



# V čem bude realitní rok 2023 jiný než 2022?

více na straně 4-5

Kdy je nejlepší doba  
prodat nemovitost?

strana 6

Nová zelená úsporám  
Light pomůže seniorům  
a domácnostem  
s nižšími příjmy

strana 8



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 10

Hluk z dálnice, smog nebo riziko povodní. Kde ověřit vybranou lokalitu, než podepíšete smlouvu?



### STRANA 12

Jak udělat z nebytového prostoru byt? Bez prohlášení vlastníka to nepůjde

## RYCHLÝ PŘEHLED

### PROSINEC 2022

#### 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:	-1,63 %
Byty 2+1:	-1,69 %
Byty 3+1:	-1,52 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz



### STRANA 18

Která nemovitost se pokládá podle zákona za opuštěnou?

## ” REALITNÍ POSTŘEH

Jiří Pathy (Gepard finance)

„Pokud jste investor, tak zamíříte na sever Čech nebo na sever Moravy.“

### NAPSALI O NÁS

#### Investovat do bytů?

Ano, ale obezřetně a rozhodně ne přes hypotéku

#### FORBES / 25. 10. 2022 (kráceno)

„Nájmy jsou aktuálně asi o dvacet až třicet procent vyšší než před rokem. Nikdo ale nedokáže určit, jak dlouho tomu tak ještě bude. Nákup nemovitosti za účelem následného pronájmu

je dlouhodobou záležitostí a investor by měl ve svých výpočtech počítat i s variantou poklesu nájmu,“ upozorňuje Michal Pich z realitního serveru RealityČechy.cz.

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.



# V čem bude realitní rok 2023 jiný než 2022?

 téma měsíce



“ Ceny domů, bytů, stavebních pozemků i další nemovitostí se dostaly za posledních 8 let na historická maxima. Rok 2023 ukáže, které nemovitosti se prodaly v minulých letech za skutečnou, a které za nadhodnocenou cenu.

Na konci listopadu letošního roku rozhodla bankovní rada, že zatím ponechá nastavení limitů pro poskytování hypotečních úvěrů beze změn. Foto redakce

Každý večírek jednou končí. I tak by se dal charakterizovat letošní rok, který byl pro mnohé realitní makléře rokem velkých překvapení. Ačkoli si to mnoho realitních profesionálů nepřipouštělo, již začátkem roku bylo díky rostoucímu počtu neprodaných nemovitostí na realitních serverech patrné, že poptávka po vlastním bydlení nebude tak silná jako v letech předešlých. Máme se v roce 2023 připravit na další šok, nebo přijde postupné „vystřízlivění“ a návrat k normálu?

## Sazby hypotečních úvěrů

Drtivá většina českých kupujících, kteří hledají své nové bydlení, se bez externího financování neobejde. Do banky může přijít kdokoli, podepsanou úvěrovou smlouvou si ovšem odnese jen někdo. S důvody, proč tomu tak v letošním roce bylo, se však budeme s největší pravděpodobností setkávat i v roce příštím. Současné úrokové sazby nad 6 % s námi budou pravděpodobně i v prvním čtvrtletí nového roku. Podle oslovených bankéřů by však měly sazby začít postupně klesat. Na razantnější slevy máme však zapomenout. Sestup můžeme očekávat spíše pozvolný než skokový. Důležité bude prolomení pětiprocentní hranice. Právě na sazbu nižší než 5 % čeká mnoho investorů, pro které není současná cena hypoték ekonomicky zajímavá.

## Parametry DTI a DSTI

Během pandemie došlo ze strany České národní banky (ČNB) k rozvolnění 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. A právě tyto parametry dokázaly poptávku po vlastním bydlení výrazně snížit. Na konci listopadu letošního roku rozhodla bankovní rada, že zatím ponechá nastavení limitů pro poskytování hypotečních úvěrů beze změny. To ovšem nebyla pro kupující dobrá zpráva. Změny bychom se ale mohli dočkat po dalším zasedání ČNB, v květnu 2023. Dočasné zrušení parametrů DTI a DSTI by uvítalo zejména mnoho rodin, které aktuálně na hypotéku nedosáhnou a musí současnou situaci řešit pronájmem nebo jinou možností bydlení.

## Ceny nemovitostí

Ceny domů, bytů, stavebních pozemků i další nemovitostí se dostaly za posledních 8 let na historická maxima. Rok

2023 však ukáže, které nemovitosti se prodaly v minulých letech za reálnou, a které za nadhodnocenou cenu. Výrazně může dojít k rozevření pomyslných nůžek mezi kvalitními a méně kvalitními realitami. Už nyní je patrné, že stejně jako po roce 2008, i nyní začíná docházet k velkým poklesům cen panelových bytů, starších rodinných domů před rekonstrukcí a rekreačních objektů. Naopak, velmi dobře si cenu drží kvalitní nemovitosti a nízkoenergetické novostavby. Kupující se totiž už neptají jen na cenu vybrané nemovitosti, ale také na její provozní náklady. V tomto případě budou novostavby ve výhodě nejen během roku 2023, ale i v dalších letech. Výrazný pokles cen tedy není u těchto nemovitostí příliš pravděpodobný. Avšak byty v původním stavu či staré domy, které neprošly kompletní rekonstrukcí mohou na ceně ztrácet i nadále.

## Pronájmy

Od roku 1990 neprošla Českou republikou tak silná poptávková vlna po pronájmech, jako právě v roce 2022. Drahé nemovitosti, zhoršené podmínky pro získání hypotečního úvěru, vysoké sazby hypoték, ale i silná migrační vlna zapříčinily, že sehnat pronájem bytu bylo ve druhém a třetím čtvrtletí letošního roku téměř nemožné. Silná poptávka se ihned podepsala na cenách nájemního bydlení. Praha, Brno, Olomouc, Hradec Králové, ale i další města zaznamenala meziroční zdražení nájmu v rozmezí 20-30 %. Od listopadu se ale situace začíná stabilizovat a vše nasvědčuje tomu, že se aktuální ceny nájmu v roce 2023 již výrazně zvyšovat nebudou.

