

realityčechy cz

ročník XII. • vydání 5 • květen 2023

realitycechy.cz



Černé stavby půjdou legalizovat jen výjimečně

více na straně 4-5

Jak se postarat
o svůj investiční
byt?

strana 8

Při koupi nemovitosti
se informujte
o jejím zabezpečení

strana 10





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



Starosti s hypotékou přenechte nám

TÉMA VYDÁNÍ



STRANA 6

Pronájmy bytů na pražských Vinohradech stále zdražují



STRANA 12

Jak se daní výnos z pronájmu společných prostor v bytovém domě

RYCHLÝ PŘEHLED



KVĚTEN 2023

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:	0,06 %
Byty 2+1:	-0,40 %
Byty 3+1:	-0,09 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz



STRANA 16

Podsklepený dům bývá dražší. Je ale tento prostor výhodou?

” REALITNÍ POSTŘEH

Kamila Breen (JLL)

Hlavním důvodem, proč se do toho developeri nepouštějí, jsou zejména vysoké náklady spojené s výstavbou kancelářských projektů, způsobené vysokými cenami stavebních materiálů a vysokými úroky, které zdražují financování celého projektu

NAPSALI O NÁS

Desetinásobná daň by podle odborníků dostala na trh prázdné byty

Seznam Zprávy / 21. 4. 2023 (kráceno)

Výraznější danění neobyvaných bytů by ale podle Michala Picha z realitního serveru RealityČechy mohlo dostat na trh pouze více bytů k pronájmu. „Výpro-

deje bytů nečekáme. Ten, kdo si pořídil investiční nemovitost, tak učinil s největší pravděpodobností proto, že v delším časovém horizontu nemá pro své peníze jiné uplatnění.

Přihlaste se k odběru měsíčníku



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 | 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.

Černé stavby půjdou legalizovat jen výjimečně

 **téma měsíce**



Podle údajů Ministerstva pro místní rozvoj vzniká u nás načerno každá desátá stavba. Nový stavební zákon tuto situaci reflektuje a pokud nebyla stavba postavena v dobré víře, že stavba je povolena, bude muset být demolována. Náklady ponese samozřejmě vlastník stavby.

Mezi ustanovení nového stavebního zákona (NSZ), které vstoupí v účinnost již od 1. července letošního roku, jsou i § 250 až 262, které se týkají černých staveb a jejich případného dodatečného povolení. Nový stavební zákon zásadním způsobem ztíží legalizaci staveb realizovaných bez patřičného rozhodnutí stavebního úřadu anebo v rozporu s ním.

Co vše se považuje za novou stavbu

Za samostatnou stavbu bude dle § 5 odst. 5 NSZ považována také její část nebo změna dokončené stavby. Patří sem tedy nástavba, přístavba a stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby. Ale také nástavba, kterou se stavba zvyšuje, a přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje. Za změnu dokončené stavby se považuje také změna v užívání stavby. Obestavíte-li tedy altánek na zahradě zdívelem a vytvoříte z něj chatu, nebo ve staré stodole vybudujete wellness, bude to stavební úřad posuzovat jako změnu způsobu užívání stavby.

Všechny tyto nástavby, přístavby a stavební úpravy se pak mohou stát předmětem rozhodnutí o nařízení odstranění stavby, pokud řádně neproběhlo stavební řízení. Nehledě na to, že vlastní stavba byla v minulosti řádně povolena.

Zákon rozlišuje dva druhy černých staveb

Rozlišení černých staveb NSZ nemění. První druh tvoří stavby realizované bez jakéhokoliv rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu, ačkoliv je pro tuto stavbu vyžadováno. Druhý druh tvoří stavby, pro které bylo sice rozhodnutí nebo opatření ze strany stavebního úřadu vydáno, ale stavba byla provedena v rozporu s ním. A to je velmi důležité pro to, zda bude možné i po 1. červenci dodatečně černou stavbu povolit. K tomu musí být splněno několik podmínek, včetně „dobré víry“.

Kdy bude možné dodatečně černou stavbu povolit

To určují podmínky § 256 odst. 1 NSZ. K tomu je třeba dodržet podmínky § 193. Tam se jedná především o to, že stavba je v souladu s územně plánovací dokumentací a vymezením zastavěného území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydán územní plán, a s požadavky i dalších právních předpisů na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a ochranu veřejných zájmů a účastníků řízení.

Pokud se týká výjimek z obecných požadavků na výstavbu, u rodinných domů se to týká především nesplnění minimálních odstupových vzdáleností stavby od hranice pozemku, či od okolních staveb. A to se může například při přístavbě lehce stát. Dosud nebyl problém tuto výjimku i v rámci dodatečného povolení získat. To se nyní mění a bude nutno tuto podmínku pro dodatečné povolení dodržet. Stavebník však bude muset především prokázat, že jednal v dobré víře. A to bude pro některé stavebníky obtížné. Dle soudu odborníků mohou dobrou víru dokázat zřejmě stavebníci například v případě malé přístavby či nástavby domu, pro který bylo vydáno stavební povolení. Ovšem pokud byla celá stavba postavena bez povolení, tak ať to bude garáž, chatka nebo celý domek, bude prokázání dobré víry složité.

Neznalost zákona, jak se traduje, nikoho neomlouvá, a stejně tomu bude i v případě černých staveb. Není možné prokázat, že stavebník jednal v souladu s právními předpisy, když je při realizaci nedodržel. Vlastníci černých staveb tak mají posledních pár týdnů, aby učinili příslušné kroky k legalizaci stavby. S účinností od 1. 7. 2023 to bude velmi těžké, a u některých staveb i zcela nemožné.

Jindra Svitáková

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.

Nový stavební zákon zásadním způsobem ztíží legalizaci staveb realizovaných bez patřičného rozhodnutí stavebního úřadu anebo v rozporu s ním. Foto redakce

ZDE SI MŮŽETE

stáhnout minulá vydání našeho magazínu.



Pronájmy bytů na pražských Vinohradech stále zdražují



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

Chcete vědět více?
Zde najdete podobné články



Za zpomalením růstu nájemného stojí podle oslovených profesionálů zejména rostoucí ceny energií. Lidé, kteří hledají nájemní bydlení totiž obě položky, nájemné a energie, sčítají. Celková částka je ovšem pro mnohé z nich již příliš vysoká, a tak hledají alternativní bydlení například v jiných pražských lokalitách, což potvrzuje i Dana Rudolfová: „Pro zájemce je rozhodující celková výše měsíčních nákladů, takže výše poplatků je samozřejmě zajímavá. Příliš vysoké měsíční poplatky zájemce spíše odrazují.“

Michal Němeček se několik posledních let stále častěji setkává u klientů své realitní kanceláře s dotazem na celkové náklady než pouze na výši čistého nájemného. „Myslím si, že součet položek nájmu, záloh na služby, elektřinu, popř. plynu zajímalo poptávající v každé době. V dnešních dnech se také zabývají tím, zda jsou jednotlivé položky služeb v dostatečné výši a ideálně v rovnováze s reálnou spotřebou.“

Podle Michala Růžka je prý dokonce klientům jedno, jak vysoké je nájemné a na kolik vyjdou energie. Zajímá je celková částka. „Klientům je celkem jedno, jaká je cena energií, když se vejdu s celkovou cenou do rodinného rozpočtu. Klienti aktuálně preferují byt, kde výše záloh a dalších poplatků odpovídá realitě. Na druhou stranu se klienti již s vysokými zálohami smiřují a protestují méně než před rokem,“ uzavírá Michal Růžek.

