



## ČNB posunula limity.

## Co na to sazby

## hypoték?

více na straně 4-5



### Rychlý přehled



#### SRPEN 2020

##### ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV: ↘ -11 %

85% LTV: ↘ -6 %

90% LTV: ↘ -5 %

##### INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 7,46 ROKU

##### VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: 4,24 %

Byty 2+1: -0,44 %

Byty 3+1: -3,76 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

### ■ Na co nezapomenout, než se rozhodnete prodat nemovitost

Někdy není vůbec jednoduché prodat nemovitost. Třeba jste tam prožili dětství, je to dům či chata vašich prarodičů. K místu vás váže spousta vzpomínek a nostalgii na prožitou chvíli. Rozhodování o prodeji nemovitosti může být někdy složité a citově náročné. *Více čtěte na str. 6*

### ■ Dům z keramického kompozitu. Novinka na trhu výstavby

Pokud bychom se vlastníka pozemku, který se sklání nad plány svého nového rodinného domu, před třiceti lety zeptali, z jakého materiálu by chtěl dům postavit, s největší pravděpodobností by odpověděl, že z cihel. Před deseti lety by možná váhal, jestli postavit dům z cihel nebo raději dřeva. Nyní přichází na český trh třetí možnost. Dům vyrobený z keramického kompozitu. *Více čtěte na str. 8*

### ■ Kdo může mluvit do vzhledu vašeho domu?

Kupujete-li pozemek, často již máte vysněný, či přímo vybraný vzhled domu, který na něm bude stát. Ne vždy se ale musí podařit prosadit právě takový typ stavby, jaký jste si vybrali. Zabránit vám v tom může regulační plán. A nejen on. Pro každou lokalitu je důležitá celková koncepce území, která určuje, jak a co stavět. Není však třeba předpokládat, že úřady budou stavebníka nutit, aby postavil v proluce v malé obci dům, který bude tožný s vedlejším. *Více čtěte na str. 11*



# HYPOTÉKY BEZ STAROSTÍ

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



## GOLEMFİNANCE

Služby hypotečního makléře

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

### EDITORIAL

#### Zatím to na ochlazení trhu s bydlením příliš nevypadá



Milé čtenářky, milí čtenáři, také jste si mysleli, že nás čeká poklidné léto? Stejně jako vy, i oslovení realitní makléři potvrzují, že mají během letošních prázdnin mnohem více práce než před rokem. Skoro by se dalo říci, že Covid rozhoupal váhavce, kteří stále nevěděli, jestli si mají nebo nemají pořídit nové bydlení. Ať se podíváme se sever Moravy či jih Čech, většina realitních kanceláří má menší nabídku nemovitostí, než jaká je na lokální trhu poptávka. Což se samozřejmě projevuje na cenách. Zatím to tedy na ochlazení trhu s bydlením příliš nevypadá. A hodně tomu napomáhají také banky, které opět snížily sazby hypotečních úvěrů. Jediným segmentem, který by mohl být v ohrožení, jsou nájmy kancelářských prostor. Mnozí zaměstnavatelé totiž zjistili, že se dá efektivně pracovat i z domu. A menší pronajaté prostory znamenají menší měsíční výdaje. Nejen tato témata, ale také mnoho dalších naleznete v aktuálním vydání našeho realitního měsíčníku. Všem čtenářům přejeme krásné léto.

» Lucie Mazáčová

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



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

realityčechy

### REALITNÍ POSTŘEH

Radek Škrabal (Fincentrum)

Zaznamenáváme již obavy některých klientů, kteří se například bojí toho, že jejich sourozenci odprodají bez jejich vědomí podíl z pole.

### napsali o nás...

#### Dramatické zlevňování se zatím nekoná. Co bude s cenami bytů dál?

**MĚSÍC.CZ / 12. 6. 2020** (kráceno)  
K výraznějšímu zlevňování bytů, které se v souvislosti s pandemií koronaviru a propadu ekonomiky předpovídalo, se zatím nekoná. Na-

bídkové ceny bytů v dubnu sice klesly z 3,58 na 3,53 milionu Kč, v květnu však už opět rostly, a to na 3,56 milionu Kč. Vyplyvá to z údajů serveru RealityCechy.cz.



## z obsahu

### STRANA 4 - 5

ČNB posunula limity.  
Co na to sazby hypoték?

### STRANA 6

Na co nezapomenout,  
než se rozhodnete prodat  
nemovitost

### STRANA 8

Bez přístupové cesty  
nemůžete stavět.  
Co vše je dobré prověřit?

### STRANA 9

Dům z keramického kompozitu.  
Novinka na trhu výstavby

### STRANA 10

Kvalitní realitní makléř  
zaručí kvalitní obchod

### STRANA 11

Kdo může mluvit do vzhledu  
vašeho domu?

### STRANA 12

Nákup bytu či kanceláře na  
investici. Stále se vyplatí?

### STRANA 13

Nové povinnosti pro vlastníky,  
družstevníky a nájemníky.  
Co vše se mění?

### STRANA 15

Na jaké stavby lze využít dotaci  
na domovní čistírny vod?



realityčechy

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

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



# ČNB posunula limity. Co na to sazby hypoték?

ČNB v dubnu 2017 skrze své doporučení omezila poskytování hypoték nad 80 % hodnoty nemovitosti. Objem úvěrů nad touto hranicí mohl tvořit jen 15 % celkové hypoteční produkce. Výsledkem bylo výrazné zdražení těchto hypoték, přičemž rozdíl mezi cenou hypotékou do 80 % LTV a nad 80 % LTV se krátce po zavedení tohoto limitu vyšplhal až k jednomu procentu. Postupem času, jak se banky naučily s tímto limitem pracovat, klesala i diference mezi standardními a nadlimitními hypotékami. Stále se však držela nad půl procentem.

