

realityčechy cz

ročník XII. • vydání 3 • březen 2023

realitycechy.cz



Jak si prověřit budoucího nájemníka a ochránit svůj majetek více na straně 4-5

Jak může stavební
uzávěra omezit
nakládání s pozemkem

strana 10

Na co nezapomenout
při koupi
nového bytu

strana 16



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

Porovnáme nabídky bank i stavebních spořitelén a doporučíme nejvhodnější řešení.

Asistujeme při kompletaci podkladů pro banku a při vyřízení úvěru.

Hlídáme důležité termíny pro úspěšné schválení a vyčerpání úvěru.

Starosti s hypotékou přenechte nám

777 702 700

www.golemfinance.cz



TÉMA VYDÁNÍ



STRANA 8

Hypotéky dále zlevňují. Trend poklesu sazeb v únoru zesílil.



STRANA 14

Modulární domy rostou s potřebami rodiny

RYCHLÝ PŘEHLED

%

BŘEZEN 2023

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV: ↘ 5,08 %

85% LTV: ↘ 5,42 %

90% LTV: ↘ 5,48 %

INDEX NÁVRATNOSTI BYDLENÍ: 8,71 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: -1,30 %

Byty 2+1: -1,27 %

Byty 3+1: -1,10 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz



STRANA 22

Co znamená prémiová nemovitost?

REALITNÍ POSTŘEH

Michal Pitucha (BO! reality)

„Nyní očekáváme již jen menší korekci směrem dolů v závislosti na lokalitě, či případnou stagnaci cen. Určitě se blíží zajímavé příležitosti ke koupi.“

NAPSALI O NÁS

Zlevňovat nebudeme, hlásí developeři. Klienty lákají na finanční novinky

MF Dnes / 24. 1. 2023 (kráceno)

„Developeři teď drží ceníkové ceny doslova za každou cenu, aby nespádli do slevové spirály a cenového boje s ostatními kon-

kurenty. Když ale přijdete, že chcete koupit byt, vždycky lze vyjednat nějaké slevy,“ říká Michal Pich ze serveru RealityČechy.cz

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 si prověřit budoucího nájemníka a ochránit svůj majetek

 téma měsíce



” Pronajímatel si může z různých zdrojů zjistit sám, zda je nájemník zadlužený. To lze ve veřejně dostupných rejstřících nebo seznamech dlužníků, jako jsou centrální evidence exekucí, kterou provozuje Exekutorská komora.

Pronajímatel může zájemce požádat, aby mu dal informaci, kde je zaměstnán, zda na dobu určitou či neurčitou, na jaký úvazek, případně v jaké pozici. Foto redakce

Při pronájmu domu nebo bytu myslí pronajímatel samozřejmě na to, aby nájemce plnil řádně své povinnosti, pečoval o pronajatý majetek a dodržoval pravidla, určená domovním řádem. To lze samozřejmě vymezit v nájemní smlouvě, ovšem vymahatelnost dodržování některých ustanovení může být složitá. Proto je dobré nájemce před podpisem nájemní smlouvy také prověřit a zajistit se před případnými problémy.

Jak zjistit bezdlužnost nájemníka

Pronajímatel si může z různých zdrojů zjistit sám, zda je nájemník zadlužený. To lze ve veřejně dostupných rejstřících nebo seznamech dlužníků, jako jsou centrální evidence exekucí, kterou provozuje Exekutorská komora. Dalšími zdroji jsou Bankovní registr klientů a Nebankovní registr klientů. Ten první eviduje všechny informace o bankovních úvěrech, včetně platební morálky klientů a jejich bonity. V tom druhém lze nalézt i informace o nebankovních půjčkách fyzických a právnických osob. Dalším známým registrem je SOLUS, který využívají i poskytovatelé telekomunikačních služeb, dodavatelé energií či mobilní operátoři. K získání informací pronajímatel potřebuje osobní údaje budoucího nájemce, proto je dobré, pokud nájemce přímo požádá, aby tyto registry oslovil a pronajímateli předložil výpisy o bezdlužnosti. Dluh může mít každá osoba také u státu, například na některé z daní, platbách na zdravotním či sociálním pojištění. Proto je dobré získat i potvrzení o bezdlužnosti u těchto státních institucí.

Informace o zaměstnání mají také vypovídací hodnotu

Pronajímatel může zájemce také požádat, aby mu dal informaci, kde je zaměstnán, zda na dobu určitou či neurčitou, na jaký úvazek, případně v jaké pozici. I podle toho lze usoudit, zda bude nájemník dostatečně solventní. Tato informace pronajímatele v Česku mnohdy nezajímá, ale ve světě je to běžná záležitost, včetně doložení výše příjmů. Proto je možné požádat potenciálního zájemce i o výpis z účtu, kam mu chodí výplata. Zjistí tak, zda je placen pravidelně a bude moci dodržet své povinnosti vůči pronajímateli. Mnoho mohou o nájemci říci i sociální sítě. Často se dá ze sociálních sítí zjistit, jak člověk tráví především volný čas, zda má domácí mazlíčky či hlučné koníčky. Pokud tam například vidíte, jak každý večer oslavuje s přáteli, rizikem může být časté rušení nočního klidu.

Spolehněte se na vratnou kauci, respektive jistotu

Kauce neboli dne platných zákonů jistota, by měla být automatickou součástí nájemní smlouvy. Je

důležitým nástrojem k zajištění toho, aby nájemník nezmizel s dluhem ve výši několikaměsíčního nájemného či aby po ukončení nájmu odevzdal byt a jeho zařízení v pořádku. Předpokladem pro složení jistoty je však výslovné ujednání v nájemní smlouvě, zákon její automatickou úhradu nepředpokládá. Jistota nesmí přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného. Při ukončení nájmu se jistota vrací nájemci, případně z ní pronajímatel hradí dluhy či škody, které nájemce způsobil.

Co když se přece jen nájemce dostane do exekuce

Do exekuce se může dostat neočekávaně i solidní nájemce, například kvůli partnerovi, rodičům, či při ztrátě zaměstnání. Když už to přijde, má pronajímatel několik nástrojů, jimiž může bránit svůj majetek. V první řadě je třeba při podpisu nájemní smlouvy v příloze, kterým může být například předávací protokol k bytu, sepsat podrobně předávané vybavení bytu a jeho stav. Lze připojit i fotodokumentaci. To pak může při exekuci sloužit exekutorovi jako doklad, co není majetkem nájemce, a co je třeba z exekuce vyjmout. Také je vhodné, zvláště pokud jde o novější movitý majetek, uschovat si veškeré doklady o koupi, faktury, záruční listy a podobně, které mohou sloužit jako další důkaz k prokázání vlastnictví konkrétního bytového vybavení.

