

reality@cechy.cz

ročník XIII. • vydání 3 • březem 2024

realitycechy.cz

Jak bydlí české domácnosti v evropském srovnání

více na straně 4-5

Jak se financuje stavba bytových domů
strana 10

Pro podání návrhu na vklad již nemusíte na katastr nemovitostí
strana 22





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 8

Co je třeba připravit k odhadu ceny nemovitosti



STRANA 14

Jak zařídit apartmán pro turisty

RYCHLÝ PŘEHLED



BŘEZEN 2024

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV: 5,08 %

85% LTV: 5,42 %

90% LTV: 5,48 %

INDEX NÁVRATNOSTI BYDLENÍ: 8,71 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: 1,93 %

Byty 2+1: -0,02 %

Byty 3+1: 1,04 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz



STRANA 18

Koho zajímá změna trvalého pobytu

REALITNÍ POSTŘEH

Libor Ostatek (Golem finance)

„Pro spoustu investorů je teď lepší peníze zaparkovat za 3,5, za čtyři procenta někde na spořicí m účtu, než je investovat do nemovitosti, kde mají trápení s nájemníky.“

NAPSALI O NÁS

Trh s byty brzy čeká obrat, který pohne cenami

SeznamZprávy / 2. 2. 2024 (kráceno)

„Reálné kupní ceny klesly u paneláků proti roku 2021 zhruba o čtvrtinu, novostavby se hýbou zhruba o pět procent, ale sleva

je třeba formou garážových stání zdarma.

A nemovitosti starší deseti let spadly zhruba o 10 %,” vypočítává Michal Pich, jednatel realitního serveru Reality Čechy.

Přihlaste se k odběru měsíčníku



realitycechy.cz

realityčechy.cz
realitní a zpravodajský server

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: inzerce@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.

Jak bydlí české domácnosti v evropském srovnání

 **téma měsíce**



„**Při dotazování, jak hodnotí své bydlení v roce 2023, uvedla více než polovina respondentů (56 %), že náklady na bydlení pro ně představují velkou či velmi velkou zátěž.**“

Náklady na bydlení v Česku v roce 2021 představovaly v průměru asi pětinu disponibilního příjmu domácností (19,3 %), poměrně blízko průměru za celou EU (18,9 %). Foto redakce

Náklady na bydlení obecně představují nejvýznamnější položku spotřebních výdajů domácností. Zatímco průměrná evropská domácnost za bydlení včetně energií a dalších plateb utratila v roce 2021 25 % svého rozpočtu, v Česku to bylo 28 %. Uvádí to studie, kterou v loňském roce zpracoval Sociologický ústav AV ČR pro Českou spořitelnu.

Náklady na bydlení se do velké míry odvíjejí od toho, zda domácnost žije ve vlastním bytě či domě, zda má hypotéku či půjčku, nebo zda bydlí v nájmu. V Česku žilo v roce 2021 78 % obyvatel v domácnostech, které vlastnily svůj domov, což je nad unijním průměrem (70 %). Většina vlastníků v Česku nemá na své bydlení žádnou půjčku či hypotéku (57 % obyvatel). V podílu vlastníků, kteří splácejí půjčku nebo hypotéku na svou nemovitost, se Česko pohybuje pod unijním průměrem (21 % ve srovnání s 26 % v EU). V Česku žilo v nájemním bydlení 22 % obyvatel, což je naopak pod evropským průměrem (30 %). Naopak poměrně malá část obyvatel žila v bydlení bez jakéhokoli nájmu nebo za regulované nájemné (6 % ve srovnání s unijním průměrem (10 %).

Náklady na bydlení v Česku v roce 2021 představovaly v průměru asi pětinu disponibilního příjmu domácností (19,3 %), poměrně blízko průměru za celou EU (18,9 %). Míra přetížení, tedy podíl obyvatel žijících v domácnostech, jejichž náklady na bydlení představují více než 40 % disponibilního příjmu domácnosti, dosahovala v ČR v roce 2021 6,2 % a byla nižší než unijní průměr (8,3 %). Míra přetížení je mnohem vyšší ve městech, kde to je 10,1 %, než na venkově s 2,9 %.

Při dotazování, jak hodnotí své bydlení v roce 2023, uvedla více než polovina respondentů (56 %), že náklady na bydlení pro ně představují velkou či velmi velkou zátěž. To je značný posun oproti situaci v r. 2021, tedy před energetickou krizí a obdobím vysoké inflace, kdy byl tento podíl pouze 33 %.

Nejsilnější faktory, které rozhodují o tom, zda se lidem zdají náklady na bydlení nadměrně vysoké, jsou typ vlastnictví, velikost obce, výše příjmu domácnosti a výsledek měsíčního hospodaření dané domácnosti. Lidé, kteří na konci měsíce ušetří nějaké peníze nebo alespoň vyjdou s penězi, tuto zátěž pociťují méně. O pocitu, že do bydlení obyvatelé vkládají zbytečně moc finančních prostředků, rozhoduje také velikost a kvalita bydlení. Je pochopitelné, že nekvalitní bydlení s sebou často nese zvýšené

náklady na opravy a rekonstrukce, zatímco kvalitnější nové byty a domy sice je třeba pokrýt často hypotékou, nicméně kvalita bydlení a náklady na energetické úspory to mohou vyvážit, resp. i převážit.

Přetížení náklady pociťují nejvíce lidé ve věku 30 až 39 let, tedy v životním období, kdy často vzniká potřeba vlastního bydlení a založení rodiny. Častější přetížení pociťují také rozvedeni a ovdovělí. A konečně – ženy jsou přetížení náklady na bydlení častěji než muži, což může souviset zejména s obecně nižšími příjmy žen.

Ač tedy řadě obyvatel připadají náklady na bydlení velmi vysoké, kupodivu je v Česku nejnižší počet těch, kteří mají zpoždění s platbami hypoték, nájemného či dalších služeb za bydlení. Při srovnání s dalšími státy se zjistilo, že podíl osob žijících v domácnostech, které měly za posledních dvanáct měsíců zpoždění s těmito platbami, v roce 2022 dosahoval 2,7 % a v r. 2021 2,4 %, zatímco průměr EU byl v roce 2021 9,1 %. Nejvíce se s platbami za bydlení zpožďují v Řecku (36,4 %), Bulharsku (20,4 %), na Kypru (17,3 %), v Chorvatsku (16,6 %) a Irsku (13,6 %). Mezi nejmenšími dlužníky jsou kromě Čechů také Nizozemci (2,6 %), Belgičané (4,2 %) a Rakušané (4,8 %).

Důležitou roli v tom, jak jsou lidé zatíženi náklady na bydlení, hraje životní cyklus a typ bydlení. Mladí lidé během studia či na počátku pracovní kariéry často žijí v nájemním bydlení, dnes často i ve formě spolubydlení, což s sebou nese nižší náklady. Avšak v pozdějším věku či při založení rodiny často vzniká potřeba vlastního bydlení, která s sebou přirozeně nese vyšší náklady, včetně splácení hypotéky. Avšak ani po splacení hypotéky nemusí náklady na bydlení zatížit domácnost méně. V pozdějších fázích života (zvláště v důchodovém věku) totiž často dochází také k poklesu příjmů.

