



## Hypotéka na první byt bez přírážky za překročení 80% hranice LTV?

### Je to možné

více na straně 4-5



### Rychlý přehled



#### KVĚTEN 2019

##### ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV: ↘ 0,28 %

85% LTV: ← 2,55 %

90% LTV: ↘ 2,09 %

##### INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 6,63 ROKU

##### VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: 2,32 %

Byty 2+1: 0,40 %

Byty 3+1: -0,67 %

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

### ■ V centru Brna roste počet nových bytů

První čtvrtletí roku 2019 ukázalo, že trh s nemovitostmi se v Brně pomalu začíná přizpůsobovat změnám v uplynulých měsících. Uzpůsobila se dispoziční skladba bytů v nabídce a meziročně vzrostly i prodeje. Nejnovější byty v nabídce jsou převážně jednopokojové a dvoupokojové, o které je stále největší zájem. *Více čtěte na str. 6*

### ■ Darování nemovitosti dětem

Máte rodinný dům či byt v němž bydlíte a chcete ho darovat dětem či vnoučatům? Není nic jednoduššího, pokud se tedy darování nemovitosti odehraje mezi příbuznými. Veškeré zařizování se dá zvládnout během několika dnů. Ale před tím je třeba, aby si dárcé dobře rozmyslel, komu a za jakých podmínek chce nemovitost darovat. Častým případem je, že v nemovitosti bydlí majitel – tj. dárcé, a jeho dospělý potomek s rodinou. *Více čtěte na str. 8*

### ■ Výběr nového bydlení za pomoci virtuální reality

V dnešní době, kdy se moderní technologie rozvíjejí raketovým tempem a jsou neoddělitelnou součástí našeho každodenního života, nemůže zaostávat ani prodej nemovitostí. Developéři a realitní kanceláře tak již běžně využívají sociální sítě, blog, chat, klientské portály a aplikace, natáčejí a sdílejí videa jak ze svých projektů, tak nejnovější inspirace pro bydlení. A posouvají se dále – k virtuální realitě, kdy si zájemci mohou prohlédnout nový byt, i když ještě není postaven. *Více čtěte na str. 11*



# HYPOTÉKY BEZ STAROSTÍ

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



## GOLEMFINANCE

Služby hypotečního makléře

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

### EDITORIAL

#### Mnoho žadatelů začalo mít problém se získáním hypotečního úvěru

Milé čtenářky, milí čtenáři, Česká národní banka začala před rokem výrazněji zasahovat do dostupnosti bydlení v České republice. Mnoho, zejména mladých žadatelů, začalo mít problém se získáním hypotečního úvěru. Banky začaly následně hledat cesty, jak mladým lidem pomoci. Jak se s tímto problémem poprala Česká spořitelna zjistíte v našem hlavním článku. Hypoték se týká i další článek, tentokrát zaměřený na pokles úrokových sazeb. Ty, kteří vlastní bydlení již mají, možná potěší článek věnovaný způsobu, jak darovat nemovitost svým dětem a neudělat chybu. Stejně tak bych ráda poukázala na informace z trhu pojištění. Čtenáři se nás často ptají, zdali je možné, aby si nemo-



vitost pojistilo více spoluvlastníků nebo jestli je potřeba sjednat pojištění vždy jen jednou osobou. Nejen na tuto, ale i na další dotazy, jsme se snažili nalézt odpovědi v článku Více majitelů nemovitosti – jedno pojištění dohromady nebo každý zvlášť? Realitní profesionálové ocení náhled na trh s bydlením v dalších letech. Virtuální realita se možná již brzy stane nedílnou součástí prezentace nemovitostí. Užijte si krásné jarní dny a v červnu se na vás budu opět těšit. » Lucie Mazáčová

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



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

realitycechy

### REALITNÍ POSTŘEH

Milan Roček (Hyposervis)

Byty se prodávají méně a pomaleji. Proti tempu v posledních dvou letech je ale určité zbrzdění spíše zdravé než nezdravé. Zároveň si však nemyslím, že by mělo dojít k významné korekci cen.

napsali o nás...

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

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

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



## z obsahu

### STRANA 4 - 5

Hypotéka na první byt bez přírážky za překročení 80% hranice LTV? Je to možné

### STRANA 6

V centru Brna roste počet nových bytů

### STRANA 8

Darování nemovitosti dětem

### STRANA 9

Stavební povolení na bazén, plot či skleník. Kdy je potřeba jít na úřad?

### STRANA 10

Více majitelů nemovitosti – jedno pojištění dohromady nebo každý zvlášť?

### STRANA 11

Výběr nového bydlení za pomoci virtuální reality

### STRANA 12

Vklad do katastru nemovitostí – jak probíhá, na co nezapomenout

### STRANA 14

Zájem o úvěry na bydlení začíná opět pomalinku růst

### STRANA 15

Úvěry ze stavebního spoření. Změny v roce 2019



realitycechy

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

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



# Hypotéka na první byt bez přírážky za překročení 80% hranice LTV?

## Je to možné

Česká spořitelna reaguje na problém s nedostupností hypotečních úvěrů pro klienty, kteří si chtějí pořídit své první bydlení. Přichází s nabídkou „První byt“. Jedná se skutečně o novinku? A pomůže skutečně zvýšit dostupnost hypotečního financování?

