

realityčechy cz

ročník XII. • vydání 10 • říjen 2023

realitycechy.cz

Majetek více než
120 000 českých občanů
přejde po novém roce
na stát

více na straně 4-5

Bytový architekt
nebo bytový designér
– v čem je rozdíl?

strana 6

Co je to
předsmělní
odpovědnost?

strana 8





Starosti s hypotékou přenechte nám

Zajistíme předběžné ověření bonity a spočítáme, kolik banka vašim klientům půjčí.

Porovnáme nabídky bank i stavebních spořitelén a doporučíme nejvhodnější řešení.

Asistujeme při kompletaci podkladů pro banku a při vyřízení úvěru.

Hlídáme důležité termíny pro úspěšné schválení a vyčerpání úvěru.

777 702 700

www.golemfinance.cz



TÉMA VYDÁNÍ



STRANA 14

Vyplatí se pronajmout si kancelář v kancelářské budově?



STRANA 16

Jak postupovat, když si chcete pořídit bydlení v Itálii

RYCHLÝ PŘEHLED



ŘÍJEN 2023

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV: 5,08 %

85% LTV: 5,42 %

90% LTV: 5,48 %

INDEX NÁVRATNOSTI BYDLENÍ: 8,35 ROKU

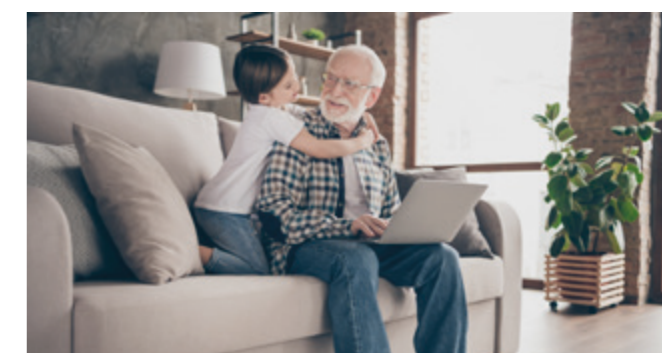
VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: 0,00 %

Byty 2+1: 0,24 %

Byty 3+1: 0,98 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz



STRANA 22

Může být nezletilé dítě vlastníkem nemovitosti?

REALITNÍ POSTŘEH

Libor Ostatek (Golem finance)

„Ceny zdrojů pro všechny fixace, to znamená tříleté, pětileté, sedmileté i osmileté peníze, jsou nejnižší za posledních 12 měsíců. Banky mají rekordní marže.“

NAPSALI O NÁS

Dvojí ceny bank i realitek:
Pod pultem vyjednáte na byt i 400 tisíc

SeznamZprávy / 26. 7. 2023 / kráceno

„Realitní kanceláře nám reportují, že je standardem, když si zájemce na prohlídce nemovitosti řekne o slevu. Slevy se pohybují

klidně kolem 5 % z nabídkové ceny nemovitosti. To jsme tady před třemi lety vůbec neměli. Naopak tu byly obálkové metody a aukce,“ řekl SZ Byznys Michal Pich.

Přihlaste se
k odběru
měsíčníku



realitycechy.cz

realitycechy.cz

Realitní magazín pro náročné | Česká republika | Měsíčník, již od roku 2012
EuroNet Media s.r.o. | Čajkovského 20, 779 00 Olomouc | tel.: +420 777 775 899
www.realitycechy.cz | Redakce: redakce@realitycechy.cz | Inzerce: info@realitycechy.cz

Společnost EuroNet Media s.r.o. neodpovídá za obsah inzerce. Žádná část z obsahu tohoto magazínu nesmí být kopírována ani jakýmkoli způsobem rozmnožována bez písemného souhlasu.

Majetek více než 120 000 českých občanů přejde po novém roce na stát

Více než 340 tisíc nemovitostí v České republice má nedostatečně identifikovaného vlastníka. To znamená, že v katastru nemovitostí není u dané nemovitosti buď zapsaný žádný vlastník, nebo zápis neumožňuje přesnou identifikaci.

Chybí většinou datum narození nebo adresa. Pokud se tyto chyby nevyjasní, uplyne 31. prosince 2023 desetiletá lhůta daná občanským zákoníkem, po níž tyto nemovitosti přejdou do vlastnictví státu.

Jedná se zejména o ornou půdu, lesní pozemky, travní porosty či cesty. Ale v seznamech lze nalézt také rodinné a bytové domy, chaty nebo garáže. Většina těchto zápisů je staršího data, kdy se zvláště v 50. letech m. s. katastr nemovitostí neudržoval řádně, a v určitém období dokonce nebyl veden vůbec.

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) ve spolupráci s Českým úřadem zeměměřičkým a katastrálním dvakrát ročně zveřejňuje seznam těchto nedostatečně identifikovaných vlastníků a je pouze na nich nebo jejich příbuzných, aby se o nemovitosti přihlásili. Aktualizovaný seznam všech těchto nemovitostí mají k dispozici také obce, které je uveřejňují na svých obecních úředních deskách.

Dohledání nemovitostí neznámých vlastníků je třeba vždy začít podle místa, kde nemovitosti leží. Nejprve je tedy třeba informovat se buď přímo na webových stránkách ÚZSVM, případně na úřední desce obce, zda v seznamu není nemovitost, která patřila rodině, či zda tam u některé z nemovitostí není uvedeno jméno některého z předků – členů rodiny.

V případě, že někdo v katastru dohledá jako vlastníka svého již nežijícího předka, měl by o tom informovat příslušný soud. Ten může znovuotevřít dědické řízení a potvrdit dědické právo k tomuto majetku žijícím potomkům.

Základem pro zápis vlastnictví do katastru nemovitostí jsou doklady, které bude nutno předložit. Jsou to především listiny týkající se osob (rodné listy, oddací listy, úmrtní listy, rozhodnutí z dědických řízení apod.) a listiny týkající se nemovitostí (kupní smlouvy, směnné smlouvy nebo výpisy z dřívějších pozemkových evidencí). Potřebné doklady je možné najít v archivech (pozemkové knihy atd.), na obecních úřadech a matrikách.

Pokud se kdokoli domnívá, že by mohl být vlastníkem nemovitosti, která je v seznamu zapsána bez udání vlastníka, měl by se co nej-

dříve obrátit na ÚZSVM. Ten poté potenciálního vlastníka vyzve k doplnění podkladů a případně poradí, jaké další dokumenty bude potřebovat.

Co bude následovat od 1. 1. 2024

Nemovitosti s nevyjasněným vlastnickým vztahem budou úřadem předány specializovaným státním institucím. Například zemědělská půda bude převáděna na Státní pozemkový úřad (SPÚ), lesní pozemky pak zejména na státní podnik Lesy České republiky. SPÚ si následně zjistí, kdo pozemek užívá, a uzavře s ním pachtovní nebo nájemní smlouvu. Uživatel pak bude státu za užívání platit dohodnutou úhradu, ale ne zpětně, pouze od roku 2024.

Nemovitosti, o které nebude mezi těmito institucemi zájem, bude úřad nabízet k převodu krajům, městům či obcím dle zákonem stanovených podmínek.

O výkup těchto nemovitostí se budou moci po 1. lednu 2024 přihlásit na ÚZSVM také spoluvlastníci daných nemovitostí a pokud se dohodnou na podmínkách, mohou tyto pozemky získat bez dalšího soudního jednání. K řešení spoluvlastnických podílů lze využít i institut pozemkových úprav, zejména v katastrálních územích, kde pozemkové úpravy budou probíhat, nebo budou po tomto datu v brzké době zahájeny.

