

# realityčechy cz

ročník XV. • vydání 5 • květen 2026

realitycechy.cz

## Platby za služby v nájmu. Jak fungují a na co si dát pozor

více na straně 4-5

Nahradí hlasování on-line  
shromáždění vlastníků?

strana 10

Dům, byt i miliony  
na účtu: Jak zákon chrání  
majetek nezletilých

strana 20



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

Porovnáme nabídky bank i stavebních spořitelén a doporučíme nejvhodnější řešení.

Asistujeme při kompletaci podkladů pro banku a při vyřízení úvěru.

Hlídáme důležité termíny pro úspěšné schválení a vyčerpání úvěru.

**Starosti s hypotékou  
přenechte nám**

**777 702 700**

[www.golemfinance.cz](http://www.golemfinance.cz)



## TÉMA VYDÁNÍ



STRANA 6

Může v případě dluhů pronajímatel zadržet věci nájemce?



STRANA 12

Prodat, nebo pronajmout zděděnou nemovitost?

## RYCHLÝ PŘEHLED



**KVĚTEN 2026**

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV: 0,95 %

85% LTV: 0,89 %

90% LTV: 0,95 %

INDEX NÁVRATNOSTI BYDLENÍ: 8,55 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: 1,88 %

Byty 2+1: 2,01 %

Byty 3+1: 1,77 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz



STRANA 18

Chorvatské nemovitosti jsou stále výhodnou investicí



REALITNÍ POSTŘEH

Stanislav Křeček (Ombudsman)

„Z hlediska živnostenského zákona se mohou majitelé dopouštět nedovoleného podnikání, pokud za sdílené bydlení skrývají soustavnou komerční činnost.“

## NAPSALI O NÁS

**Zdražení hypoték je ten menší problém.  
Byty se lidem vzdalují o statisíce**

Seznam Zprávy / 9. 4. 2026 (kráceno)

Byty 1+1 za posledních deset let zdražily o 207 procent. To znamená, že ten, kdo před deseti lety koupil jednopokojový

byt, tak i kdyby ho nepronajímal a nechal ho jen tak, bude jeho aktuální hodnota dvakrát vyšší,“ cituje data z portálu RealityCechy.cz Michal Pich.

**Přihlaste se**  
k odběru  
měsíčníku



[realitycechy.cz](http://realitycechy.cz)

realitycechy.cz

Realitní magazín pro náročné | Česká republika | Měsíčník, již od roku 2012  
EuroNet Media s.r.o. | Čajkovského 20, 779 00 Olomouc | tel.: +420 777 775 899  
[www.realitycechy.cz](http://www.realitycechy.cz) | Redakce: [redakce@realitycechy.cz](mailto:redakce@realitycechy.cz) | Inzerce: [info@realitycechy.cz](mailto:info@realitycechy.cz)

Společnost EuroNet Media s.r.o. neodpovídá za obsah inzerce. Žádná část z obsahu tohoto magazínu nesmí být kopírována ani jakýmkoli způsobem rozmnožována bez písemného souhlasu.

# Platby za služby v nájmu. Jak fungují a na co si dát pozor

 **téma měsíce**



„*Veškerá práva a povinnosti týkající se výše záloh na služby, rozúčtování nákladů na služby, vyúčtování služeb se vztahují k poskytovateli a příjemci služeb tak, jak je určuje zákon o službách.*“

Vlastník bytu má právo požadovat po příjemci služeb placení záloh na úhradu nákladů na služby.  
Foto redakce

Při pronájmu bytu jsou služby účtovány, respektive hrazeny, většinou dvěma způsoby. Buď nájemce vše hradí zálohově pronajímateli a ten potom vyúčtovává služby od dodavatelů, nebo nájemce některé služby hradí přímo dodavateli a ostatní pronajímateli.

V druhém případě to většinou funguje tak, že pronajímatel na nájemce převede služby související s dodávkami energií, jako je elektřina, plyn, případně internet a podobné. Služby spojené s užíváním bytu, a tím pádem i bytového domu jako takového, hradí pronajímatel do příslušného fondu SVJ a poté, co dostane vyúčtování, předá jej nájemci k úhradě nedoplatku, případně k řešení přeplatku.

Zákon umožňuje, aby si strany ujednaly, která plnění spojená s užíváním bytu zajistí pronajímatel, a pokud takové ujednání chybí, platí zákonný standard. Za nezbytné služby, které pronajímatel zajistí i bez výslovné dohody, se podle zákona považují zejména dodávky vody, odvoz odpadních vod, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů a případně provoz výtahu.

Vlastník bytu má právo požadovat po příjemci služeb placení záloh na úhradu nákladů na služby. Výši záloh si strany mohou ujednat ve smlouvě, ale pokud je smlouva dlouhodobá, je to nepraktické. Úhrady služeb se totiž mohou v závislosti na ceně služeb na trhu průběžně měnit. Většinou to je právě jednou ročně při vyúčtování, kde dochází například k navýšení záloh za dodávky tepla, elektřiny společných prostor a podobně. Také příspěvky do fondu oprav podléhají změnám dle schválení shromáždění SVJ.

Proto je vhodnější, aby nájemní smlouva obsahovala pouze ujednání, že nájemce bude hradit zálohy na služby dle výše předepsané SVJ nebo družstvem, a tato výše mu bude sdělena v dostatečném předstihu, aby mohl upravit své plánované platby. Výši záloh na jednotlivé roky by měl tedy pronajímatel nájemci oznámit včas a písemně. Stejně tak je povinen mu předat včas vyúčtování.

Pronajímatel je povinen skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtovat za zúčtovací období a doručit vyúčtování příjemci služeb, tedy nájemci, nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období. Pronajímatel nesmí v tomto případě otálet, protože nájemce může uplatnit k zúčtování námitky, ty ovšem musí pronajímatel předat provozovateli služeb či správci

objektu většinou nejpozději do 30 dní, poté se na námitky nebere zřetel.

## **Problém je, pokud pronajímatel nekoná.**

Má nájemce právo získat vyúčtování přímo od SVJ nebo provozovatele služeb (většinou tedy správní firmy, která má dům na starosti)? Podle právních expertů bohužel na to automaticky právo nemá. Podle odborného stanoviska jsou otázky související s poskytováním služeb řešeny v zákoně č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, přičemž poskytovatelem služeb je vždy vlastník jednotky a v případě, že je byt užíván na základě nájemní smlouvy, příjemcem služeb je nájemce bytu (ust. § 2 zákona o službách).

