

realityčechy cz

ročník XI. • vydání 1 • leden 2022

realitycechy.cz

Ceny nemovitostí stále rostou. Dvoupokojové byty zdražily o 30 %

více na straně 4-5

Darování nemovitosti vlastněné ve společném jmění manželů.

Vše, co byste měli vědět

strana 12

Jak koupit nemovitost v zahraničí

strana 20



Hypotéky Golem

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.

Starosti s hypotékou přenechte nám

777 702 700

www.golemfinance.cz



TÉMA VYDÁNÍ



STRANA 6

Máte spolubydličiho? Musíte podat daňové přiznání.



STRANA 10

Údržba nájemního bytu – co platí nájemce a co nájemník?

RYCHLÝ PŘEHLED

%

LEDEN 2022

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV: 4,15 %

85% LTV: 4,63 %

90% LTV: 4,70 %

INDEX NÁVRATNOSTI BYDLENÍ: 8,71 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: 4,25 %

Byty 2+1: 2,69 %

Byty 3+1: 1,25 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz



STRANA 16

Svěřit prodej nemovitosti raději jedné, nebo více realitním kancelářím?

” REALITNÍ POSTŘEH **Libor Vojta Ostatek** (Golem Finance)

„Navzdory nepřímému vztahu mezi sazbami hypoték a sazbami ČNB očekáváme, že banky budou na zvýšení sazeb reagovat dalším zdražováním hypoték a hypotéky začnou pozvolna atakovat 5procentní hranici.“

NAPSALI O NÁS

Průměrná velikost pražských bytů se zmenšuje, ceny zůstávají rekordní

iDnes.cz / 21. 11. 2021 (kráceno)

„Nabídku a zájem klientů ve zmíněném období provází řada změn. „Asi tou nejzásadnější, kromě růstu cen, je postupné snižování výměry nových

bytů. Jestliže měl před 20 lety byt 2+1 v průměru 60 až 65 m², nyní je to 50 až 55 m². Existují projekty, kde je to dokonce ještě méně,“ uvedl Michal Pich, realitní expert.

Přihlaste se
k odběru
měsíčníku



realitycechy.cz

realitycechy.cz
realitní a zpravodajský server

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: inzerce@realitycechy.cz

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

Ceny nemovitostí stále rostou. Dvoupokojové byty zdražily o 30 %

 téma měsíce



“ Co se zdražování nemovitostí týče, byl loňský rok rekordní. Podle dat realitního a zpravodajského serveru realityčechy.cz a realitymorava.cz zaznamenal právě uplynulý rok nejrychlejší růst cen bydlení v České republice.

Češi dlouhodobě upřednostňují vlastní bydlení nad nájemním a zatím tento trend nemění ani zdražování nemovitostí. Foto redakce

Také si v aktuálních dnech kladete otázku, jestli je lepší koupit nemovitost nyní, nebo raději počkat? A položili jste si stejnou otázku třeba před pěti nebo deseti lety? Také se vám tehdy zdálo, že jsou nemovitosti drahé...?

Vždy, když si někdo z našeho okolí kupoval nemovitost, tak se mu zdála kupní cena vysoká a přemýšlel, jestli by nebylo s nákupem lepší počkat na příhodnější dobu. Jenže i přes mnohaleté komentáře odborníků, jak moc jsou nemovitosti drahé, ceny vlastního bydlení neklesají. Ba naopak, ještě nikdy nebyly reality dražší než právě v těchto měsících.

Co se zdražování nemovitostí týče, byl loňský rok rekordní. Podle dat realitního a zpravodajského serveru realityčechy.cz a realitymorava.cz, který se monitorování cen nemovitostí věnuje již od roku 2008, zaznamenal právě uplynulý rok nejrychlejší růst cen bydlení v České republice.

Ještě v lednu 2021 se v České republice nabízely jednopokojové byty za průměrnou cenu 2 026 954 Kč. Přesně o 12 měsíců později, v lednu 2022 se průměrná cena bytů stejné kategorie dostala na 2 589 990 Kč. Před rokem se dal tedy jednopokojový byt pořídit o 27 % levněji než nyní. Ano, přesně před rokem, kdy mnozí predikovali, že už dále nemohou ceny nemovitostí růst. Nutno ale podotknout, že výrazný růst cen vlastnického bydlení byl zaznamenán také u ostatních kategorií. Dvoupokojové byty za posledních rok zdražily o 30,3 %. V lednu 2021 činila průměrná cena dvoupokojového bytu 2 736 307 Kč, ale stačilo pouhých 12 měsíců, aby se průměrná cena bytů stejné kategorie zvýšila o 829 624 Kč na současných 3 565 931 Kč.

A jak dopadly třípokojové byty, které si nejčastěji pořizují rodiny s dětmi? Za poslední rok se v České republice zvýšila průměrná cena třípokojového bytu o 1 014 329 Kč. Ještě v lednu 2021 stačilo na pořízení třípokojového bytu 3 648 404 Kč, nyní je zapotřebí vynaložit na pořízené stejně velkého bytu 4 662 733 Kč. Meziročně je to tedy o 27,8 % více než na začátku loňského roku.

Češi dlouhodobě upřednostňují vlastní bydlení nad nájemním a zatím tento trend nemění ani zdražování nemovitostí. Ba právě naopak. Mnoho lidí může mít obavu z rostoucích cen nájmu, a proto si raději vezmou hypotéku a bydlí ve vlastním. Častým důvodem pro nákup nemovitostí právě v této době je také obava ze zvyšující se inflace. Koupit si nyní vlastní bydlení může být pro mnohé lepší volbou než spekulovat nad případným poklesem cen. I přes rostoucí ceny nemovitostí totiž dlouhodobě vlastní bydlení vychází mnohým výhodněji než bydlení v nájmu. Vždy je totiž dobré dívat se na realitní trh v dlouhodobém horizontu a stačí se podívat do nedaleké minulosti.

Například v roce 2008 byly ceny nemovitostí v České republice na vrcholu. Průměrná cena dvoupokojového bytu byla v září toho roku na hodnotě 1 714 553 Kč. Pak došlo k cenovému propadu a přesně o dva roky později se dal tentýž byt pořídit již za 1 293 439 Kč, což znamenalo snížení ceny o 24,5 %. Za pouhé dva roky. A jak je to nyní? Průměrná cena dvoupokojového bytu je o je 108 % vyšší než v roce 2008. Takže i ten, kdo si tehdy pořídil nemovitost, ji nyní může prodat za vyšší částku. Z této zkušenosti je poučeno také mnoho investorů, kteří by při výkyvu cen byty raději pronajali, než aby je prodali s případnou ztrátou.

Lucie Mazáčová

» Chcete vědět více?



Klikněte zde a můžete si stáhnout celý magazín v digitální podobě.

Máte spolubydlicího? Musíte podat daňové přiznání.