Rok 2024 sice pro dosud neidentifikované vlastníky neznamená naprostou ztrátu majetku, protože vlastnické právo k těmto nemovitostem jako „řádný držitel“ získá stát až po dalších deseti letech. Nicméně po 1. lednu 2024 budou moci dědicové či příbuzní případné nároky uplatnit pouze u soudu, což je nejen časově, ale i finančně mnohem náročnější, než tomu bylo v stávajících zákonných lhůtách.

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) do konce roku 2022 pomohl dohledat správné majitele u 50 809 nemovitostí zapsaných na nedostatečně identifikované vlastníky. Nejčastějším výsledkem šetření bylo zahájení dědického řízení (téměř 64 % případů)

Seznam NIV naleznete na webu ÚZSVM v sekci Činnost ÚZSVM v záložce Nedostatečně identifikovaní vlastníci na adrese: www.uzsvm.cz/seznam-niv.

Jindra Svitáková



téma měsíce

Bytový architekt nebo bytový designér – v čem je rozdíl?

ARCHITEKT

Různé názvy různý obsah? Nebo jen různé názvy a stejný obsah práce? Mezi architektem a designérem je samozřejmě rozdíl, a naopak, je skvělé, když si vlastník nemovitosti objedná služby obou, protože se budou dobře doplňovat.

Při stavbě nového domu, ale i při rekonstrukci bytu či domu mohou vzhledu i účelnosti interiéru výrazně pomoci bytový architekt i bytový designér. Jestliže kupujete investiční byt, mohou tyto profese přispět k tomu, že byt se rychleji a lépe pronajme. Každá tato profese má ale v tvorbě interiéru jinou funkci.

Co má na starosti bytový architekt

Architekt navrhuje budovy a jiné užité konstrukce. V oblasti bytové výstavby pak navrhuje kompletní konstrukční řešení, dispozice celého domu i jednotlivých bytů, místností a jejich funkčnost. Podmínkou pro povolání architekta je vystudování vysoké školy a praxe v oboru. Po ukončení studia získává akademický titul Ing. arch. nebo akad. arch. Již jednou jsme psali, že architekt není projektant. Architekt se totiž zabývá především dispozicemi a vzhledem staveb, zatímco projektant navrhuje konstrukční a technické řešení stavby.

Pokud si přizvete bytového architekta k rekonstrukci bytu, může navrhnout celé nové prostorové řešení, které bude smysluplnější, než dosavadní a bude odpovídat požadavkům a koníčkům jeho obyvatel. Na jeho práci pak může hravě navázat bytový designér. Je ovšem nanejvýš žádoucí, aby oba profesionálové spolu pracovali od začátku projektu, protože jen tak se dosáhne dobrého výsledku.

Bytový designér dokáže ušetřit peníze

Bytový design je možné studovat na středních i vysokých školách, ale není to povinné. Designérem se stávají i lidé s citem pro tuto profesi

a studium tohoto oboru není pro výkon této profese povinné. Designéři se soustředí především na soudobé trendy v bydlení, dějiny umění, psychologii a na základní orientaci v souvisejících stavebních a řemeslných činnostech. Interiérový designér musí mít také technické znalosti z oblasti ergonomie, akustiky, osvětlení a dalších odvětví. Měl by se také dobře orientovat na trhu, mít přehled o produktech, materiálech, výrobcích i funkcích barev v interiéru.

Bytový designér by měl vnímat interiér tak, aby viděl jeho nedostatky a přednosti a dokázal celý prostor maximálně využít. Ve spolupráci s architektem tak může vyřešit i složité a členité prostory a vnést do nich ergonomii a kvalitu. Často dokáže vyřešit a využít i ten nejmenší prostor, a to vkusně, esteticky a užitečně.

Výběr konkrétního architekta a designéra by měl být pečlivý. Každý má jinou představu o svém bydlení a měl by si zvolit partnery, kteří budou naladěni na podobnou vlnu. Inspirací mohou být články o bydlení na různých webových portálech, které obsahují i jména řešitelů. Nebo lze navštívit některý z tuzemských veletrhů, které se soustředí na bytovou architekturu a design, jako například Designblok, Design shaker, For Interior, Mobitex a další.

I když v povědomí řady lidí přetrvává názor, že najmout si bytového architekta a designéra je plýtvání penězi, opak je pravdou. Díky těmto profesím lze ušetřit desítky tisíc korun. Jednak proto, že vidí interiér a jeho možnosti jinými očima, dokážou schovat nedostatky a zvýraznit přednosti, ale i tím, že navržené interiérové vybavení dodají jeho obchodní partneři, takže bude levnější, než kdyby si jej vlastník nakoupil sám.

Jindra Svitáková



Chcete vědět více?
Zde najdete podobné články



Co je to předsmluvní odpovědnost?

 PRÁVO

Každý dospělý občan by měl vědět, že pokud poruší podmínky smlouvy, kterou podepsal, ponese následky. Ty mohou být různé – například penále z prodlení za pozdní platbu, pokuta za nedodržení mlčenlivosti, nebo také zrušení smlouvy a povinnost vrátit peníze.

Ne každý ale ví, že nepříjemné následky se pojí i s jednáním, které nevyústí v podpis smlouvy. Jen tak bez důvodu si rozmyslet podpis smlouvy o převodu nemovitosti, když je již vše připraveno u notáře, může mít své důsledky. Takové jednání může spadat pod pojem „předsmluvní odpovědnost“. Ta je zakotvena v občanském zákoníku především v ustanoveních § 1728 - § 1730, a také v některých dalších paragrafech, týkajících se například informační povinnosti smluvních stran či způsobení neplatnosti právního jednání.

Předsmluvní odpovědnost se tedy řeší v případech, kdy jedna ze smluvních stran jedná nepoctivě, respektive v rozporu s očekáváním, které u druhé strany vyvolala. Sem nepatří případy, kdy některá strana v průběhu vyjednávání znejistí, protože si představovala jiné podmínky, ale přesto o smlouvě dále jedná, protože věří v její uzavření. To je v pořádku. Ovšem stává se, že jedna ze stran vlastně nemá skutečný úmysl smlouvu uzavřít, ale do poslední chvíle se chová tak, že v druhé straně vzbudí pocit, že o uzavření smlouvy stojí. Chodí na prohlídky, dává připomínky k návrhu smlouvy, a pak najednou přestane komunikovat, nebo podpis smlouvy stále bezdůvodně oddaluje, až nakonec oznámí, že o uzavření smlouvy nemá zájem, a to aniž pro to má vážné důvody.

Může sice nastat situace, že jedné straně vážný důvod uzavření smlouvy znemožní – ze zákona se tomu říká spravedlivý důvod. Může to být například razantní změna finančních poměrů v důsledku ztráty zaměstnání, dlouhodobá nemoc, rozvod a podobně. Tyto skutečnosti do předsmluvní odpovědnosti spadat nebudou, neboť v důsledku takových razantních změn nebude možné požadovat po této straně, aby koupila nemovitost, na kterou nemá v důsledku

změn dostatek prostředků. Spravedlivým důvodem ale není a nemůže být, když daná strana například objeví jinou nemovitost, která se mu bude jevit výhodnější, nebo dostane od někoho lepší nabídku.

Dalším skutkem, který spadá do předsmluvní odpovědnosti, je situace, kdy je jednání v cílové rovině. U notáře či realitního makléře je připraveno konečné znění kupní smlouvy, je dohodnut termín podpisu, ale jedna ze stran se bez udání důvodu nedostaví a – v lepším případě – pošle zprávu, že si podpis smlouvy rozmyslela. Do předsmluvní odpovědnosti dále patří porušení informační povinnosti. Je pochopitelné, že si strany při uzavírání smlouvy musí sdělit veškeré údaje, které jsou k uzavření třeba. Při koupi nemovitosti jsou to především informace o dané nemovitosti tak, aby pokryly nejen údaje z katastru nemovitostí, ale i například skryté vady, pohledávky či exekuční řízení vedené proti vlastníkovi, které může vyústit v zastavení nemovitosti. Podobné, ale ještě horší, je zneužití nebo prozrazení důvěrných informací. Horší v tom, že druhá strana nejenže uteče od jednání, ale navíc aktivně zneužije nebo prozradí důvěrné informace, které během jednání o uzavření smlouvy zjistila.

