



Energeticky úsporné domy

- od roku 2020

pouze úsporně

více na straně 4-5



Rychlý přehled

%

**SRPEN
2019**

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV: ↘ 0,28 %

85% LTV: ← 2,55 %

90% LTV: ↘ 2,09 %

INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 6,63 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: 1,67 %

Byty 2+1: 2,06 %

Byty 3+1: 0,40 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

■ Zelené střechy s podporou Nová zelená úsporám

Střecha, pokrytá zelení, se stále častěji vyskytuje i v naší zemi a má nesporné výhody. Že je to účinné opatření i z hlediska životního prostředí, dokládá fakt, že ve studeném podnebí Islandu, Skandinávie, Kanady, USA, ale i v teplém podnebí Tanzanie, ozeleňují střechy již více než sto let. *Více čtěte na str. 6*

■ Ideální polovina nemovitosti – radost nebo danajský dar?

Vlastnictví ideální poloviny nemovitosti není z hlediska rozhodování o nemovitosti a její údržby jednoduché. Každému patří ze všeho polovina, respektive „všechno patří všem“. Důvodů, proč není tato forma spoluvlastnictví nejlepším řešením, je několik. *Více čtěte na str. 11*

■ Koupě investičního bytu se stále vyplácí: výnos může přesáhnout 5 %

Aktuální situace na realitním trhu je velmi příznivá pro majitele investičních bytů. Kvůli strmému růstu cen nemovitostí v posledních letech sílí poptávka po nájemním bydlení. Podle analýzy, kterou zpracovala developerská společnost JRD, činí průměrná výše měsíčního nájmu v Praze 353 Kč za metr čtvereční a u bytů 2+kk, které jsou nejžádanější, dosahuje průměrný měsíční nájem ke 20 000 Kč. *Více čtěte na str. 12*

HYPOTÉKY BEZ STAROSTÍ

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



GOLEMFİNANCE

Služby hypotečního makléře

www.golemfinance.cz

EDITORIAL

Jak moc se nyní investiční byty vyplatí?

Milé čtenářky, milí čtenáři, každý měsíc vám přinášíme aktuální informace z trhu s bydlením v České republice. I přesto, že jsou letní prázdniny v plném proudu, nevynechali jste aktuální vydání našeho realitního měsíčníku, za což vám patří velké díky. Od roku 2020 čekají všechny ty, kteří si budou chtít postavit nový dům, přísnější podmínky spojené se splněním energetické náročnosti budovy. Začne totiž platit nová směrnice, a proto jsme se tomuto tématu věnovali v našem hlavním článku. Zájmcům, kteří aktuálně hledají nájemní bydlení doporučujeme článek zaměřený na kaucy. Dozvědět se můžete například v jaké maximální výši může kauce být, popřípadě kdy je nárok na



investicí. Podíváme se tedy v dalším článku na pražský realitní trh a porovnáme, jak moc se nyní investiční byty vyplatí. Všem čtenářům přejeme krásné léto a za měsíc opět na shledanou » [Lucie Mazáčová](#)

její vrácení v plné výši. I přesto, že se ceny bytů za posledních 5 let v některých lokalitách téměř zdvojnásobily, pro mnohé jsou stále dobrou



z obsahu

STRANA 4 - 5

Energeticky úsporné domy – od roku 2020 pouze úsporně

STRANA 6

Zelené střechy s podporou
Nová zelená úsporám

STRANA 8

Rodinné domy montované,
modulové a mobilní. Jaké jsou
jejich největší přednosti?

STRANA 9

Kauce při uzavírání
smlouvy o pronájmu

STRANA 10

Podnájem není pronájem.
Podívejte se, jakou smlouvu
podepisujete

STRANA 11

Ideální polovina nemovitosti
– radost nebo danajský dar?

STRANA 12

Koupě investičního bytu se
stále vyplácí: výnos může
přesáhnout 5 %

STRANA 13

Jsou hypotéky v České
republice drahé? Jaké jsou
sazby v okolních státech?

STRANA 14

Vylastněním můžete přijít
o nemovitost

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



www.realitycechy.cz/magazin

realityčechy

REALITNÍ POSTŘEH

Milan Roček (cenovamapa.org)

Zájem o nemovitosti by tu stále byl, ale pro velkou část lidí se staly kvůli omezením hypotéky nedostupné.

napsali o nás...

Na hypotéku češi vynakládají už téměř polovinu příjmů!

STAVEBNÍ FÓRUM / 22. 2. 2019 (kráceno)
Nabídkové ceny bytů v lednu nerostly již tak rychle jako v předchozích měsících. Oproti prosinci vzrostl cenový průměr o 10 000 Kč na 3,12 mil. Kč. V meziročním srovnání je však

nárůst cen bytů stále velmi výrazný a činí 16,4 %. V lednu 2018 se byty totiž nabízely o 450 000 Kč levněji, průměr byl tehdy 2,68 mil. Kč – jak vyplývá ze statistik už zmíněného realitního portálu RealityCechy.cz.



realityčechy

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

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

Energeticky úsporné domy – od roku 2020 pouze úsporně

Od roku 2020 začne platit evropská směrnice o energetické náročnosti budov. Budova bude muset mít nižší spotřebu energie a splnit požadavek snížené hodnoty neobnovitelné primární energie. V případě rodinných domů to bude v porovnání s rokem 1990 o 25 %, u bytových domů o 20 % a u ostatních budov o 10 %.

