam nepochybně spadají nemovité věci. Pokud bude reálné břemeno sjednáno na dobu neurčitou, musí být také ujednáno, za jakých podmínek může být toto RB vykoupeno (§ 1304 OZ), čímž se ukončí jeho trvání. Zánik RB dále urovnává § 1308 OZ zněním, že pozbytí RB je obdobné zániku služebnosti. Tudiž může být RB ukončeno dohodou zúčastněných stran nebo úmrtím příjemce RB.

Pro ujasnění jak může RB vypadat si autor dovoluje uvést příklad: Žena “A” která má omezené pohybové schopnosti, převede vlastnictví bytu, ve kterém bydlí, na svou dceru

³⁰ SYRUČEK, Vladimír a Vencislav SABOTINOV. *Realitní právo: Nemovitosti v realitní praxi*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020, s. 442. ISBN 978-80-7400-776-7.

³¹ ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2017, s. 109-110. Právo prakticky. ISBN 978-80-7552-774-5.

³² SYRUČEK, Vladimír a Vencislav SABOTINOV. *Realitní právo: Nemovitosti v realitní praxi*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020, s. 443. ISBN 978-80-7400-776-7.

³³ ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2017, s. 108. Právo prakticky. ISBN 978-80-7552-774-5.

a přidá reálné břemeno, které dceru zavazuje se v době trvání tohoto RB alespoň jednou za čtrnáct dní v daném bytě zastavit a v bytě provést úklid. Úplata je stanovena na částku 100 000 Kč, aby v případě vyplacení měla žena “A“ možnost si platit úklidovou službu.

4.8 Zástavní právo (dále jen ZP)

Zástavnímu právu nyní budeme věnovat větší pozornost, neboť může dojít k situaci, která se nás v praktické části této bakalářské práce bude přímo týkat a měli bychom tedy znát potřebné náležitosti. Jako nástroj financování koupě bytu jsme se rozhodli užít **hypoteční úvěr**. Pokud se rozhodneme jít cestou pořízení bytu rovnou v osobním vlastnictví, budeme moci tento byt použít jako zástavu oproti poskytnutému úvěru. S hodnotou zástavy následně souvisí ukazatel LTV (loan to value), který určuje, jaké výše může dosahovat zapůjčená částka (ukazateli LTV se podrobněji věnujeme v části 4.9).

Problematika zástavního práva je upravována v rozmezí § 1309 - § 1389 OZ. Setkáváme se zde s pojmy věřitel a dlužník. Ve zkratce: věřitel je člověk, který prostředky poskytuje a dlužník je ten, který se zavazuje tyto prostředky za sjednaných podmínek navrátit zpátky věřiteli. Dle § 1312 odst. 1 OZ se ustanovuje zástavní právo zástavní smlouvou, ve které musí být sjednáno co je zástavou a jaké výše dosahuje půjčka (dluh). Zástavou může být **libovolná věc**, se kterou lze obchodovat (§ 1310 odst. 1 OZ). Dojde-li na vypořádání ZP, které nebylo zcela splaceno, může se věřitel uspokojit z peněžního výtěžku ze zástavy ve veřejné dražbě nebo z prodeje zástavy podle jiného zákona a zároveň má věřitel vůči dlužníkovi právo na náhradu nákladů spojené s procesem prodeje zástavy (§ 1359 odst. 1 a 2 OZ). Pokud se z prodeje zástavy neumoří veškerá pohledávka, má dlužník za povinnost tuto zbylou dlužnou částku doplatit. V opačném případě, pokud částka z prodeje zástavy převyšuje pohledávku, vyplatí věřitel dlužníkovi, po odečtení příslušných nákladů, převyšující částku (§ 1370 OZ). Zástavní právo tedy zaniká splacením pohledávky = zanikne-li dluh, zanikne i zástavní právo (§ 1376 OZ).

Jsou zde ale i případy, kdy ZP zanikne, ale pohledávka dál trvá. To urovnává § 1377 OZ a případy jsou následující: zánik zástavy, věřitel se vzdá zástavního práva, předá-li věřitel zástavu zástavci či dlužníkovi, zástavce nebo dlužník splatí věřiteli cenu zastavené věci, uplyne doba, na kterou bylo zástavní právo sjednáno.

4.8.1 Družstevní podíl jako jistina instituci/poskytovateli hypotečního úvěru

Na začátku kapitoly 4.8 autor uvedl, že v případě pořízení bytu do osobního vlastnictví nabývaný byt budeme moci použít jako zástavu. Lze takto učinit i s bytem, který je ve družstevním vlastnictví?

V části textu 4.3 o bytových družstvech jsme se dozvěděli, že BD neupravuje Občanská zákoník, nýbrž Zákon o obchodních korporacích. Také již víme, že družstevní byt vlastní družstvo (právnícká osoba) a my (jakožto fyzická osoba), vlastníme družstevní podíl. Dřívější legislativa upravující obchodní korporace (zákon č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích) obsahovala § 32 odst.3, který umožňoval zastavit podíl společníka v obchodní korporaci s tím, že zastavení podílu v BD lze upravit stanovami konkrétního družstva.³⁴

Z právního hlediska tedy bylo možné zastavit družstevní podíl, ale praxe na realitním trhu a především banky, měly své důvody, proč nebrat družstevní podíly do zástavy. Prvním důvodem bylo, že družstva mohla již zmíněnými stanovami nepovolovat zástavu družstevního podílu. Druhým důvodem byla samotná úprava družstev v zákoně o obchodních korporacích. Družstva vedla pouze neveřejný seznam členů a zůstávala zde i výstraha v podobě možnosti vyloučení člena BD. V takových chvílích by pro banky bylo náročné spravovat pohledávky se zástavním právem na družstevní podíl, a proto se jim vyhýbaly. K datu 1.1.2021 vešla v účinnost novela – zákon č. 33/2020 Sb., která změnila i Zákon o obchodních korporacích a jednou ze změn bylo zrušení § 32 odst. 3 ZOK č. 90/2012 Sb. Následně byl § 32 ZOK doplněn o odstavec 5 s doslovným zněním: *„Na zřízení a vznik jiného věcného práva než zástavního práva k podílu v obchodní korporaci, který není představován cenným papírem nebo zaknihovaným cenným papírem, se použijí obdobně ustanovení občanského zákoníku o zřízení a vzniku zástavního práva k podílu v korporaci.“*³⁵ Nová úprava tedy již výslovně nepoukazuje na bytová družstva, ale zároveň je také nevylučuje. Podle legislativy by tedy uložení družstevního podílu do zástavy mělo být proveditelné, avšak pro banky není družstevní podíl dostatečně obchodovatelnou položkou, která by v případě neplacení dlužníka měla na finančním trhu dostatečnou likviditu.

