



## Za jakých podmínek je možné nově vykonávat činnost realitního makléře?

více na straně 4-5

### Rychlý přehled



**BŘEZEN  
2020**

#### ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV: ↘ -11 %

85% LTV: ↘ -6 %

90% LTV: ↘ -5 %

#### INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 7,46 ROKU

#### VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: -1,32 %

Byty 2+1: -0,88 %

Byty 3+1: 2,59 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

### ■ Zákon o realitním zprostředkování. Výše provize a informační povinnosti

Realitní zprostředkovatel bude muset sdělit zájemci závady na nemovitosti. To může být u některých vad obtížné a je možné, že může vést k následným sporům. Realitní zprostředkovatel bude muset zájemci předat aktuální výpis z veřejného seznamu, typicky katastru nemovitostí a sdělit zájemci závady a omezení na nemovitosti. *Více čtěte na str. 6*

### ■ 10 faktorů, které mohou výrazně ovlivnit ceny pozemku

Cenu pozemku ovlivňuje několik kritérií. Mezi nejdůležitější patří lokalita, kvalita a rozsah zasíťování. Pokud chcete zjistit, zda pozemek při koupi nepřeplatíte, nebo naopak při prodeji dostanete odpovídající cenu, řiďte se pravidlem realitních makléřů 20/80. To znamená, že 20 % faktorů ovlivňuje 80 % ceny. *Více čtěte na str. 8*

### ■ Rodinné domy již třetí rok bez kolaudace

Od 1. 1. 2018 platí novela stavebního zákona, která změnila postupy při stavebním řízení. A to včetně dokončení stavby, kdy již není třeba ve většině případů povolení k užívání stavby. Neboli, lidově řečeno, kolaudace. Platí to pro všechny rodinné domy? Mnoho stavebních objektů se tedy od ledna 2018 již nemusí kolaudovat. Jsou to především rodinné domy, ale ne všechny. *Více čtěte na str. 11*

# HYPOTÉKY BEZ STAROSTÍ

- Porovnání 14 bank a 4 stavebních spořitelén.
- Doporučení 3 nejvhodnějších řešení.
- Zpracování podkladů ke schválení úvěru.
- Asistence po celou dobu splácení. **Vše bezplatně**



## GOLEMFİNANCE

Služby hypotečního makléře

[www.golemfinance.cz](http://www.golemfinance.cz)

### EDITORIAL

#### Trhu s bydlením se v minulém roce velmi dařilo

Milé čtenářky, milí čtenáři, v minulém vydání našeho realitního měsíčníku jsme vás informovali o novém zákonu o realitním zprostředkování. Někteří realitní makléři vyhlíželi změnu legislativy nejistě, jiní žádné výrazné změny nečekali. A jak to dopadlo? Od 3. 3. 2020 by se realitní makléři měli řídit novými podmínkami. Jejich každodenní práce se ovšem nezměnila. Stále platí, že seriózní přístup, osobní jednání a ochota pomoci je tím, co dělá dobré jméno realitní kanceláře. Mnoho makléřů nový zákon přivítalo. Věřím, že se na trhu udrží pouze ty kanceláře, které budou poskytovat svým klientům kvalitní servis. Klienti realitních kanceláří, kteří aktuálně hledají vysněnou nemovitost mohou ocenit člá-



nek věnovaný případnému poklesu úrokových sazeb hypotečních úvěrů. Na mezibankovním trhu došlo k výrazné turbulenci a je tedy možné, že se začnou nabízet úvěry na bydlení za nižší sazby než nyní. Pro čtenáře, kteří již nemovitost vlastní a uvažují o její rekonstrukci, jsme připravili článek popisující, co vše je nutné před rekonstrukcí podniknout. Byla by totiž škoda, mít se sousedy špatné vztahy. Jaro se blíží, proto mi dovoluji popřát vám mnoho krásných chvil a za měsíc se budu opět těšit na shledanou.

» Lucie Mazáčová



## z obsahu

### STRANA 4 - 5

Za jakých podmínek bude možné nově vykonávat činnost realitního makléře?

### STRANA 6

Zákon o realitním zprostředkování. Výše provize a informační povinnosti

### STRANA 8

10 faktorů, které mohou výrazně ovlivnit ceny pozemku

### STRANA 10

Koho informovat o rekonstrukci zakoupeného bytu

### STRANA 12

Dotace na energetické úspory v bytových domech mimo Prahu prodlouženy

### STRANA 13

5 nejčastějších otázek k odpočtům úroků z hypotéky

### STRANA 14

Preference bydlení mladých se mění. Wi-Fi, počítač, auto

### STRANA 15

Rodinné domy již třetí rok bez kolaudace

### STRANA 16

Lednový objem hypoték byl druhý nejvyšší v historii

Zaregistrujte se ještě dnes  
a dostávejte náš měsíčník **dřív než ostatní**



[www.realitycechy.cz/magazin](http://www.realitycechy.cz/magazin)

realityčechy

### REALITNÍ POSTŘEH

Martin Lux (Akademie věd ČR)

*Když se v Praze postaví o nějakých tři tisíce bytů ročně víc, tak to žádný vliv mít nebude. Polovinu z nich si pak stejně koupí investoři na spekulaci.*

### napsali o nás...

#### Ceny bytů jsou již o polovinu výše, než byly v roce 2008

FINANCE.CZ / 30. 12. 2019 (kráceno)  
V září 2008 se dal v České republice pořídit byt kategorie 1+1 za průměrnou cenu 1 253 507 Kč. Stačilo 11 let a průměrná cena se zvýšila na 1 739 429 Kč (+38,77 %). Nutno podotknout, že jsme

mezi lety 2009-2014 prošli silnou ekonomikou recese. Ta sice ceny bydlení snížila, ale následně došlo k opětovnému růstu cen. Výrazně zdražily také byty 3+1, které volí nejčastěji mladé rodiny," říká Michal Pich, majitel portálu RealityCechy.cz.



realityčechy

Realitní magazín pro náročné | Česká republika: zdarma, neprodejné | Měsíčník  
EuroNet Media s.r.o. | Samota 197, Olomouc, 783 01 | tel.: +420 777 775 899  
[www.realitycechy.cz](http://www.realitycechy.cz) | Redakce: [redakce@realitycechy.cz](mailto:redakce@realitycechy.cz) | Inzerce: [inzerce@realitycechy.cz](mailto:inzerce@realitycechy.cz)

Společnost EuroNet Media s.r.o. neodpovídá za obsah inzerce. Žádná část z obsahu tohoto magazínu nesmí být kopírována ani jakýmkoli způsobem rozmnožována bez písemného souhlasu.



