

# reality@cechy.cz

ročník XI. • vydání 4 • duben 2022

realitycechy.cz

## Zdražování nemovitostí zpomaluje. Čeká nás pokles cen jako po roce 2008?

více na straně 4-5

Při koupi pozemku  
myslete na současnou  
i budoucí velikost domu

strana 10

Je výhodnější chatu  
koupit nebo pronajmout?

strana 17



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.

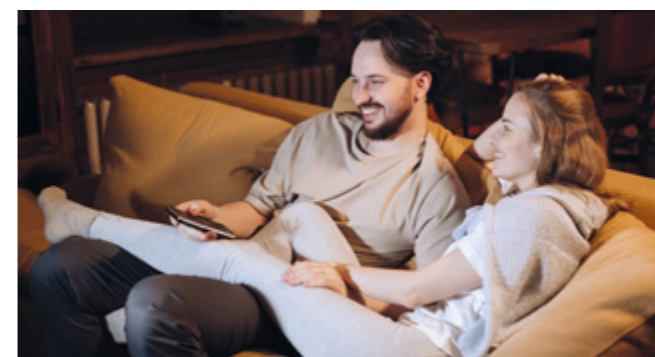
**777 702 700**

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



**Starosti s hypotékou  
přenechte nám**

## TÉMA VYDÁNÍ



STRANA 6

Kupujete nemovitost? Zajímejte se, zda patří do rodinné domácnosti.



STRANA 14

Bydlení v kontejnerech. Nový trend nebo slepá ulička?

## RYCHLÝ PŘEHLED

%

DUBEN 2022

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV: ↙ 4,15 %

85% LTV: ↙ 4,63 %

90% LTV: ↙ 4,70 %

INDEX NÁVRATNOSTI BYDLENÍ: 8,20 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: 0,75 %

Byty 2+1: 0,51 %

Byty 3+1: 1,10 %

zdroj: [realitycechy.cz](http://realitycechy.cz), [golemfinance.cz](http://golemfinance.cz)



STRANA 16

Inzerce nemovitosti s cenou včetně provize realitní kanceláře, nebo plus provize?

” REALITNÍ POSTŘEH **Tomáš Kadeřábek** (Asociace developerů)

„Bohužel zadání i samotný obsah návrhu novely stavebního zákona byl připravován v netransparentním prostředí, bez jakékoli diskuse s odborníky či zástupci těch, kterých se legislativa týká.“

### NAPSALI O NÁS

**Kam uložit peníze v nejisté válečné době?  
Nemovitosti jsou pořád rozumnou volbou**

**FORBES.cz / 17. 3. 2022 (kráceno)**

Velmi dobrou investicí jsou ale také stavební pozemky. „Dobrých stavebních pozemků je na trhu stále méně,

než jaká je poptávka. Předpokládáme další růst cen i v dalších letech,“ říká Michal Pich z realitního serveru RealityCechy.cz.

**Přihlaste se**  
k odběru  
měsíčníku



[realitycechy.cz](http://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](http://www.realitycechy.cz) | Redakce: [redakce@realitycechy.cz](mailto:redakce@realitycechy.cz) | Inzerce: [info@realitycechy.cz](mailto: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.

# Zdražování nemovitostí zpomaluje.

## Čeká nás pokles cen jako po roce 2008?

 téma měsíce



” Ještě nikdy nebyly ceny nemovitostí tak vysoko, jako právě nyní. Pro mnoho zájemců se ovšem stalo vlastní bydlení nedosažitelné.

Výrazně se na snížení poptávky po vlastním bydlení podílí také růst cen energií, výrobků a služeb. Foto redakce

Od roku 2014 jsme byli svědky postupného zdražování českých nemovitostí. Po skončení ekonomické recese probíhající v letech 2008–2013 začal realitní trh opět vykazovat zvýšení zájmu po vlastním bydlení.

**A**ť už šlo o byty, rodinné domy či pozemky, každým rokem docházelo k růstu cen nemovitostí. Nejrychleji za posledních pět let rostly ceny v „pandemické době“ let 2020–2021. Aktuální situace ovšem začíná nasvědčovat tomu, že nás další výrazné zdražování nemovitostí již čekat nemusí.

První čtvrtletí letošního roku vykázalo nejmenší růst cen nemovitostí za posledních pět let. Zpomalení zdražování nemovitostí od ledna do dubna roku 2022 ukazují data realitních a zpravodajských serverů realityčechy.cz a realitymorava.cz, které vývoj cen bydlení monitorují již od září 2008.

### První čtvrtletí s nejmenším zvýšením cen bytů za posledních 5 let

Velmi dobře je zpomalování růstu cen viditelné na vývoji průměrných cen třípokojových bytů. V období leden–duben 2018 zdražily byty 3+1 o 9,1 %. Za stejné období roku 2019 zdražily o 4,96 % a v roce 2020 byl nárůst cen bytů této kategorie v prvním čtvrtletí ve výši 5,06 %. K nejvyššímu růstu cen ovšem došlo v roce 2021, kdy stačily pouhé 3 měsíce na to, aby se ceny bytů 3+1 zvýšily o 18,89 %. Naopak nejnižší růst cen byl zaznamenán v letošním roce, kdy byty 3+1 navýšily svou cenu od začátku roku o 2,31 %. Je ale důležité poznamenat, že loňský rok byl extrémní nejen v růstu cen nemovitostí, ale také v počtu uzavřených úvěrů na bydlení, a je tedy lepší porovnávat data s roky předešlými.

Na současném zpomalení růstu cen vlastního bydlení se může podepisovat kombinace několik faktorů: nejvyšší ceny nemovitostí v historii České republiky, extrémní růst sazeb hypotečních úvěrů, zpřísnění podmínek pro získání úvěru na bydlení, zdražování energií a situace na Ukrajině.

### Ceny nemovitostí

Ještě nikdy nebyly ceny nemovitostí tak vysoko, jako právě nyní. Pro mnoho zájemců se ovšem stalo vlastní bydlení nedosažitelné. Drahé nemovitosti jsou mimochodem jeden z důvodů, proč aktuálně dochází k rostoucímu zájmu o bydlení v nájmech a tím pádem ke zvyšování tlaku na ceny nájemného. Například v Olomouci se v roce 2017 pronajímaly nové byty 2+KK s terasou za měsíční nájemné cca 10 tis. Kč. Na jaře 2022, bez započtení nákladů na služby a energie, to bylo ovšem již 14–15 tis. Kč měsíčně.

### Zdražování úvěrů na bydlení

Zatím vždy platilo, že čím nižší jsou sazby úvěrů na bydlení, tím větší je zájem o pořízení vlastní nemovitosti. Aktuálně se nacházíme v situaci, kdy se naopak sazby úvěrů rapidně zvyšují, a proto mnoho zájemců svými příjmy na bydlení nedosáhne.

### Zpřísnění podmínek pro získání hypotečního úvěru

Od opětovného zavedení parametrů DTI a DSTI v dubnu letošního roku, mnoho lidí, kteří od té doby žádali o hypoteční úvěr, zjistilo, že jim banka úvěr nemůže neposkytnout. Malý rozdíl mezi jejich příjmy a výdaji uzavřel možnost získání úvěrů na bydlení již mnoha zájemcům.

### Ceny energií, zboží a služeb

Výrazně se na snížení poptávky po vlastním bydlení podílí také růst cen energií, výrobků a služeb. Lidé téměř každý den z médií slyší, jak výraznému zdražování v České republice dochází, a proto se mnozí obávají, zdali by dokázal jejich rodinný rozpočet unést také mnohaletý hypoteční úvěr. Soustava všech výše uvedených faktorů se začíná postupně odrážet na menší poptávce po vlastním bydlení v porovnání s posledními pěti lety. Realitní makléři evidují již případy, kdy byli nuceni výrazně snížit původní nabídkovou cenu nemovitosti. Velmi dobře je to viditelné hlavně u panelových bytů v původním stavu, které byly v přepočtu na metr čtvereční mnohdy dražší než ceny nových bytů. Aktuální situace má podobný průběh, jaký jsme zaznamenali během příchodu recese v 2008. Napřed také nic nenasvědčovalo tomu, že by se měl český trh s bydlením zpomalit a ceny začít klesat.