³⁴ SYRUČEK, Vladimír a Vencislav SABOTINOV. *Realitní právo: Nemovitosti v realitní praxi*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020, s. 426. ISBN 978-80-7400-776-7.

³⁵ Tamtéž, s. 427.

4.9 Náležitosti získání hypotéky v roce 2022

Aby nám hypoteční banka poskytla úvěr, je třeba splňovat řadu nároků a požadavků, z nichž se řada v roce 2022 mění. Prvním ukazatelem je Loan to value (zkráceně **LTV**). S účinností od 1. 4. 2022 nebudou moci bankovní instituce poskytovat úvěry s LTV vyšším než 80 % pro osoby starší 36 let.³⁶ LTV představuje poměr mezi výší hypotečního úvěru a tržní hodnotou zástavy.³⁷ Pokud tedy kupujeme nemovitost prostřednictvím hypotéky, můžeme zároveň v určitých případech jistit kupovanou nemovitostí. Autor zde uvede krátký příklad: Muž ve věku 40 let chce koupit dům na venkově. Hodnota domu činí 8 000 000 Kč. Poněvadž muž je starší 36 let, může mu banka poskytnout úvěr nejvýše do částky 6 400 000 Kč (80 %) ke koupi dané nemovitosti. Zbylé finanční prostředky 1 600 000 Kč bude muset muž nabýt jinou cestou.

Další nutnou náležitostí, kterou bude muset žadatel o hypoteční úvěr splňovat, je ukazatel Debt to income (zkráceně **DTI**), který představuje poměr mezi výší souhrnného zadlužení uchazeče o úvěr a výší jeho čistého ročního příjmu.³⁸ Od 1. dubna 2022 budou banky nuceny dodržovat tento indikátor pro žadatele starší 36 let na hladině nejvýše do osmi a půl násobku ročního příjmu (pro žadatele mladší 36 let bude hranice stanovena na devíti a půl násobek čistého ročního příjmu oproti veškerým dluhům žadatele).³⁹ S ukazatelem DTI úzce souvisí identifikátor Debt service to income (zkráceně **DSTI**). DSTI funguje obdobně jako DTI, pouze s tím rozdílem, že do poměru dává měsíční splátku půjčky a čistý měsíční příjem žadatele. Výše DSTI bude opět záviset na věkové hranici 36 let. Lidé nad věkovou hranicí si budou moci vzít pouze takovou hypotéku, u které výše měsíční splátky nepřesáhne hranici 45 % jejich čistého měsíčního příjmu (pro mladší bude platit hranice 50 %).⁴⁰ Autor uvede modelový příklad: Muž, kterému je 30 let, má čistý příjem 45 000 Kč měsíčně. U banky mu tedy může být nabídnuta hypotéka, která dosahuje maximálně do výše 5 130 000 Kč ($45\,000 \cdot 12 \cdot 9,5$) a s nejvyšší možnou splátkou dosahující na 22 500 Kč měsíčně.

³⁶ FIŠEROVÁ, Markéta. ČNB: Česká národní banka. : ČNB nově nastaví limity ukazatelů LTV, DTI a DSTI u hypotečních úvěrů, zvýší i proticyklickou kapitálovou rezervu na 2 % [online]. 21. 11. 2021 [cit. 2022-01-28]. Dostupné z: <https://1url.cz/eKvt7>

³⁷ VODSTRČILOVÁ, Petra. ČNB: Česká národní banka. : ČNB potvrzuje limity na hypotéky, zvyšuje odhad nadhodnocení cen nemovitostí až na 20 % [online]. 28. 11. 2019 [cit. 2022-01-28]. Dostupné z: <https://1url.cz/tKbwK>

³⁸ Tamtéž, odst. 15.

³⁹ FIŠEROVÁ, Markéta. ČNB: Česká národní banka. : ČNB nově nastaví limity ukazatelů LTV, DTI a DSTI u hypotečních úvěrů, zvýší i proticyklickou kapitálovou rezervu na 2 % [online]. 21. 11. 2021 [cit. 2022-01-28]. Dostupné z: <https://1url.cz/eKvt7>

⁴⁰ Tamtéž, odst. 3.

4.10 Smlouvy

Dostáváme se k finální části této bakalářské práce, když už víme, jaké jsou náležitosti z hlediska vlastníka bytu, seznámili jsme se s katastrem nemovitostí a jeho fungováním, uvědomujeme si, jaké daně ve spojitosti s pořízením bytu budeme muset odvádět, bereme v úvahu rozdíly mezi nájmem a podnájmem, máme náhled do problematiky věcných břemen a kde je můžeme najít uvedena, máme orientační představu, co můžeme čekat při zřizování hypotečního úvěru. Zbývá nám pouze zjistit, na jaké smlouvy můžeme nejčastěji v průběhu koupě nemovitosti narazit, co znamenají a co musí z hlediska práva obsahovat, abychom je mohli považovat za platně uzavřené. Smlouvy bych pro lepší přehlednost rozdělil na:

- Smlouvy **předcházející** koupi bytu tj. Rezervační smlouva a smlouva o smlouvě budoucí.
- Smlouvy **realizující** koupi bytu, tj kupní smlouva, smlouva o převodu družstevního podílu.

4.10.1 Rezervační smlouva (dále jen RS)

Rezervační smlouva jako taková nemusí být přítomna u každého procesu spojeného s koupí nemovitosti, ale může nám získat potřebný čas a k úspěšně dokončené koupí pomoci. Z hlediska zájemce vyjadřuje RS vážnější zájem o koupi nemovitosti a zároveň prodávajícího **zavazuje** po určitou dobu **nemovitost vyhradit** pro daného zájemce. Pro prodávajícího zajišťuje v případě nerealizování prodeje určitou formu náhrady za případný ušlý zisk. Ze strany zákona není její obsah přímo upraven a záleží z převážné majority na vzájemné dohodě smluvních stran. Jedná se tedy o tzv. smlouvu nepojmenovanou.⁴¹

OZ neukládá za povinnost pro nepojmenované smlouvy písemnou formu, avšak vzhledem k přítomnosti finančního poplatku je zřejmé, že v případě soudního sporu je písemná smlouva prokazatelnější nástroj.

