

reality@cechy.cz

ročník XII. • vydání 1 • leden 2023

realitycechy.cz

Jak hledat vlastní bydlení a neudělat chybu?

více na straně 4-5

Poslanci
umožnili rychlý
rozvoj fotovoltaiky

strana 10

Výhrada zpětné koupě
nemovitosti: jaké jsou
výhody a nevýhody?

strana 20





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

Za jakých podmínek může stavební úřad nařídít ukončení krátkodobého ubytování Airbnb?



STRANA 12

Větrný mlýn, vinný sklep nebo starou salaš? Všechno se dá koupit, v leccems se dá bydlet.

RYCHLÝ PŘEHLED

%

LEDEN 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:	-0,51 %
Byty 2+1:	0,16 %
Byty 3+1:	-0,76 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz



STRANA 18

Dostupnost bydlení se zlepšuje. K ideálu má však ještě daleko

REALITNÍ POSTŘEH

Jiří Koželoug (Hnutí Duha)

Fotovoltaický panel by měl být běžnou součástí domu, jako třeba trouba na pečení, a proto je dobře, pokud do toho nebudou úřady lidem zbytečně mluvit."

NAPSALI O NÁS

Budou nemovitosti dále zlevňovat?

Pro koho má teď cenu kupovat nemovitost

DENÍK N / 11. 11. 2022 (kráceno)

„Pokud hledáte nemovitost za účelem bydlení a vybraná nemovitost vás oslovila, tak se domluvte s prodávajícím na

ceně a nemovitost kupte. Pokud ovšem plánujete nákup nemovitosti pouze za účelem spekulace, tak raději vyčkejte.“
Michal Pich, RealityCechy.cz.

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.

Jak hledat vlastní bydlení a neudělat chybu?

 **téma měsíce**



„Zkuste to. Nejprve si ujasněte své sny. Kde byste chtěli ideálně bydlet, jak si představujete svůj domov a jeho okolí? Je to ve městě, na venkově, na samotě?“

Jestliže plánujete nebo již máte děti, bude vás zajímat, kde budou moci trávit svůj volný čas. Foto redakce

Kdo říká, že ideální bydlení neexistuje, neviděl kultovní film Kulový blesk, kde, jak se zdá, pro každého lze najít to pravé bydlení. Nejdříve je ovšem nutné vyjasnit si, co od svého bydlení čekáte.

Jakmile koupíte byt nebo dům, který nebude dostatečně vyhovovat vašim potřebám, bude těžké je předělat tak, abyste v něm byli spokojeni. Avšak smlouvy budou podepsány, peníze převedeny a nic jiného než se smířit s ne tak úplně ideální nemovitostí, vám nezbude. Proto je dobré, než vůbec vstoupíte na realitní trh a začnete hledat, ujasnit si v rámci rodiny nebo s partnerem své priority a nápady. A jak zjistíte, není jich málo.

Dají se sny o bydlení skloubit s praktičností?

Zkuste to. Nejprve si ujasněte své sny. Kde byste chtěli ideálně bydlet, jak si představujete svůj domov a jeho okolí? Je to ve městě, na venkově, na samotě? Sníte o vlastní zahradě, nebo vám stačí malý balkon na pár bylinek, protože vaší touhou je každý měsíc sbalit kufr, zaklapnout zámek a vydat se do světa?

Všechno to jsou sice sny, ale ujasnit si, zvláště s partnerem, vzájemně své představy o bydlení je třeba, abyste nehledali každý něco jiného. Pokud je to váš první velký životní krok, souvisí vaše bydlení i s vašimi profesními plány a plány v osobním životě. Takže dům nebo byt? Centrum nebo klidná čtvrť? To je základ. Pak už se zabývejte praktickými věcmi.

Okolí důležitější než nemovitost samotná

Jestliže plánujete nebo již máte děti, bude vás zajímat, kde budou moci trávit svůj volný čas, zda budou v okolí školky, školy, dostatek zájmových kroužků. Pokud sportujete, napište si do seznamu požadavků blízkost potřebných sportovišť. Máte nebo plánujete koupit psa? V tom případě vás bude zajímat bydlení, z něhož je blízko do parku nebo do

přírody. Kam ještě to chcete mít blízko? Za kulturu, do svých oblíbených klubů, ke svým přátelům?

Myslete na dopravní dostupnost

Důležité je i kde kdo pracuje, i když to se může v průběhu několika let změnit. Nicméně někdo stráví cestami do práce a z práce spoustu času, který by se dal využít mnohem smysluplněji. Jedním z rozhodujících faktorů může být i blízkost rodiny, příbuzných. Neboli jak se říká – mít rodiče dostatečně blízko, abyste si navzájem mohli pomoci a mohli se potkávat, ale dostatečně daleko, aby měl každý své soukromí.

Máte-li ujasněnou lokalitu, konkretizujte nemovitost

Už víte, jak by mělo vypadat okolí vašeho domova. Jaké služby potřebujete a kam byste měli rádi blízko. V tom případě je načase zabývat se, jak bude vypadat konkrétně váš byt či dům. Nejprve je nutno vyřešit jeho velikost. I když plánujete rodinu, nemusíte hned kupovat čtyřpokojový byt. Než se děti narodí a vyrostou, aby potřebovaly tolik prostoru, může se leccos změnit a při současné ceně nemovitosti je lépe začít v menším prostoru, který nebude nad vaše finanční možnosti.

