



## Jak připravit byt k úspěšnému pronájmu či prodeji

více na straně 4-5

### Rychlý přehled



## ČERVEN 2019

#### ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV: ↘ 0,28 %

85% LTV: ← 2,55 %

90% LTV: ↘ 2,09 %

#### INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 6,63 ROKU

#### VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: 3,44 %

Byty 2+1: -0,68 %

Byty 3+1: 1,69 %

zdroj: [realitycechy.cz](http://realitycechy.cz), [golemfinance.cz](http://golemfinance.cz)

### ■ Jak vybrat ideální dům na klíč a zbytečně nechybovat?

Nejprve to byly šumperáky, potom okály. V prvním případě jste si koupili projekt a staveři svépomocí. Ten druhý postavila firma. Dnešní nabídka domů na klíč je mnohem širší. Ovšem právě proto je důležité vědět, jak si vybrat projekt, který bude vyhovovat vašim potřebám. *Více čtěte na str. 6*

### ■ Úschova kupní ceny nemovitosti. Možnosti, výhody, rizika

Kupujete nemovitost za hotovost a je přirozené, že chcete po vyplacení částky nemovitost opravdu získat. Prodávající si zase chce být jistý, že kupec má skutečně peníze na úhradu kupní ceny. Řešením je institut úschovy. Může se koupě neuskutečnit? Samozřejmě může. Například kupující nebude schopen zajistit potřebnou finanční částku. *Více čtěte na str. 8*

### ■ Pronajímat nemovitost sám nebo prostřednictvím specializované firmy?

Koupě bytu či domu za účelem pronájmu je sice dlouhodobá, ale stále výhodná investice. Otázkou je, zda se o pronájem bude majitel starat sám nebo využije nabídky specializovaných firem. Má smysl využít k pronájmu nemovitosti tyto služby? Převzetí nájmu bytu. Firma si od majitele pronajme byt s tím, že jej bude dále podnájemovat. Majitel se zbaví starostí s nájemníky, a další administrativou. *Více čtěte na str. 10*

# HYPOTÉKY BEZ STAROSTÍ

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



## GOLEMFİNANCE

Služby hypotečního makléře

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

### EDITORIAL

## Poptávka po vlastním bydlení je stále vysoká

Milé čtenářky, milí čtenáři, léto je v plném proudu, což ale nic nemění na tom, že realitní obchody nespí. Poptávka po vlastním bydlení je stále vysoká, z čehož těží hlavně prodávající. Kupující ze současných cen příliš nadšení nejsou, malou útechou je alespoň pokles úrokových sazeb úvěrů na bydlení. Pro zájemce, kteří přemýšlí nad koupí či výstavbou rodinného domu jsme připravili článek týkající se výběru domu na klíč. Příznivci dřevostaveb zajisté ocení téma srubů a roubenek. A pro ty, kteří si již nové bydlení vyhlédli, jsme připravili článek o úschově kupní ceny. Možností je mnoho, ale která je ta



nejbezpečnější? Nezapomněli jsme ani na realitní investory. Podívali jsme se na základní rozdíly mezi pronájmem bytů svépomocí nebo ve spolupráci se specializovanou firmou. Vše, kteří právě nyní vybírají své nové bydlení, přejeme ať naleznou nemovitost přesně dle svých představ. Realitním profesionálům pak širokou nabídku nemovitostí a mnoho spokojených klientů. » Lucie Mazáčová



## z obsahu

### STRANA 4 - 5

Jak připravit byt k úspěšnému pronájmu či prodeji

### STRANA 6

Jak vybrat ideální dům na klíč a zbytečně nechybovat?

### STRANA 8

Úschova  
kupní ceny nemovitosti.  
Možnosti, výhody, rizika

### STRANA 9

Předkupní právo spoluvlastníků. Vše, co byste měli vědět

### STRANA 10

Pronajímat nemovitost sám nebo prostřednictvím specializované firmy?

### STRANA 11

Kde a jak získat informace o nemovitosti

### STRANA 12

Stojíte o návštěvu zloděje?

### STRANA 13

Srub nebo roubenka? Dřevěné stavby jsou stále populárnější

### STRANA 14

Je možné získat hypotéku na družstevní byt?

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



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

realityčechy

### REALITNÍ POSTŘEH

Ondřej Vlček (Colliers)

Český trh s nemovitostmi zahájil rok 2019 velice slibně a domníváme se, že většina investorů zůstane přiměřeně optimistická.

### napsali o nás...

#### Na hypotéku češi vynakládají už téměř polovinu příjmů!

**STAVEBNÍ FÓRUM / 22. 2. 2019** (kráceno)  
Nabídkové ceny bytů v lednu nerostly již tak rychle jako v předchozích měsících. Oproti prosinci vzrostl cenový průměr o 10 000 Kč na 3,12 mil. Kč. V meziročním srovnání je však

nárůst cen bytů stále velmi výrazný a činí 16,4 %. V lednu 2018 se byty totiž nabízely o 450 000 Kč levněji, průměr byl tehdy 2,68 mil. Kč – jak vyplývá ze statistik už zmíněného realitního portálu RealityCechy.cz.



realityčechy

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

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



# Jak připravit byt k úspěšnému pronájmu či prodeji

Nabízet byt ve vystěhovaném stavu, včetně zaprášených obrysů po obrazech a obouchaných omítkách, není zrovna nejlepší nápad. A když si v realitní inzerci zájemce prohlíží fotografie nabízeného bytu s neumytým nádobím na kuchyňské lince a rozkopnutými teniskami v před-síni, také nemá moc velkou chuť se do něj nastěhovat. Jestliže chcete zvýšit atraktivitu svého bytu k pronájmu či prodeji, musíte pro to něco udělat.

