

realityčechy cz

ročník XI. • vydání 6 • červen 2022

realitycechy.cz

Které revize v rodinném a bytovém domě jsou povinností?

více na straně 4-5

Jak se stát
spoluvlastníkem
nemovitosti

strana 14

Kupujete nemovitost?
Podrobně
prozkoumejte okolí

strana 20





Starosti s hypotékou přenechte nám

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.

777 702 700

www.golemfinance.cz



TÉMA VYDÁNÍ



STRANA 8

Co je dobré nepodcenit, pokud hledáte pozemek pro dřevostavbu



STRANA 16

Nová zelená úsporám rozšiřuje dotační programy pro vlastníky bytových domů

RYCHLÝ PŘEHLED



ČERVEN 2022

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV: 5,08 %

85% LTV: 5,42 %

90% LTV: 5,48 %

INDEX NÁVRATNOSTI BYDLENÍ: 8,35 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: 2,87 %

Byty 2+1: 0,61 %

Byty 3+1: 0,14 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz



STRANA 18

Bydlení na vodě – na sezónu nebo na celý život?

REALITNÍ POSTŘEH

Pavel Strelblov (Penta)

„0 centrum Prahy je stále značný zájem, mít kancelář či obchod v prémiových budovách světoznámé architektky láká i přes vysokou cenu za pronájem.“

NAPSALI O NÁS

Mapa dostupnosti bydlení:
Podívejte se, jak je na tom váš okres

SEZNAM ZPRÁVY / 29. 4. 2022
(kráceno)

„Ceny chat a chalup jsou aktuálně na historicky nejvyšších hodnotách. Vlivem pandemie a rozmachu možnosti práce

z domova se začalo mnoho lidí, kteří do té doby bydleli v bytech ve městech, poohlížet po rodinných domech a stavebních pozemcích na venkově,“ říká Michal Pich, jednatel realitního serveru Reality Morava.

Přihlaste se
k odběru
měsíčníku



realitycechy.cz

realitycechy.cz

Realitní magazín pro náročné | Česká republika | Měsíčník, již od roku 2012
EuroNet Media s.r.o. | Čajkovského 20, 779 00 Olomouc | tel.: +420 777 775 899
www.realitycechy.cz | Redakce: redakce@realitycechy.cz | Inzerce: info@realitycechy.cz

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

Které revize v rodinném a bytovém domě jsou povinnosti?

 téma měsíce



„Revizní zpráva od plynářů je třeba také pouze při zavedení plynu nebo napojení nových spotřebičů na plyn. Odborníci však opět doporučují alespoň jednou za několik let si nechat provést odbornou kontrolu spotřebičů.“

Revizní zpráva od plynářů je třeba také pouze při zavedení plynu nebo napojení nových spotřebičů na plyn. Foto redakce

Vlastníci bytových i rodinných domů jsou povinni zajistit kontrolu některých zařízení odborníkem, a to dle zákonných předpisů a v pravidelných intervalech. Pokud by tyto povinnosti zanedbali, mohlo by jim hrozit krácení pojistného plnění nebo jeho nevyplacení. Které revize je třeba zajistit a v jakém časovém intervalu?

Rodinné domy, chaty a chalupy: hromosvody, kotle, komíny

U hromosvodu rozhoduje datum jeho pořízení. Pokud jde o hromosvod pořízený do 1. února 2009, je třeba provést jeho revizi jednou za pět let. U hromosvodů zřízených po tomto datu je třeba provádět každé dva roky vizuální kontrolu a úplnou revizi jednou za čtyři roky. Pokud do hromosvodu udeří blesk, je třeba zajistit novou revizi.

U elektrického vedení se provádí revize při připojení do sítě a v dalších letech již žádné další povinnosti vlastník nemá. Opakovaná revize je nutná pouze tehdy, když se provádějí nějaké úpravy, navyšuje se výkon, síť se rozšiřuje o další prostory a podobně. Nicméně i když to není povinné, odborníci doporučují nechat si provést preventivní elektrorevizi alespoň jednou za pět let. Právě tak se doporučuje udělat revizi elektrického vedení při koupi starší nemovitosti.

Revizní zpráva od plynářů je třeba také pouze při zavedení plynu nebo napojení nových spotřebičů na plyn. Odborníci však opět doporučují alespoň jednou za několik let si nechat provést odbornou kontrolu spotřebičů. Při té příležitosti se seřídí a vyčistí. Někteří výrobci také požadují, aby se tato kontrola prováděla pravidelně po dobu záruky daného spotřebiče. Od roku 2016 má vlastník rodinného domu povinnost nechat provést revizi kotle na pevná paliva s příkonem 10 kW až 300 kW, a to jednou za tři roky. Týká se to také krbových vložek, které jsou napojeny na radiátory a mají tepelný příkon více než 10 kW. Také komín je třeba nechat jednou ročně zkontrolovat odborníkem, a samozřejmě, dle druhu paliva, pravidelně čistit.

Které povinnosti navíc mají vlastníci bytových domů

U hromosvodů platí stejná pravidla jako pro rodinné domy. Pravidelná revize rozvodů elektřiny je vyžadována ve společných prostorách domu. U rozvodů odpovídajících současným technickým požadavkům stačí revizní kontrola každých 5 let, u starších rozvodů je doporučena lhůta kratší (1 nebo 2 roky).

Je-li v bytovém domě zaveden plyn, je jeho majitel povinen zajistit kontrolu rozvodů plynu a plynových zařízení ve společných prostorách domu, a to až po plynoměry jednotlivých majitelů či nájemníků bytů, jednou za rok. Pravidelná revize je vyžadována každé

3 roky. Není-li dům plně vytápěn elektrickým proudem, tepelným čerpadlem nebo dálkově, mívá komín, či více komínů. Jestliže se komíny nepoužívají, je třeba, aby byly trvale označeny tabulí „Mimo provoz“. Pak není třeba je nechávat kontrolovat. U používaných komínů závisí četnost kontrol, čištění a revize na výkonu spotřebiče paliv a na skupenství používaného paliva. Nejčtenější jsou u pevných a kapalných paliv při výkonu do 50 kW, u nichž je nezbytné čistit komín třikrát ročně (u pevných paliv se sezónním provozem stačí dvakrát ročně), navíc je třeba každý rok kontrolovat spalinové cesty a vybírat tuhé znečišťující části a kondenzát. U plynových kotlů a vyvložkovaných komínů stačí všechny činnosti provést společně jednou ročně. U komínů s výkonem přes 50 kW je u pevných paliv potřeba veškeré činnosti provádět dvakrát ročně. U plynových a kapalných paliv pak stačí jen jednou za rok.

V bytovém domě je třeba provést ještě další opatření v rámci dostatečného zajištění požární bezpečnosti. Podle velikosti objektu to jsou instalace hasicích přístrojů, hydrantů, stabilních hasicích zařízení, či dokonce zavedení elektronické požární signalizace. U všech zařízení se provádí kontrola provozuschopnosti jednou ročně. Elektronická požární signalizace vyžaduje každý měsíc zkoušku činnosti ústředny a dvakrát ročně celkovou zkoušku činnosti. Hasicí přístroje musí mít periodickou zkoušku každých 5 let (vodní a pěnové hasicí přístroje každé 3 roky).

