

reality@cechy.cz

ročník XI. • vydání 3 • březen 2022

realitycechy.cz



Jak a kdy může pronajímatel zvýšit nájemné

více na straně 4-5

Je možné postavit
chatu v lese?

strana 10

Vyznejte se
v energetických štítcích
a šetřete náklady
na elektřinu

strana 18



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

Porovnáme nabídky bank i stavebních spořitelén a doporučíme nejvhodnější řešení.

Asistujeme při kompletaci podkladů pro banku a při vyřízení úvěru.

Hlídáme důležité termíny pro úspěšné schválení a vyčerpání úvěru.

Starosti s hypotékou přenechte nám

777 702 700

www.golemfinance.cz



TÉMA VYDÁNÍ



STRANA 8

Plánujete nákup reality v Chorvatsku? Co byste měli vědět, než podepíšete kupní smlouvu



STRANA 16

Koupili jste dům a objevili vady? Jak je správně reklamovat?

RYCHLÝ PŘEHLED

%

BŘEZEN 2022

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV: 4,15 %

85% LTV: 4,63 %

90% LTV: 4,70 %

INDEX NÁVRATNOSTI BYDLENÍ: 8,71 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: 3,01 %

Byty 2+1: 0,37 %

Byty 3+1: 0,44 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz



STRANA 22

Rodinná domácnost v pronajatém bytě. Jaké komplikace může přinést?

” REALITNÍ POSTŘEH **Michal Soták** (Cushman & Wakefield)

„Kvůli růstu cen pražských bytů při prodeji jednotlivcům přestal být sektor nájemního bydlení pro developery zajímavý již zhruba ve třetím kvartále roku 2021.“

NAPSALI O NÁS

Nejvíce za dvacet let. Proč se loni v Praze povolila stavba rekordního počtu bytů?

FORBES.cz / 8. 2. 2022 (kráceno)

S tím souhlasí i Michal Pich z realitního portálu RealityČechy. Podle něj by sice za standardních podmínek mohly tyto objemy povolených bytů vést ke snížení ceny bytů, zatím ale stále poptávka výrazně převyšuje nabídku. „Uvi-

díme, jak moc ovlivní poptávku po vlastním bydlení opětovné zavedení parametrů DTI a DSTI, stejně jako snížení LTV na osmdesát procent u hypotečních úvěrů s platností od 1. dubna. Pro mnoho lidí se totiž může stát vlastní bydlení nedosažitelné,“ říká Pich

Přihlaste se
k odběru
měsíčníku



realitycechy.cz

realitycechy.cz
realitní a zpravodajský server

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: 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.

Jak a kdy může pronajímatel zvýšit nájemné

 téma měsíce



„Pravidelné zvyšování nájemného o fixní částku nebo zvyšování formou inflační doložky se doporučuje sjednat v nájemní smlouvě. Smlouva však také může zcela zvyšování nájemného vyloučit.“

V nájemní smlouvě bývá často zvyšování nájemného upraveno tzv. inflační doložkou. Toto ustanovení uvádí, že nájemné se zvyšuje podle míry inflace. Foto redakce

Nájemné je jedno ze základních – a zásadních – ujednání při uzavírání nájemní smlouvy. Pronajímatel nemůže zvýšit nájemné libovolně. Občanský zákoník specifikuje podmínky, kdy je možné tak učinit a za jakých podmínek.

Nájemní smlouvy na dobu neurčitou

U smluv na dobu neurčitou lze zvýšit nájemné tak, aby se rovnalo výši obvyklého nájemného v okolí v daném období. Pokud tedy je nájemné stanoveno nižší než u srovnatelných bytů v dané lokalitě, může pronajímatel jednou za rok navrhnout zvýšení.

Návrh musí mít písemnou podobu a navýšení nesmí překročit 20 procent za poslední tři roky. Pronajímatel musí prokázat, že v dané lokalitě je běžné vyšší nájemné. To musí doložit buď znaleckým posudkem, nebo například minimálně třemi nájemními smlouvami z jiných domů v okolí.

Jestliže nájemce do dvou měsíců neodsouhlasí jeho návrh, může se pronajímatel do dalších tří měsíců domáhat zvýšení u soudu. V soudním řízení pak může být na návrh pronajímatele i překročen 20% limit, a to až do výše obvyklého nájemného.

Pronajímatel může také zvýšit nájemné, pokud byly v bytě, resp. v domě, provedeny stavební úpravy, které trvale zvýšily užitnou hodnotu bytu, podmínky bydlení v domě nebo byly provedeny za účelem úspory energie a vody. Nájemné může být zvýšeno až o 10 % účelně vynaložených nákladů.

Jak konstatuje spotřebitelský magazín dTest, souhlasí-li s návrhem na takové zvýšení nájemného alespoň nájemci dvou třetin bytů v domě, platí dle občanského zákoníku zvýšené nájemné i pro ostatní nájemce. Pokud se pronajímateli nepodaří dohodnout se s nájemci, může navrhnout navýšení o 3,5 procenta vynaložených nákladů ročně.

Smlouva na dobu určitou

Někteří pronajímatelé sjednávají nájemní smlouvy na dobu určitou, a to na krátkou dobu jednoho či dvou let. V tomto případě mají volné ruce, protože limity pro zvýšení nájemného platí pouze u smluv na dobu neurčitou. A tak pokud má nájemce zájem pokračovat v nájmu, musí při sjednání nové nájemní smlouvy akceptovat jakékoli zvýšení. Pokud nebude souhlasit, nájem skončí uplynutím doby, na kterou byla smlouva sjednána.

Inflační doložka

V nájemní smlouvě bývá často zvyšování nájemného upraveno tzv. inflační doložkou. Toto ustanovení uvádí, že nájemné se zvyšuje podle míry inflace. Je však třeba mít k tomu smluvně zakotveny další údaje.

Prvním z nich je, kterou konkrétní inflací se bude navyšování nájmu řídit. Většinou se míra inflace vyjadřuje pomocí indexu spotřebitelských cen, který zveřejňuje Český statistický úřad. Ale mohou to být i jiné ukazatele, proto je třeba je ve smlouvě přesně stanovit. Dále je třeba určit datum, ke kterému se nájemné bude zvyšovat. Většinou to bývá první leden, ale může to být i například datum uzavření nájemní smlouvy či jiný termín. S inflační doložkou dochází ke zvýšení nájemného automaticky. A tak pronajímatel sice nemusí nájemce k platbě zvýšeného nájemného vyzvat, nicméně doporučuje se, aby tak učinil. Je možné tak předejít různým nedorozuměním, špatným výpočtům a podobně.

Služby nejsou nájemné

Většina nájemců je zvyklá říkat „nájem“ všem poplatkům, které odvádí majiteli domu. Tato platba se však dělí na dvě části. Jednou z nich je faktické nájemné, druhou jsou úhrady za služby, jako je odvoz odpadu, úklid, poměrná část energií za společné prostory, případně používání výtahu a další. Platby za služby by měly odpovídat skutečným nákladům rozpočítaným na byty a osoby, a tak se jich inflační doložka netýká. Tyto platby se zvyšují pouze tehdy, pokud jsou zvýšeny od dodavatelů služeb.