Tehdy jsme ovšem byli v situaci, kdy byl na trhu dostatek volných nemovitostí k prodeji. Nyní je situace odlišná. Například bytů 1+KK a 2+KK je na trhu stále nedostatek. Je ovšem otázkou, jak dlouho mohou být nemovitosti za současné ceny prodány. Svou roli tedy opět sehraje kupující. Právě jejich nákupní apetit určí, jestli nás čeká další zdražování nemovitostí nebo otočení trendu. Lucie Mazáčová

KLIKNĚTE ZDE

a můžete si stáhnout minulá vydání našeho magazínu.

# Kupujete nemovitost?

## Zajímejte se, zda patří do rodinné domácnosti.

Při koupi nemovitosti nemusí být důležitý jen fakt, kdo je zapsán jako vlastník v katastru nemovitostí. Pokud se nevyjádří sám vlastník, zeptejte se ho, zda je v nemovitosti rodinná domácnost. Ta totiž při případných sporech dostane přednost před vlastnictvím nemovitosti.

Co je to rodinná domácnost

Tento pojem zavedl nový občanský zákoník a vlastně nahrazuje dřívější označení společná domácnost. Jedná se o trvalé soužití manželů, partnerů či rodičů s dětmi, které má svá specifika, právní ochranu a může zasáhnout jak do vlastnických vztahů, tak například i do dědického řízení.

### PRÁVO

Pro rodinnou domácnost je typické trvalé soužití a podílení se na nákladech a fungování domácnosti. Za trvalé soužití se považuje společné bydlení rodičů a dětí či partnerů, které nemá omezenou platnost. K zániku rodinné domácnosti dochází rozvodem nebo dohodou manželů na odděleném bydlení.

### Rodinná domácnost a koupě nemovitosti

Pokud je vlastníkem nemovitosti, v níž je zřízena rodinná domácnost, jeden z členů domácnosti, nesmí nakládat s nemovitostí tak, aby bylo dalším členům domácnosti zabráněno v bydlení. Bez souhlasu všech členů rodinné domácnosti nesmí tedy nemovitost zatížit, zcizit či na ni uvalit jiný závazek neslučitelný s jejich bydlením. V podstatě se jedná především o prodej nemovitosti či zřízení zástavního práva na nemovitost, ať již kvůli hypotečnímu úvěru, nebo z jiných důvodů.

Proto by měl kupující zpozornět vždy, když kupuje nemovitost a na katastru nemovitostí je zapsán pouze jeden vlastník. Pokud má tento vlastník partnera/partnerku, nebo děti, a bydlí s nimi v dané nemovitosti, jedná se o rodinnou domácnost. Ochrana rodinné domácnosti sice není založena na vlastnickém či jiném právu k nemovitosti zapisovaném do katastru nemovitostí, ale přesto má přednost před

nakládáním s nemovitostí. Mohlo by se tedy stát, že po převodu nemovitosti do vlastnictví přijdete na to, že nemáte právo vystěhovat členy rodinné domácnosti, kteří v ní bydlí.

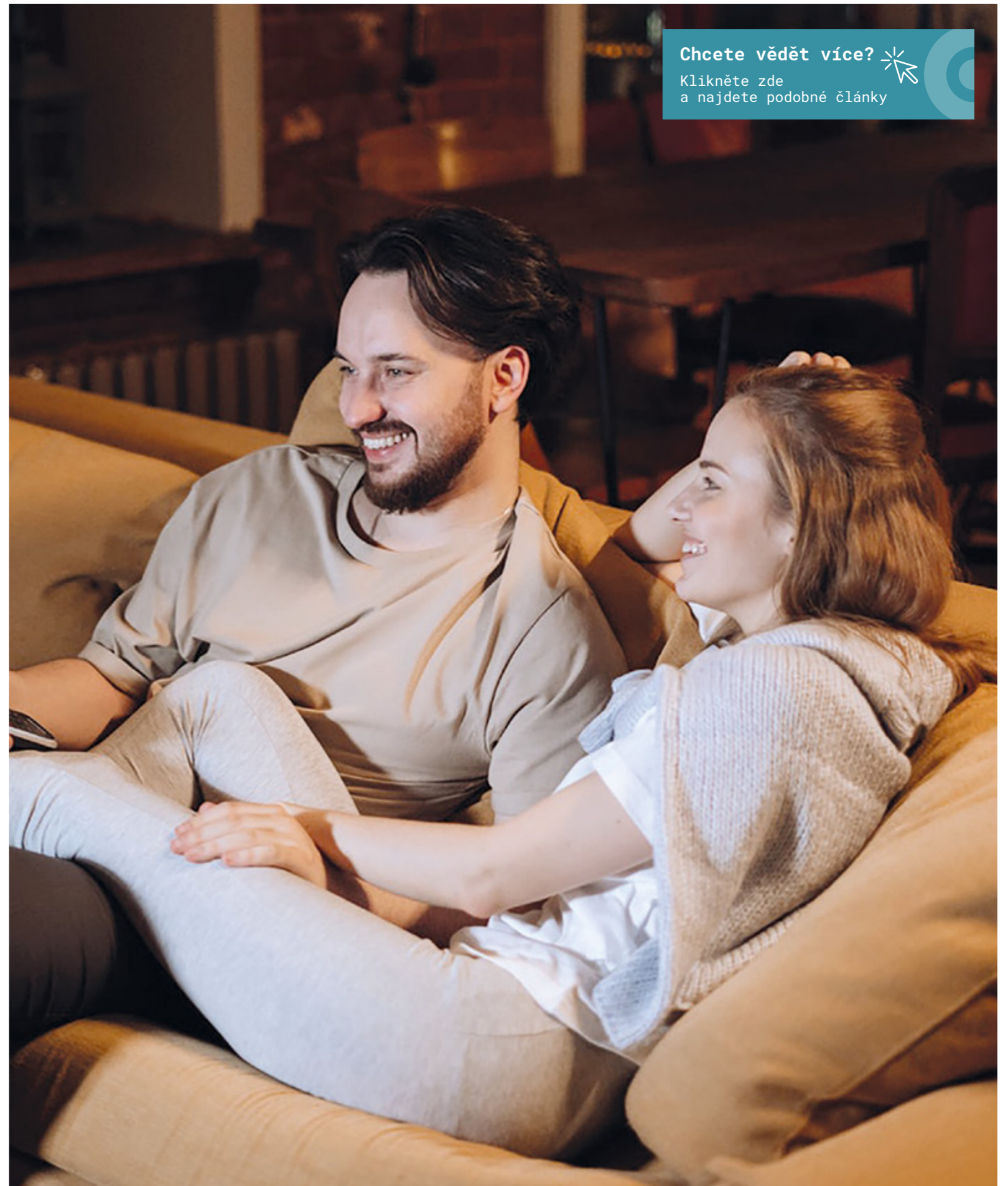
Jestliže tedy plánujete koupě nemovitosti od ženaté/vdané fyzické osoby, která v ní bydlí a je výlučným vlastníkem, je třeba vyžádat si písemné prohlášení druhého z manželů, že se v dotčené nemovitosti nenachází rodinná domácnost. A pokud ano, tak by dotčený manžel/manželka měli dát písemný souhlas s převodem či jiným nakládáním s nemovitostí. Pokud tak neučiní, vystaví se kupující riziku, že druhý z manželů může převod nemovitosti napadnout jako neplatný, protože tím došlo k ohrožení rodinné nemovitosti. Napadnout převod nemovitosti je možné až tři roky ode dne, kdy se manžel nevládníci nemovitost o tomto jednání dozvěděl, či dozvědět měl a mohl. A pokud v nemovitosti opravdu bydlí, má velkou šanci na úspěch. Podle vyjádření ústavního soudu, který již podobné případy řešil, má totiž rodinná domácnost přednost před dobrou vírou kupujícího, že koupil nezatíženou nemovitost od jediného vlastníka.