## Nadšení nebo deprese

Vše výše uvedené se dá přepsat do grafů, či tabulek. Existuje ovšem ještě jeden, pravděpodobně nejsilnější impuls pro ekonomiku, na který se nesmí zapomínat. Tím je nálada ve společnosti. Pokud se lidé budou bát, zda budou mít na zaplacení energií, pokud budou mít obavu, zda nepřijdou o práci, nebo jestli se válečný konflikt na Ukrajině nepřesune do jiných zemí, tak se jim nebude chtít nejen za nemovitosti, ale i další výrobky a služby, utrácet. Pokud má dojít k opětovnému návratu zájmu o nemovitosti, a to nejen ze strany investorů, ale i běžných kupujících, tak bude potřeba zásadní změna ve společnosti. Svět prošel za poměrně krátkou dobu výraznými změnami, a pokud budeme vědět, že to špatné je již za námi, lze očekávat nastartování ekonomiky tak, jak jsme tomu byli svědky po odeznění ekonomické recese v letech 2008-2013.

Michal Pich

ZDE SI MŮŽETE

stáhnout minulé vydání  
našeho magazínu.





# Kdy je nejlepší doba prodat nemovitost?



Podle oslovených realitních makléřů je ideální doba pro prodej nemovitosti po celý rok, předchází-li jí kvalitní příprava na prodej. Foto redakce

Odpovědí na otázku v úvodu článku by mělo přirozeně být, že nejlepší dobou, kdy nemovitost nabídnout k prodeji, je tehdy, když to potřebujete. Ale i prodej nemovitosti v průběhu roku má své vrcholy a naopak dobu, kdy je třeba trpělivě čekat.

Rozhodnutí nabídnout nemovitost k prodeji předchází většinou u mnoha vlastníků několikaměsíční proces. Záleží totiž na mnoha dalších faktorech, zejména proč nemovitost prodáváte, zda ji potřebujete prodat co nejdříve například proto, že získané prostředky použijete na nové bydlení, či zda nabízíte zděděnou nemovitost, která již nemá pro vás žádné uplatnění, anebo se stěhujete na druhý konec světa a správa nemovitosti na dálku se vám zdá příliš složitá.

mu rozhodnutí, může zavolat kvalifikovaného makléře a odstartovat proces prodeje nemovitosti.

Podle oslovených realitních makléřů je ideální doba pro prodej nemovitosti po celý rok, předchází-li jí kvalitní příprava na prodej. Přece jen ale jsou v průběhu roku období, kdy se nemovitost nabízí a prodává lépe než jindy. Výsledky Českého statistického úřadu ukazují, že ceny nemovitostí jsou pravidelně nejvyšší ve druhém čtvrtletí, tedy v období od dubna do června.

To potvrzují i realitní makléři s tím, že právě jaro je ideální pro dobrou vizuální prezentaci nemovitosti. Fotografie či záběry nemovitosti ve videoprohlídkách jsou reprezentativní, pokud svítí slunce, stromy mají nové listy, zahrada je v květu. Ale není to jen otázka vizuální prezentace, ale také praktické úvahy. Pokud počítáme čas, tak od uzavření kupní smlouvy ke stěhování

to může trvat dva až tři měsíce (lhůta na zápis do katastru nemovitostí, předání nemovitosti, drobné úpravy, příprava k nastěhování), což znamená, že pokud nový vlastník koupí nemovitost v květnu, může se stěhovat během léta nebo na začátku podzimu. Takovému stěhování (a případným předcházejícím úpravám či drobným rekonstrukcím) nahrává letní počasí více, než představa stěhování v mrazu a dešti.

Na jaře je také ideální čas pro prodej rekreačních obydlí. Končí zima pobízí lidi k výletům do přírody, a tak vede i k rozhodnutí pořídit si chatu či chalupu. Naopak, nejhůře se rekreační chaty prodávají v pozdním podzimu a v zimních měsících, jako je prosinec a leden.

Zkušený realitní makléř však zvládne prodej bez ohledu na roční období. Je schopen poradit či sám odprezentovat, aby zanechala výborný první dojem. Příklad z praxe: Paní Marta zadala makléři prodej malé prázdné chaty určené k rekonstrukci v březnu, tedy v ideální čas. Ale když po půl roce nebyl žádný výsledek, ukončila s ním spolupráci a obrátila se na jiného makléře. Ten dokázal fotografiemi v podzimním slunečném dni přilákat během 14 dnů několik zájemců, z nichž jeden chatu koupil. V tomto případě stačilo pár zdařilých fotografií.

Jindy stačí trocha času na úklid a drobná investice, aby nemovitost působila atraktivně v každém ročním období. Pokud je prázdná, lze ji vymalovat běžnou bílou barvou, řádně vyvětrat, případně v jedné či dvou obytných místnostech provést home staging spočívající v zapůjčení pár kusů nábytku a bytových doplňků (obrázky, váza s květinami, ubrusy, ubrus s motivy ročního období).

Před prohlídkami je vhodné provést navícení, provonění a zájemce o koupi bude vnímat interiér úplně jinak. Tyto drobné náklady mohou zvýšit podle zkušených makléřů cenu nemovitosti třeba i o 100 tisíc korun. Ideální načasování prodeje vaší nemovitosti můžete zohlednit, pokud na prodej nespěcháte. Výsledkem může být o něco vyšší cena. Ovšem svěťte-li prodej kvalitnímu realitnímu makléři, nemá smysl jej odkládat. Pokud je nemovitost v dobrém stavu a zajímavé lokalitě, zájemce se najde v jakémkoli ročním období.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



## Správně topit znamená šetřit. Jakých chyb se vyvarovat ať nevyhazujete peníze oknem?

Přetápění není dobré pro lidské zdraví. Mnohem lepší je topit méně. V obytných prostorách se u nás doporučuje teplota mezi 20–21 °C. Přitom společnost Enbra, která se zabývá měřením a rozúčtováním spotřeby tepla a vody, již před pěti lety zjistila, že průměrná teplota v českých domácnostech je 24 stupňů.

