

realityčechy cz

ročník X. • vydání 12 • prosinec 2021

realitycechy.cz



**Čeká vás v roce 2022
refinancování
hypotéky? Držte se,
bude to jízda...**

více na straně 4-5

Darování nemovitosti
s příkazem omezuje
dispoziční práva
vlastníka

strana 10

Jak vdechnout
interiéru vánoční
atmosféru?

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 8
Kde hledat specialisty pro transakce s nemovitostmi



STRANA 12
Nákup rodinného domu za účelem pronájmu. Jak postupovat a zbytečně nechybovat?

RYCHLÝ PŘEHLED

%

PROSINEC 2021

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV:	↔ 3,75 %
85% LTV:	↔ 4,27 %
90% LTV:	↔ 4,35 %

INDEX NÁVRATNOSTI BYDLENÍ: 8,20 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1:	6,13 %
Byty 2+1:	-1,75 %
Byty 3+1:	0,83 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz



STRANA 22
Rekreační chata uprostřed louky? Jaký pozemek je možné vybrat pro stavbu chaty?

REALITNÍ POSTŘEH

Ondřej Mašín (Bidli)

„Aktuální úrokové sazby nejsou nikterak vysoké. Jen jsme si velice rychle zvykli na extrémně nízké sazby, které se nyní posouvají do normálu.“

NAPSALI O NÁS

Zlatá žíla v regionech? Kde se ještě vyplatí investice do nemovitostí

FINMAG / 29. 10. 2021 (kráceno)
„Menší regiony byly investory dlouhou dobu opomíjeny. Jenže právě tyto oblasti v posledním roce evidují nejvyšší růst cen nemovitostí,“ upozornil v anketě Finmag.cz Michal Pich, jednatel

společnosti EuroNet Media provozující realitní portály Realitycechy.cz a Realitymorava.cz. „Například byty v Opavě, Karvině či Mostě se aktuálně nabízejí i za dvojnásobně vyšší ceny než před rokem.“

Přihlaste se
k odběru
měsíčníku



realitycechy.cz

realitycechy.cz

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

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

Čeká vás v roce 2022 refinancování hypotéky?

Držte se, bude to jízda...

» Při růstu úrokových sazeb je dobré nenechávat novou smlouvu na poslední chvíli. Čím dříve kontaktujete zkušeného hypotečního makléře, tím lepší sazbu by vám měl umět zajistit.

 téma měsíce



Jednou z možností, jak neohrozit měsíční výdaje domácnosti je sjednání nového úvěru s prodlouženou délkou splatnosti. Foto redakce

Koupili jste si v minulosti nemovitost a financovali ji hypotečním úvěrem? Dříve nebo později vás čeká konec období garantované úrokové sazby. Pokud jste ovšem neměli sjednanou sazbu na stejnou dobu, po jakou jste se rozhodli úvěr splácet, to by se vás následující problém netýkal. Všichni ostatní by se ale už teď měli začít připravovat na změnu, která může výrazně zatížit jejich domácí rozpočet.

Ještě v létě letošního roku nebylo neobvyklé, když dokázal hypoteční makléř vyjednat hypoteční úvěr se sazbou 1,89 %. Obdobně tomu bylo i před čtyřmi či pěti lety. Máme za sebou totiž období extrémně nízkých úrokových sazeb. Jenže, co platilo v minulosti, nyní už neplatí. Aktuální sazby úvěrů na bydlení se přiblížily 4 % a některé banky již dokonce avizovaly překročení této hranice.

Co se ale stane s vaší měsíční splátkou, až vám z banky přijde dopis s novou sazbou? Má smysl zůstat u též banky, nebo bude lepší přejít ke konkurenci?

Pokud jste sjednali smlouvu o hypotečním úvěru před pěti lety, máte pravděpodobně úrokovou sazbu s pětiletou fixací v rozmezí 1,5 – 1,9 %. V případě třímilionového hypotečního úvěru na 20 let vycházela měsíční splátka při tehdejší průměrné úrokové sazbě 1,77 % na 12 382 Kč. Jenže, pokud vám právě nyní končí fixace, tak je potřeba počítat s novou sazbou v rozmezí 3,5 – 4 %. Pokud by se vám v následujících měsících podařilo vyjednat sazbu na spodní hranici tohoto rozmezí, tzn. 3,5 %, tak by se měsíční splátka zvýšila na 15 019 Kč. Jenže, pokud by se naplnily odhady některých ekonomů, a sazby se dostaly na 4,5 %, nová měsíční splátka by byla již 16 675 Kč. Nutno podotknout, že se stále bavíme o hypotéce ve výši 3 mil. Kč. Jenže za tuto částku v Praze už nepořídíte ani jednopokojový nový byt.

Přepočteme-li to samé na pětimilionovou hypotéku změnila by se měsíční splátka s původní sazbou 1,77 % a splátkou 20 637 Kč na 25 031 Kč při sazbě 3,5 %. V případě, že by se sazba dostala na hodnotu 4,5 %, měsíční splátka stejně vysokého úvěru by vyšla na 27 792 Kč měsíčně.

ZDE SI MŮŽETE

stáhnout minulé vydání našeho magazínu.



Nečekejte, až vám přijde dopis z banky

Při růstu úrokových sazeb je dobré nenechávat novou smlouvu na poslední chvíli. Čím dříve kontaktujete zkušeného hypotečního makléře, tím lepší sazbu by vám měl umět zajistit. Mnohdy vlastníci nemovitostí čekají, jakou sazbu jim nabídne jejich současná banka. Jenže času na případnou změnu banky pak již nezbyvá mnoho. Navíc délka schvalování úvěrů se i vlivem pandemie značně prodloužila.

Spočítejte si vaše rodinné finance

Už nyní je dobré si pečlivě propočítat celkové příjmy a výdaje vaší domácnosti. Chybu rozhodně neuděláte, když najdete případné rezervy, kde by se dalo v domácnosti ušetřit.

Splátky hypotečních úvěrů vychází mnohým vlastníkům nemovitostí totiž tak akorát a skokové zvýšení sazeb by nemuselo být vítáno s velkou radostí.

Pomůže prodloužení doby splatnosti?

Jednou z možností, jak neohrozit měsíční výdaje domácnosti je sjednání nového úvěru s prodlouženou délkou splatnosti. Měsíční splátka by tedy mohla zůstat nejen stejná, ale dokonce i nižší než doposud. Je ale potřeba počítat s jedním velkým „ale.“ Celkově bude zapláceno na úrocích mnohem více. Například u třímilionového hypotečního úvěru s úrokovou sazbou 4,5 % vychází rozdíl v zaplacených úrocích mezi úvěrem na 20 nebo 25 let na celkem 447 416 Kč, které by bylo nutné zaplatit bance navíc.

Poraďte se s odborníky

Chybu rozhodně neuděláte, pokud si najdete hypotečního makléře s mnohaletými zkušenostmi. Ten s vámi projde nejen současný hypoteční úvěr, ale také finanční možnosti vaší domácnosti a dokáže vám najít nejvhodnější řešení. A čím dříve tak učiníte, tím lépe. Jde přeci o vaše peníze a nezdražují pouze úvěry na bydlení, ale také mnoho dalších pravidelných výdajů domácnosti.

Lucie Mazáčová

Je lepší koupit byt před nebo po rekonstrukci?



Mezi nejčastější zájemce o neveřejný prodej nemovitostí patří podnikatelé, stavební firmy a finanční investoři, kteří spolupracují s individuálními subjekty a se svými spřízněnými společnostmi. Foto redakce

Kupujete-li starší byt, nebo naprosto nový od developera, cena se bude lišit nejen podle plochy bytu a lokality, ale také podle toho, v jakém stavu byt je. I stav nového bytu může být velmi rozdílný, zařízený úplně, či bez příček a vybavení. To pak také určuje jeho cenu.

