



**Odmítá spoluuživatel
opustit váš byt?**

Jednejte podle práva

více na straně 4-5

Rychlý přehled



**ČERVENEC
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: 0,40 %

Byty 2+1: 0,41 %

Byty 3+1: -1,11 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

■ Co nastane v případě rozvodu s nájemním bydlením

Manželé tradičně žijí spolu a společně vedou rodinnou domácnost. Nejčastěji tomu tak je v bytě nebo domě, který je v jejich společném jmění, nebo ve výlučném vlastnictví jednoho z nich. Také mohou bydlet v bytě či domě, který mají pronaját. Kdo z manželů má právo v případě rozvodu zůstat v dosavadním nájmu a kdo se musí vystěhovat?

Více čtěte na str. 6

■ Podpora výstavby sociálních bytů spuštěna

Ministerstvo pro místní rozvoj spustilo program na podporu výstavby sociálních bytů pro města a obce. Stát v programu, nazvaném Výstavba, poskytne obcím dotaci až 100 % na pořízení sociálních bytů. V dalších letech by tak ročně mohlo v obcích přibýt až dva tisíce bytů.

Více čtěte na str. 9

■ Dětské hřiště svépomocí. Bezpečí nade vše!

Stavbu dětského hřiště můžete zadat specializované firmě, nebo nakoupit herní prvky a rozmístit je na zahradě domu. Ovšem když začnete rozvíjet nápady, budete mít určitě chuť postavit hřiště podle vlastního návrhu. Vždyť bude originální! Představte si, jak si vaše děti hrají na pirátské lodi. Nebo milují vlaky? Proč jim nepostavit dětské hřiště jako nádraží s mašinkami?

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**



GOLEMFINANCE

Služby hypotečního makléře

www.golemfinance.cz

EDITORIAL

Všem čtenářům přejeme krásné léto

Milé čtenářky, milí čtenáři, každý měsíc vám přinášíme aktuální informace z trhu s bydlením v České republice. I přesto, že jsou letní prázdniny v plném proudu, nevynechali jsme aktuální vydání našeho realitního měsíčníku, za což vám patří velké díky. Po návratu z dovolených a nástupem dětí do škol nás bude čekat poměrně zajímavé finále letošního roku. Česká národní banka v druhé polovině roku 2018 poměrně výrazně omezila dostupnost bydlení zavedením nových parametrů pro získání úvěru na bydlení. Změny se již začaly projevat na vývoji cen nemovitostí. Bude tedy zajímavé sledovat, co se na trhu s bydlením před koncem letošního roku změní. Úvěrům na



výstavby sociálních bytů. Ostatní si mohou přečíst Jak postupovat, pokud nechce nájemník opustit byt, nebo jak je to se společným jměním manželů v případě rozvodu. **Všem čtenářům přejeme krásné léto.**

bydlení jsme proto věnovali v tomto vydání dva články. Zejména starším čtenářům doporučujeme téma Zpětná hypotéka. A naopak mladí čtenáři by mohli ocenit téma spojené s podporou

» Lucie Mazáčová



z obsahu

STRANA 4 - 5

Co nastane v případě rozvodu s nájemním bydlením. Kdo musí domácnost opustit?

STRANA 6

Co nastane v případě rozvodu s nájemním bydlením.

STRANA 7

Chcete zbourat starý dům? Kdy není potřeba povolení úřadů

STRANA 8

Drahé bydlení nutí mladé žít déle u rodičů

STRANA 9

Podpora výstavby sociálních bytů spuštěna

STRANA 10

Dětské hřiště svépomocí. Bezpečí nade vše!

STRANA 12

Nájemní smlouva na dobu určitou. Vše, co byste měli vědět

STRANA 14

Jak financovat za pomoci hypotéky nemovitost s věčným břemenem

STRANA 15

Úvěry ze stavebního spoření se nabízejí k refinancování hypoték

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



www.realitycechy.cz/magazin

realityčechy

REALITNÍ POSTŘEH Radka Slaměnková (CEE Attorneys)

Nemovitosti podražují dlouhodobě, daň z nabytí je pouze jedním z nákladů kupujícího a její výše je navíc dlouhodobě neměnná.

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 | 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.

Odmítá spoluuživatel opustit váš byt? **Jednejte podle práva**

Chystáte se prodat nebo pronajmout váš dům či byt, ale brání vám v tom osoba, která v něm s vámi bydlí a odmítá obydlí opustit? Nebo se bojíte, že u vás zazvoní exekutoři pro dluhy nezdrábného potomka? Nebo jen prostě chcete mít klid. Jak vystěhovat z bytu nežádoucí osoby?

Nikdy nestěhujte násilně

I když jste si jisti, že se daná osoba zdržuje ve vašem bytě neoprávněně, není zákonem dovoleno ji násilně vystěhovat. I když se třeba nebude bránit v okamžiku, kdy jí postavíte kufr před dům, může po vás později požadovat náhradu způsobené škody, nebo na vás dokonce podat trestní oznámení.

Odborníci doporučují zákonný postup, tj. podání žaloby na vyklizení nemovitosti. Pokud se osoba ve lhůtě, kterou jí určí soud, nevystěhuje, podáte návrh na její vystěhování soudním vykonavatelem nebo exekutorem.

Pozor na společný nájem

Jiný případ je, pokud je osoba, s níž byste se už raději vůbec nepotkali, uvedena jako nájemce společně s vámi v nájemní smlouvě. V tom případě se jedná o společný nájem a nemůžete ji nutit k vystěhování. Společní nájemci mají stejná práva a povinnosti. Nájemní vztah s kterýmkoli z nájemců může ukončit pouze pronajímatel.

