



Jak přistupují banky k žádostem o odklad splátky hypotéky?

více na straně 4-5

Rychlý přehled



**DUBEN
2020**

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV: ↘ -11 %

85% LTV: ↘ -6 %

90% LTV: ↘ -5 %

INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLNÍ: 7,46 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: 0,47 %

Byty 2+1: 2,67 %

Byty 3+1: -0,15 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

■ Jak postupovat, když nemáte peníze na nájem

Může se stát, že se člověk ocitne ve finanční tísní. Stačí dlouhodobější nemoc, ztráta zaměstnání, mateřská dovolená. A výdaje jsou větší, než příjmy. Přitom nejvýraznějšími jsou většinou výdaje za bydlení. A když nezaplatíte včas nájem, můžete přijít o byt?

Více čtěte na str. 6

■ Realitní makléři mění způsob práce

Podle usnesení vlády nesmí realitní zprostředkovatelé provádět transakce s klienty v provozovnách realitních kanceláří. Realitní zprostředkovatel může nadále poskytovat své služby klientům „na dálku“ prostřednictvím internetu, telefonu či e-mailu. Po domluvě může jednání provést s klientem doma, ovšem za dodržení hygienických doporučení.

Více čtěte na str. 9

■ Stavebních pozemků není dostatek. Ceny stále rostou

Najít pěkný stavební pozemek v některém z krajských měst či v jeho těsném okolí je téměř nemožné. Mnoho pozemků, na kterých územní plán umožňoval výstavbu, koupily developerské společnosti a přednost před rodinnými domy dostaly domy bytové. Ceny pozemků určených k výstavbě tedy díky nedostatečné nabídce stále rostou a vše nasvědčuje tomu, že se tento trend v brzké době nezmění.

Více čtěte na str. 12

HYPOTÉKY BEZ STAROSTÍ

- Porovnání 14 bank a 4 stavebních spořitelén.
- Doporučení 3 nejvhodnějších řešení.
- Zpracování podkladů ke schválení úvěru.
- Asistence po celou dobu splácení. **Vše bezplatně**



GOLEMFINANCE

Služby hypotečního makléře

www.golemfinance.cz

EDITORIAL

Realitní sezóna je v plném proudu

Milé čtenářky, milí čtenáři, za poslední měsíc jsme zaznamenali tolik změn na realitním trhu, že by to vydalo na dvojitě vydání. My se ale budeme držet standardního formátu a vybereme jen to nejpodstatnější. Ještě začátkem března nic nenasvědčovalo tomu, že by se měl svět začít otáčet pomaleji. Realitní kanceláře sice nepatřily mezi obory, kterým by bylo Vládou nařízeno pozastavení činnosti, ale obava z šíření nemoci motivovala mnoho lidí k odložení důležitých životních rozhodnutí, mezi které patří např. koupě nemovitosti. Jednou ze zpráv, která tak trochu zapadla mezi ostatními, bylo posunutí termínu pro splnění některých povinností vyplývajících z nového realitního zákona na březen příštího roku. Mnoho makléřů si tak



mohlo oddechnout. Další pozitivní zprávou, tentokrát pro všechny kupující, bylo zmírnění podmínek pro získání hypotečního úvěru ze strany ČNB. Vlastní bydlení by se tak mělo stát dostupnějším. A pro všechny, kteří již vlastní bydlení mají a uvažují o odložení splátek úvěrů na bydlení zapříčiněné koronavirem, jsme připravili souhrn přístupu jednotlivých bank. Pevně věřím, že se již v příštím vydání zaměříme na „standardní“ realitní novinky a budeme moci udělat za virem, který zpomalil svět, pomyslnou tečku. Všem přeji pevné zdraví.

» Lucie Mazáčová

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



www.realitycechy.cz/magazin

realityčechy

REALITNÍ POSTŘEH

Alena Schillerová (MF ČR)

Přerušení splácení úvěru nepovede k negativnímu zápisu v registrech. Lidé se tedy nemusejí obávat, že by jim do budoucna komplikovalo případné další žádosti o úvěry.

napsali o nás...

Na nový koronavirus doplatí i Airbmb

MF DNES / 26. 3. 2020 (kráceno)
„Vlastníci bytů, kteří je kupovali za „hotové“ nebo jen částečně za pomoci hypotečního úvěru, je mohou nyní nabízet na dlouhodobý pronájem.

Zisky se sice snížily, ale pořád půjde o dobře investované peníze. Horší je to u těch, kteří byt financovali např. stoprocentní hypotékou,“ uvádí Michal Pich z realitního serveru realitycechy.cz.



z obsahu

STRANA 4 - 5

Jak přistupují banky k žádostem o odklad splátky hypotéky?

STRANA 6

Jak postupovat, když nemáte peníze na nájem

STRANA 8

Ministryně financí plánuje zrušení daně z nabytí nemovitosti

STRANA 9

Realitní makléři mění způsob práce. Jak přistupují k aktuální situaci?

STRANA 10

Ochrana oblíbeného posezení před vlivy počasí. Markýza nebo pergola?

STRANA 11

Zastřešení bazénu prodlouží koupací sezónu

STRANA 12

Stavebních pozemků není dostatek. Ceny stále rostou

STRANA 14

Byty opět zdražily. Od začátku roku o 5 procent

STRANA 15

Splácení hypotéky při nezaměstnanosti. Jaké jsou možnosti?



realityčechy

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

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

Jak přistupují banky k žádostem o odklad splátky hypotéky?

Máte v důsledku vládou vyhlášeného nouzového stavu a opatřeními proti šíření koronaviru potíže se splácením hypotéky? Máte možnost si splátku odložit. Jak k tomu jednotlivé banky přistupují?

Česká spořitelna / Štavební spořitelna České spořitelny

Klientům odloží splátky úvěrů a hypoték o 3 měsíce, a navíc po tuto dobu za ně bude platit pojištění schopnosti splácet (pokud si jej sjednali). S odklady splátek začíná od 1. dubna 2020. Banka avizuje, že tato nabídka potrvá jeden měsíc. Žádosti bude sbírat online přes svůj web <https://www.csas.cz/cs/page/odlozeni-splatek>. Odpověď klienti získají buď přes internetové bankovníctví nebo e-mailem.

Equa Bank

Detailní podmínky banka ladí. Zatím jde zažádat pouze o odklad splátky jistiny a odklad nelze udělat u nejbližší splátky, ale až u další následující splátky. O odklad lze zažádat e-mailem na Call Centru či pobočce, případně prostřednictvím finančního nebo hypotečního poradce.

Hello Bank

Odklad splátek je řešen vždy individuálně. Klienti své žádosti mohou zaslat přes kontaktní formulář.

Hypoteční banka / Československá obchodní banka

Hypoteční banka uvádí, že pracuje na řešení přesném návodu, jak si odklad splátek zařídit. Chce jej představit do konce března. S podáním žádosti mají zatím klienti vyčkat. Banka uvádí, že již nyní je možné využít její standardní nabídku pro částečné snížení splátek (prodloužení splatnosti úvěru a odklad splátek jistiny), což si klient může zařídit přes Hypoteční zónu.

Komerční banka

Odklad splátek bude řešen individuálně, bude umožněn po dobu tří měsíců. Odklad se však týká jen splátek jistiny. „Povinnost platit úroky nebude případnou dohodou o odkladu splátek dotčena,“ uvádí Komerční banka.

Žádosti banka sbírá přes webovou stránku: <https://www.kb.cz/cs/obcane/pujcky/odlozeni-splatek>

mBank

Banka připravuje možnost odložit splátku až na 3 měsíce v souladu s doporučením České bankovní asociace. V tuto chvíli pracuje na technickém řešení.

Moneta Money Bank

Banka má velice dobře popsáný mechanismus odložení splátek. Banka klientům umožní odklad 3 měsíčních splátek s tím, úvěr se bude dále úročit, ale úroky, poplatky související s úvěrem, včetně pojištění, případně historické poplatky za vedení úvěrového účtu se nebudou inkasovat. Adekvátně pak banka prodlouží splatnost úvěru + 1 měsíc navíc. Dohromady se tak splatnost úvěru prodlouží o 4 měsíce. „Délka splácení je prodloužena o 4 měsíce, protože úvěr je i během odkladu nadále úročen. Pokud by nedošlo k prodloužení o jednu další splátku, byla by poslední klientova splátka v mnoha případech velmi vysoká,“ uvádí Moneta v podmínkách odkladu splátek.

