

realityčechy cz

ročník X. • vydání 7 • červenec 2021

realitycechy.cz

Jaké jsou vaše povinnosti, když bydlíte v nájmu?

více na straně 4-5

Stanovení tržní ceny
pro dědické řízení.
Pomůže vám makléř?

strana 14

Kupujete pozemek?
Nezapomeňte
na příjezdovou cestu.

strana 22



TÉMA VYDÁNÍ



STRANA 8

Co je třeba udělat před zahájením stavby rodinného domu

RYCHLÝ PŘEHLED



ČERVENEC 2021

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV:	↔ 2,01 %
85% LTV:	↔ 0,20 %
90% LTV:	↔ -1,09 %

INDEX NÁVRATNOSTI BYDLENÍ: 8,20 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1:	6,73 %
Byty 2+1:	0,87 %
Byty 3+1:	5,18 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz



STRANA 10

Nemovitostí k prodeji je v Moravskoslezském kraji stále nedostatek



STRANA 20

Jak si stylově zařídit kuchyň v moderním duchu?



REALITNÍ POSTŘEH **Martina Vyplelová** (Makléřky ze šestky)

„Každým dnem přibývá ověřených zájemců s dostatečnými finančními prostředky vč. zájemců s vlastními zdroji. Ceny šplhají vzhůru a volná nemovitost na prodej se často ani nedostane na inzertní servery.“

NAPSALI O NÁS

Covid oživil trh s dlouhodobými pronájmy bytů v Praze, nejspíš jen dočasně

iDNES.cz / 21. 5. 2021

Jeho slova potvrzuje také Michal Pich z realitního serveru RealityČechy.cz. „Hlavním důvodem zvýšené nabídky bytů

k pronájmu je de facto nulová poptávka po pronájmech krátkodobých,“ uvádí. Stejně tak je patrný i výrazný pokles cen, který je v rámci Česka pražským specifíkem.

Přihlaste se k odběru měsíčníku



realitycechy.cz

Letos slavíme



Připojte se k nám a užijte si i Vy rok 2021.



realitycechy.cz

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

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

Jaké jsou vaše povinnosti, když bydlíte v nájmu?

 téma měsíce



„Některé činnosti týkající se běžné údržby nejsou přesně v nařízení vlády vyjmenovány. Proto je třeba věnovat pozornost nájemní smlouvě.“

Pokud nájemce zjistí v bytě jinou než drobnou závadu, kterou je zapotřebí odstranit, musí na ni ihned upozornit pronajímatele. Foto redakce

Občanský zákoník stanoví, že pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání. Avšak nájemci je zakotvena povinnost provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy. Podívejme se, co vše spadá pod tyto pojmy. Vymezuje je nařízení vlády č. 308/2015 Sb.

Běžná údržba

Ta zahrnuje především udržování a čištění bytu, včetně zařízení a vybavení. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování, čištění podlah, obkladů a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům.

Nájemce má také povinnost zajistit pravidelné prohlídky a čištění vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, ohříváčů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. Spadá sem také kontrola funkčnosti termostatických hlav, hlásiče kouře, včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií.

Drobné opravy jsou limitovány náklady

Do drobných oprav spadají opravy podlah a podlahových krytin, dveří a oken, výměny zámků, opravy kování, klik, rolet a žaluzií, opravy a výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů televizního vysílání, výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy ventilace, klimatizace a zabezpečovacích systémů. Patří tam také výměny uzavíracích ventilů u rozvodů plynu i vody, výměny sifonů, odsavačů par, digestoří, baterií, ohříváčů vody, veškerého sanitárního zařízení, kuchyňských spotřebičů i vestavěného nábytku, ale také opravy kamen, kouřovodů a kotlů.

Mimo tento výčet se za drobné opravy považují také další opravy, které nejsou vyjmenovány ve výše uvedeném paragrafu, ale náklad na jednu takovou opravu nepřesáhne částku 1000 Kč. Opravy by každopádně neměly ročně přesáhnout částku 100 Kč/m² podlahové plochy bytu. Tento limit představuje pojistku proti tomu, aby pronajímatel tímto způsobem nedonutil

nájemce k tomu, že během doby pronájmu bytu jej vlastně zrekonstruuje na své náklady.

Vše, co není striktně stanoveno, požadujte v nájemní smlouvě

Některé činnosti týkající se běžné údržby nejsou přesně v nařízení vlády vyjmenovány. Proto je třeba věnovat pozornost nájemní smlouvě. Tam se dají ošetřit podrobnosti. Jde například o periodicitu malování či tapetování. Tyto činnosti sice spadají pod běžnou údržbu, ale vyžadují poměrně vysoké náklady. Zda je nájemce bude nucen vynaložit ročně, či bude malovat jednou za pět let, by měla stanovit nájemní smlouva. Tam může být i v případě nadstandardních požadavků pronajímatele (časté malování, speciální barvy či tapety apod.) uvedeno, že se bude na nákladech finančně podílet.

Co dělat s jinými než drobnými závadami

Pokud nájemce zjistí v bytě jinou než drobnou závadu, kterou je zapotřebí bez prodlení odstranit, musí na ni ihned upozornit pronajímatele. Zároveň musí předejít vzniku škod, které by mohly vzniknout. Pokud tedy například praskne vodovodní stoupačka, měl by okamžitě zastavit přívod vody a přivolat havarijní službu. Potom teprve hlásit vše pronajímateli. Takové zásahy pak hradí pronajímatel.