Myslete také na to, kde uskladníte všechny své věci. V mnoha novějších bytových domech, zvláště v těch stavěných na počátku milénia, není vždy dostatek prostoru, kam dát sportovní potřeby, lyže, kola či sezónní oblečení. Přidejte ke svým požadavkům sklepní kóji, v bytě komoru, šatnu, technickou místnost pro úklidové prostředky, vysavač či sušičku prádla. A konečně bude rozhodovat i stav nemovitosti. V novém bytovém domě můžete počítat s garážovým stáním i výtahem, to ovšem není samozřejmé ve starších domech. Tam zase mohou mít pokoje podstatně velkorysejší rozměry, které bude možné podle potřeby třeba rozdělit na dva. Ovšem je třeba počítat s tím, že i s kočárkem se musí často zdolat třeba deset schodů k výtahu, pokud je v domě vůbec instalován.

Nový domov si člověk pořizuje někdy jen jednou za život, a často do něj vloží veškeré své úspory. Je proto dobré nepodceňovat žádný detail a velmi konkrétně si ještě před tím, než začnete hledat konkrétní nemovitost, ujasnit své priority.

Jindra Svitáková

ZDE SI MŮŽETE

stáhnout minulé vydání našeho magazínu.



Za jakých podmínek může stavební úřad nařídít ukončení krátkodobého ubytování typu Airbnb?



 PRONÁJMY

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Ministerstvo pro místní rozvoj zveřejnilo metodiku pro poskytování ubytovacích služeb ve stavbách určených pro bydlení. Řeší tak nevyjasněné otázky při aplikaci stavebních předpisů na krátkodobé ubytování typu Airbnb a sjednocuje praxi stavebních úřadů.

Trend sdíleného či krátkodobého ubytování ve stavbách určených k bydlení přináší v současné době při praxi stavebních úřadů řadu výkladových problémů a nevyjasněných otázek při aplikaci předpisů stavebního práva. Odbor stavebního řádu proto vydal metodickou pomůcku k problematice tohoto typu ubytování ve stavbách určených k bydlení.

V souvislosti s poskytováním ubytování přes platformy typu Airbnb často dochází k neplnění zákonných povinností provozovatele ubytovací služby. Provozovatelé často nemají živnostenské oprávnění, tyto příjmy nedaní, neplatí odvody na sociální a zdravotní pojištění, neregistrují se k DPH, nevedou knihu hostů, a neplní další povinnosti s provozem ubytovacího zařízení spojené. To je však povětšinou věcí živnostenských a daňových

úřadů. Nicméně fakt, že se pro krátkodobé ubytování užívají tzv. stavby určené k bydlení, je právě věcí úřadu stavebního. Stavba je totiž v tomto případě užívána v rozporu s jejím účelovým určením, zejména v případě bytů a rodinných domů.

Nájem není ubytování

Současná soukromoprávní úprava důsledně rozlišuje mezi instituty nájem bytu/domu a ubytování. Nájem bytu a domu je upraven v občanském zákoníku, § 2235 a násl. Byt je pak v § 2236 definován jako místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ubytování upravuje občanský zákoník v § 2326 a násl. Jedná se podle definice o přechodné ubytování na ujednanou dobu – a to přechodné je tam důležitým slovem. Protože právě

účel a doba užívání staveb jsou klíčovými prvky, zda jde o bydlení či ubytování. Podle metodické příručky může být postup stavebního úřadu v případě, že obdrží podnět, že je například určitý byt využíván ke krátkodobému ubytování, tento:

Pokud stavební úřad informuje živnostenský úřad, musí být z informace naprosto jasné, že v objektu dochází k podnikání – provozování ubytovacích služeb. Pokud v podnětu tato informace není, měl by stavební úřad požádat v rámci součinnosti příslušný živnostenský úřad, aby podnět v tomto směru upřesnil a doplnil o náležitě podklady.

Pokud stavební úřad obdrží oznámení od třetí osoby (např. vlastníka sousední stavby, vlastníka sousedního bytu, správce místního poplatku, dotčených orgánů, městské policie, Policie ČR či jiné osoby) musí (obdobně jako v případě, kdy obdržel podnět od živnostenského úřadu) prověřit právní stav rozhodný pro užívání předmětné stavby a případně provést kontrolní prohlídku stavby. Pokud se informace potvrdí, stavební úřad vyzve vlastníka stavby (dle § 134 odst. 5 stavebního zákona), aby nepovolený způsob užívání stavby bezodkladně ukončil. Bude se jednat především o situace, kdy bude stavba nebo její část

kolaudovaná pro bydlení užívána výhradně k účelu poskytování ubytovacích služeb. Pokud vlastník výzvě nevyhoví, pak by měl stavební úřad rozhodnutím užívání stavby zakázat. Přitom by měl poučit vlastníka o možnosti změny v účelu užívání stavby.

V případě rodinného domu by měl vlastník požádat o změnu účelu užívání na stavbu ubytovacího zařízení. Pokud se jedná o byt, měl by jeho vlastník řešit změnu účelu užívání z bytu na ubytovací jednotku. Zároveň má však stavební úřad právo udělit pokutu až do výše 500 000 Kč, pokud je stavba užívána v rozporu s účelem vymezeným v kolaudačním rozhodnutí, v kolaudačním souhlasu nebo v oznámení o užívání stavby, nebo s účelem vymezeným v povolení stavby.

Covidové roky způsobily mnoho změn i v oblasti ubytování a turistiky. Nyní se však vracejí turisté zpět na svá oblíbená místa a lze předpokládat, že ubytování typu Airbnb nevyumizí. Státní orgány i s podněty z místních samospráv však pokračují ve zpřísňování předpisů tak, aby se tento typ ubytování zařadil do běžného podnikatelského segmentu a zmizel z šedé ekonomiky. Je třeba, aby to pronajímatelé včas reflektovali.