🏠 CENY BYTŮ

Starší byt po rekonstrukci může být výhrou v loterii

Když kupujete starší byt, může mít velmi rozdílnou úroveň. Některé byty jsou kompletně zrekonstruované a moderně vybavené. Ty se pak prodávají za cenu odpovídající takřka novému developerskému projektu. Některé mohou být i dražší, pokud jsou umístěny v atraktivních lokalitách, kde je dostatek služeb, obchodů i dobrá dopravní dostupnost. To totiž nemusí mít ani dobré developerské projekty, které často vznikají na krajích měst či v místech, kde se infrastruktura teprve buduje.

Byt před rekonstrukcí bývá nejlevnější

Starší byt před rekonstrukcí by měl být nejlevnější. Bude vyžadovat značné investice, které by ovšem měl posoudit odborník.

Při dnešních změnách cen se málokdo orientuje na trhu stavebních prací a materiálů a není schopen obsáhnout, co vše bude v daném bytě třeba renovovat. Proto je dobré, když zájemce nebo jeho makléř pozve do bytu stavebního technika, který posoudí stav bytu a připraví návrh potřebných oprav. Z takového materiálu se pak dá vyjít při výpočtu financí, které bude třeba do bytu investovat. Jedině tak lze dojít ke konečné ceně, kterou vás bude byt stát, než v něm bude možné kvalitně bydlet.

Nový byt – standardní vybavení nebo shell & core?

Pojmem shell & core se označují byty v novostavbách, které jsou předávány po dokončení hrubé stavby, tedy bez dokončujících úprav interiéru, včetně příček. Obvykle si vlastník sám rozhoduje o tom, kde budou příčky, vybere si vnitřní dveře, podlahové krytiny, obklady, typ schodiště, sanitární vybavení, někdy i okna, jejich styl a tvar. Prodej v tomto stádiu je výhodný pro obě strany, šetří peníze a čas budoucího vlastníka i developera. Vlastník má velký prostor pro uplatnění svých představ o bydlení a developer

se nemusí zabývat individuálními požadavky jednotlivých klientů na různé změny, ať již to jsou jinak umístěné příčky, odlišné obklady, podlahové krytiny a podobně.

Byt ve stavu shell & core je tedy značně odlišný od běžného nového bytu, který je standardně (nebo i nadstandardně) zařízen a vybaven omítkami, podlahami, sanitou, případně dle dohody i kuchyňskou linkou. Tento byt je nutno přijmout ve stavu, v jakém je, nebo se s developerem dohodnout na změnách, které však s sebou vždy přinesou vícenáklady.

Při prodeji zařízeného bytu záleží na kvalitě zařízení

Nemusí vždy platit pravidlo, že zařízený byt se prodává hůře než prázdný. Záleží totiž na tom, čím a jak je zařízen. Starší zařízené byty, v nichž dosud někdo bydlel, se prodávají výjimečně. Lidé se většinou stěhují se stávajícím zařízením nebo si touží byt naprosto nově vybavit podle svého vkusu. A tak tyto typy bytů kupují většinou ti, kteří jsou ve městě, či dokonce v zemi, noví a potřebují rychle bydlet. Byt zařízený starším nábytkem přivítají také studenti nebo lidé, kteří hledají startovací byt a jejich finanční prostředky jsou napjaté.

Ovšem v zahraničí je běžná varianta, že investor byt koupí, vyklidí, kompletně zrekonstruuje a vybaví. Pak jej prodá. Tento styl prodeje bytů k nám ještě tak úplně nedorazil, i když někteří investoři již své luxusní nemovitosti zařízené nabízejí. Zdálo by se, že si takové byty hledají složitěji majitelé, ale někdy opak může být pravdou.

Pokud člověk není sám designér, nemá přehled v oboru, musel by stylovému zařízení bytu věnovat stovky hodin času nebo zařízení stejně svěřit odborníkovi. Kdežto při koupi bytu zařízeného na míru mu tato fáze odpadne, a navíc se může hned nastěhovat.

Každá varianta má svá pro i proti. Samozřejmě je to především záležitost finanční. Koupit starší byt před rekonstrukcí nebo nový byt ve stavu shell & core znamená, že náklady na zařízení bytu jsou čistě ve vašich rukách. Ovšem vyžádá si to nemalé úsilí a spoustu času. Kupní cena nového či zrekonstruovaného a luxusně zařízeného bytu bude určitě vyšší. Vlastník ale ušetří čas a může okamžitě bydlet.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Česká národní banka zpřísňuje pravidla poskytování hypoték. Co vše se změní?

Česká národní banka od dubna 2022 zpřísní pravidla pro poskytování hypoték. Vrací se znovu k zavedení limitů DTI, DSTI a sníží dosavadní 90% limit LTV.

Podle nových pravidel ČNB, které začnou platit od dubna 2022 výše hypotečního úvěru nebude moci přesáhnout 8,5násobek ročního příjmu domácnosti (parametr DTI) a výše měsíční splátky nebude smět překročit 45 % měsíčního příjmu domácnosti (DSTI). A opět začne platit 80procentní limit pro maximální výši úvěru v poměru k hodnotě zastavené nemovitosti (LTV). Pro mladé rodiny platí o něco mírnější limity, jak ilustruje přiložená infografika.

Guvernér Jiří Rusnok na tiskové konferenci uvedl, že formálně nové limity začínají platit od dubna 2022, nicméně banky by se těmito pravidly měly začít řídit co nejdříve. Čímž odpověděl na otázku, zda se ČNB neobává zvýšené poptávky po úvěrech motivované tím, že si klienti budou chtít sjednat úvěry za současných – příznivějších – podmínek.



LIMITY HYPOTEČNÍCH UKAZATELŮ PLATNÉ OD 1. DUBNA 2022

DTI 8,5 DSTI 45 % LTV 80 %

DTI 9,5 DSTI 50 % LTV 90 %

pro žadatele mladší 36 let

"Zpřísnění pravidel pro poskytování hypoték se s ohledem na vývoj ekonomiky bohužel dalo předpokládat. Každé takové zpřísnění znamená určité zhoršení dostupnosti hypotečního financování. Na druhou stranu všechny banky podobné limity při posuzování žádostí interně využívají, ať už ČNB trh reguluje nebo ne. Dopady na domácnosti budeme nyní analyzovat a ve svých doporučeních směrem ke klientům budeme s touto novinkou počítat. Pozitivní zprávou jsou každopádně mírnější pravidla pro mladé rodiny," říká Libor Vojta Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti financování bydlení.

Luboš Svačina

Kde hledat specialisty pro transakce s nemovitostmi

Jestliže chcete prodávat nebo kupovat nemovitost, zahrnuje to široké spektrum odborných činností, které sami nezvládnete. Samozřejmě nejjednodušší je předat prodej nemovitosti do rukou zkušeného realitního makléře. Ovšem i ten nezvládne všechno.

Každá realitní kancelář nemůže zaměstnávat jen obchodníky pro úspěšný prodej nemovitostí. Nabízení nemovitosti, prohlídky s potenciálními zájemci, jsou jen malou kapkou v moři celé nemovitostní transakce od A do Z. K mnoha úkonům je totiž třeba specialistů, kteří mají v dané oblasti příslušné vzdělání a zkušenosti. Pojďme se na ty nejdůležitější podívat.

