

Magazín nejen o realitách v Plzeňském kraji



# Bulletin

číslo 152 | 03 2024



## ZRUŠENÍ VĚCNÉHO BŘEMENE



### Byty Poděbradka III

DOKONČENO! více na straně 21

TÉMA

Zástavní  
právo

---

TÉMA

Provize  
realitní kanceláře

---

# Realitní ordinace opět otevřena



## Ordinační hodiny

Zastavte se u nás každé úterý od 9 do 12 hodin.

## Kde nás najdete

Sídlíme na adrese  
v Šafaříkových sadech 5 v Plzni.

## Naši specialisté

Postará se o Vás  
realitní makléř, právník nebo  
pan Pubec osobně.



Ing. Pavel Pubec  
majitel firmy RK Pubec

Najdete na našem  
webu

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

Nebo volejte na

**+420 734 202 600**

Vážený klienti, přátelé a známí,

je jaro 2024 a Vám se právě touto dobou dostává do ruky náš další firemní Bulletin, který vydáváme již 29 let.

Rádi bychom, aby nebyl vnímán jako reklamní leták, ale naopak aby sloužil jako realitní rádce a pomáhal Vám se orientovat ve složité realitní problematice. Jsme rádi, že po 3 letech naprosto nesmyslných turbulencí a zmatků, nejdříve ochlazení, pak prudkým přehřátí a následném dalším ochlazení realitního trhu, se situace zklidňuje.

Nechci a nebudu se pouštět do úvah, kdo a jak má na této situaci podíl, nejsem politik, jsem člověk, který se celý život věnoval nádhernému oboru, kterým stavařina a reality zcela nepochybně jsou.

Chtěl bych Vás informovat, že jsem i v mém pokročilejším věku, ale se spoustou životních zkušeností, připraven Vám kdykoli poradit při řešení problémů s Vašimi nemovitostmi. Že těch problémů a starostí může být mnoho, velmi dobře víme.

Jsem Vám k dispozici každé úterý 9.00–12.00 v naší firmě na adrese Šafaříkovy sady 5 v Plzni, 3. patro. Mimo tento termín je možné si se mnou domluvit schůzku na tel. firmy 734 202 600 nebo mém osobním emailu [pavel@pubec.cz](mailto:pavel@pubec.cz).

Ostatní moji kolegové jsou Vám samozřejmě k dispozici kdykoli. Těšíme se na Vás, budeme rádi, když přijdete.

S úctou Váš Pavel Pubec

Mgr. Šárka Pubcová  
ředitelka společnosti



# Vážení čtenáři,

dlouho očekávaná novinka letošního roku, do které vkládají své naděje developéři, investoři i drobní stavebníci, je konečně na světě. Trvalo to dlouho, ale je to tu! 1.1. 2024 vešel v platnost nový stavební zákon. Příchod na svět to byl dlouhý a trnitý, protože ještě, než zákon vešel v platnost, se několikrát předělával.

Mnoho let volali všichni dotčení po potřebných změnách. Povolovací proces staveb je v naší republice jedním z nejdělsích a nejkomplikovanějších. Z vlastní zkušenosti vím, jak nesmírně složité a časově náročné bylo získat stavební povolení na stavbu domu. Lítání od čerta k ďáblu pro milion vyjádření dotčených orgánů s tím, že každý chtěl svůj výtisk projektové dokumentace. Jen těch peněz a papíru, co stálo vytisknout pro každého zvlášť projektovou dokumentaci. A pak nekonečné čekání, než člověk vyjádření obdržel, vše odnést na stavební úřad a čekat a trnout, zda všech těch milion papírů je v pořádku nebo jestli bude nutné si dát kolečko znovu.

Nový zákon slibuje změny. Zásadní novinkou je, že stavební řízení budou probíhat v digitální podobě. Stavebníkovi by tak mělo stačit vyplnit pouze jediný formulář a nahrát projektovou dokumentaci do systému. Propojí se tím i jednotlivé správní orgány a nebude nutné je všechny osobně obíhat, stavební úřad si závazná stanoviska vyžádá sám. Digitalizace by měla usnadnit komunikaci mezi stavebníkem a úřadem a zajistit, že stavebník bude mít aktuální přehled o stavu své žádosti.

Nově se bude v jediném řízení stavba posuzovat jak z hlediska umístění, tak povolení stavby. Zákon také nově upravuje konkrétní lhůty pro vydání povolení a mnoho dalšího. Zní to slibně, ale nakolik to budou skutečně změny k lepšímu, ukáže až praxe. Tak budeme doufat.

V tomto čísle Bulletinu si můžete přečíst užitečné informace o zástavním právu, nástrahách při prodeji spoluvlastnického podílu a dramatický příběh naší kolegyně o zrušení věcného břemene na její nemovitosti.

Přeji Vám hezké počtení a krásné jaro, které máme již od února ;-)

Vaše Šárka Pubcová

Navštivte nás online na  
[www.pubec.cz](http://www.pubec.cz)



## Obsah

3 T É M A

Zrušení věcného  
břemene

5 T É M A

Provize realitní  
kanceláře

12 T É M A

Daň z příjmu  
při prodeji  
nemovitosti

15 T É M A

Prodej podílu  
na nemovitosti

17 T É M A

Zástavní právo

21 NOVOSTAVBY

Nové byty v Plzni  
Poděbradka III

**Realitní magazín Bulletin, číslo 152**

1. vydání půlročníku pro rok 2024  
pravidelná vydání: březen a září | zdarma

**Místo vydání a evidenční číslo**

Plzeň | MK ČR E 23749

**Vydavatel**

REALITNÍ KANCELÁŘ PUBEC s.r.o., IČO 26331004  
se sídlem Šafaříkovy sady 2455/5, 30100 Plzeň  
tel.: +420 734 202 600 | [info@pubec.cz](mailto:info@pubec.cz)

**Objednávky pravidelného odběru**

tel.: 734 202 600 | [info@pubec.cz](mailto:info@pubec.cz) | v sídle společnosti

**Grafická úprava a zlom**

Red Peppers | [www.red-peppers.cz](http://www.red-peppers.cz)

**Toto vydání vychází 31. 3. 2024 | Příští vydání  
30. 9. 2024**

© REALITNÍ KANCELÁŘ PUBEC s.r.o.

# ZRUŠENÍ věcného břemene

*Při prodeji nemovitostí se často setkávám s řešením různých věcných břemen. V nedávné době jsem svojí kolegyni pomáhala zrušit věcná břemena na nemovitosti, kterou koupila. Jednalo se o rodinný dům s přílehlou zahradou. Přestože to na začátku vypadalo jako naprosto jednoduchá a standardní záležitost, vyvinul se z toho značně komplikovaný příběh s absurdními prvky. Tento příběh je krásným příkladem všech myslitelných i nemyslitelných komplikací, které nás mohou v životě potkat.*

**Mgr. Šárka Pubcová**  
ředitelka firmy



Koupi domu kolegyně financovala částečně z prodeje svého bytu a částečně z hypotéky. Na nemovitosti vázla dvě věcná břemena. První věcné břemeno spočívalo v právu doživotního užívání pro paní Marii a druhé věcné břemeno spočívalo v právu brání vody ze studny a přístupu na pozemek pro 8 sousedních nemovitostí. Nic neobvyklého. Věcné břemeno užívání se dá jednoduše zrušit smlouvou, kterou podepíše vlastník nemovitosti a osoba, pro kterou věcné břemeno bylo zřízeno. Tato věcná břemena se před prodejem nemovitostí většinou ruší (až na specifické výjimky), protože nikdo nechce kupovat dům, kde má právo bydlet ještě někdo jiný, navíc na tom trvají i banky v případě financování hypotékou. Druhé věcné

břemeno (brání vody ze studny a s tím spojený přístup) se na nemovitosti i nadále nechává váznout, protože zajišťuje oprávněným nemovitostem vodu. Naprosto standardní situace.