# Za jakých podmínek je možné nově vykonávat činnost realitního makléře?

Realitní zprostředkování bude vázanou živností „Realitní zprostředkování“. Zprostředkovatelé, kteří budou mít k datu účinnosti živnost „Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3“ mohou působit ještě 6 měsíců dle starého oprávnění, musí však do 6 měsíců od data účinnosti ohlásit živnostenskému úřadu novou živnost a doložit splnění podmínky odbornosti některým ze způsobů uvedených v zákoně. Oznámení nové činnosti nebude zpoplatněno.

téma  
měsíce

**P**odmínkou pro oprávnění realitního zprostředkovatele, tak se nově realitní makléř nazývá, bude bezúhonnost dokládána výpisem z trestního rejstříku, kvalifikace a pojištění.

## Kvalifikace realitního zprostředkovatele

Zákona stanoví více možností doložení kvalifikace. Například odborné vysokoškolské vzdělání v oblasti právo, ekonomie, finance, marketing, obchod, stavebnictví nebo vyšší odborné či středoškolské s maturitou kombinované s tříletou praxí. Další možností je doložení osvědčení na základě složení státní certifikované zkoušky nebo specializovaný kurs MBA a rok praxe. Zákon dále stanoví minimální kvalifikační předpoklady pro zaměstnance, které musí být splněny do 2 let od účinnosti zákona.

## Pojištění

Limit pojistného plnění 1 750 000 Kč na jednu pojistnou událost a 3 500 000 Kč pro pojistné události v jednom roce, spoluúčast max. 5 000 Kč nebo 1 % z pojistného plnění. Pro franšizanty bude minimální pojištění v poloviční částce. Lhůta pro zajištění pojištění činí 2 měsíce od nabytí účinnosti zákona.

Na developerské společnosti, investiční společnosti a další osoby prodávající a spravují vlastní nemovitosti se zákona nevztahuje. Na tyto subjekty dopadá změna živnostenského zákona, která mění stávající volnou živnost „Realitní činnost, správa a údržba nemovitosti“ na „Nákup, prodej, správa a údržba nemovitosti“.

» Radka Locher



# Zákon o realitním zprostředkování. Výše provize a informační povinnosti

Realitní zprostředkovatel bude muset sdělit zájemci závady na nemovitosti. To může být u některých vad obtížné a je možné, že může vést k následným sporům.

## LEGISLATIVA

### Informace o závadách a omezeních nemovitosti

Realitní zprostředkovatel bude muset zájemci předat aktuální výpis z veřejného seznamu, typicky katastru nemovitostí (zachycující stav max. 3 pracovní dny před uzavřením smlouvy) a sdělit zájemci závady a omezení na nemovitosti.

Zákon uvádí nejen závady, které plynou z veřejných seznamů, ale i závady a omezení, o kterých zprostředkovatel věděl nebo vzhledem ke své odborné způsobilosti měl vědět. To může být například u některých technických vad nemovitostí, omezení zastavitelnosti stavebního pozemku apod. v konkrétním případě obtížné a může vést k následným sporům.

### Informace o provizi

Zprostředkovatel má povinnost informovat ve smlouvě o realitním zprostředkování o výši provize nebo způsobu jejího určení. Pokud zprostředkovatel uzavřel smlouvu o zprostředkování ohledně téže nemovitosti s třetí osobou, musí zájemce informovat i o provizi v této další smlouvě. Podle důvodové zprávy je cílem zavedení transparentnosti pro případ, kdy zprostředkovatel inkasuje provizi od prodávajícího i kupujícího, což může mít vliv na výši kupní ceny, kterou obdrží prodávající.

Pokud by měla být provize splatná dříve, než dojde k uzavření realitní smlouvy, musí o tom být klient ve smlouvě o zprostředkování informován. Provize může být v takovém případě vázána nejdříve na obstarání příležitosti k uzavření realitní smlouvy. Co se považuje za obstarání příležitosti bylo řešeno soudy již před účinností zákona. V případě vyhledání kupujícího by to měla být osoba, se kterou má prodávající reálnou možnost kupní smlouvu uzavřít, tj. splňuje požadavky stanovené prodávajícím a je rozhodnuta za stanovených podmínek kupní smlouvu uzavřít.

### Záloha na provizi

Záloha na provizi hrazenou spotřebitelem nesmí být více jak 2/3 sjednané provize. Pokud dojde k uzavření smlouvy z důvodu nečinnosti, pochybení apod. ze strany zprostředkovatele až po zániku smlouvy o zprostředkování uzavřené se spotřebitelem, nebude mít zprostředkovatel na provizi nárok.

### Jak se nová pravidla projeví při úhradě provize kupujícím

Podmínkou bude uzavření písemné smlouvy o realitním zprostředkování mezi kupujícím a realitním zprostředkovatelem. Ve smlouvě musí být uvedeny také podmínky pro výši a splatnost provize. Provize nesmí být splatná dříve, než dojde k obstarání příležitosti k uzavření realitní smlouvy (tj. smlouvy o smlouvě budoucí kupní nebo kupní smlouvy), resp. záloha nesmí být více jak 2/3 sjednané provize, doplatek bude tedy realizován nejdříve po uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní s prodávajícím. Pokud realitní kancelář ohledně poptávané nemovitosti již uzavřela také smlou-



Zprostředkovatel má povinnost informovat ve smlouvě o realitním zprostředkování o výši provize nebo způsobu jejího určení. Foto redakce

vu o zprostředkování s prodávajícím, musí být o tom kupující informován, včetně informace o výši provize v této smlouvě, tj. že prodávající provizi nehradí.

Ve smlouvě o realitním zprostředkování nesmí být kupující nucen k uzavření rezervační smlouvy, smlouvy o smlouvě budoucí kupní či kupní smlouvy. Proto bude zřejmě úhrada provize vázána pouze na obstarání příležitosti smlouvu uzavřít, tj. zkontaktování s prodávajícím nemovitostí, která bude odpovídat podmínkám stanoveným kupujícím.

Kupující by si měl se zprostředkovatelem ve smlouvě upřesnit pro něho zásadní požadavky, např. maximální kupní cenu, povinnost prodávajícího zřídit zástavní právo k zajištění hypotéky kupujícího na úhradu kupní ceny. Kupující si také může specifikovat další podmínky pro nemovitost, kterou má zájem koupit např. že k nemovitosti bude zajištěn přístup z veřejné komunikace.

### Pokud si následně kupující uzavření kupní smlouvy rozmyslí, pak:

- pokud byl prodávající ochoten kupujícímu nemovitost prodat za podmínek stanovených kupujícím (např. kupní cena odpovídala, byl ochoten zřídit zástavní právo, nemovitost odpovídala požadavkům kupujícího např. na zajištění přístupu k nemovitosti), bude mít kupující povinnost provizi uhradit (pokud již kupující uhradil zálohu, doplatí zbytek)
- pokud prodávající nemovitost neprodá, nebo nemovitost nebude splňovat sjednané podmínky, provizi kupující nebude mít povinnost hradit, pokud uhradil zálohu, bude mít nárok na vrácení.