Zákon totiž předpokládá, že strany by při jednání měly vždy jednat poctivě, nemají zamlčovat a zkreslovat skutečnosti významné pro rozhodnutí druhé smluvní strany a mají povinnost jednat v souladu s očekáváním, které svým předchozím jednáním vyvolaly. Porušení předsmluvní povinnosti má právní následky. Poškozené straně vzniká právo na náhradu újmy, případně na finanční vypořádání. Každopádně se takové nepoctivé jednání nevyplatí, protože k povinnosti náhrady poškozené straně přibudou další poplatky, například na právní zastoupení, ušlý zisk, náklady na odhadce a podobně. **Jindra Svitáková**



Chcete vědět více?
Zde najdete podobné články



Předsmluvní odpovědnost se řeší v případech, kdy jedna ze smluvních stran jedná nepoctivě, v rozporu s očekáváním, které u druhé strany vyvolala. Foto redakce

Jak převést podíl na darované nemovitosti?

Pokud nemovitost vlastní více osob, které ji získaly jednorázově darem, v případě, že chtějí nemovitost převést na jiné osoby či osobu, naskýtá se několik možností.

Příkladem může být, že nemovitost vlastní sourozenci spolu se svými manželi. Nemovitost přitom obdrželi darem od rodičů, a to v době, kdy již byli sezdání a rodiče nemovitost darovali ne výjimečně svým dětem, ale zároveň jejich manžel. Nyní by chtěl jeden ze sourozenců nemovitost převést na své dítě.

Převod ideální poloviny nemovitosti

Nemovitost je tedy v podílovém spoluvlastnictví dvou manželských párů, z nichž každý vlastní ideální polovinu ve společném jmění manželů. Prvním případem může být, že na dítě manželé na své dítě převedou svou ideální polovinu, kterou mají ve společném jmění manželů. To mohou učinit buď bezúplatně – formou darovací smlouvy, nebo úplatně – formou klasické smlouvy o převodu nemovitosti. Dítě pak bude vlastnit jejich polovinu a druhému manželskému páru se pouze změní spoluvlastník.

Bezúplatný převod nebo kombinace daru a kupní smlouvy?

Nemovitost mohou převést darem na potomka jednoho z nich i oba manželské páry. Lze však předpokládat, že tato situace nastává výjimečně. Spíše nastane situace, kdy druhý manželský pár svému synovci/neteři bude chtít převést svůj podíl za úplatu. V tom případě je možnost, aby manželé – rodiče – využili darovací smlouvy a druhý pár smlouvy kupní. Nebo je možné nejprve vypořádat podílové spoluvlastnictví tak, aby jeden ze sourozenců s manželkou získal druhou polovinu nemovitosti do společného jmění manželů. To by se stalo zrušením podílového spoluvlastnictví. Poté může celou nemovitost darovací smlouvou převést na svého potomka.

Zrušení podílového spoluvlastnictví

Zrušené podílové spoluvlastnictví lze vypořádat několika způsoby. Jedním z nich je právě nabytí vlastnického práva k celé věci některým ze spoluvlastníků za náhradu vyplacenou ostatním spoluvlastníkům. Stane se tak uzavřením dohody všech spoluvlastníků, v níž bude ujednání o způsobu vypořádání. To je ideální v případě rodinného domu. V případě, že by se jednalo o pozemek, lze také spoluvlastnictví zrušit tak, že dojde k reálnému rozdělení věci, tedy z jednoho pozemku vzniknou dva samostatné pozemky. K tomu je nutné nové geodetické zaměření a pak již nic nestojí v cestě takovému způsobu vypořádání.

Převod podílu darované nemovitosti se tedy v ničem neliší od převodu nemovitosti získané koupí. Záleží jen na tom, kolik osob má nemovitost s podílovým spoluvlastnictvím a na tom, zda budou převádět nemovitost všichni na jednu osobu nebo se bude postupovat u spoluvlastníků rozdílným způsobem. Každopádně pokud se jedná o nemovitost, v níž budou chtít stávající spoluvlastníci dále bydlet, měli by si do darovací smlouvy či smlouvy o převodu zanechat podrobné ustanovení o výměnku, což je vlastně věcné břemeno dožití, včetně jeho zápisu do katastru nemovitostí. V případě pochybností, jak takový převod provést, nebo v případě dalších otázek ohledně spoluvlastnictví, je vhodné obrátit se na odborníka z řad právníků specializujících se na obor nemovitostí. Ten může celý proces zpracovat a poradit, jaký postup zvolit. **Jindra Svitáková**

Kdy je třeba v nájemním vztahu vytvořit dodatek k nájemní smlouvě

Jak ze strany pronajímatele, tak ze strany nájemce, dochází ke změnám, které je nutno promítnout do smluvního vztahu, tedy nájemní smlouvy. Ve většině případů není nutné rušit stávající nájemní smlouvu a vytvářet novou. Tyto záležitosti se řeší formou dodatků.

Kdy je třeba uzavřít dodatek k nájemní smlouvě

Jednoduše vždy, pokud je třeba upravit práva a povinnosti jedné ze smluvních stran. Nájemní smlouvu je třeba dle § 2237 občanského zákoníku vytvořit v písemné formě. Proto také její změny musí být písemné.

Dodatek se uzavírá především na prodloužení nájemní smlouvy, pokud je uzavřena na dobu určitou, při zvýšení nájemného či změně výše zálohových plateb na energie. Na zvýšení záloh má pronajímatel právo kdykoli v průběhu roku a může tak učinit i pouhým písemným oznámením, které doručí nájemci, ale může také s nájemcem podepsat dodatek k nájemní smlouvě. Stejná situace je, pokud pronajímatel nebo nájemce změní číslo účtu pro vzájemné platby a vyúčtování přeplatků. Dodatek být může uzavřen, ale stačí i písemné oznámení. Podobné to je se změnou příjmení. Smlouva zůstane v platnosti i bez dodatku, protože se jedná o tutéž osobu, nicméně i takové osobní záležitosti je dobré pronajímateli alespoň oznámit, nebo se dohodnout na sepsání dodatku, který tak v podstatě nově identifikuje nájemce.

Sepsání dodatku k nájemní smlouvě je však nutné v případech, kdy se změní osoba nájemce (například původní smlouva byla na manžela, který se po rozvodu odstěhoval). I když jde podle zákona o postoupení nájemní smlouvy, čímž jsou zachována

dosavadní práva a povinnosti původního nájemce (např. výše nájemného či doba trvání nájmu), je nutné si práva a povinnosti potvrdit písemně.

Naopak, pokud dojde ke změně pronajímatele, není vždy nutné, aby nový pronajímatel – resp. vlastník nemovitosti – uzavíral s nájemci nové smlouvy či dodatky ke smlouvě původní. Podle zákona totiž na nového vlastníka přecházejí všechna práva a povinnosti původního pronajímatele. Ovšem pouze ty, které stanoví zákon. Pokud se nájemce a původní pronajímatel dohodli v nájemní smlouvě na některých právech nad rámec zákona a prodávající o tom neinformoval nového vlastníka, bude nutné jednání všech tří stran, aby nájemník nepřišel o svá práva. V tomto případě právníci nedoporučují dodatek, ale tzv. postoupení smlouvy. Jedná se o třístrannou dohodu mezi původním pronajímatel, tj. postupitelem, novým pronajímatelem, tj. postupníkem, a nájemcem.