Veškeré požadavky odkladu splátek budou řešeny přes web: <https://www.moneta.cz/odklad-splatek>, kde si klient stáhne dokument „Žádost o dočasný 3měsíční odklad splátek“. „Žádost“ klient vytiiskne, podepíše a následně odešle do sběrné e-mailové schránky odkladspatek@moneta.cz. Žádost je nutné doručit do Banky alespoň 10 dní před datem splátky, od které bude chtít klient

Modrá pyramida

Klienti mohou žádat o odklad splátek až o tři měsíce. Nabídka se vztahuje na fyzické osoby a fyzické osoby podnikatele. Pro bližší informace se klienti mohou obracet na emailovou podporu. spiceni@mpss.cz

Oberbank

Aktuálně nemáme žádné informace.

Raiffeisenbank

Banka avizovala, že každý jednotlivý případ bude posuzovat individuálně. Žádosti banka přijímá prostřednictvím webových stránek: <https://www.rb.cz/osobni/pujcky/odlozeni-splatek>. Po jeho odeslání banka slibuje klienta kontaktovat během několika dní s návrhem řešení.

Raiffeisen stavební spořitelna

Spořitelna klientům umožní posun splácení splátek úvěru a dospořování o maximálně 3 měsíce.

Pro povolení odkladu splátek musí klient žádat, kterou získá v kontaktním centru RSTS a následně pošle svým registrovaným e-mailem v IT systému stavební

spořitelny (SIS) nebo datovou zprávou do datové schránky RSTS.

Sberbank

Žádost o úlevu ve splácení musí vždy podat samotný klient, a to alespoň 5 pracovních dnů před samotnou splátkou. Žádost musí být do Banky doručena buď elektronicky z emailu klienta na adresu: ecl@sberbankcz.cz. V nezbytných případech lze zaslat i v písemné podobě.

UniCredit Bank

Banka umožní klientům odklad splátek hypoték, nejdříve však za měsíc duben. Požadavek na odklad splátky je nutné zadat nejméně 15 dní před datem splátky. Žádost se podává prostřednictvím webových stránek: <https://www.unicreditbank.cz/cs/ostatni/moznosti-odkladu-splatek.html>

Wuestenrot

Banka na řešení intenzivně pracuje. V případě potřeby řešení aktuální situace mají klienti využít e-mailové schránky: kontakt@wuestenrot.cz.

Pokud jste se dostali do potíží se splácením svých úvěrů, odklad splátky může být jednou z možností, jak svému rodinnému rozpočtu ulevit. Ještě před tím, než se do toho pustíte si však s bankou ověřte jednu důležitou věc a to je to, jestli nebude odklad splátek reportovat do úvěrových registrů jako negativní informaci, což by vás mohlo znevýhodnit při pozdějších žádostech o úvěr. Obecně se má za to, že tento odklad splátek by neměl poškodit vaši „úvěrovou historii“, ale jednotný výklad ani návod ze strany ČNB zatím neexistuje a banky si tuto věc zatím řeší individuálně.

„Banky postupně podmínky, za jakých budou splátky odkládat, zveřejňují na svých webových stránkách i sociálních sítích a tyto informace postupně doplňují o další procesní pokyny. Nejen pro naše klienty situaci pečlivě monitorujeme a v případě potřeby nabízíme pomocnou ruku při jednání s bankou,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti financování bydlení.

» Jindra Svitáková



Pokud jste se dostali do potíží se splácením svých úvěrů, odklad splátky může být jednou z možností, jak svému rodinnému rozpočtu ulevit. Foto redakce

Jak postupovat, když nemáte peníze na nájem



Může se stát, že se člověk ocitne ve finanční tísní. Stačí dlouhodobější nemoc, ztráta zaměstnání, mateřská dovolená. A výdaje jsou větší, než příjmy. Přítom nejvýraznějšími jsou většinou výdaje za bydlení. A když nezaplatíte včas nájem, můžete přijít o byt?

Platba nájmu dle smluvního ujednání

Pokud někdo pronajímá byt, je pochopitelné, že z něj chce mít zisk. Nákup nemovitostí jako investiční příležitost je dnes běžným nástrojem finančního a realitního trhu. Většina majitelů nemovitostí dnes stojí o stálého a solventního nájemce. Podle občanského zákoníku (§ 2246) si strany ujednají nájemné pevnou částkou. Většinou je sjednáváno jako měsíční platba. Ovšem smluvně si můžete ujednat i jiný interval úhrad. Nájemné se však podle zákona vždy platí předem, a to nejpozději do pátého dne příslušného platebního období, nebyl-li ujednán den pozdější. Současně s nájmem se hradí zároveň zálohy na služby.

Nemáte na včasnou úhradu? Kontaktujte pronajímatele.

Nelze se spoléhat na to, že stačí, když nájem uhradíte později. Pronajímatel má za tu dobu již nárok na úrok z prodlení. A pokud se budou vaše platby zpoždňovat častěji, může se stát, že vám v případě

smlouvy na dobu určitou odmítne smlouvu prodloužit na další období.

V rámci hospodaření domácnosti je ideální připravit se na nečekané situace. Finanční poradci doporučují měsíčně si tvořit rezervu ve výši alespoň 10, nejlépe 20 % z vaší mzdy. Někdy však v životě nastane období, kdy není z čeho brát na běžné potřeby, natož tvořit rezervy. Důležité je nestrkat hlavu do písku. Problém musíte řešit v zárodku. Jakmile pronajímatel zjistí, že nemá peníze na účtu, už je pozdě. Sjednejte si schůzku s majitelem nebo jeho zástupcem a popište mu svou situaci. Pokud jde o jednorázový výpadek, s velkou pravděpodobností se dohodnete, že platbu uhradíte později. Jestliže však víte, že vaše situace může trvat déle, řešte s ním další možnosti. Například výměnu bytu za menší. Nebo ukončení smlouvy s tím, že neuhrazené nájemné splatíte ve splátkách. Pokud se takto dohodnete, nezapomeňte vše sjednat písemně.

Práva pronajímatele

Nájemce má právo na řádné bydlení, ovšem nesmí své povinnosti porušovat tzv. zvlášť závažným

způsobem. Mezi ty patří i neplacení nájemného a nákladů na služby za dobu alespoň tří měsíců. Jestliže nezaplatíte jeden měsíc, pronajímatel vám zřejmě pošle upomínku.

Jestliže nezaplatíte nájem za dva měsíce, může vám pronajímatel dát výpověď s tříměsíční výpovědní lhůtou. Pak byste s uplynutím posledního dne této výpovědní doby měli odevzdat byt ve stavu, v jakém jste jej přejímali.

V případě nezaplacení nájmu za tři měsíce můžete dostat okamžitou výpověď. V tomto případě není třeba žádná výpovědní lhůta. Stačí, když vás pronajímatel písemně vyzve k doplacení dlužného nájemného. Pokud ve lhůtě, uvedené ve výzvě, nájem neuhradíte, následuje okamžitá výpověď. Nájemní smlouva tak končí dnem doručení výpovědi a pronajímatel bude trvat na co nejrychlejší předání bytu.

Tím nemusí vaše trampoty končit. I když se odstěhujete, budete muset zaplatit nejen dlužné nájemné, ale také úroky z prodlení. Proto je třeba dohodnout se s pronajímatelem na řešení vaší situace v případě finančních těžkostí v co nejkratší době.

V případě dlouhodobě nízkých příjmů lze získat příspěvek na bydlení od státu. Pokud jsou vaše náklady na bydlení vyšší než zhruba třetina čistých příjmů vaší domácnosti, můžete kontaktovat sociální odbor v místě svého bydliště a požádat o pomoc.