Pravidelné zvyšování nájemného o fixní částku nebo zvyšování formou inflační doložky se doporučuje sjednat v nájemní smlouvě. Smlouva však také může zcela zvyšování nájemného vyloučit. Pokud tak smluvní strany učiní, má jejich dohoda přednost před zákonem. Lucie Mazáčová

KLIKNĚTE ZDE



a můžete si stáhnout minulá vydání našeho magazínu.

Rozvazovací podmínka pomůže vyřešit problémy při nákupu a prodeji nemovitosti

Prodáváte-li či kupujete nemovitost, můžete si sjednat rozvazovací podmínku, kterou definuje § 548 občanského zákoníku. Dojde-li k jejímu splnění, smlouva zanikne. Existuje několik situací, kdy je pro obě strany výhodné včlenit do kupní či rezervační smlouvy ustanovení o rozvazovací podmínce. Pojďme se na ně podívat.

Kupující nezíská předpokládanou hypotéku

Může se stát, že kupující si bude naprosto jist, že získá hypotéku, a tak podepíše rezervační smlouvu. Ovšem letos, a od druhého čtvrtletí zvláště, budou muset banky respektovat zpřísněné podmínky pro poskytování hypoték, které vyhlásila Česká národní banka. K tomu přibývají zvyšující se úroky z hypoték, a tak se může stát, že kupující nakonec na hypotéku buď nedosáhne, nebo při výpočtu zjistí, že ji nebude moci splácet.

LEGISLATIVA

Může se také stát, že kupující právě v době, kdy bude žádat o hypotéku, dostane výpověď, třeba v rámci reorganizace firmy. A tak se ocitne v situaci, kdy nebude moci nemovitost koupit. Rozvazovací podmínka v tomto případě zajistí, že se rezervační smlouva zruší ez jakýchkoliv sankcí pro kupujícího.

Stavebně-technický stav nemovitosti

Zejména při koupi starších nemovitostí je důležitý jejich stavebně-technický stav. Je pochopitelné, že kupující si nechá nemovitost prověřit stavebním odborníkem, který zhodnotí případná rizika, vady nemovitosti a další nedostatky. Ovšem, než příslušný expert prohlédne nemovitost, vyhodnotí ji a sepiše zprávu, může to prodloužit jednání o koupi o několik týdnů, možná i měsíců. A tak by se mohlo stát, že

nemovitost zatím koupí jiný zájemce, který bude souhlasit s navrhovanou kupní cenou bez ohledu na stav nemovitosti. Sepsání rezervační smlouvy s rozvazovací podmínkou dává kupujícímu záruku, že bude mít dostatek času na prověření stavu nemovitosti. V případě, že inspekce odhalí vážné problémy, může se smlouva díky rozvazovací podmínce zrušit. Výhoda není v tomto případě jen na straně kupujícího, ale i prodávajícího. Ten se totiž může takto vyhnout nečekaným reklamám skrytých vad v příštích letech, které mohou někdy vést i ke zrušení kupní smlouvy a nutnosti vrácení vyplacené kupní ceny.

Zákonné předkupní právo


Většina ustanovení týkající se předkupního práva, které mělo často vliv na to, že kupní smlouvu nebylo možno uzavřít, byla od 1. července 2020 zrušena. Například pokud se prodával byt v osobním vlastnictví a k němu patřilo garážové stání, měli na garážové stání předkupní právo všichni ostatní spoluvlastníci. V takových případech byla rozvazovací podmínka velmi dobrým nástrojem v rezervační smlouvě.

Od července 2020 je však již předkupní právo značně omezeno. Jedná se pouze o situace, kdy spoluvlastníci nemohli svá práva od počátku ovlivnit. Typicky jde tedy o dědictví nemovitosti více osobami. I toto předkupní právo je však omezeno pouze na 6 měsíců od jeho vzniku. Pokud však kupujete nemovitost nebo její část od dědiců majitele, je lepší zjistit, kdy předkupní právo zanikne či zda již zaniklo. Jestliže stále trvá, je rozvazovací podmínka v rezervační smlouvě opět žádoucí.

Rozvazovací podmínka se sjednává i v jiných případech. Například v kupní smlouvě může být podmínka, že se použije, pokud katastrální úřad zastaví nebo zamítne návrh na vklad, nebo když kupující kupuje pozemek s podmínkou, že stavební úřad povolí na pozemku umístění stavby. Pak v případě záporného rozhodnutí může být rozvazovací podmínka možností, která kupní smlouvu zruší. Rozvazovací podmínku lze sjednat i při pronájmu nebytových prostor pro podnikání. Například majitel nemovitosti ji může využít, pokud jeho rodinný příslušník chce prostor sám využívat k podnikání. Naopak, při pronájmu bytu tuto podmínku využít nelze. Rozvazovací podmínka může být dobrým nástrojem, který zmírní obavy smluvních stran a zajistí, aby byla realitní transakce provedena ke spokojenosti prodávajícího i kupujícího.

Jindra Svitáková



Chcete vědět více? 
Klikněte zde
a najdete podobné články

V případě, že inspekce odhalí vážné problémy, může se smlouva díky rozvazovací podmínce zrušit. Výhoda není v tomto případě jen na straně kupujícího, ale i prodávajícího. Foto redakce

Plánujete nákup reality v Chorvatsku? Co byste měli vědět, než podepíšete kupní smlouvu

 SVĚT

Pro mnoho investorů není již český realitní trh tak zajímavý, jako před lety. Ceny vlastního bydlení se výrazně zvýšily a výběr volných nemovitostí je poměrně malý. Stále více lidí se tedy poohlíží po nemovitostech v zahraničí.

Možností je mnoho, i přesto ale Češi a Slováci stále nejraději volí Chorvatsko. Bezpečné prostředí, dobrá dojezdová vzdálenost a malá jazyková bariéra jsou jen některé důvody, proč po nemovitostech zrovna v této zemi stále roste zájem.

Jak se změnila podmínky pro nákup reality v Chorvatsku za poslední rok, o jaké typy nemovitostí je aktuálně největší zájem, a do kterých oblastí se vyplatí investovat, nám prozradí Martin Dráb, majitel realitní kanceláře Bydlení v Chorvatsku, který se již dvánáctým rokem věnuje prodeji nemovitostí převážně zájemcům z Čech a Slovenska.

Jak se světová pandemie odráží na poptávce po nemovitostech v zahraničí?

Řekl bych, že velmi, a to v pozitivním směru. Dříve mít letní sídlo na Jadranu byl jakýsi znak přepychu, v dnešní době je to především skvělá investiční příležitost. I během pandemie většina lidí stále vydělávala a peníze neměla kde investovat. Po otevření hranic nastal doslova boom a všichni najednou přijeli k moři kupovat reality. A pokud vzroste poptávka, zvedají se logicky i ceny.