DANĚ

Chcete vědět více?

Klikněte zde a najdete podobné články

Bydlet ve vlastním bytě je pro mnoho lidí splněným snem. Ovšem náklady na bydlení stále stoupají, a tak zvláště mladí singles, ale i senioři zvažují, zda jeden z pokojů neprojmout. Neboli, jak se dnes běžně říká, mít spolubydlicího. Ať to nazveme jakkoli, je to především snaha rozdělit náklady na provoz bytu na více osob. S tím je však pro vlastníka spojena povinnost přiznat příjmy ke zdanění.

Když kamarád ubytuje kamaráda

Pokud je to ubytování na přechodnou dobu několika týdnů či měsíců s tím, že kamarád nebude platit nájemné, ale bude se podílet na nákladech za energie, žádné povinnosti vůči daňovému úřadu z toho nevyplyvají.

Jestliže se však kamarád zabydlí na delší dobu, pravděpodobně budete chtít, aby vám platil nějaké stálé nájemné. A to je již třeba zahrnout do daňového přiznání, pokud částka přesáhne zákonem stanovenou výši (u zaměstnanců je to 6 000 Kč, u studentů, rodičů na rodičovské dovolené, důchodců a těch, kteří nemají žádný jiný příjem to je 15 000 Kč).

Pokud nebude daňové přiznání podáno, finanční úřad může zahájit kontrolu a nařídit zaplatit nejen dlužnou daň, ale také pokutu a úroky z prodlení. Že vám se to nemůže stát? Stačí závistivý soused nebo kolega. A byrokracie se dá do pohybu.

Proč sepsovat smlouvu, když jste kamarádi?

Příbuzní, přátelé, spolužáci – domnívat se, že vaše přátelství přežije společné bydlení může být třeba namístě, nicméně písemná smlouva jistí obě strany, a nakonec může napomoci rozchodu s „čistým stolem“.

Stačí, když kamarád přestane platit, protože se dostane do finančních potíží, přijde o práci, nebo si najde výhodnější nájem.

Také se může stát, že začne s odůvodněním, že nemá peníze, platit méně, než jste se dohodli. A pokud nebudete mít podepsanou písemnou smlouvu, s největší pravděpodobností již své peníze za pronájem pokoje nikdy nevidíte.

Písemná smlouva je jediná jistota

I když, jak říkají realitní odborníci, není žádná smlouva sto procentní zárukou, že při skončení nájmu nedojde k problémům, vyjednávací pozice je vždy mnohem lepší, pokud je podepsaná kvalitní smlouva o nájmu či podpronájmu.

Do smlouvy se mj. zaneše výše nájmu, periodičita plateb, podíl na energiích i případných dalších poplatcích, jako je internet, odvoz odpadu apod. Důležité je ustanovení o kauci, o kterou si musí říci i kamarád kamarádovi. Kauce, nazvaná dnes dle zákona jistota, je pojištěním, že v nenadálých případech z ní pronajímatel uhradí dluhy, které po spolubydlicím zůstanou. Žádat lze jistotu až ve výši tříměsíčního nájemného. Od té si může vlastník v případě neshod odečíst dluhy za energie, nájemné, či případné škody, které mu podnájemník způsobil. Pokud ne, kauce se po ukončení nájmu vrací. Ovšem i z druhé strany – tedy ze strany pronajímatele – může přijít nečekaná zpráva. Stačí,

když se do bytu nastěhuje například jeho partner. A už může spolubydlicí vadit a být ze dne na den vyhozen na ulici. To se v případě sepsané smlouvy nemůže stát. Pokud se obě strany na okamžitém zrušení podnájmu nedohodnou, může dostat spolubydlicí výpověď tak, jak je uvedeno v podepsané smlouvě.

Spolubydlení v nájemním bytě

Nájemník může mít vlastníkem bytu povoleno pronajímat část bytu, tedy například jeden pokoj. Ovšem je třeba počítat s tím, že pokud skončí nájemníkovi nájemní smlouva, nemá spolubydlicí právo v bytě dále bydlet a musí se odstěhovat také. Pokud tedy váš kamarád bydlí v nájemním bytě a vy se k němu chcete nastěhovat, ověřte si, na jak dlouho má nájemní smlouvu, za jakých podmínek ji lze prodloužit, a zda se tedy stěhování vyplatí.

Někdy se zdá, že pro najmout pokoj nebo byt kamarádovi je velmi jednoduché. Pokud by tomu tak bylo, neexistovaly by realitní kanceláře a realitní makléři by nepotřebovali odborné vzdělání o osvědčení o znalostech z mnoha oborů od financí po právo. Tuto odbornou činnost nelze suplovat a příkladů, že v mnoha případech se to nevyplácí, je možné najít v soudních spisech tisíce.

Jindra Svitáková



Město Brno spolu se dvěma společnostmi vlastněnými městem založí družstvo, do kterého město vloží pozemky a projekt výstavby. Foto redakce

Město Brno aktualizovalo podmínky pro zájemce o družstevní byty

Městské družstevní bydlení, které nabídne v Brně podstatně dostupnější byty, než je možné získat na trhu, má již jasné obrysy. Brněnské zastupitelstvo schválilo 7. prosince 2021 nová kritéria pro další přihlašování zájemců. Připraveny pro zahájení výstavby jsou také již některé vybrané lokality.

Jak bude fungovat družstevní bydlení s účastí města

Zatímco cíle běžných developerských projektů je přinášet svým majitelům zisk, principy bytových družstev jsou jiné. Družstvo poskytuje svým členům byty za nákladové ceny. Proto se bydlení stává dostupné i pro ty, kteří by v bance na hypotéku nedosáhli.

Město Brno spolu se dvěma společnostmi vlastněnými městem založí družstvo, do kterého město vloží pozemky a projekt výstavby. Poté si družstvo vezme úvěr u banky, vybere zhotovitele a nechá postavit bytové domy. Po kolaudaci budov budou do družstva vstupovat další členové – fyzické osoby – družstevníci, kteří budou byty užívat a platit nájemné, z něhož bude družstvo splácet úvěr. Po splacení úvěru se počítá s tím, že byty budou převedeny do vlastnictví družstevníků. První družstva budou založena v první polovině roku 2022.