Veškerá práva a povinnosti týkající se výše záloh na služby, rozúčtování nákladů na služby, vyúčtování služeb, včetně nahlížení do podkladů k vyúčtování, se vztahují k poskytovateli a příjemci služeb tak, jak je určuje zákon o službách. Nájemce bytu se proto může domáhat požadovaných informací pouze u svého poskytovatele, tedy u vlastníka bytu – pronajímatele. Nájemce bytu je totiž pro SVJ třetí osobou, se kterou nemá žádný právní vztah, a tedy není zde právní titul pro poskytování těchto informací.

Otázkou zůstává, kdo by byl zodpovědný za neuhrazení nedoplatku, pokud pronajímatel nájemci neposkytl doklad – vyúčtování, aby mohl nedoplatek uhradit. Může se stát například, že pronajímatel bude dlouhodobě v zahraničí mimo běžné komunikační sítě, bude hospitalizován a podobně. Pokud může tyto situace alespoň trochu předpokládat, je vhodné dohodnout s vedením SVJ, že nájemci dá plnou moc, aby mohl v takových odůvodněných případech tyto informace získat přímo do svých rukou.

Jindra Svitáková

**ZDE SI MŮŽETE**

stáhnout minulá vydání  
našeho magazínu.



# Může v případě dluhů pronajímatel zadržet věci nájemce?



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



 PRONÁJMY

**Pokud mluvíme o pronájmu prostor pro podnikání, tak lze při dlužném nájemném uplatnit zadržovací právo. Ale musí tomu předcházet několik kroků.**

**P**okud nájemce prostor určených k podnikání například neplatí nájemné po dobu delší, než jsou tři měsíce, pronajímatel může vypovědět nájemní smlouvu bez výpovědní lhůty dle ustanovení § 2232 občanského zákoníku, který říká, že porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. K tomu mu může oznámit, že v případě,

že neuhradí dlužné částky, přistoupí k zadržení věcí uložených v pronajatých prostorách. Pronajímatel může zadržet nájemci věci nejen za účelem zajištění nájemného, ale jakékoliv pohledávky, která vznikla během pronájmu prostor, tj. například nehrzení energií, úklidu, nehrzení renovace či jiných smluvně dohodnutých služeb.

Pokud nájemce na výpověď nereaguje – dlužnou částku neuhradí, a navíc nevyklidí prostory, může pronajímatel přistoupit k uplatnění zadržovacího práva, tj. v podstatě k vyklizení prostor a uložení věcí, které by mohly být vydány nájemci, pokud dluh uhradí.

Zákon uvádí výslovně, že lze zadržet movité věci, které má nájemce v předmětu nájmu. Právníci se přiklánějí k názoru, že pronajímatel může uplatnit své zadržovací právo vůči všem věcem, tedy i věcem, jež nejsou ve vlastnictví nájemce, nacházející se v prostorách sloužících k podnikání. V případě nájmu prostor sloužících k podnikání je totiž v praxi běžné, že nájemce má v prostorách umístěny movité věci například na základě smlouvy o leasingu a není skutečným vlastníkem věcí. Ovšem které věci jsou ve vlastnictví třetích osob, pronajímatel

těžko zjistí, pokud nájemce nespolupracuje. Jedinou možností tedy je v písemném oznámení o zadržení movitých věcí vyzvat nájemce k odstranění věcí, jež nejsou v jeho vlastnictví. Je to v podstatě jediná možnost, čím lze zamezit případným sporům.

Pak lze přistoupit ke konkrétnímu vyklizení nebytových prostor pronajímatelem. To může pronajímatel realizovat vlastními silami, nejlépe za účasti notáře, jež průběh vyklizení, soupis vyklizených věcí a stav vyklizených věcí zachytí v notářském zápise. Ten lze případně i použít

Pokud nájemce na výpověď nereaguje – dlužnou částku neuhradí, a navíc nevyklidí prostory, může pronajímatel přistoupit k uplatnění zadržovacího práva, tj. v podstatě k vyklizení prostor a uložení věcí, které by mohly být vydány nájemci, pokud dluh uhradí. Foto redakce

jako důkaz v soudním řízení, pokud by nájemce argumentoval například jiným seznamem uložených movitých věcí, jejich zničením a podobně.

Po vyklizení nájemních prostor má pronajímatel povinnost vyklizené věci s péčí řádného hospodáře uložit. Pro pronajímatele to ale často může znamenat další náklad, zvláště pokud jde o rozměrné věci. Proto vzniknou-li pronajímateli v souvislosti s péčí o zadržené věci náklady, má vůči nájemci nárok na jejich náhradu.

Po zadržení věci musí pronajímatel (tj. věřitel) nájemci zadržení věcí písemně oznámit a požadovat úhradu dluhu. Běžná doba k úhradě bývá 7-14 dní. Pokud dlužník neuhradí dluh ani po výzvě, je možné prodat zadržené movité věci.

Ty se prodávají většinou ve veřejné dražbě, ale zákon nevyklučuje i jiný obvyklý způsob. Důležité je, že pronajímatel musí při prodeji postupovat s péčí řádného hospodáře a dosáhnout nejvyšší možné ceny. Po prodeji zadržených věcí je povinen dlužníkovi prodej vyúčtovat a pokud výtěžek prodeje převyšuje dluh, zbývající částku vrátit dlužníkovi – bývalému nájemci.

Zadržení movitých věcí v případě dluhu v prostorách nájmu podnikatele je i dle usnesení Nejvyššího soudu možné. V podobném procesu, kdy se nájemce proti zadržení věcí a vystěhování prostor bránil, soud uvedl v rozsudku, že pronajímatelé nejednali protiprávně, pokud nájemce po skončení nájemního vztahu k nebytovým prostorám tyto řádně nevyklidil, a pronajímatelé je tedy vyklidili vlastními silami. Jejich postup při vyklizení zachycený notářským zápisem a provázený uložení vyklizovaných věcí movitých nelze označit ani za zásadně protiprávní ani za provedený v rozporu s dobrými mravy.