Pokud by došlo k výraznému snížení kupní síly obyvatel, může nastat v dalších měsících zastavení růstu cen nájemního bydlení, a to nejen v Praze, ale i v dalších městech České republiky. Ve chvíli, kdy dojde k poklesu úrokových sazeb hypotečních úvěrů a rozvolnění parametrů DTI a DSTI ze strany České národní banky, mohlo by mnoho lidí, aktuálně žijících v nájmech, začít uvažovat o nákupu vlastní nemovitosti. Tím by mohlo dokonce dojít k poklesu cen nájemního bydlení.

Lucie Mazáčová



Každé město má lokality, které se dají označit za premiové. V Praze jsou jednou z takových čtvrtí Vinohrady.

Bydlení de facto v centru města, starší zástavba bytových domů, díky metru dobrá dopravní dostupnost po celé Praze. Atraktivita tohoto místa se podepisuje na nemalých cenách nemovitostí, jenž neztrácí na své hodnotě ani v době vysokých úrokových sazeb hypotečních úvěrů a špatné dostupnosti vlastního bydlení.

Již déle, než rok klesá v České republice poptávka po nákupu vlastních nemovitostí. Naopak na vzestupu, jsou ceny nájmu.

Na pražských Vinohradech podle Dany Rudolfové z pražské realitní kanceláře Donna dokonce v některých případech ceny nájmu vzrostly o 20 %. „V současné době se již situace stabilizovala. Mnohdy jsou dokonce požadavky pronajímatelů nereálné. Nicméně u atraktivních nabídek se zkrátila doba inzerce a poměrně rychle se obsazují.“

době se již situace stabilizovala. Mnohdy jsou dokonce požadavky pronajímatelů nereálné. Nicméně u atraktivních nabídek se zkrátila doba inzerce a poměrně rychle se obsazují.“

PRAHA

Tytéž zkušenosti má Michal Němeček z realitní kanceláře Němeček reality, podle kterého je poptávka po pronájmech stále silná díky malému počtu nabídek. „Byty na pražských Vinohradech v dispozici 2+1 jsou vzácné.“

„Ceny od března 2022 do dneška dle mého názoru ještě vzrostly, přestože již ne tak významně jako v období od března 2021 do března 2022. Zajímá je velký a Vinohrady patří mezi 5 nejpoptávanějších čtvrtí v Praze,“ upřesňuje situaci Michal Růžek z iReality Praha.

Jak se postarat o svůj investiční byt?

INVESTICE

Investice do nemovitostí je stále oceňována jako jedna z nejstabilnějších cest zhodnocení úspor. Pronájem bytů může člověk umožňovat hypotéku, a pokud nekupoval na hypotéku, již od počátku se mu vložené finanční prostředky vracejí. Navíc, dobře spravovaná nemovitost se zhodnocuje také v čase. Ale jak pronajímat byty efektivně a bez starostí?

Právě pro investory do nemovitostí jsou určeny služby některých společností nabízejících správu bytů v pronájmu. Díky těmto službám mohou investoři ušetřit spoustu času, který by jinak museli věnovat nejen hledání nájemníků a jednáním s nimi, ale i mnoha dalším na čas i odbornost náročným činnostem.

Služba správy bytů v pronájmu většinou zahrnuje komunikaci s nájemníky,



dodavateli energií, úřady, údržbáři i SVJ, hlídání platnosti nájemní smlouvy, hledání nových nájemníků, prověřování jejich bezúhonnosti a bezdlužnosti, zajištění drobných i větších oprav a pravidelné údržby, předávání a přebírání nemovitosti, vybírání nájemného, kontrolu úhrad, případné zasílání upomínek a vymáhání dlužného nájemného.

Dalšími výhodami je výkon odborných činností, které s pronájemem bytu souvisejí. Jsou to například služby právníků (tvorba a kontrola smluv), realitní zprostředkování (hledání nových nájemníků), pojištění, účetnictví nebo technická podpora. Často společnosti nabízejí i další služby související se správou bytu, jako jsou montáže nábytku, výmalba, úklidové služby, rekonstrukce a podobně.

Stejně služby se nabízejí i pro vlastníky celých domů, kde se většinou podmínky nastavují individuálně dle rozsahu služeb.

Správa nemovitostí určených ke krátkodobému pronájmu

Také v případě, že chcete byt, apartmán či ubytovací jednotku proná-

jímat pro turistické účely, resp. krátkodobě, může být výhodné nezabývat se mnoha souvisejícími činnostmi, ale předat tuto správu smluvní firmě. Ta zajistí například inzerování ubytování na příslušných portálech, předávání bytů hostům a přebírání při skončení pobytu, úklid, praní ložního prádla, ručníků, ubrusů a závěsů, doplňování hygienických potřeb, technické opravy apartmánu, ale i vedení účetnictví, drobné opravy, komunikace s SVJ či dodavateli energií.

Nadstandardem, který mohou hosté ocenit, a tím i zaslat na ubytovací portály dobré hodnocení, může být například servis 24/7, zajištění zápůjčky automobilu, zajištění průvodce, vytvoření programu pro hosty, doprava na a z letiště, či hlídání mazlíčků.

Jak to funguje

Některé společnosti nabízejí investořům uzavření nájemní smlouvy a garantovaný nájem, který obdrží vlastník pravidelně, ať je byt pronajat či ne. Ten je navýšen o náklady za služby společnosti, která bude byt pronajímat a starat se

o něj, a za tuto částku pak společnost daný byt pronajme.

Nabízejí se i další varianty, kdy hradí vlastníkově například polovinu nájemného a zálohy na služby i v případě, že byt není zrovna obsazen, nebo si účtuje odměnu v dohodnuté procentuální výši z celkového nájmu.

Za dohodnutou cenu pak vlastník může čekat každý měsíc nájem, či v případě krátkodobého pronájmu v dohodnuté periodě vyúčtování a příslušnou částku na svůj účet.

