

realityčechy cz

ročník XI. • vydání 10 • říjen 2022

realitycechy.cz



Ceny bytů již 4. měsíc v řadě klesají. Co to znamená pro dostupnost bydlení?

více na straně 4-5

Koupili jste chalupu
a nevyužijete ji po celý rok?
Pronajměte ji

strana 8

Jaký je rozdíl
mezi koupí
ateliéru a bytu

strana 12





Zajistíme předběžné ověření bonity a spočítáme, kolik banka vašim klientům půjčí.

Porovnáme nabídky bank i stavebních spořitelén a doporučíme nejvhodnější řešení.

Asistujeme při kompletaci podkladů pro banku a při vyřízení úvěru.

Hlídáme důležité termíny pro úspěšné schválení a vyčerpání úvěru.

777 702 700

www.golemfinance.cz



Starosti s hypotékou přenechte nám

TÉMA VYDÁNÍ



STRANA 14

Jak předejít sporům při dědění nemovitosti? Jednou z možností je kolace



STRANA 16

Výrazné snížení teploty v bytech a rodinných domech může způsobit problémy

RYCHLÝ PŘEHLED



ŘÍJEN 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:	0,04 %
Byty 2+1:	-0,30 %
Byty 3+1:	-1,71 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz



STRANA 22

Praní špinavých peněz v oblasti realit. Proč musí klienti prokazovat původ svých úspor?

REALITNÍ POSTŘEH

Dalibor Lamka (Trikaya)

„Prodeje nových bytů v Brně klesly nejen pod hodnoty slabého začátku roku 2018, ale jsou vůbec nejnižší za necelou uplynulou dekádu.“

NAPSALI O NÁS

Za malý byt 23 tisíc. Nájem za rok výrazně vyskočily. A jen tak se nezastaví

iDnes.cz / 19. 8. 2022

Ceny zkrátka strmě rostou, a to všude. „Nájmy nevystřelily jen v Praze, ale i v Brně, Olomouci nebo na menších městech. Mů-

žete si zajet třeba do Písku, do Prostějova,“ konstatuje Michal Pich z realitního portálu realitycechy.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.

Ceny bytů již 4. měsíc v řadě klesají. Co to znamená pro dostupnost bydlení?

Průměrná nabídková cena bytů v září klesla meziměsíčně o další desítky tisíc korun. Zatímco v srpnu se byty v průměru nabízely za 4,57 milionu korun, v září hodnota tohoto ukazatele klesla na 4,53 mil. Kč. Oproti rekordním hodnotám z první poloviny roku (4,7 mil. Kč) klesla průměrná cena bytů již o 170 000 Kč, jak vyplývá z aktuálních statistik serveru RealityČechy.cz.

Kromě poklesu cen bytů došlo v předchozích měsících i k menší korekci na úrokových sazbách hypoték a výsledkem těchto dvou posunů je zlepšení indexů dosažitelnosti vlastního bydlení. Na fanfáry to však zatím rozhodně stále není.

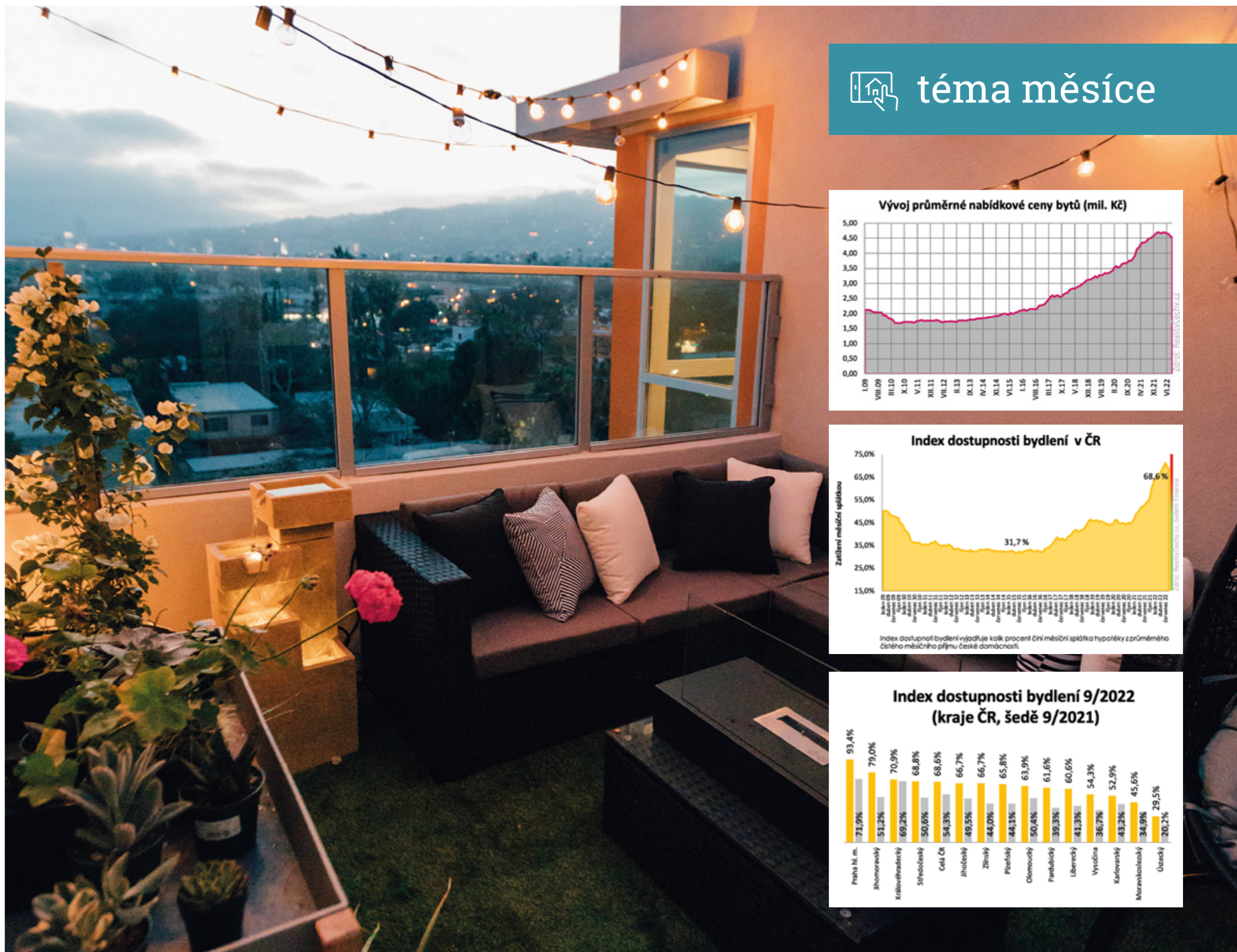
Vlastní bydlení je pro velkou část domácností nedostupné

Index dostupnosti bydlení, který měří, jak velkou část čistého měsíčního příjmu vynaloží průměrná česká domácnost na splátku hypotéky, v září sice klesl, ale stále dosahuje úrovně 68,6 %. To je téměř dvojnásobek toho, co bychom mohli označit za příznivou úroveň pro pořízení vlastního bydlení.

Index dostupnosti sledujeme od roku 2009 a nikdy v minulosti nebyla dostupnost bydlení tak špatná, jako v letošním roce, což ilustruje přiložený graf. Pozitivní zprávou je alespoň to, že v 10 krajích ze 14 je míra dostupnosti bydlení lepší, než je celorepublikový průměr, který je vzhůru tažen především cenami v Praze a Brně. Nad celorepublikovým průměrem je pak kromě Prahy a Jihomoravského kraje také kraj Středočeský a Královéhradecký.