Získat peníze na pořízení nemovitosti je stále složitější. Začalo to tím, že banky dostaly doporučení od ČNB poskytovat úvěrové financování pokrývající pouze 80 % hodnoty nemovitosti (LTV). Zbývajících 20 % si musí klient zajistit sám. Ve výjimečných případech je sice možné získat hypotéku kryjící až 90 % hodnoty nemovitosti, ale úvěr je zpravidla o půl až jeden procentní bod dražší.

Vedle toho se banky musí řídit také druhým doporučením ČNB, které říká, že celková suma měsíčních splátek úvěrů (včetně zamýšlené hypotéky) nesmí překročit 45 % příjmů žadatelovy domácnosti a celková suma dluhů nesmí být větší než 9násobek ročních příjmů. V kombinaci s růstem cen nemovitostí, přenesením 4procentní daně z nabytí nemovitosti na stranu kupujících se vytvořil koktejl opatření, která výrazně ztěžují dostupnost úvěrového financování. A nejvíce tato opatření pak dopadají na mladé žadatele a jejich rodiny.

Česká spořitelna na tuto situaci zareagovala a minulý týden oficiálně představila novinku cenově zvýhodněného financování pro klienty pořizující si první bydlení. Podstatou nabídky „První byt“ je, že banka žadatelé nabízí stejnou úrokovou sazbu ať si bere hypotéku na 80 nebo 90 % hodnoty nemovitosti. Ostatní klienti, kteří nespĺňují podmínky programu „První byt“, musí počítat při žádosti o hypotéku přesahující svou výši 80 % hodnoty nemovitosti (80 % LTV) s 1procentní přírážkou.

### Jaké jsou podmínky programu „První byt“?

Kromě podmínky „nevlastnění“ žádné rezidenční nemovitosti je další podmínkou maximální výše úvěru 5 milionů Kč a účelem musí být pouze pořízení bytu, nikoliv výstavba rodinného domu. „Ač banky v rámci akcí někdy nabízejí „90tku za cenu 80tky“, vymezení této nabídky pro určitý segment klientů považujeme za důležitou novinku letošního roku. Kvítujeme také zaměření na skupinu tzv. prvonabyvatelů (First-Time Homebuyers), kteří jsou regulací postiženi nejvíce“, říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance.

Produkt tohoto zaměření na českém trhu chyběl. V zemích s rozvinutým hypotečním trhem jsou zvýhodněné nabídky pro prvonabyvatele relativně běžné a krom cenových zvýhodnění nabízejí i další principy, kterými mohou prvonabyvatelé vyřešit počáteční nedostatek vlastních zdrojů nebo problém s nedostatečnou hodnotou zastavované nemovitosti.

České spořitelně se povedlo touto nabídkou odlišit od konkurence a strhnout pozornost. Prvožadatelům skutečně může částečně pomoci snížit zátěž při pořízení prvního bydlení, ač 10 % procent ceny a případné vybavení domácnosti bude muset klient sám nebo prostřednictvím svého hypotečního makléře dořešit. Určitým rizikem nabídky ČS může být příliš velký zájem, který by bance mohl vyčerpat 15procentní kapacitu pro nadlimitní hypotéky (80+), kterou bankám dala ČNB v rámci svého doporučení. Banka by pak musela začít brzdit příliv těchto hypoték a v praxi by to znamenalo s velkou pravděpodobností výrazné zdrážení. V první fázi však toto nehrozí a Česká spořitelna má prostor produkt řádně otestovat v praxi.

» Luboš Svachna

téma  
měsíce



Podstatou nabídky „První byt“ je, že banka žadatelé nabízí stejnou úrokovou sazbu ať si bere hypotéku na 80 nebo 90 % hodnoty nemovitosti. Foto redakce



# V centru Brna roste počet nových bytů



Jen během prvních třech měsíců letošního roku se do nabídky novostaveb dostalo přes 350 nových bytů. Foto redakce

První čtvrtletí roku 2019 ukázalo, že trh s nemovitostmi se v Brně pomalu začíná přizpůsobovat změnám v uplynulých měsících. Uzpůsobila se dispoziční skladba bytů v nabídce a meziročně vzrostly i prodeje. Nejnovější byty v nabídce jsou převážně jednopokojové a dvoupokojové, o které je stále největší zájem.

## BRNO

Průměrná cena všech volných bytů se pohybuje kolem 76,5 tisíce za metr čtvereční. Prodeje vzrůstají především díky nově dokončeným projektům, ve kterých se průměrný byt o velikosti 55,6 metru čtverečního prodával za rovné čtyři miliony, vyplývá z analýzy společnosti Trikaya.