Z výsledků aktuální studie EU vyplývá, že v mírném klimatickém pásmu, kam spadá i Česká republika, je možné až trojnásobně snížit množství spotřebované energie. Zařímco u starých domů je průměrná spotřeba 269 kWh/m² ročně, u nově postavených či zrenovovaných domů (zateplení, výměna oken a dveří) je to 74 až 113 kWh/m² ročně, u pasivních domů je úspora ještě výraznější.

Zapamatujte si novou zkratku: NZEB

Zkratka vycházející z anglického „nearly zero energy building“ znamená budovu, která má kvalitativně přísnější požadavky na stavbu, především opláštění, dobře regulovatelné vytápění, větrání i osvětlení i na technické systémy pokrývající potřebu energie s vysokou účinností. Budova má být částečně zásobována z obnovitelných zdrojů energie, případně energii produkovat (elektrina, teplo). Přísnější pravidla platí již nyní při stavbě všech veřejných budov, například škol a úřadů.

Nové materiály, výběr vhodných zdrojů

Nově postavené rodinné domy by měly mít maximální spotřebu zhruba kolem 70-80 kWh/m² ročně, což odpovídá standardům nízkoenergetických staveb. Zlepšení energetické bilance domů by se mělo dosáhnout především změnou stavebních materiálů. Nová kritéria výroby přinesou lepší tepelně-izolační vlastnosti obvodového cihelného zdiva, takže nebude docházet k velkým ztrátám tepla.

Důraz se bude klást na instalace oken s trojskly a výběr vhodného zdroje vytápění a ohřevu teplé užitkové vody. Na výběr jsou solární kolektory na ohřev vody, fotovoltaické systémy, rekuperační jednotky či tepelná čerpadla. Vše se však promítne do nákladů na výstavbu, které se mohou prodražit až o 15 % oproti stávajícím cenám, v extrémním případě až o 30 %.

Dotace a podpora státu

Výstavba budov s velmi nízkou energetickou náročností je ze strany státu podpořena formou finanční podpory, a to hned v několika dotačních titulech. Například Nová zelená úsporám a kotlíkové dotace u rodinných domů, operační program Životní prostředí v oblasti dosažení veřejných budov. I když odborníci tvrdí, že se náklady na stavbu vrátí během životnosti domu, je diskutabilní, jak dlouhá návratnost bude, zvláště při neustálém zvyšování cen energií.

Tyto úpravy se netýkají všech nemovitostí. Nevztahují se na malé chaty, rekreační objekty, kostely a památkové budovy. Také majitelé již postavených domů nemusí nic měnit, pokud se nerozhodnou pro zásadní přestavbu své nemovitosti. V tom případě budou muset splnit nové podmínky.

» Jindra Svitáková

téma
měsíce



Nově postavené rodinné domy by měly mít maximální spotřebu zhruba kolem 70-80 kWh/m² ročně, což odpovídá standardům nízkoenergetických staveb. Foto redakce

Zelené střechy s podporou Nová zelená úsporám



Zelená střecha je částečně nebo zcela pokrytá vegetací a půdou, nebo pěstebním substrátem vysazovaným nad hydroizolační membránu. Foto redakce

Střecha, pokrytá zelení, se stále častěji vyskytuje i v naší zemi a má nesporné výhody. Že je to účinné opatření i z hlediska životního prostředí, dokládá fakt, že ve studeném podnebí Islandu, Skandinávie, Kanady, USA, ale i v teplém podnebí Tanzanie, ozeleňují střechy již více než sto let.

EKO

Zelená střecha znamená trávu a rostliny

Zelená střecha je částečně nebo zcela pokrytá vegetací a půdou, nebo pěstebním substrátem vysazovaným nad hydroizolační membránu. Střecha také může obsahovat další vrstvy, jako například kořenovou bariéru, odvodnění a zavlažování.

Zatrávněné střechy mají důležité vlastnosti, které se projevují jak v domě, tak v okolním prostředí. Zlepšují mikroklima, snižují náklady na vytápění, omezují hluk a zlepšují tepelnou izolaci, optimalizují zadržování a následné využití dešťové vody, chrání střechu proti UV záření, a tak prodlužují její životnost, a navíc snižují množství částic prachu a oxidu uhličitého v ovzduší.

Také proto výstavbu zelených střech podporuje stát v rámci programu Nová zelená úsporám, a to v současné době částkou 500 Kč/m².

Každá střecha se dá zatrávnit

Ideální jsou ploché střechy se sklonem do 5°. Ale i ostatní střechy s větším sklonem lze zatrávnit. U střech s velkým sklonem (20° až 40°) jen musí být substrát zajištěn proti sesuvu.

Pro budování zelených střech se hodí jednoplášková střešní konstrukce. Konstrukce střechy je od konstrukce zatrávněné střechy oddělená dělicí, dilatační a ochrannou vrstvou proti prorůstání kořínků. Vlastní vegetační vrstvu tvoří drenážní vrstva (keramzit, kuličky z polystyrenu, prostorová rohož), filtrační vrstva (syntetická textilie, minerální nebo skleněné rohože), hydroakumulační vrstva (rašelina nebo tuhé minerální desky) a vrchní vegetační vrstva.

Co lze na střeše pěstovat

Pro to, jakou zeleň zvolíte, je důležitá únosnost střechy. Při únosnosti 60–300 kg/m² lze využít mechy a koberce trávy, kde je nutná tloušťka substrátu 3–6 cm. Vhodné jsou také trvalky, skalničky, tráva, plazivé a suché rostliny, které snesou extrémní podmínky střídání tepla, sucha a mrazu. Ty potřebují tloušťku substrátu 15–20 cm.

