

realityčechy cz

ročník XIII. • vydání 4 • duben 2024

realitycechy.cz

Jak naložit s hypotékou na nemovitosti při rozvodu

více na straně 4-5

Co je to byt zvláštního určení
a kdo v něm může bydlet

strana 10

Prestižní soutěž
v oblasti nemovitostí
slaví letos čtvrt století
své existence

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

Kolaudace podle nového stavebního zákona. Co se mění?



STRANA 12

Koupě pozemku s projektem a stavebním povolením. Jaké to má výhody a jaká úskalí?

RYCHLÝ PŘEHLED

%

DUBEN 2024

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV: 5,08 %

85% LTV: 5,42 %

90% LTV: 5,48 %

INDEX NÁVRATNOSTI BYDLENÍ: 8,35 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: -0,51 %

Byty 2+1: 1,93 %

Byty 3+1: 1,85 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz



STRANA 16

Jaké jsou možnosti při správě nemovitosti s více vlastníky?

REALITNÍ POSTŘEH

Petr Háma (Deloitte)

„V souvislosti s dalším snižováním úrokových sazeb v prvním čtvrtletí letošního roku očekávám, že vývoj na realitním trhu bude pokračovat v duchu vyšší poptávky.“

NAPSALI O NÁS

Na vlastní bydlení v Česku opět dosáhne víc lidí. Ale na oslavy to není

Seznam Zprávy / 7. 3. 2024

(kráceno) „Zároveň by se s razantnějším zlevněním hypoték mohla ale zvýšit poptávka, která by ceny nemovitostí naopak opět nastartovala

k růstu, uvedl pro SZ Byznys Michal Pich z realitních portálů realitycechy.cz a realitymorava.cz. „V letošním roce očekáváme jen minimální změny v dostupnosti bydlení.

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.

Jak naložit s hypotékou na nemovitosti při rozvodu

téma měsíce



„Manželé, kteří podali žádost o rozvod, si často neuvědomují, že hypoteční závazek vůči bance mají společný, a že se tedy musí spolu domluvit, co budou s majetkem i se svými závazky do budoucna dělat.“

Jestliže si jeden z manželů sjednal hypotéku na nemovitost ještě za svobodna, znamená to, že je v jeho vlastnictví a nespadá do společného jmění manželů. Foto redakce

V roce 2023 bylo v České republice uzavřeno 48 268 sňatků, a naopak 19 453 jich bylo rozvedeno, což je 40 %. Pravdou je, že v posledních dvaceti letech sice počet rozvodů klesá, ale je to spíše také poklesem celkově uzavřených manželství. Trend „tzv. partnerství“, tedy nesezdaných párů, se spíše zvyšuje, ale ani v této oblasti nezůstávají lidé ušetření bolestných rozhodů.

Rozchod s sebou přirozeně nese nejen pocit selhání sama sebe nebo partnera, ale také povinnost vypořádat mezi sebou všechny finanční závazky. A nejen mezi sebou. Do vztahu totiž často vstoupí hypotéka na společný byt nebo dům.

„Manželé, kteří podali žádost o rozvod, si často neuvědomují, že hypoteční závazek vůči bance mají společný, a že se tedy musí spolu domluvit, co budou s majetkem i se svými závazky do budoucna dělat. Pokud se domluví, dá se situace řešit. Pokud ne, problém se táhne delší dobu a může dojít k vážným situacím, třeba i soudním sporům,“ vysvětluje Marian Holub, expert v oblasti bydlení České spořitelny. Nejjednodušším řešením je nemovitost pořízenou na hypotéku prodat a následně z peněz získaných prodejem hypoteční úvěr splatit, případně si mezi sebou zbylé peníze rozdělit. Ne vždy to však jde, zvláště pokud jeden z partnerů chce dále v nemovitosti bydlet. Avšak i to se dá řešit. Záleží na podmínkách, za jakých byla hypotéka sjednána.

Jestliže si jeden z manželů sjednal hypotéku na nemovitost ještě za svobodna, znamená to, že je v jeho vlastnictví a nespadá do společného jmění manželů. V tomto případě rozvod nic nezmění. Předpokládá se, že nemovitost bude nadále užívat vlastník nemovitosti a ten bude také splácet hypotéku. Problémem by mohlo být, pokud by byla nemovitost za trvání manželství výrazně rekonstruována ze společných úspor, které by tedy spadaly do společného jmění manželů.

Pak by část těchto nákladů měl vlastník nahradit odcházejícímu z manželů.

Když si manželé sjednají hypotéku před vstupem do manželství, tedy jako partneři, nespadá nemovitost financovaná hypotékou do společného jmění manželů. Partneři se při sjednání hypotéky a při koupi nemovitosti stali spoluvlastníky a těmi zůstali i za trvání manželství.

Jestliže spoluvlastníky nechťejí nadále zůstat, musí se dohodnout na vzájemném vypořádání tak, jako jiní spoluvlastníci. Resp. jeden

z nich musí od druhého odkoupit jeho podíl na nemovitosti. Časté je, že jeden z rozvádějících se manželů vyplatí toho druhého a převzme hypotéku pouze na sebe. Stejně to je i v případě nesezdaných partnerů.

Problémem bývá dohodnout se na aktuální hodnotě vlastněného podílu. Tuto hodnotu nevyčtete z realitních inzerátů. Nejlepším řešením je zajistit si odborný odhad. V tomto případě stačí odhad realitního makléře, který bude finančně méně náročnější než odhadce, resp. soudní znalec. Jakmile dosáhnou manželé či partneři shody v ceně nemovitosti, a tedy i v ceně příslušného podílu, stačí vyřešit způsob úhrady.

Jestliže partner, který chce v nemovitosti zůstat, má vlastní úspory, může druhého tzv. „vyplatit“. Problémem může být, že ten, který zůstává, na sebe musí převzít celou hypotéku, která se dosud dělila mezi dvě osoby. A musí sám bance prokázat dostatečný příjem. Jestliže jej nemá v takové výši, jaká je potřeba, nezbude mu než k hypotéce přizvat dalšího žadatele, resp. ručitele (například rodiče nebo nového partnera). Pokud je nemovitost financovaná hypotékou součástí společného jmění manželů, dělí se tento majetek rovným dílem. Ovšem i zde je nutné se dohodnout, zda se nemovitost prodá, nebo kdo ji bude po rozvodu užívat. A ten pak opět musí převzít hypotéku a finančně se vyrovnat s odcházejícím manželem.

„Vyzvání“ jednoho z dlužníků z hypotéky je právem banky, nikoliv její povinností. Proto je třeba v případě rozvodu či rozvodu začít co nejdříve situaci řešit s hypoteční bankou. Než se vše dořeší, nesmí partneři opomenout úvěr nadále společně splácet, a to až do okamžiku převedení hypotéky na jednoho z manželů či partnerů, nebo do okamžiku prodeje nemovitosti a splacení celého úvěru. Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Co je to zástavní právo

Jak jsme již psali, v případě koupě nemovitosti na hypotéku banky požadují zástavu kupovanou nemovitostí, případně nemovitostí jinou. Co ale vlastně je zástavní právo a jak je zakotveno v českém zákonodárství?

