REALITNÍ MAGAZÍN PRO NÁROČNÉ

realityčechy.cz

ročník XI. • vydání 5 • **květen 2022** realitycechy.cz

ČNB opět zvýšila úrokové sazby. Co to udělá se splátkami hypoték?

více na straně 4-5

Jak postupovat v případě úmrtí nájemce

strana 10

Aukce může zvýšit cenu nemovitosti

strana 17

Hypotéky
Golem

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

Porovnáme nabídky bank i stavebních spořitelen a doporučíme nejvhodnější řešení.

Asistujeme při kompletaci podkladů pro banku a při vyřízení úvěru.

Hlídáme důležité termíny pro úspěšné schválení a vyčerpání úvěru.

Starosti s hypotékou přenechte nám

777 702 700

www.golemfinance.cz

TÉMA VYDÁNÍ

STRANA 6
Jaký je rozdíl mezi ubytovací jednotkou a bytem?

STRANA 12
Při koupi domu nechte zkontrolovat jeho energetickou náročnost

STRANA 16
Toužíte bydlet jinde? Neváhejte, změna je možná v každém věku

RYCHLÝ PŘEHLED

KVĚTEN 2022

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

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

INDEX NÁVRATNOSTI BYDLENÍ: 8,35 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1:	-0,26 %
Byty 2+1:	1,06 %
Byty 3+1:	-0,40 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

REALITNÍ POSTŘEH

Marcel Soural (Trigema)

„Developeři si do cen začali promítat jakousi rizikovou přirážku. Do prodeje dáváme byty, které dostavíme za rok a půl. Nevíme, za jakou cenu je ve výsledku postavíme.“

NAPSALI O NÁS

Cena chat a chalup se za dva roky pandemie zdvojnásobila. Teď se čeká ochlazení

FORBES.cz / 12. 4. 2022 (kráceno)
„Očekáváme proto snížení poptávky po rekreačních objektech. Nejde jen o zvýšené sazby úvěrů na bydlení, ale také o růst cen energií, výrobků a služeb. Mnoho rodin aktuálně řeší, jak poplatí všechny pravidelné výdaje a nákup rekreačního objektu u nich tedy není na pořadu dne," říká Michal Pich z realitního serveru RealityČechy.cz.

Přihlaste se k odběru měsíčníku

realitycechy.cz

realityčechy.cz

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

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

ČNB opět zvýšila úrokové sazby.

Co to udělá se splátkami hypoték?

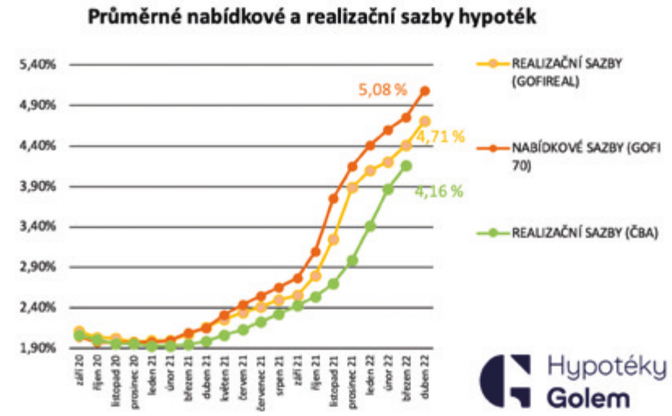
téma měsíce

Hypotéky se sazbou pod 5 procent minulý týden skončily a nyní se budou rychle blížit 6procentní hladině. Přičemž se jedná o hypotéky jejichž výše nepřekračuje 80 % hodnoty nemovitosti.

ZDE SI MŮŽETE
stáhnout minulá vydání našeho magazínu.

I přes rychlý růst hypotečních sazeb jsou nyní nabídkové sazby zhruba na úrovni ceny zdrojů, z kterých se banky na trhu financují. Foto redakce

Bankovní rada ČNB 5. května zvýšila dvoutýdenní repo sazbu o 0,75 procentního bodu na 5,75 %. Současně rozhodla o zvýšení diskontní sazby ve stejném rozsahu na 4,75 % a lombardní sazby na 6,75 %. Na této úrovni byla 2T repo sazba naposledy v říjnu 1999, tedy před více než 20 lety.



V důsledku růstu inflace a z něj vyplývajícího zvyšování sazeb ČNB roste dramatickým tempem cena zdrojů na mezibankovním trhu.

Bankám tedy zdražuje „surovina“, kterou využívají pro úvěrování svých klientů. Rostou tedy sazby komerčních úvěrů se středně dobou a dlouhodobou splatností a mezi nimi samozřejmě i sazby hypoték. Hodnota 5letého úrokového swapu je nyní o 13 setin procentního bodu vyšší, než byla průměrná nabídková sazba hypoték v dubnu. Aktuální navýšení sazeb ČNB navíc není s vysokou pravděpodobností poslední. Vzhledem k rychlému růstu inflace očekáváme, že bude ČNB v navyšování sazeb pokračovat i při následujících sezeních.

Hypotékám se růst sazeb nevyhne

Průměrná nabídková sazba hypoték, kterou napříč trhem mapuje index Gofi 70, vzrostla v dubnu meziměsíčně o dalších 32 bazických bodů na 5,08 %. V porovnání s loňským dubnem sazby hypoték vzrostly o téměř 3 % (loni v dubnu banky nabízely hypotéky v průměru se sazbou 2,15 %). Převedeno na koruny aktuální zvýšení znamená nárůst měsíční splátky o tisíce korun. V případě 3milionové hypotéky s 25letou splatností to dělá 4 742 Kč.

I přes rychlý růst hypotečních sazeb jsou nyní nabídkové sazby zhruba na úrovni ceny zdrojů, z kterých se banky na trhu financují. Každá banka má mix zdrojů poskládaný jinak, takže i v této situaci dokáže na poskytování úvěrů vydělávat, ale z dlouhodobého pohledu je tato situace neudržitelná a další zvyšování hypotečních sazeb je tedy téměř jisté.

