

realityčechy cz

ročník XII. • vydání 11 • listopad 2023

realitycechy.cz

Schválený konsolidační balíček sníží ceny nových bytů, ale zvýší nájemné

více na straně 4-5

Výměnek nebo věcné břemeno dožití – co je výhodnější a pro koho

strana 8

Jak najít vhodnou kancelář pro svou firmu

strana 12



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 6

Ani při společném bydlení manželů v nemovitosti nemusí mít oba stejná práva



STRANA 16

Při koupi pozemku nezapomeňte zkontrolovat existenci přístupové cesty

RYCHLÝ PŘEHLED

%

LISTOPAD 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: 1,94 %

Byty 2+1: -0,33 %

Byty 3+1: -0,70 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz



STRANA 18

Reklamacce vady stavby nebo rekonstrukce nemovitosti má svá pravidla

” REALITNÍ POSTŘEH **Zdeněk Zajíček** (Hospodářská komora)

„Pokud neprovedeme rychlý obrat, budeme odsouzeni k ekonomickému zaostávání za jinými zeměmi kromě jiného i v nedostupnosti bydlení.“

NAPSALI O NÁS

**Je líbo chatu nebo chalupu?
Ceny rekreačních nemovitostí dál padají**

FORBES / 27. 7. 2023 (kráceno)

„Do prodeje se dostalo také mnoho chat a chalup před kompletní rekonstrukcí. Prodávající ve většině případů nemají

finance a ani chuť, aby se mohli vrhnout do velkých rekonstrukcí. Proto se raději rozhodnou pro prodej,“ doplňuje Michal Pich z realitního serveru Reality Čechy.

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.

Schválený konsolidační balíček sníží ceny nových bytů, ale zvýší nájemné

 téma měsíce



Celkový nájem se může vyšplhat po novém roce výše, a to především díky „pohyblivé složce“, což jsou ceny služeb, které majitelé pronajímaných nemovitostí zákonitě rozpočtou mezi nájemce. Foto redakce

ZDE SI MŮŽETE

stáhnout minulé vydání
našeho magazínu.



Vládní návrh změny daní počítá se snížením DPH na stavby pro bydlení ze současných 15 na 12 procent. To by mělo kupujícím zlevnit pořízení nového bytu o tři procenta. I když novela začne platit až od 1. ledna 2024, někteří developři přizpůsobili ceny nabízených bytů tomuto faktu již v podzimních měsících.

Svě ceníky upravili někteří velcí developři, jako například FINEP, Central Group či Cresco Real Estate. Finep počítá s tím, že akce se bude vztahovat i na stávající klienty, kteří zatím uhradili jen část kupní ceny. V dalších doplatecích, které budou hradit v novém roce, již bude zohledněno nižší DPH.

U společností Central Group či Penta Real Estate je možné již nyní uzavřít smlouvu na nový byt s tím, že platba ceny proběhne v dohodnutých splátkách až po 1. lednu, tedy již s nižší DPH. S tím počítají i stávající ceníky, které jsou podle toho upraveny. Jak řekl pro Realitní Club předseda představenstva Central Group Dušan Kunovský, klient tak může u průměrně velkého pražského bytu o velikosti 70 metrů čtverečních ušetřit kolem čtvrt milionu korun.

Nájmy mohou podražít

Celkový nájem se může vyšplhat po novém roce výše, a to především díky „pohyblivé složce“, což jsou ceny služeb, které majitelé pronajímaných nemovitostí zákonitě rozpočtou mezi nájemce. Podle Asociace nájemního bydlení tak může roční nájemné bytu o 60 metrech čtverečních podražít zhruba o 2 000 korun ročně.

Jde o zvýšení DPH u centrálního tepla a vodného a stočného z 10 na 12 procent, zvýšení sazby DPH u úklidových služeb z 10 na 21 procent, což se dotkne úklidu společných prostor zvláště u větších nemovitostí, ale i zvýšení DPH u svazu komunálního odpadu z 15 na 21 procent.

Do výše nájemného mohou pronajímatelé promítnout i vyšší daň z nemovitosti, která se zvýší o 1,8 násobek. Sto procent výnosů daně z nemovitostí sice zůstane obcím, ale výměnou za to dojde i k adekvátnímu přerozdělení příjmů u sdílených daní mezi státním rozpočtem a obcemi ve prospěch státu, takže příjmy obcí v podstatě nevzrostou. Obce ale získají pravomoc, aby mohly pro zemědělské pozemky (orná půda, vinice, chmelnice, zahrady) zavést místní koeficient 0,5, a tak vlastně eliminovat u těchto pozemků zvýšení této daně.

Tzv. konsolidační balíček vlády prošel poslaneckou sněmovnou a 9. listopadu jej schválil s některými mírnými změnami i senát. Pokud jej podepíše prezident republiky, budou všechny změny platné k 1. lednu 2024.

Jindra Svitáková

Ani při společném bydlení manželů v nemovitosti nemusí mít oba stejná práva



PRÁVO

Chcete vědět více?

Zde najdete
kompletní článek



Vlastnictví nemovitosti s sebou nese i při vstupu do manželství řadu otázek. Pokud se manželé rozhodnou v dané nemovitosti bydlet, zakládají zároveň rodinnou domácnost a tento pojem může být důležitý, stejně tak jako samotné získání nemovitosti – koupí, darem či například dědictvím, před vstupem do manželství, či za jeho trvání.

Možností, jak situaci řešit je několik

Nemovitost ve výhradním vlastnictví jednoho z manželů

Pokud manželé bydlí v nemovitosti, která je výhradním vlastnictvím pouze jednoho z nich, získává druhý manžel, který nemovitost nevlastní, právo bydlení. To vzniká okamžikem uzavření manželství. Pokud jeden z manželů získá vlastnické právo k nemovitosti (například děděním) za trvání manželství, je datum vzniku vlastnického práva zároveň datem, kdy druhému z manželů vzniká právo bydlení.

Druhým institutem dle občanského zákoníku, který chrání právo druhého z manželů, který nevlastní nemovitost, je rodinná domácnost. Pokud manželé bydlí společně, považuje se jejich obydlí za jejich rodinnou domácnost a vlastník nemovitosti je výrazně omezen při nakládání s nemovitostí. Například nesmí bez písemného souhlasu druhého manžela nemovitost zcizit nebo zatížit právem, jehož výkon by byl s bydlením manželů neslučitelný. Může to učinit pouze tehdy, pokud zajistí druhému z manželů, resp. celé rodině, bydlení srovnatelné s dosavadním.

