



Poslanci schválili zrušení daně z nabytí nemovitosti

více na straně 4-5



Rychlý přehled



ČERVENEC 2020

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV: ↘ -11 %

85% LTV: ↘ -6 %

90% LTV: ↘ -5 %

INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 7,46 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: -0,94 %

Byty 2+1: 2,49 %

Byty 3+1: 3,19 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

■ Jak si najít ideální pronájem

Při hledání pronájmu se každý logicky zajímá nejprve o lokalitu a cenu. Podle toho vytipuje vhodné byty, v nichž si pak následně sjedná prohlídku. Pro pronajímatele, který bude na potenciálního nájemce čekat, může hrát roli cokoliv. Včetně prvního dojmu. *Více čtěte na str. 6*

■ Nemovitost u moře. Relaxace i dlouhodobá investice

iž na začátku tisíciletí zaměřily stovky Čechů do francouzské Provence. Na břehu moře u městeček Narbonne a Gruisanne se tenkrát začalo intenzivně stavět a počet Čechů, který zde zakoupil apartmány, se v průběhu let vyšplhal na několik stovek. Češi si ovšem nenašli cestu pouze k Azurovému pobřeží. Často si pořizovali reality také v Chorvatsku, Itálii či Španělsku.

Více čtěte na str. 9

■ Správa bytového domu. Vyvarujte se zbytečných chyb

Jste čerstvým vlastníkem bytového domu? Stali jste se zakladatelem společenství vlastníků v novém domě? Významným prvkem, který vás čeká, je výběr správce. Používaným názvem je také „facility management“. Správa bytových domů může zahrnovat několik okruhů činností. V první řadě je to správa ekonomická a technická. Správce však může vlastníkům nabídnout také právní a administrativní podporu, či další nadstandardní služby. *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

EDITORIAL

Všem čtenářům přejeme krásné léto

Milé čtenářky, milí čtenáři, každý měsíc vám přinášíme aktuální informace z trhu s bydlením. I přesto, že jsou letní prázdniny v plném proudu, nevynechali jste 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 výrazně rozvolnila dostupnost bydlení zrušením některých parametrů pro získání úvěru na bydlení. Změny se již začaly projevovat na vývoji cen nemovitostí, které vlivem koronaviru nezačaly klesat. Bude tedy zajímavé sledovat, co se na trhu s bydlením před



koncem roku změnit. Úvěrům na bydlení jsme proto věnovali v tomto vydání jeden z článků. Hodně jsme se také změřili na výstavbu rodinných domů. Jednak z pohledu zájemce, který vybírá stavební pozemek, ale také stavebníka, který je povinen plnit patřičné náležitosti. Těm, kteří právě finišují s projektem je určen článek věnovaný architektonickému vzhledu domu.

Všem čtenářům přejeme krásné léto.
» Lucie Mazáčová



z obsahu

STRANA 4 - 5

Poslanci schválili zrušení daně z nabytí nemovitosti

STRANA 6

Jak si najít ideální pronájem

STRANA 7

Stavba pasivního domu vyžaduje precizní návrh

STRANA 8

Nemovitost bude stále dobrou investicí. Je ale třeba pečlivě vybírat

STRANA 9

Nemovitost u moře. Relaxace i dlouhodobá investice

STRANA 10

Správa bytového domu. Vyvarujte se zbytečných chyb

STRANA 12

Proč spolupracovat s architektem

STRANA 14

Co je dobré prověřit, než koupíte nový dům?

STRANA 15

Jakou vybrat ideální velikost pozemku pro stavbu rodinného domukontrolou

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



www.realitycechy.cz/magazin

realityčechy

REALITNÍ POSTŘEH

Dušan Kunovský (Central Group)

Praha nestíhá uspokojovat dlouhodobě vysokou poptávku po novém bydlení, a to zejména kvůli zdlouhavému schvalování jakékoliv výstavby. Povolit nový bytový dům v Praze často trvá i deset let.

napsali o nás...

Dramatické zlevňování se zatím nekoná. Co bude s cenami bytů dál?

MĚSÍČ. CZ / 12. 6. 2020 (kráceno)
K výraznějšímu zlevňování bytů, které se v souvislosti s pandemií koronaviru a propadu ekonomiky předpovídalo, se zatím nekoná.

Nabídkové ceny bytů v dubnu sice klesly z 3,58 na 3,53 milionu Kč, v květnu však už opět rostly, a to na 3,56 milionu Kč. Vyplyvá to z údajů serveru RealityČechy.cz.



realityčechy

Realitní magazín pro náročně | 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.

Poslanci schválili zrušení daně z nabytí nemovitosti

To, co se zdálo ještě před půl rokem nemožné, se stalo realitou. Poslanecká sněmovna dnes schválila zrušení daně z nabytí nemovitosti. Daň, kterou dlouhodobě kritizují všichni ti, kteří se rozhodli pro nákup nemovitosti, by měla být zrušena. Bude ale potřeba, aby návrh ještě prošel senátem a následně jej podepsal prezident republiky.

Ještě v loňském roce navrhli zrušení daně z nabytí nemovitosti senátoři, ale poslanecká sněmovna tento návrh neschválila. Pro ponechání daně byly paradoxně zástupci strany, která nyní s návrhem na zrušení přišla. Poprvé v letošním roce zazněl návrh na zrušení daně z nabytí nemovitosti od ministryně financí 29. března v diskuzním pořadu televize Prima. Realitní trh, který měla tato zpráva podpořit, se ale paradoxně zastavil. Kupující vyčkávali, jak to nakonec s daní z nabytí nemovitosti dopadne.

Jen o pár dní později ovšem prošel vládou návrh, že bude daň z nabytí nemovitosti zrušena zpětně. Všechny nákupy nemovitostí, u kterých došlo k podání vkladu do katastru nemovitostí po 1. prosinci 2019 by měly být od daně oproštěny. Vláda navíc 8. června schválila návrh Ministerstva financí odložit úhradu daně z nabytí nemovitosti do 31. 12. 2020.

téma
měsíce

Odpočty úroků z hypoték zůstaly zachovány, ale...

Dnešní hlasování ale nebylo úplně snadné. Velkou diskuzi vyvolal návrh vlády na omezení daňových odpočtů z hypoték. Odpočty úroků z hypoték, ale nakonec zůstaly zachovány. Mělo by ale dojít k snížení limitu odečitatelných úroků z 300 tis. Kč na 150 tis. Kč, a to u úvěrů sjednaných od 1. 1. 2022. U úvěrů sjednaných do konce roku 2021 zůstane možnost odečtu úroků do 300 tis. Kč, a to i pro případ refinancování.

V návrhu zůstává osvobození daně z příjmu z 5 na 10 let

V návrhu zůstává také prodloužení časového testu pro osvobození příjmu z prodeje nemovitosti nesloužící k bydlení vlastníka z 5 na 10 let pro vklady od 1. 1. 2021.

» Lucie Mazáčová



Dnešní hlasování ale nebylo úplně snadné. Velkou diskuzi vyvolal návrh vlády na omezení daňových odpočtů z hypoték. Foto redakce

Jak si najít ideální pronájem

Při hledání pronájmu se každý logicky zajímá nejprve o lokalitu a cenu. Podle toho vytipuje vhodné byty, v nichž si pak následně sjedná prohlídku. Pro pronajímatele, který bude na potenciálního nájemce čekat, může hrát roli cokoli. Včetně prvního dojmu.