Kolegyně uzavřela rezervační smlouvu na koupi domu a zároveň rezervační smlouvu na prodej svého bytu. Vše bylo domluveno tak, aby oba obchody na sebe časově navazovaly a s dostatečnou rezervou vše v klidu proběhlo. Vlastník nemovitosti měl zajistit zrušení věcného břemene pro paní Marii. Vzhledem k tomu, že paní Marie trpěla pokročilou fází demence a nebyla schopná právně jednat, řešilo se zrušení věcného břemene přes opatrovnický soud. Soudkyně vydala rozhodnutí a potřebné dokumenty

byly doručeny na katastrální úřad. Vše běželo, jak má. Čekalo se pouze na výmaz věcného břemene z katastru, aby se mohla uzavřít kupní smlouva na koupi domu a zároveň na prodej bytu. Bohužel po 20 dnech zákonné lhůty na katastru přišla informace, že věcné břemeno není možné vymazat, protože v rozhodnutí soudu je chyba. Bylo to nepříjemné zjištění, ale náprava se zdála být jednoduchá. Stačilo, aby soudkyně opravila jedno číslo a vystavila nový papír. Nikdo nemohl tušit, že několika minutová náprava bude paní soudkyni trvat více jak 2 měsíce a dojde tak k časovému presu. Kolegyně se cizí chybou a liknavostí dostala do obrovského stresu. Na jedné straně měla podepsanou rezervační smlouvu pod sankcí na prodej svého bytu





a na druhé straně se bála podepsat kupní smlouvu na koupi domu, dokud nebude zrušeno věcné břemeno pro paní Marii. Dokonce byla tak zoufalá, že když se 2 měsíce přes několik dotazů na soudě ohledně nápravy rozhodnutí nic nedělo, napsala soudkyni osobní dopis, ve kterém ji prosila, zda by mohla svoji chybu co nejdříve napravit. Nakonec se po velkých nervech podařilo opravené rozhodnutí získat a doručit na katastr včas. A ačkoli ještě nebylo věcné břemeno z katastru formálně vymazáno, ale vzhledem k tomu, že nic nebánilo jeho výmazu, podepsala kolegyně kupní smlouvu jak na koupi domu, tak prodej bytu. Již bez dalších problémů došlo k převodu obou nemovitostí a též k výmazu věcného břemene. Vypadalo to, že nervy jsou

u konce a vše dobře dopadlo. Bohužel příběh tím nekončí a pokračuje dalším dílem útrap.

Jak jsem psala výše, koupi domu kolegyně financovala částečně z hypotéky. V době, kdy uzavírala úvěrovou smlouvu, byla na listu vlastnictví uvedena obě výše uvedená věcná břemena (každé mělo své číslo Z-...) s tím, že banka požadovala pouze zrušení užívání pro paní Marii. S věcným břemenem braní vody ze studny neměla problém, to se mělo na nemovitostech i nadále ponechat. Banka do podmínek úvěrové smlouvy uvedla, že dlužník (tedy kolegyně) je povinna do 6 měsíců zajistit výmaz věcného břemene č. Z-..., a to pod pokutou 50.000 Kč, pokud

tak neučiní. A v tento okamžik začíná další drama. Banka bohužel udělala chybu, věcné břemeno blíže slovně nespecifikovala a chybně uvedla číslo věcného břemene braní vody ze studny, které se na nemovitosti mělo i nadále ponechat. Kolegyně si při podpisu úvěrové smlouvy této chyby nevšimla, protože si zcela logicky myslela, že jde o zrušení věcného břemene pro paní Marii. Opět nepříjemnost, ale člověk si řekne, že se nic strašného neděje, že stačí zajít do banky, vše vysvětlit a úvěrovou smlouvu opravit. Ale chyba lávky. Banka prohlásila, že úvěrovou smlouvu opravit nelze, že co je ve smlouvě uvedeno, platí, a na odstranění uvedeného věcného břemene trvá. Marné bylo vysvětlování, že požadavek ponechat na nemovitosti věcné břemeno užívání pro

paní Marii a zrušit věcné břemeno braní vody je přece naprostý nesmysl. Přestože člověku z toho zůstává rozum stát, banka svoji chybu neuznala a trvala na svém. A tak začaly další nervy. Jak zrušit toto věcné břemeno?

Naštěstí měla kolegyně ve svém neštěstí jedno obrovské štěstí. Studna uvedená ve věcném břemeni se ve skutečnosti na jejím pozemku vůbec nenachází. Věcné břemeno vzniklo v roce 1906, kdy zřejmě historicky existovala někde v okolí studna a okolní majitelé pozemků z ní mohli brát vodu. Různým dělením pozemků pak došlo k tomu, že ačkoli se studna na pozemku kolegyně nenachází, zápis v katastru se propsal i na její pozemek. To byla její naděje. Požádat majitele okolních nemovitostí o podpis smlouvy o zrušení svých věcných břemen a vysvětlit jim, že jde pouze o formální záležitost, protože na pozemku kolegyně žádná studna neexistuje a věcné břemeno je tak bezpředmětné. Bohužel z osmi lidí to pochopilo pouze šest. Jeden sice slíboval, že smlouvu podepíše, ale dosud nic nepodepsal a buď nebere telefon nebo se vymlouvá a ten poslední kolegyni dokonce našel z toho, že ho chce připravit o jeho nemovitost a že nic podepisovat nebude.

V současné době je to tedy tak, že šest z osmi věcných břemen je na katastru vymazáno, ale dvě stále zůstávají a banka je požaduje odstranit. A tak boj pokračuje. Zbývá poslední možnost, jak zrušit i tato dvě věcná břemena, a to je požádat soud, aby je zrušil svým rozhodnutím. Kolegyni tak čeká podání žaloby, úhrada soudních poplatků a modlení se, aby vše proběhlo bez dalších komplikací, a to jen proto, že banka udělala chybu a s arogancí jí vlastní ji odmítla napravit. Držme tedy kolegyni všechny palce, aby vše dobře dopadlo!



## Mgr. Šárka Pubcová

ředitelka firmy

+420 734 202 600

pubcova@pubec.cz



Navštivte  
profil ředitelky RK



# POZOR

## na „mizení“ pozemků z katastru



Mgr. Šárka Pubcová  
ředitelka společnosti

V poslední době jsem se již několikrát setkala s tím, že z listu vlastnictví „zmizely“ parcely, které tam ještě pár dní předtím byly uvedeny a musím říct, že mne to napoprvé překvapilo. Možná jste se s tím také setkali, ale pokud ne, tak čtěte dál, abyste věděli, proč parcely mizí.

Začala jsem pátrat a zjistila jsem, že se nejedná o žádný podvod, ani řádění záhadného katastrálního šotka, ale jde o slučování různých parcelních čísel pozemků do čísla jednoho, které katastrální úřad provádí v důsledku „dělání pořádku“ (revize) v katastru.