## Když v bytě bydlíte

Nejprve se zbavte veškerých zbytečností. Vyhodte nepotřebné krabice, z před síně odstraňte haldu čepic a klobouků z věšáku. Stejně to udělejte s oslapanými bačkorami, pohozenými brýlemi a krabicí na drobné. Z celého bytu uklidte zbytečnosti, vzpomínky z dovolené, fotografie zastrčené za sklem vitríny, i další předměty osobní povahy. Dokonale uklidte kuchyni. Linka i stůl musí být prázdné. Schovejte i konvici, kávovar nebo mixér. Dobrý dojem dosáhnete vázou s květinami nebo mísou s ovocem. V ložnici povlékněte nově postele, přes peřiny přehodte přehoz. Z nočních stolků odstraňte nedočtené knihy, léky a další soukromé věci. V dětském pokoji by neměly být nikde poházené hračky ani oblečení. Vše schovejte do boxů a skříní. Postele také čerstvě povlékněte a naaranžujte tak, aby pokoj působil vesele. To je ostatně jediná výjimka. Zbytek bytu by měl působit čistě, ale decentně jednoduše.

## Drhněte a uklízejte

Vydrhněte koupelnu a WC, dejte čisté ručníky. Vyklidte přebytečnou kosmetiku a úklidové prostředky. Nezapomeňte na lodžii či balkon. Pro někoho příjemný obytný prostor, pro někoho sklad nepotřebného. Vše, mimo stolků, židliček a případných rostlin musí pryč. Zameřte, utřete prach na parapetech, vyřete a zlikvidujte přebytečné věci.

Domácí mazlíčky raději v den prohlídky odvezte na hlídání k přátelům. V bytě by neměl být ani zvířecí zápach nebo chuchvalce srsti. Navíc nevíte, zda kupec nebo jeho děti netrpí alergií. Celý byt zameřte, vyřete a vysajte. Utřete všude prach, vyleštěte zrcadla. Jestliže je byt tmavý, rozhrňte záclony. Ty by měly být samozřejmě vyprané a okna umytá.

Před prohlídkami vyvětrejte, v tmavších částech bytu rozsviňte světla. Můžete použít i bytovou vůni, ale opatrně s výraznými tóny. Potenciální návštěvník může být alergik, a jestliže vstoupí do před síně s výraznou vůní, může to ovlivnit jeho rozhodnutí.

## Když je byt vystěhovaný

Jestliže již v bytě nebydlíte, máte to jednodušší. Celý jej nechte vymalovat, nejlépe bílou barvou. Pokud v bytě zůstala kuchyňská linka, případně sporák a lednice, dokonale je vyčistěte. Totéž platí pro koupelnu a WC. Umyjte okna, ale nezapomeňte ani dveře a podlahy. Dobré je nechat v bytě svítidla. Pokud chcete ta svá odstěhovat, pořiďte jednoduché kryty. Zapůsobí to mnohem lépe než holé žárovky trčící s drátem ze stropu.

Byt k prodeji či pronájmu by měl působit udržovaným dojmem, ale může nabídnout i něco navíc. Dodejte mu osobitý šmrnc několika doplňky. Stačí jedno zákoutí, které naaranžujete tak, že se zájemce bude chít třeba zabořit do připraveného křesla, vzít knihu a začít se do ní u pěkné lampičky.

