

realityčechy cz

ročník XIII. • vydání 5 • květen 2024

realitycechy.cz

Jak jednat s kupcem a poté s novým majitelem vaší nemovitosti

více na straně 4-5

Jak probíhá zastavení
nemovitosti při čerpání
hypotéky

strana 8

Mohou vlastníci
domu odpojit neplatiči
teplo a elektřinu?

strana 16





Zajistíme předběžné ověření bonity a spočítáme, kolik banka vašim klientům půjčí.

Porovnáme nabídky bank i stavebních spořitelén a doporučíme nejvhodnější řešení.

Asistujeme při kompletaci podkladů pro banku a při vyřízení úvěru.

Hlídáme důležité termíny pro úspěšné schválení a vyčerpání úvěru.

777 702 700

www.golemfinance.cz



Starosti s hypotékou přenechte nám

TÉMA VYDÁNÍ



STRANA 6

Je dostupné bydlení v Česku minulostí? Optimismus tlumí tvrdá data!



STRANA 12

Jurta v Česku? Už nejen na dětský tábor, ale i jako plnohodnotné bydlení.

RYCHLÝ PŘEHLED



KVĚTEN 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:	4,95 %
Byty 2+1:	1,31 %
Byty 3+1:	1,23 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz



STRANA 20

Co vše je zapotřebí, když chcete udělat ze dvou bytů jeden



REALITNÍ POSTŘEH

Dušan Kunovský (Central Group)

Že je povolování nových staveb u nás absolutně tragické, je všeobecně známo a souhlasí s tím snad všichni politici.

NAPSALI O NÁS

Prodávající naráží na realitu trhu, sleví i milion. Jak se mění cena bydlení

Seznam Zprávy / 12. 3. 2024 (kráceno)

Rozdíly mezi inzerovanou a prodejní cenou potvrzuje z praxe také Michal Pich, provozovatel realitních serverů Reality-

cechy.cz a Realitymorava.cz. „Mnohem častěji proto probíhaly různé aukce, ve kterých se prodejní cena vyšplhala pravidelně vysoko,“ dodává Michal Pich.

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 jednat s kupcem a poté s novým majitelem vaší nemovitosti

 **téma měsíce**



Člověk by si řekl – jak jinak než slušně. I když pokud prodáváte nemovitost prostřednictvím realitního makléře, bude s ním jednat především on. Ne vždy se ale kupcům vyhnete. Jestliže v nemovitosti bydlíte, budete zřejmě přítomni při prohlídkách, setkáte se u podpisu smluv a případně u dalších jednání.

Jestliže se domníváte, že systém „podepsat smlouvu, sebrat peníze a zmizet“ je vhodným jednáním při prodeji nemovitosti, tak opravdu není. Již proto, že i po podpisu smlouvy máte ke kupujícímu – budoucímu vlastníkovi – větší nebo ještě nějaké povinnosti.

Jednou z nich je vyklizení nemovitosti, pokud v ní bydlíte nebo není prázdná, a další její kompletní předání, včetně převzetí energií a dalších náležitostí. Již při předání nemovitosti se může objevit zádrhel. Katastrální úřad má ze zákona na provedení vkladu do katastru nemovitostí 30 dnů od podání návrhu. Pokud byl návrh podán vzápětí po podpisu kupní smlouvy a složení kupní ceny do úschovy, není doba na vyklizení nemovitosti zrovna dlouhá.

Po dobu prvních dvaceti dnů od podání nemůže katastrální úřad vklad provést, je to ochranná lhůta, kdyby se objevil jakýkoli problém. Vklad tedy provádí v dalších deseti dnech po této ochranné lhůtě. A může to být hned jednadvacátý den. Jestliže pak máte v kupní smlouvě lhůtu na vyklizení nemovitosti související s vkladem do katastru, můžete být nemile překvapeni, když bude vklad zapsán dříve, než jste čekali.

Víme dobře, že při stěhování a vyklizení hraje někdy roli každá hodina, natož každý den. Jestliže budete jednat při celém kupním procesu s budoucím majitelem fér, lze předpokládat, že se s ním v případě potřeby domluvíte na prodloužení lhůty o pár dnů. Určitě to nebudou týdny či měsíce, ale dny to být mohou. V kupní smlouvě totiž bývá nedodržení předávací lhůty často penalizováno, a to by bylo velmi nemilé.

Když nemovitost vyklidíte a předáte, je vhodné nechat na sebe novému majiteli aktuální kontaktní spojení. Může se stát, že se objeví problém, s nímž si nebude vědět rady. Například neobjeví „figl“, jak se zapíná to či ono zařízení a vy mu můžete jednoduše poradit. Nebo naopak – objeví na půdě kufr plný starých alb. A vy budete překvapeni, když vám předá vzpomínky na předchozí generace.

Slušné jednání může pomoci i tehdy, když nový majitel objeví na nemovitosti skrytou vadu. Byla opravdu skrytá? Nebo si vzhledem k vašemu jednání bude myslet, že jste mu ji schválně zatajili? Právě oboustranná slušnost a ochota věci řešit a pomoci může způsobit, že se vyhnete složitým soudním jednáním.

Na druhou stranu – pomoci, ale nenechat se zneužít. Pamatuji si na příklad, když nová majitelka volala po půlroce od nabytí nemovitosti, že jí páchne voda ve studně a žádala o pomoc. Bývalý majitel jel přes půl republiky situaci řešit, ale nevyřešil. Jen zjistil, že od doby předání nemovitosti je celý pozemek a dům značně zanedbaný.

Nakonec objevili problém přivolání odborníci. Majitelka totiž ucpala odpad tím, že spláchla do WC hadr na podlahu a na ten se nabalil další balast. Následně to způsobilo pronikání splašků do studny s do té doby pitnou vodou. Na další výzvu týkající se pomoci s dírou v oplocení zahrady již reagoval záporně a doporučil majitelce pozvat si opraváře. Takové jednání se již nechá nazvat zneužíváním a není třeba na ně reagovat. Pokud si kupující kupuje starší nemovitost, musí počítat s tím, že bude třeba pokračovat v její údržbě a nemůže další měsíce opakovaně žádat o pomoc bývalé majitele s tím, že za takové běžné opotřebení nesou vinu oni.

Pokud se tedy objeví problém krátce po předání nemovitosti, můžete se snažit novému majiteli pomoci s řešením. Avšak jestliže se objeví v nemovitosti nějaký defekt s delším časovým odstupem, nechte to raději vyřešit profesionály. Až poté, co by se prokázalo, že vada je dlouhodobého charakteru a není způsobená novým majitelem, můžete sebe nebo svého právníka zapojit do řešení.

Jindra Svitáková

”” **Když nemovitost vyklidíte a předáte, je vhodné nechat na sebe novému majiteli aktuální kontaktní spojení. Může se stát, že se objeví problém, s nímž si nebude vědět rady.**

Po dobu prvních dvaceti dnů od podání nemůže katastrální úřad vklad provést, je to ochranná lhůta, kdyby se objevil jakýkoli problém. Foto redakce

ZDE SI MŮŽETE

stáhnout minulá vydání našeho magazínu.



Je dostupné bydlení v Česku minulostí? Optimismus tlumí tvrdá data!



