

realityčechy cz

ročník XIII. • vydání 6 • červen 2024

realitycechy.cz

Ceny nemovitostí opět rostou. Nových nemovitostí začíná opět přibývat

více na straně 4-5

Dotační program
Oprav dům po babičce
nyní ještě výhodněji

strana 8

S opravou
soukromého rybníku
pomůže stát

strana 18





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

Porovnáme nabídky bank i stavebních spořitelen a doporučíme nejvhodnější řešení.

Asistujeme při kompletaci podkladů pro banku a při vyřízení úvěru.

Hlídáme důležité termíny pro úspěšné schválení a vyčerpání úvěru.

Starosti s hypotékou přenechte nám



777 702 700

www.golemfinance.cz

TÉMA VYDÁNÍ



STRANA 12
Jakým způsobem řešit cohousingové bydlení



STRANA 14
Kotle I. a II. emisní třídy letos definitivně končí

RYCHLÝ PŘEHLED



ČERVEN 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:	-3,01 %
Byty 2+1:	0,55 %
Byty 3+1:	-1,37 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz



STRANA 20
Při koupi nemovitosti si nechte předložit revizní zprávu spalinových cest

” REALITNÍ POSTŘEH **Tereza Hrtúsová** (Česká spořitelna)
„V nájmu aktuálně žije 23 % Čechů, přičemž 16 % za tržní cenu, 7 % za cenu nižší.“

NAPSALI O NÁS

Podívejte se, proč je pro vás důležitý výběr realitního makléře

Dům & Zahrada / 2. 4. 2024 (kráceno)
„Bydlení je srdeční záležitost a jeden ze tří pilířů života. Pro každého je důležité,

kde bude bydlet a s kým a kde bude pracovat,” říká Michal Pich. „Ani v jednom z nich nechcete udělat chybu.“

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.

Ceny nemovitostí opět rostou. Nových nemovitostí začíná opět přibývat

téma měsíce



„Ceny nemovitostí klesaly také v severní Evropě (Finsko, Švédsko, Dánsko). Naproti tomu dvouciferný přírůstek měly loni ceny nemovitostí v Chorvatsku (11,9 %) a blízko deseti procentům nárůstu se nacházely také Bulharsko (9,9 %) a Litva (9,8 %).“

S novou expanzí přichází zdražování. Zdražovat plánuje až 61 % dotázaných developerů. Foto redakce

Podle studie developerských společností, zpracované analytickou společností CEEC Research, by se měl objem nového bydlení v prvním pololetí letošního roku zvýšit o 2,4 %. Ovšem růst zaznamenají také ceny nových nemovitostí.

Trh nemovitostí v Česku i v celé Evropské unii zažíval po roce 2013 dlouhé období cenového růstu. Ten se v EU zastavil až ve čtvrtém čtvrtletí roku 2022, kdy došlo k mezičtvrtletnímu poklesu o 1,6 %. V prvním čtvrtletí 2023 přišel další pokles o 0,7 % a po dvou nárůstech o 0,5 % a 0,7 % se rok uzavřel opětovným mezičtvrtletním poklesem o 0,3 %. Za celý rok 2023 klesl index cen nemovitostí celkem v devíti zemích EU, z toho nejvíce se snížil v Lucembursku (-9,1 %) a v Německu (-8,4 %).

Ceny nemovitostí klesaly také v severní Evropě (Finsko, Švédsko, Dánsko). Naproti tomu dvouciferný přírůstek měly loni ceny nemovitostí v Chorvatsku (11,9 %) a blízko deseti procentům nárůstu se nacházely také Bulharsko (9,9 %) a Litva (9,8 %).

V zemích východní poloviny EU rostly ceny nemovitostí výrazněji. Výjimkou ve skupině zemí, které vstoupily do EU po roce 2000, bylo Česko, kde ceny nemovitostí loni klesly o 1,7 %. Ovšem ještě předtím, během růstového období let 2013–2022 se index v Česku zvýšil o 129,3 %, zatímco v celé Evropské unii se mezi lety 2014 a 2022 zvýšil ani ne o polovinu, konkrétně o 52,8 %.

Téměř dva roky trvající pokles poptávky je u konce a zájem o nemovitosti s přelomem roku nabral pozitivní směr. Trh se oživí a prodeje porostou. Poptávka postupně nabere na síle především díky snížení úrokových sazeb. Mohla by se podle odhadů v první polovině tohoto roku zvýšit až o 3,9 %. Zájem o bydlení poroste i v druhé polovině roku.

Předpokládá se, že poptávka ještě zesílí a navýší se o 6,4 %. V případě Prahy se po prvním pololetí čeká, že se zájem o nemovitosti zvedne ještě více než v ostatních lokalitách, a to o 4,7 %. Rychlejší růst je dán především samotnou prestiží hlavního města. Roli hraje také stabilní nabídka pracovních míst a příležitostí, které metropole nabízí.

Podle předsedy představenstva Central Group Dušana Kunovského poptávka po nových bytech v Praze loni vzrostla o 30

%, avšak u Central Group dokonce o 60 %. Další výrazný nárůst očekává letos díky levnějším a dostupnějším hypotékám, a také vzhledem ke snížení sazby DPH u nových bytů.

Developeri na zvýšenou poptávku promptně zareagovali a spustili výstavbu nových projektů, nebo těch, jejichž realizaci v minulých letech pozdrželi nebo zpomalili. Podle Michala Vacka, ředitele CEEC developerům nahrává mimo jiné i faktor snižujících se úrokových hypotečních sazeb, a tak po několikaletém útlumu stavební produkce přichází oživení trhu mnohem dříve, než samotní ředitelé stavebních a developerských společností ještě loni očekávali.

S novou expanzí však přichází také zdražování. Podle průzkumu plánuje zdražovat až 61 % dotázaných developerů, a to v průměru o 4,6 %. Jen 37 % oslovených developerů chce ceny udržet na stejné úrovni z předchozích let.

„Pro zachování kvalitní výstavby, investic do nových technologií ve stavebnictví a dalších inovací neočekávám, že by se ceny v roce 2024 snižovaly. Pokud chceme ve výstavbě podpořit kvalitu, efektivitu a zároveň vyšší nároky na technologické postupy a stavbu jako takovou, očekávám spíše vývoj cen pozvolna směrem nahoru. Věřím, že je potřeba se na situaci dívat komplexně. Větší investice do energeticky úsporných řešení přináší snížení pravidelných nákladů při užívání nemovitosti,“ řekl k tomu Ján Šivec, výkonný ředitel společnosti Auklan.

Trend rostoucí ceny nemovitostí je dlouhodobý a reaguje tak na dlouhodobě neuspokojenou poptávku po novém bydlení, a také na fakt, že koupě nemovitosti je považována za jednu z nejbezpečnějších investic.