Jindra Svitáková

# Konec posedlosti vlastním bytem?

## Češi přehodnocují priority

 TRENDY

V České republice v roce 2024 bydlela v nájmu zhruba pětina domácností, které na něj v průměru vydávaly asi 30 % svých příjmů. Češi však dlouhodobě dávají přednost vlastnickému bydlení. Až od roku 2021 podíl nájemního bydlení začal mírně vzrůstat, což ve velké míře souviselo s tehdejším zpřísněním podmínek pro poskytnutí hypotečních úvěrů, a také s vyššími úroky nastavenými od ČNB.

Podle statistik bylo průměrné nájemné v celé republice v prvním čtvrtletí letošního roku 335 Kč/m<sup>2</sup>, což pro šedesátimetrový byt znamená 20 100 Kč měsíčně. V Praze to bylo však 412 Kč, v Brně 334 Kč. V krajských městech je to pak 268 Kč, v menších městech a obcích kolem 230 Kč za metr čtvereční.

Někteří lidé nedají dopustit na vlastnické bydlení. Argumentují především tím, proč dávat peníze cizím lidem, když byt může být můj. Ovšem ne každý na to jednak má, a jednak, i nájemní bydlení má bezpochyby své výhody, a to napříč generacemi.

První výhodou, kterou ocení zvláště mladí lidé, je určitě flexibilita. Pokud teprve vstupujete do profesního života, ještě třeba nevíte, kam vás vítr zavane. Například dostanete příležitost dlouhodobě pracovat v zahraničí. Nebo získáte lukrativní práci na druhé straně republiky, či se rozhodnete stěhovat za životním partnerem. Jestliže si byt pronajmete, je jednoduché pronájem ukončit a přestěhovat se jinač.

Stejně to je s možností změnit velikost bytu. Když si založíte rodinu nebo začnete vydělávat dost peněz a byt se vám bude pro rodinu či vaše koníčky zdát příliš malý, prostě si pronajmete větší. Možná i ve stejném domě či stejné lokalitě. Jednoduchá transakce, která neobnáší prodej jednoho bytu a koupi jiného se vším „papirovaním“, prohlídkami, případně převáděním hypotéky a mnohými dalšími úkony. Rychlá změna velikosti nájemního bytu je ale vhodná i pro starší generace. Děti odejdou z domova a potřeba velkého prostoru již není. V rámci úspor je jednoduché najít si menší nájemní byt, a tím snížit náklady na bydlení.



Druhá výhoda: nepotřebujete velké vstupní náklady. Pro nájemní bydlení stačí zpravidla složit kauci ve výši maximálně tří měsíčních nájmů (čistý nájem bez poplatků za služby). Pokud tedy na startu do samostatného života nemáte naspořené statisíce, či dokonce miliony, nebo vám je nedarují rodiče, nemůžete žádat o hypotéku a koupit si vlastní bydlení. Podle odborníků je navíc třeba počítat nejen s požadavkem banky složit většinou minimálně 20 % z ceny bytu, ale také je vhodné mít vytvořenou základní finanční rezervu alespoň na tři měsíce výdajů, a ještě mít prostředky na zařízení bytu. Vlastnické bydlení totiž znamená nejen platit hypotéku, ale také další pravidelné náklady. Mezi ně patří měsíční platby za běžný provoz domácnosti (elektřina, plyn, voda, internet apod.), dále příspěvky do společného fondu oprav, který zahrnuje nejen kumulaci prostředků na případné opravy domu, ale také společné náklady na jeho provoz, jako je provoz výtahů, úklid, elektřina společných prostor apod. A pak jsou tu roční platby, například daň z nemovitosti, pojištění a podobně.

Výhodou nájemního bydlení není jen velmi malá potřeba vstupních nákladů, ale i průběžně menší náklady na údržbu bytu. Nájemníci mají dle zákona a příslušných vyhlášek odpovědnost za úhradu menších oprav, odpovědnost za velké opravy nese majitel. Pokud opravy přesahují rámec běžné údržby a drobných oprav, hradí je pronajímatel. A to může být například i pořízení nové pračky či dalšího vybavení domácnosti. Podle nařízení vlády je současný roční limit nákladů na drobné opravy, které hradí nájemce, stanoven na 100 Kč na metr čtvereční podlahové plochy. Takže u bytu 60 m<sup>2</sup> je to 6000 korun. Zbytek musí hradit pronajímatel. A to může být podstatné plus pro nájemní bydlení. Protože ve vlastnickém bydlení si musí vlastník hradit vše sám. A pokud k tomu splácí hypotéku, může být jeho rozpočet značně napjatý.

Volba mezi nájemním a vlastnickým bydlením není jednoduchá a záleží především na finančních možnostech. Ale také na životním stylu a plánech do budoucna. Každopádně nájemní bydlení přináší velkou flexibilitu, na desítky let života nižší náklady a méně starostí o údržbu nemovitosti jako takové.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



# Nahradí hlasování on-line shromáždění vlastníků?

Úplně asi nikdy ne, protože o mnoha věcech v oblasti správy nemovitosti je vhodné diskutovat a čím více názorů, tím někdy lepší výsledek. Nicméně rozhodování per rollam, které se stalo velmi vhodným nástrojem zvláště v období covidu, kdy nebylo možné, aby se konala větší shromáždění, je zvláště ve větších SVJ vhodné v jakékoli době, zvláště když jde o řešení nenadálých havárií a událostí.

**S**práva bytových domů má samozřejmě striktní předpisy, co se týká nakládání s finančními prostředky vlastníků. Většinou má výbor nebo předseda SVJ pravomoci čerpat bez schválení pouze na menší běžné opravy a údržbu. Investice v řádech desítek tisíc a více jsou schvalovány v rámci plánovaného rozpočtu na dané období na shromáždění vlastníků jednotek. Ovšem ne vždy jde jen o plánované opravy. Běžně se stává, že potřeba větší investice nastane i v průběhu roku a svolávat shromáždění se v těchto případech nejvíce jako ekonomické, a už vůbec ne operativní. Představme si například velkou havárii vody, požár v domě, poruchu plynového vedení, jejichž opravy je nutné provést co nejdříve, ale přitom vynaložené prostředky budou více než stotisícové.

## SVJ

Právě v těchto případech je výhodné provést hlasování per rollam, které si mnoho SVJ v průběhu posledních let začlenilo do svých stanov.