Do bezpečného provozu bytového domu zcela jistě patří bezpečnost výtahu. U něj se má provádět provozní prohlídka každých 14 dní, odborná prohlídka každé 3 měsíce, každé tři roky pak odborná zkouška a jednou za 6 let inspekční prohlídka. V případě vzniku požáru či úrazu se vždy hledá příčina. Pokud vyšetřování určí, že příčinou byla třeba závada na elektroinstalaci, zjišťuje se, zda odpovědná osoba nezanedbala některou ze svých povinností. Nejen že pojišťovna může po takovém zjištění krátkit pojistné plnění, horší je, pokud dojde ke zranění, či dokonce ztrátě na životech. Proto je potřebné nešetřit na kontrolách a revizích a provádět je v souladu se zákonem.

ZDE SI MŮŽETE

stáhnout minulá vydání našeho magazínu.



Inflace zdražuje bydlení – udrží Češi financování dvou domácností?

Chatu nebo chalupu vlastní 1,3 milionu Čechů, což je více než čtvrtina domácností. Ovšem mít víkendový dům znamená také dvojnásobné náklady. Udržovat byt ve městě a dům na venkově není jednoduché.

Foto redakce

 EKONOMIKA

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Inflační spirála roztáčí úspory Čechů a čím dál více lidí se zřejmě bude i v příštích měsících potýkat se zdražováním prakticky všech výrobků a služeb. Mezi ty naprosto nezbytné patří bydlení. Podle hypotečních specialistů je nejdražší a nejhůře dostupné nové bydlení ve střední Evropě právě v Česku.

K nejdražším městům patří Praha, kde je k zakoupení nového bytu o velikosti 60 m² třeba 147 měsíčních hrubých platů, zatímco v Bratislavě 133, ve Varšavě 98 a v Budapešti 92. Také v Brně se v prvním pololetí ceny bytů poprvé přehouply přes 70 tisíc korun za metr čtvereční, a u no-

vostaveb byla průměrná cena za metr čtvereční na přelomu roku podle analýzy společnosti Trikaya dokonce 108 400 korun, což znamená 156 hrubých měsíčních platů. K tomu se přidalo zdražování energií, spotřebního zboží i potravin. Zhruba každá desátá domácnost se v Česku nyní potýká s nadměrnými nákla-

dy na bydlení, za které utratí více než 40 procent svých příjmů. Jde o 420 až 540 tisíc domácností, ve kterých žije 760 až 900 tisíc lidí. V Moravskoslezském kraji má nadměrné náklady na bydlení 13 procent lidí, v Jihomoravském pak 11 procent. Vysoké náklady na bydlení jsou především ve velkých městech, a proto mnoho lidí zvažuje stěhování do menších měst či na vesnice.

Chaty a chalupy mohou být řešením

Chatu nebo chalupu vlastní 1,3 milionu Čechů, což je více než čtvrtina domácností. Ovšem mít víkendový dům znamená také dvojnásobné náklady. Udržovat byt ve městě a dům na venkově

není jednoduché. V podstatě tak čtvrtina Čechů vede dvě domácnosti, což může být pro mnoho z nich v budoucích letech finančně vyčerpávající. A tak mohou brzy stát před dilematem, zda udržet byt ve městě nebo se natrvalo přestěhovat na chalupu.

Takzvané „druhé bydlení“ má totiž obrovský potenciál. Podle průzkumu společnosti STEM/MARK, který si zadala Stavební spořitelna České spořitelny, je 60 % těchto nemovitostí celoročně obyvatelných a přibližuje se úrovni standardního bydlení. Někdy je úroveň víkendového bydlení naprosto srovnatelná s vybavením bytů a domů, kde lidé bydlí trvale. Třetina vlastníků chaty či chalupy navíc počítá v horizontu jednoho roku

až tří let s menší rekonstrukcí, nejčastěji do 300 000 Kč, právě proto, aby se jejich víkendový dům stal trvale obyvatelným.

Od začátku pandemie v prvním čtvrtletí 2020 se navíc podstatně změnila intenzita využití těchto objektů. Kvůli zákazu cestování začali lidé rekreační obydlí využívat jako zajímavou možnost pro svůj home office, péči o rodinu a obecně trvalejší pobyt mimo město.

Nejsou to tedy již jenom důchodci, kteří na jaře zamknou své městské byty a někdy i na více než půl roku se přestěhují na venkov. Pandemie totiž změnila také způsob zaměstnávání a u mnoha zaměstnavatelů se stal home office běžným pracovním standardem. Je tedy možné, že kvůli vzrůstajícím nákladům

na bydlení začnou z měst utíkat i mladší generace.

Údržba bytu ve městě a chalupy na venkově znamená dvojnásobné výdaje, což může být pro domácnosti, které nemají nadstandardní příjmy, v následujícím období nad jejich finanční možnosti. Dvojití poplatky, stále vyšší náklady na energie, dvojití daně, zásobování, kdy všechno se musí koupit ve dvojnásobném množství. Toto zatížení se může stát motivem pro životní změnu – nechat si byt ve městě a prodat chalupu, nebo se na ni naopak natrvalo přestěhovat a finanční prostředky získané prodejem bytu ve městě mít jako finanční polštář do budoucna.

Jindra Svitáková

Co je dobré nepodcenit, pokud hledáte pozemek pro dřevostavbu

 DŘEVOSTAVBY

hledáme, je lepší volit jiný typ dřevostavby. Nejběžnějším typem masivních dřevostaveb, které u nás mají větší tradici než sruby, jsou roubenky, které se svou konstrukcí až na několik technických detailů podobají srubům. Také ty se hodí do odlehlejších částí obcí, a spíše do vyšších poloh. V typické české vesnici například v polabské nížině by zřejmě roubenka neladila s ostatní výstavbou.

Mnoho dřevostaveb však může dostat naprosto jiný „kabát“ a svým vzhledem zapadnout prakticky do jakéhokoli okolí. Záleží na umu architekta, který dokáže z dřevostavby vykouzlit luxusní dům a včlenit jej do daného území. U moderních dřevostaveb totiž nemusí být na první pohled patrné, že jde o dřevostavbu. U některých staveb není totiž dřevo přímo na konstrukci příznáno. Příkladem je dřevěná kostra, vyplněná izolací a opláštěná deskami, které mohou, ale také nemusí být ze dřeva. Do běžné české vesnice lze umístit spíše moderní dřevostavbu než roubenku, či dokonce srub. I když pokud má stavebník dostatečně velký pozemek, není vyloučeno, že mu bude taková stavba povolena. A tak když příslušný stavební úřad nemá námitek, je pouze na posouzení stavebníka, zda se daný typ dřevostavby bude hodit na daný pozemek a mezi ostatní již postavené domy. Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Některé dřevostavby mohou vypadat dobře i na stavebním pozemku o běžné velikosti od 700 do 1000 m². Typický srub však potřebuje více prostoru. Foto redakce

Vybrat správné místo pro stavbu jakéhokoli domu není jednoduché. Dvojnásobně to platí v případě srubů a dřevostaveb vůbec. Nehodí se do každé lokality, a také na každý pozemek. Takže pokud se stavebník rozhodne pro stavbu srubu, musí tomu podřídit výběr pozemku.

