

Magazín nejen o realitách v Plzeňském kraji



Bulletin

číslo 156 | 03 2026



Realitní trh a ceny na Plzeňsku

Více na str. 8



Nové byty v Plzni

Více na str. 15

TÉMA

**ČNB a chystané
zprůsnění podmínek
pro investory**

TÉMA

**Zvýšení nákladů
na drobné opravy
nájemce**



Naše služby zahrnuté v provizi



ZODPOVÍME OTÁZKY, DOPORUČÍME ŘEŠENÍ

Každý klient i nemovitost si zaslouží individuální přístup. S klientem vše probereme, navrhneme ideální variantu řešení, vysvětlíme celý průběh obchodu a zodpovíme všechny otázky.



SPOČÍTÁME CENU NEMOVITOSTI

Navrhneme maximální možnou nabídkovou cenu vhodnou pro inzerci s ohledem na technický stav nemovitosti a aktuální nabídku a poptávku na realitním trhu.



ZAJISTÍME INFORMACE O NEMOVITOSTI

Zajistíme všechny dostupné informace a dokumenty potřebné pro prodej či pronájem nemovitosti z katastru nemovitostí, stavebního archivu, od správců inženýrských sítí nebo příslušných stavebních úřadů.



NAFOTÍME, NATOČÍME, INZERUJEME

Pořídíme kvalitní fotografie, videa, 3D půdorysy, připravíme poutavé texty pro inzerci a odprezentujeme v různých médiích, na realitních serverech, webu RK, sociálních sítích.



VYHLEDÁME ZÁJEMCE, PROVEDEME PROHLÍDKY

Rozsáhlou prezentací oslovíme co nejširší okruh zájemců, nemovitost přímo nabídneme poptávajícím klientům z naší databáze, se zájemci provedeme osobní prohlídky nemovitosti.



INFORMUJEME O PRŮBĚHU PRODEJE

Vlastníka průběžně informujeme o průběhu realizace obchodu, o prohlídkách, případných zájemcích a jejich nabídkách, navrhneme potřebnou obchodní strategii.



DOJEDNÁME PODMÍNKY, ZAJISTÍME HYPOTÉKU

Dojednáme podmínky obchodu s oběma stranami a vedeme obchod k úspěšnému uzavření. Na přání kupujícího předložíme nejvýhodnější nabídky hypotečních úvěrů napříč bankovním trhem a vše s bankou vyřídíme.



SEPÍŠEME SMLOUVY, ZAJISTÍME ÚSCHOVU PENĚŽ

Zkušený právník připraví všechny potřebné smlouvy, které zašleme všem účastníkům k připomínkám. Finální smlouvy podepíšeme a ověříme přímo u nás v kanceláři. Na přání klientů poskytneme naši realitní úschovu kupní ceny nebo úschovu zajistíme u advokáta, notáře nebo banky.



VYŘÍDÍME ÚŘADY, ZAJISTÍME PŘEVOD NEMOVITOSTI

Vyřídíme veškerá jednání s finančními poradci, bankami a úřady, zajistíme převod nemovitosti na katastru.

Mgr. Šárka Pubcová
ředitelka společnosti



Vážení čtenáři,

Jaro je obdobím nových začátků, svěží energie a změn – a nejinak je tomu i ve světě realit. S prvními teplými dny přichází nejen chuť otevřít okna a pustit domů slunce, ale také přehodnotit své plány, investice a představy o bydlení.

V aktuálním vydání našeho časopisu se věnujeme tématům, která rezonují napříč celým trhem. Podíváme se na změnu nařízení vlády, která přináší zvýšení nákladů na drobné opravy pro nájemce, a vysvětlíme, co to znamená v praxi pro každodenní život v nájemním bydlení. Neopomeneme ani aktuální situaci na trhu s nájmy bytů, která se nadále vyvíjí a přináší nové výzvy jak pro nájemníky, tak pro pronajímatele.

Velkou pozornost věnujeme také otázce, která je klíčová pro každého prodávajícího: jaká je skutečná tržní cena nemovitosti a jak se liší od přání jejího majitele. Zaměříme se přitom i na správné oceňování nemovitostí na našem webu a ukážeme, proč je realistický přístup základem úspěšného prodeje.

Součástí čísla je také ohlédnutí za rokem 2025 a přelomem roku 2025/2026 – obdobím, které přineslo řadu změn, nejistot i příležitostí. Jak se trh vyvíjel a co si z tohoto vývoje odnést do budoucna? I na to hledáme odpovědi.

V neposlední řadě se zaměříme na kroky České národní banky a chystané zpřísnění podmínek pro investory, které vstoupí v platnost od dubna 2026. Jak ovlivní investiční strategie a dostupnost financování? A na co se připravit?

Věříme, že Vám toto jarní vydání přinese nejen užitečné informace, ale i inspiraci pro Vaše další kroky – ať už plánujete změnu bydlení, investici, nebo se jen chcete lépe zorientovat v dynamickém světě realit.

