

## Znalosti na jednu stránku:

### „Jak rozumět pojmům z oblasti nemovitostí?“

**Čistý nájem** – představuje příjem z nemovitosti po odečtení všech provozních nákladů spojených s údržbou a správou pronajímané nemovitosti. Často jde o náklady na opravy, pojištění, daně z nemovitosti, správu nemovitosti, dodej energií a služeb. Čistý nájem poskytuje realistický obrázek o zisku, který investor získá z nemovitosti, a je klíčovým ukazatelem při hodnocení ziskovosti. V ČR je čistý nájem při pronajímání bytu často chápán jako rozdíl mezi platbou nájemníka a odvodem do fondu oprav a odvodem za energie a služby.

**Fixní příjem z nemovitosti** – je hlavním motivem investic do nemovitostí. Jde o pravidelný a stabilní příjem, který investor získává z pronájmu (či podnájmu) nemovitosti. Zjednodušeně jej označujeme jako „čistý nájem“. Čistý nájem lze dle občanského zákoníku pravidelně valorizovat o tzv. inflační doložku. Podléhá dle zákona o daních z příjmů dani dle § 9 zmíněného zákona.

**Inflační doložka** – umožňuje pronajímateli každoročně zvyšovat čistý nájem o meziroční růst cen. V České republice meziroční růst cen publikuje Český statistický úřad.

**Nájem** – je smluvní vztah mezi pronajímatelem (majitelem nemovitosti) a nájemcem (osobou, která si nemovitost pronajímá), který umožňuje nájemci užívat nemovitost za dohodnutý poplatek (nájemné). Smluvní vztah vzniká nájemní smlouvou. V ČR musí být uzavřen písemně. Nájemní smlouva stanovuje podmínky, jako je výše nájemného, délka nájmu a práva a povinnosti obou stran. V ČR je řada práv a povinností obligatorně ukotvena v občanském zákoníku (např. důvody výpovědi, nebo výpovědní doba).

**Ocenění nemovitosti** – je proces stanovení hodnoty nemovitosti odborníkem, nazývaným odhadce nebo znalec. Ocenění může být provedeno různými metodami, jako je srovnávací metoda (porovnání s podobnými nemovitostmi), nákladová metoda (zohlednění nákladů na výstavbu) nebo výnosová metoda (zohlednění potenciálního příjmu z nemovitosti). Ocenění je důležité například pro zajištění financování a poskytuje objektivní základ pro určení tržní hodnoty nemovitosti.

**Podnájem** – je situace, kdy nájemce (osoba, která má pronajatou nemovitost) dále pronajímá tuto nemovitost nebo její část další osobě, zvané podnájemník. Podnájemní smlouva se uzavírá mezi nájemcem a podnájemníkem, často s nutným souhlasem původního pronajímatele. V České republice se podnajíme například družstevní byty. Podmínky podnájmu často nabízí fakultativní ujednání oproti podmínkám nájmu (např. lze sjednat i jinou dobu výpovědi než lhůtu tří měsíců).

**Rezidenční nemovitost** – je typ nemovitosti určený k bydlení. Patří sem rodinné domy, byty, apartmány, vily a další druhy obydlí, které slouží jednotlivcům nebo rodinám k trvalému nebo dočasnému bydlení.

**Správa nemovitosti** – zahrnuje veškeré činnosti související s údržbou a pronájmem nemovitosti. Provádí ji majitel nemovitosti nebo jím najatá správcovská firma. Komplexní správa pak zahrnuje především hledání nájemní a podnájemníků, agendu nájemních a podnájemních smluv, aktualizace evidenčních listů, vyúčtování, údržbu nemovitosti, plánování a kontrolu investic, jednání se smluvními partnery, evidence kontrol a revizí, evidence plateb nájmu a služeb a kontrolu vytíženosti spravovaných nemovitostí (% pronajatých nemovitostí).

**Tržní hodnota nemovitosti** – je cena, za kterou by byla nemovitost pravděpodobně prodána na trhu. Tato hodnota odráží aktuální poptávku a nabídku na trhu nemovitostí a je ovlivněna faktory jako lokalita, stav nemovitosti, ekonomickými podmínkami a trendy na reálném trhu.