### Jak se nová pravidla projeví při úhradě provize prodávajícím

I v tomto případě bude muset realitní zprostředkovatel uzavřít s prodávajícím písemnou smlouvu

o realitním zprostředkování, ve které budou stanoveny podmínky pro úhradu provize a její splatnost.

Provize ve smlouvě o zprostředkování nesmí být splatná dříve, než dojde k obstarání příležitosti k uzavření realitní smlouvy (tj. smlouvy o smlouvě budoucí kupní nebo kupní smlouvy). Může však být sjednána záloha ve výši max. 2/3 sjednané provize.

Ve smlouvě o realitním zprostředkování nesmí být prodávající k uzavření realitní smlouvy nucen. Proto bude úhrada provize vázána pouze na obstarání příležitosti realitní smlouvu uzavřít, tj. zkontaktování s kupujícím nemovitostí, která bude mít zájem o uzavření kupní smlouvy a splňovat případné další podmínky stanovené prodávajícím, zejména schopnost uhradit kupní cenu (nebo schopnost si zajistit financování prostřednictvím úvěru).

### Pokud si kupující, kterého zprostředkovatel nalezl, uzavření kupní smlouvy rozmyslí, pak:

- pokud prodávající byl ochoten kupujícímu nemovitost prodat za podmínek stanovených v rezervační smlouvě a přesto s ním kupující kupní smlouvu neuzavřel, zaniká prodávajícímu povinnost úhrady provize a bude moci žádat vrácení zálohy po realitním zprostředkovateli (samozřejmě za podmínky, že realitní zprostředkovatel v době trvání zprostředkovatelské smlouvy nenalezne dalšího vhodného zájemce).
- pokud prodávající se zprostředkováním kupujícím smlouvu uzavře, vznikne mu povinnost provizi uhradit (pokud již uhradil zálohu, doplatí zbytek).

Praxe si jistě nalezne postupy pro zajištění doplatku 1/3 provize. Zákon výslovně zakazuje k zajištění úhrady využít v případě klienta spotřebitele směnku a šek. Na výši provize nový zákon dopad nemá. Bude nadále předmětem vyjednávání. » Radka Locher

INZERCE



VRK ACADEMY

DOPORUČUJEME

BLIŽŠÍ INFORMACE NA WWW.VRKACADEMY.CZ



STAŇTE SE REALITNÍM SPECIALISTOU  
EXKLUZIVNÍ NABÍDKA ODBORNÝCH KURZŮ  
A VYSOKOŠKOLSKÉHO STUDIA



# 10 faktorů, které mohou výrazně ovlivnit ceny pozemku



Jestliže plánujete zakoupit pozemek pro stavbu nemovitosti, jeho cenu zásadně ovlivní zasíťování. Pozemek, na němž je již elektřina, plyn, vodovod a kanalizace, bude také nejdražší. Foto redakce

Cenu pozemku ovlivňuje několik kritérií. Mezi nejdůležitější patří lokalita, kvalita a rozsah zasíťování. Pokud chcete zjistit, zda pozemek při koupi nepřeplatíte, nebo naopak při prodeji dostanete odpovídající cenu, řiďte se pravidlem realitních makléřů 20/80. To znamená, že 20 % faktorů ovlivňuje 80 % ceny.

## Faktory ovlivňující cenu pozemku

Jestliže plánujete zakoupit pozemek pro stavbu nemovitosti, jeho cenu zásadně ovlivní zasíťování. Pozemek, na němž je již elektřina, plyn, vodovod a kanalizace, bude také nejdražší. Zasíťované pozemky tvoří cca 1/3 celkové nabídky a stojí i dvojnásobek pozemku nezasíťovaného. Zhruba čtvrtinu nabídky tvoří částečně zasíťovaný pozemek, který většinou

vyjde finančně nejlépe. Dalšími faktory důležitými pro vyšší ceny pozemku jsou právní stav pozemku (možná věcná břemena apod.), přístupová cesta, rozměry pozemku, občanská vybavenost v okolí, doprava k pozemku a jeho okolí. Cenu může také navýšit, pokud jde o hojně vyhledávanou lokalitu, orientace pozemku na jih, existence vody na parcele, výhled z pozemku a terén. Pokud je pozemek rovný, cena bývá vyšší.

Naopak, cenově nižší pozemky jsou často orientovány v blízkosti hlavní frekventované silnice, v záplavové oblasti, ve svahovitém terénu, či pokud je pozemek orientován převážně na sever. Cenu zákonitě snižuje také ochranná pásma vedoucí přes pozemek či právní vady.

## Ocenění zemědělské půdy podle bonity

V poslední době jsou časté nabídky na odkup zemědělské půdy. Jestliže se budete rozhodovat

takovou nabídku přijmout, zjistěte si bonitu půdy. Ta je vyjádřena pětimístným kódem BPEJ (bonitovaná půdně ekologická jednotka). Určuje kvalitu pozemku na základě klimatických podmínek v dané oblasti, svažitosti pozemku, jeho expozice vzhledem ke světovým stranám, hloubky půdního profilu a skeletovosti (vlastnosti půdy důležité pro zemědělskou výrobu).

Úřední cena půdy se většinou podstatně liší od tržní ceny, kterou ovlivňují vedle bonity další faktory, jako je dostupnost z komunikace, tvar pozemku a další. Na internetu se nabízí kalkulačka bonity půdy, z níž zjistíte orientační cenu podle kódu BPEJ.

## Jak určit cenu pozemku?

V první řadě existují cenové mapy, a to jak stavebních, tak zemědělských pozemků, které mohou usnadnit orientaci v cenách.

Další možností jsou realitní servery na internetu. Berte však v úvahu, že nabízené ceny na internetu nemusí znamenat konečné prodejní ceny. Ceny v inzerci jsou v průměru o 15 % vyšší, než jsou ceny realizované.

Skutečnou cenu, za kterou se pozemek prodal, zjistíte na katastru nemovitostí, kde si bezplatně na stránkách nahlizenidokn.cuzk.cz vyhledáte pozemek nebo dům, případně jenom katastrální území, a dáte si zobrazit mapu. Nemovitosti mají v katastru od r. 2014 zapsán cenový údaj, tedy poslední cenu, za kterou nemovitost změnila majitele. Z té pak lze vycházet při koupi pozemku, či stanovit cenu pro jeho prodej.

Využít lze také internetovou aplikaci Cenová mapa. Pro výpočet ceny bere v úvahu dva zdroje, a to realitní servery a katastr nemovitostí. Služba je sice jednorázově zpoplatněna, avšak tímto způsobem lze získat nejrelevantnější informace o ceně pozemku, který plánujete koupit. » Jindra Svitáková

## INVESTICE

# Byt jako investice. Kterým kategoriím se raději vyhnout?

Možná se domníváte, že nákup bytu, který nepotřebujete, je zbytečný luxus. A proč si na něj navíc brát hypotéku? Možná, kdybyste měli dostatek hotovosti. Ovšem i vzhledem k současné výši hypotečních sazeb je nákup nemovitosti stále zajímavou investicí.