Jak probíhá výběr žadatelů

Na konci roku 2018 proběhlo první kolo přihlášek, ze kterého nyní město eviduje 502 žádostí. Další kolo pro podávání přihlášek bude vyhlášeno po vydání územního povolení pro výstavbu. Magistrát však reagoval na stávající tragickou situaci na volném trhu s byty, kdy na byt mají problém dosáhnout i průměrně vydělávající lidé středního věku, a upravil některá kritéria pro podání přihlášek. Především zvýšil věkovou hranici z původních 36 let na 45 let a zpřesnil příjmové limity žadatelů. Nyní je třeba, aby průměrný čistý měsíční příjem žadatelů za posledních 12

měsíců nebyl u bytu do 40 m² nižší než 35 000 Kč a vyšší než 50 000 Kč, u bytu 40-50 m² nižší než 40 000 a vyšší než 60 000 Kč, u bytu 50-70 m² nižší než 50 000 Kč a vyšší než 70 000 Kč, u bytu 70-85 m² nižší než 60 000 a vyšší než 80 000 Kč a u bytu 85-100 m² nižší než 70 000 a vyšší než 85 000. Žádný z žadatelů nesmí vlastnit či spoluvlastnit jakýkoliv nemovitý majetek určený k bydlení a nesmí být členem bytového družstva, s jehož členstvím je spojen nájem družstevního bytu.

Výběr bude prováděn losem

Losovány nebudou konkrétní byty, ale pořadí, v jakém si pak jednotliví žadatelé budou nabízené byty vybírat. Nejprve se bude losovat skupina žadatelů s dítětem a současně s trvalým pobytem v Brně, poté skupina bezdětných žadatelů s trvalým pobytem v Brně, dále skupina žadatelů s dítětem bez trvalého pobytu v Brně, a nakonec bezdětní žadatelé, kteří nemají trvalý pobyt v Brně.

Lokality připravované pro družstevní bydlení

Aktuálně se počítá s celkem šesti rozvojovými lokalitami. „V Aleji“ v k. ú. Holásky se předpokládá vybudování novostavby bytového domu s cca 35 byty (2023–2024). V projektu „Bytová výstavba Kamenný vrch II, 1. etapa“ má být vybudováno cca 350 bytů (2023–2025), záměr „Rumiště“ (areál bývalého Dřevopodniku) předpokládá vybudování cca 250 bytů (2024–2026). Bytová výstavba v Přízřenicích by měla v letech 2024–2026 přinést cca 300 družstevních bytů, vnitroblok na Francouzské pak v letech 2023–2025 93 bytů a projekt „Na Kaménkách, Černovice“ předpokládá výstavbu minimálně 380 bytových jednotek s realizací v letech 2026–2028. Čerstvě se připravuje i lokalita Červeného kopce z ulice Kejbaly městské části Bohunice, kde je naplánována výstavba zhruba 300 bytů.

Družstevní výstavba je osvědčenou metodou výstavby, od které se však u nás po roce 1989 prakticky ustoupilo. Bytová družstva fungovala spíše jako správcovské firmy a postupně se většina z nich po splacení anuity členů přetvořila v SVJ. Ovšem nyní, především v souvislosti se stoupajícími cenami nemovitostí, se mnohá města v rámci podpory dostupného bydlení k družstevní výstavbě začíná vracet.

Jindra Svitáková

Údržba nájemního bytu – co platí nájemce a co nájemník?



Chcete vědět více?

Klikněte zde a najdete podobné články



Od 1. ledna 2016 v souvislosti s platností nového občanského zákoníku platí také nařízení vlády č. 308/2015, které určuje, kdo hradí údržbu a drobné opravy v nájemním bytě. Ne všechno je povinností vlastníka bytové jednotky.

NÁJEMNÍ BYDLENÍ

Vládní nařízení odlišuje běžnou údržbu bytu a drobné opravy bytu. Stanovuje se také roční limit nákladů. Běžnou údržbu a drobné opravy bytu je povinen zajišťovat a hradit sám nájemce. Pronajímatel je však povinen udržovat byt v takovém stavu, aby byl způsobilý k obývání.

Běžná údržba bytu

Je to především udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování, čištění podlah, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Běžná údržba znamená také zajišťovat pravidelné prohlídky, kontroly funkčnosti nebo čištění termostatických hlav s elektronickým řízením, hlásiče kouře a vodovodních baterií s elektronickým řízením.

Drobné opravy bytu

Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele. Jsou to především opravy povrchu podlah, podlahových krytin, výměny prahů a lišt, opravy dveří, oken a jejich součástí, jako jsou kování a kliky, výměny zámků a opravy kování, klik, rolet a žaluzií.

Dále sem patří opravy a výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače,

opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu.

Nájemce je také povinen zajišťovat výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku, opravy a certifikace bytových měřidel na vytápění, vodoměrů, hlásičů požáru, kouře, opravy kamen na všechny druhy paliv, kourůvodů, kotlů či termostatů. Za drobné opravy se nepovažují opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení.

Rozhoduje výše nákladů

Podle výše nákladů se za drobné opravy považují i další opravy bytu a jeho vybavení, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000 Kč. Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v kalendářním roce částku rovnající se 100 Kč/m² podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné. To znamená, že jejich úhradu provede pronajímatel.

Je-li za vznik vady nebo poškození bytu odpovědný sám nájemce, je povinen vždy zjednat nápravu na své náklady.

Jak postupovat

Drobné závady a údržbu bytu provádí nájemce průběžně, a pokud náklady nepřesáhnou stanovenou částku na m², není třeba tyto práce předem hlásit pronajímateli. Pokud však nájemce zjistí v bytě jinou než drobnou závadu, kterou je zapotřebí bez prodlení odstranit, má povinnost na ni ihned upozornit pronajímatele. Pokud tedy například v nočních hodinách praskne vodovodní stoupačka, je nájemce povinen zastavit přívod vody, případně přivolat havarijní službu. Pokud tak neučiní, odpovídá za způsobenou škodu. Pokud měl v souvislosti s havárií náklady, může je požadovat po pronajímateli.

Povinnost pronajímatele

Pronajímatel je povinen zajistit v přiměřené době nápravu nájemcem oznámené závady. Pokud tak neučiní, může závadu odstranit nájemce a pronajímatel má povinnost nahradit mu náklady. Pokud není závada podstatná, ale kvůli nečinnosti pronajímatele by v důsledku závady došlo ke snížení komfortu bydlení, má nájemce právo požadovat po pronajímateli slevu z nájemného.

V zájmu řešení případných závad je nájemce povinen předem oznámit pronajímateli svoji nepřítomnost v bytě, pokud bude delší než dva měsíce. Také je povinen zanechat pronajímateli kontakt na osobu, která může po dobu jeho nepřítomnosti otevřít v případě nezbytné potřeby byt. Může to být třeba při požáru a dalších haváriích.

Jindra Svitáková

Vyplatí se dlouhodobé vlastnictví nemovitosti?

Ceny nemovitostí jsou často porovnávány s obdobím před a po ekonomické recesi. Právě ekonomická recese, která začala v roce 2008, následně zapříčinila silný pokles cen bydlení nejen u nás, ale i ve světě.

Na rozdíl od současné „kovidové krize“ byla krize v letech 2009-2014 zapříčiněna pádem silných bankovních domů v USA, které byly přímo navázány na trh financování nemovitostí. Právě tyto rozdíly mohou mít výrazný vliv na další vývoj cen vlastního bydlení.