Jedno přísloví říká Důvěřuj, ale prověřuj. V případě pronájmu nemovitosti by to mělo platit obráceně. Nejprve prověřuj, poté se snaž důvěřovat. Někdy může pronajímatel podle různých náznaků vypozařovat, že nájemce má určité potíže (například časté zpoždění s platbou nájmu či služeb apod.). V tom případě je vhodné promluvit si co nejdříve. Včasným řešením, například přestěhováním do menšího bytu, domluvením splátkového kalendáře apod., lze některé krize zdárně překonat.

Lucie Mazáčová

ZDE SI MŮŽETE

stáhnout minulé vydání našeho magazínu.



Kdy může pronajímatel vstoupit do pronajatého bytu

Nájemce má v pronajímaném bytě svá práva, z nichž prioritním je, že pronajímatel musí nájemníkovi zajistit nerušené bydlení, užívání pronajatého prostoru a využívání služeb spojených s užíváním bytu. V některých případech však může pronajímatel do pronajatého bytu vstoupit, a to i bez předchozího ohlášení nájemci.

Mimo to, že nájemce má mít zajištěno nerušené bydlení, má také mimo jiné například právo chovat bez povolení pronajímatele v bytě malé zvíře, bydlet v něm s dalšími osobami, které tvoří společnou (resp. rodinnou) domácnost. Nájemce má však také své povinnosti vůči pronajímateli. A u některých z nich – například zda je byt užíván v souladu s nájemní smlouvou, může pronajímatel vyžadovat kontrolu bytu. Do nájemního bytu majitel může vstupovat i v dalších případech. Má to však svá pravidla.

PRONÁJMY

Základní povinností pronajímatele je zajistit nájemníkovi nerušené bydlení, ale také udržovat byt, a také celý bytový dům či jinou nemovitost určenou k pronájmu, ve stavu způsobilém k užívání. To – a nejen to – mu poskytuje právo do bytu v případě nutné potřeby vstoupit.

Existuje několik takových případů. O jednom z nich – prohlídka bytu za účelem nového pronájmu tři měsíce před skončením stávající nájemní smlouvy – jsme již psali v jiném článku. Dalšími případy jsou: nenadálá událost vyžadující otevření bytu, vyžaduje-li to technický stav bytu či nemovitosti, a pokud to vyžadují tzv. protiprávní stavy.

Kdy může pronajímatel vstoupit do bytu bez předchozího ohlášení

Jsou to především nenadálé události, které mohou způsobit škodu na majetku či zdraví, a závažné zhoršení technického stavu nemovitosti, kdy může hrozit nebezpečí z prodlení. To může být například při požáru, úniku vody, prasknutí odpadního potrubí a podobně. Pronají-

matel nemusí shánět nepřítomného nájemce, aby mu předem vstup do bytu oznámil a má právo tam vstoupit bez jeho přítomnosti. Cílem je totiž rychlá ochrana majetku, a to jak majetku pronajímatele, tak konec konců nájemce. Vždyť nejen požár, ale i prasklá stoupačka dokáže napáchat na zařízení bytu pěkné škody. Navíc, například v případě požáru mohou být ohroženy i životy osob či domácích zvířat jak v tomto bytě, tak v jiných částech domu. Povinností pronajímatele pak je co nejdříve po zákroku nájemce o vstupu do bytu informovat.

Co pronajímatel může, když je nájemce delší dobu nepřítomen

Pokud nájemce plánuje, že bude více než dva měsíce mimo své bydliště a v bytě žije sám, je povinen o tom uvědomit pronajímatele, a zároveň určit osobu, která pronajímateli v době jeho nepřítomnosti v případě nezbytné potřeby umožní vstup do bytu. Pokud tak neučiní, může pronajímatel v nezbytně nutných případech do bytu vstoupit.

Stejně to je, když nájemce v podstatě „zmizí“, resp. se odstěhuje, aniž by informoval pronajímatele či se dohodl na řádném ukončení nájemní smlouvy. Pokud se nájemce pronajímateli nepodaří kontaktovat, může do bytu vstoupit.

Kdy musí pronajímatel vstup do bytu předem oznámit

Někteří majitelé, zvláště pokud pronajímají luxusní byty kompletně vybavené, mají tendenci průběžně kontrolovat, zda je vybavení v pořádku. Ale pokud chtějí tyto kontroly provádět, mělo by to být sjednáno v nájemní smlouvě a kontroly by neměly být nadměrně časté. Kontrola musí být předem písemně oznámena a vždy se tak musí dít v přítomnosti nájemce, případně jím pověřené osoby.

Jestliže nájemce v bytě požaduje nějakou opravu, která spadá do kompetence pronajímatele, je třeba, aby se obě strany dohodly na termínu, kdy bude oprava provedena, včetně toho, zda může pronajímatel vykonat opravu bez přítomnosti nájemce. Písemná komunikace v tomto směru (například e-mailová zpráva) je také žádoucí.

Vztahy pronajímatele a nájemce se řídí občanským zákoníkem. Kvalitní nájemní smlouva je pak základem dobrých vzájemných vztahů. Začínáte-li s pronájmem a nemáte ještě zpracovanou vzorovou nájemní smlouvu, nechte si ji zpracovat od odborníků z oblasti realitního práva. Smlouvy stažené z internetu se nedoporučují, protože nemusí reflektovat aktuálně platné zákony, jejich novely a související vyhlášky.

Jindra Svitáková



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Pokud nájemce plánuje, že bude více než dva měsíce mimo své bydliště a v bytě žije sám, je povinen o tom uvědomit pronajímatele. Foto redakce

Hypotéky dále zlevňují. Trend poklesu sazeb v únoru zesílil



 HYPOTÉKY

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Na hypotečním trhu se konečně pohnuly ledy. Změnu v nastavení úrokových sazeb hypoték jsme v únoru zaznamenali u pěti bank. V České spořitelně, Monetě Money Bank, Komerční bance, Air Bank a Raiffeisenbank, přičemž u většiny bank s výjimkou RB se jednalo o snížení úrokových sazeb. Výsledkem je pokles průměrné nabídkové sazby hypoték o 8 setin procentního bodu. Index GOFI 70, kterým od roku 2009 monitorujeme napříč celým trhem vývoj nabídkových sazeb hypoték s LTV do 70 %, klesl z lednových 6,22 % na 6,16 %.

Kromě tržních nabídkových sazeb pravidelně sledujeme také vývoj úrokových sazeb reálně sjednávaných hypoték. Index GOFIREAL klesl v uplynulém měsíci z lednových 6,06 % na 5,98 %, čímž se po 4 měsících vrátil zpět pod 6procentní hladinu. Kromě indexu GOFIREAL monitoruje vývoj realizačních sazeb také HYPOMONITOR České bankovní asociace (ČBA). Korelaci obou indexů ilustruje předchozí graf. Souhrnná únorová data ČBA můžeme očekávat po 10. březnu.

Jak se budou sazby vyvíjet dál?