## PRŮMĚRNÉ CENY BYTŮ V NABÍDCE K DUBNU 2019 DLE DISPOZIC

Dispozice	Cena s DPH	Velikost bytu	Cena za m <sup>2</sup> s DPH
1+kk	2 900 000 Kč	38,5 m <sup>2</sup>	75 600 Kč
2+kk	4 160 000 Kč	55,0 m <sup>2</sup>	75 700 Kč
3+kk	6 000 000 Kč	80,6 m <sup>2</sup>	74 500 Kč
4+kk a více	9 400 000 Kč	104,4 m <sup>2</sup>	90 100 Kč

zájemci potřebují v průměru necelé tři miliony korun. Za pokoj navíc si pak musí milion a čtvrt připlatit. „Důvodem takto výrazné převahy malých bytů je omezující územní plán. Ten v některých lokalitách neumožňuje čistě bytovou výstavbu, a byty se tam proto kombinují s ateliéry, což jsou prostory, které nelze zkolaudovat jako byt, protože nesplňují některou z norem. Například hlukové limity nebo normu oslunění. Zároveň se nedávno dostaly do prodeje i projekty, které nabízí jenom ateliéry,“ vysvětluje Alexej Veselý. Nové byty z nabídky rychle mizí, v současnosti už je jich přibližně 40 % zarezervovaných. Delší dobu v nabídce zůstávají byty se třemi pokoji, jejichž cena se pohybuje kolem šesti milionů. Velké, luxusní byty s plochou přes sto metrů jsou pak investicí za téměř devět a půl milionu.

## Trh si na vyšší ceny nemovitostí pomalu zvyká

Prodeje bytů se oproti loňskému roku v prvním čtvrtletí výrazně zvýšily, a to dokonce trojnásobně.

Tento výrazný nárůst způsobilo mimo jiné také dokončení kupních smluv u rezervovaných bytů. Nového majitele našlo od ledna do března celkem 293 bytů, z nichž se převážná většina nacházela v městských částech Brno-střed, Bystrc, Královo Pole a Židenice. Největší zájem byl o byty dvoupokojové, kterých se prodalo kolem stovky. Tato dispozice totiž zájemce vyšla cenově nejvýhodněji. Za metr čtvereční zaplatili 68 tisíc korun, což bylo o dva tisíce méně než za metr v třípokojovém bytě, a dokonce o pět tisíc méně než v bytě jednopokojovém.

„V současné době již byty příliš nezdražují, trh s nemovitostmi se zklidňuje a poptávka se přizpůsobuje růstu cen v uplynulých obdobích. Přestože se zpřísnily podmínky hypotečního financování, začínají se opět prodávat i větší, dražší byty. Kupříkladu bytů se třemi pokoji se letos prodalo zatím téměř stejně jako jednopokojových, a to kolem osmdesáti,“ říká Alexej Veselý. Za průměrný prodaný byt o velikosti 55,6 metru čtverečního lidé zaplatili přesně čtyři miliony korun.

» Lucie Mazáčová

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



# Darování nemovitosti dětem

Máte rodinný dům či byt v němž bydlíte a chcete ho darovat dětem či vnoučatům? Není nic jednoduššího, pokud se tedy darování nemovitosti odehraje mezi příbuznými.

## PRÁVO

### Proces darování nemovitosti

Veškeré zařizování se dá zvládnout během několika dnů. Ale před tím je třeba, aby si dárce dobře rozmyslel, komu a za jakých podmínek chce nemovitost darovat. Častým případem je, že v nemovitosti bydlí majitel – tj. dárce, a jeho dospělý potomek s rodinou. Dárce se chce vyhnout pozdějším sporům sourozenců v rámci dědictví, a tak se rozhodne majetek rozdělit dříve. Potomek, který bydlí s dárce v nemovitosti, je obvykle tím, kdo do nemovitosti již něco investoval a průběžně ji udržuje, a také kdo by se měl v případě potřeby postarat o dárce, tj. svého rodiče. Tím bývá často dar podmíněn.

### Jak tedy na to a co vše do darovací smlouvy uvést

Darovací smlouva musí být písemná. Je v ní třeba uvést podrobný popis darované nemovitosti. Ten není dobré podcenit, je to v zájmu obou stran. Nezřídka se stává, že se při převodu zapomenou například na garáž nebo podíl na souvisejících pozemcích a návrh na vklad do katastru může být zamítnut.

### Věcné břemeno – služebnost

Obdarovaný bude moci nakládat s majetkem, který mu byl darován, dle svého uvážení. Pokud chce dárce v nemovitosti dále bydlet, je třeba v darovací smlouvě sjednat věcné břemeno, tzv. služebnost. Podmínky je dobré sjednat co nejpřesněji. Zvláště kdo bude využívat jakou část nemovitosti, kdo bude hradit náklady spojené s provozem a podobně. Dobré slovo nestačí. Nikdy nevíte, co se může stát.

### Daně se neplatí

Darovací daň se nyní skrývá pod pojmem ostatní příjmy v zákoně č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu. V případě darování nemovitosti neplatí daň příbuzní v hlavní i vedlejší linii a osoby, které žijí s dárce v společné domácnosti déle než rok. Avšak pokud má dar hodnotu 5 000 000 Kč a více, vzniká obdarovanému povinnost oznámit správci daně výši příjmu, popis okolností nabytí a datum, kdy příjem vzniknul.