### Co je v katastru psáno, nemusí být „dáno“

Katastr nemovitostí při vkladech nezkontroluje, jaké jsou rodinné poměry navrhovatele – tedy osoby, kterou bude zapisovat do katastru jako vlastníka. Není mu známo a není povinen zjišťovat, zda je navrhovatel ženatý či vdaná a za čí finanční prostředky byla nemovitost zakoupena. Pokud navrhovatelé nevyužili služeb realitního makléře, právníka či notáře, je možné že na smlouvě o převodu nemovitosti figuruje pouze jeden z manželů, ačkoli nemovitost byla zakoupena za společné peníze. Pokud však tato situace nastane, znamená to, že nemovitost je z právního hlediska ve společném jmění manželů, ačkoli je jako vlastník zapsán jen jeden z nich. Také v tomto případě by při prodeji nemovitosti mohly vzniknout problémy, kdy nemovitost bude oficiálně prodávat jeden z manželů, avšak podle práva by k prodeji bylo třeba souhlasu druhého z manželů, neboť se jedná o společné peníze.

Kvalifikovaný realitní makléř je schopen myslet na všechny eventuality, které mohou při převodu nemovitosti nastat. Zázemí realitní kanceláře a odborníků z řad právních specialistů může být zárukou, že se kupující vyhne situaci, kdy by musel čelit žalobě o neplatnosti převodu nemovitosti ze strany člena rodinné domácnosti či manžela (i bývalého), že druhý z manželů prodal nemovitost ve společném jmění bez jeho souhlasu. Na ústní ubezpečení prodávajícího doporučují odborníci zásadně nespolehat.

Jindra Svitáková



Chcete vědět více?

Klikněte zde a najdete podobné články

Pokud je vlastníkem nemovitosti, v níž je zřízena rodinná domácnost, jeden z členů domácnosti, nesmí nakládat s nemovitostí tak, aby bylo dalším členům domácnosti zabráněno v bydlení. Foto redakce

# Pozemky ve Zlíně zdražily za pět let o 250 procent. Jak jsou na tom ostatní nemovitosti, a kdy se růst cen zastaví?



Češi patří ke konzervativnějším investorům, a proto lze očekávat, že jejich zájem o investování do nemovitostí potrvá i v dalších desetiletích. Foto redakce

Ve Zlíně, stejně jako v dalších městech České republiky, došlo za posledních 5 let k výraznému růstu cen nemovitostí. Stále totiž platí, že chce většina Čechů nemovitost raději vlastnit než bydlet v nájmu. Díky rostoucím cenám se navíc staly reality vyhledávanou investicí jak malých, tak i velkých investorů.

Zvýšená poptávka a nedostačující výstavba způsobily téměř skokový růst cen nejen bytů, ale také rodinných domů a stavebních pozemků. Bude to tak i v dalších letech, nebo se máme připravit na ochlazení trhu s bydlením?

## REGIONY

Nejvyšší meziroční růst cen nemovitostí ve Zlíně za posledních 30 let byl, podle oslovených zlínských realitních makléřů, mezi lety 2020-2021. Mnozí očekávali s příchodem pandemie spíše pokles

cen nemovitostí než jejich skokový růst. Například jen za posledních 12 měsíců zdražily byty 3+1 ve Zlíně o 38 %. Ještě v březnu 2021 byla dle dat realitního serveru realitymorava.cz průměrná cena třípokojového bytu ve Zlíně 3 443 477 Kč. O rok později se průměrná cena bytu stejné kategorie dostala na 4 697 788 Kč. Pro zájemce, který si takový byt koupil až v letošním roce to tedy znamenalo připlatit si více než 1,3 mil. Kč.

Vše ale začíná nasvědčovat tomu, že výrazný růst cen nemovitostí ve Zlíně zpomaluje, což potvrzuje například Filip Zvonek z realitní agentury Zvonek: „V roce

2021 byl nárůst cen dramatický. S příchodem zimy došlo k jeho zpomalení a nyní je už nepatrný. Uvidíme, co udělá začátek sezony s příchodem jara, ale mírný růst cen bude pokračovat. Nabídek nemovitostí k prodeji je ve Zlíně stále velký nedostatek a není nic, co by tento trend změnilo.“ Stejně zkušenosti má také Dalibor Stříbný, jednatel společnosti Explicit, který dodává: „Růst cen nemovitostí už neroste takovým tempem, jakým jsme byli zvyklí v poslední době, ale stále evidujeme nepatrný růst v řádech 1 000 Kč/m<sup>2</sup> za měsíc na secondhandových nemovitostech. U novostaveb se nárůst cen stále ještě nezastavil, nyní prodáváme nové byty už i za 90 000 Kč za metr čtverečný.“

Kromě bytů ovšem rostly také ceny stavebních pozemků, kterých je ve Zlíně a okolí stále nedostatek. Velká poptávka a malá nabídka se tedy podepsala i na jejich cenách. Podle Filipa Zvonka je mnoho stavebních pozemků ve Zlíně a nejbližším okolí totiž vlastněno developerskými společnostmi, a pro ty je výhodnější realizovat i výstavbu než prodávat pouze pozemky. Cenový růst stavebních pozemků byl tedy za posledních 5 let ještě vyšší než u bytů. „Navýšení cen pozemků ve Zlíně a okolí je skutečně skokové, místy i o 250

procent. Pěkný stavební pozemek s veškerými sítěmi a přístupovou komunikací byl v roce 2017 nabízen za cca. 2 000 Kč/m<sup>2</sup>, v roce 2020 to bylo již kolem 4 000 Kč/m<sup>2</sup> a dnes už se cena šplhá i k 7 000 Kč za metr čtverečný,“ upřesňuje Filip Zvonek. Konkrétní případ vývoje cen stavebních pozemků popisuje také Dalibor Stříbný: „V letech 2016 a 2017 jsem prodával 5 rovinatých, zasítovaných pozemků v přílehlé, velmi žádané, městské části Zlín – Kostelec. V té době se prodávaly tyto pozemky za 2 000 Kč / m<sup>2</sup> a byly na tu dobu velmi drahé. V dnešní době bych tyto pozemky prodával určitě za 5 000 – 6 000 Kč za m<sup>2</sup>. Což je nárůst o cca 250 – 300 %.“

## Co by se muselo stát, aby se růst cen nemovitostí ve Zlíně zastavil?

Podle Dalibora Stříbného by mohly hrát významnou roli vysoké sazby hypotečních úvěrů. „Již nyní nám odstupují zájemci, díky možným vysokým splátkám úvěrů na bydlení, od záměru koupě vlastního bydlení a jdou do nájmu. Setkáváme se s tím na prohlídkách už běžně.“

Naopak Filip Zvonek předpokládá, že k výraznějšímu propadu cen bydlení by mohlo dojít vlivem podobné krize, která začala v září 2008. „Recese, která začala v roce 2008 měla na ceny nemovitostí velký vliv. Efekt ale přišel se zpožděním asi 12 měsíců a za výrazně odlišné situace na trhu, než jaká je nyní. V té době se nabízelo v České republice cca. 200 tis. nemovitostí k prodeji či pronájmu a po příchodu krize se počet navýšil až na cca 240 tis. Nyní je na trhu ovšem nabídek nemovitostí mnohem méně – cca 65 tis. a navíc výrazně přibilo investorů, kteří jsou stále schopni na tyto nabídky reagovat, i v době nejistoty. Je tedy otázkou, jaká krize přijde, jestli ekonomická či uprchlická, v jakém rozsahu, a hlavně kdy? Ať už krize přijde či nikoliv, z dlouhodobého pohledu patří nemovitosti stále k žádaným investicím. Češi navíc patří ke konzervativnějším investorům, a proto lze očekávat, že jejich zájem o investování do nemovitostí potrvá i v dalších desetiletích.“

Lucie Mazáčová

## Chcete vědět více?

Klikněte zde a najdete podobné články



## Jak chránit svůj dům kamerou s ohledem na GDPR?

Na kamerové sledování i pořizování záběrů osob se především vztahují ustanovení občanského zákoníku, upravujícího podmínky ochrany soukromí, osobnosti a podoby člověka. § 86 konstatuje, že nikdo nesmí zasáhnout do soukromí jiného, nemá-li k tomu zákonný důvod. Je však možné nainstalovat kameru na svůj rodinný dům a zaměřit její „oko“ na vchod a pozemek před domem?