Přejeme Vám příjemné čtení a krásné jarní dny.

Vaše Šárka Pubcová

Navštivte nás online
na www.pubec.cz



Obsah

3 T É M A

Zvýšení nákladů
pro nájemce

5 T É M A

Skutečná tržní cena
versus přání majitele

8 T É M A

Realitní trh a ceny
na Plzeňsku

9 T É M A

Aktuální situace
s nájmy bytů

11 T É M A

ČNB a zpřísnění
podmínek v roce 2026

15 N O V O S T A V B Y

Nové byty v Plzni
a řadové domy

Realitní magazín Bulletin, číslo 156

1. vydání pro rok 2026
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

Objednávky pravidelného odběru

tel.: 734 202 600 | info@pubec.cz | v sídle společnosti

Grafická úprava a zlom

Red Peppers | www.red-peppers.cz

Toto vydání vychází 31. 3. 2026 | Příští vydání 30. 9. 2026

© REALITNÍ KANCELÁŘ PUBEC, s. r. o.

KDYŽ SE V NÁJEMNÍM BYTĚ NĚCO ROZBIJE:

Kdo platí opravy od roku 2026?

Každý, kdo bydlí v nájmu, to zná. Přestane téct kohoutek, ulomí se klika u dveří nebo odejde splachování na záchodě. A hned vyvstane otázka: mám to platit já, nebo pronajímatel?

Mgr. Šárka Pubcová

ředitelka firmy

+420 734 202 600

pubcova@pubec.cz



Základní pravidlo se nemění ani po 1. lednu 2026:

=> nájemce platí drobné opravy a běžnou údržbu, pronajímatel platí větší a dražší opravy.

Jenže od roku 2026 se mění hranice, kde končí „drobné“ a začíná „velké“.

Jak to bylo dřív

Do konce roku 2025 platilo, že za drobnou opravu se považovala taková, která stála maximálně 1 000 Kč. Zároveň existoval roční limit – nájemce nemohl za celý rok zaplatit na drobných opravách víc než 100 Kč za každý metr čtvereční bytu.

Takže třeba v bytě o 60 m² to bylo nejvýš 6 000 Kč ročně. Všechno nad tuto částku už šlo za pronajímatelem.

Tato pravidla ale vznikla v době, kdy byly ceny oprav úplně jinde než dnes. Řemeslník, který přijede vyměnit sifon nebo opravit zásuvku, dnes často stojí víc než celý tehdejší limit na jednu opravu.

Co platí nově od 1. ledna 2026:

Od roku 2026 se proto hranice posouvají nahoru. Nově platí, že drobná oprava je taková, která stojí maximálně 1 500 Kč. Roční strop se zvyšuje na 150 Kč za metr čtvereční bytu.

U stejného bytu o 60 m² tak může nájemce za rok zaplatit až 9 000 Kč. Pokud by se součet drobných oprav dostal nad tuto částku, další opravy už hradí pronajímatel.

Smysl změny je jednoduchý: zákon se snaží přizpůsobit realitě dnešních cen, aby se nemusela každá drobnost řešit jako „velká oprava“ jen proto, že práce řemeslníka zdražily.



Co se považuje za drobné opravy

Drobné opravy jsou ty, které souvisejí s běžným užíváním bytu. Typicky jde o věci, které člověk používá denně a které se běžně opotřebovávají.

Patří sem například opravy klik, zámků a pantů u dveří, výměna sifonu pod umyvadlem, oprava splachování na toaletě, výměna sprchové hadice, oprava zásuvky nebo vypínače, výměna těsnění u kohoutku nebo oprava rolety či žaluzie.

Sem patří i drobné opravy podlah, prahů nebo lišt, pokud nejde o rozsáhlé poškození.

Jednoduše řečeno: pokud se pokazí něco „malého“ uvnitř bytu a oprava není drahá, většinou to spadá na nájemce.

Co platí pronajímatel

Pronajímatel naopak platí všechno, co už není drobnost. Typicky jde o opravy rozvodů vody, plynu a elektřiny ve zdech, opravy topení, kotle nebo bojleru, výměnu oken, opravy střechy, fasády nebo nosných částí domu.

Stejně tak hradí opravy, které jsou dražší než zmíněných 1 500 Kč za jednu akci, nebo když se nájemce za rok dostane přes svůj roční limit. V tu chvíli už další opravy jdou za majitelem bytu, i kdyby šlo jinak o „drobnost“.

Na co si dát jako nájemce pozor

Důležité je, že nájemní smlouva může pravidla trochu upravit, ale nesmí zhoršit postavení nájemce oproti zákonu.

Jinými slovy: pronajímatel vám nemůže do smlouvy napsat, že budete platit úplně všechno bez omezení.