Zemře-li vlastník nemovitosti, v němž se nacházela rodinná domácnost manželů, právo bydlení druhému z manželů zaniká, pokud na něj nepřešlo vlastnictví nemovitosti nebo její části (například jako dědictví). Může sice žádat soud, aby za obvyklé nájemné mohl v nemovitosti dál bydlet, ale pak se posuzuje, zda jsou vážné dů-

vody, aby tomu tak bylo. Pokud se manželé rozvedou a nedohodnou se sami na úpravě bydlení, může vlastník nemovitosti navrhnout soudu, aby stanovil povinnost manžela se vystěhovat. I v tomto případě ale může manžel požádat soud, aby mohl v nemovitosti dál bydlet. Zda mu bude vyhověno, již záleží na důvodech, které předloží.

Nemovitost ve spoluvlastnictví manželů

Spoluvlastnictví nemovitosti nastává u manželů především tehdy, pokud nemovitost koupili ještě před uzavřením manželství, tedy jako partneři. Pak má každý z nich svůj podíl na nemovitosti ve výhradním vlastnictví a může s ním nakládat tak, jak uvádí zákon. Ovšem zase zde do hry vstupuje ochrana rodinné domácnosti. Takže pokud by jeden z manželů chtěl například spoluvlastnický podíl prodat, může se druhý z manželů v rámci ochrany rodinné domá-

cnosti dovolávat u soudu neplatnosti tohoto jednání. To platí i v případě rozvodu manželství, kdy manželé zůstávají nadále spoluvlastníky, pokud se při rozvodu nedohodnou jinak.

Nemovitost ve společném jmění manželů

Tento vztah většinou vzniká, pokud je koupě realizována již za trvání manželství a manželé nemají dohodu o odděleném jmění. Nemovitost se koupí stala součástí společného jmění, a tak práva a povinnosti k nemovitosti mají oba manželé společně a nerozdílně. Kupní smlouvu by měli podepsat oba manželé a měli by v ní být oba uvedeni jako kupující. Avšak pokud ji podepíše jen jeden z nich, nic to nemění na tom, že nemovitost spadá do společného jmění. Oba mají právo v nemovitosti bydlet a za nemovitostí musí jednat společně nebo jeden z nich, ale

vždy se souhlasem druhého. To platí především pro prodej nemovitosti, její zatížení věcným právem, pronájem nemovitosti a další vážné úkony. Při rozvodu manželství se nemovitost ve společném jmění vypořádává spolu s ostatním majetkem. Pokud manželství zanikne smrtí jednoho z manželů, je nejprve nutné v rámci dědického řízení vypořádat společné jmění manželů a následně pak proběhne „klasické“ dědické řízení o vypořádání zbývajících majetku, v němž může manželovi jako jednomu z dědiců připadnout další podíl na nemovitosti.

Vlastnictví nemovitosti při uzavření manželství zakládá práva a povinnosti i pro manžela, a to ať je či není spoluvlastníkem. Faktické vlastnictví však je důležité pro to, jak se bude v případě rozvodu či úmrtí jednoho z manželů s nemovitostí dále nakládat a kdo bude oprávněn v ní nadále bydlet.

Jindra Svitáková

Výměnek nebo věcné břemeno dožití – co je výhodnější a pro koho

 LEGISLATIVA

Darujete-li dům či byt, v němž chcete nadále bydlet, svým dětem či jiným osobám, můžete si v něm nechat zřídit výměnek nebo věcné břemeno dožití. Tyto dva pojmy se od sebe liší. Kdy a proč je který výhodnější?

Výměnek i věcné břemeno dožití se zřizuje obvykle tehdy, když nemovitost připadne darem jiné osobě, ale stávající osoba/ osoby (například manželé) chtějí v nemovitosti nadále žít.

Výměnek se zásadně vztahuje na akt, který by měl zřízení výměnku předcházet – a to je převod vlastnického práva k nemovité věci. Stejně to je s věcným břemenem dožití neboli služebností užívání, jak to nazývá přesně zákon. Smlouvy na výměnek i věcné břemeno dožití mohou být uzavřena současně se smlouvou kupní či darovací na jedné listině, ale mohou mít i formu samostatné smlouvy. Obě se zapisují do katastru nemovitostí.

Věcné břemeno dožití

Zřizuje se obvykle k darované nemovitosti, ale je možné zřídit i při převodu nemovitosti kupní smlouvou. Znamená to, že darující může nemovitost užívat v rozsahu, jaký bude ve smlouvě uveden. Může především v nemovitosti bydlet a volně s ní nakládat, resp. především ji udržovat, vodit si do ní návštěvy, užívat příslušný pozemek i společné části domu, jako je sklep, prádelna, terasa apod. Vlastník ani jiná osoba nemohou do jeho práva zasahovat. Zřízení věcného břemena dožití neboli služebností užívání, je také možné spojit se zákazem zatížení a zcizení. Nový majitel tak nebude moci nemovitost ručit, ani ji převést na jiné osoby.

Věcné břemeno dožití, na rozdíl od výměnku, může být zřízeno nejen bezúplatně, ale také za úplatu. Ve smlouvě se pak uvádí, jakou částkou bude oprávněná osoba přispívat na údržbu nemovitosti, jak se budou hradit opravy a další poplatky spojené s užíváním nemovitosti. Dohodu o zřízení věcného břemene nenahradí běžná nájemní smlouva, kterou mají snahu někdy obdarovaní dárce nabízet. Pokud by totiž byla nemovitost prodána, v případě nájmu mohou noví vlastníci dát dárčům výpověď z nájmu. To se v případě věcného břemene dožití nemůže stát, protože je zapsáno v katastru nemovitostí a váže k této povinnosti i nové vlastníky.

Výměnek má širší působnost

I když základním obsahem výměnkové smlouvy je zachování bydlení v darované nemovitosti, výměnek, na rozdíl od věcného břemena dožití, může zahrnovat mnoho dalších ujednání. Jsou výhodná především pro výměnkáře, tj. bývalé vlastníky, kteří si chtějí zajistit v pozdním věku příslušnou péči nových vlastníků. Smlouva tak může zahrnovat poskytování určitých služeb, jako jsou nákupy, příprava stravy, zajištění léků, domácích potřeb, paliva k vytápění, ale i úklid, praní, žehlení, běžné opravy v domácnosti či dopravu k lékaři. Výměnkář si může vyhradit i opakující se peněžité plnění (dle zákona určitý důchod), možnost využívat určitou část pozemku apod.