„Hypotéky se sazbou pod 5 procent minulý týden skončily a nyní se budou rychle blížit 6procentní hladině. Přičemž se jedná o hypotéky jejichž výše nepřekračuje 80 % hodnoty nemovitosti. U hypoték nad 80 % LTV jsou sazby dlouhodobě ještě o půl procentního bodu výše,“ říká Libor Vojta Ostatek, jednatel společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti financování bydlení. Luboš Svačina

Jaký je rozdíl mezi ubytovací jednotkou a bytem?

Chcete vědět více?
Zde najdete podobné články

V poslední době developeři stále častěji nabízejí k prodeji ubytovací jednotky. Vypadá to jako byt, ale fakticky podle zákona to byt není. Řekněme si tedy, jak zákon definuje jednotlivé prostory a jaký je mezi nimi právní a faktický rozdíl.

Jaký je rozdíl mezi bytem a ubytovací jednotkou?

Ubytovací jednotkou se nazývá jednotlivý pokoj nebo soubor místností, které svým stavebně-technickým uspořádáním a vybavením splňují požadavky na přechodné ubytování a jsou k tomuto účelu určeny. Za ubytovací jednotku je také považována jednotka zařízení sociálních služeb, určená k trvalému bydlení. Vyplývá to z § 3 vyhlášky o technických požadavcích na stavby.

LEGISLATIVA

Zatímco byt je tedy standardně užíván za účelem uspokojování bytových potřeb, především k trvalému bydlení, ubytovací jednotka by měla (až na výjimky domů sociálních služeb) sloužit pouze k dočasnému ubytování. Klasické ubytovací jednotky se proto nacházejí v hotelech, penzionech, studentských kolejích či na ubytovnách.

Protože jde o dočasné ubytování, jsou stavebně-technické požadavky na ubytovací jednotku oproti bytu mírnější, neboť ubytovací jednotka musí umožňovat pouze prozatímní pobyt v prostoru, kde je možné uspokojit své základní životní a společenské potřeby.

Lze mít v ubytovací jednotce přihlášen trvalý pobyt?

Co se týče přihlášení trvalého pobytu na adrese ubytovací jednotky, platí dle § 10/1 zákona o evidenci obyvatel (zák. č. 133/2000 Sb.), že občan může mít jen jedno místo trvalého pobytu, a to v objektu, který je podle zvláštního právního předpisu označen číslem popisným nebo evidenčním, popřípadě orientačním číslem, a který je určen pro bydlení, ubytování nebo individuální rekreaci. Přihlášení trvalého pobytu na adrese ubytovací jednotky (pokud se tato ubytovací jednotka nachází v příslušně očíslovaném objektu) je tedy možné.

Podle stanoviska ministerstva vnitra si otázka, zda objekt, do něhož se občan přihlásí k trvalému pobytu, splňuje potřebné parametry, vyžaduje individuální posouzení. Pokud si není ohlašovna jistá, může požádat o součinnost příslušný stavební úřad. Je samozřejmě otázkou, zda má stavební úřad vůbec šanci se v praxi dozvědět, že je ubytovací jednotka vlastníkem užívána k trvalému bydlení. Pokud by to zjistil, existuje pro vlastníky určité riziko postihu za to, že v ubytovací jednotce bydlí nějaká osoba trvale, a není zde pouze ubytována třeba po dobu studia.

Prodej ubytovací jednotky

Jelikož ubytovací jednotka může být předmětem vlastnického práva, může být samozřejmě i tzv. zcizena (tj. prodána či darována). Vzhledem k tomu, že kupní cena se určuje dohodou smluvních stran, může být prodána i za podobnou cenu, jako byt ve stejné lokalitě. Jestliže by však bylo třeba určit cenu ubytovací jednotky znaleckým posudkem, lze předpokládat, že takto určená cena bude nižší než cena podobného bytu. To se může stát například, pokud se vlastník rozhodne použít ubytovací jednotku jako zástavu apod.

Rozhodnete-li se ubytovací jednotku zakoupit, získáte prostor, který je rozhodnutím stavebního úřadu určen k přechodnému ubytování. Proto může být ubytovací jednotka vhodnou investiční příležitostí, kterou lze využít ke krátkodobému pronájmu.

Vzhledem k tomu, že kupní cena se určuje dohodou smluvních stran, může být prodána i za podobnou cenu, jako byt ve stejné lokalitě. **Foto redakce**

Jindra Svitáková

Aktuální změny v dotacích.

Více peněz na tepelné čerpadlo

DOTACE

Ministerstvo životního prostředí posiluje snahu zvýšit energetickou bezpečnost snížením závislosti na dodávkách plynu z Ruska, a to úpravou podmínek kotlíkových dotací pro nízkopříjmové domácnosti. Dotace na tepelné čerpadlo se zvyšuje o 50 tisíc korun, tedy na celkových 180 000 Kč.

„Vysíláme signál směrem ke všem zájemcům o kotlíkové dotace pro nízkopříjmové domácnosti a zároveň informujeme kraje, které je administrují. Přistupujeme k omezení podpory pro plynové kondenzační kotle, a to zcela ve shodě se snahou Evropské komise, která se snaží najít cesty, jak se co nejrychleji zbavit závislosti na ruském plynu. Omezení podpory pro plynové kotle chceme ale žadatelům vykompenzovat právě vyšší podporou pro tepelná čerpadla," řekla ke změnám ministryně životního prostředí Anna Hubáčková.

Nová zelená úsporám i kotlíkové dotace mohou pomoci majitelům rodinných i bytových domů ušetřit nemalé částky. Foto redakce

Ministryně Hubáčková se navíc chystá předložit na jednání vlády novelu zákona o ochraně ovzduší, která by znamenala posun termínu zákazu provozu kotlů 1. a 2. emisní třídy o dva roky, tedy k 1. září 2024. Myslí tak zejména na české domácnosti, které v dnešní době pociťují finanční dopady covidové pandemie, bezprecedentní růst cen energií a také důsledky ruské agrese na Ukrajinu. To vše se promítá v nejistotě dostupnosti zdrojů tepla, jejichž prostřednictvím lze povinnost splnit, paliv, tedy zejména zemního plynu a služeb spojených s instalací nových zdrojů. Odkladem zákonného termínu chce ministerstvo vyjít vstříc především nízkopříjmovým domácnostem.