Uvedu příklad. Byla uzavřena kupní smlouva na prodej bytové jednotky v domě, který dle aktuálních informací z katastru stál na více parcelách s různými parcelními čísly. Od doby uzavření kupní smlouvy a doby, kdy jsem začala připravovat návrh na vklad do katastru, uplynul měsíc a já zjistila, že některé parcely uvedené v kupní smlouvě již v katastru nemovitostí neexistují. V první okamžik mne to zarazilo, ale podle výměry bylo zjevné, že uvedená parcela pod domem odpovídá součtu výměr všech dříve uvedených parcel. Katastr sloučil několik parcel do jediné.

Otázka je, jestli nemůže být problém při vkladovém řízení, když v kupní smlouvě jsou uvedena jiná parcelní čísla než v návrhu na vklad? Obdobná situace ještě může nastat, kdy ke sloučení dojde

v období mezi vyhotovením návrhu na vklad a doručení návrhu na katastr. V tomto případě jsou parcely v kupní smlouvě i v návrhu uvedeny shodně, ale neodpovídají stavu v katastru. Co se stane?

Tento nesoulad našťestí nijak nebrání provedení vkladu do katastru, jen dochází k prodloužení celého procesu. Katastrální úřad totiž musí písemně obeznámit účastníky řízení o tomto nesouladu a čekat, až si všichni toto oznámení převezmou. Pak teprve může být vklad proveden.

Prodloužení procesu může mít však negativní vliv v případě, pokud se jedná o vklad zástavní smlouvy, na nějž je vázáno uhrazení kupní ceny v určitém termínu, ale to lze vyřešit dodatkem ke kupní smlouvě, jímž se termín prodlouží.

Nejedná se tedy o žádný zásadní problém, ale je dobré vědět, že ke slučování pozemků katastrem dochází, abyste nebyli překvapeni, kam vám „zmizely“ parcely, tak jako napoprvé já. :)

# VYHLEDÁNÍ KOMPLETNÍ PRŮVODCE VLASTNÍKA POZEMKU

Pozemek je jednou z nejdůležitějších investic, kterou můžete udělat. Ať už plánujete postavit svůj vysněný dům nebo investovat do nemovitostí, je důležité znát vlastníka pozemku, na kterém chcete stavět. Bohužel, není vždy snadné zjistit majitele pozemku, zejména pokud se jedná o starší nebo opuštěný pozemek. V tomto průvodci bych vám ráda poskytla užitečné informace a tipy, jak najít majitele pozemku efektivně a bez zbytečných komplikací a usnadnit si tak cestu k vašemu snu.

## ZÁKLADNÍ INFORMACE O POZEMKU

Než se pustíte do hledání majitele pozemku, je důležité mít k dispozici základní informace o samotném pozemku. Patří sem například katastrální údaje, popisné číslo parcely, či výpis z katastru nemovitostí. Tyto informace vám pomohou lépe identifikovat pozemek a usnadní vám další kroky při hledání majitele.

### 1 ZJISTĚTE KATASTRÁLNÍ ÚŘAD

Prvním krokem při hledání majitele pozemku je zjistit katastrální úřad, který má záznam o vlastnictví pozemku. V České republice je to katastr nemovitostí, který je součástí Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. Na jejich webových stránkách můžete vyhledat informace o vlastnictví pozemku pomocí jeho parcelního čísla, adresy nebo jména vlastníka.

### 2 VYUŽITÍ VEŘEJNÝCH REGISTRŮ

Dalším způsobem, jak můžete zjistit majitele pozemku, je využití veřejných registrů. V České republice jsou to například Centrální evidence majetkových účastí, Centrální evidence smluv a Centrální evidence exekucí. Tyto registry obsahují informace o majetkových vztazích a majetkových právech, včetně vlastnictví pozemků.

### 3 ZKUSTE VYUŽÍT KONTAKTNÍ ÚDAJE MÍSTNÍHO ÚŘADU

Pokud se jedná o menší obec nebo město, můžete se obrátit na místní úřady, jako je obecní úřad nebo městský úřad. Tyto úřady mají často přehled o majetkových vztazích v dané lokalitě a mohou vám pomoci najít majitele pozemku.

### 4 SPOLUPRÁCE S REALITNÍ KANCELÁŘÍ NEBO ADVOKÁTEM

Pokud se jedná o složitější případ, můžete se obrátit na služby realitního makléře nebo advokáta. Realitní kanceláře disponují širokými znalostmi a zdroji, které mohou být užitečné při hledání majitele pozemku, mají přístup k různým databázím a mohou vám pomoci efektivně najít majitele pozemku. Navíc vám mohou poskytnout právní poradenství a pomoci s vyřízením potřebných dokumentů. Spolupráce s profesionály z oboru nemovitostí vám může ušetřit čas a usnadnit proces zjišťování vlastnictví pozemku.



## 5 SOUDNÍ CESTA

V některých případech může být nezbytné využít soudní cestu ke zjištění majitele pozemku, zejména pokud jsou informace o vlastnictví neúplné nebo neaktuální. Soudní rozhodnutí může poskytnout jasný a právně platný důkaz o vlastnictví pozemku.

## 6 VYHLEDÁNÍ V MÍSTNÍCH NOVINÁCH

Další možností, jak najít majitele pozemku, je vyhledávání v místních novinách. Můžete se pokusit najít inzerát o prodeji pozemku nebo kontaktovat místní realitní kanceláře, které mají přehled o nabídkách nemovitostí v dané lokalitě.

## 7 VYUŽIJTE SOCIÁLNÍ SÍŤ

V dnešní době jsou sociální sítě velmi populárním způsobem komunikace. Můžete se pokusit najít majitele pozemku pomocí sociálních sítí, jako je Facebook nebo LinkedIn. Vyhledávejte v místních skupinách nebo se obraťte na známé, kteří by vám mohli pomoci s pátráním.

## 8 ZKUSTE TO OSOBNĚ

Pokud máte adresu pozemku, pokuste se zjistit vlastníka osobně. Můžete se zeptat sousedů nebo si najít kontakt na majitele v místním katastrálním úřadu.

## 9 VYUŽIJTE SLUŽBY SOUKROMÝCH DETEKTIVŮ

V případě, že se jedná o velmi složitý případ, můžete se obrátit na služby soukromých detektivů. Tito profesionálové mají přístup k různým databázím a mohou vám pomoci najít majitele pozemku v krátkém čase.

Vyhledání majitele pozemku může být náročný proces, ale s těmito tipy byste měli být schopni najít vlastníka a získat potřebné informace. Nezapomeňte však jednat v souladu s platnými zákony.

V tomto článku jsem vám představila průvodce, jak lze zjistit majitele pozemku. Využijte veřejné registry, místní úřady, služby realitního makléře nebo advokáta, sociální sítě nebo zkuste najít majitele osobně, soudní cestou nebo pomocí novin. Buďte však vždy opatrní a respektujte soukromí majitele. Doufáme, že vám tento článek pomohl a usnadnil cestu k vašemu snu o vlastním pozemku.



### Ida Ujházy

realitní makléřka

+420 603 180 592

ujhazy@pubec.cz



Navštivte  
profil makléře



### *Jak dlouho trvá najít majitele pozemku?*

Časová náročnost hledání majitele pozemku závisí na konkrétním případě. Může to trvat několik dní až několik týdnů.

### *Musím mít nějaké informace o pozemku, abych mohl najít majitele?*

Ideální je mít alespoň adresu nebo parcelní číslo pozemku, ale existují i další způsoby, jak najít majitele.

### *Může mi někdo pomoci s vyhledáním majitele pozemku?*

Ano, můžete využít služeb realitního makléře, advokáta nebo soukromého detektiva.