Pokud má vlastník pronájmu jeden či dva byty, zřejmě bude zvládat se o ně starat individuálně. I když při náročném zaměstnání to může být někdy složité. V případě více bytů nebo bytů vzdálených od vlastního bydliště, je výhodnější předat správu profesionálům. Výnos z nemovitostí pak bude nezatížen dalšími zbytečnými náklady a časovým stresem.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



VRK ACADEMY
VZDĚLÁVÁNÍ • ROZVOJ • KRATIVITA

realityčechy.cz

ODBORNÉ REALITNÍ SETKÁNÍ VÝVOJ REALITNÍHO TRHU A DEVELOPMENTU

Místo konání: Panevropská univerzita, Spálená 14, Praha 1
Termín: 23. května 2023

Program: Dostupnost bydlení, výhled vývoje cen nemovitostí v roce 2024, aktuální situace v oblasti developmentu, vzdělávání makléřů

Vystupující: Mgr. Michal Pich, MBA, Jan Píbil, PhD, MBA, Doc. RNDr. Vladimír Krajčík, Ph.D., Ing. Pavel Rakouš

Setkání je určeno všem realitním makléřům, kteří chtějí držet krok s dobou a přitom neztrácet čas.

VÍCE INFORMACÍ NA
WWW.VRKACADEMY.CZ

VSTUPNÉ:
190 Kč



Při koupi nemovitosti se informujte o jejím zabezpečení

Stále mnoho vlastníků podceňuje zabezpečení své nemovitosti. Ale zamknout na dva západy a odjet na víkend už dávno nestačí. Podle statistik Policie ČR bylo v letošním roce od ledna do září uskutečněno 21 517 vloupání do bytů, chat a rodinných domů. Plánujete-li koupi nemovitosti, zajímejte se hned od počátku, zda a jak je zabezpečena. Pokud není, počítejte s dalšími nutnými výdaji k ochraně svého majetku.

Dnes musí zabezpečovací systém vytvořit bezpečný domov. Proto kromě zabezpečení proti vloupání do domu patří k bezpečnostnímu systému také detektory chránící nemovitost i její obyvatele před živelními pohromami či haváriemi. Jde zejména o detektory požáru, zaplavení vodou, úniku plynu nebo výskytu oxidu uhelnatého. Informace ze všech čidel a detektorů shromažďuje a vyhodnocuje řídicí centrála, která je mozkiem celého systému.

Elektronické systémy je vhodné kombinovat s mechanickými

K běžnému zabezpečení patří kvalitní vstupní bezpečnostní dveře. Z hlediska kování, zámků, zárubní i sestavení samotných dveří se rozlišují do šesti bezpečnostních tříd s označením RC, kdy RC1 představuje nejmenší zabezpečení, zatímco RC6 největší. U rodinných domů se doporučuje volit dveře alespoň třídy RC3. Úroveň bezpečnosti dveří navyšuje také počet zamykacích bodů – čím více, tím lépe.

Nebezpečí vloupání hrozí u rodinných domků či bytů v přízemí také okny či balkonovými dveřmi. Podle policejních statistik se takto uskuteční až 40 % vloupání. Proto je dobré mít okna s kvalitními rámy a uzamykatelným kováním, avšak nejslabším místem je skleněná výplň. Ta se dá opatřit bezpečnostní folií. Její hlavní výhodou je nenápadnost a vy-

soká odolnost, takže si poradí s rizikem v podobě vržených předmětů, jako jsou kameny, dlažební kostky, zápalné lahve, výbušniny apod.

Bezpečnostní systém zajistí celý dům nejen proti vloupání, ale mnoha dalším rizikům

Základem každého alarmu je centrální jednotka, napojená na detektory rozmístěné u potenciálních vstupů. Jejich prostřednictvím pak sleduje, co se v těchto místech děje, a hodnotí, zda se jedná o nebezpečí či nikoliv. Nejčastěji používané detektory snímají pohyb či rozbití skla nebo magnetické senzory, které se umístí do oken a dveří a rozpoznají, když dojde k jejich otevření.

Alarm může být kromě režimu nepřítomnosti i součástí nočního režimu. Domácnost lze rozdělit do několika zón, v noci může být například alarm aktivovaný jen pro přízemí. Pokud z horního patra vstoupíte na schodiště, alarm se automaticky deaktivuje.

Sofistikované bezpečnostní systémy jsou připojeny také na kamerový systém tak, aby majitelé měli kdykoli přehled o tom, co se v domě a na pozemku děje. Kdykoli se mohou v aplikaci v chytrém telefonu podívat na aktuální stav, prohlédnout si záznamy z kamer nebo interkomu. Dozvědí se tak o případných potížích, i když jsou třeba na dovolené. Vzdálený přehled o nemovitosti se hodí také pokud je nemovitost pronajímána.

Zabezpečením domu se zabývá řada odborných firem. Cena je závislá na výrobci technologie, velikosti domu a způsobu zabezpečení. Při zabezpečení přízemního rodinného domu 4+kk se cena může pohybovat mezi 25 000 – 40 000 korun podle prvků, které budou instalovány. Celkově odborníci doporučují, aby vlastníci investovali do zabezpečení částku, která odpovídá přibližně 5 % hodnoty majetku.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Základem každého alarmu je centrální jednotka, napojená na detektory rozmístěné u potenciálních vstupů. Jejich prostřednictvím pak sleduje, co se v těchto místech děje, a hodnotí, zda se jedná o nebezpečí či nikoliv.

Jak se daní výnos z pronájmu společných prostor v bytovém domě

Chcete vědět více?

Zde najdete
podobné články



Společenství vlastníků jednotek má několik zdrojů příjmů, které spravuje a jejichž prostřednictvím zajišťuje správu bytového domu, jeho údržbu, renovace a podobné. Některé příjmy však patří přímo vlastníků, a podle toho je třeba také postupovat při jejich zdanění.

Co je a co není příjmem společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků podle občanského zákona nesmí podnikat, ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání. Může však nabývat majetek a nakládat s ním pro účely správy domu a pozemku.

DANĚ

Za příjem SVJ se tedy považují především příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku (tzv. fond oprav), úroky z prodlení od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku, úroky z prodlení od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená s užíváním jednotky (např. nedoplatky z vyúčtování apod.), úroky z vkladů na bankovních účtech SVJ, penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných SVJ, a dále také pojistné plnění z pojistných smluv a příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků jednotek.