 REALITY

Odhad nemovitosti

V mnoha případech, včetně běžného prodeje nemovitosti, stačí, když odhad provede realitní makléř. Je však třeba, aby pracoval v oboru delší dobu, měl dostatek zkušeností z prodeje, ale také aby dobře znal danou lokalitu a sledoval dlouhodobě ceny nemovitostí na daném místě. Pak může podle svých zkušeností určit nabídkovou prodejní cenu tak, aby klient prodal nemovitost co nejvýhodněji.

Jsou však situace, kdy odhad makléře není dostačující. Je to například tehdy, když je nemovitost předmětem dědictví či daru, hraje roli v insolvenčním řízení, oddlužení, stala se předmětem exekuce, či bude součástí majetku obchodní společnosti. V tomto případě je třeba, aby odhad provedl soudní znalec, znalecká kancelář nebo znalecký ústav. Ti musí být jmenováni Ministerstvem spravedlnosti ČR a zapsáni v seznamu znalců. Seznam znalců lze najít na portálu Justice.cz pod záložkou Justiční profese. Tam také najdete seznam notářů, které lze také požádat o úschovu kupní ceny či sepsání kupní smlouvy.



Seznam znalců lze najít na portálu Justice.cz pod záložkou Justiční profese. Tam také najdete seznam notářů, které lze také požádat o úschovu kupní ceny či sepsání kupní smlouvy. Foto redakce

Právník na nemovitostní právo

Specialista v právní oblasti má na starosti sepsání a připomínkování smlouvy o převodu nemovitosti, vyhotovení zástavní smlouvy, přípravu návrhu na vklad do katastru nemovitostí, ale také může poskytnout advokátní úschovu kupní ceny a právní pomoc při jednání s bankami o financování nemovitosti. Právníka je třeba také ke zřízení či zrušení věcného břemena, při převodu spoluvlastnických podílů či pro sepsání dohody o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví k nemovitosti.

Finanční poradce

Pokud budete kupovat nemovitost na hypotéku, budete potřebovat nabídky od bank poskytující hypoteční úvěry. Srovnání podmínek hypotečních bank lze sice zadat do různých internetových kalkulaček, ale je to jen hrubé srovnání. Každá hypoteční banka přistupuje ke klientovi individuálně. Záleží na výši hypotéky, příjmech klienta, jeho věku, ale i na finanční historii a mnoha dalších věcech. Většinou zájemci začínají u své mateřské banky, kde mají běžný účet. Nemusí to však být nejvýhodnější nabídka, i když často bývá. Pro opravdu kvalifikované srovnání je dobré najít hypotečního makléře, který má přehled o nabízených hypotékách a dokáže pro svého klienta najít ideální řešení.

Finanční poradce v oblasti spotřebitelských a hypotečních úvěrů musí mít podle zákona absolvovanou odbornou zkoušku u akreditované instituce.

Realitní makléř je základem kvalitního obchodu

Dokážete-li si představit, že najdete všechny výše uvedené odborníky a budete je mít „na telefonu“ kdykoli k dispozici, můžeme vám blahopřát, protože je možné, že zvládnete nemovitost prodat sami. Ovšem finanční prostředky na odměny pro všechny profese nebudou zanedbatelné, a ani čas, který tomu věnujete. Přitom je jednoduché se tomu vyhnout a oslovit dobrého realitního makléře. Ten, nebo jeho kancelář, má opravdu všechny odborníky v portfoliu spolupracovníků a je schopen kvalitně vyřešit jakýkoli zádrhel, ať již právní, finanční či jiný, který se může v průběhu prodeje nemovitosti vyskytnout.

Doba „všumělství“ je už dávno pryč. Člověk neprodává nebo nekupuje nemovitost každý den. Obchod, v němž jde o miliony, je lepší svěřit makléři, než složitě obvolávat jednotlivé profese a hledat někoho, kdo má právě čas.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Darování nemovitosti s příkazem omezuje dispoziční práva vlastníka

Je možné darovat nemovitost a stanovit si podmínku, že ji obdarovaný nikdy neprodá? Co se stane, když dárce zemře?

Končí tím tato podmínka nebo pokračuje dále a v případě dědictví přechází na další generace? Podívejme se, co říká k této problematice občanský zákoník.

Za jakých podmínek lze něco darovat

Právní úprava darování je obsažena v občanském zákoníku, paragrafy 628 až 630. Darování není jednostranný úkon, i když by se to mohlo zdát. Dárce sice cosi dává, ale darovaný musí dar přijmout. Pokud by jej nepřijal, je úkon neplatný. Teprve v okamžiku, kdy obdarovaný výslovně uvede, že dar přijímá, je uzavřena darovací smlouva.

Základním znakem darování je bezúplatnost. To znamená, že dárce neobdrží za svůj dar žádnou protihodnotu. Lze ale něco darovat a domluvit se na službě, kterou bude obdarovaný poskytovat darovanému. Například že rodiče darují synovi nemovitost a on jim bude nakupovat v případě nemoci.

Pokud by se ovšem obdarovaný zavázal pro dárce vykonat něco, co majetkovou hodnotu má, již nepůjde o darování. Takže pokud by rodiče darovali synovi nemovitost s podmínkou, že jim zrekonstruuje byt, již nejde o darování, neboť rekonstrukce bytu zřejmě nesplní podmínku bezúplatnosti (práce na rekonstrukci, případně materiál lze vyčíslit).

Odkládací podmínka

V darovací smlouvě je možné sjednat odkládací a rozvazovací podmínku. Odkládací podmínka znamená, že se účinnost smlouvy odloží na dobu, než nastane skutečnost, která je podmínkou darování. Například rodiče uzavřou darovací smlouvu, že synovi darují pozemek, pokud odpromuje, dosáhne určitého věku, ožení se a podobně. V tomto případě se návrh na vklad do katastru podává až po splnění dané podmínky, kdy smlouva nabude účinnosti. V případě, že podmínka nebude splněna, smlouva účinnosti nikdy nenabude.

Jediné, co dárce nemůže, podmínit si darování nemovitostí svou smrtí. Taková podmínka bude neplatná a s ní celá smlouva.

Rozvazovací podmínka

Rozvazovací podmínka znamená, že dar musí být použit na účel, uvedený ve smlouvě. Rodiče například darují dětem dům a podmíní si, že v něm musí bydlet, nebo vybudovat léčebné zařízení, útulek pro zvířata a podobně. Pokud nemovitost nebude sloužit tomuto účelu a děti ji například budou chtít prodat, darovací smlouva zanikne.

Darování s příkazem

Časté je, že rodiče mají snahu darovat potomkům nemovitost s tím, že „musí zůstat v rodině“. Tato podmínka se nazývá darování s příkazem (§ 2064 odst. 1 OZ – příkazem může vzniknout povinnost konat, nekonat, něco strpět atd. a nesplnění takového příkazu se posuzuje jako rozvazovací podmínka).

Tento příkaz však musí být dostatečně určitý a musí být odůvodněn vážným zájmem. Pokud by to bylo tzv. navždy, bylo by to pro obdarovaného velmi nevýhodné, protože by došlo k poměrně zásadnímu omezení práva disponovat s darovanou nemovitostí. Proto se má za to, že je třeba stanovit dobu tohoto příkazu a řádně ji odůvodnit.

Jestliže by darovací smlouva neobsahovala přiměřenou dobu a její odůvodnění, je možné, že tato část darovací smlouvy bude zneplatněna. Obdarovaný může požádat soud, aby tento příkaz zrušil.

Stává se, že babička říká vnučce „...tenhle dům ti dám, až dostuduješ“, ale převod neuskuteční. Takovému slibu se říká darovací slib. Avšak pokud není tento slib uzavřen písemně, nelze jej vymáhat. Na druhou stranu, pokud dárce nesplní svůj darovací slib, může se obdarovaný domáhat plnění žalobou u soudu.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



! Jestliže by darovací smlouva neobsahovala přiměřenou dobu a její odůvodnění, je možné, že tato část darovací smlouvy bude zneplatněna. Obdarovaný může požádat soud, aby tento příkaz zrušil.