Při úpravě práv a povinností v nájemní smlouvě je třeba mít na paměti, že práva a povinnosti lze sjednat jinak, než stanoví zákon a vyhláška, avšak nikdy to nesmí být v neprospěch nájemce.

ZDE SI MŮŽETE

stáhnout minulá vydání našeho magazínu.



Digitalizace katastrálních map pokračuje novým mapováním. Co to pro vás znamená?



K novému mapování se přistupuje jen v případech, kdy je stávající katastrální mapa poškozená nebo velmi nepřesná. Foto redakce

K digitalizaci katastrálních map došlo v letech 2008 až 2017. Mapové digitalizaci předcházela digitalizace listů vlastnictví (1994–1998), které byly do té doby vedeny pouze v listinné podobě. Dnes už je digitalizace prakticky dokončená, avšak úřady se zabývají dalším zpřesňováním údajů, což znamená především revizi katastru a nové katastrální mapování.

KATASTRÁLNÍ ÚŘAD

Digitalizace katastrálních map doplnila katastr o miliony parcel

Při digitalizaci katastrálních map nešlo pouze o převedení katastrálních map do digitální podoby. Do katastru bylo z historických map doplněno přibližně 10 mil. parcel, převážně zemědělských a lesních pozemků. Důvodem bylo scelení pozemků za socialismu, které nebyly v katastrálních mapách evidovány. Nyní jsou teprve

zaevidovány na skutečné vlastníky. Dalším krokem je revize katastru a nové katastrální mapování.

V čem revize katastru spočívá

Skutečný stav každé nemovitosti je třeba porovnat se stavem evidovaným. Porovnávají se katastrální mapy s geometricky upravenými leteckými snímky (ortofoto mapy). Tak se zjistí rozdíly v druzích pozemků i v obvodech staveb. Přistavěli jste si kůlnu? Váš plot nevede po hranicích pozemku, ale půl metru na pozemku souseda nebo obce? To vše se díky tomuto porovnání zjistí.

Koho se týká nové mapování

K novému mapování se přistupuje jen v případech, kdy je stávající katastrální mapa poškozená nebo velmi nepřesná. Není divu, mnoho katastrálních map vznikalo již v 19. století, kdy mohlo dojít velmi jednoduše vzhledem k tehdejší praxi k nepřesnému zaměření. A od té doby se žádné další přeměrování nekonalo, mapy byly pouze překreslovány a doplňovány o změny. A tak i když jsou hranice pozemků leckde nepřesné jen o několik metrů, je třeba mapu nahradit platnou tak, aby každý vlastník měl pozemek zaměřený správně.

Zatímco při revizi katastru se nová mapa nevytváří, při novém mapování se vyšetří v terénu hranice pozemků a ty se potom zaměří. Mapování je časově náročnou záležitostí, a tak se ročně zmapuje jen několik desítek katastrálních území, kde není možné mapu digitalizovat jiným způsobem. Týká se to také zastavěných území obcí, kde došlo k pozemkovým úpravám. Ve větších

městech již většinou mapování proběhlo, a tak nové mapování probíhá spíše ve venkovských oblastech.

Povinnosti vlastníka při změně výměry pozemku

Při změně výměry pozemku musí vlastník podat nové příznání k dani z nemovitých věcí, protože výměra souvisí s výpočtem daně. Pokud je na pozemku zástavní právo, například kvůli hypotečnímu úvěru, je třeba o změně výměry informovat také hypoteční banku. Jestliže jde o několik metrů, nemusí to mít vliv na stávající hypoteční smlouvu. Někdy však může jít o nezanedbatelnou změnu, která může zvýšit – nebo naopak snížit – cenu nemovitosti, což ve výsledku může znamenat i změnu hypoteční smlouvy.

Pokud je pozemek vlastníka historicky špatně vyměřen, bude buď po revizi nebo po novém zmapování vyzván katastrálním úřadem, aby byl skutečný stav uveden do souladu se stavem vyznačeným v katastru. To znamená zajistit si nové vyměření pozemku a zpracování nového geometrického plánu, který se následně zapíše do katastru nemovitostí.

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



VRK ACADEMY

STAŇTE SE REALITNÍM SPECIALISTOU

Rekvalifikační kurz se zkouškou, který je možné získat zdarma přes ÚP

14. 7. - 6. 8. 2021

VÍCE INFORMACÍ NA
WWW.VRKACADEMY.CZ



Co je třeba udělat před zahájením stavby rodinného domu

Pokud má stavebník koupený pozemek a připravenou veškerou dokumentaci ke stavbě, je třeba stavbu ohlásit nebo požádat o povolení stavby. Obojí má svůj postup a lhůty, které je třeba ze strany stavebního úřadu i stavebníka dodržet.

VÝSTAVBA

Kdy se stavba ohlašuje a kdy se žádá o povolení stavby

Ohlášení stavby se využívá u jednoduchých staveb, terénních úprav a udržovacích prací. Mezi ně patří také stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m a nejvýše se dvěma nadzemními podlažními a podkrovím. Přesná specifikace staveb, pro které není třeba stavební povolení či stačí ohlášení stavby, je uvedena v § 103 a 104 stavebního zákona. Ve většině případů je možné ohlášení stavby spojit do jednoho procesu s územním souhlasem.