Co je příjmem jednotlivých vlastníků

Za příjem SVJ se nepovažuje nájemné z pronájmu společných částí domu, nájemné z reklamních ploch na domě či z provozu technických zařízení (např. telefonní antény na střeše apod.), a úroky z prodlení nájemců, provozujících toto zařízení, či pronajímajících si prostory v domě či plochy na domě. Tyto příjmy jsou příjmy spoluvlastníků. Bytová jednotka totiž obsahuje nejen byt, ale také podíl na společných částech domu, což jsou právě kočárkárny, bývalé prádelny, sušárny, sklady, či kotelny, a samozřejmě i střechy, komíny, zdi či balkony, garáže, či dokonce protiatomové kryty. Tyto prostory může SVJ pronajímat dle rozhodnutí shromáždění SVJ. Ale vzhledem k tomu, že jde o společné prostory, z nichž každý vlastník vlastní určitý díl, výnos z těchto pronájmů patří přímo spoluvlastníkům.

Jak se tyto příjmy dělí a daní

Výnos z pronájmů společných prostor se vždy ke konci zdaňovacího období, což většinou bývá kalendářní rok, rozdělí dle spoluvlastnických podílů, zapsaných v prohlášení vlastníka, resp. v katastru nemovitostí. Pak mohou nastat dvě varianty podle toho, jak se rozhodne shromáždění SVJ. Buď tyto příjmy vedení SVJ rozpošle spoluvlastníkům, nebo je možné, aby finance zůstaly na účtu SVJ a byly použity na úhrady některých služeb či oprav dle rozhodnutí shromáždění.

Avšak i pokud příjmy zůstanou na účtu SVJ, stále jsou příjmem jednotlivých spoluvlastníků, kteří je musí uvést v daňovém přiznání. Společenství vlastníků by mělo všem spoluvlastníkům vydat potvrzení o výši příjmů z pronájmů snížený o podíl na výdajích. Pokud se tak nestane a odevzdání daňového přiznání se blíží, je třeba, aby o ně vlastník požádal a získal je. Měl by to udělat i vlastník, který by bez tohoto příjmu nebyl povinen podat daňové přiznání (starobní důchodce bez dalšího výdělků apod.). I on bude muset v případě, že jeho podíl přesáhne nezdánitelné minimum, daňové přiznání podat a uhradit daň.

V bytových domech, v nichž jsou umístěny velké provozovny, obchody či kanceláře, a je tam málo bytů, může být podíl každého spoluvlastníka značně vysoký a může ovlivnit i výši jeho daně. Naopak, ve velkých bytových domech s minimem pronajatých prostor je podíl většinou tak nízký, že výši daně neovlivní. Každopádně je třeba jej do daňového přiznání uvést.

Jindra Svitáková

Kdy je třeba počítat se zvýšením záloh na služby v bytových domech



V jarních měsících většinou družstva a SVJ vyúčtovávají vlastníkům jednotlivých jednotek služby za minulý rok. A vzhledem k tomu, že je za námi z hlediska inflace a s tím souvisejícího zdražování energií poměrně turbulentní rok, lze očekávat, že bude třeba zvýšit zálohy na služby dodávané družstvem nebo SVJ. Jaký bude postup?

Služby, které zajišťuje společenství vlastníků jednotek jednotlivým majitelům bytů, respektive ve všech případech koncovým uživatelům, nebo družstvo svým členům, specifikuje zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v § 3 odst. 1. Jsou to především dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka studené vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostorů, úklid společných prostorů, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu. Poskytovatel služeb má právo požadovat na příjemci služeb placení záloh na úhradu těchto nákladů a jejich výši si dle zákona buď musí poskytovatel služeb s příjemcem ujednat, nebo o ní rozhodne družstvo či společenství. Zpravidla rozhoduje o výši záloh vedení, tedy představenstvo družstva či výbor SVJ, a to právě na základě vyúčtování z uply-

nulého roku, eventuálně s přihlédnutím k předpokládaným cenám běžného roku.

Předpokládané ceny budou letos důležité

Právě v letošním roce se může stát, že se bude přihlížet nejen k loňskému vyúčtování, ale také k letošním cenám, které často poskytovatelé služeb v rámci zdražení vstupů museli navýšit. Ale to není vše, výbor SVJ nebo vedení družstva mají navíc právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu tak, aby lépe odpovídala změně ceny, kterou jí oznámil dodavatel dané služby. Změněnou měsíční zálohu by pak měli vlastníci/družstevníci hradit od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy, pokud nebude v oznámení uveden jiný, tedy pozdější, termín.

Pozor na sankce za neplacení záloh

Někteří vlastníci se snaží spíše zálohy snižovat, ať již z jakéhokoli důvodu. To

ovšem není vhodné řešení, protože na začátku příštího roku by je mohlo čekat vyúčtování s velkým doplatkem, který nemusí být schopni jednorázově uhradit. Navíc, za neplacení záloh i za nezaplacení vyúčtování hrozí sankce, a to především úrok z prodlení. Především peněžité sankce za prodlení. Pokud vlastník nebo družstevník dlouhodobě zálohy či vyúčtování nehradí, a nepomáhají ani další sankce, jako jsou upomínky či platební výměry, mohl by hrozit i prodej jeho bytové jednotky, resp. v případě družstevníka vyloučení z bytového družstva.

Kdy je možné zálohy snížit

Snížení záloh je vždy dobrá zpráva, která značí, že dům je hospodárný, a že ceny na trhu se nezvyšují. I když toho se zřejmě v letošním roce dočká málokdo, i taková možnost je. Například pokud se vlastníci dohodnou na úspoře energií instalací solárních panelů na střeších či na jiných energeticky úsporných opatřeních. Na některých službách ale ušetřit nelze. Například údržba výtahu, komínů či úklid budovy jsou položkami, které je třeba pravidelně provádět, aby nedošlo k pochybení a případným škodám na domě a jeho vybavení.

Některá družstva a SVJ reagovala na zvýšené ceny energií i dalších služeb již na konci loňského roku a zvýšila zálohy na služby již od nového roku. Ostatní vyčkávají na vyúčtování, které se dostává k vlastníkům většinou v průběhu dubna a května. Na to pak může navázat oznámení o zvýšení záloh pro letošní rok. **Jindra Svitáková**

Ceny nemovitostí v Moravskoslezském kraji výrazně poklesly. Je právě nyní ideální čas na nákup?

Ještě před dvěma lety jsme byli svědky enormního zájmu o vlastní bydlení napříč celou republikou, severní Moravy nevyjímaje. Realitní makléři se běžně setkávali s klienty, kteří například na jaře roku 2021 koupili nemovitost, kterou o pár měsíců později prodali se ziskem. Jenže nic neroste do nebe a dřív nebo později muselo ke snížení poptávky dojít.