» Jindra Svitáková



VRK ACADEMY

DOPORUČUJEME

BLIŽŠÍ INFORMACE NA WWW.VRKACADEMY.CZ

STAŇTE SE REALITNÍM SPECIALISTOU
EXKLUZIVNÍ NABÍDKA ODBORNÝCH KURZŮ
A VYSOKOŠKOLSKÉHO STUDIA

V rámci hospodaření domácnosti je ideální připravit se na nečekané situace. Finanční poradci doporučují měsíčně si tvořit rezervu ve výši alespoň 10, nejlépe 20 % z vaší mzdy. Foto redakce

Ministryně financí plánuje zrušení daně z nabytí nemovitosti

Ministryně financí v nedělní Partii televize Prima oznámila plán na zrušení daně z nabytí nemovitosti. Návrh ještě musí schválit vláda. Vzhledem k aktuální situaci je pravděpodobné, že návrh projde. Ulevilo by se tak všem kupujícím, kteří by ušetřili 4 % z kupní, nebo odhadní ceny nemovitosti, podle toho, která částka je vyšší.



» Lucie Mazáčová

Mezi odborníky je tato daň dlouhodobě kritizována. Loni navrhoval zrušení daně z nabytí nemovitosti Senát, ten byl ovšem následně poslanci přehlasován.

Do roku 2016 hradili daň při převodu nemovitosti prodávající. Následně byla tato daň přenesena na kupující, kterým se tak výrazně zhoršila dostupnost vlastního bydlení. Spolu s kupní cenou museli následně uhradit také 4% daň z nabytí nemovitosti. Pokud si například někdo pořídil byt za 3 mil. Kč, musel počítat s daní 120 000 Kč, ale to jen za předpokladu, že na znaleckém posudku nebyla uvedena cena vyšší. Pak se totiž počítala výše daně z této částky. Výjimkou byly první převody nemovitostí (novostavby), které byly od daně z nabytí nemovitosti oproštěny.

Zrušením daně z nabytí nemovitosti by mohla odpadnout také povinnost vyhotovení znaleckého posudku, což jsou další ušetřené peníze.

Ministryně financí Alena Schillerová oznámila v nedělním pořadu televize Prima, kromě plánu zrušení daně z nabytí nemovitosti, také případné zrušení daňových odpočtů u hypotečních úvěrů.

Pro ty, kteří uvažují nad pořízením nemovitosti je plánované zrušení daně z nabytí nemovitosti dobrou zprávou. Vlastníky nemovitostí zatížených hypotečním úvěrem ovšem plánované zrušení daňových odpočtů nepotěší. Každý rok si mohli nárokovat daňový odpočet, mnohdy i v řádech desítek tisíc. Otázkou tedy zůstává, zdali se zrušení daňového odpočtu bude týkat všech, nebo jen těch, kteří si pořídili nemovitost na hypotéku od případného data platnosti nových podmínek.

Realitní makléři mění způsob práce. Jak přistupují k aktuální situaci?



Prohlídky se zájemci i nábory nemovitostí do nabídky realitních kanceláří mohou proběhnout. Mnoho makléřů však tyto schůzky přesouvá na pozdější termíny. Foto redakce

Podle usnesení vlády z 14. 3. 2020 nesmí od 16. do 24. března 2020 realitní zprostředkovatelé provádět transakce s klienty v provozovnách realitních kanceláří. Realitní zprostředkovatel může nadále poskytovat své služby klientům „na dálku“ prostřednictvím internetu, telefonu či e-mailu. Po domluvě může jednání provést s klientem doma, ovšem za dodržení hygienických doporučení.

Oslovení realitní makléři zvýšenou bezpečností opatření většinou vítají. Jde sice o komplikaci, ale dočasnou. Některá jednání se přesouvají na jiný termín, to by ale nemělo mít na uzavření rozjednaných dohod výrazný vliv. Některé záležitosti se dotahují telefonicky či přes e-mail. Prohlídky se zájemci i nábory nemovitostí do nabídky realitních kanceláří mohou proběhnout. Ve většině případů nic nebrání nafočení nemovitosti, natočení videozáznamu či získání bližších informací od prodávajících. Mnoho makléřů ovšem i tyto schůzky přesouvá na pozdější termíny.

Jak pracují v těchto dnech realitní profesionálové a jak hodnotí aktuální situaci?

Tomáš Matras
Matras&Matras reality (Brno)

Současnou situaci bereme zdravým selským rozumem. Neprovádíme ani nábory ani prohlídky. Kolegyně mají nařízenou práci z domu a komunikujeme elektronicky, včetně podpisů smluv. Myslím, že tato těžká situace je i příležitostí k tomu si uvědomit, co je v životě důležité. Že je to zdraví a rodina. Současně nám to poskytuje čas se zamyslet nad směřováním člověka a sebe sama do budoucna. Naši klienti to chápou a my sami nechceme ohrožovat ani je, ani své či jejich rodiny zbrklým jednáním. Je to prostě příležitost v této době se na chvíli zastavit a přemýšlet.

Petra Novotná
Ponte reality (Praha)

Naše kancelář se snaží co nejvíce fungovat v režimu „Home office“. Pravidelnou poradou jsme odvolali, v současném stavu by byla zbytečná. V tuto chvíli aktuálně řešíme, jak budeme postupovat u již rozjednaných obchodních případů, které mají určité smluvní termíny, a to s ohledem na minimalizování náklady pro všechny strany. Vnímáme samozřejmě to, že i pro realitní sféru to znamená nemalé zpomalení, ne-li zastavení trhu. Klienti i makléři se bojí prohlídek vzhledem k možné nákaze, což je pochopitelné a v tuto chvíli by to bylo i proti doporučení a nařízení vlády. Uvidíme tedy, co přijde v nejbližších dnech a budeme se na to snažit flexibilně reagovat.

Petr Korytar
Hanácká realitní kancelář (Olomouc)

Již v pátek, před nařízením vlády, jsme rozhodli od 16. 3. uzavřít všechny pobočky. Naši makléři jsou k dispozici na telefonu a e-mailu pro případné dotazy a prohlídky. Situaci budeme vyhodnocovat dle aktuálního stavu. Celkový dopad na naši kancelář a trh obecně bude záviset na délce omezení, 10 až 14 dní by primárně neznamenalo zásadní problém, ovšem delší prodleva již může vnést do procesu zprostředkování transakce. Jsme si samozřejmě i vědomi hrozby oslabení trhu z důvodu uzavření výroby a propouštění v určitých segmentech ekonomiky.

Alexandr Beták
Beták reality (Přerov)

Domluvili jsme se s klienty, že veškerá komunikace teď probíhá telefonicky a e-mailem. Smluvní dokumenty a další podklady si zasíláme e-mailem. V případě potřeby se snažíme nutné schůzky jako předání nemovitosti, ověření smluv pro banku nebo vkladu do katastru nemovitostí odložit nebo se klientem poříkat pouze na nezbytně nutnou dobu „s rouškou“. Provoz sídla jsem omezil úplně – asistentka pracuje z domu a já jsem sám v kanceláři, odkud rozesílám dokumenty klientům a aktualizuji zakázky na realitních serverech tak, aby se po zlepšení situace dalo na něco navázat.

Michal Malík
Malík reality (Hranice)

Vzhledem k tomu, že kancelář provozují spolu s manželkou, tak jsme si úkoly rozdělili následovně: manželka zůstává doma s dětmi a snaží se je naučit k učení :-)) a já se snažím nyní v kanceláři dohánět resty z dřívějšího. Každopádně v našem dířku nyní nesvíti ani jedna schůzka a budeme čekat, jak se situace kolem koronaviru bude vyvíjet. Vše ostatní se budeme snažit řešit po telefonu a e-mailech.

Marek Novotný
DACHI (Olomouc)

Od pondělí pracujeme z domu. S klienty komunikujeme výhradně přes e-mail, telefon či Skype. U případů, kde si klienti přejí uzavřít obchodní případy co nejdříve, budeme realizovat podpisy kupních smluv v advokátních kancelářích se zvýšeným ohledem na bezpečnost.

