

reality@cechy.cz

ročník XI. • vydání 7 • červenec 2022

realitycechy.cz

Luxusní nemovitosti v zahraničí mají stále dobrý výnos

více na straně 4-5

Jak zařídit byt
k letnímu
pronájmu

strana 14

Znáte pravidla
pro požární zabezpečení
nemovitostí?

strana 20





Zajistíme předběžné ověření bonity a spočítáme, kolik banka vašim klientům půjčí.

Porovnáme nabídky bank i stavebních spořitelén a doporučíme nejvhodnější řešení.

Asistujeme při kompletaci podkladů pro banku a při vyřízení úvěru.

Hlídáme důležité termíny pro úspěšné schválení a vyčerpání úvěru.

Starosti s hypotékou přenechte nám

777 702 700

www.golemfinance.cz



TÉMA VYDÁNÍ



STRANA 8

Hledáte nové bydlení? Sepište si své priority.

RYCHLÝ PŘEHLED



ČERVENEC 2022

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV:	↔ 5,08 %
85% LTV:	↔ 5,42 %
90% LTV:	↔ 5,48 %

INDEX NÁVRATNOSTI BYDLENÍ: 8,35 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1:	-2,65 %
Byty 2+1:	1,21 %
Byty 3+1:	-0,20 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz



STRANA 10

Jak stát pomáhá lidem dohledat majetek



STRANA 22

Jak si vybrat typový projekt rodinného domu

REALITNÍ POSTŘEH

Michal Macháček (Remach)

„Pronájmy začaly výrazně zdražovat. Jejich nabídka je totiž nedostačující.“

NAPSALI O NÁS

Na vlastní byt dře Čech osm let, Pražan jedenáct. Přejde konečně zlom?

SEZNAM ZPRÁVY / 6. 5. 2022 (kráceno)

„Ceny nemovitostí rostly rychleji než průměrné příjmy domácnosti, a když k tomu

připočteme rostoucí sazby, tak dostupnost bydlení je nejhorší od roku 2008, kdy jsme data začali měřit,“ říká Michal Pich ze serveru Reality Čechy.

Přihlaste se k odběru měsíčníku



realitycechy.cz

realitycechy.cz

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

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

Luxusní nemovitosti v zahraničí mají stále dobrý výnos

 téma měsíce



„Pokud chcete na druhý konec světa, můžete si vybrat karibské letoviště Playa del Carmen, po Dubaji druhé nejvíce rostoucí město na světě, kde jsou v nabídce plně vybavené apartmány.“

Domy i apartmány lze prostřednictvím českých realitních makléřů zakoupit na mnoha místech světa. Foto redakce

Investovat do nemovitosti v turisticky atraktivních evropských zemích je již pro mnoho investorů, kteří chtějí dobře rozložit své portfolio, samozřejmostí. Pokud je však k dispozici dostatek prostředků, je možné získat nemovitosti v nádherných lokalitách po celém světě.

Aby nemovitost vynášela, je třeba najít atraktivní lokalitu, vysokou kvalitu stavby a vybavení, a také dostupnost veškerých služeb. Pokud se dnes buduje resort, samozřejmostí jsou také prostory pro služby, zábavu a volný čas od prostor pro obchodní jednání, přes wellness, bazény, butiky, dětská hřiště a sportoviště, až po restaurace či golfové areály. Pojďme se na některé lokality, které by investorovi při hledání neměly uniknout, podívat.

Stálíce mezi turistickými destinacemi: Kanárské ostrovy

Na ostrovech lze najít ke koupi apartmány, bungalovy, domy i luxusní vily. V současné době se například dokončuje jeden z nejluxusnějších resortů v Evropě na ostrově Tenerife, kde se nabízejí apartmány, řadové domky i luxusní vily. Pokud chce majitel nemovitost pronajímat, je zde k dispozici management, který poskytne komplexní servis související se správou nemovitosti i pronájmem. Roční výnosy z pronájmu mohou dosahovat až 6 %.

Stále oblíbenější Dubaj

Vily v parku, vily na golfovém hřišti, apartmány zařízené světoznámými návrháři, bydlení ve stylu hollywoodských hvězd. Dubaj má opravdu co nabídnout každému. Ceny apartmánů začínají již na 6 mil. korun, cena luxusní vily se může vyšplhat i přes sto milionů. Za metr čtvereční tak může klient zaplatit 80 000, 250 000, či dokonce 300 000 korun. U nových projektů však někteří developereři smluvně garantují výnos z pronájmu. Může to být i 8 % po dobu pěti let.

Teplý po celý rok: Egypt

I když dva až tři měsíce v roce jsou zde větrné, slunečných dnů je tu dostatek. Ani v zimě, která oficiálně trvá od 15. listopadu do 15. března, průměrné teploty v mořských oblastech neklesnou pod patnáct stupňů.

V Egyptě se hojně nabízejí ke koupi apartmány, většinou postavené v rezidenčních komplexech v blízkosti turisticky atraktivních oblastí. Rezorty také mimo bytů zahrnují bazény, zahradu, restau-

race, obchody, služby, wellness, hypermarket a parkoviště. Běžná je ostraha, recepce, hotelové služby a správa nemovitosti, včetně služby pronajímání bytů. Například v Hurghadě lze zakoupit devadesátimetrový apartmán za 1 140 000 korun. Průměrná cena za metr čtvereční se běžně pohybuje do 20 000 Kč.

Na konci světa: Indonésie, Thajsko, Mexiko

Domy i apartmány lze prostřednictvím českých realitních makléřů zakoupit na mnoha místech světa. A nemusí to být zvláště finančně náročné. V Indonésii se nabízejí v novém developerském projektu vily za 2 800 000 Kč, apartmány lze zakoupit již za 600 000 Kč. Atraktivní vily jsou nabízeny i v oblíbených přímořských oblastech v Thajsku, ale je možné koupit i apartmány v hlavním městě. Například v Pattaye se nabízejí apartmány již od 1 300 000 Kč. Příjem z pronájmu nabízejí realitní makléři v Thajsku od 5 do 7 % s patnáctiletou garancí.

A pokud chcete na druhý konec světa, můžete si vybrat například karibské letoviště Playa del Carmen, po Dubaji druhé nejvíce rostoucí město na světě, kde jsou v nabídce plně vybavené apartmány. Majitel může kdykoli přiletět na dovolenou a zbytek roku může být apartmán pronajímán jako hotel a majitel bude dostávat svou rentu každý měsíc na český účet. Apartmán o necelých 80 metrech čtverečních stojí kolem 6,5 mil. Kč.

Realitní kanceláře nabízející zahraniční nemovitosti jsou buď zapojeny do mezinárodní partnerské realitní sítě, nebo mají v daných zemích smluvně zajištěný odborný servis. A to je velmi potřebné, protože co země, to jiné zákony a předpisy. Proto je nutné při koupi nemovitosti v zahraničí využít služeb profesionálů.