Vzhledem k tomu, že kupní cena se určuje dohodou smluvních stran, může být prodána i za podobnou cenu, jako byt ve stejné lokalitě. Foto redakce

Chcete vědět více?
Zde najdete podobné články



DOSTUPNOST BYDLENÍ

Dostupnost bydlení měříme od ledna 2009. Data, která pro tento projekt potřebujeme mají tři parametry: první – cena bytů, druhý – čistý příjem domácnosti, třetí – cenová hladina hypotéky, průměrná úroková sazba.

V lednu 2009 dosahoval index dostupnosti bydlení 50,9 %, tedy domácnost vydala na bydlení v průměrném bytě více než polovinu svých čistých příjmů. Úroková sazba hypoték byla 5,62 % a cena bytu 2,11 mil. Kč. Tato hodnota 50,9 % zůstávala více než 12 let nepřekonána, až v květnu 2021 začal index růst nad

hodnotu 50 %. To už byt stál 4,4 milionu a sazba hypotéky činila 2,31 %.

Přišly ale lepší časy. Zlatá dekáda dostupného bydlení pak byla v letech 2010 až 2020, kdy domácnosti na bydlení vydávaly 35 až 45 % svých čistých příjmů, cena bytu se držela pod 4 mil. Kč a za hypotéky se platilo v převážné části této dekády mezi 1,5 až 3 %.

Vrchol nedostupnosti bydlení přišel v prosinci 2022 kdy index vystoupal na těžko uvěřitelných 71,2 %, sazby hypoték vyskočily na 6,3 % a ceny byly na průměru 4,7 mil. Kč.

V kontextu zlaté dekády jsou i současná čísla, kdy je index dostupnosti na hodnotě 59,4 % odpovědí na to, proč počet měsíčně poskytnutých hypoték roste tak pomalu. Bydlení prostě není dostupné pro širší spektrum domácností.

Kam se to posune, kde je nová „normála“ dostupnosti bydlení?

Pro tuto odpověď potřebujeme tušit predikci všech třech ukazatelů indexu. Pozitivní výhled můžeme očekávat u hypotečních úrokových sazeb, kde je předpoklad jejich poklesu. Letošní rok má kvartál za sebou a na jeho konec se dá



dohlédnout, pracujeme s intervalem 4,5 až 5 % průměrné výše hypoteční sazby na konci roku.

Stejně tak růst mezd, kde odhadujeme interval 5 – 6 % růstu. U nabídkových cen bytů o poklesu však nemůžeme letos hovořit, a právě tento parametr, který má v dostupnosti největší váhu bude působit negativně. Pracujeme s meziročním růstem 5 %, není však vyloučeno, že růst 5 % bude letos překonán. Tlačit nahoru bude růst poptávky a stálý nedostatek na straně nabídky nemovitostí. Shrnutí – letošní hodnota indexu dostupnosti bydlení sice klesne, ale s největší pravděpodobností ne pod 55 %.

Podíváme-li se o rok dál, pak můžeme očekávat pokles hypoték pod 4 %. Růst mezd bude pravděpodobně do 5 %, ale nabídková cena bytu vystoupá i při umírněném růstu těsně pod 5 mil. Kč. Při této kombinaci bychom se v příštím roce nedostali ani pod 50 %, tedy ani pod rekordní hodnotu z roku 2009. Bydlení tak s velkou pravděpodobností zůstane dál hůře dostupné a transfer části domácností do sektoru nájemného bydlení je zcela nevyhnutelný.

Petr Polák

Jak probíhá zastavení nemovitosti při čerpání hypotéky

KATASTRALNÍ ÚŘAD

Již jsme v minulých článcích probírali, jakou nemovitostí lze ručit za hypotéku, tedy ji „zastavit bance“. Většinou je to nemovitost, kterou kupujeme, a pokud nestačí, ručí se ještě nemovitostí další osoby. Tento proces má však také jasný průběh, a to od jednání v bance po zapsání zástavy do katastru nemovitostí.

Nejprve musí vyslovit banka souhlas, že lze danou nemovitostí ručit. Pro tyto případy mají bankéři své dispozice, jimiž se řídí. Jednak je to typ nemovitosti a její jasné vlastnické poměry, ale také její odhadní cena. Konkrétně se jedná o poměr výše hypotéky k ceně nemovitosti, a samozřejmě s tím souvisí i výše hotovosti, resp. vlastních finančních prostředků, které je třeba k hypotéce přidat. V současné době to většinou je minimálně 20 % z ceny kupované nemovitosti. Čím více máte naspořeno a můžete přidat, tím nižší bude čerpaná hypotéka, a tím spíše bude odhadní cena stačit ke koupi vybrané nemovitosti.

Proto prvním krokem, který je třeba udělat, aby bylo možné ručit danou nemovitostí, je zjistit její cenu. Pokud to není například byt od developera, který má jasně danou cenu, ale kupuje se například pozemek od soukromé osoby, starší byt či dům, je třeba nechat nemovitost ocenit. Banky mají své procesy a znalce, kteří toto ocenění provedou.

Každá banka má svoji interní metodiku, a určité požadavky má na banky i ČNB, nicméně způsob odhadu se nijak zvlášť neliší.

Například dle Moneta Money Bank se využívá několik způsobů zpracování odhadu nemovitosti, a to od cenových map, přes interní supervizory, až přes smluvní znalce. Banka vždy podle typu nemovitosti a účelu zhodnotí, jakým způsobem bude odhad nemovitosti zhotoven.

Žadatel o hypotéku pouze předá podklady k dané nemovitosti hypotečnímu bankéři a ten vše zajistí interní cestou. Výsledek odhadu je zpravidla znám do 5 pracovních dní, v komplikovaných případech, například když se zjistí právní vada na nemovitosti a podobně, může trvat zpracování odhadu déle.

Podle Ing. Luďka Havlíčka, odhadce a hypotečního specialisty makléřské společnosti Hypoasistent, se u odhadů pro účely bank jedná o odhad tržní ceny obvyklé. Banka potřebuje vědět, za kolik a za jak dlouho by v případě potřeby nemovitou věc bezpečně zpeněžila. Největší váhu má při tomto typu ocenění porovnávací metoda, kdy se porovnávají obdobné nemovitosti v obdobné lokalitě.

Zástavní právo banky k nemovitosti se vkládá do katastru nemovitostí a vepisuje se na list vlastnictví. V případě koupě nemovitosti dochází k zápisu zástavy ještě před samotnou transakcí a převodem nemovitosti na nového vlastníka.

Postup je tedy tento:

Kupující podepíše smlouvu o úvěru a prodávající podepíše zástavní smlou-

vu. Poté spolu s prodávajícím podepíše návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí. Poté by mělo dojít k úschově vlastních zdrojů, tj. složení peněz kupujícího na úschovný účet. Pak teprve se doporučuje podat návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí. Při návrhu je třeba uhradit správní poplatek, který v současnosti činí 2000 korun. Tento poplatek hradí ve většině případů majitel nebo budoucí majitel zastavované věci.