PRONÁJMY

Zopakujte si základní pojmy

Vlastník nemovitosti, kterou pronajímá za úplatu jiné osobě, se podle zákona nazývá pronajímatelem. Ten, kdo si nemovitost pronajme a bydlí v ní, se nazývá nájemcem (dříve jste se mohli setkat s pojmem nájemník). Nájemce platí nájemné a je odpovědný pronajímateli dle smlouvy za jeho úhradu a plnění dalších domluvených povinností. Často se plete nájem a podnájem. Pokud si nepronajímáte nemovitost či její část od vlastníka, ale od nájemce (který k tomu má od vlastníka oprávnění), pak se jedná o podnájem.

První dojem je důležitý

Prvním dojmem můžete leccos pokazit, anebo naopak získat pověst slušného a spolehlivého zájemce. První dojem si nemusí pronajímatele učinit na prvním setkání. Stačí i telefonický rozhovor. Následná schůzka jej pak završí. Slušné, vsilčivé (přece vy něco požadujete) a stručné jednání je naprosto nezbytné. Pronajímatele určitě nebudou zajímat v prvním rozhovoru podrobnosti o vašem životě, či proč jste na schůzku přišli pozdě, nepřišli vůbec, nebo přišli nenaladěni.

Ptejte se a odpovídejte

Pronajímatele ocení přesně mířené dotazy k nemovitosti. Ovšem ne takové, které jste si mohli přečíst v inzerci. Opakování téhož na místě bude pokládat za ztrátu času. Je běžné, že pronajímatele se na oplátku ptá vás. A mohou to být i osobní záležitosti, na které byste měli odpovědět. Je to jeho nemovitost a má právo se dozvědět, kolik lidí tam bude bydlet, zda vlastníte domácí zvířata a jaká, zda jste kuřáci a podobně. V některých státech je naprosto běžné, že si pronajímatelé vyhrazují, zda můžete mít v bytě zvířata. Dokonce jsou domy, v nichž nesmí bydlet děti. V České republice vám pronajímatele podobné podmínky dávat podle zákona nesmí. Ale když mu na jeho otázky neodpovíte, stejně to časem zjistí. A nepřispěje to k dobrým vztahům. Může se i stát, že vám neprodlouží nájemní smlouvu. Lépe je najít si rovnou pronájem, v němž takové riziko nebude hrozit.

Důvěřuj, ale prověřuj

Pronajímatelé často vyžadují i další informace. Například zda jste zaměstnaní a v jakém oboru pracujete, či zda nemáte exekuce. Je to pochopitelné, chtějí mít jistotu, že za pár měsíců nepřestanete platit nájem. Stejně tak je slušné odpovědět, proč se stěhuje z předchozího pronájmu a chcete bydlet právě v této lokalitě. Možné také je, že si vás pronajímatele „vygoogluje“. Podívejte se raději včas, zda nemáte na svých sociálních sítích takové fotografie, které by ho mohly odradit. Například obrázky z bujarého večírku ve stávajícím bytě, plné pohozených lahví a nepořádku nemusí pro vaše reference působit právě seriózně. Jako vás prověřuje pronajímatele, i vy máte právo prověřit si jeho. Zeptejte se jiných nájemců v domě.

Rozhlédněte se, zda je dům v pořádku, udržovaný a uklizený. Seznamte se s domovním řádem. Návrh nájemní smlouvy dejte přečíst právníkovi nebo makléři, kterému důvěřujete.

Pokrok v jednání a sjednání smlouvy

Málokdo si na první schůzce dohodne pronájem. Většinou se jdete podívat na více nemovitostí. Slušné však je dohodnout se na termínu, kdy se ozvete, zda máte o pronájem vážný zájem nebo jste zvolili jinou nemovitost. Tento termín by měl být z vaší strany striktně dodržen. Pokud nelze, měli byste požádat o prodloužení termínu a uvést jasný důvod (například konzultace s partnerem, který nebyl na prohlídce přítomen apod.).

Jestliže je jednou daný nájem a výše jistoty, nemá cenu smlouvat a z tohoto důvodu prodloužovat jednání. Pro poskytnutí slevy byste museli mít závažné důvody. V případě, že nebudete s výší nájmu souhlasit, pronajímatele si spíše vybere jiného zájemce, než aby se s vámi dohadoval.

Pokud se však na všech podmínkách pronájmu dohodnete, čeká vás konečně podpis nájemní smlouvy, složení příslušné jistoty a úhrada prvního nájmu. A konečně i stěhování.

Pronájem nemovitosti k bydlení nebývá otázkou několika dnů, ale spíše týdnů někdy i měsíců. Ne všechny inzerované nemovitosti se vám v realtu budou líbit a ne vždy se shodnete s pronajímatelem na všech podmínkách. Uvažujete-li tedy o změně pronájmu, začněte raději dřív a počítejte s tím, že budete muset hledání dobrého místa k bydlení věnovat hodně času. Chybu také neuděláte, pokud se obrátíte na renomovanou realitní kancelář, nebo na makléře, na něhož jste získali skvělé reference. Může vám pomoci s předvýběrem a vy tak budeme mít cestu k novému bydlení snazší. » Jindra Svitáková



Prvním dojmem můžete leccos pokazit, anebo naopak získat pověst slušného a spolehlivého zájemce. Foto redakce

EKOLOGIE

Stavba pasivního domu vyžaduje precizní návrh

Často se traduje, že výstavba pasivního domu je mnohem dražší, než jiné energeticky úspornější. Nemusí to tak být. Cenu daleko více ovlivní jiná kritéria. A především kvalitní projekt. Někdy dražší dům nemusí být tak energeticky úsporný, jako dům postavený na méně peněz. Záleží především na kvalitní spolupráci stavebníka a celého projektového týmu před realizací stavby.

Pasivní dům neznamená drahé technologie

Pasivním může být i dům postavený ze slámy. A na druhém konci pomyslné přímky to může být luxusní dům s nejmodernějšími technologiemi. Záleží tedy především na majiteli, co od svého bydlení očekává a jak si jej představuje. Podle toho si také bude volit architekta a projektanta, který umí pracovat s různými materiály a technickými zařízeními a navrhne nejvhodnější řešení. Určitě není nízká spotřeba energie zajištěna pouze silnější izolací, kvalitními okny a rekuperací. Energetickou náročnost budovy ovlivňuje mnoho dalších faktorů.

Klima, pozemek, budova

Klimatická oblast hraje důležitou roli při následném projektování vhodného domu. Zda je pozemek umístěn v horské oblasti, v nížině, v údolí či na větrné stráni, bude rozhodovat o tom, jakému počasí a povětrnostním vlivům bude objekt vystaven.

V každé takové oblasti pak na pozemek je třeba umístit stavbu s ohledem nejen na světové strany, ale také na případné zastínění terénem, vzrostlou zelení, okolní zástavbou či rušnou komunikací. Někdy se budete muset vzdát třeba velké skleněné stěny, po které jste tolik toužili, protože třeba ve stinném údolí by mohla způsobit spíše tepelné ztráty než zisky. I pohyb slunce na obloze je třeba při přípravě projektu zahrnout do výpočtů, aby bylo možné navrhnout nejvhodnější variantu.

Pak teprve přijde na řadu řešení samotného objektu. Klíčová je velikost domu. Ta předurčuje jeho cenu a provozní náklady. Proto je třeba předem stanovit všechny požadované funkce domu, počet místností a jejich uspořádání. Budova v pasivním standardu by měla mít kompaktní, málo členitý tvar. Čím je stavba členitější, tím více je ochlazovaných ploch a napojení, kde mohou vznikat tepelné mosty.