Jindra Svitáková

ZDE SI MŮŽETE

stáhnout minulé vydání našeho magazínu.



Náklady na bydlení zatěžují mladé Čechy téměř nejvíce z celé Evropy



 DOSTUPNOST BYDLENÍ

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Jedním z nejdůležitějších životních nákladů jsou právě náklady na bydlení. Medián mezd byl v Česku podle Českého statistického úřadu v roce 2023 u lidí ve věku 25 až 34 let 46 000 korun (medián je střed mezi nejvyšší a nejnižší hodnotou).

Foto redakce

Z posledního průzkumu společnosti Deloitte Gen Z and Millennials 2024, věnovaného ekonomické a sociální situaci generace Z a mileniálů, vyplývá, že většinu z nich stále sužuje finanční nejistota. To se odráží i v jejich možnostech týkajících se vlastního bydlení.

Již třetí rok po sobě jsou životní náklady hlavní starostí generace Z a mileniálů (lidé narození zhruba od poloviny 90. let do r. 2010). Zhruba šest lidí z deseti z této generace žije tzv. od výplaty k výplatě, zhruba tři z deseti konstatují, že se necítí být finančně zabezpečeni, a tak životní náklady zůstávají v centru jejich hlavní pozornosti. Jedním z nejvýznamnějších životních nákladů jsou právě náklady na

bydlení. Medián mezd byl v Česku podle Českého statistického úřadu v roce 2023 u lidí ve věku 25 až 34 let 46 000 korun (medián je střed mezi nejvyšší a nejnižší hodnotou). Ovšem na tuto částku nedosáhly dvě třetiny lidí, mzdy se také velmi liší v jednotlivých krajích, a samozřejmě dle oborů a vzdělání.

Přitom Češi ve věku od 25 do 35 let zaplatí za nájemné bytu o velikosti 60 m² ze své mzdy zhruba 40 procent, což

je mnohem víc než třeba v Německu, Rakousku nebo Francii.

Podle průzkumu společnosti Deloitte činil v letošním prvním čtvrtletí průměrný nájem v ČR 295 korun za metr čtvereční, takže výše uvedený šedesátimetrový byt by vyšel na 17 700 korun, ovšem bez jakýchkoli dalších poplatků, jako jsou energie, voda, vytápění apod., které je k tomu třeba připočíst. Pak celkové náklady na bydlení mohou vyjít i na více než 20 000 korun. Přitom v Německu lidé ve stejné věkové kategorii zaplatí za podobné bydlení zhruba pětinu své mzdy, stejně tak jako Francouzi, a Rakušané jsou na tom ještě o něco lépe (cca 18 % mzdy).

Ve všech zemích se samozřejmě výše nájmu liší podle lokalit. Ve větších městech a významných centrech jsou nájmy vždy podstatně vyšší, než v malých sídlech a obcích. I proto ve městech napříč

Evropou je velmi časté sdílené bydlení, což je jediná cesta, jak dosáhnout na byt v atraktivních lokalitách.

„V nájmu aktuálně žije 23 % Čechů, přičemž 16 % za tržní cenu, 7 % za cenu nižší. Tento podíl je dlouhodobě stabilní, s ohledem na zvyšující se nedostupnost vlastnického bydlení lze však očekávat postupný nárůst bydlení v nájmu, zejména ve větších městech,“ upozorňuje Tereza Hrtúsová, analytička České spořitelny, která se podílí na projektu Index prosperit a finančního zdraví.

Podle něj je na tom Česko také velmi špatně v oblasti finanční dostupnosti vlastnického bydlení. V roce 2023 se prakticky ocitlo na chvostu celkového pořadí v této oblasti. Průměrná cena vlastního bydlení znamená pro Čechy investici ve výši 14,5 hrubého ročního platu, hůře jsou na tom už jen lidé na

Slovensku a v Lotyšsku. Ovšem v roce 2022 bylo třeba pro pořízení nového bytu o průměrné rozloze 90 metrů čtverečních v Česku potřeba dokonce 15,5 průměrného ročního hrubého platu.

Vývoj cen potřebných k pořízení bytových nemovitostí (bytů i rodinných domů včetně pozemků) domácnostmi na celém území ČR sleduje Český statistický úřad. Podle jeho indexu se nákupní ceny nových obydlí do konce roku 2022 zvýšily oproti roku 2010 o 124 %, ceny starších obydlí o 125 %. Za posledních pět let pak ceny nových rezidenčních nemovitostí v ČR stouply o 62 %, ceny starších obydlí o 65 %. K tomu přistupuje dosud zdlohavé vyřizování stavebního povolení, díky němuž jsou také ceny vlastnického bydlení stále vyšší. Často se stává, že než stavebník vyřídí stavební povolení na rodinný domek, kalkulace se razantně

zvýší. Věřme, že nový stavební zákon přinese dostatečná pozitiva, aby vyřízení stavebního povolení proběhlo v řádu měsíců, a ne let.

Ačkoliv je nájemní bydlení mnohdy lepší, a v některých případech i ekonomicky výhodnější formou bydlení, pojí se s ním řada nejistot. Nájemci postrádají záruku dlouhodobě stabilního nájmu, často vzhledem k opakovaným ročním termínovaným nájemním smlouvám, a pronajímatelům zase chybí záruky, že budou mít v případě neplátců a dalších problémových nájemců možnost dát urychleně byt vyklidit. I zde má ještě před sebou zákonodárny sbor mnoho práce, aby sladil práva obou smluvních stran, a nájemní bydlení tak získalo punc dlouhodobosti a solidnosti pro obě strany.

Jindra Svitáková

Dotační program Oprav dům po babičce nyní ještě výhodněji


 DOTACE

Chcete vědět více?

Zde najdete
podobné články



nausporam.cz/dokument/3440). Dále žadatelé mohou získat tzv. kombinační bonus, a to 10 tisíc korun za každou kombinaci opatření.

Například rodina, která žije ve starším nezatepleném domě s vysokými provozními náklady, si požádá o dotaci Oprav dům po babičce nejen na optimální zateplení, ale současně v jedné žádosti o výměnu staré kotle, instalaci fotovoltaiky, rekuperace, dešťovky i zelené střechy. Protože kombinuje více úsporných prvků, získá za každou kombinaci deset tisíc korun, tj. až 50 000 Kč. Finanční podporu, která tak může přesáhnout i jeden milion korun, dostane rodina předem a zbytek si půjčí za výhodných podmínek. To jí včas poskytne dostatek peněz na renovaci a v ideálním případě nebude rodina potřebovat žádné předem naspořené finance, nebo jen malou část z celkových nákladů.