Také platí, že pokud se něco rozbije ne vaší vinou, ale třeba stářím zařízení, pořád se rozhoduje podle toho, zda jde o drobnou nebo velkou opravu. Ne podle toho, kdo to „zavinil“.

Shrnutí pro běžný život

Od roku 2026 tedy platí jednoduché pravidlo:

Menší opravy v bytě si většinou zaplatíte sami, ale jen do určité hranice. Jakmile se oprava prodraží nebo už za rok zaplatíte příliš mnoho, nastupuje povinnost pronajímatele.

Změna od roku 2026 hlavně znamená, že nájemce může zaplatit za drobné opravy víc než dřív, protože se zvýšily limity. Základní princip se ale nemění: **byt jako celek má udržovat pronajímatel, běžný provoz bytu nese nájemce.**

Mgr. Šárka Pubcová, ředitelka firmy

Změna od roku 2026 hlavně znamená, že nájemce může zaplatit za drobné opravy víc než dřív, protože se zvýšily limity. Základní princip se ale nemění: **byt jako celek má udržovat pronajímatel, běžný provoz bytu nese nájemce.**

Skutečná tržní cena nemovitosti VERSUS přání majitele

„Soused prodal za 5 milionů, tak my musíme minimálně za 6 !“

„Internet mi spočítal 5,4 milionu, tak to dáme na 5,7 a uvidíme.“

Podobné úvahy jsou při prodeji nemovitosti běžné. Jenže mezi přáním majitele a skutečnou tržní cenou nemovitosti bývá rozdíl, který rozhoduje o tom, zda se prodá rychle a výhodně nebo zda bude měsíce bez zájmu čekat na kupce.

Co je skutečná tržní cena?

Tržní cena je částka, za kterou je konkrétní nemovitost **reálně prodejná v daném čase a místě**. Nejde o pocit ani o částku, kterou bychom si přáli získat. Vychází ze současné nabídky a poptávky a ze skutečného stavu nemovitosti. Do ceny vstupuje mnohem víc než jen metry čtvereční a dispozice:

- technický stav (rozvody, okna, střecha)
- ekonomický stav (náklady, fond oprav)
- právní situace
- patro, výťah, orientace
- kvalita domu i lokality

Dva podobné byty ve stejné ulici mohou mít rozdíl v ceně i několik set tisíc korun.

Proč nestačí internetová kalkulačka?

Online odhady pracují s průměry a statistikami. Jsou rychlé a užitečné jako první orientace. I na našem webu **pubec.cz** najdete nově rychlokalkulátor (pod ikonou „**Ocenit nemovitost**“), který vám během chvíle ukáže přibližnou hodnotu.

Navštivte
web **RK Pubec** 

Kalkulačka pracuje s daty, ale ne s realitou konkrétní nemovitosti, tudíž nevidí:

- zda je koupelna před rekonstrukcí nebo po ní
- jestli jsou rozvody původní
- jak působí dispozice a světlo
- v jakém stavu je celý dům

Nejčastější chyba: „přestřelená cena“

Nasadit cenu „na zkoušku“ bývá risk. První týdny prodeje jsou klíčové. Pokud je cena mimo trh, vážní zájemci nepřijdou. Inzerát se okouká a následné snižování ceny vyvolává nedůvěru. Výsledkem je

delší prodej a často i nižší konečná cena.

Proč má smysl odborná cenová analýza?

Přesná cenová analýza vzniká na základě:

- fyzické prohlídky nemovitosti
- posouzení technického a ekonomického stavu
- porovnání s reálně prodanými nemovitostmi
- znalosti aktuální situace na trhu

Cílem není cenu „nafouknout“, ale nastavit ji strategicky tak, aby přilákala správného kupce a maximalizovala výsledek pro prodávajícího. Rychlý odhad z internetu vám dá orientaci. Odborné stanovení ceny vám dá jistotu.

Začněte kalkulačkou na **pubec.cz**, ale finální rozhodnutí postavte na profesionální analýze. **Protože tržní cena není přání – je to klíč k úspěšnému prodeji.**

autor:

Ida Ujházy, realitní makléř



Potřebujete
ocenit nemovitost?

OCENIT NEMOVITOST >



Ida Ujházy

certifikovaná realitní makléřka

Pár slov o mně

I když se to nezdá, už v mém příjmení je zcela patrné předurčení mého stávajícího povolání, kdy příjmení Ujházy znamená v překladu „Novodomská“. Můj vztah k realitám byl tímto dán zřejmě již historicky, nicméně k této činnosti jsem se dostala přes řadu jiných odborných aktivit.

Po dobu několika let jsem sbírala pracovní a jazykové znalosti v zahraničí v Německu, Rakousku a Nizozemí, kde jsem měla možnost se rovněž seznámit s mentalitou mnoha národů.

V roce 2021 jsem naplno oficiálně vstoupila do světa realit, byť již v minulosti jsem měla drobné vlastní zkušenosti v realitním prostředí a získávala kontakty.