Pokud stavba nespadá do výčtu staveb, pro které stačí stavební ohlášení, je nutno zažádat o stavební povolení. To navazuje na územní rozhodnutí nebo územní souhlas a vydává se ve stavebním řízení.

Lhůty stavebního úřadu na rozhodnutí

V případě ohlášení stavby by měl místně příslušný stavební úřad vydat souhlas do 30 dnů. Tento souhlas se nepokládá za tzv. správní rozhodnutí. A proto se proti němu nelze odvolat. Také se může stát, že ohlášení není úplné, chybí nějaké podklady, souhlas sousedů a podobně, nebo záměr nespĺňuje podmínky pro vydání územního souhlasu. V tom případě vydá stavební úřad do 30 dnů ode dne ohlášení usnesení, kterým rozhodne o provedení stavebního řízení.

Stavební řízení pro vydání stavebního povolení zahajuje stavební úřad do 30 dnů od doručení žádosti. Pak většinou nařídí ústní jednání, které by mělo být účastníkům řízení oznámeno 10 dní před jeho konáním. Zda úřad jej nařídí či ne, záleží na něm. Pokud úřad zná dobře místní poměry a v žádosti má potřebné podklady, nemusí jednání nařizovat. Každopádně pokud je vše v pořádku, vydá úřad do 60 dnů ode dne zahájení řízení stavební povolení.

To je však ideální případ. Do zákonem stanovené lhůty se totiž nezapočítává čas nezbytný pro opatření závazného stanoviska, či pro doplnění podkladů stavebníkem. V tom případě se řízení přerušuje a lhůta pro vydání prodlužuje.

Kdy je možné začít stavět

Pokud je stavba ohlášena, lze stavět po doručení souhlasu se stavbou, který by tedy měl být vydán do 30 dnů od podání.

U stavebního povolení je situace jiná. Stavbu lze zahájit po nabytí právní moci stavebního povolení. To nastává 15 dnů po prokazatelném doručení povolení stavebníkovi a dalším účastníkům řízení. Ti však mají právo během této doby podat odvolání, na které má odvolací orgán opět minimálně 60 dnů, a tak se vydání stavebního povolení může protáhnout na několik měsíců. Odborníci konstatují, že v „optimistické variantě“ to bývá půl roku až rok.

Souhlas s provedením ohlášené stavby i stavební povolení mají omezenou platnost, a to dva roky ode dne vydání. Do té doby je třeba zahájit stavbu nebo od celého záměru ustoupit.

V žádném případě však nezačínáte stavět dřív. Pokud by se tak stalo, stavební úřad má povinnost zahájit řízení o odstranění stavby, což znamená finanční sankce a také nepřijemnosti při žádosti o dodatečné povolení stavby.

Jak se bránit, když se stavební řízení neúměrně prodlužuje

Zákon platí pro každého, tedy i pro úředníky, kteří jsou povinni dodržovat závazné lhůty. Pokud tak nečiní, mohou stavebníkům způsobit i škodu. Proti tzv. nečinnosti stavebního úřadu se lze bránit nejprve jednáním s nadřízeným orgánem, a pokud to nepomůže, tak správní žalobou. Tu lze podat do jednoho roku ode dne, kdy prošla lhůta, v níž mělo být rozhodnuto. Dále je možné vymáhat i prokazatelně způsobenou škodu, a to podle zákona o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem.

Je však pravdou, že málokdo se půjde soudit s úředníkem, kterého potřebuje. Také by to měla být až poslední možnost obrany. Pokud máte pocit, že úřad nepostupuje při vyřizování žádosti dostatečně rychle, začněte nejprve osobním jednáním s osobou, která má věc na starosti, případně s jejím nadřízeným.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Souhlas s provedením ohlášené stavby i stavební povolení mají omezenou platnost, a to dva roky ode dne vydání. Foto redakce

Nemovitostí k prodeji je v Moravskoslezském kraji stále nedostatek

Stejně jako ostatní části České republiky i Moravskoslezský kraj dlouhodobě trpí nedostatkem nemovitostí k prodeji. Stále jde ovšem o region, ve kterém jsou byty cenově dostupnější, než například v Praze či Brně, čehož si všimají hlavně investoři. Není tedy nic neobvyklého, když na prodej bytu v Ostravě reagují zájemci z Olomouckého nebo Jihomoravského kraje.

REGIONY

Největší poptávka je dlouhodobě po nemovitostech s možností následného pronájmu. Stále komplikovanější je najít k prodeji jedno či dvoupokojový byt v pěkném stavu, který by se dal obratem pronajmout. Moravskoslezský kraj totiž z pohledu investic do nemovitostí vychází stále mnohem výhodněji než ostatní kraje České republiky.

Podle Lenky Stančíkové z kopřivnické realitní kanceláře Stale reality vyhnala nebývalá poptávka po nemovitostech ceny vlastního bydlení k historickým hodnotám. „Tak velkou poptávku jsem nezaznamenala za celou dobu své praxe, a to se v realitách pohybují od roku 2007. Průměrný nárůst cen nemovitostí v našem regionu za poslední rok stoupl o cca 20 %. Nejvíce je růst cen patrný u bytů v osobním vlastnictví. K obrovskému zájmu o nemovitosti výrazně přispěly také nízké úrokové sazby úvěrujících bank,“ doplňuje Lenka Stančíková.