K poslednímu únorovému dni přijal Státní fond životního prostředí 1 232 žádostí o tuto dotaci. Předpokládá se, že toto číslo bude stoupat právě vzhledem k nové možnosti požádat k této dotaci o zvýhodněný úvěr. Podrobné informace najdou zájemci na webových stránkách Nová zelená úsporám (<https://novazelenausporam.cz/predstaveni-oprav-dum/>) nebo na poradenských místech stavebních spořitelny, případně dalších bank.

Jindra Svitáková

Zvýhodněný úvěr bude poskytován úspěšným žadatelům v programu Oprav dům po babičce na pokrytí způsobilých výdajů renovace, a může dosáhnout až dvojnásobku schválené dotace. Foto redakce

Lidem, kteří nemají naspořeno dostatek prostředků na renovaci bydlení, se otevírá unikátní možnost zapojit se do dotačního programu Oprav dům po babičce. Od letošního března je tento program zvýhodněn úvěrem s nízkým úročením a dlouhodobou splatností. Pro rok 2024 byla maximální výše RPSN (roční procentní sazba nákladů) zastropována na 3,5 %.

To umožnila rámcová dohoda mezi Státním fondem životního prostředí ČR a bankovními institucemi s licencí ČNB. Spolupráci podepsaly stavební spořitelny sdružené v Asociaci českých stavebních spořitelny a UniCredit Bank. Díky výzvě z programu HOUSEnerg Modernizačního fondu, vyhlášené 28. února 2024, mají však možnost zapojit se do poskytování úvěrů i další banky.

„Unikátní spolupráce bankovního sektoru a státu umožní renovaci i těm domácnostem, které nemohou realizace

pokryt z vlastních zdrojů. Zjednodušeně řečeno, část finančních prostředků dostanou žadatelé předem formou nevratné dotace, zbytek si půjčí ve srovnání s běžnými úvěry za poloviční úrok,“ řekl k tomu ministr životního prostředí Petr Hladík. Splátky úvěru budou nízké a mohou být rozloženy až na 20 let i více.

Zvýhodněný úvěr bude poskytován úspěšným žadatelům v programu Oprav dům po babičce na pokrytí způsobilých výdajů renovace, a může dosáhnout až dvojnásobku schválené dotace. SFŽP ČR vyčlenil na výhodné úvěry 5 miliard korun,

banky a stavební spořitelny poskytnou stejnou částku. O úvěr mohou žádat i ti, kteří již dotaci v tomto programu získali v předchozích měsících.

Program Oprav dům po babičce podporuje komplexní renovace starších neúsporných domů. Podmínkou získání finančních prostředků je realizace důkladného zateplení, renovaci lze dále doplnit o všechna další opatření jako ve standardním programu. Dotace se snaží upřednostnit renovace starších domů před novou výstavbou a zároveň myslí i na lidi, kteří na renovaci nemají dostatečné finanční prostředky.

Program je adresován zejména rodinám s dětmi, úspěšní žadatelé získají k standardním bonusům i rodinný bonus ve výši 50 tisíc korun za každé nezaopatřené dítě. Další bonus ve výši 10 % z celkového objemu dotace získají domácnosti z Karlovarského, Moravskoslezského a Ústeckého kraje a z obcí podporovaných státem, jejichž výčet je uveden na webových stránkách Nová zelená úsporám (<https://novazele->

KURZY ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ ČESKÉ REPUBLIKY

Asociace
realitních
kancelářů ČR
pořádá kurzy



Realitní zprostředkovatel
– rekvalifikační kurz

možnost úhrady Úřadem práce

místo konání Brno: od 26.8.2024

místo konání Praha: od 8.10.2024

Firemní kurzy na míru – termín dle dohody

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

Jaké jsou možnosti pronájmu služebního bytu

Služební byt je určen pro ubytování osob, které potřebují toto bydlení v určitém místě (městě, obci) z pracovních důvodů. Podmínkou pro uzavření nájemní smlouvy je tedy výkon určité práce. Závazek vykonávat tuto práci musí být uveden v nájemní smlouvě.

Služební byty bývají většinou ve vlastnictví firem, ale také obcí, či dokonce státu. Druhou možností je, aby si daný subjekt, který potřebuje služební byty pro své zaměstnance, takový byt nebo i bytový dům pronajal.

LEGISLATIVA

Služební byt bývá často bývá poskytován jako forma zaměstnaneckého benefitu, například učitelům, lékařům, příslušníkům ozbrojených složek, a to většinou obcemi a městy. Firemní služební byty jsou často pronajímány manažerům, které firma pošle na dlouhodobý výkon práce mimo jejich dosavadní působiště či bydliště.

Pronájem služebního bytu je zanesen v občanském zákoníku a pravidla jeho používání stanovují § 2297 a 2299. Od běžného nájemního vztahu se nájem služebního bytu v lecčems liší. Běžná práva a povinnosti jsou v podstatě shodná s klasickým nájemním vztahem. Je to například úhrada nájemného a poplatků za služby, běžná údržba bytu nájemcem a podobně.

Nájemce zde může mít i výhodu – například může získat pronájem bytu za zvýhodněnou cenu, či dokonce zdarma jako speciální benefit. Pomineme-li daňové záležitosti, je pochopitelné, že za tento benefit musí nájemce zase něco „odvést“ svému pronajímateli, resp. zaměstnavateli. Občanský zákoník dokonce výslovně stanoví, že „práva nájemce služebního bytu mohou být omezena“. Zákon nespecifikuje jak, avšak lze si představit, že například v případě bydlení ve školní budově nebude moci správce chovat domácí zvířectvo či podobně. Také skončení nájmu služebního bytu se liší od ukončení běžného nájemního vztahu.

U běžného nájmu je nájemce zákonem dostatečně chráněn. Pronajímatel má pouze několik konkrétních důvodů, kdy může dát nájemci výpověď.

Pokud nájemce neporuší nájemní smlouvu, jsou to pouze tyto: pronajímatel potřebuje byt pro svou potřebu, a to z důvodu rozvodu manželství nebo jej potřebují blízcí příbuzní, nájemce byl odsouzen pro úmyslný trestný čin, který spáchal vůči pronajímateli, členovi jeho domácnosti nebo jiné osobě, která bydlí v domě, či se spáchání činu vztahovalo na cizí majetek, který se nachází v dané nemovitosti. Poslední možností je nutnost vyklizení bytu, protože nebude možné jej dále používat – například z důvodů velké rekonstrukce nemovitosti apod. Výpovědní doba je vždy tříměsíční. U služebního bytu je to však jinak.

Protože nájem služebního bytu souvisí s výkonem práce, je důvodem pro skončení nájmu ukončení pracovního poměru. Nájem tak skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém nájemce přestal vykonávat dohodnutou práci. Jedinou výjimkou je, pokud nájemce přestal vykonávat práci kvůli svému věku či zdravotnímu stavu.

