



**Dohledejte si svého  
certifikovaného  
realitního makléře**

více na straně 4-5

## Rychlý přehled



**DUBEN  
2019**

## ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV: ↘ 0,28 %

85% LTV: → 2,55 %

90% LTV: ↘ 2,09 %

## INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 6,63 ROKU

## VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: -1,25 %

Byty 2+1: 0,15 %

Byty 3+1: 2,91 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

■ **Kupujete pozemek?  
Získejte co nejvíce  
informací.**

Kupujete pozemek jako investici? Nebo pro sebe a své budoucí vysněné bydlení? Dopředu si zjistěte co nejvíce informací, ať se vyhnete možným problémům. Před koupí pozemku je vždy důležité vše osobně prověřit. Zajedte si na místo a pozemek i jeho okolí si dobře prohlédněte. Nikdy neuškodí promluvit si i s možnými sousedy či obyvateli obce.

Více čtěte na str. 6

■ **Kdy je třeba  
odhad nemovitosti?**

Odhad je důležitý při prodeji nemovitosti. Potřebujete jej ovšem také tehdy, když probíhá dědické řízení, chcete nemovitost někomu darovat či část nemovitosti na někoho převést. Potřeba je také jako základ výpočtu platby daně z nabytí nemovitosti nebo když jej poskytnete jako zástavu při uzavření půjčky či hypotéky.

Více čtěte na str. 9

■ **Co s hypotékou  
v případě rozvodu**

Možností, jak se s hypotékou při rozvodu vypořádat, je víc. Důležité je řešit situaci již v období, kdy probíhá rozvod a vypořádání společného jmění manželů. Můžete se dohodnout, že si nemovitost na hypotéku necháte a budete ji společně splácet. Pokud máte kde bydlet, je možné nemovitost třeba zároveň pronajmát a dělit se o příjmy z pronájmu. Jednou se nemovitost může opět hodit, třeba vašim dětem.

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](http://www.golemfinance.cz)

### EDITORIAL

## Realitní sezóna je v plném proudu

Milé čtenářky, milí čtenáři, realitní sezóna je v plném proudu, proto jsme se tentokrát zaměřili hlavně na informace, které mohou pomoci při řešení nepředvídaných událostí. Například, jak postupovat při rozvodu, popřípadě jak důležité je znát vše ohledně společného jmění manželů. Stejně tak se nás čtenáři často ptají, zdali bychom mohli zařadit témata spojená s vysvětlením základních realitních pojmů. Tentokrát jsme se zaměřili na základní rozdíly mezi pasivními a nízkoenergetickými domy a možnosti řešení pojištění nemovitostí. Pokud



vývoji úrokových sazeb uvěřu na bydlení. Užijte si krásné jarní dny.

» Lucie Mazáčová

vlastníte starší nemovitost, doporučujeme článek o kotlíkových dotacích, Nové zelené úsporám a projektu Dešfovka. A ty, kteří nové bydlení teprve hledají, zajisté potěší článek věnovaný



## z obsahu

### STRANA 4 - 5

Dohleďte si svého certifikovaného realitního makléře

### STRANA 6

Kupujete pozemek? Získejte co nejvíce informací. Předejdete tak zbytečným problémům

### STRANA 8

Jaký je rozdíl mezi pasivním a nízkoenergetickým domem?

### STRANA 9

Kdy je třeba odhad nemovitosti?

### STRANA 10

Co s hypotékou v případě rozvodu

### STRANA 11

Možnosti společného jmění manželů ve vztahu k vlastnictví nemovitosti

### STRANA 12

Dřevostavby jsou stále populární

### STRANA 14

Nemovitost nebo domácnost. Které pojištění potřebujete?

### STRANA 15

Víte, co o vás ví úvěrový registr?

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



[www.realitycechy.cz/magazin](http://www.realitycechy.cz/magazin)

realityčechy

### REALITNÍ POSTŘEH

Markéta Fišerová (ČNB)

Podařilo se najít kompromis, aby novela mohla být co nejdříve předložena vládě a poté do Poslanecké sněmovny. Hranice 36 let je stanovena stejně jako v případě úvěrů na bydlení pro mladé, o které se už nyní žádá u Státního fondu rozvoje bydlení.

### napsali o nás...

#### Na hypotéku češi vynakládají už téměř polovinu příjmů!

**STAVEBNÍ FÓRUM / 22. 2. 2019** (kráceno)  
Nabídkové ceny bytů v lednu nerostly již tak rychle jako v předchozích měsících. Oproti prosinci vzrostl cenový průměr o 10 000 Kč na 3,12 mil. Kč. V meziročním srovnání je však

nárůst cen bytů stále velmi výrazný a činí 16,4 %. V lednu 2018 se byty totiž nabízely o 450 000 Kč levněji, průměr byl tehdy 2,68 mil. Kč – jak vyplývá ze statistik už zmíněného realitního portálu RealityCechy.cz.



realityčechy

Realitní magazín pro náročné | Česká republika: zdarma, neprodejné | Měsíčník  
EuroNet Media s.r.o. | Samota 197, Olomouc, 783 01 | tel.: +420 777 775 899  
[www.realitycechy.cz](http://www.realitycechy.cz) | Redakce: [redakce@realitycechy.cz](mailto:redakce@realitycechy.cz) | Inzerce: [inzerce@realitycechy.cz](mailto: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.



