



# Česká národní banka regulaci hypoték neuvolnila

více na straně 4-5



## Rychlý přehled



**PROSINEC  
2019**

### ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV: ↘ -11 %

85% LTV: ↘ -6 %

90% LTV: ↘ -5 %

### INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 7,46 ROKU

### VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: 6,76 %

Byty 2+1: -1,98 %

Byty 3+1: -0,63 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

## ■ Zateplení starého domu. Jakých chyb je dobré se vyvarovat?

Dům, postavený z plných cihel, škváro-betonových tvárnic, plynosilikátových bloků, nepálených cihel nebo kamene, je užitečně zateplit. Jeho zateplení je však složitější, než u nových staveb. Často se totiž jedná o kombinaci různých materiálů. Jednak se v minulosti používaly materiály, které byly právě na trhu nebo ty, které byly pro majitele domu dostupné a cenově přijatelné. *Více čtěte na str. 6*

## ■ Prodat a pronajmout si zpět. Jedno z řešení nejen pro seniory

Reverzní hypotéka není jedinou možností, jak řešit bydlení ve vyšším věku, pokud nejste dostatečně finančně zajištěni. Může se stát, že při odchodu do důchodu nemáte naspořeno, či dokonce máte dalších několik let splácet úvěr. Přitom bydlíte v bytě v osobním vlastnictví. Jeho prodej může být řešením. *Více čtěte na str. 8*

## ■ Proč je dobré znát energetickou náročnost nemovitosti

Již při první prohlídce vytipované nemovitosti chtějí někteří zájemci předložit zpracovaný Průkaz energetické náročnosti. Jde o certifikát, který řadí nemovitost do příslušné kategorie A až G. Při prodeji nebo pronájmu rodinného domu je vlastník povinen opatřit si průkaz energetické náročnosti budovy a ten předložit možnému kupujícímu. *Více čtěte na str. 10*



# HYPOTÉKY BEZ STAROSTÍ

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



## GOLEMFİNANCE

Služby hypotečního makléře

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

### EDITORIAL

## Za celou redakci vám přejeme krásné Vánoce

Milé čtenářky, milí čtenáři, asi jen málokoho překvapilo rozhodnutí České národní banky, která se rozhodla, že regulace hypoték, které začaly platit loni na podzim, neuvolní. Pro mnohé zájemce se právě před rokem stalo vlastní bydlení mnohem méně dostupné než dříve. Nic to ale nezměnilo na rostoucích cenách nemovitostí. Velká poptávka opět dokázala meziročně zvýšit ceny nemovitostí. Velmi dobře je to viditelné u velkých bytů. Za poslední rok podražily byty 3+1 o 7,09 %. Jednou z často opomíjených záležitostí při pořízení nového bydlení jsou všechny daňové povinnosti. Zaměřili jsme se tedy na vysvětlení, za jakých okolností se platí DPH při koupi nového bytu. A všem těm, kteří si pořídili strašidlo nemovitost



a aktuálně přemýšlí nad zateplením, jsme připravili článek věnovaný právě tomuto tématu. Současně bych vám ráda jménem celé naší redakce popřála krásné prožití svátků vánočních a minimálně tak úspěšný nový rok, jako byl ten letošní. Ať budou vaše kroky směřovat v roce 2020 jakýmkoliv směrem, vždy mějte na paměti, že nejdůležitější je zdraví a rodina. Dávejte na sebe pozor, užívejte si každého dne, a pokud to bude jen trochu možné, mějte stále dobrou náladu.

» Lucie Mazáčová



## z obsahu

### STRANA 4 - 5

Česká národní banka regulaci hypoték neuvolnila

### STRANA 6

Zateplení starého domu. Jakých chyb je dobré se vyvarovat?

### STRANA 8

Prodat a pronajmout si zpět. Jedno z řešení nejen pro seniory

### STRANA 9

Ceny nemovitostí sice stále rostou, ale už ne tak rychle jako dříve.

### STRANA 10

Proč je dobré znát energetickou náročnost nemovitosti

### STRANA 12

Jak nejlépe předcházet vlhkosti? Dusit se nebo větrat?

### STRANA 14

Co je dobré vědět, než si půjdete pro hypotéku?

### STRANA 15

Daň z přidané hodnoty není součástí základu daně z nemovitosti

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



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

realityčechy

### REALITNÍ POSTŘEH

Jan Frait (ČNB)

Bydlení je už tak drahé, že vytváří mnohem slabší poptávku od těch, kteří je kupují pro vlastní bydlení.

napsali o nás...

### Z nabídky bydlení vymizely velké byty

TRIGEMA / 25. 10. 2019 (kráceno)  
Stoupající trend v prodeji malých bytů potvrzují také zástupci realitních serverů.

„První byty, které jsou nejrychleji prodané, jsou ve většině případů byty 1+kk,“ shrnuje Michal Pich ze serveru RealityČechy.cz.



realityčechy

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

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



# Česká národní banka regulaci hypoték neuvolnila

ČNB bankám doporučuje, aby skrze hypotéky půjčovaly maximálně na 90 % hodnoty nemovitosti (LTV), přičemž úvěry mezi 80–90 % LTV mohou tvořit jen 15 procent produkce. Kromě toho i nadále platí, že banka může klientům půjčit jen 9násobek ročního příjmu a splátka úvěru nesmí přesáhnout 45 % měsíčního příjmu.

**B**ankovní rada ČNB v rámci projednávání aktualizace zprávy Rizika pro finanční stabilitu a jejich indikátory projednávala i možnou změnu těchto ukazatelů. Navzdory zhoršeným podmínkám dostupnosti bydlení však centrální banka k uvolnění limitů nepřistoupila. Jako argument pro své rozhodnutí ČNB uvedla nadhodnocené ceny nemovitostí, které údajně dosahuje 15–20 %. Limity LTV proto nyní považuje za hraniční a v případě pokračujícího trendu nadhodnocení vylučuje další zprůšnění.

## Dodržují banky pravidla ČNB?

### LTV

Banky limity LTV dodržují. Pouze v červnu letošního roku objem úvěrů s LTV nad 80 % překročil povolených 15 %. ČNB nekonkretizovala, které banky tento limit překročily, nicméně uvedla, že na nedostatečné dodržování doporučení a omezitelných pravidel řízení rizik zareagovala stanovením dodatečného kapitálového požadavku. Z dat ČNB je také patrné, že v několika málo procentech případů došlo k prolomení hranice 90% LTV.

