

Jaká pravidla stanovuje pro drobné stavby nový stavební zákon

více na straně 4-5

Bydlení na kolečkách
je úsporné, ale má
svá pravidla

strana 6

Máte právo požadovat
po sousedovi, aby opravil
nevyhovující plot?

strana 12





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 8

Kdy je čas na stavebně technický průzkum nemovitosti?



STRANA 14

Proč při stavbě domu nezapomenout na komín a kamna

RYCHLÝ PŘEHLED



ČERVENEC 2023

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV: 5,08 %

85% LTV: 5,42 %

90% LTV: 5,48 %

INDEX NÁVRATNOSTI BYDLENÍ: 8,35 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: 0,67 %

Byty 2+1: 0,08 %

Byty 3+1: -0,40 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz



STRANA 22

Při koupi nízkoenergetického nebo pasivního domu neváhejte zavolat na pomoc odborníky

” REALITNÍ POSTŘEH

David Navrátil (Česká spořitelna)

„Počet lidí žijících v nájmech bude růst. Nebude to však kvůli jejich rozhodnutí pro nájem, ale proto, že jim nic jiného nezbude.“

NAPSALI O NÁS

Konec snů o vlastním bydlení.
Lidé často rozestaví dům, na dokončení už nemají

iDnes / 4. 5. 2023 (kráceno)

Největší pokles cen bytů nastal u těch před rekonstrukcí na severu Čech a na severu Moravy. „V některých městech

klesly ceny bytů v panelových domech před rekonstrukcí za poslední dva roky až o 40 procent,” říká Michal Pich ze serveru RealityČechy a RealityMorava.

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.

Jaká pravidla stanovuje pro drobné stavby nový stavební zákon

 téma měsíce



Drobné stavby nevyžadují povolení ani ohlášení, a nejsou tedy předmětem projednání se stavebním úřadem. Foto redakce

Nový stavební zákon stanovuje čtyři kategorie staveb. Jsou to stavby drobné, stavby jednoduché, stavby vyhrazené a stavby ostatní. Jednotlivé kategorie pak definují přílohy daného zákona. Podle dřívějšího stavebního zákona bylo třeba drobné stavby ohlásit stavebnímu úřadu. Nově bude stačit vydání územního souhlasu.

Podle nového stavebního zákona oplocení pozemků pro zemědělské a lesnické účely bez podezdívky, jakož i ploty do výšky 1,8 metru nehraničící s veřejnými pozemními komunikacemi a veřejným prostranstvím nebudou vyžadovat stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu. Postačí pouze vydání územního souhlasu. Jestliže by doba umístění přenosné stavby, zařízení a konstrukce nepřesáhla 30 dnů v roce, nebude podléhat posouzení stavebního úřadu vůbec.

Co se považuje za drobné stavby

Drobné stavby jsou vyjmenovány v odstavci 1 přílohy č. 1 nového stavebního zákona. Jsou to především: stavby do 40 m² (oproti stávajícím 25 m²) zastavěné plochy a do 5 m výšky, s nejvýše jedním nadzemním podlažím, podsklepením do max. hloubky 3 m, skleníky a bazény do stejné velké zastavěné plochy, a to vše na zastavěném stavebním pozemku rodinného domu, stavby pro rodinnou rekreaci nebo v zahrádkářské osadě. A dále to jsou tzv. výrobky plnicí funkce stavby, tj. především mobilní domy, včetně základové konstrukce, do 55 m² zastavěné plochy a do 4 m výšky, a také dočasné stavby, které slouží ke kulturním, společenským nebo sportovním účelům, jako jsou montované haly, přenosná prodejní zařízení, stánky, jejichž umístění nepřesáhne 30 po sobě jdoucích dnů.

Drobnými stavbami jsou i opěrné zdi do výšky 1 m, oplocení do výšky 2 m, oplocení lesních školek, obor a ochranné oplocení dřevin, různé stavby pro hospodaření v lesích a stavby pro výkon práva myslivosti do 30 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky bez podsklepení. Dalšími jsou různé stavby technické infrastruktury, které se většinou netýkají soukromých osob.

Drobné stavby nevyžadují povolení a kolaudaci

Drobné stavby nevyžadují povolení, ale ani ohlášení, a nejsou tedy předmětem projednání se stavebním úřadem. Povolení by bylo potřeba, pokud by se z drobné stavby stala charakterem stavba jiného typu, například z malé zahrádkářské chatky nástavbou rodinný dům. To je nutné již se stavebním úřadem projednat.

Drobné stavby se mohou provádět a odstraňovat svépomocí

Podle § 159 odst. 2 písm. a) nového stavebního zákona může stavebník provádět drobné stavby svépomocí. Při svépomocném provádění stavby musí ale stavebník zajistit stavební dozor, není-li pro takovou činnost sám odborně způsobilý. Odstraňování drobných staveb lze rovněž provádět svépomocí s výjimkou staveb, v nichž je obsažen azbest.

Nový stavební zákon ruší rozlišení mezi ohlášením stavebního záměru a stavebním povolením. Záleží na charakteru stavby, zda je zařazena mezi drobné, jednoduché, vyhrazené nebo ostatní. U drobných staveb není povolovací proces nutný. Ve všech ostatních případech bude muset od 1. července letošního roku stavebník získat povolení k realizaci stavebního záměru.

Jindra Svitáková

ZDE SI MŮŽETE

stáhnout minulé vydání našeho magazínu.



Bydlení na kolečkách je úsporné, ale má svá pravidla



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Je bydlení v domech na kolečkách skutečně výhodné?

Život v nich volí hlavně lidé, kteří mají vztah k přírodě, a také chtějí ušetřit. Je však třeba, zvláště v případě celoročního bydlení v maringotce, počítat s potřebným zateplením a připojením na energie. Podle zkušeností obyvatel takových domů lze v létě vystačit se solárním systémem, avšak v zimních měsících je třeba počítat s připojením na elektrickou síť, protože solární systém spotřebu neutáhne. Topit se dá i plynovými bombami, ovšem to nemusí být v současné době výhodné. Někteří si do maringotky pořízují i klasická kamna na dřevo.