Již na přelomu let 2021 a 2022 se začal trh nemovitostí otáčet ve prospěch kupujících, poptávka začala slábnout. Aktuální situace je velmi podobná období ekonomické recese z let 2008-2013. I tenkrát nemovitosti výrazně zlevnily, i tenkrát byl největší pokles cen zaznamenán na území severních Čech a severní Moravy. Právě severní část republiky je, alespoň co se trhu bydlení týče, velmi citlivá na ekonomickou situaci obyvatel. Například v průběhu období let 2008-2013 došlo ke snížení cen panelových bytů v některých oblastech o více než 50 %. Máme se na podobnou situaci připravit také nyní? Oslovení realitní makléři se shodují, že za sebou máme již první výrazné zlevnění. Petr Adamec z frydecko-místecké realitní kanceláře Helix uvedl konkrétní příklad z praxe: „Dvoupokojový byt 2+1 ve Frýdku-Místku, který se dal ještě před rokem pořídit za 2,5 mil. Kč je nyní prodejní se slevou alespoň 500 tis. Kč.“ V Karviné byl u vybraných typů nemovitostí pokles cen ještě větší. Podle Daniely Baronové z realitní kanceláře Grunt došlo dokonce u bytů v původním stavu před rekonstrukcí ke snížení cen až o 50 % oproti cenám z roku 2021. „Panelové byty 2+1 v původním stavu se ještě před rokem a půl prodávaly za cca 1,2 mil. Kč. Nyní se stěží prodají za 790 tis. Kč.“

I v Třinci je situace obdobná: „Před rokem se dal nezrekonstruovaný byt 2+1 koupit za 2,1 - 2,2 mil. Kč. V současné době je to 1,5-1,6 mil. Kč. Tudíž se dá říci, že pokles cen je až 25 %“, upřesnil vývoj na realitním trhu Michal Pitucha z BO! reality. Zhruba čtvrtinový pokles cen potvrzuje také Gabriela Berbrová z třinecké realitní kanceláře AM reality, která dodává: „Před rokem se pohybovaly ceny za byty v původním stavu v průměru kolem 34 000 Kč/m². Nyní pořídíte byt před rekonstrukcí kolem 26 000 Kč/m².“

Nájmy podražily

Co naopak za poslední rok a půl podražilo, jsou nájmy. Vyšší úrokové sazby hypotečních úvěrů, opětovné zavedení parametrů DTI a DSTI, a drahé energie odradily od nákupu nemovitosti mnoho zájemců, kteří dali přednost nájemnímu bydlení. Petr Adamec k tomu uvádí: „Před rokem se nerekonstruovaný panelový byt pronajímал za 8 tis. Kč. Dnes stejný byt pronajmete za 9 tis. Kč.“ Stejně meziroční navýšení cen zaznamenala také Lenka Stančíková z kopřivnické realitní kanceláře StaLe: „Ceny nájmu kopřivnických bytů se za poslední rok zvýšily o 1 000 až 1 500 Kč.“ K výraznějšímu zvýšení cen došlo v Karviné, a to zejména u bytů po kompletní rekonstrukci. „Nájmy bytů 2+1 po rekonstrukci u nás podražily z cca 11 – 12 tis. Kč na 15 - 16 tis. Kč“, upřesňuje Daniela Baronová. „Klienti si rádi připlatí za hezký byt. Už to není jako dřív, kdy byla hlavním parametrem při výběru nájemního bydlení pouze výše nájemného.“

Přichází ideální doba na nákup?

I přes loňské snížení cen je podle realitních profesionálů velmi pravděpodobné, že by mohlo k další korekci cen směrem dolů ještě dojít. Nepředpokládají však, že by byla již tak výrazná jako v loňském roce. „Pokles cen byl v minulých měsících celkem razantní. Nyní očekáváme již jen menší korekci směrem dolů v závislosti na lokalitě, či případnou stagnaci cen. Určitě se blíží zajímavé příležitosti ke koupi. Pokles cen již vykompenzoval dražší hypotéky a v současné době je tedy výhodnější koupit za nízkou cenu i s dražší hypotékou, která se zřejmě v dohledné době zlevní díky předpokladu poklesu úrokových sazeb. Je třeba si uvědomit, že k výraznějšímu poklesu cen nemovitostí dochází podruhé od sametové revoluce. A to je příležitost“, dodává Michal Pitucha. Velmi podobně odhaduje rok 2023 také Lenka Stančíková „Propad cen bytů, hlavně nezrekonstruovaných, je již tak razantní, že další snížení cen do konce tohoto roku bude nanejvýš o 10 %. Poté budou prodávající už zvažovat, zda si nemovitost neponechat a raději pronajmát. I tento trend již zaznamenávám.“

Lucie Mazáčová



Podsklepený dům bývá dražší. Je ale tento prostor výhodou?

Sklepy se dnes nacházejí v nových domech výjimečně. V minulosti byly naprosto běžnou součástí rodinného domu, především proto, aby bylo kde umístit kotel na vytápění, palivo, kde skladovat výpěstky ze zahrady, zavařeniny, či kde zřídit dílnu. Dnes většina projektů počítá se stavbou na základové desce, bez podsklepení. Kdy sklep je či není výhodou?



Stavbu sklípku na pozemku není třeba ohlašovat na stavebním úřadě. Foto redakce

Nevýhoda: Stavba sklepa stojí čas i peníze navíc

Mnoho stavebních firem i projektantů od stavby sklepa odrazuje. Znamená to totiž především zvýšené náklady na stavbu. Stavba sklepa celý dům hodně prodraží. Před stavbou sklepa je třeba provést geologický a hydrogeologický průzkum, podle kterého se naplánuje hydroizolace. V mnoha lokalitách totiž bývají problémy se spodní vodou, a proto je třeba se tím opravdu pečlivě zabývat. Provedení hydroizolace je finančně značně náročné, a dále pak záleží i vnitřních dispozicích, protože každá příčka znamená peníze navíc. Na druhou stranu právě příčky od sebe mohou oddělit například dílnu a spíž, což je určitě žádoucí. K tomu je třeba připočítat cenu schodiště do přízemí, které musí být oddělené od bytových prostor a dalšího schodiště vedoucího do podkroví či obytného patra.

NEMOVITOSTI

Sklep o rozloze cca 70 m² může stát 700 tisíc Kč, a vzhledem ke stoupajícím cenám stavebních materiálů, i více. Podsklepit jen část domu odborníci zásadně nedoporučují. V takovém případě mohou vzniknout statické potíže a dům může časem začít prskat. Výjimku tvoří domy, stavěné ve svahu. Protože je třeba mít základy domu v rovině, sklep, nebo spíše suterén, může v části domu vzniknout prakticky přirozeně.

Výhody: Sklep šetří místo na pozemku a poskytuje dostatek technických prostor

Sklep se může vyplatit v případě, že pozemek není dost velký na to, aby na něm vznikla další stavba, v níž bude možné skladovat například sportovní vybavení, dětské hračky, sezónní nábytek na terasu, zahradní techniku a mnoho dalšího.