### *Co mám dělat, pokud se mi nepodaří najít majitele pozemku?*

V takovém případě se můžete obrátit na místní úřady, které vám mohou poskytnout další informace a pomoci s vyhledáním majitele.

### *Je možné najít majitele pozemku, pokud je pozemek opuštěný?*

Ano, je to možné, ale může to být složitější proces. V takovém případě můžete využít služeb soukromého detektiva.



## Bc. Veronika Brotanová

### realitní makléřka

#### Ty nejlepší věci přicházejí neočekávaně

Celou svou profesní kariéru jsem strávila ve službách – práci v oblasti služeb zákazníkům považuji za své poslání. Prošla jsem několik nadnárodních firem v oblasti služeb – pohybovala jsem se jak v místním, tak mezinárodním prostředí. A protože ty nejlepší věci přicházejí neočekávaně, před 6 lety, když jsem se rozhodla profesně vrátit zpátky do Plzně, upoutala mě nabídka Realitní kanceláře Pubec. RK Pubec jsem znala, dokonce jsem přes ni již v minulosti kupovala rodinný dům. Líbilo se mi profesionální prostředí, vysoká úroveň a rozsah služeb i dlouhodobá špičková reputace. Proto jsem se rozhodla pro velký krok – přestup do oblasti realit. Dnes je tomu již bezmála 7 let a na svém rozhodnutí bych nic neměnila.

#### Prodejem své nemovitosti se zákazník loučí s částí své historie

Stále více si užívám každým dnem práci s klienty a rozmanitost jejich požadavků i potřeb v oblasti nemovitostí. Prodeje pozemků, bytů, rodinných domů, komerčních nemovitostí, ale i pronájmy a analýzy tržní ceny – každý požadavek je trochu specifický. Není divu, zákazník se prodejem své nemovitosti loučí s částí své historie, nebo nákupem/pronájmem startuje novou životní etapu a při takto velkém rozhodnutí si zaslouží individuální přístup. A tato pestrost každodenní práce mě nesmírně baví.

#### Spokojený klient nestačí!

Ke každému klientovi přistupuji individuálně, snažím se poslouchat jeho přání a potřeby a jakoukoliv transakci s nemovitostmi zákazníkovi maximálně zefektivnit. Každý, kdo už má zkušenost s prodejem, nákupem, nebo pronájmem nějaké nemovitosti, dobře ví, že jakákoliv realitní operace je spousta administrativy, času, i různých kroků kolem – často jde o stres, někdy o složité životní situace. Mým cílem je, aby klient nemusel všechny ty kroky vidět, aby se s nimi nemusel zatěžovat, a aby vždy šlo o příjemný zážitek. Vždy se snažím celý proces obchodu maximálně zjednodušit a práci přebírat na sebe. Nepracuji podle přesného mustru, ale každý obchodní případ vnímám jako jedinečný a originální, stejně jako přístup k člověku, který za ním stojí. Nestačí mi, aby klient byl s obchodem spokojený, chci, aby se cítil nadšený a celý proces byl pro něj příjemným zážitkem, na který bude rád vzpomínat.

#### Statistiky

Počet zakázek, které jsem realizovala nebo se na nich podílela od ledna 2018 do března 2024: **457 zakázek.**

Hodnota prodaných nemovitostí v roce 2023: **90 000 000 Kč**, a v roce 2024 od ledna do března: **17 000 000 Kč.**

#### Kontakt

realitní makléřka  
+420 739 628 321  
brotanova@pubec.cz



Navštivte  
profil makléře



# PROVIZE

## *realitní kanceláře*



Nemovitost je v dnešní době možné prodat nebo pronajmout i bez realitní kanceláře a vyhnout se tak provizi. Možná překvapivý a šokující začátek rozhovoru s realitní makléřkou Veronikou Brotanovou o provizích RK a výhodách prodeje/pronájmu za účasti makléře.

Je to jako opravovat si sám auto po autonehodě v garáži, nebo léčit se bez lékaře. „Může to vyjít“ začíná dnešní rozhovor realitní makléřka, paní Veronika Brotanová.

### Mezi tyto služby patří:

- Analýza tržní ceny nemovitosti
- Profesionální fotografie, někdy také 3D vizualizace, home staging, video prohlídka nebo záběry z dronu
- Prezentace nemovitosti na různých realitních platformách, inzertních serverech a sociálních sítích
- Prohlídky a jednání s potenciálními kupci/nájemci
- Zajištění dokumentace a jednání s úřady
- Právní servis
- Úschova peněz v bance dle realitního zákona

V dnešním článku si objasníme, jaké služby provize RK obsahuje a jak se celý průběh obchodu vedený profesionálem vlastně liší od toho svépomocí.

***„Provize nejenom odměňuje makléře, ale také zahrnuje široký balík služeb, který často zásadně ovlivňuje proces prodeje nebo pronájmu“, objasňuje makléřka.***

### ***Analýza tržní ceny nemovitosti***

Bez znalosti skutečné tržní ceny může prodejce/pronajímatel, který se rozhodne jednat bez makléře, utrpět od začátku velké finanční ztráty, pokud stanoví cenu příliš nízko nebo i příliš vysoko.

### ***Profesionální fotodokumentace***

Profesionální fotografie, někdy také 3D vizualizace, home staging, video prohlídka nebo záběry z dronu. Makléř spolupracuje s profesionály v těchto oborech a na prezentaci nemovitosti je tento rozdíl velmi patrný.

### ***Prezentace nemovitosti***

Prezentace nemovitosti na různých realitních platformách, inzertních serverech a sociálních sítích. Součástí provize je prezentace na placených serverech, topování nemovitosti na přední místa v inzerci a zajištění potřebného dosahu a rozsahu inzerce.



## ***Prohlídky a jednání s potenciálními kupci/nájemci***

Klient často rád přenechá proces představení nemovitosti a realizace prohlídek makléři, šetří mu to nejen čas, ale také energii a často i nervy. Výstupem z realizovaných prohlídek je potom písemné vyjádření zájmu zájemce, kterou makléř ve formě nabídky pro klienta zpracuje.

## ***Zajištění dokumentace a jednání s úřady***

Na základě zmocnění se makléř rád postará o zajištění potřebných podkladů pro realizaci obchodu. Nejedná se pouze o dokumenty z katastru nemovitostí nebo ty vydávané správcem nemovitosti, ale například sem také spadá zajištění technických dokumentů v archivu stavebního úřadu nebo na příslušném obecním úřadu.

### **Bc. Veronika Brotanová**

realitní makléřka

+420 739 628 321

brotanova@pubec.cz



Navštivte  
profil makléře



## ***Právní servis***

Ano, je to tak, na internetu je vzorů kupní smlouvy plno. Už jsem jich viděla opravdu hodně. Profesionální makléř vždy zadává přípravu každé kupní smlouvy zkušenému právníkovi. Každá smlouva je originál přizpůsobený individuálním potřebám každého obchodního případu. Smlouva by měla být vyvážená a chránit každou ze stran. Tuto část obchodu opravu není rozumné svěřovat ledajakému „vzoru zdarma ke stažení“, varuje makléřka.

## ***Úschova peněz v bance dle realitního zákona***

Součástí provize je také bezpečná úschova kupní ceny na období převodu nemovitosti na katastru nemovitostí.

Dalším rozdílem mezi prodejem nemovitosti přes realitní kancelář a prodejem na vlastní pěst je využití specializovaného IT řešení (dnes již často s prvky umělé inteligence), které makléři používají k non-stop reakci na poptávku.