Jaká je aktuálně situace v Chorvatsku?

Tak samozřejmě i Chorvatsko postihla inflace a růst cen, avšak Chorvatsko má v současné době druhý nejvyšší HDP v EU, takže se tu lidem žije lépe. Navíc stát velmi štědře přispívá mladým na hypotéky, což samozřejmě podporuje růst tržních cen nemovitostí. Nicméně stále se dá koupit apartmán od 150 000 € a menší domek od 350 000 €, což jsou ceny, o kterých se může lidem třeba v Praze či Brně jen zdát. A v Chorvatsku, za tu cenu mohou mít vlastní nemovitost pár metrů od moře.

Stále patří Češi a Slováci mezi nejčastější zájemce, hledající bydlení v Chorvatsku?

Určitě ano, a to především díky obrovskému nárůstu zájmu v roce 2021. Třeba Němci a Slováci kupují stále stejným tempem, ale nárůst Čechů a Slováků byl

opravdu abnormální a v současné době vlastní nemovitost v Chorvatsku již téměř 20 000 Čechů.

O jaké reality je aktuálně v Chorvatsku největší zájem?

Aktuálně se nejvíce prodávají vily se třemi i více apartmány a bazénem. Zde se jedná o cenu okolo 700 000 €, a to jde nejvíce na odbyt. Stále více klientů se také rekrutuje z nižšího finančního spektra, kteří si uspořili alespoň těch 150 000 € a chtějí jezdit do vlastního apartmánu k moři. Přibývá nejen investorů, ale i těch, kteří si chtějí koupit nemovitost a využívat ji jen pro vlastní potřebu. Mnozí jsou ochotni si pořídit i realitní skvosty v ceně okolo 2 milióny euro plus provizi, která se v Chorvatsku vždy připočítává k ceně.

Co vše by měl kupující znát, než začne s hledáním zahraniční nemovitosti?

Ani dobrá znalost chorvatštiny nebo odkaz na chorvatský katastr nemovitostí příliš nepomůže, protože kupující by musel znát všechny zákony týkající se prodeje nemovitosti, a to není snadné. Naše realitní kancelář s certifikovanými makléři, kteří v Chorvatsku musejí udělat patřičné zkoušky, zastupuje klienty v rámci standardní provize 3 % (+ DPH) z kupní ceny. V ceně provize je téměř vše, včetně poplatků za převod nemovitosti. Bohužel některé místní realitní kanceláře nemají problém s nabízením například nezakladovaných nemovitostí. Navíc na to kupujícího někdy ani neupozorní. Následně ak musíme řešit problémy s jejich legalizací. Doporučuji tedy mít u sebe někoho, kdo se vyzná v místní legislativě a tím je podle zákona certifikovaný realitní makléř. Ideálně takový, který vám vysvětlí vše i v češtině. Například v naší realitní kanceláři, působící v celé Dalmácii, se klienty se domluvíme plynulou češtinou.

Máte tip na nějakou zatím „komerčně“ neobjevenou oblast, u které očekáváte, že se stane v budoucnosti hitem?

Vzhledem k tomu, že ceny nemovitostí v Chorvatsku půjdou ještě pár let nahoru a letos se bude dne 22. 6. 2022 otevírat most Pelješki, který konečně spojí celé Chorvatsko, je určitě dobré investovat právě nyní v oblasti poloostrova Pelješac, ostrova Korčula a ostatních okolních ostrovů. Tam ceny stoupají již nyní rychleji než na jiných místech Chorvatska. V každém případě to „pravé Chorvatsko“ začíná až ve chvíli, kdy projedete tunel Sveti Rok.

Lucie Mazáčová


 Chcete vědět více?

Klikněte zde a najdete podobné články

Je možné postavit chatu v lese?

Máte svůj les, nebo možná uvažujete o jeho koupi? A když už budete vlastníky lesa, co tam umístit malé útočiště před hlukem a spěchem běžného života? Začnete-li uvažovat o stavbě chaty na lesním pozemku, je třeba si pečlivě zjistit, zda je možné stavbu na příslušném místě povolit.

REKREACE

Stavební úřad a lesní správa mají hlavní slovo

Kvalifikovaně posoudit otázku přípustnosti stavby a souladu stavby s územně plánovací dokumentací je plně v kompetenci místního příslušného stavebního úřadu a úřadu územního plánování. Oba tyto orgány určí doložení stanovisek a vyjádření orgánů, nutných pro případný povolovací proces.

Příslušná ustanovení stavebního zákona o stavbě rodinných domů a objektů rekreace říkají, že nemusí být pro stavbu rodinného domu nebo rekreačního objektu vydáno stavební povolení ani územní souhlas, ale při plánování stavby v lese je třeba respektovat další zákony a nařízení. Jednak by měl být pozemek, na němž je zvažována stavba, uveden v platném územním plánu obce jako zastavitelný. Pokud není takto definován, bude potřeba požádat příslušnou obec o změnu územního plánu a zařazení pozemku do zastavitelných. To obec může – ale také nemusí – schválit.

Dále je třeba respektovat ustanovení Lesního zákona č. 289/1995 Sb., kde je v § 14 odst. 2 uvedeno: „Dotýká-li se řízení podle zvláštních předpisů zájmů chráněných tímto zákonem, rozhodne stavební úřad nebo jiný orgán státní správy jen se souhlasem příslušného orgánu státní správy lesů, který může svůj souhlas vázat na splnění podmínek. Tohoto souhlasu je třeba i k dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.“

Ovšem lesní pozemky jsou určeny k plnění funkcí lesa a musí být účelně obhospodařovány podle lesního zákona. Jejich využití k jiným účelům je zakázáno. V lesním zákoně je mimo jiné stanoveno, kdo a kdy povoluje výjimku z uvedeného ustanovení a za jakých podmínek je možné lesní pozemky odejmout pro jiné využití.

Nicméně ve stavebním zákoně je uvedeno, že pro stavby pro obhospodaření v lesích a stavby pro výkon práva myslivosti do 30 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, bez podsklepení, není třeba stavební povolení.

Kůlna se zásobami ano, obytná chata ne

Na lesním pozemku si tedy klasickou chatu s krbem, terasou a bazénem nelze postavit. Je možné pouze umístit do lesa chatku, která bude splňovat požadavky stavebního a lesního zákona. Bude tedy určena pro účely hospodaření v lesích a výkon práva myslivosti. Může to být malá chatka sloužící k uskladnění materiálu, nářadí a nástrojů, a k tomu například místo pro hygienu a převlečení.

Ovšem posoudit, zda se jedná o stavbu sloužící k hospodaření v lese, musí příslušný orgán státní správy lesů, který je jako jediný kompetentní k rozhodnutí o odnětí pozemků plnění funkcí lesů. Podstatný je především rozsah, v jakém se stavba může a bude podílet na hospodaření v lese, případně v jakém rozsahu bude plnit funkce lesa. Lesní správa také vyhodnotí, zda konkrétní vlastník lesa k zajištění hospodaření v lese stavbu potřebuje a je schopen ji využít pro dané účely, nebo zda jen nazval „skladem materiálu“ to, co je ve skutečnosti určeno k rekreaci.