V dubnu ČNB v reakci na šíření koronaviru 80% limit zrušila a bankám tím umožnila poskytování hypoték až do 90 % a ve velmi omezené míře dokonce i nad tuto hranici\*. „V přístupu bank se toto uvolnění nijak neprojevilo, ba naopak, některé banky dočasně přestaly hypotéky nad 80 % poskytovat. V cenách však je již určitý efekt odbourání této bariéry naznačený. Rozdíl mezi indexem GOFI 85 a GOFI 70 klesl pod 0,5 procentního bodu. Uvidíme, zda tento trend bude pokračovat i v následujících měsících,“ říká Libor Vojta Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti financování bydlení.

Co se týče vývoje úrokových sazeb hypoték obecně, klíčovým parametrem je i nadále cena „nakupovaných“ peněz, které banky dále půjčují svým klientům a vnímání míry rizika nesplácení, což banky zohledňují ve svých rizikových maržích. Na druhé straně však stojí stále silná poptávka po hypotékách a rostoucí průměrná výše úvěru, což je obchodní příležitost, kterou banky nebudou chtít přenechat své (levnější) konkurenci. U nejběžnějších typů hypoték (LTV do 80 %, fix 5 let, úvěr 2 mil. Kč) se nabídkové sazby bank pohybují od 1,7 do 2,4 % p.a.

„Cena peněz na mezibankovním trhu během června vykazovala spíše rostoucí trend. 5letý swap meziměsíčně vzrostl téměř o 2 desetiny procentního bodu. Na základě vývoje ceny zdrojů očekáváme, že hypoteční sazby budou nyní v průměru spíše stagnovat. Tím však není vyloučeno snížení sazeb některé z bank, která si bude chtít skrze atraktivní cenu sáhnout na větší tržní podíl,“ říká Libor Ostatek.

téma  
měsíce

» Luboš Svachina



Co se týče vývoje úrokových sazeb hypoték obecně, klíčovým parametrem je i nadále cena „nakupovaných“ peněz, které banky dále půjčují svým klientům. Foto redakce



# Na co nezapomenout, než se rozhodnete prodat nemovitost



Spolupráce s realitním makléřem na přípravě inzerátu je věc, která může dobře prodat vaši nemovitost. Foto redakce

Někdy není vůbec jednoduché prodat nemovitost. Třeba jste tam prožili dětství, je to dům či chata vašich prarodičů. K místu vás váže spousta vzpomínek a nostalgie na prožité chvíle. Rozhodování o prodeji nemovitosti může být někdy složité a citově náročné.

## REALITNÍ RÁDCE

### Můžete o nemovitost pečovat?

Jste v situaci, že jste zdědili domek v malé obci po prarodičích. Jestliže ji budete sami využívat, zřejmě si otázku uvedenou v titulku ani nepoložíte. Ovšem pokud máte svůj vlastní byt, dům, a ještě k tomu rekreační obydlí, je najednou tento dům tak trochu navíc.

Ovšem jestliže jste v něm prožili část života, dětství, nechcete o něj jen tak přijít. Proto je na čase zvážít, zda jej pronajmete. Pokud je dům v takovém stavu, že jej můžete pronajmout po jednoduchých kosmetických úpravách, jako je třeba výmalba a malé opravy, je vaše rozhodnutí jednodušší. Dům zůstane ve vašem vlastnictví. Přitom se o něj a jeho okolí nájemce postará a nemovitost přinese pravidelný zisk. A v budoucnosti můžete nemovitost opět užívat.

### Nemovitost potřebuje větší investici

Stane se, že není ve vašich silách do nemovitosti investovat, i když by to potřebovala. Nedokážete jí věnovat patřičnou péči. Pak je třeba se reálně za-

myslet, zda se vzpomínky na vaše dětství během pár let nezmění v neopravitelnou ruinu. Pak může být realitou prázdný a chátrající dům a zanedbaná zahrada. Rozhodování, když do transakce vstoupí osobní city, je určitě daleko složitější. Nicméně v tomto případě je pro nemovitost i pro vás určitě lepší dům nabídnout ke koupi a dopřát mu nový život.

### Stanovení ceny

Rozhodnutí jste udělali a nyní nastal čas najít vhodnou realitní kancelář a makléře, který se o vše postará. Jak na to, se dočtete podrobně v článku Jak si vybrat realitní kancelář pro prodej nemovitosti.

Ta pomůže stanovit cenu a připraví prodejní plán. Stanovení ceny je klíčová věc. Velkou chybou je nasazení podstatně vyšší nabídkové ceny nemovitosti, než je cena optimální. O zanedbatelnou část potenciálních zájemců definitivně přijdete, protože se už nikdy nevrátí, i když cenu později upravíte.

### Příprava inzerce

Spolupracujte s realitním makléřem užce na přípravě inzerátu. Je to po ceně druhá nejdůležitější věc, která může dobře prodat vaši nemovitost.

Popřípadě věnujte pozornost homestagingu. Nechte nafocení nemovitosti na profesionálech. Nekvalitní fotografie ničemu nepomohou, ba naopak. Stačí pár vteřin a pozornost potenciálního kupce se z vašeho inzerátu přesune na další. Ještě více zaujmete videoprohlídkou. Počet oslovených zájemců se zvýší, protože si vytvoří lepší představu o nemovitosti, případně o jejím okolí.

Součástí inzerátu by měl být přehledný 2D nebo 3D půdorys s rozměry místností. Poskytně kvalitní informace o dispozičním řešení nemovitosti. Nespoléhejte se na fixou načrtnutý okótovaný plán. Nechte jeho vyhotovení na odbornících.

Realitní makléř vám předloží ke schválení také popis nemovitosti, který je důležitou součástí inzerce. Ale vy znáte dům nejlépe. Zkuste se na něj podívat novými očima. Jako byste se tam chtěli nastěhovat. Zamyslete se, čím je nemovitost výjimečná a proč by si měl kupující vybrat právě ji. Nezdůrazňujte své osobní vazby k nemovitosti. Ale nebojte se slova jako „ideální prostředí pro dětské hry“, „skvělí sousedé“, či „odpočinek v krásné přírodě“. Kvalitní popis upoutá a vyzdvihne klady nemovitosti.