Z bydlení na pár dnů jsou roky

Jedna z veselých povídek populárních komiků vypráví o tom, jak strýc přijel na návštěvu na pět dní a zůstal desítky let. Přesně taková situace může nastat i u vás, když například nabídnete příbuznému nebo příteli, aby se k vám z důvodů své bytové nouze „na pár týdnů“ nastěhoval.

Je to vaše právo přijmout do své domácnosti dalšího člena, i když v některých případech je k tomu třeba souhlas majitele nemovitosti (pronajímatele). Ovšem pokud s ním již nadále nechcete bydlet a není uveden v nájemní smlouvě, můžete souhlas s obyváním bytu kdykoli odvolat. I zde je však nevyhnutelná žaloba na vyklizení bytu.

Trvalý pobyt nezakládá nájemní vztah

Jestliže je někdo ve vašem bytě přihlášen k trvalému pobytu, nesvědčí to automaticky o tom, že má k bytu či domu užívací právo. Institut trvalého pobytu má především evidenční charakter dle zákona o evidenci obyvatel. Tento zákon také stanoví, že z přihlášení občana k trvalému pobytu nevyplývají žádná práva k přihlašovanému objektu ani k vlastníkovi nemovitosti.

Když proti této osobě podáte žalobu na vyklizení bytu, její námitky, že má v domě právo bydlet na základě trvalého pobytu, bude soud považovat za neopodstatněné. Typicky se jedná o situace, kdy rodiče chtějí vystěhovat své děti, příbuzné či bývalého partnera. Pokud se následně vystěhovaná osoba neodhlásí z vaší adresy jako místa trvalého pobytu sama, můžete tak učinit vy.

Je těžké vydržet v bytě s osobou, s níž byste se už raději neviděli. Nicméně vystěhování svépomocí není řešení. Jedinou správnou možností, pokud selže dohoda, je soudní žaloba na vyklizení bytu. Jiné to je v případě rozvodu manželů, kteří mají právo užívat byt společně. Tuto problematiku rozebereme v příštím článku.

» Jindra Svitáková



Pokud se osoba ve lhůtě, kterou jí určí soud, nevystěhuje, podáte návrh na její vystěhování soudním vykonavatelem nebo exekutorem. Foto redakce

Co nastane v případě rozvodu s nájemním bydlením. Kdo musí domácnost opustit?

Manželé tradičně žijí spolu a společně vedou rodinnou domácnost. Nejčastěji tomu tak je v bytě nebo domě, který je v jejich společném jmění, nebo ve výlučném vlastnictví jednoho z nich. Také mohou bydlet v bytě či domě, který mají pronajatý. Kdo z manželů má právo v případě rozvodu zůstat v dosavadním nájmu a kdo se musí vystěhovat?

PRÁVO

Společný nájem může, ale také nemusí vzniknout

Podle platného občanského zákoníku vzniká společný nájem manželů buď uzavřením manželství se snoubencem – nájemcem bytu, anebo kdykoliv za trvání manželství, uzavře-li jeden z manželů nájemní smlouvu k bytu.

Vznik společného nájmu ale není nutný. Manželé se mohou dohodnout, že společný nájem nevznikne. Jestliže se dohodnou, že budou i v manželství bydlet každý zvlášť, doporučuje se to zaznamenat písemně.

Co nastane v případě rozvodu manželství

Samozřejmě nejlepší možností je dohodnout se již před rozvodem, který z manželů bude nadále užívat dosavadní nájemní byt a který se vystěhuje a za jakých podmínek.

Pokud se rozvedení manželé u pronajímaného bytu nedohodnou, rozhodne o tom soud. Zejména se přihlíží k tomu, kterému rodiči byla svěřena péče o nezletilé dítě, a mimo jiné také ke stanovisku pronajímatele. Nedílnou součástí soudního rozhodnutí je způsob, jakým způsobem rozvedený manžel, který v bytě zůstává, nahradí druhému ztrátu práva na společné užívání bytu. Tím bývá například povinnost obstarání náhradního bytu, nebo povinnost přispívat na bydlení.

Kdo odchází a kdo zůstává

Jedním z kritérií při rozhodování soudu je také, který z manželů se k druhému přistěhoval. Jestliže jeden z manželů bydlel v nájemním bytě již před manželstvím, má se za to, že druhý z manželů má právo bydlení tzv. odvozené. V tom případě soud přizná většinou právo dosavadního bydlení tomu z manželů, který bydlel v bytě již před manželstvím. Jestliže soud přizná náhradu bydlení, může rozvedený manžel v bytě bydlet, dokud mu druhý nezajistí náhradní bydlení, nejdéle však jeden rok.

Soud může rozhodnout i o věcném břemenu

Stává se, že manžel, který se má z bytu vystěhovat v důsledku odvozeného práva bydlení, získal do péče nezletilé dítě. V tom případě může soud rozhodnout, že tento rozvedený manžel s nezletilým dítětem má právo bydlení na základě věcného břemene za úplatu. Úplata musí být úměrná nájemnému obvyklému v dané lokalitě.

Věcné břemeno bydlení za úplatu se nezruje natrvalo. Lze jej zřídit nejdéle do doby, než se dítě bude schopno samo žít. Tím se ovšem nemá zato, že například bude pracovat při studii, ale že si bude trvalou prací vydělávat na své živobytí. Poté toto věcné břemeno končí a nadále byt zůstane tomu rozvedenému manželovi, v jehož prospěch rozhodl soud.