Jindra Svitáková



V České republice bylo postaveno více než 80 tisíc panelových domů, převážně čtyř až osmipodlažních, s 1,2 milionu bytů a dvanácti typy konstrukčními soustavami. Foto redakce

Plánujete solární panely na střeše bytového domu? První na řadě je statik

Energetická krize, vysoká inflace, zdražování, to vše vede vlastníky rodinných i bytových domů k realizaci úsporných řešení, která nyní ani v budoucnu nadměrně nezatěžovala jejich peněženky. Tomu napomáhají dotační programy Nová zelená úsporám i další programy vyhlášené Státním fondem životního prostředí. Zvláště u bytových domů však nesmí vlastníci zapomenout na kvalitní přípravu.

Vlastníci bytových domů, a to zvláště panelových, musí pamatovat na to, že ať se jedná o výměny bytových jader, dodatečné zateplení pláště domu, či úpravy balkonu a lodžii, vše by mělo být prováděno s ohledem na konkrétní typ panelového domu. To naprosto pregnančně platí také pro budování zelených střech či fotovoltaických elektráren na střechách. Na místě je proto konzultace se stavebními projektanty, a především statiky.

ENERGIE

V České republice bylo postaveno více než 80 tisíc panelových domů, převážně čtyř až osmipodlažních, s 1,2 milionu bytů a dvanácti typy konstrukčními soustavami. Proto je třeba před každým stavebním zásahem určit, která konstrukce byla pro daný dům využita a analyzovat, zda je možné je dále zatížit. Pokud se totiž stavební úpravy neprovedou s přihlédnutím ke specifikům dané panelové soustavy, může nastat přetížení, nebo dokonce narušení konstrukce.

S tím se často setkává Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (ČKAIT). „Je třeba vědět, že dnes požadované úpravy často přesahují původní zadání pro návrh panelových objektů v době jejich vzniku. Nový navrhovaný stav je třeba posuzovat podle dnes platných norem a předpi-

sů a s vyhlídkou na využívání i v dalším období životnosti stavby. Každé úpravy přinášejí také změny v zatížení působícím na konstrukce stavby. K tomu je třeba počítat se stářím konstrukce panelového objektu a použitých materiálů. Leccos lze dnes technicky vyřešit, ale s omezením nebo za vyšších nákladů,“ vysvětluje člen ČKAIT Luděk Vejvara.

Například nová zelená střecha znamená podle předsedy ČKAIT Roberta Špalka velké dodatečné statické zatížení, s nímž původní návrh konstrukce panelového domu nepočítal. U většiny panelových soustav proto není možné umístit ani relativně lehký, extenzivní vegetační souvrství.

Podobné to je při instalaci slunečních kolektorů. Je třeba, aby střecha v provozu unesla dodatečné zatížení vyvolané touto instalací. Ke statickému zatížení střechy totiž přispívají jednak solární kolektory vlastní hmotností, a také potřebné podpůrné konstrukce. Střecha s panely je však navíc zatížena dynamickými účinky větru a sněhu.

V každém případě je třeba jakékoli takové instalace projednat se statikem, který konkrétní situaci posoudí výpočtem.

To platí i o stavebních úpravách v jednotlivých bytech. Časté jsou zásahy do nosných stěn, přetěžování stropů novými příčkami, zasekávání rozvodů do stropů nebo do příčných nosných betonových stěn, nové betonáže podlah, úpravy lodžii nebo větší zásahy do nosných stěn, jako je rozšíření nebo posun dveřního otvoru. To jsou podle Komory faktory, jejichž neodborným provedením může být ohrožen i dům jako celek.

V příštích deseti letech se podle Svazu českých a moravských bytových družstev očekává modernizace 300–500 tisíc bytových jednotek, u nichž bude třeba řešit především technický stav domů. Ovšem bydlení ve stávajících domech, které budou modernizovány na současné standardy, je stále mnohem lepším řešením, než výstavba nových domů a zahušťování stávající výstavby. Právě proto je třeba mnohem více zapojit do rekonstrukcí odborníky, aby provedené rekonstrukce byly dostatečně kvalitní a nezpůsobily do budoucna pro daný dům více škody než užítku.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Poslanci umožnili rychlý rozvoj fotovoltaiky



 EKOLOGIE

V polovině prosince Poslanecká sněmovna schválila takzvanou malou novelu energetického zákona, přezdívanou jako Lex OZE I. Jejím cílem je odstranit zbytečně bariéry ve výstavbě nových obnovitelných zdrojů energie (OZE), zejména fotovoltaických elektráren.

Nově přijatá novela zvyšuje hranici pro povinnost žádat o licenci na výrobu elektřiny a pro povinnost žádat o územní rozhodnutí a stavební povolení pro střešní solární elektrárny z 10 na 50 kW.

Takový výkon je obvyklý pro bytové domy, živnostníky a další. Tím pádem tento zvýšený limit výrazně usnadní přístup k využití

fotovoltaiky pro tisíce firem, ale také především obyvatele bytových domů. Ty tak nebudou muset kvůli fotovoltaice řešit stavební povolení ani licenci pro výrobu energie, takže jim odpadá převážná část administrativy.

„Je to výborná zpráva pro miliony samovýrobců, zejména domácností v bytových domech, ale také pro živnostníky, firmy, obce a spolky, kterým zákon zjednoduší pořízení obnovitelného zdroje,“ uvedl k tomu Štěpán Chalupa, předseda Komory obnovitelných zdrojů energie.