Málokterý nový rodinný domek, postavený na základě typového projektu, má dostatek vnitřních úložných prostor. Pokud je součástí domku garáž, často to dopadne tak, že sezónní nábytek, zahradní technika a další se ukládá v garáži, zatímco automobil zůstává stát na pozemku, či dokonce u chodníku před ním, zbytečně vystavený výkyvům počasí. A to jeho životnost neprodlužuje, spíše naopak.

Proto se sklep v řadě případů může vyplatit. A nejen jako sklad techniky, ale také v případě, že někdo z rodiny má náročnější koníček, který zabere hodně místa. Část sklepních prostor pak lze využít jako dílnu, hudební zkušebnu, tělocvičnu, či saunu. A samozřejmě pro skladování větších zásob potravin, nápojů, ovoce, zeleniny a dalších výpěstků z vlastní zahrady.

Něco mezi tím – hotový sklep na klíč

Pokud chcete malý skladovací prostor, nebo koupíte dům bez sklepa, můžete si jej koupit hotový. Firmy, které se na jejich výrobu specializují, nabízejí betonové sklepy jak do svahu, tak na zapaštění do rovinného terénu. Dovezou jej na pozemek a umístí do připraveného prostoru. Cena sklepa o rozměrech cca 8 m² vyjde zhruba do 300 000 Kč.

Sklep lze samozřejmě vybudovat i svépomocí. Na různých webových portálech, zabývajících se poradenstvím pro kutily, lze najít dostatek návodů. Každopádně je třeba i v tomto případě prověřit pečlivě podloží a vyhnout se budování na místech, kde hrozí problémy se spodní vodou a zvýšenou zemní vlhkostí.

Stavbu sklípku na pozemku není třeba ohlašovat na stavebním úřadě. Podle zákona se na zbudování nové nepodsklepené stavby s jedním nadzemním podlažím do 25 m² zastavěné plochy a do maximální výšky 5 m, která neslouží bydlení, ohlašovací povinnost nevztahuje.

Jindra Svitáková



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Jak je to s platbou nájemného a poplatků za byt při rozvodu manželů

a osoby – bývalého nájemce, jemuž po skončení nájmu bytu svědčí právo v bytě bydlet do zajištění bytové náhrady. Ten má povinnost platit úhradu za užívání bytu ve výši, která odpovídá výši sjednaného nájemného s ohledem na rozsah užívání a obvyklou výši nájemného v daném místě.

I když rozvedený manžel bydlí v bytě druhého z nich dočasně, například na základě rozhodnutí soudu proto, že pečuje o nezletilé nebo nezaopatřené dítě, nebo si dosud nezajistil své bydlení, nevyhne se placení nájmu a poplatků, a to buď vlastníkově – bývalému manželovi, nebo v případě nájmu pronajímateli. Argument, že není vlastníkem bytu, před soudy neobstojí. **Jindra Svitáková**

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Kdo platí poplatky za byt v případě rozvodu manželů? Ten, kdo v něm zůstává bydlet, nebo ten, komu byt patří nebo jej má smluvně pronajatý? I takové problémy mohou vzniknout, a to nejen až po rozvodu, ale již před ním, pokud se manželé včas nedohodnou.

PRÁVO

Nájemní byt

Nájemné by měl platit ten z manželů, který zůstal v nájemním bytě bydlet. Je přitom jedno, zda je na něj vedená nájemní smlouva, nebo ji uzavřel druhý z manželů před vznikem manželství, či za jeho trvání. Po rozvodu by pak měl ten, který v bytě zůstal bydlet, požádat pronajímatele, aby s ním sepsal novou nájemní smlouvu. Do té doby je však povinen platit veškeré poplatky s nájmem spojené.

Pokud jeden z manželů bydlel v bytě již před vznikem manželství, má se za to, že zůstane v bytě bydlet i nadále. Není to však vždy pravidlem. Někdy zůstává v bytě bydlet druhý z nich, a to z různých

důvodů. Někdy totiž o tom rozhoduje soud, který přihlíží i k zájmům nezletilého dítěte.

Družstevní byt

U družstevního bytu záleží na tom, zda jeden z manželů měl družstevní byt již před uzavřením sňatku, nebo jej získali manželé společně. Pokud byl jeden z manželů členem družstva dříve, zůstává jím i nadále a většinou z bytu odchází druhý z manželů. Říká se tomu „silnější právo bydlení“.

Manželé se také mohou dohodnout jinak – například tak, že převedou družstevní podíl na druhého z nich, nebo družstevník bude bydlet jinde a v bytě zůstane druhý z rozvedených manželů. Ten by pak měl mít uzavřenou s družstevníkem podnájemní smlouvu. Pak bude hradit bývalému manželovi – členovi družstva – nájem a poplatky s bydlením spojené.

Byt v osobním vlastnictví

Podle zákona o službách (zákon č. 67/2013 Sb.) je příjemcem služeb nájemce bytu (v případě, že je byt užíván na základě nájemní smlouvy), nebo vlastník jednotky. Poskytovatel služeb, což je v tomto případě SVJ, má právo požadovat na příjemci služeb placení záloh na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním bytu. Pokud je tedy vlastníkem jeden z manželů, ale v bytě zůstal bydlet druhý z nich, povinnost plateb přísluší stále vlastníkově. Ten si pak musí vyřešit platby od manžela, který v bytě momentálně bydlí, i když ho nevládní. Nejjednodušším řešením je uzavření běžné nájemní smlouvy, ale pokud to vzhledem ke sporům provázejícím mnoho rozvodů nejde, není to nezbytné.

Pokud se rozvádějící či již rozvedení manželé nedokážou dohodnout

Pak je třeba, aby vlastník (event. družstevník) dal věc k soudu. Přitom není třeba, aby existovala jakákoli nájemní či podnájemní smlouva. Podle rozhodnutí Nejvyššího soudu, i když jde o bývalé manžele, je věc třeba posuzovat stejně, jako by šlo o právní vztah pronajímatele

KURZY ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ ČESKÉ REPUBLIKY

Asociace realitních kancelářích ČR pořádá kurzy



PRODEJ NEMOVITOSTÍ V EXEKUCI A INSOLVENCÍ

Termín: 23. 5. 2023 (9 -16 hod.)

Místo konání kurzu: sídlo ARK ČR, Strašnická 3165/1b, Praha 10
Bližší informace a [přihláška zde](#)

STAVEBNÍ ZÁKON – ONLINE

Termín: 24. 5. 2023 (9 -14 hod.)

Bližší informace a [přihláška zde](#)

REALITNÍ KANCELÁŘ A SPOTŘEBITEL – ONLINE

Termín: 13. 6. 2023 (9 – 16 hod.)