V minulých staletích bylo dřevo hlavním stavebním materiálem. A i když první cihla spatřila světlo světa více než 7000 let před naším letopočtem, hojně se začala používat pro realizaci staveb až ve středověku. Dřevo však zůstalo důležitým stavebním materiálem zvláště na vesnicích, a zejména v podhorských a horských oblastech. S vývojem jiných stavebních technik dřevo upadlo do pozadí v první polovině 20. století, ale zvrát nastal v sedmdesátých letech, kdy lidé znovuobjevili jeho výhody – rychlost výstavby, možnost výstavby v jakémkoli ročním období, nízká spotřeba energie, a především ekologický stavební materiál – dřevo jako obnovitelný zdroj.

Výběr pozemku pro dřevostavbu

Jednodušší je zřejmě výběr pozemku v horských oblastech, kde jsou tyto domy součástí běžné zástavby stovky let. Pokud však chceme postavit dřevostavbu, či dokonce přímo srub, v jiné lokalitě, bude záležet na dalších faktorech. Je mnoho obcí, kde je většina zástavby jiného typu a srub by působil v daném území naprosto nevhodně. Proto je třeba seznámit se s územním plánem, který může stanovovat také výškovou či plošnou regulaci zástavby, její charakter a strukturu. Pokud tyto informace v územním plánu nejsou, bude třeba informovat se na stavebním úřadě, zda v dané lokalitě stavbu tohoto typu

povolí. Jestliže bude stanovisko negativní, nezbyvá než vyhledat jiný pozemek.

Malý pozemek není vhodný pro stavbu srubu

Některé dřevostavby mohou vypadat dobře i na stavebním pozemku o běžné velikosti od 700 do 1000 m². Typický srub však potřebuje více prostoru. Je to na pohled velmi výrazná stavba, a nevydala by dobře „utopená“ mezi dalšími domy naprosto jiného charakteru. Sruby se odjakživa stavěly spíše v divoké přírodě, na osamělých místech, a to by měl mít na paměti každý, kdo po takovém bydlení touží. Je třeba tedy počítat s tím, že již investice do pozemku bude podstatně náročnější než pro stavbu běžného domu.

Různé dřevostavby pro různé lokality

Pro srub je podle odborníků ideální mírně zvlněná krajina, nejlépe s lesíkem v blízkosti. Proto je třeba najít unikátní a dostatečně rozlehlý pozemek. Jestliže takové místo není k dispozici v lokalitě, kde pozemek



VRK ACADEMY

NOVÁ KNIHA JAK BÝT ÚSPĚŠNÝ REALITNÍ MAKLEŘ A PŘITOM SE Z TOHO NEZBLÁZNIĆ

KNIHA VYŠLA V KNIHKUPECTVÍ
LUXOR A KNIHY DOBROVSKÝ

Tato knížka je návod od člověka, který se již téměř 20 let pohybuje v realitním obchodě v pozici realitního makléře, majitele RK investora a developera. Přináší cenné rady a návody, jak docílit toho, abyste byli úspěšnými realitními makléři a případnými investory do nemovitostí. Kniha je určena všem lidem, co zvažují práci v realitách nebo i zkušeným makléřům, aby jejich práce byla efektivnější a úspěšnější.

Dozvíte se jakým zbytečným chybám v realitách se vyhýbat. Kde získat nabídky a jak rychle a efektivně danou nemovitost prodat. Jak docílit referencí a spokojených Klientů.



Ještě před půl rokem bylo téměř standardem, že se na jeden inzerát prodávané nemovitosti ozvaly desítky zájemců. Nyní sice zájem o nemovitosti stále trvá, ale poptávka je mnohem menší. Foto redakce

V Brně si kvalitní pozemky svou cenu stále drží. Panelové byty ovšem začaly zlevňovat

Růst úrokových sazeb hypoték, přísnější pravidla pro získání úvěru na bydlení, inflace, ale i rostoucí ceny energií nebo situace na Ukrajině. To jsou jen některé faktory, které nyní ovlivňují chuť lidí k nákupu vlastní nemovitosti.

Dobrou zprávou pro ty, kteří aktuálně hledají nové bydlení, může být fakt, že došlo v letošním roce k výraznému zpomalení růstu cen nemovitostí. Podle oslovených brněnských realitních makléřů dokonce některé typy nemovitostí začaly zlevňovat.

REGIONY

Ještě před půl rokem bylo téměř standardem, že se na jeden inzerát prodávané nemovitosti ozvaly desítky zájemců. Nyní sice zájem o nemovitosti stále trvá, ale poptávka je mnohem menší. Podle Jana Kejduše z realitní kanceláře Properia Group, výrazně klesá počet poptávajících již třetí měsíc v řadě. Velmi podobně popsal aktuální situaci na brněnském realitním trhu také David Novák z realitní kanceláře RealMix: „Růst cen nemovitostí se zastavil a u některých nemovitostí, například u panelových bytů, se ceny snižují.“

Realitní makléřka Alena Ševčíková, která se specializuje na brněnskou městskou část Bystrc, zaznamenala první snižování cen bytů v panelových domech již začátkem letošního roku. „Začalo se nám stávat, že na byty, které by se před rokem prodaly do jednoho týdne, volalo najednou mnohem méně zájemců a v nabídce nám začaly zůstat delší dobu. Pokud prodávající na prodej spěchal, jedinou možností bylo výrazné snížení nabídkové ceny. Hned poté se ale prodej úspěšně realizoval.“

Největší komplikací aktuálně nevidí realitní makléři v nezájmu lidí o nemovitosti, ale ve vysokých cenách bydlení, stálém zvyšování úrokových sazeb a zhoršení podmínek pro získání úvěru na bydlení. „Poptávka pře-

trvá, ovšem stále více lidí na vlastní bydlení nedosáhne,“ upřesnil David Novák.

Nežádánějším typem nemovitostí, který lidé v Brně hledají, jsou podle oslovených realitních profesionálů malometrážní byty, což potvrzují také zástupci developerských společností. Právě byty 1+KK a 2+KK zmizí z nabídky většinou nejrychleji. Mění se ovšem struktura kupujících. Stále více převládají investoři, kteří následně byty pronajímají.

Kromě bytů došlo v Brně během posledních 5 let také k výraznému růstu cen stavebních pozemků. Najít volný pozemek v Brně, na kterém by si zájemci mohli postavit rodinný dům, je téměř nemožné. A pokud se taková nabídka na některém z realitních portálů vyskytne, jde většinou o pozemek za cenu, kterou zájemci již nechtějí akceptovat.

„Stavebních pozemků je v Brně a blízkém okolí až žalostně málo. S tím jde samozřejmě ruku v ruce i nárůst jejich cen, který už však začíná být pro značnou skupinu kupujících neakceptovatelný, resp. nefinancovatelný,“ dodává Jan Kejduš. To, že stavební pozemky v Brně téměř nejsou, potvrzuje i David Novák: „Klienti musí dít od Brna, aby byla nějaká nabídka a hlavně, aby to bylo také finančně dostupné.“

Postupně tak dochází ke zvyšování zájmu nejen o stavební pozemky, ale také o rodinné domy v delší dojezdové vzdálenosti od centra města. Není to jen z důvodu lepší finanční dostupnosti vlastního bydlení, ale také vzhledem k rozšiřujícímu se trendu možnosti práce z domova.