## Ochrana nemovitosti ano, nadměrné sledování okolí ne

Podle stanoviska Úřadu pro ochranu osobních údajů je možné, aby si každý vlastník chránil nemovitost, včetně pozemku, kamerou. Ta však musí být nastavena tzv. přiměřeně a adekvátně. To znamená, že má být nastavena tak, aby převážně sledovala danou nemovitost a nesledovala například pozemek souseda. Doporučuje se, aby vlastník na viditelné místo umístil (plot, zídka, vstupní dveře apod.) stručnou informaci o tom, že toto místo je nepřetržitě sledováno kamerou. Záznamy o tom, že se někdo dopustil přestupku či dokonce trestné činnosti na vašem majetku, je možno předložit policii, soudu nebo přestupkové komisi obce.

Záběr kamery nesmí ale nepřiměřeně monitorovat veřejné prostranství v okolí nemovitosti, jako jsou ulice, park, náměstí. Může monitorovat pouze bezprostřední okolí tak, aby bylo zaznamenáno především, kdo vchází do domu, ale například i kdo manipuluje s plotem, obchází automobil zaparkovaný u chodníku a podobně. Podle úřadu lze například oprávněně sledovat okolí vlastního pozemku do vzdálenosti jednoho metru, ale ne třeba padesáti metrů. Pokud by tomu tak bylo a některá z osob, která kolem prochází, by si stěžovala u úřadu, mohl by jí úřad v její stížnosti vyhovět. Při sledování veřejného prostoru se totiž již primárně nejedná o tzv. osobní potřebu, ale jde o tzv. oprávněný zájem správce, kterým je v tomto případě také vlastník – majitel rodinného domku. Musí však respektovat čl. 6 odst. 1 písm. f) GDPR, který stanoví, že správce je povinen rozhodovat o svém zájmu v kontextu práv ostatních a respektovat je.

Pořizování záznamů mimo vlastní soukromý pozemek, resp. na jeho hranici, by se tedy mělo dít pouze v závažných případech a v minimální nezbytné míře, zcela jistě bez rozsáhlých záznamů veřejných komunikací či záběru okolních domů (zvláště oken obydlí, vstupů do jiných domů, provozoven apod.).

## Co se sousedem, který sleduje vás a váš pozemek

Samotné sledování fyzických osob je také předmětem občanského zákoníku, kde se říká, že bez svolení člověka nelze zejména narušit jeho soukromé prostory, sledovat jeho soukromý život nebo pořizovat o tom zvukový nebo obrazový záznam, natož využívat takové či jiné záznamy, či je dokonce šířit.

Pokud k něčemu takovému dochází a jedná se o sousedem nevedlo k nápravě, je možné obrátit se na příslušný obecní úřad, který bude tuto situaci řešit jako přestupek úmyslného narušení občanského soužití. Jestliže ani to nepomůže, nezbyvá, než podat žalobu na ochranu osobnosti a domáhat se toho, aby byla kamera okamžitě odstraněna. Na soud se musíte také obrátit, cítíte-li se vážně poškozeni provozováním kamery, a za to požadujete odškodnění či jiné zadostiučinění. Instalace kamerového systému na rodinném domě je tedy jeden z možných způsobů, jak postupovat při ochraně svého majetku. Je však třeba dodržet zásady ochrany práv jiných osob a monitorovat pouze to, co je nezbytné a nutné.

Jindra Svitáková

## REALITNÍ RÁDCE

# Při koupi pozemku myslte na současnou i budoucí velikost domu

Mít už vybraný dům a hledat pozemek, nebo koupit vhodný pozemek v lokalitě, kde chcete bydlet a pak teprve vybírat dům? Je to jak s otázkou, co bylo dříve, zda vejce nebo slepice. Někdo má již vyhlédnutý pozemek a potřebuje na něj vybrat vhodný dům. Někdo sní o domě určitých tvarů a rozměrů a hledá pro něj vhodný pozemek. Co však nikdo nesmí opomenout, je myslet na to, jak se dům může proměňovat v čase.

**P**řístavky, přilepky, terasy, verandy, zimní zahrady. Prostě slepenec všeho druhu najdete u mnoha rodinných domů. Na jednu stranu je to pochopitelné. Lidé postaví dům, který vyhovuje malé rodině, a během dvaceti let v něm má bydlet dvojnásobný počet osob. A tak se přestavuje a dostavuje. Jak zabránit tomu, aby z původního projektu nevznikl paskvil? Řešení nabízí progresivní modulární architektura. Stavby složené z prefabrikovaných dílců jsou celosvětovým trendem, i když u nás se tento směr rozvíjí pomaleji. Přístup veřejnosti je často opatrný díky špatným zkušenostem z intenzivní panelové výstavby 70. a 80. let minulého století, která byla šedivá a dokonale uniformní.

### Co je to modulární architektura?

Jako bychom se tak trochu oklikou vraceli k panelové výstavbě. Jen v moderním hávu. Charakterem modulární architektury je totiž prefabrikace a mobilita. Nadstavbou je variabilita, což byl pojem v „době panelové“ prakticky neznámý. Hlavními výhodami modulární architektury jsou suchá výstavba, možnost repasování vysloužilých modulů a extrémní rychlost montáže. A právě díky variabilitě je tento typ staveb prakticky nerozpoznatelný od staveb individuálních. Na rozdíl od nich však nejsou modulární objekty pevně spojeny s pozemkem a je možné je kdykoliv přemístit.

### Jak se modulární dům staví a vyrábí?

Základní stavební jednotkou je modul vyrobený v hale. Moduly se smontují v jeden celek, připraví se také vnitřní

rozvody, obklady a podlahy a následně se vše převezne na místo určení.

Konstrukce objektu může být dřevěná, ocelová, nebo z pozinkovaného plechu. Stěny modulu jsou obvykle tvořeny sendvičovými panely různých typů (sádkartonové, sádrovláknité, cementotřískové, OSB desky), které jsou již předvyplněny izolačními materiály a pokryty finální pohledovou vrstvou (omítka, plech, dřevo, sklo, hliník apod.). Stěny mohou být dokonce i celoprosklené. Každý dům tak může být jedinečný, vyrobený dle individuálního přání stavebníka. Ten také vybírá okna, dveře, schodiště, střechy, podlahy či sanitární vybavení, a tak je každý dům opravdu originál.

Modulární domy mohou být také vyrobené tak, aby byly nezávislé na veřejných distribučních sítích (tzv. technologie off-grid) či jako „chytré“ domy ovládané prostřednictvím mobilního telefonu.

### Výhodou je rychlost výstavby a nižší náklady

Základní výhodou je rychlá výstavba, a to díky tomu, že vše je připraveno ve výrobě. Pak mohou být ty jednodušší stavby zkonstruovány na místě určení během jednoho týdne. Na místě je třeba pouze provést zemní vrty, nainstalovat piloty, a s pomocí jeřábu smontovat vyrobené díly.

Díky suché výstavbě nejsou třeba technologické přestávky spojené se schnutím stavebních materiálů, a tak stavba může proběhnout v jakémkoliv ročním období. Přitom ji nedoprovází hluk, prach, ani často obtěžující hluk těžké stavební techniky. To vše se samozřejmě projeví na příznivé ceně domu.