Poté katastr nemovitostí zapíše na list vlastnictví tzv. zástavu, resp. také zákaz zcizení a zatížení, což znamená, že vlastník má sice právo s nemovitostí disponovat, ale nesmí ji bez souhlasu banky prodat, darovat či zastavit někomu jinému. Tento „blok“ bude v katastru nemovitostí až do

doby, než bude hypotéka splacena. Po zřízení této zástavy banka umožní čerpat úvěr, resp. převede dohodnuté finanční prostředky na účet, kde je již vlastní vklad kupujícího. A v tuto chvíli se podává na katastr nemovitostí druhá žádost, a tou je žádost o převod vlastnického práva ke kupované nemovitosti na kupujícího.

Odhad nemovitosti pro účely hypotéky může být v případě, že kupujete starší byt, také určitým měřítkem, zda platíte dobrou cenu. Pokud totiž odhad nemovitosti bankou bude nižší, než kupní cena, za kterou je nemovitost nabízena, může to znamenat, že nemovitost je nadhodnocena, a banka vás tak může někdy ochránit i před špatnou koupí.

Jindra Svitáková



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Prvním krokem, který je třeba udělat, aby bylo možné ručit danou nemovitostí, je zjistit její cenu. Foto redakce

Kdy je nejlepší předat nemovitost novému vlastníkovi

Předání nemovitosti po prodeji je konečnou fází celého prodejního procesu. I tento akt má své náležitosti a je dobré je v zájmu obou stran dodržet, aby se prodávající i kupující rozešli v dobrém. Jestliže předávací akt podceníte, zvláště prodávající straně to může přinést v budoucnu nejednu těžkost.

Termín k předání nemovitosti by měl být jasně stanoven v kupní smlouvě.

Existují tři možné termíny předání. Obvykle se nemovitost předává poté, co je na katastru nemovitostí zapsán nový vlastník – kupující. Většinou tímto dnem začíná běžet pět až desetidenní lhůta pro předání.

Druhou možností je navázat termín předání na den připsání peněz na účet prodávajícího. Používá se obdobná lhůta jako v prvním případě, tedy pět až deset dnů. Podmínkou pro tento typ předání je zvolit bezpečnou úschovu kupní ceny, která zaručí, že ihned po převodu budou prostředky uvolněny a zaslány na účet prodávajícího a nedojde k další prodlevě.

Někdy se používá pro předání nemovitosti termín navázaný již na doručení kupní smlouvy na katastr nemovitostí. Tento způsob se dle makléřů využívá zvláště v případech, že je byt či dům již neobydlený a prodávající ho chce předat co nejdříve, aby nemusel platit poplatky spojené s vlastnictvím. Nevýhodou ovšem je, že převod na katastru ještě neproběhl a může dojít k nějakému zádrhelu, kvůli kterému se převod neuskuteční. Pokud jsou obě strany v rukou právníka či dobrého makléře, je tento stav málo pravděpodobný, ale i tak nelze s jistotou předvídat, že přepis proběhne zdárně.

Je důležité vědět, že až dnem předání nemovitosti přechází na nového majitele odpovědnost za škody na nemovitosti, včetně případných nákladů souvisejících například s pojistnou událostí. Do té doby, i když je nemovitost již zapsána v katastru na nového vlastníka, odpovídá za nemovitost bývalý majitel, resp. prodávající.

Dnem předání přechází nemovitost a veškeré zařízení na nového vlastníka, včetně veškerého vybavení, které k tomuto dni v nemovitosti je. Zde je třeba, aby makléř upozornil na tuto situaci prodávajícího. Někteří z nich mohou být liknaví, a zvláště u větší nemovitosti se mohou snažit domluvit s kupujícím, že si část věcí vystěhují později. Doporučuje se nic takového do smlouvy nezadávat a opravdu si nemovitost fyzicky převzít se vším, co v ní

je a co k ní patří. Prodávající dostane své peníze a již by neměl mít od té doby do nemovitosti přístup.

Předávací protokol nemá žádnou zákonem danou formu, ovšem pokud jste kupovali nemovitost prostřednictvím realitního makléře, každá kancelář má vzory, do nichž doplní vše potřebné. Každopádně je třeba tento doklad považovat za velmi důležitý a nezapomenout na žádný detail.

Kromě základních údajů o předávajícím a přebírajícím má obsahovat veškeré údaje o nemovitosti tak, jak jsou specifikovány již v kupní smlouvě. Dále je třeba doplnit veškeré předávané vybavení. To sice obsahuje již kupní smlouva, ale je třeba si je znovu zkontrolovat. Zvláště u spotřebičů prověřit jejich funkčnost, v případě, že jsou novější, převzít si i záruční listy či návody. U předávaných klíčů je třeba zaznamenat jejich počet a ke kterým dveřím patří. Pozor na to, že u většiny zámků je dnes třeba mít také karty, bez nichž se nedají klíče přidělat.

Dále je třeba zaznamenat stav veškerého dalšího příslušenství. U domu to bude například pozemek, zahrada, studna, garáž, kůlna a další, součástí bytu jsou často sklepní kóje, parkovací místa a podobně. Nezapomeňte na dokumenty týkající se minulosti nemovitosti, zvláště u domu je to velmi důležité – projekt, stavební povolení ke stavbě či realizovaným rekonstrukcím, průkaz energetické náročnosti, kolaudační rozhodnutí, technické certifikáty a další.

Do předávacího protokolu se píšou také stavy měřidel energií a tepla. A konečně, by měla být u předávacího protokolu kolonka na další poznámky, kde by měly být ke dni předání sepsány případné vady na nemovitosti. Pokud žádné nejsou, je vhodné uvést do této kolonky, že nemovitost byla předána bez vad. Vhodné je přiložit také fotodokumentaci.

A na konec přijde datum předání a podpisy všech zúčastněných, ideálně i nezávislého svědka, kterého může představovat realitní makléř.

Předání nemovitosti občas probíhá tak, že si smluvní strany zaznamenají stavy měřitel, předají svazek klíčů a rozejdou se. Takový způsob nelze doporučit, protože nebude nikde existovat záznam o tom, v jakém stavu byla nemovitost předána. Zvláště prodávající by měl vzít v úvahu, že kupující může až 5 let po koupi reklamovat skryté vady nemovitosti, což může vést k soudním tahanicím a zbytečným komplikacím.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Existují tři možné termíny předání. Obvykle se nemovitost předává poté, co je na katastru nemovitostí zapsán nový vlastník – kupující. Většinou tímto dnem začíná běžet pět až desetidenní lhůta pro předání.

Jurta v Česku? Už nejen na dětský tábor, ale i jako plnohodnotné bydlení



Chcete vědět více?

Zde najdete
podobné články

Minimalismus vládne světem, a tak není divu, že i v oblasti bydlení se lidé poohlížejí po levnějších, a také přírodě vlídnějších variantách bydlení. Jednou z těch, které se řadí k ekologickým, je jurta. Tento pojem má většina z nás spojený s obydlím mongolských pastevců, ale to už dávno není pravda. Podle dostupných informací výrobců je jurta bydlištěm několika milionů lidí napříč planetou.

Využití jurt je mnohostranné. Mohou z nich být zahradní altánky, ubytování pro hosty, letní rekreační obydlí na zahrádce či pro rybáře u vody – to vše samozřejmě na vlastním pozemku. Jurty jsou vhodné také pro lesní školky, jako mobilní kanceláře, spolkové klubovny a podobně. Jejich atmosféra je určitě naprosto jiná než v běžných stavbách. Je to krásný prostor pro meditaci, společenské akce, rekreaci i pro bydlení.