Opravdovou zahrádku lze realizovat na střešních konstrukcích, které mají únosnost až 1000 kg/m². Tam je možné použít zeminu v tloušťce 1 až 1,3 m, která je vhodná pro vytvoření zahrady s použitím květin, keřů a nízkých stromů.

Střechu tedy můžete nejen zatrávnit, ale přidat jí i rekreační a obytnou funkci. Může simulovat malou zahrádku pro pěstování květin a zeleniny, která vám dosud chyběla, šířit vůni a stát se ideálním místem vašeho letního odpočinku.

» Jindra Svitáková

INZERCE



+



=

projekt
REBS

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

Co je projekt REBS

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

Co získáte

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

Více informací na www.realco.cz

Rodinné domy montované, modulové a mobilní. Jaké jsou jejich největší přednosti?

Životní příběh montovaných domů v naší republice je starý 50 let. Tehdy se začaly dodávat první domky, jejichž zhotovení bylo otázkou několika měsíců, a to v době, kdy stavba zděného rodinného domu zabrala minimálně dva roky. Není divu, že jsou v oblíbenosti dodnes. Jejich výhody jsou totiž nesporné.

VÝSTAVBA

Z čeho se dnes staví

Nabídka modulových a montovaných domů je široká. Většinou se jedná o hotové moduly, které se poskládají jako dětská stavebnice. Materiálem jsou například sendvičové panely s jádrem z polyuretanové pěny. Jsou velmi odolné a mají vysoké termoisolační parametry. Ekopanely jsou lisované za vysoké teploty a tlaku z obilné slámy bez použití pojiv, polepené recyklovanou lepenkou. Ty jsou díky svým zdrojům 100 % ekologické, mají výborné tepelně-izolační vlastnosti a také dobře zvukově izolují. Třetím častým materiálem je dřevo. Pro konstrukce mobilních domů se používá lehká tenkostěnná ocel opláštěná z venkovní strany palubkami.

Variabilita, izolace, ekologie

Největší výhodou je především mobilita, variabilita, cenová dostupnost, kvalitní moderní provedení a celková rychlost výstavby. Veškeré montované stavby dbají na ekologii a staví se jako energeticky úsporné. Výhodou, zvláště pro mladé rodiny, je modulový systém. Lze si totiž poskládat bydlení podle potřeb a časem dům zvětšit o další moduly. Takže je možné začít na modulu například o 35 m² a postupně si k němu dokoupit další moduly, které se propojí se stávajícími. Životnost staveb se přirovnává k životnosti běžného zděného domu.

Rychlost stavby

Realizace je velmi rychlá. Většina firem slibuje výrobu a smontování domu do jednoho, maximálně tří měsíců. Modulové domy se montují na místě. Dají se usadit na klasickou základovou desku, betonové patky nebo závrtné šrouby. Mobilní domy se montují ve výrobních prostorách a na místo se dopraví díky mobilnímu podvozku. Ten umožňuje přepravu i na místa, kde by se klasický dům špatně konstruoval. Spojí se s inženýrskými sítěmi a je hotovo. V případě nutnosti jej můžete převézt na jiný pozemek. Ovšem když zjistíte, že se vám na místě dobře žije, časem můžete i k mobilnímu domu přidat další modul a zakotvit natrvalo.

Cena výhodou

Ceny montovaných a mobilních domů jsou určitě nižší než u jejich zděných konkurentů. Přitom tepelně-izolační vlastnosti jsou velmi příznivé, a tak se majitel nemusí bát, že doplatí na nízkou pořizovací cenu vysokými provozními náklady. Například modulový domek 3+kk o 49 m² lze pořídit za 940 tis. Kč, dům o rozloze 96 m² stojí kolem 1,5 milionu korun. Celoročně obyvatelné mobilní domy se najdou od 700 000 Kč. Cena za 1 m² je tedy více než přijatelná. Modulové a mobilní domy jsou určeny všem, kteří chtějí mít vlastní dům. Zároveň pro ně hraje roli doba výstavby a nižší cena nemovitosti.

» Jindra Svitáková



Nabídka modulových a montovaných domů je široká. Většinou se jedná o hotové moduly, které se poskládají jako dětská stavebnice. Foto redakce

REALITNÍ KANCELÁŘE

Kauce při uzavírání smlouvy o pronájmu

Jistota, neboli kauce, je zvláštní forma zajištění pohledávky pronajímatele vůči nájemci.

Pronájem bytu či domu s sebou totiž nese riziko, že nájemce nesplní své finanční závazky vůči pronajímateli nebo mu způsobí věcnou škodu v bytě. Občanský zákoník proto pronajímateli umožňuje, aby po nájemci požadoval určitou peněžitou částku – kauci.

Výše kauce a její zakotvení ve smlouvě

Nejčastěji se kauce vybírá ve výši jednoho, maximálně dvou měsíčních nájmů. V případě, že je byt vybaven nadstandardně, lze zvolit i vyšší částku. Podle zákona může být kauce maximálně ve výši 6 měsíčních nájmů. V nájemní smlouvě by měla být specifikována výše kauce, dále údaj, zda se kauce v průběhu nájemního vztahu doplňuje (například při vyčerpání její části), a jak je úročena. Také by mělo být specifikováno, zda je nezaplacení či nedoplnění jistoty považováno za hrubé porušení povinností nájemce vyplývajících z nájemní smlouvy. V tomto případě totiž může dát pronajímatel nájemci výpověď.

