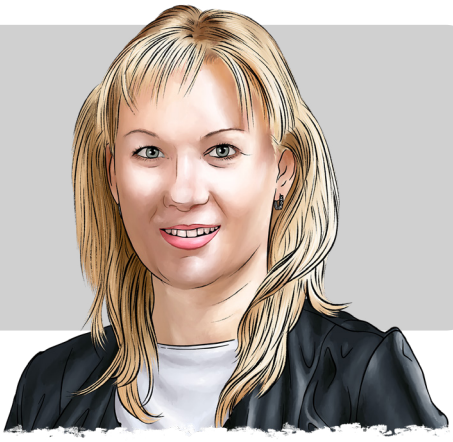
AVENIR KLIENTŮM



Ing. Hana KARPÍŠKOVÁ

Vítejte u poprázdninového vydání zpravodaje Avenir reality!

Milí klienti a přátelé realitního světa,

doufáme, že jste prožili krásné léto plné odpočinku, slunce a nezapomenutelných zážitků. Prázdniny pomalu končí a s přicházejícím podzimem se realitní trh opět probouzí k plné aktivitě.

Pokud v dohledné době uvažujete o prodeji své nemovitosti, právě teď je ten nejvhodnější čas začít s přípravami. Využijte ještě teplé dny a příjemné světlo babího léta – profesionální fotografie, videoprohlídky i úpravy exteriérů vypadají za slunečného počasí podstatně lépe a pomohou vaší nabídce vyniknout hned od prvního dne na trhu.

V tomto vydání jsme pro vás opět připravili přehled novinek, aktuálních trendů a zajímavostí, které vám pomohou lépe se zorientovat v současném dění.

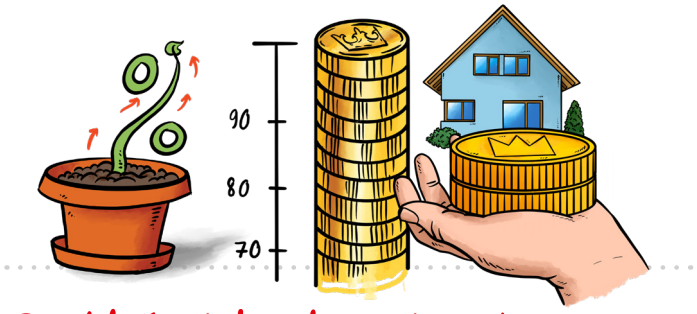
Přejeme vám příjemné čtení a úspěšný vstup do podzimní sezóny.

Pokud budete chtít nezávazně zkonzultovat hodnotu své nemovitosti či možnosti prodeje, jsme vám plně k dispozici.

Vývoj cen v datech

Podle červencových dat projektu Realiťák roku ve spo-lupráci s CEMAP – cenové mapy a portálem Reality.iDNES.cz vzrostla celorepubliková nabídková cena bytů z 67 800 Kč/m² v červenci 2023 na 98 530 Kč/m² v červenci 2026. To představuje růst o 45,3 %. Nájemné se ve stejném období zvýšilo z 275 na 332 Kč/m² měsíčně, tedy o 20,7 %. Prodejní ceny tak rostly více než dvojnásobným tempem.

Výrazně se změnila také rychlost trhu. Doba nabízení bytů k prodeji se za tři roky zkrátila ze 182 na 53 dní a u nájemních bytů z 48 na 23 dní. Ve všech 14 krajích rostly prodejní ceny rychleji než nájemné. Největší rozdíl zaznamenal Ústecký kraj, kde ceny bytů vzrostly o 71,6 %, zatímco nájemné o 22,8 %.



Prohlášení bankovní rady na tiskové konferenci po skončení měnového zasedání

Bankovní rada na svém jednání 6.8.2026 ponechala úrokové sazby na stávající úrovni. Dvoutýdenní repo sazba tak zůstává na 3,75 %. Pro toto rozhodnutí hlasovalo všech sedm členů bankovní rady.

Inflace se od ledna 2024 pohybuje poblíž 2% cíle. Podle nové prognózy měnové sekce se inflace na přelomu letošního a příštího roku dočasně mírně zvýší. Jádrová inflace zůstává již 8 měsíců zvýšená těsně pod 3 procenty bez výraznější tendence k poklesu.