Nákup rodinného domu za účelem pronájmu. Jak postupovat a zbytečně nechybovat?

Chcete vědět více?

Zde najdete
podobné články



Koupit a pronajmout rodinný dům může být stejně dobrou investicí, jako koupě investičního bytu. Rodinný dům lze navíc často rozdělit na více bytů, pokud již takto rozdělen není. Často se v minulých desetiletích stavěly domy jako dvojgenerační. Když však nastala výměna generací, další už neměla chuť či potřebu v domě bydlet.

INVESTICE

Co je třeba zvážit před koupí investičního rodinného domu

I když bylo bydlení v rodinných domech plánováno často pro více generací, mělo většinou společné zázemí. Jeden teplovodní kotel, jednu garáž, jeden vstup a technické vybavení. To však v případě, že by byl dům rozdělen na více bytů, nebylo možné. Proto je třeba před koupí rodinného domu za účelem pronájmu pečlivě zvážit, co je vyřešeno a co se bude muset rekonstrukcí změnit.

Je potřeba dobře vyřešit samostatný přístup do každého bytu. Někdy je třeba přistavět zvenku nové schodiště pro byt v patře, někdy stačí zhotovit vstupní dveře do bytů ze společného vnitřního schodiště.

Více bytů také potřebuje více parkovacích stání, minimálně jedno na byt, a to tak, aby se nájemníci vzájemně neomezovali. Je na to na pozemku místo?

Podívejte se také na společné prostory, jako jsou sklep, půda, technická místnost, dosavadní garáž, zahradní chatka, a promyslete, zda a kdo je bude využívat.

Oddělit je třeba především technické vybavení

Když si spočítáte, na kolik bytů je možné rodinný dům rozdělit, musíte počítat i s tím, že je třeba oddělit technické vybavení, jako je otopná soustava, přívod plynu, vody, elektřiny. Je možné ústřední vytápění rozdělit a do každého nového bytu osadit plynový nebo elektrický kotel? Bude třeba velkého stavebního zásahu například kvůli dosavadnímu vytápění na pevná paliva, nebo půjde oddělit tepelnou soustavu jednoduše? Kde zřídit elektroměry? Jak se bude počítat spotřeba vody a kde budou osazeny vodoměry? To vše jsou důležité technické detaily, které ale mohou podstatně prodražit následnou přestavbu.

Snáze se upravuje dvougenerační rodinný dům, kdy sice byty nebyly úplně oddělené, ale je počítáno jak v přízemí, tak v patře (nebo v podkroví) se samostatným bydlením, včetně sociálního zázemí a kuchyně. V takovém případě někdy stačí vyřešit samostatné vytápění a byty uvnitř domu opatřit klasickými vstupními dveřmi, které je oddělí od společných prostor.

Často to však není možné a budou třeba větší stavební úpravy. Jaké a zda se vůbec koupě takového bytu vyplatí, by měl poradit odborník z oblasti stavebnictví – nejlépe projektant, kterého si můžete přizvat k prohlídce domu.

Jak rekonstruovat dům určený k pronájmu

Je pochopitelné, že pokud je dům určen k pronájmu, snahou vlastníka bude co nejlepší návratnost vložené investice.

Odborníci doporučují věnovat velkou pozornost pláštii budovy a tepelně-izolačním vlastnostem. Energeticky úspornější dům přitáhne více zájemců. V interiéru je pak možné zvolit levnější materiály. Například místo dřevěné podlahy volit dlažbu. Nebo do sociálního zázemí a kuchyně vybrat zařizovací předměty v nižší cenové hladině, stejně tak řešit obklady či výmalbu.

I když majitel nebude v domě bydlet, měl by počítat s prostorem pro sebe. Třeba jen proto, aby měl kde mít uložené vybavení pro údržbu domu, prostor pro řemeslníky, zahradníka, úklidovou službu. Může to být například sklepní místnost se samostatným vstupem zvenčí, nebo třeba zahradní domek či bývalá garáž, kam se nechá mimo elektřiny natáhnout také voda a kanalizace.

Rodinný dům má ze zákona své parametry. Může mít nanejvýš tři bytové jednotky, jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží a podkroví. Pokud byste dům zrekonstruovali na více bytových jednotek či k němu přistavěli další prostory, bylo by třeba změnit klasifikaci domu z rodinného na bytový. Ten ovšem musí splňovat výrazně přísnější požadavky dle příslušných norem a vyhlášek, včetně požárních předpisů.

Jindra Svitáková

Jaká nová dotační podpora čeká majitele a stavebníky rodinných domů?



Kupujete pozemek? Chystáte se stavět? Plánujete koupit starší rodinný dům? Nezapomeňte při plánování investic na dotační program Nová zelená úsporám. Díky němu můžete na stavbě či rekonstrukci ušetřit statisíce korun.

Při stavbě nebo koupi nového rodinného domu

Dotace se poskytuje na výstavbu nebo nákup nového rodinného domu s velmi nízkou energetickou náročností. Vyšší dotaci získáte, pokud postavíte úspornější dům, zpravidla využívající energii z více obnovitelných zdrojů. Lze získat jednorázovou částku 200 000, 350 000 nebo 500 000 Kč podle dosažených energetických parametrů budovy.

Kotle, kamna a čerpadla

Dotace se poskytuje na výměnu neekologických kotlů na pevná paliva nižší než 3. třídy a lokálních topidel za kotel na biomasu, tepelné čerpadlo či plynový kondenzační kotel. Lze ji získat také při výměně elektrického vytápění za tepelné čerpadlo nebo plynového vytápění za systém s plynovým tepelným čerpadlem. Vyměnit lze i soustavy lokálních topidel na pevná paliva, sloužících jako hlavní zdroj tepla pro vytápění. Výše dotace je poskytována podle konkrétního typu kotle v rozpětí 30 – 100 000 Kč.

Fotovoltaické systémy

Na domácí fotovoltaickou elektrárnu propojenou s distribuční soustavou lze

získat při výkonu 2 kWp se standardním měničem 40 000 Kč, při stejném výkonu s hybridním měničem 60 000 Kč, za každý další 1 kWp instalovaného výkonu 10 000 Kč a za 1 kWh el. akumulacího systému 10 000 Kč.

Dešťovka

Nově je do programu Nová zelená úsporám zařazen i program Dešťovka. Na využití dešťové vody pro zálivku zahrady u stávajících rodinných domů se poskytuje až 55 000 Kč, na dešťovou vodu využívanou jako užitkovou i pro zálivku je to 65 000. V případě využití odpadní, tzv. šedé vody (např. z umyvadel, van, sprch či dřezů) jako užitkové a pro zálivku je dotace až 60 000 Kč, a při kombinaci šedé vody s dešťovou pro dvě nádrže může být dotace až 105 000 Kč.

Zateplení

Dotace na zateplení obvodových stěn, střechy, stropů a podlah u stávajících rodinných domů, vč. zimních zahrad, se vztahuje nyní i na výměnu oken, dveří a jiných stavebních otvorů. Získat lze až 650 000 Kč (nejvýše 50 % z celkových způsobilých výdajů). Výsledná částka závisí na ploše zateplované konstrukce (600 – 3 800 Kč/m²) a dosažených parametrech budovy.

Dotaci lze uplatnit u budov s datem žádosti o stavební povolení před 1. 7. 2013, včetně památkově chráněných budov.