Věcná práva definuje občanský zákoník v § 979 až 1474. Už z tohoto rozsahu je zřejmé, že tato práva mají zásadní význam pro fungování naší společnosti. Mezi věcná práva patří především vlastnické právo, tzn. právo něco vlastnit či spoluvlastnit – typicky například pozemek, dům, byt, věc, zvíře, cenný papír, ale také třeba zemědělský závod nebo firmu. Dalším věcným právem je právo zástavní. To slouží v případě, že by dlužník včas a řádně nesplatil dluh a bylo by třeba uspokojit pohledávku jiným způsobem – většinou prodejem zástavy. Zástavou může být movitá věc, nemovitost, byt nebo nebytový prostor, který je prioritně ve vlastnictví toho, kdo si peníze půjčuje. Ovšem může nastat i případ, že za dluh bude ručit někdo jiný, tedy že bude zastaven majetek třeba rodinného příslušníka nebo jiné blízké osoby.

PRÁVO

Zástavou může být také firma, podnik, obchodní podíl v něm, cenný papír nebo třeba předmět průmyslového vlastnictví, tedy například vynález, z něhož má jeho vlastník finanční prospěch, prostě vše, co se dá dále zpeněžit. V případě koupě nemovitosti se nejčastěji používá zástava kupovanou nemovitostí nebo nemovitostí jinou.

Nejen v případě koupě nemovitosti však vzniká zástavní právo. Existuje také zástavní právo exekutorské a soudní. Exekutorské se zřizuje na základě návrhu věřitele u exekutora a vzniká dnem právní moci exekučního příkazu. Běžné to je tehdy, pokud má daná osoba jakékoli dluhy, které nesplácí – například na různých půjčkách, platbách na sociálním či zdravotním pojištění a u jiných institucí i podnikatelských subjektů. Většinou prvním krokem je zástava finančních prostředků, tedy tzv. exekuce na bankovní účet. Dalším krokem je zpravidla exekuční či soudní zástava nemovitosti. Pokud však exekutor nebo soud zastaví nemovitost, je nutné vědět, že toto zástavní právo se zapisuje

do katastru nemovitostí, a tak může být následně překážkou pro prodej takové nemovitosti. Určitě ji nelze prodat bez předchozího souhlasu či bez spolupráce daného orgánu, tj. soudu nebo exekutora.

Dalším typem zástavního práva je zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu. To může zřídit správce daně (finanční úřad), pokud vlastník neplatí nějaký druh daně (nejčastěji daň z příjmu či v případě firmy neodvádí DPH). To jsou však zástavní práva, která nastávají většinou tehdy, když se daná osoba ocitne v dluhové spirále. Tyto zástavy samozřejmě nevznikají dobrovolně, na rozdíl od zástavy hypoteční bance.

Tu potřebujeme k tomu, aby banka uvolnila finanční prostředky na koupi nemovitosti. Takže tato zástava vzniká jako dobrovolná, a to na základě písemné smlouvy dlužníka s bankou. Smlouva musí jednoznačně vymezit, co je předmětem zástavy a za co se touto zástavou ručí – tj. výši a rozsah pohledávky, resp. dluhu, který je dlužník povinen dané finanční instituci uhradit.

Zástavní právo zaniká nejčastěji v okamžiku, kdy dlužník splatí celou půjčenou částku. Není dluh, takže banka nemá právo mít k zastavené nemovitosti jakákoli práva. Ze zástavy je nemovitost možné vyvázat i jiným způsobem, než je splacení celé hypotéky. Může jít o převzetí úvěru jinou osobou a převodem zástavy na jinou nemovitost. Každopádně ve všech případech zániku zástavního práva obdrží vlastník od banky písemné potvrzení. Poté je třeba podat na katastrální úřad návrh na výmaz zástavy z listu vlastnictví, spolu s tímto potvrzením. Nejlépe je možné tak učinit prostřednictvím formuláře na webových stránkách Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního. Do 30 dnů od podání žádosti katastrální úřad provede tento výmaz.

Zástava nemovitosti při čerpání hypotéky je naprosto typickým případem v realitní sféře. Dlužník by však neměl mít obavy, že banka mu po jedné neuhrazené splátce prodá „střechu nad hlavou“. I když má v případě, že by dluh neuhradil, právo zástavu zpeněžit, snaží se tomu vždy předejít. Proto je třeba, aby dlužník v případě problémů se splácením okamžitě kontaktoval svého finančního poradce, který mu pomůže tuto situaci vyřešit.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Zástavní právo zaniká nejčastěji v okamžiku, kdy dlužník splatí celou půjčenou částku. Foto redakce

KURZY ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ ČESKÉ REPUBLIKY

Asociace
realitních
kancelářů ČR
pořádá kurzy



VÝKON SPRÁVY NEMOVITOSTÍ

Termín: 23. 4. – 25. 4. 2024 (9-16 hod.)

NOVINKY VE STAVEBNÍM PRÁVU

Termín: 30. 04. 2024 (9 – 12,30 hod.)

DAŇOVÉ MINIMUM PRO REALITNÍ MAKLÉŘE – ONLINE

Termín: 16. 5. 2024 (9.00 – 13.00)

REALITNÍ KANCELÁŘ A SPOTŘEBITEL – ONLINE

Termín: 23. 5. 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

Kolaudace podle nového stavebního zákona. Co se mění?



NOVOSTAVBY

Na propadu zájmu o nákup nemovitostí se dle oslovených realitních makléřů podílí hlavně vysoké úrokové sazby hypoték a drahé energie. Foto redakce

Starý stavební zákon vyžadoval pro běžné rodinné domy ohlášení stavebnímu úřadu. Jednalo se o „stavby pro bydlení a pro rodinnou rekreaci s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m a nejvýše s dvěma nadzemními podlažními a podkrovím“.

Stavby pak bylo možné začít užívat na základě tzv. kolaudačního souhlasu. To již nyní neplatí. Nový stavební zákon vrátil „klasickou“ kolaudaci (resp. vydání kolaudačního rozhodnutí) i rodinným domům.

Stavbu, která nevyžaduje kolaudační rozhodnutí, lze nyní užívat ihned po

dokončení v souladu s účelem vymezeným v povolení stavby. Jsou to některé jednoduché stavby a dále, až na jednu výjimku, také drobné stavby. Přesný výčet těchto staveb přináší přílohy č. 1 a 2 stavebního zákona (283/2021 Sb.). Dokončení takové stavby stavebník oznámí neprodleně stavebnímu úřadu

a začne stavbu běžně užívat. Pokud je to nová stavba, stavební úřad po obdržení oznámení od stavebníka vyzve příslušnou obec k přidělení čísla.