## Proč investovat do nemovitosti

Vzhledem k zásahům ČNB a zpřísnění podmínek pro přidělování hypoték se mění trh s nemovitostmi a čím dál více lidí je tak nuceno volit bydlení v nájemním, nikoliv vlastním bydlení. Současně se začíná hovořit o tom, že dojde postupnému navýšování úrokových sazeb hypotečních úvěrů. Tím pádem stále méně lidí dosáhne na hypotéku a bude hledat nájemní bydlení.

A na rozdíl od jiných nástrojů finančního trhu (dluhopisy, akcie, zlato), lidé stále potřebují bydlet. Takže i když přijde ekonomická recese, například ceny akcií spadají, ale střechu nad hlavou budou potřebovat stále. Pokud tedy máte dostatečné příjmy, aby vám byla přidělena hypotéka, koupě bytu jako investiční příležitost může být dobrým řešením. Jsou takoví, kteří nakoupí bytů více a věnují se následně jejich pronajímání. Výnosy z pronájmů často pokryjí celou splátku hypotéky. Leckdy zůstanou i malý zisk. A po doplacení hypotéky již nestojí nic v cestě slušnému výnosu z nabytého majetku.

## Do jakých bytů investovat

Důležité je, kde a jaký byt koupit. Vzhledem k demografickému vývoji jsou preferovány menší byty. Lidé dnes zakládají rodiny později, a tak potřebují často bydlení jen pro sebe, maximálně pro svého partnera. Další kategorií potenciálních zájemců jsou studenti, kteří přijeli do města na několik let, právě tak jako cizinci, kteří přijíždějí za prací. Ideální pro investici do nemovitosti jsou tak v průměru jedno či dvoupokojové byty. Větší byty než třípokojové, kam se vejde i čtyřčlenná rodina, již své nájemce hledají obtížněji.

Můžete přemýšlet i o pronajímání bytu turistům, jejichž počet se nejen v Praze a v Brně, ale i v dalších atraktivních lokalitách stále zvyšuje. Výnos z pronájmu bude vyšší, udává se zhruba dvojnásobek. Ovšem je třeba počítat také s tím, že se budete muset bytu více věnovat. Jestli jej pronajmete dlouhodobě, nevidíte nájemníka třeba celý rok. Při krátkodobém pronájmu turistům počítejte se stálým předáváním a přebíráním klíčů a po každé návštěvě s úklidem, či dokonce likvidací případných škod. A to stojí čas a peníze. Stejně tak mějte na paměti, že může dojít v oblasti krátkodobých pronájmů k případné regulaci ze stran měst či obcí. » Jindra Svitáková





# Koho informovat o rekonstrukci zakoupeného bytu



Kupujete byt, který bude potřebovat větší či menší úpravy? Některé z nich mohou vyžadovat stavební povolení či ohlášení. Avšak vždy je třeba informovat družstvo či vedení SVJ. U družstevních bytů je schválení rekonstrukce normou. Slušnost je také oznámit úpravy ostatním obyvatelům domu.

## Stavební úřad, bytové družstvo a SVJ

Stavební zákon užívá pro rekonstrukci pojem stavební úprava. Ta je definována jako rekonstrukce bytu, která mění dokončenou stavbu, ale zachovává vnější půdorys stavby. Pak existuje pojem údržba stavby, která by se dala laicky shrnout jako modernizace. Podle odborného názvosloví totiž „zabezpečuje stávající stav stavby před další degradací, a prodlužuje tím její životnost“. Každopádně pokud nebudete zasahovat do nosných konstrukcí domu a nebude se měnit užívání bytu (například místo bydlení na kancelář), není vyžadováno stavební povolení ani stavební ohlášení.

Nicméně mnoho SVJ vyžaduje, aby spoluvlastníci ohlásili rekonstrukci bytu vedení SVJ a zároveň doložili, že nezasáhnou do nosných konstrukcí a společných částí domu. To mohou být například schodiště, chodby, vodoinstalace, balkón, rozvody tepla, elektřiny, plynu, nebo třeba zabor společných prostor na úkor vlastníků pro bytovou jednotku. Pokud by tomu tak bylo, je třeba udělení souhlasu k rekonstrukci shromážděním společenství.

Jestliže plánujete rekonstruovat družstevní byt, souhlas vedení družstva je nutný. Vy totiž vlastněte pouze družstevní podíl a vlastníkem bytu je družstvo.

## Nezapomeňte na sousedy

Ani ve svém bytě si nemůžete dělat vše, co se vám zlíbí. Jako v celé společnosti je vlastník bytu omezen tím, co by mohlo vadit druhému. V tomto případě sousedům. Přesně to definuje § 127 občanského zákoníku (sousedská práva). Vlastník se má zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval své sousedy nebo by vážně ohrožoval výkon jejich práva. Nejen však podle zákona, ale i z hlediska běžné lidské slušnosti a dobrých sousedských vztahů je dobré sousedy o plánované rekonstrukci informovat. Pokud jste menší dům, vyplatí se všechny sousedy obejít a seznámit je s vašimi plány. V případě většího domu sepište stručné oznámení a umístěte je na domovní nástěnku. Uveďte v něm, kdy rekonstrukce začne a kdy skončí. Přidejte si raději týden na nepředvídané komplikace. Můžete krátce popsat, jaké práce se budou provádět a přidat jednoduchou omluvu za hluk a zvýšenou prašnost.

## Bud'te ohleduplní, udržujte pořádek

Představte si, že vás v šest ráno vzbudí vibrující vrtačky nad hlavou. Jestliže jste plánovali spát déle, určitě nezačnete váš den ve skvělé náladě. A pokud by vás čekal home office, budete po týdnu již značně nevrli. Což hrozí i v případě důchodců či matek s malými dětmi. Přitom stačí domluvit se s firmou, aby práce naplánovala na běžnější denní dobu. Noční klid sice platí pouze od 22.00 do 06.00 hodin, ale doporučuje se s hlučnými pracemi začínat v 8 hodin a končit nejpозději ve 20 hodin večer. Nezapomeňte každý den večer uklidit nebo uklidit zajistit. Stavební materiál nebo suť, ležící na linoleu na chodbě, poškodí majetek všech a vám přisoudí nálepku bezohledného souseda. Hlídejte firmu, aby zajistila bezpečné uložení a převoz materiálu, například uložení suťi do pytlů či obložení výtahu ochrannými obaly. Jestliže si již sousedé přijdou stěžovat, snažte se s nimi vše probrat a v klidu vyřešit. Ani vy, ani oni určitě nestojíte o tahanice s policií za nedodržování nočního klidu. Či v budoucnu o pokažené sousedské vztahy v domě, kam jste se právě nastěhovali. » Jindra Svitáková

INZERCE



+



=

**projekt REBS**

Nejrozšířenější realitní software Realco a nejsilnější nebankovní zprostředkovatel hypotečních úvěrů Partners Vám nabízí možnost výhodné spolupráce ve společném projektu REBS.