# Dohledejte si svého certifikovaného realitního makléře

Již několik let se mluví o realizaci zákona o realitním zprostředkování, který by měl zpřísnit podmínky získání oprávnění pro výkon činnosti realitních makléřů. Dne 21. ledna 2019 Legislativní rada vlády na svém zasedání schválila návrh zákona o realitním zprostředkování. Jednou z podmínek možnosti práce v realitní kanceláři bude, pokud bude zákon schválen, buď tříletá praxe v oblasti zprostředkování nemovitostí nebo absolvování kurzu. I přesto, že zatím není finální verze zákona schválena, již nyní existuje veřejná databáze realitních makléřů, kteří kurz absolvovali.

**M**apa sdružuje certifikované realitní makléře, kteří absolvovali akreditovaný kurz Obchodník s realitami zakončený zkouškou odborné způsobilosti. Makléři mají možnost zaregistrovat se s fotkou, video medailonkem a stručným popisem o jejich osobě. Jednotlivé makléře je možné vybírat také podle regionu jejich působnosti. Mapa umožňuje i barevné podbarvení realitních makléřů, kteří chtějí být více oslovováni.

„Za dobu naší praxe máme vyzkoušeno, že úspěšnost realitních makléřů je hlavně o důvěře a neustálém vzdělávání. Cílem této mapy je poukázat na prestiž makléřů a umožnit jejich budoucím klientům přehledný výběr těch, kteří zkouškou odborné způsobilosti již prošli,“ okomentoval důvody vzniku Jan Píbil, ze společnosti VRK Academy.

Mapa je podporována Ministerstvem pro místní rozvoj. „Záměrem státu je, aby se úroveň vzdělání makléřů zvyšovala, a aby si jejich klienti měli možnost ověřit, zda realitní zprostředkovatel, který s nimi jedná, o svoji odbornost pečuje. Tato mapa proto může být jedním z jednoduchých nástrojů k ověřování takové skutečnosti,“ doplnil Pavel Rakouš, vedoucí oddělení realitní činnosti Ministerstva pro místní rozvoj.

» Lucie Mazáčová

téma  
měsíce





# Kupujete pozemek? Získejte co nejvíce informací. **Předejdete tak zbytečným problémům**



Kupujete pozemek jako investici? Nebo pro sebe a své budoucí vysněné bydlení? Dopředu si zjistěte co nejvíce informací, ať se vyhnete možným problémům.

## Prověřujte

Před koupí pozemku je vždy důležité vše osobně prověřit. Zajedte si na místo a pozemek i jeho okolí si dobře prohlédněte. Nikdy neuškodí promluvit si i s možnými sousedy či obyvateli obce.

## Katastr nemovitostí

Z katastru nemovitostí získáte údaje o vlastníkovi pozemku, zda nejsou na pozemku vázaná věcná břemena, půjčky, exekuce či zástavní smlouvy. Velice důležitá je i informace o přístupové cestě, zda je součástí vlastnictví pozemku a nejsou-li na ní jiná vlastnická práva a nevedou pod ní sítě (elektrina, voda, internet), ke kterým je třeba zabezpečit přístup.

## Stavební úřad

Na stavebním úřadu vám mohou sdělit, zda v okolí pozemku není plánována výstavba, aby vás v budoucnu nepřekvapil dálniční přivaděč v blízkosti pozemku. Dále můžete získat kopii katastrální mapy a ověřit si, zda pozemek má

skutečně deklarovaný účel v územním plánu, např. stavební, jak je k němu zajištěna přístupová cesta, zkolaudované napojení na sítě (kanalizace, elektřina, plyn, voda, mobilní signál) a v jaké kvalitě, geologickou historii pozemku (spodní voda, kvalita podloží), vzdálenost od stožárů vysokého napětí a informace, zda pozemky nejsou v zátopové zóně. Všechny informace si nechte zaslat v písemné podobě.

## Záměr

I když se rozhodnete koupit pozemek jako investici je vždy dobré dopředu promyslet jeho využitelnost. Pokud je pozemek deklarován

v územním plánu do zastavitelné oblasti, tj. má definici stavebního pozemku, bude jednodušší jej prodat. Ale i tady je třeba zjistit, jestli na území nejsou vyhlášena různá omezení, která mohou určovat typ stavby, sklon střechy, výšku budovy atp. v rámci ochrany přírody a zachování charakteru výstavby v dané oblasti.