Dřevěný objekt se sedlovou střechou, s odpočinkovou místností, nenápadný s pracovitými návštěvníky, kteří sázejí v okolí nové stromky a čistí les, bude zřejmě povolen. S klasickou chatou jako z pohádky však nepočítejte. Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Klikněte zde a najdete podobné články



Na lesním pozemku si tedy klasickou chatu s krbem, terasou a bazénem nelze postavit. Foto redakce

Zvažujete prodej nemovitosti? Neudělejte chybu hned na začátku. První pokus je jen jeden

Prodej vlastní nemovitosti pro mnohé znamená, že prodávají to nejcennější, co mají. Každý prodávající by chtěl samozřejmě prodat za co nejvyšší částku, často se ovšem udělá chyba hned na začátku. A právě tato chyba může vyjít na statisíce. O jakou chybu se jedná a jak se jí vyvarovat?

Ještě před prvním krokem k úspěšnému prodeji je totiž důležité vše pečlivě promyslet. První pokus je jen jeden a jakákoliv další šance může znamenat možné neopakovatelné ztráty. Ne každý je zbláhý v prodeji nemovitostí, proto je dobré oslovit zkušeného profesionála, který se v dané lokalitě dlouhodobě pohybuje a je schopen pomoci nejen s prodejem, ale i s jeho přípravou. Právě zkušený realitní makléř s vámi vše detailně projde a navrhne optimální strategii. Každá nemovitost je individuální a je tudíž potřeba k ní takto přistupovat.

Podle Hany Rybkové, jednatelky brněnské realitní kanceláře Diamant real, by měla být prezentace nemovitosti profesionálně zpracovaná a to tak, aby vyvolala nejlepší dojem na potenciálního kupujícího. Velmi důležité a zásadní je přesné nastavení tržní ceny. „Druhá šance profesionálně oslovit klienta není. Většina z nás má ve svých nemovitostech uložené své největší finanční prostředky, proto se rozhodně vyplatí dát si čas s důkladnou přípravou, s kým nemovitost prodat a jak správně nastavit kupní cenu. Schopný obchodník dokáže získat z trhu tu nejvyšší kupní cenu a přizpůsobí spolupráci vzájemně dohodnutým podmínkám,“ upřesňuje Hana Rybková.

V některých případech může dobře nastavená cena přinést prodávajícímu dokonce vyšší částku, než s jakou původně počítal. „Zvažte, zda se zbytečně nepřipravíte třeba „jen“ o 300 tis. Kč, které byste mohli získat navíc, pokud se necháte vést zkušeným a solidním obchodníkem, který umí v případě velkého zájmu vybrat mezi zájemci nejlepší nabídku a respektovat současně vaše přání,“ dodává Hana Rybková.

Při výběru realitního makléře je tedy důležité postupovat obezřetně a vybrat nejlépe toho, který v dané lokalitě působí dlouhodobě a má přehled o aktuální situaci na trhu s bydlením. Kromě správného nastavení nabídkové ceny je totiž také důležitá kvalitní prezentace, a to ať jde o profesionálně pořízené fotografie či video nebo 3D prohlídky nemovitosti. Chybu rozhodně neuděláte, kdy si vyberete makléře na doporučení již někoho, kdo s ním v minulosti spolupracoval a vše dopadlo na výbornou. První pokus je jen jeden, tak si nepromarněte svoji šanci na úspěch.

Lucie Mazáčová

Rozdělení jednoho pozemku i přisloučení části k druhému má svá pravidla



Pokud se jedná o rozdělení jednoho pozemku a přisloučení jeho části k jinému, je třeba vytyčit novou hranici. Foto redakce

Jak z důvodu deformace vlastnictví pozemků minulým režimem, tak třeba i omylem, se mohlo v minulosti stát, že pozemek byl špatně vyměřen nebo rozdělen a je třeba rozdělení opravit. Většinou se jedná o oddělení části jednoho pozemku a její přisloučení k pozemku vedlejšímu. Jak na to?

Co je rozdělení a scelování pozemku

Rozdělení jednoho pozemku na dva znamená vznik jednoho nového pozemku, který bude například předmětem prodeje, výměny apod. Původní pozemek zůstane, jen se změní jeho výměra.

POZEMKY

Typickými případy rozdělení jednoho pozemku je například pozůstalost. Pokud například více dědiců zdědí celý pozemek, ale chtějí mít každý svůj. Třeba za účelem stavby nového rodinného domu nebo podnikání na části zděděného pozemku. Z hlediska vlastnických práv a s ohledem na předejití možným konfliktům v budoucnosti bude praktičtější, když bude každý hospodařit na svém.

Stejně je to i v opačném případě. Pokud má vlastník jeden pozemek a koupí druhý vedle původního další, je možné jej sloučit do jednoho pozemku.

V posledních letech však mnoho vlastníků řeší případy, kdy byla v minulosti provedena špatná výměra pozemku. V rámci digitalizace katastrálních map se často najdou poměrně značné rozdíly v tom, jaká výměra je zanesena v katastru nemovitostí a jakou konkrétní část pozemku vlastník skutečně používá. Většinou je tato situace následkem špatně provedených výměr v minulém století. Pak je třeba přistoupit k rozdělení jednoho pozemku a přisloučení části tohoto pozemku k vedlejšímu, jehož vlastník tuto část již užívá, ale nevládní. Stejně to je například i tehdy, pokud obec chce od vlastníka vykoupit pouze část jeho pozemku pro realizaci obecního projektu.

Postup při dělení pozemku

Před vlastním úkonem je nutné zažádat na stavebním úřadě o územní rozhodnutí nebo souhlas s dělením (scelením či přisloučením) daného pozemku, či více pozemků v případě scelení. Vydané územní rozhodnutí (souhlas)

stavebního úřadu je nezbytnou přílohou při následném vkladu do katastru nemovitostí.

V případě, že se zároveň s rozdělením pozemku bude měnit i druh využití pozemku (např. z orné půdy bude zahrada), je potřeba přiložit souhlas se změnou druhu pozemku. Ten vlastník získá opět na stavebním úřadu.

Ke všem těmto úkonům je třeba geometrický plán

Pokud se jedná o rozdělení jednoho pozemku a přisloučení jeho části k jinému pozemku, je třeba vytyčit mezi pozemky novou hranici. Vytyčení je zeměměřičskou činností, kterou provádí geodet.

K seznámení s výsledky vytyčení musí být prokazatelně přizváni vlastníci dotčených pozemků.

Geometrický plán pak slouží k zápisu nových hranic jednotlivých pozemků do katastru nemovitostí.