Základem obsahu RS by měla být identifikace smluvních stran, výše rezervačního poplatku, případně jak se vypočítá a doba, po kterou je prodávající povinen danou věc rezervovat. Nastane-li situace, kdy zájemce navazující obchod (v našem případě nejčastěji uzavření kupní smlouvy) neuskuteční, propadá poplatek ve prospěch prodávajícího, poněvadž se zde

⁴¹ SYRUČEK, Vladimír a Vencislav SABOTINOV. *Realitní právo: Nemovitosti v realitní praxi*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020, s. 235. ISBN 978-80-7400-776-7.

již bavíme o určité formě závdavku⁴², který je upraven v § 1808 a § 1809 OZ. Je nutné zmínit, že rezervační pokuta, jakožto závdavek, se hradí nejpozději při podpisu smlouvy (§ 1808 OZ) a lze je uhradit do notářské úschovy.

V realitní praxi se můžeme setkat se **třemi typy rezervačních smluv mezi:**

a) zájemcem a prodávajícím

b) zájemcem a prodávající stranou, která je zastoupená realitní kanceláří

c) zájemcem, prodávajícím a realitní kanceláří.⁴³ Kupující by si měl dát pozor na případné dodatky, které by ho zavazovaly k uzavření dalších smluv, např. smlouvy o smlouvě budoucí.

4.10.2 Smlouva o smlouvě budoucí (dále jen SoSB)

Nástupcem rezervační smlouvy je z **pohledu práva silnější smlouva** o smlouvě budoucí (latinským názvem: Pactum de contrahendo). V té se již zúčastněné strany zavazují k nastávajícímu uzavření smlouvy, ale zatím tak nemohou z patřičných důvodů učinit. SoSB je plnohodnotná smlouva, jejíž náležitosti jsou upraveny v § 1785 až § 1788 OZ. Nutným obsahem musí být identifikace stran, které smlouvu uzavírají a také popis budoucí smlouvy, kvůli které se SoSB sjednává (§ 1785 OZ). V zákoně není stanovena lhůta, na kterou se SoSB ujednává, to zůstává na uvážení jednotlivých stran, ale termín, kdy vchází smlouva v plnění, musí být sjednán. Povinnost uzavřít smlouvu v písemné formě zde není⁴⁴, avšak jen velmi těžko si představit situaci, kdy je předmětem SoSB nemovitost a smlouva byla uzavřena pouze ústně.

Nezbytným aktem pro řádné plnění smlouvy je vyzvání oprávněnou stranou k uzavření cílové smlouvy a zavázaná strana tak musí učinit bez zbytečného odkladu v souladu se SoSB (§ 1786 OZ). Na toto se váže jeden z možných zániků smlouvy, kdy bez vyzvání v domluvené lhůtě smlouva zaniká. Dalším způsobem ukončení smlouvy je **výrazná změna okolností** (§ 1788 odst. 2 OZ). Příkladem takové změny může být např. změna územního plánu, který zemědělský pozemek převedl na pozemek určený k zástavbě. Tím znatelně vzrostla cena pozemku a v ten moment není možné prodávajícího dané nemovitosti nutit k prodeji, i přes uzavřenou SoSB. Opakem by byl přirozený nárůst ceny bytu v uplynulém čase. Zde by bylo možné trvat na plnění SoSB. Pro zúčastněné strany je tedy nutné brát tok

⁴² SYRUČEK, Vladimír a Vencislav SABOTINOV. *Realitní právo: Nemovitosti v realitní praxi*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020, s. 237. ISBN 978-80-7400-776-7.

⁴³ Tamtéž, s. 242.

⁴⁴ Tamtéž, s. 251.

času v potaz a zvážit, zda-li je potřebné přiložit do smlouvy patřičné doložky, které by cenové výkyvy eliminovaly.⁴⁵

4.10.3 Kupní smlouva (dále jen KS)

Kupní smlouva je obecně dobře známým smluvním typem, které věnuje Občanský zákoník od § 2079 do § 2183 značnou pozornost a ačkoli je KS v obecné podobě **dispozitivní**, je nutné brát v potaz navazující zákonné úpravy, např. § 498, který upravuje nemovité věci. Přímo koupě nemovité věci je pak upravena v § 2128 až § 2131, kdy ale poslední paragraf č. 2131 nese doslovné znění: *V ostatním se na smlouvu o koupi movitých věcí., tudíž je nutné seznámit se i s předcházejícími ustanoveními a při plnění je brát v potaz.*

Po formální stránce uzavření kupní smlouvy na movité věci není přímo specifikováno (je přípustné i ústní ujednání). U nemovitostí se ale dle § 2128 OZ musíme řídit § 560 OZ, který písemnou formu při zřizování věcného práva k nemovité věci vyžaduje. Po obsahové stránce jsou zde náležitosti, které **musí KS obsahovat**:

- a) definice smluvních stran a jejich závazků
- b) vymezení předmětu koupě/prodeje srozumitelně a určitě
- c) určení výše a podoby kupní ceny
- d) vyjádření vůle prodávající strany převést úplatně svůj vlastnický nárok k předmětu prodeje
- e) vymezení, od kdy nemovitá věc náleží kupujícímu (nabyvateli)⁴⁶

Zaměříme-li se na „bod b“, definici předmětu koupě, je nutné zmínit, jak se právní úprava staví ke skrytým vadám. Odpověď nalezneme v § 2129 OZ. Pokud se na nemovité věci vyskytne skrytá vada, prodávající za ni odpovídá po dobu pěti let od převodu vlastnictví na kupující osobu. Důležité je ale zdůraznit, že toto ustanovení se vztahuje pouze na **skryté vady**, které nabyvatel (kupující) nemohl při běžné prohlídce bytu zaznamenat či odhalit. Kupující tyto vady musí explicitně namítat, pokud tak neučiní, soud mu nepřizná právo z vadného plnění. Pokud vady bylo možné rozpoznat již při podpisu smlouvy, bere se

⁴⁵ SYRUČEK, Vladimír a Vencislav SABOTINOV. *Realitní právo: Nemovitosti v realitní praxi*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020, s. 253. b. ISBN 978-80-7400-776-7.

⁴⁶ Tamtéž, s. 264.

v uvážení, že o nich nabyvatel věděl, a tudíž za následné námitky prodávající nenese odpovědnost.⁴⁷

4.10.4 Smlouva o převodu družstevního podílu (dále jen SoPDP)

Opět se odkazují na předchozí kapitoly o družstevním bydlení a problematiku vlastnictví, která je s ním spojena. Pokud někde uvidíme vystavený inzerát na prodej družstevního bytu, je to z právního hlediska **inzerát klamavý**. Správný inzerát pod právní taktovkou by měl nést označení: „Prodej družstevního podílu s přednostním nájmem k danému bytu.“ Poněvadž se nejedná o převod vlastnického práva, nebude při prodeji/koupi nemovitosti nikterak účinkovat KN.