Při predikci vývoje úrokových sazeb vycházíme z několika parametrů, přičemž jedním z nejdůležitějších indikátorů

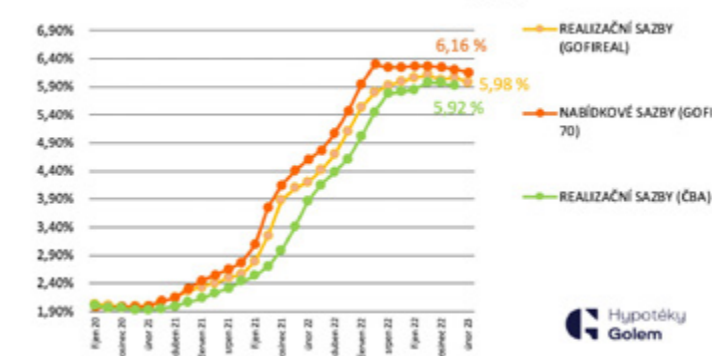
je cena zdrojů na mezibankovním trhu, která zjednodušeně vyjadřuje, za kolik si banky mohou na trhu půjčit peníze na financování svých úvěrových aktivit. Vzhledem k tomu, že lidé si své hypotéky fixují nejčastěji na 5 let, v grafu níže uvádíme vývoj 5letého korunového úrokového swapu.

Z tohoto monitoringu nyní vychází, že rozdíl mezi cenou zdrojů a nabídkovou sazbou hypoték se v posledních týdnech zmenšil na necelé jedno procento, což je situace setrvalá za poslední 4 měsíce. Cena zdrojů celý únor rostla a zúžil se tak prostor pro snižování sazeb. Co může banky vést k tomu, aby nyní zlevňovaly, je konkurenční boj. Za situace produkčního dna vidíme, že se zatím chovají spíše zdrženlivě.

"Hypoteční trh se začíná probouzet. Pomalu začíná růst poptávka po hypotékách a v únoru jsme viděli i pokračování trendu snižování úrokových sazeb. Bohužel v únoru oproti tomuto trendu postupně rostla i cena peněz a dostali jsme se tak na tenký led, kdy spíše očekávám, že banky budou držet současné sazby. Není, ale vyloučeno, že se některá z bank vydá cestou mírného navýšení. Na pohyb ceny peněz nahoru

a dolů jsme už ale zvyklí a situace se může otočit ze dne na den a banky v březnu sazby sníží. Každopádně výraznější snižování úrokových sazeb v březnu nečekáme." říká Libor Vojta Ostatek ze společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti financování bydlení. **Luboš Svačina**

Průměrné nabídkové a realizační sazby hypoték



Jak může stavební uzávěra omezit nakládání s pozemkem

Stavební uzávěra pomáhá obcím chránit území před nežádoucí výstavbou do doby, než bude vydán nový územní plán. Ovšem na druhou stranu může ohrozit plány vlastníků pozemků, kterých se stavební uzávěra dotkne. Opatření je to sice dočasné, ale při koupi pozemku je vhodné se informovat, co v této oblasti daná obec plánuje.

Stavební uzávěru používají obce při procesu schvalování nového územního plánu nebo jeho změn. Územní plán je totiž závazný ve způsobu využití jednotlivých pozemků. To znamená, zda to budou pozemky pro individuální výstavbu, hromadnou výstavbu, nebo bude na dané ploše plánována například pouze zeleň. Proto, pokud je územní plán v období prodávání změn, obec může vyhlásit stavební uzávěru.

VÝSTAVBA

Ta omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by tato činnost mohla ztížit nebo znemožnit plánované možné využití území podle připravované územně plánovací dokumentace. Podle prováděcí vyhlášky č. 503/2006 Sb., stavební uzávěra obsahuje zejména vymezení území, pro které platí stavební uzávěra, rozsah a obsah omezení nebo zákazu stavební činnosti, dobu trvání stavební uzávěry, je-li ji možno předem stanovit (většinou je to do vydání nového územního plánu nebo jeho změny). Stavební uzávěrou není ale možné omezit nebo zakázat udržovací práce. O uzávěře je obec povinna informovat i na webu a na úřední desce formou veřejné vyhlášky alespoň 15 dní dopředu a obec ji musí řádně zdůvodnit. Poté běží měsíční lhůta na podání námitek a připomínek. Pokud obec námítkám nevyhoví, nelze se odvolat, ale pouze podat žalobu ke krajskému soudu pro nezákonnost stavební uzávěry, nebo lze podat podnět na přezkum rozhodnutí o stavební uzávěře.

I když je stavební uzávěra zákonná, může znamenat pro vlastníky pozemků újmu. Pokud by byla soudně zrušena, bude se pak jednat o uzávěru nezákonnou. V obou případech mají vlastníci podle stavebního zákona nárok na náhradu za omezení vlastnického práva, a to jak za stavební uzávěru, tak za případné následné změny

v území (tj. po vydání nového územního plánu). Náhrada může být poskytnuta především za koupi pozemků a za zpracování projektové dokumentace, a to zvláště v případě investorů, nebo i individuálních majitelů. Jestliže bude pozemek dále prohlášen za nezastavitelný, náhrada se poskytuje také za snížení hodnoty pozemku.

Pokud by však stavební uzávěru zrušil soud, je například v případě investorů, kteří museli odložit své stavební plány třeba o několik let, možné domáhat se na obci náhrady škody, která jim v důsledku omezení vznikla (například odložení stavby jim může přinést v případě uzavřených smluv či čerpání hypotéky náklady na penále, úroky apod.).

Obec by samozřejmě měla především hájit zájmy vlastníků pozemků a například při změně či pořízení nového územního plánu respektovat dříve vydané souhlasy se stavebními záměry. Stavební uzávěra by se měla vydávat vždy jen pro území, které by mohlo být ohrožené a kde je velký předpoklad, že dojde ke změně charakteru území nebo omezení stavební činnosti po schválení nového územního plánu nebo jeho změny. Ovšem ne vždy se to děje. Rozhodnutí o uzávěře je plně v kompetenci obce a může být klidně vztaženo na celé její území.

Při koupi pozemku je třeba ověřit nejen zda se na něm smí stavět v současné době, ale také zda obec nepřipravuje v daném území změnu územního plánu a netýká se ho, nebo se ho v blízké budoucnosti nedotkne, stavební uzávěra. Pokud nezíská kupující dostatečné informace, může mu to v budoucnu přinést řadu komplikací. Například odložení plánované stavby i o několik let.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Při koupi pozemku je třeba ověřit nejen zda se na něm smí stavět v současné době, ale také zda obec nepřipravuje v daném území změnu územního plánu a netýká se ho stavební uzávěra. Foto redakce

Kupujete-li menší byt, přizvěte si k prohlídce bytového architekta



Práce bytového architekta zahrnuje také účast na realizaci. Foto redakce

Zařídit byt praktickým nábytkem není žádné umění, na trhu je nabídka velmi široká. Ovšem plánujete-li stěhování z velkého bytu do menšího, může být velmi složité, jak do malého bytu naskládat veškeré aktivity i potřeby vícečlenné rodiny.

Důležité je neudělat zbytečnou chybu hned na začátku. Pokud například kupujete byt, který se teprve bude stavět, máte jedinečnou možnost změnit dispozice místností, přesně dle vašich představ.