Ve služebním bytě v těchto případech může bydlet ještě po následující dva roky. Nájem končí také úmrtím nájemce – resp. zaměstnance. Také v tomto případě neplatí „klasický“ nájemní vztah, kdy dojde k přechodu nájmu bytu na některou z osob žijící ve společné domácnosti. Tyto osoby mohou nadále bydlet ve služebním bytě jen do doby, než je majitel vyzve k odstěhování. Po této výzvě mají tři měsíce na vyklizení bytu.

Nespornými výhodami služebního bytu jsou tedy snížené náklady na bydlení, zkrácení doby dojíždění do zaměstnání, i větší flexibilita během pracovní doby (nemusí být například problém dojet si domu na oběd apod.). Nevýhodou je bezesporu fakt, že ukončením pracovního poměru končí i nájem služebního bytu. Dalším negativním faktorem může být potenciální nedostatek soukromí. Zvláště pokud zaměstnanec bydlí přímo v objektu, v němž také pracuje, nebo bydlí v domě i další zaměstnanci.

Pro zaměstnavatele může být služební byt dobrým nástrojem pro získání a udržení talentovaných zaměstnanců, či zaměstnanců v oborech, které se řadí k potřebným z hlediska celospolečenského, jako jsou učitelé, hasiči, policisté. Obce a města tuto formu pobídky využívají mnoho let, ale vrací se k ní také soukromé firmy, zvláště v menších městech či obcích, aby tam přitáhly a udržely kvalifikované pracovní síly.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Služební byt bývá často bývá poskytován jako forma zaměstnaneckého benefitu, například učitelům, lékařům, příslušníkům ozbrojených složek, a to většinou obcemi a městy. Foto redakce

Jakým způsobem řešit cohousingové bydlení

O cohousingu jsme již několikrát psali. A i když bude zřejmě vždy pouze doplňkovým segmentem bydlení, je třeba také vědět, jak jej právně ošetřit. Jedná se totiž ve většině případů o spoluvlastnictví určitých movitých věcí, a především nemovitosti.

 SPOLUBYDLENÍ



Mladší generace mají svůj životní styl, který je často diametrálně odlišný od stylu rodičů a prarodičů. Foto redakce

Cohousingové bydlení vzniklo v Dánsku již v roce 1972 a postupně se tato myšlenka rozšířila takřka do celého světa. V České republice existuje několik takových projektů, ale nejsou nijak výrazné, a ani se v poslední době zvláště nerozvíjejí. Výraznějším projektem jsou Sdílené domy. Nicméně sdílené bydlení může být vhodnou alternativou pro některé skupiny obyvatel.

Tou, která se stále více zvětšuje a zvětšovat bude, jsou senioři. Člověk, který zůstane do vysokého věku soběstačný a zdravý, má velké štěstí. Ale je třeba si připustit, že stárí s sebou nese tělesné neduhy, k nimž se řadí zvláště horší mobilita, špatný zrak, menší zručnost, zapominání. A také osamění. Mladší generace se mohou snažit sebevíc, ale mají své zájmy a svůj životní styl, který je často diametrálně odlišný od stylu rodičů a prarodičů. A každý rád sdílí volné chvíle s vrstevníky, s nimiž má stejnou

historickou paměť, podobné vzpomínky, zvyky. Přitom dnešní podoba většiny finančně dostupných domovů důchodců není v převážné většině schopna poskytnout kvalitní míru soukromí, která je v komunitním bydlení možná. Cohousing se tak může stát dobrou alternativou k tradičním domovům pro seniory, protože umožní jednotlivým osobám či párům žít nezávisle, ale zároveň jim zajistí přístup ke komunální podpoře. Ta může spočívat nejen ve vzájemné pomoci či lékařské péči, ale také ve společných volnočasových aktivitách. Zároveň může vést i k finančním úsporám. Koupit si společně jednu větší nemovitost, v níž se zřídí několik samostatných bytových jednotek, ale mít například společnou sekačku na trávu, dobře vybavenou tělocvičnu, wellnes, dílnu nebo společenskou místnost, může být výhodnější, než žít sám a vše si financovat z vlastních úspor. Velkou roli může hrát i právě společné trávení volného času, které může být pro seniory podnětější, než aby trávili zavření ve svém bytě či domě čas sami mezi knihou, křížovkou a televizí.

Ve světě bývají časté i komunity mezigenerační, v nichž se vytvářejí vztahy podobné jako v širší rodině. Vhodné mohou být pro osamělé seniory, nebo naopak pro mladé lidi či rodiny bez zázemí, kteří zde najdou vhodné protějšky a vzájemně si vyjdou vstříc. Cohousing bývá často budován také se zřetelem na životní prostředí, což může přispět opět k úsporám členů takové komunity. Jde například o využívání šedé vody, společné pěstování zeleniny a ovoce a další.

Jak ale postupovat, pokud se sejde skupina lidí a rozhodne se pro společné bydlení?

Český právní řád cohousing výslovně neupravuje. Podle JUDr. Ondřeje Preusse, Ph.D., z portálu Dostupný advokát.cz, se v České republice nabízejí čtyři možnosti, jak cohousing právně ošetřit.

První je spoluvlastnictví. Toto řešení ideálně předpokládá, že si strany ošetří vzájemná práva a povinnosti k dané věci či nemovitosti formou smlouvy. Možné je také koupit společně bytový dům s tím, že bude rozdělený na jednotky a založit SVJ. Pak se využívání společných věcí dá ošetřit ve stanovách.

Druhou možností je založení bytového družstva. To se samozřejmě týká výhradně nemovitostí. Nemovitost bude patřit družstvu, ale nevýhodou je, že každý člen družstva může svůj podíl volně prodat bez souhlasu ostatních. Do nemovitosti se tak může nastěhovat někdo, kdo nebude respektovat dohodnutý způsob komunitního sdílení společných prostor a případných movitých věcí. Družstva totiž nesmí ze zákona blokovat prodej členského podílu a vázat ho na jakékoliv podmínky.

Třetí možností je založení obchodní společnosti, která přijetí dalšího člena podmíní rozhodnutím většiny, případně v zakládacím dokumentu vhodně nastaví systém předkupních práv.

Čtvrtou možností je založení spolku. V jeho stanovách lze nastavit poměrně volně dle občanského zákona pravidla fungování tak, aby vyhovovala všem členům a aby se do spolku nedostaly osoby, které tento způsob fungování nepřijmou za svůj.