### Vrácení daru

Obdarovaný může dar vrátit. Děje se tak v případě, že například zjistí, že nemovitost je v podstatně horším stavu, než bylo původně zjištěno a náklady, které by musel vynaložit na jeho rekonstrukci, jsou pro něj neúměrné. Dárce může také žádat o vrácení daru nebo zaplacení jeho obvyklé ceny. Jde o takzvané odvolání daru pro nevděk. Za nevděk se považuje, ublíží-li obdarovaný dárce úmyslně, nebo z hrubé nedbalosti. Vrácení daru může dárce žádat také tehdy, když se dostane do hmotné nouze. Obdarovaný buď dárce vrátí dar, uhradí mu jeho obvyklou cenu, nebo mu bude poskytovat prostředky na výživu.

Darování nemovitosti dětem či jiným příbuzným zpravidla nahrazuje pozdější dědění. Nutno však mít na paměti, že pokud je dědiců více, je vhodné předem projednat dar se všemi dědici a pokud možno docílit jejich vzájemného souladu. Jen tak se předejde zbytečným rozporům, které mohou někdy rozvrátit rodinné vztahy na dlouhá léta.

» Jindra Svitáková



Darovací smlouva musí být písemná. Je v ní třeba uvést podrobný popis darované nemovitosti. Ten není dobré podcenit, je to v zájmu obou stran. Foto redakce

## STAVEBNÍ ÚŘAD

### Stavební povolení na bazén, plot či skleník. Kdy je potřeba jít na úřad?

Jarní počasí je v plném proudu, majitelé nemovitostí končí topnou sezónu a stěhují s nadšením svůj život na dvorky a zahrady. Najednou vám však připadne lavička pod stromem málo. Co takhle pergola! A chtělo by to nový plot, aby nebylo do zahrady vidět z ulice. Ale co stavební povolení?

### Pergola a nový stavební zákon

Pergola je většinou malá drobná dřevěná stavba. Staví se buď jako pokračování původní stavby, tj. v návaznosti na dům, kdy třeba zastřeší terasu, nebo samostatně kdekoli na pozemku. Její důležitou funkcí bývá poskytnutí zastřešeného nebo zastíněného posezení.

Oproti altánu je více v kontaktu s přírodou. Nepočítá se s dveřmi, okny, ale příroda se nechává prostoupit dovnitř například popínavými rostlinami, květinovými stěnami či bylinkovým záhonem.

1. ledna 2018 vstoupila v platnost a účinnost novela stavebního zákona č. 183/2006 Sb., který hovoří zcela jasně. Pokud pergola dle § 103 nepřesáhne zastavěnou plochu 25 m<sup>2</sup> a výšku 5 m, není pro tuto stavbu nutné stavební povolení ani zrychlené řízení v podobě ohlášení stavby. V případě, že některý z bodů není splněn, je třeba požádat o územní souhlas nebo rozhodnutí. Územní souhlas je ošetřen § 96, který obsahuje i výčet dokumentů, které jsou k vydání územního souhlasu potřeba. Žádá se o něj na stavebním úřadě v místě, pod které spadá pozemek, na kterém chcete stavět.

### Stavba plotu

Jestliže budete stavět plot do výšky 2 m, který nehraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi nebo s veřejným prostranstvím, nachází se v zastavěném území či v zastavitelné ploše, nebudete potřebovat územní souhlas.

Ten není třeba ani pro oplocení lesních školek, oplocení zřízené k ochraně lesních porostů před zvěří na lesních pozemcích a oplocení dřevin vysazených za účelem založení územního systému ekologické stability. Oplocení však musí být bez podezdívky a nesmí dojit k omezení provozu na pozemní komunikaci nebo k přerušování turisticky značené trasy.

Pro ostatní ploty potřebujete územní souhlas. Stavební povolení ani ohlášení stavby není vyžadováno.

### Skleník nebo bazén?

Opět rozhoduje velikost. Skleník bez jakéhokoli povolení či územního řízení lze postavit do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 metrů výšky. Bazén má stejný limit velikosti plochy jako skleník. Obojí musí být umístěné v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemku.

Jestliže plánujete stavbu větší, budete potřebovat územní souhlas. Ať již si chcete léto na zahradě užívat v bazénu nebo pod novou pergolou, plánovanou stavbu si pečlivě nakreslete a změřte. A pokud si nejste jisti, zajděte na příslušný stavební úřad, kde získáte kvalifikované informace v souladu s platným zákonem.

» Jindra Svitáková



## Více majitelů nemovitosti – jedno pojištění dohromady nebo každý zvlášť?



Bez ohledu na to, jakou variantu spoluvlastníci zvolí, při pojistném plnění se pojišťovna řídí aktuálními spoluvlastnickými podíly dle záznamu v katastru nemovitostí. Foto redakce

Pojištění nemovitosti s více vlastníky může mít svá úskalí. Někdo by mohl předpokládat, že není možné, aby nemovitost pojistili všichni. Jsou však pojišťovny, které to umožňují, i když nejde o variantu, kterou prioritně doporučují. Možné je obojí, avšak u většiny pojišťoven za určitých podmínek. Jak tedy postupovat.

### Nemovitost pojistí jeden ze spoluvlastníků

Jednoduché řešení. Uzavře se jedna pojistná smlouva na jednoho ze spoluvlastníků, který pojistí danou nemovitost na 100 % pojistné částky a platí celé pojistné pojišťovně. Následně si spoluvlastitelé soukromě mezi sebou vyřídí, jak se budou na pojistném podílet.