Jiří Koželouh, vedoucí energetického programu Hnutí DUHA, k tomu řekl: „Fotovoltaický panel by měl být běžnou součástí domu, jako třeba trouba na pečení, a proto je dobře, pokud do toho nebudou úřady lidem zbytečně mluvit.“

Poslanci naštěstí odmítli kontroverzní pozměňovací návrh poslance Václava Krále, který chtěl v době energetické krize zakázat odpojení bytových domů od tepláren kvůli instalaci vlastních zdrojů, jako jsou tepelná čerpadla či solární panely. Šlo o návrh, který by nepřiměřeně zasáhl do práv vlastníků

nemovitostí a od návrhu se veřejně distancovalo i Teplárenské sdružení ČR.

Schválení Lex OZE I je skvělou zprávou pro moderní energetiku, firmy, občany a komunity, kteří tak dostanou rychlou možnost výroby levné a zelené energie. Logicky se totiž týká především budování fotovoltaiky na rodinných a bytových domech, ale vztahuje se i na malé větrné či vodní elektrárny. Je to tedy důležitý krok k nastartování nezbytných změn v energetice v české energetice. Zákon nyní poputuje do senátu a k podpisu prezidentu republiky.

Klíčovým faktorem pro rozvoj OZE bude i další postupné odbourávání bariér, zejména přijetí další novely energetického zákona, tzv. Lex OZE II, která umožní sdílení energie: chalupáři si budou vyrábět elektřinu pro byty ve městech, podnikatelé dodávat přebytky elektřiny a bioplynu do svých poboček, sousedům, rodině či přátelům a školní budovy zásobovat třeba plavecké bazény.

Jiří Koželouh z Hnutí Duha k tomu dodává: „Je potřeba jít dál a jako stát lidem nebrání sdílet upečené bučky se sousedy, neměl by bránit ani sdílení vyrobené čisté místní elektřiny. Stát by měl naopak zajistit dostatečnou kapacitu sítí, aby se nové potřebné zdroje mohly připojovat bez problémů a bez čekání.“ LEX OZE 2 zatím prošel meziresortním připomínkovým řízením, které skončilo 5. prosince 2022.

Podle studie EGÚ Brno mohou projekty obnovitelné komunitní energetiky obcí a bytových domů vyrobit 12 715 GWh elektřiny, tedy pokrýt až 79 % spotřeby domácností.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Větrný mlýn, vinný sklep nebo starou salaš? Všechno se dá koupit, v leccems se dá bydlet.



Pokud chcete koupit zvláštní nemovitost, důležitým faktorem je, zda je nemovitost zapsána jako kulturní památka. Foto redakce

Běžně se kupují bunkry, stodoly, vinné sklepy. Ale koupit a následně upravit pro bydlení můžete i mnoho jiných specifických objektů. Například sklad, nádražní budovu, obytný sud, vodní mlýn, nebo třeba rozhlednu.

V nizozemské provincii Utrecht ve městě Meerkerk se stala novým domovem pro dvě rodiny a místní dominantou stará zásobárna pitné vody. Nepoužívaný objekt se změnil na moderní a originální domov. Před několika lety byla zrekonstruována na exkluzivní bydlení zchátralá vodárenská věž na rozhraní pražské Libně a sídliště Ďáblice. Vznikl v ní unikátní mezonet s 360stupňovým výhledem na Prahu, ale také technické zázemí a wellness.



ARCHITEKTURA



To vše s přidanou hodnotou, protože se tím technické památce vrátila také její krása. Bydlet můžete však také ve větrném mlýnu, na rozhledně či v glampingu nebo v domě na stromě. Ty poslední jsou však pro stálé bydlení trochu nepraktické a slouží spíše jako atraktivní rekreační bydlení.

Kde hledat zvláštní nemovitosti?

Zvláštní nemovitosti tohoto typu jsou sice částečně k dohledání na realitních portálech, ale ne vždy a ne všechny. Většinou se skrývají pod odkazy, jako Ostatní, Památky, Specifické nebo zvláštní nemovitosti. Lze je najít ale také v nabídce některých ministerstev v sekci odprodej nepotřebného majetku. Především ministerstvo obrany nabízí bunkry a různé další stavby patřící k opevnění budovanému v 30. letech minulého století, ale i později. V nabídkách jsou také třeba

kryty civilní obrany, České dráhy nabízejí například vodárenské věže, ale i různé sklady, zbrojnice a další budovy v železničních stanicích, či na již zaniklých nádražích. Jedinečné stavby patří také městům a obcím, a někdy vás k nim zavede náhoda, výlet do neznámé krajiny, a najednou zde stojí stavba, která přímo vybízí k využití.

Co je třeba při koupi sledovat

Pokud chcete koupit zvláštní nemovitost, důležitým faktorem je, zda je tato nemovitost zapsána jako kulturní či technická památka. Ze staveb, v nichž se dá bydlet, sem mohou spadat například mlýny a hamry, vodárenské věže, vojenské objekty, ale také statky, farmy, pivovary či cukrovary. Seznam technických památek vede Národní památkový ústav. Stejně je to s nemovitými kulturními památkami. Po konzultaci s památkáři lze totiž teprve zjistit, zda a jak bude možné danou nemovitost opravit a využívat. Samozřejmě je nutné pečlivě prověřit technický stav nemovitosti, statiku konstrukce a celkový stav. Když se přenesete přes všechny tyto fáze a rozhodnete se nemovitost koupit, velké „dobrodružství“ bude teprve na startu. Rekonstrukce takové nemovitosti na pohodlné bydlení znamená totiž nejen spolupráci s odborníky, památkáři, architekty, projektanty, ale také spoustu času a značné investice.

