



Stavba výměnku u stávajícího rodinného domu je novinkou letošní novely stavebního zákona

více na straně 4-5

Bydlení v nájemném bytě
– jiná pravidla pro partnery,
jiná pro manžele

strana 6

Jak řešit
sousedské vztahy
v bytovém domě?

strana 10



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



Starosti s hypotékou
přenechte nám

TÉMA VYDÁNÍ



STRANA 12

Možnost uspořit na energiích spojených s bydlením se otevře většímu okruhu obyvatel



STRANA 18

Může dědic po úmrtí vlastníka nemovitost ihned prodat nebo pronajmout?

RYCHLÝ PŘEHLED

%

ZÁŘÍ 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: 5,92 %

Byty 2+1: 2,00 %

Byty 3+1: 1,07 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz



STRANA 22

Jaká povolení potřebujete k rekonstrukci bytu a kdy musíte jít na stavební úřad?

REALITNÍ POSTŘEH

Marcel Soural (Trigema)

„Banky už možná očekávají, že Česká národní banka půjde se sazbami koncem roku dolů a připravují se na to. I graf hypotečních úvěrů naznačuje, že loňský rok byl rokem dna a letos nás čeká růst.“

NAPSALI O NÁS

Nestaví, vůbec nikde nestaví.
V Praze vznikají jen desítky bytů měsíčně

FORBES / 12. 7. 2023 / kráceno

„Je to ale jen odhad vzhledem k aktuálnímu vývoji poptávky u starších nemovitostí. Důležitý bude mimo jiné další vývoj úroko-

vých sazeb hypotečních úvěrů. Pokud se sazby dostanou pod pět procent, může to poptávku výrazně oživit,“ odhaduje Michal Pich z realitního portálu RealityČechy.cz.

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.

Stavba výměnku u stávajícího rodinného domu je novinkou letošní novely stavebního zákona

Nový stavební zákon, platný od 1. července 2023, svou novelou schválenou letos na jaře zavedl mimo běžné stavby pro bydlení do jednoduchých staveb novou kategorii. Jde v podstatě o výměnky, resp. malé domky, které je možné postavit ke stávajícímu domu na jednom stavebním pozemku. Vícegenerační bydlení tak získává další rozměr, který může mnohým usnadnit cestu k levnějšímu obydlí.

Původní příloha č. 2 nového stavebního zákona obsahovala výčet jednoduchých staveb, do nichž spadaly i tyto stavby pro bydlení, které bylo možné postavit na jednom stavebním pozemku: stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci, které mají nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkrovní nebo ustoupené podlaží, stavby garáží do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m, stání pro obytné automobily a obytné přívěsy.

Novelou k nim přibyl nový odstavec p), který umožní na stavebním pozemku, na němž již stojí větší rodinný dům, postavit další stavbu pro bydlení. Ta by měla mít tyto parametry: max. 80 m² zastavěné plochy a 5 m výšky s nejvýše jedním nadzemním podlažím, bez podsklepení. Stavba by měla být funkčně spojena se stávající stavbou rodinného domu a umístěna v odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně 2 m. Nesmí jít o stavbu pro podnikatelskou činnost, to znamená, že se vylučuje jakékoli pronajímání ať krátkodobé, či dlouhodobé. Přitom plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po umístění této stavby musí být nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu. Na tento menší domek se nebudou vztahovat ani požadavky územního plánu na sklon střechy.

Podle poslanců napříč politickým spektrem, kteří tuto změnu iniciovali, tento návrh zvláště na venkově, kde mají lidé poměrně velké pozemky, umožní postavit další malou jednoduchou stavbu určenou k bydlení. Může to tak pomoci mladým lidem pořídit si oddělené bydlení od rodičů, a přitom využít dostatečně velký pozemek. Tím samozřejmě uspoří

nemalé prostředky na jeho koupi. Nebo mohou rodiče nechat hlavní dům dětem a sami se přestěhovat do menšího nového domku, aniž by byli nuceni opustit stávající styl života a místo, k němuž mají vztah. Děti přitom mohou mít rodiče na dosah, ať již k vzájemné výpomoci, nebo později k péči v případě stáří či vážné nemoci. Je striktně stanoveno, že tyto stavby mohou být pouze na pozemcích již realizovaných rodinných domů. Cílem je zabránit spekulantům, aby postavili tyto malé domky ve volné krajině, využity by měly být pouze stávající stavební pozemky, aniž by bylo třeba podstupovat proceduru rozdělení pozemku na dva samostatné.

Jednoduché stavby, do nichž je tato kategorie obydlí zařazena, lze povolovat ve zrychleném řízení nebo klasickém řízení s kratší lhůtou třiceti dní. Základním předpokladem pro vydání rozhodnutí ve zrychleném řízení je skutečnost, že si o vydání takového rozhodnutí stavebník výslovně požádá, a současně obec, na jejímž území mají být stavba nebo zařízení uskutečněny, má vydán územní plán, nejedná se o záměr EIA, nejedná se o záměr vyžadující povolení výjimky nebo stanovení odchýlného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny, stavebník podal bezvadnou žádost a doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace.

Výměnek jako takový je institutem, který se vrátil do občanského zákona v roce 2014, když byl v roce 1948 zrušen a nahrazen možností zatížení nemovitosti věcným břemenem. Výměnek je však sám o sobě mnohem širší svým významem, než pouhé právo bydlení v darované nemovitosti a je možné zřídit jej zvláštní smlouvou.