Úhrada kauce a její použití

Kauce může být složena jakýmkoli způsobem. Buď v hotovosti, nebo na účet pronajímatele. Doporučuje se v zájmu pronajímatele složit kauci před předáním bytu. Mohlo by totiž dojít k tomu, že nájemce bude úhradu kauce prodlužovat a v bytě bude bydlet, či zde způsobí v mezidobí škody. Poskytnuté peněžní prostředky se stávají vlastnictvím pronajímatele či peněžního ústavu, jsou-li složeny na účet. Z této jistoty může pronajímatel uspokojit jakékoli pohledávky, které mu vzniknou neplněním nájemcových povinností. Často jde o nezaplacené nájemné, náhradu škod na pronajatém bytě či nezaplacené zálohy. Jiné použití kauce není podle zákona možné ani tehdy, pokud by si to smluvní strany sjednaly ve smlouvě. Pokud pronajímatel takto uspokojí své pohledávky, výše kauce se snižuje. V tom případě má nájemce povinnost ji doplnit až do sjednané výše. To platí i v případě, že bude zvýšen nájem.

Úmrtí jednoho z nájemců a vypořádání kauce

Jestliže jsou společní nájemci a dojde k ukončení nájmu pouze vůči jednomu z nich, například z důvodu úmrtí, není pronajímatel dle stanoviska Nejvyššího soudu povinen kauci vyúčtovat. A to ani tehdy, když se na její úhradě podíleli oba. Povinnost k vrácení kauce vzniká až okamžikem zániku nájmu.

Zánik nájmu – navrácení kauce s úroky

Podle nového občanského zákoníku má nájemce právo při ukončení nájemní smlouvy na výplatu úroků z kauce za dobu od jejího poskytnutí do vrácení. Výše úroků může být předmětem dohody smluvních stran a odborníci doporučují její výši sjednat v nájemní smlouvě. Nejméně by to dle zákona mělo být ve výši zákonné úrokové sazby z úvěru.

Pronajímatel většinou vrací kauci až po vyúčtování všech energií, kdy má jistotu, že nebude za nájemníka nic doplácet. I tento termín konečného vypořádání s úroky by měla obsahovat smlouva o nájmu.

» Jindra Svitáková

Podnájem není pronájem. Podívejte se, jakou smlouvu podepisujete



Podnájem vznikne na základě podnájemní smlouvy, která nemusí být uzavřena písemně. Ovšem písemná forma je vždy lepší. Foto redakce

Podnájem bytu vzniká v případě, kdy si sjednáme obývání bytu nebo jeho části nikoli s vlastníkem bytu, ale s osobou, která má sama daný byt v nájmu. Na rozdíl od nájemce bytu není podnájemce jako uživatel bytu tolik chráněn zákonem, a proto je při sjednávání podnájem na místě obezřetnost.

LEGISLATIVA

Vznik podnájem

Typickým příkladem podnájem je například společné bydlení několika studentů. Každý má k dispozici jeden pokoj, nájemní smlouva je napsána pouze na jednoho z nich. Ostatní jsou v bytě jako podnájemci. Podnájem vznikne na základě podnájemní smlouvy, která nemusí být uzavřena písemně. Ovšem písemná forma je vždy lepší. Předěje se pozdějším nejasnostem například ohledně termínů plateb za podnájem a služby, vymezení částí podnájemného prostoru a podobně.

Zjistit si fakta o vlastníkovu před vznikem podnájem je důležité

Ideální je seznámit se s obsahem nájemní smlouvy toho, kdo byt podnájemá. Nájemce nemá ze zákona povinnost smlouvu předložit, ovšem měl by mít také sám zájem, aby zájemci o podnájem předložil minimálně potvrzení, že má platnou smlouvu a byt

může podpronajmout. Pokud je smlouva na dobu určitou, skončí zároveň s nájmem i podnájem.

Kdy může nájemce nabízet podnájem

I pokud má nájemce právo byt užívat na základě platné nájemní smlouvy, neznamená to, že je oprávněn dát byt nebo jeho část do podnájem. Bez souhlasu pronajímatele tak může učinit pouze tehdy, pokud v bytě sám trvale bydlí. Avšak pojem „trvalé bydlení“ nemá žádnou souvislost s úředním údajem o trvalém pobytu vedeným v evidenci obyvatel. Rozhodující je faktický stav užívání nájemního bytu nájemcem. Takže bez souhlasu pronajímatele nemůže nájemce nikdy dát do podnájem celý byt a sám bydlět jinde.

Náležitosti souhlasu s podnájemem

V případech, kdy je nutný souhlas pronajímatele s podnájemem, musí mít žádost o souhlas s podnájemem i vlastní souhlas pronajímatele písemnou formou. Souhlas by měl být udělen do jednoho měsíce

od podání žádosti. Pokud se to nestane, považuje se souhlas za daný.

Totéž se vztahuje na členy bytových družstev. Ti užívají družstevní byt na základě nájemní smlouvy uzavřené s bytovým družstvem. Některá bytová družstva mají právo podnájem zakotvené ve stanovách. Pokud tomu tak není, je zapotřebí žádat statutární orgány o udělení souhlasu.

Následky při nedodržení podmínek vlastníka bytu

Přenechání celého bytu nebo části bytu bez souhlasu pronajímatele v případech, kdy se ze zákona takový souhlas vyžaduje, může být považováno za hrubé porušení nájemní smlouvy. Pak hrozí nájemci výpověď z nájmu a v případě družstevních bytů sankce za porušení povinností člena bytového družstva.

Na rozdíl od nájemce bytu není podnájemce jako uživatel bytu nebo jeho části zvlášť chráněn při skončení podnájem. Zákon nestanoví ani žádné zvláštní podmínky skončení podnájem. Podnájem bytu tak ze zákona skončí vždy nejpozději s koncem nájmu bytu. » Jindra Svitáková

Ideální polovina nemovitosti – radost nebo danajský dar?