### DTI

S plnění limitu DTI, který určuje, že výše úvěru může dosahovat maximálně 9násobku příjmu žadatelů, banky nemají problém. Podle statistik ČNB k překročení tohoto limitu dochází ve 2-3 procentech případů, tedy výrazně pod 5 procenty, což je hranice, kterou ČNB stanovila jako nepřekročitelnou.

### DSTI

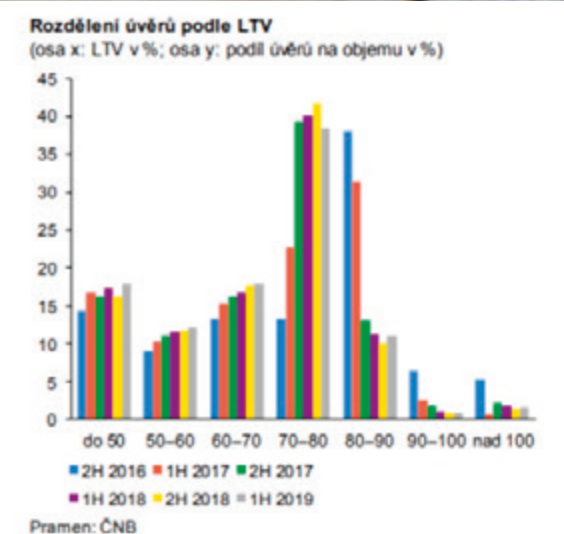
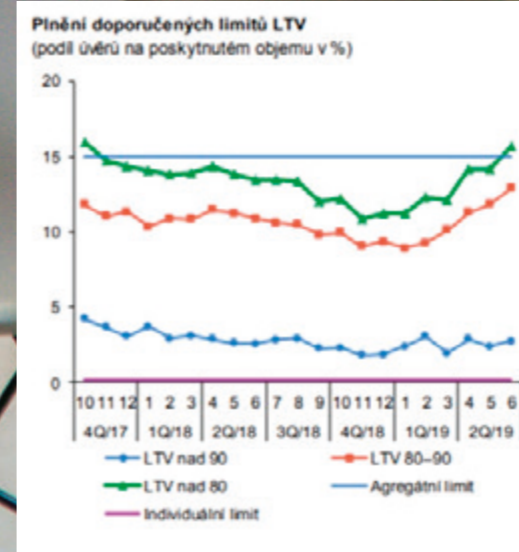
Parametr DSTI banky rovněž dodržují, zde se jim však 5% kvota pro výjimky stanovenou ČNB daří využívat téměř beze zbytku.

ČNB ve svém komentáři uvádí, že pro žadatele představuje nejvýznamnější omezení limit DSTI. „Z našeho pohledu je však největší bariérou pro pořízení bydlení limit 80 resp. 90procentní limit LTV,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti financování bydlení.

Klient požízející si vlastní bydlení musí ze svých úspor pokrýt minimálně 10 % hodnoty nemovitosti plus by měl počítat se 4% daní z nabytí nemovitosti (nevztahuje se na novostavby) a i tak jeho úroková sazba nebude optimální. Protože hypoték v pásmu 80–90 % LTV mohou banky poskytnout jen omezené množství, jsou tyto úvěry většinou dražší.

„Dlouhodobě se stavíme za uvolnění limitů pro mladé rodiny požízející si své první bydlení. Růst cen a nemožnost pořízení vlastního bydlení má za důsledek rozevírání nůžek mezi lidmi zaopatřenými a mladými, perspektivními rodinami, které by mohly v budoucnu tvořit důležitou střední třídu,“ říká Libor Ostatek.

» Luboš Svačina



Klient požízející si vlastní bydlení musí ze svých úspor pokrýt minimálně 10 % hodnoty nemovitosti plus by měl počítat se 4% daní z nabytí nemovitosti. Foto redakce



# Zateplení starého domu. Jakých chyb je dobré se vyvarovat?



Odborníci doporučují nepouštět se do zateplení starých domů amatérsky. Nechte si odborníkem spočítat sílu tepelné izolace a průchodnost vodních par izolací. Foto redakce

Dům, postavený z plných cihel, škvárobetonových tvárnic, plynosilikátových bloků, nepálených cihel nebo kamene, je užitečně zateplit. Jeho zateplení je však složitější, než u nových staveb.

Často se totiž jedná o kombinaci různých materiálů. Jednak se v minulosti používaly materiály, které byly právě na trhu (a nebyl takový výběr), nebo ty, které byly pro majitele domu dostupné a cenově přijatelné, včetně například starých cihel z rozbořeného objektu.

Tyto typy starého zdiva mají velmi dobrou akumulaci schopnost a dokážou rychle pojmout, jak teplý, tak studený vzduch ze svého okolí. Nezateplené staré zdivo tak do sebe akumuluje v zimním období chlad a v létě horký vzduch.

## Pozor na vlhkost

Nejprve je třeba zabavit se vlhkosti. Musí se odstranit odvlhčením a hydroizolací. Pouze na vysušenou stavbu je možné aplikovat nějaký druh kontaktního zateplení.

## Vnější izolace je efektivnější

Vnitřní izolace není ideální ani pro staré domy. Sice zamezíte úniku tepla z místnosti, ale nezabráníte promrzání zdiva. Konstrukce stěn totiž zůstane od interiéru oddělena izolací, a tak nedokáže akumulovat teplo. Interiér se rychle ohřeje a stejně rychle prochladne. Navíc v oblasti mezi izolantem a zdí dochází ke srážení vodních par, což může mít za následek tvorbu plísní.

V případě vnější izolace se bod mrazu nachází u vnějšího okraje zdi. Nedochozí k promrzání zdiva a veškeré teplo zůstává uvnitř domu.

## Nechte si spočítat

Odborníci doporučují nepouštět se do zateplení starých domů amatérsky. Nechte si odborníkem spočítat sílu tepelné izolace a průchodnost vodních par izolací. Izolační materiál se vybírá především podle jeho tepelné vodivosti. Tu udává součinitel tepelné vodivosti, který najdete na informacích k daným materiálům. Čím je jeho hodnota nižší, tím lepší má daný materiál tepelně-izolační vlastnosti.