Vnitřní řešení

Uspořádání místností uvnitř domu je třeba řešit s ohledem na stejný teplotní režim, jeho regulaci a potřebné denní osvětlení. Základní rozdělení je na prostory vytápěné a nevytápěné (sklep, spíž, sklad, garáž). Ve vytápěné části se pak k sobě přibližují místnosti s podobnou potřebou tepla. Například kuchyně, obývací místnost, dětský pokoj, koupelny patří mezi nejteplejší místnosti v domě.

Důležité je také osvětlení prostor s tím, že některé místnosti v domě není třeba mít vysloveně slunné. Velké oslunění nebudete potřebovat v pracovně, a možná ani v ložnici. Největší skleněné plochy by měly směřovat na jih, případně jihovýchod nebo jihozápad. Běžně se plánuje na přirozené osvětlení plocha o velikosti jedné šestiny až jedné čtvrtiny podlahové plochy. Pro zadání architekta je také důležité, zda dům bude obývat více generací. Pokud tomu tak bude, ocení obyvatelé svou míru soukromí, s níž však musí architekt počítat, aby nemusel dodatečně překreslovat hotový návrh. Stavebník nesmí zapomenout na informaci ohledně plánovaných pergol či zimní zahrady, které mohou ovlivnit zastínění domu, jeho tepelné zisky či ztráty. Čím podrobnější a kvalitnější bude projekt, tím lépe lze ovlivnit cenu domu, provozní náročnost a funkčnost celé koncepce. » Jindra Svitáková

INZERCE



VRK ACADEMY

DOPORUČUJEME



BLIŽŠÍ INFORMACE NA WWW.VRKACADEMY.CZ

STAŇTE SE REALITNÍM SPECIALISTOU
EXKLUZIVNÍ NABÍDKA ODBORNÝCH KURZŮ
A VYSOKOŠKOLSKÉHO STUDIA

Nemovitost bude stále dobrou investicí. Je ale třeba pečlivě vybírat

INVESTICE

Ceny nemovitostí rostly v roce 2019 rychlým tempem, ještě rychleji rostly ceny bytů i pronájmů ve velkých městech, do kterých se stěhuje čím dál více lidí za prací a městským životem. Současné omezení způsobené pandemií koronaviru se realitního trhu dotýká, ale ne všude.

„V souvislosti s růstem cen se hovořilo o takzvané realitní bublině, která nyní pravděpodobně splaskne, protože dojde k ekonomickému zpomalení,“ říká Jiří Kozumplík z realitní kanceláře Century 21 Realitas Central. „V současné době se realitní trh hodně zpomalil. Jeho rozběhnutí lze očekávat až po zrušení krizových opatření, kde čekáme asi dvou až tříměsíční náběh, protože nemovitosti se budou prodávat i dále,“ predikuje Tomáš Jelínek, provozní ředitel Century 21 Czech Republic.

Lze předpokládat, že toto náhlé zpomalení trhu bude dopadat i na ceny nemovitostí, které se ale budou více řídit poptávkou. „Ve velkých městech stále není dostatek bytů, o které ale může mírně poklesnout zájem právě v kontextu koronaviru covid-19. Očekáváme ovšem spíše stagnaci cen. V méně atraktivních lokalitách mimo velká sídla pak může dojít i k mírnému poklesu,“ odhaduje Tomáš Jelínek.

Developerské projekty si budou ceny držet

Novostavby a developerské projekty hodnotu neztratí, jelikož v České republice je oproti jiným zemím zdlouhavé získat stavební povolení, tudíž je nových staveb málo a poptávka po nich značně převyšuje nabídku. „Díky tomuto jevu se předpokládá, že ceny těchto nemovitostí nebudou ani při splasknutí realitní bubliny v příštích letech klesat,“ říká Jiří Kozumplík.

Developerské stavby jsou dlouhodobé projekty, které by měly počítat i s podobnými výkyvy. Cenu developerského projektu dnes nejvíce ovlivňují ceny pozemků, které stále rostou, zdrojů a lidské práce. „Největší zisky má především stát ve formě daní. Z důvodu nárůstu ceny práce v posledních letech a cen materiálů jsou ceny jasně definované, zisky developerů jsou v jednotkách procent. Proto bych očekával spíše vstřícný krok ze strany státu, který by měl přehodnotit schéma zdanění výstavby a bydlení celkově,“ doplňuje Tomáš Jelínek.

Ceny bytů ovlivňuje jejich nabídka

Ceny bytů ovlivňuje jejich nedostatek a nová výstavba, která by doplnila chybějící kapacity zejména ve velkých městech. Současná legislativa neumožňuje rychlé spuštění nových staveb. Běžně se od zahájení projektu k zahájení výstavby čeká kolem pěti až osmi let. Za tu dobu developeři musí vyřešit velké množství byrokratických a právních úkonů. Proto se v nejbližší době nedá čekat dramatická změna, i kdyby došlo k rychlému schválení nového stavebního zákona.

Nemovitost je jistou investicí s dlouhou dobou návratnosti

Nemovitost je vždy dobrá investice, jde pouze o pohled času, tedy kdy a za jak dlouho se tato investice vrátí. V tuto chvíli nelze očekávat raketový vzestup cen, jež známe z minulých pěti až šesti let. Provozní ředitel Century 21 Czech Republic Tomáš Jelínek neočekává ani ohrožení majitelů, kteří si pořídili nemovitosti na hypotéku: „Každá krize odhalí skupinu lidí, kteří v euforii konjunktury přecenili své síly a nejsou schopni své závazky splácet. Doufejme, že takových lidí je nyní minimum. Česká národní banka totiž v poslední době natolik sešněrovala podmínky hypoték, že tím právě budoucí problémy řady lidí intuitivně zregulovala. Především se domnívám, že pro každou banku je efektivnější klient, který splácí, třeba méně a delší dobu, a tak budou banky nabízet další řešení, která lidem umožní zůstat ve svých nemovitostech.“ Ani Jiří Kozumplík z kanceláře Century 21 Realitas Central neočekává masivní skupování bytů velkými investory: „Investoři, kteří obchodují s nemovitostmi, musí mít péči a vytrvání, jelikož investice do nemovitosti má delší dobu návratnosti. Obecně většina kupujících jsou koneční uživatelé bytů.“

» Lucie Mazáčová

Nemovitost u moře. Relaxace i dlouhodobá investice

SVĚT

Již na začátku tisíciletí zamířily stovky Čechů do francouzské Provence. Na břehu moře u městeček Narbonne a Gruisanne se tenkrát začala intenzivně stavět a počet Čechů, který zde zakoupil apartmány, se v průběhu let vyšplhal na několik stovek. Češi si ovšem nenašli cestu pouze k Azurovému pobřeží. Často si požívali reality také v Chorvatsku, Itálii či Španělsku.

Nákup apartmánu v jižní Francii byl již v té době velmi výhodný. Bylo možné čerpat hypotéku v místní bance. Podmínkou bylo pronajmout určitý počet týdnů v sezóně apartmán turistům. Což se ovšem na druhou stranu vyplatilo. Pronajmem apartmánu se daly hradit splátky hypotéky. Na druhou stranu – proč držet nemovitost u moře celý rok pro sebe, když ji nevyužijete? Investice do takové nemovitosti může mít rychlou návratnost. Stačí si vybrat.