REALITNÍ RÁDCE

Bytový architekt nebo bytový designer?

Zdá se to jako stejná profese, ale i v jednom slově může být rozdíl. Pro profesi bytového architekta je potřebné vysokoškolské vzdělání v oboru architektury. Architekt má tedy odbornou způsobilost k realizaci případných stavebních úprav, změně technického vybavení a podobně. Pro bytového designéra není kvalifikace předepsaná, a tak od něj nelze čekat kvalifikované návrhy na stavební úpravy, ale pouze návrhy na zařízení bytu dle dispozic klienta. Pokud tedy budete kupovat nemovitost, přizvěte si ke spolupráci bytového architekta. Ten může navrhnout nové dispozice bytu, zajistit projekt a ve spolupráci se stavební firmou jej realizovat. Samozřejmě navíc může poskytnout tytéž služby, jako bytový designér. Jestliže však máte byt vybraný a jde vám pouze o co nejvhodnější zařízení nábytkem a doplňky, požádejte o službu bytového designéra.

Pro malý byt je ideální bytový architekt

Jakýkoli profesionál si nejprve musí vyslechnout vaše představy. A především základní informace: kolik osob bude v bytě bydlet, jak jsou staré, jaké mají koníčky a potřeby na prostor. Jiné to bude, pokud budou v bytě malé děti, nebo se v budoucnu o jejich přítomnost rodina rozroste. Jiná situace bude, pokud některý z partnerů pracuje doma a má požadavky na větší prostor, nebo jestliže si nikdo domů práci tzv. nenosí.

Koupit nejen vhodný, ale i cenově přístupný byt, není dnes snadné. Nicméně již po prohlídce může bytový architekt připravit jednoduchý návrh a posoudit, zda daný byt bude vyhovovat vašim potřebám či zda je dobré poohlédnout se po jiné nemovitosti.

Když se potom rozhodnete pro určitý byt, bytový architekt dále vypracuje návrh řešení, který bude

reflektovat potřeby rodiny. Dnes je již samozřejmou součástí návrhu také 3D vizualizace. Návrh by měl obsahovat i kompletní dokumentaci pro realizaci, včetně popisu stavebních úprav, rozmístění světel, zásuvek, seznamu nábytku a doplňků.

Práce bytového architekta zahrnuje také účast na realizaci. Sice můžete skončit se spoluprací ve fázi odevzdání návrhu, ale byla by to škoda. Služba bytového architekta může i ve fázi realizace ušetřit spoustu času. Odborník, a navíc autor návrhu, bude mnohem lépe než laik koordinovat potřebné úpravy v bytě, komunikovat s řemeslníky, dodavateli nábytku a kontrolovat, zda je vše v souladu s vámi odsouhlaseným návrhem.

Co stojí služby bytového architekta?

Mnoho lidí se bojí, že si nemůže bytového architekta či designéra dovolit. Není to ale pravdou. Někdy mohou peníze i ušetřit, protože pohlídají práci řemeslníků tak, aby odvedená práce byla kvalitní a nebyl důvod k reklamaci. Na rozpočtu a jeho nepřekročení se s nimi lze také dohodnout. Ne každý interiér musí stát statisíce.

Je nutno vědět, že někdy malá komplikovaná místnost v podkroví zabere mnohem více času než velký obývací pokoj s minimem nábytku. A tak cena je vždy smluvní a vychází z náročnosti projektu. Cena návrh za jedné místnosti tak může stát od 1 500 až třeba do 7 000 korun, třípokojový byt 15 000, ale také třeba 60 000 korun. Ceny za dohled nad realizací, nákupy doplňků a případné další konzultace se většinou účtují hodinovou sazbou, která může být také velmi rozdílná, od cca 1 200 do 2 500 Kč za hodinu.

Někdy se byt prostě okouká a v časopisech o bydlení je tolik inspirací a nápadů, že člověk zatouží bydlet v novém. Pokud není potřeba bourat příčky, přesouvat sítě, měnit dispozice, oslovte bytového designéra. Výsledkem může být, že se byt vybaví tuctovým nábytkem z levné velkoobchodní prodeje v pohodlný moderní byt sršící novou energií a nápady.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články





Stavby z prefabrikovaných dílců, tzv. modulární objekty, jsou celosvětovým trendem, a i když v Česku se tento směr teprve prosazuje, může do budoucna jít o jednu z cest, jak levně bydlet. Foto redakce

Modulární domy rostou s potřebami rodiny

Ceny nemovitostí stoupající nad možnosti mnoha obyvatel směřují stále více lidí k úspornému bydlení. Takovým může být i modulární dům, jehož základní charakteristikou je prefabrikace, mobilita a variabilita. A samozřejmě také cena. Nejmenší a technologicky nejjednodušší modely lze pořídit i pod jeden milion korun. Modulární domy tak mohou být zajímavým řešením pro mladou generaci. A nejen pro ni.

Stavby složené z prefabrikovaných dílců, tzv. modulární objekty, jsou celosvětovým trendem, a i když v Česku se tento směr teprve prosazuje, může do budoucna jít o jednu z cest, jak levně bydlet. Do tzv. modulární architektury se řadí například bydlení v repasovaných přepravních kontejnerech, o nichž jsme již psali. Lze sem také zařadit montované domy. Princip bydlení, složeného z modulů, je však ještě jednodušší.



Jak vzniká modulární bydlení

Základem je modul vyrobený v hale, včetně vnitřních rozvodů, obkladů, podlah. Konstrukce může být dřevěná, ocelová, nebo z pozinkovaného plechu. Stěny tvoří obvykle sendvičové panely (např. sádkartonové, sádrovláknité, cementotřířskové, OSB desky), které jsou předvyplněny izolačními materiály (PUR pěna, EPS polystyren) a ve finále pokryty pohledovou vrstvou (omítka, plech, dřevo, sklo apod.). Vše se smontuje v jeden celek a převeze na pozemek, kde se jednotka velmi rychle postaví. Modulární

dům totiž není na rozdíl od klasického pevně spojen s pozemkem, stojí pouze na pilotách. Vzhledem k tomu, že jde tedy o suchou výstavbu, může stavba probíhat v jakémkoli ročním období. Navíc ji nedoprovází hluk, prach, ani těžká stavební technika. To vše snižuje finanční nákladnost a zvyšuje ekologičnost stavby.

Zpočátku stačí jediný modul

Moderní je bydlet úsporně a ekologicky. Jako startovací bydlení tak může stačit jeden jediný modul. Tyto domy totiž počítají s proměnami v čase, s různými etapami lidského života a podnikání. Proto je většina interiérových prvků prefabrikovaná, a tudíž velmi snadno vyměnitelná – včetně stěn. Proto modulární domy disponují ohromnou variabilitou. Půdorys stavby je kdykoliv rozšiřitelný či naopak, moduly lze přemisťovat, rozdělit na více jednotek. A tak jak se rodina bude rozrůstat, či naopak během desítek let třeba zase zmenšovat, lze domek podle toho upravovat.