Jsou známé i případy, kdy se manželé sami dohodli, že budou v zájmu nezletilého dítěte nadále užívat společný byt. Může se to zdát složité, ale na druhou stranu stanovení pravidel soužití a seriózní dohoda ve prospěch dítěte bývá často lepší, než dlouhé soudní spory.

» Jindra Svitáková



Podle platného občanského zákoníku vzniká společný nájem manželů buď uzavřením manželství se snoubencem – nájemcem bytu, anebo kdykoliv za trvání manželství, uzavře-li jeden z manželů nájemní smlouvu k bytu. Foto redakce

STAVEBNÍ ÚŘAD

Chcete zbourat starý dům? Kdy není potřeba povolení úřadů

Koupili jste pozemek, na němž stojí stavba, o kterou již nemáte zájem? Demolice domu, stodoly či jiného objektu je poměrně výrazným zákrokem, ke kterému budete většinou potřebovat ohlášení, často však i povolení úřadů.

Co lze zbourat bez povolení

Existují objekty, které může majitel zbourat bez povolení. Malá bouda na nářadí, nevelký skleník, kurník či nízký plot můžete zrušit bez jakéhokoli jednání s úřady. Patří sem především objekty, jejichž stavbu jste nehlásili, nebo stojí na pozemku již celou věčnost a nejsou zaznamenány jako stavba v katastru nemovitostí.

Rozdíl mezi ohlášením a povolením

Pokud se rozhodnete k demolici většího objektu, návštěva stavebního úřadu vás nemine. Jestliže bude třeba pouze ohlášení demolice nebo stavební povolení, bude záležet na tom, jak byl konkrétní objekt postaven. Pokud na ohlášení, k samotné demolici stačí zpravidla opět jen ohlášení. Po předání stavebnímu úřadu získáte vyrozumění a objekt můžete zlikvidovat. A to i svépomocí, stačí mít odborný dozor. Pokud bylo na objekt při stavbě vydáno stavební povolení, bude jej třeba mít i na jeho demolici. Po doložení příslušné dokumentace, do níž může patřit i projekt, stavební úřad v případě „běžné“ stavby demolici povolí. Tu musí provést specializovaná firma.

Azbest je výjimkou z pravidla

Chcete-li zbourat stavbu, ve které se nacházejí stavební prvky z azbestu, potřebujete povolení i na zbourání malé kůlny. Stačí, když je střecha kůlny z vlnitého eternitu, který se vyráběl z azbestu. Stavbu s prvky azbestu nemůžete zbořit sami, musí tak učinit specializovaná firma nebo vy pod odborným dozorem. Demolice pak vyžaduje doložení dokumentace bouracích prací a vyjádření hygienika. Po demolici je třeba doložit, že byl odpad zpracován správným způsobem.

Kulturní památka a její demolice

Jestliže vlastníte starobylý dům, který se stal kulturní památkou, bude jednání se stavebním úřadem složitější a bude třeba doložit více dokumentů. Nejprve je třeba požádat ministerstvo kultury o sejmnutí památkové ochrany z domu. Bourat památku je však možné jen ve velmi závažných případech, kdy ji již opravdu nelze zachránit. Stavební úřad chce často také vědět, co ji nahradí. Náročnější proces povolení demolice čeká vlastníka také v případě, nachází-li se budova v památkové zóně, i když sama o sobě chráněnou památkou není. Problém nastává rovněž v případě, je-li dům součástí zástavby a je spojen s okolními domy. Musí se řešit statika okolních domů a další vlivy demolice.

Demolice objektu má svůj postup

Ohlášením demolice a zbouráním objektu povinnosti vlastníka nekončí. Po provedení prací je třeba nahlásit stavebnímu úřadu úspěšně provedenou demolici. Stavební úřad předá vlastníkovi potvrzení o odstranění stavby a ten požádá příslušný katastrální úřad o odstranění objektu z katastru nemovitostí. Likvidace objektů není tak jednoduchá, jak by se mohlo na první pohled zdát. Nejlepším řešením je před demolicí navštívit stavební úřad a zeptat se, co vše je v daném případě potřebné. Veškeré náležitosti a povinnosti vztahující se k povolení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení upravuje § 128 stavebního zákona.

» Jindra Svitáková

Drahé bydlení nutí mladé žít déle u rodičů

DOSTUPNOST BYDLENÍ



Z nedávno zveřejněných demografických údajů Statistického úřadu EU (Eurostat) vyplývá znepokojující zjištění. Ve věku od 25 do 34 let žije ve společné domácnosti s rodiči 28,5 % Evropanů. V Česku je to ještě více: 32 %.

V Řecku, na Slovensku a v Chorvatsku tento podíl dokonce atakuje hranici 60 %. Průměrný věk, kdy mladí Češi opouštějí domácnost svých rodičů, je 26,2. Toto číslo je lehce za evropským průměrem (26), který vychází z dat 28 členských států Evropské unie.

Přestože se na první pohled může zdát, že generace mileniálů narozených po roce 1982 odmítá dospět a ráda využívá výhod tzv. mamma hotelu, realita je mnohem komplikovanější. Podle společnosti Zeitgeist Asset Management spíše vypovídá o ekonomické kondici jednotlivých evropských států, a především o jejich přístupu k bytové a sociální politice.

V celkem 12 zemích EU je situace na trhu s bydlením taková, že umožňuje mladým lidem osamostatnit se v nižším věku než u nás. Dobré podmínky jsou především ve Švédsku (průměrný věk odstěhování se od rodičů je 18,5), v Lucembursku (20,1) a v Dánsku (21,1), kde mileniálové odcházejí z domova krátce po dokončení školy. Naopak až po třicetce opouštějí rodné hnízdo v Itálii (30,1), na Maltě (30,7), na Slovensku (30,9) a v Chorvatsku (31,8).