„Zároveň nám leží na srdci, aby kraje neodkládaly vypisování výzev kotlíkových dotací, aby všichni, kdo výměny již provedli, nebo mají již promyšlenou výměnu, a chtějí ji zrealizovat co nejdříve, mohli zažádat o nabízené dotační prostředky," dodává.

Kotlíkové dotace nebyly pro nízkopříjmové domácnosti nikdy výhodnější, a byla by škoda, aby si tuto příležitost nechali lidé utéct. Dotační výzvy plánovaly kraje spustit během března. Nyní se termín posunul na květen a v červnu by měly kraje začít od občanů přijímat první žádosti o dotace. Už nyní se ale zájemci o dotace mohou předběžně krajům hlásit.

Změny také v Nová zelená úsporám

Paralelně se omezení plynových kotlů promítá i do programu Nová zelená úsporám. Základní úprava se týká podpory výměn neekologických kotlů, které již nebude možné nahradit plynovým zdrojem. Instalace nového plynového kondenzačního kotle nebo tepelného čerpadla s plynovým pohonem tak byla podpořena pouze u žádostí podaných do 30. dubna 2022, a to za předpokladu, že opatření bylo zrealizováno nebo uhrazeno alespoň částečně formou záloh v termínu od 1. 1. 2021 do 30. 4. 2022.

V oblasti výstavby nových nízkoenergetických budov budou od 1. července 2022 vyjmuty z podpory novostavby využívající pro vytápění nebo ohřev vody zdroj určený ke spalování fosilních paliv, včetně zemního plynu, LPG, olejů, uhlí, uhelných briket, koksu apod. Omezení se ale nevztahuje na připojení ke stávajícím soustavám zásobování teplem, která vyžívají uvedená paliva.

Nová zelená úsporám i kotlíkové dotace mohou pomoci majitelům rodinných i bytových domů ušetřit nemalé částky na instalaci úsporného systému vytápění. Toto opatření je však výhodné zkombinovat i s dalšími změnami, jako je zateplení, výměna oken či instalace fotovoltaiky. Jen tak bude provoz nemovitosti podstatně úspornější. Podrobnější informace o změnách a termínech lze najít na www.novazelenausporam.cz a kotliky-dotace.cz.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?
Zde najdete podobné články

INZERCE

KURZY ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ ČESKÉ REPUBLIKY

ARK

Asociace realitních kanceláří ČR pořádá kurz

REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATEL – ON LINE

Termíny konání:
23.5. – 24.6.2022

- Rekvalifikační kurz je přípravou na zkoušku odborné způsobilosti
- Možnost úhrady od Úřadu práce

Bližší informace o kurzech a přihlášky na www.arkcr.cz

Kontakty:
Tel.: 272 762 953 | 733 109 312 | kurzy@arkcr.cz

REALITNÍ RÁDCE

Jak postupovat v případě úmrtí nájemce

Jaké povinnosti má dědic nájemce a jaká práva pronajímatel, pokud chce vyklidit pronajatý byt? Jestliže nájemce zemře, je třeba byt vyklidit. Ale mnozí dědicové se domnívají, že musí počkat až na ukončení dědického řízení. Pronajímatel má zase pochopitelnou snahu byt uvolnit co nejdříve, aby jej mohl znovu pronajmout.

Zemře-li nájemce a nejde-li o společný nájem bytu, přejde nájem na člena nájemcovy domácnosti, který v bytě žil ke dni smrti nájemce a nemá vlastní byt. V tom případě nájem pokračuje, pokud osoba, na níž nájem přešel, neoznámí pronajímateli do jednoho měsíce od smrti nájemce, že v nájmu nehodlá pokračovat.

Když byl zemřelý nájemce jedinou osobou v bytě

Zemře-li nájemce, který bydlí v bytě sám, práva a povinnosti z nájmu přecházejí na jeho dědice. Ti často ve snaze vyřešit vše rychle situaci zamotají – nekontaktují pronajímatele, neplatí nájemné, ale rovnou byt vyklidí a klíče hodí třeba do schránky vlastníka domu nebo nechají u sousedů. A myslí si, že je vše v pořádku. Takto však nelze nájemní vztah po zemřelém ukončit. A to nejen u nájmu bytu, ale třeba i u nájmu pozemku či jiné nemovitosti. Nájemní vztah prostě trvá tak, jak je nastaven v nájemní smlouvě a práva a povinnosti z ní přecházejí na dědice.

Dědic může ukončit nájemní vztah výpovědí

Zákonem není ani stanovena doba, po kterou nájem přechází. Takže pokud měl nájemce uzavřenou smlouvu na dobu neurčitou, přechází takto smlouva na dědice. Právě tak u nájemní smlouvy na dobu určitou.

Nájemcův dědic může vypovědět nájem do tří měsíců poté, co se dozvěděl o smrti nájemce a o svém dědickém právu, nejpozději však do šesti měsíců od nájemcovy smrti. Až samotné doručení výpovědi pronajímateli je základem pro to, aby nájemní vztah skončil. Následuje dvouměsíční výpovědní doba a teprve poté nájem zaniká.

Vyklizení bytu dříve, než se rozhodne o dědictví

Podle právního řádu by vyklizení pozůstalosti mělo nastat až tehdy, kdy je možné disponovat s majetkem zesnulého, tedy po dědickém řízení. Nicméně pokud je dědic jeden nebo jsou dědici ve shodě, mohou byt vyklidit kdykoliv po úmrtí, a to zvláště v případě, že jde o běžné věci denní potřeby a byt neobsahuje žádné předměty, které by hrály roli v dědickém řízení. To by mohlo být například v případě různých sbírek, obrazů, šperků a dalších cenností. Pokud se i v tomto případě dědicové shodnou, mohou byt vyklidit, ale cenné předměty by měli zdokumentovat, pokud tak neučinil nájemce, a přihlásit do dědického řízení.

Pokud dědicové odmítají vyklidit byt

Může nastat situace, že dědické řízení již proběhlo, ale dědicové byt odmítají vyklidit. Například proto, že odmítli dědictví. Nebo nemají zájem o pozůstalost, která v bytě zůstala.