TRENDY

Jurta je ve svém základu stan, tedy improvizované mobilní přístřeší. Ale nemusí tomu tak být vždy. Za mobilní přístřeší je považováno takové, které není nastálo spojené se zemí a není pevně napojeno na inženýrské sítě. Podlaha takové jurty se sice ukotví zemními vruty, ale ty se dle výrobců nepovažují za pevné spojení se zemí, na rozdíl od betonových sloupků, nebo betonové základové desky. Přívod elektřiny a vody se ale v těchto případech musí řešit formou prodlužovačky a hadice z klasické obytné (nebo jiné) stavby. V tomto případě neplatí pro její využívání žádná omezení, ohlašovací povinnost či stavební povolení.

Záleží ovšem, k jakému účelu a jak často je jurta používána – zda jen příležitostně, rekreačně nebo k trvalému bydlení. Pokud by to bylo k trvalému bydlení, tak stavební povolení bude nutné. Pod stavební povolení tedy nespadají například jurty lesních mateřských školek, jurty používané jako klubovny, ani jurty sloužící na zahradách rodinných domů či chat jako altány a pro příležitostné ubytování návštěv.

Pokud jurtu plánujete pevně spojit se zemí a (nebo) napojit na inženýrské sítě, je to možné bez stavebního povolení formou ohlášení na stavebním úřadu pro jurty do průměru 5,64 m, tedy s plochou do 25 m². Jurty, určené k trvalému bydlení, nebo jakékoli jurty s plochou nad 25 m², pak podléhají stavebnímu povolení.

Běžná jurta má dřevěnou konstrukci a je opláštěna speciální látkou. Ta bývá ošetřena hydrofobním a fungicidním nátěrem, který zajišťuje ochranu proti plísním a nepříznivému počasí, a také nehořlavým postříkem. Látka bývá vícevrstvá, včetně izolačního filcu, aby nedocházelo k tepelným ztrátám v chladnějším období a k přehřívání interiéru v teplých dnech. Luxusnější verze, určené zvláště pro celoroční využívání, používají na materiál opláštění speciální látky, odolné již ze základu vůči dešti, sněhu, větru a plísním.

Čeští výrobci vyladili jurty pro podmínky střední Evropy. A tak mají prohlášení o shodě, průkazy energetické náročnosti, komíny připravené a oštitkované k revizi, atesty pro zateplení a hořlavost konstrukcí, takže klient nemusí být na pochybách, že jeho stavba nebude mít požadované parametry.

Někteří výrobci šli ještě dál. Využívají především čistou kruhovou konstrukci, typickou pro jurty, ale k jejímu opláštění používají dřevo. Důvodem je jednak životnost plachet (udává se 8, ale i 30 let), ale také kvalitnější zajištění proti vloupání, poškození vandaly nebo dokonce odcizení celé jurty. Tyto typy se hodí spíše k trvalému bydlení nebo místo klasické rekreační chaty.

Výhodou jurt je jejich variabilita a otevřený prostor. Vzhledem k tomu, že v prostoru nejsou nutné žádné nosné zdi, prakticky neexistuje žádné omezení tvorby půdorysů interiéru. A tak může být jurta tvořena jedním velkým prostorem i malými pokojíky. Pokud plánujete koupit pozemek a jste nakloněni šetřit životní prostředí, může být bydlení v jurtě zajímavou zkušeností, která se přetaví v nový životní styl.

Jindra Svitáková

Nový stavební zákon počítá s dlouhým přechodným obdobím



Podle informace Ministerstva pro místní rozvoj z počátku dubna bude možné další tři roky podávat projekty postaru. Nový stavební zákon a související vyhlášky počítají s přechodným obdobím až do 30. 6. 2027.

„Uvědomujeme si, že příprava stavebních projektů je finančně i časově náročná a nutně probíhá kontinuálně. Přechodné období proto platí pro procesní postupy, dokumentaci staveb i posuzování, nehrozí proto nebezpečí, že by se projekty musely kvůli novému stavebnímu zákonu překreslovat,“ uvedla vrchní ředitelka sekce veřejného investování, výstavby a sociálního začleňování MMR ČR Leona Gergelová Šteigrová.

Nový stavební zákon sněmovna sice schválila již v červenci 2021, ovšem, než vůbec nabyl účinnosti, stačila ho novelizovat. Novela byla schválena v březnu 2023 a po schválení senátem a podpisu prezidenta vyšla ve sbírce zákonů v červnu 2023. Teprve potom bylo možné zahájit práce na prováděcích vyhláškách. A protože novela obsahuje některé zásadní úpravy, musely být už téměř hotové vyhlášky v podstatě celé přepracovány.

Nejvýraznější je vyhláška o požadavcích na výstavbu. Vyhláška požadavky výrazně zjednodušuje, od některých přežitých do-

konce úplně upouští, například od požadavků na oslunění nebo výšku rodinných rekreačních staveb. Snižuje také nároky na parkovací místa nebo ruší nutnost oddělovat toalety předsíní. V závislosti na lokalitě mohou tyto změny snížit investiční náklady na byt. Vyhláška také již neobsahuje požadavky na dopravní infrastrukturu, protože uvedené bude v gesci Ministerstva dopravy. Praha, Brno a Ostrava mohou vydat své vlastní městské předpisy. V takovém případě se ty celostátní nebudou uplatňovat.

Ministerstvo pro místní rozvoj při přípravě vyhlášky o požadavcích na výstavbu velmi úzce spolupracovalo se zástupci profesních komor, podnikatelských svazů i samospráv. Text vyhlášky je od února přístupný na webu MMR, kde se s ním mohou stavebníci seznámit. V současné době je vyhláška ke schválení u Evropské komise, která by tak měla učinit do 23. května. V účinnost vejde 1. 7. 2024.

Vyhláška o dokumentaci staveb pro povolení záměru bude nově pouze

jednostupňová. Nebude se vypracovávat zvlášť pro územní rozhodnutí a stavební povolení. Výrazně se také omezí její rozsah a podrobnost, což je opět pro stavebníky velká výhoda. Nyní je v meziresortním připomínkovém řízení a vstoupí v účinnost 1. 7. 2024.

Vyhláška o stanovení obecních stavebních úřadů stanoví obce, ve kterých se budou nacházet stavební úřady a vymezí jejich správní obvody. Na konci dubna bude vyhláška z ministerstva postoupena Legislativní radě vlády.

Poslední je vyhláška o provedení některých ustanovení stavebního zákona. Ta obsahuje především veškeré formuláře, které bude třeba k žádostem a dalším krokům ve stavebním řízení či při změnách, schvalování, kolaudaci a podobně. Vyhláška se nachází v meziresortním připomínkovém řízení a vstoupí v účinnost také 1. 7. 2024.