Toto hlasování většinou probíhalo – a ještě i nyní probíhá tak, že vedení SVJ nějakým způsobem doručí vlastníkům písemně rozklad daného problému, návrh řešení včetně rozpočtu a listinu k vyjádření vlastníka – jeho souhlasu či nesouhlasu. Doručení se provádí často elektronicky, ale také na nástěnkách v domech, nebo v listinné podobě do poštovních schránek vlastníků. Některá větší SVJ také využívají zástupců například v jednotlivých vchodech, kteří s listinou následně obejdou osobně jednotlivé byty.

Vlastník bytové jednotky pak musí písemně se svým podpisem se k danému návrhu vyjádřit. K přijetí rozhodnutí mimo zasedání společenství vlastníků je vyžadován souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, pokud stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů. Následně statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek výsledek rozhodování mimo zasedání písemně a případ-

ně přidá také obsah přijatého usnesení. Na systém hlasování formou per rollam v posledních letech navazuje jednodušší způsob, než obcházet či oslovovat jednotlivé vlastníky po bytech a sbírat jejich podpisy. Je tu totiž elektronické neboli on-line hlasování, které je rychlé a často zvýší počet účastníků, resp. vlastníků, kteří mají doma čas na rozmyšlenou a mohou hlasovat tímto vzdáleným způsobem. Výhodné je to také v častých případech, kdy mnoho vlastníků v bytech nebydlí, pronajímá je a žije jinde, mnohdy i v zahraničí.

Elektronické (on-line) hlasování se odehrává v aplikacích, kam se SVJ může zaregistrovat a v rámci takové aplikace oslovit naráz všechny vlastníky. Vše probíhá tak, že vedení SVJ připraví návrh, nahraje do systému a poté vlastníci obdrží upozornění (notifikaci) na tento návrh, přihlásí se do aplikace a tam o daném problému – projektu hlasují.

Podle právních předpisů je elektronická forma hlasování přípustná, pokud umožňuje identifikaci jednajících osob. Systémy, které hlasování on-line nabízejí, využívají k identifikaci například Bank ID, nebo se hlasuje přes zabezpečený uživatelský profil (e-mail + heslo), takže splňují požadavky dané zákonem. U hlasování každého vlastníka je tudíž uvedeno jeho jméno a příjmení, datum a čas hlasování a celý návrh, o němž hlasoval. Hlasování nelze změnit, neměnné jsou rovněž výstupy z hlasování. Z aplikace poté výbor vygeneruje podrobný přehled o hlasování, který si může vytisknout a uložit jako doklad o rozhodnutí vlastníků.

Jestliže existují vlastníci, kteří nepoužívají nebo nemají přístup k internetu, lze z aplikace vytisknout personalizované hlasovací lístky, nechat je vlastníky podepsat a následně je vkládat do systému, který je přičte k ostatním.

Dle zkušeností SVJ, které aplikace s hlasováním on-line používají, znamená tento systém zrychlení rozhodovacích procesů, úsporu nákladů, kvalitní archivaci dokumentace, a to velmi důležité – vyšší účast. Pro bezproblémové využití on-line hlasování odborníci doporučují začlenit výslovně do stanov SVJ možnost hlasování pomocí technických prostředků. **Jindra Svitáková**



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Podle právních předpisů je elektronická forma hlasování přípustná, pokud umožňuje identifikaci jednajících osob. Foto redakce

# Prodat, nebo pronajmout zděděnou nemovitost?



Chcete vědět více?

Zde najdete  
podobné články



Nemovitost, kterou jste získali v dědictví, často přichází v momentě, kdy člověk řeší „důležitější“ záležitosti než jen finance. Emoce, vzpomínky, rodinné vazby. A do toho vpadne praktická otázka: Co mám s nemovitostí dělat teď? Prodat, nebo pronajmout?

**P**odle Dominika Ženatého, ředitele realitní kanceláře DOMA realitní makléři, ale tohle dilema nemusí být tak složité, jak se zdá. Pokud se na něj podíváte racionálně, jde především o správně nastavenou strategii a práci s čísly. „Ve své podstatě je to jednoduchá rovnice. Na jedné straně stojí aktuální tržní cena nemovitosti, na druhé potenciální výnos z pronájmu. Klíčem je obě varianty správně vyhodnotit a zasadit do kontextu životní situace majitele,“ říká Dominik Ženatý.

## 🏠 DĚDICTVÍ

### Čísla, která rozhodují

Základem každého takového rozhodnutí by měla být kvalitní srovnávací tržní analýza. Ta určí nejen reálnou prodejní cenu nemovitosti, ale i výši nájemného, kterou je trh ochotný akceptovat. „Majitelé často pracují s odhady nebo emocemi. Jenže trh funguje jinak. Přesná data vám během krátké chvíle ukážou, která varianta dává větší smysl,“ doplňuje Dominik Ženatý. Vedle samotných čísel je ale důležité zohlednit i další faktory – například dlouhodobý investiční plán, ochotu starat se o nemovitost nebo potřebu okamžité likvidity.

### Pronájem není pasivní příjem

Jednou z nejčastějších představ je, že pronájem znamená „peníze bez práce“. Realita je však jiná. Každá nemovitost vyžaduje průběžnou péči a investice – od drobných oprav přes pravidelné malování až po větší zásahy, jako je výměna podlah nebo vybavení. Bez správně nastavené finanční rezervy se může pronájem snadno stát zdrojem nečekaných výdajů. Noví pronajímatelé na tyto náklady bohužel často zapomínají. Přitom právě dobře nastavená rezerva rozhoduje o tom, jestli bude pronájem dlouhodobě výhodný.

### Prodej jako rychlá a čistá varianta

Naopak prodej zděděné nemovitosti přináší okamžitý kapitál, se kterým lze dále pracovat – investovat ho, rozdělit nebo využít podle aktuálních potřeb. Tato varianta je vhodná zejména pro ty, kteří nechtějí řešit správu nemovitosti nebo hledají jednodušší a časově nenáročný řešení.

### Budoucnost? Odhad, ale ne náhoda

Do rozhodování vstupuje také očekávaný vývoj trhu. Přestože budoucnost nelze předpovědět s jistotou, zkušený makléř dokáže na základě dat a praxe odhadnout trend vývoje cen. „Nikdo nemá křišťálovou kouli. Ale pokud znáte trh a pracujete s daty, dokážete klientovi dát kvalifikovaný odhad, který mu pomůže se správně rozhodnout,“ uzavírá Dominik Ženatý.