Pokud se podíváme na okolní státy, situace se od české velmi liší, a to nevlivem současné energetické krize, zákony a doporučení stanovující teplotu v místnostech platí napříč Evropou již mnoho let. Světová zdravotnická organizace doporučuje v obytných místnostech teplotu 18 °C. V Británii se průměrná teplota v domech pro bydlení pohybuje okolo 15 °C, Francie má zákonem stanoveno pro kanceláře, školy i byty 19 stupňů, podle švýcarského úřadu pro veřejné zdraví je optimální teplota v obytných místnostech 20 až 21 stupňů a 18 stupňů v ložnicích. V Holandsku se vytápí běžně na 18, maximálně 20 stupňů. Proto není divu, že v době energetické krize i u nás politici mluví o svetrech místo triček a trenek, které dosud vládly i v zimním období v řadě českých domácností.

Ideální teplota pro všechny neexistuje, nicméně je pravdou, že kvůli přetopenému prostředí lidé zažívají při přechodu ven větší teplotní šoky, které pak nepříznivě ovlivňují jejich zdraví. Je proto třeba volit doma takovou teplotu, která bude kompromisem mezi osobním pohodlím, zdravím a potřebou výrazně snížit spotřebu energie. A to lze u jakéhokoli topného media.

### Jak optimálně topit v kotli na pevná paliva

Především je třeba topit pouze tím palivem, které je pro daný kotel určeno výrobcem. Výrobce nebo dodavatel kotle by měl být také schopen kotel dobře nastavit tak, aby pracoval energeticky efektivně. Což moderní kotle zvládnou i na pouhých 20 % maximálního výkonu.

Ekvitermní regulace má venku umístěné čidlo, kde měří aktuální teplotu a dle toho řídicí jednotka nastaví potřebnou teplotu v interiéru. V poslední době se montují převážně elektronické termostaty, kde je možné naprogramovat různé teploty na jednotlivé dny v týdnu i denní či noční období.

To je důležité zvláště pro domy, které nejsou celoročně obývány. Ty by ani v zimě neměly nikdy úplně vychladnout, protože následné vytopení stojí podstatně více energie, a tedy i peněz než temperování. To odborníci doporučují nastavit zhruba na 15 °C, aby se v domě mimo jiné také nekondenzovala vlhkost.

Ne každá místnost však musí být vytápěna na stejnou teplotu, a někdy to ani nejde. Pokud je dům rozlehlý, může být pokoj, kde je umístěn termostat, vytopen dostatečně, ale jiné místnosti budou mít teplotu nižší.

Jindra Svitáková

### REALITNÍ TRH

K tomu třeba v případě zděděné nemovitosti přistupují ještě spoluvlastnické vztahy, kdy je třeba, aby se na prodeji shodlo více osob. A teprve tehdy, když se vlastník dobere ke konečné



# Nová zelená úsporám Light

## pomůže seniorům a domácnostem s nižšími příjmy

Od 14. listopadu mohou lidé žádat o dotace na úsporu energií v rodinných domech v rámci dotačního programu Nová zelená úsporám Light, který připravily Ministerstvo životního prostředí a Státní fond životního prostředí ČR ve spolupráci s Ministerstvem práce a sociálních věcí. Výhodou oproti stávajícím programům je, že peníze je možné čerpat zálohově a k elektronické žádosti bude potřeba jen minimum dokumentů.

### Zateplení fasády

Dotace na zateplení fasády vhodnými tepelně-izolačními materiály bude poskytována až do výše 150 000 Kč, resp. 6 000 Kč na běžný metr fasády, měřené vodorovně po vnějším obvodu domu. Celková výše podpory na jednu žádost je omezena na max. 100 % celkových realizačních výdajů projektu.

### DOTACE

### Zateplení střechy

Podpora je stanovena do výše 120 000 Kč. Podmínkou pro poskytnutí podpory je zateplení celé střešní konstrukce nad vytápěnými prostory domu, s výjimkou případů, kdy není z technických důvodů možné nebo účelné zateplit celou část konstrukce.

### Zateplení stropu

Dotace se poskytuje na kompletní zateplení stropu pod nevytápěnými prostory nebo stropu obývaného podkroví do výše 50 000 Kč.

### Zateplení podlahy

Dotace bude poskytována na zateplení podlahy na zemině u vytápěných místností nebo podlahy či stropu nad nevytápěnými prostory, například nad nevytápěným suterénem. Možná výše dotace je 60 000 korun.



Dotace na zateplení fasády tepelně-izolačními materiály bude poskytována až do výše 150 000 Kč, resp. 6 000 Kč na běžný metr fasády, měřené vodorovně po vnějším obvodu domu. Foto redakce

### Výměna oken

Podporována je výměna stávajících oken ve vytápěných místnostech, a to včetně střešních oken a balkonových dveří. Podpora je poskytována paušálně na 1 kus okna ve výši 12 000 Kč, přičemž okna ve stejném otvoru stavební konstrukce jsou považována za jeden kus a sestava okna s balkonovými dveřmi je považována za dva kusy. Nově instalovaná okna musí mít zasklení izolačním trojsklem, v případě stávajících špaletových oken může být podpora poskytnuta na jejich celkovou opravu, při níž budou vnější křídla nahrazena novými, popř. repasovanými, s izolačním dvojsklem nebo trojsklem.

### Výměna vchodových dveří

Podporována je výměna stávajících vchodových dveří mezi interiérem a exteriérem za nové. Podporované vchodové dveře musí mít tepelně-izolační výplň a případné zasklení musí být provedeno izolačním dvojsklem nebo trojsklem. Dotace se poskytuje do výše 18 000 Kč.

### Kdo a kdy může žádat

Oprávněnými žadateli jsou vlastníci nebo spoluvlastníci rodinných domů. Žadatel musí být v domě trvale hlášen déle než od 12. září 2022. Podpora se vztahuje také na vlastníky a spoluvlastníky trvale obývané stavby pro rodinnou rekreaci. Zásadní podmínkou je, aby žadatel a všichni členové jeho domácnosti (s výjimkou nezletilých dětí a studentů) pobírali ke dni podání žádosti o dotaci starobní důchod nebo invalidní důchod 3. stupně, nebo v období mezi 12. 9. 2022 a dnem podání žádosti pobírali příspěvek na bydlení.