Lucie Mazáčová

ZDE SI MŮŽETE

stáhnout minulé vydání našeho magazínu.



Bytové domy začaly loni využívat sdílení elektřiny

Od loňského roku umožnila vyhláška Energetického regulačního úřadu sdílení elektřiny mezi jednotlivými domácnostmi v bytových domech. Principem je zavedení jednoho vůdčího odběrného místa v daném bytovém domě, který si vyrábí elektřinu z vlastního zdroje. Sdílení elektřiny už takto funguje například v Německu, Dánsku, Francii, Belgii či v Rakousku.

Od července se sdílení rozšíří i na obecní či sousedské komunity

SVJ nebo bytové družstvo si na střechu bytového domu nechá nainstalovat například solární elektrárnu. Elektřinu, kterou tato elektrárna vyrobí, následně sdílí jednotlivé domácnosti, které jsou soustředěny v energetickém společenství.

ENERGIE

O sdílení elektřiny je možné požádat pro jakoukoli budovu, kde je připojená výroba, a sdílení může využívat libovolný počet odběrných míst. Podmínkou je připojení těchto odběrných míst včetně výroby do jedné pojistkové skříně v rámci jednoho přípojného objektu. Vedle tohoto vůdčího odběrného místa zůstávají samozřejmě pro jednotlivé byty tzv. přidružená odběrná místa. To obyvatelům umožní si vybrat: buď se zapojit do sdílení elektřiny, nebo jít svou vlastní cestou a zvolit si jakéhokoli jiného dodavatele. Pokud se energie vyrobená vlastním zdrojem nespotřebuje v domě, prodávají se přebytky do sítě. Tím se samozřejmě může ušetřit za energie pro sdílené domácnosti částečně snížit.

Podle informací energetických firem pro ČTK evidují distributoři v současné době kolem 42 zapojených projektů a zájem pomalu stoupá. Nejvíce žádostí o sdílení energie v bytových domech eviduje na svém distribučním území ČEZ. Podle mluvčí Soni Holingerové přijal ČEZ během loňského roku 78 žádostí nebo dotazů na sdílení elektřiny v bytových domech.

Možnost sdílet elektřinu následně využilo 45 subjektů. Ne u všech zapojených bytových domů se sdílení ujalo,

u šesti projektů totiž ČEZ na žádost zákazníků sdílení ukončil. V současné době je tak v síti ČEZ Distribuce 39 aktivních sdílení v bytových domech.

Na distribučním území EG.D, které zahrnuje zejména jih Česka, jsou zatím zapojeny tři projekty. Dosud žádný projekt na sdílení energií v bytovém domě není zapojený v Praze.

Mluvčí PREdistribuce Karel Hanzelka upřesňuje, že zájem o sdílení a informace o něm evidují a několik bytových domů již řeší konkrétní kroky. První sdílení elektřiny v Praze by se tak mělo rozběhnout zřejmě v průběhu března ve čtyřech vchodech jednoho panelového domu.

Dle novely energetického zákona č. 458/2000 Sb. (Lex OZE II) bude v letošním roce sdílení rozšířeno i na komunity. To znamená, že bude možné založit energetické společenství a sdílet prostřednictvím distribuční sítě místně vyrobenou elektřinu.

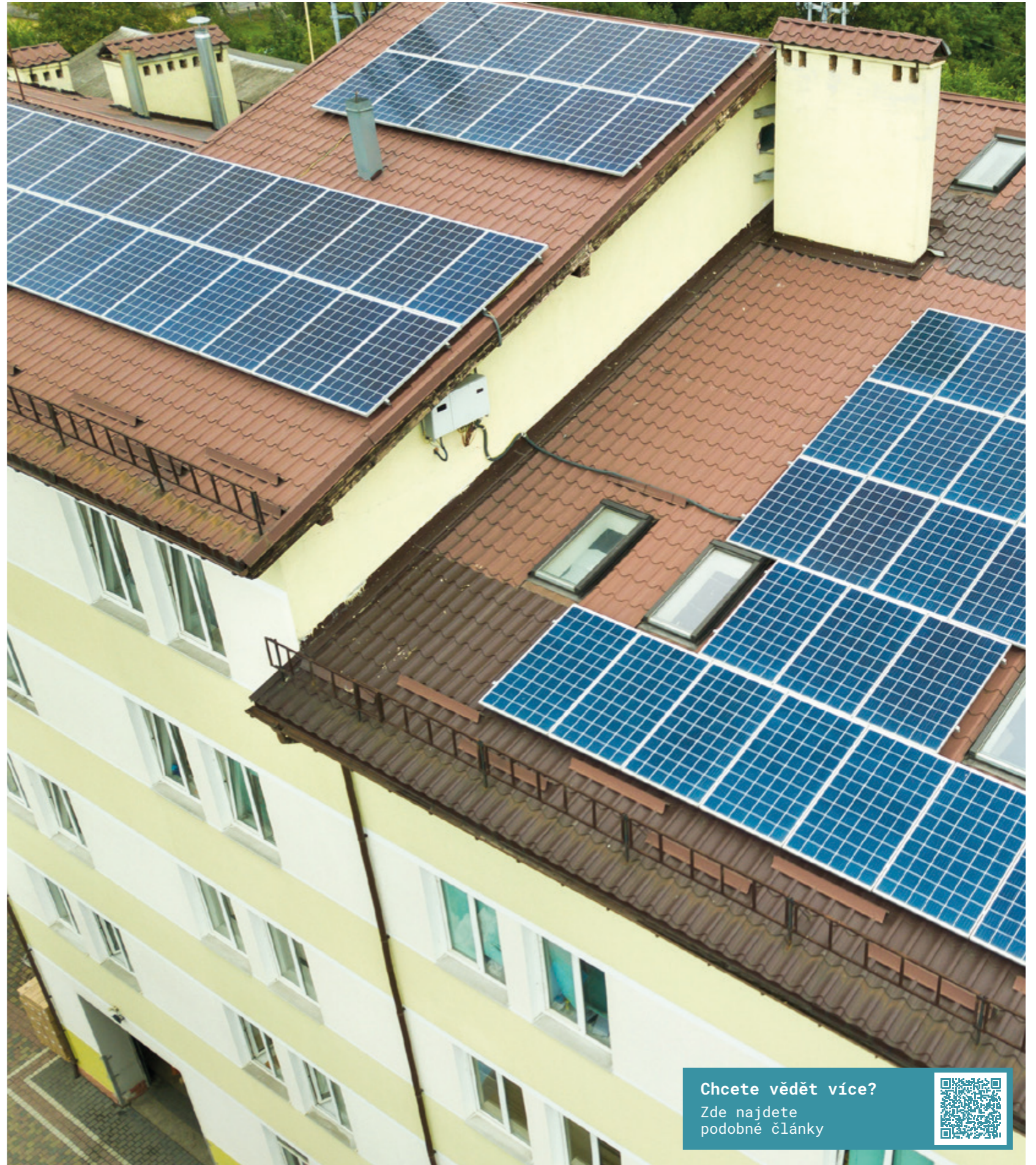
Elektrárny, například fotovoltaické nebo větrné, tak mohou být například ve vlastnictví a správě skupiny lidí, například sousedů v obci, ale také ve vlastnictví obcí, malých a středních podniků, zemědělských farem, družstev. Zapojené do společenství mohou být i školy, nemocnice a další subjekty.