Brno ovšem dlouhodobě patří k městům, u kterých si kvalitní nemovitosti na dobrých místech svou cenu dlouhodobě drží. Stalo se tak i během ekonomické recese v letech 2008–2014, kdy právě Brno zaznamenalo, dle statistiky cen bytů realitního portálu realitymorava.cz, nejmenší pokles cen vlastního bydlení ze všech českých krajských měst. Lucie Mazáčová

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Pojištění odpovědnosti realitního zprostředkovatele chrání i klienty realitních kanceláří

Nový zákon o realitním zprostředkování nařizuje osobám a společnostem podnikajícím podle tohoto zákona povinné pojištění odpovědnosti na rizika vyplývající z realitní činnosti. Zákon tak nově chrání klienty i makléře.

Pojištění odpovědnosti za výkon profese bylo dosud pouze dobrovolné. Již v minulosti ukládaly tuto povinnost například stanovy Asociace realitních kanceláří pro své členy, stejně tak i Evropský klub realitních kanceláří. Ne všichni makléři a pracovníci realitních uskupení však byli členy asociace, a tudíž pro ně tato povinnost neplatila. Nyní je třeba, aby si pojištění zařídil každý podnikatel, který provozuje činnost realitního zprostředkovatele.

Zákon chrání obě strany

Nový zákon by tak měl více chránit klienty realitních kanceláří. Při prodeji či nákupu nemovitosti je třeba řešit mnoho úkonů, od právních, přes finanční dokumentaci až po zápis do katastru nemovitostí. Klientovi může vzniknout majetková i nemajetková újma. Například když makléř způsobí prodlení v podání na katastr nemovitostí, pochybí v kupní smlouvě či dodá neúplné nebo nesprávné podklady pro získání hypotečního úvěru. Pokud však nebyl pojištěn, a navíc s ním klient neměl uzavřenou písemnou smlouvu, kde by se náhrada za škodu řešila, docházelo často k nepříjemným sporům, při nichž klient ztrácel důvěru v realitní zprostředkování jako takové. Jestliže totiž makléř odmítl uznat svoji vinu a hradit škodu ze svého, přicházely na řadu soudy, což znamenalo značné časové prodlení a zvýšení celkových nákladů.

Podle zákona má realitní zprostředkovatel povinnost mít uzavřeno pojištění odpovědnosti za škody způsobené výkonem své profese. Navíc je povinen při zahájení jakékoli transakce uzavřít s klientem písemnou smlouvu, která specifikuje veškerá práva a povinnosti smluvních stran.

Minimum mnohdy nestačí

Limit pojistného plnění musí být nejméně ve výši 1,75 milionu korun na jednu pojistnou událost a nejméně 3,5 milionu korun pro případ souběhu více pojistných událostí v jednom roce. U osob jednajících jménem realitního zprostředkovatele musí být limit pojistného plnění nejméně 875 tisíc korun na jednu pojistnou událost a 1,75 milionu korun pro případ souběhu více pojistných událostí v jednom roce.

Pojištění však může být i vyšší. To je již na zvážení realitních makléřů, zda si sjednají pojistku na vyšší, než je zákonem stanovený limit. V posledních letech, kdy ceny nemovitostí stále stoupají, může být tento limit nedostatečný. A je třeba si uvědomit, že pojišťovna uhradí škodu jen do výše smluvního limitu. Pokud je vyšší, bude vyšší i pojistné plnění. Konkrétní smlouvu je dobré osobně projednat s kvalifikovaným pojišťovacím poradcem. Ne všechny pojišťovny v ČR nabízejí tento typ produktu, ale jejich počet se rozšiřuje. Některé jsou již dobře připravené jak na jednotlivce – OSVČ, tak na realitní kanceláře, které pod sebou formou franchizingu či jiné formy sdružují více realitních poradců. Ty totiž mohou uzavřít rámcovou smlouvu, která pak pokryje pojištění realitní kanceláře i všech jejich zprostředkovatelů.

Stačí, když makléř po prohlídce nezavře okno vašeho prodávávaného domu. Dovnitř naprší, nebo se tam dostanou zloději. A tak jestliže plánujete nákup či prodej nemovitosti, nespolehejte na ústní informaci. Nechte si od makléře předložit potvrzení prokazující sjednané pojištění odpovědnosti. Budete mít záruku, že i v případě takové nehody bude ze strany realitního zprostředkovatele postupováno odpovědně a profesionálně.

Jindra Svitáková



REALITNÍ KANCELÁŘE

Podle zákona má realitní zprostředkovatel povinnost mít uzavřeno pojištění odpovědnosti za škody způsobené výkonem své profese. Foto redakce

Který prostor může a který nemůže být bytem

Ne každé prostory jsou určeny k bydlení. V bytových i rodinných domech je mnoho dalších místností a prostorů, které by sice mohly být obývány, ale podle zákonných norem a předpisů nejsou považovány za byt. Jak je odlišit?

Základní informace lze získat ve vyhlášce č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby. Ta definuje nejen bytové, ale všechny ostatní stavby a určuje, co která musí splňovat. Tím se dále řídí stavební úřady při rozhodování o vydání stavebního povolení či při kolaudačním rozhodnutí.

Jak lze definovat prostor pro bydlení

Prostorem pro bydlení se rozumí místnosti, obytné místnosti a pobytové místnosti. Místností je prostorově uzavřená část stavebního díla, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a pevnými stěnami. Obytnou místností je ta část bytu, která splňuje požadavky předepsané výše uvedenou vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m². Obytnou místností je i samostatná kuchyň, která má však plochu nejméně 12 m² a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m². U místností se šikmými stropy (většinou podkroví) se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlovou výškou menší než 1,2 m. Termín pobytové místnosti se pak dle mínění většiny odborníků vztahuje spíše na pokoje v hotelech, nemocnicích a v podobných zařízeních.

Každý byt musí mít alespoň jednu záchodovou mísu a jednu koupelnu. Záchod nesmí být přístupný přímo z obytné místnosti, jde-li o jediný záchod v bytě.

Výška místností, osvětlení, větrání, vytápění

Světlová výška obytných místností musí být alespoň 2 600 mm v běžných prostorách a 2 300 mm v podkroví. Místnosti se zkosnými stropy musí mít tuto světlovou výšku nejméně nad polovinou podlahové plochy místnosti. Obytné místnosti musí mít zajištěno dostatečné větrání venkovním vzduchem a vytápění s možností regulace vnitřní

teploty. V místnostech, kde jsou instalovány spotřebiče paliv, musí být zajištěn přívod venkovního vzduchu minimálně stejný, jako je průtok spalovacího vzduchu pro daný výkon a typ spotřebiče. Místnosti musí mít denní osvětlení v souladu s hodnotami danými příslušnou normou (ČSN 730580-1 a 2). Na záchodech, v koupelnách a v kuchyňských koutech stačí umělé osvětlení, opět dle zákonné normy. Tyto místnosti také musí být účinně odvětrány a vytápěny s možností regulace vnitřní teploty. U spíží a komor stačí odvětrání. Místnosti však nesmí být větrány do společných a komunikačních prostor domu. Větrání a denní osvětlení příslušenství bytu je přípustné i ze světlíkových a větracích šachet, mají-li půdorys nejméně 5 m² a délku kratší strany nejméně 1 500 mm.