» Jindra Svitáková

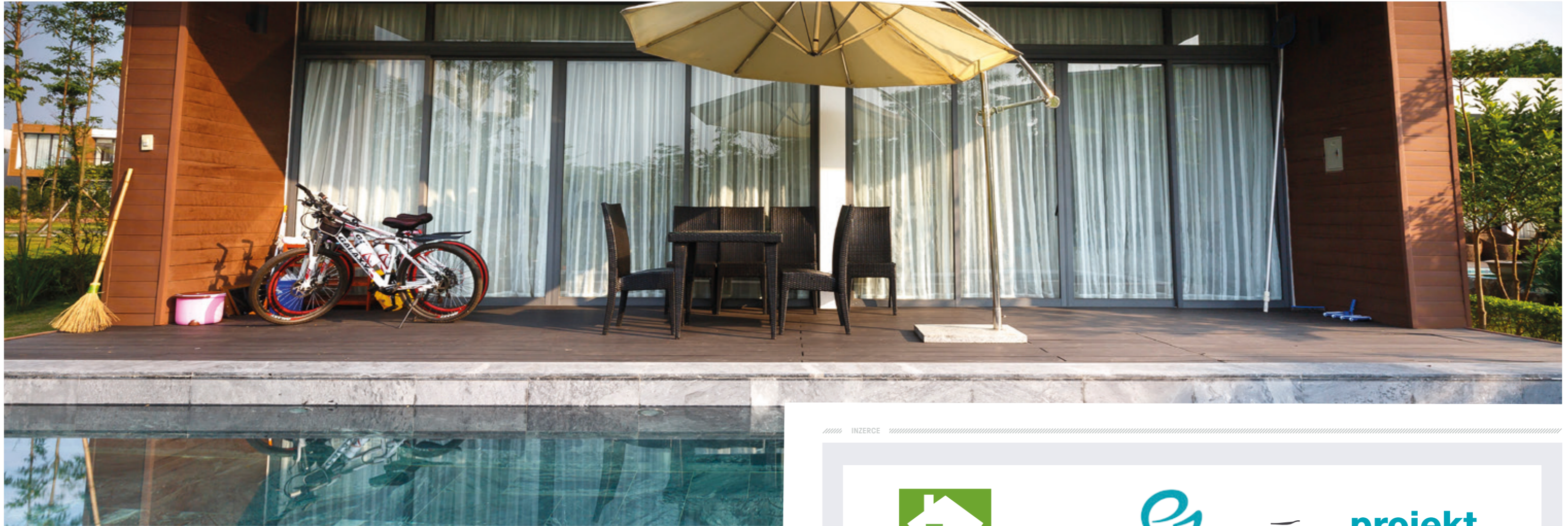
téma  
měsíce



Jestliže chcete zvýšit atraktivitu svého bytu k pronájmu či prodeji, musíte pro to něco udělat. Byt k prodeji či pronájmu by měl působit udržovaným dojmem. Foto redakce



# Jak vybrat ideální dům na klíč a zbytečně nechybovat?



Osvědčené a vyzkoušené stavby, které fungují, jsou pro mnoho budoucích stavebníků symbolem dobré kvality. Foto redakce

Nejprve to byly šumperáky, potom okály. V prvním případě jste si koupili projekt a stavěli svépomocí. Ten druhý postavila firma. Dnešní nabídka domů na klíč je mnohem širší. Ovšem právě proto je důležité vědět, jak si vybrat projekt, který bude vyhovovat vašim potřebám.

## RODINNÉ DOMY

dnes dává mnoho lidí přednost projektům na klíč. Projekt je již zpracovaný, často firmy nabízejí i návštěvu vzorových domů, a tak si můžete představit, jak se v něm bude bydlet.

Osvědčené a vyzkoušené stavby, které fungují, jsou pro mnoho budoucích stavebníků také symbolem dobré kvality. Roli hraje i nižší cena za projekt. Oproti individuálnímu projektu můžete ušetřit 60 i více tisíc korun. A samozřejmě s tím souvisí i čas potřebný na vypracování architektonické studie a posléze projektu pro stavební povolení. Minimálně ušetříte dva až tři měsíce.

## Ujasněte si, co je pro vás důležité

Váš dům by měl odpovídat vašemu životnímu stylu. Proto je třeba si nejprve odpovědět na několik otázek. Chcete dům patrový nebo přizemní? Kolik ložnic potřebujete? Jezdí-li k vám často hosté, budete potřebovat pokoj pro hosty. Promyslete, co je nejdů-

ležitější činností rodiny či kde se nejčastěji setkáváte. Podle toho zjistíte, která místnost v domě by měla být největší. Zmapujte zájmy členů rodiny, zda někdo potřebuje samostatnou pracovnu, dílnu nebo jiný prostor pro své hobby.

## Umístění na parcele a soukromí

Pokud již máte parcelu, najděte na ní nejhodnější umístění pro dům. Odlišně budete vybírat, pokud je parcela například ve svahu, u vody či v rovném terénu. Orientace obytných místností by se měla řídit světovými stranami.

Avšak důležité je rozhlédnout se, co stojí nebo může vbrzku stát vedle vás. Pokud máte rádi soukromí, určitě by vám vadila například okna z ložnice směřující k sousedům. V tom případě pro vás může být vhodnější domek do tvaru L nebo U, který poskytne větší míru soukromí, a navíc se v tomto prostoru dá dobře umístit okolo skrytá terasa či atrium.

S tím souvisí i prosklení. Jste-li příznivci velkých prosklených ploch, zvažte, kam by mělo prosklení

směřovat a jak se budete chránit proti zvědavým očím. Na některých místech je lepší dát přednost klasickým oknům.

## Možnosti zařízení a vnitřních dispozic

Každá změna něco stojí. Může se stát, že se vám zalíbí celkový projekt, ale nebudete úplně spokojeni s vnitřními dispozicemi. Jinak si uspořádá dům sportovní rodina, která místo velkého obýváku dá přednost třeba tělocvičně, jinak rodina, kde se více čte, hrají deskové hry nebo sledují filmy. Vše se dá změnit. Některé firmy nabízejí změny v projektu bezplatně, jinde za úhradu. Zjistěte si to předem.

A určitě nezapomeňte na dostatek úložných a skladovacích prostorů.

Až začnete vybírat z katalogů výrobců ten správný projekt pro vás, pamatujte, že nejdůležitější, co v budoucnu nezměníte, je tvar domu a střechy. Ostatní, jako barva omítky, okenních rámců, typ střešní krytiny se dá ovlivnit, případně kdykoli změnit.

» Jindra Svitáková

INZERCE



**projekt REBS**

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

## Co je projekt REBS

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

## Co získáte

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

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



# Úschova kupní ceny nemovitosti. Možnosti, výhody, rizika

PRÁVO

Kupujete nemovitost za hotovost a je přirozené, že chcete po vyplacení částky nemovitost opravdu získat. Prodávající si zase chce být jistý, že kupec má skutečně peníze na úhradu kupní ceny. Řešením je institut úschovy.