LEGISLATIVA

Vlastnictví ideální poloviny nemovitosti není z hlediska rozhodování o nemovitosti a její údržby jednoduché. Každému patří ze všeho polovina, respektive „všechno patří všem“. Důvodů, proč není tato forma spoluvlastnictví nejlepším řešením, je několik.

Spoluvlastnickým podílem nelze zaručit hypotéku

Klient, který přemýšlí o koupi ideální poloviny domu, nemůže řešit její zakoupení hypotékou, pokud nemá ve vlastnictví jinou nemovitost k zástavě.

Neefektivní správa nemovitosti

Nevýhodou vlastnictví ideální poloviny nemovitosti je, že na všech úpravách a změnách se musí majitelé společně dohodnout. To bývá někdy velmi složité, protože do jednání mohou vstoupit i další rodinní příslušníci.

Příklad

Rodinný dům na venkově zdědily po otcově smrti jeho dvě dcery. Tráví tam se svými rodinami víkendy a dovolené. V současné době je třeba opravit střechu, což je náklad v částce přesahující 100 tisíc Kč. I když se musí na této investici shodnout především sestry, je nutné počítat s tím, že do rozhodování vstoupí manželé. Pokud žijí sestry v manželství se společným jměním manželů, zřejmě totiž půjde o finanční prostředky obou manželů. Pak je pochopitelné, že i manžel, který sice není vlastník, se bude vyjadřovat k tomu, že do nemovitosti se mají investovat i jeho úspory.

Omezené dispoziční právo ke své ideální polovině

Ideální polovinu lze na další osobu převést, resp. darovat ji nebo prodat, pouze se souhlasem druhého spoluvlastníka. Ten má zároveň předkupní právo.

Exekuce

Nevýhoda se projevuje v případě, že na jednoho ze spoluvlastníků byla uvalena exekuce. Exekuční rozhodnutí se totiž netýká pouze konkrétního podílu jednoho ze spoluvlastníků, ale je uvaleno na celou nemovitost.

Jak nevýhody eliminovat?

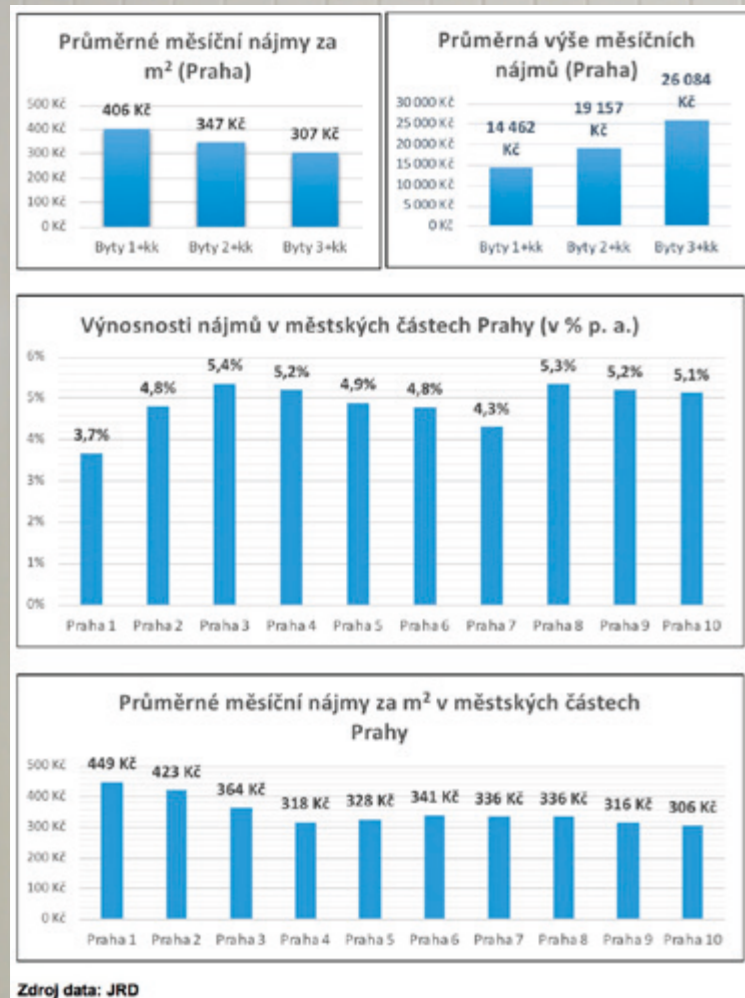
Řešením je zrušení spoluvlastnictví. Pokud to charakter nemovitosti dovoluje, lze ji rozdělit na dvě bytové jednotky a užívání společných prostor ošetřit sjednáním věcného břemene. V krajním případě se mohou spoluvlastníci obrátit na soud s žádostí o zrušení podílového spoluvlastnictví.

Soudní cesta ke zrušení vlastnictví ideální poloviny nemovitosti je však vždy výrazně finančně a psychicky náročnější. Proto by se vlastníci ideálních polovin měli raději vždy dohodnout mimosoudní cestou, buď rozdělením nemovitosti, anebo prodejem domu jako celku. » Jindra Svitáková



Klient, který přemýšlí o koupi ideální poloviny domu, nemůže řešit její zakoupení hypotékou. Foto redakce

Koupě investičního bytu se stále vyplácí: výnos může přesáhnout 5 %



Pořízení investičního bytu je sice finančně náročnější než v minulosti, přesto však stále představuje zajímavou příležitost ke zhodnocení vložených peněz, generující výrazně vyšší výnos než běžný spořicí účet nebo státní dluhopisy. Foto redakce

Aktuální situace na realitním trhu je velmi příznivá pro majitele investičních bytů. Kvůli strmému růstu cen nemovitostí v posledních letech sílí poptávka po nájemním bydlení.