Mé poslání

Mým cílem a posláním je naplňovat přání mých klientů. V rámci realitního procesu je důležité se plně sžít s klienty a umět detailně a dobře pochopit jejich záměr. A to buď dobře zobchodovat jejich stávající nemovitost a nebo jim pomoci nalézt bydlení na přání.

Tyto kroky obnáší velké změny v jejich životních situacích, na kterých mám příležitost se osobně pozitivně podílet a nést pocit nejen zodpovědnosti, ale i velké důvěry.

S radostí Vás budu provázet obchodem v českém, anglickém, německém nebo holandském jazyce:



Kontakt

Ida Ujházy

realitní makléř

+420 603 180 592

ujhazy@pubec.cz



Navštivte
profil makléře



**Váš průvodce
světem realit.**



Bc. Veronika Brotanová

realitní makléřka

Protože na každém kroku záleží

Celý profesní život se pohybuji v oblasti služeb – umění naslouchat, porozumět a být oporou mě jednoduše baví. Když jsem se před pár lety vrátila do Plzně, náhoda (nebo osud?) mě přivedla k realitní kanceláři Pubec. Už tehdy jsem věděla, že realitní svět mě láká – a když se spojí silná značka, profesionalita a lidský přístup, je rozhodování snazší.

Dnes mě těší být u životních milníků mých klientů. Pomáhám prodávat domy, byty, pozemky, ale i hledat nové začátky – první bydlení, vysněnou zahradu, místo pro podnikání. Víím, že realitní transakce nejsou jen o číslech – jsou o emocích, očekáváních a často i obavách. A právě proto je tu má role – být průvodkyní, partnerkou, jistotou.

Neprodávám nemovitosti. Pomáhám lidem měnit život.

Každý obchod vnímám jako jedinečný. Beru si na starost všechny „neviditelné“ kroky – administrativu, přípravu, právní i technické náležitosti. Vy se můžete soustředit jen na výsledek a proces si užívat.

Nechci, aby moji klienti říkali: Byla jsem spokojená, ale bylo to skvělé, přistě znovu s ní!

A PŘESNĚ TO JE DŮVOD, PROČ TU PRÁCI MILUJU.

Kontakt

Bc. Veronika Brotanová
realitní makléřka



+420 739 628 321

brotanova@pubec.cz



Navštivte
profil makléřky



PLZEŇ A PLZEŇSKO

Ceny bytů a domů v roce 2025

Rezidenční trh v Plzni zažil v roce 2025 výrazné oživení. Ceny nemovitostí zde rostly rychleji než v mnoha jiných velkých městech a nejvíce je to vidět na srovnání posledních 12 měsíců – tedy Q4 2025 oproti Q4 2024.

Byty: růst pokračuje, ale tempo se ke konci roku uklidnilo

U starších bytů v Plzni došlo meziročně k **růstu o 14 %**. Průměrná cena se zvýšila z přibližně **73 600 Kč/m²** na téměř **84 000 Kč/m²**.

Ve srovnání posledního čtvrtletí roku už byl růst mírnější (zhruba + 1 %), což naznačuje, že ceny sice dál rostou, ale tempo se stabilizuje.

Jinými slovy: byty v Plzni si drží silnou poptávku, ale trh už není v tak prudkém zrychlení jako v první polovině roku.

Domy: prudký skok cen, ale jen u určité části trhu

Ještě výraznější meziroční nárůst zaznamenaly **starší rodinné domy v Plzni** – ceny zde vzrostly zhruba o **19 %**.

Je však důležité dodat, že se tento růst týká především domů v Plzni samotné. Domy v horším stavu nebo dál od města zůstávají na trhu hůře prodejné a cenový růst se jich často netýká.

Co z toho plyne pro praxi

Z praxe **v Plzni** je vidět, že trh se za poslední rok výrazně rozhýbal – ale **ne rovnoměrně ve všech segmentech**. Největší zájem je dlouhodobě o byty, především ty v dobrém stavu a přímo ve městě. Ty se prodávají relativně

rychle a ceny u nich dál rostou, i když už ne tak překotně jako dřív.

U bytů po rekonstrukci dnes kupující většinou neřeší, jestli budou dražší o pár tisíc na metr. Hlavní je, že jsou „hotové“, bez nutnosti dalších investic. Naopak byty před rekonstrukcí se prodávají jen tehdy, když je cena nastavená opravdu realisticky. Jinak zůstávají v nabídce výrazně déle.

U rodinných domů je situace úplně jiná. Poptávka je výrazně slabší než u bytů a týká se prakticky jen domů v Plzni nebo v jejím bezprostředním okolí. Starší domy k rekonstrukci, zvláště ty dál od města, se prodávají velmi obtížně.