Jindra Svitáková

ZDE SI MŮŽETE

stáhnout minulé vydání našeho magazínu.



Ceny energií ženou Čechy k investicím do úspornějšího bydlení



závěsu na druhém místě je to snaha ušetřit na energiích (49 %). Nejčastěji plánují zlepšení vnitřní či vnější tepelné izolace bytů a domů, výměnu kotle, kamen nebo tepelného čerpadla. Zájem je i o instalaci fotovoltaických panelů nebo zařízení na využití dešťové vody.

„Poptávka po tepelných čerpadlech roste dlouhodobě a na podzim, po zvýšení cen energií, se skokově zvýšila nejen v Česku, ale prakticky v celé Evropě. Po ruské invazi na Ukrajinu nastal další dost dramatický skok v zájmu o čerpadla a poptávka je teď oproti loňskému jaru skoro desetina-sobná,” upřesnil jednatel společnosti IVT Tepelná čerpadla Marek Bláha.

Zvýšení poptávky však znamená také další zvýšení cen a prodloužení čekacích lhůt, ať již na zboží, nebo jeho instalaci. Menší tepelná čerpadla, která se nejčastěji instalují do domů při rekonstrukci, momentálně na trhu nejsou, čekací doba se zatím odhaduje na půl roku.

Atraktivitu úsporných opatření zvyšuje možnost využití dotací v programu Nová zelená úsporám, jehož další etapa odstartovala loni na podzim.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete
podobné články



I když investice do úsporného bydlení představují často velký zásah do rodinného rozpočtu, obvykle se nakonec vyplatí. Foto redakce

Rostoucí ceny energií motivují Čechy k pořízení energeticky úspornějšího bydlení. Jen v letošním roce se chce z důvodu vysokých cen elektřiny, tepla i vody pustit do větších či menších úprav domácnosti každý desátý Čech. Více než třetina z nich přitom investuje do úsporných opatření nad půl milionu korun. Vyplynulo to z dubnového průzkumu Asociace českých stavebních spořitelů.

Ceny energií od loňského podzimu dramaticky rostou. Vedle strmého inflačního vývoje se do zvyšování cen pro domácnosti promítly navíc i ekonomické dopady válečného konfliktu na Ukrajině. Naděje na jejich pokles je v nedohlednu, nezbyvá proto nic jiného než hledat úspory. Například v úpravách stávajícího bydlení.

„I když investice do úsporného bydlení představují často velký zásah do rodinného rozpočtu, obvykle se nakonec vyplatí. Nejen že zvýší pohodu bydlení, ale také v určitém časovém horizontu přinesou návratnost vložených nákladů,” říká Jiří

Šedivý, tajemník Asociace českých stavebních spořitelů.

 EKONOMIKA

Podobně uvažuje 12 % Čechů, kteří letos plánují rekonstruovat s cílem snížit energetickou náročnost svých domácností. Nejčastěji přitom chtějí do úprav investovat více než půl milionu korun (37 %), necelá čtvrtina pak částku mezi 200 až 500 tisíci korunami. Patnáct procent oslovených počítá s investicí ve výši sto až dvě stě tisíc korun, 11 % pak hodlá provést opravy v hodnotě 50 až 100 tisíc

korun. Zhruba pětina pak počítá, že pro rekonstrukci využijí i státem nabízené dotace.

Časté je právě pro rekonstrukce využití úvěru ze stavebního spoření. „Pokud uvažujeme o investicích do úsporných opatření, ale nemáme dost vlastních prostředků, je ideálním řešením úvěr od stavební spořitelny. Ten je úročen výrazně lépe, než klasické spotřebitelské úvěry a na rozdíl od hypoték je poskytován do výše zhruba dvou milionů korun bez nutnosti zajištění nemovitostí, což je pro řadu lidí v dnešní nejisté době významná výhoda,” uvedl Jiří Šedivý, tajemník Asociace českých stavebních spořitelů (AČSS).

V době rostoucích úrokových sazeb může být tento způsob získání potřebných finančních prostředků rozhodující i fakt, že klienti stavebních spořitelů mají v podstatě zafixovanou úrokovou sazbu rádného úvěru ze stavebního spoření od doby uzavření smlouvy o stavebním spoření. Dnes si tak mohou půjčit za zhruba 4 % p. a.

Nejčastějším důvodem investic je zvýšení komfortu bydlení (51 %), a v těsném

INZERCE



VRK ACADEMY

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

KNIHA VYŠLA V KNIHKUPECTVÍ
LUXOR A KNIHY DOBROVSKÝ

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

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

Hledáte nové bydlení? Sepište si své priority.

Ať již hledáte první bydlení nebo se potřebujete přestěhovat do většího bytu, můžete po městě napochodovat stovky kilometrů bez praktického výsledku. Každá lokalita, každé místo má své výhody a nevýhody. Je proto třeba si před hledáním vlastního bydlení ujasnit své priority.

NOVÉ BYDLENÍ

Nejprve zhodnoťte, jak bydlíte teď

A nedělejte to v duchu. Klady a zápory sepsané černé na bílém vám teprve dají potřebný výsledek. Můžete zhodnotit, co potřebujete změnit a co ze stávajícího bydlení zachovat. Ať již bydlíte u rodičů, nebo v malém bytě a kvůli rozrůstající se rodině potřebujete pár pokojů navíc, určitě má i vaše stávající bydlení své klady.

Napište si, co máte na svém současném bytě rádi. Zaměřte se na uspořádání, rozdělení, orientaci bytu, osvětlení, ale také na celý dům a jeho okolí. Zhodnoťte dostupnost služeb, zábavy, škol, dopravní obslužnost, možnost parkování. Jestliže máte malé děti nebo je plánujete, určitě je pro vás důležitá blízkost přírody, dětských hřišť a sportovišť. V seznamu, který vytvoříte zhodnocením dosavadního bydlení, si označte priority, které potřebujete zachovat i v novém bydlíšti.

Vaše plány do budoucna pomohou najít vhodné bydlení

Důležitá je vaše osoba. Ten, kdo bydlení hledá, má své zájmy, profesní i osobní plány. A ty určitě ovlivní i prostory a lokalitu, která by byla vhodná pro nové bydlení. Pokud jste singl nebo pár, který v budoucnu plánuje velkou rodinu, určitě se vaše hledání napne jiným směrem, než pokud rodinu neplánujete nebo vaše děti již vyletěly z hnízda. Nicméně i to je třeba si do budoucna ujasnit.

Podle toho budete lépe hledat byt, který svým vnitřním uspořádáním bude odpovídat rostoucí rodině či koníčkům náročným na prostor. V prvním případě budete potřebovat v budoucnu dětské pokoje a místo pro hry, v druhém pak třeba místnost pro posilovnu, pracovnu nebo dílnu.