Další programy směřující k úspoře energií

Podporován je solární termický i fotovoltaický ohřev vody a ohřev pomocí tepelného čerpadla. Získat lze 45 – 60 000 Kč.

O dotaci na instalaci venkovní stínící techniky lze žádat v kombinaci s dotací na zateplení. Podle typu systému lze získat 500 Kč (na systém s ručním ovládním) nebo 1 000 Kč (s automatickým ovládním) na m² plochy výplně otvoru.

Na centrální systém řízeného větrání je poskytována dotace 100 000 Kč, na decentrální systém 75 000 Kč. Dotace na výstavbu zelených střech na rodinných domech jsou poskytovány podle typu zelené střechy ve výši 700–1000 Kč na m² plochy vegetačního souvrství. Podporováno je také budování dobíjecích stanic pro elektromobily u rodinných domů do výše 30 000 Kč. Dotace lze využít i na projektovou přípravu, která je k většině opatření, zvláště u starších rodinných domů, třeba. Patří sem také o energetické hodnocení, odborný technický dozor a měření průvzdušnosti obálky budovy. Jednorázový příspěvek se stanoví podle typu opatření od 5 do 35 tisíc korun. Jednotlivá opatření lze – a přímo je žádoucí – vzájemně kombinovat. Při kombinaci několika úsporných opatření, která vlastník nebo stavebník provede, může získat bonusy až do 90 000 Kč. Program funguje od října 2021 a poběží až do roku 2030.

Jindra Svitáková

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
SYSTÉM V ČESKÉ REPUBLICCE.**

kw CZECH
REPUBLIC
KELLERWILLIAMS®

Rekreační chata uprostřed louky?

Jaký pozemek je možné vybrat pro stavbu chaty?



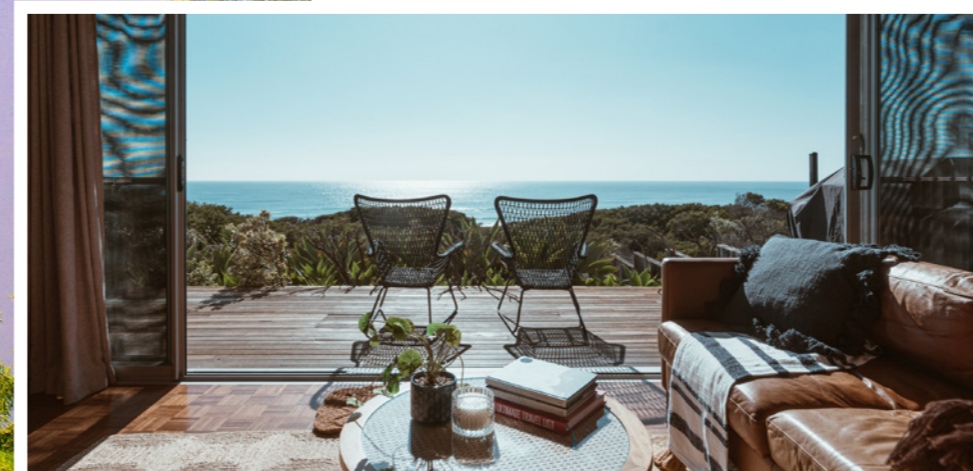
Většina občanů dnes zná pojmy územní plán a zastavitelná plocha. Přesto se může stát, že se vám zalíbí krásná louka a prodávající vás ujistí, že na ní opravdu můžete postavit chatu. To však nemusí být pravda. Před uzavřením kupní smlouvy je třeba zjistit všechna dostupná fakta.

Které pozemky na území obce lze zastavět?

Tuto informaci lze zjistit z územního plánu, který definuje, které pozemky jsou zastavitelné a mohou na nich vzniknout stavby určitého typu, a které pozemky jsou nezastavitelné. Ani v případě, že pozemek patří soukromému vlastníkovi, nemůže na něm postavit cokoli, pokud nebude tento pozemek zanesen v územním plánu jako zastavitelný.

REKREACE

Stavby jsou zákonem rozřazeny do mnoha kategorií podle vlivu na své okolí a potřebě se s ním provázat (tzn. napojení na inženýrské sítě, využití vodních toků, řešení odpadu apod.). Žádána stavba není stavbou sama o sobě, aniž by ovlivnila své okolí. Proto je možnost jejího vzniku na určitém pozemku regulována především stavebním zákonem, případně dalšími vyhláškami.



Na území, které je určeno jako nezastavitelné, prostě stavět nelze. A i když je louka, resp. pozemek, na němž plánujete stavět chatu, určena k zastavění, ještě nemusí být vyhráno. Pokud totiž není účelem stavba k bydlení či rekreaci, je situace podobná jako u nezastavěného pozemku. Jedinou možností je změna územního plánu, což je ovšem dlouhodobý proces s nejistým výsledkem. Návrh může sice majitel podat, ale zastupitelstvo, které územní plán schvaluje, mu nemusí vyhovět, pokud má do budoucna s daným pozemkem jiné plány. Navíc,

jak jsme již psali v jiných případech, je tento postup náročný také finančně, neboť takovou změnu územního plánu kvůli individuálnímu požadavku by musel hradit žadatel.

Co lze mít na louce, která není určena k zástavbě?

Může to být například zázemí pro občasnou rekreaci či pobyt související s údržbou pozemku. Parkovat tu tak může karavan, obytný vůz či maringotka. Ovšem ne takový, který „zapustí kořeny“ a zůstane zde natrvalo. Karavan nebo maringotka musí být stále mobilní. A to tak, abyste jej mohli kdykoli připojit za automobil či dodávku a odtáhnout z pozemku pryč.

Někteří majitelé obcházejí zákon tak, že umístí na louku karavan, a pak kolem něj během pár měsíců vznikne „nenápadně“ teráska, přístavek pro sprchování a podobné doplňující stavby. V té chvíli však karavan ztrácí funkci mobilního obydlí a stává se stavbou. A jeho majitel se dostává do rozporu se zákonem.

Obcházet zákon se nevyplácí

Problém určit, co je a co není stavbou, řešil již mnohokrát Nejvyšší správní soud a došel k závěru, že právě z drobných doprovodných stavebních prvků, jako je terasa a podobné, lze dovodit, že majitel nemá v plánu mobilní bydlení po letní sezóně z louky odtáhnout. Pak soud nařídí odstranění stavby, k němuž se často pojí správní pokuta a dále náklady na soudní řízení často v řádu desítek tisíc korun. Proto se podobná kalkulace nevyplácí. Veřejnosti také stále ještě koluje nesprávná informace, že na louce lze mít klidně mobilní dům. Některé firmy, nabízející mobilní domy, mají dokonce tuto informaci na svých webových stránkách a argumentují, že mobilní dům „není pevně spojen se zemí“. To je ovšem omyl. Již v roce 2012 bylo v rámci novely stavebního zákona upřesněno, že za stavbu se považuje i tzv. „výrobek plnicí funkce stavby“. A to jsou právě jakékoli obytné domy, které se přivezou na pozemek a smontují pouze na připravené patky. Dům tak sice není trvale spojen se zemí, ale také jej nelze jednoduše po víkendů připojit za auto a odvézt jinam.

Zaparkovat na letní sezónu na vlastní louce obytný přívěs, připojit solární panel a vodu si nosit z blízké studny může být několik let romantické. Je-li to však louka, která není určena k zástavbě, není možné počítat s tím, že se na louce natrvalo zabydlíte. Proto je třeba koupit louky řádně zvážit. Odborníci doporučují pro rekreační i stálé bydlení volit pozemky, které jsou přímo určeny územním plánem k zastavění „stavbami pro bydlení a rekreaci“.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



I když je louka, na niž plánujete stavět chatu, určena k zastavění, ještě nemusí být vyhráno. Foto redakce

Za skrytou vadu nemovitosti lze považovat i hluk



Hluční sousedé, kvůli kterým nemůžete spát. Blízkost nemocnice, fotbalového stadionu, to vše může ovlivnit kvalitu vašeho bydlení. V některých případech může být hluk považován i za skrytou vadu nemovitosti.