Zajímavé je, že statistiky ukazují poměrně výrazný růst cen domů v Plzni, ale v praxi jde hlavně o menší počet dobře situovaných nemovitostí. Ty pak „táhnou“ průměr nahoru. Většina běžných domů takový růst v reálných prodejkách necítí.

Shrnuto jednoduše:

byt v Plzni = silná poptávka a dobrá prodejnost

dům mimo Plzeň, hlavně k rekonstrukci = složitý prodej a tlak na cenu

Pro prodávající dnes platí víc než kdy dřív, že správné nacenění a reálný pohled na stav nemovitosti rozhodují o úspěchu. Součástí služeb RK Pubec je právě taková cenová analýza vašeho domu nebo bytu.

Bc. Veronika Brotanová, realitní makléř

Ceny bytů v Plzni

(realizované
prodeje)

Lokalita	Průměrná cena
Jižní Předměstí	93 000 Kč/m ²
Bolevec / Lochotín	80 000 Kč/m ²
Skvrňany / Bory	77 000 Kč/m ²
Doubravka	76 000 Kč/m ²
Plzeň-město (průměr)	83 500 Kč/m²

Ceny bytů na Plzeňsku

(realizované
prodeje)

Obec	Průměrná cena
Starý Plzenec	69 000 Kč/m ²
Třemošná	66 000 Kč/m ²
Dobřany	61 000 Kč/m ²
Nýřany	55 000 Kč/m ²

Zdroje: atlas cen prodaných bytů Sreality, Valuo, FérMakléři, ČTK

V obcích okolo Plzně jsou ceny bytů dlouhodobě nižší než ve městě. I když i zde ceny rostou, rozdíl stále zůstává výrazný. Plzeň si dlouhodobě udržuje výraznou cenovou prémii oproti dojezdovým lokalitám.

Situace s pronájmem bytů v Plzeňském kraji

Realitní trh s byty k nájmu v Plzeňském kraji je aktuálně stabilní s mírným růstem cen a dostatečnou nabídkou, přičemž průměrná cena nájmu dosahuje kolem 270 Kč/m² měsíčně. Trh je rychlý, byty se pronajímají průměrně do 34 dní, a největší zájem je o dispozice 2+kk.



V rámci Plzeňského kraje hraje v segmentu nájemního bydlení prim jednoznačně krajská metropole. Plzeň funguje jako magnet, do kterého se koncentruje většina nabídky i poptávky. Situace na zdejšímu trhu je v porovnání s jinými městy specifická a vykazuje aktuálně známky nedostatku nájemního bydlení.

Vysoká poptávka po bytech v Plzni není náhodná, ale stojí na dvou pilířích:

- **Průmyslový:** Díky koncentraci výrobních podniků a mezinárodních firem, které neustále generují pracovní místa, přichází do města stabilní proud zaměstnanců z jiných regionů i zahraničí.
- **Univerzitní:** Jakožto významné centrum vzdělanosti hostí Plzeň mnoho studentů. Ti se v posledních

letech stále častěji přesouvají z kolejí do soukromých nájmu, což trh doplňuje o další silnou cílovou skupinu.

Ačkoliv v Plzni probíhá neustále výstavba nových rezidenčních projektů, trh s nájemním bydlením je nyní podvyživený. Poptávka zkrátka aktuálně roste rychleji. Tento nepoměr vytváří prostředí, kde si pronajímatelé mohou své budoucí nájemníky vybírat.

V praxi to vypadá tak, že u bytu, který nabízí rozumný poměr mezi kvalitou a cenou, se majiteli během několika dnů přihlásí 10 až 15 vážných zájemců. Tento tlak přirozeně tlačí hladinu nájemného směrem vzhůru.

Jak uspět v bitvě o byt?

Pokud uvažujete o změně bydlení v Plzni, nečekejte na poslední chvíli.

Zde jsou dvě klíčové rady, které vám ušetří nervy i případné provizorní přespávání v hotelu:

1. Začněte s předstihem

Standardní dvouměsíční výpovědní lhůta v původním bytě vám v aktuální plzeňské situaci nemusí stačit. Doporučuje se začít s aktivním monitoringem trhu a prohlídkami minimálně tři až čtyři měsíce před plánovaným stěhováním. Kvalitní nabídky z portálů mizí často v řádu hodin.

2. Vyjednejte si flexibilitu

Ideální strategií je dohoda s vaším stávajícím pronajímatelem na určité časové variabilitě. Možnost odejít o měsíc dříve, nebo naopak zůstat o čtrnáct dní déle v případě, že se uvolnění nového bytu protáhne. Tato „ústupová cesta“ vám dodá klid při vyjednávání o novém nájmu, kde majitelé často preferují nájemníky schopné nastoupit ihned.

Tip pro zájemce:

Na jednání o nájmu bytu chodte připraveni. Mějte nachystané reference od předchozích pronajímatelů nebo potvrzení o zaměstnání. V konkurenci patnácti dalších lidí může právě tento profesionální přístup rozhodnout ve váš prospěch.