Ostatní varianty pozemku jako půdní fond nebo nezastavitelná území vám mohou zabrat několik let snahy o změnu účelu pozemku a občas se tato snaha neseťká ani po letech s úspěchem. Ale pozemky můžete využít i jinak – třeba na pěstování ovoce nebo na pronájem místním zemědělcům jako trvalou travní plochu.

U koupě pozemku je nejdůležitější zjistit si všechny informace předem. Jen tak eliminujete veškerá rizika a případné komplikace. V případě nejasností je dobré oslovit zkušeného realitního makléře, který se v dané oblasti dlouhodobě pohybuje.

» Petra Matoušková



INZERCE



+



=

**projekt  
REBS**

Nejrozšířenější realitní software Realco a nejsilnější nebankovní zprostředkovatel hypotečních úvěrů Partners Vám nabízí možnost výhodné spolupráce ve společném projektu REBS.

## Co je projekt REBS

- sdílení vybraných klientů mezi RK a společnostmi Partners
- kvalitní služby hypotečních specialistů pro Vaše klienty
- zajímavé zvýšení objemu obchodu a zisku pro RK i jednotlivé makléře

## Co získáte

- **realitní software Realco zcela ZDARMA**
- software v plné verzi, včetně všech modulů, tolik licencí, kolik potřebujete, bez dalších poplatků
- provize v nadstandardní výši z hypotečního úvěru

Více informací na [www.realco.cz](http://www.realco.cz)



## Jaký je rozdíl mezi pasivním a nízkoenergetickým domem?

POJMY



Výstavba energeticky úsporných domů roste rok od roku a společnost se začíná mnohem více zajímat i o kvalitu vnitřního prostředí budov, v nichž trávíme až 90 % svého času.

Na stavby nízkoenergetických a pasivních domů se používají materiály, které vyhovují požadavkům na nízkou či nulovou spotřebu energie. Dbá se, aby byly nejen šetrné, ale také z obnovitelných zdrojů. Taková jsou dřevěná vlákna, celulóza získaná z konopí, ovčí vlna, sláma, tvrdé dřevo, bambus a další. Materiálů se využívá při izolacích či přímo při budování stavebních konstrukcí.

### Pasivní dům

Většina současných domů vyzáří teplo do okolí. Pasivní dům si ho úzkostlivě chrání. K tomu slouží silná vrstva tepelné izolace. Větrání, kterým u běžného domu uniká z interiéru velké množství tepla, je řízeno pomocí vzduchotechnické jednotky s rekuperací tepla. Okna pro pasivní domy slouží jako solární kolektor. Propustí sluneční energii dovnitř a mají velmi malé tepelné ztráty. Ty jsou vcelku tak nízké, že uživatel nepotřebuje běžný systém vytápění.

Žít v pasivním domě neznamená pouze úsporu nákladů, ale také vás může zbavit zdravotních problémů. Rekuperační zařízení filtruje vzduch, a tím ho zbavuje škodlivých nečistot a prachu. Díky tomu se nemusíte bát plísní, netvoří se průvan a v místnostech je stálá tepelná pohoda ve všech ročních obdobích.

### Nízkoenergetický dům

Cenově se nízkoenergetické domy vyrovnávají nákladům na stavbu klasické novostavby, ovšem v budoucnu se stávají v nákladech na provoz velkou úsporou.

Nízkoenergetický dům obsahuje v podstatě stejné komponenty jako pasivní dům, avšak nepočítá s rekuperací. Tím potřebuje větší zdroj tepla a běžný otopný systém. Provozní náklady zůstávají o něco vyšší než u domu pasivního.

U nízkoenergetického domu je spotřeba tepla při běžném provozu domu nižší než 50 kWh/m<sup>2</sup>, což je zhruba čtvrtina oproti běžným domům. Pasivní dům ročně spotřebuje maximálně 15 kWh/m<sup>2</sup> vytápěné plochy. Návrh investice do pasivního domu je mezi 12–16 lety. Když vezmeme v úvahu, že dům stavíme na mnoho desítek let, tak po uplynutí doby návratnosti nám dům ještě několik desetiletí „vydělává“.

» Jindra Svitáková

## Kdy je třeba odhad nemovitosti?



Odhadce bude chtít přístup k vybavení bytu nebo domu, a to od půdy až po sklep. Zkoumat bude i pozemek, jeho velikost a případně hospodářské budovy. Foto redakce

### Odhad nemovitosti

Odhad je důležitý při prodeji nemovitosti. Potřebujete jej ovšem také tehdy, když probíhá dědické řízení, chcete nemovitost někomu darovat či část nemovitosti na někoho převést. Potřeba je také jako základ výpočtu platby daně z nabytí nemovitosti nebo když jej poskytnete jako zástavu při uzavření půjčky či hypotéky.