„Je důležité si uvědomit, že provize je obvykle stanovena jako procento z kupní ceny nemovitosti. To je pro makléře motivací dosáhnout pro prodávajícího co nejvyšší ceny a vyjednat ty nejlepší možné podmínky“, vysvětluje Brotanová.

Správně vybraný makléř se stává vaším partnerem, na kterého se můžete plně spolehnout. Provize je potom odměnou za poskytované služby a práci po celou dobu obchodu a za zajištění hladkého, efektivního a bezpečného průběhu celého procesu. To je to, co odlišuje realizaci obchodu přes realitní kancelář od řešení svépomocí, zakončuje makléřka.

# DAŇ Z PŘÍJMU PŘI PRODEJI NEMOVITOSTI

Bc. Michal Mašek  
realitní makléř

Otázka daně z příjmu je při prodeji nemovitostí často poměrně opomíjenou problematikou. Vzhledem k tomu, že však může zásadně ovlivnit výhodnost a rentabilitu případného prodeje nemovitosti, tak je velice důležité i této problematice věnovat patřičnou pozornost.

## ZÁKLADNÍ PARAMETRY DANĚ:

### A) Sazba daně

Zpravidla se jedná o sazbu 15 %. Pokud je však celkový základ daně prodávajícího za kalendářní rok vyšší, než určitá částka (cca 1,5 mil.), je nutno část příjmu přesahující uvedenou částku zdanit zvýšenou sazbou 23 % (toto je platné od roku 2024, do roku 2023 byla výše daňového základu pro 15 % sazbu daně do částky cca 1,9 mil).

### B) Základ daně

Základem pro výpočet této daně není prodejní cena nemovitosti, ale výše zisku dosažená při prodeji, tj. kladný rozdíl mezi prodejní cenou a cenou pořízení. Při výpočtu je možné uplatnit i určité výdaje, které byly na prodej nemovitosti vynaloženy (například provize realitní kanceláře, cena posudků, správní poplatky a tak dále)

### C) Kdo je poplatníkem daně

Osoba, která realizovala zisk z prodeje nemovitosti – tj. prodávající.

## Kdy je možné se dani z příjmu při prodeji nemovitosti vyhnout:

### 1 DĚLKA VLASTNICTVÍ NEMOVITOSTI

— tzv. časový test

Časový test počítáme ode dne, kdy nemovitost nabydeme, tj. ode dne kdy byl na katastr nemovitostí podán návrh na změnu vlastnického práva, jejímž provedením jsme nemovitost nabyli.

Časový test počítáme opět do dne, kdy na katastr nemovitostí podáme návrh na změnu vlastnictví, jehož provedením vlastnictví k nemovitosti pozbydeme.

#### DĚLKA TRVÁNÍ ČASOVÉHO TESTU

**U nemovitostí nabytých před 1. 1. 2021 se jedná o 5 let.**

**U nemovitostí nabytých po 1. 1. 2021 se jedná o 10 let.**

Pokud vlastnictví nemovitosti trvá déle, než je uvedená délka časového testu, není potřeba v příslušném daňovém přiznání zisk z prodeje nemovitosti uvádět.

V případě dědictví nemovitosti v takzvané přímé linii (tj. dědictví od rodičů či prarodičů), se pro účely časového testu sčítá doba držení nemovitosti dědice a osoby, po které bylo děděno. Tj. pokud prodám byt, který jsem zdědil před dvěma roky, nicméně moji rodiče ho vlastnili po dobu předchozích 20 let, je podmínka časového testu splněna a není potřeba zisk z prodeje danit.

## 2 UŽÍVÁNÍ NEMOVITOSTI PRO POTŘEBU USPOKOJENÍ VLASTNÍ BYTOVÉ POTŘEBY:

V případě nesplnění časového testu délky vlastnictví nemovitosti, je možné se této daňové povinnosti vyhnout v případě, že je nemovitost po dobu minimálně 2 roků užívána k uspokojení vlastní bytové potřeby majitele nemovitosti. V prokazování této skutečnosti jde o fyzický stav. Tj. pokud v nemovitosti majitel nebydlí, ale má v ní nahlášené trvalé bydliště, nejedná se o splnění této podmínky. Podmínka je splněna ve chvíli, kdy je nemovitost skutečně užívána k vlastnímu bydlení majitele, což lze doložit např. doručovanou korespondencí, platbami za energie na jméno majitele či např. čestným prohlášením sousedů.

## 3 POUŽITÍ PROSTŘEDKŮ Z PRODEJE NA ZAJIŠTĚNÍ VLASTNÍ BYTOVÉ POTŘEBY:

Pokud výše uvedené podmínky nesplňujeme, lze dosáhnout osvobození od daně z příjmu tohoto typu tím, že všechny peníze z prodeje nemovitosti použijeme do jednoho roku od chvíle, kdy jsme peníze obdrželi, na uspokojení vlastní bytové potřeby.

### Za uspokojením vlastní bytové potřeby je považováno:

- výstavba nebo rekonstrukce nemovitosti pro další vlastní bydlení,
- koupě domu či bytu pro další vlastní bydlení,
- splacení úvěru na jinou nemovitost, která je užívána k vlastnímu bydlení.

Je též dobré vědět, že podmínky časového testu a použití prostředků z prodeje nemovitosti, se vztahují i pro prodej družstevního podílu.

# Bezúplatné získání nemovité věci.

Často se setkáváme s dotazy, jak vypočítat daň z příjmu při prodeji nemovité věci ve chvíli, kdy nemovitost byla získána bezúplatně, tj. např. darem či dědictvím. Cena, za kterou nemovitost prodáme, je v těchto případech jasná. Problém je s určením ceny pořizovací, abychom mohli spočítat zisk z prodeje nemovitosti.

- V případě dědictví je za pořizovací cenu nemovitosti považována částka, kterou je cena nemovité věci stanovena v příslušném nabývacím titulu, který dědictví dokládá (rozhodnutí soudu, notářský zápis, atd...).
- V případě darování dokládá pořizovací cenu nemovitosti zpravidla znalecký posudek, který určuje takzvanou cenu obvyklou. Pokud tento posudek nebyl vyhotoven v době, kdy k darování došlo, je nutno ho pro určení pořizovací ceny vyhotovit zpětně ke dni darování.

Pro úplnost tohoto tématu je potřeba uvést, že jsme se v naší praxi setkali s odlišnými názory jednotlivých finančních úřadů, kdy někde byl pro tyto účely vyžadován posudek na stanovení ceny obvyklé (převažující praxe) a jinde ceny tržní. Aby nedošlo k tomu, že dojde k vyhotovení posudku, který pracovník finančního úřadu nebude akceptovat, je dobré se nejprve přímo na místně příslušném finančním úřadě informovat, jaký typ posudku bude v našem konkrétním případě vyžadován.

Závěrem je velice potřebné zmínit, že rozsah tohoto článku neumožňuje popis celé této problematiky do veškerých detailů a nuancí, tj. jsou zde popsány pouze základní pravidla a parametry, které jsou pro stanovení tohoto typu daně z příjmu určující. Vzhledem k tomu, že celá problematika tohoto tématu je značně rozsáhlá, vždy doporučuji detaily této problematiky konkrétně řešit s daňovým poradcem, účetním či příslušným pracovníkem finančního úřadu.