Stavby pro bydlení jsou zařazeny do jednoduchých staveb, které až na výjimky nevyžadují stavební povolení. Těmi výjimkami jsou právě rodinné domy. Respektive přesněji: stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci, které mají nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví nebo ustoupené podlaží, podzemní stavby do 300 m² zastavěné plochy a do 3 m hloubky, pokud nejde o stavby technické infrastruktury, stavby garáží do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m.

Po dokončení stavby rodinného domu tedy musí stavebník požádat o vydání kolaudačního rozhodnutí. To učiní písemně s příslušnými přílohami, které definuje zákon, včetně dokumentace pro povolení stavby a s případným vyznačením změn, ke kterým v průběhu stavby došlo.

V rámci kolaudačního řízení stavební úřad posoudí, zda skutečné provedení stavby je v souladu se stavebním povolením, případně posoudí malé odchylky od projektové dokumentace. Malými odchylkami se myslí takové, jimiž se nezmění půdorysný či výškový rozsah stavby a změna nezasáhla do nosných konstrukcí, a samozřejmě se nezmění budoucí způsob užívání stavby.

Stavební úřad poté může provést závěrečnou kontrolní prohlídku dokončené stavby – zákon uvádí, že ji stavební úřad provede, „je-li to nezbytné pro ověření skutečného provedení stavby“. To znamená, že ne vždy k vám musí po dokončení rodinného domku úředníci ze stavebního úřadu zavítat. Je to na jejich posouzení. V každém případě nemusí činit osobní prohlídku, pokud je žádost o kolaudační rozhodnutí doplněna odborným posudkem autorizovaného inspektora „o ověření souladu skutečného provedení stavby s jejím povolením a její způsobilosti k užívání“.

Přistoupí-li stavební úřad ke kontrolní prohlídce, musí proběhnout do 30 dnů od podání žádosti nebo ode dne doplnění nebo odstranění vad žádosti. Přitom účastníci by měli být o prohlídce vyrozuměni minimálně 10 dní před datem jejího konání. Zjistí-li se, že jsou splněny veškeré podmínky pro užívání stavby, vydá stavební úřad kolaudační rozhodnutí nejpozději do 15 dnů po prohlídce. Rozhodne-li se stavební úřad závěrečnou kontrolní prohlídku neprovádět, vydá kolaudační rozhodnutí do 15 dnů od podání žádosti.

Stavební úřad může povolit i předčasné užívání stavby před jejím dokončením. To může být výhodné pro stavebníky, kteří například nemají dokončenou část domu (patro, podkroví), ale vzhledem ke své bytové situaci již potřebují v domě bydlet. Toto povolení však nenahrazuje závěrečné kolaudační rozhodnutí, je pouze dočasné, a to nejdéle na dobu jednoho roku.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Povinnost náhrady za převzetí zákaznické základny je na pronajímateli

Náhradu za převzetí zákaznické základny stanovuje § 2315 občanského zákona.

Pro tuto náhradu jsou ovšem stanoveny zákonem specifické podmínky a je také otázkou, kdo tím získá a kdo je povinen tuto náhradu platit. Pokud skončí jeden podnikatel s podnikáním v dané lokalitě, kde před ním žádný takový podnik nebyl, lze s jistotou tvrdit, že pokud byl úspěšný, vybudoval v dané lokalitě určitou zákaznickou základnu, které budou jeho služby chybět. A pokud bude prostor pronajat dalšímu podnikateli, který bude podnikat ve stejném oboru, zákazníci budou chodit i nadále nakupovat zboží či služby na stejné místo. Nový podnikatel tak získá zákazníky snáz. Lze předpokládat, že bude mít například nižší výdaje na místní reklamu a podobně. Proto by bylo pochopitelné, že končícímu podnikateli uhradí dohodnutou částku, díky níž má své zákazníky v podstatě jisté. Tento ideální případ je ovšem „díky“ platnému občanskému zákoníku trochu zamotaný. Dle něj totiž náhrada za převzetí zákaznické základny po skončení nájmu je možná pouze za těchto podmínek: Výpověď musí dát pronajímatel nájemci a nesmí to být pro hrubé porušení jeho povinností. Pokud dá tedy výpověď nájemce, nárok na náhradu mu nevzniká.

Dále je stanoveno, že to musí být zákaznická základna osobně vytvořená původním nájemcem, tj. jeho vlastní činností, nestačí, že takovou zákaznickou základnu v minulosti také převzal. To jsou základní podmínky zákona. Druhým faktem však je, že by bylo logičtější, aby náhradu za vytvoření zákaznické základny hradil nový nájemce. To ovšem není právně možné.

Podle Mgr. Ing. Lukáše Vrány z Weinhold Legal je problém především v tom, že nový nájemce není vůči původnímu nájemci v žádném smluvním vztahu a o existenci zákaznické základny nemusí ani v době, kdy jedná s pronajímatelem o pronájem prostoru, vůbec vědět. Přednost proto bude mít právní výklad, podle kterého je k poskytnutí náhrady povinen pouze pronajímatel, protože ten je, resp. byl, s původním nájemcem ve smluvním vztahu. Tento názor potvrdil letos i Nejvyšší soud, který konstatoval, že „je-li zákaznická základna hospodářsky využitelný statek, jenž se pojí výlučně s podnikáním nájemce provozovaným v najatém prostoru, lze její vytvoření chápat též jako zvláštní způsob zhodnocení pronajatých obchodních prostor. Je přitom evidentní, že poskytnout náhradu za výhodu z toho plynoucí by měl bývalému nájemci právě ten, jehož prostor byl za trvání nájmu takto zhodnocen, tj. opět (dřívější) pronajímatel.“

Náhrada se vyplácí jednorázově. Pro výpočet se má vycházet z obvyklé ceny zákaznické základny, tak to říká důvodová zpráva k zákonu. Ovšem jaký je postup a způsob zjištění obvyklé ceny zákaznické základny, není dosud jednoznačné. Každopádně by to dle mínění odborníků měla být cena, která bude odpovídat ekonomické výhodě, kterou je příslušná zákaznická základna způsobila podnikateli poskytnout. Neboli, jak jsme již konstatovali, měla by vyjadřovat náklady, které by v případě, že podobná provozovna na tomto místě nebyla, musel podnikatel vynaložit, aby stále zákazníky získal. Především se budou myslet náklady na reklamu, promo akce a podobné aktivity. Při uzavírání nájemní smlouvy nájemce myslí vždy spíše na rozvoj svého podnikání než na to, že nově pronajímané prostory jednou opustí. Nicméně již při uzavření nájemní smlouvy je třeba pamatovat na zadní kolečka a vyjednat si do smlouvy, jakým způsobem bude náhrada za zákaznickou základnu stanovena a vyplacena.