Všechny stavební projekty bude možné podávat i schvalovat podle dosavadních prováděcích předpisů až do 30. 6. 2027. Cílem je usnadnit stavebníkům přechod na novou legislativu, ale není to dogma. Záleží na stavebníkovi, zda podá projekt podle starých předpisů nebo podle nového zákona, který má jednodušší pravidla a v němž by měl celý povolovací proces proběhnout podle zákonných lhůt mnohem rychleji než dosud. **Jindra Svitáková**

Jak efektivně čerpat hypotéku při stavbě nového domu

Postavit nový dům, a ještě k tomu na pozemku, který teprve kupujete, je náročnější než koupit již hotovou stavbu. Na druhou stranu tak může vyrůst dům přesně podle vašich potřeb a představ.

Jestliže nemáte hotovost, bude třeba na koupi pozemku i stavbu domu zajistit úvěr. Čerpání takového úvěru (nebo úvěrů) však probíhá trochu v jiném režimu, než při tradiční koupi domu nebo bytu. Pokud se teprve chystáte koupit pozemek a na něm postavit rodinný dům, máte několik možností, jak žádat o hypotéku. První možností je žádat o jednu hypotéku na pozemek i stavbu. Výhodou je, že úvěr bude jen jeden a že zaplatíte jen jednou příslušné poplatky. Druhou možností je žádat nejprve o hypotéku na pozemek a poté na stavbu. Nevýhodou je, že náklady na poplatcích tak mohou být vyšší, nebo přímo dvojnásobné. I když banka má možnost určitý poplatek při druhé hypotéce odpustit, nemusí to být pravidlem. Navíc, při čerpání dvou úvěrů je třeba počítat s tím, že jestliže nebudete mít splacený úvěr na pozemek v době, kdy budete žádat o úvěr na stavbu domu, budete si muset vzít hypotéku u stejné banky bez ohledu momentální výhodnost nabídek v jiných bankách.

Nejjednodušší je, pokud můžete koupit pozemek za své prostředky, nebo pokud již pozemek máte. Pak budete hypotéku čerpat jen na stavbu.

Zatímco při koupi nemovitosti máte vlastně čím ručit, protože byt či dům už je hotovým produktem, u kterého lze jasně stanovit jeho cenu, při hypotéce na stavbu si berete půjčku na něco, co teprve vznikne – nemá to tudíž v době, kdy o hypotéku žádáte, prakticky žádnou hodnotu. Je pochopitelné, že banky nevyplácejí celou požadovanou částku najednou a dopředu, ale peníze vyplácejí stavebníkovi postupně, v tzv. tranších. Jak totiž dům vzniká, tak samozřejmě narůstá i jeho hodnota. Proto čerpání hypotéky na stavbu zpravidla trvá až 24 měsíců v závislosti na tom, jak rychle postupuje výstavba. Výjimkou jsou dřevostavby, které vzniknou podstatně rychleji než klasický zděný dům. Na jednu stranu jde o stavbu, ovšem na druhou stranu peníze budete potřebovat rychleji než při klasické výstavbě. Nezapomeňte proto na tento typ výstavby upozornit již při prvním jednání o podmínkách hypotéky. Některé banky již mají pro dřevostavby v nabídce speciální hypoteční produkt, který s těmito odlišnostmi počítá.

Čerpání hypotéky potom probíhá tak, že banka vyplácí dohodnutou částku postupně. První splátka, resp. tranše, bývá ve výši od 60 do 100 % hodnoty pozemku. Za tuto částku lze zahájit stavbu a poté ji zapsat jako rozestavěnou do katastru nemovitostí. Následně banka poukazuje prostředky v dalších tranších (splátkách) podle míry rozestavěnosti domu. To se bance prokazuje většinou soupisem již realizovaných stavebních prací a fotodokumentací.

Banka se řídí projektem a stavebním plánem a je nutné jej

dodržet. Veškeré změny v plánu je třeba mít řádně zdokumentované a povolené či nahlášené na stavebním úřadu. Dostatečnou rozestavěnost si totiž může banka svým znalcem kdykoli ověřit. A je třeba mít veškeré doklady v pořádku.

S tím souvisí i dobrá spolupráce dodavatele či jednotlivých dodavatelů stavby. Musíte v každé fázi vědět, kolik peněz budete potřebovat, abyste je měli od banky na úvěrovém účtu k dispozici a nedocházelo ke zbytečným prodlevám. Pro nenadálé situace je výhodné mít vlastní finanční rezervu.

Jiný je také způsob splácení hypotéky. Zatím, co u hypotéky na již vystavěný byt či dům ji začnete splácet neprodleně po převedení peněz na účet a po koupi nemovitosti, u výstavby se během stavebního procesu platí pouze úroky z čerpané částky a hypotéka se začne splácet až po dočerpání celého smluvně dohodnutého úvěru.

Zajistit si plynulé financování koupě pozemku a výstavby nemovitosti není jednoduché a určitě patří do rukou odborníků. Proto je nejvýhodnější oslovit kvalifikovaného hypotečního poradce, který vám pomůže vybrat nejvhodnější produkt a projednat podmínky čerpání hypotéky. **Jindra Svitáková**



Mohou vlastníci domu odpojit neplatiči teplo a elektřinu?

Neplacení za dodávky elektrické energie je nejčastějším důvodem, proč může dojít k jejímu odpojení. Každý byt má svůj elektroměr, a tak ale neplacení elektřiny je vždy záležitostí příslušného vlastníka bytu, nebo jeho nájemce. Co však s tím, když vlastník bytu nebo člen bytového družstva neplatí ani ostatní zálohy, za dodávky tepla, vody a energií pro společné prostory?



Nejvyšší soud rozhodl, že společenství vlastníků má právo odpojit teplo a elektřinu neplatičovi, pokud se jedná o služby, jejichž dodávku zajišťuje společenství. Foto redakce

Pro Idnes před časem popsal předseda Svazu českých a moravských bytových družstev Jan Vysloužil případ, kdy Společenství vlastníků jednotek zjistilo, že v bytě, který je odpojený od elektrické energie, se svítí. Zjistilo se, že vlastník bytu se načerno napojil na rozvody ve společných částech domu. Nepoškozoval tak distributora, ale všechny ostatní vlastníky v domě, neboť dodávky společných energií dům jako takový prostě zaplatit musí. Většinou vlastníci odvádějí na společný účet SVJ nebo družstva zálohové platby, z nichž se tyto náklady mj. hradí. K dalším samozřejmě patří úklid, pojištění, běžná údržba domu a další podobné poplatky. A jestliže jeden vlastník neplatí, nastává problém. Zvláště v malém SVJ je výpadek takových plateb rychle znát.

PRÁVO

Přítom SVJ nebo družstvo musí zaplatit dohodnuté zálohy, a tak musí neplatičův výpadek nahradit jinými zdroji. Až donedávna nebylo snadné přinutit neplatiče splatit dluhy, natož dále platit. Ještě před nedávnem nebylo možné neplatiče od tepla odpojit, a tak na něj dopláceli všichni ostatní spoluvlastníci či družstevníci. Dnes již tomu tak ale nemusí být.

Nejvyšší soud rozhodl, že společenství vlastníků má právo odpojit teplo a elektřinu neplatičovi, pokud se jedná o služby, jejichž dodávku zajišťuje společenství. Předmětem sporu byla bytová jednotka v domě s SVJ, jejíž původní vlastník přestal hradit účty za energie, což vedlo společenství vlastníků k rozhodnutí odpojit mu teplou vodu a topení. Byt mezi tím změnil majitele formou dobrovolné dražby a SVJ si slibovalo, že ten dluh urovná a vše bude v pořádku. Ovšem nový majitel nejen že sám přestal po dvou měsících hradit dané služby, ale neuhradil SVJ ani dluh vzniklý předcházejícím vlastníkem.