Pečlivě zpracovaný inzerát pak dokáže přilákat mnohem více kupujících a může vaši nemovitost prodat výhodněji.

» Jindra Svitáková

## Zrušení předkupního práva přinese některým spoluvlastníkům nejistotu

Obesilání sousedů s nabídkou na odkup garážového stání, poté tříměsíční čekání na jejich vyjádření. Náročné a mnohdy ubíjející administrativní procesy končí. Od 1. července letošního roku došlo totiž k téměř úplnému zrušení předkupního práva, vrátit by se mělo do stavu před rokem 2018.

### PRÁVO

„Zákonodárci se nad tím mohli více zamyslet, někteří spoluvlastníci se totiž ocitli v nejistotě. Daná problematika se měla řešit zrušením předkupního práva v situacích, kde činí obtíže, naopak jeho zachováním tam, kde dává smysl,“ prohlásila Andrea Daňhelová, provozní ředitelka Fincentra Reality.

Předkupní právo se stalo strašákem pro realitní kanceláře a jejich klienty. Významným způsobem zatěžovalo celý proces prodeje, kdy nejčastěji průtahy vznikaly při prodeji bytů s parkovacími stáními ve společných garážích. „Běžně se stávalo, že jsme museli obeslat desítky sousedů a jako spoluvlastníkům jim nabídnout místo v garáži přednostně. Do té doby nemohla být nemovitost převedena na nalezeného zájemce. Pouze v několika málo případech se předkupní právo některým spoluvlastníkem uplatnilo,“ upřesnil Radek Škrabal, vedoucí právního oddělení Fincentra Reality.

Začátkem července tato povinnost skončila, což většina klientů uvítala. Vždyť dopisy s informací o nabídce garážového stání, předzahrádky nebo sklepa mohly vyjít i na 5 tisíc korun. Předkupní právo zůstává zachováno už jen pro případy, kdy spoluvlastnictví vznikne bez vůle spoluvlastníků, například dědictvím. A to jen po dobu 6 měsíců ode dne vzniku. V ostatních případech se již spoluvlastnické podíly nemusejí přednostně nabízet.

### Rozhádání sourozenci o majetek

Zrušení předkupního práva bude typicky způsobovat obtíže například v situacích rozhádaných sourozenců, kteří dlouhodobě spoluvlastní nemovitost. „Zaznamenáváme již obavy některých klientů, kteří se například bojí toho, že jejich sourozenci odprodají bez jejich vědomí podíl z pole. Typicky se to děje například v rozhádaných rodinách. V současné době již nemusí dojít k nabídce k odkupu zbylým sourozencům,“ uvedl Radek Škrabal, vedoucí právního oddělení Fincentra Reality.

Přítom stačilo, aby se v rámci legislativního procesu řešilo zrušení předkupního práva pouze pro konkrétní situace působící obtíže v rámci procesu převodu nemovitosti. „U bytu a domu spoluvlastník opět neovlivní, komu bude polovina nemovitosti prodána.“

» Lucie Mazáčová



## VRK ACADEMY

## DOPORUČUJEME



BLIŽŠÍ INFORMACE NA [WWW.VRKACADEMY.CZ](http://WWW.VRKACADEMY.CZ)

## STAŇTE SE REALITNÍM SPECIALISTOU

### EXKLUZIVNÍ NABÍDKA ODBORNÝCH KURZŮ A VYSOKOŠKOLSKÉHO STUDIA



## Bez přístupové cesty nemůžete stavět. Co vše je dobré prověřit?

### LEGISLATIVA

Plánujete-li zakoupení pozemku pro stavbu rodinného domu, zjistěte si, zda je vybudována přístupová cesta. Nestačí ledajaká cesta. Stavební zákon stanoví parametry přístupové cesty. A bez takové nelze dům postavit. Pokud pozemky prodávají obce, starají se před prodejem o zajištění příslušných přístupových cest a většinou i o vedení inženýrských sítí. Avšak pokud byste kupovali pozemek přímo od majitele, je třeba si zjistit, zda na něj vede cesta a zda je to cesta veřejná přístupová.

### Zajištěný přístup

Takovým přístupem se rozumí cesta ve vlastnictví obce, nebo cesta soukromé osoby zatížená nájmem či věcným břemenem (tzv. služebností) průchodu a průjezdu. Pokud máte vybraný pozemek, který chcete koupit, je třeba si nejprve zjistit v územním plánu, že na něj vede cesta. Ovšem samotné zakreslení v územním plánu nemusí být dostačující. Může to znamenat, že obec k němu plánuje cestu vybudovat. To však nemusí být uskutečněno během krátké doby, ale v dlouhodobém horizontu. Pokud však chcete stavět co nejdříve, může to znamenat podstatný problém. Cestu budete potřebovat, aby byla stavba povolena. Avšak ani jako vlastník stavebního pozemku nemáte nárok na to, aby obec cestu právě v této chvíli vybudovala nebo přispěla na její vybudování. Pak je to další investice, s níž budete muset počítat.

### Veřejná účelová komunikace

Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích rozlišuje pozemní komunikace na dálnice, silnice, místní komunikace a účelové komunikace. Přístupové cesty k pozemkům bývají v pozici místních a účelových komunikací. Místní komunikace jsou ze zákona vlastnictvím obce. Účelové komunikace však mohou být také ve vlastnictví soukromých osob, a navíc se dělí na veřejně přístupné a nepřístupné. Pro zařazení cesty do kategorií dálnice, silnice a místní komunikace musí být vydáno správní rozhodnutí. Pro účelovou komunikaci se rozhodnutí nevydává. Účelová komunikace vzniká v podstatě automaticky, pokud je užívána k dopravě silničními a jinými vozidly a chodci a slouží ke spojení vlastníkům nemovitostí s ostatními komunikacemi.