## Kontaktní systémy

Kontaktní systém uplatňuje aplikaci izolačního materiálu přímo na zeď domu. Proto je třeba vybrat takový, který je schopen dobře propouštět vodní páry. Na starý dům se dobře uplatní izolace z dřevovláknitých desek, foukané drčené celulózy, minerální vlny nebo ekopanely z lisované slámy. Polystyrénové desky nejsou vhodným řešením.

## Provětrávaná fasáda

Kontaktní zateplení se však může aplikovat pouze na dokonale vysušený a stabilizovaný objekt. Pokud tomu tak není a majitel není schopen to zajistit, doporučuje se bezkontaktní zateplení. To se realizuje formou tzv. provětrávané fasády. Izolační materiál se instaluje na konstrukci, která je ukotvena ke zdi domu. Mezi vlastním zdivem a izolací tak zůstane malá mezera, která účinně odvětrá vlhkost z konstrukce.

Z ekonomického hlediska je nejpodstatnější výhodou zateplení velká úspora nákladů na vytápění. Navíc správně provedené zateplení chrání zdivo před promrzáním, a prodlužuje tak životnost konstrukce domu.

» Jindra Svitáková

## REALITNÍ RÁDCE

### Kupujete starší byt? Vyvarujte se zbytečným chybám

Starší byty jsou pro mnohé tahákem. Jsou totiž často umístěny v činžovních domech v původních městských částech, v centrech měst. Předností těchto míst bývá kvalitní dopravní a obchodní infrastruktura. Obyvatelé mají blízko kulturu, zábavu, školy, dobré restaurace. Ovšem starší byt má také svá negativa. Dejte si na ně pozor.

#### Nižší pořizovací cena obvykle znamená nutnost rekonstrukce

Byty ve starší zástavbě jsou často mnohem levnější než srovnatelně velké byty v novostavbách. A to, i když jde o stejnou lokalitu. Pokud je byt, který jste si vybrali v původním stavu, dobře si jej prohlédněte. Výjimkou nejsou špatné elektroinstalace, rozvody vody, nevyhovující omítky, stará okna, obklady i podlahy. Odborníci doporučují přizvat si k prohlídce bytu stavaře, který dokáže odhadnout náklady na rekonstrukci. Ke kupní ceně připočítejte klidně i 30 % kalkulované ceny navíc. Při provádění rekonstrukce se totiž mohou vyskytnout problémy, které neodhadne předem ani odborník. Skryté vady, které nebudete moci uplatit v rámci reklamace, nebo potřeba změnit dispozice a funkce jednotlivých místností, mohou opravy značně navýšit. Na druhou stranu, u starších bytů se dá o konečné kupní ceně jednat, a často dosáhnout jejího snížení.

#### Vypočítejte si náklady na provoz

Energetické průřezky budovy nejsou bezdůvodné. Pokud není dům zateplený, určité budou vyšší náklady na vytápění. Také údržba společných prostor

bývá u staršího domu náročnější než u nových projektů. Takže je třeba počítat s vyššími náklady na příspěvky do fondu oprav. Jestliže je celý dům rekonstruován, nezapomeňte se zeptat, zda společenství vlastníků splácí úvěr a jakým způsobem. Jsou na domě reklamy komerčních firem? Informujte se, co se děje s jejich výnosy. Některá SVJ příjmy z reklamy či z pronájmu společných nebytových prostor nerozdělují mezi členy, ale používají je ke schváleným úpravám či opravám. To naopak může snížit váš příspěvek do fondu oprav. Ale váš podíl z příjmů z reklam a pronájmů budete muset uvést v daňovém přiznání a eventuálně podle výše z nich uhradit daň.

#### Zajímejte se o dům i jeho okolí

I když vám bude byt vyhovovat, zjistěte si také, zda se vám bude dobře bydlet v prostředí, v němž dům stojí. Rozhlédněte se kolem domu. Kupujete byt a v přízemí je restaurace? Až do třetího patra (a to i z vedlejšího domu) může celé léto otevřenými okny pronikat dým z cigaret kuřáků před provozovnou. Třeba zjistíte, že máte u domu stanici tramvaje nebo autobusu. Možná skvělé pro dopravní dostupnost. Ale bude se vám dobře spát, když bude do ložnice celou noc pronikat hluk z dopravy?

Zeptejte se také na pravidla v domě. Nejedno SVJ má již například ustanoveny, že v domě nesmí bydlet domácí zvířata. V poslední době se velmi rozmáhají krátkodobé pronájmy bytů turistům. Ty podstatně zvedají frekvenci cizích lidí v domě a často jsou spojeny s nepořádkem a hlukem. Pokud je v domě takových bytů víc, zvažte, zda vás to nebude obtěžovat.

Koupí bytu a investicí do něj vlastně změníte svůj životní prostor, a částečně i životní styl. Nejste-li nomádi, kteří se rádi často stěhují, zamyslete se, zda se vám v bytě, který jste si vybrali za svůj nový domov, bude dobře žít desítky dalších let.

» Jindra Svitáková

INZERCE



VRK ACADEMY

DOPORUČUJEME

BLIŽŠÍ INFORMACE NA WWW.VRKACADEMY.CZ



STAŇTE SE REALITNÍM SPECIALISTOU  
EXKLUZIVNÍ NABÍDKA ODBORNÝCH KURZŮ  
A VYSOKOŠKOLSKÉHO STUDIA



# Prodat a pronajmout si zpět. Jedno z řešení nejen pro seniory

Reverzní hypotéka není jedinou možností, jak řešit bydlení ve vyšším věku, pokud nejste dostatečně finančně zajištěni. Může se stát, že při odchodu do důchodu nemáte naspořeno, či dokonce máte dalších několik let splácet úvěr. Přitom bydlíte v bytě v osobním vlastnictví. Jeho prodej může být řešením.