Cena nejmenších a technologicky nejjednodušších modulů se může pohybovat už od cca 650 000 Kč. K tomu je třeba připočítat dopravu, usazení modulů, pronájem jeřábu a provedení pilot nebo zemních vrutů. Následně se cena liší dle požadavků stavebníka na vnitřní konstrukce a vybavení.

Modulární domy disponují ohromnou variabilitou. Proto jsou to vhodné domy pro mladé rodiny, kdy k domu lze postupně přidat další modul a dům rozšířit, a přitom zachovat jeho eleganci a sourodost. Nebo lze po čase modul rozdělit na více jednotek, či dokonce přemístit jinam.

Jindra Svitáková

**Chcete vědět více?**

Klikněte zde a najdete podobné články



Modulární domy mohou být také vyrobené tak, aby byly nezávislé na veřejných distribučních sítích (tzv. technologie off-grid) či jako „chytré“ domy ovládané prostřednictvím mobilního telefonu.



# Pasivní, nulový nebo nízkoenergetický? Čím se liší tyto typy domů?

Zákon č. 406/2000 Sb., ukládá, aby stavby navržené od jistého data byly projektovány jako budovy s téměř nulovou spotřebou energie. Od roku 2020 platí tato povinnost také pro rodinné domy. A 1. 9. 2021 nabyla účinnosti vyhláška č. 264/2020 Sb., která přináší významné zpřísnění požadavků na energetickou náročnost novostaveb a výrazně rekonstruovaných staveb. Pojďme se podívat, jaké pojmy se nyní pro stavby používají, a co to v praxi znamená.



## TRENDY

### Budova s téměř nulovou spotřebou energie

Požadavky na tento typ stavby se zpřísnily od 1. ledna letošního roku, ale pojem jako takový známe již od roku 2010 (zkratka NZEB z anglického „nearly zero energy building“). Na rozdíl od dalších energetických standardů není tato budova definována pomocí číselných hodnot měrné potřeby tepla na vytápění, ale hodnotí se pomocí tzv. referenční budovy. Tedy nová budova se porovnává s budovou o stejné geometrii a orientaci, která má standardizované vstupní parametry. Odborníci odhadují, že zpřísnění energetických požadavků pro tento typ stavby zvýší celkové náklady průměrně o 1 až 2 %, což je u rodinného domu zhruba mezi padesáti až osmdesáti tisíci korunami. Tyto vícenáklady by se však měly brzy vrátit v úsporách za energie.

### Nízkoenergetický dům

Tento dům je definován od letošního roku měrnou potřebou tepla na vytápění, která nepřekračuje 50 kWh/m<sup>2</sup> za rok. Dalším pojmem je budova s velmi nízkou energetickou náročností, která se blíží pasivnímu domu. Hodnota měrné spotřeby tepla na vytápění je stanovena na dvou úrovních, a to 20 nebo 15 kWh/m<sup>2</sup>. Hodnota se vypočítává podle určité metodiky, která je uvedena ve vyhlášce č. 78/2013 Sb., a používá se především pro výpočty v programu Nová zelená úsporám při žádosti o dotaci.

### Pasivní dům

Pasivní dům je v současné době nejoptimálnější řešením úspor a využívání energie v bydlení. Hranice měrné spotřeby tepla na vytápění je 15 kWh/m<sup>2</sup> za rok. U tohoto domu se ale sleduje podstatně více parametrů. Především neprůvzdušnost obálky budovy, míra primární neobnovitelné energie, nutnost instalace systému nuceného větrání se zpětným získáváním tepla z odpadního vzduchu a další. Pasivní dům je obvykle potřeba vytápět 15 až 20 dní ročně, takže vyúčtování za palivo

nebo elektřinu tvoří jenom malý zlomek výdajů domácnosti.

Správně postavený pasivní dům plní nejen všechny legislativní požadavky na nově postavené budovy, ale také i podmínky pro získání dotací v programu Nová zelená úsporám.

### Nulový, plusový a ostrovní – domy, které si vystačí s vlastní energií

Vybudujeme-li pasivní dům dostatečným množstvím technologie, může se stát, že dům vyrobí stejné množství energie, které potřebuje na doplnění svých energetických ztrát. Pokud vyrobí energii navíc, jedná se o plusový dům. Přebývajícím energii může vlastník poslat do energetické soustavy, nebo ji využít přímo v budově.

Posledním typem budovy, která je zcela nezávislá na externích zdrojích, je autonomní neboli ostrovní dům. Ten není napojen na veřejnou energetickou síť, funguje sám o sobě a je schopen kdykoli pokrýt své potřeby. Voda je přiváděna ze studny, odpady řeší vlastní jímka, elektřinu obvykle vyrábějí fotovoltaické panely v kombinaci s akumulátorem. Jako záloha pak slouží benzinový nebo diesellový generátor. Vytápění objektu zajišťují kamna nebo kotel na dřevo či uhlí. Majitelé ostrovních domů uvádějí, že snížit celkovou spotřebu energií lze i bez významné redukce životního standardu či komfortu. Přitom výstavba takového domu nemusí být zvláště nákladná, protože přípravná fáze neobsahuje řešení povolení k napojení na inženýrské sítě a tvoření přípojek.

Úspory energií nabývají na stále větší důležitosti, a to ve všech oborech. V bydlení se energetická spotřeba dotýká každého z nás. Proto i při výběru nového bydlení je třeba informovat se na energetickou náročnost nemovitosti, případně ještě před podpisem kupní smlouvy zjistit, jak lze spotřebu energie efektivně snížit.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Klikněte zde a najdete podobné články



# Bydlení v kontejnerech. Nový trend nebo slepá ulička?

Bydlení v kontejnerech je poměrně novou zajímavou alternativou bydlení v klasických rodinných domech. Lidé si kontejnerové bydlení oblíbili především pro pevnost a odolnost základního materiálu, relativní cenovou dostupnost a rychlou realizaci. Dalšími výhodami je možnost postupného zvětšování prostoru k bydlení a nenáročnost údržby.

## Kontejnerové bydlení se zabydluje i v Česku

Ze zahraničí k nám vtrhly kontejnery, z nichž se skládají rodinné domky jak puzzle. Na začátku stačí jeden kontejner pro startovací bydlení a jak se rodina rozrůstá, mohou se napojovat další kontejnery, a to jak do šířky, tak do výšky, pokud se s tím ovšem dopředu počítá. Modularita je velkou výhodou kontejnerového bydlení. Druhou je cena, podle nabídek může být stavba o 25–40 % levnější než domy z klasických materiálů.

## INOVACE

### Jaké jsou výhody a nevýhody stavby z plechových kójí?

Kontejnery jako takové určitě znáte. Používají se na přepravu materiálů a zboží z jednoho konce světa na druhý. Ale nejen to. Již desítky let se také využívají například jako kanceláře, šatny či dočasné ubytovny na různých stavbách a v dalším prostředí, kde není možné a nezbytné stavět klasické domy.

Některé kontejnerové domky lze přemisťovat z místa na místo. Pro jeden kontejner stačí zapuštěné patky, na které se postaví. V tom případě jej lehce přemístíte a k jeho postavení nepotřebu-

jete stavební povolení. Je to stejné jako s mobilheimem.

Ovšem pokud se rozhodnete pro domek o více blocích, mobilita se už nevyplatí. Právě tak v případě, že se rozhodnete pro takový typ stavby, že bude zapotřebí ji spojit se zemí.

Kontejnerové domy se pyšní ekologičností. Někteří hovoří o recyklaci, ovšem ve skutečnosti je to spíš upcyklace – využití věci na jiný účel, než byl původní.

O ekologičnosti v souvislosti s materiály pak lze hovořit těžko. Kontejnery jsou vyráběny z oceli, hliníku a vláken vyztužených polymerem.