V reakci na toto chování SVJ přistoupilo k odpojení bytu od dodávek tepla a teplé vody. Po majiteli pak požadovali doplatit všechny jeho závazky, a také dluh, který vznikl za minulého vlastníka. Nový vlastník ale odmítl dluhy svého předchůdce uhradit a sám nehodlal platit za energie s odůvodněním, že začne platby hradit ve chvíli, kdy mu budou obnoveny dodávky, k jejichž přerušení dle jeho názoru nemělo SVJ oprávnění. Vzhledem k tomu, že se strany nedohodly, obrátil se nový vlastník na soud a požadoval opětné připojení. Okresní soud v Mostě však jeho žalobu zamítl a krajský soud rovněž. Přitom oba soudy zdůraznily, že vlastníku bytu stačí uhrazení dluhů a poté mu SVJ opětovně bude služby poskytovat. Nakonec záležitost doputovala na dovolání dlužníka k Nejvyššímu soudu.

Ten došel k závěru, že povinnost vlastníka jednotky platit příspěvky na správu domu a pozemku vyplývá

přímo z občanského zákoníku a jedná se o jednu z jeho základních povinností, protože placení služeb souvisí s užíváním samotného bytu. Jedná se o tzv. nezbytné služby, jejichž dodávku si není schopen zajistit příjemce služeb sám. Patří mezi ně především dodávky tepla, teplé a studené vody, odvádění odpadních vod, provoz výtahu či úklid společných prostor.

Příjemce služeb tedy platí a poskytovatel mu poskytuje za tuto úplatu služby. Nicméně to dle Nejvyššího soudu znamená, že společenství vlastníků nemusí poskytované služby zajišťovat vždy a v celém rozsahu, pokud za ně vlastník jednotky neplatí. A pokud je technicky proveditelné odpojení některých služeb v dané jednotce a zvolený postup neohrozí dodávku služeb ostatním, řádně platícím vlastníkům jednotek, může tak SVJ učinit.

Již krajský soud v tomto případě navíc konstatoval, že původní vlastník navrhl účelově dobrovolnou dražbu, aby se vyhnul placení dluhů, ale po dražbě zůstal byt tzv. v rodině. Takový postup označil soud za nekalý a nemorální. Což v podstatě Nejvyšší soud potvrdil s doplněním, že osoby, které se rozhodnou dražby zúčastnit, musí být informovány o výši dluhu a musí si být vědomy, že draží vlastnictví k jednotce a že se na ni vztahuje úprava o zákonném přechodu dluhů.

Jindra Svitáková



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Prodeji své nemovitosti můžete pomoci i během prohlídek

 PRODEJ NEMOVITOSTI

Často se stává, že lidé prodávají byt či dům, v němž bydlí. Tento prodej může být trochu náročnější než prodej prázdné nemovitosti. Na druhé straně ale stávající členové domácnosti, resp. vlastníci, mohou do procesu prodeje více zasahovat, a konečně i pomoci potenciálním kupcům v jejich rozhodování.

Podívejte se na svůj byt z pozice cizího člověka

Než se byt vůbec vyfotí, podívejte se na něj, jako byste tam nebydleli. Jak se jako návštěva budete dívat na povlečení ve své ložnici, nedbale zastlanou postel svého pubertálního potomka, rozestavěný hrad na podlaze herny či sešlapané boty v předsíni? Nemyslete si, když se fotografie zvětší, je tam leccos vidět. A když přijde makléř byt vyfotit, už může být pozdě. První pomocí pro prodej bytu je řádný úklid, aby fotografie mohly ukázat přednosti bytu, díky nimž se zájemce rozhodne pro osobní prohlídku.

Spolupracujte na prohlídkách

Prohlídky bytu za účasti členů domácnosti nejsou nic jednoduchého. Zvláště když jsou doma nejen dospělí, ale i děti, případně

domácí mazlíčci. Jestliže váš papoušek hosty pozdraví, může to být úsměvný začátek návštěvy. Ale když se váš pes začne plést pod nohy zájemcům sotva vkročí do dveří, budou se snažit svou návštěvu rychle ukončit. Právě tak tomu může být v případě, že v bytě bude zavánět kočičí záchod, nebo se jím poline cigaretový dým.

Byt na prohlídku by měl být čistý, voňavý, a pokud možno tichý. Domluvte se s makléřem, aby prohlídky nerozkládal do všech dnů v týdnu. Lepší je soustředit je třeba na jedno dvě odpoledne. Neváhejte obětovat prohlídku i některý den z víkendu. Pro mnoho zájemců je to jednodušší než se uvolňovat ze zaměstnání. A navíc, přes den bývá v bytě lepší světlo, než k večeru. A to zvláště v podzimních a zimních měsících.

Jestliže máte více dětí, těžko je udržet několik hodin v klidu. Zkuste se domluvit

s přáteli či příbuznými, zda by děti nepohlídali. Stejně to udělejte s domácími mazlíčky, o nichž víte, že se rádi „přátelí“ s návštěvami.

Přidejte informace o domu a jeho okolí

I když bude popis vašeho bytu dostatečně podrobný, vše do inzerce napsat nejde. Ani makléř nemusí umět odpovědět na všechny otázky. Ostatně, i kdyby se neptali, právě vaše osobní účast vede k tomu, že můžete zájemcům při prohlídce předat své osobní zkušenosti s bydlením ve vašem domě. Může to být například informace, jak funguje SVJ, jak se organizují shromáždění, které opravy byly v poslední době na domě provedeny a co se plánuje do budoucna. Dobrým signálem může být, když se členové shodnou na opravách a péči o dům. Ale nezastírejte ani problémy, s nimiž se při komunikaci v SVJ setkáváte. Zvláště ve větších obytných celcích často dochází k třenicím, a pokud je před vámi větší investice, například oprava střechy, výměna elektrického vedení a podobně, informujte o tom zájemce. Předědte tak nepřijemnému překvapení, které je může po nastěhování čekat v podobě komplikací

při rekonstrukci nebo zvýšení poplatku do fondu oprav.

Máte-li čas a je vhodné počasí, vezměte zájemce na krátkou procházku po okolí. Když budou pátrat sami či se dívat na mapě, nebude to takové, jako když je provedete sami. Ukažte jim, kde nakupujete, kam chodí vaše děti do školy, kudy do přírody, za kulturou i kam je možné si skočit na drink. I to může být podstatným argumentem, který povede k rozhodnutí si koupit právě váš byt.

Jestliže jste svěřili prodej svého bytu profesionálnímu makléři, nechte ho, ať celou prohlídku vede on. Nicméně buďte k dispozici a odpovídejte na dotazy, na které makléř nezná odpověď. Vyzvedněte přednosti bytu, domu i okolí, ale nezastírejte nedostatky. Někdo hledá klid, někdo městský ruch a aktivitu. Takže co je pro někoho nedostatkem, může být pro jiného přínosem. **Jindra Svitáková**

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



KURZY ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ ČESKÉ REPUBLIKY

Asociace
realitních
kanceláří ČR
pořádá kurzy



DAŇOVÉ MINIMUM PRO REALITNÍ MAKLEŘE
– ONLINE

Termín: 16. 5. 2024 (9 – 13 hod.)