### Hypotéka je jednoduchá

Pokud jednáte o koupi nemovitosti prostřednictvím hypotečního úvěru, zajišťuje odhad většinou banka. Odhadcem je v tomto případě nezávislý podnikatel, který má živnostenský list na oceňování nemovitostí, jež provádí pro fyzické osoby, realitní kanceláře, developery, investory či banky. Banky v současné době spolupracují s certifikovanými odhadci, kteří musí pro získání certifikátu splnit pět let praxe v oceňování nemovitostí nebo v příbuzném oboru, jako je například realitní činnost, a vykonat příslušnou zkoušku.

### Znalec má větší zodpovědnost

Znalec je jmenován znalcem v příslušném oboru ministrem spravedlnosti nebo předsedou krajského soudu. Před jmenováním se velmi pečlivě zkoumají odborné znalosti žadatelů a posuzují, zda jsou pro výkon znalecké činnosti skutečně vhodné. Na rozdíl od odhadce, který ručí za svoji práci podobně jako jakýkoli jiný živnostník, je znalec za zpracované znalecké posudky trestně odpovědný.

### Co potřebuje odhadce vidět

Odhadce bude chtít přístup k vybavení bytu nebo domu, a to od půdy až po sklep. Zkoumat bude i pozemek, jeho velikost a případně hospodářské budovy. Vše si vyfotí a bude požadovat informace o stáří domu, případných rekonstrukcích a technickém řešení, například vytápění a podobně. Nebude je zajímat běžné spotřební zařízení, nábytek a vaše osobní věci. Odhad pak zpracuje v souladu s cenovými mapami, tržními cenami nemovitostí v okolí a dalšími okolnostmi, které jsou pro posouzení ceny důležité.

### Jedna nemovitost, více cen

Každá nemovitost má v jednom čase více cen. Jednou je kupní cena, za kterou lze nemovitost reálně prodat. Další je tržní cena. To je částka, kterou je obvyklé v dané chvíli na realitním trhu žádat za obdobné nemovitosti v téže lokalitě. Může být nižší než cena kupní, nebo také vyšší. Odhad této ceny většinou stačí také pro daň z převodu nemovitosti. Dnes již finanční úřad porovnává sjednanou kupní cenu s cenou obvyklou a nevyžaduje znalecký posudek.

Odhad znalce ale budete potřebovat, když se dostanete do exekuce, nedohodnete se na vypořádání společného jmění manželů, nebo budete účastníky jiného soudního sporu. Znalec často do znaleckého posudku napíše jak cenu administrativní, tak cenu tržní a bude na soudu, ke které z nich bude chtít přihlídnout při řešení sporu.

Chcete-li dům prostě prodat, odhad nemovitosti vám může provést také realitní makléř nebo si jej můžete provést sami podle veřejně dostupných údajů a cen nemovitostí v okolí. V případě hypotéky se však odhadu certifikovaného odhadce nevyhnete.

» Jindra Svitáková



## REALITNÍ RÁDCE



## Co s hypotékou v případě rozvodu

Možností, jak se s hypotékou při rozvodu vypořádat, je víc. Důležité je řešit situaci již v období, kdy probíhá rozvod a vypořádání společného jmění manželů.

### Společné vlastnictví, xspolečné splátky

Můžete se dohodnout, že si nemovitost na hypotéku necháte a budete ji společně splácet. Pokud máte kde bydlet, je možné nemovitost třeba zároveň pronajímat a dělit se o příjmy z pronájmu. Jednou se nemovitost může opět hodit, třeba vašim dětem.

Nevýhodou této varianty je, že oba zůstáváte zatíženi úvěrem. A pokud nemáte kde bydlet a chcete například s novým partnerem nebo sami získat bydlení, může nastat zadrhel. Při žádosti o další hypotéku nemusíte být dostatečně bonitní, abyste ji dostali. Dalším problémem může být, pokud se váš bývalý manžel dostane do potíží se splácením. Protože když bance neplatí jeden, musí platit druhý.

### Vyvázání z hypotéky

Časté bývá, že nemovitost si nechá jeden, který se zaváže převzít hypotéku a druhého vyplatit z již splacené části nemovitosti. V podstatě to není pro banku problém, pokud je ten, který si hypotéku nechá, dostatečně bonitní. Jednat s bankou je dobré již při jednání o vypořádání majetku. Ale nakonec většinou banka čeká na majetkové vypořádání a na konečný rozsudek o rozvodu. Pak teprve uzavře s novým vlastníkem nemovitosti dodatek ke smlouvě.

### Řešení v mezidobí

Než k majetkovému vypořádání manželů a rozvodu dojde, uplyne určitý čas, kdy je třeba, aby hypotéku někdo splácel. Ale kdo? Například Česká spořitelna uvádí, že je možné dohodnout se na přechodném nouzovém řešení, například na individuálním splátkovém kalendáři, snížení splátek či pouhém splácení úroků. Důležité je s bankou o situaci včas jednat.