„V žebříčku Evropské unie patří Česká republika k zemím s nejnižším podílem nájemního bydlení. Přesto zhruba 75 % mladých lidí bydlí po odchodu od rodičů právě v nájmu. Hlavní roli hrají finance. Ty jsou také hlavním důvodem, proč se mladí nemohou osamostatnit dříve. Významným faktorem je jejich dostatečný pravidelný příjem. Neméně zásadní roli při rozhodování o samostatném bydlení hraje také současná cena nemovitostí. V České republice žije více než 1,2 milionu lidí mezi 26 a 34 lety, což odpovídá 12 % tuzemské populace. V Praze, kde v tomto věkovém rozmezí žije na 180 tisíc obyvatel, se v prvním čtvrtletí letošního roku postavilo pouze 1 340 nových bytů. Navíc cena bytů v novostavbě již dávno překročila hranici 100 tisíc korun za metr čtvereční. Mladí lidé si jednoduše nové bydlení nemohou dovolit. Proto je pro ně nájemní bydlení čím dál atraktivnější,“ komentuje Peter Noack, CEO společnosti Zeitgeist Asset Management. Na byt v Praze ve velikosti 2+kk a plochou cca 60 m² si dnes lidé musí připravit téměř 17 čistých ročních průměrných platů.

» Lucie Mazáčová

Podpora výstavby sociálních bytů spuštěna

PODPORA BYDLENÍ

Ministerstvo pro místní rozvoj spustilo program na podporu výstavby sociálních bytů pro města a obce. Stát v programu, nazvaném Výstavba, poskytne obcím dotaci až 100 % na pořízení sociálních bytů. V dalších letech by tak ročně mohlo v obcích přibýt až dva tisíce bytů.

Cílem je zlepšit dostupnost bydlení

Financování je řešeno prostřednictvím Státního fondu rozvoje bydlení. Přitom se nemusí jednat o novou výstavbu, ale například také o nákup bytů, které budou obcí zrekonstruovány, přestavbu nebytových prostorů na byt, rozdělení jednoho velkého bytu na dvě bytové jednotky a podobně.

Pro sociální byty se počítá s dotací až do výše 100 % uznatelných nákladů, v případě dostupných bytů bude umožněna kombinace s nízkouročeným úvěrem fondu, nebo jej bude možné kombinovat s komerčním úvěrem či vlastními zdroji obce. Splatnost úvěru u fondu je 30 let od dokončení stavby.

V letošním roce je připravena k rozdělení jedna miliarda korun, z toho na sociální byty 650 mil. Kč a na úvěry 350 mil. Kč. V následujících letech to může být i třikrát více.

Komu bude možné byty přidělit

Tento dotační program je určen pro dva okruhy občanů. Jednak to jsou sociální byty. Ty by měly být vyčleněny osobám či domácnostem, u kterých došlo k tzv. tržnímu selhání v oblasti bydlení. Jsou to ti, kteří nejsou schopni udržet nebo získat bydlení na volném trhu. Většinou to je z důvodu nedostatku financí. Nedosáhnou na hypotéku, potřebují změnit byt kvůli zdravotnímu postižení a podobně. Hodnocení, zda u konkrétní domácnosti došlo k tržnímu selhání, bude provádět sociální pracovník.

Dostupné byty pak mohou obce nabídnout dle vlastního výběru. Může se jednat o seniory, matky samoživitelky, o domácnosti s nižšími příjmy či o domácnosti veřejně prospěšných profesí, jako jsou učitelé, lékaři, policisté. Tím chce stát přispět k rozvoji a kvalitě veřejných služeb v jednotlivých lokalitách. Právě obce vědí nejlépe, kdo u nich žije a kdo potřebuje pomoc.

Výše nájemného

Výše nájemného by měla být v úrovni, která je v dané lokalitě obvyklá. Jestliže obec využije pro pořízení nových bytů také vlastní zdroje, může nájemné stanovit i pod úrovní místně obvyklého nájemného.

Jestliže obec uspokojí všechny žádosti sociálně potřebným osobám a veřejně prospěšným profesím, může byty pronajmout běžným občanům. Nájemní smlouva však nesmí být delší než jeden rok.

Výběrová kritéria si stanoví obec individuálně. Musí být samozřejmě veřejná a transparentní.

Program Výstavba svými parametry z velké části nahrazuje původně zamýšlený zákon o sociálním bydlení. Vláda připravuje v současné době základní teze pro státní koncepci bydlení po roce 2020. Pokud bude tato koncepce schválena, vyplyne z ní případná potřeba dalších legislativních norem pro řešení dostupnosti bydlení.

» Jindra Svitáková



Ministerstvo pro místní rozvoj spustilo program na podporu výstavby sociálních bytů pro města a obce. Stát v programu, nazvaném Výstavba, poskytne obcím dotaci až 100 % na pořízení sociálních bytů. Foto redakce

REALITNÍ RÁDCE



Dětské hřiště svépomocí. Bezpečí nade vše!

Stavbu dětského hřiště můžete zadat specializované firmě, nebo nakoupit herní prvky a rozmístit je na zahradě vašeho domu. Ovšem když začnete rozvíjet nápady, budete mít určitě chuť postavit hřiště podle vlastního návrhu. Vždyť bude originální!

Představte si, jak si vaše děti hrají na pirátské lodi. Nebo milují vlaky? Proč jim nepostavit dětské hřiště jako nádraží s mašinkami? Fantazii se opravdu v tomto případě nemusí klást meze, zvláště když do návrhů zapojíte vlastní děti. A váš pozemek získá kouzlo jedinečnosti.