Cohousing s sebou přináší vzájemnou podporu mezi členy komunity, snižuje pocit osamělosti díky sdílení společných prostor a aktivit, a je levnější možností než samostatné bydlení. Předpokládá však u všech svých obyvatel nejen využívání výhod, ale poskytování nějaké výhody ostatním, například zapojením do společných aktivit. Je proto třeba zvážit, zda a s kým se do takového projektu pustit.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Kotle I. a II. emisní třídy letos definitivně končí



I letos lze získat na výměnu starého kotle dotaci, doporučuje se tedy s výměnou neotálet na poslední chvíli. Foto: redakce

Už jen čtvrt roku zbývá majitelům starých kotlů na pevná paliva. Od 1. září letošního roku bude zakázáno provozovat v domácnostech kotle, které nesplňují minimálně 3. třídu dle normy ČSN EN 303-5. Již od 1. 9. 2022 platí tento zákaz pro zdroje umístěné v ostatních objektech.

Původně byl tento termín i pro domácnosti, avšak lhůta byla o dva roky prodloužena. Letos však kotlům I. a II. třídy definitivně odzvonilo. Kotle se rozdělují podle toho, jak jsou ekologické, tedy kolik škodlivin jejich emise obsahují. Čím vyšší má kotel emisní třídu, tím méně kouří. Výměnou se nejen šetří životní prostředí, ale také to každý pozná na své peněženke, protože nové kotle jsou mnohem úspornější.

EKOLOGIE

Třídu kotle je možné zjistit ze štítku kotle nebo z návodu k použití, případně ji sdělí pracovník, který provádí pravidelnou kontrolu technického stavu a provozu. A protože i letos lze získat na jeho výměnu dotaci, doporučuje se s výměnou neotálet na poslední chvíli. Jednak je často v září již taková zima, že mnoho domácností začíná vytápět, a jednak bude kotel v té době již vlastně „mimo zákon“.

V současnosti je možné na jeho výměnu získat podporu z kotlíkových dotací, ale také z programu Nová zelená úsporám, kde lze kombinovat více opatření na úsporu energie, a to ještě s bonusem za každé další.

Domácnostem s nižším příjmem, jako jsou senioři nebo osoby pobírající příspěvek na bydlení, mohou v rámci programu kotlíkové dotace získat až 95 % způsobilých výdajů, maximálně 180 tisíc korun podle typu nového tepelného zdroje. Peníze je dokonce možné získat předem, vyplácí je krajské úřady, které také mohou podat podrobnější informace. Pro ostatní je určen program Nová zelená úsporám, kde může dotace dosáhnout až 50 % způsobilých výdajů, a to od 40 do 140 tisíc korun podle typu nového zdroje.

Pro výběr vhodného kotle je vhodné poradit se s odborníky, kteří mohou navrhnout, který kotel bude pro daný dům ten nejefektivnější z hlediska výkonu. Jestliže chcete zkombinovat výměnu kotle třeba se zateplením, je pak vhodné nechat si provést snímání objektu infračervenou kamerou, která odhalí nejslabší místa domu, kudy uniká nejvíce tepla.

Je dobré zvážit veškerá možná omezení, úskalí a výhody jednotlivých typů vytápění a popřemýšlet, zda není vhodné využít kombinace několika zdrojů, například tepelného čerpadla pro topení v přechodných obdobích se spalovacím zdrojem pro tužší zimy, nebo kombinaci se zdroji solární energie. Některé domácnosti využívají i kamen s výměníkem a pokud mají v týmu členy, kteří dávají přednost štípání dříví před klasikou posilovnou, mohou ušetřit i tímto způsobem.

Důležité je také volit osvědčené, kvalitní značky. Některé kotle nebo tepelná čerpadla mohou sloužit více než 20 let, neprověřené levnější značky nemusí vydržet ani 10 let. Proto je třeba nebrat jako jediný porovnávací parametr cenu, ale také další faktory, jako je účinnost, hlučnost, topný faktor, ale také certifikace, případně si zjistit zkušenosti jiných majitelů, kteří mají kotel stejné značky již v provozu.

Povinnost výměny se týká pouze kotlů, které vytápějí objekty. Netýká se běžných kamen, krbových vložek či sporáků, které slouží k přímému vytápění určité místnosti. A také ne každý kotel je nutné okamžitě vyměnit, i když je to zřejmě nejvýhodnější a neekonomičtější řešení. Avšak pro některé modely kotlů 2. emisní třídy se nabízejí přestavby, díky kterým kotle dosáhnou na ekologičtější 3. emisní třídu. Tato přestavba je sice levnější než nákup nového kotle, ale požadavky se budou i v dalších letech zpřísnovat, takže výměně zřejmě nikdo neujde. A je určitě výhodnější provést ji v období, kdy ji stát dotacemi výrazně podporuje.

Podle ředitele Státního fondu životního prostředí Petra Valdmana se vyplatí podat žádost do 31. srpna 2024 a případně instalaci provést později. Podle nejnovějších informací Ministerstva životního prostředí totiž bude po 1. září dotační podpora výměny kotlů sice pokračovat, ale bude výrazně nižší. Ovšem na druhou stranu bude možné žádat o podporu na výměnu kotlů na tuhá paliva bez ohledu na emisní třídu za jiné druhy ekologičtějšího vytápění.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Rekonstruovaný byt se bude lépe pronajímat

Jestliže hodláte kupovat, nebo jste již koupili, starší byt, který chcete pronajímat, zamyslete se nad tím, jak jej upravit. Každý starší byt je alespoň minimálně „vybydlený“. Stejně to je, pokud byt pronajímáte delší dobu a nájemník se odstěhoval. Zcela jistě je třeba prázdný byt vymalovat, stáhnout staré koberce, vyčistit podlahy, a zajistit celkový úklid. Teprve potom je možné pozvat na prohlídku nové zájemce o pronájem.

Jiné to ovšem je, pokud byt je zastaralý natolik, že potřebuje rekonstrukci. Nejvíce se opotřebovávají podlahové krytiny, a také sanitární zařízení a kuchyně. Před tím, než se do rekonstrukce pustíte, si rozmyslete, komu chcete byt pronajímat a zda v něm v budoucnu hodláte bydlet vy nebo členové vaší rodiny. Podle toho můžete zvolit i formu rekonstrukce. Někdy vystačíte s menšími úpravami, například v koupelně, kuchyni a podobně, nebo může rekonstrukce zasáhnout celý byt, včetně změn v dispozičním řešení.

Závisí to samozřejmě na tom, jak vypadají stávající dispoziční a zda v případě pronájmu budou stačit cílové skupině, které budete byt nabízet. Studentům a krátkodobým pronájmům svědčí spíše uzavřené pokoje a jeden menší společný prostor, kterým může být i kuchyně, která bývá například ve starších domech dostatečně velká k vaření i setkávání. Rodina při dlouhodobém pronájmu bude spíše preferovat větší obývací prostor, kde bude moci trávit společné chvíle, a menší ložnice. Každopádně zvažte, zda je možné v bytě vybudovat jen jednu koupelnu s WC, nebo lze přidat další samostatné WC, případně druhou i sebemenší koupelnu. Mnoho lidí dobře zná ranní či večerní provoz ve vícečlenné domácnosti a dostatek soukromí na hygienu ocení. Může to být i podstatná přednost, kterou zvažíte misky vah u potenciálních klientů, až budou vybírat z více nabídek na pronájem.