## Může se koupě neuskutečnit?

Samozřejmě může. Například kupující nebude schopen zajistit potřebnou finanční částku. Pokud se to bude vědět před podpisem kupní smlouvy, obchod s ním prodávající neuzavře a nemovitost prodá někomu jinému. Jestliže by však již byla kupní smlouva podepsána, nastanou další komplikace. Na druhé straně je pochopitelné, že kupující nechce poslat miliony na účet soukromé osoby pouze výměnou za podpis na kupní smlouvě. Prodávající se může projevit neseriózně a nemovitost nepředat. Nebo z nějakého důvodu neproběhne zápis do katastru nemovitostí.

## Kdo může být schovatelem

Schovatelem může být notář, advokát, banka i realitní kancelář. Při výběru je dobré se řídit několika kritérii. Jsou to zejména zabezpečení peněz, pojištění profesní odpovědnosti, reference a dobré jméno, ale také cena za úschovu. Z hlediska zabezpečení peněz je důležité, na jakém účtu budou peníze uloženy. Účet by měl být zejména jasně oddělený od provozního účtu schovatele, aby nemohlo v žádném případě dojít k tomu, že peníze budou využity k jiným účelům, například k běžným úhradám provozních výdajů.

## Banka

Banky nabízejí úschovu kupní ceny jako jeden ze svých produktů. Pokud kupující financuje koupi z hypotečního úvěru, bude skoro ve všech případech využívat úschovu kupní ceny u banky, která mu poskytuje hypotéku. Pokud kupující nečerpá úvěr, i tak může využít této služby. Banky lze totiž považovat za vůbec nejbezpečnějšího schovatele. Jednak jsou kontrolované ČNB, a za výplatu peněz nikdy neodpovídá jedna soukromá osoba. Riziko zpronevěry je tedy nejnižší. Úschova u banky je dražší než u advokáta či v realitní kanceláři, ale levnější než u notáře.

## Advokát nebo notář

Činnost advokátů a notářů je svázaná mnoha pravidly ze strany státu, Advokátní komory a Notářské komory. Přesto jde stále o soukromé fyzické osoby, u nichž existuje riziko zpronevěry, což se



Institut úschovy nabízí také skoro každá realitní kancelář. Foto redakce

v minulosti několikrát stalo. Aby k tomu nedocházelo, vznikla elektronická kniha úschov, kde advokáti evidují svěřené finanční prostředky.

Při volbě advokáta je nejdůležitější shodnout se s druhou stranou na tom, kdo bude tím spolehlivým schovatelem, jemuž budou důvěřovat kupující i prodávající.

## Realitní kancelář

Úschovu nabízí také skoro každá realitní kancelář. Ale vzhledem k tomu, že dosud neexistuje zá-

kon o realitním podnikání, neexistují ani pravidla, jimiž se musí při úschově řídit.

O to více je třeba zvažovat, zda sem peníze do úschovy svěřit. Velkou výhodou může být cena úschovy, která je někdy zahrnuta v balíčku služeb realitní kanceláře.

Úschova finanční částky, z níž se uhradí kupní cena, slouží právě k tomu, aby se předešlo možným problémům.

Jistota při finanční transakci, jejíž hodnota dosahuje milionů korun, je více než potřebná pro obě strany.

» Jindra Svitáková

# Předkupní právo spoluvlastníků. Vše, co byste měli vědět

Nová právní úprava občanského zákoníku, která se stala účinnou 1. ledna 2018 opět zavedla v ustanovení § 1124 a § 1125 obecné předkupní právo spoluvlastníků k podílu na nemovité věci. Výjimkou je pouze převod podílu na osoby blízké.

## Kdo je osoba blízká

Ta je definována v občanském zákoníku a pouze v tomto případě předkupní právo neplatí. Jde o příbuzné v řadě přímé, sourozence a manžela nebo partnera. Má se za to, že osobami blízkými jsou i osoby sešvagřené nebo osoby, které spolu trvale žijí.

## Spoluvlastník nemůže prodat svůj podíl komukoli

Pokud plánuje spoluvlastník nemovitosti, bytu či pozemku prodat svůj podíl, musí jej nejprve nabídnout ostatním spoluvlastníkům. Teprve tehdy, když spoluvlastníci své předkupní právo neuplatní, může jej převést na třetí osobu. Existuje tu však výjimka. Spoluvlastníci se mohou již předem, tj. v průběhu spoluvlastnictví nebo již při vzniku spoluvlastnictví, svého předkupního práva vzdát. Tuto skutečnost je nutno zapsat jako poznámku do katastru nemovitostí.

## Předkupní právo platí pro převody úplatné i bezúplatné

Vyhnut se nutnosti nabídnout svůj podíl ke koupi spoluvlastníkům darováním nelze. Právo platí při převodu spoluvlastnických podílů úplatných i bezúplatných. Pokud spoluvlastníci využijí předkupního práva při bezúplatném převodu, nevychází se z kupní ceny, ale z ceny obvyklé.

## Jak postupovat

Spoluvlastník si musí nejprve najít zájemce a podepsat s ním kupní smlouvu. Poté učiní nabídku předkupního práva spoluvlastníkům. Těm nenabízí jen cenu, ale musí jim poslat také stejný návrh kupní smlouvy, jaký již podepsal se zájemcem o koupi. Poté začíná běžet tříměsíční předkupní lhůta, kterou mají spoluvlastníci na vyjádření, včetně případného uhrazení kupní ceny. Pokud spoluvlastník projeví v zákonné době

zájem o koupi podílu, je nabízející povinen mu jej odprodat. Pokud podíl koupit odmítne, proběhne obchod se zájemcem, s nímž byla podepsána kupní smlouva.