V případě rozdělení jednoho pozemku na dva dostane nově oddělovaný pozemek v geometrickém plánu své parcelní číslo a zároveň zde bude vyčíslena i jeho výměra. V případě změny hranic pozemku, což je i případ oddělení části pozemku a jeho přisloučení k vedlejší parcele, se opět provede vytyčení pozemku, nové zaměření a vyhotoví se geometrický plán. V takovém případě však po zapsání geometrického plánu nevznikne nová parcela, ale stávající parcely budou mít jiné výměry.

Geometrický plán bude také přílohou kupní či darovací smlouvy. Mimo geometrického plánu musí být v případě rozdělení, scelení i přisloučení pozemků na katastrální úřad doloženy i další doklady. Jejich seznam pro příslušné úkony lze zjistit na stavebním úřadě.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Klikněte zde a najdete podobné články



Nové hypotéky se sazbou pod 4 procenty skončily. Co bude dál?



Současná napjatá geopolitická situace na Ukrajině s mezibankovními sazbami zatím nijak výrazně nezahýbala. Foto redakce

HYPOTÉKY

Nabídky všech bank již aktuálně začínají nad 4 procenty a spíše se blíží 5 procentům. Minimální aktuálně dosažitelná sazba při splnění všech podmínek, které si banka pro její získání vymínila, činí 4,19 %. Navíc se jedná o úvěr s 10letou fixací a dlouhé fixace nejsou nyní z důvodu vysokých sazeb logicky příliš populární.

Průměrná nabídková sazba hypoték vzrostla během února o další 2 desetiny procentního bodu, jak vyplývá z aktuálních dat společnosti Golem Finance. Titulní index Gofi 70, který napříč trhem monitoruje nabídkové sazby hypoték, vzrostl oproti předchozímu měsíci o dalších 19 bazických bodů na 4,60 %

V případě hypoték poskytovaných na více než 80 % hodnoty nemovitosti (LTV nad 80 %) jsou sazby i nadále zhruba o polovinu procentního bodu vyšší. Index Gofi 85 v únoru vzrostl o 0,14 p. b. na 5,03 % a index GOFI 90 aktuálně dosahuje 5,10 %.

Jak se promítá do sazeb situace na Ukrajině?

Při predikci budoucího vývoje úrokových sazeb vycházíme z vývoje ceny peněz na mezibankovním trhu. Cena zdrojů, z kterých se banky financují, po únorovém oznámení zvýšení sazeb ČNB překvapivě klesla o cca 0,3 procentního bodu (trh očekával, že sazby ČNB porostou více), následně sice došlo ke krátkodobému nárůstu, nyní jsou však sazby nižší, než byly ve chvíli únorového zasedání ČNB. A s mezibankovními sazbami zatím nijak výrazně nezahýbala ani současná napjatá geopolitická situace na Ukrajině.

Další jednání bankovní rady ČNB o sazbách je naplánováno na 31. března. Pro následující březnové týdny tedy očekáváme, že banky se sazbami výrazně hýbat nebudou. Situace na trhu je však důsledkem posledních událostí velice dynamická a ČNB bude muset na konci měsíce ve svém rozhodnutí zohlednit další nové očekávatelné inflační tlaky související s vyhrčenou situací na Ukrajině. Sazby tedy s velkou pravděpodobností dál porostou a s nimi bohužel asi i ceny hypoték. **Luboš Svačina**

„KVALITNÍ VZDĚLÁNÍ JE ZÁKLAD K ÚSPĚŠNÉ REALITNÍ KARIÉŘE.“

KELLER WILLIAMS CZECH REPUBLIC

Jedním ze základních pilířů společnosti **Keller Williams** je kontinuální vzdělávání svých makléřů. Jsem přesvědčen, že kvalitní vzdělání je cesta k úspěšné realitní kariéře a jen realitní makléř, který se neustále vzdělává, může svým klientům nabízet ten nejlepší realitní servis a být za to náležitě ohodnocen.

O tom, že **Keller Williams** nabízí ta nejlepší školení a tréninky na celém světě svědčí i několikanásobné vítězství v žebříčku Training Top 125, který naše společnost v letech 2015 a 2017 vyhrála v konkurenci všech firem na celém světě, ne jenom realitních!

Jen za rok 2021 jsme našim realitním makléřům **zdarma poskytli 79 školení a tréninků**, většinou v on-line formě. To proto, aby se jich mohl zúčastnit opravdu každý, bez ohledu na to, kde se zrovna nachází.

Díky tomu, že cca 80 % všech našich tréninků a školení nahráváme, mají naši realitní makléři v uzavřené členské sekci k dispozici **nepřehledný video archiv know-how**, které si mohou pustit a vzdělávat se kdykoliv a odkudkoliv.

Naše pravidelné on-line školení a video archiv všech školení si oblíbili zejména manažeři realitních týmů, protože jak oni sami přiznávají: **„Umožňuje nám to zefektivnit zaškolování nových, ale i stávajících realitních makléřů.“**

Více se dozvíte na:

WWW.TRENINKOVYKALENDAR.CZ

kw CZECH
REPUBLIC
KELLERWILLIAMS®

WWW.KWCZ.CZ





Koupili jste dům a objevili vady? Jak je správně reklamovat?

Mnoho kupujících omezí předkupní prověrku domu na výpis z katastru nemovitostí a vizuální prohlídku domu. Pokud se však nedohodnou s realitním makléřem na odborném posouzení technického stavu domu, může později dojít k nepříjemným situacím, kdy bude nutné reklamovat skryté vady. A některé se mohou novému majiteli pěkně prodražit.

Prodávající i makléř mají informovat pravdivě a kompletně

Odpovědnost za stav domu nese prodávající. Odpovídá tedy i za vady, které nezpůsobil, nebo o nich dokonce neví. Chce-li se vyhnout riziku reklamací, měl by tomu předejít co nejpodrobnějším informováním kupujícího o stavu domu, všech úpravách a údržbě. Pokud existuje projektová dokumentace, měl by ji kupujícímu předat.

PRÁVO

Také někteří realitní makléři ve snaze zprostředkovat obchod co nejlépe nemovitost nadměrně vychválí a zapomenou upozornit na její nedostatky. Tím se však mohou dopustit porušení zákonné informační povinnosti a mohou být voláni k odpovědnosti za nepravdivé informace.

Očekávání kupujícího má být naplněno

Kupující má právo očekávat, že informace prodávajícího i makléře jsou pravdivé. Pokud například budou informovat, že dům je kompletně zrekonstruován, nemusí si jejich slova nikde ověřovat a má právo očekávat, že tomu tak bude. Když se následně objeví skryté vady nebo dům nebude odpovídat podaným informacím, má právo na reklamaci.

Nepovolené stavební úpravy mohou, ale také nemusí jít legalizovat

Příkladem nepovolené stavební úpravy může být načerno zobytněné podkroví, přistavěná veranda, garáž, nebo dokonce část domu. To by přitom šlo poznat z půdorysu, který bude vypadat jinak na ortofotomapě katastrálního úřadu a jinak s půdorysem zakresleným v katastrální mapě.