Bc. Michal Mašek, realitní makléř

Jak nájemcům tak pronajímatelům bych závěrem rád popřál mnoho štěstí při řešení této problematiky. Chcete pronajmát bez starostí? Ozvěte se mi, rád Vám poradím a pomohu.



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 neustálého dalšího sebevzdělávání a snahy o zlepšení v mnoha kompetencích, potřebných pro dosažení plné spokojenosti kupujících a prodávajících.

Svou práci stejně jako záliby dělám pro radost

Ve své současné práci 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 rádek.

Kontakt

Bc. Michal Mašek
realitní makléř



+420 733 108 284
masek@pubec.cz



Navštivte
web makléře





a chystané zpřísnění podmínek pro investory od dubna 2026

V posledních letech se doslova roztrhl pytel s nákupem tzv. investičních bytů a ani rostoucí ceny v kontextu vývoje situace ve stavebnictví a legislativě tento trend nezbrzdily. Ačkoliv koupě bytu zejména ve větších městech z hlediska ceny a následného výnosu z pronájmu nedává občas už příliš logiku, motiv je v poslední době trochu jiný – zabezpečit se na stáří nebo pomoci svým dětem/vnoučatům.



Pokud už nějaký ten byt vlastníte a uvažujete o dalším, neměla by Vás případně překvapit právě probíhající změna, týkající se financování ze strany hypotečních bank, kterou iniciuje přímo ČNB. Jedná se sice pouze o doporučení, v praxi lze nicméně počítat s tím, že banky jej budou aplikovat.

Proč ČNB mění pravidla?

V posledních letech se ceny nemovitostí v Česku zvýšily významně rychleji než příjmy domácností, což ČNB považuje za rostoucí zdroj systémového rizika v bankovním sektoru. Regulátor proto přistupuje k aktualizaci svých nástrojů, aby trh lépe odolal případným otřesům a korekcím cen aktiv.

Největší změny od 1. dubna 2026

ČNB zavedla nová pravidla specificky pro investiční hypotéky — tedy úvěry

na pořízení nemovitostí určených k pronájmu nebo třetích a dalších nemovitostí nad rámec vlastního bydlení.

Zpřísněované parametry:

- **LTV (Loan-to-Value)** — maximální výše úvěru vůči hodnotě nemovitosti klesá z dosavadních 80 % na 70 %. To znamená, že investor musí mít minimálně 30 % vlastních finančních prostředků při nákupu investiční nemovitosti.
- **DTI (Debt-to-Income)** — nový horní limit zadlužení vůči ročnímu příjmu dlužníka je 7×, což omezuje celkový rozsah úvěrů, které si žadatel může vzít vzhledem ke svému příjmu.

Zatímco limity LTV a DTI jsou nyní striktně stanoveny pro investory, **parametry pro hypotéky na vlastní bydlení zůstávají nezměněny**

(např. LTV až 80 % – 90 % podle věku žadatele).

Kdy tedy bude takový nákup považován za investiční?

V praxi tedy zjednodušeně: Vaše první nemovitost financovaná bankou je na bydlení, druhá může být rekreace, třetí a další už je z pohledu banky brána jako investiční.

Klíčové také může být, kdo bude dlužníkem a jak bude nemovitost využívána:

- Pokud rodiče kupují byt na sebe a dítě v něm zatím nebydlí (nebo je ještě nezletilé), banka to obvykle posuzuje jako **investiční nemovitost**.
- Pokud si úvěr bere přímo dospělé dítě a byt slouží k jeho vlastnímu bydlení, spadá hypotéka do režimu „na **vlastní bydlení**“.

Všem, kterých se výše uvedené týká, doporučuji případně zjistit si více informací před podpisem jakékoliv rezervační smlouvy na koupi, protože zejména parametr DTI by Vás mohl nepřijemně zaskočit.

Samozřejmě až praxe ukáže, jak to konkrétně v reálu budu v sektoru probíhat, jaké budou jiné možnosti a jak dlouho toto omezení bude platit.

Ing. Jan Kantner, realitní makléř

V praxi tedy zjednodušeně: Vaše první nemovitost financovaná bankou je na bydlení, druhá může být rekreace, třetí a další už je z pohledu banky brána jako investiční!!



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 18 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 17 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 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 Kč**

a k tomu pronájem více než

500 rezidenčních i komerčních nemovitostí.

Kontakt

Ing. Jan Kantner
realitní makléř



+420 739 367 279

kantner@pubec.cz



Navštivte
profil makléře



RODINNÝ DŮM S VELKOU GARÁŽÍ

Lokalita

ulice K Rozhraní
Plzeň - Bručná

**12 minut
do centra
Plzně**

Zastávka MHD:
cca 190 m od domu

Číslo zakázky: 21413ZH



Nabízíme k prodeji rodinný dům na skvělé adrese v Plzni – Bručné, ul. K Rozhraní, na rohové parcele o celkové výměře 694 m². Dům je napojen na všechny inženýrské sítě.