Současný občanský zákoník počítá i se zřízením výměnku ve prospěch manželů. Dojde-li ke smrti jednoho z nich, výměnek nezaniká a ani se nezkracuje rozsah sjednaných plnění.

Jak je popsáno výše, věcné břemeno dožití je vhodné spíše pro dárce, kteří takto darují nemovitost a nechtějí dalším způsobem zavazovat obdarované. Dalo by se říci, že se hodí spíše pro mladší ročníky a byty. V rodinných domech, kde zůstává žít více generací, je zřejmě vhodnějším způsobem zřízení výměnku, který počítá s péčí o dárce až do konce jejich života. **Jindra Svitáková**



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Výměnek se zásadně vztahuje na akt, který by měl zřízení výměnku předcházet – a to je převod vlastnického práva k nemovité věci. Foto redakce

REALITNÍ RÁDCE

Prodej staré a koupě nové nemovitosti vyžaduje kvalitní harmonogram

Pokud bydlíte ve vlastní nemovitosti a plánujete přestěhovat se do jiné, kterou koupíte, může v celém procesu nastat několik situací, z nichž bude složité se vymotat. Bude totiž nutné sladit proces prodeje a koupě, ale i následného stěhování, případně rekonstrukce. A také najít způsob, jak novou nemovitost financovat, pokud nemáte dostatek hotovosti bez prodeje nemovitosti stávající.

Před dvěma lety provedla pražská realitní kancelář Maxima reality průzkum, jehož výsledky překvapily i makléře. Desetina dotázaných totiž uvedla, že mají zkušenost s prodejem nemovitosti pod cenou.

Ovšem více než polovina dotázaných navíc odpověděla, že zná někoho, kdo zažil totéž, a u zhruba pětiny dotázaných (21 %) k tomu došlo v rámci rodiny. Nejčastějšími důvody, proč se nemovitost prodala pod cenou, jsou přitom snaha urychlit prodej (44 %), potřeba okamžité hotovosti (21 %) a špatné nacenění nemovitosti (10 %).

A proč se často lidé snaží urychlit prodej nemovitosti? Právě kvůli tomu, že chtějí koupit další nemovitost a potřebují finanční prostředky na tuto koupi. Právě proto je důležité najít způsob, jak rychle prodat starou nemovitost a koupit novou.

Nejjednodušší řešení: jiné bydlení na přechodnou dobu

Abyste měli dostatek času na prodej stávající nemovitosti, může být řešením její prodej a přestěhování do nájemního či půjčeného bytu. Někdy má rodina nevyužitou nemovitost, nebo například chatu či chalupu, která je vhodná k celoročnímu obývání a není daleko od stávajícího místa bydliště.

To je ideální řešení. Když k tomu počítáte, že některé věci, jako například nábytek, nebudete do nové nemovitosti stěhovat, můžete je rovnou nabídnout k prodeji či darování a stěho-

vat pouze osobní věci. I ty se navíc dají dočasně umístit například do pronajatého či půjčeného skladu či suché garáže a do pronajatého bytu nastěhovat jen to nejpotřebnější.

Tato varianta je vhodná zvláště tehdy, pokud chcete na koupi nemovitosti použít peníze z prodeje nemovitosti stávající. Navíc zbude dostatek času koupenou nemovitost vybavit, případně zrekonstruovat. Znamená to sice dvojitý stěhování, ale zase větší profit z prodeje stávající nemovitosti, který může pokrýt i případný nájem bytu a skladu na tuto přechodnou dobu.

Výběr nové nemovitosti předpokládá další finanční zdroje

Realitní makléři vědí, že pokud prodávající na prodej nemovitosti spěchá, většinou je třeba nabídnout ji za nižší cenu. Zvláště v případě, že jste již našli novou nemovitost, a dokonce na ni podepsali tzv. předkupní smlouvu.

Pak je samozřejmě nutné najít zdroje na její financování a pokud se nepodaří prodat stávající nemovitost rychle, nemusí k obchodu dojít a vy přijmete o rezervační zálohu. Pomoci může překlenovací úvěr nebo běžný hypoteční úvěr na novou nemovitost. Pak je možné zvolit kratší dobu fixace a po prodeji původní nemovitosti hypotéku při konci fixace splatit.

Nebo si prostředky ponechat na jiný účel a hypotéku splácet dál

Ovšem to znamená nemít hypotéku na stávající nemovitost, protože to způsobí další krok, kdy bude muset kupující buď převzít tuto hypotéku, nebo bude muset být splacena. Jsou samozřejmě klienti, kteří čerpají více hypoték, ale to už je sofistikovaná záležitost pro finanční poradce.

Nejlépe je začít nabídkou stávající nemovitosti. Teprve když se najde zájemce o stávající nemovitost a bude se vědět, za kolik se nemovitost prodá, je dobré vybírat tu novou.

Nejnáročnější variantou je zároveň prodávat a kupovat. Provázet všechny termíny podpisů smluv, složení peněz do úschovy a jejich následné výplaty, zápis na katastru i předání nemovitostí, je náročné i pro tým profesionálů. Proto je dobré přenechat tyto transakce výhradně realitním makléřům, kteří ve spolupráci s právníky a finančními poradci dokážou dovést celý proces zdárně do konce.

Jindra Svitáková

Nejlépe je začít nabídkou stávající nemovitosti. Teprve když se najde zájemce o stávající nemovitost a bude se vědět, za kolik se nemovitost prodá, je dobré vybírat tu novou.

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Jak najít vhodnou kancelář pro svou firmu

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Kancelářské proozy mohou na první pohled připadat stejné jako vejce vejci. Nic však není tak dalece od pravdy. Rozdíl není jen ve velikosti prostor, které potřebujete, ale také ve stylu práce, který daná společnost preferuje. Až budete hledat kanceláře k pronájmu, je třeba řídit se několika zásadami.