Do 1. 7. 2026 bude moci mít skupina sdílení nejvíce 1000 členů (resp. odběrných míst), přičemž se všichni musí nacházet na území maximálně tří vzájemně sousedících obcí s rozšířenou působností, příp. na území hlavního města Prahy. Od července 2026 územní omezení skončí. Trvale zůstane omezení, že žádné odběrné místo ani výroba nesmí být zapojeny do více než jedné skupiny sdílení.

Novela nabyde účinnosti 1. července 2024 a od tohoto data budou moci spotřebitelé elektřinu sdílet. Řízení soustavy zajistí Energetické datové centrum, které má být zatím v provizorním provozu. Podle stanoviska Unie komunitní energetiky sice není provizorní řešení pro energetická společenství příliš výhodné, protože umožňuje pouze statickou metodu rozdělování elektřiny, ale toto řešení bude provozu pouze dva roky. 1. 7. 2026 by je měla nahradit finální verze, která umožní elektřinu rozdělovat pokročilejšími metodami tak, aby společenství využívala o 20–50 % více vlastní elektřiny.

Jiří Koželouh, vedoucí energetického programu Hnutí DUHA, k tomu říká: „Lex OZE II je zásadní průlom v energetice... Nyní se trh otevírá deseti milionům lidí, kteří budou moci sdílet čistou lokální a cenově stabilní elektřinu mezi sebou, s obcemi či místními firmami. Obnovitelné zdroje energie se tak stanou dostupné každému, i když nemá vlastní pozemek, střechu či peníze na vlastní zdroj.“

Jindra Svitáková



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



O sdílení elektřiny je možné požádat pro jakoukoli budovu, kde je připojená výroba, a sdílení může využívat libovolný počet odběrných míst. Foto redakce

Co je třeba připravit k odhadu ceny nemovitosti

 ODHADY NEMOVITOSTÍ

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Odhad nemovitosti je nutný v několika případech. Především je to při koupi nemovitosti na hypotéku, dále pro dědické řízení a rozdělení společného jmění manželů.

V dalších případech sice není odhad právně nutný, ale je také vhodné jej mít. Je to například při prodeji nemovitosti či darování.

V dnešní době zákon neukládá, aby ve většině případů odhad připravoval soudní znalec. Odhad může provádět i realitní makléř. Výsledný dokument bude podobný, protože oba budou vycházet ze stejných informací a budou zpracovány podobnými metodami. Většinou oba od-

hady dojdou i ke stejné či velmi podobné ceně. Někdy může být odhad zkušeného realitního makléře dokonce lepší, než znalecký posudek, protože při stanovení tržní ceny vezme v potaz i skutečnosti, které pro znalce nehrají roli, ale mají vliv právě na vyšší prodejní ceny nemovitosti (například okolí nemovitosti, dopravní

spojení, občanská vybavenost apod.).

Znalecký posudek, tj. odhad zpracováváný soudním znalcem, je však třeba v některých případech, které stanoví zákon. Je to zvláště tehdy, pokud je nemovitost součástí nějakého soudního řízení. Například v případě rozvodu a různých manželských sporů, v případě různých majetkových sporů příbuzných či spoluvlastníků nemovitosti, a také u exekuce nebo insolvence.

Pro zpracování posudku je třeba, aby měl odhadce k dispozici co nejvíce informací o dané nemovitosti. Některé podklady si může obstarat sám. Je to například výpis z katastru nemovitostí či kopie katastrální nebo pozemkové mapy (podle toho, o jakou nemovitost se

jedná). Z výpisu z katastru odhadce rovnou zjistí, zda jsou na nemovitosti nějaká věcná břemena či zástavy. K tomu pak bude chtít po vlastníkově dodat smlouvy omezuující tato vlastnická práva. Dále je třeba mít k dispozici tzv. nabývací tituly, tj. jak vlastník nemovitost získal (kupní smlouva, darovací smlouva, dražební protokol, doklady z dědického řízení). Pokud nejde o byt, ale třeba o rodinný dům, je dobré mít k dispozici stavební dokumentaci, kolaudační rozhodnutí, případně další dokumenty, jako jsou geometrické plány, vyjádření dotčených úřadů, starší posudky a podobně. Čím více dokumentů, tím jednodušší bude prohlídka nemovitosti.

Na prohlídce potřebuje odhadce zjistit všechny důležité informace, které mohou ovlivnit vyšší ceny nemovitosti. Zaměří nemovitost jako takovou i jednotlivé místnosti, bude zjišťovat typ zdiva i rozsah případných rekonstrukcí. Pokud má k dispozici stavební dokumentaci, může pouze srovnat, zda skutečný stav souhlasí s dodanou dokumentací. Během prohlídky nemovitosti rovněž pořídí fotografie.

Poté zpracuje konkrétní odhad a dokumentaci dodá objednavateli. Vypracování odhadu může trvat několik dní až týdnů. Záleží na složitosti, kterou s sebou nese konkrétní nemovitost. U bytu to zřejmě může být hotové v řádu dnů, u větší nemovitosti to může trvat týdny. Podle toho se bude i pohybovat cena za daný odhad. Čím je nemovitost běžnější, tím bude odhad levnější. Pokud jde o odhad související s prodejem nemovitosti, některé realitní kanceláře jej nabízejí zpracovat zdarma. Pokud se pak vlastník stane jejich klientem, je to služba, která se jim realizací obchodu rychle vrátí. V ostatních případech platí odhad vždy objednavatel, což je ve většině případů vlastník nemovitosti. Pouze tehdy, když je odhad zpracováván například pro exekutora, hradí jej příslušná instituce, která si však tyto náklady zahrne do své odměny.

Podle portálu srovnejto.cz stojí odhad běžného bytu od 1500 do zhruba 3000 korun a odhad rodinného domu od 2500 do 8000 korun podle toho, zda jej zpracovává realitní makléř nebo soudní znalec, a také dle lokality, v níž se nemovitost nachází.

Jindra Svitáková

Jak se financuje stavba bytových domů

Při koupi nového bytu od developera často lidé neuvažují nad tím, jak developer výstavbu bytového domu financuje. Nicméně i to je důležitý faktor, který je třeba mimo jiné prověřit. Mohlo by se totiž stát, že zaplatíte zálohy a dům se nedostaví.

Když v českém realitním segmentu působí mnoho dnes již stabilních developerských firem, je vhodné si vždy prověřit, kdo dům staví a jaké jsou jeho finanční toky. Při nové výstavbě zájemci o koupi bytu často uzavírají nějakou smlouvu (rezervační, smlouvu o smlouvě budoucí apod.), a to v době, kdy je celý projekt jen na papíře. Seriózní developer většinou začíná nabízet byty v době, kdy se tzv. „koplo do země“, tj. výstavba byla zahájena. A i když jde spíše o minimální počet případů, informovat se o financování výstavby je vhodné ještě před uzavřením jakékoli smlouvy s developerem. Možností financování výstavby je několik.