Jestliže se dědicové k vyklizení nepřihlásili, ačkoliv jiné statky dědili, může pronajímatel byt vyklidit a následně na nich vymáhat poplatky za likvidaci pozůstalosti. Nelze však vymáhat po jakémkoli příbuzném, ale pouze po dědicích. Jestliže dědicové dědictví odmítnou, měli by o svém záměru co nejdříve informovat pronajímatele. Ten pak může byt vyklidit a pohledávku za vyklizení přihlásit do dědického řízení.

Každopádně pronajímatel by se měl co nejdříve po úmrtí nájemce zkontaktovat s dědici, pokud oni nekontaktují jeho. Vystěhováním věcí bez jejich souhlasu by se mohl dostat do střetu se zákonem. Takovým případem se zabýval dokonce Nejvyšší soud, který v rozsudku mj. uvedl, že „pozůstalá neměla možnost se rozhodnout, které věci po zemřelém si ponechá a které odstraní, a pronajímatel tak zasáhl do jejího práva na soukromí a uchování památky po nejbližším rodinném příslušníkovi."

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?
Zde najdete podobné články

Při koupi domu nechte zkontrolovat jeho energetickou náročnost

Chcete vědět více?
Zde najdete podobné články

Prakticky z každého domu lze vytvořit pasivní dům. Lze tak rekonstruovat i budovu starou třeba sto let. I když je třeba počítat s celkovou rekonstrukcí objektu, vložené náklady se brzy vrátí v energetických úsporách.

Domy, postavené od 80. let minulého století, bývají podle odborníků většinou v poměrně dobrém stavu, a tak jejich rekonstrukce nemusí být nijak zvlášť složitá. U starších domů je třeba počítat s celkovou rekonstrukcí. To je sice nákladnější řešení, na druhou stranu si majitel může dům od počátku přizpůsobit svým představám.

Proč rekonstruovat starý dům na pasivní

Pokud budete kupovat starý dům, je pochopitelné, že budete chtít spotřebu energie snížit tak, aby náklady na jeho provoz byly co nejmenší. Staré nezateplené domy spotřebují k vytápění až 250 kWh/m2 tepla ročně, zatímco po rekonstrukci do pasivního standardu je to méně než 25 kWh/m2. Čím starší a méně zateplený dům je, tím rychlejší je návratnost investice.

ENERGIE

Při prohlídce domu před jeho koupí je třeba věnovat zvýšenou pozornost stavu hlavních konstrukčních prvků, především nosných konstrukcí (základy, stěny, stropy, krov). Nejlépe je přizvat si odborníka, který může definovat technický stav domu, který bude následně podkladem pro jeho rekonstrukci.

Největších úspor dosáhnete celkovou rekonstrukcí

Aby majitel dosáhl vlastností pasivního domu, musí provést řadu opatření, která jedno bez druhého nedávají smysl. Proto je důležitá precizní příprava, která spočívá především v kvalitním projektu a dobré technické přípravě. Mezi nejdůležitější prvky přeměny starého domu na pasivní patří tyto kroky...

Zateplení fasády a hydroizolace

U starých domů je často nejprve řešit trvalé odvlhčení stěn, teprve potom zateplení jako takové. Pokud nelze izolovat zvenčí, je potřeba zateplit dům zevnitř. Odizolovat se musí také podlahy a základy. Pokud má dům sklep a půdu, je nutné počítat i se zateplením sklepních stropů a půdy – tedy stropů, jestliže na půdě nevznikne obytný prostor. Pokud je půda obytná, není nutné izolovat stropy spodních místností, ale rovnou střechu. dalším krokem zateplení je střecha. Tou se ztrácí největší množství tepla, takže se nevyplatí na její izolaci šetřit. Plochou střechu lze využít i na zřízení zelené střechy, což přidá domu další užitnou hodnotu, a navíc se i na její výstavbu nabízejí dotace v rámci programu Nová zelená úsporám.

Také okny odchází mnoho tepla

U starých oken jsou příčinami především vadné či různě popraskané rámy nebo netěsnosti okolo okenních tabulí. Pro pasivní standard je třeba je vyměnit za okna s izolačními trojskly nebo dvojskly s heat mirror fólií.

Obnovitelné zdroje energie

A konečně, je třeba při vytápění se zaměřit na obnovitelné zdroje energie, což často vyžaduje kompletní výměnu otopné soustavy. Přitom není třeba mít v pasivním domě tepelné čerpadlo, které je většinou naddimenzované. Stačí využít fotovoltaiku či jiné obnovitelné zdroje, protože spotřeba tepla je u pasivního domu velmi nízká. Samozřejmostí je rekuperační jednotka, která zajišťuje řízené větrání, a přitom čistí vzduch v domě od prachu a alergenů.

Pokud vynakládáte nemalé prostředky na koupi staršího rodinného domu, pozvěte na prohlídku ještě před podpisem kupní smlouvy specialisty, kteří alespoň rámcově odhadnou, co vše bude třeba provést, aby dům byl po rekonstrukci energeticky co nejúspornější.

Jindra Svitáková

Pro koho je vhodný individuální projekt rodinného domu

Ne pro každého je vhodný typový projekt. Záleží na specifikách pozemku a samozřejmě na představě, jak má dům vypadat a fungovat. Jestliže preferujete osobité řešení a chcete se stát tak trochu spoluautory svého domu, právě pro vás je dobré zvolit individuální projekt.

Jedním z prvních kritérií je fakt, že jste si v nepřeberném množství typových projektů nevybrali. Nebo by projekt vzhledem k vašim osobním požadavkům na funkčnost domu či na stav a tvar pozemku vyžadoval takové úpravy, že je lepší dům vyprojektovat individuálně. Umožní totiž využít přednosti parcely. Takový dům se může stát také známkou vaší osobnosti a životního stylu. Dům bude šitý na míru vašim představám. Odrazí váš smysl pro design, bude respektovat zájmy všech členů rodiny i zvláštní potřeby.

Výběr správného architekta

Navrhování individuálního projektu je náročnou záležitostí a ne vždy se povede napoprvé vybrat vhodného architekta. Proto je dobré věnovat jeho výběru dostatek času. Zjistit si podrobnosti o architektonickém ateliéru, probrat reference, podívat se na projekty, které již dané studio realizovalo.