## Předkupní právo na byt a pozemek

Předkupní právo na byt a pozemek se touto novelou zkomplikovalo. Jde především o spoluvlastníky, kteří bydlí v bytě, ke kterému mají garážové stání nebo sklep. Ty ve většině případů vlastnický nepatří k bytu, ale jsou určeny jako spoluvlastnický podíl na společných prostorách domu.

Spoluvlastník, který bude prodávat byt s garáží, tak bude potřebovat při prodeji od každého spoluvlastníka garážových prostor písemnou odpověď. Ve větších domech či developerských projektech může jít o desítky až stovky majitelů, jimž musí být doručena nabídka ke koupi podílu. Totéž platí u pozemků. Celý proces prodeje pozemku či bytu se tak výrazně prodloužil.

Pro spoluvlastníky domu je znovuzavedení předkupního práva výhodné. Uplatněním svého předkupního práva lze zabránit například tomu, aby jeden ze sourozenců prodal svůj podíl na domě po rodičích bez souhlasu druhého někomu cizímu.

» Jindra Svitáková



Pokud plánuje spoluvlastník nemovitosti prodat svůj podíl, musí jej nejprve nabídnout ostatním spoluvlastníkům. Foto redakce



# Pronajímat nemovitost sám nebo prostřednictvím specializované firmy?

Koupě bytu či domu za účelem pronájmu je sice dlouhodobá, ale stále výhodná investice. Otázkou je, zda se o pronájem bude majitel starat sám nebo využije nabídky specializovaných firem. Má smysl využít k pronájmu nemovitosti tyto služby?

## PRONÁJMY

### Převzetí nájmu bytu

Firma si od majitele pronajme byt s tím, že jej bude dále podnájem. Majitel se zbaví starostí s nájemníky, smlouvami a další administrativou. Ovšem něco za něco. Vždyť firma, která tuto službu nabízí, je podnikatelským subjektem a musí vydělat. Odměna se pohybuje kolem 15–20 % z tržního nájmu. Každý pak musí zvážit, zda přistoupí na tuto cenu. Jestliže bydlí majitel blízko pronajímaného bytu, spíše se bude o byt starat sám. Avšak pro vlastníka, který pronajímá nemovitost vzdálenou desítky kilometrů od svého bydliště, bude tato nabídka více přijatelná.

### Pozor, aby se z bytu nestal hotel

Pokud firma nabízí takřka tržní nájemné, je třeba zpozornět. V poslední době se množí případy, kdy firma od majitele pronajme byt pro dlouhodobé bydlení, ale ve skutečnosti v něm nabídne ubytování cestovatelům, například prostřednictvím portálů booking.com nebo airbnb.com. Vlastník v tom případě sice dostává tržní nájemné, ale firma vydělává několikanásobek. A byt se vzhledem k častému střídání hostů mnohem rychleji opotřebovává.

### Zajištění obsazenosti bytu

Některé firmy nabídnou uzavření smlouvy s majitelem na zajištění nájemníků do bytu. Pokud je byt prázdný a nepronajatý po určitou dobu, která je stanovena smlouvou, zaplatí firma náhradu za ušlé nájemné. Ovšem má to háček. Tyto firmy si často dávají do podmínek, že budou nabízet byt za částku, kterou stanoví oni, a ne majitel bytu. A tak může byt pronajmout sice rychle, takže bude stále obsazený, ale za částku, která může být pod tržním nájemným. To je samozřejmě značné riziko. Každý byt si najde svého nájemce a někdy je třeba hledat déle. V opačném případě majitel méně vydělá, a navíc může získat problematického nájemníka.

### Správa bytu

Firma nabízí, že bude hledat nájemce, prověřovat je, hlídat platby, řešit vyúčtování, vymáhat pohledávky a zajišťovat běžné opravy. Obvykle žádá 10–15 % měsíčního nájemného.

Hodí se pronajímatelům, kteří nechtějí s nájemci jednat sami z časových důvodů, nebo je objekt, který pronajímají, vzdálený od jejich bydliště. Správcovská firma tak bude prodlouženou rukou majitele. Veškerá rozhodnutí budou i nadále v rukou majitele, právě tak jako platby za služby, opravy či rozhodnutí o vymáhání pohledávek. Firma provede to, co jí majitel provést uloží.

Pokud jste se rozhodli svůj byt do péče servisní firmy svěřit, zvažte všechna pro a proti. Pokud má pronájem bytu zajistit co nejvyšší návratnost, je třeba před rozhodnutím důkladně vše spočítat a prozkoumat jednotlivé nabídky.

» Jindra Svitáková



Některé firmy nabídnou uzavření smlouvy s majitelem na zajištění nájemníků do bytu. Pokud je byt prázdný a nepronajatý po určitou dobu, která je stanovena smlouvou, zaplatí firma náhradu za ušlé nájemné. Foto redakce

## KATASTR NEMOVITOSTÍ

### Kde a jak získat informace o nemovitosti

Aplikací, v nichž můžete získat informace o nemovitosti, je několik. Tou nejpodstatnější je určitě katastr nemovitostí, který spravuje Český úřad zeměměřický a katastrální (ČÚZK). U těch ostatních, informativních, je dobré si následně údaje ověřit právě na katastru. Co vše lze dnes zjistit, aniž byste opustili pohodlí svého domova?