Dnes je sice běžným trendem práce z domova, ale jak zjistily v minulém roce průzkumy, není stoprocentní práce z domova ideální. Důležité totiž je, aby se zaměstnanci potkávali a mohli osobně konzultovat různé problémy či spolupracovat na zadaných úkolech. Jiná bude určitě práce v kreativní reklamní agentuře, kde je třeba promýšlet spolu nové nápady, jiná v účetní firmě, kde má každý účetní přidělené své klienty. Každopádně kanceláře jako takové jsou místem setkávání, porad i otázkou určité reprezentace. Málokomu stačí jen virtuální adresa. Jak tedy začít?

KANCELÁŘE

Definujte si konkrétní požadavky

Prvním z nich, jak je již naznačeno výše, je styl práce dané firmy. Jiné požadavky na pracovní prostor budou mít lidé, kteří mohou pracovat několik dní v týdnu z domova a budou využívat své pracovní místo třeba jen dvakrát týdně. Větší prostor budou potřebovat například týmoví pracovníci v tvůrčím procesu. Dle stylu práce můžete tedy určit, zda bude každý pracovník potřebovat svůj vlastní pracovní prostor, či zda se o něj bude dělit s další osobou, například dle dnů v týdnu či jiného pracovního rozvrhu.

ČSN 73 5305 – Administrativní budovy a prostory definuje minimální a doporučené plochy pracovních míst. Jedno pracovní místo bez prostoru pro jednání a bez odkládacích ploch (například skříněk) musí mít minimálně 5 m², doporučuje se však 8 m². Pracoviště včetně prostoru pro jednání a odkládací plochy musí mít nejméně 12 m², doporučená plocha je

16 m². K tomu je třeba připočítat další prostory, jako sociální zařízení, kuchyňku, či samostatnou místnost pro jednání tak, aby se ctilo soukromí klientů v případě, že v kancelářích pro ně nebude dostatek prostoru.

Prostory mohou být trochu větší, než v současné době potřebujete. Je třeba myslet na to, že se vaše podnikání bude rozrůstat. Realitní makléři ale doporučují nebýt příliš velkorosý. Každý metr čtvereční navíc zvýší i cenu pronájmu. Proto je lepší myslet reálně a v případě většího rozmachu si raději najít nové příslušné velké prostory. Je to lepší řešení než během roku zjistit, že polovinu kanceláři vlastně platíte zbytečně.

Roli hraje také lokalita, parkování, dopravní dostupnost

Podle průzkumů realitních makléřů se zjistilo, že zhruba 60 % zaměstnanců se před nástupem do zaměstnání zajímá o kanceláře firmy a jsou jedním z kritérií pro výběr zaměstnavatele. Roli by proto měla hrát dobře zvolená lokalita. Administrativní pracovníci, kteří se potřebují soustředit na práci, ocení spíše klidnější prostory než hlavní ulici s velkoměstským ruchem. Bezproblémové parkování by mělo být samozřejmostí. Jestliže se klienti rekrutují z široké veřejnosti, je třeba, aby lokalita byla snadno dostupná také veřejnou dopravou.

Při konkrétním výběru zvažuje stávající dispozice a možné změny

Někdy nadšení z vybrané lokality převládne a při prohlídce se bagatelizují okolnosti, které si mohou následně vyžádat značné vícenáklady. Například konstatování „tuhle přičku zbouráme“, s sebou může nést zátěž v podobě úpravy veškerých sítí či technologií, výměny koberců, výmalby a dalších prací, které celý pronájem hned zpočátku prodraží. Někdy je lepší najít rovnou vhodnější prostory.

Realitní makléři doporučují začít s hledáním vhodných kanceláří minimálně půl roku před plánovaným stěhováním. Hledat nové prostory na vlastní pěst, bez realitní kanceláře, se nedoporučuje. I když se to může zdát výhodnější, protože se ušetří na provizi. Tato úspora ale nebude nikdy tak značná, aby vyvážila velké časové ztráty majitele firmy či osoby pověřené hledáním prostor, včetně možných problémů s nedokonalé formulovanými smlouvami. **Jindra Svitáková**

Jak postupovat v případě exekuce na spoluvlastnický podíl na nemovitosti

Může se stát, že spoluvlastníkovi nemovitosti bez vědomí ostatních narostou dluhy do té výše, že nepůjdou uspokojit jinými způsoby a exekutor nařídí prodej spoluvlastnického podílu. Co s tím? Zděšení není na místě. A to ani v případě, že se spoluvlastnický podíl bude prodávat v dražbě.

Spoluvlastnictví nemovitosti může vzniknout několika způsoby. Jednak to může být prostá dohoda mezi nesezdánnými partnery, ale i přáteli, že společně zakoupí jednu nemovitost. Nicméně většina spoluvlastnictví nemovitostí vzniká děděním nebo zakoupením nemovitosti za trvání manželství, a může samozřejmě pokračovat i po rozvodu manželství, pokud se manželé nedohodnou jinak.

V případě, že jeden ze spoluvlastníků upadne do dluhů, může dospět do exekuce i jeho spoluvlastnický podíl k nemovitosti, což mimo jiné znamená „blokaci“ na katastru nemovitostí. Tento blok může znamenat problémy v případě čerpání hypotečního úvěru například na plánovanou rekonstrukci dané nemovitosti či na realizaci jiných plánů. Exekuce mají svá jasná pravidla a je nutné se s nimi vypořádat.

Exekutor nemůže zabavit celou nemovitost, když zadluženému spoluvlastníkovi patří jen určitá část. Takže ostatní spoluvlastníci o svůj podíl nepřijdou. Pokud ještě není nařízena dražba nemovitosti, lze za určitých okolností, které předpokládají dohodu s dlužníkem, prodeji spoluvlastnického podílu v dražbě zabránit.

Ideální i v této složité situaci je, pokud zadlužený spoluvlastník včas informuje ostatní spoluvlastníky o svých potížích a nabídne jim svůj podíl k prodeji a výtěžkem svůj dluh splatí. S úplatným převodem exekucí zatížené části nemovitosti musí souhlasit exekutor. Pokud částka získaná prodejem pokryje celý dluh, lze předpokládat, že bude takový souhlas vydán. Po splacení dluhu pak nebude ne-

movitost zatížená exekucí a bude možné s ní volně nakládat.