### Jak se kontejner vybírá a upravuje

Většinou jde o skladovací kontejner, který je výhodnější než přepravní. Ten totiž bývá podstatně opotřebenější. Když desetkrát přeplave svět, jeho kvalita bude vzhledem k manipulaci a přepravě menší než kontejneru, který stojí někde na nádraží a pouze se z něj zboží vykládá a nakládá, nebo slouží jako kancelář stavbyvedoucího.

Kontejner je tedy každopádně základní nosnou konstrukcí, do níž se vyřežou otvory pro okna a dveře, kontejner se zaizoluje, postaví se vnitřní příčky a provedou rozvody sítí. Nakonec se interiér a případně i exteriér dle dohody se zákazníkem obloží. Takto dokončený dům se převezne na pozemek a položí na betonové patky.

### Jak si poradit s exteriérem a interiérem

Stavbu z plechových kvádrů mnoho obyvatel rádo přiznává, a tak domy zvenku ničím dalším neopláštuje. Prostě je to moderní. Domek ale může být obložen třeba dřevem a rázem získává na pohled charakter dřevostavby. Vytápění se řeší většinou formou elektrických přímotopných konvektorů, ale mohou být instalována také krbová kamna, podlahové topení nebo topení pomocí stropních sálových panelů. Ostatní vnitřní vybava je už záležitostí zákazníka a výrobce nabídne škálu různých zařizovacích předmětů ve více cenových hladinách, z nichž lze vybírat.

### Výhodou je cena a rychlost stavby

Největší výhodou je pořizovací cena, která je oproti klasickým stavbám podstatně nižší. Jde ovšem také o velikost a provedení. Jednoduchý domek o ploše 30 m<sup>2</sup> tvořený jedním blokem vyjde na něco přes půl milionu korun. Za milion a čtvrt lze pak získat domek o velikosti 3+kk na ploše 60 m<sup>2</sup>. Realizace většinou netrvá déle než osm týdnů.

Na tento typ stavby lze čerpat u některých bank hypotéku. Ne všechny banky musí vyhovět. Každopádně je v případě poskytnutí hypotéky nutné, aby stavba byla napevno spojena se zemí, čímž jednak odpadá výhoda její případné mobility, a také je třeba mít na tuto stavbu stavební povolení.

Bydlení v obytném kontejneru má své klady a zápory, právě tak jako například bydlení v mobilheimu. Předností je určitě rychlost a nízká cena stavby, a dále i nízké náklady na provoz a údržbu.

Jindra Svitáková

### Chcete vědět více?

Klikněte zde a najdete podobné články



Některé kontejnerové domky lze přemisťovat z místa na místo. Pro jeden kontejner stačí zapuštěné patky, na které se postaví. Foto redakce



# Je výhodnější chatu koupit nebo pronajmout?

REKREACE



Chcete vědět více?

Klikněte zde  
a najdete podobné články

Jarní měsíce jsou pro mnoho městských obyvatel spojené s touhou utéct alespoň na chvíli od ruchu a smogu do přírody. Poslední rok právě turisticte nepřál, a tak se mnoho rodin rozhoduje pro koupi chaty či chalupy, kde lze trávit chvíle v přírodě, a přesto v soukromí. Ale pokud člověk není právě zahrádkář, netouží sázet, plít a sklízet, je investice do víkendového obydlí vhodná?

## Lepší je chata nebo chalupa?

U nás se rekreační a víkendová obydlí dělí podle zvyklostí na chaty a chalupy. Chataření se začalo rozvíjet již na začátku 60. let minulého století. Na různých místech země vznikaly v blízkosti obcí chatové osady, v nichž se stavěly často typové montované domky. Osady, původně často bez elektřiny, se v dalších desetiletích proměňovaly v pohodlné rekreační domky, do osad se natáhla elektřina, zpevnily se cesty. Dnes už do takových lokalit zajíždí i poštovní doručovatel a mnozí majitelé tam bydlí nastálo. Přesto jsou chatové osady většinou situované v odlehlejších místech a je třeba počítat s tím, že pro každý nákup se musí autem nebo pár kilometrů pěšky. Stejně je to s ostatními službami.

Chalupaření vznikalo v důsledku ubývání obyvatel v malých obcích, kteří se stěhovali do větších měst za pracovními příležitostmi, nebo zemřeli a neměli dědice. Tyto typy chalup byly obzvláště oblíbené, protože je prodával místní úřad za odhadní cenu, která byla v řádech pár desítek tisíc korun. Dnes jsou z nich pohodlné rezidence, v nichž se dá bydlet celoročně. Jejich výhodou je, že jsou zakomponované do přirozeného prostředí české obce, a tak majitelé mají po ruce všechny služby, které jsou v obci k dispozici.

## Co znamená koupit chalupu

Koupě kompletně zrekonstruované chaty či chalupy není o nic levnější než koupě jakékoli běžné nemovitosti. Nejvíce rozhoduje lokalita, velikost pozemku a kvalita stavby. Pokud si však koupíte chatu nebo chalupu, která vyžaduje rekonstrukci, je třeba před koupí velmi zvážit, zda cena odpovídá kvalitě, ale především, kolik bude třeba do nemovitosti dále investovat.

Ale nejde jen o peníze. Důležitější jsou často zájmy a životní styl rodiny. Pokud má rodina malé děti, lze předpokládat, že koupě chaty nebo chalupy jim poskytne dostatek prostoru pro pobyt na čerstvém vzduchu a provozování nejrůznějších venkovních aktivit. Dospělé pak musí bavit péče o chalupu a pozemek. Nevěřte totiž pojmu bezúdržbová zahrada.

Jak už popsal Karel Čapek, každá zahrada vyžaduje častou péči od jara do podzimu a může na ní být seabeměně rostlin. A tak většinou každý začínající chalupář nakoupí množství stromů, okrasných keřů a rostlin, které mu následně buď přerostou přes hlavu, nebo musí věnovat příslušný čas jejich údržbě.

Tento styl života nemusí svědčit cestovatelské rodině nebo rodině s konkrétními sportovními či kulturními zájmy, která je zvyklá každý týden vyjíždět na závody, soustředění, společenská setkání a podobné akce.

## Je lepší chalupu pronajmout?

Pronájem má určitě své výhody. Jednak to může být pronájem krátkodobý. Pronajmete si chalupu třeba na jednu sezónu, nebo také na deset let. Ne každý majitel chce hned prodávat, a tak hledá někoho, kdo bude o nemovitost dočasně pečovat. Musíte však počítat s tím, že zasadit na pozemku strom znamená, že možná jeho plody už bude sklízet někdo jiný. Ke krátkodobé rekreaci, nebo proto, abyste s dětmi chodili na houby a sklízeli jahody, je to vhodná varianta. Možná je i takový pronájem dobrým testem vašeho života na venkově. Když budete spokojeni, pronájem vypovíte a budete svůj volný čas trávit jiným způsobem.

## Děti bývají – často nesprávně – alfou a omegou rozhodnutí

Každé dítě jednou vyroste. A místo radosti, kterou prožívalo na pískovišti vaší chaty nebo v malém zahradním bazénku, z něj bude dospělý člověk, který se bude na víkendový pobyt na chatě dívat svrchu. A ještě k tomu s rodiči! Možná kdyby se tam tak dalo jet s přáteli... Když počkáte tak deset let, nebo o trochu déle, dítě se usadí. Často má své vlastní děti a na chalupu se zase bude vracet, protože ocení její možnosti pro své potomky. Koupit rekreační nemovitost nebo si ji pronajmout má své klady i zápory. Je na každém, aby zhodnotil svůj životní styl a rozhodl se, zda je pobyt na venkově to pravé právě pro jeho rodinu. Zda se usadit na jednom místě, kde se se sousedů časem stanou přátelé, nebo raději procestovat svět.