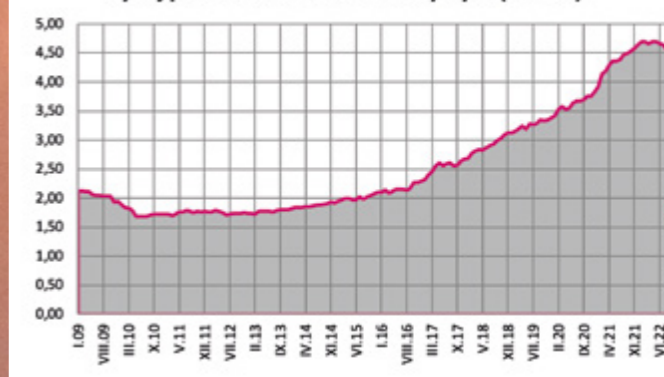
Pohled na indexy dostupnosti bydlení příliš optimismu nenabízí. Ceny bytů v posledních letech vystoupaly vlivem převisu poptávky nad nabídkou do nevídaných výšin. Nyní však konečně dochází alespoň k pozastavení trendu růstu cen nemovitostí, ale možná i k výraznému obratu," říká Libor Ostatek, jednatel společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti financování bydlení.

Pozitivním signálem z pohledu kupujících je i rostoucí počet bytů v nabídce. „Od listopadu loňského roku pozorujeme růst počtu nabídkových inzerátů a prodlužování doby prodeje nemovitostí. První lokality, ve kterých jsme zaznamenali na přelomu loňského a letošního roku postupné zlevňování nemovitostí, byl sever Čech a Moravy. Stejně jako začátkem poslední ekonomické recese se i tentokrát jednalo zejména o panelové byty v původním stavu," říká Michal Pich, majitel portálu RealityČechy.cz. **Luboš Svčina**

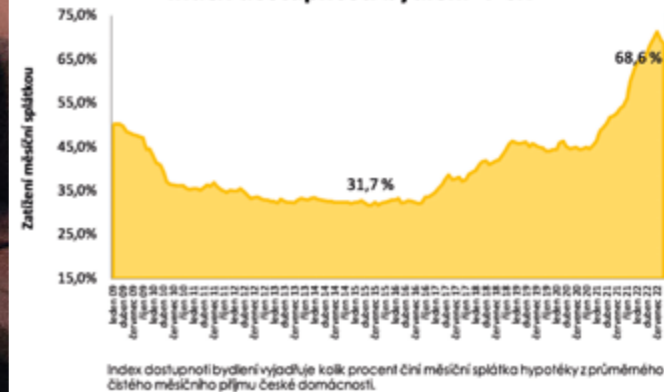


téma měsíce

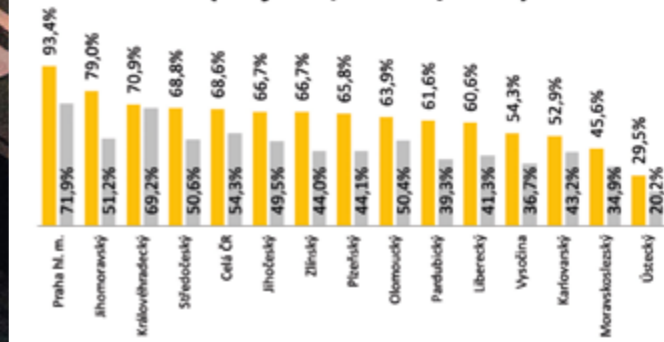
Vývoj průměrné nabídkové ceny bytů (mil. Kč)



Index dostupnosti bydlení v ČR



Index dostupnosti bydlení 9/2022 (kraje ČR, šedě 9/2021)



Černé stavby budou brzy „na černé listině“

STAVEBNÍ ZÁKON

Dosud platný stavební zákon č. 183/2006 Sb. umožňuje celkem benevolentně dodatečnou legalizaci černé stavby. To se má ovšem výrazně změnit. Legalizace nepovolené stavby již bude mnohem složitější a mnohé objekty budou určeny k demolicí.

Jistě znáte lidsky pochopitelné případy. Soused, chovatel drobného zvířectva, zbořil dřevěnou králíkárnou a postavil novou zděnou kůlnu s prostory pro chov, garáží a skleníkem a po dohodě se sousedem vše ještě oplotil. Zároveň provedl přípravné práce na montáž tepelného čerpadla a solárních panelů, nenapadlo jej však kontaktovat stavební úřad. Při vyřizování úvěru a dotace zjistil, že bude nutné stavby dodatečně povolit. Pokud uvedené stavby neporušují požadavky na výstavbu, je jisté na místě umožnit následné jednodušší povolení.

Dosud tomu odpovídala i praxe pro zápis tzv. černých staveb do katastru nemovitostí, kdy si stavebník nechal vyhotovit geometrický plán a tzv. pasport stavby (dokument o skutečném provedení stavby a způsobu užívání) a stanovisko dotčených orgánů. Žádost mohla být i neúplná a mohla být doplňována. Dodatečné povolení mohlo nahradit nejen stavební povolení, ale i územní rozhodnutí a stavební úřad mohl udělovat výjimky z požadavků na výstavbu (např. přimhouřit oči u nedostatečného odstupu od hranice pozemku). Stavba pak mohla být na základě geometrického plánu a dokladu od stavebního úřadu zapsána do katastru nemovitostí.

Dosavadní praxe však vedla některé stavebníky k tomu, že například z důvodu urychlení výstavby nebo s vědomím, že by jejich stavba povolena nebyla, stavěli vědomě bez povolení a stavbu legalizovali až následně. Tento stav však vedl k případům, kdy byly postaveny a následně legalizovány stavby, které by za normálních okolností povoleny nebyly. Proces odstraňování černých staveb je v České republice nefunkční a v minulosti většinou došlo k vydání dodatečného povolení než k demolicí nepovolené stavby.