Dalšího nájemce někdy není třeba řešit dodatkem

Podle občanského zákoníku může žít v bytě pouze takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a hygienickým podmínkám v něm. Stávající nájemce je sice oprávněn do své domácnosti přijmout kohokoli, ale také je povinen o tom nejpozději

do dvou měsíců informovat pronajímatele. Navíc si pronajímatel může v nájemní smlouvě vyhradit udělení souhlasu v případě, že nejde o tzv. osobu blízkou. Znamená to, že pokud si do bytu nájemce přistěhuje příbuzného či partnera, může tak učinit bez souhlasu pronajímatele. Pokud by však s ním měl bydlet kamarád, může být podmíněn souhlasem pronajímatele. A v tom případě je také nutné uzavřít dodatek k nájemní smlouvě.

Co má dodatek k nájemní smlouvě obsahovat

Dodatky by měly být pro pořádek číslované, protože jich časem může přibývat a toto zpřehlední jejich evidenci. Musí obsahovat především identifikaci původní smlouvy a základní údaje z původní smlouvy – tj. údaje o pronajímateli a nájemci. Dále je třeba označit bod, který se mění, napsat jeho původní znění a znění nové. Dále dodatek musí obsahovat datum nabytí platnosti, a samozřejmě datum, místo a podpis obou smluvních stran. Dodatek nelze uzavírat zpětně a s tím souvisí i nabytí platnosti, které musí poskytnout dostatečnou lhůtu k případným změnám, které má pronajímatel nebo nájemce učinit.

Dodatkem k nájemní smlouvě lze upravovat či měnit jakákoli ustanovení, práva a povinnosti pronajímatele i nájemce. Měly by to však být spíše jednotlivosti. Jestliže se bude měnit většina ustanovení, je vhodnější dohodnout se na zrušení původní nájemní smlouvy a uzavření smlouvy nové.

Jindra Svitáková

KURZY ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ ČESKÉ REPUBLIKY

Asociace realitních kancelářích ČR pořádá kurzy



VÝKON SPRÁVY NEMOVITOSTÍ

Termín: 24. - 26. 10. 2023

Místo konání: sídlo ARK ČR, Praha 10, Strašnická 3165/1b

PRODEJ NEMOVITOSTÍ V EXEKUCI A INSOLVENCÍ

Termín: 29. 11. 2023

Místo konání: online prostřednictvím aplikace Zoom

REALITNÍ KANCELÁŘ A SPOTŘEBITEL

Termín: 7. 12. 2023

Místo konání: online prostřednictvím aplikace Zoom

Bližší informace o kurzech ZDE

Bližší informace o kurzech a přihlášky na www.arkcr.cz

Místo konání všech kurzů: sídlo ARK ČR, Strašnická 3165/1b, Praha 10

Kontakty: Tel.: 272 762 953 | 603 446 656 | kurzy@arkcr.cz

Investice do nemovitostí nemusí znamenat jen koupi domu nebo pozemku

Podle statistik lidé nejčastěji v současné době investují do akcií, dluhopisů, nemovitostí a kryptoměn. Nemovitosti jsou tedy na pomyslném třetím stupínku a této možnosti, jak zhodnotit své peníze, dává zelenou naprostá většina investičních poradců a realitních makléřů. Je to možné i v případě, že investor nemá dostatek prostředků na koupi celé nemovitosti. V tomto případě si totiž může vybrat investici do nemovitostních fondů.

REALITNÍ FONDY

Protože nemovitostní fondy nevyžadují vysoký vstupní kapitál, může na této platformě najít investiční možnosti mnohem více i drobných investorů. Navíc, mohou své peníze rozdělit do více fondů, a tím ještě více snížit případné investiční riziko. Základem je vybrat kvalitní fond. S tím by měl pomoci investiční poradce, kterého by měl oslovit každý, který nemá v této oblasti investování žádné zkušenosti. Je třeba totiž prověřit kvalitu a správu fondu.

Nemovitostní fondy spravují většinou různorodý majetek, nejčastěji jde o kancelářské budovy, obchodní centra, sklady či celé logistické areály, a bytové domy. Kancelářské budovy či logistické objekty mají značnou výhodu oproti bytovým domům, a to díky jiným podmínkám stanovených v nájemních smlouvách, jak jsme o tom již před časem psali (institucionální nájemní smlouvy pro komerční prostory). Tyto nájemní smlouvy se totiž neuzavírají na pár let, ale většinou na podstatně delší dobu, i na desítky let. Proto jistota, že nemovitost bude stále přinášet zisk, je mnohem větší než u běžného bytového domu, kde se mohou nájemníci střídát rychleji.

Mimo typu nemovitostí, které by měly být dostatečně rozmanité, je nutné při výběru fondu zjistit, jaké poplatky jsou po investorech vyžadovány za správu fondu, případně za nákup a prodej podílových listů a další aktivity. Dalším kritériem při výběru by měly být výnosy fondu. Proto je třeba, aby se investiční poradce podíval podrobně na výroční zprávy a případně další zveřejňované doklady, které ukazují výnosy fondu nejen v současnosti, ale v celé jeho historii. Nestačí jeden úspěšný rok, právě podle celkové historie lze seriózně odhadnout i budoucí vývoj daného fondu. S tím souvisí i management. Investiční poradce umí vysledovat, zda se fond nějakým způsobem proměnil, či zda jeho výnosy klesly nebo stouply například po výměně klíčových manažerů a podobně.

Dobrý investiční poradce nezapomene pro klienta zvážit i rizikové faktory. Mezi ně mohou patřit nejen náklady spojené se správou investic, ale také riziko propadu celého trhu nemovitostí nebo určitého segmentu, resp. typu nemovitostí, které má fond ve správě. Pokud má fond dostatečně rozmanité portfolio, riziko se pro klienta minimalizuje. Jestliže totiž propadne jeden typ nemovitosti, další se mohou držet na stejné úrovni jako v předchozích letech, nebo může jejich hodnota dokonce růst. Příkladem toho může být posledních několik let, kdy v covidové době prudce vzrostly ceny rekreačních nemovitostí, aby se nyní vrátily na svou předcovidovou úroveň. I když právě tento typ nemívají nemovitostní fondy v držení, může se něco podobného stát i v jiném segmentu, například v oblasti obchodu či skladování.

Výhodou nemovitostních fondů je profesionální správa majetku. Odborné týmy fondů mají své specialisty na nákup, prodej i správu, což jednak může podstatně zvýšit hodnotu majetku fondu, a zároveň minimalizovat možná rizika. Nevýhodou investice do nemovitostních fondů může být, že investor nemá přímou kontrolu nad jednotlivými nemovitostmi, které fond vlastní, a nemůže rozhodovat o jejich nákupu, prodeji a správě. Výnosy z nemovitostních fondů se uvádějí nejčastěji ve výši 3–5 % ročně, zatímco výnosy do přímo koupené nemovitosti mezi 5–7 %. Nižší výnos však mohou vyvážit jiné přednosti. Pro menší investory to bezesporu bude fakt, že lze investovat i mnohem nižší částky, než je třeba na nákup celé investiční nemovitosti.

Dále není třeba se zabývat správou nemovitosti, tj. údržbou, opravami, pronájmy apod., což znamená podstatnou úsporu času, a vlastně i dalších finančních prostředků. Kdo chce tedy zhodnotit své finanční prostředky v realitní oblasti a nechce se sám starat o nemovitost, může pro něj být tato forma investice vhodná a relativně bezpečná. Investice do nemovitostních fondů je navíc poměrně rychle likvidní. V rádech týdnů lze podílové listy prodat a mít své peníze zpět i s příslušným zhodnocením, což se v případě celé nemovitosti nemusí vždy tak rychle, a zároveň výhodně, podařit.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Vyplatí se pronajmout si kancelář v kancelářské budově?