BYTOVÉ DOMY

Vlastní zdroje a klientské zálohy

Počátek výstavby projektu je většinou financován z vlastních zdrojů. Dále je využíván dodavatelský úvěr od stavební firmy. To znamená, že stavební firma se s developerem dohodne na odkladu plateb na pozdější dobu. Tento úvěr je individuální dohodou mezi dodavatelem a developerem, banka v něm nemá žádnou úlohu. Následně, když developer vybere části kupních cen od budoucích majitelů, může jimi uhradit provedené práce a dodaný materiál. Tento způsob financování výstavby ale nemusí být ideálním řešením. I když jsou zálohy od budoucích kupujících ve smlouvě o smlouvě budoucí kupní uvedeny jako vratné, nemusí k tomu i v případě, že se při realizaci stavby cokoli přihodí (výstavba bude zastavena, developer se dostane do prodlení apod.) vůbec dojít. Kupujícímu sice vzniká v těchto případech nárok na náhradu škody z majetku developera, ale jak se říká, kde nic není...

Pokud developer nebude mít dostatek majetku, protože inkasované peníze například již prostavěl, nebude mít z čeho náhradu vyplatit. Téměř nejzávažnějším případem může být prohlášení úpadku na developera z důvodu jeho platební neschopnosti a nedostavěný byt i veškeré do projektu dříve vložené finanční prostředky se stanou

součástí konkurzní podstaty. Pak získat peníze zpět může již velmi těžké.

Výstavba financovaná projektovým financováním

V dnešní době nejvíce využívaný, a také nejbezpečnější postup. V podstatě jde o financování formou bankovního úvěru. Podmínky mají banky nastavené speciálně pro výstavbu jednotlivých typů staveb, jako jsou rezidenční, tj. bytové domy, nerezidenční projekty (např. kancelářské budovy, obchodní a kombinované stavby apod.). V tomto případě se pak úhrady od klientů nepoužívají na výstavbu, ale jsou poukazovány na zvláštní účet, který spravuje až do dokončení výstavby úvěrující banka. Společnost, která výstavbu provádí, po dobu výstavby nemůže s těmito penězi bez souhlasu banky disponovat, takže nehrozí, že by byly tyto prostředky použity pro jakékoliv jiné účely nesouvisející s daným projektem.

Základním předpokladem projektového financování je oddělené financování developerského projektu. Právě proto často developeri zakládají pro jednotlivé developerské projekty nové společnosti, takže se můžete setkat se s. r. o. pojmenovanou například Národní 33, Rezidence Vyšehrad, Nové Hlinky a podobně. Tento trend je v pořádku, a naopak je dobře, že taková společnost má oddělené financování od dalších aktivit zakladatele. Navíc, renomé zakladatelské firmy a její historie může být pro zájemce o byt dobrým důvodem, proč si vybrat právě tento projekt.

Také developerské společnosti mohou získat za určitých podmínek dotace z různých dotačních programů. Vzhledem k tomu, že vyplácení dotací je prováděno většinou až po realizaci projektu, i v tomto případě používají developeri projektové financování. Ke splacení úvěru pak použijí prostředky z dotací a z prodeje nebo pronájmu bytů a nebytových prostor.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Základním předpokladem projektového financování je oddělené financování developerského projektu.
Foto redakce

K čemu slouží pozemkové úpravy a kdy vám přijdou vhod?



Nové uspořádání pozemků znamená především jejich scelování, narovnání hranic a podobně. Foto redakce

Každý pozemek má svoji historii a do jejich uspořádání se promítalo v průběhu staletí mnoho faktorů. Proto nemusí být stávající uspořádání nejvhodnější pro zdraví krajiny, a také nejpraktičtější pro hospodaření. Někdy vede současné uspořádání i k narušení ekologické stability, nebo znemožňuje vlastníkům přístup k pozemkům a jejich využívání. Řešením jsou pozemkové úpravy, což je specifický proces, jímž se pozemky nově uspořádají.

Nové uspořádání pozemků znamená především jejich scelování, dělení, narovnání hranic, zabezpečení dobré přístupnosti a podobně. Účelem je zlepšení kvality života ve venkovských oblastech, ochrana a zúrodnění půdního fondu s cílem kvalitního využití pozemků pro zemědělskou činnost, zlepšení životního prostředí, lesního hospodářství a vodního hospodářství a zvýšení ekologické stability krajiny.

POZEMKY

Při takovém procesu je samozřejmé, že původní pozemky někdy zanikají a vytvářejí se pozemky nové, k nimž je třeba zároveň uspořádat vlastnická práva a s nimi související věčná břemena. To vše má na starosti pozemkový úřad.

Ten provede buď ze své iniciativy, nebo na základě podnětu průzkum terénu, zjistí skutečný stav (tj. využívání území, přístupnost pozemků, dopravní situace, stav degradace půdy, ohrožení erozí, stav vodních toků apod.) a vypracuje plán společných zařízení. Mezi ně se počítají cesty, meze, větrolamy, ochranné hráze, doprovodná zeleň a další. Do tohoto plánu jsou potom vkládány nově uspořádané pozemky v optimalizované podobě a výsledkem je návrh pozemkových úprav. Účastníky řízení o pozemkových úpravách jsou vlastníci dotčených pozemků, dále osoby, jejichž vlastnická nebo jiná práva (například věčné břemeno) k pozemkům mohou být přímo dotčena, stavebník, jestliže je provedení pozemkových úprav vyvoláno v důsledku stavební činnosti, obce, v jejichž územním obvodu jsou pozemky zahrnuté do pozemkových úprav, a dobrovolně mohou být účastníky řízení i obce, jejichž územní obvod sousedí s pozemky, jichž se pozemkové úpravy dotknou.

Nutno podotknout, že v rámci pozemkových úprav nikdo nepřijde o majetek. Parcely vlastníků, kterých se týkají pozemkové úpravy, představují tzv. nárok vlastníka. Pro každého vlastníka je vypracován soupis nároků podle ceny, výměry a vzdálenosti jednotlivých pozemků. Pak jsou vlastníkům navrženy projektem nové pozemky tak, aby odpovídaly co nejvíce těm původním, a to jak cenou, výměrou, vzdáleností,

a podle možností i druhem pozemku. Cena je přiměřená, pokud není ve srovnání s původní cenou vyšší nebo nižší o více než 4 %. Co se týká výměry, má se za přiměřenou výměru taková, která nepřesahuje 10 % výměry původních pozemků. V případě překročení kritéria je potřebný souhlas vlastníka, právě tak jako v případě překročení přiměřené ceny. Nově navrhované pozemky by měly být také v tzv. přiměřené vzdálenosti, což představuje maximální rozdíl 20 % oproti vzdálenosti původních pozemků.

Dokončený návrh je pozemkovým úřadem poskytnut k nahlédnutí po dobu 30 dnů na pozemkovém úřadě a na obecních úřadech dotčených obcí. V této lhůtě mohou vlastníci podávat připomínky, které jsou buď zapracovány do návrhu, nebo se k nim pozemkový úřad vyjádří. Po uplynutí této lhůty následuje závěrečné jednání a pokud s návrhem souhlasí vlastníci alespoň tři čtvrtin výměry půdy řešených pozemků, vydá pozemkový úřad „první rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav“.