Nákup nemovitosti v zahraničí

Jestliže budete kupovat nemovitost v zahraničí, určitě je dobré zvolit realitní kancelář, která se na prodej a nákup nemovitostí v zahraničí specializuje. Přece jen má nákup nemovitosti v zahraničí svá specifika, a proto je dobré spolehout se na služby těch, kteří znají jazyk, ale především mají zmapované potřebné předpisy, zákony, ale i místní zvyklosti.

Určitě budete vybírat především podle svých preferencí. Někdo se rád potápí a zvolí moře bohaté přímo u pobřeží na podmořský život, jiný má rád písčitou pláž a mělké moře, další zase rád skáče do vln či surfuje. Určitě rozhoduje také vzdálenost a preferovaný způsob dopravy. Rozmyslet je třeba si také dobu, po kterou chcete během roku nemovitost využívat. Také pronajmem nemovitosti turistům závisí na délce sezóny a kvalitě služeb v příslušné lokalitě. Každopádně ať budete kupovat nemovitost kdekoli, chtějte ji osobně vidět. Realizovat takovou investici na základě fotografií se zásadně nedoporučuje.

Jak si vybrat

Oblíbenou lokalitou je Chorvatsko, pro které hovoří snadná dopravní dostupnost, krásné čiré moře a poměrně malá jazyková bariéra. V mnoha turistických destinacích se domluvíte i česky. Vyhledávané je také Španělsko, včetně ostrovů. Širokou paletu nemovitostí nabízí Itálie. V Toskánsku můžete s domem zakoupit dokonce i vinici, kde bude růst vaše vlastní víno. Velmi zajímavou investiční příležitostí je nyní Bulharsko s krásnými písčnými plážemi. Potenciál této turistické destinace je skutečně velký a počet turistů v oblasti stále narůstá. Investice do nemovitostí jsou aktuálně dobrou volbou a mohou být zárukou vysokého zisku.

Služby realitní kanceláře

Realitní kancelář by měla nabídnout stejnou, ne-li širší škálu služeb, jakou nabízí realitní zprostředkovatelé v tuzemsku. Určitě by mezi základní služby měly patřit informace o legislativních, daňových a investičních předpokladech koupě a užívání nemovitosti v dané zemi, příprava podkladů ke kupované nemovitosti (výpis z katastru, projektová dokumentace, provozní náklady apod.), příprava a uzavření smluv, včetně jejich překladu a následného vkladu do katastru nemovitostí, zajištění bezpečného převodu kupní ceny, předání nemovitosti, přehlášení energií či pomoc s přihlášením nemovitosti a jejího uživatele na příslušné úřady a instituce. Realitní kancelář by také v případě zájmu měla doporučit spolehlivou agenturu, která se bude starat o servis a služby spojené s pronajmem nemovitosti.

Financování nákupu

Koupi nemovitosti v zahraničí je ve většině zemí EU možné financovat formou hypotéky od zahraniční banky v zemi, kde se kupovaná nemovitost nachází. Další možností je hypotéka od české banky, ty však vyžadují zástavu ve formě jiné nemovitosti nacházející se na území ČR.

Při pořízení domu v zahraničí je třeba myslet i na to, že nákupem nemovitosti výdaje nekončí. Stejně jako v tuzemsku je třeba počítat nejen s platbami za služby a energie, ale také dle zákonů příslušného státu s dalšími poplatky a daněmi. Investice do apartmánu či domu u moře je dobrou příležitostí spojit příjemné s užitečným. Kombinace vlastního užívání s pronajmem nemovitosti poskytne oblíbené místo pro dovolenou, a zároveň jistotu návratnosti investovaných prostředků.

» Jindra Svitáková



Jestliže budete kupovat nemovitost v zahraničí, určitě je dobré zvolit realitní kancelář, která se na prodej a nákup nemovitostí v zahraničí specializuje. Foto redakce

SPRÁVA BYTOVÉHO DOMU



Správa bytového domu. Vyvarujte se zbytečných chyb

Jste čerstvým vlastníkem bytového domu? Stali jste se zakladatelem společenství vlastníků v novém domě? Významným prvkem, který vás čeká, je výběr správce. Používaným názvem je také „facility management“.

Správa bytových domů může zahrnovat několik okruhů činností. V první řadě je to správa ekonomická a technická. Správce však může vlastníkům nabídnout také právní a administrativní podporu, či další nadstandardní služby.

Ekonomická správa domu

Mezi ekonomické činnosti patří v první řadě vedení účetnictví, včetně zpracování účetní závěrky, daňového přiznání a výroční zprávy. Správce také má povinnost zaslat spoluvlastníkům v případě SVJ podklady pro daňové přiznání. Pokud má například dům příjem z reklamní plochy, z instalovaných antén telefonních operátorů, z pronájmu nebytových prostor, je třeba tento příjem rozpočítat mezi vlastníky a zaslat jim oficiální zprávu s poměrnou částkou, kterou každý zanese do svého daňového přiznání jako další příjem.

Pokud má bytový dům zaměstnance, k ekonomické agendě se přiřadí zpracování mezd, včetně komunikace se sociální správou, zdravotními pojišťovnami, finančním úřadem a dalšími orgány.

V rámci ekonomické správy domu je třeba také řešit periodické platby od vlastníků (zálohy na energie, úklid, fond oprav apod.), jejich evidenci, včetně nedoplatků a následné vyúčtování záloh. Správce také vede veškerý další platební styk, vede bankovní účty, hradí pravidelné i jednorázové platby externím dodavatelům, případně zajišťuje splácení úvěru.

Technická správa domu

Někteří vlastníci si zajistí externě ekonomickou správu domu a technickou zvládají sami. Vždy je to však otázka velikosti domu a časového zatížení, které jste ochotni domu věnovat. Protože i technická správa domu může být zaměstnáním na plný úvazek. A po čase zjistíte, že zaměstnat alespoň domovníka je jednodušší než řešit dennodenní chod domu. Není toho málo.

Základem u nového domu je výběr dodavatelů a nastavení smluvních vztahů. Nejde jen o energie, ale také o služby typu úklid, svoz odpadu, malá a velká údržba a opravy, měření spotřeb energií, servis výtahů či periodické revize v souladu se zákonnými normami.

Pokud dům není nový, je třeba myslet na to, že mezi technickou správou domu brzy přibude zajištění podkladů, příprava a koordinace větších oprav, či dokonce celkové rekonstrukce.

A v neposlední době to je zajištění havarijních služeb, likvidace pojistných událostí a komunikace s uživateli jednotlivých bytových jednotek.

Právní a administrativní podpora

Ne každý dům potřebuje denně právníka. Nicméně nastavit základní smluvní vztahy, připravit vzorové smlouvy, stanovy

či domovní řád dokáže odborník rychleji a kvalitněji, než když bude laik sestavovat tyto listiny jen za pomoci internetových instrukcí a vzorů. Právník se také hodí při řešení větších pohledávek.

Také administrativní činnost, ať již je to rozesílání žádostí, pozvánek, nebo zákonná archivace, leckterý správce zvládne v rámci komplexní správy bytového domu efektivněji než majitel nemovitosti. Je jen na vlastnících, v jaké míře se sami chtějí na správě domu podílet.

Nadstandardní nabídka

Správu bytových domů často zajišťují firmy, které mají buď v pracovním poměru, nebo smluvně zajištěný široký rozsah služeb a řemesel. A tak mimo ekonomickou a technickou správu nabídnou také například přípravu a organizaci výběrových řízení na dodavatele, drobnou údržbu, úklid společných prostor, či dokonce služby pro vlastníky bytových jednotek v oblasti donášky nákupů, úklidu či venčení domácích mazlíčků.