A především s nimi přichází zároveň úvaha, zda využít daný objekt opravdu pouze k vlastnímu bydlení, nebo jej spojit s dobrým podnikatelským záměrem a využít objekt také k podnikání. To se podařilo například majitelům vodního mlýna v Odrách, větrného mlýna v Ruprechtově a mnoha dalším, kteří nemovitost rozdělili na muzejní část, ubytovací, a případně restaurační. Specifický typ nemovitosti vyžaduje odborné posouzení a je k němu třeba přizvat specialisty pro různé profese, ale i z oblasti památkové ochrany. Proto pokud po takové nemovitosti toužíte, spojte se s kvalifikovanou realitní kanceláří, která svým odborným servisem zajistí, aby koupě proběhla bez jakýchkoliv rizik.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Nejlepší reality roku 2022



V listopadu byly vyhlášeny nejlepší projekty českého realitního trhu za letošní rok. Z pěti desítek nominovaných si ocenění odnesly projekty napříč Českou republikou. „Nejlepší z realit“ vznikla v roce 1999 a od data svého založení mapuje a transparentním způsobem hodnotí a oceňuje nemovitosti realizované na území České republiky, které byly nově vybudovány či prošly zásadní rekonstrukcí.

STAVBY

O nominaci na titul Best of Realty – Nejlepší z realit pro rok 2022 se ucházely stavby dokončené na území České republiky po 1. lednu 2021, a to v pěti základních kategoriích: Rezidenční projekty, Administrativní centra, Obchodní centra, Hotely a Průmyslové a skladové areály. Z nich devítičlenná odborná porota vybrala ty nejlepší.

Kromě základních kategorií byla udělena i zvláštní cena poroty a „ARTN Award for Excellence“, vyhlášen byl i držitel titulu Environmentální projekt

roku a jeden z projektů získal Cenu čtenářů.

Při posuzování nominovaných projektů hraje důležitou roli urbanistické a architektonické řešení, přínos projektu lokalitě, kvalita realizace a také komerční úspěšnost. Hodnotí se také udržitelnost a ohleduplnost projektu vůči životnímu prostředí i lidem, kteří v něm bydlí či pracují.

Nejvíce byla zastoupena kategorie rezidenčních projektů. Nominaci získalo 22 uchazečů, z toho dvanáct v kategorii bytových projektů menšího rozsahu

(do 55 bytových jednotek) a deset v kategorii projektů většího rozsahu. V první kategorii ocenili porotci projekt Residence Čertův vršek v Praze 8, na kterém ocenili vysokou míru využití technologií a materiálů šetrných k přírodě, architekturu respektující okolní zástavbu a moderní řešení společných částí bytového domu.

V kategorii rezidenčních projektů většího rozsahu si vítězství odnesl projekt Molo Lipno Residence v Lipně nad Vltavou, a to především pro jeho kvalitní zpracování a výjimečnou architekturu, k níž patří i 150 metrů dlouhé vyhlídkové molo zakončené restaurací, které se stalo novou dominantou města.

V kategorii Administrativní centra zvítězil projekt regionální centrály ČSOB – HHQ v Hradci Králové. Porota ocenila komplexní řešení jak v oblasti úspornosti budovy, tak i kvality vnitřního prostředí. Tento projekt získal navíc ocenění Environmentální projekt roku za to, že se stal jednou z nejzelenějších budov v České republice. Budova využívá řadu udržitelných a úsporných řešení: vytápí i chladí ji tepelná čerpadla se 108 geotermickými vrty, které jsou 200 metrů hluboké, takže není třeba mít kotelnu ani vzduchotechniku.

Jindra Svitáková

INZERCE

KURZY ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ ČESKÉ REPUBLIKY



Asociace realitních kanceláří ČR pořádá

REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATEL

Termíny konání: 30. 1. – 3. 3. 2023

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

VÝKON SPRÁVY NEMOVITOSTÍ

Termíny konání: 24. 1. – 26. 1. 2023

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

Vyšší sazby hypoték nemusí být problém, pokud si vyjednáte nižší kupní cenu

Přesná data jsou základním kamenem vyhodnocování skutečného stavu jakéhokoliv odvětví, trhu s nemovitostmi nevyjímaje. Bohužel, mnoho lidí si všímá více negativních zpráv než těch pozitivních. Snad každý, kdo v posledním roce uvažoval o nákupu nemovitosti, slyšel o skokovém navýšení úrokových sazeb hypotečních úvěrů. Ti pozornější ovšem zaregistrovali také informace o postupném zlevňování nemovitostí. Otázkou těchto dní tedy zůstává... Je lepší vysoká cena nemovitosti a nízké úrokové sazby, nebo vysoké sazby a levné nemovitosti?

Již na podzim roku 2021 začalo docházet na mnoha realitních serverech k zastavení poklesu počtu inzerovaných nemovitostí. „V listopadu 2021 jsme na našem realitním a zpravodajském portálu prezentovali 27 tis. inzerátů. Nyní jsme již nad hranici 40 tis. nemovitostí, což je o 50 % více než před rokem,“ okomentoval situaci Michal Pich ze serveru realityčechy.cz a realitymorava.cz.

REALITY

Výrazně se totiž změnil poměr mezi nabídkou a poptávkou. Ještě v loňském roce byli ve výhodě ti, kteří chtěli prodat svou nemovitost. Zájemců bylo dokonce tolik, že velmi často prodávající získali mnohem vyšší částku, než s jakou původně počítali. Nyní je ovšem situace přesně opačná. Zájemců je málo a volných nemovitostí k prodeji mnoho, což potvrzuje i Jan Kunz, regionální ředitel realitní kanceláře STING: „Při srovnání situace na trhu před rokem a nyní, vidíme jednoznačně převis nabídky nad poptávkou.“ Podle Jana Kunze patří mezi hlavní důvody aktuální situace vysoké úrokové sazby úvěrů na bydlení a znovu zavedení parametrů DTI a DSTI, podle kterých musí banky posuzovat schopnost klienta dostát svým budoucím závazkům.