### Dálkový přístup po registraci

Aplikace dálkový přístup umožňuje získat elektronickou podobou dokumentů z katastru nemovitostí registrovaným subjektům. Přístup k internetovým aplikacím je možný pouze prostřednictvím zákaznických účtů a uživatelských oprávnění a uděluje jej na základě vyplněné žádosti ČÚZK. O založení běžného placeného účtu může požádat kdokoli, ale vzhledem k tomu, že budou služby měsíčně fakturovány, jedná se o přístup, který využijí spíše profesionálové. Účty pro bezúplatný dálkový přístup jsou určeny pouze pro samosprávné orgány obcí, měst, krajů, pro stát, notáře a soudní exekutory. Totéž platí pro speciální přístupy pro vyhotovitele a ověřovatele geometrických plánů.

### Informace v katastru pro veřejnost zdarma

Nahlížení do katastru nemovitostí na adrese nahlizenidokn.cuzk.cz je volně přístupné všem uživatelům internetu, nevyžaduje žádnou registraci a je bezplatné. Možnosti jsou však oproti dálkovému přístupu omezené. Aplikace například neumožňuje získat výpis z katastru a některé další výstupy zdarma. Ale je možné provést jejich nákup prostřednictvím platebního portálu. Nicméně informací, které tam získáte, je dostatek a mohou sloužit jako vstupní údaje pro další postup. Jsou to například údaje o vlastnictví parcel, staveb, bytů nebo nebytových prostor, informace o stavu řízení založených na katastrálním pracovišti pro účely zápisu vlastnických a jiných práv, nebo pro účely potvrzování geometrických plánů.

### Veřejný dálkový přístup RUIAN

Veřejný dálkový přístup je napojený na nahlížečský portál a obsahuje další podrobnější údaje, včetně technicko-ekonomických atributů staveb, jako například datum dokončení stavby, počet bytů, zastavěná a podlahová plocha, obestavěný prostor, počet podlaží a vchodů, druh svislé nosné konstrukce, informace o napojení stavby na jednotlivé inženýrské sítě a způsobu vytápění a informace o vybavení stavby výtahem.

### Podle čeho hledat

Při nahlížení do katastru nemovitostí potřebujete k vyhledání lokalitu a číslo popisné nebo evidenční. Nelze vyhledat nemovitost podle rodného čísla, jména a příjmení či podle názvu firmy nebo IČ. K tomu je nutné použít Dálkový přístup s registrací.

### Informace o cenách nemovitostí jsou již dostupné

Plánujete-li nákup nemovitosti v určité lokalitě, může vás zajímat, že nyní je také možné zjistit cenu. Platí to však pouze pro nemovitosti, které byly zakoupeny (prodány) po 1. 1. 2014, a vždy pouze pro poslední transakci. Zda cena je zapsána, zjistíte v nahlížení do katastru, ale aplikace neposkytuje informace o cenách. Ty lze získat jedině za úplatu prostřednictvím Dálkového přístupu nebo na přepážkách katastrálních pracovišť. » Jindra Svitáková



# Stojíte o návštěvu zloděje?



Nejdůležitější je zabezpečit dveře. Investujte do kvalitních bezpečnostních dveří. Foto redakce

## ZABEZPEČENÍ

Nechte se překvapit a zabezpečte svůj domov kvalitní ochranou. Každý rok zloději „navštíví“ více než 6000 rodinných domů, bytů či chat. Jejich hlavní sezónou je zejména čas letních prázdnin. Přitom většina obyvatel zabezpečení bytu podceňuje a nevěnuje mu dostatečnou pozornost. Avšak každá zábrana, která zloději zřídí cestu k lupu, se počítá. A také pozor na to, že pojišťovny důsledně vyžadují, aby nemovitosti byly proti krádežím příslušně pojištěny.

## Mechanické zábrany

Nejdůležitější je zabezpečit dveře. Investujte do kvalitních bezpečnostních dveří, do kvalitního zámku, a také do zárubní, které nejde jednoduše vypáčit. Zámek s cylindrickou vložkou by měl být nejméně ve třetí nebo ve čtvrté bezpečnostní třídě. Cylindrické vložky bezpečnostní třídy 3 odolají pokusu o překonání nejméně pět minut. Tak rychle to zvládne jen zkušební zámek. Běžní bytové zloději takové zámky často vůbec nepřekonají.

Zajistit je třeba nejen vchod do domu, ale také okna, garážová vrata a další vstupy. U oken se dají použít bezpečnostní mříže, folie nebo předokenní hliníkové rolety. Byt se dá zabezpečit také elektronicky.

„Základem je zabezpečení nemovitosti takovým způsobem, které odradí nezvané návštěvníky. Statisticky bylo zjištěno, že si zloději vždy vybírají nemovitosti, které jsou méně chráněné. Mezi absolutní základ patří kvalitní vstupní dveře nejméně ve

2. bezpečnostní třídě. Tyto prvky poskytují zvýšenou ochranu a jsou schopny odolávat souvisle vedenému útoku (průniku) po dobu 3 minut. V bytovém domě je tato doba průlomové odolnosti dostatečná. Znamená to, že by případný útočník musel nepřetržitě 3 minuty bouchat do dveří palicí, což jistě přivolá pozornost zbylých majitelů a nájemníků,“ uvádí Radek Vondrouš, ředitel společnosti CARMAN-DOORS, která má s bezpečnostními dveřmi dlouholeté zkušenosti.