Spoluvlastník, který nemovitost pojistí, tak bude v roli pojistníka (osoba, která smlouvu uzavírá a podepisuje) i pojištěného (osoba/osoby, na jejichž majetek bylo pojištění sjednáno). Ostatní spoluvlastníci mohou, ale nemusí být ve smlouvě uvedeni v roli dalších pojištěných osob.

### Spoluvlastníci si uzavřou každý svoji pojistnou smlouvu

Jednotliví spoluvlastníci uzavřou pojistné smlouvy na svůj příslušný spoluvlastnický podíl a každý platí

své pojistné zvlášť. Pojistné smlouvy mohou být uzavřeny i u různých pojišťoven dle výběru spoluvlastníků, ale není to příliš pohodlné při likvidaci pojistné události.

Většina pojišťoven však tuto variantu doporučují pouze tehdy, pokud není spoluvlastnictví nemovitosti ve formě ideálního podílu (část bez konkrétního vymezení). Většinou je nutné mít nemovitost rozdělenou na konkrétní spoluvlastnické podíly. Například jedna osoba vlastní přízemí, druhá patro, třetí podkrovní. Tak je to také zaneseno (a přesně vyměřeno a specifikováno) v listu vlastnictví na katastru nemovitostí.

Pojistná částka se v případě pojištění takové nemovitosti uvádí ve výši, která přísluší pojistné hodnotě daného podílu.

### Příklad

Dům mají ve společném vlastnictví tři osoby, z nichž dvě mají shodný podíl ve výši 37,5 % (tj. 75

%) a jeden ve výši 25 %. Hodnota nemovitosti je 3 000 000 Kč. Pak ti dva uzavřou pojistnou smlouvu, každý ve výši 1 125 000 Kč pojistné částky, a třetí na částku 750 000 Kč. Každý z nich bude platit pojištění vypočtené dle této pojistné částky.

### Pojistné plnění při škodě

Bez ohledu na to, jakou variantu spoluvlastníci zvolí, při pojistném plnění se pojišťovna řídí aktuálními spoluvlastnickými podíly dle záznamu v katastru nemovitostí. To znamená, že z každé pojistné smlouvy má nárok na vyplacení pojistného plnění každý spoluvlastník podle svého podílu.

Plněno tedy bude všem spoluvlastníkům, ledaže by se vzdali svého podílu ve prospěch některého z jiných spoluvlastníků, nebo poskytlí pojistiteli plné mocí, aby celou částku pojistného plnění inkasoval sám.

Spoluvlastnictví nemovitosti, zvláště běžného rodinného domu, kde se nepočítá s postupem jako například u SVJ, má vždy určitá úskalí. Je dobré se dohodnout hned v okamžiku, kdy spoluvlastnictví vznikne, kdo bude za koho jednat a jak se budou finanční záležitosti ohledně nemovitosti vyřizovat. Jen tak lze předejít zbytečným sporům. » Jindra Svitáková

## Výběr nového bydlení za pomoci virtuální reality

TRENDY

V dnešní době, kdy se moderní technologie rozvíjejí raketovým tempem a jsou neoddělitelnou součástí našeho každodenního života, nemůže zaostávat ani prodej nemovitostí. Developeři a realitní kanceláře tak již běžně využívají sociální sítě, blog, chat, klientské portály a aplikace, natáčejí a sdílejí videa jak ze svých projektů, tak nejrůznější inspirace pro bydlení. A posouvají se dále – k virtuální realitě, kdy si zájemci mohou prohlédnout nový byt, i když ještě není postaven.

### Virtuální realita – budoucnost v prodeji realit

Přestože virtuální realita primárně slouží pro zábavu, hlavně pro hraní počítačových her, přinesla obrovské možnosti využití také při prodeji nemovitostí. Ačkoliv projekt ještě nestojí, zájemci mají příležitost si o novém bytě udělat obrázek a nekupovat tak zájce v pytlí. Například přímo v kanceláři YIT mohou prostřednictvím speciálních brýlí procházet jednotlivé pokoje v typově vybraných bytech v aktuálních. Udělají si představu o dispozicích a velikosti místností a prohlédnou si i výhledy z oken. Toto prostředí virtuální reality jim umožní měnit také samotný vzhled bytu jako jsou například podlahy a dveře, v koupelnách potom obklady, dlažba a sanita. Nežůstalo však jen u interiéru: při prohlídce lze nahlédnout i do okolí – do parku se zelení, jež obklopuje projekty. „Taková služba ušetří desítky hodin času, ale hlavně poskytne dokonalý obraz bydlení, které si klient navrhl podle svých představ. Není divu, že je virtuální realita při prodeji bytů stále populárnější,“ říká Dana Bartoňová, obchodní ředitelka YIT Stavo.

„V dnešní digitální době je téměř nutností, abychom se posouvali vpřed a nabídli našim klientům co nejlepší představu o jejich budoucím bydlení. Ve většině případů totiž platí vysoké částky za něco, co ještě nemohou vidět v dokončeném stavu. Proto je velmi důležité, abychom jim dokázali nový domov co nejlépe přiblížit a oni si ho mohli lépe představit. Začali jsme online konfiguratorem na našem webu, kde si zájemce může v jednotlivých místnostech vyzkoušet různé varianty standardů a vybavení, jak by k sobě ladily. Nyní jsme vše doplnili zážitkem na vlastní oči, kdy klient díky virtuální realitě může procházet celým bytem a své volby dekorů, barevností a typů vybavení vidí jako v reálné podobě,“ doplňuje Dana Bartoňová.