Výhodou jsou v každém případě velmi nízké náklady na provoz, nezatížení hypotékou i úspora za vybavení, zařízení i osobní věci, kterých si člověk pořízuje podstatně méně, protože musí počítat s každým centimetrem místa. Nevýhodou takového bydlení může být v případě vícečlenné domácnosti méně soukromí, a to zvláště v zimě, kdy nelze trávit tolik času venku. Na druhou stranu, jako startovací bydlení může být dům na kolečkách skvělá volba. A později může sloužit jako rekreační objekt. Pokud se rozhodnete bydlet na kolečkách, bude třeba pro něj získat pozemek. Koupě pozemku v lokalitě, kde chcete i v budoucnu trávit svůj čas, je nejlepší variantou. Každopádně je třeba před podpisem kupní smlouvy zajít nejprve na stavební úřad a zjistit si podmínky pro umístění vybraného obydlí.

Jindra Svitáková

Maringotka, obytný přívěs, obytný dům. Kouzlu bydlení, které můžete přesouvat z místa na místo, propadají mnozí nomádi stovky let. V posledních letech se k tomu navíc přidává oblíbenost mini domů, které jsou úsporné, levné, nezanechávají tak velkou uhlíkovou stopu, a proto jsou oblíbené zvláště mladou, ekologicky uvažující generací. Ne všude se však dá s domkem na kolech zastavit, natož zakotvit natrvalo.

Maringotka, obytný vůz či obytný přívěs?

Obytný přívěs neboli karavan, zapojíte za auto a můžete vyrazit na cesty. Obytný vůz je kompaktnější, je to dva v jednom, auto i bydlení. Výhodou je oproti karavanu větší variabilita úložných prostor, takže umožňuje převážet další vybavení, jako jsou kola, lyže a další. Na druhou stranu, pokud chcete vyrazit na cesty a navštěvovat více lokalit, je třeba počítat s tím, že mobilita velkého obytného vozu je například v centrech měst a historických lokalitách mnohem složitější, než když vyjedete s karavanem, který lze od auta odpojit. Maringotkou jezdí už málokdo, ale často bývá možným řešením

pro přechodné bydlení nebo rekreaci. Stejně to může být s karavanem i obytným vozem. Pokud však nebudou sloužit k cestování, ale budou stát na jednom místě, musí splňovat podobné podmínky jako stavba.

TRENDY

Umístění na pozemek nebo stavební povolení?

Mezi jednoznačné výhody domků na kolečkách patří jejich pořizovací cena, která je podstatně nižší, než koupě či stavba domu. Nový obytný vůz může stát až dva miliony, karavan do 800 000, nově

vyrobená maringotka stojí od zhruba 250 000 Kč výše. Celková cena závisí na vnitřním vybavení. Pokud však jej budete používat místo klasického domu, je třeba dodržet příslušné zákony.

Podle stavebního zákona jsou tyto typy obydlí sice samy o sobě mobilním zařízením, ale ve chvíli, kdy jsou trvale či dlouhodobě umístěny na konkrétním pozemku, plní vlastně funkci stavby a podle toho jej bude stavební úřad posuzovat. Tato obydlí sice nevyžadují vydání souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru ani stavební povolení, ale je třeba získat rozhodnutí o umístění stavby, resp. územní souhlas.

Není přitom rozhodující, že se s přívěsem či obytným vozem dá i nadále jezdit, že má funkční kola, motor a podobně. Stavební úřad posuzuje totiž funkci, jakou plní, a trvalost či dlouhodobost jeho umístění na konkrétním místě, což v minulých letech mnohokrát potvrdila i soudní rozhodnutí.

Umístít jej tedy lze pouze na stavební pozemek nebo pozemek určený k rekreaci. V případě, že majitel obytného domu není vlastníkem pozemku, potřebuje také souhlas majitele.

KURZY ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ ČESKÉ REPUBLIKY

Asociace realitních kanceláří ČR pořádá kurzy



KURZ REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATEL

Termín: 3. 10. – 3. 11. 2023

Místo konání: Praha, sídlo ARK ČR, Strašnická 3165/1b, Praha 10
Bližší informace o kurzu a [přihláška zde](#)

PŘÍPRAVNÝ ONLINE KURZ KE ZKOUŠCE ODBORNÉ ZPŮSOBILOSTI

Termín: 5. 9. 2023 – 20. 9. 2023 (14 - 17 hod.)

Místo konání: Praha, sídlo ARK ČR, Strašnická 3165/1b, Praha 10
Bližší informace a [přihláška zde](#)

NOVÝ STAVEBNÍ ZÁKON – ONLINE KURZ

Termín: 21. 9. 2023 (9 - 13 hod.)

Bližší informace a [přihláška zde](#)

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

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

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

Kdy je čas na stavebně technický průzkum nemovitosti?

Při koupi starší nemovitosti se může stát, že očekávání budou mnohem větší než realita. Jestliže kupujete nemovitost, která je stará několik desítek, ne-li stovek, let, je třeba vycházet z jejího technického stavu. Ne vše je vidět na první pohled. A zvláště u nemovitostí, které jsou postaveny z různých materiálů, se může stát, že o skrytých vadách neví ani stávající vlastník.

VÝSTAVBA

Odhad potřebných úprav musí provést odborník

Kupujete-li starší nemovitost, která bude potřebovat úpravy, či dokonce celkovou rekonstrukci, nelze dát na posouzení laika, a v tomto případě ani na odhad realitního makléře. Pracovníci v oblasti realit mají sice podstatné zkušenosti s cenami nemovitostí, ale většinou to nejsou odborníci v oblasti stavebnictví. Proto nemohou odhadnout veškeré náklady, které bude třeba na rekonstrukci kupované nemovitosti vynaložit. Po koupi nemovitosti se pak může stát, že náklady na opravy několikanásobně převýší odhad, a rekonstrukce může být nad finanční síly nového vlastníka, resp. investora.

Aby se tomu tak nestalo, je třeba nechat provést stavebně technický průzkum. Jen tak může kupující odhadnout, jaké náklady ho po zakoupení nemovitosti zhruba čekají.

Ano, a budou to stále „jen“ odhadované náklady. Při dnešní cenové spirále, která neustále zdražuje vstupy a výrobu, se může stát, že již po půl roce budou ceny podstatně vyšší. Tím spíše je třeba nespolehat se na laický odhad, ale nechat nemovitost posoudit odborníkem.