Proslunění, úspory energie, tepelná ochrana

Prosluněny musí být všechny byty. Správné proslunění znamená, že součet podlahových ploch jeho prosluněných obytných místností je roven nejméně jedné třetině součtu podlahových ploch všech jeho obytných místností. U samostatně stojících rodinných domů, dvojdomů a koncových řadových domů má být součet podlahových ploch prosluněných obytných místností roven nejméně jedné polovině. Domy musí být navrženy a provedeny tak, aby spotřeba energie na jejich vytápění, větrání, umělé osvětlení, popřípadě klimatizaci byla co nejnižší. Přitom však musí zaručovat tepelnou pohodu uživatelů. Technické požadavky jsou i na konstrukce budov, jako jsou stěny, příčky, stropy, podlahy, schodiště, komíny, střechy či zábradlí, a také na všechny technické přípojky, instalace apod. Stavitelé, projektanti a architekti samozřejmě tuto vyhlášku dobře znají a řídí se jí při navrhování a stavbě budov. Pokud však někdo plánuje svépomocnou stavbu, rozsáhlejší rekonstrukci, nebo třeba půdní vestavbu, měl by se s ní podrobně seznámit. Může tak předejít následným problémům při kolaudační stavbě.

Jindra Svitáková

Jak se stát spoluvlastníkem nemovitosti



Nejčastějším způsobem vzniku spoluvlastnictví bývá dědické vypořádání, a to buď na základě dědění podle zákona nebo schválení dědické dohody. Foto: redakce

Spoluvlastnictví nemovitosti sice s sebou na jednu stranu může přinášet různá úskalí. Na druhou stranu je pro spoluvlastnictví mnoho různých důvodů. Například začátek soužití dvou nesezdaných partnerů, kteří mají v plánu společně do dané nemovitosti investovat. V tom případě je spoluvlastnictví nemovitosti pojistkou pro případ sporu či rozchodu.

Jaké druhy spoluvlastnictví existují

České právo rozlišuje bezpodílové spoluvlastnictví a podílové spoluvlastnictví. V prvním případě je každý ze spoluvlastníků vlastníkem celé věci, což připadá v úvahu při společném jmění manželů. V podílovém spoluvlastnictví má spoluvlastník na věci vymezen určitý podíl. Tento typ spoluvlastnictví je nejrozšířenější a vzniká velmi často například v důsledku dědického řízení. V podílové spoluvlastnictví se také „překlopí“ bezpodílové spoluvlastnictví manželů, pokud se rozvedou a do tří let se nedomluví na rozdělení majetku.

LEGISLATIVA

Ideální spoluvlastnictví

Specifickou formou spoluvlastnictví nemovitosti je ideální spoluvlastnictví. V případě partnerů většinou ideální polovina, ovšem to záleží na dohodě budoucích spoluvlastníků. Ideální spoluvlastnictví se často týká právě rodinných domků a souvisejících pozemků, kde každému patří poměrná část nemovitosti, ovšem tuto část nelze přesně fyzicky určit.

Jaké jsou způsoby vzniku spoluvlastnictví

Nejčastějším způsobem vzniku spoluvlastnictví bývá dědické vypořádání, a to buď na základě dědění podle zákona nebo schválení dědické dohody. Ze zákona vzniká spoluvlastnictví také při vzniku společenství vlastníků jednotek. Nabyvatel vlastnického práva k jednotce nabývá zároveň spoluvlastnický podíl na společných prostorech domu a pozemcích tvořících funkční celek s jednotkou.

Další možností je stát se spoluvlastníkem na základě dobrovolné dohody – bývá to buď darovací smlouva nebo smlouva kupní, kdy od jednoho vlastníka druhý zakoupí dohodnutou ideální část nemovitosti. Konkrétně vyjmenovává možnosti spoluvlastnictví občanský zákoník v § 1115 a následujících (zákon č. 89/2012 Sb.).

Pro účely zřízení spoluvlastnického práva je třeba si předem ujasnit, v jakém podílu se bude předmětná nemovitost dělit. Nejjednodušším způsobem pro nesezdané partnery je zřízení ideálního spoluvlastnického podílu v míře jedné poloviny. Lze však samozřejmě stanovit též podíly v jiném poměru. Například podle toho, jaké budou plánované investice partnerů do nemovitosti.

Pokud partneři nakupují společně nemovitost, stanou se ideálními spoluvlastníky při nákupu. Je tedy třeba se postarat, aby bylo spoluvlastnictví a poměr spoluvlastnických podílů určeno v kupní smlouvě. Pokud jeden z partnerů již nemovitost vlastní, může druhý od něj dohodnutý podíl odkoupit. To může být pro stávajícího vlastníka vnímáno jako spravedlivější řešení, kdy nový partner vstupuje do nemovitosti také svým finančním podílem.

Jestliže jeden z partnerů již nemovitost vlastní, může také dohodnutý podíl druhému z partnerů darovat. Darování se řídí dle § 2055 a následujících občanského zákon. Ve smlouvě je nutno specifikovat, že se jedná o darování dohodnutého podílu nemovitosti. Tento podíl je pak nutno uvést také v návrhu na vklad do katastru nemovitostí, neboť spoluvlastnické právo k nemovitosti vzniká až zápisem do katastru nemovitostí, tak jako všechna další vlastnická práva k nemovitosti.

Pozor na daňové faktory

Podle zákona o daních z příjmů jsou od daně z příjmu osvobozeny dary od osoby, se kterou příjemce daru žil nejméně po dobu jednoho roku bezprostředně před získáním daru ve společně hospodařící domácnosti a pečoval o tuto domácnost. Pokud tomu tak není, bude třeba uhradit daň z příjmu ve výši 15 %.

To se může stát i tehdy, pokud partner druhému spoluvlastnický podíl prodá. Daň se neplatí pouze v případě, že dosavadní vlastník v nemovitosti bydlí minimálně dva roky, pokud tam nebydlí, musí ji vlastnit alespoň 5 let (u nemovitostí nabytých do 31. 12. 2020), resp. 10 let (u nemovitostí nabytých od 1. 1. 2021). Posledním případem, kdy vlastník nebude platit daň, je, že danou nemovitost zdědil a tzv. časový test za něj splnil předchozí vlastník. Rozdíl mezi darováním ideální části nemovitosti a prodejem novému partnerovi může být při rozchodu a potřebném vypořádání. Dar totiž nelze požadovat zpět, až na výjimečné případy, za což nemusí být běžný rozchod považován. Pokud je však uzavřena kupní smlouva, je jednodušší spoluvlastnictví v případě rozchodu vypořádat opětovným prodejem původnímu vlastníku.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Nová zelená úsporám rozšiřuje dotační programy pro vlastníky bytových domů

V minulých programech byly programy pro vlastníky bytových domů podstatně užší, a některé byly určeny pouze pro vybrané kraje.