Každý dům může být originál

Dnes se již i u nás stavbou modulárních domů zabývá několik firem. A samozřejmě mají typové projekty. Ty se však dají různě upravovat, a tak každý dům může být jedinečný dle dohody s budoucím majitelem. To platí například i o možnosti celých prosklených stěn, o výběru oken, dveří, schodišť, střeš, podhledů, podlah či sanitárního vybavení.

Ani střecha nemusí být „jen“ plochá. Modulární domy mívají i střechy zkosené či zaoblené. Právě tak může mít stavba různý vzhled podle druhu materiálu použitého na fasádě, takže na první pohled nikdo nepozná, že jde o modul, postavený během čtrnácti dnů.

Co se zahrnuje do ceny stavby

Výrobci udávají cenu jednotlivých modulů jako takových, ale k tomu je nutno připočítat samozřejmě sazbu DPH, ale i další náklady. To jsou jednak ceny volitelných prvků či nadstandardního vybavení, ale také přípravu na pozemku (sítě, zemní vruty či betonové patky, usazení modulu na pozemek apod.). Montážní, resp. výrobní, firma by měla také v rozpočtu uvést pronájem jeřábu, dopravu a podobné.

Modulární architektura ve světě není využívána pouze pro stavbu rodinných domů či chatek, které jsou již standardem. Moduly se široce využívají například pro výstavbu škol, které, když děti odrostou, mohou sloužit jinému účelu. Také jsou dobrým a rychlým řešením v místech postižených humanitárními katastrofami, kde mohou dočasně sloužit jako ubytovny, polní nemocnice či mít jiné využití.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Na co nezapomenout při koupi nového bytu

Koupe bytu přímo od developera může mít svá úskalí, a také přednosti. Na co se při koupi zaměřit a co vše si zkontrolovat?

Při koupi nového bytu si nemůžete vybrat tak přesně lokalitu, jako při koupi bytu ve staré zástavbě. Pozemků pro developerské projekty, zvláště ve velkých městech, není mnoho. A zvláště v centrech či starší zástavbě jsou takové pozemky spíše ojedinělým zjevem. Neovlivníte v tomto případě orientaci bytu na světové strany, ani dopravní situaci kolem domu či rozsah služeb. A další developerský projekt, který by přicházel v úvahu, se může nacházet v naprosto jiné lokalitě. Na rozdíl od starších bytů, jichž může být v jedné lokalitě ke koupi několik.

PRÁVO

Proto si přesně zmapujte, zda je v dosahu vše, co potřebujete. Od škol, školek, lékařské péče, obchodů, sportovišť a jiných volnočasových aktivit, až po dopravní obslužnost. Zkontrolujte si také možnost parkování v okolí domu. I když nově postavené domy mívají svá garážová stání, často to bývá jedno stání na jeden byt, což mnohá rodinám nestačí. Proto je dobré vědět, zda jsou v okolí zavedeny parkovací zóny či se chystají, a zda je v okolí dostatek místa pro parkování rezidentů i návštěv.

Prověřte si developera

V případě, že se byt kupuje ve fázi zahájení výstavby nebo ve výstavbě, smlouvy zahrnují klauzule postupného splátkového kalendáře podle jednotlivých etap výstavby. Tak svěřujete do rukou developera nemalé peníze a je třeba prověřit, zda jde o zkušenou firmu, která má za sebou více kvalitně realizovaných projektů, nebo zda jde o někoho, kdo na trh realit teprve vstupuje. V tom případě je třeba požadovat garance, které zaručí, že projekt bude dokončen ve smluveném termínu a kvalitě. Podle finančních specialistů je nejjistější, pokud developer využívá financování prostřednictvím bankovního úvěru. Jestliže se spoléhá pouze na peníze za koupi bytů, měli by být kupující velmi obezřetní.

Nechte si předložit průkaz energetické náročnosti budovy

Energetický štítek, či správně u budovy průkaz energetické náročnosti, v dnešní době musí zajímat každého, kdo chce bydlet hospodárně. Tento průkaz, který je součástí tzv. energetického posudku, uvádí spotřebu energie při běžném provozu budovy. Jde především o výdaje na

vytápění, ohřev vody, osvětlení nebo větrání. U novostavby je energetický štítek součástí projektové dokumentace, bez něhož by stavební úřad nevydal stavební povolení. A protože se nové domy se staví s ohledem na co nejmenší spotřebu energie, měla by mít nová budova ideálně třídu A (mimořádně úsporná) či B (velmi úsporná), event. třídu C (úsporná).

Kupujete podle projektu nebo byt v hotové novostavbě?

I v tom je velký rozdíl. Řada developerů zahajuje prodej bytů brzy poté, co získá stavební povolení a poprvé „kopne“ do země. V tom případě se kupující musí dobře zorientovat v nakresleném projektu či prostřednictvím architektonické vizualizace se ujistit, že mu vyhovují bytové dispozice. Ovšem od nich se může skutečnost lišit, zvláště když vizualizace vás provedou ideálně zařízeným bytem.

Za prvé je důležité ujistit se, v jakém stavu budete byt přebírat. Dnes jsou již na trhu byty prodávané s kompletním vybavením, včetně skříní a nábytku. Běžné jsou byty s položenými podlahami, dlažbou, sanitárním zařízením. V kuchyních jsou často připravené pouze vývody pro vodu a odpad, ale někdy již developeri nabízejí instalaci kuchyňské linky jako bonus. Byt ovšem můžete také koupit ve stavu shell & core, což znamená bez obkladů, dveří, podlah, a někdy i bez příček. Majitel si pak dokončení bytu realizuje podle svých představ. Dle stavu dokončení se odvíjí jednak cena bytu, a jednak možnost, jak svůj byt přizpůsobit individuálním potřebám. Jestliže kupujete byt ve fázi projektu či na počátku výstavby, lze se dohodnout na změnách mnohem snáze, než když je byt již dokončený. Je nutno však si pamatovat, že každá změna znamená navýšení konečné ceny.

Koupit nový byt může znamenat mnoho výhod. Svůj domov si budete od začátku realizovat podle svých představ. Může to však také znamenat nesnadné jednání s developerem, či jím pověřeným realitním makléřem. Jde o vaše nemalé peníze. Proto je vhodné poradit se se specialistou, ať již jiným vámi vybraným makléřem, nebo právníkem, který se orientuje v oblasti realit.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Prodáváte chatu či chalupu? Připravte ji na prohlídku.

Prodávat rekreační obydlí v létě či na podzim, je určitě jednodušší, než uskutečnit prodej v zimě či v brzkém jaru. Pokud chalupa není obývaná po celý rok a je zazimovaná, mnohem hůře představíte zájemcům její přednosti. Ale jde to změnit.