Na základě dlouholetých zkušeností Renáty Otrubové ze Správy bytů a nemovitostí, je nabídka doplňkových činností pro klienty žádoucí. Jednak rozšíření služeb svědčí o tom, že správcovská společnost chce vyjít vstříc a také se jedná o žádané služby ze strany klientů. „Úklidy bytů hrají prím, donáška nákupů se začíná také poptávat ve větší míře. Nicméně v oblasti donášky nákupů je možností více a máme již společnosti, které se výhradně touto službou zabývají,“ uvádí Renáta Otrubová.

Poptávka po bytové správě nepolevuje ani v letošním roce. Mnoho vlastníků nemovitostí nemá na správu příliš mnoho času, proto se raději svěřují do rukou odborníků. „Poptávka po správě stále je, vlastníci nejen že nechtějí zajišťovat správu sami, ale ve valné většině domů nechtějí např. v rámci SVJ či malého družstva vykonávat ani funkci statutárního orgánu a přenesení toto na společnost, které se profesionálním výkonem funkce statutárního orgánu zabývají,“ doplňuje Renáta Otrubová.

A jakých chyb je tedy dobré se při výběru správcovské firmy vyhnout?

- **orientace pouze na cenu:** levné řešení nezmámená vždy nejvhodnější řešení
- **malá pečlivost** při řešení rozsahu správy
- **srovnávání nesrovnatelného:** při poptávce správy nejsou specifikovány požadavky tak, aby byli obdrženy nabídky porovnat objektivně
- **neuvědomění si, že rozsah činností souvisejících s nemovitostí je mnoho a při dobré organizaci těchto činností vycházejí pro vlastníky ekonomicky nejvýhodněji správci, kteří byf za vyšší cenu zajistí komplexní servis** na jednom místě.

Zdá se to jako maličkost – vést účetnictví a občas vyměnit žárovku. Záleží ovšem na velikosti bytového domu. Pokud je v domě zhruba do deseti jednotek, může majitel zvládnout správu nemovitosti sám. Ovšem pokud má dům desítky, či stovky jednotek, profesionální firma je takřka nezbytností. Nejen že ušetří čas, ale také garantuje splnění všech zákonných norem a povinností.

» Jindra Svitáková



Proč spolupracovat s architektem

Plánujete-li postavit rodinný dům, můžete si vybrat z hotových projektů mnoha firem. Nebo máte svůj sen a chcete postavit dům na míru. V tomto případě potřebujete najít svého architekta. Zdá se, že otevřete internet a nabídky se vám jen pohrnou. Není to však jednoduché.

ARCHITEKT

Architekt vaše představy převede do skutečnosti. Namaluje dům zvenku i zevnitř takový, jaký byste ho chtěli mít. Ovšem než se dopracujete k této fázi, budete muset projít spoustu referencí, případně hotových realizací. Neboť ne každý se musí shodovat s vaším životním stylem a vaší vizí.

Napište si svá přání

Ani to není jednoduché. Napsat pár řádek typu „chci pěkný moderní dům pro čtyřčlennou rodinu“ zdaleka nestačí. Architekt potřebuje od počátku vědět nejen, kolik osob bude v domě bydlet, ale

mnoho dalších podrobných informací. Životní styl je pro architektonické řešení rodinného domu velmi významným činitelem.

Rozhoduje například, zda jste sportovní typ a budete potřebovat v domě tělocvičnu, bazén či úložný prostor na spoustu sportovního vybavení. Zda někdo z vás pracuje – nebo plánuje pracovat – doma a jakého oboru se bude činnost týkat. V tom případě je totiž třeba klást důraz na oddělení pracovního prostoru od rodinného. A to buď úplné, nebo částečné.

Důležitější než velikost je soukromí

Možná vás ohromují veliké obývací prostory, spojené s jídelnou a kuchyní. Ale popravdě řečeno

– kolik času v nich vaše rodina jako celek stráví? Budete každý den v obýváku tancovat tango? Nebo vám bude zatěžko pohromadě cvičit na housle, pracovat na počítači a dívat se na televizi? Často se v domě plánuje jedna pracovna a jinak pouze ložnice.

Vyhovuje vám to tak? I pro děti je lepší mít samostatné ložnice a pak třeba zvlášť pokoj pro hry a zábavu. Zvlášť když jsou věkově dále od sebe nebo mají naprosto rozdílné zájmy.

Odpovězte si na otázku, zda k vám budou často chodit návštěvy a jaké. Zda se stravujete venku nebo rádi hostíte více lidí. Podle toho lze navrhnout obývací prostor a kuchyni. Pokud k vám například přijíždějí návštěvy na celý víkend, nebo byste mohli v budoucnu potřebovat bydlení pro své zestárlé rodiče, bude ideální vytvořit hostinský pokoj se zázemím, včetně šatny a koupelny.

Nelze zapomenout na venkovní záliby, údržbu domu a zahrady. Nejhorší je, když se postaví pěkný dům a pak na pozemku postupně přibývají různé

„přílepký“ ve formě druhé garáže, prádelny, kolny na zahradní stroje a přístroje či uskladnění sezónní výzdoby a výbavy.

Materiály i barvy rozhodují

Také architekti mají svůj rukopis. Jsou to umělci svého oboru. Vždyť se podíváme, kolik významných architektů vytvořilo nejen velké celky, divadla či městské části, ale zároveň také rodinné domy a vily, které jsou dodnes součástí našeho historického dědictví. Stačí jmenovat architekta Adolfa Loose, sochaře Františka Bílka, ze současných například Martina Rajniše nebo Evu Jiřičnou. Co člověk, to styl. Některé stavby, které jsou oceňované a uznávané, se vám nemusí svým vzhledem líbit.

Proto už na počátku potřebujete představu, jak má váš dům působit. Jaké barvy preferujete, jaké materiály se vám líbí – zda je to kov nebo dřevo, beton či sklo. Když si vytipujete několik architektonických ateliérů, podívejte se na jejich reference. Oslovte vybrané a zkuste jim napsat své představy. Počítejte, že první schůzka bude ryze orientační a ne s každým si musíte sednout i lidsky, i kdyby se vám jeho dílo sebevíce líbilo. Přesto je takové porozumění architekta a investora – budoucího majitele domu – velmi důležité.

Architekt totiž nejen stavbu navrhne, ale také dohlídne na samotnou realizaci a celkové vyznění. Tak, aby váš dům měl svou duši, a zároveň všechny potřebné funkce domu souzněly v jeden harmonický jedinečný celek. » Jindra Svitáková



Když si vytipujete několik architektonických ateliérů, podívejte se na jejich reference. Oslovte vybrané a zkuste jim napsat své představy. Foto redakce

ARCHITEKT

Význam architektonického vzhledu při koupi bytu

Architektura domu neznamena jen, že je dům „hezký“. Má třeba zdobená okna a vyleštěnou fasádu. Pokud kupujete bytovou jednotku, při první prohlídce se zaměřte na polohu celého domu a dispozice dané bytové jednotky.

Orientace nemovitosti

Zkontrolujte orientaci bytu ke světovým stranám. Pokud je byt orientovaný na více světových stran, nabídne světlo po většinu dne. Standardně se považuje za výhodné, aby obytné místnosti byly orientovány na jih, východ či západ. Jednodušší je okna ve chvílích vysokého slunečního záření zastínit než mít světla v místnostech nedostatek.