Proti tomu je možné se odvolat. Jestliže se nikdo neodvolá, nebo poté, co bylo odvolání vyřízeno, vydává pozemkový úřad druhé rozhodnutí, a to „o přechodu a výměně vlastnických práv“.

To je již vydáno formou veřejné vyhlášky a zároveň doručeno katastrálnímu úřadu a všem vlastníkům pozemků, resp. účastníkům řízení. Proti druhému rozhodnutí se již nelze odvolat. Na základě tohoto druhého rozhodnutí zapíše katastrální úřad nový stav do katastru nemovitostí. Listinu o druhém rozhodnutí by si měli vlastníci dobře uschovat, protože je v podstatě nabývací listinou k nově vyměřeným pozemkům.

Vlastník má právo po dokončené pozemkové úpravě na jedno bezplatné vytyčení nových pozemků. To může provést pozemkový úřad a provádí to především u těch vlastníků, kteří pozemky sami užívají nebo jsou v nájmu jiných drobných zemědělců. Zároveň s vytyčením jsou na hranice umístěny hraniční znaky, o které je vlastník povinen pečovat. **Jindra Svitáková**

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Jak zařídit apartmán pro turisty

Pokud jste si právě pořídili apartmán, který bude sloužit nejen vám, ale hodláte jej také pronajímat, počítejte s tím, že zařízení musí sloužit širokému spektru budoucích obyvatel. Záleží také na tom, v jaké lokalitě se apartmán nachází. I tomu je třeba přizpůsobit jeho vybavení.

Šumava, Krušné hory, Jizerky, Krkonoše... hory se táhnou po většině hranic naší země, a tak je pochopitelné, že jejich kouzlu a nabídce širokého spektra sportovních aktivit propadlo spousta tuzemských i zahraničních turistů. A ve všech horských lokalitách se staví. Developeři nabízejí rekonstruované či nově postavené apartmánové domy, které se mohou stát i vaším víkendovým cílem. Nicméně právě apartmány jsou ideální na pronájem, a tak je vhodné zakoupit je buď jako čistě investiční nemovitost, nebo s cílem zkombinovat jejich využití a trávit v něm částečně víkendy, a část roku jej pronajímat turistům. V obou případech je třeba počítat s tím, že musí být vybaveny kvalitním, líbivým, ale také trvanlivým zařízením, které „nerozhodí“ poskakování páru malých dětí.

KRÁTKODOBÉ PRONÁJMY

Apartmán na horách dnes může mít celoroční využití, proto je určitě vhodnou investiční příležitostí. Dnešní posun počasí je takový, že leckteré zimní měsíce sice provází nedostatek sněhu, avšak najednou na jaře napadne. Někdy jsou již brzké jarní měsíce naopak slunečné a teplé, což platí i o podzimu, který byl dříve synonymem dešťů. A hory, se říká, jsou krásné v každém ročním období. Co vše tedy budou návštěvníci vašeho apartmánu potřebovat?

V každém případě dostatek úložných prostor, a to jak v apartmánu, tak v apartmánovém domě. Zvláště zimní vybava znamená velký objem zavazadel, který je třeba někde uložit. Ale také po každém dni stráveném zimními sporty je třeba oblečení někde usušit. Proto dbejte na dostatečné množství sušáků, které mohou být částečně zastoupeny topnými žebříky v koupelně či předsíni. Pokud si myslíte, že kapacita nebude stačit, pořídte raději jeden až dva klasické sušáky na prádlo. Zabráníte tak, že se mokré svršky budou rozvěšovat po židlích a dalším nábytku, kterým tím může utrpět. Zvláště v letních měsících turisté ocení malou pračku. Pokud se vejde do koupelny či do kuchyňského koutu, neváhejte. Zpoceně oblečení, které lze jednoduše přemáchnout a vyždímat, vám zaručí jejich spokojenost.

Budete-li si vybírat z nabídky apartmánů, nepamenejte na další úložné prostory v apartmánovém domě. Je třeba zajistit



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



bezpečné uložení lyží, kol a dalších sportovních potřeb, které se do apartmánu nevejdou.

Vybavení apartmánu by mělo být pohodlné a dostatečné pro kapacitu, pro kterou je apartmán určen. Má-li apartmán ložnici se čtyřmi lůžky, ale k tomu se počítá s tím, že další jedno až dvoulůžko je možné zřídit v obytném prostoru, je třeba mít stůl, kam se vejde šest židlí. Přitom dvě z nich mohou být třeba skládací, nebo to mohou být malé taburety, které jinak poslouží na podložení nohou či odložení knihy. Tomu je třeba přizpůsobit i počet příkrývek a kuchyňského vybavení. Lidé si rádi zajdou o dovolené na dobré jídlo, ovšem jestliže váš apartmán nemá v nejbližším okolí dostatek nákupních či stravovacích zařízení, raději kupte o pár talířků a kastrolů víc. Je pochopitelné, že rodina s malými dětmi si po odpoledním příchodu na apartmán raději připraví vlastní večeři, než by se vydala třeba kilometr mrazivým počasím do nejbližší restaurace.

To naopak nemusí platit v letním období, kdy lidé tráví maximum času venku. Proto se při výběru apartmánu zeptejte prodejce, zda plánuje zřídit dětské hřiště, venkovní posezení s grilem či podobné místo. Jestliže to pozemek neumožňuje a v okolí se nenachází nic takového, nebojte se poohlédnout po jiné lokalitě, která bude tyto požadavky splňovat. Nabídek je víc než dost. Stačí se poohlédnout po realitních portálech.

Jestliže počítáte s využitím apartmánu také pro svoji rodinu, zahrňte do základního vybavení alespoň jednu uzamykací skříňku, která nebude přístupná turistům. Tam si můžete nechat své osobní potřeby, jako například prádlo, základní zásobu potravin, hygienické potřeby a podobně.

Jindra Svitáková

KURZY ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ ČESKÉ REPUBLIKY

Asociace realitních kancelář ČR pořádá kurzy



PRODEJ NEMOVITOSTÍ V EXEKUCI A INSOLVENCÍ

Termín: 13. 3. 2024 (13 – 16,30 hod.)

DAŇOVÉ ASPEKTY REALITNÍCH OBCHODŮ

Termín: 14. 3. 2024 (8,30 – 16,30 hod.)

STAVEBNÍ MINIMUM PRO REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATELE

Termín: 18. 3. 2024 (13 – 16,30 hod.)

JAK ZVÝŠIT ÚSPĚŠNOST V JEDNÁNÍ S KLIENTY

(psychologie prodeje v realitním byznysu)

Termín: 27. 3. 2024 (9-16 hod.)