Jindra Svitáková

” Výměnek jako takový je institutem, který se vrátil do občanského zákona v roce 2014, když byl v roce 1948 zrušen a nahrazen možností zatížení nemovitosti věcným břemenem.

 téma měsíce



Bydlení v nájemném bytě – jiná pravidla pro partnery, jiná pro manžele

Právní úprava bydlení manželů se od bydlení partnerů v mnohém liší. Manželé požívají větší právní ochrany, čímž mají v otázkách bydlení větší jistotu než partneři. Partneři by tak měli při pronájmu nemovitosti věnovat pozornost právnímu uspořádání vztahů tak, aby předešli nepříjemným situacím vyplývajícím z možného nerovnoprávného postavení jednoho z nich.

Na co je tedy dobré dát si pozor?

NÁJEMNÍ BYDLENÍ

Manželé

Základní právní úprava bydlení je obsažena v občanském zákoníku. Ten stanovuje, že manželé mají společné nájemní právo. Pokud měl jeden z manželů pronajatý byt či jinou nemovitost k bydlení již před uzavřením manželství, vzniká následně okamžikem sňatku společné nájemní právo. Dojde-li k uzavření nájemní smlouvy za trvání manželství, vzniká společné nájemní právo účinností smlouvy, a to i v případě, že by předmětnou smlouvu podepisoval pouze jeden z manželů. Ani jeden z manželů nesmí bez písemného souhlasu druhého manžela nájem ukončit, nebo jej omezit.

V případě smrti jednoho z manželů, kteří měli společné nájemní právo, je situace jednoduchá – nájemcem zůstane pozůstalý manžel. Podle ustanovení o nájmu bytu přejde nájem na pozůstalého manžela v případě, že byl členem domácnosti zemřelého manžela ke dni jeho smrti a nemá vlastní byt. Takový nájem pak skončí nejpozději uplynutím

dvou let, samozřejmě nedohodne-li se pronajímatel s pozůstalým manželem jinak. Mohou se smluvně dohodnout na ukončení nájmu dříve, nebo mohou nájemní smlouvu libovolně prodloužit.

Dojde-li k zániku manželství rozvodem a manželé měli k nemovitosti společné nájemní právo, měli by se manželé dohodnout, kdo bude v bytě nadále bydlet. Pokud se nedohodnou, zruší soud jednomu z manželů nájemní právo a případně zároveň rozhodne o způsobu náhrady za ztrátu práva. Při rozhodování soud přihlíží především k tomu, kterému z rozvedených manželů byla svěřena péče o nezletilé dítě a ke stanovisku pronajímatele. Manžel, který má nemovitost opustit, má právo tam bydlet, dokud mu druhý manžel nezajistí náhradní bydlení, ledaže mu náhrada nebyla přiznána. V tomto případě má právo v nemovitosti bydlet nejdéle jeden rok.

Pokud však měl nájemní právo pouze jeden z manželů a manželé se po rozvodu nedohodnou o dalším bydlení druhého manžela, může oprávněný nájemce

žádat rozhodnutí soudu o povinnosti druhého manžela se vystěhovat. Tento může však navrhnout v některých případech, zejména pokud pečuje o nezletilé dítě, aby soud vzhledem k poměrům založil jeho právo odpovídající věcnému břemeni bydlení, a to na omezenou dobu a za obvyklé nájemné.

Partneři

Pokud je nájemcem nemovitosti jeden z partnerů, nezakládá společné bydlení partnerů žádná práva v případě rozchodu či úmrtí nájemce. Při rozchodu se dokonce může nájemce domáhat vyklizení partnera soudní cestou. V případě úmrtí jednoho z partnerů nemá druhý automaticky zákonný nárok na přechod nájmu. K přechodu nájmu bude proto třeba dohodnout se s pronajímatelem a uzavřít novou nájemní smlouvu.

Chtějí-li partneři dosáhnout rovnoprávného postavení v pronájmu nemovitosti, měli by nájemní smlouvu uzavřít s pronajímatelem oba. To lze i v případě, že jeden z partnerů měl nemovitost pronajatou již před trváním partnerství. Po přistěhování partnera může s pronajímatelem dohodnout, že ten tzv. přistoupí k již uzavřené smlouvě. Tím bude na stejné úrovni se svým partnerem.

Bydlení manželů vychází vždy z ochrany rodinné domácnosti. Dalším ochranným prvkem je pak právo bydlení manžela. U partnerů žádné ochranné prvky nejsou. Proto je třeba zajistit si právní jistotu smluvní úpravou mezi partnery.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Dojde-li k zániku manželství rozvodem a manželé měli k nemovitosti společné nájemní právo, měli by se manželé dohodnout, kdo bude v bytě nadále bydlet. Foto redakce

Co vše je třeba zohlednit při nákupu investiční nemovitosti



možnost se jako investice nabízí. Navíc, je to investice s rychlým ziskem. Bude sice menší, ale zase bez dalších pravidelných výdajů.

Ať již zvolíte jakoukoli variantu, je nutné počítat s více náklady, které se pravidelně opakují (náklady na údržbu, v případě krátkodobých pronájmů také na prádlo či úklid, poplatky do fondu oprav, daň z nemovitosti, pojištění, účetnictví apod.). Tyto náklady je třeba zakalkulovat do ceny pronájmu, protože pokud tak neučiníte, váš zisk se podstatně sníží. Pokud se v nákupu investiční nemovitosti nevyznáte, najměte si profesionála. Realitní makléř vám tuto úskalí pomůže zvládnout.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?
Zde najdete podobné články



Mnoho investorů, kteří jsou v oboru nemovitostí nováčky, to vidí jednoduše. Pronájmem investičního bytu splácet hypotéku a to, co zbude, je čistý zisk. Ne vždy tomu tak je. Pojďme se podívat, co vše je třeba vzít v úvahu při koupi investiční nemovitosti.