Porovnali jsme nabídkové ceny bytů v České republice v období od září 2008 do konce roku 2020, abychom zjistili, jestli se dlouhodobé vlastnictví vyplatí. Z dostupných dat, které nám poskytly realitní portály realityčechy.cz a realitymorava.cz, vyplývají následující údaje.

Ti, kteří si pořídili nemovitost v roce 2008, kdy byly ceny nejvyšší od roku 1989 a doposud ji neprodali, totiž rozhodně chybu neudělali. Jednopokojové byty byly před koncem loňského roku nabízeny o 61 % draž než před dvanácti lety. Dvoupokojové byty podražily za stejné období o 60 % a třípokojové byty o 54 %.

Vše výše uvedené potvrzuje slova mnohých odborníků, že z dlouhodobého hlediska je nákup nemovitosti velmi dobrou investicí. Nejde ale pouze o rozdíl cen porovnávací částky na kupních smlouvách v letech 2008 a 2020, ale také o možné zhodnocení případným pronájmem.

Pokud bychom si například v roce 2008, tedy těsně před začátkem recese a následným poklesem cen, pořídili byt 1+KK za tehdy průměrnou cenu 1 253 507 Kč a nyní jej prodali za průměrnou cenu 2 024 446 Kč, získali bychom navíc 770 939 Kč. Pokud by byl ovšem byt po celou dobu pronajat, např. za 8 000 Kč měsíčně, tak bychom měli navíc další 1 152 000 Kč (minus daň ze zisku ve výši 15 %). Celkem bychom tedy za dvanáct let vydělali nákupem, pronájmem a následným prodejem bytu celkem 1 992 939 Kč.

Výše uvedený propočít odpovídá vývoji cen nového bytu například v Hradci Králové či Olomouci. Pokud by byl byt pořízen v roce 2008 jako nový, nebylo by s největší pravděpodobností potřeba provádět během dvanácti let žádná úprava či rekonstrukce a snižovat tak případný výnos.

O dalším vývoji cen nemovitostí opět rozhodnou kupují a jejich ochota akceptovat současné ceny. Stejně tak bude velmi záležet na úrokových sazbách hypotečních úvěrů a nastavení parametrů ze strany ČNB. Ta totiž svými nástroji dokázala v minulosti dostupnost úvěrů na bydlení výrazně ovlivnit. Jestli se tomu tak stane znovu, je ale otázkou. I tak by ale mělo platit, že je dlouhodobě držená nemovitost stále dobrou investicí. Vždy je ale nutné, vše pečlivě propočítat a poradit se s odborníkem.

Lucie Mazáčová

Darování nemovitosti vlastněné ve společném jmění manželů. Vše, co byste měli vědět

Mohou manželé darovat nemovitost ve společném jmění manželů jiným osobám? A mohou takovou nemovitost, resp. její část, darovat jeden druhému? Společné jmění manželů je zvláštní institut, na který je nutné při darování nemovitosti brát zřetel.



Manželé si nemohou darovat nemovitost, která je ve společném jmění manželů. Takové darování je neplatné. Foto redakce

Společné jmění manželů (SJM) vzniká se vznikem manželství a trvá až do jeho konce, pokud si pár neurčí smluvně jinak (společné jmění během manželství či před uzavřením manželství nezruší, nezúží či nerozšíří). SJM může mít tři režimy – zákonný, smluvní a soudní. Zákonný režim spočívá v tom, že do společného jmění patří veškerý majetek, kromě věcí osobní potřeby, nabytých darem nebo jako náhrada majetkové škody, který získá jeden nebo oba po dobu trvání manželství. Součástí SJM je i zisk, který plyne z vlastnictví nemovitosti jednoho z manželů.

 PRÁVO

vedeno, že je to dar výlučně pro něj a ne pro oba manžele. Stejně tomu tak je, pokud by například rodiče jednoho z manželů uhradili celou kupní cenu nemovitosti. Byt by se stal majetkem pouze jednoho z manželů, jehož rodiče tak učinili, pokud by ovšem rodiče nerozhodli, že obdarovávají oba manžele. Pak by nemovitost spadala do SJM.

Darování nemovitosti dětem

Za svého života mohou manželé nemovitost darovat kterémukoli dítěti. Pokud jsou si manželé jisti, právníci doporučují uspořádat své majetkové vztahy spíše za svého života, nebo formou závěti než nechat dědice, aby se dohadovali, co komu bude patřit.

Darování je dobrovolná záležitost a žádné z dětí si nemůže dar vynutit. Není ani třeba, aby ostatní děti daly k darování souhlas, a nemají ani nárok na žádnou finanční kompenzaci. Obdarované dítě se ani po smrti rodičů nebude muset se sourozenci nějak dělit, či jim poskytnout finanční kompenzaci. Darovaná nemovitost již do dědického řízení nespadá.

Darování nemovitosti dítěti je také daňově výhodné, protože je v této linii osvobozeno od daně z příjmů, kdy je darování zahrnuto v rámci daně z příjmů jako bezúplatný příjem.

Darování nemovitosti druhému manželovi

Manželé si nemohou darovat nemovitost, nebo jakoukoli věc, která je ve společném jmění manželů. Takové darování je neplatné. Jediným způsobem, jak může jeden z manželů nabyt nemovitost do výlučného vlastnictví, je uzavření smlouvy o zúžení společného jmění manželů. Tato smlouva musí být uzavřena ve formě notářského zápisu, jinak nebude platná. Opačnému postupu nic nebrání. Pokud nemovitost získal jeden z manželů před manželstvím, nebo za dobu manželství děděním či darem, může část nemovitosti (tj. spoluvlastnický podíl) darovat druhému z manželů nebo uzavřít u notáře smlouvu o rozšíření SJM na tuto nemovitost.

Pokud proběhne jakákoliv změna ve vlastnictví nemovitosti, ať je to darování, zúžení či rozšíření SJM, je třeba, aby tak bylo učiněno řádnou darovací smlouvou s úředně ověřenými podpisy, případně notářským zápisem, který se ve formě veřejné listiny zanesou do příslušných seznamů.

Jindra Svitáková

Která nemovitost se stává automaticky součástí SJM?

Nejrozšířenějším způsobem nabytí nemovitosti do SJM je koupě nemovitosti ze společných finančních prostředků. Pokud se nemovitost pořizuje za peníze jednoho z manželů, které měl našetřené již před vstupem do manželství (našetřil nebo třeba prodal svůj vlastní byt), nebude nemovitost v SJM. Ovšem pokud i třeba jen malou část peněz poskytne na koupi nemovitosti také druhý manžel, stává se nemovitost automaticky součástí SJM.

Pokud nemovitost jeden z manželů zdědí, není součástí SJM. Právě tak, pokud jeden z manželů obdrží nemovitost darem a v darovací smlouvě je

Chcete vědět více?