I tak nemůže veřejná účelová komunikace vzniknout bez souhlasu vlastníka pozemku, na němž se nachází. Tento souhlas však nemusí být písemný. Stačí fakt, že vlastník, laicky řečeno ví, že cestu užívá běžná veřejnost, a nebrání tomu. Důležité je, že tento souhlas nelze odvolat a platí i pro případné nové vlastníky. Vlastník pozemku je pak povinen respektovat využívání této cesty veřejností a nesmí na ni – na rozdíl od neveřejné účelové komunikace – umísťovat jakékoli překážky, které by omezily nebo znemožnily průjezd touto cestou.

### Polní cesta ke stavbě domu nestačí

Často jsou v nabídce pozemky, k nimž sice vede veřejná komunikace, ale nemá příslušné parametry. Je to třeba jen polní cesta. Ta však nemusí stačit jako oficiální přístup na pozemek. Podle stavebních předpisů musí k rodinnému domu vést zpevněná přístupová cesta o šíři alespoň 2,5 m, která končí nejdále 50 metrů od domu (pozor, ne od hranice pozemku). K tomu je třeba připočítat krajnice, a tak skutečně musí mít cesta šířku minimálně 3,5 metru. Pokud taková cesta na pozemek nevede, bude nutno ji vybudovat, a to i za cenu, že ukrojíte pro tento účel část ze svého pozemku.

### Pozor na hypotéku

Také hypoteční banka se zajímá, zda je přístupová cesta zajištěna. Pokud patří obci a je v příslušných parametrech, bude vše v pořádku. Pokud je cesta soukromá, je třeba bance předložit nájemní smlouvu či smlouvu o věcném břemeně průchodu a průjezdu (tzv. služebnost). Problém může nastat, pokud na cestu věcné břemeno není zřízeno a vlastník cesty nechce její užívání povolit, nebo se domluvit na nájmu. Pak je třeba si cestu vymoci soudní cestou. Ten může zřízení služebnosti nařídit jako tzv. nezbytnou cestu, ovšem vždy s patřičnou náhradou vlastníkově dotčeného pozemku.

Veřejná komunikace v příslušných parametrech vedená na stavební pozemek je velmi důležitá nejen pro stavbu, ale i pro budoucí užívání nemovitosti. Pokud není zřízena, je třeba před koupí pečlivě zvážit, zda nenastanou takové komplikace, které by dlouhodobě bránily stavbě a užívání pozemku.

» Jindra Svitáková

# Dům z keramického kompozitu. Novinka na trhu výstavby



Keramický kompozit Siopor je patentovaná technologie, jejíž základní surovinou je křemičitý písek. Jde o extrémně porézní materiál, který nahrazuje standardní kamenivo. Foto redakce

Pokud bychom se vlastníka pozemku, který se sklání nad plány svého nového rodinného domu, před třiceti lety zeptali, z jakého materiálu by chtěl dům postavit, s největší pravděpodobností by odpověděl, že z cihel. Před deseti lety by možná váhal, jestli postavit dům z cihel nebo raději dřeva. Nyní přichází na český trh třetí možnost. Dům vyrobený z keramického kompozitu.

### TRENDY

Asi každý, kdo uvažuje nad výstavbou rodinného domu, by chtěl postavit rychle, kvalitně a levně. Jednou z možností je sázka na rodinné domy vyrobené ze Sioporu, materiálu, jehož hlavní složkou je keramický kompozit. Právě z tohoto materiálu se u těchto domů staví stěny. Jde o extrémně porézní materiál, který nahrazuje standardní kamenivo. Siopor je patentovaná technologie, jejíž základní surovinou je křemičitý písek.

Mezi největší výhody tohoto materiálu patří lehkost, vynikající tepelně-izolační a zvukově-izolační vlastnosti, ale také odolnost proti vodě a plísni. Lidé, preferující ekologické stavby, také jistě ocení 100% recyklovatelnost.

Další nedílnou surovinou je Liapor, u nás známý spíše jako Keramzít. Stejně jako Siopor je recyklovatelný. Z pohledu bydlení je ovšem důležitější jeho velmi dobrá zvuková izolace a odolnost proti žáru, mrazu a chemikáliím. Velkou výhodou domů z keramického kompozitu je rychlost výstavby. Celý dům je naprojektován a vyroben tak, aby byly na stavbu dovezeny již hotové dílce, které obsahují rozvody elektřiny, vody a odpadů. Díky rychlosti výstavby jsou rodinné domy postavené z keramického kompozitu cenově dostupné. Například cena rodinného domu 4+KK s garáží vychází na cca. 3,5 mil. korun, a to se jedná o dům postavený na klíč, s podlahovou plochou 120 m<sup>2</sup>, terasou a garáží.

Jednu z prvních firem v České republice, která se začala specializovat na výstavbu rodinných domů z keramického kompozitu, je společnost Realimeta. Podle Valeriana Šnobla, který má již za sebou mnoho úspěšných realizací, je velmi důležité dávat pozor na skladbu základové desky, která se liší od klasické s ohledem na izolace a zateplení. „Pro keramické domy je nutné udělat úpravu v základové desce. Není to však nic extra složitějšího nebo finančně náročnějšího,“ dodává Valerian Šnobl.

Jelikož jsou na stavbu dovezeny již hotové dílce, může se na první pohled zdát, že jde o panelové prefabrikáty. Tak tomu ovšem není. Na rozdíl od panelu je například vrtání do zdi velmi jednoduché, v podstatě se neliší od klasické cihly či Ytongu.

Stejně jako u jakékoli stavby, i u domů vyrobených z keramického kompozitu, je velmi důležitá příprava. Ideální je oslovit firmu, která dokáže vše vyřešit tak, aby byly eliminovány případné více náklady. Nechte si ukázat již hotové realizace a ideálně se zeptejte vlastníků těchto domů, jak jsou spokojeni. Možná právě vy vyměníte za několik měsíců být za nový rodinný dům vyrobený z keramického kompozitu.

» Lucie Mazáčová



## Kvalitní realitní makléř zaručí kvalitní obchod



Každý realitní makléř by měl podle nového zákona o realitním zprostředkování splňovat příslušné kvalifikační požadavky. Zákonodárci tak reagovali na stav, kdy povolání makléře mohl vykonávat prakticky každý. Klient však neměl jistotu, že právě jeho makléř je natolik profesně zdatný, aby dotáhl celou transakci do zdárného konce.