Nový stavební zákon č. 283/2021 Sb. má za cíl udělat za černou výstavbou tečku

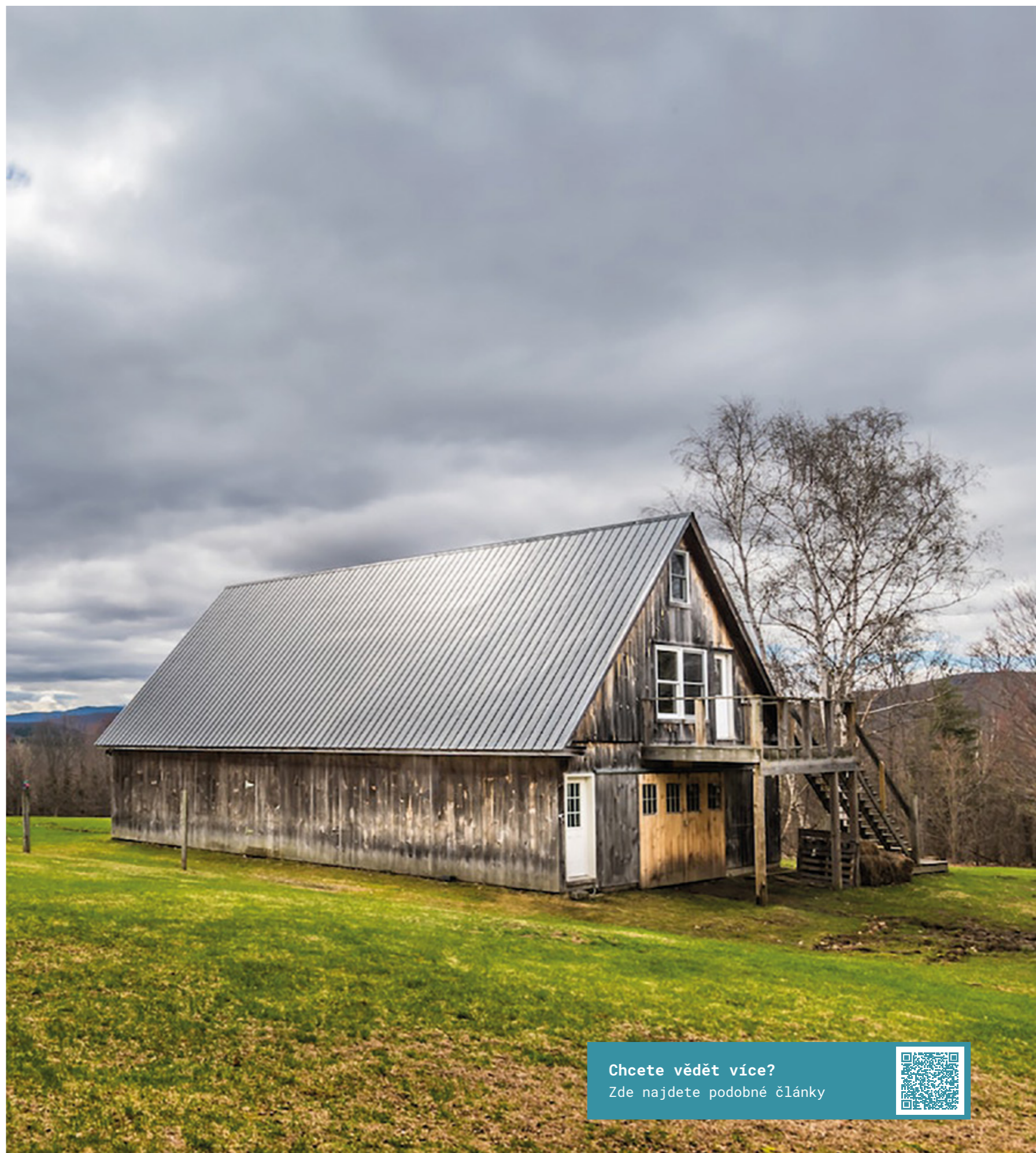
Nově bude stavebníka čekat pokuta a proces dodatečného povolení, který odpovídá procesu povolení nové stavby, včetně vyjádření sousedů. Podmínkou bude doložení dobré víry a splnění požadavků na výstavbu. Pokud se vrátíme k našemu příkladu, pokud soused stavěl s vědomím, že vše dodrží, byl dohodnut se sousedy, dodržel technické požadavky, podmínky odstupu od sousedních staveb, neporušil povinnosti ochrany přírody a vod, požární předpisy atd., pak bude jeho situace jednodušší. Jak však prokáže dobrou víru stavebník, který na základě povolení na opravu střechy na památkově chráněné chaloupce v chráněné oblasti přestavěl chaloupku na "vilku" s bazénem, garáží, vydlážděnou terasou a vysokým plotem, který zamezil v přístupu k sousedním pozemkům?

Nový stavební zákon již neumožňuje stavebnímu úřadu učinit při dodatečném povolení výjimky z požadavků na výstavbu. Stavba, která nové podmínky nesplní, nebude moci být dodatečně povolena a zapsána do katastru.

Pokud tedy máte dosud nezapsanou stavbu v katastru nemovitostí, kontaktujte stavební úřad, abyste získali nutný podklad pro zápis do katastru nemovitostí a stihli vše do 30. 6. 2024.

Pokud si chcete ověřit stav zápisů vašich nemovitostí v katastru, můžete tak zdarma učinit na <https://nahlizeni-dokn.cuzk.cz/>. A pokud vám někdo radí stavět "jednodušeji" bez stavebního povolení, tak vězte, že takový postup nadále nebude tolerován.

Lucie Mazáčová



Chcete vědět více?
Zde najdete podobné články





Jak nadstandardní dům, tak malá chatka se základním vybavením si mohou najít své nájemníky. Nezáleží ani tak na úrovni vybavenosti, ale spíše na čistotě obydlí a atraktivitě okolí. . Foto redakce

Koupili jste chalupu a nevyužijete ji po celý rok? Pronajměte ji

V posledních covidových letech zůstala většina cestovatelů v tuzemsku, a vzhledem k omezením ve službách podstatně vzrostl zájem o chaty a chalupy, kde by bylo možné trávit volný čas a vyrážet do přírody. Možná ale s uvolněním restrikcí přichází zase touha vyrazit za poznáním a na daleké cesty. Nebude ale chalupa chátrat? A kdo bude sekat trávnik?

REKREACE

když jsou Češi vyhlášeným národem chatařů a chalupářů, nutno říci, že takový majetek také podstatně omezuje plánování volného času. Péče o nemovitost vyžaduje pozornost po celý rok. Jak spojit příjemné s užitečným, nechat si soukromý prostor pro trávení víkendů nebo letní dovolené, ale také cestovat a užívat si jiných lokalit? Jednou variantou, jak nebyť otrokem své chalupy, je najmout někoho, kdo ji bude v nepřítomnosti majitelů udržovat. Zajímavější však je chalupu krátkodobě pronajmávat. Pronájem finančně přispěje nejen na údržbu nemovitosti, ale přinese další peníze do rodinného rozpočtu. Třeba právě na dovolenou v exotice.

Co požadují zájemci o dovolenou na chalupě?

Jak nadstandardní dům, tak malá chatka se základním vybavením si mohou najít své nájemníky. Nezáleží ani tak na úrovni vybavenosti, ale spíše na čistotě obydlí a atraktivitě okolí. Výhodou zařízení rekreační chalupy je každopádně fakt, že není třeba investovat do nového vybavení. Klienti budou využívat přesně to, co stávající majitel. Některé objekty budou však určitě atraktivnější než jiné. I v případě pronájmu rekreační chalupy je mnoho faktorů, které pronájem usnadní.

V případě letní dovolené preferují zájemci spíše klidnou lokalitu než chalupu u hlavní silnice. Soukromí a klid zaručí také uzavřená zahrada, dvorek, nebo samota,

ideálně v blízkosti obce s obchodem a základními potravinami.

Objekty s blízkým rybníkem, koupalištěm, řekou, či bazénem, se pronajímají až třikrát rychleji než domy bez vodního živlu. Pro rodiny s dětmi je plusem sportovní zázemí, pískoviště, prolézačka, houpačka, skluzavka, nebo blízkost dětského hřiště. Při nabídce nemovitosti je dobré zdůraznit také aktivity, které lze provádět v širším okolí. Může to být jízdná, zajímavé cyklostezky, skály, objekty vhodné k návštěvě, festivaly či jiné atraktivní akce pro veřejnost konané v letním období.

V zimní sezóně nezáleží ani tak na klidné lokalitě, jako na dostupnosti skicentra. Proto se rychle pronajme objekt, v jehož blízkosti je zastávka skibusu či parking napojený na areál zimních sportů, i když je u hlavní silnice. Přes léto se nebudou klienti podrobně zajímat o vytápění, v zimě je tento faktor v popředí zájmu. Automatiký kotel, kterému není třeba věnovat zvláštní pozornost, může být při pronájmu výhodou.