## Bc. Michal Mašek

Realitní makléř

### Spokojenost klientů je hlavním smyslem mé práce

V práci realitního makléře využívám mnoho obchodních a organizačních schopností získaných v předchozím zaměstnání, kdy jsem se 9 let věnoval péči o klienty v IT segmentu služeb. I když se zdánlivě jedná o poměrně vzdálený obor od realitní činnosti, oba tyto obory spojují právě klienti, kteří vyžadují perfektní servis a do detailu propracované postupy a služby. A právě spokojenost těchto klientů je hlavním smyslem práce jak realitního makléře, tak i např. pracovníků v sektoru služeb IT. Uvedené by samozřejmě nebylo možné bez systému soustavného vzdělávání svých zaměstnanců, který je v Realitní kanceláři Pubec na velice vysoké profesionální úrovni a je již za 34 let činnosti a hlavně praktických zkušeností pracovníků této realitní kanceláře, dotažený k maximální efektivitě.

### Svou práci stejně jako záliby dělám pro radost

Ve svém současném zaměstnání mám i to štěstí, že se vhodně doplňuje s mými zálibami, mezi které patří hlavně poznávání cizích zemí ve všech jejich podobách. Tj. nejen někam dojet a procestovat tamní přírodu a města, ale i mluvit s místními lidmi, jíst jejich jídla, pít jejich nápoje, platit jejich penězi, poznat jejich radosti a starosti a mnohé další spojené s nimi. Další velkou zálibou je pro mne sport a to nejen sportovní lezení, které mám asi nejraději, ale i mnoho jiných zcela obyčejných činností, které mají společné to, že je prostě dělám pro radost a je v nich jedno, jak moc dobrý nebo špatný v nich jsem. V tomto odstavci samozřejmě nesmím opomenout ani rodinu a přátele, bez kterých by nic z výše napsaného nemělo žádný smysl a nebylo by to zhola o ničem.

Závěrem bych rád poděkoval všem dosavadním klientům za velice dobrou spolupráci. Těm z Vás, kteří zatím o spolupráci se mnou či s naší realitní kanceláří jen uvažují, bych rád řekl, že je jen na Vás, zda se rozhodnete naše služby využít a přesvědčit se tak o pravdivosti těchto řádek.

### Kontakt

#### Bc. Michal Mašek

realitní makléř

+420 733 108 284

masek@pubec.cz



Navštivte  
profil makléře



# PRODEJ

## spoluvlastnického podílu na nemovitosti

Spoluvlastnickému podílu na nemovitosti je popravdě asi lepší se obloukem vyhnout. Může totiž přinášet řadu problémů. Často si ale tuto formu vlastnictví nevybíráme dobrovolně a získáme jí například dědictvím či darem, případně třeba i společným nákupem s partnerem. Pokud vše mezi spoluvlastníky funguje jak má, a oba dokáží najít shodu a domluvit se, může vše probíhat naprosto v pořádku. V praxi se ale často stává, že se názory na společnou věc začnou časem rozcházet a mohou pak poškodit nevratně vztahy v celé rodině. Máte-li tedy možnost, doporučuji tomu předcházet a věci buď včas vypořádat nebo si alespoň nastavit jasná pravidla užívání

a dát je na papír. Nejlépe sepsaný nezávislým právníkem, s ověřenými podpisy a dodatkem, že v případě změny vlastníka vše přechází na jeho nástupce.

***Pozor zejména na to, že od 1. 7. 2020 došlo k výrazné změně v aplikaci předkupního práva, a to bylo až na výjimky zrušeno***

Případně tedy rovněž doporučuji do dohody zakomponovat.

Pokud se dostanete do situace, že svůj podíl potřebujete prodat, je vždy nejlepší

se dohodnout na společném postupu se spoluvlastníky. Někdy je taková dohoda kvůli napjatým vztahům těžká, ale obvykle z ní všechny strany vytěží nakonec maximum.

Pokud dohoda na společném postupu selže, máte samozřejmě další možnosti. Ty už ale bývají ekonomicky, časově i emočně mnohem méně efektivní.

**Pokud se budete chtít v této věci poradit, neváhejte se na mne obrátit.**

### A) Prodej svého podílu cizí osobě

První variantou je prodej svého podílu cizí osobě. Ten bývá komplikovaný a ztrátový zejména v situaci, kdy vlastníte méně než ideální polovinu. V každém případě se rozlučte s vidinou, že získáte částku matematicky se rovnající podílu z prodeje nemovitosti jako celku. Každý kupec samozřejmě zohledňuje rizika s věcí spojená v nabídnuté kupní ceně. Čím menší podíl, horší stav nemovitosti či problematická domluva s dalším spoluvlastníkem – tím logicky nižší cena. Prodat se ale samozřejmě dá i tak.

### B) Vypořádání spoluvlastnického podílu soudní cestou

Druhou variantou je vypořádání spoluvlastnického podílu soudní cestou. Soud může následně přistoupit ke 3 variantám:

- 1. rozdělení společné věci**  
(za předpokladu, že je to zejména technicky možné)
- 2. přikázání společné věci za přiměřenou náhradu**  
(pokud chce někdo ze spoluvlastníků koupit a má na to prostředky)
- 3. dražbou nemovitosti**  
(obvykle samozřejmě nejméně výhodné)





## Ing. Jan Kantner

realitní makléř

### Svěřte svou nemovitost makléři, který ví, co má dělat!

Pokud mi dáte svou důvěru, udělám maximum pro to, abych ji nezklamal. Zjistím Vaše potřeby a celý obchod se pak pokusím nastavit tak, aby Vám co nejlépe vyhovoval a dotáhli jsme ho do úspěšného konce. Hovořím s Vámi vždy na rovinu, žádné nesmyslné sliby. V rámci obchodních jednání jsem Vaše oči, uši i ústa. O tom, komu prodáte či pronajmete svou nemovitost, ale finálně rozhodujete vždy Vy!

### 20 let praxe v oboru

S RK Pubec spolupracuji již 16 rokem. Po vysoké škole jsem pracoval nějakou dobu ve financích, což byla dobrá škola, ale brzy jsem zjistil, že v tomto oboru některé věci nedokážu ovlivnit a predikovat přesně výsledek. A tak jsem se našel v realitách. Těch uplynulých 15 let byla jízda a hrozně to uteklo. Stihl jsem se naučit spoustu věcí, poznal obrovské množství lidí, zvládl jsem se šťastně oženit a pořídit si 2 děti a taky jsem něco málo prodal a pronajal...

### S vážností a pokorou ke každému dalšímu obchodu

Přesto s veškerou pokorou žádné zakázky předem neodmítám. Každého férového klienta si vážím a snažím se pro něj udělat maximum v rámci mých možností. Je jedno, jestli prodávám vilu, garáž či pronajímám Váš byt.

Největší odměnou jsou pro mne dlouholeté spolupráce, Vaše osobní doporučení svým známým i Vaše reference, které najdete na mém či firemním webu, googlu či na firmy.cz.

**Všem svým klientům ještě jednou děkuji!**

### Více než 1 100 úspěšně realizovaných zakázek.

#### A co konkrétně?

8 developerských projektů  
350 bytů  
127 rodinných domů, chat či chalup  
90 pozemků  
35 komerčních nemovitostí

v objemu přes **1,5 miliardy korun**

a k tomu pronájím více než  
**500 nemovitostí**  
(rezidenčních i komerčních).