Co zahrnuje stavebně technický průzkum nemovitosti

Je to několik různých činností, které je třeba provést, aby byla nemovitost po technickém stavu důkladně zmapována. Začíná se většinou průzkumem základových konstrukcí, kdy se provedou kopané sondy či vrtý k základové konstrukci pro možnost dalších statických výpočtů. Pokračuje se průzkumem vlhkosti a salinity zdiva (salinita určuje obsah síranů, chloridů

a dusičnanů, které mají vliv na poškození zdiva a zdíci malty). Z vlhkosti zasaženého zdiva se odebírají vzorky, někdy se zdivo ještě měří speciálním mikrovlnným přístrojem. Výsledkem je návrh potřebných sanačních opatření.

Dále je třeba provést zkoušky pevnosti zdiva a betonu v celé konstrukci nemovitosti. Odebírají se vzorky cihel, malty i betonu, které se následně vyhodnocují v laboratoři. Orientační zkoušku pevnosti betonu je také možné provést pomocí speciálního kladívka. Další sondy se provádějí do podlah a stropů, aby se jednak zjistilo, z čeho se tyto konstrukce skládají, a zároveň se u stropů ověřil stav konstrukce, zda je možné ji zachovat, nebo bude třeba ji zesílit či nahradit novou.

U dřevěných konstrukcí, jako jsou hrázděné či roubené stěny, dřevěné trámové stropy, ale i u dřevěných krovů, je třeba provést mykologický průzkum. Mykolog určí druh napadení (dřevokazná houba či hmyz) a celkové poškození. Podle toho doporučí, zda je možné daný prvek zachovat a opravit, nebo bude vhodnější jej nahradit novým. Dalšími součástmi stavebně technického průzkumu jsou radonový průzkum, komínový průzkum či geodetické zaměření objektu.

Stavebně technický průzkum lze doporučit při koupi větší nemovitosti určené pro komerční využití. Závěry průzkumu mohou sloužit jako podklad pro výpočet částky, kterou bude třeba investovat do rekonstrukce, aby nemovitost mohla sloužit zamýšlenému účelu. Jen tak může investor předejít nepříjemným překvapením v průběhu rekonstrukce, a s tím spojeným narůstajícím nákladům a časovým prodlevám.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Pracovníci v oblasti realit mají sice podstatné zkušenosti s cenami nemovitostí, ale většinou to nejsou odborníci v oblasti stavebnictví. Foto redakce

Proč při stavbě domu nezapomenout na komín a kamna

Malý rodinný domek, energeticky co nejúspornější, znamená vytápění tepelným čerpadlem, případně kombinované s fotovoltaikou. Určitě úsporné řešení. Ovšem nejúspornějším, a také ekologickým zdrojem vytápění, je dřevo. Proč s ním leckdy projektanti nepočítají?

ENERGIE

Příklad ze současnosti

Majitelka řadového domku si v loňském roce nechala zateplit střechu foukanou izolací. A pro jistotu – na její pokyn – dělníci izolaci zafoukali i naprosto funkční komín, který dříve sloužil k vytápění obývacího prostoru. Ve stejné době vyměnila starý kotel na dřevo a uhlí za elektrokotel. Rok se sešel s rokem a najednou přišla inflace a energetická krize. Majitelka se zhržila, když jí přišel výměr na platby za elektřinu na 12 000 korun. To vše pro tři místnosti a jednoho obyvatele. Kdyby měla funkční komín, mohla si v teplých podzemních dnech, jaké letos vládnu, začít přitápět dřevem, kterého má ještě z minulých let dostatek. Teď, díky svému unáhlenému rozhodnutí, přijde o nemalé úspory.

Myslete na zadní vrátka

Tepelné čerpadlo, solární energie, podlahové topení, plyn – vše je závislé na dodavatelských zdrojích a jejich cenách. Mnoho prostředků se dá uspořit na konstrukci domu, zateplení, funkčním větrání a přiměřeném vytápění. Ale i když si pořídíte automatický kotel na peletky či budete v rámci možností využívat uhlí, stále jste závislí na nějakém veřejném zdroji. Ani automatický kotel totiž nebude fungovat, pokud bude přerušena dodávka energie. Zdá se vám, že udržovat funkční komín nemá cenu? Vzpomeňte si na to, až zimní vichřice přetrhá dráty elektrického vedení. Vždyť počasí nás neustále přesvědčuje, že to není člověk, kdo rozhoduje o větru, dešti, zimě a mrazu. Přírodní katastrofy mohou přijít kdekoli a kdykoli a vydržet

v desetistupňových mrazech jen několik dní bez elektřiny může být problém. Nemáte-li totiž v domě záložní generátor a váš dům je kompletně závislý na elektrickém zdroji, budete mrznout i v sebevíce utěsněném domě. Nehledě na přípravu jídla, ohřev vody a další činnosti. Proto je dobré nepodceňovat náhradní zdroje, které mohou v těchto případech pomoci.

Kamna na dřevo jsou dobrým záložním zdrojem

Není třeba vytápět dřevem po celou zimu, ale ušetří se na provozu elektrokotle či jiného zdroje především v přechodových obdobích, na podzim, kdy jsou již noci studené, ale přes den dosahují někdy teploty i dvacet stupňů. Podobné je to i v jarních měsících. V závislosti na typu kamen a aktuální ceně dřeva je možné s tímto typem paliva uspořit až polovinu nákladů oproti plynu a elektřině. Ovšem je nutné počítat s časem navíc. Nejlevnější je topení dřevem na venkově. Nejinak je tomu v současné době, kdy často obce nestíhají po kůrovcové kalamitě čistit lesy od drobnějšího dřeva a umožňují za malý poplatek svým občanům, aby si dřevo nasbírali.

Topení dřevem má samozřejmě své nevýhody. Zásoby zaberou dost místa, často je třeba na pozemku vystavět dřevník. Kamna se musí hlídat, aby oheň nevyhasla, a následně se musí udržovat – vybírat popel, čistit. A samozřejmě je zapotřebí mít dřevo dobře vyschlé. Pokud jej tedy nedodává obchodník s dřevem, ale nasbírá se v lese, je třeba počítat s určitým cyklem, než vyschne tak, aby se co nejlépe využila



jeho výhřevnost. Na druhou stranu topení dřevem je ekologické, ekonomické a jde o jedno z mála obnovitelných paliv. Člověk se nemusí vzdávat svého komfortu, ale vždy je dobré počítat s alternativou pro případ nouze. Jak je vidět na současné energetické krizi, záložní řešení se může jednou hodit. **Jindra Svitáková**

Topení dřevem má samozřejmě své nevýhody. Zásoby zaberou dost místa, často je třeba na pozemku vystavět dřevník. Kamna se musí hlídat, aby oheň nevyhasla, a následně se musí udržovat – vybírat popel, čistit. Foto redakce

Díky stále častější práci z domova kanceláře nezaniknou, jen se promění

V roce 2021 developéři dokončili nejméně nových kancelářských projektů za posledních několik let. Celkem šlo o 56,5 tisíce metrů čtverečních, což bylo téměř o dvě třetiny méně než v roce 2020. Bude tento trend pokračovat? Jak se ukazuje, tak zřejmě ne.