Nová etapa dotačních programů Nová zelená úsporám, která odstartovala v říjnu 2021, podstatně rozšiřuje možnosti získání dotací pro stávající vlastníky bytových domů i stavebníky nových bytových domů. Zde jsou konkrétní typy podpor.

Zateplení

Dotace na zateplení obvodových stěn, střechy, stropů a podlah u stávajících bytových domů v celé ČR se vztahuje na budovy s datem žádosti o stavební povolení do 1. 7. 2013. Podpora je určena i na výměnu oken, dveří a jiných stavebních otvorů. Výše dotace se v závislosti na typu opatření pohybuje od desítek tisíc až po desítky milionů korun, získat lze až 50 % z celkových způsobilých výdajů v závislosti na ploše zateplované konstrukce (600 – 3 100 Kč/m²) a dosažených energetických parametrech budovy. Žadatelé z Ústeckého, Karlovarského a Moravskoslezského kraje získají o 10 % víc.

Dotace na domy s velmi nízkou energetickou náročností

Dotaci lze získat nejen na výstavbu, ale i na nákup bytu v takovém bytovém domě. Ale také při změně již dokončeného domu, který před zahájením stavby kritéria pasivního domu nesplňoval. Jednorázová dotace na bytovou jednotku činí 150 000 korun.

Kotle a tepelná čerpadla

Dotace na výměnu neekologických kotlů na pevná paliva nižší než 3. třídy a lokálních topidel (kromě elektrických) využívaných jako hlavní zdroj tepla za kotel na biomasu, tepelné čerpadlo či plynový kondenzační kotel. Výsledná výše dotace závisí na typu zdroje a počtu bytových jednotek napojených na zdroj. Může být od 12 000 až do 30 000 na jednu bytovou jednotku.

Fotovoltaické systémy, solární energie, e-mobilita

Dotace na fotovoltaickou elektrárnu propojenou s distribuční soustavou, jejíž energie bude přednostně využívána v bytovém domě, se stanovuje výpočtem 10 000 Kč za každý 1 kWp instalovaného výkonu a za každý 1 kWh el. akumulací systému. Vyrobena elektrická energie z fotovoltaického systému může být využita pro společné prostory bytového domu a v bytových jednotkách, pro ohřev teplé vody a pro dobíjení elektrických vozidel uživatelů domu.

Výše dotace na pořízení a instalaci nového systému na přípravu teplé vody pomocí solárních panelů či tepelného čerpadla je 20 000 na jednu bytovou jednotku. Podobné to je s instalací systému řízeného větrání se zpětným získáváním tepla, kde je dotace na bytovou jednotku od 25 000 do 35 000 korun. Výše



dotace na dobíjecí stanice v bytových domech pro osobní vozidla na elektropohon činí 30 000 korun za jednu dobíjecí stanici.

Dešťová a odpadní voda

Výše dotace se pohybuje od 37 000 až po miliony korun. Výsledná částka závisí na typu systému, velikosti nádrže a počtu napojených bytových jednotek a je možné získat ji samostatně nebo v rámci komplexního projektu nového bytového domu. Využití tepla z odpadní vody se dotuje 10 000 Kč za každou napojenou bytovou jednotku.

Stínění, zelené střechy, ozelenění pozemku

U stínící techniky či zelených střech jsou dotace poskytovány ve stejné výši jako u rodinných domů. Pro stínění to je 500 Kč (ruční ovládání) nebo 1 000 Kč (automatické ovládání) na m² plochy výplně otvoru. U zelených střech 700 – 1 000 Kč na m² plochy vegetačního souvrství zelené střechy, nejvíce 300 000 Kč na jednu stavbu. Dotace na výsadbu stromů na veřejnosti přístupných pozemcích, které navazují na bytový dům nebo se nacházejí ve společně užívaných plochách vnitrobloků a jsou ve vlastnictví nebo dlouhodobém užívání žadatele, jsou 2500 Kč na listnatý nebo ovocný strom. Podpořeno může být až 20 stromů u jednoho projektu. Kromě nákupu bytu v bytovém domě, e-mobility a systémů na akumulaci pouze dešťové vody, lze získat ve všech ostatních případech dotaci také na projektovou přípravu, energetické hodnocení, odborný technický dozor a měření průvzdušnosti obálky budovy, a to od 15 000 do 70 000 korun.

Jindra Svitáková

500 000 Kč

NAŠI NEJLEPŠÍ REALITNÍ MAKLEŘI
U NÁS VYDĚLÁVAJÍ PŘES
500 000 Kč MĚSÍČNĚ.

PŘIPOJTE SE K NÁM
A MĚJTE I VY 90 % ZE SVÉ PROVIZE
A K TOMU NEJLEPŠÍ TRÉNINKOVÝ
SYSTÉM V ČESKÉ REPUBLICCE.

kw CZECH
REPUBLIC
KELLERWILLIAMS®

Bydlení na vodě – na sezónu nebo na celý život?

Hausbót, neboli dům na vodě, může být malé plavidlo s vlastním motorem, ale také poměrně velký dům. V některých zemích v Evropě i mimo ni je takové bydlení velmi oblíbené již desítky let. Nyní se však jeho obliba rozšiřuje i vzhledem k tomu, že může být ekologické, a také velmi úsporné.

🏠 TRENDY

JJakým zákonům bydlení na vodě podléhá

Především – hausbót není z hlediska českých zákonů stavba, ale člun a podléhá předpisům Státní plavební správy. Ta schvaluje projektovou dokumentaci. Koupě pozemku pak nahradí

Malý hausbót nebo velký dům na vodě?

Typický hausbót je většinou poměrně malý, má nízké stropy a jednoduchou dispozici. Zde však musíte počítat každý milimetr místa, aby se na hausbót vešlo to podstatné pro běžné bydlení. Není však problém nechat si postavit plovoucí dům, který naprosto nahradí klasický rodinný dům. V zahraničí mají takové domy často dvě patra, dostatek pokojů i úložných prostor. Hausbót může být napojený na síť z pozemku, u kterého kotví, ale u moderních hausbótů není napojení nutné. Vytápění a ohřev vody může zajistit tepelné čerpadlo vzduch-voda, které se dá doplnit řízeným větráním s rekuperací, odpadní vody se dají zpracovat pomocí biologické čistíčky či skladovat v nádrži pro přečerpání, užitkovou vodu lze získat pomocí čerpání a filtrace vody z řeky. Také elektřinu je možné získávat pomocí solárních a fotovoltaických panelů s akumulací energie. Zimy se vůbec není třeba obávat. Nové domy na vodě se mohou plně rovnat běžným nízkoenergetickým rodinným domům.