Hluk se při prohlídce nemovitosti zjišťuje špatně

Nové byty již bývají dostatečně odhlučněny. Ale pokud kupujete byt ve starším domě, řadový domek, či polovinu dvojdomku, nemusí tomu tak být. A přitom budete mít sousedy přímo za zdí. Proto je dobré se zajímat, co za tou zdí, která vás dělí od sousedů, je, a z čeho je zeď postavena. Jestliže spolu byty sousedí například předsíní a kuchyní, hluk nemusíte prakticky zaznamenat. Zvláště když je na této zdi instalována kuchyňská linka, vestavné skříňe a podobně. Když však bude společná zeď se sousedy například v ložnici či v obývacím pokoji, mohou zvuky dosáhnout takové intenzity, že to bude mít vliv na vaši kvalitu bydlení.

Proto je dobré prohlídku bytu naplánovat na odpolední či podvečerní hodiny, kdy lze předpokládat, že sousedé budou doma. Jen tak zjistíte, zda je od sousedů slyšet televizi a běžný hovor. Lze předpokládat, že sousedé budou slyšet stejné zvuky u sebe. Informujte se také, zda je zeď případně odhlučněna. Dnes není problém takové odhlučnění provést řádově za pár desítek tisíc, svépomocí i za tisíce.

Zvláště u starších činžáků či panelových bytů se hodí také zkontrolovat prostor

stoupacích šachet a zjistit, zda jsou od sousedů odděleny pevnou překážkou. Pokud ne, mohou se stát nejen zdrojem hluku, ale i různých pachů.

Nadměrný hluk od sousedů lze považovat za skrytou vadu nemovitosti

Obecně platí, že skryté jsou takové vady, které nelze při řádné prohlídce zjistit. Do takové vady může spadat i nedostatečného odhlučnění stěny, která rozděluje dva byty. V takovém případě by šlo o vadné plnění kupní smlouvy. Co se týče lhůty, v níž je kupující povinen u prodávajícího uplatnit vadu koupené věci, platí v obecné rovině dle § 2104 občanského zákoníku, že kupující věc podle možnosti prohlédne co nejdříve a přesvědčí se o jejich vlastnostech.

Dle § 2112/1 občanského zákoníku je kupující povinen oznámit prodávajícímu zjištěnou vadu věci bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistí. I když skryté vady nemovitosti je možné řešit do pěti let od uzavření kupní smlouvy, lze předpokládat, že nadměrnou hlučností zjistíte krátce po nastěhování. Proto je třeba jednat bez zbytečného odkladu a navrhnout řešení.

Podle názoru odborníků se může jednat o podstatné porušení kupní smlouvy, pro-

tože o této vadě prodávající musel v době uzavírání smlouvy vědět, takže lze žádat i zrušení kupní smlouvy. Ne vždy se však nový majitel chce stěhovat. Jsou proto i další možnosti řešení.

Odhlučnění stěny je dobrým řešením

Pokud se jedná o stěnu v obytné místnosti, často stačí umístit na ni například knihovnu, sestavu skříní nebo podobný nábytek, který hluk odfiltruje. To však neznamená, že by kupující neměl žádat kompenzaci. V případě takové skryté vady má kupující právo mimo odstoupení od kupní smlouvy také na odstranění vady opravou věci nebo na přiměřenou slevu z kupní ceny. Kupující musí sdělit prodávajícímu při oznámení vady, jaké řešení si zvolil. Tuto volbu již nelze změnit, aniž by s tím prodávající souhlasil.

V případě, že zvolíte „opravu věci“, můžete se dohodnout s prodávajícím, že necháte stěnu odhlučnit a on uhradí náklady. Ovšem odhlučnění jedné stěny znamená minimálně desetimetrový úbytek krát délka stěny z užitné plochy bytu. To by se pak mělo promítnout do kupní ceny nemovitosti. Lepším řešením tedy bude žádat o slevu z kupní ceny, do níž by se zahrnul jak úbytek plochy bytu, tak náklady na odhlučnění. Někdy kupující žádají v případě zjištění skrytých vad nepřiměřeně vysokou slevu. Pokud na ni však prodávající nepřistoupí, může dojít ke zbytečným soudním přím, které potrvají roky. Nejvýhodnějším řešením je dohoda a mimosoudní vyrovnání. Jindra Svitáková

Rekordní růst hypotečních sazeb. Nejvíce zdražují krátké fixace

ČNB na začátku listopadu zvýšila skokově základní úrokovou sazbu o 1,25 p.b. na 2,75 %. Růst sazeb hypoték na sebe nenechal dlouho čekat.

Podle aktuálních dat indexu GOFI, který napříč trhem monitoruje vývoj úrokových sazeb hypoték, zdražily hypotéky v listopadu o více než půl procenta. Průměrná nabídková sazba vzrostla v listopadu o 65 bazických bodů na 3,75 %. Jedná se o nerychlejší meziměsíční nárůst úrokových sazeb v historii. Navíc oproti loňskému roku, kdy sazby v listopadu dosedly na úrokové dno (1,97 %), cena hypoték vzrostla o téměř 2 procentní body. Rozdíl aktuálně činí 1,78 procenta, což v případě 2milionové hypotéky s 20letou splatností činí rozdíl v měsíční splátce téměř 2 000 Kč.

Hlavní příčinou nárůstu sazeb je zvýšení sazeb ČNB, ke kterému došlo 4. listopadu. Ve zbývajících týdnech měsíce listopadu

navýšily své sazby všechny banky a některé dokonce dvakrát. Výše nárůstu byla často závislá na době fixace. Obecně platí, že nejvíce zdražovaly kratší fixace. Index GOFI70 mapuje vývoj sazeb hypoték do 70 % LTV. Rychlý nárůst jsme však zaznamenali ve všech měřených kategoriích. Index GOFI 90 meziměsíčně vzrostl z 3,64 % na 4,35 %. Rozdíl mezi hypotékami pod a nad 80% hranicí LTV se tedy stále drží okolo 0,5 procentního bodu.

O dalším vývoji sazeb hypoték nepřímo rozhodne ČNB

Jak již bylo uvedeno výše, průměrná nabídková sazba dosáhla v listopadu

3,75 %. Nejnižší nabídkové sazby se se však již nyní pohybují okolo 3,79 %. Je tedy zřejmé, že index poroste i v prosinci. Co se týče nabídkových sazeb, hodně bude záležet na rozhodnutí ČNB, která bude jednat o sazbách 22. 12. 2021.

Sazby ČNB sice přímo neovlivňují sazby hypoték, ale banky zvyšování sazeb zpravidla považují za signál ke zdražení hypoték, jak ilustruje následující graf. ČNB se zatím k prosincovému navýšení sazeb staví nejednoznačně.

"Pokud ČNB nebude dále výrazně zvyšovat základní sazby, tak jsme názoru, že by se vrchol sazeb mohl pohybovat okolo 4 %. Pokud však ČNB sáhne po dalším zvýšení a sazby zvedne o více než 0,5 p.b., tak hypoteční sazby začnou atakovat 5procentní hranici," říká Libor Vojta Ostatek, ředitel společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti financování bydlení. Luboš Svačina



VRK ACADEMY

STAŇTE SE REALITNÍM SPECIALISTOU

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

VÍCE INFORMACÍ NA
WWW.VRKACADEMY.CZ



Jak vdechnout interiéru vánoční atmosféru?