Jaroslav Menc
Global reality (Hradec Králové)

Vzhledem k aktuální situaci funguje naše společnost v souladu s opatřeními souvisejícími s vyhlášením nouzového stavu. Pro veškerá jednání s klienty je kancelář uzavřena. Provoz společnosti bude zajišťován pracovníky převážně formou „Home office“, tzn. bez omezení všech běžných agend a činností, které si nevyžadují přítomnost na pracovišti. Fyzicky je, podle připraveného rozvrhu, v provozních hodinách na pracovišti přítomen vždy jen jeden pracovník, který má na starost vyřízení příchozích hovorů a veškeré korespondence. Další opatření prozatím nepřipravujeme. O zásadních dopadech na naši společnost je předčasně spekulovat. Bude záležet na délce trvání opatření. Pokud by měla trvat do 23. 3., vše se jen odloží a žádný zásadní dopad bych neočekával. Věřím, že občané budou zodpovědní a šíření nákazy se v brzké době podaří zastavit.

Pavel Zvoniček
HVB Real (Praha)

Dbáme zvýšené opatrnosti při kontaktu s lidmi, nepodáváme ruce, nezdravíme objetím v italském

stylu, odstup od lidí v rámci náberu a prohlídek nemovitostí jsme stanovili na 5 metrů (více než je doporučení vlády). Schůzky s klienty v kanceláři nerealizujeme, podpisy smluv řešíme korespondenčně. Aktuální situaci respektujeme a opatření stanovená vládou dodržujeme. Vždy platí, že selský rozum je více než jakékoliv nařízení, ruce jsme klientům přestali podávat před dvěma týdny, tedy než přišlo nařízení vlády.

Rastislav Šraj
Stafos real (Olomouc)

Naše společnost se rozhodla v rámci své zodpovědnosti učinit preventivní opatření vzhledem k situaci kolem koronaviru. Všichni administrativní pracovníci a prodejci projektů si počínají dnem 16. 3. 2020 vzali „Home office“, nicméně kromě osobních schůzek nebude provoz společnosti ani prodej nemovitostí nikterak omezen, jen se bude vše odehrávat on-line a e-mailovou či telefonickou komunikací. Věříme, že se jedná pouze o krátkodobé opatření, a že toto řešení klienti, kteří měli na týden od 16. 3. do 20. 3. předjednané osobní schůzky v prodejní kanceláři, ocení. Žádný kritický dopad nepředpokládáme, chápeme aktuální karanténu jen jako krátkodobé preventivní opatření, abychom všichni ochránili zdraví své, svých rodin, nejbližšího okolí a taktéž klientů. Já osobně tuto dočasnou změnu alespoň využiji k přípravě prodeje dalších etap našich projektů a přípravě smluv a rezervací.

Martin Moravec
Ostravská realitní kancelář (Ostrava)

My jsme si naordinovali domácí karanténu. Vše řešíme on-line. Prohlídky jsme zrušili, stejně jako podpisy smluv u advokáta nebo předávání bytů. Musíme vydržet. Určitě situaci přečkáme, nejsme v tom sami. Musíme vytrvat a věřit, že se vše vrátí postupně k normálu...

Michal Macháček
REMACH (Uherské Hradiště)

Původně jsme plánovali potkat se v kanceláři a dořešit si papírování. Nakonec jsem pro ochranu našeho zdraví i zdraví našich nejbližších v neděli veškeré osobní styky zrušil a domluvil se na práci z domova. Makléři si měli dořešit své zakázky, asistentky měly za úkol dále komunikovat s poptávajícími a oznámit jim, že nyní prohlídky neprobíhají a domluvit se na dalším postupu. Zapojili jsme se do šířící roušek a rozvážení materiálu. Veškerá komunikace mezi námi, advokátem i klienty probíhá emailem nebo telefonicky. Zdraví je na prvním místě, a proto nábory nyní neřešíme. Je potřeba se chovat zodpovědně a minimalizovat kontakt s veřejností.

Ondřej Veselý
1. opavská realitka (Opava)

Aktuálně pracujeme z domu, děláme na rozdělaných případech a doháníme resty, na které nebyl v předchozí době čas. Dopady na tržby kanceláře to mít rozhodně bude, zásadní ale bude, jak dlouho současná opatření potrvají a jaké budou následné dopady na realitní trh. Zdali se nám nastartuje recese či se zmenší objem realitních obchodů je zatím těžké předjímat.

» Lucie Mazáčová

TRENDY



Ochrana oblíbeného posezení před vlivy počasí. Markýza nebo pergola?

V létě každý rád využije možnosti posezení venku. Na balkoně či na terase. Ale i když jen otevřete okno bytu a pustíte dovnitř letní vzduch, je dobré zároveň myslet na to, jak ochránit sebe a interiér před prudkým sluncem.

Výběr vhodné varianty zastínění vytvoří v bytě příjemné klima. Odstínění prosklených ploch zamezuje také blednutí koberců a nábytku a chrání bytové zařízení před negativním vlivem slunečního záření. Pořádek z pobytu venku bude větší také proto, že si ho budete moci užívat naplno při ostrém slunci i v dešti. Záleží na tom, jaký druh stínění si vyberete.

Markýzy

Klasickou a oblíbenou variantou jsou markýzy, které prokazatelně snižují teplotu na terasách i v interiérech. Výhodou je nenápadná konstrukce, která nevyžaduje žádné nosné sloupy. Ačkoliv je markýza ve staženém stavu nenápadná, zvládne zastínit i velké rozměry, v některých případech i terasu se šířkou 12 metrů a hloubkou 4 metry. Klasické markýzy jsou uchyceny přímo na domě buď samostatně, nebo jsou zarolované v kazetě. Ta chrání potah před vlivy počasí v době, kdy markýzu nepoužíváte. Výklopné markýzy jsou levnější variantou, vhodné pro ochranu prosklených ploch výloh nebo menších oken a balkonů.

Technika usnadní manipulaci

K markýzám dnes dodavatelé nabízejí řadu technických vymožeností. Ovládání může být ruční, ale také dálkové na elektrický pohon. To může být vybaveno dalšími funkcemi. Běžné je například ořesové čidlo (při silném větru dá impuls, aby se markýza stáhla) a sluneční čidlo (pokud slunce svítí příliš intenzivně, čidlo vyšle signál a markýza se automaticky vysune). Stejným ovladačem se dá nastavit i ovládání vytápění či osvětlení terasy.

Pergoly

Pergola se skládá z pevné konstrukce, která může být trvale uchycena ke zdi domu a zároveň (nebo pouze) do země. Může být tedy umístěna i samostatně, například kdekoli v zahradě. Díky takové konstrukci mají pergoly vyšší odolnost vůči větru a dešti a umožňují zastínění i z boční strany. Pokud si ji nepostavíte sami, máte možnost si vybrat od výrobce konstrukce z hliníku, dřeva i dalších materiálů.

Pergoly mohou mít pevnou střechu, nebo stahovací s voděodolným potahem. Toto řešení ochrání nejen před prudkým sluncem, ale i před deštěm. Na rozdíl od markýzy, jejíž potah je sice chráněn impregnací, ale častý déšť jí škodí. Výhodou pergol je také možnost bočního zastínění nebo průhledných bočních roletových dílců. Zastínění využijete při prudkém bočním slunci, roletové stěny v případě špatného počasí. Prodloužíte si tím možnost pobývat na terase o několik týdnů, či dokonce měsíců. To zvláště v případě, že si na takovou terasu pořídíte navíc vhodné topidlo.

Chcete-li zastínit terasu nebo balkon hlavně kvůli ostrému slunci, vhodnější bude markýza. Zaručí dokonalou ochranu proti slunci a mírnému dešti. Jestliže chcete využívat terasu v jakémkoli počasí, je vhodnější pergola. Díky podpůrné konstrukci odolává silnějšímu větru a můžete venku sedět i v letním bouřkovém lijáku. » Jindra Svitáková



Zastřešení bazénu prodlouží koupací sezónu

Bazén na vlastní zahradě poskytne soukromí a komfort. Stačí vyjít ze dveří v kteroukoli denní či noční hodinu a osvěžení je po ruce. Navíc máte naprostou jistotu, že voda ve vašem bazénu je zdravotně nezávadná a dostatečně čistá. Možná se to nezdá, ale vlastní bazén znamená pro větší rodinu i nemalou finanční úsporu za vstupné do areálů.