Ovšem může nastat situace, že přednost dostane jiná poloha, například kvůli zvýšené hlukovosti z ulice. Pak je lepší mít ložnici s okny na sever než se v noci budít kvůli zvonění tramvají, startování aut či houkání sirén. Existují hygienické normy na proslunění bytů, které po výpočtu určí, zda má byt dostatek denního světla. Obecně se předpokládá, že okna se mají rovnat jedné desetině obytné plochy.

Důležitá je také poloha bytu vůči ostatním bytům v domě. Byt v přízemí bude sice snadněji dostupný, ovšem přístupnost znamená také lepší dosah pro zloděje, větší hluk z ulice a případně vyšší náklady na vytápění, pokud pod bytem není zateplený suterén.

Byt, který má z obou stran další jednotky, bude určitě energeticky úspornější. Ale většinou nabízí orientaci na jednu, maximálně dvě protilehlé světové strany. Byt na kraji nemovitosti nabídne často okna do více světových stran. Avšak také má více ochlazovaných stěn, takže je třeba počítat s vyššími náklady na vytápění.

Hluk v okolí

Bydlení nemusí vadit pouze hluk z ulice. Rozhlédněte se a dejte se informovat o provozu v blízkém okolí domu. V domě může být například restaurace, jejíž hluk může v letních měsících při otevřených oknech vadit právě tak, jako kouřící zákazníci před vchodem. Ale v blízkosti vašich oken může být vyvedena vzduchotechnika z restauračního provozu, klimatizace vedlejší prodejny či komín sousedního domu.

Věnujte pozornost výpisu z listu vlastnictví. Nekupujte na bydlení nemovitost, která není kolaudována jako byt, ale například jako ateliér či kancelář. Rekolaudace není jednoduchou záležitostí.

Uspořádání místností v bytě

Místnosti by měly být uspořádány logicky. Ideální je v případě většího bytu odlišit denní a noční provoz. Jestliže si nejste jisti, poraďte se nejprve se stavebním odborníkem či architektem, zda bude možné dispozice pokojů změnit. Obytné místnosti mají mít alespoň minimální rozměry, určené českou státní normou. Totéž se týká i výšky stropů. Informujte se o rozměrech a nechte si předložit dispoziční plán. Pokud se vám něco nebude zdát, neváhejte si vše přeměřit.

Občasným trikem neseřízných prodejců je namalovat nábytek tam, kam se ve skutečnosti nevejde. Prostě kresbu křesla nebo pohovky zmenší tak, aby se na obrázku mezi „ty dveře a okno“ vešla. Totéž se týká umístění pračky a dalších spotřebičů, pro které potřebujete nejen správnou šířku a hloubku, ale také připojení na vodu a elektřinu. Jestliže kupujete nový byt, počítejte se zmenšením rozměrů obkladem. Může to být pár milimetrů a už tam spotřebič nezapadnete.

Nezapomínejte také, že podle nového občanského zákoníku se podlahovou plochou rozumí půdorysná plocha pod všemi vnitřními konstrukcemi bytu. Včetně vnitřních stěn, vestavěného vybavení bytu, a to i v příslušenství (například vana apod.). Avšak nemají se do ní započítávat balkony, lodžie ani sklepní kóje. » Jindra Svitáková

REALITNÍ RÁDCE



Co je dobré prověřit, než koupíte nový dům?



S jedním vlastníkem nemovitosti se jedná snáze. Pokud je však vlastníků více, a vy jednáte s jedním z nich nebo se zprostředkovatelem, uvědomte si, že s prodejem nemovitosti musí souhlasit všichni. Foto redakce

Koupě rodinného domu je pro mnoho lidí závažným životním krokem spojeným s velkou investicí. Než se koupě uskuteční, čeká vás především výběr vhodné nemovitosti. S tím je spojena potřeba zjistit si dostatek informací o nemovitosti samotné.

Nepodceňujte základní informace

Jestliže vyhledáte konkrétní nemovitost, vždy si zjistěte, zda nemovitost, nabízená k prodeji, souhlasí s údaji na listu vlastnictví v katastru nemovitostí. Pořádně si uhládejte výpis z listu vlastnictví. Důležité je, zda souhlasí parcelní čísla, zda není u nemovitosti poznámka o nařízení exekuce či dražbě nemovitosti. V případě pochybnosti si můžete informace o exekuci či dražbě ověřit u Exekutorské komory ČR či na veřejném portálu dražeb, který je součástí centrální evidence exekucí.

Dále si zjistěte, zda je stavba součástí pozemku či samostatnou věcí. Pokud je stavba samostatnou věcí, informujte se, zda byla nemovitost nabídnuta majiteli pozemku v rámci předkupního práva. Nezapomeňte také na výměru pozemku, která by měla být jasně stanovena a zapsána ve veřejném seznamu.

Vlastnictví nemovitosti

S jedním vlastníkem nemovitosti se jedná snáze. Pokud je však vlastníků více, a vy jednáte s jedním z nich nebo se zprostředkovatelem, uvědomte si, že s prodejem nemovitosti musí souhlasit všichni. Nedejte tedy na různé výmluvy typu „fetička si to určitě rozmyslí“. Chtějte doložit souhlas všech spoluvlastníků. Pokud za ně jedná jedna osoba, měla by mít úředně ověřenou plnou moc, v níž bude

jasně uvedeno, že zastupuje spoluvlastníky při prodeji té dané nemovitosti.

Jestliže plánujete koupit ideálního podílu na nemovitosti, zjistěte si zákonná a sjednaná předkupní práva ostatních spoluvlastníků. Je nutné vědět, zda byl podíl nabídnut dle zákonného předkupního práva (platného od 1. 1. 2018) ostatním spoluvlastníkům. Pokud tomu tak není, mělo by být v katastru nemovitostí zaneseno, že se spoluvlastníci předkupního práva pro sebe i pro své potomky vzdali. Nebo je třeba doložit, že spoluvlastníci nabídku odmítli.

Ověřte si také, zda mezi spoluvlastníky existuje dohoda o správě či užívání nemovitosti. Dohoda může být v nejlepším případě uložena v katastru nemovitostí. Pokud ne, vyžádejte si ji.

Nemovitost ve společném jmění manželů

Často prodávají nemovitost manželé společně. Může to být i tehdy, když se jejich cesty rozcházejí. Protože nemůžete tušit, jaké jsou mezi manžely vztahy, je nutné dát si pozor na to, zda je nemovitost ve společném jmění manželů. Jestliže je, s prodejem musí souhlasit oba manželé a oba musí smlouvu podepsat.

Ovšem i pokud je nemovitost ve vlastnictví jednoho z manželů, ale oba manželé v místě bydlí, znamená to, že tam mají společnou domácnost. V tom případě sice nebudou smlouvu podepisovat oba, ale druhý manžel musí s prodejem nemovitosti souhlasit. Písemný souhlas si nechte předložit.

Z listu vlastnictví nevyčtete všechno. Například to, kdo má v nemovitosti hlášený trvalý pobyt či zda je tam sídlo právnické osoby. Zda je nemovitost bez obyvatel, či na ní váznou závazky ve formě nájemních smluv, trvalého pobytu či sídla firmy. Až budete mít uvedené informace, můžete přistoupit k prohlídce samotné nemovitosti a vyjádření, zda máte o koupi domu vážný zájem. » Jindra Svitáková

Jakou vybrat ideální velikost pozemku pro stavbu rodinného domu

Optimální velikost pozemku pro stavbu samostatně stojícího rodinného domu se udává kolem 800 metrů čtverečních. Některé územní plány však mohou vyžadovat 1000 i více. Místní regulace může také určovat, jak velká má být z celkové výměry pozemku zastavěná plocha. Určující jsou však i další skutečnosti.