### Prodej nemovitosti a splacení hypotéky

Nejrychlejší cestou, jak se hypotéky zbavit, je nemovitost prodat. To je ovšem většinou výhodné jen v případě, že končí fixace. Od letošního března ale nesmí banka dle rozhodnutí České národní banky účtovat žádné nadstandardní poplatky, i když fixace nekončí. Týká se ovšem jen splacení hypotéky sjednané po 1. prosinci 2016. Místo tisícových položek půjde o stokoruny.

### Prodej nemovitosti s hypotékou

Nemovitost lze prodat i s hypotékou, avšak musíte najít majitele, který ji převeze, nebo bude schopen ji splatit. Banka bude u nového majitele zjišťovat také jeho bonitu, a teprve potom dá souhlas s převzetím hypotéky.

Af si vyberete jakékoli řešení, je třeba, abyste o něm v prvé řadě informovali banku a projednali s ní další kroky. Protože úvěrovou smlouvu lze změnit jen tehdy, když se dohodnou všichni účastníci úvěrové smlouvy. A to nejsou jen manželé, ale také věřitel – tj. příslušná banka.

» Jindra Svitáková



## Možnosti společného jmění manželů ve vztahu k vlastnictví nemovitosti

SJM, neboli společné jmění manželů, vzniká uzavřením manželství. Z hlediska vlastnictví nemovitosti však je třeba rozlišit, zda nemovitost vlastnil jeden z partnerů již před uzavřením manželství a jaký bude režim v manželství.

SJM má několik režimů: zákonný, smluvní a z rozhodnutí soudu. V zákonném režimu patří do společného jmění manželů majetek, který získá jeden nebo oba manželé po dobu trvání manželství, kromě věcí, které slouží k osobní potřebě, věcí nabytých darem nebo děděním, či jako náhradu nemajetkové újmy. Avšak součástí SJM se stává zisk, který z majetku jednoho z manželů plyne. Například manželka zdědila byt, který pronajímá. Příjem z pronájmu tedy patří do SJM.

### Rozšíření SJM

SJM lze smluvně rozšířit i na majetek, který je ve výlučném vlastnictví jednoho z manželů. Například když Anna dostane darem od rodičů polovinu činžovního domu. Poté se vdá a rozhodne se, že s manželem bude sdílet všechno, včetně darované poloviny činžovního domu. U notáře oba dva podepíší smlouvu o rozšíření SJM, a tak manžel nabyde majetek manželky, který získala před uzavřením manželství.

### Bydlení manželů

Manželé mají své obydlí tam, kde mají rodinnou domácnost. Právní termín obydlí znamená místo, kde osoby skutečně bydlí. Manželé se musí dohodnout na adrese rodinné domácnosti, nebo se dohodnou na odděleném bydlení. I tehdy však platí zásada, že pokud má jeden z manželů výhradní právo bydlení v domě nebo v bytě, vznikne uzavřením manželství právo tam bydlet i druhému manželovi. Pokud se manželé následně nedohodnou v případě rozvodu, lze zrušení dosáhnout pouze prostřednictvím soudu.

### Pozor na investice do cizího

Je zcela běžné, že manžel například zdědí dům, ale aby v něm manželé mohli bydlet, je třeba jej rekonstruovat a peníze již pocházejí ze SJM, či investuje do jeho nemovitosti manželka. Avšak v případě rozvodu je třeba prokázat vyšší investic, která byla do domu vložena manželkou, jinak rekonstruovaný dům zůstane v majetku manžela a manželce nenáleží žádný podíl ani náhrada za vloženou investici.

### Dar dospělým dětem

Když rodiče chtějí dítěti, které žije v manželství, koupit nemovitost s tím, aby patřila výlučně jemu, je nejlepším řešením převést mu peníze formou daru na jeho účet. Pokud za ně zakoupí byt, bude v jeho výlučném vlastnictví. I když někteří realitní agenti trvají na podpisu kupní smlouvy oběma manželi, je to neoprávněné.

Manželé mají vždy na výběr z několika možností. Mohou se rozhodnout pro SJM buď před uzavřením manželství, nebo kdykoli v jeho průběhu. Také SJM nemusí vůbec vzniknout. Podle toho by také měli řídit své rozhodnutí v oblasti nákupu, správy či prodeje nemovitostí.

» Jindra Svitáková



# Dřevostavby jsou stále populární

Dřevostavby jsou jedním z nejstarších způsobů lidského bydlení – jsou rychlé, levné a ekologické. Čím dále se obrátíte na sever, tím více lidí ve dřevostavbě bydlí. V Rakousku a Německu se staví mezi 10 a 15 % dřevostaveb, v USA je to 60 %, ve Skandinávii a Kanadě dokonce přes 70 %. Například zalesněné Estonsko s bohatými zásobami dřeva je typické dřevěnou zástavbou i v hlavním městě Tallinnu. Dřevěný dům nemusí zdaleka znamenat jen srub, i když i takové bydlení má své kouzlo. Dřevo je krásný materiál, který voní, má duši a na rozdíl od plastů nezatežuje životní prostředí.