Žádat lze na všechna opatření, která byla provedena po 12. září 2022. Žádat lze ale také předem, tedy na opatření, která žadatel teprve bude realizovat. V tom případě mu bude poskytnuta lhůta 12 měsíců od rozhodnutí o přidělení dotace pro doložení vyžadovaných dokumentů. Finanční prostředky v tomto případě lze čerpat formou zálohy.

K realizaci je možné zvolit odborné firmy, včetně specialistů, doporučených MŽP, nebo si opatření provést vlastními silami.

Příjem žádostí bude zahájen 9. ledna 2023. Žádat lze pouze elektronicky. Pokud žadatel nemá možnost sám podat elektronickou žádost, může se obrátit na zástupce Místních akčních skupin. Konzultace, jaká opatření jsou pro daný objekt vhodná, poskytují střediska EKIS a M-EKIS. Další informace lze získat na novazele-nausporam.cz/nzu-light/ Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články





 REALITNÍ RÁDCE

# Hluk z dálnice, smog nebo riziko povodní. Kde ověřit vybranou lokalitu, než podepíšete kupní smlouvu?

Většina zájemců, kteří hledají své nové bydlení, nejčastěji vybírá podle tří hlavních kritérií: lokalita, cena a vzhled nemovitosti. Všechny tři faktory jsou bezesporu důležité, existuje ovšem mnoho dalších, které mohou kvalitu budoucího života výrazně ovlivnit. Je to například vysoká hladina hluku nebo vysoká koncentrace CO<sub>2</sub>, popřípadě riziko povodní. Kde ovšem tyto informace o nemovitosti získat, když je mnohdy neví ani realitní zprostředkovatel? Je to snadnější, než si možná myslíte.

údaje, které ho právě zajímají. Na stránkách GeoPas.cz se můžete podívat, jestli se vybraná nemovitost nachází v záplavovém území, jak je dané místo hodnoceno podle hlukové mapy, jak je na tom s hladinou smogu či zda se nenachází na území s vysokými hodnotami radonu. To ovšem není vše. Zjistit z projektu GeoPas.cz lze i to, zdali na daném pozemku existuje věčné břemeno, které by mohlo nemovitost výrazně znehodnotit.

Stačí, když si vyhledáte vybranou lokalitu, popřípadě zadáte konkrétní adresu nemovitosti a pak si zvolíte parametr, který hledáte. Z mapy následně můžete vyčíst vše, co vás zajímá.

Nákup nemovitosti patří mezi největší životní investice. Byla by tedy škoda, aby se na první pohled ideální nemovitost stala v budoucnosti spíše starostí než radostí. Čím více informací se vám podaří před nákupem nemovitosti získat, tím lépe se vám bude o její koupi rozhodovat. Jde přeci o váš budoucí domov. Lucie Mazáčová



**Chcete vědět více?**

Zde najdete podobné články



V roce 2021 vznikla myšlenka spojit veřejně dostupná data do ucelené webové aplikace, díky které si může každý vyhledat konkrétní nemovitost a vyčíst



# Jak udělat z nebytového prostoru byt? Bez prohlášení vlastníka to nepůjde



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



V souvislosti s nedostatkem bytů se zvláště ve větších městech objevují stále snahy využít pro bydlení prostory, které byly původně určeny k jiným účelům. V bytových domech to mohou být bývalé kočárkárny, sušárny, prádelny. V prostorných starých vilách původní prostory v přízemí či suterénu, často kdysi určené jako domovní byt, a později pronajímané jako sklady, dílny či kanceláře.

## LEGISLATIVA

### Co vědět před započítím rekonstrukce

To, k jakému účelu bude konkrétní prostor v domě sloužit, určuje kolaudační rozhodnutí, v současné době v některých případech nahrazené oznámením o užívání stavby. K jiným účelům nelze dané prostory využívat, pokud k tomu nedá stavební úřad souhlas.

Jestliže jde o prostory v domě, který je vlastněn společenstvím vlastníků, musí o jejich změně rozhodnout nejprve shromáždění vlastníků. Dalším krokem je splnit požadavky stavebního zákona. To znamená opatřit si stavební povolení nebo provést ohlášení stavby (v případě, že si úpravy nevyžadují žádné konstrukční změny).

To musí udělat vlastník budovy či daného prostoru, popřípadě osoba, která má prokazatelné právo ke změně užívání.

### Změna prohlášení vlastníka SVJ je nutná

Pokud se jedná o změnu v bytovém domě ve vlastnictví SVJ, musí výbor následně připravit změnu prohlášení vlastníka. Jak totiž stanoví novela občanského zákona z roku 2020, „...souhlas všech vlastníků jednotek je třeba pouze tehdy, pokud by tím byla dotčena práva a povinnosti všech vlastníků jednotek.“ Což platí mimo jiné právě v tomto případě, když nebytový prostor, který byl do té doby zahrnut do společných prostor domu, bude nadále ve vlastnictví jedné osoby jako byt. Změní se výměra společných prostor i podíly spoluvlastníků.

Za neoptimálnější postup se podle Mgr. Jan Szwarce, který na toto téma publikoval odbornou stať v magazínu epravo.cz, považuje podpis souhlasících vlastníků na aktualizovaném znění prohlášení vlastníka, a to včetně data podpisu. To by pak mělo být prokazatelné (např. doporučenou poštou, e-mailem, osobně proti podpisu) doručeno všem členům, resp. spoluvlastníkům, SVJ. Ti mají následně 3 měsíce pro případné rozporování této změny. Proces změny prohlášení může ale proběhnout i v jakékoli jiné podobě, např. samostatnými písemnými souhlasy obsahujícími popis schvalované změny nebo odkazující na příložený návrh takové změny.

Výbor SVJ má povinnost toto prohlášení založit do sbírky listin vedené katastrálním úřadem a do sbírky listin rejstříkového soudu.

### Jde-li o soukromý dům, je garantem majitel

Pokud se mění nebytový prostor v bytový v rodinném domě, je samozřejmě také třeba, aby všichni spoluvlastníci s touto přeměnou souhlasili. Jen odpadá administrativa s prohlášením vlastníka. Nicméně po kolaudaci je třeba zanést bytovou jednotku také do katastru nemovitostí.