INTERIÉRY

Chcete, aby na každého hosta dýchla ta správná vánoční atmosféra? Pokud rádi „převlékáte“ svůj domov do nového kabátu pro různá roční období a svátky, máme pro vás pár tipů, jak pomocí několika málo doplňků proměnit interiér ve vánoční království plné pohody.

Doplňky přizpůsobte interiéru

Nejprve je třeba se rozhodnout, jaký design pro letošní Vánoce zvolíte. Doporučujeme samozřejmě přizpůsobit styl ladění celému interiéru.

K rustikálnímu interiéru se hodí stromeček zdobený lidovými slaměnými a dřevěnými ozdobami, červenými jablíčky a barevnými elektrickými svícemi. Dárky zabalte do papíru v barvách země a převažte je přírodním motouzem. Dekorovat můžete i sušenými přírodninami jako jsou šišky, šípky, sušené pomeranče nebo třeba ořechy.

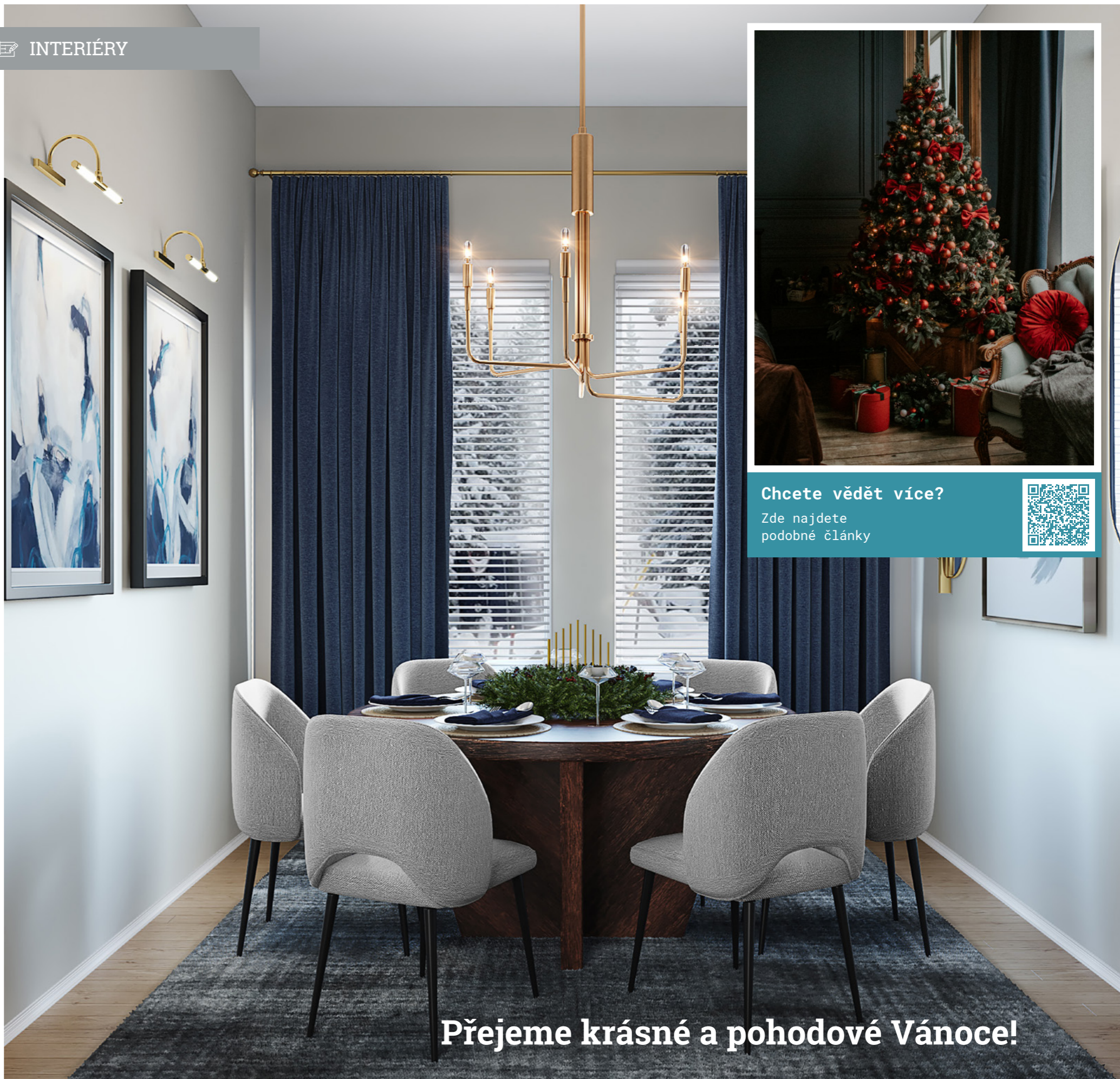
Oproti tomu v moderním městském bytě mohou být Vánoce plné blyštivých baněk a moderních designových dekorací.

Pokud chcete jít s dobou, tak hitem pro letošní svátky je kombinace skandinávského designu a střídmých barev. Hlavní barvou je pro tento rok bílá, případně béžová, stříbrná a šedá. Hlavní barvu budou doplňovat zemité odstíny. Tato kombinace je vhodná téměř do každého interiéru, včetně toho minimalistického.

Pět drobností, které lusknutím prstu dají interiéru sváteční nádech

1. Jednoduchou dekorací, díky které bude váš domov vypadat útulnější, jsou polštářky. Dle svých preferencí stylu si vyberte takové, aby citlivě oživily sváteční náladu.
2. K Vánocům patří taktéž svíčky, které poskytnou decentní osvětlení, případně i provoní prostor.
3. Rozhodně si připravte sváteční servis, bez kterého by vánoční tabule dostatečně nevynikla. Je jedno, zda zvolíte servis, který máte jako vzácné dědictví po babičce nebo moderní designový servis. Důležité je, aby podporoval atmosféru svátečnosti a jedinečnosti a ladil se zbytkem sváteční tabule.
4. Na stole se bude nádherně vyjímat i věnec ze jmelí či jiných přírodnin nebo mísa s jablky a ořechy.
5. Cukroví vystavte na krásném patrovém servírovacím stojanu, který umožní vašim výtvarům vyniknout a nezabrat celý stůl.

Kristýna Nešporová



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Přejeme krásné a pohodové Vánoce!

Každý osmý Čech sdílí bydlení s dalšími generacemi



Chcete vědět více?
Zde najdete podobné články



Donedávna se ve všech pádech skloňoval pojem „mamahotel“ a důvody, proč se mladým nechce stěhovat od rodičů. Tento trend se v posledních letech zvrátil a čím dál více lidí ve věku nad 20 let vyhledává samostatné bydlení nebo spolubydlení s přáteli. V posledních měsících ovšem covid začíná ovlivňovat bydlení předdůchodové generace. Toto zjištění přinesla nedávná studie z Velké Británie.

TRENDY

Generace padesátníků se stěhuje zpátky k rodičům

Jak konstatoval zakladatel digitální komunity Rest Less, která sdružuje padesátníky a starší generaci, pandemie drasticky změnila způsob života lidí. Řada „děti“ se totiž takřka v předdůchodovém věku vrací bydlet ke svým rodičům. Jak napsal britský deník The Guardian, má to několik důvodů.

Jednak jim v dobách lockdownů dělali společnost, pečovali o ně, což se lépe praktikuje při společném bydlení, než když musí dítě pečovat o rodiče vzdálené de-

sítky, někdy i stovky kilometrů. Dalším důvodem stěhování do rodného domu jsou finanční problémy či potíže ve vztazích.