Na rozdíl od kupní smlouvy zákon nestanovuje pro SoPDP povinné obsahové náležitosti a není vyžadována písemná forma (pozn. stanovy BD ji mohou vyžadovat). Náležitosti, které se s převodem družstevního podílu pojí, jsou zakotveny v § 599 až § 601 ZOK. Musí se ale jednat o **srozumitelné jednání**, tudíž je nutná řádná identifikace zúčastněných stran, bytového družstva, v němž se byt, ke kterému přísluší přednostní nájem, nachází a jasně definovaná práva a povinnosti, která jsou spojena s členstvím v bytovém družstvu. Dále usnesení, zda nabyvatel poskytl prodejci za podíl úhradu či nikoli. V případě, že tak učinil, musí být dále uvedena výše úhrady, popřípadě metodu jejího určení (usnesení Nejvyššího soudu 31 CDo 271/2010).⁴⁸ Smlouva se sice stává platná dnem podpisu příslušnými stranami, ale zůstává zde povinnost doručit SoPDP na příslušné bytové družstvo (§ 601 odst. 2 ZOK).

S převodem družstevního podílu se dále pojí případná povinnost uhradit správní poplatek (poplatek za převod), který není v zákoně nikterak upravován, ani není uvedena jeho maximální výše. Kupující by si proto měl ověřit, zda si družstvo správní poplatek žádá uhradit, a pokud ano, tak v jaké výši (pozn. poplatek většinou hradí nabyvatel i převodce napůl).⁴⁹ I zde platí nepsané pravidlo: „lepší být připraven, než-li být překvapen“.

⁴⁷ SYRUČEK, Vladimír a Vencislav SABOTINOV. *Realitní právo: Nemovitosti v realitní praxi*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020, s. 286. ISBN 978-80-7400-776-7.

⁴⁸ SYRUČEK, Vladimír a Vencislav SABOTINOV. *Realitní právo: Nemovitosti v realitní praxi*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020, s. 324. ISBN 978-80-7400-776-7.

⁴⁹ Tamtéž, s. 325.

4.11 Ukončení teoretické části

V tuto chvíli již máme ucelenou představu, co koupě bytu, ať už v osobním nebo družstevním vlastnictví obnáší a můžeme veškeré poznatky z této teoretické části využít v následující praktické části.

5 Praktická část

Trh s nemovitostmi je velmi dynamické a rychle se měnící prostředí. Od doby, kdy bylo téma této bakalářské práce zadáno a schváleno, tržní ceny nemovitostí vzrostly, změnily se zákony a upravily se náležitosti pro získání hypoték. Proto, aby tato práce přinášela co největší přidanou hodnotu, budeme pracovat s daty, která jsou aktuální pro rok 2022. Podklady získáme z oficiálních inzertních portálů (např. Sreality.cz), rozhovory s realitními makléři, kteří se na realitním trhu pohybují déle než 3 roky a finančními poradci, kteří se specializují se na hypoteční úvěry. Na začátku je také nutné si stanovit, jak s daty budeme pracovat. Tržní ceny nemovitostí záleží na mnohých proměnných, např. velikosti a stáří, nadzemním podlažím, místě a prostředí, vybavení vč. příslušných nebytových prostor, typu vlastnictví a dalších. Vzhledem k rozmanitosti skutečností, které ceny nemovitostí ovlivňují se zaměříme na ty nejpodstatnější, kterými jsou velikost, místo/město, stáří a typ vlastnictví.

Velikost nebudeme zpracovávat jako rozlohou (v m²), nýbrž jako **dispoziční**, která představuje počty místností v daném bytě. Pro účely této bakalářské práce budeme kalkulovat tak, že byt o dispoziční rozloze 1+1 odpovídá velikosti bytu 2+kk, 2+1 se bude rovnat označení 3+kk a 3+1 budeme řadit do kategorie 4+kk. Dispozice 1+kk představuje byt, ve kterém se nachází jedna obytná místnost s kuchyňským koutem a sociálním zařízením. Součástí bytu o dispozičních 1+1 je jedna obytná místnost, samostatná kuchyň a sociální zařízení. Dále se čísla zvyšují s narůstajícím počtem místností. Přehledněji jsou údaje zanesené v tabulce č. 1.

1+1	=	2+kk
2+1	=	3+kk
3+1 a více	=	4+kk a více

Tabulka č. 1: Urovnání dispozičních bytů pro účely této bakalářské práce

Jako oblast, kterou budeme zkoumat, jsme si určili Mělnicko. Stěžejní pro nás budou tři největší města dle počtu obyvatel v tomto okrese: Mělník (19 579 obyvatel), Kralupy nad Vltavou (18 485 obyvatel) a Neratovice (16 138 obyvatel) a jim okolní města do 5 km.⁵⁰

⁵⁰ ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Počet obyvatel v obcích - k 1. 1. 2021 [online]. czso.cz, 12. 01. 2022 [cit. 2022-01-27]. 012024-21. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/pocet-obyvatel-v-obcich-k-112021>

Jsou to zároveň města nabízející veškerou sociální zabezpečení a díky tomu stoupá tržní hodnota nemovitostí, které se nachází na jejich území či v blízkém okolí.

Stářím budeme dělit byty na dva typy:

- **užívaný byt**, který již byl obýván a před příchodem nového nájemníka nebyl zcela rekonstruován, avšak byl uveden do přívětivého stavu.
- **novostavba**, která není starší než 2 roky a zatím nebyla nikým obývána nebo byl byt zcela zrekonstruován před nastěhováním nového nájemníka.

Bytovými jednotkami, které jsou ve špatném stavu či znatelným způsobem mohou svou povahou znepříjemnit nájemníkovi bydlení se nebude zabývat. Jakožto potenciální majitelé investičních bytů se budeme držet zásady, že nebudeme pronajímat byt, do kterého bychom se sami nenastěhovali. Do budoucna si tím můžeme ušetřit spoustu problémů a komplikací.

Typy vlastnictví dělíme na osobní a družstevní. Jejich charakteristika a náležitosti byly vyjádřeny v teoretické části této bakalářské práce.

5.1 Kupní cena

Nyní je na čase rozhodnout se v jakém vlastnictví budeme chtít byt pořídit. Obecně se byty v družstevním vlastnictví pohybují v řádech stovek tisíců levněji. Např. ve městě Mělník může mít družstevní byt o dispozici 3+kk až o 500 000 Kč menší tržní hodnotu, než byt v osobním vlastnictví o stejných dispozicích (viz. tabulka č. 2 a č. 3).