Jestliže prodáte byt, a přitom již máte dům na venkově, část prostředků můžete věnovat na jeho renovaci. Foto redakce

## Milionářem „snadno a rychle“

Není to možná populární konstatování, ale díky privatizaci bytového fondu se z řady nájemníků bývalých státních či podnikových bytů stali během několika let milionáři. V minulých desetiletích se byty privatizovaly za ceny, o nichž se může dnešním mladým rodinám jen zdát. A tak byt 3+1 na pražském sídlišti v dosahu metra byl stál jejich nájemníky v roce 1998 v rámci privatizace pouhých 490 000 Kč a v pražských Dejvicích o pár let později „jen“ 690 000 Kč. Dnes má byt na pražském sídlišti hodnotu kolem 3-4 mil. Kč a stejný byt v Dejvicích kolem 7 mil. Kč. Nejinak je tomu v Brně, ale i v podstatně menších městech. To mohou využít jak rodiny, které touží po vlastním bydlení v přírodě, tak seniory, kteří díky tomu mohou prožít svůj podzim života po svém.

## Spočítejte si cestu k volným prostředkům

V Brně středu můžete prodat byt 3+1 v osobním vlastnictvím o rozloze cca 100 m<sup>2</sup> i za 6 900 000 Kč. Přitom si ve stejné lokalitě můžete pronajmout byt 3+kk o rozloze 95 m<sup>2</sup> za 19 500 Kč/měsíčně. Což je

ročně 234 000. Prodanou částku si tak v nájemním bytě, pokud se nájem nezvýší, „odbydlíte“ cca za 29 let.

Ovšem třeba manželé poté, co si děti zařídily vlastní domácnost, usoudí, že jim stačí pokoje dva. Byt 2+1 v podobné lokalitě o ploše 60 m<sup>2</sup> se v současné době nabízí k pronájmu za průměrně 15 000 Kč, tj. 180 000 Kč/ročně. Kdybyste částku, získanou z prodeje bytu, tedy nechali pouze na úhradu pronájmu, bude vám stačit na dobu 38 let.

Samozřejmě, nutno přičíst nějakou inflaci a odečíst poplatky spojené s prodejem nemovitosti. Zase není nutné započítávat služby, které v bytě v osobním vlastnictví hradíte stejně. Je spíš předpoklad, že pokud si pronajmete menší byt, částka vydávaná za měsíční úhradu služeb se mírně sníží. Nicméně možná zjistíte, že prodejem zbytečně velkého bytu a následným pronájmem menšího vám zbydrou volné prostředky třeba na úhradu stávajícího spotřebitelského úvěru nebo jiných závazků.

## Sťahování na venkov

Ne všichni seniory trvají v důchodovém věku na bydlení v centru města. Pokud jste z těch, kteří svůj

volný čas již mnoho let dělí mezi byt ve městě a dům, chalupu či chatu na venkově, možná zvažujete, zda tam přesídlit natrvalo.

Z finančního hlediska je to výhodné řešení. Jestliže prodáte byt, a přitom již máte existující dům na venkově, část prostředků můžete věnovat na jeho renovaci. Ale část vám zůstane na vaše koníčky a volnočasové aktivity. Navíc, jestliže trávíte na venkově třeba léto, nebudete mít problémy se změnou prostředí a přátel. Protože určitě máte kamarády na obou místech.

Ale můžete se stát i novými obyvateli některé z obcí. Domů je v nabídce realitních kanceláří dostatek. Cenově si můžete vybírat v poměrně velkém rozpětí. V případě, že prodáte lukrativní byt například v centru moravské metropole, můžete dům na venkově pořídit za polovinu. A se zbylými penězi naložit dle svého uvážení.

A když se vám občas zasteskne pro město? Tak si tam prostě zajedete. Někdo se může na pár dnů ubytovat u dětí, vnoučat či přátel. Avšak penzionů s přijatelnou cenou je také všude dostatek. A díky rezervě, kterou získáte prodejem lukrativního bytu, na to budete mít.

» Jindra Svitáková

# Ceny nemovitostí sice stále rostou, ale už ne tak rychle jako dříve.

## DOSTUPNOST BYDLENÍ

Ceny nemovitostí sice stále rostou, ale už ne tak rychle jako dříve. V meziročním srovnání průměrná nabídková cena bytů vzrostla o 9,9 %. V mezi měsíčním srovnání ceny v říjnu dokonce mírně poklesly. Celorepublikový průměr aktuálně činí 3,33 mil. Kč.

Dlouhodobý růst cen nemovitostí, který začal akcelarovat v roce 2016 se negativně promítl v dosažitelnosti vlastního bydlení. Index návratnosti bydlení, který poměřuje pouze cenu nemovitostí a příjmy českých domácností za poslední 3 roky vystoupal z 5,5 na 7,5násobek. A i když v říjnu tedy došlo vlivem mírného poklesu cen i k mírnému snížení tohoto indexu, samotná hladina indikuje ne příliš příznivou situaci pro pořízení bydlení.

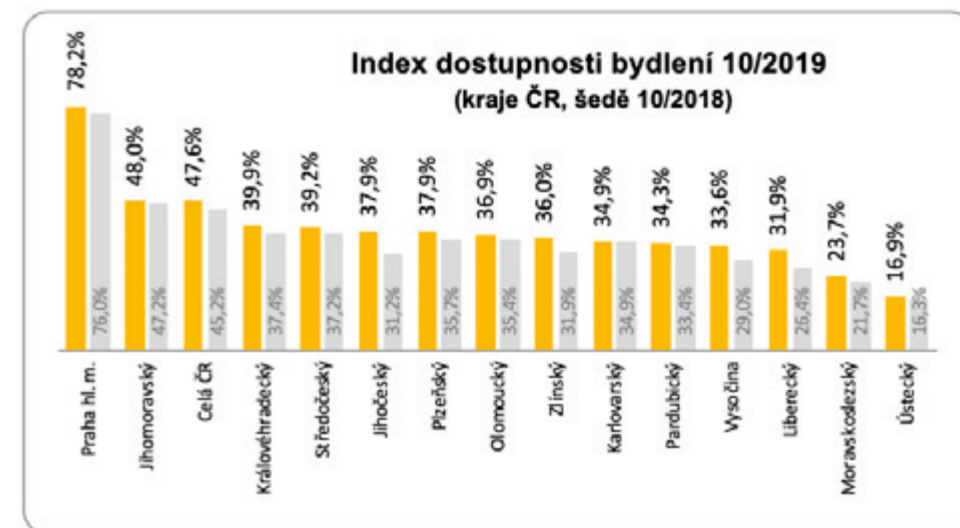
Částečné zlepšení mohou pocívat klienti, kteří zvažují pořízení bydlení na hypotéku. Úrokové sazby hypoték v letošním roce klesají a s nimi klesá i propočtená výše splátky a tím tedy i potenciální zatížení jejich rodinných financí.