Druhou možností je prodej celé nemovitosti. Pokud ji nikdo ze spoluvlastníků nevyužívá a budou s tím souhlasit, je to opět velmi dobré řešení. Po splacení dluhu exekutorovi si bývalí spoluvlastníci rozdělí zbylou částku a každý může jít vlastní cestou. Tato varianta ovšem nemusí nezadluženým spoluvlastníkům připadat jako správné řešení, protože na ně se exekuce nevztahuje a pokud by dluh přesáhl částku, kterou získá zadlužený spoluvlastník, museli by ostatní umořit



jeho dluh ze svého podílu. Jednání a prodej bez odborníka v tomto případě nelze zásadně doporučit. Prodej nemovitosti, jejíž část je v exekuci, je dobré realizovat prostřednictvím kvalifikované realitní kanceláře, která se na tuto problematiku zaměřuje a má s ní mnohaleté zkušenosti. Pokud se spoluvlastníci nedohodnou ani na jednom z těchto řešení a dlužník svůj dluh z jiných zdrojů neuhradí, exe-

kutor nařídí dražbu. Spoluvlastníci mají v dražbě předkupní právo. Ovšem to neznamená velké zvýhodnění, neboť nemají žádnou přiměřenou lhůtu na to je uplatnit. Je třeba, aby se zúčastnili dražby a nabídli minimálně stejnou částku jako jiný zájemce. V tomto případě dostane spoluvlastník přednost a prodáván spoluvlastnický podíl mu bude přednostně přiklepnut bez nutnosti dalšího příhozu. Pokud spoluvlastník nevyužije této možnosti, nebo ji prostě nestihne, vlastnictví podílu dlužníka přejde na toho, kdo uspěje v dražbě. S tím je pak dále možné se dohodnout například na vykoupení jeho podílu nebo naopak na prodeji ostatních spoluvlastnických podílů právě jemu.

Případ z bezplatné právní poradny z nedávné doby ukazuje, že ne všechny realitní kanceláře postupují tak, aby to bylo pro spoluvlastníky výhodné. Tři spoluvlastníci chtěli prodat zděděnou nemovitost, ale čtvrtý byl zadlužený a jeho spoluvlastnický

podíl byl zatížen exekucí. Realitní makléř jim doporučil, ať nemovitost nejprve od-dluží, tj. uhradí dluh za svého sourozence, že pak se nemovitost lépe prodá. Oni však neměli jistotu, že jim sourozenec dluh následně vrátí. Právník jim v tomto případě doporučil výměnu realitní kanceláře za takovou, která je schopna realizovat seriózně i prodej nemovitosti zatížené exekucí.

Jindra Svitáková

Centrální banka ponechala úrokové sazby beze změny. Hypotéky výrazně nezlevní

Na jednání bankovní rady České národní banky (ČNB) dne 2. 11., ponechali bankéři základní úrokové sazby, od kterých se odvíjí úroky komerčních úvěrů, opět beze změn.

Dvoutýdenní repo sazba tak i nadále už od loňského 22. června zůstává na sedmi procentech. Lombardní sazba, která určuje, za kolik si komerční banky mohou u centrální banky půjčit peníze oproti zástavě cenných papírů, zůstala na osmi procentech. Diskontní sazba, od níž se odvíjí úročení vkladů komerčních bank u centrální banky, zůstala na šesti procentech. Tyto sazby tak jsou stále na nejvyšších hodnotách od roku 1999.

Podle Evžena Korce, generálního ředitele společnosti Ekospol, Centrální bankéři pokračují ve své destruktivní politice, která poslala ke dnu celou českou ekonomiku. „Že je ve velmi

špatném stavu, dokazují i mnohé statistiky. Česká ekonomika podle zpřesněných údajů Českého statistického úřadu (ČSÚ) ve druhém čtvrtletí letošního roku meziročně klesla o 0,4 procenta. Výrazně se na tom podílela snížená spotřeba českých domácností, která se snížila o 4,5 procenta. Domácnosti vyžádávané vysokými cenami zboží i služeb šetří a utrací výrazně méně než dřív. To samozřejmě dopadá na podnikatele a jejich příjmy. I oni se dostávají do velkých problémů,“ dodává Korec.

Na extrémně vysoké základní úrokové sazby doplatil podle Evžena Korce

i realitní trh, který prakticky zamrzl. „Hypotéky jsou totiž třikrát dražší než ještě před dvěma lety, měsíční splátka vzrostla o mnoho tisíc korun. Například v Praze se tak nové byty zájemcům s hypotékou v podstatě přestaly prodávat, protože žádní takoví na trhu nejsou. Nové byty nyní kupují (až na naprosto výjimečné případy) jen lidé, kteří mají vlastní zdroje. Dlouhodobě se přitom v Praze prodala kupujícím s hypotékou polovina nových bytů. To se projevilo v celkových prodejích nových bytů, které byly loni nejhorší za posledních dvacet let, uzavírá Korec.

Lucie Mazáčová

KURZY ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ ČESKÉ REPUBLIKY

Asociace realitních kancelářích ČR pořádá kurzy



PRODEJ NEMOVITOSTÍ V EXEKUCI A INSOLVENCII

Termín: 29. 11. 2023

Místo konání: online prostřednictvím aplikace Zoom

REALITNÍ KANCELÁŘ A SPOTŘEBITEL

Termín: 7. 12. 2023

Místo konání: online prostřednictvím aplikace Zoom

PŘÍPRAVNÝ ONLINE KURZ KE ZKOUŠCE ODBORNÉ ZPŮSOBILOSTI

Termín: 16. – 18. 1. 2024 | 23. – 25. 1. 2024

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 | 608 446 656 | kurzy@arkcr.cz

Při koupi pozemku nezapomeňte zkontrolovat existenci přístupové cesty

Každý pozemek, který budete kupovat, potřebuje přístupovou cestu. Není důležité, zda jde o pozemek pro stavbu rodinného domu, pro rekreaci, či jde o zahradu, pole nebo pozemek pro skladování.

POZEMKY

Jak není k pozemku cesta, ať je jejím vlastníkem kdokoli, znamená to značné komplikace při jeho používání. Nenechte se proto unést sliby vlastníka nebo makléře, který ho zastupuje a vše si rádně prověřte.