## Jaké jsou hlavní výhody dřevostaveb?

Výrobci dřevostaveb u nás slibují vlastní bydlení, které splňuje parametry plnohodnotného rodinného domu, je energeticky úsporné, ekologické, kvalitní a navíc levné. Díky stavebnicové technologii a použitému materiálu je výstavba rodinných domů z tohoto materiálu rychlá a s nízkými náklady. Rychlost stavby je daná především tzv. suchým

procesem výstavby, kdy nemusíte čekat na vysychání a dotvarování.

U dřevostavby je nutné dodržet přísné stavební normy, zaručující dlouhou životnost a její odolnost vůči povětrnostním vlivům. Firmy garantují tepelný komfort v zimě i během léta. Díky přirozeným izolačním vlastnostem přináší dřevostavby úspory za energie a to, aniž by se ustoupilo z požadavků na moderní design. Některé společnosti dokonce nabízejí termín stavby do jednoho měsíce a ceny i do dvou milionů korun.

Stavebníci vyvracejí nejčastější představy o dřevostavbách. V souvislosti s dřevostavbami existují určité mýty, které se stavebníci snaží vyvracet. Pravdou tedy je, že:

- Dřevěný dům nemá menší životnost než zděný, pokud se staráme o jeho údržbu. Důkazem jsou historické dřevěné stavby, které překonaly v dobrém stavu i několik set let.
- Dřevostavby nejsou náchylnější k požárům. Zuhelnatělá povrchová vrstva vznikající při požáru na nosných prvcích brání dalšímu ohoření. Důležité je dodržení technických norem dřevostavby. Moderní dřevěné konstrukce jsou vůči požáru velmi odolné.
- Dřevostavby nemusejí podléhat houbám a červotočům, pokud je zvládnuta konstrukční ochrana dřeva tak, aby se zamezilo vnikání vlhkosti

a ochránily se konstrukční prvky. Dřevo a výrobky z něj logicky nesmějí být navrhovány do míst, kde nemohou fungovat, například pod úroveň terénu.

- Dřevostavby nemají horší tepelně – izolační vlastnosti než stavby zděné. Zatopíte-li v dřevěném domě, je v něm skoro okamžitě teplo, jelikož se ohřívá přímo vnitřní objem vzduchu. Zděný dům musíte vytápět několik hodin, než se v něm zahřeje, protože teplo se nejdříve akumuluje ve zdech.
- Dřevostavby mohou být moderní, nevypadají ani jako hájenky, roubenky či sruby nebo dnes již překonané okály.

Stavby ze dřeva nepředstavují pouhé provizorium a jsou určeny k trvalému bydlení. Ve světě je najdeme jako administrativní budovy, nákupní centra i sportovní haly. Používání dřeva nepoškozuje životní prostředí. Dřevo je plně obnovitelná surovina. » Veronika Fiedlerová



Zalesněné Estonsko s bohatými zásobami dřeva je typické dřevěnou zástavbou i v hlavním městě Tallinnu. Foto redakce

## Kolik je možné letos získat na zateplení domu či výměnu kotle?

V lednu vyhlásilo MŽP třetí vlnu kotlíkových dotací. Pokračují také úspěšné programy Dešťovka a Nová zelená úsporám. Takto velkorysé dotace se zřejmě již nebudou opakovat.

### Kotlíkové dotace

Dotace jsou určeny pro kotle na biomasu s ručním i automatickým příkládáním, na plynové kondenzační kotle a na tepelná čerpadla. Letos už není možné získat dotaci na kombinovaný kotel, v kterém lze spalovat uhlí. Na nákup nového kotle mohou zájemci získat až 127 500 korun. Mezi výdaje lze zahrnout také náklady na novou otopnou soustavu nebo její rekonstrukci.

V Moravskoslezském kraji spustí ministerstvo spolu se Státním fondem životního prostředí pilotní program bezúročných půjček, aby na výměnu dosáhly i sociálně slabší rodiny. Z tohoto programu si budou moci lidé půjčit na dorovnání ceny kotle, kterou jim nepokryje kotlíková dotace.

### Nová zelená úsporám pokračuje

Program loni v září zaznamenal změny. Dotace lze získat také na venkovní stínící techniku, na stavbu nízkoeenergetického domu nebo výměnu starých kamen bez nutnosti zateplení. Přitom již není třeba, aby práce vykonala specializovaná firma. Počítají se i práce provedené svépomocí. Jen je třeba, aby na ně jako technický dozor dohlédl odborník. V takovém případě budou domácnosti moci mezi výdaje zahrnout faktury za materiál nebo zápůjčku nářadí i ten technický dozor.

Dotace může uhradit až 50 procent vynaložených nákladů. Novinkou je dotace 150 tisíc korun na kombinaci fotovoltaického systému s tepelným čerpadlem.