Než se rozhodnete zakoupit konkrétní investiční nemovitost, rozhodněte se, jak s ní budete dále nakládat. Existuje totiž několik variant využití. První dalo by se říci, klasická, je koupě nemovitosti a její dlouhodobý pronájem. Při této variantě je možné počítat v podstatě s pravidelným příjmem, který může přerušit pouze ukončení jedné nájemní smlouvy a hledání nového nájemníka. Je třeba počítat s tím, že z nájemného bude možné splácet hypotéku a případně pokrýt nezbytnou údržbu a poplatky do fondu oprav.

INVESTICE

Pokud se nebudete chtít sami zabývat pronájmem, existují agentury či správcovské firmy, které tuto činnost nabízejí jako službu. Výhodou je, že některé zaručují měsíční pronájem, a to i v případě, že byt bude volný. Pronájem je sice nižší o jejich provizi, nicméně je zaručen, a navíc se vlastník nemusí zabývat hledáním nájemníků a prověřováním jejich bonity.

Další možností je pronájem nemovitosti turistům, což znamená registraci do některého rezervačního systému.

Tato možnost je sice ziskovější, než dlouhodobý pronájem, znamená ale také podstatně více práce. Vzhledem k tomu,

že se nájemníci, resp. návštěvníci, budou střídat v krátkých intervalech, bude třeba, tak jako v penzionu, pravidelně prostory uklízet, čistit, případně obnovovat zařízení, které se rychleji opotřebí, a podobně. Ovšem s tímto typem pronájmu se pojí také dodržování mnoha zákonů, protože již jde o podnikatelskou aktivitu (je třeba mít živnostenský list, přihlašovat pobyt osob k místním poplatkům, je zde jiné zdanění než u dlouhodobého pronájmu apod.).

Ať si vyberete jednu či druhou variantu, hodnota nemovitosti se bude navíc zvyšovat v čase, takže kdykoli v budoucnu se rozhodnete ji prodat, s nejvyšší pravděpodobností za ni získáte víc, než za kolik jste ji zakoupili. Někteří lidé si takto již ve středním věku pořízují nemovitosti s tím, že to je dobrá pojistka pro důchodové období. Buď budou mít mimo důchodu každý měsíc další příjem z pronájmu, nebo nemovitost prodají a získané peníze použijí k naplnění svých přání a plánovaných aktivit.

Je zde i další možnost, která se používá především pro starší nemovitosti. Koupit, zrenovovat a ihned poté prodat. Tuto variantu lze ale uplatnit i pro nové nemovitosti, například pro byty, které se prodávají jako shell and core (tzv. základní úprava po dokončení hrubé stavby). Většinou jde o prostor pouze se základními nutnými příčkami, který si kupující již dotvoří dle svých představ. A protože i u nás je již podstatná skupina, která si chce pronajmout nebo koupit kompletně zařízený byt, i tato

KURZY ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ ČESKÉ REPUBLIKY

Asociace realitních kanceláří ČR pořádá kurzy



NOVÝ STAVEBNÍ ZÁKON – ONLINE KURZ

Termín: 21. 9. 2023 (9 - 13 hod.)

Místo konání: ON LINE prostřednictvím aplikace Zoom

KURZ REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATEL

Termín: 3. 10. – 1. 11. 2023

Místo konání: sídlo ARK ČR, Praha 10, Strašnická 3165/1b
Rekvalifikační kurz je přípravou na zkoušku odborné způsobilosti (možnost úhrady od Úřadu práce)

VÝKON SPRÁVY NEMOVITOSTÍ

Termín: 24. - 26. 10. 2023

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

[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 | 608 446 656 | kurzy@arkcr.cz

Jak řešit sousedské vztahy v bytovém domě?

Sousedské vztahy v bytovém domě mohou někdy bydlení značně znepríjemnit. Možností, co dělat, když se tak děje, máte dost. Ovšem komfort bydlení to často nezlepší.

Snažte se být sami dobrými sousedy

Pokud jste se právě přestěhovali do nového bytového domu, snažte se vytvořit si se sousedy dobré vztahy. Začalo to možná už tím, když jste byt před stěhováním renovovali. Omluva na nástěnce za zvýšenou hlučnost či prašnost a každodenní úklid společných prostor, které byly v průběhu rekonstrukce znečištěny, jsou začátkem.

Budování sousedských vztahů by mělo po přestěhování pokračovat. Je dobrým zvykem se představit alespoň sousedům na patře – záleží na velikosti bytového domu. S ostatními se setkáte třeba ve společných prostorách, na chodbě, ve výtahu, kde se najde příležitost ke krátkému hovoru a představení.

Co by sousedé neměli

Přesto vás může v krátké době po nastěhování cokoliv nemile překvapit, ať již je to soused kouřící pod vámi na balkoně, celodenní vytí psa nebo hlasitá hudba do pozdní noci.

Podle zákona je každý vlastník povinen zdržet se všeho, co nepřiměřeně obtěžuje souseda. Jde především o odpad, vodu, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a podobně. Zákon bohužel neuvádí, co je to „nepřiměřenost“. A tak se obecně vychází z chování, které je obvyklé a v rámci sousedských vztahů tolerované.

Asi by tedy nemělo vadit, že soused hudebník dopoledne cvičí na svůj hudební nástroj, ale nepřiměřené se může zdát, pokud bude pravidelně o půlnoci u otevřeného okna zpívat árie. Právě tak je každého věcí, jaký pořádek vládne v jeho bytě, ale pokud sousedé trusí odpadky po chodbách či kouří ve výtahu, už může jít o nepřiměřené obtěžování.