Rozhodnutí mezi prodejem a pronájmem zděděné nemovitosti tak není jen o aktuálním pocitu, ale o informacích, zkušenostech a správně nastavené strategii. Neváhejte se proto obrátit na kvalitního a zkušeného realitního makléře.

Lucie Hušková

# Šest z deseti Čechů preferuje pořízení vlastního domu



Šest z deseti lidí, kteří žijí v bytě, by si raději pořídilo vlastní dům. Více než polovina lidí již mění nebo plánuje v budoucnu změnit svou bytovou situaci, zároveň 22 % lidí přiznává, že jsou se svým současným stavem nespokojeni.

To vyplývá z průzkumu, který pro společnost Wienerberger provedl Ipsos v loňském roce. Zúčastnilo se ho 1 020 respondentů ve věku 20–60 let napříč všemi kraji. Touha po vlastním bydlení se stala klíčovým motivem pro 17 % lidí, kteří plánují nebo již mění svou bytovou situaci. Oproti roku 2023, kdy tento důvod uvádělo jen 10 %, jde o nárůst o 7 procentních bodů. „Znovu se potvrzuje, že Češi jednoznačně prahou po vlastním bydlení. Vlastní dům či byt vnímají nejen jako místo pro život, ale i jako jistotu do budoucna. Je zřejmé, že touha po vlastním domově zůstává stále silně zakořeněná a potvrzuje se jako trvalý trend,“ řekl k průzkumu Kamil Jeřábek, generální ředitel a jednatel společnosti Wienerberger s.r.o.

Z průzkumu ale také vyplynulo, že finanční představy Čechů o realizaci vlastního bydlení často neodpovídají realitě. Čtyři z deseti potenciálních stavebníků nemá jasnou představu o tom, kolik by stavba

domu skutečně stála. A i když zhruba dvě třetiny z těch, kteří staví nebo plánují stavět dům nebo by v ideální situaci chtěli bydlet v domě, preferují kvalitu nad cenou, nedokáží odhadnout cenu celé realizace. Náklady na hrubou stavbu nezná polovina dotazovaných. Čtvrtina současných a potencionálních stavebníků tak odhaduje, že celý dům včetně pozemku a vybavení postaví do 6 milionů, a to včetně vybavení domu.

Průzkum zároveň ukázal, že cesta k vlastnímu bydlení je pro většinu lidí spíše dlouhodobým plánem. Nejčastěji uvažují o změně v horizontu tří až čtyř let. Hlavním důvodem odkladu jsou především vysoké náklady na jeho pořízení. Třetině Čechů by stačil dům do 120 m<sup>2</sup>, 37 % by rádo větší obytnou plochu.

Průzkum se zaměřil také na trend rekonstrukcí, které během covidového období zažívaly boom. Dnes se však Češi do úprav pouštějí méně než dříve. Nejčastěji (75 %)

se rekonstrukce týkají interiéru, zároveň ale viditelně roste zájem o úpravy teras a balkonů, kde podíl vzrostl o 14 procent. Stále více lidí plánuje také rekonstrukci střech – v roce 2025 to bylo 26 % oproti 17 % v roce 2023. Naopak klesla ochota pouštět se do náročnějších prací spojených se zásahem do obvodového zdiva.

Co se týká vnitřního vybavení, pro 99 % lidí je důležité soukromí, avšak je zajímavé, že při dotazu na preferenci vnitřních dispozic a vybavení dala více než polovina přednost například sauně či bazénu před více koupelnami či samostatným malým odděleným bytem, například pro seniora či dospělé dítě. Pro 92 % Čechů je samozřejmost mít velká okna s dostatkem denního světla. Místo pro více než jedno auto chce 88 % lidí. Stejně důležité je pro ně i to, aby dům splňoval pasivní standard a disponoval energeticky úsporným řešením. Preference bungalovu a patrového domu jsou vyrovnané, 82 % respondentů si ho ale nedokáže představit bez velké zahrady.

Češi kladou velký důraz na kvalitu a udržitelnost vlastního bydlení. Vedle designu a vzhledu domu je pro ně zásadní i energetická úspornost a spolehlivost použitých materiálů. 67 procent respondentů označilo za důležité i ekologické hledisko a většina preferuje vyšší kvalitu nad nízkou cenou. Touha po nižších nákladech na provoz a zdravé vnitřní prostředí se pak promítá i do výběru stavebních materiálů.

Jindra Svitáková

FESTIVAL  
REALIT



7. května | 2026 | od 8:30

DOV Futureum, OSTRAVA

MAKLÉŘI, INVESTOŘI, DEVELOPEŘI,  
PRÁVNÍCI, ARCHITEKTI I ŘEMESLNÍCI

Všichni, kdo reálně tvoří trh, ne jen o něm mluví.  
Nečekejte klasickou konferenci.

Tohle je místo, kde vznikají spolupráce, nové  
obchody a kontakty, které ti můžou změnit hru.

Slevový kód: REALITYCECHY10

www.festivalrealit.cz

# Krátkodobé pronájmy pod palbou: Novela má pomoci, ale má zásadní mezery

Zvýšený hluk, nedostatek parkovacích stání a další negativní dopady často provází místa, kam se turisté přichází ubytovat typicky jen na několik málo dní. Pomoc s podobnými problémy hledají lidé, kteří v takových oblastech žijí trvale, i u ombudsmana.



Za užívání stavby v rozporu s kolaudačním rozhodnutím vlastníků hrozí až půlmilionová pokuta. Foto redakce

Systémově by jejich situaci mohla zlepšit poslanecká novela zákona o cestovním ruchu. Posílila by totiž obce v možnosti regulovat krátkodobé ubytování. Přestože ombudsman Stanislav Křeček tuto snahu oceňuje, má k ní i výhrady: „Považuji za chybu, že návrh hovoří pouze o regulaci krátkodobého ubytování v bytech a zcela zapomíná na rodinné domy. Přitom negativa, se kterými se musí potýkat lidé ze sousedství, jsou v obou případech totožná. Návrh tak vytváří mezi majiteli bytů a majiteli rodinných domů nerovné postavení.“

## 🏠 KRÁTKODOBÉ UBYTOVÁNÍ

Poskytování krátkodobého ubytování v bytech nebo rodinných domech například prostřednictvím online platformy typu Airbnb již nyní upravuje nová metodika Ministerstva pro místní rozvoj. Ta shrnuje možnosti a povinnosti stavebních úřadů. Veřejný ochránce práv již dříve upozorňoval, že nabízení krátkodobých pronájmů v rozporu s kolaudačním rozhodnutím ve stavbách určených pro trvalé bydlení je obcházením stavebního zákona a majitelé by měli takové byty nechat rekolaudovat. Podobný postoj mají i představitelé hlavního města, které se s přemírou krátkodobých pronájmů dlouhodobě potýká. Za užívání stavby v rozporu s kolaudačním rozhodnutím vlastníků hrozí až půlmilionová pokuta.