Prvním krokem je seznámení s územním plánem a místními regulativy. Ovlivnit může například umístění domu na pozemku vzhledem k rozměrům a nutným odstupům od hranic pozemku. Může ovlivnit také tvar střechy, počet nadzemních podlaží, umístění oken a další důležité prvky.

Kdo se málo ptá, nebude pro vás ten pravý

Počítejte s tím, že navštívíte několik architektů. Již z první schůzky můžete poznat, zda bude vzájemná spolupráce fungovat a vybraný odborník bude s vámi nejen sdílet vaši představu o bydlení, ale přinese do ní zajímavé nápady. Stačí poslouchat. Ten správný architekt se bude zajímat o návštěvu místa, kde má dům stát, a také se podrobně vyptá na vaše soukromí, představy o vašem životě a na váš životní styl. Důležité je, kolik generací bude v domě žít, jaké mají členové rodiny zájmy, kolik prostoru pro ně potřebují. Je nutné myslet také na budoucí vývoj rodiny. V minulých letech často stavebník myslel, že děti dospějí a jedno nebo více z nich zůstane bydlet v domě. A tak postavil v patře samostatný byt. Jenže děti dospěly a našly si své uplatnění v jiném regionu. A dům zůstal zbytečně nevyužitý. Může se stát i opak. Místa bude málo a bude nutno řešit, zda se dá dům trochu nafouknout. Chytrý architekt může myslet i na takovou eventualitu. To vše je důležité již pro architektonickou studii, první bod výstupu společné práce.

Nejprve studie, následuje zpracování projektu

Ze studie je patrné urbanistické začlenění domu, dispoziční a prostorové řešení, konstrukční principy, materiálové a barevné řešení a koncepce technologického vybavení. Návrh mnohá architektonická studia již dnes doplňují také 3D vizualizací. A tak uvidíte umístění domu přímo na pozemku a získáte představu o jeho začlenění do okolního prostředí a zástavby.

Po schválení studie následuje zpracování projektu, kde se řeší nejen konečná podoba domu a rozvržení místností, ale také konstrukce stavby a výběr materiálů. Součástí projektu je také technická část, ve které se řeší veškeré aspekty od způsobu vytápění, chlazení, větrání až po přesné rozmístění zásuvek v každé místnosti. Mnoho architektů je v přímém spojení s projektanty a jejich ateliéry mají přesah nejen do řešení projektu, ale až k inženýrské činnosti, zajištění stavebního povolení či pomoc při výběru dodavatele. Pokud si takový vyberete, odpadne vám mnoho časově i psychicky náročných činností, který byste museli absolvovat. Než přistoupíte k rozhodnutí, kdo navrhne váš dům, pečlivě si zformulujte všechny požadavky a očekávání. Individuální projekt bude dražší než projekt typový, ale může podstatně více splnit vaše vize a představy o bydlení. Jindra Svitáková

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

Toužíte bydlet jinde? Neváhejte, změna je možná v každém věku

Chcete změnit životní styl? Nic vás nedrží na místě? Přestěhujte se. A nemusí to být do nejbližšího města či na malou českou vísku. Američané na důchod míří ze severních chladných zemí na Floridu. Tak proč by český důchodce nemohl trávit podzim svého života na Lago di Garda, francouzské Riviéře, či v rakouských Alpách.

V zahraničí žije v současnosti až 2,5 milionu Čechů. Foto redakce

Nic není nesplnitelné. Mnoho Čechů již vlastní nemovitosti v atraktivních evropských destinacích i v zámoří, ale většinou pouze na rekreaci. Většina z nich nemovitosti pak po zbytek roku pronajímá, a tak zhodnocuje svou investici. Ne vždy to však musí takto být. Někdy se ze vzdálené země může stát nový domov.

Zvláště starší generace dává přednost jistotě svých známých, sousedů, rodiny, místa, které zná. A přesídlení nechává spíše na mladých. Není to ale škoda? Pokud jste toužili bydlet u moře, v horách či v provensálském stylu a nemáte doma pevné závazky, můžete se odstěhovat, kam je libo. Stačí znát alespoň na základní úrovni jazyk dané země. Několik příkladů, že to jde v každém věku, jsme pro vás zaznamenali.

SVĚT

Česká novinářka se okolo padesátky rozhodla přesídlit do jižní Francie. Léta tam jezdila na dovolenou, měla tam známé. Žije tam již deset let. Našla si přítele, vystudovala tam práva, založila česko-francouzské kulturní sdružení. Je velmi aktivní, píše pro česká média, propaguje českou kulturu ve Francii. Spojuje lidi i národy. Našla si druhý domov, v němž je šťastná. A několikrát do roka se vrací do Česka za svými přáteli a blízkými, s nimiž neztratila kontakt.

Bezdětní manželé krátce před sedmdesátkou, ona Češka, on Brit, žijící na skotské Vysočině. Po brexitu se rozhodli přestěhovat do Francie. Prodali svůj dům a našli si starší domek v malé vísce v severní Francii. Začali chodit na kurzy francouzštiny, seznámili se s novými sousedy, kteří je přátelsky přijali. Mají tam svou kotvu a nový život.

V zahraničí žije v současnosti až 2,5 milionu Čechů. Vyplývá to z odhadu českého ministerstva zahraničních věcí. Nejde jen o Čechy, kteří se vydali v novodobé éře do světa za prací. Stále jsou ve světě aktivní minimálně tři stovky tradičních krajanských spolků. Jde o rodiny, které jsou usazeny v cizině už třeba v šesté nebo sedmé generaci.

V minulosti byla emigrace věcí ekonomickou nebo politickou. V současné době může být přestěhování do jiné země prostě touhou žít v zajímavém prostředí, po kterém člověk celý život toužil. Po roce 1989 se lidé z Česka nehrnuli, spíše naopak. Češi žijící v zahraničí často přijížděli do vlasti a někteří zůstávali. Až po vstupu Česka do Evropské unie se s uvolněním hranic opět začalo zvyšovat procento těch, kteří odcházejí do zahraničí natrvalo.