REALITNÍ KANCELÁŘ A SPOTŘEBITEL – ONLINE

Termín: 23.5. 2024 (9-16 hod.)

VÝKON SPRÁVY NEMOVITOSTÍ

Termín: 10. – 12.6.2024 (9-16 hod.)

PŘÍPRAVNÝ KURZ KE ZKOUŠCE – ONLINE

Termín: od 4.6.2024 (9-12 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

Co vše je zapotřebí, když chcete udělat ze dvou bytů jeden

Máte malý byt v oblíbené lokalitě, a tak i když potřebujete větší, nechce se vám stěhovat. Obliba lokality, dostupnost služeb, obchodů i zábavy může být natolik důležitá, že nakonec leckdo zůstane v malém, než by změnil prostředí. Nicméně může se naskytnout nečekaná výhra – volný vedlejší byt.

LEGISLATIVA

Spojit dva byty v jeden může přinést spoustu výhod, nicméně je s tím spojeno také mnoho administrativy, jednání s úřady a v některých případech i se spolubydlicemi, resp. spoluvlastníky domu. Mimo získání dalších obytných místností patří k výhodám také možnost mít dvě WC a dvě koupelny, což určitě ocení rodina s více dětmi nebo rodina, v níž bydlí i prarodiče či některý z nich.

K nevýhodám mimo již zmíněné administrativy a úředních povinností patří především náklady na rekonstrukci, která někdy nemusí spočívat jen v probouření dveří mezi bytovými jednotkami. Pokud je třeba změnit dispozice, budou náklady od počátku mnohem větší. A samozřejmě větší byt bude mít vyšší provozní náklady. V rámci SVJ obnáší sloučení dvou bytů do jednoho změnu na katastrálním úřadě. Podle JUDr. Daniela Urbana je prvním krokem ke sloučení nebo rozdělení bytových jednotek příprava potřebné právní dokumentace v souladu s občanským zákoníkem. Tím je u SVJ změna prohlášení vlastníka.

Pokud při sloučení bytů vlastníci nezasáhnou do společných částí domu, zpravidla se nevyžaduje uzavření smlouvy o výstavbě. Díky tomu je celý postup sloučení a rozdělení bytů snazší i rychlejší. Vliv na rozsah a náročnost potřebné dokumentace budou mít také podle dr. Urbana okolnosti, jakými jsou existence hypotéky na bytech, vlastnictví bytu nezletilým nebo existence balkonů a teras u dotčených bytů.

Sloučení bytů podléhá schválení většinou hlasů v SVJ počítaných ze všech hlasů vlastníků jednotek v celém domě. V případě, že má dané SVJ ve stanovách zakotveno projednávání per rollam, pak není třeba čekat na řádně svolané shromáždění, ale lze po dohodě s vedením SVJ provést hlasování tímto způsobem. Vhodnou podobu i právní formu získání souhlasu v konkrétním domě je schopen doporučit odborník – právník. Pokud jste členy bytového družstva, budete potřebovat jeho schválení. Až překonáte

tento počáteční krok, který ale může trvat i měsíce, můžete se pustit do zařizování stavebního povolení.

To není třeba pouze v případech, že by se nezasažovalo do nosných konstrukcí domu. Výjimky, že mezi dvěma byty nejsou nosné konstrukce, sice mohou být, ale je to spíše ve starších domech, kde byly velké byty někdy v minulém století rozděleny na menší. V ostatních případech bude třeba předložit stavebnímu úřadu příslušnou stavební dokumentaci a požádat o povolení. V případě družstevních bytů musí o stavební povolení žádat družstvo. Stavební úřad bude potřebovat doklady o vlastnictví obou bytů, posudek statika, vypracovaný projekt na rekonstrukci, rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek, případně výše uvedenou smlouvu o výstavbě. Odborníci doporučují prověřit si u stavebního úřadu také otázku kolaudace.

Ne vždy musí sloučení bytů podléhat kolaudaci, zvláště pokud se dispozice nemění. V případě dvou vedle sebe ležících bytů to tak nemusí být, v případě, že se jedná o byty nad sebou, zřejmě bude kolaudace nutná. Pokud je třeba kolaudační souhlas, je nezbytné si ji opatřit před vkladem do katastru nemovitostí. Kolaudační souhlas či rozhodnutí totiž tvoří povinnou přílohu katastrálního návrhu.

Pokud přikoupíte byt vedle svého v rámci velkého SVJ, může se stát, že změna prohlášení vlastníka se stane vaší noční můrou. Podle právníků je tento postup velmi složitý, někdy až téměř nemožný (zvláště žijí-li někteří vlastníci v zahraničí apod.). Proto doporučují zvážit, zda nezanéchat byty v katastru jako dvě oddělené nemovitosti, a tím si zdoluhavě vyřizování ušetřit. Je pak ale třeba počítat s tím, že veškeré poplatky budou hrazeny za každou jednotku zvlášť. Pokud je lokalita, kde bydlíte jedinečná a nechcete ji měnit, může být spojení dvou bytů ideálním řešením. Nemusí to však být jednoduché. Je proto třeba si předem propočítat náklady, promyslet, kolik času bude nutné celému procesu věnovat, a pak zvážit, zda to za to stojí. Nebo zda bude jednodušší, a možná i levnější, koupit zcela jiný byt, vhodný pro potřeby stávající rodiny.

Jindra Svitáková



Chcete vědět více?
Zde najdete podobné články



Trend nájemního bydlení – menší plocha, více pokojů

Spoluvlastnictví nemovitosti vzniká většinou děděním, i když mohou být i jiné případy. Nicméně tento typ spoluvlastnictví je nejčastějším předmětem sporů, které nemají často dobrý konec. Jak tomu předejít?

I když nájemní bydlení není v České republice ještě takovým trendem jako v západní Evropě, přesto se stále více lidí napříč generacemi k němu vrací. Vlastnické bydlení je totiž náročné. Doba, kdy lidé privatizovali bytový fond, a tak se stali vlastníky často za pár set tisíc korun, je již dávno pryč. Kdyby ti, kteří své byty zprivatizovali v 90. letech minulého a na počátku tohoto století, je museli koupit za reálné ceny, zřejmě by mnoho z nich od koupě ustoupilo. Ne každý by totiž dosáhl na hypotéku. Možná i vzhledem k privatizaci zde trend vlastnického bydlení převládá nad bydlením nájemním. Častý argument „přece nebudete platit cizímu člověku, to raději hypotéku“ převládá ještě u mnoha skupin občanů. Ale proč ne, pokud si člověk může hypotéku dovolit, nebo dokonce má převahu vlastních zdrojů, je koupě nemovitosti jedním z nejvýhodnějších investičních produktů.