Jaké jsou náklady na bydlení na vodě

Hausbóty je možné koupit za 15, ale i za 150 tisíc Eur. Záleží na velikosti a míře komfortu, který ke svému životu na vodě potřebujete. Stále je to však podstatně méně než za byt ve velkém městě. Ovšem tak jako v přístavu musíte platit za „parkování“ lodě, tak musíte platit i za místo ke kotvení hausbótu. A také za pronájem pozemku, u něhož je loď ukotvena a spojena obvykle můstkem či molem. V pražských přístavech se platí i „nájem za vodu“, tj. za plochu, kterou v metrech čtverečních loď zabírá. Bydlení na vodě se nepovažuje za nemovitost, nýbrž za věc movitou. A tak se naopak nehradí každoroční daň z nemovitosti. Život na hausbótu je jiný než život v běžném bytě. A tím se nemyslí případné rozhoupání podlahy, pokud vedle nastartuje soused svou loď. Je to spíše životní filozofie. Bydlení je podstatně skromnější, není místo na zbytečnosti. Na druhou stranu lidé od vody byli vždy přátelštější, a tak je snadnější najít pomocnou ruku, když ji potřebujete. A určitě budete trávit podstatně více času v přírodě a na čerstvém vzduchu než dřív.

Jindra Svitáková

povolení ke kotvení ve vybraném místě, které musí povolit příslušná plavební správa.

Nelíbí se vám soused? Tak nastartujte a popojedte. I taková představa je spojená s bydlením na vodě. Pokud koupíte starší hausbót, motor zřejmě bude mít. Nyní se však hausbóty staví bez motoru. A pokud je třeba dům přestěhovat, zapřáhne se za tažnou loď. Nelze však zaparkovat kdekoli si majitel vzpomeně. Místa určená ke kotvení hausbótů jsou jasně daná a mají svá pravidla. Kotvit se dá na velkých přehradních nádržích, ale také na řekách, jako je Vltava či Labe. Pokud řeka právě není splavná, je možné hausbót přemístit na kamionovém návěsu (do 18 m délky).



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Typický hausbót je většinou poměrně malý, má nízké stropy a jednoduchou dispozici. Foto redakce



Kupujete nemovitost? Podrobně prozkoumejte okolí

Při koupi domu nebo bytu je naprosto nutné seznámit se s okolím. Navíc to, jak okolí vypadá dnes, neznamená, že tak bude vypadat i v příštích letech. Stačí jeden „škrť“ a všechno se změní.

Bydlení v centru – pestrá nabídka zábavy a služeb, větší hluk

Chcete bydlet v centru a mít blízko kulturu, spoustu restaurací a nákupní možnosti? Takovou lokalitu určitě najdete, ale počítejte i s negativy. To je především hluk z hromadné dopravy. Pouze jestliže byste bydleli na pěší zóně, nebude vás hromadná doprava rušit od časných ranních do pozdních večerních hodin. Na pěší zóně i v samotném centru velkého města budete mít problém také s parkováním. I když jsou pro obyvatele vyčleněny parkovací zóny, někdy je problém i přes to zaparkovat v blízkosti bydliště. A když budete stěhovat nákupy, nemocného člena rodiny, stačí nechat auto chvíli na místě zákazu a už vás bude brzy ve schránce čekat výzva k úhradě pokuty. Parkování je problematické i pro vícedenní návštěvy, které buď musí vyhradit nemalé částky za poplatky na parkování, nebo zastavit dál od vašeho bydliště.

Mimo centrum je bydlení klidnější

Bydlení mimo centra velkých měst bývá klidnější. Veřejná doprava je soustředěna na vyhrazené hlavní ulice a v vedlejších bývá klid. Výhodou je více parkovacích míst a méně placených zón. Více zeleně přináší možnosti pro sportování, hraní dětí a jiné akční volnočasové aktivity.

Totéž platí pro obce poblíž velkých měst. Život v nich je určitě klidnější a blízko přírodě. Nevýhodou může být malá pestrost služeb, takže kdo je kulturní fanda, musí počítat, že do divadel a na koncerty bude dojíždět. Totéž platí o zaměstnání. Pokud nepodnikáte z domova a pracujete ve velkém městě, bydlení mimo centrum bude znamenat každodenní dojíždění, které může stát nejen nervy, ale dvě i více hodin vašeho volného času.

Co je dáno dnes, nemusí platit zítra

Města i malé obce se hodně mění, a proto je třeba nejen rozhlížet se po okolí, ale seznámit se i s plány do budoucna. U malého města či obce je to jednodušší. Stačí zajít na úřad a seznámit se s územním plánem. Ten stanoví základní koncepci rozvoje území obce, jeho plošného a prostorového uspořádání, ale také uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. Vymezuje zastavěné území, plochy a koridory, a také určuje plány do budoucna – to znamená plochy, které jsou v příštích letech učený pro novou výstavbu.

Důležité je, zda to bude výstavba bytová, nebo třeba průmyslová zóna, nebo projekty typu škola, knihovna, služby. Například blízkost nového průmyslového komplexu může do jisté míry znehodnotit vaši nemovitost, kdybyste ji chtěli v příštích letech prodat. Naopak, bytová výstavba může znamenat, že bude v této lokalitě posílena hromadná doprava, což může vést ke zvýšení ceny nemovitosti v důsledku lepší dopravní obsluhy.

Územní plány jsou dlouhodobým dokumentem a neprocházejí změnami často, tak jednou za pět i více let. Takže pokud si danou lokalitu zvolíte, i vy budete moci v budoucnu ovlivnit, jak se bude dané území vyvíjet.

Než si vyberete tu správnou nemovitost pro svůj nový domov, zvažujte, zda vám uvedená lokalita vyhovuje nejen v současnosti, ale bude pro vás zajímavá i v budoucích letech. Nebojte se ptát nejen na úřadech, ale i svého realitního makléře, abyste mohli své rozhodnutí řádně zvážit.

Jindra Svitáková



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Co dělat, když vaši nemovitost poškodí živelní katastrofa?



Pořídte fotodokumentaci škod a co nejdříve nahláste pojistnou událost pojišťovně. Foto redakce

Loňské události na Moravě, časté přívalové deště, vichřice a další výkyvy počasí znamenají pro mnoho lidí starosti se škodami na majetku. Jak postupovat, když vám odnese vítr střechu? A když vám voda zaplaví sklep, či dokonce přízemní dům? Chránit se musí v první řadě zdraví osob. Majetek je hned na druhém místě.

POJIŠTĚNÍ

Nejdůležitější je udělat vše pro záchranu majetku

Když dojde ke škodě na majetku, je třeba zajistit, aby se škoda dále neztvrdila. To znamená například při poškození střechy co nejdříve pokrýt poškozenou část tak, aby se zabránilo vniknutí dešťových srážek, které by mohly způsobit další škody. Pokud vás vytopila velká voda,

zavolejte hasiče, aby ji vyčerpali. Někdy se jim podaří určit místo, kudy voda do objektu vznikla, a doporučí, jak tomu zamezit. Poškozený majetek je potřeba zabezpečit také z důvodů bezpečnostních, hygienických a ekologických.

Máte pojištění? Je to první malé vítězství, i když možná běh na dlouhou trať

Pořídte fotodokumentaci škod a co nejdříve nahláste pojistnou událost pojišťovně. Pojišťovna sice vyšle na

místo likvidátora, ale ten si nafoť škodu pro svou zprávu. Po vás bude následně pojišťovna vyžadovat doložení dokumentace, včetně fotografií, a také vaše vylíčení průběhu celé události. Fotografie by měly z několika úhlů zobrazovat celé místo, které je poškozené. Pokud se jedná například o již zmíněnou střechu, nafotíte ji tak, aby byl patrný rozsah škod. Teprve potom uklízejte, je-li to nutné. Bude také třeba změřit plochu, která byla poškozena.