Trvalejšího snížení jádrové inflace je možné dosáhnout dostatečně přísnou měnovou politikou. Zrychlující dynamika úvěrů a dluhové financování zvýšených veřejných výdajů přispívají k růstu množství peněz v ekonomice. Trh práce zůstává napjatý a mzdy rostou rychlým tempem. Ceny rostou zejména v sektoru služeb, jehož cenová dynamika je podstatnou částí jádrové inflace. Roste i spotřeba domácností

Proinflačně působí stále zvýšený růst cen nemovitostí.

Darování nemovitosti: Jak postupovat a jaké daně vás čekají?

Darování nemovitosti patří k nejčastějším způsobům převodu majetku, zejména v rámci rodiny. Ačkoliv jde o zdánlivě jednoduchý úkon, vyžaduje dodržení přesného právního postupu a znalost daňových pravidel.

Co je pro darování potřeba udělat?

Písemná darovací smlouva

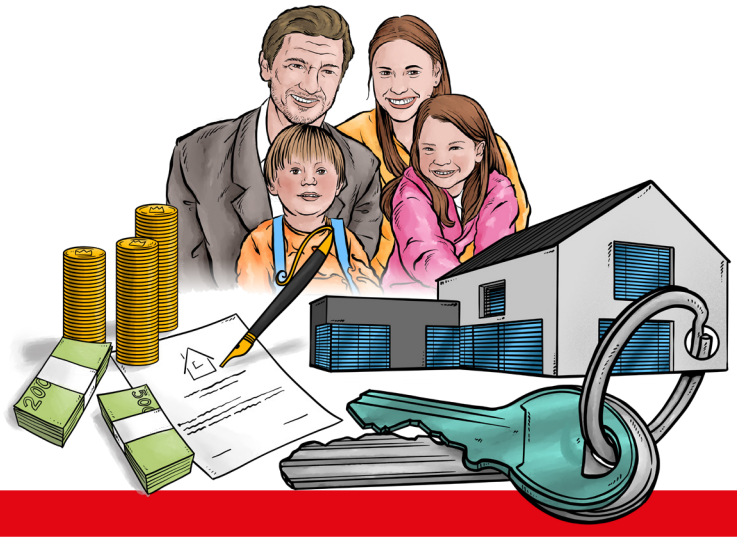
Základem je precizně sepsaná darovací smlouva s přesnou identifikací nemovitosti podle katastrálního zákona. Podpisy dárce i obdarovaného musí být úředně ověřeny (u notáře, na Czech POINTu či u advokáta).

Zajištění věcného břemene (služebnosti)

Pokud dárce plánuje v nemovitosti nadále bydlet, doporučuje se do smlouvy rovnou zanést tzv. věcné břemeno doživotního užívání a zákaz zcizení a zatížení.

Vklad do katastru nemovitostí

Vlastnické právo nepřechází podpisem smlouvy, ale až zápisem do katastru nemovitostí. K tomu je třeba podat formulář Návrh na vklad a uhradit správní poplatek ve výši 2 000 Kč.



Jak je to s daněmi?

Samotná darovací daň byla zrušena a bezúplatné příjmy (dary) jsou dnes součástí daně z příjmů.

Osvobození pro rodinu:

Zákon od daně z příjmů osvobozuje dary mezi příbuznými v přímé linii (rodiče, děti, prarodiče, vnoučata) a ve vedlejší linii (sourozenci, strýcové, tety, synovci, neteře, manželé, manželé dětí, rodiče manžela apod.), a také osoby, které s dárcem žily alespoň jeden rok před darováním ve společné domácnosti. V těchto případech se žádná daň neplatí.

Darování mezi cizími osobami:

Pokud obdarovaný nesplňuje podmínky pro osvobození, hodnota nemovitosti podléhá standardní dani z příjmů fyzických osob (sazba 15 %, případně 23 % pro vyšší příjmová pásma).

Pozor na oznamovací povinnost (nad 5 mil. Kč):

I když je dar od daně zcela osvobozen, platí zákonná povinnost nahlásit finančnímu úřadu každý osvobozený příjem s hodnotou přesahující 5 000 000 Kč. Oznámení se podává ve lhůtě pro daňové přiznání za daný rok a za jeho opomenutí hrozí vysoké sankce.

Pranostiky:

- Noc-li chladná před Michalem, tuhá zima přijde cvalem.
- Přijde Václav - kamna připrav.
- Teplé září - říjen se mračí.
- Jiljí jasný - podzim krásný.