Klikněte zde a najdete podobné články



Úvěr na vlastní bydlení od státu za 1,28 %. Máte na něj nárok i vy?



Úvěrový program na pořízení nebo modernizaci obydlí mohou využít všichni lidé do 40 let, kteří buď žijí v manželství nebo v registrovaném partnerství nebo pečují trvale o dítě do 15 let. Foto redakce

Vláda v listopadu 2021 schválila navýšení maximálního úvěru pro nové zájemce v programu Vlastní bydlení Státního fondu podpory investic. Výše úvěru na pořízení rodinného domu bude nově 3,5 mil.

Kč a na koupi bytu 3 mil. Kč.

Splatnost úvěru na pořízení obydlí se prodlouží z 20 na 30 let. Spuštění upraveného programu pro lidi do 40 let Ministerstvo pro místní rozvoj plánuje na 1. 1. 2022. Dle informace je aktuálně úroková sazba 1,28 %.

"Zvýšení horních limitů úvěrů a prodloužení doby splácení je reakcí na aktuální situaci na trhu s bydlením. Program jsme upravili tak, aby lépe odpovídal potřebám lidí, kteří dnes hledají vlastní byt nebo dům," říká ministryně pro místní rozvoj Klára Dostálová. Noví žadatelé budou moci získat vyšší úvěry na byd-

lení, a to až 750 tis. Kč na rekonstrukci obydlí, dále max. 3,5 mil. Kč na pořízení rodinného domu a max. 3 mil. Kč na koupi bytu nebo družstevního podílu v bytovém družstvu. Výše poskytnutého úvěru bude i nadále ve výši 90 % uznatelných nákladů.

Splatnost úvěru bude maximálně 10 let v případě úvěru na modernizaci a maximálně 30 let v případě úvěru na pořízení obydlí. Úvěrový program na pořízení nebo modernizaci obydlí mohou využít všichni lidé do 40 let, kteří buď žijí v manželství nebo v registrovaném partnerství nebo pečují trvale o dítě do 15 let. Výhodná úroková sazba zůstává. Bude ve výši základní sazby Evropské unie pro Českou republiku snížené o 0,2 procentního bodu za každé dítě do 15 let věku, o které příjemce trvale pečuje a které s ním trvale bydlí. Úroková sazba je fixní po dobu 5 let. Její výše nesmí být nižší než 1 % p.a., aktuálně je úroková sazba 1,28 % p.a.

Žádosti o úvěr lze podat na pracovištích Státního fondu podpory investic v Praze, Vinohradská 1896/46, 120 00 Praha 2 a v Olomouci, Dolní náměstí 192/9, 779 00 Olomouc, a to osobně, poštou, nebo datovou schránkou. JUDr. Radka Locher

500 000 Kč

NAŠI NEJLEPŠÍ REALITNÍ MAKLEŘI
U NÁS VYDĚLÁVAJÍ PŘES
500 000 Kč MĚSÍČNĚ.

PŘIPOJTE SE K NÁM
A MĚJTE I VY 90 % ZE SVÉ PROVIZE
A K TOMU NEJLEPŠÍ TRÉNINKOVÝ
SYSTEM V ČESKÉ REPUBLICCE.

kw CZECH
REPUBLIC
KELLERWILLIAMS.

Svěřit prodej nemovitosti raději jedné, nebo více realitním kancelářím?

V dnešní době je běžné, že jednu nemovitost nabízí více realitních kanceláří. Někteří si své nemovitosti dokonce neváhají prodávat sami. Exkluzivní smlouvě se řada prodávajících brání. Přetrvává názor, že více makléřů je schopno najít více kupujících, z nichž jeden bude ten pravý. Je to tak ale doopravdy? Není lepší oslovit jen jednoho profesionála a s ním spolupracovat po celou dobu prodeje nemovitosti?

Kvalitní prodej totiž zajistí spíše jedna realitní kancelář než třeba pět dohromady. Rozdílů mezi tím, zda nemovitost nabízí jedna či více realitních kanceláří, je mnoho. A drtivá většina z nich hovoří spíše ve prospěch jedné výhradní zprostředkovatelské smlouvy.

REALITNÍ KANCELÁŘE

Když prodáváte sami

Jestliže se rozhodnete prodat svou nemovitost sami, musíte věnovat prodeji mnoho úsilí a času. Bez inzerce na realitních serverech to nepůjde. Inzerce není zadarmo, a tak si budete muset vytvořit vlastní marketingový plán, objednávat inzerci a platit za ni.

Počítejte ovšem s tím, že se na inzerát neozvou jen vážní zájemci, ale také mnoho těch, kteří si přijdou nemovitost jen tak prohlédnout. Čas strávený prohlídkami může pro vás při zaměstnání a dalších povinnostech představovat neúměrné zatížení.

Navíc mimo zájemců se bude hlásit také mnoho makléřů, kteří se vás budou snažit přesvědčit, že vaši nemovitost prodají lépe než vy. Vybrat si mezi nimi, či je všechny odmítnout, bude vyžadovat vaše další úsilí.

Když najdete vhodného zájemce, čekají vás mnohé úřední úkony, jako je vyhotovení kupní smlouvy, zajištění vkladu do katastru nemovitostí, vyřešení případné úschovy kupní ceny a mnoho dalších povinností.

Pokud nejste vzděláni v oboru nákupu a prodeje nemovitostí, stejně budete muset pro některé z úkonů vyhledat odborníky. Minimálně pro zpracování kupní smlouvy. Pokud to neuděláte, může celá transakce skončit neúspěchem.

A tak ve snaze ušetřit provizi, kterou byste vyplatili realitním kancelářím, strávíte s prodejem mnohem více času, a navíc budete muset stejně zaplatit odborné práce. Všechny tyto

povinnosti za vás může převzít vybraná realitní kancelář.

Důležitým faktem, který nejde opomíjet, je také stanovení správné kupní ceny. Profesionální makléř, který se v dané lokalitě pohybuje mnoho let, dokáže možná prodat nemovitost za vyšší částku, než jakou byste utřžili při prodeji svépomocí.

Když oslovíte více makléřů

Vybrat si jednu realitní kancelář, která vás bude výhradně zastupovat, je ideálním řešením. Mnoho prodávajících má však pochybnosti, zda se bude jeden makléř jeho nemovitosti dostatečně věnovat. A tak osloví makléřů více. Zde ovšem neplatí rčení, že více rybářů chytí více ryb.

Nabídky realitních kanceláří se z velké části soustřeďují na několik celostátních a regionálních internetových serverů. A tak se stává, že na jednom realitním serveru zájemce najde několikrát stejnou nemovitost – a pokaždé za jinou cenu. Kupujícímu se může tento způsob prodeje jevit jako neseriózní.