Rozsah rekonstrukce bude tedy to nejzávažnější, co budete muset promyslet. Podle rozsahu je třeba si vytvořit

finanční plán. To znamená sepsat veškeré náklady – a to i sebemenší, jako je například vystěhování starého nábytku. Odborníci stavaři doporučují připočíst ke svému plánu rezervu ve výši 25 % plánovaných nákladů. Finanční plán zřejmě nebudete schopni sestavit sami, zvláště v případě větší rekonstrukce. Proto je vhodné již v etapě plánování do akce pozvat odborníky, kteří budou za rekonstrukci odpovědní. Oni mohou sestavit základní rozpočet na stavební práce a sanitární zařízení a vy k němu následně připočtete další položky, například za zařizovací předměty, závěrečný úklid, dekorace a podobně.

Z finančního plánu se dozvíte, jakou výši finančních prostředků je třeba zajistit. Pokud nemáte dostatečné rezervy, ještě v této fázi můžete rozhodnout, které práce jsou pro budoucí pronájem bytu absolutně nezbytné, a které bude možné nechat na budoucno. Eventuální rozdělení prací do některých etap je však možné spíše u krátkodobého pronájmu. Pokud si byt pronajímají studenti, na léto často odjíždějí domů mimo město a vy můžete realizovat další fázi. Jestliže však byt plánujete pronajmout formou dlouhodobého pronájmu, začněte od „podlahy“, resp. od toho hlavního, což jsou rozvody elektřiny, úprava koupelny a WC a oprava, případně výměna podlahové krytiny. Naopak není třeba hned měnit kuchyňskou linku či spotřebiče, pokud jsou jen zastaralé, ale funkční.

Dále je třeba zjistit, jaké povinnosti z rekonstrukce vyplývají. Jestliže jste členem SVJ, musíte podle občanského zákona rekonstrukci oznámit vedení společenství a odpovědným osobám umožnit přístup do bytu. I když se totiž stavební úprava týká vylučného majetku vlastníka bytu, mohla by se případným zásahem do společných částí negativně dotknout i ostatních členů společenství. Vztahuje se to i na takové stavební úpravy, u nichž není zákonem vyžadováno žádné ohlášení. U družstevního bytu je třeba písemný souhlas družstva s rekonstrukcí. Na některé zásahy je pak třeba povolení od stavebního úřadu. Jedná se především o zasahování do nosných konstrukcí, do rozvodů vody, elektřiny, plynu, či o případnou přístavbu, nástavbu.

Náklady na rekonstrukci není někdy třeba financovat pouze z vlastních prostředků. Na rekonstrukce se zaměřují stavební spořitelny, které poskytují jak překlenovací, tak řádné úvěry. Stačí se zeptat příslušného poradce, jakou částku a za jakých podmínek vám spořitelna nabídne. Peníze z úvěru na rekonstrukci lze pak použít na většinu toho, co budete potřebovat – ať už je to projektant, bytový architekt, úhradu stavebních prací či nákup materiálu.

Jindra Svitáková



S opravou soukromého rybníku pomůže stát

Plánujete koupit pozemek, na kterém je zanedbané jezírko? Nebo již máte na své zahradě rybníček? Vodní plocha je určitě atraktivním prvkem krajiny a začlenit ji na svůj pozemek může být přínosné nejen pro lidi, ale i pro živočichy, kteří ve vodě nebo v její blízkosti žijí. Není-li rybníček v dobré kondici, může pomoci nová podpora od státu.

DOTACE

Pod hlavičkou Agentury ochrany a přírody ČR vypsala vláda první květnový týden dotace na dílčí opravy malých vodních nádrží. Jejich majitelé či nájemci tak mohou získat finance například na opravy hrází, odtěžení sedimentu či výsadby keřů a stromů na březích.

me, aby možnosti podpory byly co nejširší," konstatoval k tomu ministr životního prostředí Petr Hladík.

Podporu na dílčí opravy malých vodních nádrží lze získat na realizaci jedné nebo více z těchto činností: odtěžení, uložení, rozptřeni materiálu (sedimentu), výstavba nebo rekonstrukce technických objektů (hráz, výpustné zařízení, bezpečnostní přeliv atp.), výsadby doprovodných břehových porostů. Předpokladem k získání dotace je, že tato dílčí rekonstrukce povede k dlouhodobému udržení existence biotopu a k zachování schopnosti zadržet vodu v krajině. Výzva je vyhlášena v rámci podprogramu 165 - Adaptace vodních, nelesních a lesních ekosystémů na změnu klimatu. Maximální výše podpory je 2,5 mil. Kč a pro 80 % uznatelných nákladů (tj. pro maximální výši podpory je nutné, aby uznatelné náklady byly minimálně ve výši 3,125 mil. Kč). Vyčleněno je celkem 30 milionů korun.

Žadatelé mohou být církve a náboženské společnosti, dobrovolné svazky obcí, fyzické osoby nepodnikající, Fyzické osoby podnikající, kraje, neziskové organizace, obce, obchodní společnosti a korporace, organizační složky státu, právnické osoby – ostatní, příspěvkové organizace, společenství vlastníků jednotek, státní a národní podniky, školy, veřejné výzkumné instituce, veřejnoprávní instituce i zahraniční právnické osoby.

Žadatelem ani majitelem vodní nádrže nesmí být subjekt, který má jako hlavní či vedlejší ekonomickou činnost sladkovodní akvakulturu a nádrže nesmí být využívány k chovu ryb a drůbeže pro komerční účely.

V rámci podpory vodních ekosystémů je možné získat dotace také na další aktivity týkající se zadržování vody v krajině. Je to například výstavba přehrázek pro obnovu rašelinišť a jiných nevhodně odvodněných ploch, obnova a tvorba tůň a mokřadů, odbahnění vodních nádrží, vytváření biotopů a některé další.

Podrobné informace včetně příručky pro žadatele jsou na stránkách dotačního portálu Finance pro přírodu a krajinu. V případě dotazů je možné se obrátit také na pracovníky příslušného regionálního pracoviště AOPK ČR.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Při koupi nemovitosti si nechte předložit revizní zprávu spalinových cest

V roce 2021 vzniklo vinou nevyhovujícího stavu spalinových cest přes 1 340 požárů, z toho v 1 117 případech vznikly vznícením sazí. Přibyly zejména požáry po zprovoznění komína bez jeho kontroly. Požáry od komínů způsobily v roce 2021 škodu ve výši 69 mil. Kč.