Co s osobními věcmi

Je pochopitelné, že na dlouhodobě obývané chalupě si majitelé nechávají své osobní věci. Není však třeba kvůli krátkodobému pronájmu sundávat ze zdi obrázky a ukrývat fotografie. Naopak, rodinná atmosféra se může návštěvníkům líbit. Návštěvník však musí mít dostatek prostoru pro své věci. Proto by měla být v každé ložnici k dispozici volná skříň, případně prádelník. Pro své osobní oblečení a potřeby si může majitel vyčlenit například šatnu, komoru nebo uzamčenou skříň. Návštěvník ocení, když bude mít k dispozici třeba i starší vydání zajímavých časopisů, několik knih, jednoduché hračky pro děti, míč, soupravu na badminton, deskovou hru či podobnou zábavu. Když se opotřebují, nestojí mnoho je vyměnit.

Zkušenosti realitních expertů z posledních dvou let dokládají, že krátkodobé týdenní nájemné rekreačního objektu se rovná měsíčnímu dlouhodobému pronájmu stejného objektu. Stanovení konkrétních cen závisí na mnoha faktorech, včetně počtu osob, pro které bude rekreační bydlení nabízeno. Ideální je oslovit realitního experta, s nímž je možné stanovení výše nájemného konzultovat.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Jak probíhá správa domu, v němž jsou byty družstevní i v osobním vlastnictví

Po splacení anuity má mnoho bytových družstev pravidlo, že daný byt je družstevníkovi převeden do osobního vlastnictví. Tím také vzniká v domě SVJ a působí zde souběžně s bytovým družstvem. Jaké jsou po založení SVJ kompetence tohoto společenství a co přísluší bytovému družstvu?

Kdy správa domu přechází na SVJ

Podle občanského zákoníku musí být SVJ založeno v bytovém domě s minimálně 5 jednotkami a 4 různými vlastníky těchto jednotek. Takže už při převodu 3 bytových jednotek do osobního vlastnictví různým vlastníkům by mělo být v bytovém domě založeno SVJ. Vlastníky ostatních bytů je totiž bytové družstvo, což je ten čtvrtý zákonný vlastník.

Protože SVJ je právnická osoba, která se zakládá pouze za účelem zajišťování správy domu a k němu příslušejícímu pozemku, začíná být od data svého založení za správu domu odpovědné toto společenství. Datum založení, resp. vznik společenství vlastníků, je dnem, kdy bylo zapsáno do veřejného rejstříku. Tomu předchází první shromáždění, na němž se schválí stanovy a zvolí statutární orgán. První shromáždění připravuje a svolává bytové družstvo jako původní vlastník domu. To následně po vzniku SVJ předá zvolenému statutárnímu orgánu veškeré dokumenty spojené se správou domu.

Jaké jsou povinnosti bytového družstva

V případě souběžné existence SVJ a družstva v jednom bytovém domě družstvo plní dvě role. Jednak je člen SVJ jako vlastník

jednotek s právy a povinnostmi člena SVJ, a dále je pronajímatel bytů a má své povinnosti vůči svým nájemníkům, resp. členům družstva. Družstvo se sice okamžikem vzniku SVJ přestává starat o správu domu, jeho údržbu a opravy, protože tuto správu zajišťuje SVJ, avšak nadále má povinnost zajišťovat správu „svých“ bytových jednotek. To znamená komunikovat s nájemci, zajišťovat a hradit náklady na větší opravy a údržbu tak, jak je stanoveno vyhláškami (menší opravy si hradí nájemce sám na své náklady), a vykonávat další povinnosti, které mu ukládají stanovy družstva.

Jaká jsou práva a povinnosti družstva a jeho členů v rámci SVJ

Členem společenství vlastníků nejsou členové družstva, ale bytové družstvo jako celek. Proto na shromážděních SVJ zastupuje družstvo jeho statutární orgán. Vystupuje tedy jako jeden z vlastníků s podílem, který odpovídá velikosti všech družstvem vlastněných jednotek.

Statutární zástupce družstva by se při jednání s SVJ měl řídit stanovami družstva a na shromáždění či dalších jednáních SVJ zastupovat zájmy svých členů. Proto by měla každému rozhodnutí SVJ předcházet schůze družstva, na níž členové vyjádří

svůj názor. Ten by pak měl statutární zástupce družstva prezentovat na shromáždění SVJ, nebo v hlasování per rollam.

Jak družstvo dále hospodaří

Každý ze subjektů hospodaří samostatně. Při vzniku SVJ družstvo sice předává veškeré dokumenty týkající se bytového domu statutárnímu orgánu společenství vlastníků, ale to se netýká účetnictví, které nadále zůstává oddělené od účetnictví SVJ. Právě tak finanční prostředky nashromážděné od členů družstva zůstávají nadále jeho majetkem. Družstvo jako člen SVJ má povinnost přispívat na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech na účet SVJ, a také hradit služby a zálohy na energie, jako je topení, voda apod. Posléze provádí vyúčtování těchto záloh svým členům na základě vyúčtování, které obdrží za všechny své bytové jednotky od SVJ. Od svých členů družstvo nadále vybírá nájemné, v němž jsou zahrnuty nejen platby SVJ, ale také například platby, které slouží k opravám bytových jednotek, či ke splacení anuity.

Také při souběžné existenci SVJ a družstva v jednom bytovém domě je možné svěřit správu domu externí firmě či tzv. třetí osobě. Může to být i družstvo, které na základě smlouvy a dosavadních svých zkušeností může dále vykonávat správu domu. Není pak ale odpovědné svým členům, nýbrž SVJ.

Jindra Svitáková

INZERCE



VRK ACADEMY

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

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.

Jaký je rozdíl mezi koupí ateliéru a bytu

Ceny bytů se dostaly na nejvyšší hodnoty, a tak pro někoho může být řešením koupě ateliéru. Může se stát startovacím bytem nebo únikem z bytu nadměrně velkého. Bydlení v ateliéru má však svá úskalí, která nespočívají ve velikosti, ani vybavení, ale v definici tohoto prostoru.

NEMOVITOSTI

Ateliér není dle stavebního zákona určen k bydlení

Ateliéry jsou kolaudované jako nebytové prostory, a tak by dle aktuálního znění stavebního zákona neměly být užívány k bydlení. A to ani tehdy, pokud po stránce vybavení splňují podmínky pro běžný život.

Důvodem, proč není ateliér určen k bydlení, je většinou nesplnění některého ze základních parametrů prostorů určených k bydlení, jako například minimální velikost obytné místnosti, výška stropu, nebo nesplnění požadavků na hlučnost, odvětrání nebo osvětlení.

Na druhou stranu skutečnost, že ateliéry nejsou dle stavebního zákona určeny k bydlení, snižuje jejich kupní cenu. V porovnání s bytem bývá nižší o 10 až 15 %. To však platí spíše pro starší ateliéry. U nových staveb tomu tak nemusí být, protože cenu zvýší DPH, která je na rozdíl od patnáctiprocentní sazby pro byty stanovena na 21 %.

V ateliéru můžete bydlet, ale má to své nevýhody

I když ateliér podle stavebního zákona není určen k bydlení, občanský zákoník dává právo v něm bydlet, a tak se oba zákony v této problematice neshodují. Občanský zákoník totiž konstatuje v § 2236: Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor.