Jestliže jste sportovního založení, jezdíte na kole, lyžujete, budete hledat lokalitu, která poskytne snadnou dostupnost do přírody či na sportoviště. Budete také potřebovat byt s dostatečným zázemím na uložení sportovního vybavení. Není ideální „parkovat“ kola v předsíni a lyže na balkóně. Nový byt tedy bude potřebovat komoru nebo sklep, kde bude vše bezpečně uloženo.

Okolí domu také rozhoduje o tom, zda budete v novém domově spokojeni.

Ujasněte si, zda a do jaké míry jste schopni tolerovat životní styl svých sousedů. I když se uzavřete ve svém vlastním bytě, budete je potkávat na chodbách, poslouchat pláč jejich dětí, kvílení psů, sdílet s nimi společné prostory, hlasovat o opravách a budoucnosti vašeho společného majetku. Když si dáte požadavek na klidné sousedy do svého seznamu, můžete se makléře včas zeptat, zda zná poměry v domě, zajít pro informace na výbor SVJ nebo si ve volné chvíli popovídat s někým z domu. Hodně poznáte i z procházky po chodbách, z toho, jak je dům uklizen, či zda jsou sousedé zvyklí „parkovat“ své odpadky před vchodovými dveřmi.

Pokud jste rádi ve společnosti, můžete se prostřednictvím sociálních sítí, místních zpravodajů, ale i plakátů a inzerátů dozvědět, zda je v okolí pestrý komunitní život, do něhož se můžete začlenit.

Širší okolí musí splňovat vaše požadavky na služby a zábavu

Ve většině inzerátů uvádějí makléři, jaká je dostupnost k lékaři, do běžných obchodů, do škol, školek či za zábavou. Nezapomeňte si proto do svého seznamu zapsat analýzu svých potřeb v návaznosti na jejich vzdálenost. Sepište si, která zařízení a služby navštěvujete často a která jen občas. Pokud chcete chodit týdně do divadel, zřejmě budete hledat byt blízko centra. Na rozdíl od rodiny, která vyráží ob den na procházky do přírody.

Až sepíšete svůj seznam požadavků, vyjde vám ideální místo, kde byste mohli bydlet. Možná budete muset udělat pár kompromisů, ale to již znamená jen vybírat mezi opravdu důležitým faktorem a něčím méně podstatným. Každopádně vaše hledání bude konkrétnější a nebudete zbytečně ztrácet čas návštěvami lokalit, které nesplňují vaše představy.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Ten, kdo bydlení hledá, má své zájmy, profesní i osobní plány. A ty určitě ovlivní i prostory a lokalitu, která by byla vhodná pro nové bydlení. Foto redakce

Jak stát pomáhá lidem dohledat majetek

Jedním z úkolů Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových je čistit katastr nemovitostí od takových, které jsou zapsané na zaniklé či nedohledané státní subjekty, či na nedostatečně identifikované vlastníky. Co to znamená?

STÁTNÍ SPRÁVA

Úřad má ve své správě téměř 215 tisíc majetkových položek v účetní hodnotě přesahující 19 miliard korun. Majetek přebírá jednak od jiných státních institucí, které ho již nepotřebují ke své činnosti, nebo po lidech, kteří zemřou bez dědiců. Rovněž řeší majetek, který byl použit ke spáchání trestného činu nebo byl v rámci trestné činnosti zabaven. A také získává majetek ze soudních úschov či dohledaný majetek po zaniklých státních institucích, které nemají právního nástupce.

Jak se dohledávají nemovitosti

Úřad podle slov generální ředitelky Kateřiny Arajmu také dohledává majitele nemovitostí. Dohledávají se nemovitosti s nedostatečně identifikovanými vlastníky, a především ty, které brání obcím a krajům v jejich rozvoji či výstavbě veřejné infrastruktury. Od roku 2014 se takto podařilo vyřešit více než 43 tisíc nemovitostí. Dohledávání neznámých vlastníků představuje časově a mnohdy i odborně náročnou činnost, kdy je potřeba vyhledávat informace v matrikách, archívech, a to i v zahraničí. Nejčastějším výsledkem šetření je zjištění, že vlastník již nežije, a proto je podán podnět k zahájení dědickeho řízení. V uplynulém roce se to týkalo takřka 64 % případů.

Pokud se nenajde ani dědic, případně po uplynutí zákonem stanovené doby nemovitost státu. Pak Úřad nabídne nemovitost dle zákona jiným státním institucím. Pokud o něj neprojeví zájem, může se majetek v určitých případech převést na obce nebo kraj. V uplynulém roce tak bylo obcím zdarma převedeno 2 326 nemovitostí v hodnotě přesahující

160 milionů korun. Kraje, včetně správy silnic, získaly 952 nemovitostí v hodnotě přes 60 milionů korun.

Aukční portál pro prodej státního majetku

Jestliže se majetek nepřevéde na obec či kraj, hledá se nový vlastník, a to prostřednictvím elektronické aukce. Elektronický aukční systém vybudoval Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových vlastními silami a spustil jej v roce 2018. Od této doby do konce ledna 2022 tam proběhlo přes 17 tisíc aukcí, v nichž stát získal už přes 1,9 miliardy korun. „Zaznamenali jsme i aukci s rekordními 965 příhozy nebo s nárůstem kupní ceny v aukci i o 249 900 %," říká generální ředitelka Kateřina Arajmu.

Nabídky jsou zveřejňovány na portálu nabidkamajetku.cz. Zájemci naleznou na stránkách také nabídky jiných státních institucí. Prostřednictvím portálu se prodávají však nejen nemovitosti a družstevní podíly, ale i jiný majetek státu, jako například domácí spotřebiče, dopravní prostředky, hroby, nářadí, výpočetní technika, či dokonce zvířata.

Pokud jde o nemovitosti, je v systému možný prodej, pronájem i pacht. Přihlášení do elektronických aukcí na webu je velmi rychlé a jednoduché. Lze i prostřednictvím identifikačního portálu Identita občana. Pokud potřebuje obec vyřešit letitý problém s pozemkem nebo nemovitostí, kde je nedohledatelný majitel, může se obrátit na jedno z 53 regionálních pracovišť Úřadu. Zaměstnanci úřadu pomohou s dohledáním potřebných dokumentů a vysvětlí možnosti a podmínky, za jakých bude možné jim majetek převést.

Jindra Svitáková



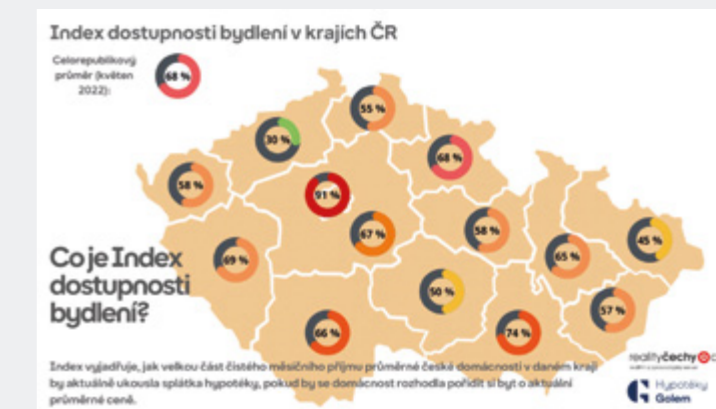
Jestliže se majetek nepřevéde na obec či kraj, hledá se nový vlastník, a to prostřednictvím elektronické aukce. Foto redakce

Ceny bytů již nerostou. Dostupnost bydlení se však vlivem růstu sazeb dál zhoršuje

Hypotéky dál zdražují. Průměrná nabídková sazba hypoték vzrostla v květnu mezi měsíčně o další desetiny procentního bodu. Index Gofí 70 mapující průměrnou nabídkovou sazbu hypoték do 70 % LTV vzrostl z dubnových 5,08 na 5,47 %.