LEGISLATIVA

Podle analýzy, kterou zpracovala developerská společnost JRD, činí průměrná výše měsíčního nájmu v Praze 353 Kč za metr čtvereční a u bytů 2+kk, které jsou nejžádanější, dosahuje průměrný měsíční nájem ke 20 000 Kč.

Vlastnictví bytu na pronájem proto může přinést reálný výnos 5 % ročně, což znamená jednu z nejvýhodnějších a zároveň nejbezpečnějších možností

investování v České republice. Developeři začínají na stálý zájem investorů a sílíci poptávku po nájemním bydlení reagovat: upravují skladbu bytů v rezidenčních projektech, aby v nich bylo více malometrážních jednotek.

Pořízení investičního bytu je sice finančně náročnější než v minulosti, přesto však stále představuje zajímavou příležitost ke zhodnocení vložených peněz, generující výrazně vyšší výnos než běžný spořicí účet nebo státní dluhopisy. Před jeho koupí je však nutné se zamyslet nad třemi kritérii, která mohou výsledný výnos výrazně ovlivnit: nad cenou bytu, jeho velikostí a lokalitou, v níž se nachází. „Průměrná výše měsíčního nájmu v Praze je nyní přibližně 353 Kč za m². Promítá se do ní nejen lokalita, ale především velikost pronajímaného bytu. Nájemné za m² obytné plochy je totiž nejvyšší u jednopokojových bytů – cca 406 Kč. U větších jednotek

již nájem za metr čtvereční poměrně výrazně klesá. Rozdíl mezi průměrným měsíčním nájmem u bytu 1+kk a 2+kk činí přes 30 %, zatímco rozdíl mezi jejich podlahovou plochou je kolem 50 %. Z toho plyne, že jednopokojové byty mají přibližně o 20 % vyšší nájemné za m² plochy a zároveň i větší výnos pro investora, který byt koupí a následně jej pronajímá,” komentuje Pavel Krumpár, obchodní ředitel JRD.

Podle poradenské společnosti Deloitte si dnes lidé kupují na investici (nikoli tedy pro vlastní bydlení) zhruba 30 až 40 % nových bytů v developerských projektech. Na první pohled se může zdát, že v Praze je pro investiční byt nejatraktivnější centrum města (tedy Praha 1), kde dosahuje nájemné nejvyšších hodnot. Zde však reálný výnos sráží vysoké kupní ceny bytů, především v rekonstruovaných činžovních domech. Mnohem zajímavější výnosy

(i přes 5 %) proto přinášejí nemovitosti v Praze 3, 4, 8, 9 nebo 10. Za vzorový příklad může sloužit projekt Bohdalecké kvarteto v Praze 4, který nabízí byt 1+kk o velikosti 36,91 m² za cenu 3 224 346 Kč. Pokud jej bude investor pronajímát za tržní nájemní cenu nového jednopokojového bytu v této lokalitě, dosáhne jeho roční výnos cca 5,2 %. „Toto číslo je zajímavé i ve srovnání s aktuální průměrnou úrokovou sazbou hypoték, která činí 2,85 %. Investice do bytu je tedy výhodná i v případě, že investor financuje větší část kupní ceny hypotečním úvěrem. Pokud si proto vezme 70% hypotéku, má výnosnost z vlastních zdrojů přes 10 % ročně, do čehož si však může započíst i dlouhodobé zvyšování hodnoty majetku, tedy ceny bytu. Pak se i u střednědobého pohledu dostane na obvyklou výnosnost vlastních zdrojů 15 až 20 %,” uzavírá Pavel Krumpár. » Lucie Mazáčová

HYPOTÉKY

Jsou hypotéky v České republice drahé? Jaké jsou sazby v okolních státech?

Evropská hypoteční federace před pár dny vydala zprávu, ve které mapuje vývoj na hypotečním trhu v prvním čtvrtletí letošního roku. Kromě jiného je součástí zprávy také porovnání úrokových sazeb sjednaných hypoték. Jak si stojí česká republika v mezinárodním srovnání?

Česká republika s průměrnou úrokovou sazbou 2,97 % skončila v tomto žebříčku na 4. místě. Vyšší sazby, a to celkem výrazně, mají pouze v Polsku, Rumunsku a Maďarsku, kde se sazby pohybují nad 5 procenty. Na srovnatelné úrovni jako u nás jsou sazby v Irsku a Nizozemí. Ve zbyvajících zemích se sazby pohybují okolo 2 nebo spíše pod 2 %. Česká republika tedy v tomto srovnání patří mezi evropské země s vyššími hypotečními sazbami.

Proč jsou sazby českých hypoték vyšší?

Výši hypotečních sazeb ovlivňuje celá řada faktorů, jako je vzájemná konkurence mezi poskytovateli úvěrů, typ nabízených produktů a konstrukce úrokových sazeb a délka případné fixace. Primárně se však ceny úvěrů odvíjí od úrokových sazeb v ekonomice a ty zase zásadním způsobem ovlivňuje centrální banka svou měnovou politikou. Proto jsme do grafu pro upřesnění doplnili ještě úrokové sazby centrálních bank v jednotlivých zemích, resp. v zemích eurozóny platí sazby ECB, které jsou pro celou eurozónu jednotné. Základní úroková sazba ECB je aktuálně na nule a depozitní sazba činí minus 0,4 procenta, což znamená, že banky si za uložení peněz u centrální banky platí.