Dispozice a vybavení:

- 4+1 s pracovnou
- koupelna s WC, praktická spíž u kuchyně a dvě komory
- půda a prostorný sklep
- velká garáž
- pergola a skleník pro relax i zahradničení

Technické provedení a modernizace:

- střešní krytina r. 2005
- fasáda r. 2009
- rozvody vody, odpadů a ústředního topení r. 2005

HORSKÁ CHALUPA

Lokalita

obec Stříbrná u Kraslic

Kontakt na makléře:

Zdeněk Helma
+420 734 754 067
helma@pubec.cz

zdenek-helma.cz

web makléře:



Číslo zakázky: 21473ZH



Nabízíme k prodeji horskou chalupu ve velmi dobrém stavu v obci Stříbrná nedaleko Kraslic. Obec je součástí krásné přírody Kraslicka a Krušných hor, kousek od místních skiareálů a hranic s Německem.

Dispozice:

- 6 pokojů, 12 lůžek, kuchyně s jídelnou, společenská místnost, koupelna se 2 sprcháči, 3x WC
- velká garáž, terasa
- pozemek celkem 1.733 m²)
- zůstane kompletně vybaveno, možno ihned užívat

Lokalita a sítě:

- kousek do Německa
- několik lyžařských vleků v těsné blízkosti
- veřejné sítě: elektřina, plyn, vodovod
- vhodné pro velkou rodinu či komerční využití



Zdeněk Helma

realitní makléř

Když hledáte profika a osobní přístup

V Realitní kanceláři Pubec působím od července 2011. Přišel jsem jako ostřílený magistrátní úředník, který měl za sebou od roku 2006 prodej několika stovek městských bytů a nebytovek, byl spoluvůrcem privatizace tzv. vojenských bytů a také vedl oddělení prodeje městských bytů.

Ke každé zakázce přistupuji vždy stoprocentně s cílem o maximální spokojenost všech zúčastněných stran. Jsem přesvědčený o tom, že individuální přístup, naslouchání potřebám klientů a jejich následné efektivní řešení je tou správnou cestou, kterou se mi – věřím – daří úspěšně naplňovat.

Klient je pro mě vždy na prvním místě.

Prémiové služby

Pokud hledáte opravdu kvalitní realitní služby, jste na správné adrese.

U jakékoli zakázky je pro mě důležité spojení kvality provedené služby se současným zaměřením na každý, byť sebemenší detail, který je velmi často tím rozhodujícím faktorem úspěchu. Budu Vám pozorně naslouchat a následně doporučím to nejlepší možné řešení. Budu s Vámi mluvit vždy na rovinu a řeknu Vám, jak bych se ve Vaší situaci sám zachoval. Zakládám si na vzájemné důvěře a empatickém osobním přístupu založeném na dostatku zkušeností nejen na realitním trhu.

Jsem tu pro Vás.

Kontakt

Zdeněk Helma
realitní makléř



+420 734 754 067
helma@pubec.cz



Navštivte
web makléře



**Byty
Na Okraji**

**Poslední
4 volné byty!**

BYTY NA OKRAJI

NOVÉ BYTY V PLZNI

Jedná se o menší bytový dům s malometrážními byty s dispozicemi 1+kk a 2+kk s podlahovou plochou od cca 30 m² až do 60 m². Téměř každý byt bude disponovat balkónem. Bytový dům je projektován jako nízkoenergetický a je zařazen do energetické třídy B.

Energetická třída B

1+kk od 30 m²

2+kk do 60 m²

**cena se pohybuje
od 4 850 000 Kč**

Nabízíme k prodeji byty v novém projektu nazvaném „Byty Na Okraji“. Bytový dům bude situován v lokalitě Předních Skvrňan a nabídne klidné místo spojené s dobrou dostupností centra města i nájzdu na páteřní infrastrukturu. Půjde o menší bytový dům zasazený do původní zástavby v ulici Na Okraji.

Složen bude výhradně z bytových jednotek. Půjde zejména o malometrážní byty (1+kk, 2+kk) s podlahovou plochou od cca 30 m² až do 60 m². Téměř každý byt bude disponovat balkónem. V ceně bytu bude dokončení v daném standardu (bez kuchyňské linky a finálního osvětlení).

Bytový dům je projektován jako nízkoenergetický a předpokládá se energetická třída B. Náklady na Vaše nové bydlení budou velmi nízké, což jistě v budoucnosti oceníte. Vytápění a ohřev vody budou řešeny dálkově (Plzeňská Teplárna).