Jindra Svitáková

 REALITNÍ RÁDCE

Co je to byt zvláštního určení a kdo v něm může bydlet

Byty zvláštního určení a jejich užití stanovuje občanský zákoník. Tyto byty byly součástí již minulého zákona a nyní jsou v podobných intencích uzákoněny také. Jejich zřizování a využití je obsaženo v občanském zákonu, zvláště v paragrafech 2300 a 2301.

Byt zvláštního určení je většinou financován ze státních prostředků a jeho vlastníky jsou převážně obce, ale mohou to být i neziskové organizace. Zřizovatelem může být v podstatě kdokoliv, kdo vynaložil prostředky ke zřízení bytu takového bytu, a to buď výstavbou, nebo například rekonstrukcí stávajících bytů či nebytových prostor.

Tyto byty jsou určeny pro bydlení seniorů, zdravotně postižených občanů a občanů, kteří žijí osaměle. Podmínkou je, aby byli v základních životních úkonech soběstační a jejich zdravotní stav nevyžadoval speciální či ústavní péči. Žadatel by tedy měl být schopen relativní samostatnosti při pohybu a pobytu v bytě. Přesto tito lidé potřebují pro zajištění některých úkonů pomoc nebo péči jiné osoby a tuto pomoc nemohou zajistit rodinní příslušníci. Nejsou to tedy pouze senioři, ale i občané, kteří jsou plně invalidní a jejich zdravotní stav a věk jim umožňuje vést sice poměrně samostatný život, ale jsou v některých svých fyzických či duševních schopnostech limitováni. Typicky jde o osoby pohybové, zrakové či sluchově postižené.

Byty mohou být buď v běžných bytových domech, ale jsou upravené tak, aby vyhovovaly potřebám těchto občanů, nebo jsou sdružovány do domů s pečovatelskou službou, kde je obyvatelům zajišťována potřebná péče a podpora.

Kdo se může stát nájemcem bytu zvláštního určení

Obecně se pro nájem bytu zvláštního určení, stejně jako pro nájem služebního bytu, platí obecná pravidla nájmu bytu či domu (§ 2235), ledaže je v § 2300 nebo § 2301 občanského zákoníku stanoveno jinak.

Jestliže je byt zřízen za finančního příspěví státu, lze smlouvu o nájmu tohoto bytu uzavřít jen na základě doporučení obecního úřadu obce s rozšířenou působností a nájem

pak lze vypovědět jen s předchozím souhlasem tohoto úřadu. Pokud byt nefinancoval stát, ale například nezisková organizace, pak souhlas s pronájmem musí konkrétní osoba získat od této organizace. Ale dalo by se říci, že to je v podstatě zásadou přidělování těchto bytů. Obce, ale i tyto případné neziskové organizace, mají schválená pravidla, za jakých tyto byty pronajímají. Pak rozhodují většinou v zastupitelstvu, případně v podobných orgánech pro tyto účely zřízených, a to na základě vyhodnocení žádostí o jejich přidělení. Nájemné bývá většinou nižší, než je běžné tržní nájemné v dané lokalitě. I toto mají obce většinou stanovené vyhláškami, které reflektují nařízení vlády č. 453/2013 Sb.

Nájem v bytu zvláštního určení může samozřejmě také zaniknout. Pro skončení nájmu výpověď je opět vyžadován souhlas zřizovatele daného bytu. Jinak není stanoven žádný zvláštní výpovědní důvod ani zvláštní pravidla pro vyklizení pronajatého bytu, takže platí běžné výpovědní důvody a lhůty jako pro pronájem jakéhokoli jiného bytu či domu.

Jiná situace nastane, když nájemce zemře. Zde získávají členové jeho domácnosti, kteří s ním v bytě žijí a nemají vlastní byt, delší dobu na to, aby se z bytu vystěhovali. Byt musí vyklidit nejpozději do šesti měsíců ode dne, kdy obdrží výzvu k jeho vyklizení. Ovšem i zde existuje výjimka a týká se věku a zdravotního stavu pozůstalé osoby. Pokud v bytě zvláštního určení žila minimálně jeden rok před smrtí s nájemcem osoba zdravotně postižená nebo osoba, která dosáhla věku sedmdesáti let a nemá vlastní byt, přejde na ni nájem ke dni smrti nájemce, pokud se s ní pronajímatel nedohodne jinak.

Pokud bydlel nájemce sám, byt budou vyklizet na základě výzvy pronajímatele dědicové a musí tak učinit do tří měsíců od obdržení výzvy.

Výstavba bytů či celých bytových domů s byty zvláštního určení je vzhledem k potřebným parametrům, které vyžaduje zdravotní stav osob, které v bytech následně bydlí, náročnější, než běžná bytová výstavba. Proto ji stát podporuje různými dotačními tituly. V současné době běží příjem žádostí o dotace na modernizaci a rozvoj pobytových služeb sociální péče, a to například na stavbu, nástavby, přístavby či modernizace domovů pro seniory, pro osoby se zdravotním postižením, pro chráněné bydlení, stacionáře a některé další. Žádosti přijímá až do 22. července 2024 Ministerstvo práce a sociálních věcí.

Jindra Svitáková

Podrobné informace jsou například na webových stránkách: www.evropskyprojekt.cz/2023/dotace-na-pobytove-socialni-sluzby/

Obecně se pro nájem bytu zvláštního určení, stejně jako pro nájem služebního bytu, platí obecná pravidla nájmu bytu či domu (§ 2235), ledaže je v § 2300 nebo § 2301 občanského zákoníku stanoveno jinak.



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Koupě pozemku s projektem a stavebním povolením. Jaké to má výhody a jaká úskalí?



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Stává se to, člověk zakoupí pozemek, nechá si vypracovat projekt pro rodinný dům, zažádá o stavební povolení – a pak je všechno jinak. Osobní poměry se často během několika měsíců či roku změni natolik, že stavba již nepřipadá v úvahu. Prodej stavebního pozemku i s projektem se proto dnes nabízí zcela běžně. Jaké to má výhody a jaká úskalí?

POZEMKY

Když vám projekt vyhovuje, jde všechno rychle

Realitní kanceláře často nabízejí i dům v rozestavěném stavu, či alespoň se základovou deskou. Než vůbec zahájíte kupní proces, důkladně si prostudujte projekt. V této fázi již nepůjde dělat žádné podstatné změny. Pokud jste spokojeni, bude cesta k novému bydlení poměrně rychlá.

Právo stavby se neváže k osobě, na kterou je vystavené stavební povolení. Ale přechází s koupí pozemku na nového vlastníka. A tak i když je na stavebním povolení a na projektu jméno původního majitele, můžete ihned po zápisu do katastru nemovitostí pokračovat v započaté stavbě nebo začít stavět dle zakoupeného projektu. Nic se neohlašuje ani na stavební úřad. Teprve až při kolaudaci si stavební úřad dle katastru nemovitostí „přičadí“ ke stavbě nového vlastníka.