Otevřená okna plná květin, zeleň stromů, půvabné okolí určitě upoutají zájemce víc, než zavátá cesta a nevyvětraný dům. Nicméně, rozhodnutí prodat chalupu je většinou závislé na dalších skutečnostech a nelze s ním čekat na vhodnější sezónu. Navíc, realitní byznys se neptá. Nenabídnete-li dnes, možná zítra nebude o nemovitost takový zájem a neprodáte ji za takovou cenu, jakou byste získali právě v daný okamžik. Několik rad, jak připravit zazimovanou chalupu na prohlídku, tedy určitě přijde vhod.

REDAKCE

Především požádejte realitního makléře, ať soustředí více prohlídek na jeden určitý den. Pokud si nemůžete vzít volno ze zaměstnání alespoň na dva dny, vyčleňte prohlídkám víkend, protože ať máte uklizeno sebevíc, budete jeden den na přípravu určitě potřebovat.

Kontrola technického stavu a odzimování

Po příjezdu na chalupu otevřete všechna okna a nedbejte, že dovnitř pustíte zimu. S chladem se dostane do měsíce nevětraného prostoru i čerstvý vzduch, a to je víc než třeba. Již při větrání zatopte v kamnech nebo krbu. Může se totiž stát, že zvláště na jaře, po zimním období, bude komín kouřit. Pokud se to stane, bude třeba protáhnout komín kominickou štětkou, nebo alespoň zkusit ho vypálit. Už naše prababičky používaly jednoduchou metodu: daly do kamen velký kus novinového papíru a podpálily jej. Intenzivní oheň často uvolní spalinové cesty natolik, aby kamna přestala kouřit. Teprve když zjistíte, že kamna nekouří, ale vesele hoří, zavřete okna.

Projděte si celý dům a zjistěte, zda se někde neusadila plíseň. Pokud zdi promrzly, může se to stát, zvláště kolem oken, dveří, či v rozích zdí, zvláště pokud je dům ve svahu. Jestliže plíseň zjistíte, postříkejte ji prostředkem proti plísni. Na půdě či v podkroví zjistíte, zda do domu nezateklo. Stává se, že pod náporu sněhu se poruší střešní krytina, povolí pár tašek. Je lepší to vědět a následně informovat zájemce, že tato malá závada bude včas odstraněna, než aby to objevil kupec sám.

Je třeba napustit vodu do systému a prověřit, zda neprotéká toaleta, nekapou kohoutky a funguje ohřívač vody. V zimních měsících se mohli dovnitř dostat drobní hlodavci, proto je třeba prohledat místa, kde jsou nejraději, jako je sklep, spíž, komora a kuchyně.



Trochu aranžování neuškodí

Homestaging, jak se dnes nazývá příprava nemovitosti na prodej, můžete zvládnout ve své chalupě sami. Pokud jste tam delší dobu nebyli, je třeba utřít prach, vyleštit zrcadla, opláchnout koupelnu. Není nutné zrovna mýt všechna okna a dělat generální úklid. Zřejmě jste podobné práce vykonali na podzim při zazimování. Stačí povléknout nové postele nebo je přikrýt pěkným přehozem, dát na stůl ubrus, naaranžovat na pohovku polštářky. Jestliže přidáte vázu s květinami, mísu s ovocem či podle období pár sušenek nebo velikonočního beránka, bude to nadstandard, který zdůrazní genius loci daného místa.

Nezapomeňte na exteriér

V zimě a v časném jaru je venku často smutno a nevládnou. I když sníh dokáže vytvořit ve spolupráci se sluníčkem nádhernou atmosféru, nebude se zájemcům líbit, že se musí od silnice brodit k domu vysokým sněhem. Proto nezapomeňte proházet cestičku až ke vchodu do domu a připravit místo na parkování minimálně dvou automobilů. Jestliže je cesta k domu v zimě neudržovaná, dohodněte se s místním úřadem, aby vám na daný den cestu k pozemku protáhnul.

Příprava nemovitosti na prodej si v každém období vyžádá svůj čas. Pokud je chalupa přes zimu neobývaná, je třeba věnovat takové přípravě více pozornosti než během letního období. Realitní makléři většinou již dnes poskytují službu homestagingu a dokážou s přípravou na prodej účinně pomoci.

Jindra Svitáková

KURZY ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ ČESKÉ REPUBLIKY

Asociace realitních kanceláří ČR pořádá kurzy



REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATEL

Termíny konání: 25. 4. – 1. 6. 2023

- ▶ Rekvalifikační kurz je přípravou na zkoušku odborné způsobilosti
- ▶ Možnost úhrady od Úřadu práce

AML PRO REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATELE – ON LINE KURZ

Termín: 27. 3. 2023 (9-16 hod.)

STAVEBNÍ MINIMUM

Termín: 28. 3. (14 -17 hod.)

STAVEBNÍ ZÁKON – ON LINE

Termín: 12. 4. 2023 (9 -14 hod.)

- ▶ ON LINE prostřednictvím aplikace zoom.
- ▶ V rámci přednášky bude prostor k podávání dotazů.

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

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

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



Bydlení v přízemí. Pro koho a proč je výhodné a na co si dát pozor

Podle informací developerů preferují bydlení v přízemních bytech jak mladé rodiny, tak senioři či invalidé. Byt v přízemí má své výhody i svá negativa. Záleží především na tom, co je k bytu přidanou hodnotou a v jaké lokalitě se takový byt nachází.

Když dům stojí na rušné ulici

Podle dotazů a rozhovorů na různých diskusních fórech je lokalita přízemního bytu často rozhodující pro pocit pěkného bydlení. Pokud dům stojí v rušné městské ulici, plné veřejné dopravy a chodců, má přízemní byt několik nevýhod. Zvláště v létě to někdy může v takovém bytě vypadat, že rodina „bydlí na ulici“. Slyší totiž vše, co si povídají lidé na chodníku a ti mohou slyšet také vše, co se povídá v bytě. To ani tak nevádí, pokud je chodník průchozí. Jiná situace může být, když je v domě nějaká provozovna, ať třeba obchod nebo malá kavárna. Na takových místech tráví lidé více času a obyvatelům přízemního bytu může vadit, že nemají dostatek soukromí, poslouchají nechtěně cizí hovory a cizí lidé mohou vyslechnout jejich rodinnou konverzaci. To ovšem platí jen pro byty, jejichž okna jsou umístěna zhruba do dvou metrů nad zemí. Pokud je okno nad dva metry nad zemí a výše, běžný hovor chodce na ulici už nebudete prakticky vnímat.

Druhým kritériem je umístění bytu v domě. Některé diskutující na fórech psaly, že vstupní dveře do bytu mají v nejvíce frekventovaném místě, kudy projdou do domu všichni ostatní obyvatelé, což znamená značný hluk. Možností je dokonalé odhlučnění stěn vedoucích do chodby, a samozřejmě kvalita dveří. Pokud je ale v domě málo bytů, není tato „vada na kráse“ až tak důležitá.