Vyberte vhodné místo a vytvořte návrh

Začněte výběrem místa. Nemusí to být pouze rovná plocha. Využít se dá i svah. Vhodnější je místo v částečném stínu pod vzrostlými stromy. Děti totiž v zaujetí hrou příliš nevnímají slunce, takže jim může v letních dnech hrozit úpal či úžeh.

Poté spolu s dětmi vytvořte návrh. Nejprve kresbu. Ale pokud se pustíte do stavby svépomocí, budete potřebovat trochu pečlivější technický výkres. Především proto, abyste si spočítali, jaký materiál a v jakém množství musíte nakoupit.

Nezapomeňte, že hřiště by mělo růst s dětmi

Jestliže stavíte hřiště pro malé dítě, zprvu bude stačit domeček, prolézačka, houpačka a pískoviště. Myslete ale na to, že dítě poroste a jeho pohybové schopnosti se budou rozvíjet. Vyberte proto takové místo, abyste tam postupně mohli vkomponovat další prvky. Nebo stávající vyměnit za vhodnější, ať je to například šplhací lanu, různé žebříky a lanové sítě nebo tunely. Také můžete použít odložené věci z domácnosti a přizpůsobit je dětské fantazii. Například starý sud, pneumatiky, rybářskou síť.

Bezpečí především

Na bezpečí nešetřete. Na hřišti si budou hrát vaše děti, a možná s nimi i vy. Musí snést dětský nápor a občas i zatížení dospělého. Proto si pořáďte kvalitní materiál pro stavbu a veškeré potřebné dílce.

Stavba základní konstrukce se provádí z hladce opracovaných hranolů bez ostrých hran a suků. Používá se většinou smrkové dřevo. Na plochy, na nichž si budou děti hrát, je nejvhodnější dřevo akátové. Dřevo před sestavením naimpregnujte, aby lépe odolávalo vlhkosti a dalším povětrnostním vlivům. Pro složitější stavbu se mohou hodit i pevné ocelové řetězy a lana.

Hřiště musí obklopovat měkký povrch, například tráva nebo písek. Pokud místo nemá vhodný povrch, lze jej opatřit například umělým trávnikem nebo gumovými dlaždicemi. V blízkosti by neměly být nebezpečné prvky, jako vodní plocha, ostrý plot a podobně.

Pravidla provozu

Záleží na věku dětí. Menší děti by ani u bezpečných prolézaček či houpaček neměly zůstat samy. Důležité je mít vše dobře ošetřené, aby nikde nebyly třísky, šrouby byly zapuštěné a měli jste jistotu, že si dítě neublíží.

Na noc, nebo když odjíte, zakryjte pískoviště plachtou, aby se z něj nestala kočičí toaleta. Na zimu je dobré některé herní prvky odmontovat. Neuškodí jim mráz a déle vydrží v dobrém stavu. Když si dětské hřiště postavíte sami, můžete jeho podobu upravit podle svého rozpočtu, podle počtu, věku a zájmů svých dětí i podle podmínek vaší zahrady. Navíc tak při troše fantazie můžete vytvořit jedinečnou stavbu, kterou v žádné jiné zahradě neuvídíte.

» Jindra Svitáková



Nájemní smlouva na dobu určitou. Vše, co byste měli vědět

Nájem na dobu určitou často pronajímatel sjednává s nájemcem proto, aby si ho nejprve vyzkoušel. Jestliže se nájemce osvědčí, může mu nabídnout smlouvu na dobu neurčitou. Někteří pronajímatelé zůstávají u uzavírání smluv na dobu určitou s tím, že ve smlouvě je zakotveno automatické prodloužení o další smluvní období, pokud pronajímatel nájemci v dohodnutém termínu před ukončením smluvní doby písemně nesdělí, že si nepřeje v pronájmu pokračovat.

Než uzavřete smlouvu

Platí to o všech smlouvách, a tedy i o smlouvě nájemní. První věc, kterou je třeba si ověřit, je, že pronajímatel je oprávněn být pronajímatel. A to buď jako vlastník, spoluvlastník či osoba, která má od vlastníků plnou moc k této činnosti. Přílohou ke smlouvě by měl být protokol, který obsahuje veškeré vybavení bytu, stav bytu, v němž se předává k nájmu, počet klíčů,

hodnoty vodoměrů, elektroměru a další evidenční náležitosti. Nájemce je povinen platit nájem a služby, které bude pronajímatel zajišťovat. U elektřiny a plynu je to otázka dohody, zda bude úhradu provádět pronajímatel a nájemci ji přeučtovat, nebo zda bude energie nájemce hradit přímo. V případě kratšího nájmu je výhodnější, aby energie zůstaly na jméno pronajímatele. Pro nájemce odpadá přihlašování, odhlašování a sjednávání nových smluv.

Za jakých podmínek je možné ukončit smlouvu na dobu určitou?

Při sjednání nájmu na dobu určitou se předpokládá, že nájem skončí uplynutím doby uvedené ve smlouvě. Zákonem je více chráněn nájemce jako slabší strana. A to odpovídá i případné výpovědi smlouvy na dobu určitou. Důvody jsou uvedeny v zákoně. Bezodkladně nelze tento typ nájemní smlouvy vypovědět.

Nájem na dobu určitou lze vypovědět také kdykoli před termínem uplynutí této doby ze stejných zákonných důvodů jako nájem na dobu neurčitou. Jedná se o porušování povinností vyplývajících z nájmu, o zánik bytu nebo o případy, kdy nájemce byl poškozován.