Dlouhodobým problémem na trhu nemovitostí v Moravskoslezském kraji je malá výstavba nových bytů. Kupující jsou tak nuceni vybírat pouze z již postavených nemovitostí a těch není na trhu aktuálně dostatek. „V našem regionu není v současné době žádná výstavba bytových domů, jedná se spíše o jednotlivé malé projekty nebo přestavbu starých objektů na byty, což není z hlediska potřeb bydlení dostatečující.“ dodává Lenka Stančíková.

Za poslední rok se nezměnily pouze kupní ceny, ale také ceny pronájmů. „Průměrný nájem se za poslední období

zvedl u všech velikostí bytů asi o 2 000 Kč měsíčně. To se ovšem netýká bytů v původním nebo jen částečně zrekonstruovaném stavu. U těch se cena nijak razantně nezvýšila. Naopak, za pěkný, luxusně vybavený byt si jsou nájemníci ochotni připlatit,“ upřesňuje Lenka Stančíková, a současně poukazuje na segment trhu, který je na tom aktuálně asi nejhůře: „O pronájem komerčních prostor je v současné době minimální zájem. Je to ovlivněno obavami lidí začít podnikat v době Korona krize.“

V podhůří Beskyd by se očekávalo, že zde bude velká poptávka po chatách a chalupách. To ale Lenka Stančíková vyvrací. „Často slyším názory jiných makléřů, kteří tvrdí, že největší poptávka je v současné době po rekreačních objektech. Nemohu s tímto názorem souhlasit. Možná se ale jedná o jiné regiony. Aktuálně je malá nabídka, a tak se prodá téměř vše, co se na trh dostane. Denně mám spoustu písemných i telefonických poptávek s žádostí o vyhledání nemovitostí k prodeji. Velkou kategorií zájemců tvoří drobní investoři, kteří chtějí své finance uložit do nájemních bytů a objektů.“

Podle dat realitních serverů realityčechy.cz a realitymorava.cz je aktuálně v České republice nejhorší dostupnost vlastního bydlení od roku 2008. Ani to ovšem neodrazuje zájemce o pořízení nemovitosti. Z dlouhodobého pohledu je totiž nákup nemovitosti velmi zajímavá možnost uchování hodnoty našetřených úspor. Lze tedy předpokládat, že se silnou poptávkou po vlastním bydlení se budeme setkávat i v dalších letech. **Lucie Mazáčová**



Dlouhodobým problémem na trhu nemovitostí v Moravskoslezském kraji je malá výstavba nových bytů. Foto redakce

Kam budeme za dva roky chodit na stavební úřad?

Poslanecká sněmovna dne 26. 5. 2021 schválila návrh nového stavebního zákona. Jedná se o předlohu předloženou Ministerstvem pro místní rozvoj (MMR), které ji považuje za cestu k zrychlení stavebního řízení formou centralizace a digitalizace. Navrhovaný zákon ruší územní a stavební řízení, a od nich odvozené postupy, a zavádí jednotné řízení o povolení stavby, které v zásadě odpovídá územnímu řízení.

Zrychlení a zprůhlednění má přinést tzv. portál stavebníka. V něm budou mimo jiné elektronicky dostupné příslušné podklady, dokumentace a další informace o řízení. Opadne obíhání úřadů pro získání stanoviska, která nově bude obstarávat stavební úřad. Jediná stanoviska, která by měla zůstat jsou tyto: vyjádření orgánů ochrany památek, zvláště chráněných území a požární ochrany. To jistě uvítají ti, kteří již dnes aktivně digitalizaci státní správy, např. při úhradě daní, využívají.

Zákon budí emoce

Obce se obávají, že se přesunem stavebního řízení na centralizovaný stavební úřad naopak řízení zpomalí. Mimo jiné existuje obava, zda se nepodaří včas zajistit tisíce nových a zkušebních expertů, kteří budou agendu vykonávat. Dosud mohl stavebník mnoho formalit ověřit a vyřídit na místním stavebním úřadu, což bylo zejména pro běžné stavby a rekonstrukce praktické. Zvláště v méně dostupných obcích je obava, že hlavně pro méně mobilní občany bude zatěžující zajiřdět na vzdálený úřad. MMR návrh obhajuje s tím, že naopak digitalizace a pevné lhůty řízení zkrátí. A že nový systém stavebních úřadů bude profesionální a zajistí také objektivní rozhodování. Systém by měl totiž plnění lhůt hlídat.

Dle návrhu by měl nový stavební zákon nabýt účinnosti 1. 7. 2023. Příští rok by měla začít reorganizace stavebních úřadů a najímání nových úředníků. Nejvyšší stavební úřad by měl mít sídlo v Ostravě. Dále by měl vzniknout odvolací stavební úřad a krajské stavební úřady, které budou mít územní pracoviště s více úředníky, čímž by měla být zajištěna zastupitelnost (organizace by tedy měla být obdobná nynější organizaci finančních úřadů).

Nyní čeká předlohu projednání v Senátu. Můžeme ovšem očekávat, že ne všichni senátoři budou se schválenou verzí návrhu spokojeni. Zřejmě dojde k podání pozměňovacích návrhů a vrácení návrhu sněmovně. Finální termín schválení a konečná podoba je proto zatím nejistá.

JUDr. Radka Locher

Psychologie barev. Jaká barva interiéru je ideální právě pro vás?

Výběr barev hraje v interiérovém designu neopomenutelnou roli. Nejenže pomocí barev dokážeme opticky ovlivnit rozměry místnosti, použití různých barev má také významný vliv na naše pocity a chování a zároveň nám pomáhá vyjádřit naši osobnost.