2022 Leden	Město		
Velikost bytu	Mělník	Kralupy nad Vltavou	Neratovice
1+kk	3,1	3	2,5
2+kk	3,3	3,4	3,1
3+kk	4,8	4,8	4,2
4+kk a více	5,3	5,2	5,3

Tabulka č. 2: Průměrná. cena bytů v osobním vlastnictví v mil. Kč v závislosti na dispozicích bytu a městě, ve kterém se nachází.⁵¹

⁵¹ Tabulka 2 - vlastní zpracování dat z rozhovoru s realitním makléřem

Typ vlastnictví: Družstevní

2022 Leden	Město		
Velikost bytu	Mělník	Kralupy nad Vltavou	Neratovice
1+kk	2,7	2,8	2
2+kk	3,1	3,1	2,8
3+kk	4,3	4,3	3,6
4+kk a více	5	4,9	4,5

Tabulka č. 3: Průměrná cena bytů v družstevním vlastnictví v mil. Kč v závislosti na dispozicích bytu a městě, ve kterém se nachází.⁵²

Nicméně z předchozích kapitol již víme, že financovat družstevní byt hypotékou budeme možné pouze v případě, že budeme vlastníky jiné nemovitosti, kterou budeme moci dát oproti hypotečnímu úvěru do zástavy, nebo budeme schopni bance ručit jiným způsobem. To může být pro mnohé komplikace. Dále musíme brát v úvahu převedení družstevního bytu do osobního vlastnictví. Náležitosti spojené s převodem jsou zanesené v kapitole 4.3. Bylo by tedy dobré se před koupí bytu obeznámit se smýšlením daného družstva a zjistit, jaký mají k převodům do OsVla postoj a také brát v úvahu, že celý proces bude nějaký čas trvat.

Pokud bychom se naopak rozhodli koupit byt již v OsVla, všem těmto skutečnostem bychom nemuseli věnovat pozornost, což ale bude vykoupeno vyšší tržní cenou. V této bakalářské práci bude ale důležitá výše hypotečního úvěru, a proto půjdeme těžší cestou, ve které nám bude odměnou nižší kupní cena bytové jednotky. Předpokládejme tedy, že již vlastníme nemovitost, kterou budeme moci poskytnout jako jistinu a v následujících řádcích směřujeme k pořízení bytu do osobního vlastnictví prostřednictvím koupě družstevního podílu, který přísluší k danému bytu.

5.1.1 Vyhodnocení kupní ceny

Pro zjištění neoptimálnější ceny musíme brát v úvahu i praxi, ne jenom čísla. Pokud bychom kalkulovali pouze s čísly, jednoznačně by nám nejlépe vycházelo pořídit si co nejmenší byt (1+1;1+kk) za nejnižší cenu, na což by navazovala nízká hypotéka na krátkou dobu a s nevelkou měsíční splátkou. Přínosný proto byl rozhovor se správcovskou společností Tvůj Správce s.r.o., která operuje v Praze a jejím okolí způsobem, že od majitelů nemovitostí si jejich byt pronajme a následně byt spravují, inzerují a dále podnají. K datu 1.1.2022 spravují přes 500 bytových jednotek a mají tak bohaté zkušenosti v oboru.

⁵² Tabulka 3 - vlastní zpracování dat z rozhovoru s realitním makléřem

Z rozhovoru bylo patrné, že **malé byty se nejlépe pronajímají v Praze**, kde je vyhledávají převážně studenti vysokých škol nebo lidé, kteří v Praze přebývají kvůli práci. Společně pro malé byty je vysoká fluktuace a častější výskyt nepříznivého zacházení s bytem (poničené vybavení, technické závady, rušení nočního klidu, kouření v bytových prostorách apod.), čímž se zvyšují náklady na revitalizaci bytu po odchodu nájemníka. Velmi dobré využití nacházely malé byty ve spojitosti se službou Airbnb. Naopak po velkých bytech, o dispozicích 4+kk a více, již není řádná poptávka a trvá delší dobu najít nájemníka, poněvadž nájemné je vyšší a cílová skupina menší.

Nejoptimálněji proto vycházejí byty o dispozicích 2+kk nebo 3+kk (2+1), do kterých se nejfrekventovaněji stěhují páry či rodiny s dětmi, kteří mají stabilní příjem. Jejich přístup k bytu je osobnější a zdatně zodpovědnější, čímž nevzniká pro majitele tolik vedlejších nákladů. Tento fakt roste v okolních městech Prahy, kde se již nevyskytuje zvýšený počet vysokoškolských studentů.

Když se nyní vrátíme k číslům, vyplývá nám z praxe, že budeme hledat byt, který bude cenou i plynoucím nájmem mediánem na trhu s nemovitostmi na Mělnicku. Celkem bylo v rámci rešerše trhu pro výpočty nashromážděno v průběhu ledna roku 2022 z realitního portálu Sreality.cz 65 inzerátů na prodej bytů a 81 inzerátů na pronájem. Data, představující prodejní ceny a výše nájmu, byla následně evidována podle polohy/města, vlastnictví, stáří a dispozic. Nebyly započítávány byty, které byly dle zveřejněných fotografií či popisu v dezolátním stavu. Následně byla data pro družstevní byty zprůměrována a výsledné hodnoty jsou zaneseny v tabulkách č. 4 a č. 5 představující prodejní ceny uvedené v miliónech Kč a tabulky č. 6 a č. 7 pro ceny podnájmu družstevních bytů.

<i>Užívaný byt v družstevním vlastnictví (v mil. Kč)</i>			
<i>2022 Leden</i>	Mělník	Kralupy nad Vltavou	Neratovice
1+kk	2,85	2,9	2,25
2+kk	3,15	3,25	2,95
3+kk	4,35	4,55	3,9
4+kk a více	5	5,05	4,9

Tabulka č. 4 – Ceny užívaných bytů v družstevním vlastnictví⁵³

⁵³ Tabulka 4 - vlastní zpracování dat z portálu Sreality.cz

Novostavba v družstevním vlastnictví (v mil. Kč)			
2022 Leden	Mělník	Kralupy nad Vltavou	Neratovice
1+kk	2,85	3,4	2,45
2+kk	3,4	4,5	3,45
3+kk	4,65	5,15	4,25
4+kk a více	5,35	5,75	5,1

Tabulka č. 5 – Ceny novostaveb bytů v družstevním vlastnictví⁵⁴

Vypočteme aritmetický průměr z hodnot v tabulkách č. 4 a č. 5, čímž získáme medián a zjistíme, že prostřední hodnota nemovitostí na Mělnicku dosahuje výše 3 975 000 Kč. V tabulkách nyní nalezneme nejbližší hodnotu této částce, abychom určili, s jakým bytem budeme nadále kalkulovat. Nejbližší hodnota je **3 900 000 Kč** pro užívaný byt v Neratovicích o dispozici tři pokoje s kuchyňským koutem a sociálním zařízením.