Jindra Svitáková

# Vyměnit byt za rodinný dům dnes dává větší smysl než kdy dříve



Trh nemovitostí prošel za posledních 5 let výraznými změnami. Pokud bychom měli vybrat jen jednu skutečnost, která by nejlépe vystihovala posledních 5 let realitního oboru, tak by to bylo „zdražení“. Ne vždy to ovšem znamená jen negativní důsledky. Naopak, je pravdou, že všichni, co před časem řešili své bydlení, si dnes mohou gratulovat k povedené investici. A ta jim otevírá další možnosti, jak bydlet.

Vždyť ceny bytů za posledních 5 let dokázaly téměř ztrojnásobit svou původní hodnotu. Například, ještě v roce 2016 se dal v Olomouci pořídit nový, padesátimetrový byt s terasou za 1,85 mil. Kč. Nyní se tentýž byt prodává standardně za 5,5 mil. Kč. Třípokojové byty se ve stejné době prodávaly za 2,3 mil. Kč. Aktuální cena se pohybuje okolo 6,5 mil. Kč.

Mnoho lidí, zejména těch, kteří si před pěti lety pořídili nový byt, aktuálně zjišťuje, že již nedostačuje jejich potřebám. Děti nezadržitelně rostou, někteří se chystají na příchod dalšího člena domácnosti a současný počet pokojů jim již nestačí. Ale co nyní? Koupit si větší byt, nebo raději rodinný dům?

Ceny bytů rostly raketovým tempem, ale rodinné domy tak výrazně zdražení nezaznamenaly. Přechod z bytu do rodinného domu proto nyní vychází mnohem lépe než kdykoli dříve. Cenový rozdíl mezi

prodejem původního bytu a nákupem rodinného domu není finančně tak výrazně rozdílný, jak tomu bylo v minulých letech.

Příkladem může být výstavba rodinných domů v Ústíně u Olomouce, mezi jejíž zájemce patří nejčastěji právě ti, kteří si v nedaleké hanácké metropoli pořizovali byt před 5-10 lety. „Pokud se nám ozvou zájemci s žádostí o pořízení rodinného domu z našeho aktuálního projektu, nejčastěji jde o ty, kteří plánují prodat svůj závodní byt a hledají klidné bydlení za městem,“ popsal současný trend Radek Mézl z Realitní agentury.

Výrazný vliv na změnu přístupu k bydlení měla také pandemie, díky které mnoho zaměstnanců zjistilo, že mohou vykonávat svou práci z domova. Kdo by nechtěl vyměnit domácí kancelář v obývacím pokoji za terasu na zahradě?

A o jaké domy je aktuálně největší zájem? „Nejžádanější jsou nové zděné rodinné domy s cenou do 10 mil. Kč

a ideální dispozice 4+KK s přímým výstupem na zahradu. A pokud jde o zahradu, tak ta by měla mít alespoň 400 m<sup>2</sup>. Ve městech nejsou nyní u nových rodinných domů ani tak zahrady, jako spíše malé dvorky. Jde tedy spíše o prodej mezonetových bytů s malou zahrádkou než o rodinné domy se zahradou. A zejména lidé, kteří přichází z bytů, oceňují větší zahradu s případnou možností výstavby bazény, pískoviště pro děti, popřípadě posezení s grilem,“ upřesňuje současný přístup zájemců Radek Mézl.

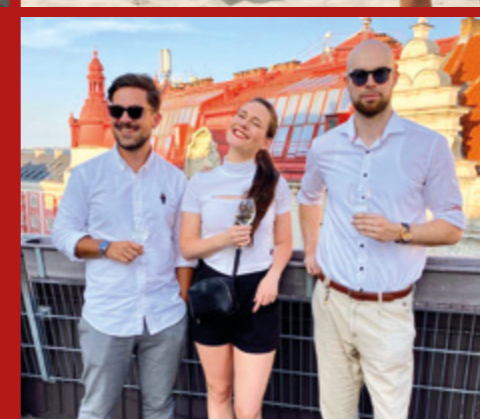
Za poslední rok se výrazně změnil také přístup k energiím. „Zájemci o naše projekty se nás standardně ptají na druhy vytápění. Nechtějí se spoléhat pouze na jeden zdroj tepla a kvitují s povděkem, že jsou nám nabízené domy doplněny o krbovou vložku. Ten, kdo chce, si navíc může dům doplnit o tepelné čerpadlo, klimatizaci či naistalovat solární panely, díky čemuž zvýší svoji nezávislost,“ uzavírá Radek Mézl.

Ať už budete vybírat nové bydlení kdekoli, nezapomínejte sledovat kromě kupní ceny také dojezdovou dostupnost a občanské vybavení dané obce. Čím snadnější cestu do nejbližšího města budete mít, tím lépe. Trávit každý den například hodinovým dojížděním do práce či do školy se nechce každému. Stejně jak i mateřská škola nedaleko domu je výhodnější, než každodenní ranní dojíždění s dětmi do města a odpolední cesta zpět.

Hana Muchová



**kw** CZECH REPUBLIC  
KELLERWILLIAMS.



**CHCETE PRACOVAT V SUPER KOLEKTIVU PROFESIONÁLNÍCH REALITNÍCH MAKLÉŘŮ, KTEŘÍ JSOU JEDEN TEAM A POMÁHAJÍ SI? NEVÁHEJTE SE NÁM OZVAT**

[WWW.KWCZ.CZ](http://WWW.KWCZ.CZ)



# Inzerce nemovitosti s cenou včetně provize realitní kanceláře, nebo plus provize?

Pokud jste v poslední době vyhledávali nemovitost na některém z realitních serverů, určitě jste zaregistrovali, že některé kanceláře inzerují nemovitosti s konečnou cenou a některé uvádějí do poznámky, že je k ceně potřeba připočítat provizi realitní kanceláře. Nejčastěji se můžete s cenami neobsahující provizi realitní kanceláře setkat na jižní Moravě.

## REALITNÍ KANCELÁŘ

Mnoho, zejména brněnských realitních kanceláří má ve zvyku uvádět cenu, kterou po prodeji obdrží prodávající a svou provizi k ní teprve následně přičítají. Která z možností prezentace ceny je ovšem správná? A mohou realitní servery nutit realitní makléře uvádět v inzerci pouze jeden způsob uvádění ceny?

Ať už jdete kupovat cokoli, chleba, máslo, automobil nebo jachtu, tak zpravidla berete cenu uváděnou prodejcem jako cenu konečnou. U nemovitostí se ovšem můžete setkat v některých regionech s odlišným přístupem. Uvádění ceny bez provize vzniklo nápadem jedné brněnské realitní kanceláře, která před cca 20 lety chtěla získat do nabídky co nejvíce nemovitostí a spustila reklamní kampaň uvádějící, že prodávající nebude platit žádnou provizi. Tu si totiž následně vyúčtovali u kupujících. Tato konkurenční výhoda při náběru nemovitostí následně přiměla i ostatní regionální kanceláře ke stejnému přístupu. Provize tedy již nebyla vyjednávána tak jako dříve s prodávajícími, ale následně s kupujícími.

Obě varianty, uvádění ceny s provizí i bez provize, nejsou podle Jana Píbil, majitele školící společnosti VRK Academy v rozporu se zákonem o realitním zprostředkování. Je tedy plně na každém makléři, jak k dané situaci přistoupí. Zdali se domluví s prodávajícími na výši provize, a ta se stane součástí nabídkové ceny, nebo svou provizi realitní makléř následně získá od kupujícího. Problém může ovšem nastat, pokud si

například podmínky uvádění provize diktuje nějaký inzertní portál. Vzniká tím problém hlavně makléřům, kteří tak jsou nuceni zcela měnit zaběhlé zvyky, a to nejen ve své kanceláři, ale i ve vztahu ke svým zákazníkům.