Na pozemky mohou vést dva druhy cest, jednak je to přímo veřejná komunikace, která navazuje na pozemek, anebo to může být soukromá cesta, kterou vlastní někdo z vlastníků okolních pozemků. I když podle vyhlášky č. 501/2006 Sb., je stanoveno, že každá nemovitost musí být přístupná, neznamená to, že tomu tak je. Přitom se ale můžete setkat s prodejem pozemku, který vznikl rozdělením, nebo jde o zemědělskou půdu, která se může nacházet mezi dalšími poli, ale má odlišného vlastníka. To je třeba zjistit a nejideálnějším je určitě katastr nemovitostí. Tam se ukážou nejen hranice pozemku, ale i jeho napojení na veřejnou komunikaci. Přístupnost totiž neznamená cestičku po mezi dvěma poli, ale opravdovou cestu, která vám umožní dovézt cokoli na pozemek či z něj cokoli odvézt, prostě řádně ho užívat.

Právo cesty na pozemek má oporu v zákonech a vyhláškách a jsou také stanoveny její parametry. Minimální šířka musí být 2,5 metru. Pokud se na pozemku plánuje stavět rodinný dům či chata, stavební úřad stavbu bez příjezdové cesty nepovolí. Pokud v katastru nemovitostí zjistíte, že cesta, která vede k danému pozemku, nepatří stejnému majiteli, je nutné zjistit, zda je u této cesty zapsána tzv. služebnost neboli věcné břemeno, které zajišťuje právo cesty na pozemek. Pokud služebnost není zapsána v katastru nemovitostí, je nejprve

třeba ji vyjednat s majitelem cesty. Ovšem spoléhat se na to, že se vše projedná až po koupi daného pozemku, se nevyplácí. Služebnost cesty byste měli požadovat po prodávajícím, jinak raději z obchodu ustoupit a najít si vhodnější pozemek.

I když se vlastník změní, služebnost zůstává

Podle občanského zákoníku lze zřídit služebnost stezky, průhonu a cesty. Služebnost stezky zakládá právo chodit po ní nebo se po ní dopravovat lidskou silou, a právo, aby po stezce jiní přicházeli k oprávněné osobě a odcházeli od ní nebo se lidskou silou dopravovali.

Neumožňuje ale vjezd na zvířatech ani jakoukoli dopravu břemen. Služebnost cesty zakládá právo jezdit po cestě neboli přes služební pozemek, jakýmikoli vozidly. Služebnost průhonu pak znamená právo hnát zvířata přes služební pozemek a jezdit tudy jinými než motorovými vozidly. Služebnost stezky a cesty předpokládá uzavření písemné smlouvy. Jedná se o věcné právo, které se zapisuje do katastru nemovitostí a nemusí být bezúplatné – to záleží čistě na vlastníkově dané cesty, resp. vzájemné dohodě. Ten, který cestu využívá, je také povinen přispívat na její údržbu. Velkou výhodou je právě zápis v katastru nemovitostí. Služebnost cesty tak není vázána na vlastníka pozemku, ale prostě patří k pozemku jako takovému. Koupí-li cestu jiný vlastník, služebnost nezaniká. Další možností je odkoupit od souseda část pozemku, který navazuje na veřejnou komunikaci, a bude možné na něm přístupu cestu zřídit. Koupě je velmi vhodným řešením, protože tím se v podstatě eliminují možné sousedské problémy a vztahy. O právu zřízení nezbytné cesty



prostřednictvím soudu jsme již před časem psali. Soud mj. zkoumá, zda vlastník věděl o neexistenci přístupové cesty při koupi nemovitosti. Včasná dohoda o služebnosti, případně odkoupení pozemku pro zřízení cesty, je tedy spolehlivějším řešením než složité soudní vymáhání. Jindra Svitáková

Vyplatí se spolupráce s realitní kanceláří při prodeji nemovitosti?

Plánujete prodat nemovitost, ale nevíte, jestli hledat kupce po vlastní ose nebo oslovit realitní kancelář? Přemýšlíte, co vám spolupráce s realitní kanceláří při prodeji přinese?

Poslechněte si nejnovější díl realitního podcastu s názvem "Dnešní reality", který vznikl ve spolupráci olomoucké realitní kanceláře Musil Reality a Michalem Pichem, provozovatelem realitních portálů realitycechy.cz a realitymorava.cz.

V podcastu se dozvíte nejen jak spolupráce s realitní kanceláří probíhá, ale také důvody, proč je spolupráce prospěšná. Realitní kancelář vám nezajistí pouze odpovídající tržní cenu nemovitosti, ale dokáže zajistit také přípravu nemovitosti na prodej, samotnou prohlídku s potenciálními zájemci i správné nastavení podmínek pro prodej a spoustu dalšího.

Co vše je nutné tedy probrat při navázání spolupráce s realitním makléřem? Na co se zaměřit sami a co nechat na realitní kanceláři? Poslechněte si celý podcast "Dnešní reality - Prodej nemovitosti přes realitní kancelář nebo vlastními silami". Podcast najdete na všech podcastových platformách i na YouTube profilu a webu Musil Reality.

Lucie Mazáčová



Právo cesty na pozemek má oporu v zákonech a vyhláškách a jsou také stanoveny její parametry. Minimální šířka musí být 2,5 metru. Pokud se na pozemku plánuje stavět rodinný dům či chata, stavební úřad stavbu bez příjezdové cesty nepovolí. Foto redakce

Reklamace vady stavby nebo rekonstrukce nemovitosti má svá pravidla

Novela občanského zákoníku, která nabyla účinnosti 6. ledna letošního roku, se dotýká i záruk a reklamací souvisejících se stavbou a rekonstrukcí nemovitostí. Nejvíce se jich dotkla změna související s pravidly záruky za jakost kupované věci nebo díla, a právě na to by si měli stávající i budoucí vlastníci nemovitostí dát pozor.



Nejdůležitější je zjištěné vady oznámit zhotoviteli okamžitě po zjištění, na nic nečekat. Foto redakce

Odpovědnost za vady stavby

Tento termín spadá v novele občanského zákoníku pod paragrafy zabývající se „odpovědností za jakost při převzetí“. § 2161 ve svém úvodu konstatuje: „(1) Prodávající odpovídá kupujícímu, že věc při převzetí nemá vady...“

REKLAMACE

U této odpovědnosti za jakost, resp. vady, se u staveb rozlišuje mezi vadou zjevnou a skrytou. Vady zjevné jsou na první pohled vidět, a pokud se jedná o tzv. drobné vady, které nebrání užívání stavby, zákon nedává objednateli možnost odmítnout stavbu převzít. Nicméně odborníci doporučují všechny tyto vady sepsat do předávacího protokolu, protože pak je musí dodavatel opravit. Pokud odběratel převezme stavbu „bez výhrad“, nebude mít dodavatel žádnou povinnost se těmito drobnými vadami zabývat.