Z pohledu domácností, které zvažují pořízení nemovitosti financovat úvěrem se situace nevyvíjí vůbec dobře. A to, že mnoho domácností na úvěrové financování nedosáhne nebo si svůj záměr díky vysokým cenám rozmyslely, se začíná projevovat v poklesu počtu i objemu sjednaných hypoték.

Pozitivní signál však přichází z realitního trhu. Podle aktuálních dat realitního portálu RealityČechy.cz, začínají ceny bytů stagnovat. A zastavení růstu nabídkových cen avizují i další datové zdroje, které se monitoringem cen na českém trhu zabývají. Podle RealityČechy.cz průměrná cena bytů od začátku roku okolo 4,7 milionu korun. V období mezi roky 2014 a 2021 byl však růst cen enormní a s tím docházelo i k rapidnímu zhoršování dostupnosti bydlení. Situaci nepomohly zvrátit ani rekordně levné hypotéky, jejichž sazby se v těchto letech pohybovaly od 2–3 procent a někdy dokonce pod touto minimální hranicí. Index dostupnosti bydlení, který měří podíl měsíční splátky hypotéky na čistém příjmu domácnosti, v roce 2018 prolomil 40% hranici. Ta je obecně považována za horní hranici, kdy lze ještě dostupnost bydlení označit za příznivou a během následujících let vystoupal až na současných bezmála 70 procent. Index dostupnosti bydlení (IDB) v květnu vystoupal z dubnových 66,6 na 68,4 %. Jedná se však o číslo za celou Českou republiku. Z pohledu jednotlivých krajů nejlepší míra dostupnosti bydlení (měřeno indexem IDB) je v Ústeckém kraji, kde index aktuálně dosahuje 30,2 %. Naopak nejhorší situace je nepřekvapivě v Praze, kde IDB vystoupal v květnu na rovných 91 procent, a to index zohledňuje i vyšší příjmy pražských domácností. **Luboš Svačina**



Společná správa nemovitosti. Jistotou je hlasování a dohoda

Mnoho běžných nemovitostí, rodinných domů, chat a chalup či pozemků je vlastněna více osobami – spoluvlastníky. Častou je příčinou takového vlastnictví dědění. Každopádně spoluvlastnictví s sebou nese také společnou správu nemovitosti. A ta má svá pravidla.

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Podle občanského zákoníku se spoluvlastnictvím nazývá stav, v rámci něhož náleží „vlastnické právo k věci společně“. Jsou to věci, v případě nemovitosti stavby či pozemky, které nejdou rozkouskovat. Spoluvlastníci pak mají všichni právo k užívání a správě celé věci, resp. nemovitosti, s tím, že takové právo je limitováno zároveň právy ostatních spoluvlastníků. S právem věc užívat však také souvisí povinnost věc přiměřeně spravovat.

Společné příjmy i výdaje

Pokud z nemovitosti plynou nějaké plody, jimiž může být například zisk z pronájmu prostor, na tento zisk mají právo všichni vlastníci. A naopak, pokud plynou z vlastnictví společné nemovitosti jakékoliv výdaje, hradí je též všichni a to bez rozdílu, zda některý ze spoluvlastníků výdaj způsobil, či nikoliv.

Správa běžná a významná

Na správě společné věci mají právo podílet se všichni vlastníci. Obecně se má za to, že je to zároveň jejich povinnost. Neboť každá věc by měla být spravována tak, aby byla zachována její hodnota.

Základem je běžná správa společné věci. Do té se zahrnují činnosti, které nevedou k zásadním kvalitativním změnám nemovitosti a nemění její účel. Při běžné správě rozhodují spoluvlastníci hlasováním, při němž je určující většina hlasů spoluvlastníků, ovšem dle velikosti podílů, které na nemovitosti mají. Rozhodnutím o významných záležitostech se míní podstatné zlepšení, či zhoršení stavu a změny v účelu užívání nemovitosti. Do těchto významných záležitostí se počítají především rozsáhlejší opravy a úpravy, celkové rekonstrukce a podobně. Pak je třeba dvou třetin hlasů spoluvlastníků.

Rekonstrukce nebývá běžnou správou

Rekonstrukce může mít různý charakter, avšak málokdy jde o běžnou správu. Podle občanského zákoníku může být nemovitost rekonstruována z důvodu „záchrany společné věci“. Například když dům chátrá, poškodila se nosná konstrukce, střecha nebo otopný systém.

Jiná je rekonstrukce, která pouze vylepší stávající kvalitu bydlení. Může se jednat například o pokládku nových podlah, výměnu dosud funkčního, ale zastaralého kotle nebo výměnu oken. V těchto a podobných situacích nedochází k záchrane společné věci, ale pouze ke zlepšení kvality bydlení.

Jistotou je hlasování a dohoda

Pokud se vlastníci na rekonstrukci dohodnou hlasováním, není problém cokoli zrealizovat, protože v případě potřebného procentního souhlasu se zároveň zavazují tyto práce i financovat.

Pokud se ale jeden ze spoluvlastníků sám rozhodne bez vyznění a souhlasu ostatních, že vylepší nemovitost, může žádat poměrnou část nákladů po ostatních spoluvlastnících, a to v rozsahu, v němž došlo „ke zhodnocení nemovitosti“.

Ovšem pozor, zhodnocením nemovitosti se nemyslí úhrada nákladů, které spoluvlastník do renovace vložil, ale pouze částka, o kterou byla nemovitost zhodnocena. Náklady na podlahy či novou koupelnu mohou být třeba 200 000 Kč, ale podle odhadu bude nemovitost zhodnocena třeba pouze o 80 000 Kč. A z této částky má právo požadovat spoluvlastník, který renovaci bez souhlasu ostatních zajistil, úhradu části dle spoluvlastnických podílů.

Pokud však jde o jasnou záchranu majetku, například po požáru, poškození střechy po vichřici, vyplavení domu vodou a podobně, může spoluvlastník zadat tuto rekonstrukci sám, jestliže se nemůže z časových důvodů domluvit s ostatními. Pak může po spoluvlastnících požadovat poměrnou část celkově vynaložených nákladů.