Domluva je na místě

První na řadě je osobní rozmluva. Sousedé si ani nemusí uvědomit, že například celý den jejich pes

štěká, když nejsou doma. Nebo že jejich hudební produkce je u vás tak dobře slyšet. Když je o tom přesvědčíte a vzájemně se dohodnete na případných opatřeních, máte vyhráno.

Jestliže to nepomůže, je čas na další krok. Pokud se jedná o vlastníka nebo člena bytového družstva, můžete se obrátit na příslušný orgán družstva či společenství vlastníků jednotek. U družstevních bytů platí, že družstvo je v případě závažného porušování členských povinností oprávněno rozhodnout o vyloučení takového člena, předcházela-li tomu písemná výstraha.

U společenství vlastníků jednotek může nastat soudní řízení, které skončí až prodejem jednotky vlastníka, který odmítl dodržovat schválený domovní řád. To je však opravdu až poslední instance.

Řešení v případě nájmu

Pokud vás obtěžuje jednání nájemníka sousedního bytu, je třeba uplatnit svou stížnost u majitele bytové jednotky a dožadovat se nápravy. Pronajímatel, tj. vlastník, má možnost v případě, že se situace bude opakovat, nájemníka z nájmu vypovědět.

Jestliže jste v nájmu vy, obraťte se také na vlastníka bytu, s nímž máte nájemní smlouvu. Ten si musí s nepřijemnými sousedy poradit sám. Pokud to nedokáže, můžete požadovat slevu z nájmu, protože vám nezajistil plnohodnotné užívání bytu.

Když se situace opakuje

Pak nezbyvá, než si stěžovat u orgánu veřejné moci. V akutních případech, což je například nepřiměřený hluk v noci, můžete volat policii, která může uložit blokovou pokutu. Stížnost můžete podat také na obecním úřadě, a to pro hrubé porušení zásad občanského soužití. Věc řeší přestupková komise. Sousedé mohou dostat pokutu až 5 000 Kč. Další možností je sousedská žaloba. Ovšem soudní jednání trvá dlouho, náklady řízení nejsou malé a šance na úspěch není vždy zaručena. Nicméně pokud by soud rozhodl ve váš prospěch, musí jej samozřejmě soused respektovat. Pokud by tak neučinil, může mu hrozit až exekuční řízení, v němž se mohou ukládat i opakovaně pokuty do výše 100 000 Kč.

Často můžete základní informace o sousedských vztazích v domě zjistit již při prohlídce bytu před jeho uvažovaným zakoupením. Při sousedských sporech je pak vhodné postupovat v klidu a bez vypjatých emocí.

Jindra Svitáková



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články





Možnost uspořit na energiích spojených s bydlením **se otevře většímu okruhu obyvatel**

Ministerstvo financí, Ministerstvo životního prostředí a stavební spořitelny se dohodly na spolupráci v oblasti financování energetických úspor domácností. Společně připravují systémové řešení, které urychlí zelenou transformaci a umožní snížení energetické náročnosti a modernizaci bytů a domů.

„Chceme rozšířit okruh lidí, kteří se díky dotačním programům Státního fondu životního prostředí ČR a dostupným úvěrům stavebních spořitelen budou moci pustit do energeticky úsporných renovací svých domů a snížit si tak měsíční náklady na energie. Sníží se počet domácností, které jsou ohrožené energetickou chudobou a zároveň tím přispějeme ke kvalitě životního prostředí... Naším cílem je navýšit tempo renovací až na 3 % ročně,“ uvedl po podpisu Memoranda Petr Hladík, ministr životního prostředí.

ENERGIE

Spolupráce se stavebními spořitelny umožní podle ministra financí Stanjury využít existující síť poradenských míst stavebních spořitelen k zajištění služeb občanům v oblasti poskytování informací a asistence při sjednávání dotačních podpor a úvěrů určených na investice do energetických úspor domácností.

Občané tak budou mít nově možnost na jednom místě získat výhodné financování, poradenství i asistenci s vyřízením dotací z příslušných podpůrných programů.

Spolupráce by měla probíhat na těchto principech:

Ministerstvo financí podpoří zachování státní podpory stavebního spoření v intencích návrhu konsolidačního balíčku veřejných financí (pokles z dosavadních maximální roční podpory ve výši 2 000 Kč na 1 000 Kč), a současně též podpoří legislativní změny vymezující působení stavebních spořitelen tak, aby se mohly aktivně zapojit do realizace programů podpory energetických úspor domácností, včetně poskytování úvěrů na investice směřující k energetickým úsporám. Ministerstvo životního prostředí v maximální možné míře podpoří

vzájemnou kompatibilitu a synergii dotačních a úvěrových programů týkajících se podpory energetických úspor v sektoru bydlení, zajistí možnost průběžného školení pracovníků stavebních spořitelen zaměřeného na dotační podmínky, energetické úspory a obnovitelné zdroje a zajistí rozvoj dostupné poradenské sítě pro domácnosti.

Pokud bude zachována podpora stavebního spoření dle návrhu konsolidačního balíčku, Asociace českých stavebních spořitelen zajistí, aby stavební spořitelny prostřednictvím své sítě umožňovaly svým klientům asistenci, komunikaci a financování investic do energetických úspor a podporovaly čerpání příslušných dotačních programů pro občany.

Tato spolupráce by měla konkrétně vejít do praxe již od 1. ledna 2024, což by podstatně usnadnilo řadě občanů a klientů stavebních spořitelen přístup k financování energetických úspor. Zájemce by si tak na jednom místě vyřídil jak financování své investice, tak žádost o státní dotaci.