„Chybějící kličku u okna můžete zhotoviteli vytknout, ale s podobnými drobnostmi prostě stavbu převzít musíte, pokud si to předem ve smlouvě neupravíte jinak. Na povinnosti zhotovitele vady opravit to samozřejmě nic nemění,“ dodává k tomu ředitelka dTestu Eduarda Hekšová.

Některé vady se však projeví až později. Považují se tedy za vady skryté. Jak doplňuje E. Hekšová: „Nikdo nemůže po zákazníkově chtít, aby na první pohled zjistil, že obkladač zvolil nesprávné lepidlo na dlaždičky nebo zedník špatně rozmíchal maltu.“

Tyto skryté vady je možné u staveb reklamovat do pěti let od nabytí. Nicméně podle novely občanského zákoníku došlo nyní k posílení postavení kupujícího – resp. například v případě rekonstrukce stavby objednavatele. Pokud ten vadu vytkne do dvou let, platí tzv. vyvrátitelná právní domněnka, že nemovitost byla vadná již při převzetí.

V následujících třech letech pak musí kupující (objednavatel) prokázat, že vada byla na stavbě od počátku. Takové dokazování je složitější, protože jde ve valné míře o odborné pochybení. Jak je již zmíněno, chybějící kličku u okna pozná přebírající na první pohled, ovšem zda byl kvalitně udělán podklad pod podlahou, která náhle

začne plesnivět, se už dokazuje hůře. Na prokázání vad, které se objeví v pozdějších letech, je proto třeba zpracování znaleckých posudků.

Nejdůležitější je zjištěné vady oznámit zhotoviteli okamžitě po zjištění, na nic nečekat. Jen tak je možné předejít případným pochybnostem soudu. Ten totiž práva z vadného plnění nepřizná, pokud prodávající namítne, že k vytknutí vady nedošlo včas.

Záruka za jakost kupované věci nebo díla je nyní dobrovolná

To znamená, že záruka musí být výslovně uvedena v kupní nebo jiné smlouvě (například o dílo). Pokud tam uvedena je, zhotovitel, resp. prodávající, pak ručí za to, že si věc „uchová určité vlastnosti po celou záruční dobu“. Přitom záruka může být poskytnuta i na jednotlivou součást věci. Toto konstatování je důležité a pro objednavatele stavby nemovitosti to znamená podrobně prostudovat veškeré smluvní podmínky. Dodavatel totiž nemusí dát záruku například na subdodavatelem dodané zábradlí, ale může díky dohodě se subdodavatelem poskytnout záruku na trvanlivost střešní krytiny.

Záruku tedy nemusí převzít pouze zhotovitel, ale i někdo jiný, například výrobce či subdodavatel. Pokud bude poskytovatelem záruky jiný subjekt, který zároveň věc uvede do provozu (například kotel), poběží záruční doba ode dne uvedení věci do provozu.

Vadu, kterou pokrývá záruka za jakost, musí kupující poskytovateli záruky vytknout ve lhůtě určené délkou záruční doby, která musí být uvedena v příslušných smlouvách či dokumentech k dodaným výrobkům. Vady stavby je možné reklamovat ze zákona. A to u zhotovitele, ale i u dalších osob, které jsou s ním společně a nerozdílně zavázány. Jsou to subdodavatelé, ale může to být i projektant či osoba provádějící stavební dozor. Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Součástí prodeje nemovitosti je její vyklizení

Pokud máte nemovitost, v níž nebydlíte, je několik možností, jak s ní naložit. V první řadě se dá pronajmout. To všem vyžaduje, aby stav nemovitosti byl dobrý a nebylo třeba nákladných úprav či rekonstrukcí. Nebo je možné nemovitost prodat. S tím jsou však spojené i další nutné práce.

Nemovitost určená k prodeji je většinou nemovitost zděděná, nebo darovaná, avšak dárce v ní dále nebydlí, nebo je to dům, z něhož se majitel odstěhoval do domu nového. Ve všech případech často v nemovitosti zůstává mnoho věcí, ať je to nábytek, oblečení, drobné předměty, ale i věci uložené na půdách či ve sklepích.

REALITNÍ TRH

Nejvíce to často bývá v nemovitosti zděděné, která se uvolnila až úmrtím majitele. Ale i když se člověk prostě odstěhuje do nového místa, má tendenci v nemovitosti při stěhování nechat nepotřebné věci s tím, že „jednou je vyklidí“. Při prodeji nemovitosti je však třeba počítat s tím, že nový vlastník bude požadovat vyklizení nemovitosti, a to co nejdříve.

Jak proběhne prodej nemovitosti

Pokud si někdo již vybral vaši nemovitost a rozhodl se ji koupit, následuje většinou podpis rezervační smlouvy. Následně se přistupuje ke zpracování kupní smlouvy, k jejímu podpisu a podání návrhu na vklad nového vlastníka na katastru nemovitostí.

V tomto procesu musí také kupující dokladovat, jak bude koupit nemovitost financovat. Zda má k dispozici hotové prostředky, nebo si je zajistí prostřednictvím hypotéky či jiné obdobné půjčky. Obvyklé je, že hotovost zůstává v notářské či jiné úschově (například vinkulovaná na zvláštním bankovním účtu) a uvolní se prodávajícímu až poté, co katastr nemovitostí zapíše nového vlastníka.

Ovšem smluvní strany se mohou dohodnout i jinak. Například že se finanční prostředky uvolní postupně, za určitých podmínek. A jednou z nich může být i vyklizení nemovitosti před jejím předáním novému vlastníkovi.

I když věcné právo k nemovitosti vzniká se zpětnými účinky ke dni podání ná-

Když se člověk odstěhuje do nového místa, má tendenci v nemovitosti při stěhování nechat nepotřebné věci s tím, že „jednou je vyklidí“. Při prodeji nemovitosti je však třeba počítat s tím, že nový vlastník bude požadovat vyklizení nemovitosti, a to co nejdříve. Foto redakce

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



vrhu na vklad, fakticky vznikne až vkladem do katastru nemovitostí. Ze zákona má katastrální úřad na provedení vkladu 30 dnů od podání návrhu.