### Dosavadní stav

Do 3. března 2020, kdy vstoupil nový zákon v platnost, mohl s nemovitostmi obchodovat prakticky každý. Šlo o volnou živnost, která nebyla vázána na žádné profesní vzdělání a kvalifikaci. Tak docházelo k tomu, že kdokoli si mohl opatřit živnostenský list a začít nabízet své služby v oblasti nákupu a prodeje nemovitostí.

Pro mnohé laiky byla vidina provize za prodej bytu či domu tak atraktivní, že se rozhodli to prostě „zkusit“. Mnoho takových si zjistilo solva základní fakta a vrhla se na realitní trh. Kvalita makléřů tak byla velmi nevyrovnaná. Přitom zákazníci často makléři svěřují své životní úspory. Při jeho chybě však může dojít k jejich částečné ztrátě, znehodnocení či dokonce totálně špatné investici. Renomované realitní kanceláře si v přecházejících letech makléře samy vzdělávaly v rámci firemních a odborných vzdělávacích programů a kurzů. Ovšem pokud kdokoli chtěl, mohl si založit realitní živnost bez jakékoli profesní odbornosti. Situace se ale změnila.

### Realitní zprostředkování jako živnost vázaná

Profese makléře byla a vždy bude velmi náročná. Makléř musí být nejen odborně zdatný, ale navíc musí být skvělý obchodník, vyjednávač a znalec lidí. Potřebuje znalosti z oblasti práva, bankovníctví a marketingu. Jedině v tomto případě může celý prodej nákupu či prodeje nemovitosti provést „na klíč“ a ke spokojenosti obou smluvních stran. To je cílem nového zákona, který nyní ukládá realitním makléřům povinnost splnit požadavky na svou kvalifikaci a vzdělání předtím, než začnou v oboru působit. V případě, že v němž již působí, musí je dodatečně doložit.

Na zákon o realitním zprostředkování tak navázala i změna živnostenského zákona. § 24 požaduje, aby realitní zprostředkovatel měl vysokoškolské vzdělání v magisterském studijním programu, a to buď v oblasti práva, ekonomie, financí, marketingu, obchodu nebo v oblasti stavitelství zaměřený na přípravu a realizaci staveb.

Pokud nebude vystudovaný v magisterském programu, může mít absolvovaný bakalářský program, 1 rok praxe a mezinárodně uznávaný kurz se zaměřením na nemovitosti u státem akreditovaného ústavu. Pokud má vysokoškolské, vyšší odborné nebo střední vzdělání s maturitní zkouškou v jiném oboru, potřebuje k tomu ještě 3 roky praxe v oboru realití.

### Čas na změnu do března 2021

Současní makléři a podnikatelé v oblasti realitního zprostředkování měli podle zákona do šesti měsíců ode dne nabytí účinnosti zákona ohlásit živnostenskému úřadu vázanou živnost „realitní zprostředkování“ a doložit doklady prokazující splnění podmínky odborné způsobilosti pro její provozování. Pokud by se tak nestalo, uplynutím této doby by jejich oprávnění k poskytování realitního zprostředkování v rámci živnosti ohlašovací volně zaniklo. Lhůta byla rozhodnutím Poslanecké sněmovny s ohledem na pandemii Covid-19 a její důsledky prodloužena na 12 měsíců, tj. do 3. 3. 2021. Stalo se tak především kvůli pozastavení kurzů a zkoušek odborné způsobilosti po dobu karantény.

Všichni realitní makléři, kteří nyní nesplňují příslušné požadavky na kvalifikaci, nebo chtějí nově v oboru realitního zprostředkování podnikat, mají tedy čas do začátku března 2021 na absolvování odborných kurzů a odpovídajících zkoušek. V rámci nabídky rekvalifikací se pořádá například rekvalifikační kurz „Obchodník s realitami“, který se zakončuje zkouškou odborné způsobilosti před autorizovanou osobou. Úspěšní absolventi pak obdrží osvědčení o získání profesní kvalifikace.

Zkouška přitom obsahem odpovídá státem stanoveným požadavkům, v nichž je mj. komplexní orientace v procesech a postupech spojených s výkonem činnosti obchodníka s realitami, využívání marketingových principů a marketingu při prodeji/pronájmu nemovitostí, odhad tržní hodnoty a financování nemovitostí, orientace v základních právních předpisech souvisejících s činností obchodníka s realitami, orientace v oblasti stavebnictví, používání informačních technologií či etika při výkonu činnosti. » Jindra Svitáková

## Kdo může mluvit do vzhledu vašeho domu?

Kupujete-li pozemek, často již máte vysněný, či přímo vybraný vzhled domu, který na něm bude stát. Ne vždy se ale musí podařit prosadit právě takový typ stavby, jaký jste si vybrali. Zabránit vám v tom může regulační plán. A nejen on.

### REALITY

Pro každou lokalitu je důležitá celková koncepce území, která určuje, jak a co stavět. Není však třeba předpokládat, že úřady budou stavebníka nutit, aby postavil v proluce v malé obci dům, který bude totožný s vedlejší, postaveným třeba před padesáti lety. Nicméně určitá omezení existují.

### Posouzení stavebního záměru

Zda lze na pozemku vůbec stavět, je třeba zjistit na stavebním úřadě. Stavební záměr je třeba projednat včas, nejlépe ještě před tím, než se rozhodnete pozemek koupit. Konzultaci mohou nahradit příslušné doklady, především územní plán a zásady územního rozvoje, na nichž si ověříte, zda lze daný pozemek zastavět. Vzhledem k tomu, že územní plány se jednou za čtyři roky aktualizují, je třeba mít opravdu tu správnou aktuální verzi, aby později nedošlo k nedorozumění, když stavební úřad záměr zamítne.

Územní plán stanoví obecné podmínky zástavby dané lokality, zejména funkční využití plochy. Stavební záměr úřad posuzuje nejen z hlediska tohoto

plánu, ale také z hlediska splnění všech zákonů a prováděcích předpisů pro využívání daného území, a z hlediska požadavků na veřejnou dopravu a technickou infrastrukturu.

