



## Zima může odhalit vady nemovitosti rychleji, než v letních měsících

více na straně 4-5

5+1 výhod novostaveb:  
Proč se vyplatí koupit  
zbrusu nový byt?

strana 8

Před koupí pozemku  
si prověřte kvalitu  
ovzduší v dané lokalitě

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 10

Pozemek máte, ale nemáte pro něj využití. Co s ním?



STRANA 14

Nebojte se zeptat na technický stav nabízené nemovitosti

## RYCHLÝ PŘEHLED



PROSINEC 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: 2,15 %

Byty 2+1: 0,25 %

Byty 3+1: -0,45 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz



STRANA 18

Na hypotéku dosáhne více zájemců. ČNB zrušila další omezení

## REALITNÍ POSTŘEH

Evžen Korec (Ekospol)

„Centrální banka tak udusila celý hypoteční trh a s ním i trh realitní.“

### NAPSALI O NÁS

Navrhovaná úprava by zlevnila byty. Kdo si počká, může ušetřit statisíce

SeznamZprávy / 5. 9. 2023 (kráceno)

Podle Michala Picha, jednatele realitního serveru Reality Čechy, by snížení daně mohlo dokonce zlepšit dostupnost vlastního bydlení v novostavbách,

kterých se DPH týká. „Nové byty jsou stále pro mnoho zájemců drahé, a tak nyní dávají přednost raději starším nemovitostem,“ dodává.

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.

# Zima může odhalit vady nemovitosti rychleji, než v letních měsících

 téma měsíce



Realitní makléři potvrzují, že zimní měsíce nejsou pro prodej nemovitosti nejideálnějšími obdobími. Nicméně pokud člověk plánuje určité životní změny, nemusí čekat na léto, aby se poohlédl po novém domově. Navíc, zimní období může odhalit daleko více vad nemovitostí, které se v létě snadno přehlédnou či zamaskují.

## Vlhkost, zatékání

V létě se v domech větrá, pokud není zvláště deštivé počasí, vlhkost vysychá a dům může vypadat slušně. Málokdo umí prověřovat spodní proudy, čekat na to, jak dům vypadá při průtrži mračen a kdy se pod domem objeví z ničeho nic nový pramen, který je schopen vytvořit v napohled suchém sklepě při každém větším dešti jezírko.

I severní zdi vypadají v létě suché a v pořádku. Stačí však trocha sněhu, mrazu a nepohody a všechno může být jinak. Na zdech se objeví vlhké mapy, stačí odsunout pár knih v knihovně a vidíte prorůstající plíseň. Při prohlídce je možné některé tyto jevy poznat velmi rychle. Často je cítit nadměrná vlhkost nebo náznaky plísní už při vstupu do budovy. Také instalované odvlhčovače mohou naznačit, že budova není z hlediska izolací v pořádku. Stejně to bude se střechou, zvláště v obdobích, kdy musí unést náporu sněhu či podzimní dešťové plískanice. Co v létě rychle vyschne a nezůstane po tom ani památka, to v zimě jen tak majitel neodstraní.

## Kudy sem táhne?

V zimě se také lépe zkontroluje utěsnění oken a dveří. Jestliže jsou okna a dveře stará, ještě to neznámá, že nemusí těsnit. Ovšem netěsné otvory mohou mít vliv právě na vznik vlhkosti a plísní. Nehledě na zvýšené náklady na topení. Každopádně cena nemovitosti by měla reflektovat také tyto nedostatky.

## Pozor na světelnou pohodu

Tu sice můžete posoudit lépe v létě. Pokud jsou kolem domu větší stromy, v zimě jejich holé větve nezabraňují světlu dostat se do místnosti. Představte si však zeleň, která vytvoří před okny zastínění. Pokud je orientace

některých místností na sever, může se stát, že v této části domu bude po celý den mírné přitímní. S jehličnatými stromy to dokážete posoudit i v zimě. Navíc, krátký den a málo slunečního svitu přispějí k tomu, že uvidíte místnosti v takovém osvětlení, jaké budou po většinu roku. Je sice pěkné mít část pozemku stíněnou, aby bylo kam se uchýlit v létě před prudkým sluncem. Ale velké stromy v těsné blízkosti domu mohou zničit nejen pěkný výhled, ale i způsobit, že v některých místnostech nebude pořádné denní světlo ani v těch nejdelsích letních dnech.

A jak se říká, kam nechodí slunce, tam chodí lékař. Vzpomeňte si na pohádku o princezně Solimánské. Tmavý byt budete muset přisvětlit umělým osvětlením, nebo se v případě domu rozhodnout, že některé stromy budou muset ustoupit pohodě nových obyvatel – pokud to ovšem úřady dovolí (viz potřebné povolení ke kácení vzrostlých stromů).

## Okolí domu v plné syrovosti

V zimě je zahrada nejsmutnější. A proto se také pozná nejlépe, jak okolí domu vypadá. Zda jsou keře patřičně udržované, cesty schůdné a pergola, v létě porostlá psím vínem, nemá nyní viditelné praskliny. Také případný plot kolem nemovitosti se lépe prohlédne v zimě, když se kolem něj neovíjejí různé popínavky a další okrasné rostliny, které nejen že krásí, ale také jsou schopny leccos zakrýt.

Prohlídka nemovitosti v zimě může být i malou výhrou, která odhalí případné skryté vady nemovitosti. Ne že by je každý vlastník chtěl zatajit, o některých nemusí ani vědět. Zvláště když v nemovitosti nebydlí. Každopádně nemusí se čekat na jaro, i nyní se dá koupit nový dům.

Jindra Svitáková

ZDE SI MŮŽETE

stáhnout minulé vydání  
našeho magazínu.



” V zimě je zahrada nejsmutnější. A proto se také pozná nejlépe, jak okolí domu vypadá. Zda jsou keře patřičně udržované, cesty schůdné a pergola, v létě porostlá psím vínem, nemá nyní viditelné praskliny.