DESIGN

P psychologie barev je disciplína, která se věnuje působení barev na naši náladu, aktivitu a kreativitu. Každá barva působí z vědeckého pohledu jinou odezvou v našem mozku a tím ovlivňuje náladu a pocity. Je však třeba mít na paměti, že přestože existují definice působení jednotlivých barev a odstínů, mohou být jejich účinky ovlivněny také individuálním vnímáním každého jedince. Například černá barva působí na většinu lidí depresivně, avšak pro některé jedince je symbolem řádu a efektivnosti.

Abyste plně využili potenciál, který každá místnost vašeho domova má, je dobré vybírat barvy do jednotlivých pokojů vašeho domova v souladu s těmito psychologickými poznatky.

Nejčastěji používané barvy stěn v interiéru a jejich působení na naši psychiku:

Bílá je základní barvou, která působí klidným dojmem, avšak je třeba ji povzbudit nějakou veselejší barvou, aby váš interiérový vzhled nevytvořil jako výzkumná laboratoř.

Žlutá je ideální barvou pro dětský pokoj, studovnu či pracovnu. Udrží vaši mysl aktivní a bystrou a podporuje dobrou náladu. Dle účelu potom můžete kombinovat s oranžovou nebo zelenou. Velmi neotřelá je potom ve spojení s fialovou.

Oranžová barva podporuje kreativitu a aktivitu, oživí a prosvětlí prostor a do betonových interiéru vnese pozitivní atmosféru. Doporučujeme nápaditou kombinaci s bílou a černou, která vyhovuje konzervativnějším i kreativním povahám.

S **červenou** barvou raději šetřete. Je to totiž nejen barva vášně a aktivity, ale i dravosti a bojovnosti a nenechá vás příliš odpočinout. Není vhodná například jako dominantní barva stěn do ložnice ani dětského pokoje. V kuchyni naopak podpoří chuť k jídlu. Pokud ji použijete s mírou, dodá vašemu interiéru odvážný a luxurní nádech.

Zelená barva dodává pocit harmonie a připomíná pobyt v přírodě, což je pro naši psychiku uklidňující. Zajímavá je v kombinaci s hnědou nebo žlutou, ovšem rozumí si i s kontrastní oranžovou nebo naopak s konejšivou modrou.



Chcete vědět více?
Zde najdete podobné články



Modrá barva je taktéž uklidňující a zároveň chladivá, takže je častou volbou do ložnice. Prostor potom oživí žluté či oranžové prvky. V koupelně vám relaxační modrá v kombinaci s modrozelenou či fialovou dodá pocit pobytu ve vodním světě.

Hnědá je barva země a působí konejšivým dojmem na lidi, kteří jsou vystaveni stresu. Osvědčená je například kombinace se zelenou.

Kristýna Nešporová

HLEDÁM K SOBĚ DALŠÍ **AMBICIÓZNÍ REALITNÍ MAKLÉŘE**, KTERÍ NÁM POMŮŽOU DOSTAT ZNAČKU **KELLER WILLIAMS** A PROFESIONÁLNÍ REALITNÍ MARKETING I DO OSTATNÍCH KRAJŮ **ČESKÉ REPUBLIKY**.

POKUD NA TO MÁŠ,
NEVÁHEJ SE MI OZVAT!



kw CZECH
REPUBLIC
KELLERWILLIAMS®

Martin TESÁREK
regionální ředitel a realitní makléř
+420 776 252 777
martin.tesarek@kwcz.cz



Stanovení tržní ceny pro dědické řízení.

Pomůže vám realitní makléř?



Po každém úmrtí následuje dědické řízení, a to i tehdy, pokud neměl zesnulý žádný majetek. Pro účely řízení je státem přidělen notář v místě posledního trvalého bydliště zesnulého. Ten zjišťuje majetkové poměry zesnulého, okruh potencionálních dědiců a ověřuje na katastru stav nemovitého majetku. Pokud je předmětem dědění jakákoli nemovitost, je nutné stanovit její tržní cenu.

REALITNÍ KANCELÁŘE

Jak je možné s nemovitostí zesnulého nakládat

Dědic nebo dědicové sice fakticky jsou vlastníky nemovitosti ode dne úmrtí zesnulého, ale s nemovitostí mohou v podstatě nakládat až po skončení dědického řízení. Notář po zjištění všech potřebných okolností, sepsání majetku a stanovení tržní ceny nemovitosti svolá jednání, na němž je vyhotoven zápis a potvrzeno vlastnictví nemovitosti příslušným dědicům. To

je pak zpětně ke dni úmrtí zesnulého (zůstavitele) zapsáno do katastru nemovitostí. Proto nelze v průběhu dědického řízení nemovitost prodat, rekonstruovat či jinak zásadně přestavovat. Nemovitost je možné užívat pro svoji potřebu, případně ji pronajmout, pokud se na tom shodnou všichni předpokládaní dědicové a písemně si tuto shodu potvrdí.

Jak stanovit cenu nemovitosti pro dědické řízení

Od roku 2014 není třeba vypracovávat znalecký posudek soudním znalcem tak, jako je tomu například u hypoték. V tomto případě je možné stanovit cenu jiným kvalifikovaným

odborníkem, například realitním makléřem či realitní kanceláří. Je to mnohem jednodušší, a navíc i levnější. Posudek lze získat i on-line nebo prostřednictvím internetové žádosti u vybraných makléřů, kteří tuto službu nabízejí. Posudek zpracují na základě přesně zadaných údajů a následně pošlou poštou objednateli.