Potvrdily se závěry analýz Společenstva kominíků ČR z roku 2020, že důvodem zvýšeného počtu požárů je fakt, že vinou pandemie mnozí lidé doma v posledních dvou letech topili v již vysloužilých spotřebičích na pevná paliva, protože využívali možnosti práce z domova. Rovněž začali znovu používat neprovozované komíny a připojovali si nové spotřebiče paliv do komínů bez provedené revize.

Proto je třeba zvláště při koupi starší nemovitosti zjistit, zda jsou komíny pravidelně kontrolovány a v jakém jsou stavu. Může se stát, že domácnost přešla před časem například na elektrické vytápění a komíny nepoužívá. Ovšem při stále stoupajících cenách energií může být výhodné vrátit se k používání kamen či krbů, jimiž lze topit buď celoročně, nebo alespoň přitápět v přechodovém období. Dřevo je stále nejlevnějším obnovitelným zdrojem tepla a zřejmě tomu tak bude po mnoho dalších let. Přechodem na tento typ vytápění, ať již běžným dřevem nebo dřevními peletami, tak lze podstatně ušetřit.

Ovšem pokud jsou komíny ve špatném stavu, je třeba počítat s nemalými náklady na jejich renovaci. Vyložkování, či běžná oprava omítky či tělesa komína stojí desítky tisíc korun, a pokud jejich stav vyžaduje rekonstrukci, měla by se tato skutečnost promítnout do ceny nemovitosti. Ostatně, tak jako případné další vady nemovitosti, které nejlépe zjistí odborný technik.

Pravidelná kontrola komína není bezúčelná

Aby se mohlo v kamnech topit, musí být komín v dobrém stavu. Každá netěsnost, škvíra, nedostatečně vyčištěné spalinové cesty s sebou nesou riziko požáru. Škody, které takový požár napáchá, navíc nebude pojišťovna hradit, neboť vzniknou porušením zákonných norem (zákon o požární ochraně a vyhláška o čištění, kontrole a revizi spalinových cest). Platná vyhláška o čištění, kontrole a revizi spalinové cesty jasně specifikuje povinnou

frekvenci těchto služeb podle typu používaného paliva. Majitelé a provozovatelé spotřebičů paliv jsou povinni objednat minimálně jednou za rok kominíka na kontrolu spalinové cesty. Výjimku mají kondenzační plynové spotřebiče, u nichž vyhláška připouští jednu kontrolu spalinové cesty za 2 roky.

Z dlouhodobě získaných poznatků vyplývá, že kontroly spalinových cest v domácnostech lidé podceňují. Pokud si je objednají, z veliké části kontroly odkládají až na podzimní měsíce nebo dokonce začátek zimy. V počátcích topné sezóny tak kominíci často nevědí, do jaké domácnosti mají zavítat dříve. V případě, že objeví nějakou závadu, oprava se už do začátku vytápění nemusí stihnout.

Kominík nebo revizní technik?

Navzdory informační kampani přetrvávají v České republice problémy s kominíky pochybné úrovně a stále jsou provozovány i zastaralé spotřebiče paliv. Společenstvo kominíků ČR proto na webu www.skcr.cz zavedlo sekci, ve které si každý může snadno vyhledat kvalifikovaného kominíka podle regionu.

Kominík však může být i revizním technikem, pokud získal profesní kvalifikaci „revizní technik spalinových cest“. V tomto případě může komín nejen vyčistit, ale také provést revizi spalinových cest dle § 45 zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně. Kominíků, kteří jsou zároveň revizními techniky, je dostatek. Jejich databáze je na webových stránkách Ministerstva vnitra ČR na adrese: <https://aplikace.hzscr.cz/revizni-technik-spalinovy-ch-cest/>

Stále častěji překvapují novostavby bez komínů. Zdrojem vytápění je v těchto případech plyn, elektrokotel, tepelné čerpadlo. Odborníci však doporučují, že v případě nenadálého dlouhodobějšího výpadku dodávané energie je dobré mít v záloze topidlo, které není závislé na dalších energetických zdrojích. Tím jsou bezpochyby běžná kamna na dřevo jsou. Proto komíny na domech budou používány spíše více než méně.

Jindra Svitáková



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



V bytových domech je na 200 tisíc bytů, ve kterých nikdo dlouhodobě nežije. Co s nimi?



Stáří budovy může být jedním z důvodů neobydlenosti bytů, a to zejména v oblastech populačně silnějších.
Foto redakce

Jak vyplynulo z nové studie Ministerstva pro místní rozvoj, v Česku se podle posledního sčítání domů a bytů, které proběhlo v roce 2021, nachází na 860 tisíc neobydlených bytů, což je dvojnásobek než před třiceti lety.

bená krátkou dobou od kolaudace či úmrtím uživatele. Avšak zbylých 64 % by za určitých podmínek mohlo být využíváno pro bydlení. Jsou mezi nimi byty, které vyžadují rekonstrukci či přestavbu, ale zhruba 21 % z nich se nachází v bytových domech, které nově vznikly, nebo prošly v posledních dvaceti letech rekonstrukcí. V tomto případě není důvodem toho, že v bytě trvale nikdo nebydlí, technický stav.

Analýza předpokládá, že se v velké části může jednat o investiční byty, které jsou využívány pro jiné účely, než je bydlení. Například jsou pronajímány pro krátkodobé ubytování turistům, či jiným způsobem (např. jako kanceláře, malé provozovny pro soukromé podnikání apod.). Lepší přehled o využívání bytů, v nichž je poskytováno krátkodobé ubytování, by mohla přinést novela zákona č. 159/1999 Sb., o některých podmínkách podnikání v oblasti cestovního ruchu. Ubytovatelé budou mít povinnost registrovat své ubytování v registru a pro každou ubytovací jednotku dostanou přidělené registrační číslo. Pokud nebude mít ubytování své registrační číslo, ubytovací portály nebudou smět tyto nabídky zveřejňovat, resp. přijímat registraci ubytovatelů a inzerovat takové ubytování. Počítá se, že zákon by měl vstoupit v účinnost nejpozději 1. ledna 2026.

a v Praze, následuje Ostrava a Plzeň. Celkově se ve městech koncentruje téměř 70 % neobydlených obecních bytů, z toho jich většina nebyla rekonstruována. V menších obcích je podíl bytů v domech rekonstruovaných či postavených po roce 2012 vyšší. Téměř polovina bytů, které byly vystavěny či rekonstruovány po roce 1990, se nachází v obcích s méně než 5 tisíci obyvateli.