Rozmach sdíleného ubytování nepříznivě zasáhl především obyvatele centra Prahy a dalších měst, kde byty místo dlouhodobých nájemníků nebo vlastníků obývají turisté přicházející jen na několik dní. Využívání prostor určených pro trvalé bydlení jako „hotelových pokojů“ je přitom problematické nejen pro sousedy, ale také z pohledu předpisů: „Na ubytovací služby se například vztahují přísnější pravidla v oblasti požární ochrany. Z hlediska živnostenského zákona se zase mohou majitelé dopouštět nedovoleného podnikání, pokud za sdílené bydlení skrývají soustavou komerční činnost. A problém je tady i z pohledu stavebního zákona, protože využívat místa určená k trvalému bydlení na krátkodobé pronájmy hotelového typu v rozporu s kolaudačním rozhodnutím dané stavby, je nezákonné.“ upozornil ombudsman Stanislav Křeček. S podezřením, že je byt nebo dům používán v rozporu s kolaudačním rozhodnutím, se může na stavební úřad obrátit například živnostenský úřad, a to ve chvíli, kdy zjistí, že je nemovitost předmětem podnikání. Ozvat se ale mohou také sousedé, kteří zaznamenají častější pravidelnou výměnu lidí v bytě či domě.

Kromě ověření příslušné projektové a další dokumentace pak může stavební úřad podle metodiky přistoupit i ke kontrolní prohlídce a přizvat na ni například orgán požární ochrany nebo zástupce živnostenského úřadu. Zjistí-li stavební úřad nepovolený způsob užívání stavby, měl by v souladu s ustanovením § 134 odst. 5 stavebního zákona vyzvat vlastníka stavby, aby nepovolený způsob užívání stavby bezodkladně ukončil. Bude se jednat především o situace, kdy bude stavba nebo její část kolaudovaná pro bydlení užívána výhradně k účelu poskytování ubytovacích služeb. Pokud vlastník výzvě nevyhoví, pak by měl stavební úřad rozhodnutím užívání stavby zakázat. Řešením je, pokud vlastník požádá o změnu v užívání stavby, takzvanou rekolaudaci. V pří-

padě rodinného domu by měl vlastník požádat o změnu účelu užívání na stavbu ubytovacího zařízení. Pokud se jedná o byt, měl by jeho vlastník řešit změnu účelu užívání z bytu na ubytovací jednotku. Přitom k rozporu s účelem užívání může docházet i v případech, kdy je k ubytovacím službám využívána pouze část stavby, nebo je stavba k ubytování užívána pouze příležitostně.

Stanovisko ke krátkodobému ubytování turistů vydal i Hasičský záchranný sbor, který v něm poukazuje opět na plnění zákonných norem a předpisů, které jsou jiné pro běžné bytové nebo rodinné domy, a jiné, přísnější, pro ubytovací zařízení. U nich se řeší především rozdělení objektu do požárních úseků, požární odolnost stavebních konstrukcí, únikové cesty, instalace zařízení pro protipožární zásah, počet hasičích přístrojů a mnohé další aspekty.

Podle pražské radní Hany Kordové Marvanové, která se problematice poskytování krátkodobých ubytovacích služeb v nemovitostech určených k trvalému bydlení dlouhodobě věnuje, může vydaná metodika pomoci zabránit tomu, aby se velké množství bytů, zejména v centru Prahy, změnilo v hotelové apartmány, což má negativní dopad na ceny bydlení, a navíc způsobuje vyliďňování centra města a obtěžuje stávající obyvatele, kteří trvale v domech bydlí.

Jindra Svitáková



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



# Chorvatské nemovitosti jsou stále výhodnou investicí



ZAHRANIČNÍ

pro investory chorvatský daňový systém jednodušší a flexibilnější než v některých jiných přímořských evropských lokalitách. Přitom vyžaduje méně času na daňovou administrativu a ponechává větší prostor pro růst investice a optimalizaci výnosů. Na rozdíl od mnoha vyspělých zemí, kde vysoké vstupní náklady a průběžný daňový tlak výrazně snižují ziskovost, Chorvatsko investorům umožňuje dosáhnout vyšších čistých výnosů, stabilnějšího cash flow a rychlejší návratnosti investice. Také daně z příjmů z pronájmu jsou v Chorvatsku jednoduché.

Příjmy z pronájmu jsou zdaňovány buď prostřednictvím paušálního systému, nebo výpočtem daně ze skutečného příjmu. U paušálního zdanění se platí pevný daňový poplatek za nemovitost.

Kombinace krásného moře, dobré dostupnosti z České republiky, vysoké bezpečnosti v zemi a stabilního a výhodného daňového systému dělá z chorvatských nemovitostí i letos rozumnou a bezpečnou investici. Ať už hledáte druhý domov, rekreační nemovitost nebo investici s potenciálem pronájmu, stojí za to se po zdejším lokalitách poohlédnout.

Jindra Svitáková

Chorvatské pobřeží zůstává dlouhodobě v centru zájmu nejen českých kupujících. Chorvatsko jako člen Evropské unie i eurozóny nabízí vysokou právní jistotu, transparentní prostředí a eliminaci kurzového rizika při transakcích v eurech.