To, jak velkou část měsíčního příjmu české domácnosti spolknou splátka hypotéky, monitorujeme prostřednictvím Indexu dostupnosti bydlení (IDB). Index vzrostl za poslední 3 roky z 33 % až na téměř 50 %. Zhoršování dostupnosti bydlení vyvrcholilo v letošním červnu, kdy IDB dosáhl 49 %. V červenci však došlo k prvnímu poklesu a ten pokračoval i v následujících měsících. V říjnu hodnota indexu klesla především díky poklesu sazeb na 47,6 %.

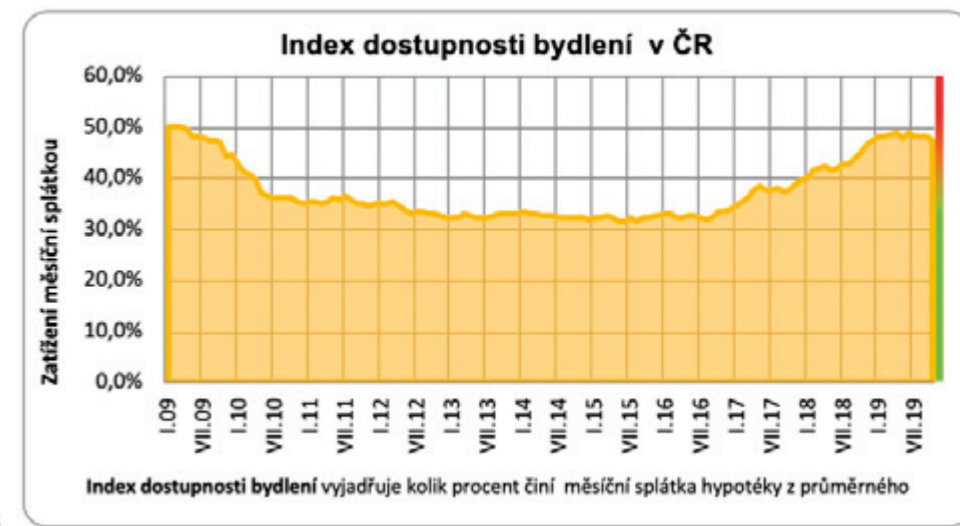
„Českým domácnostem rostou příjmy, zlevňují hypotéky a pozitivní je z pohledu dostupnosti bydlení i zpomalující tempo růstu cen nemovitostí,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance. Zároveň ale říká: Úroveň dosažitelnosti vlastního bydlení v ČR však i nadále zůstává ve většině krajů ČR nepříznivá a dostupnosti bohužel neprospívají ani přísnější regulace ČNB pro minimální zapojení vlastních zdrojů a posuzování příjmů žadatelů o hypotéku.

O něco lepší je to na regionální úrovni, kde indexy nejsou ovlivněny vysokými cenami v Praze. I tam se však index pohybuje ve většině případů mezi 30–40 procenty, což znamená, že lidé požijující si nyní bydlení na hypotéku vynaloží na splátku hypoték více než 1/3 svých čistých měsíčních příjmů.

» Luboš Svačina



Českým domácnostem rostou příjmy, zlevňují hypotéky a pozitivní je z pohledu dostupnosti bydlení i zpomalující tempo růstu cen nemovitostí. Foto redakce





# Proč je dobré znát energetickou náročnost nemovitosti



Již při první prohlídce vytipované nemovitosti chtějí někteří zájemci předložit zpracovaný Průkaz energetické náročnosti. Jde o certifikát, který řadí nemovitost do příslušné kategorie A až G.

**P**ři prodeji nebo pronájmu rodinného domu je vlastník povinen opatřit si průkaz energetické náročnosti budovy a ten předložit možnému kupujícímu. Při podpisu kupní smlouvy pak musí být průkaz nebo jeho ověřená kopie součástí této smlouvy. Pokud není průkaz zpracován, musí být uvedena nejhorší energetická třída G.

## Jak průkaz vzniká a co obsahuje

Průkaz energetické náročnosti budovy udává, kolik energie spotřebuje budova při běžném provozu. Hodnotí konkrétní nemovitost v porovnání s referenční budovou. To je budova stejné velikosti, tvaru a užívání, která má stejný způsob vytápění jako budova hodnocená. Ale přitom má definované vlastnosti – úroveň tepelné izolace konstrukcí, vlastností oken, účinnosti zdrojů energie atd.

Hodnotí se spotřeba veškerých energií v budově: těch potřebných k topení, ohřevu teplé vody, větrání, chlazení, klimatizaci nebo osvětlení. Nezapočítávají se domácí spotřebiče.

Při následném porovnání musí být hodnocená budova alespoň tak energeticky úsporná jako budova referenční, nebo ještě úspornější. Pokud bude stejně úsporná, bude zařazena do kategorie C, pokud bude energeticky úspornější než referenční budova, bude zařazena do kategorie B, nebo dokonce do kategorie A (mimořádně úsporná budova). Kategorie D až H jsou nevyhovující, až mimořádně nevhodné. U kategorií E, F a G je třeba počítat s většími náklady na vytápění.

## Pro koho je energetický průkaz povinný

Podle platné novely zákona o hospodaření energií z roku 2015 musí mít energetický průkaz každý nový dům nebo byt. Ovšem majitel si jej musí nechat pro nemovitost zhotovit také tehdy, když dům prodává (nevztahuje se na domy postavené před r. 1947, které neprošly větší rekonstrukcí obálky budovy), výrazně rekonstruuje (v rozsahu větším než 25 % celkové plochy obálky budovy) nebo hodlá pronajmát.

## Dokumentace potřebná pro získání průkazu

U nové stavby stačí projektová dokumentace v rozsahu stavebního povolení. U starších budov budou odborníci potřebovat další dokumentaci. A to především průvodní zprávu projektové dokumentace, plán situace stavby a technickou zprávu. Jde především o údaje o skladbě stěn, podlah, stropních a sřišních konstrukcí, typu oken a dveří, popisu způsobu vytápění a ohřevu TUV, popisu vzduchotechnického zařízení, to vše včetně technické specifikace.