Pokud domácnosti nevyužívají kotel, ale kamna nebo krby, mohou dostat až 80 tisíc korun na výměnu, a to bez nutnosti současně zateplit dům. Týká se to výměny lokálních topidel za topidla na tuhá paliva, třeba kamen na dřevo nebo na pelety. Program je také možné propojit s kotlíkovými dotacemi.

### Dešťovka

Pokračuje program Dešťovka. Můžete žádat o příspěvek na zachytávání srážkové vody a její využití v domácnosti od prostého zalévání zahrady až po využití na splachování záchodu nebo praní prádla. Z dotace je možné financovat až 50 % nákladů. Na zalévání lze dostat až 55 tisíc korun, na zachytávání vody a rozvody po domě až 105 tisíc korun.

Letošní dotační programy jsou prý mimořádně štedré. A dle sdělení ministra Brabce je například třetí vlna kotlíkových dotací také poslední. Přitom od roku 2022 bude provoz kotlů na tuhá paliva první a druhé emisní třídy zcela zakázán.

» Jindra Svitáková

nová

zelená

úsporám



## HYPOTÉKY, BANKY, STAVEBNÍ SPOŘENÍ



# Nemovitost nebo domácnost. Které pojištění potřebujete?



Mnoho majitelů se domnívá, že pojištění nemovitosti se uzavírá pro domy a pojištění domácnosti pro byty. Ale není tomu tak. Foto redakce

Můžete být opatrní sebevíce, a přesto se můžete v domě či bytě setkat se škodou, zaviněnou cizí osobou nebo vlastní vinou. Myslet tedy na pojištění již při koupi domu či bytu je třeba.

dejte pozor a určitě neuzavírejte pojistnou smlouvu na první schůzce. Vyžádejte si pojistné podmínky, pozorně si je přečtěte a na další schůzku si připravte dotazy, které potřebujete zodpovědět, abyste se mohli správně rozhodnout.

### Pozorně prostudujte obsah balíčků a variant

Pojistky se většinou nabízejí v podobě balíčků nebo variant, které jsou jednodušší a přehlednější. Základní varianta obvykle zahrnuje živelní rizika, sdružující požár, blesk, výbuch a pád letadla, škody způsobené vodou vytékající z vodovodního zařízení, povodeň nebo záplavu, vichřice nebo krupobíť, loupež či krádež vloupáním. Do rozšířené varianty spadají například škody způsobené vodou unikající z odpadního potrubí, pád stromů, stožárů či jiných předmětů na nemovitost, zatečení atmosférických srážek, přepětí v elektrické síti či vandalismus.

### Pozor na výluky z pojištění

Ocenění rizik záleží na konkrétní pojistně. Zatímco jedna může mít dané riziko v základní

variantě, u druhé si kvůli němu připlatíte a třetí vás na toto riziko vůbec nepojistí. Ujistěte se proto předem, že rizika, která jsou pro vás důležitá, nemá pojišťovna uvedena ve výlukách.

Mezi ně nejčastěji spadají věci, které se nacházejí v těsné blízkosti pojištěné domácnosti, například vybavení garáže, věci uložené ve sklepě nebo v kůlně. Pojistná částka by měla odpovídat hodnotě samotného majetku. Rozhodně se nedoporučuje hodnotu majetku uměle snižovat ani nepravdivě navyšovat.

Klasická podoba pojištění však u žádné pojistovny nekryje předměty neobvyklé hodnoty, jako například sbírku obrazů, starožitností a podobně. Pro její krytí počítejte s navýšením pojistného a častým požadavkem pojistovny je také zvýšené zabezpečení nemovitosti či bytu.

Hodnota nemovitosti i vybavení domácnosti se časem proměňuje. Proto odborníci doporučují navštívit zhruba jednou za pět let pobočku své pojistovny a pojistnou částku upravit. Pokud provádíte zásadní investici do nemovitosti, je vhodné pojistnou částku změnit ihned po realizaci.

» Jindra Svitáková

## Víte, co o vás ví úvěrový registr?

Nezapomněli jste kdysi doplatit včas kontokorent? Dlužili jste za telefon nebo jste žádali o splátkový kalendář? Zjistěte si, co vše vám může znepříjemnit žádost o hypotéku.

V úvěrovém registru jsou shromážděny informace o zákaznících finančních institucí, kteří mají problémy se splácením svých pohledávek, nebo jen pohledávky mají. Při podpisu úvěrové smlouvy si sice můžete svobodně vybrat, zda poskytnete souhlas se zařazením do registru, ovšem neposkytnete-li jej, může to být také poslední úvěr, který získáte.

### V Česku působí čtyři úvěrové registry

V Centrálním registru úvěrů jsou obsaženy informace o úvěrových závazcích fyzických osob podnikatelů a právnických osob. V Bankovním registru klientů jsou data klientů finančních institucí. Další je Nebankovní registr klientů a posledním registrem je Solus. Ten obsahuje pouze negativní informace o spotřebitelích.