Výhody trvalého zastřešení

Pokud pomineme různé plachty a podobná jednorázová zakrytí, trvalé zastřešení má nemalé výhody. Už jen ta, že v naší zeměpisné šířce si neužijeme tolik teplého počasí. Průměrná doba pro využití nezastřešeného bazénu se počítá na 72 dní. Voda se navíc v nočních hodinách ochlazuje. A během několika chladných a deštivých dnů za sebou se může ochladit až o 10°C.

Navíc v deštivých dnech nelze nezastřešený bazén využívat. A dívat se v létě z okna, jak prší do bazénu, je velká škoda. Právě v tomto počasí se zastřešením otevře další možnost sportovního a herního vyžití pro děti i dospělé.

V zastřešeném bazénu je možné užívat si vodních radovánek a plavání zhruba 168 dní v roce, a to aniž byste byli nuceni jej vyhřívat. Zastřešení totiž udržuje bazénovou vodu v neměnné teplotě i při nepříznivém počasí. Současně nahrazuje funkci solárního ohřevu, a jsou-li vhodné podmín-



ky, stoupne teplota vody až o 8°C. Mezi nesporné výhody patří také ochrana před hrubými i jemnými nečistotami. Hrubé nečistoty nemusíte vybírat a jemné nečistoty, jako prach, pyl a popílek bývají značnou příčinou zhoršení kvality vody. Tím, že bazén zastřešíte, se tak vyhnete i nadměrnému používání chemie k úpravě vody.

Montáž odborníky či stavba svépomocí?

Někteří šikovní kutilové si mohou bazén zastřešit sami. Výhodou je samozřejmě nižší cena a zastřešení vyrobené na míru. Odborníci v tom případě doporučují koupit kvalitní materiál u firmy specializující se na bazénové zastřešení.

Jednodušší je využít tzv. stavebnici. Jde o systém složený z více menších částí. Zakoupíte stavebnici s návodem a zastřešení svépomocí postavíte. Nevýhodou je to, že v případě malých zkušeností může dojít k nedodržení postupů. To v budoucnu může přinést řadu problémů, které povedou k poškození mechanismu zastřešení, nebo dokonce bazénu.

Možná proto dává většina lidí přednost objednaní zastřešení bazénu u spolehlivé firmy. Nevýhodou je sice vyšší cena, ale kladem garance a záruka na práce a malé časové zatížení. Celá stavba odborníky trvá necelý jeden den.

Návratnost zastřešení bazénu je v průměru 5-6 let, přitom cena za údržbu bazénu se snižuje zhruba trojnásobně. Navíc, koupací sezóna za chvíli skončí a specializované firmy začnou s akcemi. Možná je lepší přemýšlet o zastřešení v těchto týdnech, než na jaře za plnou cenu. » Jindra Svitáková

INZERCE



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

Stavebních pozemků není dostatek. Ceny stále rostou

Najít pěkný stavební pozemek v některém z krajských měst či v jeho těsném okolí je téměř nemožné. Mnoho pozemků, na kterých územní plán umožňoval výstavbu, koupily developerské společnosti a přednost před rodinnými domy dostaly domy bytové. Ceny pozemků určených k výstavbě tedy díky nedostatečné nabídce stále rostou a vše nasvědčuje tomu, že se tento trend v brzké době nezmění.

Půda měla vždy velkou hodnotu a je jedno jestli to bylo před deseti nebo sto lety. Jenže dříve si lidé svá pole a louky drželi hlavně z důvodu zajištění obživy. Nyní jde o velmi dobře uložené finanční prostředky. Najít pěkné stavební místo pro výstavbu rodinného domu je stále těžší. A pokud se již vhodný pozemek najde, je jeho cena mnohdy tak vysoká, že na ni zájemce svými úsporami nedosáhne.

Jedním z měst, ve kterém dlouhodobě stavební pozemky chybí, je Olomouc. Mnoho vhodných lokalit je již zastavěných anebo další výstavbě brání územní plán. Poptávka je stále vysoká a ceny rostou. Což potvrzuje i Jaroslav Vojta z olomoucké realitní kanceláře Vojta reality a dodává: „Během posledních tří let poptávka neustále vzrůstá a výrazně převyšuje nabídku. V současné době je nabídka stavebních pozemků v Olomouckém kraji mizivá. Ceny tedy logicky vzrostly a pohybují se v rozmezí od 3 000 – 4 500 Kč za metr čtvereční, a to i v případě, že je pozemek situován v okolí Olomouce.“

Obdobně současnou situaci vidí i Antonín Fiedler z realitní kanceláře Luxury service: „Díky růstu ekonomiky roste i životní úroveň lidí a tím i jejich potřeba kvalitnějšího bydlení. Zaznamenáváme navýšení poptávky po stavebních pozemcích a tím i růst cen nejen ve městech a blízkém okolí, ale i v lokalitách které dříve nebyli tak atraktivní.“ Jenže ceny pozemků jsou na vzestupu i v těchto lokalitách. Například na Přerovsku se ceny za zasíťovaný stavební pozemek na prodej aktuálně pohybují v rozmezí 1 500 Kč – 1 700 Kč/m². Není to tak dávno, co bylo možné v okolí Přerova sehnat metr čtvereční pod tisíc korun. „U pozemků v našem regionu je zatím poptávka na vzestupu, protože se v okolí Přerova nestaví žádný developerský projekt, který by zájem klientů o vlastní bydlení uspokojil. Vše se tudíž odehrává individuální výstavbou ve vhodných lokalitách a poptávka po stavebních pozemcích je vyšší než nabídka,“ dodává Alexandr Beťák, z přerovské kancelář Beťák reality.

Pokud zájemci nenajdou ideální pozemek ve městě, hledají v širším okolí. A pokud takový pozemek

najdou a dům postaví, jsou následně odkázáni na každodenní dojíždění do města. Koupě vzdálenějšího a tím pádem levnějšího pozemku nemusí být tedy vždy ideální. Nutno je totiž počítat také s pořízením minimálně jednoho automobilu.

Česká národní banka (ČNB) na podzim roku 2018 zavedla přísnější podmínky pro získání úvěru na bydlení. I přes zavedení nových pravidel poptávka po stavebních pozemcích nepolevila. „Tato změna zasáhla především mladé lidi, kteří příjmy nemají ještě tak vysoké a nemají tolik našetřeno, jako například lidé ve středním věku,“ komentuje situaci Antonín Fiedler. Omezení dostupnosti bydlení hodnotí převážně kladně Jaroslav Vojta: „Omezení, s nimiž ČNB v roce 2018 přišla, jsou pro mne zcela logickým uvážením toho, s čím měl každý rozumný člověk předem počítat. Fakt, že splátka hypotéky nemůže přesáhnout 45 % příjmu domácnosti je logické a na místě.“ Z pohledu vývoje cen stavebních pozemků po zavedení nových parametrů ze strany ČNB nedošlo k výraznějším změnám.

Kupující se ovšem často dívají nejen, jak se vyvíjely ceny v minulosti, ale zajímají se, co se bude dít s cenami nemovitostí také v dalších letech. Podíváme-li se totiž na ceny stavebních pozemků z dlouhodobého pohledu, tak spatříme vzestupnou křivku. Stavební pozemky jsou nyní dražší než před pěti, deseti a dvaceti lety. Rychleji zdražují stavební

pozemky ve velkých městech, pomaleji pak na vesnicích. Například v Olomouci bylo možné získat v letech 2008-2009 metr čtvereční stavebního pozemku v rozmezí od 2 000 Kč – 2 500 Kč, nyní se ceny v žádaných lokalitách začínají přibližovat 5 000 Kč/m². Nákup stavebního pozemku lze tedy považovat stále za velmi dobrou investici. Jak je tato zpráva pozitivní pro vlastníky pozemků, tak naopak nepřilíší optimisticky vyznívá pro ty, kteří chtějí postavit dům, a ještě nemají vhodnou parcelu.