5.1.2 Určení výše nájmu/podnájmu

Následně bude nutné zjistit částku, kterou nám bude nájemce měsíčně hradit za užívání bytu. Opět se budeme opírat o aktuální situaci na realitním trhu, nicméně je nutné mít na paměti, že výše nájmu taktéž závisí na mnohých proměnných a podstatnou roli hraje domluva mezi pronajímatelem a nájemcem. Běžnou praxí zůstává, že za prázdný byt se platí nižší nájem než za byt vybavený a nájemník si může v takovém případě vybavit byt dle svých potřeb, možností a tužeb. Pronajímateli tím odpadá starost s poškozením vybavení a nájemník se s větší pravděpodobností bude chovat zodpovědněji k vlastním věcem než k cizím.

Může samozřejmě nastat i opačná situace, kdy byt zařídí majitel a tím navýší částku nájemného. Poté je přínosné při předání bytu sepsat evidenční list obsahující seznam věcí, se kterými je byt předáván (např. spotřebiče, nábytek, kuchyňský servis apod.), jejich stav a následně se evidenční list s podpisy obou stran přiloží k nájemní smlouvě. Pronajímatel tak získá podklady pro případná budoucí plnění a nájemník se nemusí obávat, že po něm pronajímatel (např. při opouštění bytu) bude chtít zanechat v bytě předměty, které předtím v bytě nebyly. Následující tabulky č. 6 a 7 obsahují průměrné ceny nájmu bytů, které jsme získali již zmíněnou rešerší realitního portálu Sreality.cz.

⁵⁴ Tabulka 5 - vlastní zpracování dat z portálu Sreality.cz k lednu 2022

Stav bytu: Užívaný byt			
2022 Leden	Město		
Velikost bytu	Mělník	Kralupy nad Vltavou	Neratovice
1+kk	11000	12000	11000
2+kk	12000	13000	12000
3+kk	13000	15000	13000
4+kk a více	16000	16000	16000

Tabulka č. 6 – Průměrné ceny měsíčních nájmu – užívaný byt⁵⁵

Stav bytu: Novostavba			
2022 Leden	Město		
Velikost bytu	Mělník	Kralupy nad Vltavou	Neratovice
1+kk	12000	13000	12000
2+kk	13500	13700	13500
3+kk	15000	16000	15000
4+kk a více	17000	17000	17000

Tabulka č. 7 - Průměrné ceny měsíčních nájmu – novostavba⁵⁶

Vzhledem k určení dispozic a ceny vhodné nemovitosti v kapitole 5.1.1 je pro účely této bakalářské práce podstatné zjištění, že u družstevního bytu v lokalitě Neratovice o dispozici 3+kk můžeme očekávat měsíční nájemné ve výši **13 000 Kč**, které následně budeme porovnávat s výší splátky hypotečního úvěru.

5.2 Hypotéka

Dostáváme se nyní k poslední části této bakalářské práce, kde zjistíme, jaké parametry bude mít **hypotéka**, jejímž prostřednictvím budeme byt pořizovat. Z kapitoly 4.9 již víme, že pro úspěšné získání hypotečního úvěru musíme splňovat určité požadavky: věk, hodnotu zástavy a čistý měsíční příjem, abychom dosáhli na bankou požadovanou bonitu. Vytvořme si proto simulační scénář (autor zde upozorňuje na možné variability a zdůrazňuje, že tento scénář je pouze ilustrační a byl vytvořen výhradně pro účely této bakalářské práce):

- Cílová částka, kterou bude žadatel od bankovní instituce požadovat, dosahuje výše **4 miliony Kč**. Hodnota bytu byla sice dříve určena na 3,9 milionu Kč, avšak 100 000 Kč připočítejme jakožto částku potřebnou pro vedlejší výdaje,

⁵⁵ Tabulka 6 - vlastní zpracování dat z portálu Sreality.cz k lednu 2022

⁵⁶ Tabulka 7 - vlastní zpracování dat z portálu Sreality.cz k lednu 2022

kterými mohou být např. kompletní vybavení bytu (nákup nábytku, vymalování, zastínění oken apod.) nebo pro uhrazení právních služeb při vyhotovení smluv.

- Žadatel o hypoteční úvěr je **mladší 36 let** a bude tak moci dosáhnout na ukazatel LTV 90%, což znamená, že vzhledem k povaze této bakalářské práce již vlastní nemovitost v minimální hodnotě 4 444 500 Kč, kterou lze zatížit zástavním právem a poskytne tuto nemovitost bance jakožto jistinu hypotečního úvěru. V minimální hodnotě 4 444 500 Kč právě proto, poněvadž vynásobíme-li tuto částku koeficientem 0,9 představující 90% LTV, získáme částku 4 000 050 Kč potřebnou ke koupi investiční nemovitosti.
- Dobu splácení autor stanovil na **20 let**. Delší doba splácení nebyla vybrána z důvodu, že čím déle se bude hypotéka splácet, tím více se na ní přeplatí, a to je nežádoucí. Snížila by se sice výše měsíční splátky a bylo by tak reálnější dosáhnout na cíl této bakalářské práce, ale z dlouhodobého finančního hlediska by to bylo čím dál méně výhodné.
- **Čisté příjmy** žadatele dosahují výše **50 000 Kč měsíčně**. Ukazatel DSTI nám tudíž dovolí splátku maximálně ve výši 25 000 Kč ($50\,000:2 = 25\,000$) měsíčně a ukazatel DTI vypočteme vynásobením čistého měsíčního příjmu počtem měsíců v roce a koeficientem 9,5 ($50\,000 * 12 * 9,5$). Získáme tak maximální možnou výši zadlužení žadatele, která v tomto případě činí 5 700 000 Kč.

Poslední položkou, která má vliv na vývoj hypotéky, je **fixační doba**, kterou autor stanovil na nejběžnějších 5 let. Fixační doba představuje časový úsek, po který je banka vázána držet stejnou výši úrokové sazby u dané hypotéky a nemůže ji tudíž např. v návaznosti na trh zvyšovat.