V případě změn v projektu je třeba kontaktovat autora

Pokud je na projekt již vydáno stavební povolení, lze pokračovat ve stavbě s tím, že se na stavební úřad nahlásí v průběhu stavby či při kolaudaci drobné úpravy. Změny však musí být opravdu jen drobné. Především se nesmí změnit půdorysný či výškový rozsah stavby, nesmí se zasahovat do nosných konstrukcí a nemůže se také změnit vzhled stavby.

Pokud jde o drobné změny, například že se obývací prostor přepaží tak, aby vznikla samostatná kuchyň, či se prostor pro komoru využije na jiný účel, nebude to mít podstatný vliv na projekt ani vzhled stavby jako takové. Každopádně je vhodné kontaktovat projektanta a alespoň s ním tyto záležitosti konzultovat. Při podstatnějších změnách, kdy bude třeba provést změny v projektu, je to právě on, který tuto změnu provede. Jestliže byste změnu v rámci úspor zadali třeba svému známému, mohl by původní projektant namítat neoprávněné zasahování do díla, které je chráněno autorským zákonem.

Jestliže si nejste jisti, že projekt je pro vás vhodný

Drobné změny, jak jsme je zmínili výše, znamenají, že nelze měnit půdorys domu. Nejde tedy stavbu „natáhnout“ na jakoukoli světovou stranu, i kdyby to dispozice pozemku umožňovaly. A nejde jej ani zvýšit o další patro. Každý projekt je důkladně propočítán dle návrhu stavebního materiálu, a samozřejmě i statika domu je konstruována na určitý typ. Pokud tedy půjde o přízemní bungalov, nevyženete jej „o štok výš“.

Podstatné změny znamenají kompletní přepracování projektu. Ovšem v dnešní době, kdy stavební firmy nabízejí stovky typových projektů, a navíc jsou k dispozici projektanti pro zpracování individuálního návrhu, je spíše lepší řešit pak koupí pozemku s tím, že stávající projekt nebudete potřebovat. Ovšem platit projekt, který nevyužijete, není právě finančně výhodné. Ale to už je na dohodě s původním vlastníkem, zda nakonec nezvolíte jiný pozemek bez projektu nebo vlastník bude ochoten ustoupit od prodeje projektu jako součásti kupní transakce.

Pokud zakoupíte pozemek s projektem, který má již stavební povolení, ale tento projekt nevyužijete, bude třeba s novým projektem zajít na stavební úřad a projít stavebním řízením. Avšak v případě, že původní projekt využijete, můžete navázat na předchozího majitele a plynule pokračovat v realizaci stavby.

Jindra Svitáková

Chcete koupit a pronajímat nemovitost v Chorvatsku? Nebude to už tak snadné

Poptávka po nemovitostech v Chorvatsku se během posledních měsíců mírně snížila. Tento trend by se ale mohl brzy změnit. Jedním z důvodů možného zvýšení zájmu o chorvatské nemovitosti může být plánovaná změna legislativy. Koupě nemovitosti zůstane beze změny, ale její následné využití může být nově výrazně regulováno.

Jak je to s aktuální poptávkou po nemovitostech v Chorvatsku?

Poptávka od podzimu 2023 trochu klesla a zapříčinilo to více faktorů. Především asi globální politická situace ve světě a pak také tím, že většina Čechů, kteří zde chtěli mít vlastní nemovitost, si ji již v předchozích několika letech pořídili. A takových je dnes už přes 50 000. Další část zájemců nemá potřebné prostředky ke koupi, protože cizinec u chorvatské banky má tak 2% šanci na získání hypotéky.

CHORVATSKO

Na druhou stranu ale docela roste počet Čechů a Slováků, kteří prostě prodali vlastní nemovitost doma, koupili si nemovitost v Chorvatsku a přestěhovali se sem natrvalo. A takoví klienti si kupují úplně jinou nemovitost než ti, kteří chtějí koupit něco k turistickému pronájmu.

Jaká je momentálně situace s nabídkou nemovitostí?

Stav na trhu nemovitostí se od podzimu 2023 docela stabilizoval, většina cen se již nezvedá. Daleko horší je to už s nabídkou, protože dnes zde pořídíte nově postavenou vilu s bazénem téměř v každé obci, ale je potřeba si připravit nějakých 1,5 milionu euro, záleží na lokalitě. Ceny se většinou pohybují od 5000 €/m².

Starších (a tedy i levnějších domů ubylo), ale pořád se ještě dá sehnat dům se třemi apartmány v ceně okolo 600 000 €. Zajímavý stavební pozemek už téměř sehnat nelze, a i když si cizinci od 01.07.2023 již mohou kupovat i zemědělské pozemky, tak na nich nelze ani zaparkovat obytný přívěs, natož cokoliv postavit. Vlastní apartmán s parkovacím místem se dá v novostavbě koupit již od 250 000 €, ve starších domech i levněji, okolo 2500 €/m².

Jak vlastně probíhá koupě nemovitosti u moře?

Rozhodně základem je najít si opravdu kvalitní realitní kancelář, která vám podrobně vysvětlí všechny úskalí ohledně koupě, a to hlavně v mateřském nebo vám srozumitelném jazyce. Základním bodem je vždy podpis zprostředkovatelské smlouvy, bez které vám žádná realitka neprozradí ani konkrétní adresu nemovitosti. Tady totiž neexistuje exkluzivita, takže stejnou nemovitost nabízí více realitek, a to i za rozdílné ceny. Po podpisu smlouvy a zřízení OIB (chorvatského daňového čísla) teprve přijíždí zájemce na prohlídku nemovitosti. Rozhodně to nefunguje tak, že někdo zavolá, že je právě tady a chce si prohlídnout nějakou nemovitost. Všechno totiž podléhá nějaké přípravě, kdy je potřeba zajistit veškeré poklady nejen od kupujících, ale i od prodávajících. Specialitou naší realitní kanceláře je například i zastoupení klientů, pokud si v Dalmácii

vyberou nemovitost u jiné reality nebo si ji najdou sami. Realitka vám totiž garantuje, že stav nemovitosti je právně v pořádku, protože v Chorvatsku není stále ještě sladěn katastr s pozemkovou knihou, která má v případě rozdílných zápisů přednost. Čili ten, kdo si dokáže vyhledat nemovitost v katastru nemá vůbec vyhráno, protože neví, jak má být nemovitost zapsána v pozemkové knize u soudu. A někdy se to nedá zjistit ani na internetu, ale musejí se osobně navštívit různé místní instituce.

Proběhly nějaké legislativní změny?

Ano, kromě již zmíněné možnosti kupování zemědělské půdy cizinci se momentálně projednává změna zákona, kdy budou moci jednotlivé obce ohraničit počet vydaných turistických kategorií. V praxi to znamená to, že když si někdo nově koupí byt v centru Dubrovníku nebo Splitu nebude ho moci dále komerčně pronajímat. Cizinec, který chce zde pronajímat vlastní nemovitost, musí být také přihlášen k placení DPH. Tady se zákony mění několikrát ročně a rozhodně je dobré mít v Chorvatsku někoho, na koho se můžete kdykoliv obrátit. Naše společnost zastupuje cizince ve všech záležitostech.