K soudu výjimečně

Rozhodování spoluvlastníků o správě společné nemovitosti může být někdy složité. Zvláště v případech, že jeden v nemovitosti bydlí a druhý ne, případně zde tráví pouze volné víkendy. Co trvale bydlící vlastník považuje za nezbytné, druhý, který má třeba další byt ve městě, může považovat za nedůležité.

Přesto zákon klade důraz na to, aby se vlastníci o společné správě dohodli, resp. aby rozhodli hlasováním. Vlastník, který nesouhlasí s rozhodnutím, může požádat soud, aby toto hlasování nebylo pro něj účinné. Pokud by tak soud rozhodl, vynaložené náklady by si museli rozdělit mezi sebe ostatní spoluvlastníci.

Domluva mezi spoluvlastníky nemovitosti může být někdy obtížná. Proto zákon připouští, aby jeden z vlastníků v nezbytném případě, například při havárii, mohl zadat opravu sám s vědomím, že ostatní se budou na nákladech následně podílet.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



„KVALITNÍ VZDĚLÁNÍ JE ZÁKLAD K ÚSPĚŠNÉ REALITNÍ KARIÉŘE.“

KELLER WILLIAMS CZECH REPUBLIC

Jedním ze základních pilířů společnosti **Keller Williams** je kontinuální vzdělávání svých makléřů. Jsem přesvědčen, že kvalitní vzdělání je cesta k úspěšné realitní kariéře a jen realitní makléř, který se neustále vzdělává, může svým klientům nabízet ten nejlepší realitní servis a být za to náležitě ohodnocen.

O tom, že **Keller Williams** nabízí ta nejlepší školení a tréninky na celém světě svědčí i několikanásobné vítězství v žebříčku Training Top 125, který naše společnost v letech 2015 a 2017 vyhrála v konkurenci všech firem na celém světě, ne jenom realitních!

Jen za rok 2021 jsme našim realitním makléřům **zdarma poskytli 79 školení a tréninků**, většinou v on-line formě. To proto, aby se jich mohl zúčastnit opravdu každý, bez ohledu na to, kde se zrovna nachází.

Díky tomu, že cca 80 % všech našich tréninků a školení nahráváme, mají naši realitní makléři v uzavřené členské sekci k dispozici **nepřeborný video archiv know-how**, které si mohou pustit a vzdělávat se kdykoliv a odkudkoliv.

Naše pravidelné on-line školení a video archiv všech školení si oblíbili zejména manažeři realitních týmů, protože jak oni sami přiznávají: **„Umožňuje nám to zefektivnit zaškolování nových, ale i stávajících realitních makléřů.“**

Více se dozvíte na:

WWW.TRENINKOVYKALENDAR.CZ

kw CZECH
REPUBLIC
KELLERWILLIAMS®

WWW.KWCZ.CZ



Jak zařídit byt k letnímu pronájmu

Chcete vědět více?

Zde najdete
podobné články



Plánujete koupit bytu, či jste byt nedávno koupili a rádi byste jej částečně využili na pronájem? Kombinace bydlení s krátkodobým pronájmem je možná a ve světě celkem běžná. Pokud máte možnost trávit léto na chalupě, váš byt ve městě nemusí být několik měsíců prázdný. Může vydělávat.

INVESTICE

Atraktivních lokalit a měst, kam míří především v létě turisté, je i v Česku dostatek. Takže pokud máte byt v zajímavém místě, můžete jej pronajmout. Zvláště pokud máte rekreační chatu či chalupu nedaleko, abyste mohli dojíždět do práce. A jestliže ne, lze pronajmout třeba jen jeden pokoj. Byt se však musí na návštěvu turistů připravit. Jak na to?

Pečlivý úklid, kontrola spotřebičů a zajištění bezpečnosti

Nemusíte zrovna volat malíře. Byt by však měl být pečlivě uklizený, a to od oken a žaluzií, po koberce a čalouněný náby-

tek. Předtím, než povlečete postel, vysajte matrace, vyperte polštář a deku, případně kupte nové. Ceny se dnes pohybují v řádu stovek, a určitě se tento náklad odrazí v dobrém hodnocení.

Samozřejmostí je pečlivý úklid kuchyně, koupelny a toalety, ale předpokládejme, že takový provádíte běžně. Nezapomeňte však na svítidla, vypínače, dálkové ovladače, kliky či madla u nábytku. Zkontrolujte, zda svítí všechny žárovky, nehrozí ucpaný odpad, nechte vyčistit klimatizační jednotku.

V bytě by měly být na jasně označeném místě hasicí přístroj, lékárnička, baterka a náhradní baterie do ovladačů a podobných zařízení.

Bezpečnost svého bytu zvýšíte elektronickým zámkem. Nebudete muset řešit předávání klíčů, protože zámek se dá otevřít chytrým mobilem nebo hodinkami, a přitom lze vytvořit

přístupový kód na omezenou dobu, takže budete mít jistotu, že po uplynutí této doby se osoba do bytu znovu nedostane.

Jak naložit s osobními předměty

V první řadě vyčleňte skříně, které budou moci turisté použít pro své potřeby. Své osobní věci, oblečení, ale i dokumenty zamkněte. Pokud máte v bytě více cenností, například sbírky, šperky, zvažte, zda nepronajmout trezor nebo nějaký nainstalovat přímo do bytu.

Nemusíte však odstraňovat všechno, sundávat ze zdí osobní fotografie, vyklízet knihovnu, schovávat rodinné album. Naopak, část sdíleného soukromí může návštěvníky zaujmout a navodit útulnou atmosféru, jinou než strohý hotelový pokoj s nevábnou reprodukcí na stěně.

Poskytněte něco navíc

Naprosto běžným požadavkem je kvalitní připojení k internetu. Pokud však máte také internetovou televizi, která je schopná napojit se na on-line streamovací platformy, jako je Netflix nebo HBO GO, hosté to přivítají. Také dobré vybavení koupelny dostatkem ručníků, voňavé mýdlo, papírové kapesníky, sprcho-

vý gel, náhradní povlečení a základní suroviny v kuchyni, jako je káva, čaj, koření, mohou být důvodem, proč vás návštěvníci doporučí svým známým. Můžete připravit i uvítací balíček, například mísu s ovocem či láhev vína s doporučením na nejbližší vinotéku.

Nezapomeňte na informace a pravidla

Než začnete byt pronajímat, sepište stručně nejdůležitější informace pro hosty. Měly by obsahovat především pravidla pobytu a chování v domě (kouření, zvířata, maximální počet hostů, noční klid apod.). Dále uveďte heslo na Wi-Fi, informace o parkování, vyvážení odpadu. Připojte informaci, kde host najde návody ke spotřebičům. Připojte seznam nákupních možností v okolí, kam za zábavou či památkami. A samozřejmě připojte kontakt, na který se mohou hosté obrátit v případě problémů.