Pokud budou třeba větší úpravy a změny dispozic, které si vyžadují stavební povolení, je nutné počítat se souhlasem sousedů. Pokud majitel nezíská jejich kvalifikovaný souhlas, tedy podpis na projektu, mohou tito vznést v průběhu stavebního řízení námitku. O tom, zda bude jejich námitka přijata, pak rozhodne stavební úřad.

Jindra Svitáková



## Stačí účast pouze jednoho z manželů při hlasování na shromáždění vlastníků jednotek?



Majetek manželů může a nemusí být ve společném jmění. O tom, zda to tak je, rozhoduje tzv. předmanželská smlouva, eventuálně lze společné jmění manželů rozdělit i během trvání manželství.

Většina manželství v ČR však stále preferuje společné jmění manželů, a proto i většina nemovitostí pořízená během manželství spadá do společného jmění. Před nedávnem však Nejvyšší soud řešil, jak se mají počítat hlasy manželů o společném bytě.



SVJ

Zdálo by se to jednoduché. K hlasování o bytě, který je ve společném jmění manželů, by měla stačit na shromáždění přítomnost jednoho z manželů, který hlasuje za celou jednotku. Nicméně i dnes to může činit manažerům některých SVJ problémy. Dle rozsudku Nejvyššího soudu se přehlasování vlastníci jednotek v domě domáhali neplatnosti usnesení shromáždění vlastníků jednotek, kterým byly schváleny nové stanovy. Žalobci měli za to, že změna stanov nebyla přijata tříčtvrtinovou většinou přítomných hlasů, jak bylo dáno stanovami daného společenství.

Žalobci byly dva manželské páry, z nichž každý vlastnil v domě jednu bytovou jednotku a oba manželské páry měly

režim společného jmění manželů. Na shromáždění byl však přítomen v obou případech pouze jeden z manželů. Když se hlasovalo, společenství vlastníků nepočítalo hlas za celou bytovou jednotku, ale pouze za její polovinu odpovídající přítomnosti jednoho manžela. V argumentaci přítom uvádělo, že manžel by měl mít plnou moc od druhého z manželů. To ovšem soudy, včetně Nejvyššího, vyvrátily.

### Správa majetku se považuje za běžnou záležitost

Již podle soudů nižší instance „shromáždění společenství vlastníků jednotek představuje správu běžných záležitostí, při které má manžel právo zastupovat druhého manžela. Navíc, ve vztahu ke společenství vlastníků se manželé považují za jedinou osobu, nakládají s věcí jako jediná osoba a hlasují jako jeden vlastník s váhou hlasů odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná a společenství vlastníků nebylo oprávněno zkracovat hlasy dotčených vlastníků na polovinu.“

Společenství vlastníků jednotek však podalo dovolání, ve kterém uvedlo, že účast a hlasování na shromáždění vlastníků jednotek není běžnou záležitostí a uvedlo, situace, že se na shromáždění dostaví pouze jeden z manželů, aniž by předložil plnou moc k zastupování druhého, dosud nebyla Nejvyšším soudem řešena. Nejvyšší soud však potvrdil názor nižších soudů, že není nutné, aby si manželé vzájemně udělovali plnou moc pro zastupování na shromáždění vlastníků jednotek, pokud toto nevyžadují stanovy. Přitom zdůraznil rozdíl mezi oprávněním vlastníka jednotky nechat se na shromáždění zastoupit na základě plné moci třetí osobou (zcela odlišnou od vlastníka jednotky) a povinností spoluvlastníků jednotky (i manželů) zmocnit společného zástupce (tedy jednoho z manželů/spoluvlastníků či osobu od nich odlišnou), který bude vykonávat jejich práva vůči společenství jednotek.

Nejvyšší soud ale nevyloučil možnost, aby nutnost předložení písemné plné moci druhého manžela jako společného zástupce byla výslovně zakotvena ve stanovách.

Manželé v režimu společného jmění tak mají potvrzeno, že k hlasování na shromáždění vlastníků stačí přítomnost jednoho z manželů, a to aniž by měl plnou moc druhého manžela. Pokud by na tom SVJ trvalo, musí tento požadavek zakotvit výslovně ve stanovách.

Jindra Svitáková

## „KVALITNÍ VZDĚLÁNÍ JE ZÁKLAD K ÚSPĚŠNÉ REALITNÍ KARIÉŘE.“

KELLER WILLIAMS CZECH REPUBLIC

Jedním ze základních pilířů společnosti **Keller Williams** je kontinuální vzdělávání svých makléřů. Jsem přesvědčen, že kvalitní vzdělání je cesta k úspěšné realitní kariéře a jen realitní makléř, který se neustále vzdělává, může svým klientům nabízet ten nejlepší realitní servis a být za to náležitě ohodnocen.

O tom, že **Keller Williams** nabízí ta nejlepší školení a tréninky na celém světě svědčí i několikanásobné vítězství v žebříčku Training Top 125, který naše společnost v letech 2015 a 2017 vyhrála v konkurenci všech firem na celém světě, ne jenom realitních!

Jen za rok 2021 jsme našim realitním makléřům **zdarma poskytli 79 školení a tréninků**, většinou v on-line formě. To proto, aby se jich mohl zúčastnit opravdu každý, bez ohledu na to, kde se zrovna nachází.

Díky tomu, že cca 80 % všech našich tréninků a školení nahráváme, mají naši realitní makléři v uzavřené členské sekci k dispozici **nepřeberný video archiv know-how**, které si mohou pustit a vzdělávat se kdykoliv a odkudkoliv.