Ke konci roku 2022 evidovaly stavební spořitelny přes 3,15 milionu smluv ve fázi spoření. Aktuálně čerpaných úvěrů bylo ke stejnému datu 476 tisíc. Přitom účelem poloviny úvěrů, poskytnutých v loňském roce, byly rekonstrukce a renovace vlastních bytů a domů, z nichž mnohé řešily právě snížení energetické náročnosti domácností. Očekává se, že tento trend bude dále růst, k čemuž může přispět i právě uzavřená dohoda stavebních spořitelen s oběma ministerstvy.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Jak nakládat s nemovitostí, která je kulturní památkou

Kulturní památkou může být jednak samotný objekt, včetně pozemku.

Nebo není kulturní památkou objekt, ale nemovitost se nachází v památkově chráněném území. Z toho plyne pro vlastníka určité omezení, jak s ní nakládat, zvláště při rekonstrukci a dalších úpravách.

Co je to památková péče a jak je organizována

Památková péče pomáhá chránit národní kulturní památky a kulturní památky movité i nemovité povahy a chráněná území. Nemovitou kulturní památkou může tedy být pozemek nebo stavba spojená pevným základem se zemí. Pokud je kulturní památkou stavba, je chráněno vše, co je s ní spojeno. To je exteriér, interiéru, užití materiály a způsob zhotovení, stavebně truhlářské výrobky, různé zabudované předměty a umělecké výrobky. Každý detail může být podstatný.

KULTURNÍ DĚDICTVÍ

Chráněná území se dělí na památkové rezervace a památkové zóny s tím, že památkové rezervace nejcennější. V chráněném území nejsou předmětem pozornosti pouze kulturní památky, ale i ostatní objekty a plochy. Památkově chráněná území mají i své ochranné zóny, v nichž jsou také daná pravidla, která musí vlastníci pozemků dodržovat.

Památková péče se skládá z Národního památkového ústavu a jeho územních odborných pracovišť, což je tzv. složka odborná, a z odborů památkové péče na úřadech obcí s rozšířenou působností (resp. krajských úřadech), což je složka výkonná.

Kde konzultovat stavbu v památkově chráněném území

Konkrétní záměr například na přestavbu či jakoukoli rekonstrukci památkově chráněného objektu je třeba konzultovat se zástupci Národního památkového ústavu, nejlépe zároveň s pracovníky odboru památkové péče na příslušném obecním úřadu. Ideální je dohodnout schůzku v místě dané nemovitosti, které se záměr týká.

Tato konzultace je nejen bezplatná, ale především nezbytná, abyste mohli v nemovitosti provést jakékoli

úpravy. A to platí nejen pro exteriér a interiéru, ale i pro pozemek, pokud je součástí ochrany. Může to být pouhá travnatá plocha, přesto není možné do ní bez schválení památkové správy zasáhnout, postavit na ní třeba pergolu nebo ji jakkoli jinak upravit. Vše je třeba nejprve konzultovat s pracovníky památkové ochrany. U konzultace je určité dobré mít architekta a projektanta, kteří mohou připomínky odborníků zapracovat do připravovaného projektu.

Je možné získat na památkově chráněnou nemovitost peníze od státu?

Vlastnit památkově chráněnou nemovitost nebo dům v památkově chráněné zóně i v ochranném pásmu může být na jednu stranu atraktivní. Na druhou stranu to však přináší zvýšenou pracnost při její renovaci, a s tím často i vyšší investice. Proto je v mnoha případech možné čerpat některé dotace. MK ČR má několik dotačních programů. Nejzajímavější pro vlastníky kulturních památek je Program záchrany architektonického dědictví. Průměrný příspěvek se v posledních letech pohybuje cca kolem 1 mil. Kč. a poskytuje se na práce směřující k záchraně kulturní památky nebo k záchraně těch jejích částí, které tvoří podstatu kulturní památky.

Dalším je havarijní program, z kterého se poskytují příspěvky na zajištění nejnaléhavějších oprav, zejména na odstranění havarijního stavu střech a nosných konstrukcí staveb. Z programu regenerace městských památkových rezervací a městských památkových zón jsou poskytovány příspěvky na obnovu kulturních památek nacházejících se v nejcennějších částech historických měst. Podmínkou je, že na projektu se musí podílet spolu s vlastníkem také příslušné město. Program péče o vesnické památkové rezervace, vesnické památkové zóny a krajinné památkové zóny poskytuje příspěvky zejména na obnovu památek lidové architektury, například zemědělských usedlostí, chalup, kapliček a božích muk. Dotace lze získat také od krajů, různých nadací, či z evropských fondů.

Být vlastníkem kulturní památky či stavby v památkově chráněném území je spojeno s náročnějším procesem při její údržbě a renovaci. Na druhou stranu je to vyváženou určitým geniem loci daného místa. Je proto pochopitelné, že památkové rezervace je třeba chránit, protože i změna jednoho jediného domu znamená změnu celého území.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Vlastnit památkově chráněnou nemovitost nebo dům v památkově chráněné zóně i v ochranném pásmu může být na jednu stranu atraktivní. Na druhou stranu to však přináší zvýšenou pracnost při její renovaci, a s tím často i vyšší investice.

Oprava dům po babičce – a získáš dotaci?

Jedinečná podpora, která odstartuje v září letošního roku, má navýšit tempo renovací energeticky nevyhovujících rodinných domů a napomoci obnově stávajícího bytového fondu. Úspěšní žadatelé zároveň získají od ledna 2024 možnost čerpat od stavebních spořitelů zvýhodněný úvěr.

Ministerstvo životního prostředí ve spolupráci se Státním fondem životního prostředí ČR spustí v září nový dotační program pro české domácnosti. Cílem je urychlit tempo renovací starších domů, zpřístupnit finanční prostředky na vstupní investici a ulehčit mladým domácnostem cestu k úspornému bydlení.