U starších domů, které ještě navíc změnily několikrát majitele, se může stát, že dokumentace neexistuje. Pak je třeba dohodnout se s odborníky, kteří průkazy vystavují, aby přijeli osobně a na místě vše zaměřili a zjistili potřebné informace. Pro budoucí majitele nemovitosti má energetický průkaz jednoznačné výhody. Pomůže ve výběru bytu nebo domu. Odhalí například nadměrnou spotřebu energie a vy budete hned od počátku vědět, zda je dům úsporný, nebo jej budete muset jako nový vlastník rekonstruovat, aby se úsporným stal. » Jindra Svitáková

////////// INZERCE //////////////////////////////////////



+



=

**projekt REBS**

Nejrozšířenější realitní software Realco a nejsilnější nebankovní zprostředkovatel hypotečních úvěrů Partners Vám nabízí možnost výhodné spolupráce ve společném projektu REBS.

## Co je projekt REBS

- sdílení vybraných klientů mezi RK a společnostmi Partners
- kvalitní služby hypotečních specialistů pro Vaše klienty
- zajímavé zvýšení objemu obchodu a zisku pro RK i jednotlivé makléře

## Co získáte

- **realitní software Realco zcela ZDARMA**
- software v plné verzi, včetně všech modulů, tolik licencí, kolik potřebujete, bez dalších poplatků
- provize v nadstandardní výši z hypotečního úvěru

Více informací na [www.realco.cz](http://www.realco.cz)



# Jak nejlépe předcházet vlhkosti? Dusit se nebo větrat?



Významným zdrojem vlhkosti je koupelna. Optimální by bylo odvádět vzduch přímo nad zdrojem vlhkosti, tedy například nad sprchovacím koutem v horní části tak, aby se vlhkost nemohla dál šířit do prostoru. Foto redakce

Snahy o snížení tepelných ztrát vedou k omezení přirozeného větrání okny. Udušíme se v našich příliš těsných domech? Při nedostatečném větrání dochází ke zvyšování koncentrací škodlivých látek, vlhkosti a rozmnožování plísní. Větrání s dostatečným množstvím čerstvého vzduchu a s odvodem znehodnoceného vzduchu je tedy důležitým faktorem k vytvoření příznivých podmínek pro pobyt osob ve vnitřním prostoru

## Vlhkost a CO2

Obytné prostory jsou neustále zatěžovány vlhkostí. Vzniká především vodními parami, vylučováním z lidí i zvířat, vodou z koupelny, kuchyně, na zalévání květin či při úklidu. V čtyřčlenné domácnosti jí může být až 14 litrů denně. Jestliže se nedostatečně větrá, může vlhkost přetrvávat, kondenzovat se na oknech a časem způsobovat plíseň. Proto je třeba pravidelně zajistit výměnu vlhkého vzduchu za sušší venkovní.

Vedle vlhkosti jsou pro větrací návyky rozhodující i ostatní faktory, zvláště obsah oxidu uhličitého (CO2). Každý člověk dýcháním přirozeně uvolňuje

nemalé množství CO2, který je přirozenou plynou součástí atmosférického vzduchu. Je bez zápachu a člověk nemá receptory pro detekci tohoto plynu. Avšak na vyšší koncentraci CO2 reaguje člověk ztrátou koncentrace, zvýšenou malátností a může vést až k pocitu únavy provázené například bolestmi hlavy a nevolností.

## Stavební možnosti a úpravy

Běžnou součástí domácnosti je kuchyňský odsavač par a je třeba jej pravidelně používat. Ovšem významným zdrojem vlhkosti je koupelna. Optimální

by bylo odvádět vzduch přímo nad zdrojem vlhkosti, tedy například nad sprchovacím koutem v horní části tak, aby se vlhkost nemohla dál šířit do prostoru.

Stejně řešení by mohlo být i u vany, aby se vlhkost při sprchování nešířila do prostoru koupelny. Odsávací ventilátor by měl být s čidlem vlhkosti, aby odsával vzduch i v době po sprchování a odvedl tak veškerou vyprodukovanou vlhkost v koupelně.

V současné době již nabízejí některé společnosti instalaci automatického systému ventilace. Jeho součástí jsou elektricky ovládaná okna se skrytými motory, které není vidět zevnitř ani zvenku. Pokud plánujete stavět nový dům, lze při vhodně naplánovaném rozložení oken v domě některými okny vzduch přivádět a jinými odvádět. K tomu lze přidat instalaci čidel koncentrace CO2, která vysílají signál elektricky ovládaným oknům, kde a kdy se mají otevřít.

## Pravidelné a účinné větrání

V létě jsou lidé zvyklí mít otevřená okna mnohem

častěji. Když se ochladí, mají tendenci větrat málo. Když se k tomu přidá běžná činnost domácnosti, včetně sušení prádla, vlhkost a koncentrace CO2 se podstatně zvýší. Proto je třeba dbát na správné zásady větrání.

Především v topném období nepoužívejte mikroventilaci ani větrání tzv. ventilačkami. Výhodnější je otevřít naráz všechna okna a dveře a udělat průvan, aby se vzduch ve všech místnostech rychle vyměnil. V mrazivém období je doporučená doba takového větrání 10 minut. Stěny místnosti se tak nestací ochladit a po zavření oken a dveří se vzduch rychleji ohřeje.

K minimálním ztrátám tepla přispějete, když před otevřením oken ručně nastavíte termostatické hlavice topení na minimum a do původní polohy je vrátíte po zavření oken.

Větrání by v zimním období nemělo být přehnané, aby nedocházelo ke ztrátám cenné energie z vytápění a k vysoušení vnitřního ovzduší. Zároveň však nesmí být nedostatečné kvůli zdravotním rizikům všech členů domácnosti.