Naše pravidelné on-line školení a video archiv všech školení si oblíbili zejména manažeři realitních týmů, protože jak oni sami přiznávají: **„Umožňuje nám to zefektivnit zaškolování nových, ale i stávajících realitních makléřů.“**

Více se dozvíte na:

[WWW.TRENINKOVYKALENDAR.CZ](http://WWW.TRENINKOVYKALENDAR.CZ)

**kw** CZECH  
REPUBLIC  
KELLERWILLIAMS®

[WWW.KWCZ.CZ](http://WWW.KWCZ.CZ)





# Rekonstrukce nemovitosti bez souhlasu architekta? Někdy to nejde



Plánujete-li koupit domu, který bude potřebovat rekonstrukci, měli byste se zajímat, kdo jej vyprojektoval. Pokud byste totiž chtěli dům razantně proměnit, je možné, že budete potřebovat souhlas architekta či projektanta. Mají totiž k dílu, což je i dům, autorská práva.

Je pochopitelné, že každá nemovitost potřebuje v průběhu let jednak běžnou údržbu, a také někdy kompletní rekonstrukci. To bývá například tehdy, pokud se promění potřeby vlastníka (například počet osob či rodin obývajících nemovitost, nebo se část nemovitosti plánuje využít k podnikání), nebo pokud nemovitost nabyde do vlastnictví někdo jiný. Ten může mít samozřejmě jiné představy a potřeby o jejím využití.

## REKONSTRUKCE

Avšak projekt či architektonický návrh, je autorským dílem, podle kterého se realizuje stavba. To

bránit. Podle autorského zákona (§ 38d písm. b) je vlastníkovu umožněno užití architektonického díla vyjádřeného stavbou, výkresem nebo plánem, i bez sjednání licence a svolení ze strany autora, při udržovacích pracích. Dále se uvádí, že vlastník může provádět na dokončené stavbě úpravy „v míře nezbytně nutné a při zachování hodnoty architektonického díla“.

Pokud tedy bude vlastník například měnit střešní krytinu, okna, opravovat fasádu, či provádět údržbu uvnitř objektu, protože je to vzhledem k technické kvalitě nemovitosti nutné, může tak učinit. Ovšem pokud jde o různé přístavby, nástavby, kdy může dojít ke změně celkového vzhledu stavby, měl by si zajistit souhlas a svolení ze strany autora díla „k rekonstrukci či jiným změnám dokončené stavby“. Souhlas se změnami sice nelze na autorovi vynutit, ale ten také nemůže odepírat souhlas úmyslně, pokud je pro stavbu modernizace nutná. Podle právníků není mnoho případů v judikatuře, na které lze poukázat, a to především proto, že většina sporů, pokud proběhla, byla nakonec vyřešena mimosoudně – obě strany se dokázaly dohodnout.

## Licenční ujednání mají být součástí smlouvy

Přesto je třeba doporučit, aby objednavatel měl vše vyřešeno smluvně, a to formou získání licence. JUDr. Sandra Juránková k tomu uvádí, že právo užití konkrétní architektonickou studií či projektovou dokumentací lze od autora získat zejména prostřednictvím licence. Ujednání o licenci by měla obsahovat smlouva, na jejímž základě je vyhotovována architektonická studie a/nebo projektová dokumentace. Nejčastěji se licenční ujednání včleňuje do smlouvy o dílo mezi architektem/projektantem jako zhotovitelem a investorem jako objednatelem.

Aby se jednalo o autorské dílo, musí být návrh stavby do určité míry originální. Nebudou to tedy například panelové bytové domy, nemusí to být ani typové domky postavené na klíč. Nicméně v případě jakékoli individuální stavby je třeba se ujistit, jak je ve smlouvě licence řešena a jaké změny je možné provádět, aniž by vlastníkovu hrozily případné sankce od autorů návrhu stavby.

Jindra Svitáková



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Aby se jednalo o autorské dílo, musí být návrh stavby do určité míry originální. Foto redakce

také znamená, že se na něj vztahuje autorský zákon, který dává autorům – tj. architektovi či projektantovi (nebo oběma či více osobám, které se na návrhu podílely) určitá práva. S nimi musí vlastník počítat a vážit, co může sám na domě změnit a co by již mělo podléhat jejich souhlasu.

Každá stavba vyžaduje udržovací práce. Tomu samozřejmě architekt či projektant nemohou



# Která nemovitost se pokládá podle zákona za opuštěnou?

 PRÁVO

Přivlastnit si můžeme movitou věc, která po právu nikomu nepatří a pohlížíme na ni jako na věc opuštěnou neboli věc ničí. Opuštěné nemovité věci však připadají do vlastnictví státu. Která nemovitost se považuje za opuštěnou?

## Jestliže je vlastník zapsán v katastru nemovitostí

Občanský zákoník ve svém paragrafu 1050 odst. 2 konstatuje: „Nevykonávaní-li vlastník vlastnické právo k nemovité věci po dobu deseti let, má se za to, že ji opustil.“ A v § 1045 odst. 2 se k tomu dále stanoví: „Opuštěná nemovitá věc připadá do vlastnictví státu.“ Jaké „opuštění“ se ale má v těchto případech na mysli?

Podle právního výkladu musí existovat řada důkazů, resp. projevů vůle, aby se mohlo mluvit o skutečném opuštění. Neboli vyžaduje se, aby se dosavadní vlastník choval tak, jako by skutečně danou věc opustil, a to po dobu deseti let. Opuštění nemovitosti totiž předpokládá vůli vlastníka pozbytí vlastnické právo.

Takže pokud má například dosavadní vlastník za to, že převedl své vlastnické právo k nemovitosti na jinou osobu a ne dozvěděl se, že převod nebyl z nějakého

důvodu (například neplatná smlouva) uskutečněn, neznamená to, že nemovitost opustil. Protože v tomto případě se domníval, že proběhl převod a nemovitost má jiného vlastníka. Je tedy zřejmé, že vlastník přestal vykonávat své vlastnické právo v důsledku mylné domněnky, že nemovitost má již nového vlastníka. Tato skutečnost může být zjistitelná například ze sbírky listin, v níž je uložena neplatná převodní smlouva. A v tom případě je jasné, že vlastník nemovitost neopustil a nemůže připadnout státu.