Ani realitní kancelář nemusí vyvíjet dostatečnou aktivitu. Pokud totiž nemá podepsanou exkluzivní smlouvu, její obchod je nejistý. Nikdy nebude vědět, zda za svoji práci dostane zapláceno. Vynaložené úsilí tak bude menší, než když bude vědět, že má svou odměnu po odvedení práce jistou.

Když uzavřete exkluzivní smlouvu

Jestliže svěříte prodej vybrané realitní kanceláři, máte jistotu, že se bude daný makléř prodeji vaší nemovitosti opravdu věnovat. Zajistí inzerci, udělá profesionální fotografie, video prezentaci popřípadě 3D scan nemovitosti, obstará všechny prohlídky a zajistí kompletní právní servis.

Přidanou hodnotou dobré realitní kanceláře je totiž administrativní zázemí a tým odborníků, s jejichž pomocí bude převod nemovitosti proveden profesionálně a v patřičné kvalitě.

Vybrat si vhodnou realitní kancelář je prvním a důležitým krokem, když se rozhodnete prodat vaši nemovitost. Sepsání exkluzivní smlouvy je pak začátkem spolupráce, na jejímž konci bude úspěšný obchod.

Jindra Svitáková



Chcete vědět více?
Klikněte zde
a najdete podobné články

Jestliže svěříte prodej vybrané realitní kanceláři, máte jistotu, že se bude daný makléř prodeji vaší nemovitosti opravdu věnovat. Foto redakce

Provozujete kotel na pevná paliva? Pozor, servis není kontrola.



Provádíte každoročně servis vašeho kotle na pevná paliva? To je samozřejmě potřebné, ale zákon o ochraně ovzduší ukládá také jednou za tři roky provést kontrolu technického stavu a provozu kotle, kterou musí provést odborně způsobilá osoba. Zkontrolujte si, zda právě letos nenastal na tuto kontrolu čas.

Proč a kdy se musí provádět kontrola kotle na pevná paliva?

Podle zákona 172/2018 Sb., kterým se mění zákon 201/2012 Sb., je každý majitel spalovacího zdroje na tuhá paliva o jmenovitém příkonu 10 až 300 kW včetně, který slouží jako zdroj tepla pro teplovodní soustavu, povinen provádět pravidelně, nejméně však jednou za tři roky, kontrolu technického stavu a provozu tohoto zdroje.

Tato povinnost se týká všech zdrojů spalujících pevná paliva s celkovým příkonem 10 kW a vyšším, které jsou napojené na soustavu ústředního vytápění. Vztahuje se tedy i na některá krbová kamna a krby s teplovodní vložkou.

Kdo provádí kontrolu kotle na tuhá paliva

Kontrolu je oprávněna provést jen osoba, která je proškolená výrobcem kotle a je držitelem oprávnění k instalaci, provozu a údržbě. V případě, že výrobce spalovacího stacionárního zdroje není znám, zanikl, nebo není schopen zajistit pro kontrolu odborně způsobilou osobu, může být kontrola provedena odborně způsobilou osobou oprávněnou jiným výrobcem stejného typu kotle.

Kontrolor zkoumá celistvost a těsnost kotle, řídicí jednotku, regulaci a havarijní termostát, podávací zařízení, sklad paliva a jeho druh. Kontroloři jsou povinni také poskytnout poradenství a doporučit postupy k vylepšení stávajícího stavu. Výstupem z kontroly je doklad o kontrole, který může obsahovat

doporučení týkající se bezpečnosti provozu, nicméně kontrolor nemá oprávnění přerušit či ukončit provoz zařízení. Tento doklad je nutné uschovat a na požádání předložit obecnímu úřadu s rozšířenou působností.

V lednu 2020 byla spuštěna on-line databáze osob oprávněných ke kontrole kotlů (OZO) na adrese <https://ipo.mzp.cz/>. Po zadání adresy provozovatele, výrobce, typu, značky a modelu kotle lze nalézt oprávněnou osobu s co nejmenší dojezdovou vzdáleností, od které se odvíjí i cena.

Co je to revize kotle a kdy se provádí

Revize kotle na pevná paliva je nutná při zakoupení nového zařízení – jedná se o vstupní revizi. Nový kotel musí být v souladu se spalinovými cestami a jeho provoz musí být povolen revizním technikem.

Pokud se pak ale například při pravidelné kontrole kotle objeví větší problém, měla by následovat jeho oprava a nová revize. V případě, že by závada nebyla odstraněna, může revizní technik zakázat provoz takového kotle, vyřadit jej z provozu a žádat odstranění zjištěných nedostatků. Kotel bez pravidelné kontroly, či dokonce bez revize, může sice dál normálně fungovat. Majitel se však vystavuje sankcím. Jednak ze strany pojišťovny v případě havárie, či dokonce požáru. A také ze strany obecního úřadu, který má právo za nedodržení periodické kontroly udělit pokutu až do výše 20 000 korun.

Pravidelný servis pro bezproblémový provoz

Výrobci kotlů doporučují provádět každoročně servisní prohlídku kotle, která spočívá zejména v jeho seřízení a vyčištění. Tyto servisní prohlídky jsou sice nepovinné, ale přispívají k delší životnosti a bezproblémovému chodu celého zařízení.

V souvislosti s tím je třeba zároveň provést kontrolu spalinových cest a jednou ročně pozvat odborníka na kontrolu komínů. I když jedna topná sezóna končí, druhá za pár měsíců začne. Objednat si kontrolu kotle na pevná paliva a jeho servis co nejdříve znamená ušetřit si mnoho starostí. Koncem léta již mají technici plné ruce práce a v případě, že odhalí na vašem kotli závadu, může být složitější sjednat nápravu a uvést kotel na další topnou sezónu včas do provozu. **Jindra Svitáková**

Dopravní dostupnost výrazně ovlivňuje cenu nemovitosti

Kvalitní dopravní infrastruktura může výrazně ovlivnit cenu nemovitosti.

Jestliže se nemovitost nachází v těsné blízkosti dálnice, frekventované silnice či letiště, je na pozemku hluk.

Pokud je ale například pět až deset kilometrů od dálnice, bude to při prodeji nemovitosti jednoznačná výhoda.

nemovitosti se může zkomplikovat, anebo může podstatně snížit cenu nemovitosti.

To, že do doby prodeje nemovitosti jsou se sousedy, přes které přístupová cesta vede, dobré vztahy, nezaručí stejný status quo do budoucnosti. Majitelé vedlejšího domu se mohou změnit a přístupová cesta se stane předmětem vleklého sporu. Mimo to na nemovitost bez přístupové cesty banky těžko poskytnou úvěr. Pokud je cesta soukromá, je třeba bance předložit nájemní smlouvu či smlouvu o věcném břemenu průchodu a průjezdu (služebnost).