Ovšem nájemní bydlení má také své klady, mezi něž patří mimo jiné větší flexibilita. Ta je zvláště pro mladé lidi velmi důležitá, a tak začínají nájemní bydlení preferovat před bydlením vlastnickým. Ovšem vzhledem ke stále rostoucím cenám, kladou nájemci daleko větší důraz na velikost bytu a jeho dispozice. Díky dobrým dispozicím je totiž možné pronajmout si menší byt, a tak šetřit peníze na nájemném. I v tomto segmentu ceny stále rostou. Podle Ulovdodomov.cz ceny pronájmů v letošním prvním čtvrtletí ve srovnání se stejným obdobím loňského roku opět vzrostly, a to v Praze o 1 až 4 procenta, tedy o 120 až 540 korun, v Ostravě až o 12 procent u dispozice 1+kk (850 Kč), v Olomouci u dispozice 1+1 dokonce o 14 % (1330 Kč), v Brně to bylo meziročně o jednotky procent.

Na tento trend se orientují i developeři tak, aby mohli svým investorům nabídnout byty, které budou snáze pronajímatelny. Dříve mival běžný byt s dispozicí 3+1 nebo 3+kk plochu kolem 75–80 m², zatímco v současnosti běžně mívá zhruba 60 m². Velkorysý 2+kk, kde má obývací pokoj rozměr 25 a více metrů, již dnes nikoho moc nezajímá. Podle zkušeností pronajímatelů také stále více nájemců vítá nejen dispozičně členitý prostor, kde bude mít každý člen domácnosti své soukromí a prostor pro své koníčky, ale také se více objevují požadavky na kompletní zařízení. K tomu přispěl jednak trend posledních let – práce z domova, k níž je třeba také určitý stálý prostor, a také požadavek zvláště mladé generace na flexibilitu – tedy při získání jiného zaměstnání na druhém konci Evropy si sbalit „svých pár švestek“ a nestarat se o stěhování nábytku a vybavení bytu. S takovým zadáním nyní pracují developeři, a především jejich spolupracující projektanti a architekti a snaží se najít takové řešení, které bude vyhovovat jednočlenným i vícečlenným domácnostem.

Podle Hypoindexu se v roce 2023 v Česku investovalo do nájemního bydlení 167 milionů eur, což je třikrát více než v roce předchozím. Obliba rezidenčního segmentu se u investorů zvyšuje, neboť je velmi stabilní. Zatímco v jiných částech nemovitostního trhu může docházet k výrazným výkyvům zejména na straně poptávky, bydlení bude potřeba stále. České trendy kopírují ty na hlavních evropských trzích (Spojené království, Německo, Španělsko), i když zatím v menší míře. Tam investoři v současné době stále více cílí na segmenty, jež jsou u nás dosud označovány jako alternativní – a to je například studentské bydlení a bydlení pro seniory – coliving. Lze předpokládat, že význam těchto typů bydlení se bude navyšovat i v Česku.

Jindra Svitáková

Za jakých podmínek může pronajímatel rekonstruovat nájemní byt

Jestliže pronajímáte starší byt, čas od času potřebuje větší úpravy. Ideální je provádět je v momentě, kdy v bytě nikdo nebydlí. Tedy po skončení nájmu jednoho nájemce a před tím, než byt pronajmete dalším osobám. Ne vždy to však jde.

PRONÁJMY



U drobnějších rekonstrukcí, které budou vyžadovat vystěhování nájemce maximálně na týden, jej stačí vyrozumět 10 dní předem. Foto redakce

Rekonstrukce prázdného bytu je jednoduchá

V prvé řadě bude záležet na stavu konkrétního bytu. Jestliže jde o byt v domě, v němž se v posledních několika desítkách let neprováděly žádné větší úpravy, bude situace jiná, než když půjde o novější byt v panelové zástavbě, a jinak to bude u bytu postaveného v posledních zhruba dvaceti letech.

U některých domů z první republiky či v domech postavených v poválečných letech mohly být v době před privatizací bytového fondu provedeny větší rekonstrukce, včetně výměny elektrického vedení v bytech, renovace koupelen a podobně. V tomto případě máte zásadní problém vyřešen. Jestliže tomu tak nebylo, doporučí zřejmě stavební odborníci provést i tyto náročné práce, které však zajistí lepší kvalitu bytu na další

desetiletí. U novějších bytů mohou stačit „kosmetické“ úpravy. Každopádně si před rekonstrukcí bytu k pronájmu položte zásadní otázku: komu budete byt pronajímat a co musíte provést, aby byl nájemce spokojen. Jiné to bude, pokud chcete byt pronajmout dlouhodobě a dopřát nájemcům vyšší standard. Jiné v případě rodiny s dětmi, která hledá byt na dobu, než si bude moci dopřát větší či vlastní. A jiné potřeby mají studenti, kterým má byt sloužit jako ubytování v místě studia vysoké školy. Pro pronájem bytu leckdy stačí mít funkční kuchyň, koupelnu a WC a zajištěno kvalitní vytápění.

Rekonstrukce pronajatého bytu

Pronajatý byt je pro rekonstrukci složitější. Už jen proto, že je vybaven bytovým zařízením, které často patří nájemníkům, a samozřejmě také proto, že v něm bydlí. A čím více osob, například čtyřčlenná rodina, tím náročnější organizace takové rekonstrukce bude. V prvé řadě je až na výjimky třeba souhlasu nájemce. Podle občanského zákona jsou těmito výjimkami případy, kdy změna domu nebo bytu nesníží hodnotu bydlení a lze ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, změna byla přikázána orgánem veřejné moci, nebo musí být změna provedena, protože hrozí zvlášť závažná újma (nečekaná havárie, prasklá zeď, strop, vzdemutá podlaha po vytopení bytu atd.).

U drobnějších rekonstrukcí, které budou vyžadovat vystěhování nájemce maximálně na týden, jej stačí vyrozumět 10 dní předem. Větší rekonstrukci je třeba nájemníkům oznámit 3 měsíce před plánovaným započatím prací. Nájemce musí udělit s rekonstrukcí souhlas, a to do 10, resp. v případě drobnější rekonstrukce do 5 dnů. Jestliže jej neudělí, musí se pronajímatel obrátit na soud a prokázat účelnost úprav a nezbytnost vyklizení bytu. Pokud se bude muset nájemce vystěhovat, má vždy právo na úhradu přiměřených nákladů. Jsou to například náklady spojené s vyklizením bytu, stěhováním, zajištěním jiného bytu a úhrada nájemného v tomto bytě.

Jak je to s nájemní smlouvou a nájemným po rekonstrukci

I když je byt rekonstruován, pro pronajímatele to není důvod k ukončení nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou. A to ani v případě, že nájemce s rekonstrukcí nesouhlasí. Pronajímatel však může po rekonstrukci nájemné zvýšit, a to buď dohodou s nájemcem nejvíce o 10 % z účelně vynaložených nákladů ročně. Pokud se nedohodnou, může být nájemné pronajímatelem zvýšeno maximálně o 3,5 % z účelně vynaložených nákladů ročně.

V některých případech se stává, že pronajímatel nabídne nájemci přestěhování do jiného bytu. Může to být například když pronajímatel postupně rekonstruuje bytový dům a některé jednotky jsou již po rekonstrukci. Určitě je pro nájemce pohodlnější stěhovat se „přes chodbu“, než sbalit veškerý svůj majetek a stěhovat se mimo objekt. Ovšem znamená to také ukončení stávající nájemní smlouvy na původní byt a uzavření nové.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



BYDLETE LÉPE



... s námi to jde snadno