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

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

Kontakty: Tel.: 272 762 953 | 608 446 656 | kurzy@arkcr.cz



Jestliže bydlíte v obci nebo menším městě a hodláte si investiční nemovitost spravovat sami, budete se při koupi zřejmě řídit nabídkou v nejbližší, resp. dojezdové vzdálenosti. Foto redakce

Úrokové sazby mírně klesají, koupě investiční nemovitosti bude výhodnější

Česká národní banka držela skoro celý minulý rok základní úrokovou sazbu na 7 %. První dobrá zpráva přišla v prosinci, kdy ji banka snížila o 0,25 procentního bodu. A 8. února letošního roku nastalo opět snižení, a to o půl procenta. Protože se od základní úrokové sazby odvíjejí i úroky hypoték, i ty postupně klesají.

Zatímco v lednu letošního roku byla nabídková úroková sazba u hypoték podle Fincentrum Hypoindexu 6,34 % p. a., optimistické scénáře už na konci letošního roku očekávají pokles ke 4,5 % a v prosinci 2024 už k psychologické hranici 3 % ročně. Jestliže jste váhali s nákupem investiční nemovitosti, právě nyní, s poklesem úrokových sazeb, může být vhodná doba vrátit se k plánu koupit nemovitost určenou k pronájmu.

Dům, byt, apartmán – co nakoupit?

Úvaha, jaký typ investiční nemovitosti nakoupit, se odvíjí od několika faktorů. Prvním z nich může být lokalita, v níž bydlíte. Druhým otázka, zda si chcete investiční nemovitost spravovat sami či ji hodláte dát do správy některé z firem, které se tímto podnikáním profesionálně zabývají. Dalším faktorem bude, jak



velkou investici si můžete dovolit – tedy kolik máte svých nasporených prostředků a jak velkou hypotéku můžete v budoucnu splácet. Všechny tyto faktory spolu souvisí, protože lokalita, v níž koupíte danou nemovitost, může být vhodná pro určitý typ pronájmu, a od něj se bude odvíjet výnos z pronájmu. Pokud hodláte hradit hypoteční splátky úplně nebo částečně výnosem z pronájmu, bude pro vás tento faktor jistě důležitý.

Lokalita ovlivní typ pronájmu a jeho správu

Jestliže bydlíte v obci nebo menším městě a hodláte si investiční nemovitost spravovat sami, budete se při koupi zřejmě řídit nabídkou v nejbližší, resp. dojezdové vzdálenosti. Jezdit přes dvě stě kilometrů ukliďovat po hostech nebo opravit vodovodní těsnění by se opravdu nevyplatilo, a to nejen finančně, ale i časově. Za dojezdovou vzdálenost můžeme považovat zhruba do padesáti kilometrů. A i to už nebude právě flexibilní řešení. Na druhou stranu nemovitosti v menších městech a obcích jsou cenově přijatelnější a pokud je v dané lokalitě dostatečná poptávka po nájemním bydlení, můžete investovat do bytu či řadového domku, který pronajmete dlouhodobě. Jestliže je navíc v okolí dostatek pracovních příležitostí, bude o tento typ pronájmu jistě zájem.

Ve velkých městech, které jsou sídlem mnoha institucí, jsou zde vysoké školy, a případně i památkové lokality, si můžete vybrat, zda půjdete cestou dlouhodobého pronájmu či finančně výhodnějšího, ale pracnějšího krátkodobého pronájmu.

Naopak, v turisticky atraktivních lokalitách, jako jsou hory, jezera, vinařské oblasti, se vyplatí spíše pronájmy krátkodobé, pro osoby, které tam přijíždějí na kratší či delší dovolenou. Tyto pronájmy jsou dnes výhodně realizovatelné prostřednictvím internetových ubytovacích portálů.

Je však třeba počítat s tím, že ne všechny lokality budou pronajímány po celý rok. Snad nevhodnější se mohou jevit apartmány v horských oblastech. I když sněhu je na našich horách v posledních letech pomálu, mnoho provozovatelů horských středisek začalo doplňovat klasické vybavení pro zimní sporty i nabídkou na letní turistiku. Půjčovny kol, jejich vyvezení na hřebeny, dostupné wellness, bazény, herny, venkovní zábavní parky fungují takřka po celý rok.

Ovšem je třeba být připraven na to, že během jarního tání a pozdního podzimu nebudou zřejmě apartmány obsazené. To stejné ovšem platí i pro letní rekreaci u vodních ploch, cyklostezek a podobných lokalit. Období neobsazenosti by však mělo být kompenzováno vyšším výnosem, než je u dlouhodobých pronájmů. Navíc, pokud nekoupíte samostatnou chalupu, ale apartmán, nemusí rozhodovat ani dojezdová vzdálenost, protože nově stavěné apartmánové domy většinou nabízejí i základní správu, tj. předání klíčů, úklid, případně další služby.

Při koupi investiční nemovitosti využijte služeb makléře, nejlépe takového, který se vyzná v dané lokalitě. Ten dokáže vyhledat nemovitost, jejíž poloha bude pro budoucí návštěvníky atraktivní a co nejvýhodnější.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Koho zajímá změna trvalého pobytu

S pronájmem nového bytu se pojí také administrativní úkony. V mnoha případech je jím změna trvalého bydliště. Zákon o evidenci obyvatel stanoví, že občan České republiky může mít jen jedno místo trvalého pobytu na našem území, a to v objektu, který je určen pro bydlení, ubytování nebo individuální rekreaci a označen číslem popisným nebo evidenčním, popřípadě orientačním.

Zákon neukládá občanovi povinnost zdržovat se v místě svého trvalého pobytu, ani přihlásit se k trvalému pobytu v místě, ve kterém fakticky bydlí, ani do objektu, ke kterému nabyt vlastnícká práva. Údaj o adrese místa trvalého pobytu má pouze evidenční charakter. Ovšem je fakt, že na tuto adresu může chodit různá úřední korespondence, a tak v případě, že v pronajatém bytě chcete bydlet dobu delší než několik měsíců, je výhodné mít tam zřízení i trvalý pobyt. Ten se nahlašuje na obecním (městském, obvodním) úřadě a je k němu třeba vyplnit přihlašovací lístek, prokázat se občanským průkazem (pasem apod.) a doložit doklad opravňující užívání bytu nebo domu, což nejčastěji bývá výpis z katastru nemovitostí v případě vlastnictví nemovitosti, nebo nájemní smlouva v případě pronájmu.

LEGISLATIVA

Poté je třeba nahlásit změnu trvalého bydliště různým úřadům a institucím. Jsou to především tyto:

Zdravotní pojišťovna: oznamovací povinnost je třeba splnit do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.

Živnostenský úřad: pokud máte vystavený živnostenský list, bývá často místo trvalého pobytu zároveň zapsaným místem podnikání – změnu je třeba nahlásit do 15 dnů na kterémkoliv živnostenském úřadu.

Úřad práce: je nutné hlásit v případě čerpání dávek státní sociální podpory, a to do 8 dnů.

Česká správa sociálního zabezpečení: v případě pobírání jakéhokoliv důchodu, a to buď formulářem na webových stránkách ČSSZ, event. dopisem, přímo na pobočce, nebo na České poště, pokud je důchod vyplácen v hotovosti.

Zaměstnavatel, škola v případě studujících: zaměstnanec má podle nařízení vlády (související s pracovním zákoníkem) nárok na volno

na stěhování po dobu nezbytně nutnou, nejvýše však dva dny.