POZEMKY

Jaký pozemek koupit

Možná jste se ještě nerozhodli, zda stavět či ne. Jestliže se vám však nabídne vhodný pozemek pro stavbu domu, neváhejte. Pozemek v dobré lokalitě může být i výnosnou investicí. Ceny pozemků jsou stabilnější, než ceny domů a bytů. Navíc, pozemek se může časem zhodnotit právě například změnou územního plánu. A následně vaší vlastní iniciativou, pokud se z běžného pozemku, například zahrady, stavební stane. Což se děje buď při změně regulačního plánu, nebo formou územního rozhodnutí. Optimální velikost pro stavbu jednoho rodinného domu neznámá, že nemůžete koupit pozemek větší. Větší můžete později rozdělit na více dílů, samostatných pozemků, a prodat každý zvlášť.

Důležitost vybraného typu domu

Zastavěnou plochu určují regulační plány daného území. Plocha se tak stanovuje v procentech výměry pozemku a pohybuje se od 20 do 40 procent, většinou je to 30 %. To ovšem platí u domů samostatně stojících. Do zastavěné plochy se přitom počítá jak samotný rodinný dům, tak zpevněné plochy, chodníky a terasy kolem domu.

Velikost pozemku pro stavbu běžného rodinného domu se pohybuje v rozmezí od 500 do 800 m². Čím menší pozemek, tím menší zahrada. Ovšem pokud vám stačí prostor pro relaxaci a pár bylinek, ušetříte čas spojený s údržbou zeleně. Přitom se i na menším pozemku nechá postavit řada běžných rodinných domů. Ovšem jestliže chcete stavět velkou vilu nebo bungalov, musíte počítat s pozemkem o rozměrech minimálně 1000 m². Zvláště bungalov, který roste do šířky, a ne do patra, je náročný na prostor. Přistavíte bazén, garáž, kůlnu na zahradní nářadí, a už jste takřka u sousedů.

Velikost ovlivňují i další faktory

Tisíc metrů na rovině není totéž, co tisíc metrů ve svahu. Ideální je samozřejmě pozemek, který bude mít tvar čtverce nebo obdélníku. Některý pozemek může být velký, ale ve skutečnosti je to dlouhá nuda. Pak se do něj nemusí vejít ani menší dům, aby splnil příslušné normy a vzdálenosti od vedlejších staveb. Takže výměra není všechno, tvar pozemku nakonec může zásadně ovlivnit celou stavbu.

Šířka pozemku je důležitá především z hlediska stavebních předpisů. Proto počítejte s tím, že od hranice pozemku ke stavbě musí být minimálně dvoumetrový odstup (většinou se požaduje 3,5 m). Přitom mezi vlastními stavbami musí být odstupová vzdálenost 7 m. Pokud kolem pozemku probíhá veřejná komunikace – a to lze ve většině případů předpokládat – musí být odstup na této straně 3 metry. Takže odborníci doporučují minimální šířku pozemku 14 metrů.

U samostatně stojícího domu je doporučen obdélníkový tvar pozemku s ideálním poměrem stran 2:3, kde kratší strana by měla mít 20–25 metrů. Myslete také na to, aby mohl mít dům okna do všech stran. To lze právě jen díky dostatečným odstupovým vzdálenostem od hranic pozemku. Pak nebudete muset slevovat z nároků na uspořádání místnosti v domě a budete moci vytvořit dispozici podle svých potřeb.

Skryté pasti

S dalšími metry navíc se musí počítat, pokud je pozemek v chráněné krajinné oblasti nebo v ochranném pásmu. To má kolem sebe například železnice, vedení vysokého napětí, silnice nebo les. Nemůžete tedy například postavit dům bez souhlasu orgánu ochrany lesa v jeho těsné blízkosti. U vedení vysokého napětí nebo plynového vedení je odstupová vzdálenost 5 metrů na každou stranu. Pozor také na cesty vedoucí na pozemek a práva je používat. A pokud kupujete pozemek mezi dvěma stavbami, je nejlepší projednat svůj záměr se sousedy. Investice do pozemku a následně stavby vyžaduje nemalé prostředky a úsilí. Proto věnujte čas zjištění všech dostupných informací, než podepíšete kupní smlouvu. » Jindra Svitáková



Pokud je pozemek v chráněné krajinné oblasti nebo v ochranném pásmu, musíte počítat s dalšími metry navíc. Foto redakce

REALITNÍ RÁDCE



Proč je dobré mít v době odkladu splátek hypotéku pod kontrolou



Odklad splátek je efektivní způsob, jak okamžitě ulevit lidem v době výpadku příjmu. Foto redakce

S nástupem koronaviru banky z vlastní iniciativy umožňovaly lidem odklad splátek úvěrů. Později vláda vyhlásila zákonné moratorium na splátky úvěrů a klienti se mohli rozhodnout, zda využijí 3 nebo 6 měsíčních splátkových prázdnin. Je potřeba však počítat s tím, že délka splátek se adekvátně prodlouží o dobu, po kterou běžel odklad splátek. A vzhledem k tomu, že je jistina úvěru i nadále úročena, tak také o dobu nutnou ke splacení úroků, které budou nabíhat po dobu odkladu.

Zájem o odklad předčil očekávání

Možnosti odkladu splátek úvěru využily stovky tisíc klientů. Zájem odklad splátek banky překvapil. Podle dat Bankovní asociace se ve většině případů jednalo o žádosti o odklad splátek spotřebitelských úvěrů (64 %). Hypotéky tvořily 24 % a úvěry pro právnické osoby 12 %.

„Odklad splátek je efektivní způsob, jak okamžitě ulevit lidem v době výpadku příjmu. „Vzhledem k aktuální situaci se jednalo o velice účinné opatření, které pomohlo jak klientům, ale i bankám. Banky se mohou v této vypjaté době soustředit na řízení rizika u nově sjednávaných smluv a klienti mají nyní prostor na úpravu rodinného cashflow,“ říká Libor Ostatek,

ředitel makléřské společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti financování bydlení.

Jak si nenechat přerůst hypotéku přes hlavu?

Na život bez splátek se však velice dobře zvyká. Klientům s hypotékou využívajícím aktuálně odkladu splátek proto doporučujeme, aby se – pokud možno – snažili každý měsíc „ušetřený“ obnos odpovídající pravidelným měsíčním splátkám vyčlenit bokem rodinného rozpočtu. Odložit dejme tomu na spořicí účet, který banky k běžným účtům zpravidla bez dalších poplatků nabízejí a teprve když domácnosti dojdou běžné provozní peníze, tak použít peníze

z této „druhé kapsy“. Díky tomu jednoduchému principu jednak domácnost zjistí, kolik korun jí v rozpočtu měsíčně schází a zároveň si úplně neodvykne na pravidelné splácení. Navíc pokud domácnosti v obálce nějaké peníze zbydou, tvoří si rezervu na pozdější dobu. Nikdo zatím neví, jak to bude na podzim po skončení splátkových prázdnin. Bohužel může přijít druhá vlna koronaviru, může se prohloubit nezaměstnanost.