„Chceme využít stávající zástavbu a zabránit tomu, aby se obce rozšiřovaly do volné krajiny a aby se kvůli bytovým potřebám zabírala další a další zemědělská půda,“ uvedl při prezentaci nového dotačního programu ministr životního prostředí Petr Hladík.

DOTACE

Podle něj je program i motivací pro mladé rodiny, které zaskočily v posledních letech stále se zvyšující životní náklady a nejsou schopny dosáhnout na hypotéku. Pokud mají ve svém vlastnictví starší rodinný domek, nebo si jej koupí či dostanou darem od rodiny, mohou si díky poměrně vysoké dotaci snáze zajistit vlastní úsporné bydlení.

Dotační program „Oprava dům po babičce“ je určen všem žadatelům, vlastníkům rodinného či rekreačního domu, kteří splní podmínky optimálního zateplení na stávající budově, nebo postaví dům splňující požadované parametry na místě odstraněného původního domu.

Vzhledem k tomu, že program má podpořit zejména mladé rodiny, budou zvýhodněni žadatelé, kteří pečují o nezaopatřené děti. Na každé dítě získá žadatel tzv. rodinný bonus ve výši 50 tisíc korun. Rodiny navíc budou moci požádat o bonus i za další děti narozené v době po podání žádosti o podporu, přičemž posledním rokem možného dodatečného čerpání bonusu je rok 2030. Zásadní výhodou programu bude možnost čerpat finanční prostředky předem. Příjemci dotace zároveň budou moci od



příštího roku na pobočkách stavebních spořitelů požádat o zvýhodněný úvěr, který pokryje rozdíl mezi způsobilými výdaji a vyplacenou dotací, a to bez nutnosti zástavy nemovitosti. Úrok se má podle ministra Hladíka pohybovat mezi třemi až čtyřmi procenty dle aktuálních úrokových sazeb a nastavení jednotlivých stavebních spořitelů.

Program byl připraven s ohledem na fakt, že nejčastější překážkou renovací starších domů bývá nedostatek vlastních zdrojů na pokrytí rozdílu mezi dotací a celkovými náklady, včetně předfinancování. Právě proto se bude tato dotace poskytovat předem, tj. zálohově. Tím se může snížit výše potřebného úvěru, a celá rekonstrukce se stane dostupnější pro více domácností. Po realizaci lze navíc počítat s tím, že právě zateplení, případně v kombinaci s dalšími úspornými opatřeními, významně sníží náklady na provoz domu a ušetřené prostředky žadatelům pomůžou úvěr bez větších obtíží splatit.

Účelů, na které se dotace vztahuje, je mnoho, a ještě se dají různě kombinovat. Základem je až 1 milion korun na zateplení. To pak lze doplnit dalšími úspornými opatřeními, jako jsou například výměna zdroje tepla, pořízení fotovoltaiky, dobíjecí stanice pro elektromobil a mnoho dalších, takže v celkovém objemu může zálohová dotace dalece přesáhnout milion korun. Stejně jako ve standardní Nové zelené úsporám obdrží příjemci navíc motivační bonus 10 tisíc korun za každou kombinaci úsporných opatření.

Podpora se bude týkat opatření realizovaných po 1. lednu 2021. Je tedy možné žádat o podporu pro již provedená opatření po tomto datu, nebo žádat o peníze na plánovaná opatření. V rámci podání a doložení žádosti dojde také ke zjednodušení – nově již nebude ve většině případů nutné předkládat projektovou dokumentaci a nebudou vyžadovány ani účetní doklady. Program Oprava dům po babičce společně s Novou zelenou úsporám Light a podporou bytových domů ve vlastnictví SVJ a družstev zásadně rozšiřují stávající podobu programu Nová zelená úsporám tak, aby energeticky úsporná opatření byla dostupná všem věkovým i příjmovým skupinám obyvatel. I když žádosti do programu „Oprava dům po babičce“ se budou podávat až od září, zájemci se mohou už dnes obrátit se svými dotazy na krajská pracoviště Státního fondu životního prostředí ČR, případně využít kontaktní formulář na webu novazelenausporam.cz.

Jindra Svitáková

Může dědic po úmrtí vlastníka nemovitost ihned prodat nebo pronajmout?

Správu pozůstalosti, pokud zemřelý neurčil jinak, vykonávají všichni dědicové. Mohou se ale domluvit, kdo ji bude vykonávat, a uzavřít o tom dohodu o správě pozůstalosti. Zákon jim ani nezakazuje v době, kdy dědické řízení ještě nebylo skončeno, věci náležející do dědictví prodat, darovat či pronajmout. Foto redakce

 LEGISLATIVA

Po úmrtí člověka, který žije sám, zůstane prázdný byt či dům. Mnoho příbuzných nemá jasno v tom, co lze před započítím dědického řízení s nemovitostí udělat, například zda lze něco odnést či vyklidit.

Kdo má nárok dědit

Dědění probíhá na základě dědické smlouvy nebo závěti. Pokud neexistuje ani jedno z toho, dědí se na základě zákona. Přednost mají nejbližší příbuzní (manžel, děti, rodiče). Pokud je zůstavitel nemá, přichází na řadu blízký spolubydlící – tj. osoba, která se zůstavitelem alespoň jeden rok před smrtí žila ve společné domácnosti. Následují sourozenci a vzdálení příbuzní.