### Role regulačního plánu

Umístění konkrétního stavebního záměru na pozemku je jedna věc. Druhou je jeho urbanistické a architektonické začlenění do území a okolní výstavby. To může závazně určovat regulační plán.

Regulační plán je součástí územně plánovací dokumentace, kterou kromě něj tvoří zásady územního rozvoje a územní plán. Zásady územního rozvoje se zpracovávají pro území kraje a územní plány se zpracovávají pro území obce. Regulační plány se zpracovávají většinou pro určité části obce a jsou mnohem podrobnější.

Základem regulačního plánu je pozemek.

Plán pak stanoví podrobné podmínky pro využití jednotlivých pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně veřejné infrastruktury. Vymezuje také veřejně prospěšné stavby. Regulační plán je závazný pro rozhodování v území a lze jím nahradit územní rozhodnutí (kromě

záměru, který podléhá posuzování vlivu na životní prostředí).

### Vliv regulačního plánu na stavební záměr

Regulační plán klade důraz na soulad stavby s charakterem území a na její začlenění do území z hlediska architektonického a urbanistického. Může rozhodovat tvar domu, tvar střechy (sedlová, rovná), ale také barevné řešení stavby a jeho architektonické ztvárnění. Regulační plány také určují pravidla pro velikost pozemků a poměr zastavitelnosti pozemků, maximální výšku stavby i maximální počet podlaží.

Je pochopitelné, že ne každý dům, i sebelépe vypadající, se hodí do jakékoli obce, na jakékoli místo. Krásný srub nemusí být dobrou stavbou do jihočeské vesnice, a právě tak průčelí jihočeského statku nemusí vypadat dobře na horské stráni. Značná omezení pro architektonické ztvárnění stavby mohou nastat i v památkových zónách. V takových případech se doporučuje rámcově dohodnout s orgány státní památkové péče základní parametry stavby ještě před zpracováním projektu. Investor se tak vyhne riziku, že se mu hotový projekt třeba nakonec nepodaří prosadit.

Co si postavíte na vlastním pozemku, tak není úplně vaše věc. I když stavební úřady bývají k vzhledu stavby často benevolentní, dokonce rády povolí zajímavý architektonický projekt, může se proti stavebnímu záměru ohradit obec či sousedé. Proto je dobré již v této fázi mít jejich podporu. » Jindra Svitáková



Krásný srub nemusí být dobrou stavbou do jihočeské vesnice, a právě tak průčelí jihočeského statku nemusí vypadat dobře na horské stráni. Foto redakce



# Nákup bytu či kanceláře na investici. Stále se vyplatí?

## REALITNÍ KANCELÁŘE

Koupit byt a dál jej pronajímat je již desítky let oblíbenou investiční možností. I když v posledních letech ceny bytů značně stouply, stouply i ceny pronájmů, a tak se průměrná doba návratnosti příliš nezměnila. Podobná situace nastala také u komerčních prostor. Aktuální dění okolo Covid-19 ovšem může u mnohých vyvolávat otázku, zdali se takový nákup ještě vyplatí.

V současné době můžete například průměrný byt o rozměrech 65–70 m<sup>2</sup> zakoupit v Brně – Starém Lískovci za 3 800 000 Kč. Pronajmout jej lze za 14 000 Kč/měsíčně, pokud počítáme s dlouhodobým pronájmem. Návratnost vychází na necelých 23 let. Roční výnos se pohybuje mezi 3–4 %. Odečíst musíme ovšem případné opravy, a počítat s rezervou, pro případ, pokud by byl byt nějakou dobu bez nájemníka. I tak je to ovšem v porovnání s většinou bankovních produktů stále zajímavá investiční možnost.

Byt můžete také pronajímat pro krátkodobé pobyty prostřednictvím různých cestovatelů a rezervačních portálů. Měsíční hrubý zisk z pronájmu tak může být zhruba o 100 % vyšší, ovšem musíte připočítat podstatně vyšší náklady na údržbu bytu. Od výměny lůžkovin, úklidu, přes spotřebu energií, které si v prvním případě hradí nájemníci sami, až po větší opořeby bytového zařízení. Protože byt pronajímaný turistům musí být, na rozdíl od dlouhodobého pronájmu, také vybavený. Z hlediska náročnosti péče pak může vyjít, že dlouhodobý pronájem bude v čistém zisku zhruba stejný. Otázkou ovšem zůstává, jak se bude situace s krátkodobými pronájmy dále vyvíjet. Problém s příjezdom turistů může díky Covid-19 trvat i mnoho dalších měsíců. S touto variantou je tedy lepší aktuálně nepočítat a zaměřit se na pronájem dlouhodobě.

Pronájem bytu se stále drží v hledáčku zajímavých investic. A to také proto, že poté, co se investice navrátí, můžete byt předat potomkům, nebo jej nechat dál pronajíkat. Výnos z pronájmu pak může být vítaným přírůstkem v důchodovém věku.

## Komerční nemovitosti

Majitelé, kteří získali bytové domy v 90. letech minulého století, často nechtěli čekat na stále oddalovanou deregulaci nájmu a část bytů v domech nechali překolaudovat na kanceláře. A příjem z pronájmu kanceláří byl určitě vyšší než z bytů. Dnes se situace spolu s nástupem deregulace nájemného více srovnala, ale i tak jsou investice do komerčních nemovitostí výnosné. V případě kancelářských prostor to může být o zhruba procento víc, než u pronájmu bytů. I když někteří developéři, kteří nabízejí tyto investiční příležitosti, udávají až 6 %, je to často otázka vhodné lokality a nalezení potenciálních zájemců.

Podle údajů magazínu Logistika je však nejvýnosnější investicí v oblasti komerčních nemovitostí pronájem výrobních a skladovacích prostor. Zhodnocení se pohybuje od 5 do 6 % ročně.