Vedle těchto zákonných důvodů pak existuje

důvod, kdy se okolnosti po uzavření smlouvy změnila do takové míry, že nelze po nájemci rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval. To se může stát, když například nájemce získá zaměstnání značně vzdálené místu bydliště, podstatně se změnil jeho sociální situace (například nebude moci hradit nájemné) a podobně. Kvůli podstatné změně okolností může nájem ukončit dle zákona pouze nájemce. Pronajímatel se však může dohodnout s nájemcem, že ve smlouvě bude mít přiznáno toto právo i on.

Ukončení nájemní smlouvy na dobu určitou dohodou

I tuto nájemní smlouvu může pronajímatel a nájemce ukončit dříve, pokud se tak dohodnou. Tato možnost může být také sjednána přímo v nájemní smlouvě. Avšak pokud tomu tak je, mělo by to platit pro obě strany, tedy pro pronajímatele i pro nájemce. Výpovědní doba je podle zákona tříměsíční. I tu však lze dohodou zkrátit či prodloužit.

Nájemní smlouva na dobu určitou je často výhodná jak pro pronajímatele, tak v mnoha případech i pro nájemce. Pronajímatel to ocení, když například získá do bytu nového nájemníka. Nájemce má zase jistotu, že smlouva platí po dobu, kdy potřebuje v dané lokalitě bydlet.

» Jindra Svitáková



Nájem na dobu určitou často pronajímatel sjednává s nájemcem proto, aby si ho nejprve vyzkoušel. Jestliže se nájemce osvědčí, může mu nabídnout smlouvu na dobu neurčitou. Foto redakce

STAVEBNÍ ÚŘAD

V souladu s přírodou. Sláma jako izolant i stavební materiál

Domů ze slámy přibývá. Těm, kteří si je oblíbili, vyhovuje jednak přírodní materiál, úspory energie, a také pořizovací cena. Ovšem ta může být velmi rozdílná. Záleží na tom, zda stavíte sami a jaké pořizovací předměty použijete do domu.

Slaměné balíky a další nezbytný materiál.

Předpokládám, že máte vysněný pozemek a vše, co potřebujete k realizaci stavby. S ohledem na dobu žnání a těžbu zimního dřeva je vhodné vše naplánovat tak, abyste mohli v lednu koupit v zimě těžené dřevo, na jaře začít stavět a v srpnu pořídit slaměné balíky z pole rovnou na stavbu.

Dům se staví buď přímo ze slaměných balíků pokládaných na plochu na sebe, nebo se zhotoví fošínkový skelet, který se vyplňuje balíky na výšku. Druhá varianta je častější, méně pracnější a umožňuje dosáhnout vysoké těsnosti, tedy i malého prostupu tepla. Také je vhodnější pro stavbu svépomocí.

Pro stavbu se používají balíky slámy vyrobené na poli běžným lisem, o ideální objemové hmotnosti kolem 100 kg/m³. Balík by měl být rovnoměrně slisovaný a mít konstantní dva rozměry. Nejvhodnější délka je 70–80 cm.

Ekologie především. Ušetřit můžete, ale také nemusíte

Slaměný dům musíte vzít spíše jako svůj ekologický projekt, ne vždy totiž musí být nízkorozpočtový. Nízké ceny je možné dosáhnout především zmenšením velikosti a maximálním zjednodušením domu. Pak záleží na tom, zda se do něj pustíte svépomocí, nebo si najmete řemeslníky. A nejvíce záleží na vnitřním vybavení.

Jaký standard a míru luxusu si dopřejete v pokojích, koupelně a kuchyni. Záleží na tom, zda použijete vše nové nebo zařízení pořídíte ve výprodeji, nebo si některé dokonce vyrobíte sami.

Můžete topit běžnými kamny na dřevo, ale také instalovat teplovodní systém s kotlem na biomasu, tepelné čerpadlo, solární kolektory nebo fotovoltaické panely. I dveře a okna lze pořídit ve velkém finančním rozpětí.

Kolik to bude stát

Jestliže budete stavět sami, z nejlacinějšího materiálu, s použitím nejlevnějších, recyklovaných či repasovaných výrobků, bez architekta i projektanta, můžete počítat s cenou od 7 000/m² užitné plochy.

S najmutím některých řemeslníků, alespoň tesaře, se dostanete na 15–25 tisíc/m². Při najmutí řemeslníků na všechna základní stavební řemesla (zedník, tesař, truhlář, pokrývač, klempíř, elektrikář, instalatér) je to 25–30 tisíc/m² užitné plochy.

Dům ze slámy postavený na klíč specializovanou firmou vychází na 30–35 tisíc/m² v nízkooenergetickém a na 35–40 tisíc/m² v energeticky pasivním standardu.

A tak vás typický rodinný domek 4+1 o 120 m² užitné plochy může přijít na 900 tisíc až pět milionů korun. Realizovaných projektů z obou konců finančního spektra je u nás i v sousedních zemích již poměrně dost. A většina majitelů vám ráda ukáže, jak se v takovém domě bydlí.

» Jindra Svitáková

HYPOTÉKY, BANKY, STAVEBNÍ SPOŘENÍ



Jak financovat za pomoci hypotéky nemovitost s věcným břemenem



Věcné břemeno může výrazně snížit zástavní hodnotu kupované nemovitosti. Foto redakce

Věcné břemeno může mít několik podob. Pro banku je však nejdůležitější, aby nebylo vázáno na jméno současného majitele nemovitosti, ale přímo na nemovitost. Věcným břemenem může být cesta přes pozemek, inženýrské sítě v zemi, ale i právo dožití. Jak na nemovitosti zatížené věcným břemenem nahlíží hypoteční banky při sjednávání úvěru?