Jestliže zůstanete v bytě bydlet a budete pronajímat třeba jeden pokoj, měli byste se připravit obdobně. Navíc, pokoje by měly být uzamykatelné. S hosty je třeba při příjezdu dohodnout pravidla pro používání kuchyně a společné koupelny. Tento způsob pronájmu je tak trochu intimnější, na druhou stranu může vést k zajímavým seznámením a novým přátelstvím.

Jindra Svitáková

Kupujete nemovitost? Nezapomeňte zkontrolovat funkčnost veškerého zařízení

Zařízený byt může být široký pojem. Od developera v tomto případě dostanete byt se sanitárním vybavením, podlahovými krytinami, a možná i kuchyňskou linkou. Takové byty také prodávají soukromí vlastníci, kteří byt například zdědili. Rekonstruuji jej, vybaví základním zařízením a dají na realitní trh. Zařízený byt však také může znamenat včetně nábytku. Co vše je dobré zkontrolovat?

Byt vybavený základním zařízením také potřebuje kontrolu

Než převezmete nový a relativně prázdný byt, důkladně zkontrolujte, zda vše funguje a je dobře namontováno. Poklepejte na obklady, poznáte, zda jsou dobře přilepené. Zjistěte, jestli teče voda a dobře splachuje záchod. Zkontrolujte si dovírání a zamykání všech dveří, funkčnost případných alarmů a požárních hlásičů. Od nich by vám vlastník nebo developer měl předložit příslušné revizní zprávy či informace o kontrolní zkoušce. Informujte se, kde jsou od těchto zařízení napájecí zdroje a nechte si k předávacímu protokolu přiložit návod k použití. Zkontrolujte, zda jsou namontované měřiče spotřeby tepla (v případě dálkového vytápění) a vody. Nechte do předávacího protokolu zapsat jejich hodnoty.

Zkontrolujte, zda jsou popsány elektrické jističe – neměli byste po převzetí bytu pobíhat po místnostech a kontrolovat, které zásuvky či vypínače patří k danému jističi. Zkontrolujte zvonek a domácí telefon. V neposlední řadě ověřte funkčnost všech instalovaných spotřebičů – pračky, sušičky, sporáku, trouby. Nechte si předložit záruční listy a návody k použití.

Pokud něco nefunguje, byt nepřebírejte a požadujte opravu. Poškozené zařízení nechte

vyměnit. Proč byste se později měli starat o reklamace?

Rozhodli jste se pro nadstandard v novém bytě? Zkontrolujte ho.

Developeri často nabízejí za příplatek nadstandardní vybavení. Týká se to především koupelen, podlahových krytin, ale může jít i o dveře, elektrické spotřebiče a další. Pokud jste si vybrali nadstandard, prověřte si, zda je opravdu namontován. V některých případech je nadstandard od developera sice po slevě, ale stále dražší, než kdybyste si materiál zajistili sami. Buďte opatrní. Počítejte a přemýšlejte, co se vám vyplatí, aby se byt zbytečně neprodražil, ale přesto jste měli kvalitu, kterou jste si objednali.

Starší byt se zařízením se málokdy vyplatí

Pokud nepotřebujete rychle bydlet a jste v situaci, kdy nemáte žádné vybavení, vyplatí se starší byt kupovat prázdný. Přece jen bude třeba vymalovat a udělat, když ne kompletní rekonstrukci, tak alespoň minimální kosmetické zásahy.

Pokud ale bude prodávající trvat na tom, že byt prodá pouze se zařízením a jste pro jeho koupi z různých důvodů rozhodnutí, opět je třeba pečlivá kontrola. Prověřte funkčnost všeho, co v bytě je. Nechte si také předložit záruční listy nebo návody k použití. Případně nechte do protokolu zapsat stáří jednotlivých kusů zařízení i nábytku. Trvejte na tom, že v bytě lze ponechat pouze funkční věci. Proč byste měli po nastěhování řešit nefungující pračku či jiný spotřebič?

Nebojte se odtáhnout nábytek v rohu, nebo prostě za stěnou, která sousedí s nebytovým prostorem nebo s ulicí. Mohla by tam být plíseň, kterou nábytek pouze vhodně zakrývá. A i když tuto skutečnost můžete později reklamovat a požadovat slevu, jednodušší je dohodnout se s prodávajícím na místě.

Nechte vše zanést do kupní smlouvy. V příloze kupní smlouvy může být i veškeré vybavení, jeho stáří a případné vady či opotřebení. Jen tak ochráníte svou investici. Koupě zařízeného bytu může být někdy dobrou volbou. Ovšem jak při převzetí nového či rekonstruovaného bytu, tak při koupi bytu staršího je třeba provést pečlivou kontrolu funkčnosti veškerého zařízení.

Jindra Svitáková



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články





Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Často se dá rekonstrukce provádět na etapy, a tak lze do domu investovat postupně, bez nutnosti zadlužit se velkou hypotékou. Foto redakce

Ze starého objektu luxusní bydlení

Dá se bydlet v bývalé stodole, sýpce, továrně? Příklady zajímavých renovací dokladují, že to jde. Stačí mít odvalu, energii a dobré odborníky. Takže pokud se bude nabízet ke koupi například stodola určená ke zbourání, výsledek leckdy předčí očekávání i bez plánované demolice. Navíc, nová zástavba ukrajuje stále více krajiny, která by měla být zachována pro další generace. Proto záchrana staré stavby je ekologická a užitečná.

REKONSTRUKCE

Při rekonstrukci jsou odborníci více než třeba

A není to jen projektant a architekt, který starou stodolu nakreslí. Především je nutné pozvat ke spolupráci již od počátku interiérového architekta. Zpracování vizualizace interiéru je prioritou při jakékoli stavbě, ale pro rekonstrukci to platí dvojnásob. Ideální je mít s sebou designéra již při výběru nemovitosti. Ten totiž může při prohlídce nejlépe vidět potenciál daného prostoru, prohlédne jeho okolí a navrhne nejlepší možné prostorové řešení. To mu umožní důkladná konzultace s majitelem, kdy získá představu o budoucím životě v daném objektu. Jinak bude vypadat prostor, který bude chtít využívat třeba výtvarník, jinak prostor pro bydlení a podnikání například v oboru pěstování bylinek, nebo naopak pro kovářskou výrobu. A úplně jinak musí pojímat prostorové uspořádání, pokud je v objektu plánováno vícegenerační bydlení.

Samozřejmě to je jen jedna stránka věci. Druhou je kvalitní provedení, oprava staré stavby, případně její spojení s novými nástavbami či přístavbami, které dají celkovému prostoru třeba naprosto jinou tvář, ale také potřebnou funkčnost a takové využití, které v současné době moderní obyvatel od svého bydlení čeká. Určitě bude třeba začít u stavebního inženýra a statika, kteří celou stavbu zkontrolují po technické stránce a doporučí, co stačí opravit, a které prvky bude třeba úplně vyměnit.