Kontakt



Kontakt na makléře:

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

Detail projektu:



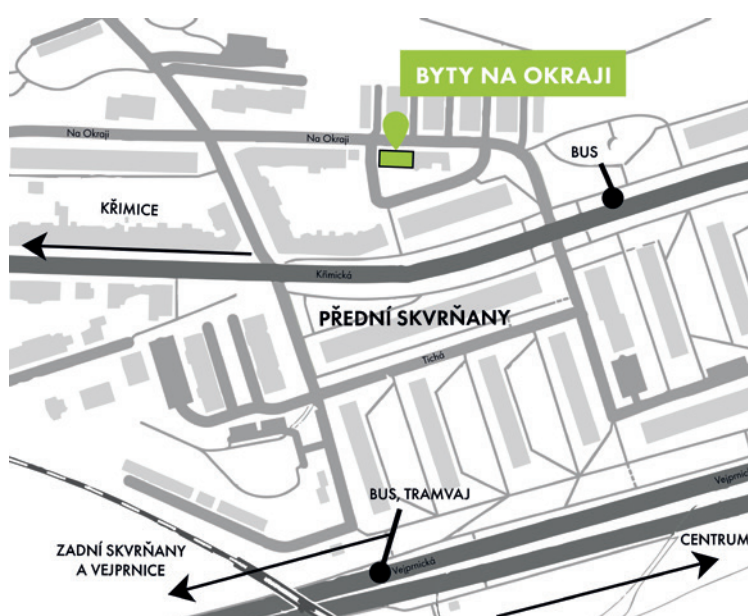
**VÝSTAVBA
ZAHÁJENA!**

Předpokládané dokončení

LÉTO 2027

10 min od centra Plzně





vlak, autobus, tramvaj
Z-BOX, PPL BOX, AlzaBox



školky, základní škola,
střední škola



lékaři, lékárna,
poliklinika



dětská hřiště, sportoviště,
atletický stadion



Rezidence Františkovy Lázně

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

dispozice apartmánů

4+kk



Prodáno již
cca 93 %

REZIDENCE FRANTIŠKOVY LÁZNĚ

poslední apartmán

cena 7 040 000 Kč

poslední 2 obchod. prostory

od 2 970 000 Kč
do 8 555 000 Kč

Kontakt



Kontakt na makléře:

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



Detail projektu:



Uvažujete o bydlení v exkluzivní lokality, jakou jsou Františkovy Lázně?

Projekt Rezidence Františkovy Lázně nabízí 4 nové bytové domy s apartmány o dispozicích 2+kk – 4+kk v nadstandardním provedení. Díky takovému bydlení je možné si naplno užít atmosféru lázeňského města a vychutnávat příležitosti k odpočinku, které Františkovy Lázně nabízejí.

V projektu vzniklo celkem 48 bytových jednotek o podlahové ploše od 57,5 m² do 118 m², z nichž polovina má k dispozici velkoryse pojaté terasy. K uvedeným bytovým jednotkám je k dispozici 65 parkovacích míst.

Stádium dokončení projektu

- 1/ Budova, společné prostory, prodané apartmány a nebytové prostory jsou již zkolaudovány!
- 2/ 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.

Řadové domy s mezonety v Horní Bříze

NOVINKA ŘADOVÉ DOMY S MEZONETY

5 volných
mezonetů

5+1

K NASTĚHOVÁNÍ!

Projekt je dokončen,
a zkolaudován.

15 min do Plzně
10 chůze
od vlakového
nádraží

**Mezonetové byty
s výměrou 125 m²
s garáží a zahrádkou**

vlastní
garáž

vlastní
zahrádka

autobus
vlak

energeticky
úsporné

Připravili jsme pro Vás exkluzivní nabídku mezonetových bytů v řadových rodinných domech v Horní Bříze. Celkem Vám nabízíme 5 bytů, každý s dispozicí 5+1 a užitnou plochou 125 m². Každý byt má vlastní garáž a zahrádku přístupnou z obytné místnosti. Je možné dokoupit další parkovací místo.

Bytový dům se nachází 10 min. chůze od vlakového nádraží a autobusové zastávky. Cesta do centra Plzně trvá cca 15 min. Lokalita skvěle kombinuje výhody městského bydlení s výbornou dopravní dostupností a malebnou okolní přírodou.

Stavba je dokončena a zkolaudována. Do bytů je možné se okamžitě stěhovat! Některé byty jsou nabízeny také bez kuchyňské linky za cenu 7.500.000,- Kč. Koupí je možné bez problému financovat pomocí hypotečního úvěru s jehož vyřízením Vám rádi pomůžeme.

cena se pohybuje
**od 7 500 000 Kč
do 7 800 000 Kč**

Kontakt



Kontakt na makléře:
Veronika Brotanová
+420 739 628 321
brotanova@pubec.cz

Detail projektu:





Jen čas ukáže,
na koho je
opravdu spoleh

ZALOŽENO
36 let
V DUBNU 1990



Prodávali jsme nemovitosti Vaším rodičům,
prodáváme je Vám a budeme i Vaším dítětem.

REALITNÍ KANCELÁŘ

www.pubec.cz