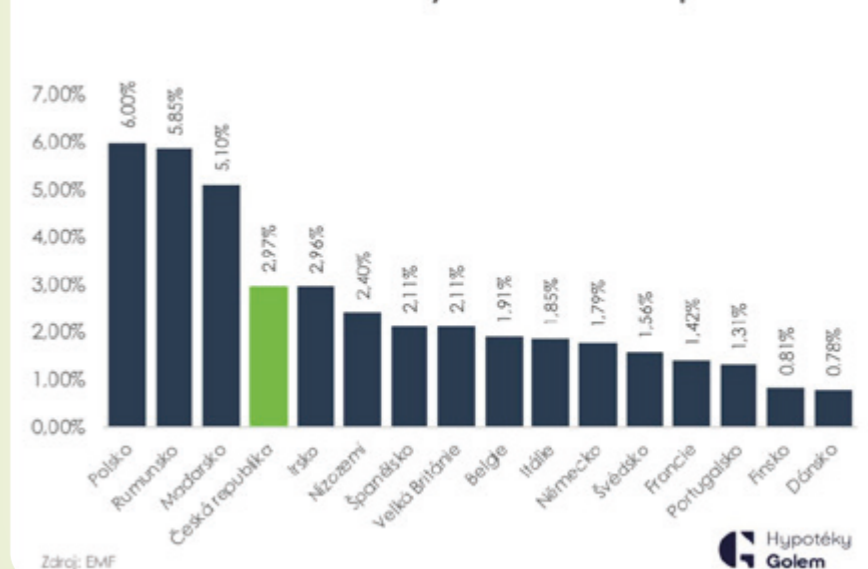
Česká republika stejně jako Maďarsko, Polsko a Rumunsko patří mezi země mimo eurozónu s vlastní měnovou politikou a vyšší sazby centrálních bank se tedy logicky propisují i do úročení komerčně nabízených úvěrů, ale zároveň i do úroků na depozitních produktech. Tedy měly by se propisovat. V praxi zvýšení sazeb na depozitech většinou bankám trvá výrazně déle než u úvěrů.

Jak si tedy skutečně stojíme s cenou hypoték?

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že Česká republika je spolu s Finskem a Dánskem zemí s nejmenším rozdílem mezi základní sazbou centrální banky a průměrnou hypoteční sazbou ze všech porovnávaných zemí. Tento rozdíl se pohybuje pod jedním procentem, což nasvědčuje, že na českém trhu panuje vysoce konkurenční prostředí a hypotéky jsou relativně levné. Navíc určitým českým unikátem je fakt, že zatímco sazby centrální banky za letošních 6 měsíců vzrostly z lednových 1,50 na 2 procenta, hypoteční sazby klesají. Průměrná nabídková sazba (měřeno indexem GOFI 70) klesla z lednových 3,06 % na červnových 2,83 %.

Podmínky pro financování bydlení jsou v kontextu výše uvedených dat a historických statistik příznivé. Nicméně při zohlednění aktuální ceny zdrojů vidíme na trhu prostor pro další cenovou korekci směrem dolů. Cena zdrojů, kterými se komerční banky financují, je totiž zhruba na úrovni konce roku 2017, kdy se průměr nabídkových hypotečních sazeb pohyboval okolo 2,50 %. » Luboš Svačina

Porovnání úrokových sazeb v Evropě



PRÁVO

Získání nemovitosti mimořádným vydržením. Po jak dlouhé může být nemovitost vaše?

Legislativní novinka, která platí od 1. ledna letošního roku, umožňuje mimořádně vydržet vlastnické právo ke stavbě nebo pozemku. Mimořádné vydržení znamená, že nemovitost lze získat do vlastnictví pouze na základě jejich dlouhodobého užívání. To je stanoveno na 20 let.

Vydržení vlastnického práva se může týkat například chybně oplocených pozemků, kde plot leží jinde než hranice zapsaná v katastru nemovitostí a pozemek tak ve skutečnosti využívá někdo jiný než jeho vlastník. Situace, v nichž se používá institut vydržení vlastnictví, jsou často důsledkem chyby při změně vlastnictví, nepřesně sepsanou starou smlouvou nebo zápisu do katastru před desítkami let.

Řádné vydržení

To bylo možné i v minulosti. Platí pro něj, že držitel musí mít pro držení nemovitosti právní podklad, například smlouvu. V této situaci se můžete ocitnout, například když zdědíte zemědělský pozemek. U polí nebývá hranice přesně vytyčena geodetickými body. Hospodáři se většinou řídí hranicí přírodní. Přírodní hranice však nemusí odpovídat zapsané hranici, a vy tak ve skutečnosti obhospodařujete i část sousedova pozemku. Ovšem v dobré víře, že patří vám. Když na poli hospodaříte více než 10 let, vydrželi jste vlastnické právo i k té části, která ve skutečnosti není vaše. A můžete požádat o změnu zápisu v katastru nemovitostí.

Mimořádné vydržení

U mimořádného vydržení není nutné prokazovat právní podklad. Vydržitel však nesmí sledovat nepoctivý úmysl. Například jste v devadesátých letech koupili pozemek a ve smlouvě bylo napsáno „se všemi součástmi a příslušenstvím“. Na pozemku byla postavena chata. V té době ještě nebyla v platnosti právní zásada „povrch ustupuje pozemku“, na jejímž základě se stavby pevně spojené se zemí stávají součástí pozemku. Takže do katastru jste byli zapsáni jako vlastníci pozemku, ale ne stavby na ní stojící. Nicméně jste chatu užívali, protože jste měli za to, že jste ji nabýli zároveň s pozemkem. A také jste od ní od předchozího majitele dostali klíče. Pokud od té doby uplynulo 20 let, získali jste mimořádným vydržením vlastnické právo k této stavbě.