Stejně to je v případě, že se vlastník sice o nemovitost vůbec nestará, neseká zahradu, neudrzuje chatu, ale přesto plní základní vlastnické povinnosti – například hradí pravidelné daň z nemovité věci. Ani v tomto případě nemůže nemovitost připadnout státu. Vlastník má totiž také svá práva, a jedním z nich je věc (nemovitost) neužívat. Stačí tedy, aby vlastník kdykoli, i po lhůtě deseti let,

prohlásil, že nikdy neměl v úmyslu věc opustit, a nemovitost bude stále jeho. Jiné to je v případě, že v katastru nemovitostí není vlastník zapsán, jeho pobyt je neznámý, nebo již zřejmě nežije.

## Když není vlastník zapsán v katastru nebo není znám

I když ze zápisu v katastru nelze zjistit, kdo je vlastníkem, přičemž tento stav trvá minimálně 10 let, neznamená to stále, že nemovitost je opuštěná. Vlastník totiž může existovat. Zápis v katastru je z tohoto hlediska pouze evidenční záležitost. I když se měl vlastník postarat o to, aby zápis v katastru ladil se skutečným stavem, je to pouze administrativní chyba a ne důvod, aby mu nemovitost přestala patřit. Důkazem pak je například úmrtní list, na jehož základě může nemovitost přejít do vlastnictví státu, pokud nejsou dědicové. Naopak, stát může být vlastníkem nemovitosti, aniž je tato skutečnost v katastru nemovitostí zapsána. To se může stát tehdy, když skutečný vlastník zemřel, takže nemovitost přešla na stát z titulu odúmrti, avšak v katastru je z nějakého důvodu stále evidován původní vlastník. Je pak záležitostí Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, aby tento stav upravil dle skutečnosti.

Jindra Svitáková

INZERCE



VRK ACADEMY

## NOVÁ KNIHA JAK BÝT ÚSPĚŠNÝ REALITNÍ MAKLEŘ A PŘITOM SE Z TOHO NEZBLÁZNIT

KNIHA VYŠLA V KNIHKUPECTVÍ  
LUXOR A KNIHY DOBROVSKÝ

Tato knížka je návod od člověka, který se již téměř 20 let pohybuje v realitním obchodě v pozici realitního makléře, majitele RK investora a developera. Přináší cenné rady a návody, jak docílit toho, abyste byli úspěšnými realitními makléři a případnými investory do nemovitostí. Kniha je určena všem lidem, co zvažují práci v realitách nebo i zkušeným makléřům, aby jejich práce byla efektivnější a úspěšnější.

Dozvíte se jakým zbytečným chybám v realitách se vyhýbat. Kde získat nabídky a jak rychle a efektivně danou nemovitost prodat. Jak docílit referencí a spokojených Klientů.



# Jak co nejlépe zařídit malý byt

Vzhledem k vysokým cenám bytů i energií mnoho lidí počítá s každým metrem, který ho bude stát minimálně padesát, ale ve velkém městě i sto či více tisíc korun. Je proto pochopitelné, že v současné době patří mezi nejžádanější byty 2+kk. Čím menší prostor, tím více si ale vyžádá důvtipu při zařizování.

## Rozdělovat, oddělovat, ale i spojovat je třeba

Pokud v 2+kk bude bydlet pár bez dětí, většinou vyčlení jednu místnost pro ložnici a v druhé spojí obývací prostory s kuchyní. Jestliže se však do bytu nastěhuje s jedním, nebo dokonce dvěma dětmi, nemusí být toto řešení ideální. Ložnice bude časem pro všechny malá, bez možnosti soukromí.

I když bytoví designéři často doporučují, jak je dnes ostatně v módě, spojit obývací prostory s kuchyní, není to vždy nejvhodnější řešení. Pro rodiny může být lepším řešením větší kuchyň, kam se vejde nejen prostor pro přípravu pokrmů, ale také obývací kout. Když podrobně rozeberete, co děláte v obýváku, tak často stačí pohodlný gauč nebo křeslo, prostor pro televizi a knihovnička. Pak bude možné vybudovat dva samostatné pokoje – resp. ložnice, jednu pro dospělé, druhou pro děti.

Pokud je byt starší a má dostatečně vysoké stropy, je také možné vybudovat nad obývacím prostorem patro na spaní. Může to být jen prostor pro spaní, ale s kvalitní matrací, a přece jen určitým soukromím. V 1+kk již takové oddělování není možné, a tak je třeba přizpůsobit zařizovací předměty malému prostoru. Na trhu je dostatek sklápěcích postelí, dokonce i s pohovkami a úložnými prostorami, které vyřeší plnohodnotné spaní, mnohem lepší, než lze na většině rozkládacích gaučů, které nemají stejné vlastnosti jako kvalitní matrace.