### Jak to vlastně funguje?

Speciální brýle s virtuální realitou se řadí do HMD zařízení (Head-mounted Display). Tato technologie je založena hlavně na obrazovém vjemu. Hlavním rozdílem mezi displejem a virtuální realitou je velikost sledovaných objektů. Zatímco klasická prezentace na monitoru může zkreslovat skutečnou velikost budov a bytů, při nasazení brýlí jsou objekty vidět v reálných dispozicích. Navíc se díky pohybovým senzorům v brýlích můžete libovolně rozhlížet, což ještě umocní virtuální zážitek. Využití virtuální reality v oblasti bydlení přináší v kombinaci s možnostmi navrhování interiéru obrovskou škálu využití, která ušetří čas i peníze. » Lucie Mazáčová



Přestože virtuální realita primárně slouží pro zábavu, přinesla obrovské možnosti využití také při prodeji nemovitostí. Foto redakce



## Vklad do katastru nemovitostí – jak probíhá, na co nezapomenout



Odborníci z oblasti práva i veřejné správy doporučují, aby se navrhovatel stali kupující i prodávající. Návrh na vklad je proto ideální společně podepsat hned při podpisu kupní smlouvy. Foto redakce

Pokud kupujete nemovitost, celý smluvní vztah je třeba zakončit návrhem na vklad do katastru nemovitostí. Teprve tehdy, když je nový vlastník zapsán v katastru nemovitostí, je transakce ukončena a vy se můžete právem považovat za majitele vysněného domu.

### LEGISLATIVA

#### Kdy a kdo návrh podává

Navrhovatelem může být podle zákona jeden účastník koupě, tedy prodávající nebo kupující, případně účastníci všichni. Kdo to bude, se obvykle stanoví v kupní smlouvě. Odborníci z oblasti práva i veřejné správy doporučují, aby se navrhovatel

stali kupující i prodávající. Návrh na vklad je proto ideální společně podepsat hned při podpisu kupní smlouvy.

#### Jak je možné návrh podat

Návrh musí být na předepsaném formuláři Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního. Podpis na formuláři nemusí být úředně ověřen. Cena návrhu je 1000 Kč.

Podat jej můžete poštou, osobně, nebo elektronicky prostřednictvím datové schránky. Při elektronickém podání je třeba dát pozor, aby přílohy byly v příslušném formátu a byly opatřeny elektronickým podpisem.

K vyplněnému formuláři je třeba přiložit další dokumenty. Je to především vkladová listina, na základě které má být zapsáno právo do katastru (například kupní smlouva). Pokud je třeba předmět zápisu zobrazit do katastrální mapy, musí být přílohou geometrický plán. Dále to pak mohou být plně moci,

pokud se necháte zastupovat, výpis z obchodního rejstříku, jestliže nemovitost kupujete jako právnická osoba, či další dokumenty, jejichž seznam najdete na stránkách katastrálního úřadu.

#### Průběh řízení na katastru

Katastrální úřad je podle nového občanského zákoníku od r. 2014 povinen vyzkoušet účastníky řízení, tj. kupujícího i prodávajícího, že návrh byl doručen. Vyrozmění se provádí poštou, e-mailem, datovou schránkou nebo SMS. Účelem je zamezit podvodným změnám v katastru, o nichž by skuteční vlastníci nebyli informováni.

Následující den úřad vyznačí v katastru tzv. plombu, která oznamuje, že daná nemovitost je dotčena změnou a že probíhá řízení.

Účastníci mají dvacet dnů na to, aby v případě podvodného návrhu vyzkoušeli katastr. Pokud tak neučiní, úřad po uplynutí této lhůty pokračuje v řízení. Rozhodnout musí do 30 dnů. Pokud úřad shledá vše

v pořádku, zašle účastníkům potvrzení o provedení vkladu.

#### Co dělat v případě zamítnutí návrhu

Pokud katastrální úřad shledá na návrhu vady, může jej zamítnout. Odstranitelné vady jsou většinou v návrhu (např. neověřený podpis, nezaplacený správní poplatek). Úřad stanoví lhůtu, do kdy je třeba chyby odstranit.

Neodstranitelné vady se vyskytují většinou v kupní smlouvě a úřad pak může navrhnout zastavit řízení. V této chvíli je lepší návrh vzít zpět, vše opravit a podat ho znovu.

Abyste zápis práv nového vlastníka do katastru nemovitostí proběhl bez problémů, je vhodné nechat si kupní smlouvu a návrh na vklad alespoň zkontrolovat odborníkem. Lepším řešením je však využít pro jejich vypracování služby realitní kanceláře či právníka.

» Jindra Svitáková

### BEZPEČNOST

## Odjíždíte na víkend mimo domov? Nezapomeňte zabezpečit svoji nemovitost

Předpověď počasí předpovídá krásný víkend, tisíce lidí se chystají odjet z města pryč, buď na venkov, nebo na dovolenou. Ovšem pozor, aby se po delším pobytu nestal návrat domů noční můrou.