#### Kontakt

#### Ing. Jan Kantner

realitní makléř  
+420 739 367 279  
kantner@pubec.cz



Navštivte  
profil makléře



# ZÁSTAVNÍ PRÁVO

## Proč mám jako prodávající podepisovat zástavní smlouvu s bankou kupujícího?

Velmi dobrá otázka. Níže se pokusím celou záležitost jednoduše vysvětlit. V současné době je zhruba 50% pravděpodobnost, že při koupi nemovitosti nemá kupující dostatek vlastních finančních prostředků na zaplacení celé kupní ceny nemovitosti. V takovém případě to zpravidla vyřeší tak, že si sjedná hypoteční úvěr u některé banky.

Úvěřující banka kupujícího obvykle poskytuje finanční prostředky na úhradu části kupní ceny pod podmínkou zřízení zástavního práva ke kupované nemovitosti (nemá-li kupující ve vlastnictví nějakou svoji nemovitost, která by měla dostatečnou hodnotu) ve prospěch úvěřující banky, přičemž banka obecně vyžaduje, aby takové zástavní právo bylo zřízeno ještě před tím, než budou finanční prostředky z úvěru ze strany banky na úhradu části kupní ceny poskytnuty. Z pohledu banky se zcela jistě jedná o logický krok.

V praxi tedy nejčastěji dochází k situaci, kdy prodávající jako stávající vlastník nemovité věci (v pozici ZÁSTAVCE) uzavírá s úvěřující bankou jako ZÁSTAVNÍM VĚŘITELEM a kupujícím jako ZÁSTAVNÍM DLUŽNÍKEM smlouvu o zřízení zástavního práva k prodávané nemovitosti ve prospěch úvěřující banky kupujícího (dále jen „zástavní smlouva“). K podpisu zástavní smlouvy dochází většinou současně s podpisem kupní smlouvy na prodávanou nemovitost. Ta je tedy v okamžiku uzavření zástavní smlouvy stále ve vlastnictví prodávajícího.

A k čemu se prodávající jakožto zástavce v zástavní smlouvě zavazuje? Zjednodušeně řečeno, především k tomu, že bude o nemovitost řádně pečovat, nebude jí znehodnocovat a bude jí mít řádně pojištěnou. V žádném případě se nezavazuje splácet hypoteční úvěr kupujícího. K tomu se zavazuje bance pouze kupující, a to v rámci úvěrové smlouvy.

Jak již bylo řečeno, zástavní smlouva a smlouva kupní se většinou podepisují současně. Proávající tak má jistotu, že úvěr kupujícího je bankou již schválen a obchod tak směřuje do zdárného konce. Po podpisu těchto dvou klíčových smluv dochází ze strany kupujícího k úhradě vlastních zdrojů na úschovní účet. Teprve následně by se měl podat návrh na vklad zástavního práva ve prospěch úvěřující banky do katastru nemovitostí. Není nutné ho podávat dříve, protože jednou z podmínek banky pro vyčerpání úvěru na úschovní účet je mj. i úhrada všech vlastních zdrojů kupujícím. Po podání návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí dochází k čerpání úvěru ze strany banky na úschovní účet a následně k podání kupní smlouvy do katastru nemovitostí. Tímto okamžikem vstupuje kupující (zástavní dlužník) do veškerých

práv a povinností prodávajícího (zástavce) vyplývajících ze zástavní smlouvy a původní zástavce (tj. prodávající) přestává být zástavní smlouvou nadále vázán.

Co kdyby nedošlo k vyčerpání úvěru na úschovní účet? V takovém případě má banka zákonnou povinnost vzdát se zástavního práva a učinit příslušné úkony směrem ke katastru nemovitostí. Mohu vás uklidnit, nepamatuji si jediný případ, kdy by nedošlo ze strany banky k vyčerpání úvěru.

A na co si dát pozor? Určitě nedoporučujeme uzavírat zástavní smlouvu s jakýmkoli nebankovním subjektem. Jak v pozici kupujícího, tak i prodávajícího.

Závěrem lze konstatovat, že prodej/koupe nemovitosti prostřednictvím hypotečního úvěru vč. zřízení zástavního práva k převáděné nemovitosti je v dnešní době běžnou záležitostí, prakticky všechny standardní banky působící na hypotečním trhu zvládají uvedený proces s víceméně dobrým přehledem a není tedy žádný důvod k přehnaným obavám.



**Zdeněk Helma**

prémiové realitní služby



+420 734 754 067



helma@pubec.cz

www.zdenek-helma.cz



# VÝJIMEČNÝ DŮM V PLZNI

Představujeme Vám výjimečný dům na skvělém místě v Plzni – Bílé Hoře, ul. Nad Štolou. Dům z roku 1992 doznal v posledních letech značných změn a byl vkusně komplexně rekonstruován do současné podoby, pod taktovkou architektonického studia Jiřího Zábrana. Tepelné čerpadlo (země-voda), krb a další 3 krbová kamna zaručují nízké provozní náklady na provoz domu. Nechybí další chytrá řešení, jako např. retenční nádrž na dešťovou vodu, kamerový systém, předokenní žaluzie či datové rozvody. Dům má promyšlenou dispozici a disponuje celkem třemi byty: 2kk s vlastním vchodem a přístupem na zahradu (1. NP), 4kk se dvěma terasami (2. NP) a 3kk se dvěma terasami (3. NP). Každý z bytů má vlastní sociální zázemí, také šatnu či vestavěné skříně. K dispozici jsou dále dvě prostorné garáže (jedna je přístupná přímo z domu) a technický kout. Zahradu je

krásná, udržovaná a díky vzrostlým stromům v těsné blízkosti nabízí dokonalé soukromí. Vyhřívaný bazén (vytápěný též tepelným čerpadlem) se slanou vodou je již jen pomyslnou třešničkou na dortu. Na zadní část zahrady navazuje les, který přímo vybízí k procházkám kolem přilehlých boleveckých rybníků, do Zruče či Třemošné. Tento fantastický dům se nachází na super adrese v klidné části města, zároveň jste během několika minut v centru Plzně či na dálnici D5, zastávka MHD (linka č. 20) je doslova za rohem. Neopakovatelná nabídka.

## Neopakovatelná nabídka.



## Výjimečný dům v Plzni

### Lokalita

Nad Štolou, Plzeň-Bolevec

### Cena

Informace v RK

### 1.NP

2+kk s vlastním vchodem a přístupem na zahradu

### 2.NP

4+kk se dvěma terasami

### 3.NP

3+kk se dvěma terasami

## Snové bydlení na Bolevci



## Kontakt



### Kontakt na makléře:

Zdeněk Helma

+420 734 754 067

[www.zdenek-helma.cz](http://www.zdenek-helma.cz)



### Více informací na:

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

Číslo inzerátu: 20515ZH

## Rezidence Františkovy Lázně

**Termín dokončení  
jednotlivých apartmánů:**  
do 3 měsíců od podpisu  
rezervační smlouvy a úhrady  
rezervačního poplatku.

### dispozice apartmánů

2+kk až 4+1

polovina apartmánů  
**disponuje prostornou  
terasou** o výměře od 16 m<sup>2</sup>  
do 72 m<sup>2</sup>

k uvedeným bytovým  
jednotkám bude k dispozici  
**65 parkovacích míst**

cena apartmánu  
se pohybuje  
**od 3 320 000 Kč  
do 7 040 000 Kč**

## Kontakt



### Kontakt na makléře:

Bc. Michal Mašek  
+420 733 108 284  
masek@pubec.cz



### Detail projektu:



**Prodáno již  
cca 27 %**

# REZIDENCE FRANTIŠKOVY LÁZNĚ

Přinášíme Vám nabídku nových apartmánů o dispozicích 2+kk až 4+1 v novostavbě bytových domů v jedinečné lokalitě ve Františkových Lázních. Jedná se o nadstandardní apartmány s výměrami 52 m<sup>2</sup> až 122,5 m<sup>2</sup>. Cca polovina apartmánů disponuje prostornou terasou o výměře od 16 m<sup>2</sup> do 72 m<sup>2</sup>.