Když chcete kupovanou nemovitost použít jako zástavu

Věcné břemeno může výrazně snížit zástavní hodnotu kupované nemovitosti. Ovšem to platí většinou v případě věcného břemene dožití. V ostatních případech, tj. věcné břemeno chůze a jízdy, zřizování a provozování vedení, nemá věcné břemeno na cenu nemovitosti takový vliv. Nicméně pokud smluvní znalec banky citelně poníží zástavní hodnotu nemovitosti, je třeba se připravit na to, že zbývající částku bude nutno financovat z jiných zdrojů.

Banka může navrhnout řešení

Také se může stát, že nemovitost, kterou byste rádi koupili na hypotéku, nemá vlastní přístupovou komunikaci. Přístup je přes pozemek cizí osoby a dosud nebylo zřízeno věcné břemeno. V tomto případě banka často požaduje, aby bylo věcné břemeno chůze a jízdy pro kupovanou nemovitost zřízeno. Avšak pozor, nesmí se vázat na konkrétní osoby, ale

k nemovitosti. V případě, že by se věcné břemeno vázalo na konkrétní osoby (takové již může být i zřízení), znamená to, že po cestě nemůže chodit nikdo jiný, než stávající majitel nemovitosti a členové jeho rodiny, kteří v nemovitosti bydlí. Takové věcné břemeno banky odmítají a cena nemovitosti se pro potřeby zástavy citelně sníží, nebo nebude možné nemovitost jako zástavu vůbec použít.

Majitel pozemku, s nímž na zřízení věcného břemena domluvíte, jej může poskytnout bezúplatně či za úplatu. To je třeba vyjasnit si při žádosti o zřízení věcného břemena a potvrdit si podmínky písemně. Pokud to neucíníte, může majitel pozemku později požadovat za zřízení věcného břemena částku, která pro vás může být neakceptovatelná.

Co rozhoduje o vlivu věcného břemene na zástavní hodnotu nemovitosti

Je to především doba zřízení věcného břemene. Banky preferují věcné břemeno s dobou platnosti

delší, než je splatnost hypotéky, nebo sjednané na dobu neurčitou. Významný vliv má i míra omezení používání nemovitosti v případě, že věcné břemeno zanikne. Jestliže je třeba na pozemku věcné břemeno zřízení a provozování vedení, jeho zrušení má na cenu nemovitosti spíše pozitivní vliv. Na druhou stranu, pokud je kupovaná nemovitost dostupná pouze přes pozemek třetí osoby, cena nemovitosti by po zrušení tohoto věcného břemena výrazně klesla.

Věcné břemeno dožití

Banky odmítají nemovitost, pokud je na ní zřízeno věcné břemeno dožití (tzv. služebnost). Tato nemovitost je totiž v případě nesplácení hypotéky neprodejná, nebo prodejná za podstatně nižší cenu, než jiné nemovitosti v obdobné lokalitě a kvalitě.

Většinou v hypoteční smlouvě banky stanovují, že nelze ani v období splácení hypotéky takovým věcným břemenem nemovitost zatížit. Nelze tedy toto věcné břemeno zapsat do katastru nemovitostí ani později, po vyplacení hypotéky.

Hypoteční banky mají v podmínkách pro přidělení hypotéky jasná pravidla. K těm patří i již zřízená věcná břemena, která mohou zvýšit, či naopak snížit hodnotu nemovitosti. Proto pokud si takovou nemovitost vyberete ke koupi, mělo by to být jedno z hlavních témat, jímž se budete s přiděleným bankérem při jednání o získání hypotéky zabývat. » Jindra Svitáková

Zpětná hypotéka – přilepšení k důchodu nebo špatná investice?

Reverzní neboli obrácená hypotéka je ve Spojených státech a mnoha zemích západní Evropy běžným produktem. Zpočátku ji někteří experti u nás považovali spíše za rizikovou investici. Ovšem poté, co vešel v platnost nový zákon o spotřebitelském úvěru, se zařadila mezi zajímavé úvěrové produkty. V loňském roce získala první společnost nabízející tento typ produktu licenci České národní banky.

Pro koho je určena

Reverzní hypotéka je průběžně nesplácený, bezúčelový úvěr, který je zajištěn zástavním právem k nemovitosti, kterou vlastní klient. Cílí na lidi, kteří nemají peněz nazbyt. Většinou pobírají nízký důchod a mají malé nebo žádné úspory. Ale vlastní dům či byt. Produkt umožňuje seniorům dožít ve vlastní nemovitosti, a přitom část její hodnoty utratit ještě během života.

Čím vyšší věk, tím vyšší renta

Minimální věková hranice pro poskytnutí tohoto typu úvěru je 60 let. Jestliže se jedná o manžele, musí tuto podmínku splňovat mladší z nich. Částka, která je klientům poskytována, vychází z ceny nemovitosti, stanovené znalcem. Pohybuje se podle věku klienta od 15 do 50 procent odhadní ceny.

Postup uzavření smlouvy

Při žádosti o reverzní hypotéku je nutné, tak jako u jiných úvěrových produktů, doložit své příjmy, výdaje domácnosti, odhad nemovitosti a doklad, jakým způsobem vlastník nemovitost nabyt. Pokud bude vše v pořádku, dojde k podpisu smlouvy a následně k zápisu zástavního práva do katastru nemovitostí. Klient zůstává majitelem nemovitosti. Poté, co je zástavní právo zapsáno, dojde k výplatě dohodnuté částky.