Jak probíhá dědické řízení

Dědické právo sice vzniká již smrtí zůstavitele, konkrétní dědic ale získá konkrétní věc až na základě rozhodnutí v dědickém řízení. Jeho vedením pověřuje soud notáře. Notář nejprve zjistí, jaký je majetek zemřelého. Většinou si k tomu pozve nejbližší příbuzné

nebo osobu, která zajišťovala pohřeb. V případě, že se jedná o dědění nemovitosti v osobním vlastnictví, notář bude žádat odhad ceny nemovitosti. Právě tak bude třeba v případě družstevního podílu podat informaci o výši tohoto podílu. V rámci dědického řízení je třeba nejprve ocenit veškerý majetek, tedy i nemovitost, a pak o něm rozhodnout. Poté, co notář v dědickém řízení rozhodne a nikdo se neodvolá, stávají se určení dědicové vlastníky dědictví. U nemovitosti zajistí notář zápis dědice do katastru nemovitostí.

Kdy je možné nemovitost vyklidit

Jestliže je dědic jeden, je situace jednodušší. Pokud je dědiců více, musí se všichni na úkonech, které chtějí provést v nemovitosti, shodnout. Předpokládá se za samozřejmé, že dědicové bezprostředně po úmrtí vyklidí z nemovitosti tzv. zkazitelné

věci, jako jsou potraviny, květiny a podobné. Rovněž tak je možné odvézt osobní věci zesnulého, pokud nemají mimořádnou hodnotu. Vyklidit je možné například oblečení, obuv a běžné věci denní potřeby. Přihlásit do dědického řízení by se však měly veškeré finanční náležitosti – vkladní knížky, účty u bankovních ústavů, šperky, obrazy a další majetek, jehož hodnota může ovlivnit výši dědictví. Není třeba nic zatajovat. Ze zděděného majetku se již od roku 2014 neplatí žádná daň.

Na některé úkony je třeba mít svolení soudu

Správu pozůstalosti, pokud zemřelý neurčil jinak, vykonávají všichni dědicové. Mohou se ale domluvit, kdo ji bude vykonávat, a uzavřít o tom dohodu o správě pozůstalosti. Zákon jim ani nezakazuje v době, kdy dědické řízení ještě nebylo skončeno, věci náležející do dědictví prodat, darovat či pronajmout. Možná je také rekonstrukce nemovitosti. Mohou to však učinit jen se svolením soudu. Soud je povinen dbát, aby těmito úkony nebyl žádný z dědiců poškozen nebo aby tím nebylo ohroženo uspokojení pohledávek věřitelů.

Lze prodat nemovitost ještě před ukončením dědického řízení?

Nemovitost lze se svolením soudu pronajmout. Dědicové ji však také mohou – a to bez svolení soudu – nabízet v průběhu dědického řízení ke koupi. Na uzavření kupní smlouvy ale musí počkat až do rozhodnutí notáře. Nabytím právní moci rozhodnutí se dědic stává vlastníkem nemovitosti. Zápis vlastnického práva do katastru pak má pouze evidenční charakter. Oprávněný dědic může uzavřít kupní smlouvu na převod nemovitosti již před zápisem jeho vlastnictví v katastru. Z praktického hlediska je však lépe vyčkat s podáním návrhu na vklad nového vlastníka, až bude v katastru uveden jako vlastník dědic – tj. prodávající.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Spolkový dům jako nový typ bydlení se prosazuje i v Česku



NOVÉ TRENDY

První spolkový dům by mohl vzniknout v Brně u Zábrdovického mostu na městském pozemku. Brněnská radnice hodlá vyzkoušet nový koncept bydlení, který je již běžný v některých zemích západní Evropy.

Radni v lednu schválili záměr realizovat pilotní projekt spolkového bydlení, který by skupině aktivních občanů sdružených ve spolku umožnil vybudovat za předem určených podmínek bytový dům na městském pozemku. 5. dubna 2022 pak zastupitelé odhlasovali konkrétní soutěžní podmínky pro první spolkový dům.

Jak to funguje

Tzv. „baugruppe“, jak se nazývá tento model bytové výstavby v německy mluvících zemích, znamená, že si skupina občanů sama vybuduje bytový dům. Město vytipuje vhodný pozemek a nabídne ho k výstavbě. Lidé se sdruží ve spolek a vytvoří projekt. Město následně jeden z projektů vybere a spolku umožní,

aby na městském pozemku postavil navržený dům. Financování stavby i následného provozu domu je plně zodpovědností spolku. Po 99 letech budou vlastnické vztahy vyřešeny v souladu se zákonem.

„Zatímco u družstevního bydlení, kde město poskytne nejen pozemek, ale zajistí projekt, včetně všech povolení, tak u baugruppe město poskytuje jen pozemek, na kterém zřídí pro spolek právo stavby, a spolek si budovu sám vyprojektuje a postaví. To je také důvod, proč zatímco pro družstevní výstavbu chystá město v šesti lokalitách masivní výstavbu, tak baugruppe zatím rozjždíme v pilotním projektu jen na jedné lokalitě. Chceme zjistit zájem Brňáků o takovou formu výstavby. Pokud bude zájem, tak není problém tímto modelem rozjet výstavbu i v dal-

ších lokalitách,“ vysvětlil náměstek pro bydlení Jiří Oliva. První spolkový dům by takto mohl vzniknout v proluce Cejl 123. Na tomto pozemku mohou po změně územního plánu vzniknout byty o čisté podlahové ploše 535,5 metru čtverečních. Například kombinace šesti pětaticetimetrových garsonek a šesti padesátimetrových 2+kk.

Také Praha chystá spolkové projekty

Pro pilotní projekty spolkového bydlení je v Praze podle Petra Hlaváčka, náměstka pro územní rozvoj hlavního města Prahy, vytipováno osm až deset pozemků. „Myslíme tím menší pozemky. Ty větší bychom rádi zastavěli jako město nebo poskytli stavebním družstvům,“ řekl Hlaváček.

„Když se podíváte na německé příklady, často jde o pozemky, se kterými si nikdo nevěděl rady. Vyžadovaly větší fištron a vyšší osobní nasazení,“ řekl s tím, že pak vznikají unikátní stavby.