Důležité je obrátit se na kvalifikovaného makléře, který zná dobře realitní trh v místě dědění nemovitosti. Musí mít přehled o cenách v dané lokalitě, zohlednit typ a stav nemovitosti, výměru stavby i pozemku a mnoho dalších faktorů, které ovlivňují cenu nemovitosti.

Nižší tržní cena v posudku nemusí být výhodou

Posudek by měl být ve stanovení tržní ceny co nejpřesnější. To je výhodné zvláště pro dědice, kteří se rozhodnou nemovitost následně prodat. Někdy se může stát, že ten z dědiců, který bude nemovitost dědit, se bude snažit ovlivnit makléře, aby stanovil cenu nižší. Většinou tak činí, protože posudek slouží mimo jiné pro vyměření odměny notáře, či stanovení výše podílu, který by měl dědic nemovitosti

vyplatit dalším dědicům. To se ovšem může vrátit zpět jako bumerang právě při prodeji nemovitosti. Osvobození od daně z příjmu při prodeji nemovitosti se totiž vztahuje pouze na dědice první třídy, neboli příbuzné v řadě přímé, což jsou děti, vnoučata, rodiče, prarodiče a manžel/manželka (dědických tříd je celkem šest – blíže občanský zákoník). A to pouze v případě, že zůstavitel bydlel v nemovitosti minimálně pět let, pokud byla nemovitost zděděna do konce roku 2020, či deset let, pokud je nemovitost zděděna po 1. lednu 2021.

V ostatních případech musí dědic daň z prodeje nemovitosti uhradit. Hradí daň ze zisku, tj. pokud bude odhad v dědickém řízení nižší, než skutečná prodejní cena, bude muset prodávající uhradit 15% daň z rozdílu mezi těmito cenami. Pokud bude nemovitost prodána za stejnou cenu, jako byla cena určená při dědickém řízení, nebyl vytvořen zisk, a tudíž se daň neplatí.

To platí i pro manžele, pokud není dodržen tzv. časový test. Jestliže například manželé koupí dům za 4 miliony a jeden z nich po roce zemře, v případě prodeje domu za vyšší než kupní cenu bude muset pozůstalý uhradit z rozdílu daň.

Jindra Svitáková

11 ze 13 bank zdražilo hypotéky. Průměrná úroková sazba stoupá k 2,5 %.



Drtivá většina nyní sjednávaných hypoték již začíná dvojkou a medián úrokových sazeb sjednávaných hypoték se již pozvolna přesouvá na úroveň 2,50 %. Zde se samozřejmě bavíme o účelových hypotékách s LTV do 80 %.

Foto redakce

Červen přinesl další růst úrokových sazeb hypoték. Svě sazby zvýšila Air Bank, Fio banka, Moneta Money Bank, Česká spořitelna, Hypoteční banka, ČSOB, UniCredit Bank, Sberbank, Komerční banka, Equa Bank a banka Creditas. Do června nepočítáme Raiffeisenbank, která sazby zvýšila od 31. května.

Průměrná nabídková úroková sazba hypoték do 70 % LTV měřená indexem GOFI 70 vzrostla v červnu meziměsíčně o 11 setin procentního bodu na 2,42 %. V porovnání s loňským červnem jsou nyní sazby hypoték již o 29 bazických bodů vyšší.

Průměrná nabídková sazba hypoték s LTV do 90 % (měřeno indexem GOFI 90) v červnu vzrostla meziměsíčně o 15 setin procentního bodu a po 13 měsících je opět nad 3 procenty. Aktuální hodnota indexu GOFI90 činí 3,01 %. V meziročním srovnání jsou nyní hypotéky do 90 % LTV o 32 setin procentního

bodu dražší. Loni v červnu totiž sazby těchto hypoték skokově spadly z 3,04 % na 2,69 %.

„Nárůst indexů byl očekávaný, během června zvýšily sazby téměř všichni poskytovatelé hypoték na českém trhu. Růst hypotečních sazeb bude podle našeho názoru pokračovat i v červenci. Banky budou při posunu sazeb směrem vzhůru argumentovat navýšením úrokové sazby ČNB a růstem sazeb na mezibankovním trhu, kde se 5letý swap na přelomu měsíce velice rychle vyšplhal k 2procentní úrovni,“ říká Libor Vojta Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti financování bydlení.

Kromě nabídkových sazeb monitorujeme skrze index GOFIREAL také sazby aktuálně sjednávaných hypoték. „Drtivá většina nyní sjednávaných hypoték již začíná dvojkou a medián úrokových sazeb sjednávaných hypoték se již pozvolna přesouvá na úroveň 2,50 %. Zde se samozřejmě bavíme o účelových hypotékách s LTV do 80 %. Index GOFIREAL mapující vývoj realizačních úrokových sazeb ve společnosti Golem Finance vzrostl v červnu z květnových 2,26 % na 2,34 %,“ doplňuje Libor Vojta Ostatek. **Luboš Svačina**

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Jaký je rozdíl mezi stavebním pozemkem a parcelou?



Mini domy mají mnoho výhod. Je to především krátká doba výstavby, nízké stavební náklady, nízké náklady na údržbu, žádné zbytečné formality s úřady, které se leckdy táhnou i měsíce. Foto: redakce

Pozemkem se podle katastrálního zákona rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky, katastrálního území, hranicí vlastnickou, či hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, případně hranicí jiného práva. Parcelou je pak pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.