### Před žádostí kontrola

Může se stát, že vyplníte se svým bankéřem spoustu dokladů, a nakonec úvěr nezískáte. Takovému zklamání můžete předejít, pokud si necháte udělat výpis svých dluhů či záznamů o dlužích po splatnosti.

### Jak na to

Každý z registrů vám může vydat pouze vlastní výpis z registru. Chcete-li mít tedy komplexní přehled o vašich závazcích, měli byste požádat minimálně o dva výpisy, jeden z bankovního a druhý z nebankovního registru. O výpisy můžete požádat prostřednictvím portálu [www.kolikmam.cz](http://www.kolikmam.cz). Tam najdete potřebné formuláře, adresu clientského centra, kde můžete požádat o výpisy osobně, a mnoho dalších užitečných informací, jak postupovat. O výpis z registru fyzických osob Solus lze požádat jednak elektronicky, a to e-mailem, prostřednictvím zpoplatněné SMS zprávy nebo přes aplikaci v chytrém telefonu, a také písemně. Informace o těchto možnostech najdete na [www.solus.cz](http://www.solus.cz).

### Kolik stojí výpisy z registrů?

Výpisy z bankovního a nebankovního registru stojí od 100 do 300 Kč, podle toho, zda vám stačí on-line verze nebo chcete papírovou. Výpis z registru Solus stojí od 99 do 250 Kč. Mnoho těch, kteří chystají koupi domu či bytu na hypotéku, dobře vědí, co obnáší shromáždit veškerou dokumentaci potřebnou k jednání o hypotečním úvěru. Je dobré začít hned v úvodu také s úvěrovými registry, aby po martýriu shánění dokumentů a potvrzení nedošlo na jednání v bance k nemilému překvapení.

» Jindra Svitáková



### HYPOTÉKY

## Sazby hypoték dál klesají. ČNB ponechala sazby beze změny

Hypoteční sazby klesají a klesat nejspíše ještě budou. Cenový průměr měřený indexy GOFI v březnu klesl na 3procentní hranici. V praxi však není těžké nalézt banku nabízející své hypoteční úvěry se sazbou začínající 2kou.

Titulní index GOFI 70 mapující například trh průměrnou nabídkovou sazbou úvěrů s LTV do 70 % v březnu klesl o 2 setiny procentního bodu na rovných 3 procenta. O jednu setinu výše zůstal index GOFI 80, který z únorových 3,05 % spadl o 4 bazické body.

Navzdory 3 měsíci trvajícím poklesu sazeb jsou nyní ceny hypotéky stále ještě výrazně výše, než byly loni touto dobou. V březnu 2018 byly zmíněné indexy na 2,64 % resp. 2,58 %. Indexy jsou však průměrem celého trhu, pokud se však podíváme do úrokových listků jednotlivých bank, hypoteční úvěry již na 2,7 % začínají. Podmínkou však bývá excelentní bonita, a především pojištění úvěru. Bez pojištění jsou sazby o poznání výše.

Pokles nabídkových sazeb jsme zaznamenali i v kategorii úvěrů s LTV nad 80 %. Index GOFI 85 meziměsíčně sestoupil o 5 setin procentního bodu. Hypotéky do 85 % LTV banky v průběhu března v průměru nabízely se sazbou 3,50 %.

Rozdíl mezi cenou hypotéky pod a nad regulovanou 80% hranicí se tedy nyní pohybuje kolem poloviny procentního bodu. Přitom v měsících po zahájení regulace hypoték s LTV 80+ (duben 2017) se tento rozdíl pohyboval okolo 1procentního bodu.

Klíčovým faktorem pro budoucí vývoj hypotečních sazeb je nastavení sazeb ČNB. „ČNB sazby minulý týden ponechala beze změny, což je pro klienty uvažující o hypotéce dobrá zpráva. Pozitivní vývoj vidíme také na mezibankovním trhu, kde sazby opět výrazně poklesly, což otvírá další prostor pro pokles hypotečních sazeb,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti financování bydlení.

Přetrvávající trend poklesu sazeb ostatně potvrzují aktuální kroky jednotlivých poskytovatelů. V dubnu již o 2 desetiny procentního bodu plošně snížila sazby Česká spořitelna a směrem dolů zamířily i sazby v Raiffeisenbank.

» Luboš Svačina



# 400 VIDEOPROHLÍDEK

Stále více realitních makléřů vyhledává nové formy prezentace. Proto jsme již před deseti lety vytvořili samostatnou sekci věnovanou videoprohlídkám nemovitostí. Těch je nyní na realitních a zpravodajských portálech **realityčechy.cz** a **realitymorava.cz** více než 400. Vstupte ještě dnes do světa nemovitostí jinak, než jen pomocí fotografií.