## Co je projekt REBS

- sdílení vybraných klientů mezi RK a společnostmi Partners
- kvalitní služby hypotečních specialistů pro Vaše klienty
- zajímavé zvýšení objemu obchodu a zisku pro RK i jednotlivé makléře

## Co získáte

- **realitní software Realco zcela ZDARMA**
- software v plné verzi, včetně všech modulů, tolik licencí, kolik potřebujete, bez dalších poplatků
- provize v nadstandardní výši z hypotečního úvěru

Více informací na [www.realco.cz](http://www.realco.cz)



# Dotace na energetické úspory v bytových domech mimo Prahu prodlouženy

Na začátku února 2018 byla vyhlášena nová výzva v rámci programu IROP na podávání žádostí o dotace na zateplení, výměnu neekologických zdrojů tepla a pořízení nových zdrojů energie pro bytové domy mimo území hlavního města Prahy. Podání žádostí bylo v roce 2019 o rok prodlouženo, a tak neskončily v listopadu 2019, ale skončí až 29. 11. 2020.

## DOTACE

Jště necelý rok je možnost získat dotaci na zlepšení energetické náročnosti domu. 78. výzva IROP (Integrovaného regionálního operačního programu) Energetické úspory v bytových domech III – přináší celkem 3,5 mld. Kč z Evropského

fondu pro regionální rozvoj (EFRR) na zateplení, výměnu oken a dveří nebo výměnu zdroje tepla pro bytové domy mimo Prahu. Možnost získání dotace se týká domů s minimálně čtyřmi samostatnými bytovými jednotkami. Dům musí být určen k užívání jako bytový dům a zapsán v katastru nemovitostí jako bytový dům nebo objekt k bydlení. Žádosti

mohou podávat vlastníci domů, včetně SVJ, i bytová družstva jako správci bytových domů. Minimální výše celkových způsobilých výdajů na jeden projekt je 300 000 Kč, maximální výše 90 000 000 Kč.

## Co se podporuje

Podporovány jsou celkové nebo dílčí energeticky úsporné renovace bytových domů. Mezi ně patří zlepšení tepelně-technických parametrů stavebních konstrukcí. To je především zateplení obvodových stěn, stropu, podlahy, střechy či vnitřních konstrukcí a výměna oken a dveří. Dále to je instalace exteriérových prvků stínění, instalace systému nuceného větrání se zpětným získáváním tepla. Žádat je možné

také prostředky na výměnu stávajícího hlavního zdroje tepla na fosilní paliva za plynový kondenzační kotel, kotel na biomasu, tepelné čerpadlo, jednotku pro kombinovanou výrobu elektřiny a tepla využívající obnovitelné zdroje energie nebo zemní plyn. Uplatnění najdou také vlastníci domů, kteří dosud vytápěli jednotlivé byty individuálními zdroji tepla. Pokud se rozhodnou pro vybudování centrálního vytápění, mohou získat dotaci jak na nový kotel, tak na instalaci celé vytápěcí soustavy. Z dotací lze financovat také instalaci solárních termických kolektorů

a fotovoltaických soustav a některé další související práce.

## Kde a jak žádat

Žádat o dotace je možné na projekty zahájené ne dříve než 1. ledna 2014. Realizace projektu musí být ukončena nejpozději 30. 9. 2021. Žádosti se podávají výhradně elektronicky na stránkách Ministerstva pro místní rozvoj ČR (mseu.mssf.cz). K podání žádosti je třeba mít zřízený elektronický podpis. Podrobné informace na stránkách Ministerstva pro místní rozvoj ČR. » Jindra Svitáková



Žádat o dotace je možné na projekty zahájené ne dříve než 1. ledna 2014. Realizace projektu musí být ukončena nejpozději 30. 9. 2021. Foto redakce

## 5 nejčastějších otázek k odpočtům úroků z hypotéky

Termín pro podání daňového přiznání se rychle blíží, proto jsme se pro vás rozhodli shrnout to nejdůležitější, co je potřeba k tomu, abyste si mohli odečíst zaplacené úroky z hypotéky nebo úvěru ze stavebního spoření od základu daně.

### 1. Za co si můžu odčítat?

Možnost odpočtu úroků od základu daně se vztahuje k úvěrům ze stavebního spoření nebo hypotečním úvěrům poskytnutým bankou. Nevztahuje se tedy na hypotéky od nebankovních institucí. Podmínkou je použití úvěru na řešení bytových potřeb. Zde proto dejte pozor na tzv. americké hypotéky, které sice naplňují podstatu hypotečního úvěru, ale finanční úřad bude chtít s velkou pravděpodobností doložit, za co jste peníze utratili. V případě tzv. „amerik“ rozmyslete, zda vám výhoda nedokládání účelu při sjednávání úvěru vyváží komplikace související s prokazováním účelovosti užití prostředků na finančním úřadu. Úroky je kromě toho možné odečítat i z úvěru na koupi pozemku, za předpokladu, že na pozemku bude zahájena do 4 let výstavba bytového nebo rodinného domu.

### 2. Kdo si může odčítat?

V případě úvěrů na pořízení bydlení platí, že osoba uplatňující daňový odpočet z úvěru musí danou nemovitost vlastnit a užívat ke svému trvalému bydlení, nebo bydlení druhého z manželů, potomků, rodičů nebo prarodičů. Pro uplatnění úroků z úvěru nemusí mít poplatník nutně v domě či bytu nahlášené trvalé bydliště. V případě ostatních účelů není podmínkou vlastnictví nemovitosti, ale stále platí podmínka trvalého bydlení. Úroky z úvěru na rekonstrukci si může odčítat i nájemník, pokud úvěr posloužil k opravě či rekonstrukci bytu či domu v kterém bydlí. Vždy však platí, že osoba uplatňující daňový odpočet musí být uvedena na úvěrové smlouvě jako přímý účastník. Nestačí, že úvěr pouze splácí.

### 3. Kolik si můžu odčítat?

Po splnění podmínek odečitatelnosti lze ze základu daně z příjmů odečíst sumu úroků až do výše 300 000 Kč ročně. Účastníkům na úvěrové smlouvě může být více. V takovém případě může daňový odpočet uplatnit buď jeden, nebo všichni rovným dílem.