Změnily se nějak nároky kupujících?

Řekl bych, že ano. Po ukončení covidové pandemie v roce 2022 se sem sjela doslova celá Evropa a kupovalo se vše, co mělo alespoň trochu doklady v pořádku. Tím se vykouplila většina zajímavých pozemků i starších domů, takže kdo chce takový koupit v nějaké dané lokalitě, musí si třeba zaplatit službu hledání na zakázku. To se ostatně dělalo vždy u speciálních nemovitostí, například když někdo chtěl pozemek na autokemp. Nyní se tato služba využívá častěji, protože málokdo má dnes čas sem na čtrnáct dní přijet a hledat si tady nemovitost sám. Docela se rozmohla i skutečnost,

že si tady někdo koupí stavební pozemek a nechá si na něm něco postavit na objednávku na klíč. Naše realitní kancelář zastupuje klienty po celé Dalmácii (přes 13 000 km²) a naši nabídku nemovitostí k prodeji si můžete prohlédnout na www.bydlenivchorvatsku.cz.

Kde si nejlépe takovou nemovitost v Chorvatsku pořídit?

Já budu mluvit jen za Dalmácii, protože Istra ani Kvarner mně nikdy moc nena-

dchly. Dalmácie se prostírá od ostrova Pag do Dubrovníku včetně přilehlých ostrovů. Pod Velebitem (Karin, ostrov Vir) jsou ceny levnější také z důvodu méně stabilního počasí, čím více na jih jsou nemovitosti dražší, obzvláště v okolí větších měst (Šibenik, Split a o Dubrovníku ani nemluvě). Ale zase kvalita koře i klimatické podmínky jsou více na jihu mnohem lepší. Obecně platí, že každý by se měl nejdříve rozhodnout, za jakým účelem nemovitost kupuje a tady opět doporučím konzultaci s realitní kanceláří,

protože na mapě lokality vypadají skoro stejně, ale místní znalost je k nezaplacení. Momentálně jsou novým trendem ostrovy dostupné trajektem, protože tam ještě nebývá v sezóně tolik přelidněno. A naprostou novinkou jsou poptávky na nemovitosti ve vnitrozemí, například okolí Gospiće a řeky Liky, kde cizince teď houfně kupují pozemky a staví na nich dřevěné sruby na rurální turismus v přírodě. Tam jsou nemovitosti ještě levnější než u moře a v té oblasti také zastupujeme naše klienty. Lucie Mazáčová



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Společenství vlastníků není jako takové majitelem společných částí domu, ale pouze jejich správcem. Majiteli, resp. spolumajiteli, jsou jednotliví vlastníci bytových a nebytových jednotek. Foto redakce

Jaké jsou možnosti při správě nemovitosti s více vlastníky?



SRPÁVA NEMOVITOSTÍ

Vlastní-li nemovitost několik osob, vždy to znamená dohodnout se na pravidlech, podle nichž bude probíhat správa nemovitosti a nakládání s ní jako s takovou. I když mohou být spoluvlastníci jen dva či tři, může mít každý z nich odlišné představy o tom, jak nemovitost spravovat či jak s ní disponovat. A co na to říká zákon?

O občanský zákoník řeší spoluvlastnictví k jakékoli věci v dílu 4, § 1115–1157. Patří sem tedy i spoluvlastnictví nemovitosti, jako je například pozemek či rodinný dům.

Bytové spoluvlastnictví pak speciálně řeší zákon v dílu 5, protože vlastnictví bytových jednotek má svá další specifika. Podíváme-li se tedy na spoluvlastnictví jako takové, pak osoby, jimž náleží vlastnické právo k věci společně, jsou spoluvlastníci, kteří však mají každý samostatně právo k celé věci, a zároveň jsou z hlediska nakládání považováni všichni za jednu osobu. Všichni mají tedy stejná práva a povinnosti a spravují svůj podíl.

Tyto podíly však mohou být různě veliké a velikost podílů je důležitá při rozhodování, jak s nemovitostí nakládat. Pro přijetí nebo nepřijetí rozhodnutí spoluvlastníků není důležitý počet hlasů, ale jejich váha, odvozená od velikosti spoluvlastnických podílů. Povinností každého spoluvlastníka je pak respektovat řádně přijaté většinové rozhodnutí.

Co je to společná správa

Pod správu společné nemovitosti je možné zařadit rozhodování o užívání věci, o opravě, údržbě a zlepšení věci, o jejím provozování. Tedy například zda bude pronajata (propachtována), kdo v ní bude bydlet či bude nemovitost jinak užívat, například pro podnikatelské účely.

Občanský zákoník rozlišuje „běžnou správu“, kde v rozhodování stačí nadpoloviční většina hlasů, a „významnou záležitost“, což je definováno zejména jako rozhodování o podstatném zlepšení nebo zhoršení, změně účelu či zpracování. K tomu pak je třeba alespoň dvoutřetinové většiny hlasů spoluvlastníků.

Stejně je tomu při zřízení zástavního práva sloužícího k zajištění peněžitě pohledávky vzniklé při zlepšení společné věci nebo při její obnově. A to je důležité – účel, pro který by bylo zástavní právo zřízeno. Znamená to, že nemůže jít o zřízení zástavního práva za jiným účelem, například pokud by jeden ze spoluvlastníků chtěl zřídit zástavní právo na společnou nemovitost za účelem koupě jiné nemovitosti

na hypotéku apod. S tím už by museli vyslovit souhlas všichni spoluvlastníci.

Kdo nemovitost fakticky spravuje

Spoluvlastníci by si měli zvolit správce. Buď cizí osobu, nebo jednoho z nich, který bude za spoluvlastníky jednat s třetími osobami, což bývají především nájemci, dodavatelé energií, služeb, různí opraváři, řemeslníci a podobně.

Správce nemusí být jeden, ale může jich být několik, takže v konečné podobě mohou být správci i všichni spoluvlastníci. Ovšem pak je zajímavé, že zákon zároveň konstatuje, že svěří-li se správa několika osobám, rozhodují hlasováním a každý z nich má jeden hlas. Jedná se však pouze o tzv. běžnou správu, ne například o prodej nemovitosti. To vyřešil ústavní soud, který konstatoval, že pokud spoluvlastníci jako správci nedosáhnou při běžné správě dohody podle počtu hlasů, uplatní se princip tzv. majorizace. To znamená, že spoluvlastníci pak dosáhnou potřebného rozhodnutí podle velikosti podílů.