Chybějící legalizace stavby nebo její části je právní vadou, kterou lze odstranit dodatečným povolením stavby. Projektant musí přenést skutečný stav domu do výkresů a vyjednat dodatečné povolení. Avšak ne všechny černé stavby či úpravy lze dodatečně legalizovat. Například jestliže si majitel rozšířil zastavěnou plochu nad limit stanovený územním plánem, nelze dodateč-

né povolení vydat. Řešením je další přestavba, aby dům nezůstal trvale za hranou zákona se všemi riziky, včetně možné povinnosti odstranění stavby.

Jak na technické vady nemovitosti

Ať je to vlhkost, plíseň, problémy se statikou, všechny technické vady mají tu vlastnost, že nemusí být na první pohled patrné, zvláště laikovi. Skutečný rozsah vad se často zjistí až při důkladnější prohlídce.

Jak tedy postupovat, když se taková vada v zakoupené nemovitosti vyskytne? Na malé vady v řádech desítek tisíc korun stačí řemeslník s příslušnou profesí, který vše zdokumentuje a připraví rozpočet. U rozsáhlejších problémů se doporučuje pozvat soudního znalce. Bez jeho posouzení by se nový vlastník neměl pustit do jakýchkoli oprav, protože pak by nebyl schopen prokázat původní rozsah vad. Znalec dům prohlédne a následně by měl ve spolupráci s advokátem stanovit, zda zjištěné vady představují porušení kupní smlouvy. Pak je třeba přistoupit k samotné reklamaci vady.

Způsob reklamace je důležitý

Za prokazatelnou reklamaci se považuje dopis do datové schránky nebo klasický dopis s dodejkou. Za reklamaci vady nelze považovat telefonát, ani e-mailovou zprávu či SMS. V reklamaci by mělo být uvedeno, zda nový vlastník požaduje odstranění vady nebo slevu. Pozor, vybraný způsob odškodnění nelze později změnit! Pokud se strany nedohodnou, může kupující dát věc k soudu. U skrytých vad staveb to může učinit do pěti let po koupi. Při koupi starších nemovitostí se doporučuje přizvat k prohlídce nemovitostí stavebního odborníka. Ani tak se někdy nelze skrytým vadám vyhnout. Na druhou stranu kupující si musí být vědom, že jde o vady prokazatelně existující před převodem nemovitosti. Pokud vzniknou později, což se u starších staveb může stát, nemohou být předmětem reklamace. Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Klikněte zde
a najdete podobné články



 EKOLOGIE

Vyznejte se v energetických štítcích a šetřete náklady na elektřinu

V posledních měsících jsou ceny elektrické energie zdrojem každodenní diskuse i starostí mnoha spotřebitelů, kteří spoléhali na dodavatele levnější energie, kteří však nevydrželi tlak trhu a od svého podnikání odstoupili.

Nové dodávky jsou pak pro spotřebitele dražší a dražší, nejen díky stoupajícím cenám energie vůbec, ale také kvůli inflaci a celkové situaci na finančním trhu. Mnoho domácností tak právě nyní hledá odpověď na otázku, jak ještě uspořit a neplýtvat energií.

Při koupi nemovitosti se zajímejte o energetický štítek budovy

„Energetický štítek“, neboli průkaz energetické náročnosti budovy, se vztahuje k jeho tepelně-izolačním vlastnostem, tedy především k tzv. obálce budovy. Je součástí tzv. energetického posudku, který hodnotí spotřebu energie při běžném provozu budovy. Jde především o energetické a finanční výdaje na vytápění, ohřev vody, osvětlení nebo třeba větrání. V případě, že kupujete nemovitost, štítek vám pomůže rychle a snadno zjistit, jak energeticky náročná tato nemovitost je. Můžete si tak snadno spočítat, na kolik vás vyjde po případné koupi její dlouhodobé užívání, či jaké náklady budete muset vynaložit na to, abyste energii uspořili.

V domácnosti zkontrolujte spotřebiče a jejich energetické štítky

Největší odběr mívají v domácnosti často používané spotřebiče, jako je pračka, myčka, lednice, mraznička. Ty hodně staré nemají energetické štítky a určitě stojí za to investovat do nových, podstatně úspornějších.

Energetický štítek zavedla Evropská unie v roce 1995 a slouží ke snazší orientaci v nabídce elektrických spotřebičů. Na štítku musí být uvedena hlavně energetická náročnost výrobku a roční spotřeba elektrické energie. Původní energetické štítky obsahovaly škálu písmen od A do G, přičemž

skupina A byla ještě rozdělena na tři další energetické třídy: A+, A++, A+++, což bylo trochu matoucí. Spotřebitel si v dobré víře pořídil spotřebič třídy A+, aniž by mu došlo, že toto označení znamená třetí nejúspornější variantu. Tedy spíše průměrný a méně úsporný výrobek.

To již neplatí. Od března 2021 mají štítky v celé EU novou podobu. Jsou přehlednější a bude snadnější se v nich orientovat. Znaménko plus zmizelo a přešlo se pouze na označení písmeny A-G. Štítky navíc obsahují QR kódy, pomocí nichž se z mobilu dozví zákazník další užitečné informace o produktu. Například se povinně na štítku objeví údaje o spotřebě vody na každý mycí nebo prací cyklus, o skladovací kapacitě nebo o vydávaném hluku.

Nezapomeňte na funkci stand-by a svůj počítač

U počítačů, tiskáren, kopírek a další kancelářské techniky se můžeme setkat se značkou Energy Star, která označuje zařízení s nízkou spotřebou. Až si budete pořizovat nový počítač, můžete na to brát ohled. Většinu osobních počítačů lze nastavit tak, aby při nečinnosti spotřebovávaly co nejméně a samozřejmě nejlepší je vypínat.

Jde hlavně o elektroniku: televize, videa, satelitní přijímače, hi-fi věže, počítače a tiskárny, faxy, kopírky, ale i mnoho druhů lampiček. Spotřebiče tohoto typu mají totiž zabudovaný transformátor, který spotřebovává proud neustále. Je totiž trvale připojen k síti, protože vypínač je umístěn až za transformátorem. Tato klidová spotřeba je u starších spotřebičů až 20 W. U novějších je to obvykle 1 až 5 W. Zpravidla ale máme v domácnosti takových spotřebičů více a energii spotřebovávají nepřetržitě – celé dny a roky. Pokud je stand-by příkon přístrojů v celé domácnosti například 20 W, spotřebují za rok 175 kWh. Při současné ceně elektřiny okolo 5,80 Kč/kWh je to téměř 1 400 Kč. Přitom spotřebiče, které nemusejí být ve stand-by režimu, lze vypínat buď hlavním vypínačem, nebo společným vypínáním pomocí prodlužovacího kabelu s vypínačem zásuvek. Spořit energii zvláště v zimních měsících, kdy je nedostatek světla, je velmi jednoduché. Chce to však všechny spotřebiče správně používat a neplýtvat tam, kde se dá ušetřit. I výměna žárovek za úsporné přinese za rok své ovoce.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?
Klikněte zde
a najdete podobné články



Největší odběr mívají v domácnosti často používané spotřebiče, jako je pračka, myčka, lednice, mraznička. Ty hodně staré nemají energetické štítky a určitě stojí za to investovat do nových, podstatně úspornějších.