Podle statistik České policie trvá průměrně zdatnému zloději překonání běžného zámku zhruba jednu minutu. Proto je třeba se zamyslet nad tím, zda je váš byt či rodinný dům dostatečně zabezpečený a nemůže se stát, že při příjezdu budou dveře pootvěřené a za nimi se objeví spoušť.

#### Šperky a peníze

Šperky dáte do bankovního sejfů, peníze na účet, ale co to ostatní? Zloději jsou stále vynalézavější. Někteří berou jen to, co se jim vejde do kapsy či aktovky, jiní jsou schopni vystěhovat celý byt v hlavním městě uprostřed dne. Sousedé se mění a člověk zůstává často lhostejný k lidem, které v domě potká.

#### Co by u nás kradli

To je první, co si člověk řekne. Ale zloději mají vždy co hledat. Některým stačí cokoli, co prodají v bazaru, zastavárně či v hospodě, aby měli na pár piv či cigarety. Pokud se nám ztratí rádio či hodinky, nepřijdeme o velký majetek, ale jen ten pocit, že se po bytě procházeli neznámí lidé, probírali se osobními věcmi, prádlem, není nic příjemného.

#### Jak se připravit

Určitě je třeba mít bezpečnostní vchodové dveře a kvalitní zámek. Již mnoho let jsou v prodeji také signalizační zařízení, která na první pohled vypadají jako obyčejný řetězek na dveře. Když zloděj zdolá zámek, ztroskotá na řetězku, který lze odemknout speciálním klíčem, a když trhne dveřmi, spustí se hlasitý alarm. Pro byty, v nichž jsou umělecké předměty vyšší hodnoty, lze doporučit jedině elektronický systém napojený na pult centrální ochrany.

#### Nechte ho hlídat

Jestliže je sebemenší možnost kontroly, využijte ji. Požádejte příbuzné, přátele či důvěryhodného souseda, aby vybíral poštovní schránku a v bytě občas ráno nebo k večeru otevřel okno. Nedávno proběhl ve vězení výzkum, kde se bytoví zloději jednoznačně vyjádřili, že by nikdy nešli do bytu, z něhož slyší hudbu či nějaký jiný zvuk. K tomu stačí naprogramovat časový spínač, aby každý den zapnul třeba na hodinku rádio nebo večer lampu. I takové maličkosti mohou být signálem, díky němuž si zloději loupež rozmyslí. A o to přece jde.

» Jindra Svitáková





# HYPOTÉKY, BANKY, STAVEBNÍ SPOŘENÍ



## Zájem o úvěry na bydlení začíná opět pomalinku růst

Po dvou hubených měsících došlo v březnu k mírnému oživení poptávky po úvěrech na bydlení. Banky a stavební spořitelny v uplynulém měsíci poskytly úvěry za téměř 20 miliard. Čtvrtletní výsledky hypotečních bank jsou však nejhorší za posledních 5 let. Co je příčinou?

### Hypotéky snad znovu nabírají dech

V březnu bylo podle zveřejněných dat serveru hypindex.cz poskytnuto 6 664 hypotečních úvěrů, což znamená meziroční pokles o 26,7 %. Celkový objem sjednaných hypotečních úvěrů rovněž meziročně klesl a činí 14,756 mld. Kč (y/y - 23,3 %). „Oproti

předchozím měsícům, kdy produkce klesala o více jak třetinu je to určité zlepšení, které může signalizovat oživení poptávky na trhu s úvěry na bydlení,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance. Objemy rostly v březnu rychleji než počty úvěrů, takže průměrná výše hypotéky meziročně vzrostla o 96 000 Kč na 2,214 mil. Kč. Hlavní příčinou je růst cen nemovitostí.

V součtu za celé čtvrtletí suma sjednaných hypoték činí 36,6 mld. Kč, což je nejméně za posledních 5 let. Příčiny jsou stejné, jako jsme uvedli v prvním odstavci. V druhém čtvrtletí očekáváme pokračující oživení.

### Hypotéky zlevňují

Průměrná úroková sazba sjednaných hypoték klesla meziměsíčně o 9 setin procentního bodu na 2,90 procenta. Oproti loňsku jsou nyní hypotéky o necelý půl procentního bodu dražší (y/y + 44 bps.) Hypotéky i přes mírný meziroční nárůst jsou stále levné, horší je to s jejich dostupností. Hypoteční novinkou, která si klade za cíl toto změnit, je změna konstrukce úrokových sazeb v České spořitelně, která klientům požizujícím si první nemovitost nabízí

úrokové sazby u 90% hypoték stejně jako u regulované 80tky.

Stavební spořitelny v březnu sjednaly 39 912 ks, tedy o 5 % méně nových smluv než loni. Celková cílová částka sjednaných smluv činila 15,7 mld. Kč. I zde je patrný meziroční pokles (-8,3 %). Výsledky v oblasti spořicíh smluv jsou v prvním čtvrtletí značně rozkořisané (leden pokles, únor růst, březen pokles). V celkovém součtu za celý kvartál jsou na tom však spořitelny lépe než loni.