5.2.1 Porovnání hypoték

Zbývá nám tedy zjistit, jaké podmínky jednotlivé instituce nabízejí. Obrátili jsme se proto na finančního poradce, který se hypotékami zabývá. Výstupem byla tabulka č. 8 obsahující nabídky od osmi dobře v České republice známých, zavedených a důvěryhodných institucí: Unicredit bank, Komerční banka, Sberbank, Česká spořitelna, Moneta, mBank, Raiffeisenbank a Hypoteční banka. Podstatnými faktory byla roční úroková sazba

v procentech, výše měsíční splátky a kolik celkem žadatel zaplatí. Podmínkou bylo uskutečnitelné předčasné splacení, tudíž v tabulce jsou pouze banky, které tuto možnost nabízejí. Na předčasné splacení byl kladen důraz z důvodu, že může nastat situace, kdy dlužník nabyde dostatečné množství finančních prostředků, aby hypoteční úvěr ve zbývajících výši umořil a snížil tudíž částku, o kterou by v konečném součtu zapůjčenou sumu přeplatil.

	Název instituce	Zkratka	Kolik nám půjčí?	Roční úrok. sazba v %	Výše měsíční splátky	Celkem zaplatíme
1	Unicredit bank	UB	4 000 000 Kč	4,90 %	21 449 Kč	5 147 760 Kč
2	Komerční banka	KB	4 000 000 Kč	5,79 %	23 445 Kč	5 626 800 Kč
3	Sberbank	SB	4 000 000 Kč	5,79 %	28 369 Kč	6 808 560 Kč
4	Česká spořitelna	Čs	4 000 000 Kč	5,84 %	28 490 Kč	6 837 600 Kč
5	Moneta	Mon	4 000 000 Kč	5,29 %	27 044 Kč	6 490 560 Kč
6	mBank	mB	4 000 000 Kč	5,74 %	28 061 Kč	6 734 640 Kč
7	Raiffeisenbank	RB	4 000 000 Kč	6,29 %	29 331 Kč	7 039 440 Kč
8	Hypoteční banka	HP	nedostatečná bonita	LTV max. do 80 %		

Tabulka č. 8 – Přehled nabídek bankovních institucí (aktuální k 3. únor 2022)⁵⁷

Na hypoteční úvěr u Hypoteční banky nebylo při daných předpokladech z kapitoly 5.2 dosaženo. Problémem byla nízká hodnota vlastněné nemovitosti, která by byla použita jako jistina a nebyl tak naplněn požadavek max. hodnoty ukazatele LTV 80 %, jehož výši si nastavila sama instituce. U ostatních institucí již byl úvěr možný a vidíme relativně velké rozmezí úrokových sazeb, které se zde pohybuje od 4,9 % do 6,29 % p.a.⁵⁸ Výše měsíční splátky se pohybuje od 21 449 Kč do 29 331 Kč. Pro simulačního žadatele vytvořeného v této bakalářské práci se nabízí možnost akceptování pouze prvních dvou výši měsíčních splátek od UB a KB z důvodu naplnění ukazatele DSTI, který nám povoluje max. měsíční splátku ve výši 25 000 Kč.

Nejlépe tedy vychází nabídka od Unicredit bank, s roční úrokovou sazbou **4,9 %** p.a., měsíční splátkou ve výši **21 449 Kč** a na konci bude hypoteční úvěr splacen při částce **5 147 760 Kč**.

5.2.2 Přeplicení

Z celkové sumy, kterou za hypoteční úvěr zaplatíme, je zřejmé a přirozené, že díky přítomnosti úroku zaplatíme vyšší částku, než kterou jsme si na počátku zapůjčili a

⁵⁷ Tabulka 8 - vlastní zpracování dat z rozhovoru s finančním poradcem

⁵⁸ p.a. je zkratka pro latinský termín per annum, který v českém překladu znamená "ročně, za rok, roční"

s prodlužující se dobou splácení tato částka roste. Z tohoto důvodu bylo zvoleno splátkové období na dobu 20 let a ne vyšší. To, o kolik hypoteční úvěr přeplatíme, zjistíme odečtením zapůjčené částky od celkově uhrazené sumy. V našem případě, kdy zvolíme úvěr od UB, přeplatíme o 1 147 760 Kč (viz. tabulka č. 9). To je o **28,7 %** nárůst počáteční částky, který zaplatíme a je potřeba na něj brát zřetel, nejenom pokud budeme kalkulovat návratnost investice.

Zkratka	Počáteční částka	Celkem zaplatíme	Přeplatíme	Přeplatek v %
UB	4 000 000 Kč	5 147 760 Kč	1 147 760 Kč	28,7
KB	4 000 000 Kč	5 626 800 Kč	1 626 800 Kč	40,7
SB	4 000 000 Kč	6 808 560 Kč	2 808 560 Kč	70,2
Čs	4 000 000 Kč	6 837 600 Kč	2 837 600 Kč	70,9
Mon	4 000 000 Kč	6 490 560 Kč	2 490 560 Kč	62,3
Mb	4 000 000 Kč	6 734 640 Kč	2 734 640 Kč	68,4
RB	4 000 000 Kč	7 039 440 Kč	3 039 440 Kč	76,0

Tabulka č. 9 – Přeplatky u jednotlivých nabídek⁵⁹

5.3 Výsledky a diskuse

5.3.1 Porovnání nájemného s měsíční splátkou

Cílem této bakalářské práce bylo zjistit, zdali je možné v aktuální době pořídit nemovitost prostřednictvím hypotečního úvěru takovým způsobem, kdy pomocí příjmu plynoucího z nájmu budeme hradit měsíční splátku hypotéky. V kapitole 5.1.2 jsme určili nájemné z bytu v lokalitě Neratovice o dispozicích 3+kk ve výši **13 000 Kč**. V kapitole 5.2.1 jsme vymezili výši měsíční splátky k hypotečnímu úvěru sloužícímu k pořízení dané nemovitosti. Vybrali jsme finančně nejvýhodnější hypoteční úvěr od banky s názvem Unicredit bank s měsíční splátkou **21 449 Kč**. Porovnáním těchto dvou hodnot vidíme, že měsíční splátka je v řádech tisíců vyšší než plynoucí nájem. Museli bychom tudíž značnou část **doplácet z vlastních finančních prostředků**, v našem případě konkrétně **8 449 Kč**.