Do jaké míry odpovídá statutární orgán SVJ za způsobené škody?



Chcete vědět více?

Klikněte zde a najdete podobné články

Jménem společenství vlastníků jednotek jedná statutární orgán, který volí všichni vlastníci. Nejčastěji jde o výbor, který má minimálně tři členy. Stanovami si lze také určit, že statutárním orgánem bude jedna osoba, tedy předseda SVJ. Společenství si může zřídit také kontrolní komisi, není to však povinnost.

V případě, že si SVJ zvolí výbor, je to tzv. kolektivní orgán. To znamená, že členové výboru nemohou rozhodovat jako jednotlivci a nemohou samostatně jednat za společenství bez ohledu na názor ostatních členů výboru. Pokud je stanovami rozhodnuto, že společenství volí jednočlenný statutární orgán, tedy předsedu, tak ten samozřejmě rozhoduje a jedná za SVJ samostatně.

Funkci člena statutárního orgánu může vykonávat fyzická i právnická osoba. Ve stanovách si lze dále upravit možnost, zda lze připustit výkon funkce i osobami, které nejsou vlastníky jednotek. Na statutární orgány SVJ jsou zákonem kladeny poměrně vysoké požadavky a značná odpovědnost,

kteřou si ne každý uvědomuje. Základní požadavky na výkon funkce jsou zakotveny v § 1205 občanského zákoníku. Člen statutárního orgánu musí být samozřejmě svéprávný a bezúhonný, nesmí být již členem kontrolní komise nebo revizorem v SVJ, a pokud je v úpadku, musí tuto skutečnost oznámit. Základní povinnost pro členy jakýchkoli statutárních orgánů, tedy i SVJ, zakotvil nový občanský zákoník a ve svém § 159. V něm se konstatuje, že každý člen voleného orgánu musí svou funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Pokud jedná nedbale, posuzuje se to, že nejedná tzv. s péčí řádného hospodáře. Nejvyšší soud dokonce svým rozhodnutím v roce 2009 in-

terpretoval „péči řádného hospodáře“ tak, že se jedná o povinnost disponovat alespoň takovými znalostmi, které umožní rozeznat hrozící škodu a potřebu nutné odborné pomoci speciálně kvalifikovaného subjektu, povinnost zabránit vzniku takové škody a povinnost zajistit takovou potřebnou pomoc. Z toho například vyplývá, že pokud svou činností způsobí výbor nebo samostatný předseda SVJ škodu, musí ji nahradit.

Představte si, že například vlastníci bytového domu rozhodnou o jeho zateplení. Výbor provede výběr firmy, která však provede práce nekvalitně. Výbor však nebude tyto práce reklamovat a uhradí je v plné výši. Když zateplení nebude funkční a prokáže se, že výbor postupoval nedbale, budou muset členové výboru SVJ uhradit ze svých osobních prostředků celou opravu, protože nereklamovali nedbalé práce, ani za ně nepožadovali slevu.

Výbor SVJ musí dle občanského zákoníku plnit i další povinnosti, jako vést seznam vlastníků, svolávat zasedání shromáždění alespoň jedenkrát ročně, poskytovat vlastníkům jednotek informace o společenství, zajišťovat výběr příspěvků na správu domu a pozemku a záloh na služby spojených s užíváním bytu, provádět vyúčtování služeb, ukládat dokumenty o SVJ

do sbírky listin, archivovat zápisy z jednání shromáždění i zajišťovat další povinnosti plynoucí z platných zákonů a předpisů. Zodpovědnosti se statutární orgán nezbaví ani tehdy, pokud některé své povinnosti přenesou na správní firmu. Členům SVJ totiž stále za plnění povinností odpovídá statutární orgán, a ne správní firma. Takže v případě škody zůstane odpovědnost vždy na členech výboru SVJ, resp. předsedovi.

Odměna za výkon funkce člena statutárního orgánu je většinou velmi nízká a riziko osobní odpovědnosti za škodu poměrně vysoké. Přitom nároky na rozsah i odbornost znalostí jsou stále vyšší právě tak, jako narůstající odpovědnost a časová náročnost spojená s výkonem funkce. Také proto SVJ stále častěji svěřují výkon funkce statutárního orgánu externí právnícké osobě. Společnosti, které tuto službu nabízejí, mají potřebné znalosti a zkušenosti, a za sebou tým odborníků, díky nimž jsou schopni vést a spravovat SVJ efektivněji, a bez zbytečných rizik a komplikací. **Jindra Svitáková**

Co je to pacht a co všechno si lze propachtovat?

Vypadá to jako ze starých českých filmů. Ale není to tak. Pojmy pacht, pachtýř, propachtovatel a pachtovné se vrátily do běžné češtiny spolu s novým občanským zákoníkem. Pacht je totiž něco jiného než nájem.

Čím se liší pacht od běžného nájmu

Pokud si někdo pronajme například byt, dům nebo zahradu, má právo věc pouze užívat. A pozor, není to slovíčkaření, ale velmi důležitý pojem. Při pachtu totiž pachtýř věc nejen užívá, ale také požívá. To znamená, že má právo danou věc obhospodařovat tak, aby přinášela výnos.

LEGISLATIVA

Kde se nejčastěji užívá pachtovní smlouva

Pacht se nejvíce používá v zemědělství, ale také při pronájmu zahrady, pramenu vody, lomu, dolu a podobné přírodní lokality, v níž je důraz kladen na výnos. Nepronajímá si tedy nájemce zahradu například za účelem rekreace, ale za účelem pěstování, tj. výroby ovoce, zeleniny, právě tak pramen vody třeba pro stáčení vody pro léčebné účely a podobně. Pozor však, pozemky pronajaté za účelem pachtu musejí být používány k účelu, k němuž jsou určeny. Jinak má propachtovatel právo smlouvu vypovědět ve zkrácené lhůtě.

Mimo zemědělství se užívá tento druh smlouvy při pachtu závodu, což je vlastně pronájem firmy, výrobního podniku a podobně. Propachtováním závodu se pachtýř stává mj. věřitelem pohledávek a dlužníkem dluhů, které s provozem závodu souvisejí. Může to být i fungující restaurace nebo jiný podobný provoz. Po dobu pachtu náleží pachtýři výnos z činnosti, kterou daný závod provozuje.

Jaké jsou smluvní podmínky pachtu

Smlouva se uzavírá písemně. Vyznačuje nemovitostí určené k užívání a upřesňuje

podmínky jejich využití. Pachtovní období v zemědělství počítá s jedním rokem, a to od 1. října do 30. září následujícího roku. U ostatních pachtů jde o běžný kalendářní rok.