V úrokové oblasti je evidentní meziroční pokles. V březnu spořitelny sjednaly 4 945 ks (y/y - 24 %) nových úvěrů. Celkový objem úvěrů meziročně klesl o 27,2 % na 4,344 mld. Kč. V součtu za celé čtvrtletí spořitelny zaostávají za loňským rokem o 27 % v počtu a o 32 % v objemu nově sjednaných úvěrových smluv. „Důvodem poklesu produkce jak hypoték, tak

úvěrů stavebních spořitelen je podle našeho názoru stále ještě předzásobení z loňského roku a projevuje se zde i horší dostupnost zajištěných úvěrů na které se vztahuje doporučení ČNB z loňského roku,“ dodává Libor Ostatek.

Jednou z indicií potvrzující tuto hypotézu minimálně v oblasti úvěrů stavebních spořitelen je pokles průměrné výše úvěru. Tento ukazatel po 2 letech značeného růstu začal letos klesat. Zatímco loni v 1. čtvrtletí spořitelny byla průměrná výše úvěru 964 000 Kč, letos je to 903 000 Kč.

V součtu za celé čtvrtletí suma sjednaných úvěrů činí 11,4 mld. Kč, což je na rozdíl od hypoték 3. nejlepší výsledek v za posledních 7 let. Stejně jako v případě hypoték očekáváme v druhém čtvrtletí pokračující oživení poptávky po úvěrech stavebních spořitelen. » Luboš Svachna

## Úvěry ze stavebního spoření. Změny v roce 2019

Stavební spoření je již od roku 1993 klasikou finančních produktů, a to jak kvůli státní podpoře, která je aktuálně 2000 Kč ročně, nebo proto, že se jedná o bezpečné spoření, které můžete po šesti letech použít na cokoli. Ovšem hojně využívané jsou také úvěry ze stavebního spoření, a to jak klasické, tak překlennovací (meziúvěry). Ideální jsou zvláště na rekonstrukce nebo v kombinaci s hypotékou.

### Změny v roce 2019

Oproti minulým dvěma letům to zatím podle prvních měsíců roku 2019 vypadá, že počet úvěrů ze stavebního spoření letos klesne. Také proto možná zatím žádná ze stavebních spořitelen letos nezměnila výrazně úrokové sazby. Wüstenrot nově zvýhodňuje překlennovací úvěry zajištěné nemovitostí o 2 % p.a. Modrá pyramida sice mírně snížila úrokovou sazbu pro hypoúvěry, zároveň však zavedla úrokovou přírůžku 0,5 % na tento produkt pro klienty, kteří nemají dostatečný poměr mezi všemi svými měsíčními splátkami a čistým měsíčním příjmem.

Klienty se stavební spořitelny snaží k čerpání úvěrů povzbudit spíš marketingovými akcemi, jako je například odhad zdarma či zpracování úvěru zdarma. Hledají i nové obchodní příležitosti v reakci na trend současnosti – družstevní bydlení. Například u Buřinky nabízejí na pořízení družstevního bytu bez nutnosti zástavy až 2,5 mil. Kč, u Wüstenrotu až 1,5 mil. Kč.

### Spoření s pozdějším využitím

Opakované zvýšení úrokových sazeb nemá vliv jen na úrokové sazby hypoték, ale i na spořicí produkty stavebních spořitelen. V současnosti je produkt pro děti s úrokem 1,5 % p.a., dospělí mohou získat garantované úročení vkladů 1,2 % p.a. Také proto je stavební spoření oblíbené lidmi jako bezpečná investice. Vyplatí se však pouze pro částku ve výši 20 000 Kč/ročně po dobu šesti let. Efektivní úroková míra se pak pohybuje mezi čtyřmi a necelými šesti procenty.

Před samotným zřízením stavebního spoření je však velmi důležité porovnat nabídky všech spořitelen a zejména si důkladně pročíst všechny sazebníky a všeobecné obchodní podmínky. Jedná se sice o poměrně nezáživné čtení, které však může ušetřit až tisíce korun. Typickým příkladem je předčasné ukončení smlouvy o stavebním spoření, nebo když přesáhnete cílovou částku. Shromáždít dostatečné množství finančních prostředků na pořízení vysněného bytu či domku je za současných podmínek na trhu nemovitostí čím dál složitější. Proto je vhodné myslet již dopředu na možnost kombinace vlastních zdrojů s hypotékou, a ještě se stavebním spořením, v němž je možné získat spořením finanční rezervy na budoucí investice, které se mohou dále rozšířit o vhodný typ úvěru. » Jindra Svitáková



Průměrná úroková sazba sjednaných hypoték klesla meziměsíčně o 9 setin procentního bodu na 2,90 procenta. Oproti loňsku jsou nyní hypotéky o necelý půl procentního bodu dražší. Foto redakce



# NEJLÉPŠÍ ZPRAVODAJSTVÍ

Naše realitní portály **realityčechy.cz** a **realitymorava.cz** patří dlouhodobě k nejnavštěvovanějším realitním serverům. Jedním z důvodů vysoké návštěvnosti je realitní zpravodajství, které je publikováno v rozsahu, jež nemá v ČR obdoby. Jsme rádi, že čerpáte informace u nás.