S tímto problémem se aktuálně setkává Marek Karvaj z brněnské realitní kanceláře AC REAL. „V Brně jsme zvyklí nejen my, ale i kupující a prodávající, že není provize zahrnuta k nabídkové ceně. Teď nás ale portál Sreality nutí k uvádění ceny včetně provize realitní kanceláře. Je nemyslitelné nutit prodávajícího k tomu, aby realitní makléř kupní cenu za jeho nemovitost do inzerce navyšoval o provizi, a tím ji opticky zdražoval, což má za následek jednak nárůst cen a dále výraznou ztrátu vůči konkurenčním nabídkám, které provizi ke kupní ceně nepřičítají. Takže v tuto chvíli, pokud by se to portálu podařilo změnit u všech naráz, způsobí to skokový nárůst cen nebo poškození jednotlivých nabídek. Dle mého názoru je to špatně.“

Je nutné zmínit, že prodej nemovitostí je velmi specifickou oblastí. Každá nemovitost je totiž jiná, a i když se například nachází dva stejné byty v jednom bytovém domě, může být jejich cena rozdílná jen díky tomu, že jeden je vybavený a druhý nikoliv, nebo že má jeden okna na sever a druhý na jih. Stejně tak může prodávající trvat na tom, že chce, aby byla u jeho nemovitosti uvedena cena, kterou požaduje, nikoliv cena včetně provize realitní kanceláře.

Každá z metod uvádění ceny, jak s provizí, tak i bez ní, má své výhody a nevýhody. Vždy je ovšem důležité brát zřetel na platnou legislativu. Pokud zákon výslovně uvádění nabídkových cen neřeší, je tedy na realitní kanceláři, pro jakou z možností se rozhodne. Stejně tak se může každý makléř rozhodnout, jakého obchodního partnera si vybere. Což potvrzuje i Marek Karvaj a dodává: „S mými dlouholetými zkušenostmi na trhu vím, že realitní zprostředkování není klasický obchod, kde dostanete hotový produkt, který máte prodat. Je to cenotvorba od začátku až do konce. Prodej nemovitosti ovlivňuje velké množství faktorů, které se častokrát ukáží v čase a přizpůsobuje se jim konečný výsledek i cena. Proč by se nemohla přizpůsobovat i provize? Proč bychom nemohli klientovi hned na začátku říct pravdu, že jsme ochotni jednat a přizpůsobit také provizi specificky danému obchodu. Proč můžeme uvádět kupní cenu s poznámkou k ceně: k jednání a provizi ne?“

Tak, jak je na rozhodnutí majitele realitní kanceláře, jakým způsobem budou uvádět ceny prezentovaných nemovitostí, je také na rozhodnutí jednotlivých provozovatelů realitních portálů, jak k této problematice přistoupí.

Lucie Mazáčová



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.

# Chcete investovat do nemovitostí? Zaměřte se na rekreační objekty

Inflace strmě stoupá a pohlcuje úspory na bankovních účtech. Úroky nejsou schopny dorovnat ztráty, které inflace způsobuje. Pokud jsou úspory dostatečné, možná je právě teď čas investovat do nemovitostí.



Jestliže je chalupa na horách, bude možné ji pronajímat takřka celoročně. Foto redakce

## Nemovitosti sice zdražují, ale stále vynášejí

V loňském roce nemovitosti zdražily až o 20 procent a letošní rok se předpovídá i navzdory přísnějším pravidlům hypoték další růst, způsobený především zvyšováním cen stavebních materiálů. Investovat do bytu ve velkém městě je zvykem. Ovšem proč neinvestovat do rekreační nemovitosti? Je tu několik důvodů, proč se tak rozhodnout.

### INVESTICE

V první řadě, lidé v posledních dvou letech opět objevili nádherné koutky české a moravské země. Zjistili, že se zde dá prožít stejně zajímavá dovolená, jako ve vzdálených lokalitách, a k tomu za méně peněz. Což zvláště letos přivítají všichni, kterých se dotýká razantní zvyšování energií. Na dovolenou v zahraničí prostě v mnoha



domácnostech nezbude. Navíc, populace stárne a ten, komu se chtělo objevovat svět před deseti lety, dá možná přednost pohodlí v blízkých horách.

Koupě chaty či chalupy, kterou budete následně pronajímat, se tedy může vyplatit. Ne v každé lokalitě bude možné pronajímat chatu celoročně, ale vzhledem k rozvoji turistiky, a zvláště cykloturistiky, lze najít vhodné objekty, kde budou návštěvníci spokojeni.

## Podle čeho vybírají lidé rekreační objekt

Podle statistik dostupných na webových portálech provozovaných za účelem krátkodobého pronájmu je na prvním místě kvalita ubytování. Záleží na vybavení objektu, který by měl mít nejen kvalitní sociální zázemí, ale také dobře zařízenou kuchyni, a jednoduše, avšak prakticky a moderně ostatní pokoje. Důležité je, aby vše bylo čisté a dobře udržovatelné. Velmi žádaným, a dnes běžným vybavením je venkovní posezení s krbem či grilem a vhodný prostor pro děti. Přidanou hodnotou

je v letních měsících bazén, v zimě wellness v podobě vířivky, sauny a podobně. Druhým kritériem je lokalita. Jestliže je chalupa na horách, bude možné ji pronajímat takřka celoročně. Na horách je nepříjemné časné jaro, kdy už se nedá lyžovat, ale všude je mokro a tající sníh. Jinak může být o chalupu celoroční zájem. Totéž platí například o vinařských oblastech. Velké vodní plochy lákají spíše v létě, ale zdatným cykloturistům, kteří jsou celý den na kolech, bude stačit i bazén na pozemku. Ti se budou spíše zajímat, kolik je v okolí zajímavých cyklistických tras, aby uspokojily jejich sportovní plány. A tak i ve zdánlivě obyčejné vesnici se může nacházet pěkná chalupa, která se stane vyhledávaným cílem na víkend či dovolenou.

## Jak chalupu k pronájmu vybavit

Při pronájmu chalupy k rekreaci se můžete setkat s pojmem prostý pronájem. To znamená, že ubytovaným budou poskytnuty pouze základní služby, jako je dodávka elektrické energie, vody, plynu apod. Mezi tyto základní služby nepatří poskytnutí ložního prádla, ručníků a utěrek. Ovšem stále více ubytovatelů touží nabídnout větší komfort, a tak nabízejí široký servis, včetně lůžkovin, ručníků i dalšího textilu. Samozřejmostí je vybavení kuchyně nástroji a nádobím pro běžné vaření a stolování.

## Jak chalupu pronajímat

Pronajímat je možné buď prostřednictvím zprostředkovatelů, nebo vlastní inzerce. Řada cestovních agentur nebo webových portálů, které se specializují na zprostředkování ubytování, zařadí svůj objekt do své databáze, bude jej nabízet a komunikovat s potenciálními zájemci. Druhou možností je využít služeb některých internetových portálů, na nichž se objekt pouze zaregistruje. V prvním případě je odměnou zprostředkovateli provize z každého zajištěného ubytování. Výhodou tohoto typu spolupráce je, že agentura většinou domlouvá se zákazníkem vše, co je třeba. Zprostředkuje platbu, zasílá vouchery, poskytuje pojištění, řeší nepříjemné situace či konflikty.

V druhém případě fungují webové portály jako internetové katalogy. Ubytovatel si tam zaregistruje objekt a platí roční poplatek za prezentaci. S potenciálními zájemci však již komunikuje sám. Ne každý chce být chalupářem. Proto je pronájem chat či chalup v současné době stále výhodnější. Vyrazit si do přírody, užít si klidu, a především soukromí, které žádný hotel či penzion neposkytne. To je trend poslední doby. A lze ho výhodně využít.

Jindra Svitáková

## Chcete vědět více?

Klikněte zde a najdete podobné články



# 38 551

NEMOVITOSTÍ

# 5003

BYTŮ K PRODEJI

# 5831

BYTŮ K PRONÁJMU

# 3966

RODINNÝCH DOMŮ

# 447

CHAT A CHALUP

# 16 969

POZEMKŮ