V zimě se také lépe zkontroluje utěsnění oken a dveří. Jestliže jsou okna a dveře stará, ještě to neznámá, že nemusí těsnit. Foto redakce

# Kdo a jak platí poplatky katastru nemovitostí



Podává-li návrhové současně několik návrhů na zahájení řízení o povolení vkladu, hradí se poplatek za každý podaný návrh samostatně. Foto redakce

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Při podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí i při dalších službách či žádostech o informace od katastru nemovitostí je třeba počítat s úhradou správních poplatků. Pokud prodáváte či kupujete nemovitost, může se zdát poplatek za vklad v podstatě zanedbatelným výdajem, nicméně je třeba s ním počítat a pokud návrh podává jeden z účastníků obchodní transakce, nesmí na něj zapomenout.

**S**právní poplatky a úplaty související nejen s podáním návrhu na vklad jsou uvedeny v sazebníku katastru nemovitostí. Vydání výpisu nebo opisu z katastru nemovitostí, z dřívějších pozemkových evidencí, z pozemkových či železničních knih nebo zemských desek za každých i jen započatých 20 měrných jednotek v rámci jednoho katastrálního území stojí 100 Kč.

## KATASTR NEMOVITOSTÍ

Stejnou částku žadatel zaplatí i za vydání identifikace parcely nebo skupiny souvisejících parcel vedených v katastru nemovitostí, za přijetí žádosti o potvrzení souladu očíslování parcel geometrického plánu s údaji katastru nemovitostí či za přijetí žádosti o potvrzení souladu očíslování parcel geometrického plánu vyznačující pouze věcné břemeno s údaji katastru nemovitostí.

Vydání kopie katastrální mapy, kopie mapy z dřívějších pozemkových evidencí, kopie z pozemkových či železničních knih nebo zemských desek za každou i jen započatou stránku formátu A4 stojí 50 Kč. Přijetí prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám nebo přijetí dohody spoluvlastníků o správě nemovité věci je za poplatek 1 000 Kč.

Za přijetí každého návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu se vybírá správní poplatek ve výši 2 000 Kč. Pokud jde o veřejně prospěšné stavby (např. zásobování vodou, odvádění odpadních vod a jejich čištění, pro veřejnou dopravu, veřejné školství, veřejnou správu apod.), vybere katastrální úřad poplatek v úhrnu nejvýše 20 000 Kč.

Katastr nemovitostí poskytuje také službu nazvanou sledování změn. Tu může požadovat jedině vlastník, zástavní nebo podzástavní věřitel, oprávněný z věcného břemene, oprávněný z předkupního práva (je-li ujednáno jako věcné právo) a další

oprávnění, například nájemce. Pokud dojde ke změně u sledované nemovitosti, katastr žadatele upozorní datovou schránkou, e-mailem nebo SMS. Pro sledování do 20 nemovitostí za tuto službu účtuje katastr 200 Kč za rok, sledování 21 a více nemovitostí stojí 10 Kč za každou nemovitost ročně.

Podává-li návrhové současně několik návrhů na zahájení řízení o povolení vkladu, hradí se poplatek za každý podaný návrh samostatně. Správní poplatek lze platit platební kartou nebo v hotovosti na příslušném katastrálním pracovišti – to se děje většinou v případech, že návrh podává žadatel osobně.

Při osobním podání návrhu na vklad získá žadatel v podatelně příslušné platební údaje přímo a může jej tedy přímo uhradit. Další možnosti jsou samozřejmě bezhotovostní platby převodem. Při podání prostřednictvím pošty nebo datové schránky úřad zasílá platební údaje po zaevidování návrhu. Poplatek lze platit i kolkovými známkami, nepřevyšuje-li jeho výše 5 000 Kč.

Poplatek je povinen zaplatit vždy ten, kdo návrh podává. Pokud účastník řízení, který podal návrh, neuhradí poplatek ve stanovené výši ani na výzvu katastrálního úřadu, katastrální úřad po uplynutí lhůty, která byla na zaplacení stanovena, řízení o povolení vkladu zastaví. Na to by si měli dát pozor zvláště ti, kteří si zajišťují po podpisu kupní smlouvy na nemovitost žádost o vklad na katastrálním úřadu sami. Pokud využijí pro nákup či prodej nemovitosti služby realitního makléře, je součástí této služby většinou i podání návrhu na vklad či potřebné jednání s katastrálním úřadem.

Jindra Svitáková

## Jaký bude realitní rok 2024? Na realitní konferenci se to dozvědělo přes 800 makléřů

Již po osmé se sešli realitní makléři nejen z České, ale i Slovenské republiky, na již tradiční odborné konferenci REALFEST. Ve třech sálech vystoupilo ve čtvrtek 23. listopadu celkem 30 řečníků.

Největší pozornost si zasloužil havajský realitní makléř Ray Prosek, který zaujal posluchače nejen svým originálním přednesem, ale také popisem, jak řídí svou kancelář. Původně kluk ze severní Moravy Ray Prosek patří k nejlepším realitním makléřům na světě. Plný sál hltal každé jeho slovo.

Rozbor aktuálních změn v oblasti práva dostalo na starosti právní duo Oldřich Platil a Lukáš Slanina.

Velmi očekávaným bylo téma k chystané úpravě zákona o realitním zprostředkování, jehož možné změny, které české realitní makléře čekají, nastínil Pavel Rakouš z Ministerstva pro místní rozvoj.

Nezastupitelné místo si na konferenci získalo také téma exekucí. Slova se chopil pořadatel REALFESTu Miroslav Jonáš, který k sobě přizval Lukáše Jíchu z Exekutorského úřadu Přerov a Petra Sefziga z portálu okdrazby.cz

Příchozí realitní makléři se však ne bavili jen o pracovních tématech. Velký potlesk sklídil za svoji přednášku také Ivo Toman. Velmi názorně popsal, jak důležité jsou obchodní dovednosti pro správný prodej nemovitosti a jakou roli při prodeji sehrává reverzní psychologie.

A jakým tématům se bude věnovat příští REALFEST? Sledujte [realfest.cz](http://realfest.cz)

Redakce

# 5+1 výhod novostaveb: Proč se vyplatí koupit zbrusu nový byt?

V dnešní době se stále více lidí rozhoduje pro nákup novostaveb, a to s dobrým důvodem. Jak uvádí realitní expert Dominik Ženatý z DOMA realitních makléřů, investice do novostaveb nabízí řadu výhod, které převyšují cenový rozdíl oproti starším nemovitostem.

