

PŘEDMLUVA

Vážení a milí čtenáři,

držíte v ruce první aktualizaci knihy (první vydání: 2017, 1. VOX, a.s.). Na tomto druhém a rozšířeném vydání knihy jsme pracovali v době (podzim 2021) ekonomické krize způsobené pandemií koronaviru. Realitní trh snad nikdy nezažil tolik změn v tak krátké době. Míra dopadu krize a rozsah změn v oblasti nemovitostí záleží v převážné míře na dané lokalitě.

Skutečnost, že ceny nemovitostí stoupaly krizi navzdory, není velkým překvapením. Jedním z důvodů je převis poptávky nad nabídkou s tím, že nemovitosti byly a jsou vhodnou investiční příležitostí, pokud máte zdroje financování. Pozorujeme také nový trend, Češi více nakupují nemovitosti za účelem rekreace, a to nejen u nás, ale také v zahraničí (některé obce v Itálii nabízely nemovitost za 1 EUR).

U pronájmů je situace různá, bude samozřejmě záležet na konkrétní lokalitě. Například v nejužším centru Prahy se odlivem turistů a zahraničních pracovníků mnoho krátkodobých pronájmů změnilo na dlouhodobé. Podle dostupných informací ovšem za cenu nižšího výnosu z nájemného, než bylo v dané lokalitě zvykem. Naopak pokud máte nemovitost dále, než je nejužší centrum Prahy, nebo v jiném městě, které není tolik orientované na turismus, je pravděpodobné, že výnos z nájemného je u vás z velké části nezměněn (výnos z nájemného snižuje stále se zvyšující inflace).

Nedostatek zahraničních turistů a nucené uzavření obchodů na určitou dobu (tzv. lockdown) v některých případech způsobil zánik provozoven. Menší zájem o komerční prostory často přispěl k jejich přeměně na rezidenční bydlení. Opět nejvíce utrpělo nejužší centrum Prahy, kde se snížil výnos z nájemného komerčních prostor v rozmezí 20 % až 80 %. Také vidíme snížení nabízených krátkodobých pronájmů na minimum. Krátkodobé pronájmy mizí nejen z důvodu nízkého počtu zahraničních turistů, ale i z důvodu nepříznivé legislativy.

Ceny stavebního materiálu šplhají do závratných výšin. Stejně tak ceny energií a pohonných hmot. Zároveň vidíme nedostatek pracovníků a surovin. V obchodech začínají chybět některé druhy zboží (například určitý stavební materiál). Mimochodem začínají se objevovat problémy spojené s nedostatkem papíru, doufáme tedy, že tato kniha vyjde v dostatečném množství.

Nikdo z nás nemá křišťálovou kouli, která by nám ukázala budoucnost. A tak můžeme pouze analyzovat současnou situaci. To bohužel přináší riziko, že v době, kdy se kniha dostane čtenáři do rukou, už nebude reflektovat nově vzniklé situace

(nejen co se týče realitního trhu, ale také stále se měnící legislativy). Na druhou stranu kniha přináší zkušenosti nás autorů načerpaných za mnoho let, které snad platí v každé době.

Nechceme být jen pesimisty. Řada subjektů se v krizi dokázala rychle přizpůsobit nové situaci.

Ceny stavebních materiálů se musí na nějakém bodu zastavit. Možná budete muset plánovanou rekonstrukci odložit, ale odhodláte se k ní za rok nebo dva. Doufáme v ústup pandemie v dohledné době a následné celkové oživení ekonomiky zvláště v oborech vázaných na turistický ruch.

Přejeme vám radost z vaší práce a spokojené nájemníky.

Proč vznikla tato kniha?

Chceme vám ušetřit čas a námahu. V současné době je na trhu řada kvalitních titulů zabývajících se nemovitostmi, ať již z pohledu daní, práva, nebo z pohledu ekonomiky nájemního bydlení. Zabývají se ovšem jen „střípky“ dané problematiky. **Nesporná výhoda a zároveň ojedinělost této knihy je v její komplexnosti.** Kniha se snaží odpovědět na základní otázky vlastníka: Co všechno musím znát, abych se mohl vlastními silami starat o svůj majetek? Případně jak ohlídat, že pověřená osoba dobře spravuje můj majetek?