Ukazatel DTI (debt-to-income ratio) říká, kolik násobků ročního příjmu domácnosti si můžete od banky půjčit. Ukazatel DSTI (debt service-to-income ratio) říká, že výše měsíčních splátek všech vašich úvěrů nesmí překročit určitou hranici.

Během pandemie došlo ze strany České národní banky (ČNB) k rozvolnění těchto podmínek pro získání úvěru na bydlení. Od 1. dubna 2020 přestaly banky vyžadovat dodržování ukazatele DTI a ke zrušení DSTI došlo o dva a půl měsíce později a to 18. 6. 2020. Zrušení obou parametrů výrazně ovlivnilo poptávku po vlastním bydlení.

O opětovném zavedení parametrů rozhodla ČNB dne 25. 11. 2021 a to s účinností od 1. dubna 2022. Od tohoto data jsou poskytovatelé hypotečních úvěrů opět povinni dodržovat limity

příjmového ukazatele i ukazatele dluhového. Opětovné zavedení těchto parametrů značně omezilo přístup některých žadatelů k získání úvěrů na bydlení.

Nižší poptávka je sice nevýhodou pro prodávající, ale velkou výhodou pro všechny, kteří nákup nemovitosti teprve plánují. Mohou si totiž vyjednat mnohem lepší cenu, než kdyby nakupovali v období silného zájmu. Bylo tedy lepší koupit drahou nemovitost v minulém roce za vysokou cenu, ale s nízkým úrokem, nebo raději si pořídit nemovitost až nyní se slevou, byť s vyšší sazbou? Podle Jana Kunze mohou vycházet oba případy velmi podobně. „Vezmeme-li kupní cenu nemovitosti 3 mil. Kč a úvěr na 30 let s úrokovou sazbou 3 % vycházela v loňském roce měsíční splátka hypotéky na 12 648 Kč. U téže nemovitosti pořízené letos, například za 2 mil. Kč s hypotékou na 30 let a úrokovou sazbou 6 %, vychází měsíční splátka na 11 991 Kč.“

Při nižší kupní ceně je také dobré nezapomínat na to, že bude v případě nákupu nemovitosti s pomocí hypotečního úvěru banka vyžadovat méně vlastních zdrojů. Je totiž rozdíl, jestli musí mít zájemci našetřeno 20 % z kupní ceny dva nebo tři miliony. Co z toho podle Jana Kunze vyplývá? „Pokud si dnes vybere zájemce na trhu vhodnou nemovitost a makléř vyjedná výhodné podmínky, může mít měsíční splátku úvěru totožnou jako kdyby nakupoval před rokem. Tato změna na trhu nahrává všem makléřům, kteří se přizpůsobí a budou klientovi umět poradit se zorientovat při nákupu vysněného bydlení.“

Podle hypotečního experta Libora Ostatka ze společnosti Golem Finance, existuje poměrně vysoká pravděpodobnost, že budou hypoteční sazby v příštím roce pozvolně klesat. Pokud samozřejmě nenastane nějaká nepředvídatelná situace. Aktuální úrokové sazby by tedy nemusely trvat příliš dlouho a kupující, kteří nakupují nyní, by mohli časem požádat banku o lepší sazbu. Ať už budete kupovat byt, rodinný dům, pozemek či jinou nemovitost, vždy si propočítejte veškeré náklady. Kupní cena totiž nebývá to jediné, co je potřeba uhradit. Stejně tak nezapomeňte zvolit správného realitního makléře, který vám s vyřízením převodu nemovitosti pomůže. **Lucie Mazáčová**



2021: průměrná úroková sazba 3 %

Výše hypotéky	Splatnost 20 let	Splatnost 30 let
1 mil. Kč	5.546,-	4.216,-
2 mil. Kč	11.092,-	8.432,-
3 mil. Kč	16.638,-	12.648,-

2022: průměrná úroková sazba 6 %

Výše hypotéky	Splatnost 20 let	Splatnost 30 let
1 mil. Kč	7.164,-	5.996,-
2 mil. Kč	14.239,-	11.991,-
3 mil. Kč	21.493,-	17.987,-

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Při nižší kupní ceně je dobré nezapomínat na to, že bude v případě nákupu nemovitosti s pomocí hypotečního úvěru banka vyžadovat méně vlastních zdrojů. Foto redakce

Dostupnost bydlení se zlepšuje. K ideálu má však ještě daleko

Stagnace úrokových sazeb hypoték a pokles cen bytů mají pozitivní vliv na dosažitelnost vlastnického bydlení. Důkazem je další pokles indexu dostupnosti bydlení, který na měsíční bázi monitoruje podíl měsíční splátky a čistého příjmu české domácnosti.

Stagnace úrokových sazeb hypoték a pokles cen bytů mají pozitivní vliv na dosažitelnost vlastnického bydlení. Důkazem je další pokles indexu dostupnosti bydlení, který na měsíční bázi monitoruje podíl měsíční splátky a čistého příjmu české domácnosti.