## Bez úprav a oprav

Jedním z klíčových argumentů pro nákup novostavby je fakt, že nové nemovitosti poskytují okamžité bezproblémové bydlení bez nutnosti stavebních zásahů. „Když si vyberete kvalitního developera s dobrými referencemi, můžete očekávat, že váš byt vydrží 25 až 30 let bez potřeby stavebních oprav. To je výrazný rozdíl oproti starším bytům, kde se často setkáváme s výměnou oken, stupaček nebo rekonstrukcí jádra,“ uvádí Dominik Ženatý, ředitel brněnské realitní kanceláře DOMA realitní makléři.

## NOVOSTAVBY

## Výhodná investice

Novostavby přinášejí výhodu také z investičního hlediska. I když může být pořizovací cena vyšší než u starších bytů, novostavby se rychleji zhodnocují, a to bez nákladů na nezbytné opravy a údržbu. Novostavby rostou podle Dominika Ženatého na hodnotě stejně jako starší nemovitosti, ale jejich majitelé nemusí platit za běžné opravy a opotřebení. To vytváří finanční rezervu, kterou mohou využít na případné budoucí rekonstrukce.

## Nízké provozní náklady

Další výhodou novostaveb jsou nízké náklady na provoz bytu. Moderní materiály a technologie, které kvalitní developeri využívají, umožňují snížit energetickou náročnost nových bytů. To se projevuje v polo-



Jedním z klíčových argumentů pro nákup novostavby je fakt, že nové nemovitosti poskytují okamžité bezproblémové bydlení bez nutnosti stavebních zásahů. „Když si vyberete kvalitního developera s dobrými referencemi, můžete očekávat, že váš byt vydrží 25 až 30 let bez potřeby stavebních oprav. Foto redakce

vičných nákladech na provoz ve srovnání se staršími nemovitostmi.

## Moderní dispozice

Také dispozice novostaveb odpovídají aktuálním potřebám a preferencím dnešního člověka či rodiny. Ať už se týká vnitřního uspořádání místností, velikosti pokojů, úložných prostor, nebo třeba počtu zásuvek v bytě. Novostavby se přizpůsobují modernímu bydlení po všech stránkách.

## Možné clientské změny

Standardem při koupi novostavby je také možnost clientských změn. „V některých novostavbách můžete ještě před dokončením stavby ovlivnit výběr materiálů, barev a vybavení. Typicky se jedná o podlahy, dveře, obklady a zařizovací předměty v koupelně a další,“ vysvětluje Dominik Ženatý. To vám umožní přizpůsobit byt vlastním představám.

## Jednoduché vybavení

Díky modernímu pojetí novostaveb je také velmi snadné zařídit jejich interiér. Dnes existuje řada moderních e-shopů s nábytkem a dekoracemi. Některé z nich nabízejí kompletní přehled o aktuálních trendech a cenách, což vám usnadní výběr a nákup vybavení.

Pořízení novostavby je zkrátka investicí do budoucnosti, která přináší bezstarostné bydlení, finanční stabilitu a možnost vytvořit si prostor přesně podle vašich představ.

Lucie Hušková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články





# Pozemek máte, ale nemáte pro něj využití. Co s ním?

Způsob využití pozemku je definován katastrálním zákonem a jeho prováděcím předpisem. O legálním způsobu využití pozemku evidovaném v katastru nemovitostí rozhodují různé orgány, podle toho, o jaký druh pozemku se jedná. Vlastník jej nemůže využívat pro jiný účel, než pro jaký je určený. Ovšem druh pozemku se také dá změnit a následně využít jiným způsobem.

Základem je členění pozemků na druhy, a to jsou: zastavěné plochy a nádvoří, ostatní plochy zemědělské pozemky (orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty), lesní pozemky a vodní plochy. Podle těchto druhů pak o nich rozhodují především stavební úřad, orgán ochrany zemědělského nebo lesního půdního fondu, vodohospodářský orgán či orgán ochrany životního prostředí.

Možností, jak si zjistit, o jaký pozemek se jedná, je několik. Jednak je to zápis v katastru nemovitostí. Další je územní plán obce nebo daného území. K tomu přísluší i územně plánovací informace o podmínkách využívání území a změn jeho využití.

Tu mohou poskytovat úřady územního plánování nebo stavební úřady a lze z ní zjistit, co lze na předmětném pozemku realizovat a pro co je určen, tedy zda uskutečnit záměr, se kterým jej žadatel kupuje. Pro řadu účelů využití bude také důležité, zda se v tomto prostoru na pozemku či jeho části nachází ochranné pásmo. To může velmi komplikovat nebo dokonce zcela překazit plánovanou stavební činnost. Typickým příkladem může být ochranné pásmo v okolí vedení vysokého napětí, přehrad s pitnou vodou, přírodních rezervací apod.

Pokud tomu nebrání územní plánování ani ochranné pásmo či jiné komplikace, lze u některých pozemků změnit jejich druh jednodušším způsobem. Tato možnost je především u pozemků vedených jako ostatní plocha – zeleň, neplodná půda, orná půda, která je přitom desítky let zatravněná, a po-

dobné. Pokud je změna v terénu prakticky již provedena, tedy nejde pouze o dočasné zatravnění v rámci střídání plodin, ale o změnu trvalou, která již nastala, není třeba ani územní rozhodnutí či souhlas a stačí ji ohlásit na katastr nemovitostí. To platí i pro pozemky o výměře do 300 m<sup>2</sup>.

V případě, že změna pozemku nenastala, ale plánuje se jiné využití (například místo sadu orná půda apod.), anebo jde o pozemek o výměře nad 300 m<sup>2</sup>, je třeba doložit územní rozhodnutí nebo územní souhlas. Katastr nemovitostí pak na základě žádosti zanesse změnu do katastru a pak lze tyto pozemky propachtovat dle jejich nového účelu využití, například jako pastvu nebo na pěstování zemědělských plodin. A pokud je u pozemků zdroj vody a energie, jejich využití může být mnohem širší, od pěstování zeleniny, přes květinové záhony po bylinková pole jako zdroj pro výrobu čajů a různých zdravotních směsí.