Bližší informace a [přihláška zde](#)

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

Místo konání všech kurzů: sídlo ARK ČR, Strašnická 3165/1b, Praha 10

Kontakty: Tel.: 272 762 953 | 608 446 656 | kurzy@arkcr.cz

Skanska plánuje v České republice postavit první bytový dům ze dřeva s téměř 80 byty

V Česku vyrostе první bytový dům ze dřeva

Dřevostavby rodinných domů jsou dnes samozřejmostí. Dřevo jako konstrukční prvek se používá i na různé malé občanské a komerční stavby, jako jsou mateřské školy, prodejny, malá kulturní zařízení. Ale postavit ze dřeva celý bytový dům? Již se chystá.

DŘEVOSTAVBY

Dřevostavby jsou jedním z nejvíce rostoucích stavebních segmentů, který se za posledních 15 let více než zdvojnásobil. Váží se k němu totiž hodnoty jako je udržitelnost, ekologičnost a zdravé životní prostředí, což jsou zcela zásadní témata dnešního světa. Stavba každé dřevostavby je navíc velice rychlá, čistá, bezprašná a méně hlučná.

Zatímco u nás se ze dřeva staví stále hlavně rodinné domy, ve světě získávají dřevostavby na popularitě už i v segmentu výstavby administrativních budov, firemních sídel nebo hotelů. A například v Berlíně nebo ve Vídni brzy budou stát celé dřevěné čtvrti. U nás se do větší dřevostavby, a to bytového domu, pustila společnost Skanska. Realizace projektu Radlický Dřevák je plánována na rok 2024 na brownfieldu v ulici Radlická v Praze 5. Za architektonickým návrhem stojí přední český ateliér Jakub Cígler Architekti, který navazuje právě na boom využití dřeva ve výstavbě v zahraničí.

Cílem pilotního projektu je prokázat funkčnost nového materiálu v rezidenční výstavbě v podmínkách České republiky a ověřit jeho potenciál pro budoucí využití s cílem urychlení výstavby a redukce uhlíkové stopy. V Radlickém Dřeváku bude 177 bytových jednotek, a kromě dřevostavby projekt zahrnuje i další dvě budovy z konvenčního materiálu. Samotná čtyřpodlažní dřevostavba využívá dřevěné CLT desky ve všech nadzemních podlažích a bude vystavěna na železobetonové monolitické podnoži.

CLT desky plánuje Skanska využít pro nosnou konstrukci budovy a dřevo bude použito i jako pohledový materiál pro vybrané interiérové příčky, a také jako vybavení veřejného prostranství. 1 600 m³ dřeva nahradí téměř polovinu celkového objemu betonu potřebného na výstavbu objektu konvenční metodou. V důsledku toho zajistí dřevodům nižší uhlíkovou stopu až o 560 tun CO₂, tedy o 28 % méně oproti konvenční výstavbě.

Radlický Dřevák navíc cílí na mimořádně nízkou energetickou náročnost v nejvyšší kategorii PENB – A.

Oproti referenční budově vychází úsporněji až o 40 %. Ve všech budovách projektu bude mimo dnes již běžných technologií, jako je rekuperace apod., instalován také systém pro hospodaření s recyklovanou, tzv. šedou vodou, která sníží spotřebu pitné vody až o čtvrtinu. Teplo z šedé vody bude navíc využito pro přehřev teplé užitkové vody, kde má ve spojení s fototermickými panely dojít ke snížení spotřeby zemního plynu pro přehřev TUV až o polovinu. Celý objekt bude využívat dešťovou vodu prostřednictvím akumulčních a retenčních nádrží o celkovém objemu 135 tisíc litrů, které poslouží pro zalévání zeleně ve společných prostorech. Zelené střechy na objektech zachytí nemalé množství dešťových srážek a budou přispívat k dalšímu snížení nákladů na ochlazení budovy a zároveň zlepšovat lokální mikroklima.

Většinu rozvoji dřevěných staveb brání požární předpisy

Křížem lepené desky neboli CLT (Cross Laminated Timber) patří mezi nejrozšířenější systém masivního stavebního materiálu ze dřeva. Výhodou je především minimální materiálová ztráta a vysoká konstrukční pevnost. Dřevo umí stabilizovat klima a vlhkost v místnosti a lépe tepelně izoluje. Díky tomu je zdravější pro astmatiky a alergiky.

Efektivní využití CLT panelů ve stavebnictví zároveň zrychluje proces výstavby až o čtvrtinu standardní doby. Vedle toho má ale také estetický, psychologický a zdravotní přínos. CLT desky dávají možnost až dvacetipatrové výstavby. V zahraničí je již komerční výstavba takových budov běžná, u nás tomu zatím brání přísné požární normy. Ty povolují pouze čtyři patra a maximální dvanáctimetrovou výšku. Přitom z pohledu požární bezpečnosti jsou stavby z CLT panelů stejně bezpečné jako objekty realizované tradičním způsobem výstavby.

Dřevěný dům z masivního dřeva disponuje velmi dlouhou životností, na jejímž konci může být udržitelněji zdemolován a recyklován. Vždyť stavební suť v České republice dnes tvoří zhruba 45 % celkové produkce odpadu a ročně se recykluje asi jen 15 %. **Jindra Svitáková**



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Jak postupovat, když chce váš spoluvlastník vyplatit svůj podíl na nemovitosti?

Spoluvlastnictví nemovitosti vzniká většinou děděním, i když mohou být i jiné příčiny. Nicméně tento typ spoluvlastnictví je nejčastějším předmětem sporů, které často nemají dobrý konec. Jak tomu předejít?

Velkou výhodou je, když spoluvlastníte nemovitost s někým, s nímž máte stejné cíle a podobné finanční možnosti. Často na velkou nemovitost je tak více rukou na práci, údržbu i financování potřebných oprav či inovací. Ne vždy to tak ale je. Zvláště pokud se jedná o nemovitost, která se nedá reálně rozdělit. Vícegenerační dům bude snadné rozdělit na dva či tři malé byty s vlastními měřidly energií a soukromím pro jednotlivé uživatele. Ne u všech domů je ale toto řešení možné. Pokud k tomu přičteme fakt, že málokdo má na vyplacení ostatních spoluvlastníků, je možné se dostat do patové situace, z níž je často jediným únikem nemovitost prodat a rozdělit si peníze. Pokud jsou příkladně čtyři spoluvlastníci – jeden rodič a tři děti, které dědily po druhém zemřelém rodiči, nemusí mít všichni zájem o spoluvlastnictví jedné nemovitosti. Ať již z důvodu, že vlastní jinou nemovitost a potřebují do ní investovat, nebo se jejich životní styl neshoduje s péčí o nemovitost či ostatními dědici. Podle zákona však nesmí být „žádný spoluvlastník nucen k tomu, aby ve spoluvlastnictví setrval“. Je tedy možné, aby kterýkoli ze spoluvlastníků svůj podíl prodal. Ideální je, když ostatní spoluvlastníci nebo jeden z nich mají na odkoupení tohoto podílu finanční prostředky. Pokud tomu tak není, může spoluvlastník prodat svůj podíl třetí osobě.