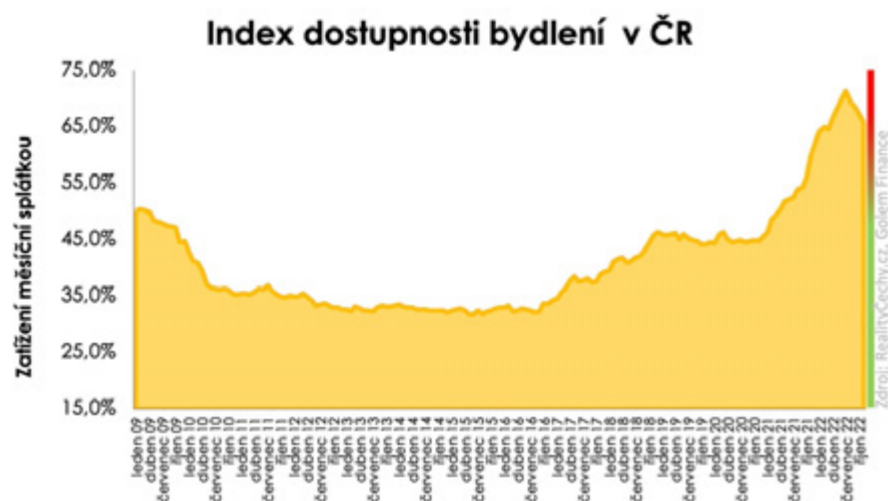
Podle dat serveru RealityČechy.cz klesla v listopadu průměrná cena bytů o dalších 50 000 Kč na 4,41 mil. Kč (loni touto dobou to bylo 4,58 mil. Kč). Průměrná nabídková sazba hypoték stagnovala na 6,27 %. Výsledkem je další mírné zlepšení dostupnosti bydlení.

Index dostupnosti bydlení vyjadřuje v procentech, jak velkou část čistého měsíčního příjmu domácnosti spolkně splátka hypotéky na byt o aktuální průměrné ceně v listopadu klesl z říjnových 67,1 % na 65,8 %. V meziročním srovnání je však index dostupnosti bydlení díky meziročnímu růstu sazeb stále ještě o 6 procentních bodů výše. Loni touto dobou průměrná nabídková sazba hypoték činila 3,75 % a IDB se držel těsně pod 6 procenty.

Kromě indexu dostupnosti bydlení pravidelně vydáváme i index návratnosti bydlení, který měří kolik čistých ročních příjmů by průměrná česká domácnost vynaložila na pořízení bytu o aktuální průměrné ceně (4,41 mil. Kč). V listopadu tento index klesl na 7,49násobek. Loni v listopadu to bylo o téměř jeden příjem více - 8,40.

"Dostupnost bydlení se s poklesem cen po malých krůčcích zlepšuje, ale stále z pohledu kupujících panují na trhu nepříznivé podmínky. K výraznému posunu by mohlo dojít po novém roce, kdy by vlivem poklesu ceny zdrojů mohlo dojít i ke korekci hypotečních sazeb směrem dolů," říká Libor Vojta Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti financování bydlení.

Luboš Svačina



Výhrada zpětné koupě nemovitosti: jaké jsou výhody a nevýhody?

Výhrada zpětné koupě není jen otázkou nemovitosti, ale i jakékoli movité věci, kterou člověk prodává. Je upravena občanským zákoníkem § 2135–2138 a znamená zejména právo prodávajícího vyžádat si ve lhůtě, kterou si s kupujícím sjedná, nebo v zákonné lhůtě, aby mu prodal zpět věc nebo nemovitost, kterou na něj na základě kupní smlouvy převedl.

PRÁVO

Občanský zákoník sice pro zřízení práva zpětné koupě nevyžaduje písemnou formu, nicméně právníci ji samozřejmě doporučují zakotvit v kupní smlouvě. U nemovitosti je písemná forma nutná, protože výhrada by měla být zapsána do katastru nemovitostí.

Výhrada zpětné koupě může být v některých případech určitou pojistkou pro prodávajícího, a zároveň nevýhodou pro kupujícího, který si nemůže být jist, zda mu předmět koupě zůstane nebo ne. Proto je namístě v takových případech být obezřetný a zacházet s koupenou věcí opatrně.

Pokud totiž prodávající požádá kupujícího, aby mu věc prodal zpátky dle sjednané výhrady zpětné koupě, vzniká kupujícímu povinnost věc vrátit v nezhoršeném stavu, což může být někdy problém. Nebyla-li totiž sjednána lhůta využití výhrady zpětné koupě ve smlouvě, platí lhůty zákonné, a ty nejsou nejkratší. U movité věci je to tříletá lhůta, u nemovitosti deset let.

Výhrada zpětné koupě, zapsaná v katastru nemovitostí, navíc znamená, že nemovitost nelze zatížit (např. věcným břemenem) bez souhlasu toho, pro koho je právo zpětné koupě zapsáno. Navíc, výhrada zpětné koupě může zavázat i dědice, pokud se tak obě strany v kupní smlouvě dohodnou.

Spolu s vrácením věci se vrací i kupní cena

Pokud prodávající využije výhradu zpětné koupě a po určité době si vyžádá movitou věc nebo nemovitost zpět, vzniká mu zároveň povinnost vrátit kupujícímu kupní cenu. Zákon výslovně stanoví, že tím jsou vyrovnány i užitky z peněz, které prodávající obdržel od kupujícího formou kupní ceny, jakož i plody z věci, které případně kupující vytěžil. Smluvní strany by si měly smluvně sjednat, zda v případě uplatnění výhrady zpětné koupě prodávající ponese náklady na



Výhrada zpětné koupě může zavázat i dědice, pokud se tak obě strany v kupní smlouvě dohodnou.

Foto redakce

U nemovitosti to mohou být například náklady na pořízení nové střechy, odstranění havarijního stavu, zateplení a podobné práce, které zvyšují hodnotu budovy. Na druhou stranu, pokud to nejsou nutné věci, ale, jak stanoví občanský zákoník, „náklady učiněné poctivým držitelem ze záliby nebo pro okrasu“, dostane kupující uhrazeno jen tolik, o kolik se zvýšila obvyklá cena věci. Obvyklé udržovací náklady se nehradí.