V posledních dvou letech si prakticky všichni, jimž jejich režim umožňuje práci z domova, vyzkoušeli pracovat takřka v teplácích. Tak zvaný home office se stal během epidemie koronaviru nejen nezbytný, ale často i oblíbený, až to vypadalo, že kanceláře v příštích letech osíří a práce z domova se stane pro mnoho firem výhodnou metodou. Ale není tomu tak. Některé firmy sice přehodnotily plochu, kterou zabírají jejich kanceláře, nicméně většinou se ukazuje, že bez klasického osobního kontaktu není práce taková, jaká by měla být. Telekonference nenahradí plnohodnotné porady, schůzky, setkávání na chodbách i třeba čas strávený obědem, během něhož se může z obyčejné debaty vyklubat dobrý nápad. Podle časopisu Nature to potvrdila studie, provedená na více než 60 tisících zaměstnancích společnosti Microsoft, která analyzovala pracovní návyky před pandemií a během ní. Zjistilo se, že práce z domova způsobila pokles spolupráce mezi týmy. Lidé se spolu méně bavili a komunikace se zpomalila.

A tak developéři zřejmě nemusejí mít strach, že by plánované kancelářské budovy v budoucnu neobsadili. Je nutné však očekávat, že jejich uspořádání bude trochu jiné než doposud. U mnoha velkých firem s převahou kancelářské práce se prosazuje tzv. hybridní způsob, kdy zaměstnanci chodí do kanceláře třeba jen dva či tři dny v týdnu a u svého stolu se střídají s jiným kolegou. Více se naopak prosadí společné prostory, určené pro brainstorming, společná jednání a práci v týmech. Kancelářské prostory budou i v dalších letech pro mnoho firem nenahraditelné. Ne možná na samotnou práci jednotlivce, ale jako místo pro setkávání pracovních týmů, sdílení zkušeností, výměnu názorů. Totéž platí pro coworking, který mohou využívat zvláště malí nebo začínající podnikatelé, kterým toto prostředí nabídne větší komfort, než by měli ve svých domácích pracovnách.

Jindra Svitáková



Máte právo požadovat po sousedovi, aby opravil nevyhovující plot?

Podle občanského zákoníku mohou být rozhrady mezi pozemky buď společné, nebo jsou toho majitele, který je postavil a stojí na jeho pozemku. Leží-li rozhrada na obou pozemcích, spoluvlastní ji tedy oba sousedé. A podle toho se také rozlišuje péče o tuto rozhradu.

Co vše může být rozhradou

Rozhrada, jak je nazýváno vymezení plochy pozemku mezi sousedy, může být ve formě plotu či zídky. Rozhradou však může být také vodní tok, souvislá výsadba keřů a podobné přirozené dělicí prvky. Ty však málokdy způsobují sousedské problémy. Většinou je to tehdy, pokud rozhrada zastará a nějakým způsobem může ohrozit sousedův majetek či přímo obyvatele sousedního pozemku.

PRÁVO

Jste prvním stavitelem? Rozhrada bude vaše.

Může se stát, že budete prvním, kdo si na parcelách určených pro výstavbu rodinných domů postaví dům. V tom případě zřejmě budete stavět i rozhradu, která vás oddělí od ostatních pozemků. Měli byste ji stavět výlučně na svém pozemku, a to celou její tloušťkou. Jiný případ nastane, pokud se stavebníci – sousedé dohodnou, že postaví rozhradu společně. Budou ji tedy společně financovat a měla by zasáhnout spravedlivě na oba pozemky. V případě běžného plotu by tedy pod podezděním měly procházet hranice pozemků a oplocení samotné by mělo být nejlépe přesně na hranici. Pak budou pečovat o společnou rozhradu tak, že každý bude mít v péči svou stranu rozhrady.

U starších domů rozhoduje vlastnické právo

Pokud koupíte dům v historicky dané zástavbě, je třeba podívat se do katastru nemovitostí. Občanský zákoník konstatuje, že tam, kde je vlastnictví rozhrady jasné, nese vlastník náklady na její údržbu a obnovu. Kde vlastnické

právo není dané ani v katastru nemovitostí, je rozhrada společná.

Jaké povinnosti má vlastník rozhrady

Vlastník rozhrady nemá žádnou povinnost udržovat ji v dobrém stavu, pokud tím někomu neškodí. Například jestliže by sousedovi v důsledku špatného stavu rozhrady hrozilo poškození majetku, může se domáhat opravy rozhrady. Avšak zda toto nebezpečí hrozí či ne, se velmi složitě prokazuje i při soudních sporech.

Pokud totiž plot nebo zídka doopravdy nepadne, je pouze na soudu, zda uzná akutní nebezpečí ohrožení sousedova majetku. Stejně to je s pobíháním zvířat. Argument, že vzhledem ke stavu rozhrady vaše domácí zvířata přebíhají na sousední pozemek, nemusí být ještě důvodem pro její opravu. Majitel domácích zvířat si totiž může na svém pozemku zřídit takové oplocení nebo jiné opatření, které zvířatům zabráni ve vnikání na sousední pozemek. Úspěšná však bude žádost, pokud se rozhrada již stala tak nezářetelnou, že není jasné, kudy procházejí hranice pozemku. Opravit ji vlastník musí také pokud již nastala na sousedově majetku škoda. Například se zřítla zídka a zavalila keře, stromy, pergolu či jinou věc ve vlastnictví souseda.

Kdy je třeba ke stavbě rozhrady povolení

Stavba rozhrady je dobrovolnou záležitostí vlastníků. Nikdo ji nepožaduje, je tedy pouze věcí sousedů, zda a jakým způsobem se na optickém oddělení jednoho pozemku od druhého dohodnou. Ovšem mohou nastat situace, kdy o stavbě rozhrady – či zákazu ji postavit – rozhoduje soud. Pozemek nesmí být oplocen například v aktivní zóně záplavových území a podobně.