Některé investory může od pronájmu kanceláří a dalších obchodních prostor odradit administrativa a další práce s firmou spojené, jako je hledání nájemníků, uzavírání nájemních smluv, řešení různých oprav, údržby či dokonce pořízení s platební morálkou. V takovém případě je možné obrátit se na specializované společnosti, které mají přímo ve svém portfoliu investování do komerčních nemovitostí. Vy zakoupíte prostory, oni se o vše – samozřejmě za smlouvanou provizi – postarají. A majitelé pak pošlou jen čistý výnos z pronájmu.

Ať budete kupovat byt či komerční prostor určený na investici, začněte požadavkem na doložení kolaudačního rozhodnutí. Rozhoduje účel, který je v něm uvedený. Pokud byste prostory hodlali používat jinak, bude třeba je rekolaudovat, resp. změnit účel jejich užívání.

Nákup nemovitosti je dlouhodobě považován za jednu z nejlepších investic. Pokud tedy plánujete dlouhodobě vlastnit, neměli byste za 10 či 15 let tohoto kroku litovat. Pokud chcete ovšem koupit a obratem prodat, nemusí být aktuální situace na trhu s bydlením tou nejvhodnější.

Dobře vše propočítejte. Aktuální výše nájmu nemusí platit za rok či za dva. Sestavte si raději dva scénáře, jeden postavený na aktuálních cenách a druhý, který by počítal s poklesem nájemného, např. o 15 %. A pokud je to jen trochu možné, mějte finanční rezervu na případné opravy či výpadek nájemného.

Chybu rozhodně neuděláte, když se obrátíte na zkušeného realitního makléře, který se v dané oblasti dlouhodobě pohybuje. Jde přeci jen o vaše peníze. » Jindra Svitáková



Byt můžete pronajímat pro krátkodobé pobyty prostřednictvím různých cestovatelů a rezervačních portálů. Foto redakce

## LEGISLATIVA

### Nové povinnosti pro vlastníky, družstevníky i nájemníky. Co vše se mění?

Novely občanského zákoníku, zákona o obchodních korporacích a některých dalších souvisejících zákonů, které se týkají zejména problematiky bytového spoluvlastnictví a družstev, budou účinné již od 1. července 2020.

#### Nájem nemovité věci za účelem bydlení

Ve smlouvách o pronájmu bytu bude nyní možné sjednat povinnost nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu za porušení povinností nájemce. Pronajímatel tak získá další nástroj, jak chránit svůj majetek. Ovšem každá sjednaná povinnost nájemce platit smluvní pokutu snižuje maximální možnou výši jistoty skládané na začátku nájmu (tj. kauce). Součet všech smluvních pokut vzniklých za dobu nájmu a jistoty totiž nesmí překročit trojnásobek měsíčního nájemného. Je tedy na pronajímateli, zda si raději sjedná maximální možnou jistotu a nesjedná smluvní pokuty, nebo raději zvolí institut smluvních pokut.

#### Změny pro SVJ a vlastníky

Podle novely nebude pro změnu prohlášení vyžadován souhlas většiny vlastníků jednotek a zároveň písemný souhlas každého vlastníka, kterého se změna dotkne. Nově bude dostačovat souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek.

Mění se práva a povinnosti vlastníka jednotky. Nově se zákonem stanoví oznamovací povinnost vlastníka jednotky vůči osobě odpovědné za správu domu a pozemku v případě plánovaných stavebních úprav uvnitř bytu. To zahrne i takové úpravy, u kterých stavební zákon nevyžaduje ani ohlášení. Mohou to být například i drobné opravy, jako nové omítky stěn, obklady, podlahy, dlažba, renovace elektrických či vodovodních rozvodů, opravy oken, dveří, včetně jejich nátěrů.

V případě prodeje (převodu) jednotky na nového majitele se upravil také přechod dluhů na nového vlastníka. Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzení, jaké má dluhy, popřípadě že žádné dluhy na jednotce nejsou. Potvrzení může kupujícímu také se souhlasem stávajícího vlastníka vydat přímo správce domu. Do současné doby se dluhy nevztahovaly na platby záloh na služby spojené s užíváním bytu. Nyní budou případné dlužné zálohy do dluhů zahrnovány. Ovšem jak bude následně probíhat roční vyúčtování, dá zřejmě budoucí praxe.

#### Krátkodobí ubytovatelé mají povinnosti

Další novinka se dotkne vlastníků bytových jednotek, kteří provozují krátkodobé ubytování turistům na základě různých rezervačních webových serverů. Vlastník bytu bude mít od 1. 7. 2020 povinnost oznámit takové podnikání správci domu. Neboť, jak je definováno, musí vlastník oznámit jakékoli podnikání nebo činnost, která může dlouhodobě vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě. Což v případě ubytovacích služeb, kdy se v domě často pohybuje větší počet cizích osob, zcela jistě je.

S tím souvisí i povinnost hlásit počet osob v bytové jednotce. Dosud byl pro rozúčtování služeb rozhodující počet osob, které se v bytě zdržovaly déle než dva měsíce. Tak docházelo k tomu, že vlastník měl v bytě nahlášenou jednu osobu, ačkoli se mu tam na základě krátkodobého ubytování střídaly průběžně dvě i čtyři osoby. Nově by měl počet hlášených osob odpovídat tomu, kolik osob v daný čas bytovou jednotku využívá. Je však spíš na dalším výkladu zákona, jak bude vlastník postupovat, když se počet osob v průběhu roku mění.

#### Zjednodušení pro bytová družstva

V oblasti družstevního bydlení nebudou mít bytová družstva zakotvenou povinnost provozovat webové stránky. Dostačující bude podle novely informační deska ve fyzické podobě. Změna práv a povinností členů bytového družstva, zakotvená ve stanovách, si nyní vyžadovala souhlas všech členů družstva. Po několikaleté praxi se však od této povinnosti upouští, neboť takového souhlasu prakticky nebylo možné dosáhnout. Nově bude o změně stanov rozhodovat členská schůze prostou většinou přítomných členů.