Změna druhu pozemku není ale tak jednoduchá vždy. Pokud jde o změnu na pozemek stavební, bude třeba požádat o změnu územního plánu příslušné orgány, avšak ty nemusí každému vždy vyhovět. Navíc, změny územních plánů neprovádějí obce několikrát ročně, ale třeba jednou za tři až pět let. Také záleží na celkové koncepci území a plánech, které příslušná obec má do budoucna. Nicméně i takový pozemek lze využít, například tím, že jej vlastník dočasně pronajme jako skladovou či odstavnou plochu. Pokud je k pozemku dobrá přístupová cesta z veřejné komunikace, může na pozemku vyrůst třeba skladovací stan.

Náklady na jejich koupi a provoz jsou velmi nízké, a tak zde může být poměrně rychlá návratnost, a pozemek přitom neleží ladem. Tyto stany mohou uživatelům sloužit pro uskladnění různých druhů materiálů. Mohou být použity také jako dočasné garáže, protože se vyrábějí v mnoha velikostech a variantách. Vejde se do nich i větší traktor, případně jiná těžká technika. Na druhou stranu mohou být vybaveny okny, dá se k nim připojit zdroj vytápění, a tak se dají využít i třeba jako dílna. Výhodami jsou především nízká počáteční investice, rychlá montáž, mobilita, nízké náklady na údržbu a velký výběr.

Každý realitní makléř potvrdí vlastníkově jakékoli nemovitosti, že pokud je o nemovitost pečováno, v průběhu času se stále zhodnocuje. Zvyšující se nabídkové ceny mohou potvrdit i majitelé zemědělské půdy, jimž v posledních letech míří do poštovních schránek četné nabídky na odkup. Avšak naši předkové dobře věděli, že půda se neprodává, půdu je nutné zachovat dalším generacím. A do té doby ji zhodnotit jiným vhodným způsobem. **Jindra Svitáková**



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



# Před koupí pozemku si prověřte kvalitu ovzduší v dané lokalitě

Uvažujete-li o novém domě nebo pozemku, na němž byste si chtěli vybudovat domov, nenechte se nemile překvapit. I v lokalitě, která působí nádherně, se mohou vyskytovat imise, které naruší spokojené bydlení.

## EKOLOGIE

**Z**ápach, prašnost, karcinogenní látky v ovzduší, ale i světelný smog. To vše může zkazit pohodu z nového bydlení. A ne vždy to musí být pouze ve městech. I v malých obcích můžete narazit na špatnou kvalitu ovzduší. Podle Jáchyma Brzeziny, experta Českého hydrometeorologického ústavu, panuje o kvalitě ovzduší několik mýtů. Mimo jiné také ten, že čím menší obec, tím lepší kvalita ovzduší. Ne vždy to je pravda.

Nejčastěji jsou v ČR překračovány limity částic PM10 a PM2,5 (menší než 10 mikrometrů). Jsou to tuhé, kapalné nebo směsné částice, které se mohou usazovat v průduškách a způsobovat řadu zdravotních komplikací, např. astma, onemocnění kardiovaskulárního systému, nevratné genetické změny, rakovinové bujení a mnohé další. Ty nejmenší částice menší než 2,5 mikrometru poškozují lidské zdraví nejvíce, zvláště způsobují chronické onemocnění respiračního traktu. Přitom lokální vytápění domácností, které je nejvíce běžné právě v menších obcích, je příčinou až tří čtvrtin tohoto znečištění. Dalším je karcinogenní polycyklický aromatický uhlovodík benzo[*a*]pyren, jehož zdrojem je z 98 % právě lokální vytápění.

I když se dnes v nových rodinných domech převážně instalují tepelná čerpadla či jiné ekologické zdroje vytápění, stále zůstává dost domů, které využívají původní starší topidla, v nichž není kontrolován proces hoření a přísunu vzduchu, a tak dochází k nedokonalému spalování, a tím se do ovzduší uvolňuje celá řada nežádoucích látek. A to se může stát i v případě topení dřevem, pokud se bude topit v nevyhovujícím zdroji.

Města mají oproti malým obcím výhodu výrazně vyššího podílu plynového vytápění, případně vytápění elektřinou. Nehledě na stávající ceny energií jsou tyto způsoby co do ekologičnosti a znečišťování ovzduší výrazně vhodnější. Jak ukázala měření ČHMÚ v minulých letech, stačí, aby takto neekologicky zatopil relativně malý podíl domácností v obci a kvalita ovzduší se rapidně zhorší.

V zimě tedy může být kvalita ovzduší v malých obcích mnohem horší než v centru

velkých měst. I když v současné době běží na plné obrátky kotlíkové a jiné dotace, které mají finančně podpořit výměnu kotlů za nové automatické, problémem je a ještě zřejmě dlouho bude, jak bude možné topení v domácnostech kontrolovat. Zatímco velké provozy musí v pravidelných intervalech provádět měření emisí a vykazovat plnění emisních limitů, kontrolovat, čím se topí v jednotlivých domácnostech, je výrazně obtížnější, natož přimět majitele ke změně.

Na mnoha místech může být zdrojem nepříjemností také světelný smog. Má výrazné dopady na lidský organismus, a především na špatnou kvalitu spánku. Může být příčinou vzniku mnoha závažných zdravotních komplikací, včetně desynchronizace vnitřních biologických hodin. I když světelný smog se týká především velkých měst, může vadit i v některých odlehlých lokalitách. Světla z různých zábavních parků se často šíří kilometry daleko a mohou narušovat běžné prostředí i v malých obcích.