Na druhou stranu může soud uložit sousedovi stavbu rozhrady, pokud je dokázáno, že její neexistence poškozuje majetek na vedlejším pozemku. Může to být například tehdy, když na pozemek soustavně vnikají zvířata a poškozují jej a podobně. Soud však v tomto případě zkoumá, zda si nemůže vlastník postavit rozhradu sám. Striktně není tato praxe v občanském zákoníku vymezena, a tak je jen na soudu, aby rozhodl, kdo bude rozhradu stavět a zda je na daném místě opravdu nutná k výkonu vlastnických práv majitelů pozemků.

Ke stavbě rozhrady není třeba stavební povolení ani ohlášení, stačí získat územní souhlas. K tomu je také třeba souhlasu všech majitelů sousedních pozemků. Pokud je vlastník nedoloží, budou moci uplatňovat své námítky v územním řízení.

Jindra Svitáková



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Vlastník rozhrady nemá žádnou povinnost udržovat ji v dobrém stavu, pokud tím někomu neškodí. Například jestliže by sousedovi v důsledku špatného stavu hrozilo poškození majetku. Foto redakce

Plánujete-li otevřít kamenný obchod, vybírejte pečlivě vhodnou lokalitu



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Vaříte skvělé paštiky, pletete svetry, vyrábíte hračky, pochoutky pro mazlíčky nebo originální šperky? A vaši přátelé a známí vám mohou ruce utrhnout. Možná si myslíte, že nastal čas otevřít si kamenný obchod. Proč ne? Cesta ke kamennému obchodu však není jednoduchá a je třeba respektovat mnoho pravidel, aby vaše nadšení a s ním i vaše investice, neroztály jako loňský sníh.

KOMERCE

Lokalita ovlivní úspěch vašeho obchodu

Správná lokalita je základem úspěchu. Určitě není dobré otvírat obchod před podrobným průzkumem dané lokality. Záleží na tom, komu je obchod určen. Cílová skupina nesmí být malá. Rozhoduje, zda do obchodu budou chodit více ženy, muži, rodiče s dětmi či senioři. Kolik takových osob žije v okolí lokality, kterou si chcete pro své obchodování zvolit, zjistíte například na Českém statistickém úřadě, který na svých webových stránkách zveřejňuje demografické údaje o jednotlivých městech a obcích, včetně stavu obyvatel, jejich věku, narození, úmrtí či stěhování.

Ovšem daleko lepší je samozřejmě prozkoumat danou lokalitu osobně. Mnoho informací může poskytnout kvalitní realitní makléř. Pokud si zvolíte pro hledání dobrého místa pro obchod takového, který zná místní poměry, můžete se dozvědět mnoho zajímavého nejen o obyvatelstvu, ale také o možné konkurenci.

To je druhý fakt, kterému je třeba věnovat před pronájmem či koupí nemovitosti pro otevření obchodu velkou pozornost. Pokud jsou v ulici tři obchody s květinami, uživí se také čtvrtý? Co jiného můžete přinést ve své nabídce, než mají ty již zavedené? Podrobný průzkum dané lokality a marketingový plán byste měli provést ještě před tím, než podepíšete nájemní, nebo dokonce kupní smlouvu.

Leckde se pro účely obchodu nabízejí prostory, které nejsou pro danou činnost nejvhodnější. Vchod domem, běžná okna

jako do bytu, to by nemělo být. Správný obchod potřebuje být v přízemí, mít velké výlohy, dostatečně velkou hlavní místnost, ale také dostatečné skladovací prostory a dobrý přístup do nich. Je třeba si zodpovědět také na mnoho dalších provozních otázek.

Jak budete dopravovat zboží do prodejny. Příklad hlavní vstup, nebo má obchod další vchod, určený pro personál a zásobování? Kde a jak budete zboží skladovat? Je třeba mít v zázemí kancelář pro administrativu? Kolik zaměstnanců v budoucnu plánujete? Pokud více, bude třeba pro ně zvláštní šatna? Zvláště pro prodejny potravin tyto zásady upravují hygienické předpisy, které nelze obejít.

Pozor na kolaudaci

Při prohlídce vybraných prostor je třeba si ověřit, k čemu jsou prostory zkolaudované. Pokud jsou například zkolaudované jako prodejna oděvů, nebudou se hodit pro prodej potravin nebo pro cukrárnu. Stejně to je v případě, že v daném místě byly v minulosti třeba kanceláře. Také kolaudační výměr by vám měl realitní makléř nebo dosavadní majitel předložit při prohlídce prostor. Pokud nejsou prostory zkolaudované k danému záměru, bude třeba zjistit na stavebním úřadě, zda a za jakých podmínek bude možné provést rekolaudaci. V případě, že půjde o pronájem, je třeba to projednat

s majitelem nemovitosti. Podobné to je s vyřešením požární bezpečnosti, zpracování požárního a evakuačního plánu, dodržení hygienických norem, osvětlení, odvoz odpadu a mnoho dalšího.

Rozhodli jste se a otevíráte? Dejte o sobě vědět

Pokud vstupujete se svým obchodem do dané lokality, musíte o sobě dát včas vědět. Jak se za zavřenými dveřmi obchodu něco děje, staví, zásobuje, lidé jsou přirozeně zvědaví. Nakukují dovnitř a zajímá je, co zde budou mít za novou službu. A to je ideální možnost, jak získat první zákazníky. Nechte vyrobit pěkné reklamní plakáty, které budou říkat, co a kdy se zde otevře. Polepte jimi zatím nefunkční výlohy, vyrobte si webové stránky, zadejte adresu obchodu do aplikace Google mapy, přidejte informace na sociální sítě. Na konkrétní datum a čas otevření prodejny si připravte dárky pro první zákazníky. A pak se jen musíte starat, aby se stále vraceli.

Otevření kamenné prodejny je snem mnoha provozovatelů malých e-shopů. Najít vhodnou lokalitu a prodejnu skutečně úspěšně rozběhnout je finančně velmi náročné a je třeba před takovým rozhodnutím zvážit veškerá pro a proti.

Jindra Svitáková

 REALITNÍ RÁDCE

Jak postupovat, když se rozhodnete vybudovat v suterénu bytového domu tělocvičnu, saunu, nebo hernu pro děti?