V ateliéru tedy můžete bydlet nebo ho k bydlení pronajmát. Nicméně některé nevýhody ateliérové bydlení má. Jednou z nich je nemožnost přihlášení trvalé adresy, která může být pouze v prostoru určeném k bydlení, individuální rekreaci nebo ubytování, a to ateliér jako nebytový prostor není.

Na další problém lze narazit při parkování. Zatímco rezidenti mají nárok na parkovací místo za zvýhodněný roční poplatek, při bydlení v ateliéru je třeba parkovat jinde nebo platit podstatně vyšší parkovné určené pro firmy a podnikatele. Což například v Brně znamená dvacetinásobně více.

S nemožností nahlásit v místě trvalé bydliště se mohou pojít i další komplikace, jako například doručování úřední pošty vázané na adresu trvalého bydliště, nemožnost volit v daném místě, přednostní umístění dítěte do nejbližší školy, školky, a další.

Financování ateliéru hypotékou může být dražší

Pokud ateliér zakoupíte jako investici a budete jej pronajmávat, obchod se vyplatí. Kupní cena je zpravidla nižší, a tak za následný pronájem lze získat lepší výnos než při koupi bytu ve stejné lokalitě.

Ne všechny banky však pohlíží na financování koupě ateliéru stejně jako na koupi bytu. Zřejmě bude složitější najít instituci, která nabídne vhodný úvěrový produkt. Navíc je třeba počítat s nižší odhadní cenou, tedy i s vyššími vlastními úsporami, a pravděpodobně i s vyšší úrokovou sazbou. Navíc, splátky, resp. úroky z hypotéky, nebudou v tomto případě daňově uznatelnou položkou a nelze si o ně jako soukromá osoba ponížit daňový základ.

Na většině realitních portálů nemají ateliéry svoji zvláštní kolonku a jsou většinou uváděny mezi byty nebo v kategoriích označených jako „zvláštní nemovitosti“, „jiné“ apod. Avšak zcela jednoznačně by mělo být z textu inzerce jasné, že jde o ateliér, a tím o nebytový prostor.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Jak předejít sporům při dědění nemovitosti? Jednou z možností je kolace

Nejednou se stává, že některý z dědiců obviní druhého, že dosáhl přepisu nemovitosti na sebe za života rodiče manipulací či podobným nátlakem. Pokud chce mít majitel nemovitosti jistotu, že jeho majetek zdědí oprávněný dědic, je třeba oznámit všem a včas svou vůli.

PRÁVO

Když rodič daruje dům jednomu z potomků

Pokud jej daruje více než tři roky před svou smrtí, je darovací smlouva platná v plném rozsahu a nelze ji nijak zpochybnit, pokud byl v tu dobu zůstavitel zdravý a nelze předpokládat, že tak učinil pod nátlakem. Většinou se tak děje v případech, že obdarovaný v domě bydlí spolu s rodičem a součástí darovací smlouvy je například ustanovení o výminku nebo závazek k péči o rodiče do konce života.

Pokud rodič daruje jednomu z potomků dům a do tří let zemře, mohou ostatní potomci – dědici – uplatnit tzv. kolaci.

Co je to kolace a jak se používá

Kolace v dědickém řízení znamená započtení na dědický podíl. Započítává se to, co někteří dědici získali od zemřelého v posledních třech letech před jeho smrtí. Nezapočítávají se běžné dárky třeba k narozeninám, Vánocům a podobně. Započítává se ale to, co zemřelý poskytl v tomto tříletém období některému ze svých potomků například na založení samostatné domácnosti, na rozjezd podnikání, nebo i částku, již uhradil jeho dluhy.

Započtení na dědický podíl může také dárce výslovně zakotvit do závěti nebo dědické smlouvy. Pak se započtou dary všem dědicům.

Pokud není kolace výslovně stanovena v závěti, je nutno, aby o ni ten dědic, který se cítí znevýhodněný, požádal soud. Odůvodněnost znevýhodnění se zkoumá v každém konkrétním případě zvlášť a je na úvaze soudu, zda započtení jakožto kompenzaci nespravedlivého znevýhodnění povolí. Zpravidla by však měl vzít v potaz důvody obdarování, důsledky pro obdarovaného, okolnosti, které darování provázely, či míru znevýhodnění. Choval-li se například nepominutelný dědic vůči zůstaviteli dlouhodobě v rozporu s dobrými mravy, mohl jej zůstavitel znevýhodnit právě tím, že významnou část svého majetku ještě před smrtí daroval jinému. Kolace by v takovém případě nebyla opodstatněná.



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Jak se kolace provádí v praxi

Hodnota započítávaného daru se přičte k čisté hodnotě dědictví. Ze součtu se vypočtou jednotlivé hypotetické dědické podíly a u obdarovaného se z jeho podílu odečte hodnota daru. Pokud by hodnota započítávaného daru byla vyšší než taktó vypočtený podíl, nemusí sice do dědictví nic vracet, ale sám také nedědí.

Příklad: jeden ze sourozenců dostal rok před smrtí darem od rodiče dům v hodnotě 5 mil. korun. Druzí dva neobdrželi nic. Majetek rodiče činí další 4 miliony korun v úsporách, obrazech a špercích. Celková hodnota majetku je tedy 9 milionů a každý ze sourozenců by měl získat 3 miliony korun. První již obdržel dům ve vyšší hodnotě, a tak se ostatní dva sourozenci rozdělí o zmiňované 4 miliony. Dostane tedy každý dva, což je méně, než by měli v případě, že by dům spadl do dědictví.

Jediné, co mohou sourozenci udělat, je obrátit se na soud a prokázat, že darovací smlouva byla uzavřena pod nátlakem, nesvobodně nebo bez vážné vůle zůstavitele. Prokazování bývá ovšem velmi složité a výsledek takových sporů nejistý.

Často lidé říkají „proč závět, po mně potopa“. Ale předejít zbytečným sporům potomků, které zanechají často rozvrácenou rodinu nebo minimálně „pachuť nespravedlnosti“, je snadné. Závět či spravedlivé vypořádání majetku před smrtí a zdůvodnění, proč se zůstavitel rozhodl právě tak, je to nejlepší, co pro budoucí generace udělat.

Jindra Svitáková

KURZY ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ ČESKÉ REPUBLIKY



POŘÁDÁME ZKOUŠKY
ODBORNÉ ZPŮSOBILOSTI
PRO OBOR REALITNÍ
ZPROSTŘEDKOVATEL.

Přihlášky a bližší informace
najdete zde: www.arkcr.cz/kurzy

Asociace realitních kanceláří ČR pořádá kurzy

REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATEL

Termíny konání: 7. 11. - 8. 12. 2022

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

VÝKON SPRÁVY NEMOVITOSTÍ

Termíny konání: 24. 10. - 26. 10. 2022

PRODEJ NEMOVITOSTÍ V EXEKUCI A INSOLVENCÍ

Termíny konání: 1. 11. 2022 - 1. 11. 2022

Bližší informace o kurzech a přihlášky na www.arkcr.cz

Místo konání všech kurzů: sídlo ARK ČR, Strašnická 3165/1b, Praha 10

Kontakty: Tel.: 272 762 953 | 733 109 312 | 608 446 656 | kurzy@arkcr.cz

 ÚSPORY

Výrazné snížení teploty v bytech a rodinných domech může způsobit problémy



Návrh vládní vyhlášky z pera Ministerstva průmyslu a obchodu počítá ve stavu nouze s tím, že se omezí, resp. sníží teplota pro vytápění vnitřních prostor. Bude však toto opatření opravdu prospěšné pro všechny? Mysleli úředníci i na další faktory, než jen na rychlou úsporu energie?