Kniha vznikla na přání samotných vlastníků nemovitostí, kterým komplikují život neustálé legislativní změny a různé výklady a názory v této problematice. *Tato kniha se snaží pomoci vlastníkům domů zorientovat se v právní „džungli“ a v množství paragrafů a vyhlášek z různých oblastí souvisejících se správou nemovitostí a dát jim mnoho užitečných rad z praxe.*

Ale to není jediný cíl knihy. Chceme ukázat, jak začít podnikat v nemovitostech i lidem, kteří zatím nemají velké zkušenosti. Jak se zabezpečit na stáří a získat díky nemovitostem finanční svobodu. Nemovitosti můžete financovat jak z vlastních, tak z cizích zdrojů. Můžete si zažádat o hypotéku a splácet ji z příjmů z nájemného. Vaším kapitálem může být nadšení, čas a postupně získané znalosti.

Nebojte se neúspěchu. Každý chybujeme. Jen se musíme z chyb poučit. Neuspět můžete jen tehdy, když nic neuděláte. Počáteční neúspěch vás může k úspěchu dovést.

Kdo by si měl knihu přečíst?

Obsah knihy je určen zejména vlastníkům a správcům bytových domů, bytových i nebytových jednotek, fyzickým i právnickým osobám, včetně představitelů a členů bytových družstev, zejména členům, kteří chtějí svůj byt pronajmout. Dále se zaměříme na právnické osoby zabývající se správou nemovitostí

i představitele nebo členy bytových družstev, zejména na ty, kteří by chtěli svou bytovou jednotku podnajímt.

Věříme, že odpovědi na řadu otázek naleznou v knize i obce jako vlastníci největšího bytového fondu v ČR, byť jejich právní úprava je v jednotlivých oblastech mnohdy specifická (například oblast účetnictví a daní s řadou osvobození) a nelze ji při daném rozsahu v publikaci pojmout komplexně.

Přesto, že kniha více cílí na fyzické osoby, zejména pak v kapitole daní, jistě v ní cenné rady najdou i ostatní:

- *vlastníci nebo spoluvlastníci bytového fondu, fyzické nebo právnické osoby, které nemovitost zčásti nebo zcela pronajímají za účelem zajištění bytových potřeb nájemců,*
- *obce a vlastníci bytového fondu,*
- *vlastníci bytové jednotky (například v domě, kde bylo vytvořeno společenství vlastníků jednotek), kteří tuto jednotku dále pronajímají,*
- *subjekty pronajímající nebytové prostory,*
- *právnické nebo fyzické osoby zabývající se správou nemovitého majetku.*

Poznámka: Občanský zákoník používá pojem **nemovitá věc**. V knize používáme zažitý pojem nemovitost. Nemovitost jsou také pozemky. Nicméně, jak bylo uvedeno v názvu, tato kniha se věnuje přednostně rezidenčním nemovitostem, tedy domům a bytům určeným k uspokojení bytové potřeby. Kapitola daní je pojata širěji, pro nemovitosti nejen rezidenčního typu.

Jak knihu číst?

Nemusíte číst knihu od začátku až do konce. Kniha je přehledně řazena do jednotlivých kapitol a podkapitol. Záměrem bylo uspořádat jednotlivé kapitoly tak, aby čtenář získal ucelený pohled na dané téma. Stačí nalistovat vybranou kapitolu. Pokud se vám zdá, že některá témata se v jednotlivých kapitolách opakují nebo prolínají, pak věřte, že to bylo záměrem autorů. Vzhledem k obsáhlosti této problematiky jsou uvedeny na konci kapitol i odkazy na spolehlivé internetové zdroje, kde získáte aktuální informace. V dnešní době informace velmi rychle zastarají, ovšem díky svému pojetí je tato kniha nadčasová.

Co dělat, a co raději ne...?

Takových rad naleznete v knize nespočet. *Investičních příležitostí je kolem nás nadbytek, ovšem jen některé budou vhodné právě pro vás.* V knize se zabýváme způsoby možného vyhodnocení dobré investiční příležitosti. Ovšem koupí nemovitosti a jejím pronajímáním to rozhodně nekončí. Jen dobrá správa domu může přinést odpovídající peněžní toky a zvyšovat hodnotu domu.

Nad názvem některých kapitol je citát nebo rada (citáty z Velké knihy realitního byznysu od R. Kiyosakiho). Každá dobrá rada má vždy cenu zlata.

Žijeme v době „turbulence“. Na majitele domů jsou kladeny čím dál vyšší nároky na odborné znalosti v právní i daňové problematice a neustálých změn v legislativě. Při jejich neznalosti se vlastníci vystavují významnému podnikatelskému riziku. Není vždy lehké získat ty „správné informace“. Poradíme vám, kam se obrátit, když si nevíte rady.