**P**ro investory to znamená předvídatelné podmínky a bezpečné uložení kapitálu v rámci EU.

Chorvatsko se navíc dlouhodobě řadí mezi nejbezpečnější státy Evropské unie, což důvěru investorů ještě dále posiluje. Chorvatsko patří mezi jedno z nejatraktivnějších přímořských destinací v Evropě. Je jen málo zemí, které mají u svých břehů tolik ostrovů a ostrůvků, na nich se nacházejí nádherné rekreační nemovitosti. Chorvatsko má 69 velkých ostrovů, z nichž je trvale obydleno 50. Největšími ostrovy jsou Krk a Cres, po nich následují Brač a Hvar, který je nejdelší (68 km). Jak na těchto ostrovech, tak na celém pobřeží zájemce najde atraktivní nemovitosti v různých lokalitách. Velmi

oblíbené lokality na koupi chorvatské nemovitosti jsou v okolí Zadaru, Vodice, Šibeniku, atraktivní je například městečko Rogoznica, město Trogir a jeho okolí, zejména ostrov Čiovo spojený s pevninou mostem. Dále je to Makarská riviéra, poloostrov Pelješac, ostrovy Brač, Hvar a Korčula. Mezi oblíbené oblasti mezi investory patří Istrijský poloostrov, i když zde vládne mírné kontinentální klima na rozdíl od středomořského klimatu zbývající části chorvatského pobřeží.

Investoři a návštěvníci Chorvatska si oblíbili i okolí města Dubrovnik. Obecně platí, že nejdražší nemovitosti jsou ty v první řadě u moře. Zájem místních i zahraničních investorů je také o pozem-

ky v Chorvatsku. Nejvyšší poptávka po stavebních pozemcích je stále v hlavním městě Záhřeb, dále v Zadaru, na Murteru, ve Vodici, v okolí Splitu a na Makarské riviéře.

V oblasti Istrie a v okolí Zadaru je také největší zájem o luxusní nemovitosti. Podle realitních odborníků má každý z chorvatských regionů svoje specifika. Istrie se může opřít o kvalitní infrastrukturu, je tu stabilní poptávka a díky blízkosti Slovinska a Itálie patří k nejlukrativnějším oblastem z pohledu prodeje i pronájmu. Dalmácie zase nabízí vyšší sezónní výnosy díky silnému turistickému ruchu a delší letní sezóně.

Daňový systém v Chorvatsku je poměrně jednoduchý, což tuto zemi činí přitažlivou i pro investory. Jednou z nejdůležitějších daní při nákupu nemovitosti je daň z převodu nemovitosti. V Chorvatsku tato daň zpravidla činí 3 % z celkové tržní hodnoty. Platí se jednorázově. V Chorvatsku neexistuje klasická daň z nemovitostí, ve kterých se bydlí. Existují určité místní poplatky, převážně komunálního charakteru. Daně související s příjmy z pronájmu existují, ale jsou stanoveny za poměrně příznivých sazeb. Podle oslovených realitních makléřů je

## KURZY ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ ČESKÉ REPUBLIKY

### Asociace realitních kancelářů ČR pořádá kurzy



#### AML S LIDSKOU TVÁŘÍ - ONLINE

Termín: 19. 5. 2026 (13-15:30 hod.)

#### VADY NEMOVITOSTÍ - ONLINE

Termín: 26. 5. 2026 (10-13 hod.)

#### NOVELA STAVEBNÍHO ZÁKONA 2026 - ONLINE

Termín: 10. 6. 2026 (9-12 hod.)

#### REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATEL – REKVALIFIKAČNÍ KURZ

Místo konání Brno: od 8. 9. 2026

Místo konání Praha: podzimní termín bude upřesněn

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

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

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



## Dům, byt i miliony na účtu: Jak zákon chrání majetek nezletilých

Dítě může dle našeho právního řádu vlastnit nemovitost. Především ji může nabýt děděním nebo darem. Ale děti mohou získat finanční prostředky i díky své profesi (herci, daběři, sportovci aj.) a za tyto prostředky mohou nakoupit nemovitost.

Pokud však nejsou zletilí, nemohou tak učinit sami, právě tak jako nemohou rozhodovat o některých dalších právních úkonech. Kdo je tedy ten, který je zastoupí?

V případě dědictví musí být dítě v dědickém řízení zastupováno. Toto zastoupení mohou vykonávat rodiče. Avšak jestliže by mohlo dojít ke střetu zájmů, například když oba rodiče nebo jeden z nich by měl ze stejného dědictví také svůj podíl, může soud jmenovat nezávislého opatrovníka. Pokud jde o dědictví vyšší hodnoty, jako je například nemovitost, nemohou ani rodiče v zastoupení dítěte dědictví přijmout nebo odmítnout. Toto rozhodnutí musí učinit nezávislý opatrovníkový soud. Po skončení dědického řízení jmenuje soud správce, který spravuje majetek až do jeho zletilosti. Mohou to být primárně rodiče nebo jiní zákonní zástupci, ale může to být i cizí nezávislá osoba. Například blízký příbuzný, ale také právník, advokát a podobně. Důležité je předejít střetu zájmů. Stejně to je i u darování.

I když u běžných darů menší hodnoty podepisují darovací smlouvu rodiče či zákonní opatrovníci, v případě větších darů – a to se týká i nemovitosti – musí tento proces projít přes opatrovníkový soud. Ten opět rozhodne, zda je dar v nejlepším zájmu dítěte a určí kolizního opatrovníka, který smlouvu podepíše.

Nemovitost pak dále mohou spravovat rodiče nebo zákonní zástupci stejně jako v případě dědictví.

Důležité je, že tak musí činit „s péčí řádného hospodáře“. To znamená, že majetek by měl být zhodnocován a ne znehodnocován. Správa však nezahrnuje jen běžné úkony, jako je například u nemovitosti její údržba, případně pronájem a podobně, ale také třeba větší investice, zatížení nemovitosti hypotékou (i když třeba jen za účelem její rekonstrukce), či dokonce prodej nemovitosti a nákup nemovitosti jiné. Tyto větší transakce však musí opět schválit opatrovníkový soud. Ten posoudí, zda je plánovaná transakce v zájmu dítěte a zda bude tím způ-

sobem jeho majetek příslušně zhodnocen. Problém někdy nastává, pokud jsou rodiče rozvedeni. O správě majetku svého dítěte by i v tomto případě měli rozhodovat společně. Ne vždy se ale domluva daří. Pokud se rodiče nedohodnou, musí se také obrátit na opatrovníkový soud. Ten může v případě nedohody jmenovat nezávislého opatrovníka, který bude majetek dítěte spravovat. Soud může opatrovníka jmenovat i v jiných situacích. Například když rodiče zemřou, jsou nezpůsobilí k právním úkonům či se prokáže, že s majetkem nehosposodařili v zájmu zachování či zvýšení jeho hodnoty.