Pronajmete-li si samostatný nebytový, či přímo kancelářský prostor v běžném činžovním domě, budete mít určitě své soukromí. Foto redakce

Pro někoho je kancelář hlavním pracovním místem, kde tráví většinu svého pracovního času. Pokud podnikatel potřebuje jednu kancelář, možná je rozumnější pronajmout si ji v kancelářské budově.

KANCELÁŘE

Tyto prostory nejsou určeny jen pro velké nadnárodní firmy, jak si mnozí myslí. Většina majitelů kancelářských budov se snaží vyjít vstříc firmám od jedné osoby do stovek zaměstnanců.

Pronajmete-li si samostatný nebytový, či přímo kancelářský prostor v běžném činžovním domě, budete mít určitě své soukromí. Ale také vás čeká mnoho starostí, a to ještě před stěhováním. Někdy nebývají natažené potřebné sítě, je třeba zajistit instalaci internetového připojení

či jeho převod na své jméno, stejně tak většinou převod energií. Pokud bude kancelář v takovém domě, sice tam budete mít přístup 24/7 (24 hodin denně 7 dní v týdnu), ale to je tak asi vše. A kde je možnost ponechání pošty mimo schránku, převzetí balíků, úklidová služba? Nehledě na vybavení nábytkem.

Při ukončení pronájmu pak také často zůstane nábytek, který se již nikam nehodí, neboť na novém místě budou jiné dispozice. Je známý i případ, že majitelka domu sice souhlasila, aby si nájemce namontoval na okna žaluzie, ale při ukončení nájmu je odmítla převzít (resp. uhradit), a tak majiteli firmy zbyly žaluzie za několik tisíc korun, které se již nikdy nikam nehodily. Na druhou stranu kancelářská budova má mnoho služeb, které nemusí majitel platit, resp. získá je jako bonus k nájmu kanceláře. A celkové náklady nemusí být vyšší než kancelář v běžném domě.

Majitelé moderních kancelářských budov nabízejí většinou velmi flexibilní prostory, a to již od 100 m² až třeba do 1 000 m². Maloplošné kanceláře bývají často zděné, takže není problém se soukromím. Velké bývají formou open space systému, nebo dispozičně řešené dle dohody s nájemcem. Většina těchto staveb totiž již při návrhu projektu myslí na co největší variabilitu, a tak je pak jednoduché přičky postavit či zrušit, a podle toho přizpůsobit prostor pro týmy všech velikostí. Některí pronajímatelé nabízejí i zajištění nábytku, a to buď standardního, nebo i na míru. Samozřejmostí je vysokorychlostní připojení k internetu, včetně kvalitní WiFi sítě. Důležité je, že součástí pronájmu jsou recepční a asistentké služby (příjem pošty, vzkazů, obstarání návštěv apod.), úklid kanceláře,

dodavatelské služby – internetové připojení, telefonní a faxové služby, energie, sociální zařízení, občerstvení v kuchyňce apod.

noho nových kancelářských budov má také dostatek skladových prostor, hlídané parkoviště, garážová stání, ale také třeba fitness v ceně pronájmu. Běžnou součástí vybavenosti těchto prostor jsou restaurace, kavárny, prodejny občerstvení, bankomaty či jiné služby tak, že zaměstnanec nepotřebuje v podstatě opustit budovu. Přitom přístup 24/7 je dnes v těchto budovách naprosto běžným standardem.

Některí pronajímatelé nabízejí také pronájem kanceláře formou tzv. členství. To znamená, že si lze kancelář pronajmout na kratší dobu nebo pouze na vybrané dny v týdnu či měsíci. Další podobnou nabízenou možností, zvláště pro ty, kteří pracují doma, ale chtějí mít postaráno o recepční služby, přebírání pošty, možnost zázemí při pracovní schůzce apod., je pak coworking nebo virtuální kancelář, což zdaleka neznamená jen cedulku na budově.

Pronájem virtuální kanceláře může pomoci při praktickém fungování malé společnosti nebo jednotlivého podnikatele, který často pracuje doma nebo na cestách. Součástí jsou prostory pro jednání s klienty, vyřizování pošty a telefonátů i další drobná administrativa, jako je tisk, skenování, kopírování, přepisování textů, objednávky služeb, zajištění překladů, fakturace a podobně.

Během covidového období si mnoho podnikatelů uvědomilo, že lze v mnohem vyšší míře pracovat z domova, než tomu bylo dříve. Nicméně osobní schůzky s klienty a kontakt s kolegy je nenahraditelný. Proto kanceláře vždy budou potřeba. Není třeba se bát velkých nablýskaných budov. I malé podnikatele tam mohou čekat nepředražené a kvalitní prostory a služby. **Jindra Svitáková**

Jak spravovat bytový dům bez společenství vlastníků jednotek

Podle aktuálního znění občanského zákoníku je možné založit společenství vlastníků jednotek v kterémkoliv bytovém domě. Novela platná od 1. července 2020 dokonce umožňuje založit společenství vlastníků i jedinému vlastníkovi všech jednotek.

Je to však možnost, nikoli povinnost. Založení SVJ je povinné až od pěti bytových jednotek, které jsou ve vlastnictví alespoň čtyř různých vlastníků. Jak se tedy spravuje bytový dům, pokud není SVJ založeno?

Založení SVJ i následná činnost s sebou samozřejmě přináší náklady, je tedy otázkou, zda se vyplatí při menším počtu jednotek SVJ zakládat či ne. Nicméně každý dům potřebuje správu, ať je to uzavírání smluv s různými dodavateli energií, služeb, odvozci odpadu, nebo organizace úklidu, drobné údržby, pravidelných revizí a podobně. Pokud se tedy majitelé menších domů rozhodnou nezakládat SVJ, budou potřebovat minimálně správce. Postup při volbě správce a správě domu bez SVJ je popsán v občanském zákoně, a to především v § 1191-1193.

Jak se dům bez SVJ spravuje

Podstatným dokumentem pro správu domu je prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám. Obsahuje mj. vymezení osoby správce, pravidla pro správu domu, užívání společných částí a stanovení příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku. Má-li některý vlastník jednotky na společných částech podíl větší než polovinu, stává se automaticky správcem. Není-li takový vlastník jednotky, zvolí vlastníci jednotek správce většinou hlasů. První správce je určen v prohlášení. Při případné volbě dalšího, nového správce, se ale prohlášení nemění. O jeho osobě pak rozhoduje volba, z níž by měl být pořízen písemný zápis.

Co vše bude správce pro dům vykonávat, je otázkou dohody mezi ním a vlastníky. Občanský zákoník pouze vymezuje, že „správce může samostatně činit, co je nutné k zachování spravovaného majetku“. Podle odborníků může být rozsah jeho

práce velmi individuální. Některý správce jen svolává shromáždění, shromažďuje na účtu vybrané finanční prostředky a zajišťuje drobnou údržbu. Vlastníci si však mohou za správce zvolit také externistu, resp. profesionální firmu nebo OSVČ, která zajistí pro vlastníky full service, včetně sjednávání služeb a jejich vyúčtování. Určitě by rozsah správcových povinností měl být sjednán smluvně.