Abyste zjistili, zda má nemovitost tyto nedostatky, můžete udělat několik kroků. Světelný smog zjistíte tak, že lokalitu navštívíte později večer. Ostatně, i kvůli hluku doporučují makléři navštívit nemovitost v různých denních dobách, tak proč ne i večer. Pokud kupujete pozemek, na němž se nenachází žádná nemovitost, ani prodávající nemusí tušit, odkud se tam večer berou světelné proudy, nebo že je nad pozemkem letecký koridor. Každopádně, hluk v okolí nemovitosti nebo světelný smog zřejmě nebudou uznatelné jako skryté vady nemovitosti. Prašnost či karcinogenní látky v ovzduší mohou mít v každé lokalitě značný výkyv. Když se v zimě zatopí, může být jejich výskyt podstatně vyšší, než v letních měsících. Ovšem vy nemusíte čekat na zimu a zkoumat kouřící komíny. Výskyt těchto částic lze zjistit u odborníků pro každou danou lokalitu. Stavba domu si vyžádá nemalé prostředky a většinou se dům staví jednou za život. Proto je dobré vybrat si lokalitu, která nebude mít negativní vliv na zdraví jeho obyvatel.

Znečištění karcinogenními částicemi lze prověřit v integrovaném registru znečišťování životního prostředí (<https://www.irz.cz>). Informace o světelném znečištění se najdou na zajímavém webu <https://svetelneznecesteni.cz/>

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



# Nebojte se zeptat na technický stav nabízené nemovitosti

První dojem může být pozitivní.

V nadšení z toho, jak se vám dům a jeho okolí líbí, máte chuť okamžitě složit zálohu a co nejdříve bydlet.

Jenže pozor. Ne vše, co je na první pohled líbivé, má i příslušnou kvalitu.

Je to stejné jako s prvním dojmem u člověka. Na první pohled krasavec, ale při bližším poznání shnilé jádro.

## Nechte si předložit doklady a podklady

Ptejte se. Ptejte se na vše, co neuváděla nabídka prodeje nemovitosti v inzerci. A i to, co bylo uvedeno, chtějte zdokumentovat. Majitel či realitní makléř, který ho zastupuje, by měli sdělit vše podstatné.

V první řadě se ptejte po dokumentaci. Pokud je dům starší, nemusí k němu být vždy zachována projektová dokumentace. Jestliže pak budete provádět rekonstrukci, budete to mít mnohem těžší. Už jen tím, že budete muset zmapovat vedení stávajících sítí v domě, abyste věděli, kde je možné kopnout a kde je třeba dát pozor.

Tyto případy existují dokonce i u bytových domů ze 70. let. Domy mnohdy vlastnily výrobní podniky, úřady či ministerstva a při převedení do vlastnictví obce někdy nedošlo k předání projektové dokumentace či kolaudačního rozhodnutí a problém budoucích vlastníků byl na světě.

## Technické vlastnosti stavby jsou důležité

V současné době musí mít každá stavba při svém prodeji průkaz energetické náročnosti budovy, který se zároveň stává přílohou kupní smlouvy. Tento požadavek se nevztahuje pouze na domy postavené před r. 1947, které neprošly větší rekonstrukcí obálky budovy. V tom případě se pak uvádí energetická třída G a je třeba počítat s podstatně vyššími náklady na vytápění.

Před rozhodnutím o koupi domu byste si měli zjistit především údaje o celkové konstrukci domu, materiál, z kterého byl dům postaven, zda a čím byl zateplen. Důležité jsou údaje o rozvodech, střešní konstrukci, ale u star-

ších domů také například informace, jak byly konstruovány stropy, zda je provedena izolace a jaká podlaha je pod tím krásným kobercem, po kterém šlapete.

Jinak si budete prohlížet starou chalupu na víkend, jinak dům, který chcete obývat celoročně. Pokud budete víkendový dům používat jen část roku, zřejmě nebudete trvat na energeticky úsporném domě. Naopak, pro stále bydlení je třeba zohlednit každou možnost úspory energie.

## Nezapomeňte na veškeré platby

Koupe domu je jednorázovou záležitostí. Důležité jsou také náklady, za které lze v domě žít. Nechte si proto předložit faktury za elektřinu, plyn, vodné a stočné. Samozřejmě se částka může v závislosti na životním stylu obyvatel domu mírně lišit. Ale nelze počítat s tím, že to bude o tisíce. K tomu je třeba připočítat daň z nemovitosti a také pojištění nemovitosti i domácnosti.

## Dům nemusí být jen stavba a zahrádka

Ujistěte se, co vše k domu patří. Někdy to může být jen malý dvorek. Často však zvláště ke starším venkovským domům patří další pozemky, jako jsou lesy, pole. Jestliže chce majitel prodat nemovitosti i těmito pozemky, zjistěte si, v jakém jsou stavu. Na lesní porost je třeba přivolat odborníka, který odhadne cenu. Jestliže jsou pole v pronájmu místního farmáře, nechte si předložit pachtovní smlouvu. Případně se s ním sejděte a domluvte si, zda bude mít o tuto zemědělskou půdu zájem i nadále, případně jaká by byla šance, že by ji odkoupil.

## Na skryté vady se vztahuje možnost reklamace – ale...

Jestliže je nemovitost vlhká, na některé ze stěn se tvoří plíseň, nebo prkna na podlaze trouchnivější, pravděpodobně to stávající majitel ví. A pro dosavadní komfort bydlení ukryje vady třeba za sádkokarton nebo pod koberec. O takových vadách ale musí kupujícího informovat. Pokud to neučiní, vystavuje se riziku reklamace. Přesto se takové případy stávají.

Jestliže kupujete nemovitost, raději se dvakrát ptejte na vše podstatné. A nejméně třikrát počítejte. Je to jednodušší, než pozdě litovat, nebo podstupovat složité reklamační řízení, jednat o slevě, či dokonce o odstoupení od kupní smlouvy domu, který jste si mezi tím oblíbili.

Jindra Svitáková



NÁKUP NEMOVITOSTÍ

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Koupe domu je jednorázovou záležitostí. Důležité jsou také náklady, za které lze v domě žít. Nechte si proto předložit faktury za elektřinu, plyn, vodné a stočné. Foto redakce



# Nejprve nájem, pak koupě – nový model financování nemovitostí vstoupil na český trh



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Při žádosti o hypotéku je třeba mít naspořeno alespoň 20 % kupní ceny bytu. Foto redakce

Rent to Buy, někdy také nazývaný Rent to Own, Rent to Save, či Living Rent je další ze způsobů, jak se dostat k vlastnickému bydlení. Tento program může usnadnit koupi konkrétního bytu těm, kteří v současné době nemají naspořené dostatek finančních prostředků, aby mohli získat hypotéku.