Stáří budovy tak může být jedním z důvodů neobydlenosti bytů, a to zejména v oblastech populačně silnějších. Dalším důvodem neobydlenosti je, že až 26 % bytů slouží dlouhodobě k rekreaci a vyskytují se mimo města a v oblastech, které mají menší problémy s dostupností bydlení. Dalších 10 % bytů je přechodně neobydlených, protože prochází přestavbou, nebo se mění uživatel, či je neobydlenost způsobena

Prázdné byty má pomoci vrátit na trh také navrhovaný zákon o podpoře v bydlení, který předpokládá systém garancí pro majitele bytů a kompenzací pro obce.

Pokud obec pronajme byt obyvateli, který je v bytové nouzi a zvláště potřebný, bude moci čerpat od kraje finanční příspěvek, a to až po dobu pěti let. Zákon přitom nepředpokládá, že by jakkoli zasahoval do nastavených pravidel pronájmu, což znamená, že finální výběr nájemníka a pronájem bytu zůstane v kompetenci obce.

Tento model již úspěšně funguje v zahraničí (Belgie, Francie), ale i v některých českých městech či oblastech (Ostravsko, Most, Praha, Ústí nad Labem nebo Plzeň). V Česku ovšem tento model zatím probíhá jako projekty neziskových organizací, což není systémové řešení. Také soukromí majitelé nemovitostí, kteří svůj byt dobrovolně pronajmou cílovým skupinám zákona, by měli nárok na jasné garance od poskytovatelů podpůrných opatření. Mezi je jako vlastníky a obyvatele bytu totiž vstoupí jako nájemce stát, resp. jím pověřený poskytovatel, takže konkrétní osoba dostane nikoli nájemní, ale podnájemní smlouvu. Poskytovatel bude pak vlastníkově garantovat po omezenou dobu (až 3 roky) úhradu nájemného, nákladů na služby, a případnou náhradu škod. Tyto případné náhrady či nedoplatky bude pokrývat státní příspěvek.

Druhou možností by bylo, že vlastník bytu uzavře nájemní smlouvu napřímo s potřebnou domácností a poskytovatel garancí uzavře s vlastníkem bytu smlouvu o spolupráci, již se zaváže k zastropování ručení za škody a dluhy nájemce. Podle informací na webových stránkách ministerstva pro místní rozvoj byl návrh zákona na konci roku 2023 předložen k projednání vládě a letos by se jím měli zabývat poslanci. V platnost by měl vstoupit v roce 2025.

V Česku dosud neexistuje systém evidence bytů jako v jiných státech Evropy, který by umožňoval komplexnější přehled o bytech, jejich obydenosti, struktuře či rozmístění. Ministerstvo pro místní rozvoj proto navrhuje ve spolupráci s Českým statistickým úřadem vytvoření registru bytového fondu a jeho pravidelnou aktualizaci a revizi.

Jindra Svitáková

Bydlení vládne minimalismus

Jednoduchost, skromnost, pokora. Malé, ale praktické, útulné a udržitelné. Takový je styl bydlení podle mladé generace. Vždyť proč hromadit věci, které potřebují údržbu a úklid, když je možné věnovat čas a peníze do zážitků, které obohatí život

Malé byty jsou trendem dnešní doby

Podle realitních makléřů jsou v současné době nejvíce požadované dvou-pokojové byty, ale mnoho klientů žádá i menší byt. A nejsou to jen mladí lidé, ale také důchodci, rodiny. Menší byt totiž znamená nižší životní náklady, nižší splátky hypotéky, a také méně času, který je nutno údržbě bytu věnovat.

Úrokové sazby hypoték přesáhly loni pětiprocentní hranici a zřejmě se jen tak na původní úroveň nevrátí. I když metr čtvereční je u malého bytu někdy dražší než u velkého, celková kupní cena je nižší, a tím pádem je možné snáze splnit kritéria potřebná pro čerpání hypotéky. To je jeden z důvodů. Druhým, a neméně důležitým, je počet osob bydlících v jednom bytě. V současné době připadá na 1 byt v bytovém domě v průměru 2,21 osoby, zatímco v roce 1970 to bylo 3,15 a v roce 1991 2,76. Třetím důvodem, proč jsou malé byty žádané, je i jejich údržba. Dnešní životní styl se orientuje spíše na zážitky, než na materiální hodnoty a každotýdenní gruntování.

S malými byty přišel minimalistický styl bydlení

Minimalismus jako směr se neorientuje pouze na bydlení, ale také na oblékání a vlastnění co nejmenšího počtu věcí. Říká se, že 20 % věcí, které vlastníme, splní 80 % všeho, co potřebujeme. Proč tedy vlastnit to ostatní? Minimalismus je tedy oproštění se od zbytečnosti a maximální využití věcí, které člověk potřebuje k běžnému životu. Ve smyslu interiérového designu znamená minimalismus jednoduchost, neutrální barvy a čisté linie. Ovšem čím menší byt, tím promy-

šlenější musejí být jeho dispozice. To znamená minimum nábytku, který ovšem splní všechny potřebné funkce. To jsou v bytě v první řadě skladovací prostory, pohodlný prostor pro spaní a relaxaci. Minimalismus inklinuje k přírodním materiálům. V interiéru se většinou používá dřevo v kombinaci se sklem nebo kovem. Všechny povrchy by měly být hladké a čisté, vše by mělo být pokud možno schované v zásuvkách a boxech, aby se nábytek snadno udržoval.

Ovšem člověk se nemůže zbavit úplně všeho a přirozeně i do malého bytu patří dekorace. Minimalismus ale preferuje dekorace, které jsou zároveň praktické. Ať je to třeba designová mísa na ovoce, zajímavý svícen nebo konvice na čaj.

Stěhování do menšího bytu znamená třídění na potřebné a na to ostatní

Každý, kdo se rozhodne pro menší byt, se bude muset rozloučit s mnoha věcmi. Nadšenci minimalismu radí ponechat si pouze ty předměty, které člověk skutečně potřebuje. Je to sice náročné, protože i k věcem si člověk vytváří osobní vazby, ale nakonec všichni zjistí, že vyčištění prostoru bylo prospěšné. Když se to podaří, je třeba nehromadit znovu. Pokud si však zařídíte byt v minimalistickém stylu, bude jednodušší se takového nakupování vyvarovat. Protože věci nebude kam dát.

Často skláňovaný jarní úklid může posloužit k vytrídění zbytečných věcí v jakémkoli bytě. I ve větším prostoru je možné praktikovat minimalistický styl bydlení. Stačí se zbavit nepotřebností na políčkách, vzpomínek z dovolených, vyhodit oblečení schované „až mi to bude“, a začít investovat víc do sebe než do věcí.

Jindra Svitáková

MŮŽETE BYDLET LÉPE



... s námi to jde snadno