V médiích se objevila tabulka navrhaných průměrných nepřekročitelných teplot v jednotlivých místnostech dle účelu a využití, takže v každé obytné místnosti, která má okno, by teplota neměla překročit 18 °C, avšak například v před síních nebo chodbách, jež jsou součástí bytů, by měly být teploty 15 °C. Jak toho dosáhnout v malé chodbičce, která sousedí s pokoji, které by měly mít o tři stupně více, už nikdo není schopen vysvětlit.

K čemu však ještě může dojít, když budete mít doma třeba jen 15 °C? Může nízká vnitřní teplota ohrozit samotnou stavbu?

Podle Ing. Zdeňka Petřtyla, kterého oslovil portál estav.cz, může v tomto případě nastat problém zvláště u nových staveb. U starších staveb, které jsou z tradičních cihel, nebo u panelových konstrukcí se špaletovými či zdvojenými okny zasklenými běžnými skly, nebude snížení pobytové teploty místností z pohledu fungování stavební konstrukce problémem. U nových staveb je však situace podstatně odlišná.

Namísto oken a dveří s třídou průvzdušnosti I a II se totiž v nových stavbách používají extrémně těsných oken moderní konstrukce ať už z plastových, dřevěných či hliníkových profilů s třídami průvzdušnosti IV. Při výstavbě se používají technologie s častým využíváním lepených prvků, sendvičových konstrukcí a dřevostaveb. Těsné okenní a dveřní prvky přitom v těchto domech způsobují nárůst úrovně relativní vlhkosti vnitřního vzduchu,

pokud není zavedeno řízené větrání místností (rekuperace). U starších oken a dveří totiž přirozená vysoká průvzdušnost zabezpečuje dostatečnou výměnu vzduchu, a tím se vlhkost automaticky udržuje na víceméně optimální úrovni. V nových bytech však může při nízké teplotě dojít k podstatně vyšší kondenzaci vzdušné vlhkosti. Velmi často se dle Ing. Petřtyla naměří i relativní vlhkost přesahující 60 % a nezdědka i 70 %, avšak doporučené normové hodnoty jsou od 40 do 60 % – a to při vnitřní teplotě 20 °C +/- 1 °C.

Vyšší vlhkost vzduchu a kondenzace vlhkosti přitom může přispívat k negativnímu vlivu na stavební konstrukci. Běžně známým jevem je vznik plísní například u oken, na stěnách, podlahách a podobně, ale ke kondenzaci dochází i uvnitř stavební konstrukce, což se nemusí projevit hned, ale třeba i v horizontu roků. Snížení vnitřní teploty v místnostech určených k pobytu osob může tedy sice vést k jednorázovým úsporám na vytápění, ale na druhou stranu to může mít negativní dopady na užitnou hodnotu budovy.

Snížení vytápění může přinést také další problémy v bytovém domě. Příčky mezi jednotlivými byty, zvláště v panelových domech, mají nízký tepelný odpor. Takže snížená teplota v jednom bytě či místnosti se promítne do tepelné bilance sousedících bytů. Protože ti, co budou topit víc, budou v podstatě nedobrovolně předávat teplo sousedům, kteří vypnou radiátory. Avšak zatímco ti s vypnutými radiátory moc neušetří (pokud měrná spotřeba klesne pod 80 % průměru domu, bude automaticky upravena na tuto mezní hodnotu), těm, co jim budou nedobrovolně teplo dodávat skrz zdi a stropy, jejich navýšenou spotřebu nikdo neodpáře. A to bez ohledu na to, že značná část dodaného tepla skončila mimo příslušný byt.

Fakt, že mnoho lidí v Česku svá obydlí oproti svým zahraničním sousedům přetápí, je známý. Kdo často cestuje, dobře ví, že v Rakousku, Německu, či Velké Británii se chodí doma v zimě ve svetrech, a ne v krátkých kalhotách a tričku. Takové úspory jsou více než žádoucí. Není však možné omezit vytápění natolik, aby to ohrožovalo nejen zdraví osob, ale snižovalo i hodnotu majetku, v tomto případě nemovitosti.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Nadhodnocené nemovitosti začínají zlevňovat.

Kupující se zajímají stále více o měsíční platby za energie



dochází k první korekci cen. Nabídkové ceny se snižují zejména u výrazně nadhodnocených nemovitostí a dále u panelových bytů v původním stavu. Velmi výrazně se zvýšil počet inzerovaných nemovitostí. K poklesu cen také dochází u starších venkovských domů," popsal současnou situaci Daniel Chocholatý z pardubické realitní společnosti Chocholatí.

Stejnou zkušenost má také Lubor Pašťalka ze společnosti ViaFinance: „Momentálně registrujeme stagnaci a u některých nemovitostí, jako např. u bytů a domů před rekonstrukcí, i poklesy cen.“ Do problémů se postupně začínají dostávat také nemovitosti s vysokými náklady na provoz. Ať už jde o špatně zateplené domy, objekty se starými topnými tělesy, či nemovitosti spoléhající pouze na jednu možnost vytápění. Dříve byla jedna z nejdůležitějších otázek zájemců směřována na cenu prodávané nemovitosti. Nyní se k ní přidává dotaz na zjištění celkových nákladů na provoz. Nízkoenergetické nemovitosti jsou v aktuální době pomyslnými vítězi a lze předpokládat, že se jim případné snížení cen nemovitostí může vyhnout.

Jelikož mnoho zájemců nemá chuť výše uvedené starosti spojené s pořízením vlastního bydlení řešit, dochází k rostoucí poptávce v segmentu nájemního bydlení. Například v Pardubickém kraji je podle Daniela Chocholatého růst cen nájemného zatím velmi pozvolný. Navíc ale dodává: Očekávaný růst cen po přílivu válečných uprchlíků se nedostavil, pouze došlo k vyprázdnění nabídky. Výrazný růst cen očekáváme v následujících měsících. Prohlubuje se rozdíl ceny nájmu mezi novostavbou a bytem v původním stavu nebo po starší rekonstrukci.

Stejný vývoj na trhu nájmu eviduje také Lubor Pašťalka, podle kterého se za poslední rok výše nájemného změnila cca o 8 %. „Další nárůst nájmu lze očekávat v tomto roce, kdy se zdražují hypotéky a lidé nyní spíše volí nájemní bydlení a vyčkávají, jak se bude trh vyvíjet,“ dodává. Trh nemovitostí ovšem nejsou pouze rodinné domy a byty, ale také pozemky. I přes současné zdražování stavebních materiálů je stále velký zájem o koupi vlastního stavebního pozemku. Těch je ovšem na trhu velmi málo, a proto si svou cenu stále velmi dobře drží.

Koupe vlastního pozemku umožňuje nejen individuální výstavbu podle vlastních představ, ale také vyřešení budoucí energetické náročnosti celého objektu, např. volbou adekvátního zateplení, kvalitních oken či instalaci fotovoltaické elektrárny či tepelného čerpadla. Lubor Pašťalka dokonce kategorii stavebních pozemků aktuálně řadí mezi nejžádanější typy nemovitostí. „Ještě donedávna se prodalo de facto vše, co se zadalo do inzerce. Nyní se situace začíná pomalu měnit. Kdybych měl ale vybrat nejžádanější kategorii, tak to budou stavební pozemky.“

U nízkoenergetických rodinných domů a bytů lze předpokládat, že si svou cenu budou držet i nadále. Stejně jako stavební pozemky. Naopak u starších nemovitostí a panelových bytů před celkovou rekonstrukcí by mohlo v následujících měsících začít docházet k postupnému zlevňování, shodují se i další oslovení makléři.