Covid a lockdowny mění styl bydlení mnoha Evropanů

Lidé, kteří začali v době lockdownu bydlet u svých rodičů, protože potřebovali více péče, často zůstali, protože se jim bydlení s rodiči začalo líbit. Tuto zkušenost potvrzovali většinou osamělí a rozvedení padesátníci, kteří měli i v mládí s rodiči dobré vztahy.

Mnoho lidí v předdůchodovém věku má pro bydlení s rodiči jiné důvody. Přišli o zaměstnání, rozvedli se a dostali se do finančních problémů. Nejsou schopni dále hradit vysoký nájem či splácet hypotéku.

Prodat dům, zrušit nájem a nastěhovat se k rodičům se proto v předdůchodovém věku rozhodlo mnoho Britů. A nejsou jediní.

Zpět k rodičům se stěhují lidé starší padesáti let i v jiných zemích. S narůstající inflací a stále se zvyšujícími účty za energie se vidina sdíleného bydlení stává nadějí pro mnohé, kteří se po mnoha letech ocitají bez zaměstnání či zůstali v důsledku zavření provozoven na dočasné nucené dovolené s minimálními příjmy.

Mnohem vyšší počet soužití seniorů s dětmi se vyskytuje v jižních zemích Evropy než v zemích severovýchodních. Například v Dánsku žijí senioři se svými dospělými dětmi pouze v 13 % případů. Na druhé straně ve Španělsku žije dohromady se svými dětmi více než 52 % seniorů a téměř 90 % Jihoevropanů se vidá se svými rodiči každý den.

Každý osmý Čech sdílí bydlení s dalšími generacemi

Vícegenerační bydlení u mladých rodin bylo již před covidem jedním ze způsobů, jakým Češi reagovali na chybějící byty. Nakonec se z toho v mnoha případech stalo trvalé řešení. Podle loňské analýzy bývalé stavební spořitelny Wüstenrot (dnes

Moneta stavební spořitelna) bydlel v loňském roce v domě určeném pro soužití více generací každý osmý Čech. Necelá polovina právě proto, že si nemohla dovolit vlastní bydlení. Nejčastěji lidé sdílí bydlení s rodiči (52 %) či naopak s dospělými dětmi (32 %).

Až 70 % respondentů se přitom domnívá, že ve vícegeneračním bydlení budou žít natrvalo. Třetina dotázaných volí tuto variantu, protože nedosáhne na hypoteční úvěr. Tento trend zřejmě dále zesílí v důsledku zdražování hypotečních úvěrů, a zároveň stálého růstu cen nemovitostí i jejich pronájmů.

Návrat do rodného hnízda nemusí být pro šedesátníky jednoduchý. Je nutno počítat s určitou ztrátou soukromí, které s sebou soužití více generací přináší. Bydlení v jednom domě však nemusí nutně znamenat bydlení ve společné domácnosti. Navíc, finanční úspory a případně jednodušší péče o rodiče mohou být pro takový krok podstatným důvodem. **Jindra Svitáková**

Zákaz topení tuhými palivy v kotlích I. a II. emisní třídy začne platit již v roce 2022

Jen necelý rok mají vlastníci starých kotlů na tuhá paliva čas na výměnu za kotel nový. I když je možná kotel stále funkční, od 1. 9. 2022 začne v ČR platit zákaz topení tuhými palivy v kotlích I. a II. emisní třídy. To bude mít obrovský dopad zejména na obce bez plynofikace, v nichž žije zhruba milion obyvatel.

Zákaz se týká především starých uheľných kotlů s ručním přikládáním, ale i zastaralých prohořivacích nebo odhořivacích kotlů na dřevo, tedy kotlů bez ventilátoru, který řídí přívod spalovacího vzduchu. Podle odhadů odborníků zbývá vyměnit minimálně 300 000 starých tepelných zdrojů. Budete-li tedy právě teď kupovat starší domek, nezapomeňte řádně zkontrolovat tepelný zdroj. Mohlo by se stát, že se povinnost vyměnit kotel za nový bude vztahovat i na vás.

Jak poznat, že kotel je nutné vyměnit

Vyměněny musí být všechny kotle na pevná paliva, vyrobené před rokem 2000, a to bez výjimky. Tyto kotle byly vyrobeny podle staré normy, která neznala zařazení do tříd. Povinná výměna se týká také drtivé většiny ručně přikládaných kotlů bez ventilátorů, vyrobených v letech 2000 až 2010, které většinou spadají do emisních tříd I a II. Nové kotle musí být zařazeny do emisní třídy III–V. Emisní třídy jsou od roku 2000 uváděny na výrobním štítku kotle. Ty starší často výrobní štítky nemají, ale to je nepodstatné – vyměněny musí být všechny. Pokud kotle vyrobené v letech 2000–2010 splňují potřebné emisní třídy, je třeba, aby majitel nechal každý třetí rok kotel zkontrolovat. Doklad o kontrole pak uchová pro případnou kontrolu obcí.

Za co kotel vyměnit?

Existuje obrovské množství moderních strojů pro vytápění rodinných domů. Pořídí si lze plynový kotel, pokud je ovšem v obci plyn, nebo elektrokotel. Pro novostavby jsou nyní populární tepelná čerpadla, což jsou velmi kvalitní zdroje tepla. Ovšem ne pro každý dům a každou situaci se hodí.

U starších objektů je výměna zdroje složitější a vyžaduje podstatně více finančních prostřed-

ků. Tepelné čerpadlo nebo plynový kondenzační kotel totiž potřebují otopnou soustavu, která pracuje na podstatně nižší teplotě než kotel na pevná paliva. Takže je třeba ji celou vyměnit. Je také většinou nutné upravit spalinové cesty, tj. vyvložkovat nebo postavit nový komín.

Pokud majitelé nemají dostatek prostředků na takové investice nebo nechtějí z jiných důvodů dělat zásadní změny, je možné využít moderní automatický kotel na pevná paliva. Důležité je dodržet pokyny výrobce, co se týká druhu paliva. To uvádějí výrobci v průvodní dokumentaci.

U starších objektů vedou dřevěné pelety

České domácnosti využívají pro vytápění, přípravu teplé vody, či vaření minimálně 700 tisíc kotlů a 500 tisíc kamen, krbů a sporáků na pevná paliva, a tak budou pevná paliva zaujímat i nadále své místo. A to jak kusové dřevo pro lokální vytápění, tak dřevní pelety jako náhrada uhlí v nových automatických kotlích.

Sice tyto kotle nejsou úplně bezobslužné, jako například plynové či tepelná čerpadla, avšak poskytují jejich majitelům za cenu běžné údržby i určitou nezávislost. Drtivá většina pevných paliv jsou totiž palivy domácími, jejichž dostupnost a cena nejsou příliš závislé na aktuální mezinárodní politické a ekonomické situaci. Navíc si lze tato paliva naskladnit na několik sezón dopředu v závislosti na jejich výhodné ceny a dostupnosti.

V současné době běží na Ministerstvu životního prostředí pouze jeden program, z něhož lze čerpat dotaci, a to podpora výměny nevyhovujících kotlů v obcích Karlovarského, Moravskoslezského a Ústeckého kraje. Kotlíkové dotace byly v loňském roce uzavřeny. Předpokládá se však, že by mohla být v druhém pololetí letošního roku vyhlášena další výzva. **Jindra Svitáková**

38 331

NEMOVITOSTÍ

4945

BYTŮ K PRODEJI

5799

BYTŮ K PRONÁJMU

3878

RODINNÝCH DOMŮ

469

CHAT A CHALUP

17 935

POZEMKŮ