V případě, že by došlo ke zmaření vrácení věci (například by věc byla v mezidobí zničena, nemovitost by vyhořela), nebo ke zhoršení její hodnoty z důvodů, za které odpovídá kupující, je povinen nahradit prodávajícímu škodu, a to buď uvedením do předešlého

stavu a pokud to není možné, anebo o to požádá prodávající, pak úhradou v penězích.

Právníci doporučují, aby se strany zvláště u věcí, kde existuje riziko významné změny tržní ceny v průběhu lhůty k uplatnění práva zpětné koupě, dohodly na způsobu určení zpětné kupní ceny, který případnou změnu v ceně zohlední.

Výhradu zpětné koupě nelze zaměňovat s předkupním právem. Při smluvním ujednání výhrady zpětné koupě je totiž kupující povinen prodávajícímu prodal zpět věc, kterou od něj koupil. V případě předkupního práva má prodávající právo koupit věc zpět pouze v případě, že se jí kupující rozhodl prodal. **Jindra Svitáková**

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



zlepšení věci či nikoliv. Pro případ, že si strany nic takového nesjednají, náleží kupujícímu náhrada jako tzv. poctivému držiteli. To jsou především náklady, které bylo třeba vynaložit pro zachování podstaty věci, dále náklady vynaložené účelně a zvyšující užitečnost věci nebo její hodnotu.

Vadí vám kouř ze susedova komína? Můžete se bránit

Letošní zimní měsíce budou především ve znamení energetických úspor. A především z tohoto důvodu mohou někteří majitelé nemovitosti začít šetřit a vytápět i palivem, které není vhodné pro daný tepelný zdroj. Pak může hustý kouř zamořit celé okolí. Bránit se ale můžete.

Do toho, co budou občané spalovat ve svých kotlích, má právo mluvit obec. V rámci preventivních opatření může obec spalování paliv, která způsobují znečištění ovzduší, regulovat či přímo zakázat obecně závaznou vyhláškou. Obec má také pravomoc provádět kontroly jak kamen a kotlů, tak topiva, jímž se topí. Může tak činit preventivně, nebo na podnět kteréhokoli občana. Podle občanského zákoníku, § 1013, se totiž vlastník nemovitosti musí zdržet všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné imise vnikají na pozemek jiného vlastníka (suseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku.

Je-li znečišťovatelem soukromá osoba, může se poškozený sused obrátit se na obecní úřad obce s rozšířenou působností, který má možnost kontroly, a pokud zjistí nedostatky, může uložit provozovateli znečišťujícího zdroje opatření ke zjednáání nápravy nebo pokutu, a to až do výše 50 000 korun. Navíc, pokud se jedná o spalování neschváleného paliva v kotli, na který vlastník získal dotaci, může mu hrozit také vrácení dotace, protože porušil podmínky, díky nimž dotaci získal.

Pokud je znečišťovatelem právnická osoba, je třeba podat podnět České inspekci životního prostředí, protože obec nemá pravomoc provádět v provozovnách právnických osob osobní kontrolu. Podání podnětu je možné písemně, ústně do protokolu, telefonicky, prostřednictvím

datové schránky nebo elektronicky na e-mailovou adresu podatelny. Ideální je, aby podnět obsahoval výstižný popis domnělého přestupku, a to včetně časových, případně meteorologických údajů: výskyt v průběhu dne, týdne, délka trvání, výskyt nebo intenzita v závislosti na povětrnostní nebo teplotní situaci. Je vhodné také doložit fotodokumentaci nebo videozáznam čoudicího komínu delší než půl hodiny, protože při zatápní se nelze zcela vyhnout tmavému kouři. Pokud inspekce získá jasné důkazy o tom, že stížnost byla oprávněná, může právnické osobě udělit pokutu až do výše 10 mil. Kč, nebo uložit zastavení provozu.

Co lze spalovat?

Jednoduše to, co uvádí výrobce kotle v dokumentaci k němu. Pokud se chcete vyhnout vytápění plynem či elektrickou energií, lze v rodinných domech topit zejména kusovým dřevem, dřevními briketami, dřevními peletami, či uhlím. Pro větší objekty, jako jsou školy, malé firmy, bytové domy, je možné použít také vytápění štěpkou či pilinami a dalšími alternativními palivy.

Každopádně by palivo vždy mělo být vhodné pro daný kotel, a samozřejmě kvalitní. To je často problémem zvláště u dřeva. Spalování mokrého nebo syrového dřeva, které si například lidé koupí od lesní správy, či si je sami nasbírají, je totiž velmi neekologické, a navíc takové palivo nemá správnou výhřevnost, takže ho bude třeba pro dosažení daného tepelného komfortu víc než dřeva správně vyschlého. Dřevo pokácené v daném kalendářním roce v sobě má totiž zhruba 60 % vody a musí se minimálně rok, ale spíš dva až tři roky sušit.

Spaliny čerstvého dřeva tedy nejen že nemají dostatečnou výhřevnost, ale také obsahují velký podíl dehtu, který může poškodit komín i kotel. Navíc spaliny obsahují karcinogeny a další zdraví škodlivé látky, které lidé následně vdechují a mohou po delší době vést k rozvoji některých nemocí. Při vytápění jakýmkoliv palivem nelze přihlížet pouze k okamžitému efektu rychlých úspor. Je třeba myslet na to, aby se nevhodným vytápěním nezpůsobilo víc škody než užitku. A to jak na čistotě ovzduší, tak na zdraví obyvatel.

Jindra Svitáková



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



BYDLETE LÉPE



... s námi to jde snadno