Co to bude stát

Cena je samozřejmě závislá na rozsahu rekonstrukce. Někdy může stát víc, než nový dům. Navíc, každá rekonstrukce může být problematická a je třeba, aby odborníci v případě potřeby navrhli alternativní řešení. Nicméně výhodou je, že často se dá rekonstrukce provádět na etapy, a tak lze do domu investovat postupně, bez nutnosti zadlužit se velkou hypotékou. To právě v této době stoupajících úrokových sazeb a horších podmínek ČNB pro čerpání hypoték může být pro mnoho lidí snazším řešením. Zvláště pokud se dá v části nemovitosti brzy bydlet a postupně objekt celý dokončovat.

Navíc, nemusíte mít starosti se zastavěnou plochou. Novostavba totiž nesmí pokrývat více než třetinu celkové výměry pozemku, což může představovat nepříjemnost především pro vlastníky menších pozemků. Rekonstruovaný dům také lépe zapadne do staré původní zástavby než novostavba.

Příklady, že to jde, je více než dost

Korozí prokvetlé ocelové nosníky vizuálně sjednocují všechny místnosti, slouží jako závěsná rampa pro osvětlení či rostliny a fungují jako živý prvek odkazující k historii budovy. Vše ostatní tone v šedém odstínu betonových tvárníc, jejichž strohost vyvažuje dynamická struktura nábytku z dřevěné překližky. Tak pojali bývalý průmyslový objekt v Rožnově pod Radhoštěm Henkai architekti. Nyní je v budově, nazvané Barevna, různorodá směs malých podnikatelů, ale také byty. Slovenští manželé zase vytvořili krásný dům ze zapomenuté sýpky, kterou původně plánovali zbourat. Ale protože by museli čekat na demolici více než půl roku, pustili se spolu s profesionálem se zkušenostmi s opravou historických budov do její rekonstrukce. Dnes v ní mají moderní krásné bydlení.

Raději oživit než zbourat. To je motto udržitelné architektury a architektů, kteří se snaží přivést staré objekty k životu a dát jim novou tvář. Nemusí sloužit jen podnikání, ale také k bydlení. Právě v takových může totiž vzniknout domov s neopakovatelnou atmosférou a jedinečným řešením.

Jindra Svitáková



Tomáš Jelínek – CENTURY 21

Výkonný ředitel realitní společnosti CENTURY 21 Czech Republic Tomáš Jelínek působil déle než 15 let v České pojišťovně. Od začátku roku 2019 má na starosti chod jedné z největších světových realitních společností. Jaké to je řídit franšizovou síť, co bylo po tak dlouhé době důvodem ke změně pracovní pozice a proč si vybral právě reality? To vše se v rozhovoru dozvíte.

? Co Vás přimělo ke změně zaměstnání a proč jste se rozhodl právě pro CENTURY 21?

V první řadě bych neřikal, že šlo o změnu zaměstnání. Nejsem a nebyl jsem nikdy standardní zaměstnanec. Vždy jsem k tomu přistupoval tak, že je to má firma a že ten, kdo mě živí, je zákazník, a možná právě proto mi korporát nevyhovoval. Navíc asi každý ve svém životě dojde do okamžiku, kdy cítí, že je nutné se posunout a nezůstávat stát na jednom místě bez dalšího cíle. Přesto byla pojišťovna skvělá zkušenost, kde jsem potkal spousty skvělých lidí. Ale pro můj osobní rozvoj mi už neměla co nabídnout. Navíc jsem stále více toužil vrátit se do podnikatelského prostředí, které je mi přece jen bližší.

ROZHOVOR

Mé rozhodnutí bylo opřeno o předchozí spolupráci s Robertem Schönfeldem (RSBC holding) a stejně tak i o fakt, že celý život spojuji své jméno s velkými značkami, a CENTURY 21 je v realitách na světě ta největší. Samozřejmě přechod nebyl úplně snadný. Navíc jsem si dal hodně cílů, které jsem zde chtěl prosadit, a musel si je následně odpracovat, abych se cítil komfortně ve své roli, a především dodal této značce punc, který si zaslouží. Velmi podstatnou roli hrála i výzva a splnění jistých očekávání dostat tuto značku na špičku českého trhu.

? Jaká je Vaše motivace, co Vás na této práci baví?

Osobně se snažím vždy dělat jen to, co mě baví, ano, nikdy to asi nebude 100%, ale rozhodně mě práce musí naplňovat a rozvíjet. Jsem člověk, který má rád inovace, takže potřebuji mít výzvy především v tomto duchu. Na druhou stranu jsem celý život obchodníkem a bez možnosti podílet se na některých obchodech bych se asi cítil špatně, ačkoli dnes je mi nejbližší B2B prostředí.

? Jak moc je dnes těžké se udržet na trhu silného konkurenčního prostředí, jaké na českém realitním trhu panuje?

Zdravá konkurence je vždy dobrá a tu vítám. Pravdou ale je, že české prostředí realitního byznysu má jistou pachutí předchozích let, kdy bylo dovoleno vše, a řada dřívějších zvyklostí

z trhu stále nevyprchala. Proto je pro mě někdy těžké pochopit motivace některých lidí na českém trhu. Dle mého názoru jsou ale našim největším konkurentem samoprodejci, kteří nemusejí respektovat žádné zákony a pravidla, a přesto stále drží nemalou část trhu. Tady nás čeká ještě dlouhá cesta ke kultivaci celého prostředí okolo realit. Věřím ale, že naše značka je v tomto lídrem, a to nejen svými inovacemi, ale také přístupem ke klientům. V CENTURY 21 se snažíme být spolehlivým partnerem všem našim klientům a mít je na prvním místě.

? Máte nějaké zásady, kterých se v byznysu držíte?

Jsem velký milovník hor, v létě i v zimě, a tak řadu zvyků z hor přenáším do byznysu, ačkoliv v českém prostředí to není moc zvykem, protože se stále více dává důraz na okamžitý zisk, který vás ale v horách dokáže zabít. Zmínil bych 5 pravidel, kterými se řídím, a je na vás, zda mezi nimi a byznysem také najdete paralely.

1. Těžká místa překonáme a postupujeme k vrcholu.
2. Na laně buď jen s někým, komu bezvýhradně věříš.
3. Vždy se dobře připrav a počítej s jakýmkoliv počasím.
4. Cesta nahoru je ta snazší část výstupu.
5. Dej do toho maximum, nikdo jiný to za tebe nevyleze.

A hory vás naučí ještě jednu věc, a tou je pokora.



? Práce v realitách je velmi časově náročná. Dokážete si někdy najít čas pouze pro sebe? A jak nejraději trávíte volný čas? Patříte k lidem, kteří pracují od rána do noci, nebo se nedokáží odpoutat od svých pracovních povinností?