Výplata může proběhnout jednorázově, formou pravidelné měsíční renty po určenou dobu, nebo kombinací obou způsobů. Úvěr je splatný až po smrti klienta. Nemovitost případně dědicům. Ti mohou splatit úvěr a nemovitost si ponechat, nebo nemovitost prodat a z výnosu z prodeje úvěr uhradit.

Úskalí a nevýhody

Inflace nahrává tomu, kdo splácí. Ten, kdo výplatu dostává, vlastně během let dostane stejnou částku, ale hodnota peněz bude nižší. Navíc úroková sazba je vyšší, než u běžného spotřebitelského úvěru. Zpočátku se také může zdát, že hodnota, kterou oproti zástavě nemovitosti klient získá, pokryje v budoucnu jeho potřeby. Nicméně vyplácení pravidelné renty je omezeno na určitý počet let. Proto nelze počítat s tím, že renta bude vyplácena až do smrti.

Příležitost pro investory

Zpětné hypotéky jsou také zajímavou investiční příležitostí. Společnost, která je poskytuje, nabízí investorům portfolio pohledávek zajištěných zástavním právem k nemovitostem. Investor má pak nárok na předem dohodnutý podíl z úrokových výnosů. Jedná se o velmi dobře zajištěnou investici, protože hodnota nemovitostí má zpravidla více než trojnásobnou hodnotu oproti tomu, co je vyplaceno klientům.

Zda u zpětné hypotéky převažují výhody či nevýhody, je na individuálním zvážení. Více peněz lze získat prodejem nemovitosti a pořízením vhodnější odpovídající finanční možnost. Ovšem ne každý se rád v druhé polovině života stěhuje do neznámého prostředí. V tom případě pro něj může být tento produkt zajímavý. » Jindra Svitáková

Úvěry ze stavebního spoření se nabízejí k refinancování hypoték

Na trh s refinancováním hypoték letos míří zhruba sto tisíc klientů. V dalších letech se očekává podobný počet. Jestliže také vám končí fixace hypotéky, mohlo by být za určitých podmínek pro vás výhodné pokračovat s úvěrem ze stavebního spoření.

Speciální slevy na refinancování

Stavební spořitelny byly dlouho vnímány jako výhodný poskytovatel úvěrů na rekonstrukce a modernizace. A i když to platí i nadále, nyní jsou díky výhodným sazbám schopny poskytovat i velké úvěry na koupi nebo stavbu nemovitosti. Některé z nich upravily v posledních letech svou produktovou nabídku a fungování překlenuvacího úvěru přiblížily úvěrům hypotečních bank. Tak dnes oslovují mimo jiné stejnou cílovou skupinu, jako hypoteční banky a některé jejich produkty se svou nabídkou přiblížily běžné hypotéce. A protože zájem o nové hypotéky klesá, nabízejí své služby především klientům, kterým končí fixace a hledají výhodnější nabídku na další období.

Jde o jiný produkt, ale se stejným cílem

Financování bydlení prostřednictvím úvěru ze stavebního spoření a hypotéky se v určitých aspektech liší. Především je to způsob splácení. V případě hypotéky jsou klientovi nastaveny měsíční splátky a zároveň doba fixace, která zaručuje vyšší úrokové sazby.

Úvěr ze stavebního spoření má dvě fáze. První je překlenuvací úvěr. Tehdy klient splácí úrok z překlenuvacího úvěru a zároveň spoří, aby dosáhl potřebné výše procent cílové částky (většinou 20–40 %). Po dvou letech se mu překlenuvací úvěr překlápí v úvěr ze stavebního spoření. Ten má fixní úrokovou sazbu po celou dobu splácení. A to může být výhodnější než úroková sazba u hypoték.

Stavební spořitelny mají totiž výhodu v tom, že už při podpisu smlouvy garantují, za jakých podmínek bude klient úvěr čerpat. A není důležité, zda o něj požádá za dva roky či za pět let.

Široké spektrum úvěrových situací

Na rozdíl od hypotéky je možné úvěr ze stavebního spoření čerpat již od několika desítek tisíc na drobné renovace, přes statisíce na větší rekonstrukce bytů až po miliony na koupi bytu či stavbu domu. Přitom teprve vyšší úvěr je třeba zajišťovat nemovitostí.

Na druhou stranu hypoteční úvěry se mohou pro klienty, jejichž cílem je pořízení bytu či jiné nemovitosti, zdát jednodušší. Nejsou totiž podmíněny dalšími povinnostmi, jako například spoření do určité částky a doby.

Ovšem i zde se stavební spořitelny snaží konkurovat. Některé již začaly nabízet produkty, které nevýhody stavebního spoření – tj. povinnost nějakou dobu pouze spořit a teprve následně čerpat úvěr – zcela eliminují.

Období, kdy hypotéky nebo úvěry ze stavebního spoření mají mírně výhodnější úrokové sazby, se mohou střídát. Úvěr ze stavebního spoření nabízí fixní úrok, hypotéky přizpůsobují své úrokové sazby dle základních sazeb ČNB. Pokud tedy plánujete koupit nemovitost na hypotéku, je čas začít srovnávat nejen nabídky hypotečních bank, ale i stavebních spořitelien. » Jindra Svitáková

AKTUÁLNÍ ZPRÁVODAVSTVÍ

Realitní portály **realityčechy.cz** a **realitymorava.cz** vám již od roku 2006 přináší aktuální zpravodajství z českého realitního trhu. V počítači, tabletu i v mobilním telefonu, tam všude najdete informace, které hledáte.