Jak postupovat, když chcete uplatnit mimořádné vydržení

Jste-li vlastníkem nemovité věci, kde není přesně vymezená hranice, měli byste v první řadě ověřit situaci v katastru nemovitostí. Pokud zápis v katastru odpovídá skutečnosti, kopíruje hranice, které vy i vaši sousedé čtíte, je vše v pořádku. Pokud však hranice pozemku není jednoznačná, nechte si ji vytyčit geodetem. Zkontrolujte si také případně uzavřené staré kupní smlouvy či záznamy o dědickém řízení. Jste-li v pozici vydržitele, je třeba podat žádost k soudu na určení vlastnického práva řádným či mimořádným vydržením. Jestliže se nepodaří protistraně, jejíž pozemek či stavbu užíváte, prokázat váš nepoctivý úmysl, soud určí, že jste vlastníkem stavby.

Institut mimořádného vydržení tak řeší situace, kdy se někdo po dlouhou dobu, často od nepaměti, chová jako vlastník, ale není schopen doložit právní důvod, na jehož základě se domnívá, že má k příslušné nemovitosti vlastnické právo. » Jindra Svitáková

Vyvlastněním můžete přijít o nemovitost

Vlastnické právo k nemovitosti, stavbě či pozemku, lze pozbyt také vyvlastněním. Podle Listiny základních práv a svobod je vyvlastnění možné pouze ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu. K vyvlastnění by se mělo přistupovat jen v krajních případech, kdy jiné možnosti neexistují, a veřejný zájem na realizaci určitého záměru převažuje nad zájmem soukromým.

PRÁVO

Veřejný zájem musí převážit nad zájmem soukromým

Proces vyvlastnění upravuje zákon č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění. Dílčí úprava je rovněž v zákoně č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury. Jde například o veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury či stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu. Účelem vyvlastnění může být také ochrana přírody a krajiny. Další účely obsaženy ve vodním zákoně nebo v zákoně o geologických pracích, zákoně o památkové péči, zákoně o vodách, energetickém zákoně a dalších. Veřejný zájem na dosažení účelu podle zákona musí převažovat nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného a vždy musí být jasně ve vyvlastňovacím řízení prokázán.

Proces vyvlastnění

Podle vyvlastňovacího zákona je vyvlastnitel (tj. ten, který stavbu či pozemek potřebuje) povinen ve lhůtě 90 dnů uzavřít smlouvu o získání práv pro uskutečnění daného účelu. Ovšem ke smlouvě musí vyvlastnitel předložit informaci o účelu, k němuž danou nemovitost potřebuje. A musí vyvlastňovaného (tedy dosavadního majitele) upozornit, že nedojde-li k uzavření smlouvy, může dojít k vyvlastnění.

Teprve pokud se vyvlastniteli takovou smlouvu uzavřít nepodaří, je možné přistoupit k vyvlastnění. Ovšem na druhou stranu, pokud se projekt veřejného zájmu, pro který byla nemovitost vyvlastněna, neuskuteční do tří let, má původní vlastník právo na vrácení.

Rozsah vyvlastnění a jeho cena

Vyvlastnění lze podle zákona provést jen v takovém rozsahu, který je nezbytný k dosažení účelu stanoveného zákonem. To znamená, pokud vlastníte například velký pozemek a dopravní stavba bude procházet jeho cípem, má vyvlastnitel povinnost určit, jakou konkrétní část pozemku potřebuje. Vyvlastnění musí vždy proběhnout za náhradu. Náhrada za vyvlastněný pozemek či stavbu se určuje na základě znaleckého posudku. Jedná se o cenu obvyklou, pokud není zjištěná cena vyšší. Místo náhrady je možné vyvlastňovanému poskytnout jiný pozemek nebo stavbu, dohodne-li se na tom s vyvlastnitelem.

Kromě toho má vyvlastňovaný také nárok na náhradu stěhovacích nákladů, nákladů spojených například se změnou místa podnikání a dalších nákladů, které účelně vynaložil v souvislosti s vyvlastněním.

Práva třetích osob a věcná břemena

Vyvlastněním pozemku nebo stavby obvykle zanikají i práva třetích osob k vyvlastněnému pozemku nebo stavbě. Ovšem netýká se to pronájmu. Pokud máte například pronajatou část pozemku, který byl vyvlastněn, máte právo jej stále používat, pokud vám jej pronajímatel nevypoví. Vyvlastněním také nezanikají věcná břemena, u nichž veřejný zájem vyžaduje, aby i po vyvlastnění pozemek nebo stavbu nadále zatěžovala. Vyvlastnění je nejzávažnějším zásahem do vlastnického práva, které je možné učinit pouze při naplnění přesně stanovených zákonných podmínek.

» Jindra Svitáková



Vyvlastnění lze podle zákona provést jen v takovém rozsahu, který je nezbytný k dosažení účelu stanoveného zákonem. Foto redakce

NOVINKY FUNKY

Na realitních portálech **realitycechy.cz** a **realitymorava.cz** máte požadované informace ke všem vybraným nemovitostem vždy ihned k dispozici. Neexistuje žádná časová prodleva mezi zadáním inzerátu a jeho následným zveřejněním. Ať už si u nás budete vybírat nové bydlení, ve dne nebo v noci, vždy budete mít k dispozici nejaktuálnější nabídku nemovitostí. Podívejte se, jestli se právě nyní nezveřejnila nemovitost, kterou hledáte...