## Chytrí hlídači

V nabídkách specializovaných společností jsou zámky, které se dají otevírat několika způsoby. Například pomocí PIN kódu, otisku prstu, dálkového ovladače a aplikace v mobilu. A navíc se pokaždé za vámi sám zamkne. Digitální kukátko ukáže návštěvníka na displeji LCD monitoru připevněného na zdi za dveřmi. Díky nahrávání je možné si také pohlídat, zda nějaký tipař nezvonil, když jste nebyli doma. Když už se zloděj dostane přes dveře, může ho natočit kamera za dveřmi, která reaguje na pohyb. Video zároveň pošle na určený mobil. Ke kamerě se dá namontovat pohybové čidlo a několik spínačů, které vyvolají poplach, když někdo otevře dveře nebo okno. Stačí vše rozmístit na správná místa a propojit.

## Elektronický zabezpečovací systém je dnes velmi chytrý

Vyšší verze zabezpečení objektu zajišťuje spojení mezi domem a chytrým telefonem. Kamery hlídají

okolí domu a obraz vidíme v chytrém telefonu, a to z jakéhokoliv místa na světě s připojením k internetu. Samozřejmostí je otáčení kamer nebo zoomování. Nabízí prostorovou i plášťovou ochranu. Prostorová ochrana zachytí pachatele uvnitř domu, který už páchá škodu. Plášťová ochrana registruje pachatele ještě před vniknutím do objektu a často ho odradí od dalšího postupu. Důležité je výstupní zařízení systému, jímž jsou siréna a telefonní hlásič, napojeny na pulz centrální ochrany. Když už zloděj systém překoná, díky kamerám je možné jej snadněji identifikovat a také zajistit kvalitní dokumentaci pro pojišťovnu. Sofistikované systémy jsou totiž vybaveny harddiskovým záznamem, takže lze zkontrolovat i události, k nimž došlo v uplynulých dnech či týdnech.

„Dalšími prvky pasivní ochrany jsou zejména bezpečnostní skla nebo bezpečnostní fólie, předokenní rolety a mříže, dodatečné zámkové a zamykací systémy. Obecné pravidlo pro všechny bezpečnostní výrobky a požární uzávěry ale říká, že uživatel nesmí tyto výrobky, kupříkladu dveře se zárubní, upravovat nebo osazovat žádnými dodatečnými komponenty. Zajímáte se již při nákupu o to, jaké parametry výrobek splňuje a jak má být ve stavbě osazen,“ doplňuje Radek Vondrouš ze společnosti CARMAN-DOORS.

Pouze necelá polovina Čechů je ochotna investovat do kvalitních dveří k domu. Přitom škoda, kterou zloděj napáchá svou činností, průměrně v běžném bytě přesáhne 100 tisíc korun a v domě dokonce 200 000. Proto je důležité vybrat takové zabezpečení, které co možná nejlépe ochrání váš majetek.

» Jindra Svitáková

# Srub nebo roubenka? Dřevěné stavby jsou stále populárnější



Srub je vyroben z kulatiny, často pouze odkorněné, nijak tvarově neupravené, s přesahy v rozích. Foto redakce

## TRENDY

Dřevo je jediný sto procentně obnovitelný stavební materiál. Jeho zpracování navíc vyžaduje pouze zlomek energie potřebné k výrobě jiných stavebních materiálů. A tak stále více stavebníků zvažuje stavbu srubu nebo roubenky nejen na rekreaci, ale na celoroční užívání.

## Rozdíl mezi srubem a roubenkou

Srub je vyroben z kulatiny, často pouze odkorněné, nijak tvarově neupravené, s přesahy v rozích. Roubenka se staví z hraněných dřevěných trámů s rohy spojovanými různým druhem tesařských spojů. Některé firmy vyrábějí roubenky také ze sušeného lepeného dřeva.

## Skvělé tepelné vlastnosti

Dřevo má přibližně stejnou schopnost akumulovat teplo jako stejný objem betonu, a proto je roubená konstrukce vysoce tepelně akumulační, což výrazně snižuje náklady na vytápění. V létě je prostředí ve srubu příjemně chladné, v zimě je srub rychle vytopený. Pro vytápění srubů se často používá podlahové topení nebo sálavé infrapanely. Mnoho stavebníků neodolá a nechá si postavit krb, který je v dřevěném domě logickým doplňkem. Roubenku lze také dodatečně zateplit, případně provést dvojitě roubení, a tak ji zařadit mezi nízkoenergetické stavby.

## Nebojte se požáru

Obava z požáru je zbytečná. Zkoušky, které byly realizovány ve Státním výzkumném ústavu dřevařském a zkoušky při reálném požáru prokázaly, že pevnost dřevěné konstrukce při namáhání požárem odolává mnohem lépe než konstrukce ze železobetonu.