Služebnost se nabývá smlouvou, pořízením pro případ



Silnice, dálnice, železnice

Kdo by se chtěl cestou domů vyhýbat výmolům, jezdit v mlze po silnicích třetí třídy bez krajnic a středové čáry. Projet deseti obcemi předepsanou rychlostí cestu domů také podstatně prodlouží. Naopak, kvalitní silnice, blízkost dálnice nebo železniční trati s přímým spojením do velkého města v okolí může být při stanovení ceny nemovitosti podstatnou výhodou.

Hustá vlaková doprava v blízkosti nemovitosti zjednodušuje dopravu do zaměstnání, škol, za kulturou i přáteli. I v mnoha malých městech jsou v blízkosti nádraží dostatečné parkovací kapacity, aby případně šlo kombinovat dopravu autem a následně využít vlakové spojení. Proto budou takové nemovitosti ceněny vždy více, než ty, které nemají takové dopravní možnosti.

MHD

V menších obcích a městech je třeba kvalitních silnic a dálnic, ve velkých městech zase dobrá dostupnost městské hromadné dopravy. Jestliže nemovitost určená k prodeji leží daleko od stanice MHD, bude její cena menší, než cena nemovitosti ležící v blízkosti MHD.

Tam, kde není kvalitní síť MHD, je třeba využít vlastní automobilovou dopravu, a to často i pro dopravu starších dětí do škol, na kroužky, za sportovním vyžitím, kam by si jinak samostatně dojezdy autobusem, trolejbusem či tramvají.

I lidé, kteří jsou zvyklí jezdit autem do zaměstnání a mají v domácnosti i několik automobilů, rádi občas využijí MHD. Nikoho netěší stát v dopravní zácpě, pokud může sednout do pražského metra a být během dvaceti minut na druhém konci hlavního města. Nehledě na ekologické hledisko, které zajímá stále více lidí.

Přístup k nemovitosti

Nemovitosti postavené jako solitéry nemusí mít někdy právně zajištěnou přístupovou cestu. Prodej takové

V menších obcích a městech je třeba kvalitních silnic a dálnic, ve velkých městech zase dobrá dostupnost městské hromadné dopravy. Jestliže nemovitost určená k prodeji leží daleko od stanice MHD, bude její cena menší, než cena nemovitosti ležící v blízkosti MHD.

smrti nebo vydržením po dobu potřebnou k vydržení vlastnického práva (20 let). Pokud není služebnost nabyta vydržením, což musí potvrdit soud, nezbyvá, než se dohodnout s vlastníkem cesty a zřídit smlouvu o služebnosti tak, aby bylo možné nemovitost bez problémů nabídnout a prodat.

Dobrá občanská vybavenost cenu zvyšuje

Školy, školky, kulturní a sportovní zařízení, dobrá dostupnost lékařů i nákupní možnosti hrají další velkou roli při výběru nemovitosti – a tudíž při stanovení ceny pro prodej nemovitosti. Pokud není lokalita dobře dopravně dostupná, může její cenu zvýšit právě kvalitní občanská vybavenost. Jestliže nemusíte za službami, volnočasovými aktivitami či dokonce zaměstnáním dojíždět, protože budou v místě budoucího bydliště, nemusí absence kvalitní dopravní infrastruktury sehrát v ceně nemovitosti až tak velkou roli.

Doprava, přístup k nemovitosti i kvalitní občanská vybavenost a dostupnost služeb, případně dobrých pracovních příležitostí, má značný vliv na cenu nemovitosti. Je třeba všechny tyto aspekty brát v úvahu při stanovení této ceny. Stejně tak by si měli kupující během prohlídky projít nejen danou nemovitost, ale zamířit také do okolí. A pokud to jde, tak si zkusit pomoci MHD dojet například do centra města.

Jindra Svitáková

Jak koupit nemovitost v zahraničí

Ještě dosud přetrvávají u mnoha lidí zastaralé informace, že koupit nemovitost v zahraničí lze pouze na právnickou osobu, která musí být v dané zemi založena, nebo že s tím jsou spojené další náročné úkony. Spousta Čechů se ale v posledních letech přesvědčuje, že mít svůj apartmán v oblíbené destinaci, ať u moře, nebo u golfového hřiště či na horách, je pohodlné, a navíc i výnosné.



SVĚT

Koupě nemovitosti probíhá podle zákonů dané země

Koupě rezidenčních nemovitostí v zahraničí se řídí zákony a daňovými systémy příslušné země. Většina evropských zemí je zahraničním investorům do nemovitostí nakloněna a umožňuje přímý nákup.

Není třeba být jazykovým specialistou a vyhledávat na zahraničních serverech. Nabídky nemovitostí v zahraničí jsou inzerovány jak na českých internetových realitních portálech, tak přímo na webových stránkách specializovaných realitních kanceláří. Ty se často specializují na určité země, s nimiž mají potřebné zkušenosti a kontakty. Znají tamější postupy, zákony a předpisy, poradí, které poplatky bude nutno uhradit při nákupu nemovitosti a které bude třeba hradit průběžně po dobu vlastnictví.

Komplikovanější než nákup nemovitosti, bývá její správa. Přece jen starat se o nemovitost vzdálenou tisíce kilometrů není tak jednoduché, jako o chalupu vzdálenou hodinu od městského bytu. Proto i běžná údržba a opravy, domluvy s nájemníky, předávání nemovitosti rekreantům je třeba nechat na místních. Většinou se doporučuje využít služeb správcovských společností, agentur nebo místních realitních kanceláří.

V které zemi se vyplatí kupovat nemovitost

Záleží především na preferencích a plánech, které kupující s nemovitostí má. Jestliže ji chce využívat převážně sám s rodinou, bude se řídit především svými zájmy. Kdo má rád hory v zimě i v létě, dá přednost Rakousku, kdo raději jezdí na lodi a koupe se, zamíří třeba do Chorvatska nebo do Řecka.

Pokud má být nemovitost spíše investiční s tím, že majitel v ní stráví ročně dva týdny dovolené, bude se řídit také atraktivitou daného místa – čím zajímavější místo, tím větší možnosti pronájmu, a tím pádem také vyšší zisk. Například v rakouských Alpách se výše výnosu může pohybovat až kolem 7 %, což nebude zase v Chorvatsku, které je turisty využíváno hlavně v letní sezóně – a ta je maximálně čtyřměsíční.

V zemích EU může český občan kupovat nemovitosti prakticky bez omezení. Další oblíbenou destinací je Dubaj, kde lze koupit ve většině oblastí nemovitost bez jakýchkoli legislativních omezení. Švýcarsko není členem EU, a tak tam koupě rezidenčních nemovitostí cizincem podléhá zákonům a právním ustanovením jednotlivých kantonů. Každý kanton má vlastní systém povolení a podmínek, které musí cizinec splnit. Některé



Chcete vědět více?