Pojišťovna bude dále chtít doložit soupis poškozených věcí, odhad vzniklé škody, soupis zachraňovacích nákladů, informace o příčině škody, kontaktní údaje možných svědků a číslo účtu, kam budete chtít poslat pojistné plnění. V případě živelních událostí je dobré doložit také zprávu od hasičů, pokud se účastnili odklízečích prací nebo se jinak podíleli na likvidaci škody. Stejně to je s ostatními složkami záchranného systému, ale třeba se to týká také instalatéra, který musel být přivolán k havárii vodovodního potrubí, pokrývače, aby provizorně zakryl poškozenou střechu, a podobně. Těmto nákladům se říká

zachraňovací. Jsou to takové, které byly vynaloženy na odvrácení vzniku dalších škod, zmírnění následků škody či z důvodů zdravotních, bezpečnostních, hygienických nebo ekologických v souvislosti s odklizením následků škody. Pojistné plnění může pojišťovna vyplácet postupně. Bude čekat na odhad škod, rozpočty od odborníků z oblasti stavebnictví, možná statické posudky, faktury za provedené práce a podobně.

Konzultujte s úřady

Při poškození nemovitosti, jako je pád zdi, zřícení části střechy, a podobných situacích, konzultujte co nejdříve svou záležitost se stavebním úřadem. V některých oprávněných situacích může stavební úřad nařídít neprodleně provedení nutných zabezpečovacích prací, jestliže stavba svým technickým stavem ohrožuje zdraví a životy osob nebo zvířat, není-li nutné ji neodkladně odstranit.

Zkontrolujte si své pojištění, aby odpovídalo současným cenám

Možná si myslíte, že vám se živelní pohroma určitě vyhne. Jenže přívalové srážky a tornáda si nevybírají. Dnes mohou zaútočit tam a zítra jinde. I v relativně klidné krajině, daleko od vodního toku, mohou spodní vody ohrozit váš majetek. A když je neohrozí spodní vody, stačí když soused, aniž byste tušili, dlouhodobě pouští dešťovou vodu do vaší zdi. Nejen pak že kapka časem prorazí kámen, ale stačí pár let a ze zdi zbydou rozvaliny. Proto se nevyplatí podceňovat kvalitní pojištění nemovitosti. Mnoho majitelů se však jednou pojistí a pak se už o pojistku nestará. Pokud nemá dobrého makléře, který jej na to upozorní, může za několik let dojít k tomu, že nemovitost bude podpojištěna. A zbylé náklady na likvidaci škody ponese vlastník. Aktualizace pojistné smlouvy na nemovitost se doporučuje zhruba každý tři roky.

Jindra Svitáková

Čeká vás v letošním roce refinancování hypotéky? Podívejte se, o kolik se zvýší vaše měsíční splátka

Aktuální zvyšování úrokových sazeb úvěrů na bydlení se netýká pouze lidí, kteří aktuálně hledají nové bydlení. Zvyšování úrokových sazeb se týká i těch, kteří hypotéku již mají a blíží se jim konec období garantované úrokové sazby. Podle odhadů by měla v letošním roce končit v České republice fixace u cca 40 000 hypoték.

Češi v minulých letech nejčastěji preferovali 5letou fixaci úrokových sazeb hypotečních úvěrů. Před pěti lety se hypotéky běžně nabízely za úrokovou sazbu 1,89 %. Nyní je ovšem běžná sazba úvěru na bydlení 5,89 % a navíc existuje velký předpoklad, že sazby ještě porostou.

Pro ty, kteří se nyní na refinancování připravují, jsme připravili tři modelové příklady, ze kterých je patrné, jak vysokému navýšení měsíčních splátek, a tím pádem zatížení rodinného rozpočtu, může dojít.

Mladý bezdětný pár, který si v červnu 2017 kupoval byt za 2 500 000 Kč, financoval tuto nemovitost pomocí hypotéky ve výši 2 000 000 Kč a se splatností 20 let. Sjednána byla úroková sazba ve výši 1,89 % s pětiletou fixací. Měsíční splátka vyšla na 10 014 Kč.

Po pěti letech došlo ke splacení jistiny v celkové výši 431 559 Kč a doplatek úvěru tedy aktuálně činí 1 568 441 Kč. V případě, že by došlo k uzavření nového hypotečního úvěru na zbylou částku se splatností 15 let a úrokovou sazbou 5,89 %, opět s pětiletou fixací, vyjde nová splátka draž o více než 30 % než před pěti lety, a to na 13 142 Kč měsíčně.

Mladá rodina s jedním dítětem si zakoupila začátkem léta 2017 rodinný dům za 6 000 000 Kč. Ze svého uhradili 600 000 Kč a daň z nabytí nemovitosti. Hypoteční úvěr byl sjednán na 5 400 000 Kč s 25letou splatností, úrokovou sazbou 1,89 % a pětiletou fixací. Splátka vyšla na 22 600 Kč měsíčně. Po pěti letech splácení došlo k úhradě jistiny v celkové výši 886 221 Kč

a k doplacení ještě zbývá 4 513 779 Kč. Splátka nové hypotéky s pětiletou fixací, dobou splácení 20 let a úrokovou sazbou 5,89 % vychází na 32 052 Kč měsíčně. Rodina tedy bude muset ze svého rozpočtu vydat na splátku úvěru na bydlení o více než 40 % více než doposud.

Podnikatelé se dvěma dětmi si pořídili před pěti lety rodinný dům za 12 000 000 Kč. Ze svého uhradili 2 mil. Kč a hypoteční úvěr si vzali na rovných 10 mil. Kč se splatností 30 let, úrokovou sazbou 1,89 % a fixací na 5 let. Garantovaná měsíční splátka vyšla na 36 414 Kč. Po pěti letech ovšem bude potřeba počítat s vyšší splátkou. Sice došlo za 5 let k úhradě jistiny v celkové výši 1 299 259 Kč, ale stále k doplacení úvěru zůstává 8 700 741 Kč, což při aktuální úrokové sazbě 5,89 % a s pětiletou fixací vychází na 55 475 Kč měsíčně. Měsíční splátka se tak oproti původní smlouvě zvýší o více než 50 %.

Každý, koho se týká skončení fixace aktuálního hypotečního úvěru, by měl začít již s předstihem vyjednávat nové podmínky, a to nejen se svou současnou bankou, ale i s bankami ostatními. Výrazně může pomoci oslovení zkušeného hypotečního makléře s mnohaletou praxí, který spolupracuje se všemi bankami. Díky širokému rozsahu svých služeb může vybrat to nejoptimálnější řešení. Odborníci doporučují nenechávat vše na poslední chvíli. Čím dříve začnete s refinancováním současného úvěru na bydlení, tím je pravděpodobnější, že si vyjednáte lepší podmínky.

Lucie Mazáčová

MŮŽETE BYDLET LÉPE



... s námi to jde snadno