Registr vozidel: hlásí všichni vlastníci/provozovatelé motorového vozidla, a to do 10 pracovních dnů.

Druhý rodič dítěte: v případě rozvodu je třeba nejen nahlásit druhému rodiči dítěte nové trvalé bydliště, ale pokud bude dítě měnit školu, je třeba, aby druhý rodič se změnou souhlasil. Pokud se rodiče nedohodnou, rozhodne soud.

Pojišťovny, banky, spořitelny: při stěhování je třeba ukončit pojistnou smlouvu (event. pojištění domácnosti) na stávající nemovitost a nejlépe ihned po nastěhování uzavřít na novou nemovitost. Pojištění nemovitosti, případně pojištění domácnosti. Dále je třeba provést změnu údaje na dalších pojistných smlouvách, jako jsou životní pojištění, důchodové, úrazové atd., a to u všech členů domácnosti. Stejně to je s bankovními účty, stavebním spořením a dalšími finančními produkty.

Dodavatelé plynu, energií, internetového připojení: je pochopitelné, že při stěhování ze stávající nemovitosti ukončíte dodávky plynu, energií či internetu, případně je převedete na nové nájemce či majitele. A podobně se bude postupovat v novém bydlišti. Ideální je den předání nemovitosti, protože pak je vyúčtování a vyrovnání bývalého i nového nájemce jednodušší.

Změnu trvalého pobytu je třeba dále nahlásit praktickému lékaři, případně dalším specializovaným zdravotnickým pracovištím. Vhodné je zařídit si také na poště dosílku došlých zásilek, a to po dobu minimálně tří měsíců. Poté by již měly všechny instituce mít vaši novou adresu.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



 REALITNÍ RÁDCE

Pozor na černé stavby. Při nákupu nemovitosti nechte vše řádně zkontrolovat

Nástavby, přístavby, přístřešky. Zdánlivě nevinná malá stavba kůlny na zahradní nářadí může novému vlastníkovi řádně zkomplikovat život. Jde totiž o černé stavby a podle nového stavebního zákona je nelze jen tak bez komplikací zlegalizovat. A co pak? Koupíte něco, co budete muset na své náklady zbourat.

1. ledna letošního roku vstoupil v účinnost nový stavební zákon a 1. července vstoupí navíc v platnost novela, která zpřísňuje legalizaci černých staveb. Jako černá stavba je označována stavba nebo změna/přístavba stavby, která byla provedena bez příslušného povolení, neexistuje k ní kolaudační ani jiné rozhodnutí o užívání a není zakreslena v katastrální mapě, případně je zakreslena nesprávně.

Pro legalizaci černé stavby musí být splněny tyto podmínky

Pokud už stavební úřad oznámil zahájení řízení o odstranění stavby, pak je lhůta pro podání žádosti o dodatečné povolení 30 dnů. Žádost musí splňovat stejné podmínky jako standardní žádost o stavební povolení. Stavba nevyžaduje povolení výjimky z požadavků na výstavbu a nevyžaduje rozhodnutí o povolení výjimky ze zákazů podle jiného právního předpisu (např. ve vztahu k ochraně rostlin nebo živočichů).

Výjimku z požadavků na umístování stavby (např. nedodržení odstupové vzdálenosti od sousedního pozemku) ale půjde povolit, pokud stavebník doloží souhlas účastníků řízení (v tomto případě sousedů).

Ovšem pozor, ne všichni sousedé musí automaticky souhlasit, třeba jim již léta právě ta kůlna na zahradě domu, který chcete koupit, vadí. A dodatečný souhlas nedají, nebo si budou klást podmínky, například určitou finanční kompenzaci. To může dodatečné povolení černé stavby prodražit. Nehledě na to, že pokuta za černou stavbu byla zvýšena a úřad ji může udělit až do horní hranice dvou milionů korun, a to i v případě, že stavbu dodatečně povolí.

Vyvarovat se koupě černé stavby znamená pro kupujícího před uzavřením kupní smlouvy trvat na provedení проверки právního stavu nemovitosti. Takže nejen zkontrolovat „klasický“ výpis z katastru nemovitostí, resp. list vlastnictví, ale nechat si předložit katastrální mapu a fyzicky zkontrolovat, zda stav zachycený v mapě odpovídá realitě. Nezbytná je také kontrola povolení, která byla v minulosti ke stavbě vydána.

Ne vždy musí být tato povolení k dispozici, zvláště když půjde o starou nemovitost. Proto právníci v každém případě doporučují v kupní smlouvě formulovat prohlášení prodávajícího, že nemovitost disponuje platnými povoleními dle stavebního zákona, a na toto prohlášení navázat případnou povinnost prodávajícího uhradit v případě zjištění černé stavby veškeré související náklady a újmu kupujícího v souvislosti s dodatečným povolováním stavby v situacích, kdy se zjistí, že stavba nedisponuje potřebnými povoleními.

Dále je vhodné zavázat prodávajícího k případnému vrácení kupní ceny a k náhradě škody v případě zjištění, že by celá prodaná stavba nebo její podstatná část musela být na základě rozhodnutí stavebního úřadu odstraněna.

Pokud se přesto rozhodnete koupit nemovitost při vědomí, že její součástí je černá stavba, zkontrolujte si na stavebním úřadě, zda žádost o dodatečné povolení nebyla již jednou podána a nebyla zamítnuta.

Nový stavební zákon totiž neumožňuje podat tuto žádost opakovaně. Což v důsledku znamená, že stavba bude muset být odstraněna. Možná to nebude vadit v případě výše zmíněné kůlny, ovšem nutnost odstranit například garáž přistavěnou k domu, verandu, či dokonce horní patro, se může stát noční můrou nového majitele a zmařit investici vloženou do takové koupě.

Lepší je takovou koupi vůbec nerealizovat. Pokud však nenajdete jinou vhodnou nemovitost v dané lokalitě, měl by před prodejem nemovitosti uvést do souladu se zákonem černou stavbu stávající vlastník, resp. prodávající.

Dle nového stavebního zákona bude řízení o dodatečném povolení stavby součástí řízení o nařízení odstranění stavby, což znamená že v rámci jednoho řízení bude buď vydáno dodatečné povolení, nebo nařízení k odstranění. Celý proces předpokládá rychlou reakci a aktivitu ze strany stavebníka. Jakmile stavebník nebude včas konat, neodvratně se přiblíží ukončení procesu tím, že stavbu bude muset odstranit.

Jindra Svitáková



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Pro podání návrhu na vklad již nemusíte na katastr nemovitostí



Elektronizace státní správy je v některých případech pojmem, s nímž si spojujeme spíše těžkosti a komplikace. Jejich zavádění sice probíhá již více než deset let, ale stále musí občan pro mnoho činností a informací přímo na úřad. To neplatí u katastrálního úřadu. Jednak tu máme datové schránky a elektronickou poštu, ale především je na webových stránkách katastrálního úřadu formulář, jehož prostřednictvím lze podat návrh na vklad on-line.