Praha již vstoupila také v jednání s Komerční bankou, která by mohla vyvinout speciální model financování pro tento

typ stavby, který by spojil přednosti klasického projektového financování a hypotečního úvěru. Úvěr má mít splatnost až čtyřicet let a nízké sazby. „Takový produkt zatím na trhu není a pro financování spolkového bydlení je obrovským přínosem, protože projekt významně zlevňuje,“ vysvětlil k tomu předseda magistrátního výboru pro bydlení Pavel Zelenka.

V Německu se nyní vyskytuje mezi 4 000 až 5 000 takovýchto projektů, následuje Dánsko či Rakousko. Dle studie zadané městem Vídeň lze ušetřit až 25 % nákladů oproti projektům realizovaným developerem. Ten musí pokrýt výrobní režii, správní režii a svou marži. Jeho cena však zároveň odráží poptávku na trhu, a tak může být ještě vyšší, což v případě projektu baugruppe odpadá.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Jaká povolení potřebujete k rekonstrukci bytu a kdy musíte jít na stavební úřad?

Rekonstrukce bytu má svá pravidla, a to i tehdy, pokud je člověk jeho vlastníkem. Je třeba dodržet nejen stanovy sdružení vlastníků jednotek (SVJ) nebo družstva, ale také záleží na povaze rekonstrukce. V případě většího rozsahu bude třeba jednat také se stavebním úřadem. V jakých případech a kde je potřeba o povolení žádat?

Bytů v osobním vlastnictví, který potřebuje menší vnitřní rekonstrukci, není třeba souhlas společnosti vlastníků ani výboru SVJ. To je nutné pouze v případech, že by rekonstrukce zasáhla do společných částí domu (například rozvody tepla a vody, kanalizace, balkony atd.), nebo do nosných stěn mezi jednotlivými byty či bytem a chodbou. V tom případě je však již třeba i něco více.

Kdy je možná rekonstrukce bez stavebního povolení či ohlášení

Pokud se rekonstrukcí nezasahuje do nosných konstrukcí stavby a zachovávají se původní dispozice bytu, není třeba ji ohlašovat stavebnímu úřadu nebo žádat o stavební povolení. Úpravy ale také nesmí negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby, životní prostředí, nesmí být použity takové materiály, které by se hmotností zásadně lišily od původních (kvůli statické stavbě). Mezi takové běžné rekonstrukce patří například výměna bytového jádra a úprava koupelny, výměna kuchyňské linky, montáž stropních podhledů, nové omítky, nové podlahové krytiny a podobně.

Kdy bude třeba rekonstrukci nemovitosti ohlásit

Vždy, pokud se mění způsob užívání některých částí stavby nebo dispozice, ale nezasahuje se do nosných konstrukcí. To znamená například, kdy se ze dvou pokojů stane jeden vybouráním nenosné příčky, přemístění koupelny, kuchyně do jiných prostor atd.

Kdy je třeba žádat o stavební povolení

Jsou to všechny větší úpravy, než které byly výjmenovány v předchozích odstavcích. Jde například o přesun vstupních dveří, spojení dvou bytů v jeden, vybourání nového okna, či zvětšení bytu o společné prostory. Přičlenění společných prostor k bytu má však svá další pravidla. Může se jednat například o místnost, která k bytu přiléhá a do té doby byla nevyužívána, například bývalá kočárkárna apod. V ta-

kovém případě musí schválit připojení společných prostor k bytu 100 % všech vlastníků jednotek SVJ. A protože se v důsledku rozšíření bytu zvětší společník podíl bytové jednotky a sníží se spoluvlastnické podíly ostatních jednotek v domě, bude nutné také řešit změnu prohlášení vlastníka, a to ještě před tím, než se bude žádat o stavební povolení.

SVJ má právo kontroly

Ať už se jedná o novou elektroinstalaci, výměnu podlah anebo o novou koupelnu, či výměnu oken, je třeba vše předem oznámit výboru SVJ nebo jiné osobě odpovědné za správu domu. Z oznámení musí být patrné, o jaké stavební úpravy půjde. Cílem oznamovací povinnosti je zejména zabránění protiprávních stavebních úprav na společných částech domu. Jelikož se stavební úpravy mohou dotýkat i ostatních vlastníků v domě, má výbor či předseda SVJ ze zákona právo na vstup do rekonstruované jednotky za účelem provedení kontroly stavby. Takové kontrole musí předcházet ze strany SVJ výzva.

Nejen povinnosti, ale i ohleduplnost je třeba

Vlastník, který bude provádět ve svém bytě rekonstrukci, musí, bez ohledu na to, jak je velká, respektovat také domovní řád, případně získat souhlasy sousedů pro ohlášení stavby nebo pro vydání stavebního povolení. Je také třeba, aby byl při rekonstrukci dodržován noční klid, který má obec stanovený. Za rušení nočního klidu může přivolán strážník uložit na místě pokutu až 10 000 korun. A samozřejmě také pro zachování dobrých vztahů v domě se doporučuje včas vyvěsit na viditelné místo v domě informaci, jak dlouho a kde bude rekonstrukce probíhat s žádostí o trpělivost při hlučných pracích. Rekonstruovat byt bez jakéhokoliv oznámení nebo povolení se nevyplatí. Nejen že vlastníka mohou čekat komplikované vztahy se sousedy, ale může jít o víc. V případě zásahu do společných prostor, jako je třeba zábor části chodby, nová příčka apod., může stavební úřad zahájit řízení o odstranění stavby. Jindra Svitáková

REKONSTRUKCE



BYDLETE LÉPE



... s námi to jde snadno