Lucie Mazáčová

Téměř osm let trvající rychlý růst cen nemovitostí se pravděpodobně blíží svému konci. Menší, jedno a dvoupokojové byty sice stále zdražují, ovšem již mnohem pomaleji než během posledních dvou let.

REGIONY

Naopak velké rodinné domy a energeticky náročné objekty začínají postupně zlevňovat. V krátké době se totiž potkalo několik faktorů, které dokázaly poptávku po vlastním bydlení výrazně omezit. Vysoké ceny nemovitostí a zdražování úvěrů na bydlení patří mezi hlavní důvody, proč aktuálně dochází k poklesu zájmu o pořízení nemovitosti. Přibývá tedy zájemců, kteří díky tomu na vlastní bydlení nedosáhnou a musí se poohlížet spíše po nájmech. Přesunutí poptávky od vlastního k nájemnímu bydlení se postupně projevuje také v cenách nájmu, které začínají zdražovat. Cenově dostupných nájemních bytů totiž není v nabídkách realitních kanceláří aktuálně dostatek.

Ne každý ale vyhledává nový byt nebo rodinný dům. Ještě nedávno platilo, že mnoho zájemců volilo raději nákup nemovitosti před rekonstrukcí než novostavbu. Jednak kvůli nižší pořizovací ceně a také díky možnosti úprav dle vlastního uvážení. I to se ovšem začíná měnit. Významnou roli totiž sehrává zdražování stavebních materiálů a nedostatek kvalitních řemeslníků. Podle oslovených realitních makléřů jsou nemovitosti před rekonstrukcí jednou z kategorií, které se začíná zlevňování týkat stále častěji. „Aktuálně se růst cen zastavil, a naopak

„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 **nepřehledný 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

kw CZECH
REPUBLIC
KELLERWILLIAMS®

WWW.KWCZ.CZ



TRENDY 

Virtuální prohlídku nemovitosti lze spojit s virtuálním homestagingem



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



S rozvojem a dostupností vizualizačních softwarů přicházejí realitní kanceláře k prodávajícím s nabídkou virtuálního homestagingu, jehož cílem je umožnit zájemci pohled na opravenou a zařízenou nemovitost, odprezentovat možnosti prodáváného prostoru a motivovat jej k fyzické prohlídce.

Foto redakce

Nabízet nemovitost bez virtuální prohlídky je zbytečné plýtvání časem prodávajícího a kupujícího. To, co v posledních dvou letech během pandemie vzniklo takřka z nutnosti, se dnes stává vyhledávaným marketingovým nástrojem, který dokáže lépe prezentovat jakoukoli nemovitost. Dokonce i tak, že vypadá podstatně lépe než ve skutečnosti.

Pro developery nezbytnost, u prodávajících výhoda

Zvláště developerské společnosti si oblíbily formu virtuální prezentace bytů, ale i kanceláří či obchodů, jak vyplynulo z průzkumu ČTK mezi developery. Klient si dokáže mnohem lépe představit možnosti, které nabízený prostor skýtá, než když mu prodejce předloží pouhé plánky, nebo několik fotografií s vizualizací. Přitom virtuální prohlídku může potenciální zákazník absolvovat z vlastního domova nebo u některých developerů v jejich virtuálním centru s použitím 3D brýlí. Může procházet bytem, kancelářemi, prohlížet si nemovitost z venku, a naopak okolů z okna nemovitosti. Profesionálně zpracovaná virtuální

prohlídka dokonce umožňuje měnit denní dobu, takže zájemce vidí, kdy do kterého pokoje svítí slunce a jak je byt přirozeně osvětlený.

Bydlíte v bytě, který prodáváte? Virtuální homestaging pomůže

S rozvojem a dostupností vizualizačních softwarů přicházejí realitní kanceláře k prodávajícím s nabídkou virtuálního homestagingu, jehož cílem je umožnit zájemci pohled na opravenou a zařízenou nemovitost, odprezentovat možnosti prodáváného prostoru a motivovat jej k fyzické prohlídce. Tato forma prezentace nemovitosti může být více než výhodná.

Fyzické prohlídky v zabydleném bytě zaberou spoustu času, nemluvě o stálém úklidu osobních věcí, aby byt vypadal co nejlépe. Je pochopitelné, že každá rodina má své zvyklosti, svá pravidla. Ne vždy je čerstvě vymalováno, a sedací souprava už také není nejnovější. A když se chcete stěhovat, přece nebudete měnit koberce... Navíc, boty z před síně uklidíte, ale před každou prohlídkou uklízet spoustu drobností a osobních věcí je náročné. Ovšem pokud se bude byt nabízet včetně virtuálního homestagingu, do skutečného bytu se pak dostane jen pár opravdu vážných zájemců. Přitom tato forma prezentace zájemci ukáže potenciál celého prostoru.

Způsobů, jak toho dosáhnout, je několik. Nejjednodušší je fotomontáž. Ta je ale vhodná spíše pro prázdné nemovitosti. V těchto případech by se sice mohl využít klasický homestaging na místě, ale tím virtuální šetří čas. Postupuje se tak, že se nemovitost vyfotografuje, a to jak celek, tak jednotlivé místnosti, a samozřejmě pečlivě zaměří. Do prostor potom počítačový odborník vsadí virtuální nábytek. Ale může také interiér v různých koutech osvětlit, místo spadaného listí v zahradě ozelenit plochu trávničkem, nebo třeba v horské

chalupě navodit zimní atmosféru. Pokud je nemovitost zabydlená, nevyklizená, či je její stav před rekonstrukcí, nabízí se zpracování kompletní vizualizace. Ze zaměřeného prostoru grafici vytvoří kompletní 3D model, dodají materiály i osvětlení a vytvoří počítačové návrhy interiérů. A potenciální zájemce vidí nemovitost tak, jak by mohla v budoucnu vypadat.

Přitom na rozdíl od reálného homestagingu, kdy je nezbytné, aby dekoratéri pracovali přímo v nemovitosti, stačí pořídit plánek a vše vyfotografovat. Po pořízení fotografií pak odborníci vše dokončí ve svém studiu a neruší soukromí prodávajícího. Poté, co zájemce zhlédne nemovitost formou virtuální prohlídky, mnohem lépe se rozhodne, zda ji chce fyzicky vidět, nebo zda hledá něco jiného. A navíc si potenciální kupující dokáže mnohem lépe představit možné budoucí využití, což může přispět k tomu, že bude respektovat nabízenou cenu nemovitosti. Virtuální homestaging nemusí sloužit jen pro prodej nemovitosti. Jeho prostřednictvím je možné vizualizovat jakýkoliv prostor do toho nejmenšího detailu. Proto může být vhodný například i tehdy, pokud se chystáte na rekonstrukci své nemovitosti.

Jindra Svitáková

Praní špinavých peněz v oblasti realit. Proč musí klienti prokazovat původ svých úspor?

V loňském roce se kontroly Finančního analytického úřadu soustředily v oblasti praní špinavých peněz také na realitní makléře.