Nejčastějšími zeměmi je Slovensko, Německo, Rakousko, USA, Kanada, Velká Británie, ale také Izrael. Samozřejmě se na migraci z velké části podílejí lidé v aktivním věku. Důchodců je podstatně méně.

Agentura International Living vydává každoroční přehled (Annual Global Retirement Index), v němž publikuje, kde je vzhledem k nákladům na život v dané zemi nejlepší strávit důchod. Seznam je sestaven nejen podle nákladů, ale hodnotí i dalších 12 kritérií, mezi nimiž jsou například dlouhodobé klima či úroveň zdravotní péče. Mezi ideální země v Evropě tak patří Portugalsko, Španělsko a Francie.

Španělsko je výhodné pro příznivé teplé počasí, rozvinuté služby a nižší náklady, a to především díky velké potravinové soběstačnosti. A podle Světové zdravotnické organizace má Španělsko také jeden z nejlepších zdravotních systémů na světě. Nejvýhodnější je prý bydlet v nějakém menším městečku. Druhou nejpřitažlivější evropskou zemí je pro důchodce Portugalsko. To je dokonce ještě levnější než Španělsko. Podobné je to na Maltě, kde je zdravotnická péče na špičkové úrovni, a navíc levná. Přitom stačí znalost angličtiny, která je spolu s maltézštinou úředním jazykem. Také Francie je finančně přístupnější, než se mnoho lidí domnívá. Život v páru ve Francii průměrně vyjde na dva tisíce dolarů, což se rovná zhruba 45 tisícům měsíčně, a to včetně zdravotní péče.

Pokud chce český důchodce zamířit mimo Evropu, najde levný a pohodlný život v Kostarice, Mexiku, Kolumbii, Malajsii či ve Vietnamu.

Na celém světě dnes lze koupit či dlouhodobě pronajmout dům či byt. Přitom to není finančně náročné tak, jak si někteří představují. Například byt ve stotisícovém severofrancouzském městě Mety stojí zhruba 90 000 za metr čtvereční. Pro dům na venkově stačí připravit si 60 000 Kč za metr čtvereční. Důležité je spolehnout se na kvalifikované realitní makléře, kteří celý obchod zprostředkují.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?
Zde najdete podobné články

Nemovitost, v níž je rodinná domácnost, nelze zastavit bez souhlasu druhého manžela

O pojmu rodinná domácnost, jsme již informovali v souvislosti s koupí nemovitosti. Podobné to je i při jiných právních úkonech, jako je například zřízení zástavního práva. Bohužel, někdy na neznalost institutu rodinné domácnosti, který je definován v novém občanském zákoníku, doplácejí ti, kteří si včas tuto skutečnost neprověřili.

LEGISLATIVA

I když občanský zákoník platí již takřka sedm let, ještě stále se označuje jako „nový" a mnoho pojmů, které zavedl do praxe, je širší veřejnosti neznámých. Proto je dobré při právních úkonech prověřit, jak danou situaci občanský zákoník řeší. To se týká i ochrany rodinné domácnosti.

Ochrana rodinné domácnosti

V rámci ochrany rodinné domácnosti se významně omezuje nakládání s nemovitostí, ve které je zřízena rodinná domácnost. O tom, kde bude rodinná domácnost zřízena, rozhodují manželé tím, že spolu začnou na určitém místě žít. Neznamená to však pouze spolu bydlet, ale podílet se na celkovém chodu domácnosti a společně hospodařit. Ochrana rodinné domácnosti se uplatňuje nejen v případě, že nemovitost je v bezpodílovém spoluvlastnictví manželů. I když by byl v katastru nemovitostí z jakýchkoli důvodů zapsán pouze jeden z manželů, pokud je v nemovitosti rodinná domácnost, je třeba k mnoha právním úkonům souvisejícím s nemovitostí souhlas druhého manžela. Ochrana rodinné domácnosti platí ale i v případě, že vlastníkem nemovitosti je pouze jeden ze členů domácnosti.

Zástavní právo? Jedině se souhlasem všech členů domácnosti

Zřízení zástavního práva, například kvůli hypotečnímu úvěru nebo jakékoli jiné půjčce či transakci, je typickým příkladem, kdy nesmí vlastník nebo spoluvlastník nakládat s nemovitostí libovolně, pokud je v ní rodinná domácnost.

V rámci zachování bydlení nesmí totiž žádný z členů rodinné domácnosti s nemovitostí nakládat tak, aby bylo zamezeno dalšímu bydlení. Bez souhlasu všech členů rodinné domácnosti nesmí jiný člen této domácnosti nemovitost zatížit, zcizit či na ni uvalit jiný závazek neslučitelný s bydlením ostatních členů rodinné domácnosti. Pokud chce jeden z členů rodinné domácnosti nemovitost zastavit, je třeba písemný souhlas ostatních členů, nebo písemné vyjádření druhého z manželů, že se v nemovitosti nenachází rodinná domácnost.

Nejvyšší soud potvrdil přednostní právo rodinné domácnosti

V loňském roce řešil nejvyšší soud dovolání manželky, kdy manžel uzavřel se společností poskytující nebankovní úvěry smlouvu o úvěru a k zajištění uzavřel zástavní smlouvu na rodinný dům, v kterém žil s manželkou a dětmi. Manžel zakoupil dům v době trvání manželství, takže byl navíc součástí SJM, i když v katastru nemovitostí byl zapsán pouze on. Proto se nebankovní společnost domnívala, že má právo sám rozhodnout o zřízení zástavy a neprověřil, zda se v domě nenachází rodinná domácnost.

Manželka však podala návrh za neplatnost zřízení zástavního práva s tím, že dům je jednak v SJM, a navíc se v domě nachází rodinná domácnost. Soudy prvního i druhého stupně žalobu manželky zamítly s tím, věřitel uzavřel smlouvu v dobré víře ve správnost údajů zapsaných v katastru nemovitostí.

Nejvyšší soud však rozhodl, že stav zapsaný v katastru nemovitostí je v tomto případě irelevantní, protože ochrana rodinné domácnosti, a s tím spojená povinnost získat souhlas manželky, se musí uplatnit bez ohledu na to, zda je daná nemovitost součástí SJM či ve výlučném vlastnictví manžela.