» Jindra Svitáková

## PROJEKTY

# Nejlépším rezidenčním projektem menšího rozsahu v Česku se stala Barrandovská zahrada

Soudobá architektura s čistými tvary i nejmodernějšími technologiemi, zasazená do rozlehlé zahrady bývalé prvorepublikové vily. To vše se snoubí v projektu Barrandovská zahrada se 17 byty, který developerská skupina T.E zkolaudovala na jaře letošního roku. Projekt zaujal odbornou jury 21. ročníku prestižní tuzemské soutěže „Best of Realty – Nejlepší z realit“ natolik, že jej ocenila prvním místem v kategorii komorních rezidenčních projektů. Developer tak obhájil své loňské vítězství.

Soliterní objekt uprostřed zástavby starého Barrandova, situovaný přímo na hraně útesu barrandovského skalního masivu, zvítězil v kategorii Rezidenční projekty menšího rozsahu (do 50 bytových jednotek) a pyšně se tak prestižním titulem „Nejlepší z realit 2019“. Podle vyjádření poroty získala Barrandovská zahrada ve své kategorii nejvyšší počet bodů za velmi elegantní a tvůrčí využití specifického pozemku při respektu k okolní zástavbě. V porovnání s dalšími nominovanými zaujal projekt porotu také nadmíru kvalitním zpracováním veškerých detailů.

Barrandovská zahrada, jejímiž spoluvůdci jsou interiéroví architekti ze studia Jestico + Whiles a zahradní architekti z Ateliero Flera, těží z kontrastů – a proto je tak zajímavá. Členitost prostředí, po mnoho desetiletí přirozeně rostlé stromy a atmosféra divoké zeleně vynikají díky pečlivě promyšleným cestičkám a jakoby náhodně se objevujícím místům k posezení. Klid rezidenční čtvrti starého Barrandova kontrastuje s výhledem na Vltavu a pulsující město podél řeky.

» Lucie Mazáčová





## HYPOTÉKY, BANKY, STAVEBNÍ SPOŘENÍ



# Co je dobré vědět, než si půjdte pro hypotéku?

Koupit si dům či byt se jeví jako snadné řešení. Všude kolem nás se nabízejí možnosti financování formou hypotéky. Ale je hypotéka opravdu pro každého? Mnoho mladých lidí dnes už ví, že na ni nedosáhnou. Nebo že ji sice dostanou, ale její splacení bude velmi obtížné. Co všechno předem zvážit?

### Kolik máte naspořeno?

I když si vezmete hypotéku, nebo i úvěr ze stavebního spoření, vždy musíte část kupní ceny pokrýt svými vlastními prostředky. Česká národní banka omezila od roku 2017 možnost poskytování hypoték nad 80 % poměru mezi hypotečním úvěrem a zástavní hodnotou nemovitosti. Běžně je tento finanční výraz označován zkratkou LTV, podle anglického „loan to value“ – „úvěr k hodnotě“. To znamená, že musíte počítat s tím, že nejméně 20 % ceny nemovitosti budete hradit ze svého (možné je i 90 % LTV, ale pouze v některých případech). A pozor, to neznámá z jiného úvěru. Vzhledem k informacím, které si banky předávají, si také prověřují, zda máte skutečně vlastní zdroje a nechcete si půjčit ještě jinde.

### Zkontrolujte si svoji platební minulost

Žádost o hypotéku vám může velmi rychle zkomplikovat i nějaký malý prohřešek z minulosti. Třeba zapomenutý telefonní účet, který z vás operátor musel vymáhat několika upomínkami. Pozdě uhrazená faktura za elektřinu nebo nedodržení splátkového režimu na kreditní kartě. Všechno zaznamenávají bankovní i nebankovní registry dlužníků. Informace v registrech jsou viditelné pět let a banky je vyhodnocují minimálně za jeden až dva roky zpětně.

Požádejte si proto předem Český bankovní registr dlužníků (banky), Nebankovní registr dlužníků (nebankovní úvěry) a Solus (poskytovatelé služeb, energií apod.), aby vám poskytli výpis, z něhož bude patrné, zda jste v minulosti hřešili. Jestliže jste během posledních dvou let měli problémy se splátkami, o hypotéku neusilujte, nezáskáte ji.

### Vaše bonita může rozhodnout

Na posouzení bonity existují matematicko-statistické modely, které vyhodnotí, jaké je riziko, že úvěr nesplatíte. Již dávno se tyto záležitosti neřeší individuálně. Bankovní společnosti při posuzování bonity zajímají právní poměry žadatele, osobní důvěryhodnost, hospodářská a finanční situace. Druhořadé jsou také údaje jako pohlaví, věk, vzdělání, profese, rodinný stav či trvalé příjmy a pravidelné výdaje. A samozřejmě nahlížejí do výše uvedených registrů.

Na internetu existují hypoteční kalkulačky, kde si alespoň orientačně můžete spočítat, zda na daný úvěr dosáhnete. Ovšem i tak vás může banka odmítnout.

### Nejste bonitní? Můžete to řešit.

Pokud vás banka vyhodnotila jako nebonitního klienta, ještě nemusí být všemu konec. Pro banku se můžete stát bonitním klientem, když si například najdete vhodného spoludlužníka. Mohou to být rodiče, prarodiče, ale i partner, přítel. Prostě osoba, která vám pomůže bonitu zvýšit a stane se spolu s vámi následně spoludlužníkem. Posuzovat se pak budou nejen příjmy vaše, ale i vašeho spoludlužníka. Druhou cestou, jak získat alespoň část úvěru, je snížit jeho cílovou částku. Vzhledem k nižší částce budete měsíčně platit i nižší splátku, kterou ze svého příjmu zvládnete.

Nižší cílová částka hypotéky ovšem může znamenat, že nedosáhnete na svou vysněnou nemovitost. A tak budete muset ještě chvíli čekat a spořít. Nebo se rozhodnout pro jiné bydlení, na jehož splácení budou vaše příjmy stačit. » Jindra Svitáková



Žádost o hypotéku vám může velmi rychle zkomplikovat i nějaký malý prohřešek z minulosti. Třeba zapomenutý telefonní účet. Foto redakce

### DANĚ

## Daň z přidané hodnoty není součástí základu daně z nemovitosti

Jestliže kupujete byt přímo od developera, či jiné firmy zabývající se realitní činností, součástí konečné částky je také daň z přidané hodnoty. Ta však není součástí základu, z něhož se počítá daň z nabytí nemovitých věcí. Před dvěma lety k tomu zaujali stanovisko Nejvyšší správní soud a Finanční správa.