Klikněte zde a najdete podobné články



kantony mají dokonce stanovený přesný počet povolení ke koupi nemovitosti cizincem či maximální velikost obytné plochy a pozemku.

Jak je možné financovat koupi nemovitosti v zahraničí

Mimo koupě bez hypotéky, většina zemí umožňuje čerpat hypotéku, a to někde i od

Komplikovanější než nákup nemovitosti, bývá její správa Foto redakce

českých bank, nebo přímo v bance dané země. Zahraniční banky ve většině zemí EU jsou připravené poskytnout hypotéku také cizincům ze zemí EU za podmínky splnění standardních požadavků na bonitu klienta a zajištění. Zajištění probíhá formou zástavy kupované nemovitosti v dané zemi. Úrokové sazby v zemích EU jsou dost podobné. V jednotlivých zemích se mohou lišit jednorázové poplatky za vyřízení úvěru a zavkládání zástavy.

Je nutné mít na paměti, že koupě zahraniční nemovitosti je do velké míry individuálně řešený administrativní a právní proces. Proto je třeba využít služeb odborníků na prodej a nákup nemovitostí v zahraničí a na její financování.

Jindra Svitáková

Hypotéky v prosinci prolomily 4procentní hranici. Růst sazeb dál pokračuje

Průměrná nabídková sazba hypoték vzrostla v prosinci o další 4 desetinny procentního bodu, jak vyplývá z aktuálních dat společnosti Golem Finance. Zatímco v listopadu banky nabízely hypotéky v průměru se sazbou 3,75 %, v prosinci hodnota titulního indexu Gofi70 již vystoupala na 4,15 %.

Jak název indexu naznačuje, jedná se o index a monitoring sazeb nabídkových sazeb hypotečních úvěrů nabízených v pásmu LTV do 70 %. V případě hypoték s LTV nad 80 % jsou sazby stále zhruba o polovinu procentního bodu vyšší. Index GOFI 85 v prosinci stoupl o 36 bps. na 4,63 %. Index Gofi 90 je na 4,70 %.

Vyšší sazby vykazují hypotéky s kratší a střední dobou fixace (1-5 let). V této kategorii jsou hypotéky se sazbou pod 4 procenty prakticky nedostupným zbožím. U delších fixací 7 a více let ještě nějaké nabídky pod 4procentní hranici existují, ale je třeba počítat s tím, že se jedná o sazby "od". Často podmínkou získání sazby je excelentní bonita a sjednání některých dalších produktů z nabídky banky nebo partnerských pojišťoven.

Gofireal zakončil rok na 3,89 %

Průměrná úroková sazba skutečně sjednávaných hypoték, kterou měříme prostřednictvím našeho indexu Gofireal, vzrostla v prosinci meziměsíčně o 64 bps na 3,89 %. Vývoj realizačních sazeb sledujeme i na týdenní bázi a v posledním prosincovém týdnu již hodnota indexu rovněž překonala 4procentní hranici.

Sazby rostou nepřetržitě od loňského ledna a v důsledku zvýšení základní sazby ČNB z 2,75 % na 3,75 %, ke kterému došlo 22. 12. 2021, očekáváme, že hypotéky budou dál zdražovat. V minulém týdnu zvýšila své sazby Sberbank a Raiffeisenbank, od 17. ledna zvýší sazby ČSOB s Hypoteční bankou a další banky budou s velkou pravděpodobností následovat.

Luboš Svačina

Nejnovější trendy v designu interiérů



Chcete vědět více?

Klikněte zde
a najdete podobné články

Rok 2021 přinesl do interiérového designu spoustu nového, avšak nezatratil ani již osvědčené nadčasové styly. Na své si přijde opravdu každý, jelikož v nabídce je vše od elegantních prvků až po exotické dekorace, od minimalismu až po maximalismus. Záleží jen na vašem vkusu a na celkové koncepci, přičemž velkou roli hraje lokace a velikost vašeho domova.

EKONOMIKA

Rozmanitost módních trendů však neznamená, že bychom je mezi sebou měli mixovat. Pokud nechcete, aby to u vás vypadalo jako na pouti, zvolte si jeden styl a držte se ho. A jaký je tedy výběr aktuálních trendů?

Dekorace

- Maximalistické dekorace. Kreativní směs různých kontrastních vzorů oživi nejen stěny, ale i nábytek. Pokud se chcete držet při zemi, pořídte si dekorativní polštářky s velkými výraznými vzory a ozdobte jimi gauč.
- Hravá je také kombinace dvou oblíbených vzorů – pruhů a kostek.
- Design jako vysochaný

Doplňky interiéru v podobě elegantních sošek z kamene, keramiky či dřeva jsou v kurzu. I nábytek však může vypadat jako vytvořený rukou sochařského mistra.

Barevná paleta

- Základní barvy. Základem jsou tlumené barvy, které oživíme dvěma ze tří základních barev v podobě doplňků či nábytku. Kombinace jsou tedy žlutočervená, žlutomodrá a červenomodrá.
- Kombinace žluté a šedé. Tato neotřelá kombinace dodá interiéru moderní vzhled. Tyto dvě barvy si opravdu rozumí, žlutá šedou rozjasňuje a šedá naopak žlutou decentně tlumí.
- Přírodní, zemité barvy zůstávají v kurzu. Teplé zelené, tmavě červené, hnědé a šedé tóny jsou uklidňující a působí přirozeně.

- Barvy oceánu od tmavě modré až po světlou či tyrkysovou jsou klíčovým trendem roku 2022 a pomohou vám vytvořit klidnou a harmonickou atmosféru.

Vůně dalek

- Nástěnné malby plné živých exotických vzorů, interiéry inspirované vzdálenými břehy, dekorace v podobě tropických rostlin a květin
- Inspirace africkým safari s ratanovými doplňky a zvířecími vzory

Kouzlo venkova

- Rustikální bydlení jako na luxusní chalupě či venkovský design se zemími barvami, přírodními materiály a přirozenými texturami.
- Z módy nevychází ani vintage prvky.

Udržitelnost na prvním místě

Barvy a textury jsou přirozené, s teplými tóny vystupujícími do popředí. Nová paleta barev zahrnuje zlatavě béžovou, mechově zelenou, světle olivovou a zemitou oranžovou. Nejdůležitější však je použití udržitelných materiálů. Pocit spojení s přírodou skvěle doplní množství pokojových rostlin.

Kristýna Nešporová



VRK ACADEMY

**STAŇTE SE REALITNÍM
SPECIALISTOU**

**Rekvalifikační kurz
se zkouškou,
který je možné
získat zdarma přes ÚP**

VÍCE INFORMACÍ NA
WWW.VRKACADEMY.CZ



38 331

NEMOVITOSTÍ

4945

BYTŮ K PRODEJI

5799

BYTŮ K PRONÁJMU

3878

RODINNÝCH DOMŮ

469

CHAT A CHALUP

17 935

POZEMKŮ