**P**ři žádosti o hypotéku je třeba mít naspořené nemalý objem peněz. Běžně se předpokládá alespoň 20 % kupní ceny bytu, podle momentálních podmínek ČNB a jednotlivých bank.

K tomu samozřejmě přistupují další kritéria, jako potřebná výše příjmů, výše úrokových sazeb a další. Může se stát, že zájemce o vlastnické bydlení nemá naspořeno dostatek, nebo má v současné době snížený příjem (například kvůli rodičovské dovolené).

## TRENDY

Pak může nastoupit nová služba, která se pomalu prosazuje i v Česku. Je to pronájem bytu s opcí na jeho odkoupení po určité stanovené době.

Tento model funguje dokonce jako vládní program například ve Velké Británii. Tam se nájemník nastěhuje do bytu ve vybraném projektu a má obvykle šest měsíců až pět let na to, aby jej odkoupil.

Domy nebo byty jsou většinou pronajímány zhruba za 80 % běžného tržního nájemného v daném místě. To umožňuje zájemcům naspořit si během této doby dostatek finančních prostředků, aby si mohli vzít hypotéku. Podobná schémata existují i v USA či v Austrálii a nyní získávají zájemce i na českém realitním trhu. Zatím fungují dva modely, které nabízejí tento typ služby.

### Owneest

Zájemce se zaregistruje na portále, vyplní potřebné údaje a pracovníci stanoví jeho orientační kupní sílu, tj. přibližnou cenu, za kterou pro něj lze koupit byt. Po registraci a schválení všech dokumentů je třeba uhradit registrační poplatek a poté si může zájemce vybrat ve stanovené výši byt z běžné nabídky realitních portálů.

Byt za něj zakoupí investor a následně podepíše se zájemcem nájemní smlouvu. V průběhu programu pak platí nájem a má možnost buď v prvním, nebo v druhém roce uplatnit opci a byt

si koupit. Odkupní cena nemovitosti je stanovena na začátku programu a je fixní.

Na rozdíl od hypotéky je tedy třeba mít na začátku pouze 3 % ceny nemovitosti, které jsou použity na registrační poplatek a poplatek za využití opce. Nájemce má tedy vlastně dvouletý odklad, v němž může našetřit na akontaci hypotéky, ale zároveň už přitom bydlí v bytě, který si vybral.

Výhodou je nejen to, že si může vzít hypotéku v době, kdy například budou pro její čerpání lepší podmínky, ale že si také může dospořit potřebnou částku, a přitom získá byt, který se mu líbí, a který by v průběhu času třeba koupil někdo jiný a on musel znovu hledat. Pokud se ale jeho plány změní, může byt opustit tak jako na konci běžného pronájmu.

### BYX

Zásadní principy jsou stejné. Zájemce si vybere byt, ve kterém bude po přechodnou dobu žít jako nájemník s předkupním právem. Až bude mít dostatek prostředků, vezme si hypotéku nebo sežene hotovost a nemovitost odkoupí, přičemž část sumy splatí už předem v rámci měsíčního nájmu.

V programu BYX má zájemce na počátku složit zálohu v minimální výši pěti procent z kupní ceny bytu. Podle výše zálohy se pak upravuje mimo jiné třeba cena nájmu. Poté klient podepíše smlouvu o kupní smlouvě budoucí, přičemž se stanoví fixní kupní cena bytu, která se po dobu účasti v programu nemění.

Klient má od kolaudace bytu čtyři roky, během kterých se může rozhodnout, kdy částku doplatí. Mezitím platí nájemné, které by mělo být podle propočtů BYX nižší než běžná splátka hypotéky na danou nemovitost. Pokud se nakonec rozhodne byt nekoupit, může svoji pozici přenést na jiného zájemce a inkasovat rozdíl v tržní hodnotě.

Rozdíly mezi těmito českými službami jsou v tom, že u Owneestu si může zájemce vybrat z běžných nemovitostí na trhu, zatím však jen v několika městech, v nichž Owneest působí. Služba BYX nabízí byty v rámci konkrétních developerských projektů.

Jindra Svitáková



HYPOTÉKY

# Na hypotéku dosáhne více zájemců. ČNB zrušila další omezení

Česká národní banka (ČNB) na svém včerejším zasedání rozhodla o deaktivaci ukazatele DTI. Parametr DTI (Debt To Income) stanovuje poměr výše celkového zadlužení žadatele o úvěr a výše jeho čistého ročního příjmu.

**D**o konce roku bude platit, že žadatel nesmí překročit 8,5 násobek ročního příjmu. U osob do 36 let je to 9,5násobek. Od 1. ledna 2024 již nebude ČNB tento ukazatel sledovat.

Zájemcům o nové bydlení se tak otevře další prostor k vlastnímu bydlení. První krok učinila ČNB již v červnu letošního roku, kdy rozhodla o deaktivaci horní hranice úvěrového ukazatele DSTI. Tento

parametr určuje poměr mezi celkovou výší měsíčních splátek dluhu žadatele o úvěr a jeho čistých měsíčních příjmů. Ještě do konce června letošního roku nesměli žadatelé o úvěr překročit hranici 45 % čistých příjmů domácnosti. Od 1. 7. 2023 již ČNB vyžaduje splnění této podmínky.

Posledním, ze tří parametrů, je ukazatel LTV (Loan to Value), který představuje procentní poměr mezi výší

úvěru a hodnotou zastavené nemovitosti. Tento parametr zůstává i nadále v platnosti. Aktuálně nastavená horní hranice ukazatele LTV činí 80 % (90 % pro žadatele mladší 36 let pořizující si vlastní bydlení). Nad touto hranicí mohou banky poskytovat úvěry pouze na výjimku.

Pokud tedy uvažujete o pořízení vlastního bydlení s pomocí hypotečního úvěru, stačí mít dostatečné příjmy a splnit parametr LTV.

Pro celý realitní trh jde o dobrou zprávu. Pokud dojde na jaře příštího roku k očekávanému snížení úrokových sazeb hypotečních úvěrů, může dojít k opětovnému nastartování poptávky po vlastním bydlení.