### 4. Jak zjistím výši zaplacených úroků?

Vyčíslení celkové sumy zaplacených úroků ve většině případů zasílají banky svým klientům automaticky a bezplatně na přelomu roku. Pokud jste výpis z jakéhokoliv důvodu neobdrželi, kontaktujte svou banku nebo hypotečního makléře.

### 5. Jak si úroky odečíst?

Odpočtu od základu daně mohou využít zaměstnanci i osoby samostatně výdělečně činné. Odpočet úroků se provádí vždy na konci zdaňovacího období v rámci daňového přiznání (OSVČ) nebo zúčtování daně (zaměstnanci), ke kterým přiložíte vyčíslení výše zaplacených úroků zasláné bankou a kopii alespoň první strany úvěrové smlouvy. V případě, že odpočet uplatňujete poprvé a vztahuje se k úvěru na pořízení nemovitosti, doporučujeme přiložit i výpis z katastru potvrzující vaše vlastnictví. OSVČ podává daňové přiznání na finanční úřad, zaměstnanec podklady předá mzdové účetárně. Podmínky odpočtu úroků od základu daně upravuje zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. » Luboš Sváčina



## TRENDY



## Preference bydlení mladých se mění. Wi-Fi, počítač, auto

Na vybavení prvního bydlení je podle mladých potřeba zhruba čtvrt milionu korun. Oproti starším generacím se dnešní dvacátníci a třicátníci častěji obejdou bez dílny či sklepa, jinak mají ale představy podobné.



**B**ezdrátový internet, počítač a auto – bez toho si nedokáže představit svou domácnost naprostá většina mladých Čechů do 36 let. Uvedli to v průzkumu výzkumné agentury NMS Market Research pro Raiffeisen stavební spořitelnu.

„Mladí chtějí být ve své domácnosti stále on-line, ale v tom se nijak výrazně neliší od starších lidí. V našem průzkumu totiž počítač a Wi-Fi považuje za nezbytnost devět z deseti dotázaných napříč generacemi, a to i ve věkové kategorii nad 56 let. Z hlediska elektroniky je nejvíce na ústupu televize. Zatímco v nejstarší věkové kategorii ji doma potřebuje 90 % dotázaných, mezi nejmladšími je to už jen 59 %,“ říká Lenka Molnárová, tisková mluvčí Raiffeisen stavební spořitelny. Další věcí, která už dnes není tak atraktivní jako dříve, je dílna, kterou chce pouze třetina mladých, zatímco v generaci nad 56 let se bez ní neobejde polovina dotázaných. Podobně klesá zájem například o kuchyňského robota. Do výbavy si mladí příliš nepožádají ani herní konzole.

Se svými rodiči a prarodiči se dnešní dvacátníci a třicátníci shodnou v tom, že je ideální mít doma možnost provětrat se a posedět na čerstvém vzduchu. Sedm z deseti by si přálo mít zahradu, balkon nebo terasu. A na kolik podle mladých přijde vybavení první domácnosti? Čtvrtina by si vystačila s naspøenošenou částkou do 100 000 Kč, v průměru ale odhadují sumu podstatně vyšší, a to

270 000 korun. „Náklady na bydlení, ať už vlastní nebo nájemní, zejména ve velkých městech rostou a našetřit potřebnou částku na hezké a pohodlné vybavení je pro mladé velmi obtížné. Do začátku je pro ně velkou výhodou, pokud jim rodina spořila třeba na stavebním spoření, které pro zařízení nebo koupi prvního bydlení představuje ideální volbu,“ uzavírá Lenka Molnárová. » Jindra Svitáková

### Jakou částku je podle Vás třeba mít naspøenošeno na vybavení prvního bydlení?



# Rodinné domy již třetí rok bez kolaudace

Od 1. 1. 2018 platí novela stavebního zákona, která změnila postupy při stavebním řízení. A to včetně dokončení stavby, kdy již není třeba ve většině případů povolení k užívání stavby. Neboli, lidově řečeno, kolaudace. Platí to pro všechny rodinné domy?

## LEGISLATIVA

### Kdo a kdy vyžaduje kolaudaci

Mnoho stavebních objektů se tedy od ledna 2018 již nemusí kolaudovat. Jsou to především rodinné domy, ale ne všechny. Běžný rodinný dům nepodléhá kolaudačnímu řízení, pokud je stavbou pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena. Kolaudace není třeba ani pro další stavby, tzv. ostatní, například garáže, altánky, bazény, zásobníky na vodu. Takové stavby je možné začít užívat ihned po dokončení.

Kolaudačnímu souhlasu však podléhají rodinné domy v případech, kdy vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit. Jsou to především developerské projekty a nájemní rodinné domy. Dalšími jsou také, které obsahují zařízení nebo technologie, které k ověření funkčnosti a vlastností vyžadují provedení zkušebního provozu, a rodinné domy, které jsou kulturní památkou. Kolaudačnímu souhlasu nebo kolaudačnímu rozhodnutí i nadále podléhají všechny stavby veřejné infrastruktury a přestavby kulturních památek, aniž by to byl zároveň rodinný dům.

### Kontrolní prohlídka

Úkolem stavebního úřadu je chránit veřejný zájem. A tak i stavby, které nebudou kolaudovány, mohou být stavebním úřadem zkontrolovány, zda se při jejich realizaci postupuje předepsaným způsobem. Zvláště zda je stavba prováděna v souladu s rozhodnutím stavebního úřadu nebo podle ohlášení, zda neohrožuje život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí, zájmy státní památkové péče, archeologické nálezy a sousední stavby, popřípadě nezpůsobuje jiné škody či ztráty. Kontroluje se samozřejmě také, zda stavba bude po dokončení sloužit účelu, pro který je realizována. Možnost kontrolní prohlídky je zakotvena v ustanovení § 133 a 134 stavebního zákona.

### Kolaudační souhlas

Pro stavby, které nejsou osvobozeny od kolaudace, vydává stavební úřad kolaudační souhlas. Pro jeho vydání je kontrolní prohlídka povinná. Nemusí se provádět, pokud stavebník dodá odborný posudek (certifikát) autorizovaného inspektora. Také se neprovádí u jednodušších podzemních staveb technické infrastruktury (např. různá podzemní vedení). Pokud stavební úřad neshledá žádné nedostatky, vydá do 15 dnů od provedení prohlídky kolaudační souhlas.

### Jak stavbu zaevidovat

Rodinný dům, který se nekolauduje, může být tedy okamžitě po dokončení stavby užíván. Je však třeba získat pro něj číslo popisné, a také jej zaneš jako novou stavbu do katastru nemovitostí. Nejprve stavebník požádá příslušný obecní úřad (většinou prostřednictvím stavebního odboru) o přidělení čísla popisného, event. čísla evidenčního. K tomu je určen formulář Žádost o přidělení čísla, vydaný ministerstvem pro místní rozvoj. Žádost je třeba doplnit o přílohy, a to geometrický plán a prohlášení stavebníka, že stavba byla provedena v souladu s jejím povolením (příp. údaji uvedenými v ohlášení) a ověřenou projektovou dokumentací.