## Jak se staví

Domy z masivu se nejprve sestaví u výrobce, poté se díly označí a znovu sestaví u zákazníka. Na základní konstrukci se potom montují trámy a střecha. U roubenky z lepeného dřeva montáž probíhá až na pozemku zákazníka. Pro stavby ze syrového dřeva je důležité dodržet technologické přestávky. Každá stavba během prvních pěti let sedá a sesychá, což je přirozený jev a je s ním třeba počítat. Je vhodné, aby se hrubá stavba zakryla krytinou a nechala přes zimu vymrznout bez oken a dveří. Srub, postavený na jaře, lze na podzim osadit okny, s dokončením je lepší počkat na další rok. Při realizaci roubenky ze sušeného lepeného dřeva tato přestávka odpadá.

## Ne všude se srubové stavby hodí

Srub, a dřevostavby vůbec, jsou výrazné již svým vzhledem. Jsou velmi stylové, avšak nemusí se všude hodit do okolní zástavby. Proto je dobré zvážit, zda se hodí na pozemek a do místa, které jste si pro stavbu vybrali. Také je třeba zjistit si na stavebním úřadě, zdali bude v daném místě stavba srubu schválena. Zejména v chráněných krajinných oblastech a parcích s tím nelze automaticky počítat. Srub naprosto splňuje anglické přísloví Můj dům, můj hrad. Dobře postavený vydrží minimálně 150-200 let. Důležité je nezanebat konstrukci, dodržet potřebné přesahy střechy ve štítech a na bocích, aby stěny byly co nejméně vystaveny větru a dešti. A dobře o něj pečovat pravidelnými nátěry a další ochranou dřeva.

» Jindra Svitáková



## HYPOTÉKY, BANKY, STAVEBNÍ SPOŘENÍ



# Je možné získat hypotéku na družstevní byt?

U každé hypotéky je zapotřebí ručit nemovitostí. Ale družstevní byt se nestává majetkem kupujícího. Dochází jen k převodu členských práv a povinností člena družstva. Vlastníkem bytu je a zůstává družstvo, které je tak zapsáno v katastru nemovitostí. Družstevní byt proto nelze dát do zástavy pro hypotéku. Způsoby externího financování, ale existují. Jaké jsou tedy možnosti hypotéky při koupi družstevního bytu?

### Zástava jinou nemovitostí

Nejjednodušší variantou je zastavit pro získání hypotéky jinou nemovitost. Nemusíte ji nutně vlastnit vy, může být například rodičů. Vlastník samozřejmě musí se zástavou souhlasit a nemovitost se musí nacházet na území ČR.

### Předhypoteční úvěr

Ten se vyplatí kupujícím, kteří vědí, že družstevní byt se v brzké době převede do osobního vlastnictví. Předhypoteční úvěr není nutné zajišťovat nemovitostí, ale za tuto výhodu musí klient zaplatit vyšší úroky. Než k samotnému převodu dojde, platí žadatel pouze úroky se zvýšenou sazbou (od 4 % p.a.) s tím, že po jeho uskutečnění bude celá jistina splacena klasickou hypotékou. Její podmínky si vyjednáte zároveň s předhypotečním úvěrem. Po převedení bytu do osobního vlastnictví, což bývá maximálně do dvou let po získání bytu, se z úvěru stane klasická hypotéka. Ručit budete dále již bytem, na který je hypotéka čerpána.

### Kombinace úvěrů

V případě, že klient nemůže převést družstevní byt do osobního vlastnictví a nemá možnost zastavit úvěr jinou nemovitostí, nezbyvá mu než docílit svého kombinací úvěrů, u nichž není nutné používat nemovitost jako zástavu. Bohužel tato procedura je pro klienta dosti obtížná a komplikovaná, ale hlavně nákladnější než výše zmíněné způsoby získání hypotéky na družstevní byt. V praxi to může vypadat, že klient využije úvěr ze stavebního spoření, které do určité částky není nutné zastavovat nemovitostí. Jestliže to nestačí, je třeba vyjednat si stavební spoření u více stavebních spořitelen, případně využít kombinaci účelových úvěrů.

Ve skutečnosti díky němu můžete poměrně pohodlně financovat koupi družstevního či jiného bytu s cenou do 1 000 000 Kč. Vždy je ovšem potřeba zohlednit konkrétní podmínky dané spořitelny a vyšší úroky, které jsou s řádným či překlenovacím úvěrem neodmyslitelně spojeny. Musíte však respektovat vyšší úroky a možnost, že spořitelna bude požadovat ručitele.

### Ručí družstvo, splácíte družstvu

Poměrně novější možností je splácet svůj družstevní podíl družstvu. Některá družstva již nabízejí financování družstevního bydlení z úvěrů poskytnutých družstvu. Dlužníkem banky je tedy družstvo a členové, jimž byly byty přiděleny, splácí úvěr v rámci plateb za užívání bytu.

Družstevní bydlení má své nesporné výhody. Při jeho pořízení je sice proces zapůjčení peněz složitější, ale již dávno není nemožný. Banky se dokážou přizpůsobit požadavkům trhu a nabídnout přijatelnou alternativu pro stále větší počet žadatelů.

» Jindra Svitáková



Některá družstva již nabízejí financování družstevního bydlení z úvěrů poskytnutých družstvu. Foto redakce



# 500 VIDEOPROHLÍDEK

Stále více realitních makléřů vyhledává nové formy prezentace. Proto jsme již před deseti lety vytvořili samostatnou sekci věnovanou videoprohlídkám nemovitostí. Těch je nyní na realitních a zpravodajských portálech **realityčechy.cz** a **realitymorava.cz** více než 500. Vstupte ještě dnes do světa nemovitostí jinak, než jen za pomoci fotografií.