Lucie Mazáčová

## KURZY ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ ČESKÉ REPUBLIKY

### Asociace realitních kanceláří ČR pořádá kurzy



#### REALITNÍ KANCELÁŘ A SPOTŘEBITEL – ONLINE KURZ

Termín: 11. 1. 2024 (9-16 hod.)

Jak předejít rizikům s klienty - spotřebiteli | Seminář vede: Michal Pazdera

#### PŘÍPRAVNÝ ONLINE KURZ KE ZKOUŠCE ODBORNÉ ZPŮSOBILOSTI

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

Vždy od 14 hod. do 17 hod.

V kurzu si oživíte a prohloubíte vaše znalosti z realitní činnosti

#### KURZ REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATEL

Termín: 5. 3. – 11. 4. 2024

Místo konání: Praha, sídlo ARK ČR, Strašnická 3165/1b, Praha 10  
Rekvalifikační kurz vč. zkoušky odborné způsobilosti (možnost úhrady od ÚP)

[Bližší informace o kurzech ZDE](#)

**Bližší informace o kurzech a přihlášky na [www.arkcr.cz](http://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](mailto:kurzy@arkcr.cz)**

# Podvodné pronájmy tahají z lidí peníze. Jak se nenechat napálit?

 PRÁVO

I do oblasti pronájmů bytů se již před několika lety dostali tzv. šmejdi. Podvodníci tahají z lidí peníze na zálohách na základě inzerátů, které nabízejí velmi výhodné pronájmy v atraktivních lokalitách.

Již před několika lety na to upozornily některé realitní portály, a i když se snaží takové inzeráty vyhledávat a mazat, podvodníci mají stále sofistikovanější metody, jak zájemce o pronájem připravit o peníze. V současné době by si pozor měli dávat především ti, kteří nevyužívají služeb realitních makléřů a snaží se najít si bydlení sami.

Na velkých inzertních portálech analyzují a případně mažou podobné nabídky týmy analytiků, dokonce sledují dlouhodobě chování inzerentů, takže vědí, zda jde o realitního makléře, či jen jednotlivce, který pronajímá svůj byt. Realitní kanceláře si zase při každé transakci prověřují prodávající i kupující. To však na sociálních sítích nemůžou zájemci čekat, a tak jsou vystaveni daleko většímu spektru těch, kteří je chtějí okrást o peníze.

Některé portály ovšem podvodné inzeráty vyhledávat nemusí. „Na našich portálech jsme se s podvodnými inzeráty za 18 let neseťkali ani jednou. Umožňujeme totiž inzerci nemovitostí pouze realitních kanceláří nebo developerských společností,“ okomentoval současnou situaci Michal Pich, provozovatel realitních serverů realitycechy.cz a realitymorava.cz. V minulosti se často podvodníci zaměřovali například na pronájmy prostřednictvím sítě Airbnb s tím, že dokonce zpracovali falešné webové stránky a vydávali se za zástupce této společnosti, kteří pronájem zprostředkovávají poté, co jim zájemce zašle zálohový poplatek. Oklamat však mohli pouze ty důvěřivce, kteří nevědí, jak Airbnb funguje. Je to totiž pouze zprostředkovatelský kanál, který nemá od svých inzerentů pověření řešit pronájem jejich nemovitostí. Přesto podvedli mnoho lidí v různých zemích.

## Jak je možné identifikovat podvodnou nabídku

Je zajímavé, že většina inzerátů tohoto typu začíná nějakým soukromým příběhem, který jakoby odůvodňuje průběh celé transakce. Jsou to texty, jak například člověk (lékař, zdravotní sestra apod.) musel odjet rychle pracovat do zahraničí a zůstal zde prázdný byt, který by rád pronajal. Protože ho „nepotřebuje“, pronajme ho levně. Už v této fázi by měl čtenář zpozornět. Proč by někdo pronajímal byt například v centru velkého města za poloviční sazbu, než jsou běžné ceny v této lokalitě? A proč zájemci vysvětluje,

že musel odcestovat pryč? To má vazbu na další postup. Fyzická prohlídka se totiž nekoná.

Na internetu najdete pouze krásné fotky interiéru, a právě z důvodů dlouhodobé nepřítomnosti pronajímatele to zájemci musí stačit. Dalším bodem je většinou nemožnost telefonického kontaktu. Většina těchto podvodníků komunikuje pouze e-mailem. A srovnajte si, jak komunikuje. I když překladáče dnes dokážou divy (dříve to bylo poznat již na inzerátu, který byl psán lámanou češtinou), přece jen rodilý mluvčí pozná nuance v písemném projevu, které znamenají, že si nepíše s Čechem.

Pozor také na falešné fotografie. Klidně je možné, že si podvodník zašel do několika obchodů specializujících se na bydlení a tam si vyfotil naaranžované interiéry. Jakmile nemáte na fotografii také exteriér, případně okolí, je možné, že fotografie nejsou z daného objektu. Podle Policie ČR je důležité, aby byli lidé při shánění pronájmu obezřetní. Je vždy lepší si informace, pokud je to možné, osobně ověřit. Pomůže přímo navštívit lokalitu, zjistit si, zda byt vůbec existuje a případně si informace ověřit u obyvatel předmětného domu.

Typické pro tento typ podvodu je, že se vyberou zálohy na rezervaci a pak se už neozvou. Pokud zájemce peníze skutečně odešle, není cesty zpět. Podvodník totiž přestane komunikovat, ale to až tehdy, když má peníze na účtu někde v zahraničí, eventuálně si je již vybral. Podvedenému tak nezbyvá než podvod policii, ale ta příliš šancí na získání peněz zpět nedává. Podle policie je právě vylákání peněz z lidí to jediné, o co se podvodníci snaží. „Pachatelé často vyžadují také zaslání kopií osobních dokladů, což je mimo ztráty peněz další velké riziko,“ říká k tomu Jakub Vinčálek z odboru komunikace Policejního prezidia. Osobní doklady totiž mohou být zneužity k dalším podvodům.