Oslovení realitní odborníci navíc v dalších letech snížení cen nepředpokládají. „U vývoje cen do budoucna je hodně složité věštit, ale předpokládám, že v nejbližší době budou ceny stagnovat na stávající úrovni,“ odhaduje budoucí vývoj Alexander Beťák. Kolegové z Olomouce predikují další růst cen ve svých regionech. Jaroslav Vojta, vzhledem k současné situaci na trhu a při zohlednění neustále se zvyšující poptávky po stavebních, ale i komerčních pozemcích, zahradách, orné půdě a lesích, předpokládá, že v horizontu následujících 5 let budou ceny pozemků i nadále stoupat. „Města a obce se budou rozšiřovat do přilehlého okolí právě kvůli nedostatku stavebních pozemků,“ doplňuje. Tyto odhady potvrzuje také Antonín Fiedler: „Nepředpokládám, nějaký pokles nebo stagnaci růstu naopak v krajském městě jako je Olomouc a blízkém okolí ceny pozemků stále porostou.“

» Lucie Mazáčová

Možnost odkladu úhrady daně z nabytí nemovitosti

V přehršli úlev pro občany jsou i úlevy od Ministerstva financí. Jednou z nich také možnost podat daňové přiznání k dani z nabytí nemovitosti a uhradit zálohu na tuto daň do 31. 8. 2020. Týká se případů, kdy by jinak zákonná lhůta k podání daňového přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí a úhradě zálohy na daň uplynula v období od 31. 3. 2020 do 31. 7. 2020. O posun není nutné žádat.

Odůvodnění Ministerstva financí

Ministryně financí se rozhodla prominout daňovým subjektům příslušensví daně spojené s pozdním podáním daňového přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí a s pozdní úhradou daně z nabytí nemovitých věcí nebo zálohy na daň z nabytí nemovitých věcí, dojde-li ke splnění uvedených povinností nejpozději dne 31. 8. 2020. Jako počátek rozhodného období byl stanoven den 31. 3. 2020, neboť k tomuto dni uplyne první lhůta pro podání daňového přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí ode dne vyhlášení nouzového stavu vládou České republiky.

Tímto způsobem bude fakticky umožněno podat daňové přiznání a uhradit daň, případně zálohu na daň později bez sankce. Uvedené prominutí se vztahuje i na případy, kdy bylo v rozhodném období povoleno posečkáni na delší období než do dne 31. 8. 2020 a daňový subjekt přesto daň do 31. 8. 2020 uhradí.

Účelem tohoto prominutí je omezit počet osobních návštěv finančních úřadů či provozoven poskytovatelů poštovních služeb s ohledem na riziko šíření viru SARS-CoV-2 a rovněž reagovat na omezenou možnost obstarat si v této mimořádné situaci potřebné znalecké posudky, úvěrové financování od bank apod. Zároveň v případech, kdy si daňový subjekt požádá a bude mu povoleno posečkáni na delší období než do dne 31. 8. 2020 a daňový subjekt v této lhůtě předemtné platební povinnosti neuhradí, lze úrok z posečkané částky prominout na základě individuální žádosti podle § 259b daňového řádu.

» Radka Locher



Začínající makléři to budou mít snadnější. Poslanci schválili novelu realitního zákona

Poslanecká sněmovna schválila 8. dubna novelu zákona o realitním zprostředkování. Pokud návrh schválí senát a podepíše prezident, posune se termín pro splnění některých povinností.

Pro realitní zprostředkovatele, kteří k datu účinnosti zákona působili na základě volné živnosti se posouvá termín pro přechod na vázanou živnost a tím i lhůtu pro doložení odbornosti, díky pozměňovacímu návrhu, a to do 4. března 2021. Důvodem je nemožnost složení odborné zkoušky, kterou budou muset získat zejména ti, kteří nemohou doložit vysokoškolské vzdělání, maturitu nebo praxi v oboru. Zákon ulehčí situaci také nováčkům v oboru. Ti budou moci začít působit na základě volné živnosti. Nákup, prodej správa a údržba nemovitosti, pokud budou pod odborným dohledem již působícího realitního zprostředkovatele (slovy zákona „na základě smlouvy s osobou, jež je realitním zprostředkovatelem pouze jménem takové osoby nebo svým jménem s nezaměnitelným užitím obchodního jména či obchodní značky takové osoby“). Zároveň ovšem nebudou oprávněni poskytovat úschovy.

» Radka Locher



Jedním z měst, ve kterém dlouhodobě stavební pozemky chybí, je Olomouc. Mnoho vhodných lokalit je již zastavěných anebo další výstavbě brání územní plán. Foto redakce

CENY BYTŮ



Byty opět zdražily. Od začátku roku o 5 procent

Vysoká poptávka po vlastním bydlení a dostupné úrokové sazby hypotečních úvěrů stále motivují mnoho lidí k nákupu nemovitosti. Ceny rodinných domů, pozemků a bytů se dostaly na nová maxima. Od začátku roku nejvíce zdražily jednopokojové byty. A jak dopadly další kategorie?



Byty 1+1 a 1+KK patří dlouhodobě k velmi žádaným zejména ze strany investorů. Koupit jednopokojový byt a následně jej projmout je totiž stále výhodnější než investice do bytů velkých výměr. Lepší poměr mezi kupní cenou a vyšší nájemného totiž znamená mnohem kratší dobu návratnosti než u dvou či třípokojových bytů.

Nejsou to ovšem pouze investoři, kteří vyhledávají jednopokojové byty, je stále více mladých či starších lidí chtějí bydlet sami. Mladí lidé tráví mnoho času mimo domov, ať už v práci, či s kamarády, nebo vyhledávají volnočasové aktivity. Byt je pro ně často pouze místem pro přespání. Starší lidé malé byty vyhledávají často z ekonomických důvodů. Nejen nižší pořizovací cena, ale také nižší měsíční náklady jsou pro ně velmi důležité.

Z dat portálu realityčechy.cz a realitymorava.cz vyplývá, že ještě na začátku ledna roku 2020 byla průměrná cena bytu 1+1 na prodej v České

republice 1 657 700 Kč. Za pouhé tři měsíce se cena kategorie jednopokojových bytů zvýšila o 111 345 Kč na 1 769 045 Kč (+6,71 %).

Dvoupokojové byty

Byty 2+1 a 2+KK vykazují již mnoho měsíců pomalejší růst cen než ostatní kategorie. Investoři rádi kupují jednopokojové byty a rodiny s dětmi si raději připlatí a koupí tři či čtyřpokojový byt. Za první tři měsíce letošního roku se zvýšila průměrná cena dvoupokojového bytu o 107 026 Kč. Na začátku roku se dal pořídit byt 2+1 na prodej za průměrnou cenu 2 136 643 Kč. Na začátku března to již bylo 2 243 669 Kč (+5 %).

Třípokojové byty

Byty 3+1 a 3+KK nejčastěji kupují mladé rodiny, pro které jsou garsonky či dvoupokojové

byty nedostačující. Úrokové sazby úvěrů na bydlení jsou stále nízké, proto se mnoho kupujících raději zadluží na delší dobu, ale s výhodou velkého bytu. Stejně jako ostatní kategorie i třípokojové byty se na začátku března nabízely za vyšší částky než z kraje roku. V lednu se dal pořídit byt 3+1 na prodej za průměrnou cenu 2 857 924 Kč. V březnu se cena dostala již na 3 077 255 Kč. Cenový rozdíl činí 149 331 Kč (+5,22 %).

Velmi zajímavé bude sledovat, kam se bude trh ubírat v dalších měsících letošního roku. Na mezibankovním trhu totiž došlo k výraznému poklesu sazeb, což by se mohlo podepsat na snížených úrocích hypotečních úvěrů. A čím bývají nižší úroky, tím většinou je větší zájem o vlastnické bydlení. Trhu s bydlením by také mohlo výrazně pomoci zrušení daně z nabytí nemovitosti.

» Lucie Mazáčová

Splácení hypotéky při nezaměstnanosti. Jaké jsou možnosti?