Pro zápis nového domu do katastru nemovitostí je třeba vyplnit formulář Ohlášení změny údajů o pozemku, jehož součástí se stala stavba. Ten lze získat webu Státní správy zeměměřičství a katastru v části Formuláře. Dále je třeba dodat geometrický plán, sdělení o dokončení stavby a rozhodnutí obce o přidělení čísla popisného. Všechny dokumenty je třeba doručit v originále nebo úředně ověřených kopiích na příslušný katastrální úřad. I když tedy kolaudace u většiny rodinných domů není třeba, stále je stavebník povinen dodržovat při provádění stavby všechny zákonné podmínky. » Jindra Svitáková



Běžný rodinný dům nepodléhá kolaudačnímu řízení, pokud je stavbou pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena. Foto redakce



# HYPOTÉKY, BANKY, STAVEBNÍ SPOŘENÍ



## HYPOTÉKY

### Mezibankovní sazby prudce klesají. Zlevní hypotéky?

Centrální banky chystají další kolo tisku peněz. Co to znamená pro hypotéky? A jak se budou vyvíjet sazby nyní v době „koronavirové“?

V uplynulém měsíci došlo k meziměsíčnímu nárůstu sazeb v Equa Bank, Sberbank, Raiffeisenbank a Monetě. Naopak UniCredit 10leté fixace výrazně zlevnila a v závěru měsíce v rámci akčních nabídek klesly i nabídkové sazby Hypoteční banky a Monety. Důsledkem výše uvedených cenových změn je další nárůst průměrných nabídkových sazeb. Titulní index GOFI 70 mapující napříč trhem průměrnou nabídkovou sazbou úvěrů pokrývajících 70 % hodnoty nemovitosti (LTV) vzrostl v únoru z lednových 2,54 % na 2,57 %. O 3 setiny procenta zdrazily i hypotéky s LTV do 80 %, jež banky v únoru v průměru nabízely se sazbou 2,57 %. Vedle toho hypotéky s LTV 80+ již stagnují na úrovni 3,09 % (GOFI 85) resp. 3,21 % (GOFI 90).

„S ohledem na prudký pokles mezibankovních sazeb (dlouhé peníze zlevnily během posledních dnů až o 0,4 p.b.) neočekáváme v březnu další nárůst hypotečních sazeb. Spíše naopak. Hypotéky by nyní měly spíše zlevňovat,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti financování bydlení.

Příčinu poklesu ceny zdrají spatřujeme v obavách z dopadu šíření nového kmene koronaviru, či spíše očekávání, že centrální banky rozjedou nové kolo uvolňování likvidity s cílem povzbudit výkon jednotlivých ekonomik. Ostatně dnes již o půl procentního bodu snížil základní sazbu americký FED.

Provázanost mezibankovních sazeb a sazeb hypoték výborně ilustruje následující graf, kde je pro úplnost ještě doplněn vývoj 2T REPO sazby ČNB. Ta byla v minulosti velmi dobrým indikátorem budoucího vývoje mezibankovních sazeb. V tuto chvíli však již tato provázanost neplatí a mezibankovní sazby jsou mnohem více závislé na dění v západní Evropě a USA a sazbách tamních centrálních bank.

» Luboš Svačina

## Lednový objem hypoték byl druhý nejvyšší v historii

V lednu bylo podle dnes zveřejněných dat serveru hypoindex.cz poskytnuto 6 491 hypotečních úvěrů, což znamená meziroční nárůst o 36,3 %. Celkový objem sjednaných hypotečních úvěrů meziročně vzrostl o 54,4 % na 16 880 mld. Kč.

„Oproti prosinci 2019 došlo v lednu k poklesu počtu i objemu sjednaných hypoték, což je podle mě nepřilíš trefně interpretováno jako pokles zájmu o hypotéky. Na čísla je však potřeba dívat se z nadhledu a vnímat, že i hypotéky mají svou sezónnost a leden důsledkem v předcházejícím vánočním svátkům bývá zpravidla produkčně slabším měsícem. Pokud se však podíváme na lednové výsledky předchozích let, je vidět, že letošní lednový výsledek je druhý nejvyšší v historii, což je podle mého názoru více než dobrý vstup do nového roku,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti financování bydlení.

Průměrná výše hypotéky dosáhla 2,6 mil. Kč, což je o 307 000 Kč více než před rokem, což je další nový rekord a také jedna z příčin vysokého objemu sjednaných hypoték.

Obrat ve vývoji úrokových sazeb

Průměrná úroková sazba v lednu sjednaných hypoték vzrostla meziměsíčně o jednu setinu procentního bodu na 2,36 %. Oproti loňskému lednu je tento ukazatel o 64 setin procentního bodu níže. Přepočteno na koruny to znamená 315 Kč rozdíl ve splátce na každý 1 milion korun (počítáno při 20leté splatnosti).

Vývoj nabídkových sazeb, který měříme napříč všemi bankami prostřednictvím GOFI indexu, indikuje, že realizační sazby pravděpodobně ještě porostou. Banky totiž v prosinci a v lednu celkem výrazně posunuly sazby vzhůru a nějakou dobu trvá, než se tyto změny propíší do sazeb reálně sjednávaných hypoték. Tento časový rozdíl je ostatně ve výše uvedeném grafu velice dobře vidět.

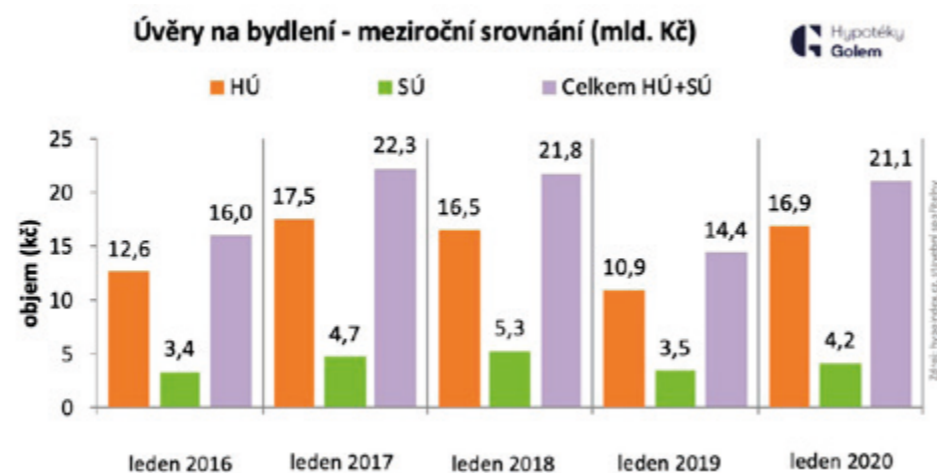
„V lednu však na mezibankovním trhu došlo k poklesu ceny peněz, což dává bankám prostor pro zamražení nabídkových sazeb, nebo dokonce jejich snížení. Ostatně včera přišla s novou akcí Hypoteční banka, která klientům po dobu 25 dnů nabízí slevu 0,25procentního bodu ze standardních sazeb,“ říká Libor Ostatek.