Nejprve běží dvacetidenní ochranná lhůta, po kterou katastrální úřad nemůže vklad provést, provádí jej až v následujících deseti dnech. Nelze předvídat, jestli katastrální úřad provede zápis dříve či později, ve hře jsou různé faktory, od momentálního množství zpracovávaných návrhů, až po různé volné dny, jako jsou svátky či dny pracovního klidu.

Je lepší prodávat prázdnou nemovitost?

Určitě to má své výhody. Pokud byla nemovitost delší dobu obývána a zůstalo v ní staré zařízení, může to na potenciální kupující působit spíše negativním dojmem. Také proto se v posledních letech dostává do popředí při prodeji nemovitostí homestaging. Je lepší v prázdném domě vydekorovat jednu dvě místnosti, aby kupující viděli možnosti, které se nabízejí než mít celý dům zastavěný starým nábytkem, nefunkčními žaluziemi či zaprášenými záclonami.

Nicméně i takový dům je prodejný, protože potenciální kupec si umí představit jeho potenciál a vnitřní vybavení není to, co kupuje. Ale právě v takovém případě bude trvat na jeho vyklizení v nejkratší možné lhůtě, aby mohl s domem dále disponovat.

S vyklizením je třeba tedy začít nejspíše po podpisu kupní smlouvy tak, aby byl dům prázdný po zápisu do katastru nemovitostí a mohl být předán novému majiteli.

Vyklizení nemovitosti, zvláště po zemřelém příbuzném, může být náročné nejen fyzicky, ale i emočně. Proto je vhodné, aby dědici pomohl někdo nestranný, kdo vezme do rukou praktickou stránku věci. Může tak uložit zvlášť osobní věci, které si později proberou dědicové, vyčlenit věci k prodeji a zajistit odvoz zbylého zařízení.

Jindra Svitáková

Rozvoj institucionálního bydlení v Česku nabírá na obrátkách

V Česku žije v nájmu kolem 3 milionů obyvatel. I když u starší generace stále převažuje touha po vlastnickém bydlení, generace mileniálů a Z takové představy o svém domově většinou nemá. Dosud však neměli z čeho vybírat, protože „klasickému“ nájemnímu bydlení tak, jak ho známe dosud, chybí podstatná přidaná hodnota – vybavení, služby, zábava, obchody, a to přímo v areálu bytového projektu.

To vše jim nabízí institucionální bydlení, k němuž se začínají přiklánět i v Česku první velcí developéři. Institucionální bydlení, anglicky build to rent (BTR), je opakem běžné výstavby na prodej, která v Česku dosud naprosto převažovala.

TRENDY

Spočívá v tom, že developéři neprodávají postavené domy, resp. nerozprodávají byty v nich do osobního vlastnictví, ale domy si ponechávají, a buď je sami provozují nebo je smluvně provozuje jiný k tomu určený subjekt. Vlastníky také často bývají specializované investiční fondy. Pro investory to znamená bezpečný způsob, jak dlouhodobě uložit peníze, protože o kvalitní bydlení bude zájem stále.

Nové dorůstající generace totiž mají jiné představy o budoucnosti a jiné priority, které se výrazně liší od starších generací. Například stěhování za práci nebylo dříve časté, člověk raději volil hůře placenou práci, pokud mohl zůstat v lokalitě, v níž vlastnil dům či byt. To se však

mění. Mladí lidé chtějí cestovat, nehodlají se upnout na jednu lokalitu. Často pracují u zahraničních firem, a tak je může jejich profese na dlouhá léta zavést i na jiné světadíly. A co pak s vlastním bytem? Právě ti vítají tento typ bydlení.

Institucionální bydlení však znamená něco víc, než jen pronájem kompletně vybaveného bytu. Domy jsou koncipovány tak, aby nabídky nájemcům také široké spektrum služeb ve společných prostorách. Samozřejmostí je recepce, která poskytuje různé služby včetně přebírání pošty, zajištění úklidu či drobné údržby. Běžně jsou v domech umístěny tělocvičny, prádelny, ale i různé drobné provozovny, prodejní automaty, obchůdky či kavárny.

Velkou výhodou je cenová dostupnost a flexibilita. Tyto byty se v ceně nájmu neliší řádově od běžných nájemních bytů. Jsou sice o něco dražší, avšak nájemce zase uspoří na zařízeních bytu. Kauce bývá většinou jeden měsíční nájem a nájemce za sjednání bydlení neplatí žádné další provize a poplatky. Někteří mezinárodní institucionální vlastníci umožňují v rámci svých nemovitostí stěhování z jednoho

bytu do druhého nejen v rámci jedné lokality, ale i do jiného města, či dokonce do jiné země.

Podle Jana Vitvery, obchodního ředitele společnosti Home Portal, počty bytů v novostavbách, které jdou rovnou do nájmu, a nikoliv do prodeje, rostou každým rokem dvouciferným tempem. Mezi nejznámější projekty loňského roku patří Fragment společnosti Trigema v pražském Karlíně, projekt Loox Prosek od V Investu, či elegantní nájemní bydlení v Plzni od MINT rezidenčního fondu. V letošním roce by se mělo na trh dostat zhruba 800 nových bytů v nájemních projektech od pěti developerů.

Dobré zkušenosti s institucionálním bydlením mají ve Velké Británii. V roce 2008 zahájila společnost Quintain stavbu bytového projektu Wembley Park v Londýně, avšak kvůli nízkému zájmu o koupi bytů projekt přepracovala na nájemní, což se ukázalo jako velmi úspěšné řešení. Od té doby vznikly ve Velké Británii desítky projektů nájemního bydlení a staly se důležitým investičním segmentem. V posledních patnácti letech se institucionální nájemní bydlení rozvíjí také například ve Finsku. Zuzana Chudoba z BTR Consulting soudí, že k podobnému rozmachu institucionálního nájemního bydlení dojde během následujících tří až pěti let i v Česku.

Pronájem byl pro Čechy spíše „chudou příbuznou“ vlastnického bydlení. Ovšem časy se mění. Institucionální bydlení nabízí méně starostí a podstatně více flexibility, služeb a více kvality. A právě to zřejmě lidem v běžných pronájmech chybělo. Svědčí o tom vzrůstající zájem o tento typ bydlení. **Jindra Svitáková**

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Institucionální bydlení, anglicky build to rent (BTR), je opakem běžné výstavby na prodej, která v Česku dosud naprosto převažovala. Foto redakce

BYDLETE LÉPE



... s námi to jde snadno