Dle výkladu judikatury Nejvyššího správního soudu se do základu daně z nabytí nemovitých věcí DPH nezahrnuje. A to ani v případech, kdy je poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí nabyvatel – tj. kupující. Přitom sjednaná cena, pokud je prodávající plátcem, bude DPH obsahovat.

Finanční správa následně doporučila, aby ve smlouvách týkajících se nabytí vlastnického práva k nemovité věci byla v zájmu jednoduchého výpočtu sjednané ceny vždy vyčíslena částka DPH.

Toto vyčíslení se hodí i pro nabyvatele, který není plátcem DPH. Je totiž poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí. A tato informace je nezbytná pro vyplnění daňového přiznání a správné stanovení základu daně, případně zálohy na dani.

### Prodávající uvádí DPH, pokud je plátcem

Pokud je prodávající plátcem DPH, uvede tuto skutečnost ve smlouvě a vyčíslí výši DPH buď ve smlouvě, nebo ve faktuře – daňovém dokladu. Kupní cena bez DPH pak bude základem pro výpočet daně z nabytí nemovitých věcí. A to jak v případě, že kupujícím je fyzická osoba a není plátcem DPH, tak v případě, že kupujícím je právnická osoba a je plátcem DPH. Jestliže prodávající není plátcem DPH, nebude DPH ve smlouvě či daňovém dokladu vyčíslena. Bude stanovena pouze sjednaná kupní cena, která se stane základem pro daň z nabytí nemovitých věcí. A to i tehdy, když kupující plátcem DPH je.

### Osvobozené plnění

Pokud není DPH ve smlouvě či faktuře vyčíslena, může to být z těchto důvodů: buď prodávající není plátcem DPH, nebo se jedná o převod nemovitých věcí, které jsou z DPH osvobozeny. To mohou být nezastavěné pozemky nebo tzv. vybrané nemovité věci (např. inženýrská síť, právo stavby a další), které specifikuje v § 56 zákon o DPH. V ostatních případech platí sazby DPH 21 % pro stavby pro bydlení a ostatní stavby a 15 % pro stavby pro sociální bydlení.

### Přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí a platba daně

Daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí je nutné podat nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byl proveden vklad vlastnického práva k nemovité věci do katastru nemovitostí. Daňové přiznání se podává finančnímu úřadu, v jehož obvodu územní působnosti se nemovitá věc nachází.

Jestliže se vám stalo, že ve vaší smlouvě o převodu nemovitosti nebyla DPH vyčíslena samostatně a vy jste uhradili daň i z této částky, lze přeplatek získat zpět. Zkontrolujte si, zda DPH byla alespoň ve výši 2500 Kč, protože finanční úřad menší přeplatky na dani než 100 Kč vrací pouze ve výjimečných případech. Podejte dodatečné daňové přiznání s novým nižším základem daně a požádejte o vrácení tzv. vratitelného přeplatku na váš bankovní účet.

Dodatečné daňové přiznání a žádost o vrácení přeplatku lze podat do tří let ode dne, v němž uplynula lhůta pro podání řádného daňového přiznání. » Jindra Svitáková

### HYPOTÉKY

## Letos bude hypoték čtvrtinu méně než vloni

V říjnu bylo podle dnes zveřejněných dat serveru hypindex.cz poskytnuto 7 027 hypotečních úvěrů, což znamená meziroční pokles o 33,6 %. Celkový objem sjednaných hypotečních úvěrů meziročně klesl o 30,2 % na 16,953 mld. Kč. Průměrná výše hypotéky dosáhla 2,412 mil. Kč (y/y + 119 000 Kč).

„Říjnový meziroční propad hypoteční produkce z velké části pramení z vysoké srovnávací základny loňského roku. Loni v říjnu začala platit přísnější pravidla pro poskytování hypoték, což v měsících „před“ a samotném říjnu akcelerovalo poptávku a následně i objemy sjednaných hypoték. V loňském říjnu se sjednaly hypotéky za neuvěřitelných 24,3 mld. Kč, což je 2. největší objem v historii.“

### Pokles sazeb je nejspíš u konce

Průměrná úroková sazba sjednaných hypoték klesla meziměsíčně o 11 setin procentního bodu na 2,36 procenta. V porovnání se stejným obdobím loňského roku se nyní hypotéky v průměru prodávají o 0,3 procenta levněji. Realizační sazby monitorované portálem hypindex.cz s určitým zpožděním kopírují vývoj nabídkových sazeb, jejichž vývoj monitorujeme prostřednictvím indexů GOFI. Průměrná nabídková sazba hypoték pokrývajících maximálně 70 % hodnoty nemovitosti (LTV) říjnu klesla o 7 setin na 2,42 %. Nabídkové sazby však již přestanou klesat.

„Příčinou je nárůst ceny peněz na mezibankovním trhu, z kterých banky financují své úvěrové aktivity. Je možné, že hodnota Hypoindexu v listopadu ještě poklesne, s tím, jak se budou rozjednané hypotéky dopodepisovat. U nabídkových sazeb však bohužel už další zásadní pokles neočekáváme,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance.

### Kolik se letos poskytne hypoték?

V součtu za uplynulých 10 měsíců banky sjednaly hypotéky za 145 mld. Kč. Loni ve stejném období to bylo o téměř 39 miliard více. Produkce hypoték se letos vrací z abnormálních výšin zpět zhruba na úroveň let 2014 a 2015, kdy produkce nebyla deformována mimořádnými vlivy (regulace ČNB, nový zákon o spořitelenském úvěru).

Celkový objem letos sjednaných hypoték včetně bank nereportujících portálu hypindex.cz\* odhadujeme na 181 miliard korun. Oproti loňsku tedy bude suma hypoték o 20 % nižší a pokles počtu odhadujeme na 25 %. Část tohoto poklesu jde na úkor tržních vlivů, zejména předražených nemovitostí, ale větší část (minimálně 15 % v počtu) jde za regulatorními omezeními,“ říká Libor Ostatek.

» Luboš Svachna



RE

Všem našim klientům, obchodním partnerům a přátelům přejeme mnoho radostných a úspěšných dnů v nadcházejícím roce a příjemné prožití svátků vánočních.