POZEMEK

Na kvalitě záleží

Pozemek nelze úplně zničit. Lze jen ovlivnit jeho hodnotu, a to někdy velmi podstatně. Pozemky se liší především svým umístěním a využitím z hlediska technického, právního a komerčního. Hodnotu pozemku může zvýšit, nebo naopak snížit, změna územního plánu.

Ke zvýšení hodnoty přispěje také vybavení inženýrskými sítěmi, dostupnost dopravy a další infrastruktury. V budoucnu lze předpokládat, že obce a developři se budou snažit dosáhnout zvýšení cen pozemků určených pro bytovou výstavbu i úpravou okolí. Vždyť pohled jiskřící hladinou jezírka je naprosto odlišný od pohledu na bahnitý prostor bývalého rybníku zarostlý náletovými rostlinami.

Investice do pozemku se vyplatí

Zakoupení pozemku je bezpečným uložením peněz a během několika let i jejich zhodnocení. Je to v podstatě nejméně riziková investice. Pokud budete potřebovat peníze, lze pozemek prodat, nebo jej použít jako bankovní zástavu. Navíc se nemusí prodávat celý. Lze jej rozdělit a prodat jen část, nebo prodat zvlášť jednotlivé části – nové pozemky. Při nebezpečí zvýšené inflace znamená pozemek jistotu, která ochrání vaše peníze před znehodnocením. Ani v době krize nikdy neklesne pozemek v ceně tolik, jako byt, nebo jiný finanční nástroj, jako například akcie.

Pozemek lze také snadněji udržovat. Pokud koupíte dům jako investici, musíte jej udržovat v dobrém provozuschopném stavu. V případě pozemku stačí často dbát na oplocení, případně jej občas posekat. Mimo daně z nemovitosti nemá pozemek žádné nároky na další náklady, jako jsou energie, poplatky do fondu oprav a podobné.

Možná rizika

Pozemky jsou v podstatě nezávislé na společenském zřízení, formách vládnutí i na ekonomických

změnách. Výjimkou je několik historických etap. U nás to byla pozemková reforma v roce 1919 a komunistický únorový převrat roku 1948, po němž následovala krádež pozemků státem, schovaná pod akcí „Kulak“, což byla v podstatě likvidace soukromých zemědělců.

Reálně se může objevit nečekaná regulace ze strany obce, změna územního plánu, nebo regulace požadovaná orgány ochrany životního prostředí, která případně omezí funkčnost pozemku či výstavbu na něm. Problémem může být také připojení na síť.

Co při nákupu pozemku sledovat

Ověřte si v katastru nemovitostí veškeré náležitosti. Zda na něm neváznou zástavní práva, zda jsou dobře stanoveny hranice pozemku. Zajděte na stavební úřad, na obecním úřadě se podívejte na územní plán, případně na regulační plán. Jestliže chcete na pozemku stavět, prověřte případné možnosti změny plánu, umístění stavby a také veškeré možnosti přístupu na pozemek a k inženýrským sítím.

Nechcete-li stavět a máte pozemek jako investici, i tak jej můžete využít, a tím dále zhodnotit vložené prostředky. Může sloužit například jako zahrada, zdroj rychle rostoucích dřevin, pro pěstování ovoce a zeleniny, nebo třeba pro zapůjčení na zahradní slavnosti, nebo pro letní ubytování turistů.

Pozemek představuje trvalou hodnotu, je to přírodní zdroj, který nelze zmnožit, nahradit nebo totálně zničit. A právě proto se cena pozemků bude stále zvyšovat. Jsou tak v podstatě nejjistější investicí, která v budoucnu neztratí svou cenu.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články





Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



V současné době vládne kuchyním minimalismus s čistými liniemi a minimální dekorací. Stěny tedy ponechte bílé nebo jim dejte jen lehký přírodní odstín. Foto redakce

Jak si stylově zařídit kuchyň v moderním duchu?

Vše se rychle mění a vyvíjí a podoba moderní kuchyně se přizpůsobuje momentálním trendům, ale i potřebám soudobé domácnosti, technickým inovacím a životnímu stylu.

DESIGN

Funkčnost nebo design?

Moderní kuchyně by měla být dokonalou kombinací estetiky a praktičnosti. Funkčnost je samozřejmě stěžejní, ale neměla by pohřbit estetickou stránku věci.

Dobrou volbou využití prostoru je obzvláště v menších kuchyních kuchyňská linka po celé délce stěny, hluboké zásuvky a výsuvný či sklopný úložný prostor. Takto jste schopni maximálně využít prostor a sklopná dvířka policí jsou bezpečnější a umožňují plynulý pohyb v kuchyni. Vybírejte také materiály, které se snadno udržují a jsou odolné.

Funkčnost však nesmí být v moderní kuchyni vidět. Ta se schová za dveřmi spížírny nebo zamaskuje vestavěnými spotřebiči.

Jaké kuchyně jsou trendy v roce 2021?

V současné době vládne kuchyním minimalismus s čistými liniemi a minimální dekorací. Stěny tedy ponechte bílé nebo jim dejte jen lehký přírodní odstín (například krémový) a doplňte je přírodními materiály jako dřevo, přírodní kámen nebo mosaz. Populární zůstává i kompozitní křemen tvořený mletým křemenem a pryskyřicí. Je antibakteriální a jeho údržba je snadná.