Přišli jste o zaměstnání a máte hypotéku, jejíž splátky se mohou stát v nejbližších měsících významným problémem. Jestliže nenastupujete obratem do dalšího zaměstnání, budete pobírat pouze podporu v nezaměstnanosti. A ta se ještě bude snižovat v souvislosti s dobou, po kterou budete nezaměstnaní. Jak problém řešit?

LEGISLATIVA

Nepovinné pojištění

Většina bank netrvá při uzavírání hypotéky na povinném pojištění schopnosti splácet. Často vám sice nabídnou pojistku s tím, že sníží úrokovou sazbu. Většinou to však bývá setina procenta. A většinou doporučí její uzavření u pojišťovny, která patří do stejné finanční skupiny. Tak při uzavření pojistky získáte o něco výhodnější úrok z úvěru, ale zároveň musíte počítat s tím, že měsíčně přibude ke splátkám hypotéky ještě platba pojistného. Může to být několik set i více korun. Spočítejte si, zda není lepší si tyto peníze odkládat jako rezervu.

Vztahuje se vaše pojištění na ztrátu zaměstnání?

U pojištění schopnosti splácet je základními pojistnými událostmi invalidita třetího stupně a úmrtí. Na ostatní „události“ si budete muset připlatit, a často nemalou částku. Ztráta zaměstnání je jednou z nich. Pokud hodláte takové pojištění uzavřít, pečlivě si projděte smluvní podmínky. Neváhejte se poradit s finančním poradcem. Je velkým zklamáním přijít do hypoteční banky, která vám vysvětlí, že na ztrátu zaměstnání se vaše pojistka nevztahuje. Nebo je pojistné plnění vázáno na podmínku uplynutí několika měsíců od ztráty zaměstnání. Jestliže dostanete

pojistku třeba za půl roku, neřeší to vaši současnou situaci, kdy nemáte na hypoteční splátky.

Využijte své rezervy

Pokud máte finanční rezervu, můžete ji použít na splácení hypotéky do doby, než najdete nové místo. Pokud však a řádně splácíte, většinu bank ztráta zaměstnání nebude zajímat. Ovšem v případě, že nastoupíte do nového zaměstnání, je třeba bance změnu oznámit. Může se stát, že bude chtít vidět váš nový platový výměr. Po dobu, kdy jste nezaměstnaní, můžete na splátky hypotéky použít nejen své finanční rezervy, ale také se snažit ušetřit jinde. Na určité období můžete přerušit nebo snížit pravidelné platby na stavební spoření, životní či penzijní připojištění. Jestliže zbývá dostatek času do konce roku, můžete následně mimořádnou splátkou své úhrady vyrovnat. Je to nepříjemné, ale když není zbylí, značné prostředky ušetříte na omezení svého komfortu. Za jízdy autem, víkendy v penzionech, návštěvy restaurací, divadel, koncertů a kin vydává mnoho domácností měsíčně několik tisíc, ba i více. Platba hypotéky by však měla být prioritou před ostatními výdaji a požitky.

Komunikujte s bankou o úpravě splátek

Jestliže nemáte žádnou rezervu a nebudete schopni na splátky ušetřit omezením jiných výdajů,

okamžitě se vydejte do banky. Kontaktujte odpovědného pracovníka, který má vaši hypotéku na starosti. Často bude stačit požádat o úpravu splátkového kalendáře, odklad splátek nebo jejich rozložení na nižší částky.

Jestliže jste do té doby spláceli v termínech, banka může takové žádosti vyhovět. I pro banku je výhodnější, když své peníze dostane, než aby musela řešit prodej zastavené nemovitosti.

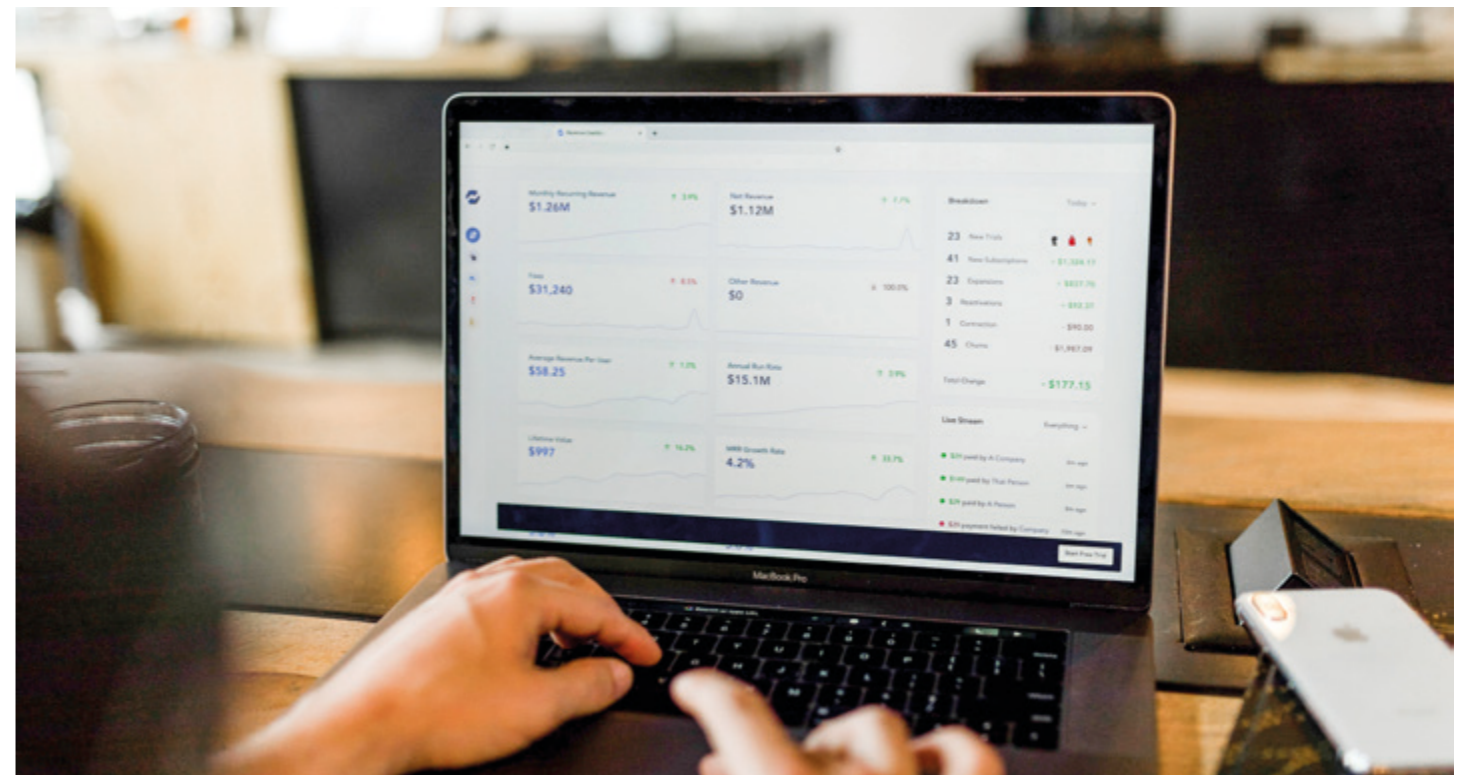
Když nové zaměstnání není na obzoru

V tom případě přemýšlejte, jak na tom budete za rok či za dva. Může se situace zlepšit? Může se opakovat stav, v kterém nyní jste? Také záleží na vašem věku. V mladším věku je šance na najít dobrého zaměstnání podstatně větší, než po padesátce.

Někdy je ovšem lepší zvážit levnější variantu bydlení. Nebudete jediní, kteří si zakoupili v „lepších časech“ luxusní nemovitost a později ji prodali. Hypotéka je dlouhodobá zátěž. A vydávat měsíčně všechny své prostředky na další splátku s perspektivou deseti a více let, může být zátěží nejen finanční, ale i psychickou.

Pokud nastane situace, že ztratíte zaměstnání a nemůžete najít nové, zkuste oslovit hypotečního specialistu. Může vám doporučit vhodné řešení, jak na hypotéku ušetřit, popřípadě kde najít rezervy a možné úspory, aby váš finanční rozpočet byl v budoucnu více vyrovnaný.