Dům v klidné zóně

Pokud je byt situován například do vnitrobloku, nebude problémem velký hluk pocházející z dopravy či velkého

průtoku lidí. Naopak, vnitroblok může poskytnout příjemnou relaxaci. Zvláště ve starších činžovních domech jsou některé vnitrobloky upraveny na společné komunitní zahrádky, bývají v nich dětská hřiště, pískoviště, lavičky a místa pro odpočinek. Pak je přízemní byt, ze kterého lze „vypustit“ děti do oploceného vnitrobloku a mít nad nimi kontrolu, dobrým bydlením pro rodiny s malými dětmi.

Nové bytové domy často nabízejí byty v přízemí, které mají svou vlastní předzahrádku. Podle vyjádření developerů bývají tyto byty vyprodány jako jedny z prvních. A to navzdory faktu, že jejich ceny jsou oproti ostatním dražší o 10 a více procent.

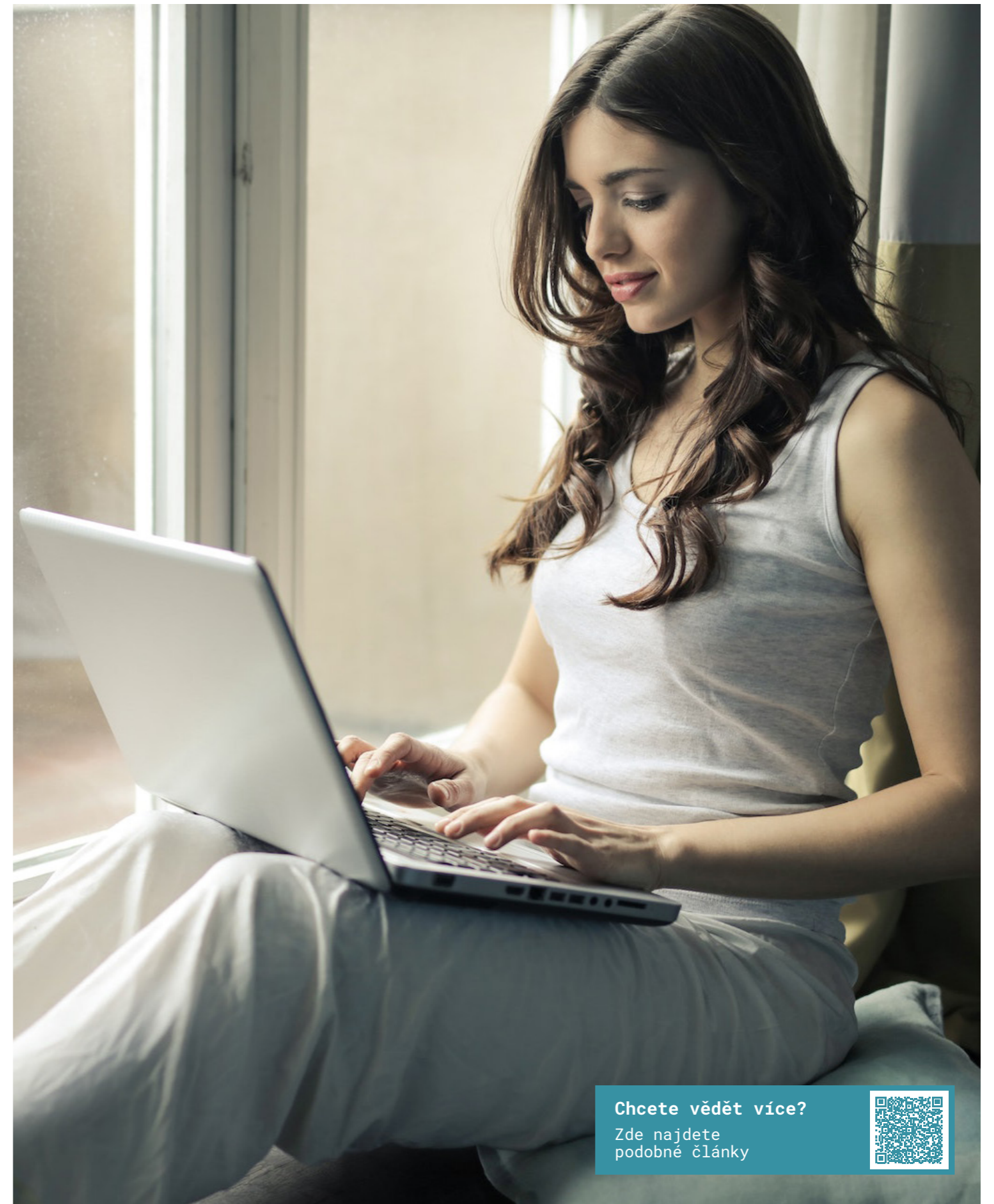
Nevýhody přízemí se dají většinou eliminovat

V první řadě jde o tepelnou pohodu. V novostavbách bývají podlahy všech bytů stejně kvalitně izolované. U starších domů záleží, zda je byt po rekonstrukci a v podlaze je izolace. Pokud ne, je třeba zjistit, jaké prostory se nacházejí pod bytem. Může tam být sklep nebo prázdný nevytápěný prostor, takže bude třeba počítat s vyššími náklady na vytápění. Jestliže jde ale o prostory určené ke komerčním účelům, je předpoklad, že když budou pronajaté, bude se v nich topit a podlaha nebude studená.

V mnoha činžovních i panelových domech jsou pod stropy ve sklepech umístěny rozvody tepla a teplé vody, takže naopak může být podlaha ohřívána tímto zdrojem natolik dostatečně, že další spotřeba tepla bude minimální.

Lidé se také často bojí, že byty v přízemí jsou předmětem loupeží. Ovšem tomu se dá zabránit nerozbitnými foliemi na okenních sklezech, uzamykatelnými klíčkami, celoobvodovým kováním oken, případně předokenními roletami, mřížemi či detektory reagujícími na otevření oken nebo jejich rozbití.

Matky si pochvalují, že jejich energií nabití děti mohou dupat, aniž by rušily sousedy. Nemluvě o tahání kočárků, tříkolek a nákupů, které se často nevejdou do výtahu. Senioři zase myslí na pokračující věk a s ním související zdolávání schodů do vyšších pater. Pro takové obyvatele je přízemí dobrou volbou. Doklady některých rekonstrukcí ukazují, že i ze staršího přízemního bytu se dá vykouzlit krásné místo k bydlení. Stačí nechat se inspirovat. **Jindra Svitáková**



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Co znamená prémiová nemovitost?



V poslední době často skloňovaný pojem prémiová nemovitost. Co však znamená? Jak se odlišuje běžná nemovitost od prémiové? Pojďme se na to podívat.

Luxusní nemovitosti, často vhodné jako kvalitní investice, to jsou ty, kterým se říká také prémiové. Jsou prostě nadstandardní – a to jak polohou, tak unikátností, a samozřejmě vybavením a použitými materiály. Mohou to být historické i moderní vily v lukrativních lokalitách, často s velkými pozemky a kvalitně udržovanou zahradou.