Správa majetku dítěte končí s jeho zletilostí, což bývá obvykle v Česku v 18 letech věku. Někdy to může ale být i dříve, například když je dítě uznáno zletilým v důsledku uzavření manželství či jiným soudním rozhodnutím.

Správci majetku, ať jsou to rodiče či nezávislý opatrovník, by měli majetek zletilému oficiálně nejen předat fyzicky, ale předání má zahrnovat i podrobné vyúčtování a seznam všech zásadních úkonů a jednání, které do té doby zástupce dítěte v souvislosti se správou jeho nemovitosti vykonal. Pokud by se zjistilo, že správa nemovitosti nebyla prováděna s péčí řádného hospodáře, může zletilý vlastník požadovat náhradu případné škody prostřednictvím soudu.

Děti mohou nakládat se svým majetkem pouze v omezené míře a jak je uváděno v občanském zákoníku, má to být „v souladu s rozumovou a právní způsobilostí“. Takže dítě si úměrně svému věku může za své peníze či kapesné koupit knihu, hračku nebo osobní potřebu bez svolení rodičů, ale i když by mělo na účtu miliony, nekoupí si automobil, natož rodinný dům. K tomu potřebují zákonného zástupce. A nejen to. Na transakce nezletilých dětí a správu jejich majetku dohlíží nezávislý opatrovníkový soud, a to především proto, aby investice do majetku a jejich správa byla v nejlepším zájmu dítěte.

**Jindra Svitáková**



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



# Při koupi nemovitosti je třeba věnovat pozornost duplicitnímu vlastnictví

Zdálo by se, že jedna nemovitost nemůže mít několik vlastníků, pokud to nejsou spoluvlastníci. Tedy pokud nevlastní každý z nich určitou část nemovitosti, nebo podíl na nemovitosti. Opak je pravdou. I když tyto situace nejsou časté, může se stát, že v katastru nemovitostí je u stejné nemovitosti uvedeno více vlastníků, i když se nejedná o spoluvlastnictví.

 PRÁVO

Podle odborníků z portálu epravo.cz se sice jedná o situaci, která by teoreticky ani neměla nastat, ale v praxi čas od času nastane, a tak mohou být v katastru nemovitostí uvedeni k jedné a téže nemovitosti dva výluční vlastníci, aniž by byli spoluvlastníky či manželi. Podobná situace může nastat i při spoluvlastnictví. To když v katastru jsou uvedeni spoluvlastníci, jejichž součet podílů na listu vlastnictví je větší než 1. Může to znamenat, že je například zapsáno pět vlastníků, z nichž každý vlastní čtvrtinu nemovitosti, což je pět čtvrtin, tedy jedna a čtvrt nemovitosti. Fakticky možné to není.

Podle vyjádření odborníků se to stát může, respektive se to dříve stávalo, a to zvláště do roku 2014. Pokud byly katas-

trálnímu úřadu předloženy k zápisu různé listiny svědčící o vlastnictví různých osob k téže nemovitosti, nebyl úřad oprávněn posuzovat jejich platnost a nemohl z takového důvodu odmítnout nějakou zapsat. Proto v takovém případě provedl zápis tzv. duplicitního vlastnictví tak, že na samostatném listu vlastnictví se vyznačilo vlastnictví k dané nemovitosti ve prospěch všech vlastníků dle předložených listin. Častým důvodem duplicity bylo dříve hlavně nedůsledné evidování majetku, převody při restitucích a podobné.

## Jak se duplicitního vlastnictví zbavit? Není to jednoduché.

Duplicitní vlastníci se musí dohodnout a uznat vlastnické právo jednoho

hlasným prohlášením nebo dohodou o narovnání. Pokud se nedohodnou, musí spor rozhodnout soud na základě tzv. určovací žaloby, tj. žaloby na určení vlastnictví.

Katastrální úřad nemůže o vlastníkově sám rozhodnout a je vázán rozhodnutím soudu, který určí vlastníka nemovitosti. Po obdržení rozhodnutí soudem katastrální úřad odstraní duplicitní zápis vlastnictví a aktualizuje údaje o vlastníkově v souladu se skutečným právním stavem.

Při zápisu do katastru nemovitostí je též nutné myslet na to, že ke zrušení duplicitního zápisu je třeba, aby byl navržen výmaz vlastnického práva toho z duplicitně zapsaných vlastníků, který nemá být v katastru nadále evidován.

Pamatujte na tuto skutečnost, pokud plánujete koupit nemovitost. V první řadě si nechte od stávajícího vlastníka nebo realitního makléře předložit výpis z katastru nemovitostí, a především list vlastnictví. Ten si můžete zdarma on-line vyhledat předem i vy, než půjdete na prohlídku, pokud znáte přesné údaje. Z listu vlastnictví lze zjistit, zda je vlastnictví právně v pořádku, nebo zda náhodou nejde právě o duplicitní vlastnictví. I když se to nezdá, podle informací může takových duplicitních zápisů být v katastru nemovitostí několik desítek tisíc.

Koupi nemovitosti s duplicitním vlastnictvím sice není podle právního stanoviska vyloučena a podle informací z katastru nemovitostí lze nového vlastníka místo jednoho stávajícího zapsat – ale kupovat nemovitost s nevyřešenými vlastnickými právy, ač bude kupující sebevíce zdůrazňovat, že on je ten skutečný vlastník, by bylo nemoudré. Nového vlastníka sice katastr zapíše, ale stále to bude vlastník „jen“ duplicitní a bude to on, který bude muset s dalšími duplicitními vlastníky vše vyřešit. Proto o nabídce takové nemovitosti je lepší neuvažovat a prodávajícímu doporučit, aby duplicitní vlastnictví nejprve vyřešil a pak teprve nabídl nemovitost k prodeji.

Problematika duplicitních zápisů je i dnes poměrně rozšířená a při koupi nemovitosti zcela nevyhovující. Proto je třeba hned v úvodu zájmu o určitou nemovitost zkontrolovat veškeré doklady vážící se k vlastnictví nemovitosti.

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



**BYDLETE  
LÉPE**



**... s námi to jde snadno**

reality**čechy**  **.cz**