» Lucie Mazáčová



Někdy je lepší zvážit levnější variantu bydlení. Nebudete jediní, kteří si zakoupili v „lepších časech“ luxusní nemovitost a později ji prodali. Hypotéka je dlouhodobá zátěž. Foto redakce

HYPOTÉKY, BANKY, STAVEBNÍ SPOŘENÍ



Jak přistupují stavební spořitelny k žádostem o odklad splátky úvěru



Klientům, kteří se vzhledem k nouzovému stavu dostali do problémů se splácením úvěru, se snaží stavební spořitelny vyjít vstříc. Foto redakce

Podle sdělení ministerstva financí dle usnesení vlády ČR mohou banky, včetně stavebních spořitel a dalších finančních institucí, nadále poskytovat služby svým klientům. Ti se však musejí vyrovnat s omezenou pracovní dobou, a případně jiným, než osobním způsobem komunikace. Také klientům, kteří se vzhledem k nouzovému stavu dostali do problémů se splácením úvěru, se snaží stavební spořitelny vyjít vstříc.

Českomoravská stavební spořitelna

Klient, který má v důsledku koronavirové epidemie problémy se splácením úvěru, může požádat odklad splátek povinného dospořování ve fázi meziúvěru nebo o snížení splátky úvěru ze stavebního spoření na maximálně 12 měsíců.

Ve fázi meziúvěru může být snížena splátka dospořování až na 0 Kč. Klient tedy po dobu restrukturalizace hradí pouze úroky meziúvěru. V případě úvěru ze stavebního spoření je minimální splátka stanovena jako 0,3 % cílové částky. Podmínkou poskytnutí odkladu je, že klient není aktuálně se splátkami v prodlení. O odklad splátek lze požádat e-mailem, vše se vyřizuje elektronicky.

Štavební spořitelna České spořitelny

Umožňuje odklad splátek o tři měsíce klientům, kteří čerpají hypotéku nebo úvěr ze stavebního spoření. Podmínkou je, že se klient dostal do těžkostí se splácením v důsledku epidemie koronaviru. Podrobnější informace a formuláře pro klienty jsou k dispozici na webových stránkách.

Modrá pyramida

Některá poradenská místa jsou v omezeném režimu otevřená. Podrobné informace lze zjistit také na webových stránkách. To se týká především klientů, kteří mají třeba před podpisem úvěrové smlouvy, který

nelze řešit jinak, než úředně ověřeným podpisem na vytištěném dokumentu. Pokud to však není nezbytné, doporučuje se vyřizovat své požadavky telefonicky nebo e-mailem. V souvislosti s nouzovým stavem a koronavirovou epidemií připravuje spořitelna možnost odkladu splátek úvěru. Podle posledních informací zpracovává nyní postup, který tento odklad umožní.

Raiffeisen stavební spořitelna

Nabízí odklad splátek a vkladů až o tři měsíce. Podmínkou je, aby v době podání žádosti nebyl klient se splácením v prodlení. Vše se děje prostřednictvím formuláře, který je ke stažení na webových stránkách spořitelny. Stačí jej vyplnit a následně e-mailem odeslat.

Wüstenrot

Předpokládá individuální řešení odkladu splátek, rozložení splátek v čase či může připravit další variantu dle situace každého klienta. K využití se nabízí e-mailová adresa nebo telefonické kontakty uvedené na webových stránkách. » Jindra Svitáková

Vláda schválila pravidla pro odklad splátek hypoték a úvěrů

Vláda dne 1. 4. 2020 schválila pravidla pro odklad splátek úvěrů včetně hypotečních sjednaných před 26. 3. 2020. Odklad splátek nebude automatický, ale na základě žádosti klienta. Odklad by měl být dle návrhu klienta na 3 nebo 6 měsíců. Návrh zákona předloženého vládou bude muset být schválen parlamentem, sněmovna by měla zasedat 7. 4. 2020.

Nových úvěrů sjednaných po tomto datu, kreditních karet a kontokorentů se opatření nedotkne. Dlužníci musejí před odložením splátek oznámit věřiteli, že byli postiženi epidemií COVID-19.

Vláda schválila návrh Ministerstva financí na vyhlášení moratoria na splácení úvěrů a hypoték, které bude po schválení Parlamentem a nabytí účinnosti závazné pro všechny banky a nebankovní společnosti. Dlužníci z řad fyzických osob i firem budou moci podle své volby přerušit splácení na tři nebo šest měsíců. Splátky budou odloženy poté, co dlužník oznámí tento záměr svému věřiteli, a prohlásí, že k tomuto kroku přistupuje z důvodu negativního ekonomického dopadu pandemie koronaviru. Tyto důvody však nebude muset nijak prokazovat.

Pokud klient odložení splátky využije, délka splácení úvěru se adekvátně prodlouží o dobu, po kterou bude přerušeno. „Přerušování splácení úvěru nepovede k negativnímu zápisu v registrech. Lidé se tedy nemusí obávat, že by jim do budoucna komplikovalo případné další žádosti o úvěry,“ ujišťuje Ministryně financí, Alena Schillerová.

V případě přerušování splácení zaplatí spotřebitelé i živnostníci splátky s úroky později. Úroky budou při využití odkladu splátek zachovány ve smluvní výši, v případě spotřebitelů však mohou dosáhnout maximálně zákonné výše úroku z prodlení na úrovni repo sazby navýšené o 8 procentních bodů. „Díky tomuto stropu na úroky se zabránilo situaci, že by po skončení odkladu musel spotřebitel zaplatit úroky v takové výši, která by pro něj byla likvidační,“ vysvětlila ministryně financí.

Návrh ještě musí putovat do Poslanecké sněmovny, která jej projedná ve zrychleném režimu legislativní nouze. » Lucie Mazáčová



V případě přerušování splácení zaplatí spotřebitelé i živnostníci splátky s úroky později. Foto redakce

HYPOTÉKY

Hypotéky budou dostupnější. ČNB uvolnila limity



Kvůli pandemii koronaviru došlo k poměrně nečekané události. Česká národní banka se rozhodla zmírnit limity pro posouzení žádosti nového hypotečního úvěru. Hypotéky budou nyní mnohem dostupnější. Změní se tři základní parametry.

Prvním parametrem je zvýšení poměru k hodnotě zastavované nemovitosti (LTV), které je nově zvýšeno na 90 %. Původně byla hranice na hodnotě 80 % hodnoty nemovitosti. Zájemcům o nový hypoteční úvěr budou stačit menší úspory. Například u pořízení nemovitosti v hodnotě 2 mil. Kč by nově mělo stačit mít naspořeno 200 tis. Kč. Za původních podmínek to by byl dvojnásobek, tj. 400 tis. Kč.

Druhým parametrem je upravení poměru mezi měsíční splátkou veškerých úvěrů proti celkovému čistému měsíčnímu příjmu (DSTI) a to ze 45 na 50 %. Lidé si tak budou moci dovolit získat hypoteční úvěr s vyšší měsíční splátkou. Rozdíl porovnávací celkové příjmy domácnosti a výši měsíční splátky úvěru na bydlení se tedy zvýšil.

Třetím limit, poměr výše dluhu a čistého příjmu žadatele (DTI) ČNB zrušila.

„V minulosti jsme reagovali na uvolněné úvěrové standardy a nadměrně optimistická očekávání zpřísněním hypotečních ukazatelů. Teď, kdy je ekonomika zasažená pandemií koronaviru, se ale mohou stát takto nastavené úvěrové standardy nadměrně přísnými. Proto jsme učinili naše dnešní rozhodnutí,“ uvedl guvernér Jiří Rusnok.

» Lucie Mazáčová

NEJRYCHLEJŠÍ INFOFORMACE

Již od roku 2007 vám přinášíme na realitních portálech **realityčechy.cz** a **realitymorava.cz** aktuální realitní zpravodajství. Naše redakce vám poskytuje informace nejen z České republiky, ale i ze světa. Jsme velmi rádi, že jsme pro vás partnerem, na kterého se můžete spolehnout.