Jak se v domě bez SVJ rozhoduje

Základní rozdíl, který odlišuje tento typ správy budovy od správy budovy při existenci SVJ, spočívá v rozhodování o tzv. podstatných záležitostech, přičemž dle nařízení vlády se podstatnými záležitostmi rozumí zejména opravy či rekonstrukce převyšující částku 1 000 Kč v průměru na každou jednotku. Při rozhodování je pak nutné dosáhnout nejen většiny hlasů, určené na základě velikosti podílů vlastníků jednotek na společných částech, ale zároveň i většiny určené na základě počtu vlastníků jednotek. To je podstatný rozdíl od SVJ, kde na shromáždění rozhodují vlastníci pouze na základě velikosti svého podílu na společných částech, který je odvozen od podlahové plochy jednotlivých bytových jednotek. V praxi to znamená, že se zřejmě vlastníci budou muset setkat častěji, aby dle zákona rozhodli o různých opravách a údržbách, která v průběhu roku může nastat.

Dům bez SVJ nemusí mít podle zákona stanovy, to již je věcí dobrovolnosti, právě tak jako domovní řád. Nicméně i soužití několika různých rodin může způsobit problémy, takže lze jen doporučit si minimálně domovní řád sepsat a schválit.

Jindra Svitáková

Jak postupovat, když si chcete pořídit bydlení v Itálii



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Realitní kanceláře v Itálii si aplikují své provize, na rozdíl od ČR, od prodávajících, tak i kupujících. Foto redakce

Na letní či zimní dovolenou, nebo jen investici? Nákupy nemovitostí v zahraničí oslovují každý rok tisíce Čechů. Chorvatsko, Španělsko, Rakousko nebo také Itálie patří k nejčastějším zemím, které Češi vyhledávají. Jak je to ale s místními poplatky, daněmi a jakým chybám je lepší se vyvarovat, než podepíšete kupní smlouvu?

ITÁLIE

Tentokrát jsme se zaměřili na Itálii. Destinaci, která láká nejen dobrou dopravní dostupností a vyhlášenou gastronomií, ale také památkami a cenově dostupnými nemovitostmi. Na nejdůležitější otázky jsme se zeptali Kristýny Ishihara, ze společnosti Ishihara trading co., s.r.o., která se na italský realitní trh dlouhodobě specializuje.

Jak probíhá nákup nemovitosti v Itálii z pohledu zájemce z České republiky?

Nákup nemovitosti z našeho pohledu probíhá trochu jinak, než jsme zvyklí na tuzemském trhu. V první řadě je potřeba mít zřízeno daňové identifikační číslo. Dále pak v Itálii nelze pořídit nemovitost bez služeb notáře, který pravost celé transakce garantuje z titulu jeho funkce v zastoupení státu a trestně-právní odpovědnosti. V Itálii vám notář umí poskytnout výpis z katastru nemovitostí, který v České republice běžně můžeme shlédnout na veřejném portále ČÚZK.

A je to znovu notář, který v rámci jeho služeb u prodeje nemovitostí kontroluje případné právní vady a v případě spoluvlastnictví umí sdělit, komu podíl patří. Pokud máte nemovitost vybranou, oslovíte běžně notáře s žádostí o cenovou nabídku jeho služeb a dále také o vyčíslení daně z nabytí, která činí až 10 % z ceny nemovitosti. Cena služeb notáře začíná přibližně na částce 2000 eur a obsahuje i veškerý právní servis. V Itálii není zvykem úschova peněz, ale lze si ji vyžádat a nastavit proces tak, jak jsme zvyklí na našem trhu. Dále je třeba zmínit, že notář je povinen zjistit, zda rozumíte danému jazyku a pokud nikoliv, tak zajistit buď tlumočnicka nebo doslovný překlad ověřený tlumočnickem,

který je členem komory pro tyto účely. Jedná se o další náklady spojené s transakcí.

Lze v Itálii koupit nemovitost přímo od vlastníka?

Ano lze koupit i přímo od vlastníka. Žádný zákon to nezakazuje, spíše jde však o to, jak vlastníka najít a získat k jednání. Zde je potřeba spíše chodit po lokalitě, která vás zajímá, ptát se a volat na cedule značící objekty na prodej. Tam pak zjistíme, zda se jedná přímo o vlastníka či je zastoupen realitní kanceláří.

Mohou Češi italské nemovitosti financovat hypotečním úvěrem?

V Itálii je třeba vykazovat v první řadě cash-flow, aby banka byla ochotna vás hodnotit jako solventního klienta. Dokud

nevlastníte v Itálii nemovitost, není ani moc samozřejmé zřízení si běžného účtu v bance. Podmínky založení účtu se mohou drobně lišit, ale zpravidla jako občan EU pro založení účtu budete potřebovat kromě průkazu totožnosti i platnou italskou adresu a daňové identifikační číslo. Pokud ještě nejste majitelem nemovitosti, pak je třeba doložit potvrzení o zaměstnání či studiu. To se týká úvěrů v Itálii. V ČR by banka mohla vaši italskou nemovitost zafinancovat nejspíše tzv. americkou hypotékou, kde ručit budeme nemovitostí na našem území. Je to spíše otázka na hypoteční makléře, zda by našli vhodnou možnost financování.

Jaké daně se v Itálii platí a v jaké výši? (Daň z převodu, daň z nemovitosti apod.)

Platí se daň z nabytí, kterou vám přesně sdělí notář, jak jsem již zmínila výše. Totéž pak platí pro roční daň z vlastnictví nemovitosti. Obecně platí, že daně v Itálii jsou výrazně vyšší než v ČR. Pro orientaci čtenáře mohu uvést příklad, že za 45 m² byt můžete ročně hradit přibližně 300 eur. Daň je určena dle tabulkové hodnoty nemovitosti v daném regionu.

Obsahují inzerované nemovitosti ceny včetně provize realitní kanceláře?

Realitní kanceláře v Itálii si aplikují své provize, na rozdíl od ČR, od prodávajících, tak i kupujících. To znamená, že v inzerci zpravidla najdete cenu, která již obsahuje provizi od prodávajících, nicméně vy beztak ještě zaplatíte jako kupující zpravidla další 3% + DPH zprostředkovateli. Pro doplnění informace o sazbě DPH v Itálii ve vztahu ke službám činí 22 %.

V jaké výši se provize standardně pohybují?

Obvyklá provize činí 3 % + DPH. Ale může být samozřejmě i individuální dle daného případu. V Itálii mají rovněž realitní zákon, ale nejsem si vědoma, že by určoval tento rozsah.

O jaké typy nemovitostí je v Itálii aktuálně největší zájem?

Aktuálně bych řekla, že je zájem o nemovitosti, které v sobě nacházejí potenciál tvorby cash flow, tudíž s výhodnou návratností v letech, takovou, jakou na území ČR momentálně nedosáhneme téměř nikde.

Můžete zmínit nějaký konkrétní projekt či nemovitost, které nyní nabízíte a byly by vhodné jako zajímavá investice?

V tuto chvíli rekonstruuje činžovní dům v historickém centru města Trapani na západním pobřeží Sicílie. Jde o město s mezinárodním letištěm. Náš dům se nachází v docházkové vzdálenosti od moře. To považuji za efektivní kombinaci jak pro podnikatelský záměr, tak i pro vlastní potěšení, kterým je v mém případě dovolená s rodinou. Bližší informace můžete najít na www.sicilyliving.eu

Lucie Mazáčová



Zvýšení nájemného po stavebních úpravách

Pronajímatel může dle občanského zákoníku zvýšit nájemné v jasně definovaných případech. Je to v případě, že smlouva je uzavřena na dobu určitou, dále pokud je ve smlouvě zvýšení nájmu dohodnuto buď inflační doložkou nebo fixní částkou, a pak po renovaci bytu.

Při smlouvě na dobu určitou musí nájemce počítat s tím, že pokud bude chtít v bytě bydlet dále, nemusí dojít jen k prodloužení smlouvy formou dodatku. Pronajímatel může nájemci předložit novou smlouvu se změněnými podmínkami, včetně vyššího nájemného. Navíc, v tomto případě neplatí limity pro zvýšení dané občanským zákoníkem. Ty platí pouze pro nájemní smlouvy na dobu neurčitou.