Věřitelům tedy v případě, že berou do zástavy pozemek, na němž se nachází rodinný dům, byt v osobním vlastnictví či jakýkoli obytný dům, nestačí zkontrolovat údaje v katastru nemovitostí. Musí si také prověřit, zda se v předmětné nemovitosti nenachází rodinná domácnost, a to i v případě, že dlužník prokáže, že nemovitost je skutečně v jeho výlučném vlastnictví, a nikoliv ve SJM.

V případě dispozice s nemovitostí ze strany ženatých fyzických osob by tak měla druhá strana vždy vyžadovat i prohlášení druhého z manželů, že se v dotčené nemovitosti nenachází rodinná domácnost, resp. že dotčený manžel s předmětným právním jednáním ve vztahu k nemovitosti souhlasí. V opačném případě se tato druhá strana vystavuje riziku, že druhý z manželů může následně právní jednání napadnout jako neplatné.

Jindra Svitáková

INZERCE

VRK ACADEMY

NOVÁ KNIHA
JAK BÝT ÚSPĚŠNÝ REALITNÍ MAKLÉŘ 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.

Aukce může zvýšit cenu nemovitosti

Stanovení nabídkové ceny nemovitosti je velmi důležité pro její úspěšný prodej. Někteří majitelé stanoví cenu tak vysoko, že předem vyloučí mnoho zájemců, kteří by jinak o nemovitost měli zájem. Ale jsou i opačné případy. Nízká cena sice připoutá větší počet zájemců, ale ve skutečnosti by mohla nemovitost vynést prodávajícímu podstatně více. Jak na to, aby se nemovitost prodala za nejlepší cenu?

Na řadu přicházejí aukce

Cenu nemovitosti může zvýšit aukce, v níž může cena nemovitosti vzrůst na maximum. Také proto začínají realitní kanceláře v posledních měsících u atraktivních nemovitostí využívat tento způsob prodeje.

REALITY

Pokud je o nemovitost velký zájem, je to další prodejní možnost, jak vybrat kupujícího formou nejvyšší nabídky. Podle sdělení realitních makléřů se takto dobře prodávají nemovitosti, o které je největší zájem. Jsou to zejména malé byty, chaty, chalupy, stavební pozemky v atraktivních lokalitách či menší rodinné domy. Aukce zvýší jejich prodejní cenu o 15 až 20 %, ale může to být i více než stoprocentní navýšení.

Jak aukce nemovitosti probíhá

Nejprve se provádějí úkony běžné při jakémkoli způsobu prodeje nemovitosti. Nemovitost se nafotí, zorganizuje se prohlídka nemovitosti přihlášenými zájemci. Běžná je i on-line prohlídka. Následně přichází na řadu samotná aukce prostřednictvím on-line systému dané realitní společnosti. Prodávající má také svůj přístup do systému a může sledovat, jak roste prodejní cena jeho nemovitosti.

Účastníci aukce nemusí jen přihazovat. Aukce někdy umožňuje, aby zájemci předkládali prodávajícímu doplňující návrhy, týkající se například termínu zaplacení kupní ceny (pokud například budou žádat o hypotéku), termínu vystěhování, požadavky na zanechání či odstranění inventáře a podobně.

Po skončení aukce je pak na prodávajícím, zda akceptuje nabídku nejvyšší ceny, nebo upřednostní jinou, která je pro něj výhodnější – například proto, že kupní cena bude uhrazena ihned, nebo bude moci v nemovitosti ještě nějaký čas bydlet.

Každopádně po vypršení času na příhozy se vybere a kontaktuje výherce aukce. Poté dojde na základě dohody prodávajícího a kupujícího k uzavření rezervační smlouvy a následně pak kupní smlouvy.

Co je pro úspěšnou aukci důležité

Důležitá jsou přesná pravidla hry. To znamená kvalitní přípravu aukce, jasné definování pravidel a jejich bezpodmínečné dodržení. Dále je to perfektní marketing a správné načasování všech aktivit. Pokud není organizace aukce perfektně zajištěna, nebo ji organizuje makléř, který dosud nemá s touto formou prodeje žádné zkušenosti, může aukce skončit neúspěchem. Prodávající nedostane žádnou nabídku, nebo se nemovitost neprodá za cenu, která by byla vyšší než cena vyvolávací.

Proto je třeba, aby se vlastník nemovitosti obrátil na kvalitní realitní kancelář, která má s tímto způsobem prodeje zkušenosti a může se opřít o úspěšné dosavadní prodeje.

Aukce nemovitosti může být až adrenalinovou zkušeností a je třeba, aby kupující nepodlehl chvilkovému vzrušení ze „hry". Pokud totiž plánuje čerpat na nákup nemovitosti hypotéku, mohlo by se mu stát, že banka ohodnotí nemovitost na nižší částku a jemu nebudou stačit vlastní finanční prostředky nutné pro doplnění hypotečního úvěru.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?
Zde najdete podobné články

Moderní minimalistické bydlení

Dřív se bydlení řídilo podle hesla „Větší je lepší". Lidé toužili po velkých domech s velkými místnostmi a velké zahradě. V posledních letech však čím dál tím víc přemýšlíme o udržitelnosti, využitelnosti prostoru i úspoře peněz. Ostatně, někteří z nás tráví většinu svého času mimo domov a pokud jste navíc single, možná si říkáte, že doma snad už jen přespáváte.

Prostoru je čím dál tím méně a ceny nemovitostí jsou naopak čím dál tím vyšší. Odpovědí na současnou situaci jsou moderní mikro byty a mikro domy, které rostou na popularitě. Bydlení je to jednoduché, ale to neznamená, že by muselo být nudné nebo nevzhledné. Minimalistické bydlení se vám odvděčí elegancí, přehledností a nižšími náklady. Nové heslo pro bydlení tedy zní „Kvalita vítězí nad kvantitou".

Co je to tedy ten minimalismus?

O minimalismu v poslední době slýcháme v různých souvislostech, minimalismus v bydlení, minimalismus v cestování nebo i jako umělecký směr. Charakteristická je strohost, vzdušnost a minimum barev.

Co se bydlení týče, dalo by se říci, že tento styl nepodléhá zubu času, jelikož je jednoduchý a neutrální. Přeplácanost či zdobnost zde nemá své místo. Naopak, jsou považovány za rušivé.