Nutno zmínit, že většina hodnot v této bakalářské práci je získávána zprůměrováním hodnot. Někdo by tak mohl namítnout, že získané výsledky nejsou zcela přesné, čímž by měl naprostou pravdu. S vlastnictvím bytu (nebo družstevního podílu) by byly spjaté mnohé vedlejší náklady, které dopředu nelze zcela určit. Na druhou stranu např. v kapitole 4.4.2.1 jsme se dozvěděli, že o úroky z hypotéky budeme moci snížit daňový základ pro daň

⁵⁹ Tabulka 9 – vlastní odečet

z příjmu, čímž bychom jisté finance ušetřili. Dobrým argumentem by tako mohlo být, že prodloužíme-li splátkové období, snížíme tak měsíční splátku, která se již bude moci blížit výši nájemného. Faktem ale zůstává skutečnost, že za aktuálních podmínek na realitním a finančním trhu není možné dosáhnout rovnosti mezi výší nájemného a měsíční splátkou hypotéky, pro běžného občana České republiky takovým způsobem, abychom zároveň zachovali smysluplnost investice.

6 Závěr

Lidé vždy budou muset mít co jíst, do čeho se obléct a mít místo, kde budou moci bydlet a které budou moci nazývat svým domovem. Toto si můžeme potvrdit např. v psychologii, konkrétně u Maslowovy pyramidy potřeb, podle které je zajištění základních tělesných a fyziologických potřeb a potřeba bezpečí a jistoty na prvních dvou místech v celkové hierarchii lidských potřeb. Zhodnocení peněz ve všech těchto oblastech se tudíž jeví jakožto dobrá investice a z obecného hlediska to tak i bezpochyby bude. Nemovitosti jsou již po dlouhá léta investory vnímány jako bezpečné investice, které se v toku času zhodnocují a umožňují dvojí příjem: z nárůstu tržní ceny nemovitosti a pokud se rozhodne vlastník nemovitost pronajímat, tak i z jejího pronájmu. Tržní ceně nemovitostí je přitom vhodné věnovat důležitou pozornost, neboť v Praze a jejím okolí, kam Mělnicko (zkoumané v této bakalářské práci) z velké části spadá, jsou ceny nemovitostí z důvodu převyšující poptávky nad nabídkou znatelně rostoucí a mnohé byty jsou svou cenou nadhodnocené. Zjištění v praktické části této bakalářské práce, že nelze běžně financovat koupi bytu prostřednictvím hypotéky takovým způsobem, aby se nájemné vyrovnalo měsíční splátce, není taktéž příliš příznivé. Příčinou jsou již zmíněné rostoucí ceny bytů a rostoucí úrokové sazby, které se v době schválení zadání této bakalářské práce pohybovali na úrovni kolem 2,5 % a při psaní závěru (v únoru roku 2022) se již běžně pohybují kolem 5,5 %.

Autor tak dospěl k závěru, že **pořízení bytu na Mělnicku není**, s přihlédnutím k těmto faktům, **prostřednictvím hypotéky zcela smysluplné. Nepřináší efekt, který předpokládal autor v hypotéze.** Pokud se někomu naskytne příležitost pořídit byt **k investici z vlastních peněz** či jiným způsobem pod tržní hodnotou, a kdy nebude muset brát hypotéku s vysokou úrokovou sazbou, rozhodně **neprohloupí.** Pokud tak ale **učinít nemůže**, bylo by dobré poohlédnout se **po jiných**, výhodnějších investičních **příležitostech**, které aktuální trh nabízí.

7 Seznam použitých zdrojů

Internetové

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Inflace - druhy, definice, tabulky [online]. czso.cz, 12. 01. 2022 [cit. 2022-01-26]. 012024-21. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/mira_inflace

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Počet obyvatel v obcích - k 1. 1. 2021 [online]. czso.cz, 12. 01. 2022 [cit. 2022-01-27]. 012024-21. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/pocet-obyvatel-v-obcich-k-1-1-2021>

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Průměrné mzdy - 3. čtvrtletí 2021 [online]. czso.cz, 12. 01. 2022 [cit. 2022-01-26]. 012024-21. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/prumerne-mzdy-3-ctvrtleti-2021>

FIŠEROVÁ, Markéta. ČNB: Česká národní banka. : ČNB nově nastaví limity ukazatelů LTV, DTI a DSTI u hypotečních úvěrů, zvýší i proticyklickou kapitálovou rezervu na 2 % [online]. 21. 11. 2021 [cit. 2022-01-28]. Dostupné z: <https://1url.cz/eKvt7>

VODSTRČILOVÁ, Petra. ČNB: Česká národní banka. : ČNB potvrzuje limity na hypotéky, zvyšuje odhad nadhodnocení cen nemovitostí až na 20 % [online]. 28. 11. 2019 [cit. 2022-01-28]. Dostupné z: <https://1url.cz/tKbwK>

Knižní

KOUT, Petr. *Daně a nemovitosti: (koupě a prodej)*. Desáté, aktualizované vydání. Informační centrum ARK spol., 2015. ISBN 978-80-905736-1-1.

PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. C. H. Beck. Praha: C. H. Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7

SYRUČEK, Vladimír a Vencislav SABOTINOV. *Realitní právo: Nemovitosti v realitní praxi*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020. ISBN 978-80-7400-776-7.

ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J. *Katastr nemovitostí*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017

TRAJER, Václav. *Katastr nemovitostí*. Praha: ASPI, 2006. ISBN 80-7357-190-0.

VRCHA, Pavel. *Nabytí nemovitosti (zapsané v katastru nemovitostí) od nevlastníka*. Praha: Leges, 2015. ISBN 978-80-87576-91-5.

Obrázky

Obrázek č.1 – zdroj: *Nahlížení do katastru nemovitostí: Informace o pozemku* [online]. Český úřad zeměměřický a katastrální, Platnost dat k 26. 01. 2022 10:00 [cit. 2022-01-26]. Dostupné z: <https://1url.cz/rKbi7>

Obrázek č.2 – zdroj: *Nahlížení do katastru nemovitostí: Informace o stavbě* [online]. Český úřad zeměměřický a katastrální, Platnost dat k 26. 01. 2022 10:00 [cit. 2022-01-26]. Dostupné z: <https://1url.cz/mKbwL>

Obrázek č.3 – zdroj: *Nahlížení do katastru nemovitostí: Informace o jednotce* [online]. Český úřad zeměměřický a katastrální, Platnost dat k 26. 01. 2022 10:00 [cit. 2022-01-26]. Dostupné z: <https://1url.cz/jKbwt>

Obrázek č.4 – zdroj: *Nahlížení do katastru nemovitostí: Omezení vlastnického práva* [online]. Český úřad zeměměřický a katastrální, Platnost dat k 28. 01. 2022 10:00 [cit. 2022-01-28]. Dostupné z: <https://lurl.cz/lKbwr>

8 **Přílohy**

Odkazovaný seznam příloh