Z barev taktéž zůstávají v kurzu přírodní odstíny od světlých po temně zelenou či modrou, avšak tento rok přináší i odvážnější a výraznější barvy.

Inspirace

- ▶ Inspirovat se můžete třeba kuchyňskými skříňkami v tmavé kávové barvě a moderní vzhled doladit nerezovými kuchyňskými spotřebiči.
- ▶ Zajímavou kombinací s nerezovou ocelí však může být i světlé dřevo.
- ▶ Atmosféru moderní kuchyně doladí svítidla s geometrickými tvary či retro kuchyňský nábytek.

Kristýna Nešporová



Funkčnost v moderní kuchyni

Prvním rysem moderní kuchyně by mělo být efektivní rozmístění elektrických zásuvek. Jejich počet rozhodně nepodceňujte! Můžete potřebovat zároveň mikrovlnou troubu, toustovač či elektrický gril, rychlovarnou konvici nebo třeba televizi a k tomu si ještě můžete nabít mobilní telefon.



Kupujete pozemek? Nezapomeňte na příjezdovou cestu.

Zdá se to banální, ale sjezd na pozemek nelze zřídit kdekoli. Připojení pozemku ke komunikaci musí odpovídat požadavkům na rozhled pro bezpečné vyjíždění automobilů. Je přitom rozdíl, zda vyjíždíte na komunikaci v zastavěném nebo nezastavěném území, roli hraje i návrhová rychlost komunikace.

Před koupí pozemku

Před zakoupením pozemku je důležité vědět, jak bude tento pozemek přístupný. Podle příslušných vyhlášek je nutné ke každé stavbě rodinného domu, stavbě pro rodinnou rekreaci nebo souvislé skupině těchto staveb zajistit přístup pomocí zpevněné pozemní komunikace, široké nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby.

Jestliže kupujete zasíťovaný pozemek, tato komunikace a vjezdy na jednotlivé parcely jsou již většinou součástí sítě. Jiné to je, pokud kupujete samostatný pozemek. Ten třeba nemusí být vůbec napojen na přístupovou komunikaci nebo bude přístupný po účelové komunikaci, která není v majetku vlastníka předmětného pozemku nebo nemá k této komunikaci vlastnická práva. Také se stává, že k pozemku vede pouze polní nezpevněná cesta, která je nevhodná z hlediska požárních předpisů a bude nutné ji přebudovat.

Tyto skutečnosti je nutné před koupí pozemku ověřit, aby nebylo zajištění přístupu komplikované a drahé. Informace je možné zjistit na katastrálním a stavebním úřadě. Pokud nebude přístupová cesta vyřešena zároveň s koupí pozemku, může se stát, že v budoucnu čekají vlastníka dodatečné komplikace, kdy například soused nebude chtít povolit právo vjezdu apod. (viz občanský zákoník, § 1029 – 1036, který řeší nezbytnost cesty).

Jak postupovat po zakoupení pozemku

Minimální šířka prostoru zpevněné přístupové komunikace k pozemku, na kterém bude stavba, má být 3,5 m (3 m + 2 x 0,25 m nezpevněná krajnice). Sjezd z pozemku musí být součástí projektové dokumentace pro územní a stavební řízení, která řeší umístění stavby a staveb vedlejších. Navrhuje ho autorizovaný projektant pro pozemní stavby.

Poloha sjezdu vůči pozemku je ovlivněna komunikací, na kterou je třeba se napojit, účelem sjezdu a třídou dané pozemní komunikace. Správný návrh sjezdu ovlivňují také překážky ve výhledu při napojování na komunikaci, bezpečnost a plynulost provozu, budoucí výstavba, stínící vegetace nebo např. oplocení. Pokud nebudou dodrženy tzv. bezpečnostní trojúhelníky, které zajistí kvalitní výhled při výjezdu, nemusí polohu sjezdu schválit příslušný dopravní inspektorát Policie ČR, který je dotčeným orgánem při územním řízení a vydává závazné stanovisko.

Parametry vjezdu a parkovacího místa

Šířka vjezdu na pozemek k rodinnému domu by pro osobní automobily měla odpovídat minimálně 2,5 m (např. průjezd mezi zdmi, sloupky). Šířka vrat, brány nebo závorů by měla být tedy minimálně 2,3 m. Výška vrat do garáže min o 0,2 m vyšší, než je výška vozidla, minimálně však 2 metry.

Pokud není na pozemku garáž a vozidlo bude parkovat venku, je třeba pro jeho zaparkování v nezastavěném území zachovat před vjezdovou bránou hloubku odpovídající délce vozidla plus jeden metr navíc. Tato hloubka se počítá od vodícího proužku nebo zpevněné hrany krajnice k vjezdové bráně.

K projektu, jehož součástí je vjezd na pozemek, je nutné vždy získat kladné stanovisko dopravního inspektorátu Policie ČR. U rodinných domů se zastavěnou plochou nad 200 m² pak i kladné stanovisko Hasičského záchranného sboru ČR. I když je ale zastavěná plocha menší, je projektant stavby povinen dodržet veškeré závazné požární normy. **Jindra Svitáková**



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



38 115

NEMOVITOSTÍ

4859

BYTŮ K PRODEJI

5543

BYTŮ K PRONÁJMU

3773

RODINNÝCH DOMŮ

351

CHAT A CHALUP

18 128

POZEMKŮ