Navýšení o fixní částku musí být zaneseno v nájemní smlouvě, a mohou to být procenta nebo konkrétní částka. Stejně jako v případě inflační doložky se nájemné tímto způsobem může zvyšovat maximálně jednou ročně. Pronajímatel nemusí v těchto případech nájemce nijak informovat, ale pouze přistoupit k předpisu nového nájemného dle smlouvy, kde by mělo být zvýšení specifikováno.

Jiná pravidla pro zvyšování nájemného platí v případě, že se nájemné zvyšuje po provedení stavebních úprav. Podmínkou je, že stavební úpravy zvyšují užitnou hodnotu pronajatého bytu, zlepšují celkové podmínky bydlení v domě, či vedou k trvalým úsporám energie a pitné vody. Při určení zvýšeného nájemného bude pronajímatel vycházet z nákladů účelně vynaložených na stavební úpravy. Celkové navýšení může být maximálně o 10 % těchto účelně vynaložených nákladů ročně, pokud se pronajímatel s nájemcem dohodne. Pokud by nájemce nesouhlasil, lze nájemné navýšit pouze o 3,5 % těchto účelně vynaložených nákladů ročně.

Rekonstrukci lze provést i proti vůli nájemce

Podle Lukáše Zeleného z dTestu lze rekonstrukci provést i proti vůli nájemce. „Jedná se o všechny úpravy v bytě, které nesníží hodnotu bydlení a lze je provést bez většího nepohodlí pro nájemce. Co je ovšem větší nepohodlí, může být obtížné v konkrétním případě určit, jiný názor na to bude mít nájemce a jiný pronajímatel.“

Některé větší rekonstrukce, například rozvody elektřiny, vody, podlah, mohou vyžadovat, aby se nájemce z bytu dočasně vystěhoval. Pronajímatel by měl nájemce informovat o takové rekonstrukci tři měsíce předem a oznámit mu přesný termín zahájení a ukončení. Zároveň se musí zavázat k náhradě přiměřených nákladů, které nájemci v souvislosti s dočasným vystěhováním vzniknou, a zaplatit mu na ně přiměřenou zálohu. Nájemce pak musí pronajímateli do deseti dnů oznámit, zda s dočasným opuštěním bytu souhlasí.

Při menších rekonstrukcích, v délce kolem jednoho týdne, stačí oznámení pronajímatele zhruba deset dní předem a nájemce pak má pět dní na oznámení, zda s vystěhováním souhlasí.

Bohužel, i když jsou rekonstrukce nezbytné, pro některé nájemce je stěhování takovou překážkou, že vysloví nesouhlas. Pak se musí pronajímatel domáhat dočasného vystěhování soudní cestou, což je časově i finančně velmi náročné a rekonstrukci to může ztížit, a také podstatně prodražit, což se může negativně odrazit na vzájemných vztazích pronajímatele a nájemce. Pochopení je třeba proto hledat na obou stranách. Je jasné, že pronajímatel chce svůj majetek udržovat v dobrém stavu, takže někdy nestačí už jen běžná údržba a je nutno přistoupit ke komplexnější rekonstrukci. Na druhou stranu, nájemce se může následně těšit na zvýšení kvality svého bydlení.

Lepší kvalitu bydlení si přejí mnozí nájemci a někteří jsou ochotni do bytu investovat vlastní prostředky. Pokud zvolí tuto cestu, musí se dohodnout s pronajímatelem a písemně si potvrdit, zda si nájemce bude moci investici tzv. odbydlet, nebo zda se na ní bude pronajímatel finančně spolupodílet. Jinak by se mohlo docela dobře stát, že pronajímatel bude vyžadovat běžné nájemné, včetně pravidelného zvyšování, a po skončení nájemní smlouvy náklady na rekonstrukci nájemci odmítne proplatit.

Jindra Svitáková

NÁJMY



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



STAVEBNÍ SPOŘENÍ 

Stavební spoření pomáhá v Česku již 30 let k lepšímu bydlení

Na počátku stála iniciativa skupiny poslanců českého parlamentu, kteří si vzali příklad z podpory bydlení v Německu a v Rakousku. Po důkladném prostudování jejich modelů vytvořili zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, který vstoupil v platnost 1. dubna 1993.

Hned poté začaly vznikat první stavební spořitelny, a to většinou za majetkové účasti německých či rakouských stavebních spořitel. Jako první zahájila činnost 7. září 1993 AR stavební spořitelna, kterou založili Agrobanka a rakouská Raiffeisen stavební spořitelna (nyní Raiffeisen stavební spořitelna).

Několik dnů poté zahájila prodej smluv o stavebním spoření Českomoravská stavební spořitelna, jejímiž akcionáři byli na české straně Investiční banka a Poštovní spořitelna, a na německé straně renomovaná německá stavební spořitelna Bausparkasse Schwäbisch Hall (nyní ČSOB stavební spořitelna neboli „spoření s liškou“).

V průběhu dalších měsíců vznikly Stavební spořitelna Komerční banky (nyní Modrá pyramida stavební spořitelna), Wüstenrot stavební spořitelna (nyní Moneta stavební spořitelna), Stavební spořitelna České spořitelny („spoření s buřinkou“) a Hypo stavební spořitelna.

Vzhledem k tomu, že bytová situace byla na počátku 90. let minulého století tristní, lidé netrpělivě čekali, co jim nový pro-

dukt přinese a umožní. Zájem o stavební spoření byl v prvních letech nadstandardní. Vždyť od září do konce prosince uzavřelo smlouvu o stavebním spoření u prvních dvou spořitel, které zahájily provoz nejdříve, takřka 200 000 osob.

A v průběhu dalších let počet smluv každoročně narůstal. Například Českomoravská stavební spořitelna měla v roce 1993 již půl milionu spořitelů a již od roku 1994 zahájily spořitelny poskytování překlenovacích úvěrů, takže umožnily prvním lidem koupit bytu či rekonstrukci stávajícího obydlí.

Je třeba si uvědomit, že v té době ještě v Česku prakticky nefungovaly hypoteční banky. I když krátce po roce 1990 začala obnova hypotečního trhu, první hypotéky byly poskytnuty až v roce 1995, ovšem až do roku 2000 jich bylo velmi málo, protože úroky z hypoték byly velmi vysoké – více než 10 % p. a.

Na rozdíl od nich mělo stavebního spoření zákonem a svými obchodními podmínkami jasně dané parametry – tříprocentní úrok z úspor, šestiprocentní úrok z úvěru ze stavebního spoření. Úroky překlenovacích úvěrů byly sice o něco vyšší, ale nikdy se nedostaly tak vysoko, jako u hypoték. Bývaly kolem 7,5 %.

A k tomu po dobu spoření státní podpora, a to ve výši 25 % z ročních úspor, nejvíce však 4 500 Kč ročně.

A právě kvůli státní podpoře se jedním z nejvýznamnějších atributů stavebního spoření stala jeho bezpečnost. Stavební spořitelny měly totiž zákonem omezenou možnost, jak s penězi nakládat. Jejich podnikání je regulováno striktními pravidly, které omezují veškeré rizikové obchodní aktivity. A to zvláště v době, kdy začaly již v polovině devadesátých let krachovat některé české banky, bylo pro mnoho spořitelů dobrým argumentem, proč uložit své peníze právě tam.