Není vždy nejlepší snaha ušetřit a mnohdy se vyplatí zaplatit si odborníka na danou oblast, než zdarma získat radu na internetu. Což zvláště platí u vyšších hodnot, jakými nemovitosti rozhodně jsou. *Jak říká technik: „Podívej se do návodu dříve, než se přístroj díky nesprávnému používání rozbije.“* Většina lidí kontaktuje právníka nebo jiného specialistu ve svém oboru s žádostí o pomoc až v okamžiku soudního sporu. To je bohužel v mnoha případech pozdě.

Proč právě my?

*Všech sedm autorů má mnohaleté zkušenosti ve svém oboru, vlastní a pronajímají nemovitosti nebo se v praxi zabývají nemovitostmi v rozsahu své specializace. Přinášíjí vám své za léta načerpané „know-how“, čímž získává kniha pro uživatele vysokou přidanou hodnotu. Autoři se museli vyrovnat s nejednotným či sporným výkladem právních předpisů či různých názorů na problematiku týkající se nemovitostí. **Všech „sedm statečných“ prezentuje své názory, se kterými nemusí každý souhlasit.*** Přesto jsou autoři o jejich správnosti přesvědčeni a dokazuje jim to i jejich praxe. Držíte v rukou knihu, která je přehledná, srozumitelná a na vysoké odborné úrovni.

Co nejvíce trápí vlastníky?

*Nejdůležitější je pečlivý výběr spolehlivého nájemce, který má kompetence k bydlení, a to jak finanční (pravidelný legální příjem nezatížený dluhy), tak i morální (čistý trestní rejstřík, řádné plnění všech povinností nájemce, péče o pronajatý majetek a dobré vztahy se sousedy). Co se týče počtu žalob v nájemních vztazích, převážná většina se týká určení výše nájemného a řádného placení nájemného a vyúčtování služeb poskytovaných s nájmem. Tímto problémem se zabývá nejen kapitola „Ekonomika nájemního bydlení“ a kapitola „Pohledávky“. Pokud se zabýváme snižováním rizik, nesmíme opomíjet ani pojištění a úpravu pojistných smluv. Neméně zajímavé jsou kapitoly s výkladem práva. Rizika spojená s vlastnictvím nemovitosti nelze zcela eliminovat. Naším cílem je **upozornit na možná rizika** a poradit vlastníkům, jak je snižovat.*

V knize nemůže být všechno. Něco vám v knize chybí?

Hledáte návody a vzory smluv? Žádné univerzální a pro všechny situace použitelné neexistují, proto je zde nenajdete. V knize naleznete pouze podstatná doporučení, co nesmí ve smlouvách chybět. Doporučujeme, aby smlouvu před jejím podpisem viděl nejen právník, ale i zkušený pronajímatel, a pokud je to nutné, i daňový poradce. Bohužel jsou časté případy, kdy je smlouva v pořádku po právní stránce, ovšem zcela nevýhodná z daňového pohledu.

Jako jeden z možných příkladů dobré nájemní smlouvy vám můžeme doporučit některou z odzkoušených nájemních smluv, kterou využívají členové *Občanského sdružení majitelů domů v ČR, z.s.* (dále jen „OSMD“).

Obsah publikace byl upraven na základě velmi cenných podnětů od majitelů domů. Chybí Vám přesto v knize nějaké informace? Děkujeme Vám předem za případné připomínky a postřehy, kterými přispějete k dalším aktualizacím této knihy. K tomu můžete využít **e-mail: osmd@osmd.cz**.

Máte i po přečtení knihy řadu otázek?

Bohužel jsme museli obsah redukovat, abychom zachovali čtivou, srozumitelnou a přehlednou formu textu. Pro více informací vás zveme na *semináře pořádané vzdělávací společností I. VOX, a.s.* a přednášky, které pořádá **Občanské sdružení majitelů domů v ČR, z.s.** pro své členy i širší veřejnost. Mnoho úspěchů nejen v podobě získané finanční svobody, ale také radosti z vašeho úsilí vám přejí autoři.



Upozornění pro čtenáře:

Dovolujeme si upozornit, že přestože se kniha snaží nabídnout čtenáři co nejvíce informací a doporučení, v případě variantních řešení nebo složitějších případů doporučujeme konzultaci se specialistou v dané oblasti. Právní vztahy k nemovitostem mohou být složitější, než je rozebráno v této publikaci.

Doporučujeme, aby v každém individuálním případě se čtenář poradil s odborníkem, například právníkem, zkušeným pronajímatelem nebo se specialistou na daňovou problematiku.