Za prémiové nemovitosti se považují také byty o velkorysém rozložení situované především v historických jádrech měst, ale i penthousy v historických, avšak moderně zrekonstruovaných budovách, ale i v nově dokončených rezidenčních projektech.

V Praze jsou vyhledávanými lokalitami prémiových klientů například Staré Město, Nové Město, Malá Strana, Bubeneč, Hanspaulka, Ořechovka, Vinohrady či Karlín. V Brně to bývá Brno-střed, ale

i Veveří, Černá Pole, a v případě novostaveb lokality s krásným výhledem na město. Prémiové nemovitosti lze najít na mnoha místech Česka, například v Českém Krumlově, Luhačovicích, v horských oblastech a podobných turisticky atraktivních lokalitách. Základními parametry každé takové nemovitosti je především zpracování v prvotřídním standardu za použití kvalitních materiálů a moderních technologií. U historických vil hraje velkou roli dodržení původního konceptu a nezměnitelnost stavebního slohu z doby, kdy byla budova postavena.

Velkou roli hraje efektivní dispoziční řešení, u větších bytů je nutno mít více koupelen, případně další prostory pro relaxaci, ale také pracovny, šatny a další úložné prostory. Samozřejmostí by mělo být bezpečnostní zařízení, dobré stínění a klimatizace. V prémiových vilách lze očekávat také hernu nejen pro děti, ale

i pro dospělé, vinotéku, bazén či jacuzzi. Samozřejmostí jsou technické prostory a garáže pro více automobilů. U větších vil nechybí často ani moderní výtah či byt pro správce objektu. Důležité pro prémiovou nemovitost je také její okolí. Domek spoutaný ze všech stran dalšími stavbami není to pravé. Klienti hledají výhledy do krajiny, soukromí, pohled na historické památky nebo atraktivní dominanty měst a okolí. Prémiové nemovitosti, zvláště byty, mají také efektní propojení interiéru s exteriérem, většinou s velkými terasami, soukromými zahradami, zimní zahradou a podobně. Pokud jde o byty, je důležité také parkovací stání, zvláště v historických centrech.

U prémiové nemovitosti se většinou počítá se dvěma místy.

Prodeje prémiových nemovitostí se většinou neřeší pouze běžnými prodejními kanály, jako jsou například realitní servery či inzertní realitní magazíny. Realitní makléři zabývající se tímto segmentem trhu, využívají další marketingové kanály, kde se pohybuje daná cílová skupina. Mimo jiné jsou to osobní kontakty a zpracované databáze zájemců, kteří podobné nemovitosti poptávají.

Klienti nakupující prémiové nemovitosti většinou také vyžadují odlišný, individuální přístup. Vždy v těchto případech jde o řešení na míru a k nákupu často přistupují speciální požadavky, mnohdy jde o mezinárodní transakce či organizačně složitější případy, s nimiž si musí realitní makléř poradit. Proto je vhodné pro nákup takové nemovitosti zvolit vhodnou realitní kancelář, která má s podobnými transakcemi dostatek zkušeností a vyřeší veškeré správní i právní otázky. Je pochopitelné, že u prémiových nemovitostí dosahujících nadstandardní kvality, je průměrná cena podstatně vyšší, než u bytů a domků běžného standardu.

Nadčasové stavby staré sto i více let, moderní projekty s novými nápady a ideami renomovaných architektů. To vše mohou být prémiové nemovitosti, které vždy měly a budou mít trvalou hodnotu nejen jako místo pro bydlení, ale jako jedinečný projekt navždy zasazený do kontextu atraktivní lokality. Koupě takové nemovitosti je ideální investicí, která v průběhu let neztratí nic na své hodnotě.

Jindra Svitáková

Co je to „záznam pro další řízení“ vyznačený na listu vlastnictví v katastru nemovitostí

Zápis v katastru nemovitostí je třeba mít vždy v souladu se skutečností. K tomuto účelu je katastr nemovitostí zmocněn provádět revize a v případě nesouladu učinit na list vlastnictví „záznam pro další řízení“. Ten obsahuje označení parcely, typ nesouladu, způsob jeho řešení a označení účastníků, kterých se nesoulad týká, a může znamenat problém při prodeji nemovitosti.

Jedním z úkolů, který ukládá Katastrální úřadům Katastrální zákon č. 256/2013 Sb., a zejména pak § 35, je revizní činnost. Cílem je, aby se průběžně udržoval soulad záznamů v katastru se skutečným stavem. Pokud je nalezen nesoulad mezi skutečností a údaji v katastru, musí se data sjednotit. Nejčastějšími chybami, resp. nesrovnalostmi, jsou zejména hranice pozemků, obvody budov a vodních děl, druh pozemku, způsob využití pozemku, typ stavby a způsob využití stavby.

Revizi provádějí pracovníci katastrálního úřadu průběžně. Pro určité období revize si vyberou dané katastrální území a oznámí minimálně dva měsíce dopředu daným obcím, že bude revize na tomto území probíhat. Při zahájení revize začnou porovnávat aktuální ortofoto mapy s evidencí v katastrálních mapách. Pokud je třeba, dochází v další fázi revize k místnímu šetření. K tomu bývají přizváni i vlastníci, pokud je to pro další práci katastrálního úřadu třeba.

Výsledky šetření pak obsahují porovnání skutečnosti se záznamy v katastru nemovitostí. Obvykle se běžně zjišťují například nové stavby, které nejsou zaneseny v katastru (garáže, kůlny, chaty), nebo změna druhu pozemku (orná půda na stavební pozemek nebo zahradu), změna hranic pozemku a další.

Pracovníci úřadu sepíší protokol, v němž by měly být tyto nesoulady popsány a vlastník nemovitosti musí být o výsledku revize informován. Na základě toho dochází ke změnám v katastru. Ovšem pokud je nedostatek na straně vlastníka (zapomněl nahlásit určitou změnu, nedodal geometrický plán apod.), katastr jej vyzve, aby předložil doklady, na jejichž základě bude v katastru nemovitostí provedena změna. Jestliže vlastník ve stanovené lhůtě doklady nepředloží, zapíše se na list vlastnictví do oddílu D záznam pro další řízení. A vlastník je opětovně vyzván k odstranění nedostatků doložením listin v určité zákonné lhůtě, a zároveň poučen, že nedoplněním chybějících údajů se dopustí přestupku, kdy nepodnikající fyzické osobě lze uložit pokutu do 50 000 Kč a v případě právnické osoby nebo podnikající fyzické osoby lze uložit pokutu do 100 000 Kč. Povinnost předložit doklady při každé změně údajů o nemovitosti je totiž pro každého vlastníka stanovená ve lhůtě do 30 dnů ode dne jejího vzniku.

Odstranění záznamu pro další řízení z listu vlastnictví znamená pro vlastníka nemovitosti předjetí problémům například při prodeji nemovitosti. Pokud se tam totiž takový záznam bude vyskytovat, katastr až do vyřešení daného problému převod nemovitosti na jiného vlastníka nepovolí. Jindra Svitáková

BYDLETE LÉPE



... s námi to jde snadno