Ably uděleny i vysoké pokuty za nedodržení některých pravidel, jejichž cílem je kontrolovat, aby nebyly prostřednictvím nákupu a prodeje nemovitostí legalizovány peníze z hazardu, obchodu s drogami či financování terorismu. Loni například udělil FAÚ stopadesátitisícovou pokutu jedné moravské realitní kanceláři, když kontrola odhalila, že realitní kancelář dostatečně nezkontrolovala, odkud pocházejí peníze, jimiž klienti platí za nakupované byty a domy. U prodávajících nezjišťovala původ jejich majetku a u obchodů za desítky milionů korun si ani správně nezaznamenala všechny identifikační údaje klientů. I když realitní kanceláře mají mít zpracovaný systém vnitřních zásad, který stanoví, jak u každého realitního obchodu postupovat, aby byl zákon o praní špinavých peněz dodržen, přesto dle kontroly FAÚ většina realitních makléřů a kanceláří vůbec tento problém neřeší, či své vlastní vnitřní předpisy nedodržuje. Pokud však svůj postup nezmění, mohou se dříve či později dostat do velkých problémů. Pokuty mohou být i v řádech milionů, a tak pro mnoho makléřů prakticky likvidační.

Téma č. 1: klienti se cítí otázkami na původ peněz či majetku dotčení

Podle webového portálu Seznam Zprávy, který v minulých dnech informoval o prováděné inventuře ruského majetku v ČR, konstatoval Jan

Borůvka, generální sekretář Asociace realitních kanceláří ČR, že makléř mnohdy nemá z čeho poznat, zda může jít o podezřelou osobu a podezřelou transakci. „Klienti se cítí i dotčeni, když se ptáme, kde na to vzali. Nejsme policisté a nemáme ani takové možnosti, jaké mají banky či pojišťovny,“ vysvětloval Borůvka, proč je hlášení ze strany realitních kanceláří na FAÚ tak málo. Některým klientům, zvláště těm, kteří se exponují v politice, se tyto postupy nelíbí a ohrazují se proti nim s tím, že makléř zasahuje do osobních věcí, do nichž mu nic není. Jenže opak je pravdou.

Co vše je třeba o transakci a klientovi zaznamenat

I když stát k zákonu nevydal žádnou směrnici, jak by měli makléři své klienty přesně prověřovat, je dostatek možností, jak zákonu dostat.

První je identifikace osoby, a to nejen osoby, která nemovitost kupuje, ale také té, která nemovitost prodává. Klient musí před podpisem zprostředkovatelské smlouvy předložit svůj doklad totožnosti a makléř zapíše potřebné údaje do svého protokolu. Pokud se podpis realizuje na dálku, musí být provedena tzv. zprostředkovaná identifikace (tedy podpis na Czech Pointu či u jiné ověřovací služby). Identifikaci lze provést na dálku také platbou. Klient pošle ze svého účtu libovolnou částku a k tomu zašle naskenované dva doklady.



Co se týká finančních prostředků, nestačí, aby klient konstatoval, že jsou jeho vlastní, nebo je získal děděním, výhrou či jinak. Je třeba tuto skutečnost doložit a makléř ji musí zaznamenat do svého protokolu. Foto redakce

REALITNÍ KANCELÁŘE

Poté je třeba, aby makléř zjistil, zda klient je či není „politicky exponovaná osoba“. Pokud je takovou osobou, je třeba podívat se na webové stránky FAÚ do sankčního seznamu, zda tam pro něj není dané omezení.

Co se týká finančních prostředků, nestačí, aby klient konstatoval, že jsou jeho vlastní, nebo je získal děděním, výhrou či jinak. Je třeba tuto skutečnost doložit a makléř ji musí zaznamenat do svého protokolu.

Některé skutečnosti by si měl ještě následně ověřit v dostupných dokumentech, což lze například v katastru nemovitostí (nabytí ne-

movitosti koupí, děděním, restitucí), v obchodním rejstříku (např. účetní uzávěrka podnikatele) apod.

Pokud makléř zjistí nesrovnalosti, měl by podezření ohlásit na FAÚ a s transakcí počkat, než vydá FAÚ pokyn, že ji lze provést.

Zajistit splnění všech zákonných povinností týkajících se praní špinavých peněz není jednoduché. Je třeba, aby makléř postupoval citlivě, avšak dokázal veškeré údaje zjistit. Jinak se vystavuje nebezpečí kontroly a vysoké pokuty, nebo i trestnímu stíhání v případě, že by při nákupu a prodeji nemovitosti opravdu došlo k vyprání peněz.

Jindra Svitáková

Změna trendu ve vývoji sazeb hypoték se potvrdila

Průměrná nabídková sazba hypoték, kterou napříč trhem měříme prostřednictvím indexů GOFI, v září potvrdila trend z předchozích dvou měsíců. Sazby v červenci přestaly růst a v srpnu a září stagnovaly, či spíše mírně klesaly.

Titulní index GOFI 70 v červenci vystoupal na 6,30 %, nyní jeho hodnota zakotvila na 6,25 %. Za poklesem sazeb je snížení sazeb v České spořitelně, ke kterému došlo na přelomu srpna a září, dále pak přeskládání a snížení sazeb v ČSOB, akce v Raiffeisenbank a snížení sazeb v Creditas. Opačným směrem se v uplynulém měsíci vydala pouze mBank a UniCreditbank.

Snížení sazeb České spořitelny a Air Bank, kterému došlo v posledním zářijovém týdnu se naplno projeví až v říjnových statistikách. Pozitivní změnu - tzn. pokles sazeb - pozorujeme i u hypoték s vyšším LTV. Index GOFI 90 v uplynulém měsíci klesl z 6,74 % na 6,66 %.

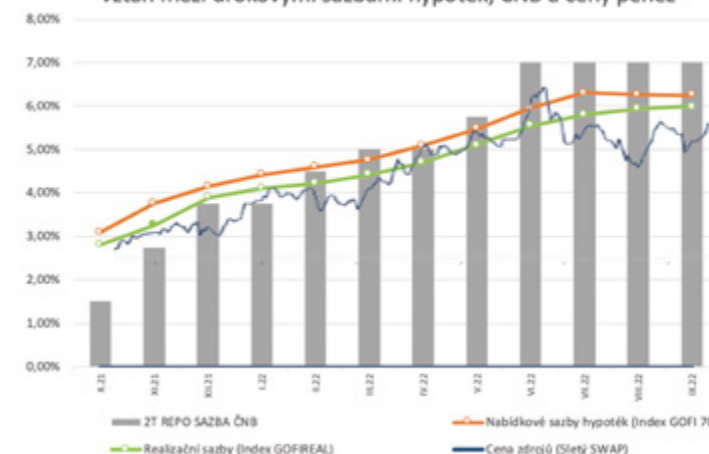
Výhled pro hypoteční sazby ve 4. čtvrtletí

Z pohledu hypoték sledovanou událostí minulého týdne bylo zasedání bankovní rady ČNB, která rozhodla o ponechání základních sazeb na stávající úrovni, což je pro hypotéky a klienty s hypotékou dobrá zpráva.

"Aktuálně banky nemají důvod zdražovat, ale ani výrazněji zlevňovat, výjimkou by mohly být některé dočasně platné akční nabídky. A vzhledem k stabilním sazbám ČNB neočekáváme ani v 4. čtvrtletí výraznější výkyvy v cenách hypoték," říká Libor Vojta Ostatek, jednatel společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti financování bydlení.

Luboš Svačina

Vztah mezi úrokovými sazbami hypoték, ČNB a ceny peněz



BYDLETE LÉPE



... s námi to jde snadno