Každému, kdo hledá pronájem nebo koupí bytu, doporučují odborníci obrátit se na zavedenou realitní kancelář. Pokud chtějí uzavřít smlouvu přímo s pronajímatelem bez zprostředkovatele, je třeba jednat přímo s fyzickou osobou, která je majitelem nemovitosti nebo má jeho plnou moc. Makléři ani seriózní pronajímatelé nikdy nevyžadují složení zálohy před prohlídkou bytu, ale až po podpisu rezervační, případně rovnou nájemní smlouvy.

Jindra Svitáková



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



# Návrh nového zákona řeší, jak zamezit řetězení nájemních smluv



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články

V rámci chystaného zákona o podpoře v bydlení chce vláda mj. zamezit řetězení nájemních smluv na dobu určitou. Je však otázkou, zda to bude výhodné pro obě smluvní strany, nebo zda to bude znamenat spíše větší nejistotu a častější stěhování. Některé názory se dokonce přiklánějí k tomu, že se část nájemních vztahů může přenést i do šedé ekonomiky.

V současné době často pronajímatelé uzavírají s nájemci smlouvy o pronájmu bytu na jeden rok s tím, že jsou buď automaticky, nebo formou dodatku prodlužovány vždy o další rok. To by ale podle vládního návrhu bylo v případě přijetí nového zákona (s jeho platností se počítá od r. 2025) možné pouze dvakrát za sebou. Následující třetí a každá další nájemní smlouva by už musely být uzavřeny na minimálně tři roky nebo na dobu neurčitou.

## PRONÁJMY

Sdružení nájemníků ČR (SON) snahu o snížení nejistoty obyvatel v pronájmu spojenou s krátkodobými smlouvami vítá. „Pokud chceme z nájemního bydlení udělat plnohodnotnou formu bydlení, pak nájemce spolu se členy jeho domácnosti nemůže být v neustálé nejistotě, že přesto, že rádně hradí nájemné a plní si své povinnosti ze smlouvy, bude se muset každý rok stěhovat. Je to jeden z hlavních důvodů, proč občané v ČR nepovažují nájem za stabilní formu bydlení tak, jak tomu je např. v sousedním Německu.“

Podle stanoviska SON vzhledem k tomu, že se nyní standardně uzavírají nájemní smlouvy na rok, nájemce nemá prakticky žádnou možnost bránit se proti zvyšování nájemného nad rámec zákona. Nulová je i obrana nájemce proti ostatním protiprávním jednáním pronajímatele a často mají nájemci strach, že pokud se ozvou a budou po pronajímateli cokoliv požadovat nebo s něčím nebudou souhlasit, o bydlení přijdou, protože jim pronajímatel neprodlouží smlouvu. A nejsou to plané strachy. Takových dokladů neseřídného chování pronajímatelů má SON dostatek.

Jiného názoru je předseda Občanského sdružení majitelů domů v ČR Milan Krček. Dle něj by se v případě přijetí tohoto paragrafu jednalo o neopodstatněný zásah do smluvní svobody: „Současný systém přináší dostatečnou jistotu pro obě smluvní strany a funguje bez problémů. Naopak chrání drtivou většinu slušných nájemníků.“

Také Asociace nájemního bydlení nevidí prodloužení doby nájemních smluv po dvou ročních pronájmech na minimálně tři roky jako dobré řešení. Obává se, že může negativně dopadnout zejména na rodiny řešící krizovou situaci a obecně na sociálně slabší nájemce.

Lze totiž předpokládat, že pronajímatel bude před uzavřením smlouvy na tři roky pečlivě zkoumat, zda není nájemce potenciálně rizikový, a to včetně jeho momentální finanční situace.

Na jednu stranu je samozřejmé, že pronajímatelé chtějí své byty pronajmout nájemcům, kteří jsou schopni plnit své povinnosti a hradit nájemné a služby s pronájmem spojené. Na druhou stranu se může stát, že se rodina právě v době, kdy se bude jednat o prodloužení smlouvy dostane nárazově do finanční tísně (ztráta zaměstnání, rozvod, nemoc) a pronajímatel jí smlouvu dále neprodlouží. A to může být podle některých expertů kontraproduktivní. Pronájem si totiž ne každý pořízuje jako krátkodobé řešení. Je stále více lidí, kteří v pronájmu vidí určité výhody oproti vlastnickému bydlení. A pokud si pronajmou nový byt, musí provést často změny, které nechtějí provádět každý druhý rok (trvalý pobyt, změna škol pro děti atd.).

Finanční poradce firmy OK Klient a předseda zájmové skupiny SIG Peníze v Mense ČR Vladimír Kutálek, který má s pronajímáním bytů osobní zkušenosti, se pro Měsíc.cz vyjádřil pro zachování stávajícího stavu. Podle jeho praxe nájemci naopak vítají možnost flexibility nájemního bydlení a pouze menšinu jde o dlouhodobý pronájem.

Převažuje skupina lidí, kteří si pronajímají byty v místech, kde získali nové zaměstnání, nebo jde o dočasné bydlení a nehodlají se na daném místě natrvalo usadit. Další výraznou skupinou, které vyhovují krátkodobé nájemní smlouvy, jsou studenti, kteří na každý rok shánějí spolubydlící a nechtějí se sami uvazovat na celou délku studia i kvůli tomu, že ne každý spoléhá, že studia dokončí nebo sežene spolubydlící a sám by nájem neutáhl.

Také pro pronajímatele je smlouva na dobu určitou, většinou na rok, méně riziková, protože podle zákona neexistuje možnost výpovědi ze strany pronajímatele bez udání důvodu. A i když důvody jsou, podle Kutálka jsou často nepublikovatelné, nebo dokonce zakázané či spojené s dlouhým dokazováním.

Zákon o podpoře v bydlení se nesoustředí pouze na řetězení nájemních smluv, ale je mnohem širší a určitě v něm lze nalézt mnoho pozitiv, která posunou realitní trh o další kroky kupředu. Je však třeba, aby vláda a ministerstva reflektovali názory odborné veřejnosti a našli pro každý z bodů potřebnou shodu, a to nejlepší řešení.

Jindra Svitáková

# MŮŽETE BYDLET LÉPE



**... s námi to jde snadno**