U pachtu platí poměrně dlouhé výpovědní doby, většinou jde o roční výpovědní lhůtu. Cílem je, aby nemohl propachtovatel pachtýře připravit o výnos z jeho činnosti. Pokud není v pachtovní smlouvě uvedena výpovědní doba, může k vypovězení dojít jen v případech, když pachtýř bez souhlasu propachtovatele propachtuje předmět smlouvy další straně, nebo bude předmět pachtu využívat k jiným účelům, než bylo smlouvou určeno.

Ze strany pachtýře může být smlouva vypovězena dříve, pokud užívání předmětu smlouvy překazí předem neodhalená vada, kvůli které značně poklesl výnos, nebo pachtýř není schopen ze zdravotních důvodů obhospodařovat předmět pachtu, a pokud pachtýř zemře. V těchto případech jsou výpovědní lhůty tři a šestiměsíční.

Jak se platí pachtovné

Pachtovné se zpravidla platí měsíčně pozadu. V případě zemědělského pachtu ročně pozadu k 1. říjnu. Část pachtovného, nebo i pachtovné celé, může být dohodnuto nejen formou finanční úhrady, ale například i v dodávce zemědělských plodů či jiných užitků, které pachtýř má z propachtované věci. Obě strany si také mohou ujednat zvyšování či snižování pachtovného, například v závislosti na úrodě, jako inflační doložku a další.

Občanský zákon upravuje řešení různých situací vzniklých mezi vlastníkem pozemku a jeho uživatelem. Ne na vše však zákon pamatuje, a tak si smluvní strany mohou ve smlouvě sjednat i další práva a povinnosti. Může to být například povinnost pachtýře hospodařit na zemědělském pozemku ekologicky, předcházet škodám apod.

Jindra Svitáková

Rodinná domácnost v pronajatém bytě. Jaké komplikace může přinést?

Ochrana rodinné domácnosti má prioritu před všemi ostatními úkony. Tento pojem zavedl nový občanský zákoník a vlastně nahrazuje dřívější označení společná domácnost.

Rodinná domácnost požívá velmi významné právní ochrany, a tak je třeba jí věnovat pozornost nejen při převodu vlastnictví nemovitosti či zatížení nemovitosti zástavou, ale také při pronajímání nemovitosti, v níž nájemci plánují bydlet a mít rodinnou domácnost.

Pojem „domácnost“ má dva základní významy. Jednak se tím myslí pospolitost spolujících osob, ale také se to dá vykládat jako zařízené obydlí. Obojí dohromady pak vlastně tvoří rodinnou domácnost. Ta je totiž tvořena nejméně dvěma osobami – manželi. A to je důležité, protože podle občanského zákoníku je existence rodinné domácnosti pojmově spojena s existencí manželství, partneri tedy rodinnou domácnost ve smyslu zákona netvoří. Rodinná domácnost však může mít i další členy, zejména to jsou nezletilé děti.

Obydlí jsou pak prostory, kde je rodinná domácnost umístěna. Je to zpravidla dům nebo byt, vlastní či pronajatý.

Pokud pronajímatel pronajímá byt rodinně, resp. manželům, lze předpokládat, že v bytě budou mít manželé rodinnou domácnost. Toto je jednoduchý případ. Nájemní smlouva bude napsána na oba manžele a oba mají od počátku společná práva a povinnosti k pronajímateli. Může se však stát, že nájemník, který obývá nájemní byt, uzavře za dobu trvání nájmu

manželství. Manžel se k němu nastěhuje, budou společně žít a hospodařit – a tím vznikne rodinná domácnost.

V tomto případě vzniká manželovi, který se nastěhuje do druhého manželova bytu, automaticky právo nájmu k danému bytu. Od této doby pak mají oba právo bydlet, ale zároveň mají oba i povinnost platit nájemné a příslušné poplatky a dodržovat nájemní smlouvu.

Jak rodinná domácnost zaniká

Rodinná domácnost může zaniknout několika způsoby. Může jít o dohodu o odděleném bydlení, kdy se manželé dohodnou, že nadále budou trvale bydlet odděleně. Slovo trvale je přitom velmi důležité, protože pouze tehdy dojde k zániku rodinné domácnosti.

Dalším případem je opuštění trvalé domácnosti. Je to jednostranný akt jednoho z manželů, který opustí rodinnou domácnost s úmyslem žít trvale jinde. Na trvalé opuštění je nutno usuzovat podle okolností konkrétního případu. Někdy nestačí, že si manžel odstěhuje z bytu své osobní věci a druhý z manželů vymění zámek u dveří. Musí jít o jasně deklarované a trvalé opuštění.

Zánik rodinné domácnosti nastává i v okamžiku zániku manželství rozvodem, smrtí jednoho z manželů či prohlášením manželství za neplatné.

Co následuje po zániku rodinné domácnosti

I když se jeden z manželů z nájemního bytu odstěhuje na základě dohody o odděleném bydlení nebo rodinnou domácnost opustí, nezaniká právo druhého manžela dále v bytě bydlet jako nájemník. A to i tehdy, pokud on není tím původním nájemníkem, který uzavíral nájemní smlouvu. Ten sice může nájemní smlouvu vypovědět či se dohodnout na jejím ukončení, ale tento úkon bude neplatný, pokud nebude mít souhlas druhého manžela. Ten totiž má právo v bytě zůstat bydlet (sám nebo s dětmi) právě proto, že v bytě vznikla rodinná domácnost. Pronajímatel by se měl proto v případě výpovědi nájemní smlouvy zajímat, zda druhý z manželů s výpovědí souhlasí – a tudíž se z bytu také odstěhuje. Pokud tento souhlas druhý z manželů nedá, znamená to, že na něj přecházejí práva a povinnosti nájmu, aniž by s pronajímatelem původně uzavřel smlouvu.

I když rodinná domácnost zanikne, lze ji obnovit. V případě manželů je nutný souhlas obou manželů. Pokud již došlo k rozvodu, je třeba opět uzavřít sňatek. A tak může dojít k tomu, že poté manželé opět vytvoří v původním nájemním bytě rodinnou domácnost. Jindra Svitáková



I když se jeden z manželů z nájemního bytu odstěhuje na základě dohody o odděleném bydlení nebo rodinnou domácnost opustí, nezaniká právo druhého manžela dále v bytě bydlet jako nájemník. Foto redakce

INZERCE



VRK ACADEMY



DIGITÁLNÍ MAKLÉŘ S MBA

ZÍSKEJTE DVA TITULY ZA TŘI ROKY STUDIA

Den otevřených dveří

23. 3. 2022

VÍCE INFORMACÍ NA
WWW.VSO.CZ



38 551

NEMOVITOSTÍ

5003

BYTŮ K PRODEJI

5831

BYTŮ K PRONÁJMU

3966

RODINNÝCH DOMŮ

447

CHAT A CHALUP

16 969

POZEMKŮ