Samozřejmě, není to pro každého. Zatímco jeden se tu může cítit uvolněně, druhému to může připomínat chladnou atmosféru nemocnice. Elegance a účelnost se však minimalismu nedá upřít.

Základní rysy minimalismu v bydlení

- Není zde prostor pro zbytečnosti jako jsou magnetky na ledničku. Vše má svůj účel.
- Barvy interiéru a nábytku jsou nejčastěji bílá, béžová, krémová, šedá a černá.
- V každém pokoji jsou jen základní, nezbytné kusy nábytku, které jsou elegantní a strohé, dekorací je minimum.
- Podlahy jsou prázdné, bez koberců a stěny snesou maximálně dva obrazy, nejlépe jednoduché a nijak křiklavé. Vhodná je například černobílá fotografie.

Pokud si vyberete minimalistické bydlení, vaší odměnou bude nadčasovost, účelnost a minimum času stráveného úklidem.

Kristýna Nešporová

Prodeje nových bytů v Praze propadly na polovinu.

V prvním čtvrtletí se prodalo nejméně bytů od roku 2012

Nedostatečná nabídka a zásadně zdražující hypotéky výrazně zasáhly pražský rezidenční trh. Prodeje nových bytů se letos ve srovnání s prvním čtvrtletím loňského roku propadly na méně než polovinu. Developeři od ledna do konce března prodali jen 780 nových bytů, což je nejméně od prvního čtvrtletí 2012.

Zájemci o nový byt mají horší pozici i při jeho výběru. Ceníky developerů i přes nižší prodeje zůstávají velmi prořídlé na nejnižší úrovni za posledních 15 let. Foto redakce

Dostupných bytů v cenících developerů zůstává stále velmi málo. Naopak cenový růst stále pokračuje, metr čtvereční nového bytu se na pražském trhu průměrně prodává už za 135 210 koruny, což je meziročně o 19,5 procenta více. Vyplývá to z podrobných analýz společnosti Ekospol, která trh s novými byty v Praze monitoruje a prodejní data následně zveřejňuje už více než 15 let, což je nejdéle ze všech subjektů na trhu.

"Ceny nových bytů rostou z několika důvodů. Výrazně zdražily stavební práce a materiály, u některých řemeslných profesí pozorujeme meziroční nárůst cen v řádu desítek procent. Byty prodražuje také nedostatek stavebních pozemků kvůli vyčerpanému územnímu plánu. Deset procent k ceně navíc musí kupující připočítat také kvůli průtahům při povolování stavby, které se ani po loňském přijetí nového stavebního zákona neurychlilo. Vliv této legislativy se totiž nestačil projevit," prohlásil generální ředitel a předseda představenstva developerské společnosti Ekospol Evžen Korec.

Prodeje nových bytů v Praze 2015-2022

"Situaci na pražské realitním trhu stále více ovlivňuje zdražování hypoték, které jsou letos dvakrát dražší než ještě před rokem. Nové byty přitom dlouhodobě pomocí hypotečního úvěru financuje až polovina kupujících, těch ale nyní ubývá. Kvůli tomu se zcela zásadně promění profil kupujícího. Lidí pořizujících si nový byt pro vlastní bydlení i kvůli dubnovému opětovnému zpřísnění podmínek pro získání hypotéky ubyde, naopak vzroste podíl investorů," poznamenal Korec z Ekospolu.

Velmi málo nových bytů se prodalo už v posledním čtvrtletí loňského roku a vzhledem k tomu, že od dubna opět platí přísnější podmínky pro získání hypotéky, nedá se očekávat nárůst počtu kupujících, kteří nový byt financují prostřednictvím hypotéky. "Klienty kupující nový byt pro vlastní bydlení nahradí investoři, kteří budou v nemovitostech hledat bezpečnou investici a zajištění před rostoucí inflací. Očekávám, že ta letos dosáhne až 15 procent, což prakticky znamená, že z každých sto tisíc korun přijde člověk o 15 tisíc. Nemovitosti představují jednu z mála bezpečných investic, které nejen chrání před inflací, ale ještě nesou určitý výnos, jak ukazuje loňské takřka dvacetiprocentní zhodnocení nových bytů. Stále více lidí s volnými prostředky proto bude volit koupi bytu. Ať už k dalšímu pronájmu, nebo jen jako ochranu peněz před inflací," předpokládá Korec.

Zájem o nové byty byl přitom v Praze ještě loni velmi vysoký. Za celý rok 2021 developeři prodali celkem 6450 bytů. To je o 1540 prodaných bytů více než v roce 2020. Jde o nejvyšší číslo od roku 2016. Zvláště silné bylo loňské druhé čtvrtletí, kdy nového majitele nalezlo rekordních 2350 bytů. To je nejvíce za celých 15 let, kdy Ekospol tyto statistiky zveřejňuje. Dostupných bytů je nejméně za 15 let, pětina se prodá exkluzivně před uvedením na trh.

Zájemci o nový byt mají horší pozici i při jeho výběru. Ceníky developerů i přes nižší prodeje zůstávají velmi prořídlé na nejnižší úrovni za posledních 15 let. Na konci března si mohli klienti vybírat z pouhých 2550 nových bytů.

"Developeři mají jen v Praze v přípravě stovky projektů s desítkami tisíc bytů. Jejich povolování se však neúměrně protahuje. Vliv nového stavebního zákona, který měl povolovací proces urychlit, se nestihl projevit. Doplňování prořídlých ceníků tak probíhá jen velmi pomalu a developeři nejsou schopni pohotově reagovat na aktuální poptávku na trhu," podotýká Korec.

Zajímavostí je, že se stále více nových bytů na trh ani nedostane, mnohé se prodají ještě před zařazením do ceníků. Developeři totiž nové projekty exkluzivně s předstihem nabízí bývalým klientům nebo registrovaným zájemcům, kteří si z nové nabídky mohou vybírat většinou o pár dnů dříve než ostatní. Letos se takhle prodal už každý pátý nový byt.

Lucie Mazáčová

... s námi to jde snadno

realityčechy.cz

realitymorava.cz