Společné prostory bytového domu, v němž jsou byty v osobním vlastnictví, jsou definovány v prohlášení vlastníka, které je uloženo v katastru nemovitostí. Běžně to je především pozemek, stavební konstrukce, chodby, okna, balkony, kočárkárny, různé bývalé sklady či kotelny v domě. Některé prostory však mohou být dány do výlučného užívání konkrétního vlastníka.

Příkladem výlučného užívání jsou balkony, které, pokud jsou v bytech, a ne na chodbách, byly již při prodeji bytových jednotek určeny v prohlášení vlastníka do výlučného užívání kupujících. Podobně to bývá i s garážovým stáním v podzemních garážích, či sklepní kóji. Jsou však i jiné prostory, které mohou být vyčleněny do výlučného užívání jednoho nebo více vlastníků.

Tělocvična, dílna, herna, skládek? Výlučné užívání to může vyřešit

Jak postupovat, když se například několik vlastníků dohodne, že si v suterénu zřídí tělocvičnu, saunu, nebo hernu pro děti? Nebo jeden z vlastníků bude mít trvalý zájem zřídit si na místě bývalé kotelny třeba dílnu? Jednou z možností je si tento prostor pronajmout. Pokud shromáždění vlastníků rozhodne, může spoluvlastník požádat o využití určitého prostoru na dobu určitou. Jestliže půjde o užívání na dobu neurčitou, mělo by jít o přenechání prostor k výlučnému užívání. To však s sebou nese potřebu dalších kroků. Především jde o změnu užívání společných částí domu a k tomu může dojít také pouze rozhodnutím shromáždění v souladu se stanovami SVJ.

Co je třeba následně provést

Rozhodnutí shromáždění je třeba promítnout do prohlášení vlastníka, jelikož dochází ke změně, že některá část společných prostor byla schválena do výlučného užívání některých vlastníků, a nemohou ji tedy využívat všichni. Prohlášení by mělo být tedy aktualizováno a nové znění uloženo do sbírky listin příslušného katastrálního úřadu, a rovněž i do sbírky listin rejstříkového soudu, u kterého je společenství vlastníků zapsáno.

Poté je obvyklé, že pověřená osoba (statutární orgán apod.) vyhotoví předávací protokol o předání konkrétních společných prostor do výlučného užívání na dobu neurčitou a stanoví kompenzační poplatek za užívání formou navýšení příspěvku na správu domu.

Nicméně pokud bude sloužit některá ze společných částí domu jen některému vlastníku k výlučnému užívání, mělo by se v usnesení shromáždění zároveň vymezit, jaký bude rozsah jeho povinností spravovat tuto část. Jde především o povinnost údržby či drobných oprav, aby se v budoucnu zamezilo zbytečným sporům mezi vlastníky a společenstvím vlastníků o jeho rozsah. Jako vodítko může sloužit například nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné úpravy související s užíváním bytu. V katastru nemovitostí by se také následně měly promítnout nové podíly společných prostor. Pokud se totiž SVJ dohodne, že část společných prostor bude svěřena do výlučného užívání některých vlastníků či vlastníka, změní se tím i poměr podílů ostatních vlastníků.

Jindra Svitáková



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Přichází nová vlna paneláků?

Na počátku devadesátých let minulého století bylo bydlení v domech z prefabrikovaných betonových dílců dehonestováno a označováno za nevyhovující a neodpovídající moderním nárokům. Spolu s tím byla rozšiřována teorie, že se podaří vybudovat dostatek bytů novými progresivními metodami. To se ale v krátké době ukázalo jako nereálné.

BYDLENÍ

Snad nejlepším dokladem toho, nakolik relevantní byla myšlenka o „špatné“ panelové výstavbě a o tom, že lidé odmítnou v takových bytech bydlet, je současný stav na trhu s nemovitostmi. Rekonstruované byty v panelových domech se prodávají s realizační cenou kolem 80–100 tis. Kč na čtvereční metr.

Nakonec se nic převratného nestalo. Bytové domy se stavěly nadále tradičním původním způsobem, což představuje betonové jádro obložené izolací a cihlou. S tímto způsobem výstavby je ale spojen jednak vysoký podíl mokřých procesů a malá unifi-

kace technologie výstavby, ale také, a především dlouhá doba realizace, což v konečném důsledku znamená vysoké náklady na pořízení takového bytu.

Ovšem pro řešení současné situace, i v rámci probíhající energetické krize, je velmi žádoucí, aby rostl podstatně rychleji podíl nízkoenergetických bytových domů. Jedním z konkrétních návrhů řešení podle schválené koncepce výstavby dostupného bydlení, vypracované MMR ČR a v roce 2021 schválené vládou, by mohly být moderní metody výstavby prostřednictvím „inteligentních konstrukcí“ – MMC (Modern Methods of Construction).

Jedná se o alternativní metody výstavby s pomocí prefabrikace. Lze například využít dřevěné a ocelové rámy, do nichž se zasazují stěnové panely, vyráběné v továrnách, v nichž jsou již ale předpřipravené další prvky, jako vedení sítí apod. Taková výstavba bude mnohem ekologičtější než dosavadní způsob stavby bytových domů, ale také se podstatně zkrátí doba výstavby, protože montáži na místě bude předcházet příprava ve výrobě. Předpokládaná doba montáže například čtyřpodlažního bytového domu o 24 jednotkách tak může trvat maximálně 90 dnů. Výhodou této metody je vedle rychlosti stavby také vysoká kvalita výstavby, její udržitelnost a snadná recyklace. Recyklovat se dá taková stavba až z 95 % s minimálními náklady. To vše přináší pod-

statné benefity pro budoucí uživatele. Jednak by zkrácení doby výstavby umožnilo také významně zkrátit dobu, po kterou musí stavebník, resp. budoucí vlastník, splácet hypotéku a souběžně i nájem v dosavadním bytě. Takže by se snížila zátěž rodinného rozpočtu v počátečním stadiu výstavby. Navíc by se snížila cena bytu v důsledku využívané technologie a rychlé výstavby, a tím by se také zkrátila doba splácení hypotéky, nebo snížily její splátky.

Především však by mnohem rychleji přibývalo bytových domů s velmi nízkými provozními náklady na energii, resp. vytápění, větrání, ohřev teplé vody apod., což ocení budoucí vlastníci, kteří budou v takových bytech bydlet. V neposlední řadě je to příležitost pro malé a střední stavební firmy. Vzhledem k tomu, že se značná část stavebních prací zajišťuje ve výrobě, k samotné realizaci stavby pak bude třeba menší počet zaměstnanců než doposud.