V průběhu dalších desítek let stavební spořitelny měnily akcionáře, některé zanikly, některé se sloučily. Dnes jich na trhu působí pět a našly si brzy po svém vzniku nezastupitelné místo mezi bankovními produkty. Jejich dobré fungování potvrzuje i skutečnost, že za dobu existence stavebního spoření v České republice se žádná ze stavebních spořitel nedostala do sebe-menších potíží. V roce 2003 byla přijata novela zákona o stavebním spoření, která významně upravila podmínky stavebního spoření. Další významná novela nabyла účinnosti s počátkem roku 2011. Šlo především o změnu podmínek pro výplatu státní podpory, resp. její snížení. Důsledkem toho došlo k určitému poklesu počtu klientů stavebních spořitel, avšak současně došlo také k jeho postupné stabilizaci a definitivnímu zakotvení tohoto produktu na bankovním trhu.

V roce 2010 bylo podle údajů, které stavební spořitelny poskytly Ministerstvu financí, uzavřeno celkem cca 533 tis.

nových smluv o stavebním spoření, v roce 2011 to bylo 410 tis. nových smluv o stavebním spoření a od té doby se počet nově uzavřených smluv pohybuje ročně mezi 400 až 470 tisíci. V loňském roce to bylo 487 tis. nových smluv o stavebním spoření s celkovou hodnotou cílové částky 307 mld. Kč. Průměrná cílová částka u smluv, které uzavřely fyzické osoby, dosáhla výše 629 tis. Kč. I to je důkazem, že stavební spoření funguje a pro mnoho klientů se stává zdrojem, jak zvýšit svou úroveň bydlení.

Také struktura úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů se dlouhodobě nemění. Nejvíce, tj. 86,7 % úvěrů ze stavebního spoření bylo podle údajů stavebních spořitel použito ke splacení překlenovacích úvěrů – ovšem i ty musí být účelové, takže jde opět o uspokojení bytových potřeb. Většina úvěru ze stavebního spoření je použita na rekonstrukce a modernizace stávajícího obydlí, menší část na koupi či výstavbu bytu nebo rodinného domu.

Stavební spoření je založeno na principu podílu klientů na tvorbě společných zdrojů, které lze použít na poskytování úrokově zvýhodněných úvěrů na řešení bytových potřeb. Každý klient určitou dobu povinně spoří a po splnění stanovených podmínek může získat úvěr. Významnou a nezastupitelnou roli v systému hrají klienti, kteří nečerpají úvěr, ale využívají tento produkt jako výhodný způsob zhodnocení svých úspor. Díky nim totiž mohou ti druzí čerpat úvěr. Také proto je státní podpora poskytována všem klientům. Pro spořicí klienty je to odměna za to, že své úspory poskytují prostřednictvím systému těm, kteří úvěr čerpají.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



kvůli státní podpoře se jedním z nejvýznamnějších atributů stavebního spoření stala jeho bezpečnost. Stavební spořitelny měly totiž zákonem omezenou možnost, jak s penězi nakládat. Jejich podnikání je regulováno striktními pravidly, které omezují veškeré rizikové obchodní aktivity.

Foto redakce

Může být nezletilé dítě vlastníkem nemovitosti?



LEGISLATIVA

Jsou situace, které rodiče či jiné příbuzné přivedou k tomu, že chtějí nemovitost ve svém vlastnictví převést na nezletilé dítě. Tuto transakci zákon umožňuje, neboť již od narození má člověk možnost nabývat majetek.

Do hry zde však vstupuje právě nezletilost obdarovaného. Takže celý proces je složitější než darování dítěti, které již dosáhlo 18 let, a je tudíž plnoleté.

Důvodů, proč darovat nemovitost nezletilému, je více. Může to být například rozvod rodičů, kteří mají ve společném jmění manželů nemovitost. Mohou se dohodnout, že v rámci majetkového vypořádání nebudou vyplácet jeden druhého nebo přistoupí k prodeji nemovitosti, ale že ji darují společnému nezletilému potomkovi. Podobné to může být s prarodiči, kteří za svého života chtějí uspořádat své majetkové záležitosti a rozdělit majetek mezi rodinné příslušníky.

Darovací smlouvu musí podepsat zletilá osoba

V případě darování nemovitosti nejde o běžnou transakci, kterou může vykonat i nezletilá osoba. Děti do 18 let samozřejmě mohou podle zákonů vstupovat do obchodních vztahů, ale pouze „přiměřeně své rozumové a volní vyspělosti“. Dítě si tedy může jít koupit tričko nebo pomůcky do školy, což je v podstatě uzavření spotřebitelské smlouvy. Může také přijímat běžné dárky k narozeninám, Vánocům a podobně. Ovšem podpis darovací smlouvy, jímž nabyde nemovitost, za něj musí provést zákonný zástupce.

Podle občanského zákoníku (§ 858–900) je stanoveno, že rodičovská odpovědnost mj. znamená i zastupování dítěte při spravování jeho jmění a zastupování dítěte při právních jednáních, ke kterým není právně způsobilé. Navíc k právním jednáním, které se týká jmění dítěte (a to existujícího i budoucího), potřebují rodiče souhlas soudu. Mezi vyjmenovaná jednání, k nimž je třeba souhlas soudu, patří také nabývání, zcizení nebo zatížení nemovité věci i podílů na ní. Rodiče tedy budou zastupovat dítě při podpisu darovací smlouvy, kterou musí následně schválit opatrovnícký soud.

Postup při darování nemovitosti nezletilému dítěti

Nejprve se sepiše darovací smlouva na nemovitost. Ta musí být vždy písemná a podpisy na ní musí

být úředně ověřeny. Po uzavření darovací smlouvy musí rodiče podat návrh na soud na získání souhlasu s nakládáním se jměním nezletilého. K návrhu se připojí vyhotovená a podepsaná darovací smlouva.

Příslušným je okresní soud, v jehož obvodu má nezletilé dítě bydliště. Soud nejprve stanoví nezávislého opatrovníka, což je většinou orgán sociálně právní ochrany dětí. V řízení se posuzuje, zda je uzavření darovací smlouvy v zájmu dítěte. I když souhlas soudu je většinou kladný, ne vždy tomu tak musí být. Nemovitost by neměla mít právní vady (například zatížení předkupním právem, zástavním právem). Měla by být také v dobrém stavu, protože darování ruiny zřejmě soud nebude považovat za prospěšné pro správu jmění dítěte, protože v tomto případě nedojde ke zhodnocení nemovitosti v průběhu času, ale ke snížení jeho hodnoty.

Pokud soud darovací smlouvu schválí, pak lze přistoupit k podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí. Ke vkladu se připojí nejen darovací smlouva, ale i kladné stanovisko soudu. Pokud by nebylo, katastr zápis neprovede a darovací smlouva bude neplatná.

Věcné břemeno ve prospěch dárce lze zanést do darovací smlouvy

Pokud v nemovitosti dárce či dárci bydlí a hodlají v ní bydlet i nadále, je třeba, aby si v darovací smlouvě vymínili věcné břemeno užívání. Mohou do smlouvy také zanést zákaz zcizení a zatížení. Ten se také zapisuje do katastru nemovitostí a znamená, že obdarovaný nemůže nemovitost bez souhlasu dárce převést na jinou osobu, prodat ji, ani ji pronajmout. Také tato ujednání, pokud budou součástí darovací smlouvy, zohlední soud ve svém rozsudku. Pokud budou by byla věcná břemena zřizována později, musí o jejich schválení opět žádat soud.

O běžnou údržbu a provoz nemovitosti se až do zletilosti obdarovaného starají rodiče. Příjmy z pronájmu musí dle zákona použít k řádné správě dané nemovitosti, a dále k výživě dítěte. Další zisk mohou použít na vlastní výživu i výživu nezletilých sourozenců obdarovaného. Každé významné nakládání s nemovitostí (například rozsáhlá rekonstrukce, prodej) až do zletilosti obdarovaného podléhá souhlasu soudu.

Jindra Svitáková



**MŮŽETE
BYDLET
LÉPE**



... s námi to jde snadno