Daří se i stavebním spořitelnám

Stavební spořitelny v lednu sjednaly 47 720 ks (y/y +13 %) nových smluv. Celková cílová částka sjednaných smluv činila 19,9 mld. Kč (y/y +23,6 %). Spořitelny zároveň v lednu sjednaly 3 716 ks (y/y +5,7 %) nových úvěrů. Celkový objem úvěrů meziročně rovněž vzrostl a to o 21,1 % na 4 199 mld. Kč. Průměrná výše úvěru meziročně vzrostla o 144 000 Kč na 1,13 milionu Kč.

V souhrnu v lednu banky a stavební spořitelny poskytly na bydlení úvěry v hodnotě 21,1 miliardy korun, což je třetí nejvyšší suma za posledních pět let. Začátek roku se bankám i spořitelnám oproti loňskému roku, který byl v 1. čtvrtletí výrazně ovlivněn novou regulací v oblasti posuzování příjmů, vydařil.

» Luboš Svačina



## Spoludlužník hypotéky - jaká úskalí či výhody přináší?



Pokud si berou hypotéku manželé a mají režim společného jmění manželů (SJM), automaticky se stává spoludlužníkem i druhý z manželů. Foto redakce

Podle současných pravidel udělování hypoték nemá hypotéka překročit 80 % hodnoty nemovitosti. Navíc je nutno prokázat, že zbývajících 20 % je žadatel schopen uhradit ze svých prostředků. Tak na bonitu dosahuje podstatně méně žadatelů, než tomu bylo dříve. Proto je často nevyhnutelné přistoupit k účasti spoludlužníka.

### Kdo je spoludlužník

Tento název v podstatě říká vše. Dříve se spíše používal pojem ručitel, ovšem princip je totožný. Spoludlužník není většinou nabyvatelem nemovitosti. Ale jeho povinnosti jsou stejné, jako povinnosti dlužníka. Tou nejvýznamnější je splatit půjčené prostředky, pokud je nesplatí, nebo přestane splácet, dlužník. Spoludlužníkem nemusí být jen blízký příbuzný nebo osoba ve společné domácnosti, jako je manžel či partner. Může to být jakákoliv osoba, která splní požadavky banky na bonitu. Spoludlužníků může být i více.

### Kdo se může stát spoludlužníkem

Pokud si berou hypotéku manželé a mají režim společného jmění manželů (SJM), automaticky se stává spoludlužníkem i druhý z manželů. Spoludlužník musí bance doložit pravidelný prokazatelný příjem, musí mít čistý registr dlužníků, nesmí sám mít takový úvěr, který by bránil případnému splácení toho, v němž se stane spoludlužníkem. Většina bank vyžaduje určitý věk. Spoludlužníkovi nesmí být v době splatnosti hypotéky většinou více než 70 let. Pravidla některých bank jsou dokonce nastavena na věk 65 či 67. To znamená,

že pokud bude splácení hypotéky trvat 20 let, v době žádosti o hypotéku musí mít spoludlužník věk mezi 40–50 lety. Staršího spoludlužníka banky uznají výjimečně. Spoludlužník však musí počítat s tím, že jeho možnost čerpat úvěr bude spoludlužnickým omezena. Záznam o spoludlužnických se uvádí v úvěrových registrech. A pokud by sám žádal o půjčku, započítá se mu spoludlužnický jako nižší schopnost splácet svůj úvěr.

### Partner spoludlužníkem

Pokud nežijete v manželství, ale v partnerství, může být dlužníkem pouze jeden z vás. Samozřejmě pokud bude po banku dostatečně bonitní. Výhodou je, že pokud byste se v budoucnosti rozhodli pro další půjčku, může si ji vzít partner, který není zatížen hypotékou. Další možností je žádat o hypotéku společně a stát se spoludlužníkem. Přitom finanční závazek nemusí být rovnoměrný. Řídí se podle podílu na vlastnictví nemovitosti daném kupní smlouvou. Nevýhodou je, že pokud se rozejdete, banka nemusí akceptovat převod hypotéky z důvodu nedostatečné bonity na jednoho z vás. A bude třeba hledat nového spoludlužníka, který vyhoví požadavkům banky, nebo nemovitost dokonce prodat.

### Když dlužník přestane splácet

Celý závazek automaticky přechází na spoludlužníka. V případě, že je více spoludlužníků, banka má právo zvolit si libovolného spoludlužníka, kterého požádá o splacení celého závazku. Tento způsob se označuje jako „společně a nerozdílně“. Každý spoludlužník je totiž zavázán celou půjčenou částkou. Nelze si tedy dobrovolně rozdělit půjčku na několik různých částí a splatit ji dle dohody spoludlužníků. Vždy je třeba s bankou o splacení jednat osobně.

### Vyvázání ze spoludlužnictví

Osoba, která se stane spoludlužníkem, jím nemusí být po celou dobu splácení hypotéky. Pokud například půjčujete svému dítěti v začátcích jeho kariéry, může mu plat během několika let stoupnout tak, že bude sám dostatečně bonitní. Nebo se ožení/vdá a bude mít zájem, aby do vlastnictví nemovitosti vstoupil i jeho nový životní partner. V tom případě lze banku požádat o vyvázání spoludlužníka. Banka znovu posuzuje aktuální bonitu dlužníka, i jeho dosavadní platební morálku při splácení úvěru. Pokud bude vše v pořádku, může banka žádosti vyhovět. Je to však pouze její právo, ne povinnost. V praxi není jednoduché se ze spoludlužnických vyvázat. Proto by si spoludlužník, který nežije s dlužníkem ve společné domácnosti, měl svůj krok dobře promyslet. Na jedné straně je snaha pomoci dosáhnout svému příteli či příbuznému na vybraném bydlení. Na druhou stranu je třeba se připravit na omezení vlastních potřeb, na které by bylo potřeba čerpat úvěr.

» Jindra Svitáková



# EFFEKTIVNÍ PREZENTACE NEMOVITOSTÍ

Vlastníte nebo řídíte realitní kancelář a chcete využívat efektivní nástroj pro prezentaci vašich nemovitostí? Využijte možnost inzerce vašich nemovitostí na realitních portálech **realityčechy.cz** a **realitymorava.cz**, a přidejte se tak k více než 900 realitním kancelářím, které tyto služby již využívají.