Což jsou často specializované firmy, které se výkupem spoluvlastnických podílů zabývají.

Co však čeká poté ostatní spoluvlastníky?

Většinou obdobný kolotoč. Protože nový spoluvlastník – firma či realitní kancelář – zřejmě nebude mít v úmyslu bydlet v nemovitosti nebo ji využívat spolu s dalšími spoluvlastníky. A tak opět nejprve nabídne svůj podíl k odkoupení spoluvlastníkům. Pokud nabídky nevyužijí nebo se nedohodnou na prodeji nemovitosti, rozhodne o tom na návrh daného spoluvlastníka soud. Nejčastěji pak soud rozhodne o prodeji nemovitosti a vypořádání spoluvlastnických podílů získanými prostředky.

Jak tomu zabránit?

Důležité je mluvit v rodině o majetkových věcech včas. Rodina by se měla dohodnout, co se stane až například jeden z rodičů, kteří vlastní dům, zemře, a druhý bude dědit společně s dětmi. Rodiče si mohou sjednat v domě bezplatné věčné břemeno doživotního užívání nemovitosti, posílené o zákaz jejího prodeje. Také lze maximálně na 10 let sjednat zákaz zrušení spoluvlastnictví bez výslovného písemného souhlasu přeživšího rodiče. Břemeno i základy se budou automaticky vztahovat i na spoluvlastnické podíly.

Také lze tyto podmínky sjednat v darovací smlouvě, již za svého života darují nemovitost dětem nebo jednomu z dětí. Druhé pak může obdržet například finanční kompenzaci, starožitnosti, sbírkové předměty a podobně. Je však třeba toto v rodině řádně promyslet a ujistit se, že možný obdarovaný má o danou nemovitost zájem. Stát nechává dohodu na lidech, a zřejmě dobře dělá. Ne vždy je zrušení spoluvlastnictví či zpeněžení spoluvlastnického podílu na škodě věci. Pokud například nemovitost chátrá nebo bude třeba vynaložit značné prostředky na údržbu, které nemá rodina k dispozici, je to jediná cesta, jak zachránit rodinné peníze. A i když je těžké se v pozdějším věku stěhovat, může to být lepším řešením než zachraňovat zchátralou nemovitost za cenu zadlužení.

Jindra Svitáková

Rodinný dům na pronájem je potřeba řádně připravit

Koupit nemovitost s cílem pronájmu je stále v zájmu dlouhodobých investorů. Zajímavější, než jednotlivé byty mohou být rodinné domy nebo vily, které je možné rozdělit na několik samostatných bytů. Pokud kupujete rodinný dům či vilu a plánujete ji celou pronajímat, nejprve je třeba zmapovat její prostorové možnosti. Pokud jde o větší objekt, zcela jistě se vyplatí stavebně jej upravit tak, aby bylo možné pronajmout jednotlivé jeho části.

PRONÁJMY

ostatně, tzv. činžovní vily byly populární zvláště v první republice. A jejich počet podstatně vzrostl po únoru 1948, kdy republiku opustila část podnikatelů, nebo jim byly jejich majetky zabaveny státem. Pak se tyto vily upravovaly tak, aby v nich vzniklo více bytů. To je možné i v současné době a určitě dá takovému bydlení přednost řada zájemců oproti bydlení v klasickém činžovním domě.

Při rekonstrukci domu k pronájmu je třeba vyřešit především samostatný přístup do každého bytu a oddělené technické vybavení, jako je kotel nebo

plynoměr. Může se stát, že to ve starém domě vůbec nepůjde, nebo jen stěží. Proto je třeba poradit se s odborníky již při výběru domu, který bude pro takový účel vhodný.

Běžný starší rodinný dům má většinou přízemí a patro nebo podkroví, případně půdu, kde lze podkroví zbudovat, vše však v rámci jedné bytové jednotky. Pro pronájem a zbudování více bytů je třeba změnit dispozice tak, aby každý byt měl vlastní vstup, a to buď zvenku, společným vnitřním schodištěm odděleným od bytů. Jak to bude neefektivnější a konstrukčně možné,

musí posoudit odborníci – především projektant a statik.

Jednodušší je, což je často případ činžovních vil, že dům má společné schodiště a byty v jednotlivých patrech mají již svůj vlastní vstup a elektroměr.

Pokud je pro dům společný kotel na teplo, je třeba osadit každý byt vlastním kotlem, což ovšem znamená v dnešní době poměrně nevýhodný a drahý plyn. Oddělené technické vybavení také prodraží rekonstrukci, místo jednoho kotle, který by dům vytopil, je třeba instalovat dva nebo tři, a k tomu každý kotel potřebuje vlastní komín. Proto je vhodné také otopnou soustavu řešit s odborníky, kteří mohou navrhnout možnosti společného vytápění s instalací měřičů pro každý byt, například tepelným čerpadlem.

Nebude potřeba přístavba?

Pokud dům není moc velký, je třeba zvážit, zda jej vůbec dělit či jej raději pronajmout jako celek. Ne vždy je totiž možné dům rozšířit přístavbou. Někdy se na pozemek přístavba nemusí vejít – to je třeba ověřit v územním plánu či na stavebním úřadě a počítat s vyhláškou danými odstupy od sousedního pozemku a domu. Pokud je pozemek dostatečně velký, je vhodné přizvat architekta, aby zvolil vhodnou variantu přístavby. V tomto případě však je třeba počítat s tím, že náklady budou podstatně vyšší než jen běžná stavební údržba, jako je výměna oken, podlah či výmalba. A je pak otázkou, zda se tato investice vyplatí u domu na pronájem.

I když v domě nebydlíte, počítejte s malým zázemím

Každý majitel by měl mít v každém domě prostory pro sebe. Mohou sloužit například k uložení materiálu pro údržbu a úklid, ale i jako malá kancelář či skládek potřebného vybavení. Nejlepší je, pokud má tento prostor samostatný vchod přímo z pozemku. Ve starších činžovních vilách lze takto oddělit různé suterénní místnosti, bývalou garáž nebo zahradní domek.

Pronájem rodinného domu a jeho rozdělení na několik bytů může být výhodnou investicí s dobrou návratností. Jen je třeba pamatovat na to, že rodinný dům může mít nanejvýš tři bytové jednotky. Když jich má více, je to dům bytový, který musí splňovat výrazně přísnější požadavky norem a vyhlášek. **Jindra Svitáková**



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Běžný starší rodinný dům má většinou přízemí a patro nebo podkroví, případně půdu, kde lze podkroví zbudovat, vše však v rámci jedné bytové jednotky. Foto redakce

BYDLETE LÉPE



... s námi to jde snadno