S aplikací mohou pracovat jak jednotlivci (tzv. anonymní uživatelé), tak uživatelé přihlášení, což jsou většinou realitní kanceláře, notáři či právníci, kteří návrhy podávají častěji. Anonymní uživatel se do aplikace přihlásí prostřednictvím Identity občana, tzv. přihlášení uživatelé pak prostřednictvím svých zákaznických účtů v Dálkovém přístupu do katastru nemovitostí.

Výhodou přihlášených uživatelů je rozšířená funkčnost. Mají například možnost přidávat nemovitosti z listu vlastnictví, doplňovat účastníky o vlastníky nemovitostí, ukládat si rozpracované návrhy, vytvářet si

vzory a další.

Pro uživatele aplikace je připraveno šest scénářů, které zohledňují nejčastěji používané situace vyžadující podání návrhu na vklad. Jsou to prodej a darování veškerých vlastněných nemovitostí, prodej a darování určitého výběru z vlastněných nemovitostí, darování a současné zřízení věcného břemena, směna nemovitostí, zřízení věcného břemena či liniového věcného břemena, a prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v domě. Kromě těchto šesti scénářů je připraven ještě sedmý, nazvaný úplný, který zahrnuje téměř celou širší možných případů, jež mohou při při-

pravě návrhu na vklad nastat. Uživatelé – notáři registrovaní v Dálkovém přístupu – mají navíc k dispozici scénář, který jim umožňuje podat „ohlášení soudního komisaře“ (pravomocné usnesení vydané v řízení o dědictví).

Každý scénář je rozdělen do několika kroků. Jejich seznam je zobrazen v záhlaví aplikace a je stále viditelný. Aplikace provede uživatele jednotlivými kroky návrhu na vklad, na jehož konci vznikne dokument ve formátu PDF, který je možné si jednak uložit a vytisknout, a také k němu přidat příslušné přílohy, elektronicky podepsat a návrh podat. Každý krok je opatřen podrobnou nápovědou, která usnadní jeho vyplnění. Navíc aplikace průběžně sleduje, jaké údaje uživatel zadává, a když zjistí chybu, objeví se na obrazovce zpráva. Pokud jde o chybu, která brání v pokračování přípravy návrhu, je třeba ji opravit, a pak je teprve možné přesunout se do dalšího kroku. Pokud jde o chybu, která není kritická, ale může naznačovat nějaké nesrovnalosti mezi zadanými údaji, uvidí uživatel na obrazovce upozornění, ale je možné ve vyplňování dále pokračovat. Aplikace ukládá návrh na vklad průběžně, nejen při kliknutí na ikonku „Uložit“ v záhlaví aplikace. Takže i při pomalejším vyplňování nebo vracení se o krok zpět by se neměla aktuální data ztratit.

Návrh na vklad v elektronické podobě ovšem vyžaduje přesnou identifikaci navrhovatelů, a také některé přílohy, které musí být také v elektronické podobě. Je to především vkladová listina (většinou smlouva – kupní, darovací atd.). Ta může v elektronické podobě originálně vzniknout, nebo do ní být převedena z listinné podoby. Pokud vkladová listina vznikne v listinné podobě, musí být převod do elektronické podoby proveden tzv. autorizovanou konverzí. To znamená, že je nutné před provedením autorizované konverze nechat podpisy na této listině úředně ověřit.

Vkladová listina ale může vzniknout přímo v elektronické podobě. Ta musí být ve formátu PDF (event. PDF/A), a především musí být všemi smluvními stranami elektronicky podepsána elektronickým podpisem založeným na kvalifikovaném certifikátu nebo kvalifikovaným elektronickým podpisem. Elektronické podpisy musí být vloženy do dokumentu a musí k nim být připojeny certifikáty, na kterých jsou tyto podpisy založeny. Listina také musí být opatřena kvalifikovaným elektronickým časovým razítkem.

Pro možnost kompletně podat ohlášení elektronickou cestou prostřednictvím této aplikace je tedy nutné, aby uživatel vlastnil kvalifikovaný certifikát akreditované certifikační autority (např. I.CA, Postsignum, eIdentity) určený pro elektronický podpis. Nelze použít komerční certifikát (public), protože ten není určen pro účely komunikace v rámci veřejné správy.

Jindra Svitáková

Chcete koupit pozemek, na němž je zbořeniště? Informujte se na možnosti využití.

Mezi běžné položky v realitních nabídkách patří domy určené k demolici i prodej zbořenišť. Tedy pozemků, na nichž kdysi stála nějaká budova a nyní z ní zbylo pár cihel nebo jen plocha zarostlá náletovými dřevinami. Je možné na tomto místě rovnou stavět? Může být, ale nemusí.

Pro informace je třeba zajít na více míst. Prvním z nich je katastr nemovitostí, který každou plochu definuje dle katastrální vyhlášky určitým druhem a způsobem využití. Druhem pozemku se myslí například zemědělská půda, zastavěná plocha a nádvoří, lesní pozemek, nebo „ostatní“. Ve výpisu z katastru se pak v kolonce „jiný údaj“ objeví způsob využití pozemku. To znamená, zda na něm má být (nebo již je) silnice, zeleň nebo třeba pohřebiště. Avšak druh a způsob využití pozemku není právně závazný údaj a lze jej za určitých podmínek měnit. V katastru může být například uvedeno, že pozemek v kategorii ostatní může být využíván jako fotovoltaická elektrárna. Ovšem to neznamená, že na pozemku musí být opravdu postavena. Tyto údaje může vlastník změnit, nelze to však bez dalšího procesu. A tím je jednání na stavebním úřadu příslušné obce.

Další informace o využití daného pozemku jsou totiž uvedeny ve schváleném územním plánu obce. Z něj lze zjistit, které pozemky jsou považovány za stavební, a jaká omezení se na určité pozemky či území vztahují. Jsou zde vyznačena například ochranná pásma, vedení pozemních komunikací, umístění kanalizací, inženýrských sítí, plány i stávající stav ploch veřejné zeleně a určení dalších prostranství, veřejných staveb, lesů i zahrad. Pořízení i změny již platného územního plánu nejsou jednoduchým procesem a nelze předpokládat, že úředník či zastupitel škrtnou tužkou, a tím se změní využití určité lokality či konkrétního pozemku.

Pokud již například není zbořeniště definováno stále jako stavba či stavební pozemek, změna může trvat několik měsíců, někdy i déle. Záleží na velikosti obce a jejích dalších záměrech, protože do změny územního plánu může „mluvit“ mnoho subjektů. Územní plán také může vymezit tzv. plochy přestavby. To může znamenat, že bude navrženo, aby plocha daného zbořeniště byla dále využívána stavebně, ale také pro ni může být navrženo jiné nestavební využití, což většinou znamená zeleň. To se může stát i v případech, že se zbořeniště nachází i v centru obce, resp. v zastavěném území.

Ideální je, pokud je vámi zvažovaný pozemek se zbořeništěm evidován v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří – druh pozemku zbořeniště. V tomto případě lze na pozemku, resp. přímo na zbořeništi, postavit nový dům, a to v souladu s požadavky územního plánu.

Jindra Svitáková

BYDLETE LÉPE



... s námi to jde snadno