Modulární výstavba se hojně používá pro rodinné domy

V tomto segmentu trhu jsou moduly hojně využívány, a to v různé podobě a různých materiálových provedeních. Především je to dřevo, ale také keramzit či klasický beton.

Domy z keramzitových prefabrikátů se objevily v západní Evropě a Skandinávii v 70. letech minulého století a již více než deset let se nabízí jejich stavba i u nás. Hotové stěnové panely mají výšku jednoho podlaží a jsou do nich ve výrobě instalovány flexibilní trubky na rozvody elektroinstalací, jakož i další otvory a drážky potřebné k montáži vnitřních rozvodů elektro, vytápění, vody a kanalizace. Podobné postupy se používají při výrobě panelů z lehčeného betonu, kdy v sobě celé stěny již obsahují i izolační materiály. Panely se pouze na místě smontují a doplní o další prvky. Když je modulární výstavba stále populárnější díky svým přednostem u malých staveb, je otázkou času, kdy se tímto způsobem začnou stavět znovu i bytové domy. Pod pojmem paneláky má často i střední generace v paměti výrazy politiků z 90. let minulého století o králikárnách, v nichž oni by nebydleli. Dnes se můžeme přesvědčit, že pokud jsou tyto domy zmodernizované, poskytují komfortní bydlení i po několika desetiletích. Vzhledem k tomu, že stále více ve společnosti rezonuje téma ekologie a úspor, může být návrat k panelové výstavbě v novém pojetí jedním z možných řešení pomalé a nedostatečné bytové výstavby. **Jindra Svitáková**



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Domy z keramzitových prefabrikátů se objevily v západní Evropě a Skandinávii v 70. letech minulého století a již více než deset let se nabízí jejich stavba i u nás. Foto redakce

Předseda SVJ – je výhodnější vybrat z řad členů SVJ nebo zvolit profesionála?



Chcete vědět více?

Zde najdete
podobné články



Funkční období statutárního orgánu SVJ trvá zpravidla 5 let, pokud stanovy neurčí jinak. Po ukončení funkčního období dochází na shromáždění vlastníků k nové volbě. Je jedno, kdo pak je zvolen předsedou, zodpovědnost mají všichni členové výboru stejnou.

Foto redakce

společnosti vysloveně tuto možnost nezakáže, může ji využít.

Výhody profesionálního předsedy

Profesionální předseda SVJ je statutárním orgánem SVJ, nese zodpovědnost za dané SVJ a jeho činnost je kontrolována revizorem či kontrolní komisí z řad členů SVJ. Pro tyto účely je také profesně pojištěn.

Mezi činnostmi, které vykonává, spadá především kontrola technické správy domu, prováděných oprav, komunikace s revizorem, kontrolní komisí, správou nemovitosti i vlastníky jednotek, kontrola účetnictví, vyúčtování a smluv, řízení nakládání s finančními prostředky domu a organizace shromáždění vlastníků. Práce profesionálního předsedy SVJ je tedy především manažerskou pozicí zasahující do mnoha různých oborů, ve kterých by se profesionální správce SVJ měl velice dobře orientovat. Pokud ne, má po ruce odborníky, s nimiž může v odborných záležitostech konzultovat.

Tuto činnost vykonává předseda samozřejmě na plný úvazek, a je tedy třeba počítat s paušální měsíční částkou, kterou SVJ předsedovi za výkon jeho funkce poskytne. Služba externího předsedy je placená formou přímého nákladu, tedy neplatí se odvody za zaměstnance jako v případě fyzických osob. Pokud vlastníci nezvolí předsedu, resp. výbor SVJ, ze svých řad, ani se nedohodnou na pozici profesionálního předsedy, mohou podat k soudu návrh na určení opatrovníka společnosti. Avšak jedná se pouze o dočasné řešení, protože úkolem opatrovníka je dovést společnost k volbě řádného statutárního orgánu. Finančně navíc tato varianta znamená pro společnost velkou zátěž, protože role opatrovníka bývá soudem svěřena osobě s právním vzděláním a sazba za výkon opatrovnictví není malá.

Zvolit cestu profesionálního předsedy nemusí být výhodné pro jeden činžovní dům o dvou desítkách bytových jednotek. Ovšem pro velká SVJ, která spravují sto i více bytových jednotek, je tato cesta výhodná. Funkce předsedy se u tak velkých SVJ vyžaduje mnoho času a těžko ji lze vykonávat po příchodu ze zaměstnání. Zaplatit tedy za převzetí odpovědnosti za společnost vlastníků a profesionální řízení SVJ, znamená pro vlastníky jistotu, že je o dům postaráno po technické, ekonomické i právní stránce.

Jindra Svitáková

Po několika velkých vlnách privatizace bytového fondu vznikala dle zákona společností vlastníků jednotek a vlastníci se přímo těšili, jak budou moci sami rozhodovat o správě svého domu. Po deseti a více letech se iluze mnohých o snadném řízení SVJ rozplynuly.

Rozhodování o vlastním majetku vykonávají členové SVJ formou rozhodnutí na shromáždění vlastníků. Ovšem samotná správa domu, resp. výkon funkce ve statutárním orgánu, je věcí druhou. Mnoho administrativy, značná časová náročnost, rozpory vlastníků v názorech na běžnou údržbu i velké opravy, a někdy i závist za odměny za výkon statutárního orgánu v řádech několika

tisíc ročně. Dokonce je znám případ, kdy se členové SVJ chystali podat trestní oznámení na předsedu SVJ, protože nechal k bankovnímu účtu zřídit platební kartu, aby mohl pro správce snáze nakupovat materiál pro drobné opravy. To vše postupně bere mnoha iniciativním členům SVJ iluze. A proto se dnes stále více SVJ přiklání k volbě profesionálního předsedy.

Odpovědnost statutárního orgánu je stejná pro všechny členy

Funkční období statutárního orgánu SVJ trvá zpravidla 5 let, pokud stanovy neurčí jinak. Po ukončení funkčního období dochází na shromáždění vlastníků k nové volbě. Je jedno, kdo pak je zvolen předsedou, zodpovědnost mají všichni členové výboru stejnou. Zápisem do rejstříku společnosti vlastníků jednotek u rejstříkového soudu se stává každý člen výboru statutárním orgánem a přebírá odpovědnost za chod společnosti.