Za ty roky jsem se naučil vypínat si telefon a jasně oddělovat osobní čas od pracovního, ale moje žena by Vám to asi nepotvrdila. Mým vzorem byl Stephan Covey, který měl svých 7 pravidel, které se pokouším také naplňovat. On vždy všem kladl na srdce, že je nutné mít jeden den jen pro sebe. Poslední dobou se mi to moc nedaří, protože máme nového člena rodiny. Ale věřím tomu, že k této relaxaci se zase vrátím. Svůj osobní čas vlastně nyní vůbec neodděluji od času s rodinou, a to proto, že moje žena je velmi sportovní typ. Rádi spolu i s dětmi chodíme na lezeckou stěnu, do bazénu nebo sauny. Snažíme se každý víkend podniknout nějaký výlet. V létě i v zimě rádi jezdíme do Rakouska, kde lezeme po horách (dnes již hlavně ferraty), a v zimě lyžujeme, ale velmi často se taky projíždíme na horských kolech po českých stezkách.

? Jak bude podle Vás vypadat realitní obor v České republice za deset let?

To je otázka a správná odpověď by byla odměněna milióny. Teď to asi nikdo netuší a náš předpoklad a odhad toho, co bude, může vycházet jen z postupného vývoje a zkušeností z minulosti. Osobně si jsem jist, že i za deset let budou lidé chtít bydlet a s nemovitostmi se i nadále bude obchodovat. Co bude asi jiné, je struktura těchto obchodů, neboť se domnívám, že se výrazně posílí nájemní bydlení oproti vlastnickému, a přiblížíme se tak rakouskému nebo německému trhu. Podle ekonomů bude hodnota nemovitostí opět o 100 % vyšší, ale i nadále bude zájem bank na tyto nemovitosti poskytovat úvěry, které si budou brát pravděpodobně i lidé, kteří si dnes nemovitosti kupují v hotovosti.

Možná bude o něco složitější stavět nové stavby, protože, a to se moc neříká, začíná být nedostatek surovin, jako je písek a kámen, o dřevě nemluvě, dopady kůrovce zde teprve pocítíme. Díky tomu se dostaví nové stavební trendy a materiály, protože naše stavebnictví je doposud opravdu velmi konzervativní. A pro odlehčení na závěr, předpokládám, že délka stavebního řízení v České republice bude stále jedna z nejdelsích na světě.

Lucie Mazáčová

Jak si vybrat typový projekt rodinného domu



Typový projekt je samozřejmě levnější, než projekt individuální. Firma, která ho nabízí, počítá, že ho prodá vícekrát, a tím se mu náklady vložené do zpracování projektu vrátí. Foto: redakce

Typové projekty domů jsou oblíbené a je možno vybírat ze široké škály návrhů. Jsou samozřejmě také levnější, než projekty individuální. Ovšem – co udělat dříve? Vybrat si projekt a podle něj pozemek nebo opačně? Je to podobné pravěkému sporu, zda bylo dříve vejce, nebo slepice.

NOVOSTAVBY

Vybrat si vhodný projekt není tak jednoduché, jak se zdá.

Jestliže vlastníte stavební pozemek, musíte vybírat projekt rodinného domu také s ohledem na jeho polohu a tvar. Ale jestliže pozemek nemáte, bude vhodnější vybrat si nejprve projekt, který bude vyhovovat vašemu životnímu stylu. A teprve poté hledat pozemek. Ovšem nakonec i tento způsob nemusí být vždy úspěšný. Protože pokud hledáte pozemek ke stavbě rodinného domu v určité lokalitě, nemusíte najít ten nejvhodnější. A tak nakonec budete muset stejně své představy či vybraný projekt přizpůsobit.

Typový projekt je samozřejmě levnější, než projekt individuální. Firma, která ho nabízí, počítá, že ho prodá vícekrát, a tím se mu náklady vložené do zpracování projektu vrátí. Je však třeba počítat, že jakákoli úprava typového projektu bude stát nemalé peníze.

Co je důležité při výběru pozemku

Již při výběru pozemku dbejte zejména na následující parametry. Důležitá je šířka a délka stavební parcely. Vezměte v úvahu, že podle stavebního zákona musí být stavba umístěna minimálně 2 metry od hranic pozemku.

Pokud je vybraný projekt například přízemní, bude zabírat větší plochu pozemku, než kdyby byly některé místnosti umístěny v patře. Umístění stavby od hranic pozemku se vztahuje i na další stavby, jako jsou kůlny nebo garáže. I s nimi je třeba počítat, pokud nejsou součástí vybraného projektu.

Důležitá je orientace ke světovým stranám a neméně významný je charakter pozemku. Zda je rovinatý nebo bude domek umístěn ve svahu. Zda je nebo bude pozemek obklopen jinými stavbami, nebo je ve volné přírodě s výhledem do kraje na jedné straně a lesem na druhé.

Důležitý je nejen tvar domu, ale především jeho užití

Při výběru projektu rodinného domu by si měla celá rodina sednout a přemýšlet, co od nového

domova očekává. A položit si základní otázky. Kolik bude v domě bydlet osob? Jaké jsou jejich zájmy? Stačí členům rodiny pro jejich koníčky a povolání pracovní stůl nebo potřebují speciální prostory? Která místnost v současném domě či bytě je nejoblíbenějším místem setkávání?

Z toho vám vyplyne mnoho faktů. Pokud se rádi setkáváte v kuchyni, zvolíte spíše kuchyni propojenou s obývacím prostorem. Pokud chcete mít klid na sledování televize nebo hraní her v obýváku, vyberte si projekt, v němž bude kuchyně v samostatné místnosti, aby vás nerušily zvuky kuchyňských přístrojů.

Soukromí pro každého, zázemí pro koníčky, prostor pro práci

Dnes je běžné, že i několik členů domácnosti pracuje doma. Proto jedna pracovna málokdy stačí. Myslete na svou profesi a na to, zda budete doma pracovat stále nebo jen občas. Někdy se z koníčka vyklube práce na plný úvazek. Zvažte požadavky na prostor pro své koníčky. Samostatná dílna pro kutily, zkušebna pro hudebníky, zimní zahrada pro pěstitele květin, venkovní kuchyně pro milovníky grilování, herna nebo tělocvična.

Důležitý je také počet ložnic, aby měl každý své potřebné soukromí. Bude vám stačit jedna koupelna? Je lepší myslet včas na dobu, kdy budou například děti dospívat. I v případě, že k vám často jezdí návštěvy, vyplatí se zřídit pokoj pro hosty, který bude mít vlastní příslušenství, než rozestýlat gauč v obýváku a dělit se o soukromí jedině koupelny.

Nezapomeňte na dostatek odkládacích a hospodářských prostor, jako jsou šatny, komory, sušárna, prádelna či sklad. A v poslední řadě vezměte v úvahu stávající nebo plánovanou okolní zástavbu. A podle toho volte tvar domu.

Pamatujte, že parcelu, okolí, sousední zástavbu a sousedy dle vašich představ změnit nepůjde. Proto výběru pozemku věnujte minimálně stejnou, ale spíše větší pozornost, než výběru projektu rodinného domu.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



**MŮŽETE
BYDLET
LÉPE**



... s námi to jde snadno