## Uvažujete o bydlení v exkluzivní lokalitě, jakou jsou Františkovy Lázně?

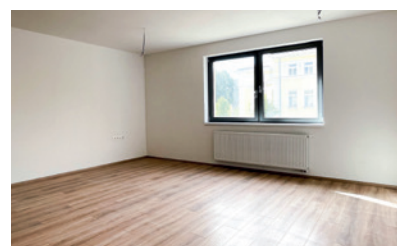
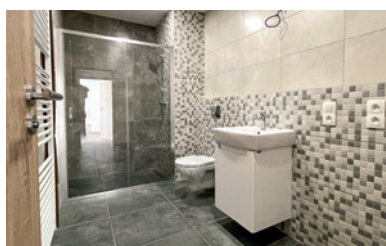
Připravili jsme pro Vás do nabídky prodej 4 nových bytových domů s apartmány o dispozicích 2+kk – 4+1 v nadstandardním provedení. Díky takovému bydlení si můžete naplno užít atmosféru lázeňského města a vychutnat si příležitosti k odpočinku, které Františkovy Lázně nabízejí.

V projektu vzniká celkem 48 bytových jednotek o podlahové ploše od 52 m<sup>2</sup> do 122,5 m<sup>2</sup>, z nichž polovina má k dispozici velkoryse pojaté terasy. K uvedeným bytovým jednotkám bude k dispozici 65 parkovacích míst.

### Aktuálně z projektu:

- 9 bytů již předáno
- 13 bytů prodáno
- budova, společné prostory, prodané apartmány a část nebytových prostor je **již zkolaudována**
- neprodané apartmány **budou kolaudovány neprodleně** po jejich dokončení dle přání konkrétních kupujících.

Pokud Vás tento bytový projekt zaujal, neváhejte kontaktovat našeho makléře pana Michala Maška. Rád Vám k této nemovitosti poskytne veškeré informace, představí Vám byty, které ještě jsou k dispozici a zajistí jejich bezpečné pořízení.




 REZIDENCE  
FRANTIŠKOVY  
LÁZNĚ
NOVÁ  
NÁDRAŽNÍ  
BUDOVA

# rekonstrukce nádražní budovy ve Františkových Lázních

Projekt rezidence Františkovy Lázně se nachází na Nádražní ulici, v prostoru ohraničeném Nádražní stezkou a Ulicí Československé armády. Jeho severovýchodní roh se tak nalézá přímo naproti budově železničního nádraží Františkovy Lázně, která tvoří jednu z památkově chráněných dominant celé lokality.

Budova nádraží se v posledních letech dostala do poměrně špatného technického stavu a její současný vzhled tak celé lokalitě příliš neprospívá. S vědomím skutečnosti, že se jedná o jednu ze vstupních bran do Františkových Lázní, bylo rozhodnuto o kompletní rekonstrukci této nádražní budovy.

Vzhledem k tomu, že nádraží ve Františkových Lázních je významnou součástí městské památkové rezervace, budou se veškeré práce provádět tak, aby odpovídaly požadavkům památkářů a bez rušivých efektů zapadly do okolního veřejného prostoru. Střechy a fasáda tak opět získají původní vzhled a to jak zvolenou barevností, tak použitými materiály a modelací historických říms. V interiéru nádraží dojde k obnově původních podlah, stěn, podhledů, dveří a hlavního vchodu. Počítá se též, že bude citlivě zmodernizována odbavovací hala společně s pokladnami. V budově bude dále vybudováno 11 bytových jednotek.

V rámci rekonstrukce se dočká obnovy i přilehlá komunikace a budou zřízeny přístupové chodníky na 1. nástupiště. Při všech těchto pracích bude důsledně dbáno i na bezbariérovost. V těsné blízkosti budovy dojde dále také na vybudování cykloboxů, parkovacích stání pro kola i vytvoření míst s možností nabíjení elektrokol.

Město Františkovy Lázně vypsal veřejnou soutěž, v rámci které byla tato zakázka vysoutěžena společnostmi Metrostav DIZ a AVERS, které podaly nejnižší nabídku ve výši 182 478 588 korun.

Bc. Michal Mašek  
realitní makléř



Rekonstrukce byla zahájena  
v lednu 2024 s tím, že dokončení  
je plánováno na léto roku 2025.



## BYTY PODĚBRADKA III

### Dispozice bytů

od 36–59 m<sup>2</sup>

Většina bytů disponuje  
balkónem nebo terasou.

Cena bytů  
od 3 540 000 Kč

*Zhodnocení  
za 5 let  
přes 100 %  
z investované  
částky.*

### Kontakt



#### Kontakt na makléře:

Ing. Jan Kantner  
+420 739 367 279  
kantner@pubec.cz



#### Detail projektu:



Číslo inzerátu: 11900JK

# Poslední volné byty!!!



**PRODÁNO JIŽ 70 %**

# BYTY PODĚBRADKA III

## NOVÉ BYTY V CENTRU PLZNĚ

O byty v centru města je zájem dlouhodobě. Prostor pro bytovou výstavbu je zde omezený a zájem ze strany klientů je velký. Poptávka je hlavně po menších bytech, které kupují zejména mladí lidé jako startovací bydlení, a v minimálně stejné míře jsou pak byty kupovány jako investice sloužící k následnému pronájmu.

**O koupi i nájem  
bytů v centru  
města je zájem!**

Projekt Byty Poděbradova III je již 3. etapou výstavby v této lokalitě. Poděbradova ulice prošla za posledních 10 let výraznou proměnou a tato část Plzně má určitě i do budoucna slušný potenciál růstu.

K dispozici jsou malometrážní byty s výměrami od 36–59 m<sup>2</sup>. Většina bytů disponuje balkónem nebo terasou.

## V nejbližším okolí (do 1–5 minut chůze) je k dispozici:



Obchodní dům Plaza, kde naleznete veškeré potřebné obchody i zábavu (např. multikino)



Avalon Business Center, kde je k dispozici kavárna, moderní fitness centrum, včetně wellness se saunou



Výborná dostupnost MHD i napojení na páteřní komunikaci z Plzně



Historické centrum města s řadou památek i restaurací



**Klienti, kteří koupili byt v předchozích etapách, své investice určitě nelitují. Zhodnocení činí za 5 let přes 100 % z investované částky.**



## Dokončeno, k nastěhování!

Využijte možnosti koupě bytu v novostavbě s téměř okamžitou možností užívání či výnosu z pronájmu bez dalšího čekání na dokončení a dodatečných nákladů.

Pokud Vás tento bytový projekt zaujal, neváhejte kontaktovat našeho makléře pana Jana Kantnera. Rád Vám k této nemovitosti poskytne veškeré informace!



# Staňte se i Vy *členem* rodiny Pubec.



**Hledáme  
nové obchodníky  
do týmu.**

Více informací naleznete na našem webu  
[www.pubec.cz/kariera](http://www.pubec.cz/kariera)

+420 734 202 600 | [info@pubec.cz](mailto:info@pubec.cz)  
Šafaříkovy sady 2455/5, 301 00 Plzeň

Mgr. Šárka Pubcová  
ředitelka společnosti