V případě, že o funkci statutárního orgánu nemá nikdo zájem, nebo se společnost neshodne na nikom ze zájemců z řad vlastníků, je možné zvolit si profesionálního správce. Podle novely občanského zákoníku je možné, aby výkon profesionálního předsedy SVJ vykonávala třetí osoba, která není vlastníkem, a ani v domě nebydlí. Pokud si tedy ve stanovách

Při koupi nízkoenergetického nebo pasivního domu neváhejte zavolat na pomoc odborníky



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Vydat celoživotní úspory za nemovitost, která nebude energeticky úsporná, jak se předpokládalo, může být velkým zásahem do finančního hospodaření rodiny. Foto: redakce

Při hledání nového domu každý dnes preferuje úspornou nemovitost, kterou nebude muset do budoucna nijak upravovat ani přestavovat s cílem nižší energetické náročnosti. Nicméně laik nemusí poznat, zda vybraná nemovitost splňuje parametry nízkoenergetické stavby. Při prohlídce atraktivní nemovitosti to leckdy nepozná ani realitní makléř. Je třeba znát podrobné informace a neváhat si je opatřit.

EKOLOGIE

Energetická úspornost budovy se nepozná na první pohled

Nejedna soudní pře se zabývá reklamací skrytých vad na koupené nemovitosti, včetně deklarovaných úsporných opatření, která ve skutečnosti nemusí být provedena, nebo jsou provedena neodborně. Ovšem pokud se koupě provede v létě, někdy je náročné posoudit, zda je dům dostatečně vytápěn a odpovídá nízkoenergetickým, či dokonce pasivním standardům. Proto je třeba strávit více času studiem posudků a odborných informací, než padne rozhodnutí dům koupit. Energeticky pasivní a úsporné domy potřebují ke svému provozu minimum energie. Větší část potřeby energií čerpají z vnitřních zdrojů tepla, slunečních paprsků, případně i okolí, a tak je jejich energetická náročnost i o 90 % nižší než v běžných stavbách, kterých byly ještě donedávna stavěny, a je jich stále většina.

Aby byl ale dům dostatečně úsporný, nestačí použít správný zdroj tepla. Dům musí mít dostatečnou tepelnou izolaci, okna s trojskly, mívá většinou také systém zabezpečující pravidelnou výměnu vzduchu a jeho ohřev. Samozřejmě jsou vhodné stavební materiály, a především kvalitní projekt a kvalitní realizace. Pokud se totiž začne v průběhu realizace v projektu něco měnit, může se efektivita takové stavby podstatně snížit.

Co je třeba žádat při prohlídce nemovitosti

Každý seriózní realitní makléř si pro své potenciální klienty před prohlídkou nemovitosti připraví složku, v níž má odpovědi na všechny důležité otázky. Ale nejen to. Musí také při jednání s prodávajícím žádat o doklady, které bude moci předložit zájemcům o koupi. Jde především o průkaz energetické náročnosti budovy (PENB), který je dnes základním dokumentem každé stavby. A pozor na to, zda je dokument aktuální. Existují případy, že PENB nechá zadavatel zpracovat v souvislosti se stavebním řízením, ale v průběhu stavby se parametry změní a hotový dům může mít vyšší energetickou náročnost, než se počítalo.

Podle zákona je prodávající povinen předat PENB při prodeji, ale je vhodné vyžádat si ho již při prohlídce. V případě prodeje bytu dodává posudek SVJ, pokud PENB v tomto případě není k dispozici nebo ho SVJ prodávajícímu proka-

zatelně nedodá, je možné namísto něj předložit vyúčtování energií za minulá tři roky. Pokud prodej zprostředkovává realitní kancelář, měl by být makléř odborně způsobilý a podklady si zkontrolovat. Nicméně není technik a ani není povinen nechat vypracovat technické analýzy či posudky nemovitosti, pokud se na tom s prodávajícím nedohodne. Většinou tak makléř ručí za obchodní část transakce, ale ne za pravost dokumentů předložených prodávajícím.

Proto je na kupujícím, aby si dokumenty zkontroloval. Stavby pro bydlení nyní několik let podle stávajícího stavebního zákona nepodléhaly kolaudačnímu řízení, ale stačilo pouze oznámení stavby a po skončení stavby oznámení o uvedení do provozu. To sice zjednodušilo stavební proces, ale na druhou stranu stavební úřad neměl povinnost kontrolovat každou stavbu dle projektové dokumentace. Často se tedy nezjistilo, zda došlo v průběhu stavby ke změnám, které mohly vést ke zvýšení energetické náročnosti domu.

Jestliže jde o nemovitost starou jen několik let, i v tomto případě není dobré se spoléhat na „dobré slovo“ prodávajícího. Zkontrolujte, zda stavbu stavěla odborná firma, zda byl veden stavební deník či měla stavba odborný dozor. Za dodržení technických norem a projektu při stavbě ručí stavitel, a pokud je stavba prováděna svépomocí, tak vlastník.

Pokud stavbu kupující navštíví několikrát, například v různých denních časech či za různého počasí, může poznat i některé problémy, jako jsou zatékání, netěsnosti, unikání tepla. Pokud si na základě svých návštěv a po prostudování dokladů myslí, že některé informace nejsou v souladu se skutečností, je vhodné ptát se odborníků. V první řadě realizátora stavby a projektanta. Pokud nereagují nebo nechťejí spolupracovat, je třeba neváhat a raději provést inspekci celé stavby, včetně statiky a proměření tepelných ztrát.

Někdy může nemovitost na první pohled vypadat velmi atraktivně, ale při odborné prohlídce se mohou zjistit skryté vady, jejichž odstranění by vyžadovalo značné náklady a celou koupi domu podstatně prodražit. Pokud jsou odstranitelné, je možné požadovat slevu z kupní ceny. Před tím je však třeba zvážit, zda se jejich odstraněním dosáhne původně projektovaných parametrů stavby.

Vydat celoživotní úspory za nemovitost, která nebude energeticky úsporná, jak se předpokládalo, může být velkým zásahem do finančního hospodaření rodiny. Proto je třeba důkladně se s nemovitostí seznámit, prostudovat dostupné materiály a v případě pochybností využít odborníky k odborným posudkům či konzultacím. **Jindra Svitáková**

**MŮŽETE
BYDLET
LÉPE**



... s námi to jde snadno