Odklad splátek nyní dopady koronaviru maskuje

Míra nesplacených úvěrů se v době před vypuknutím koronavirové krize pohybovala na rekordních minimách. Podle dat ČNB podíl nesplacených hypoték v posledních 8 měsících klesl pod 1 procento. Předpokládáme, že díky možnosti odkladu splátek toto číslo výrazně neporoste ani v následujících 3 resp. 6 měsících, takže skutečný dopad koronaviru na české domácnosti a úvěrové kmeny bank bude možné vyhodnotit až na podzim. Tedy pokud v průběhu této doby nedojde k nějakým dalším změnám a dejme tomu dalšímu prodloužení splátkových prázdnin. » Luboš Svačina

Chystáte se postavit rodinný dům? Neudělejte chybu hned na začátku a pečlivě prostudujte územní plán

Každá stavba musí být řádně umístěna. Účelem rozhodnutí o umístění stavby je, aby stavební úřad zjistil, zda je stavba umístěna v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, a zda stavebník informoval vlastníky sousedních pozemků a staveb o svém stavebním záměru. I když se pro některé jednoduché stavby územní rozhodnutí ani územní souhlas nevydává, musí stavební úřad zkontrolovat, zda je návrh stavby v souladu s územně plánovací informací.

Územní plán

Území, v němž se pohybujeme, nelze zastavovat podle přání jakéhokoliv majitele pozemku. K tomu slouží příslušné koncepce rozvoje území. Základní koncepcí rozvoje území obce, jeho plošného a prostorového uspořádání, včetně vymezení zastavitelných ploch, obsahuje územní plán. Zpracovává se pro celé území obce a člení plochy podle stávajícího i budoucího způsobu využití. Z něj mohou zájemci pro výstavbu zjistit, zda se jejich záměr potkává s územním plánem, nebo zda jejich plánovaná stavba není s plánem v souladu. Pokud není, první, o co by musel požádat, je změna územního plánu.

Regulační plán

Regulační plán je svým rozsahem užším dokumentem než územní plán. Obvykle se dotýká užší vymezené plochy, pro kterou stanoví podrobné podmínky využití pozemků, umístění a prostorové uspořádání staveb. V řešené ploše je závazným dokumentem pro územní rozhodování a nahrazuje územní rozhodnutí. Území, řešená regulačními plány, nevytvářejí dostatečný prostor pro ty stavebníky, kteří hledají originální a jedinečná řešení. Nemohou zde uplatnit své představy, ani co se týká umístění stavby, ani pro její hmotové a tvarové uspořádání. Pokud tedy stavebník hledá individualitu, je třeba zvolit pozemek, pro který není zpracován závazný regulační plán, ale pouze plán územní.

Umístění stavby není povolení

Umístění stavby znamená, že je vymezen stavební pozemek, na který bude umístěna stavba. Je třeba určit druh stavby a její účel, podmínky pro její umístění, pro zpracování projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení, pro ohlášení stavby a pro napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Rozhodnutí o umístění stavby obsahuje i další náležitosti související s tím, o jakou stavbu se jedná. Jiné podmínky bude mít umístění stavby v případě běžného rodinného domku, jiné, pokud se jedná například o administrativní budovu či obchodní dům. Konkrétní rozpracování požadavků na rozhodnutí o umístění stavby a jeho náležitosti obsahuje § 9 vyhl. č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření.

Návrh může být zamítnut

Ne-li záměr žadatele v souladu s vydanou územně plánovací dokumentací, zejména s charakterem území, s požadavkem na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, či s obecnými požadavky na využívání území a dalšími (například ochrana přírody, požární ochrana, památková péče apod.), může stavební úřad žádost o vydání územního rozhodnutí zamítnout. Proto je třeba ještě před nákupem pozemku pro stavbu zvážit, zda vůbec bude moci být stavba realizována a vše si zjistit u příslušného stavebního úřadu. Územní souhlas není třeba pro některé menší stavby. Jsou to například reklamní tabule, stožáry pro vlajky, zařízení pro rozvod nebo odvod vody na zemědělské půdě, signální věže, bleskosvody, informativní značky na pozemních komunikacích apod. Podrobně je specifikuje § 79 odst. 3 Stavebního zákona. » Jindra Svitáková

Jaké jsou hlavní povinnosti stavebníka při přípravě a provádění stavby?

Povinnosti a odpovědnost osob při přípravě a provádění staveb je dána pro stavebníka § 152 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. Stavebník musí splnit všechny povinnosti a zajistit řádné provedení stavby. Při neplnění by se dopustil přestupku, za který mu může být uložena pokuta dle závažnosti až do výše 2 000 000 Kč.

Kdo je stavebník

Stavebníkem je osoba, která pro sebe žádá vydání stavebního povolení nebo ohlášení provedení stavby, terénní úpravy nebo zařízení. Je jím také osoba, která stavbu, terénní úpravu nebo zařízení provádí, pokud nejde o stavebního podnikatele realizujícího stavbu v rámci své podnikatelské činnosti. Stavebníkem může být také investor a objednatel stavby.

Může to být ale i osoba provádějící stavební záměr, který nevyžaduje stavební povolení ani ohlášení.

Povinnosti stavebníka před realizací stavby

Stavebník má povinnosti ve všech fázích stavby. Důraz při stanovení povinností byl kladen zejména na ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku i na šetrnost k sousedství.

Jednou z prvních povinností stavebníka je zajistit předepsanou dokumentaci. U staveb, které lze provádět svépomocí, je pak další povinností zajistit stavební dozor kvalifikovanou osobou. Jedná-li se o stavbu pro bydlení nebo změnu stavby, která je kulturní památkou, je povinen zajistit odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím, tj. autorizovanou osobou.

Před započatím stavby musí stavebník zajistit zejména soulad prostorové polohy stavby s ověřenou projektovou dokumentací.

Pokud stavba vyžaduje stavební povolení nebo ohlášení, musí stavebník oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět, u svépomocné formy výstavby jméno a příjmení stavbyvedoucího nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor. Na viditelném místě u vstupu na staveniště je třeba umístit štítek o povolení stavby a ponechat jej tam až do dokončení stavby.

Povinnosti v průběhu realizace stavby

Na stavbě nebo na staveništi musí být k dispozici ověřená dokumentace stavby a všechny doklady týkající se prováděné stavby nebo její změny. U staveb prováděných svépomocí je povinností stavebníka vést stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě.

Stavebník má povinnost ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby podle plánu kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení těchto prohlídek a má povinnost se jich účastnit.

Zjištěné závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob nebo bezpečnost stavby, je nutno okamžitě ohlásit stavebnímu úřadu.

U staveb, které čerpají finance z veřejného rozpočtu, musí stavebník zajistit technický dozor nad prováděním stavby, který musí provádět autorizovaná osoba. Pokud byla projektová dokumentace pro tuto stavbu zpracována autorizovanou osobou, zajistí stavebník také autorský dozor projektanta.

Před ukončením stavby má pak stavebník zejména povinnost zajistit provedení a vyhodnocení všech zkoušek a měření předepsaných zvláštními právními předpisy. Patří sem zejména revizní zprávy, tlakové zkoušky, zkoušky těsnosti potrubí, zaměření stavby, geometrický plán a další. Neplnění stanovených povinností může být sankcionováno nemalou částkou. Proto nezbytně dbát na řádné splnění zákonných požadavků, aby se stavebník vyhnul jakýmkoliv zbytečným postihům. » Jindra Svitáková

AKTUÁLNÍ ZPRAVODAJSTVÍ

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.