Dohoda s notářským zápisem

Spoluvlastníci si mohou dohodnout správu nemovitosti také jinak, než stanoví zákon. Pro tuto dohodu je však vyžadována forma veřejné listiny, tj. notářský zápis. Musí ji schválit všichni spoluvlastníci, v tomto případě nerozhoduje jakákoliv většina. Navíc, zavazuje nejen stávající spoluvlastníky, ale i jejich právní nástupce, například dědice. Dohoda musí být také vložena do katastru nemovitostí.

Do společné správy nemovitosti nepatří nakládání s věcí jako celkem, například prodej nemovitosti, ani nakládání se spoluvlastnickým podílem, které náleží výhradně příslušnému spoluvlastníkovi, ovšem v mezích, které také jasně stanovuje zákon. Jindra Svitáková

Chcete vědět více?
Zde najdete podobné články



Je lepší pronajmout byt vybavený, anebo prázdný?

🏠 INVESTICE

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Zdělili jste byt nebo jste ho koupili na investici a teď přemýšlíte, zda a do jaké míry ho pro nájemníky zařídit. Anebo raději ocení, když zůstane bez vybavení? Na první pohled se může zdát, že na tuto otázku neexistuje jasná odpověď. Každý nájemník chce přece něco jiného. My vás však vyvedeme z omylu.

Rozhodněte se podle typu nájemníka

Řešení je totiž opravdu snadné. „Buď byt zařídíte celý, anebo ho nechte nezařízený. Každou z variant však udělejte

na sto procent. Zkrátka tak, aby budoucí nájemník jasně věděl, zda potřebuje svoje vybavení, nebo může přijít jen s kufrem osobních věcí,“ radí Dominik Ženatý, ředitel realitní kanceláře DOMA realitní

makléři, která se pronájmem bytů dlouhodobě zabývá.

Záleží pouze na tom, jaké nájemníky ve svém bytě chcete. Vlastníte-li prostorný byt, který je vhodný pro rodinu s dětmi, je pravděpodobné, že takový nájemník si přinese vlastní vybavení. Pokud je váš byt ideální pro studenty, vyplatí se ho vybavit kompletně.

Zajímavostí je, že zvyklosti ohledně zařízení bytů k pronájmu se liší i podle země. Například v Anglii se byty a domy pronajímají vždy plně vybavené, zatímco v Německu jsou běžné i pronájmy bez kuchyňských linek či kachliček v koupelně. Pro Českou re-

publiku žádný takový úzus neexistuje a záleží pouze na rozhodnutí majitele bytu.

Pokud byt vybavíte, dbejte na kvalitu

Jestliže se rozhodnete, že svůj byt k pronájmu zařídíte a vybavíte ho vším nábytkem, myslete na to, aby byl kvalitní. „Nepoužívejte starý nábytek, který vám zbyl. Důležité je, aby vybavení bylo plně funkční, udržované a ideálně sladěné do jednoho stylu,“ říká Dominik Ženatý.

Hezké a fungující vybavení ocení totiž nejen nájemník, který se ve vašem bytě

bude cítit dobře, ale také vy sami. Odpadnou vám totiž starosti s průběžným pořizováním nových kusů, které začnou postupně odcházet.

Pronajmout lze i nezařízený byt

Pokud se rozhodnete do vybavení bytu neinvestovat, určitě to problém není. I nezařízený byt si najde svého nájemníka. Případně můžete nechat tuto otázku otevřenou a řešit ji přímo s konkrétním nájemcem.

Domluvíte-li se, že vybavení zařídíte vy, je rozumné navýšit nájemné o odpovídající částku. „U roční smlouvy doporu-

čujeme klientům navýšení o 1/18 ceny vybavení,“ uvádí Dominik Ženatý. Jedná se o kompromis, který umožní nájemníkovi „odbydlet“ si část vybavení a majiteli zajistí finanční kompenzaci pro jeho budoucí využití.

Jak do toho zapadá kauce?

Co se týče kauce neboli jistoty, přizpůsobte ji vybavenosti bytu. Standardně se kauce pohybuje ve výši jednoho nájmu. U zařízených bytů se doporučuje zvýšit kauci na výši dvou měsíčních nájmu, aby pokryla případné poškození vybavení.

Lucie Hušková

Na chalupě u lesa? Jaké jsou výhody a nevýhody domu na samotě?

Určitě znáte ty romantické obrázky úhledných chaloupek na horské stráni. V létě kolem velké louky plné kvítí, v zimě zasněžená pohádka s kouřícím komínem. Na pohlednici to vypadá náramně, ale jaká je skutečnost života na odlehlém místě?

REKREACE

Plánujete-li koupit nebo postavit dům stranou od ostatní výstavby, je třeba počítat s tím, že život na takovém místě přináší na jednu stranu nesporné klady, na druhou stranu také různé komplikace, které městského člověka zpočátku ani nenapadnou. Pokud to bude chalupa na víkendy a dovolené, bude snazší se s tím vypořádat. Jestliže se rozhodnete v odlehlejších koutě bydlet nastálo, budete tomu muset přizpůsobit svůj životní rytmus. Zvláště pokud jste zvyklí bydlet ve větší obci či ve městě, kde bylo všechno na dosah ruky.

Se sítěmi nebo bez?

Obce či města dnes běžně prodávají své pozemky zasítované. Většinou je na hranu pozemku přivedena elektřina, kanalizace, obecní vodovod. Budete-li ale kupovat pozemek od soukromého majitele, navíc mimo obec, nelze předpokládat, že bude mít také toto komfortní řešení. Pak je třeba předem zjistit, zda je na pozemku voda a bude možné zde vybudovat studnu, a jaké řešení zvolit pro odpadní systém (jímka, septik apod.). Důležité je, aby bylo možno budoucí dům napojit na elektřinu, což je třeba také zjistit, včetně ceny, kterou napojení bude stát.

Pokud kupujete starší venkovskou chalupu na samotě, pravděpodobně tam budou tyto záležitosti již vyřešeny. Ne vždy však musí odpovídat platným zákonům a parametrům a pak by se

mohla stát i potřebná rekonstrukce domu složitým problémem. Na místě navíc mohou být i další omezení, třeba ochranná pásma, chráněné území apod. Informace o ochranných pásmech lze získat na stavebním úřadě, odboru územního plánování či na odboru životního prostředí v dané obci. Ochranné pásmo by také mělo být zapsáno jako věčné břemeno v katastru nemovitostí.

Chalupa je hotová a vy se těšíte na letní i zimní romantiku

Krásná dovolená a víkendy strávené na samotě mohou člověka nabít novou energií. Je však třeba počítat, že nabíjet vás budou nejen krásné chvíle odpočinku, ale především spousta nečekané práce. Velká louka a les za chalupou totiž sice sálá romantikou a „odskočit si od plotny“ pro pár hub do polévky je hezkým pondělním příběhem pro kolegy v práci, ale skutečnost bude trochu jiná. Ta louka a les totiž patří k chalupě, a tak bude třeba ohánět se kosou, sekačkou, či si pro úsporu času pořídit i malý sekací traktůrek. Také les potřebuje svoji péči. Majitelé lesů dobře vědí, jak se vede již několik let složitý boj s kůrovcem.