## Nábytek na míru, nebo „udělej si sám“

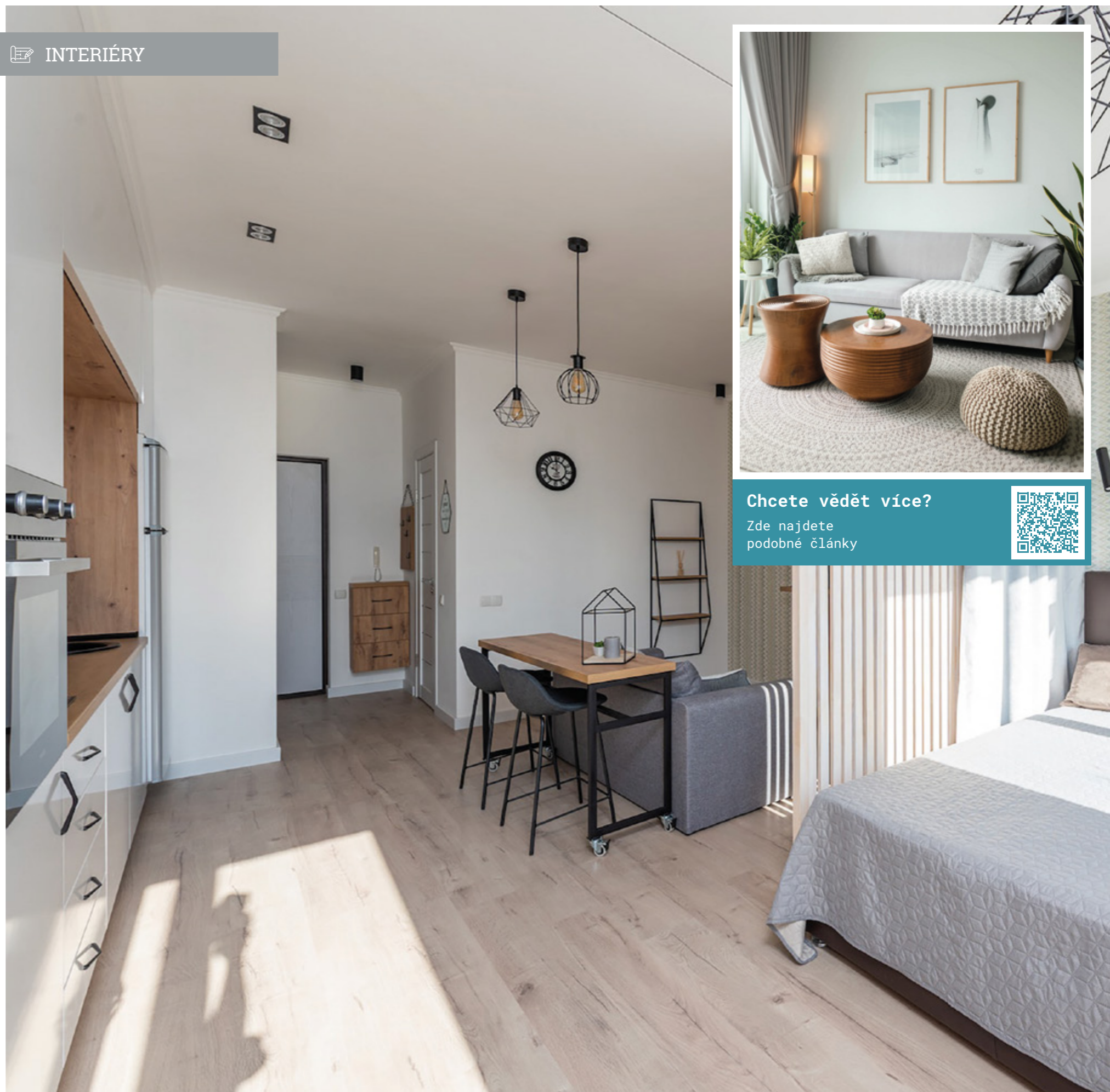
V malém bytě se počítá každý centimetr. Stačí na třetině podlahy zvednout úroveň podlahy, vytvořit stupínek, třeba právě na spací kout, nebo naopak na kuchyni, a již jsou na světě nové úložné prostory v šuplíkách, které lze vytvořit pod stupínkem. Skříň na míru jsou pro malý byt velmi dobré řešení.

## Šetřit se dá i na kuchyni

Bude-li v bytě bydlet jedna, maximálně dvě osoby, nepotřebují čtyřplotýnkovou varnou desku a velkou troubu. Stačí dvě plotýnky a trouba, v níž se spojí běžné pečící funkce a mikrovlny. Také jídelní stůl nemusí být obrovský. Může být i sklopný, prodávají se také skládací židličky, které lze v případě, že nejsou využívány, zavěsit na háček na stěnu. Pro zařizování jakéhokoli, a zvláště malého bytu lze využít služeb bytového architekta. Jeho honorář není tak náročný, jak si mnoho lidí myslí. Podle rozsahu služeb se může pohybovat od 15 do 50 tisíc za běžně velký byt. Pokud investujete do koupi prázdného bytu milionů, je dobré mít jej také dobře a účelně zařízený.

Jindra Svitáková

## INTERIÉRY



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články





# Sazby hypoték stagnují. Přijde v lednu obrat?



Chcete vědět  
více?

Zde najdete  
podobné články



Sazby na mezibankovním trhu rychle klesají. V cenách hypoték to však zatím není vidět. Pouze některé banky "akčně" upravily nabídkové sazby některých fixací, většina nabídek však zůstala v listopadu bez zásadní změny. Jak se budou ceny hypoték vyvíjet po novém roce?

V listopadu nabídkové sazby rostly i klesaly. Sazby navýšila Moneta Money bank, Raiffeisenbank, UniCredit Bank a Air Bank, v závěru měsíce však došlo v Raiffeisenbank a UCB ke korekci sazeb a výsledkem je to, že index GOFI70, který napříč trhem monitoruje vývoj nabídkových sazeb hypoték, zůstal na stejné hodnotě jako v říjnu, tedy 6,27 %.

## HYPOTÉKY

### V meziročním srovnání jsou nyní nabídkové sazby o 2,52 % výše

Loni v listopadu banky nabízely tento typ hypoték v průměru se sazbou 3,75 %. Index realizačních sazeb GofReal v listopadu vzrostl dle očekávání o 5 setin procentního bodu na 6,11 %, čímž se postupně podle očekávání blíží stagnujícímu indexu nabídkových sazeb. Listopadová data realizačních sazeb dle Hypomonitoru ČBA budou zveřejněny v následujícím týdnu. I v případě Hypomonitoru ČBA očekáváme pokračující trend mírného růstu.

### Od nového roku by mohly hypotéky zlevnit

Ceny zdrojů v posledních týdnech výrazně klesly, což v následujícím grafu ilustruje vývoj modré křivky pětiletého úrokového swapu. Tento pokles dává prostor bankám korigovat ceny hypoték směrem dolů. Ale zatím se tak neděje. Proč?

"Banky s cenami nyní příliš nehybou, roční plány jsou vlivem zamrznutí poptávky v troskách, takže masivnější snižování sazeb za účelem povzbuzení poptávky by tedy již letos nepadlo na příliš úrodnou půdu. Masivní zlevňování hypoték tedy již letos neočekáváme a banky si zlevnění hypoték spíše nechají až do nového roku, kde už se nově sjednané hypotéky započítají do obchodních plánů na rok 2023. To ovšem platí za předpokladu, že cena peněz v mezidobí nenaroste a zůstane na stávající či nižší úrovni," říká Luboš Svačina, analytik společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti financování bydlení.

Libor Ostatek



# MŮŽETE BYDLET LÉPE



**... s námi to jde snadno**