Taková chaloupka na samotě málokdy stojí těsně u cesty, která je součástí udržovaných pozemních komunikací. V zimě proto bude třeba cestu k chalupě vyšlapat a vyházet. Stává se, že auta musí zůstat u hlavní cesty, protože se nahoru nedá pro sníh a náledí vyjet. Horší

chalupáři pak musí vyházet v metrových závějích malá parkoviště, aby jejich auta nepřekážela provozu. Znamená to mimo jiné všechny zásoby dovézt do domu ručně, nebo třeba na saních. Některé chalupy, které nejsou v zimě přístupné, mají v horských oblastech dokonce na svazích vybudované malé výtahy na ruční pohon, aby nemuseli absolvovat cestu svahelem opakovaně.

Pokud budete chtít bydlet v domě celoročně, znamená to řešit tyto záležitosti prakticky denně. K tomu samozřejmě přibude každodenní cesta dětí i dospělých do školy i zaměstnání, a to buď autem nebo i pár kilometrů „po svých“, protože vzdálenost stanice veřejné dopravy bude úměrná romantice daného místa.

Kdo si rád zajde každý podvečer na drink s přáteli, je zvyklý na bohatý kulturní život, měl by bydlení na samotě zvážit. Maximálně jej vyzkoušet o letní a zimní dovolené a pak se rozhodnout, zda přesídlit na samotu natrvalo nebo si dům nechat na víkendové pobyty. Jestliže jste však připraveni čelit přírodním živlům a snesete trochu nepohodlí, může vám život v takovém domě přinést radost a pohodu.

Jindra Svitáková



INZERCE

**STAVEBNÍ
VELETRH
BRNO**



**24–27/4
2024**

**FESTIVAL
ARCHITEKTURY
2024**

**UNIKÁTNÍ VÝSTAVA
TINY HOUSES
A SAUN**

Výstaviště Brno

Prestižní soutěž v oblasti nemovitostí slaví letos čtvrt století své existence

Best of Realty – Nejlepší z realit je jedinečná platforma pro ocenění a prezentaci nejvýznamnějších realitních projektů v České republice. V letošním jubilejním pětadvacátém ročníku soutěže se potvrdil trend rostoucí kvality regionálního developmentu, a z výhry se tak radují nejlepší realitní projekty ze všech koutů České republiky.



Při posuzování nominovaných projektů hrálo klíčovou roli urbanistické a architektonické řešení projektu, jeho přínos lokalitě, kvalita realizace, komerční úspěšnost a aspekt udržitelnosti. Foto redakce

O nominaci na titul Best of Realty – Nejlepší z realit se v roce 2023 ucházely stavby dokončené na území České republiky po 1. lednu 2022, a to v pěti základních kategoriích: Rezidenční projekty, Administrativní centra, Obchodní centra, Hotely a Skladové a průmyslové areály.

OCENĚNÍ

Při posuzování nominovaných projektů hrálo klíčovou roli urbanistické a architektonické řešení projektu, jeho přínos lokalitě, kvalita realizace, komerční úspěšnost a aspekt udržitelnosti. Vítěze vybírala jedenáctičlenná porota, složená z odborníků z řad Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, bank, urbanistů, architektů, tržních analytiků a realitních makléřů.



Dále byli vyhlášeni vítězové Zvláštní ceny poroty, držitel ceny ARTN za přínos realitnímu trhu, vítěz v kategorii Environmentální projekt roku a do Síně slávy byla uvedena další významná osobnost. Přihlášeno bylo více než osmdesát developerských projektů.

Vítězství v kategorii Větších rezidenčních projektů získal pražský projekt Fragment Karlín za výjimečnou architekturu, kvalitní zpracování, promyšlené detaily a inteligentní technologie řízení celého domu i jednotlivých bytových jednotek. Porota také ocenila, že bytový dům je osazený zajímavými uměleckými díly, takže obohatil mapu pražských architektonických počínů, přitahujících pozornost domácích i zahraničních návštěvníků hlavního města.

Fragment Karlín také získal ocenění Environmentální projekt roku.

Projekt La Vida Residence zvítězil v kategorii Menší rezidenční projekty především díky svému zcela

netradičnímu a k přírodě přívětivému architektonickému pojetí. Nájemní dům se střešní zahradou a živou zelenou fasádou je moderním osvěžením nové bytové výstavby v intenzivně se rozvíjející lokalitě pražských Hodkoviček.

První místo v kategorii Administrativní centra si odnáší projekt Masaryčka. Odborná porota ocenila spojení ikonické světové architektury pod taktovkou studia Zaha Hadid Architects, která citlivě respektuje historický charakter centra, a úspěšné revitalizace rozsáhlého brownfieldu u pražského Masarykova nádraží.

V kategorii Obchodních center porota přičkla prvenství projektu OC Palác Pardubice. Porotu zaujala schopnost investora zrealizovat náročnou a zároveň komerčně úspěšnou rekonstrukci památkové chráněné brutalistní budovy bývalého OD Prior a jejího propojení se stávajícím obchodním centrem Palác Pardubice.

Nejvyšší hodnocení v kategorii Hotely získal Hotel Thaya v Havraních na Znojemsku, který představuje moderní koncept propojení zemědělské a potravinářské výroby s turismem. Je kombinací citlivé rekonstrukce zemědělských objektů a designové novostavby s ubytovacími kapacitami a gastronomickým provozem. V kategorii Skladových a průmyslových areálů porotu nejvíce zaujal projekt Urbanity Campus Tachov, budovy Beta a Gama. Vybrán byl především díky zdařilé rekonstrukci stávajícího areálu, která do dané lokality vnesla nový život.

Zvláštní cena poroty letos putovala ke dvěma projektům, a to do Karlových Varů za rekonstrukci památkově chráněného neorenesančního objektu Císařských lázní, kde vzniklo moderní prostředí pro pořádání kulturních i společenských akcí. Druhá směřuje opět do Pardubic, a to za renovaci Winternitzových automatických mlýnů. Porota v tomto případě ocenila především partnerství veřejného, soukromého a neziskového sektoru při realizaci projektu.

Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí letos udělila svou cenu „Award for Excellence“ Janě Hrabětové, která se zasloužila o přínos realitnímu trhu prostřednictvím své redakční činnosti a kontinuálního rozvoje soutěže „Best of Realty – Nejlepší z realit“. Síň slávy se rozrostla o nového člena, a to o Petra Paličku, dlouholetého ředitele jedné z nejvýznamnějších českých developerských společností Penta Real Estate.

Jindra Svitáková

Kompletní přehled oceněných je zveřejněn na webových stránkách soutěže: <https://www.bestofrealty.cz/archiv>

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



**MŮŽETE
BYDLET
LÉPE**



... s námi to jde snadno