Cílem novelizace je zavést jednodušší a jasnější principy v některých oblastech týkajících se spoluvlastnických vztahů, nájemního bydlení i bytových družstev. Věřme, že tomu tak bude. » Jindra Svitáková



## HYPOTÉKY, BANKY, STAVEBNÍ SPOŘENÍ



# Navzdory koronakrizi si lidé na bydlení půjčili již 141 miliard

V červnu bylo podle dat serveru hypindex.cz poskytnuto 7 621 hypotečních úvěrů, což znamená meziroční nárůst o 7,1 %. V objemu byl však meziroční růst produkce ještě silnější. Celkem banky za červen sjednaly hypotéky za 20,95 miliardy korun, což je o 27 % více než loni v červnu.

„Z aktuálních dat je patrné, že růst objemů souvisí především s růstem průměrné výše hypotéky. Tento ukazatel v letošním červnu vystoupal meziročně o 432 000 Kč na nový rekord, který tedy aktuálně činí 2,749 milionu korun,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti financování bydlení.

### Objemy hypoték v pololetí atkoval rekord

V součtu za celé první pololetí banky poskytly hypotéky za 109,6 mld. Kč, což je – navzdory koronaviru – druhý nejlepší výsledek za posledních 5 let. Větší objem hypoték banky poskytly pouze v roce 2017. V počtu sjednaných úvěrů je však situace výrazně jiná a letošní rok je co do počtu sjednaných hypoték a 4. v pořadí.

### Proč objemy hypoték i v této době rostou?

Je s podivem, že i přes určité zpřísnování podmínek poskytování hypoték objemy sjednaných úvěrů rostou. „Z menší části může být vysvětlením pokračující růst cen nemovitostí, který dlouhodobě táhne vzhůru ukazatel průměrné výše hypotéky. Vedle toho se však domníváme, že aktuální situace kolem koronaviru a s ním související nejistota oslabila poptávku nebo počty schvalovaných hypoték klientů s nižšími a středními příjmy a vedle toho procentuálně posílila produkce úvěrů ve vyšších objemových pásmech. Tedy úvěry finančně zajištěných a krizí méně ohrožených klientů, kteří stávající situaci omezené poptávky a nízkých úrokových sazeb vnímají jako příležitost pro pořízení nemovitostí,“ komentuje aktuální situaci Libor Ostatek, ředitel Golem Finance.

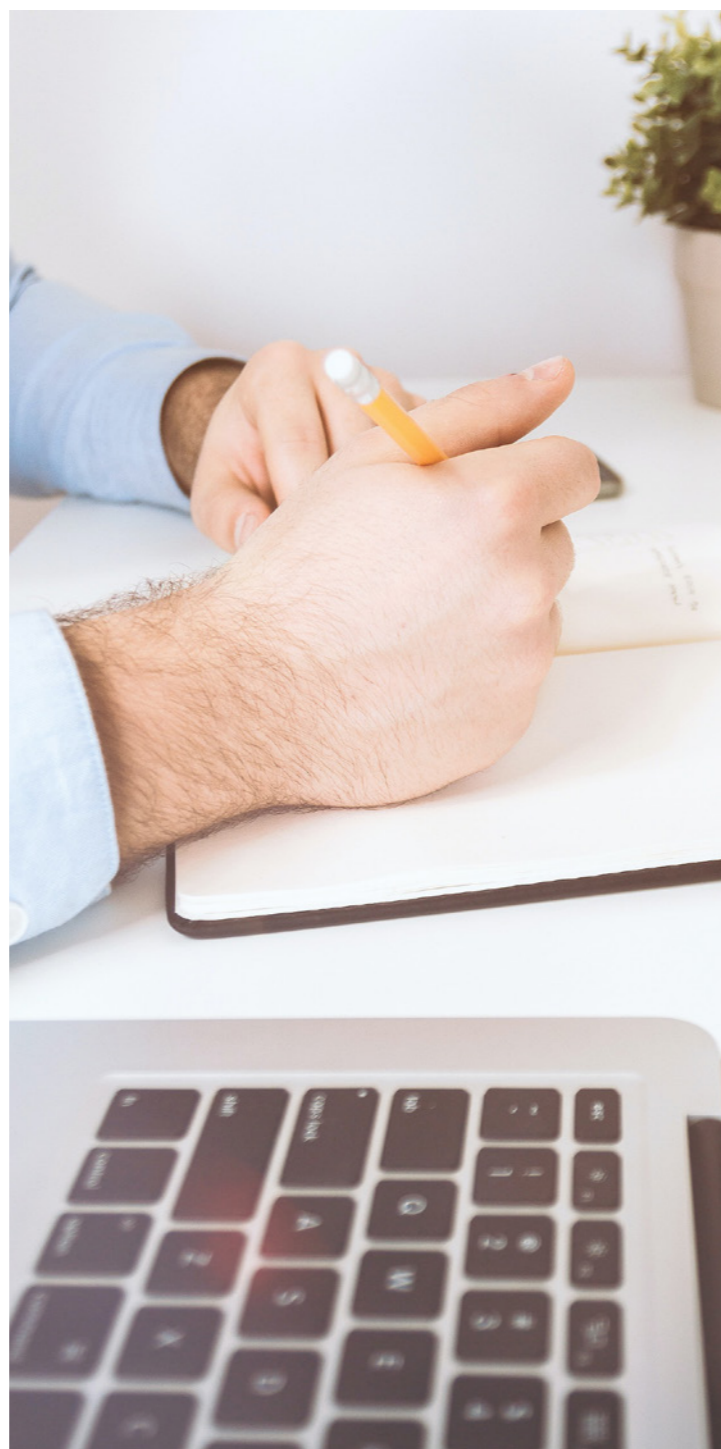
### Nejnižší úrokové sazby jsou již pod 2 procenty

Průměrná úroková sazba sjednaných hypoték klesla o 9 setin procentního bodu na 2,21 %, čímž následovala index nabídkových sazeb GOFI 70, který v červnu klesl na 2,13 %. V červenci zatím změnila sazby mBank a Oberbank, hodnota GOFI 70 díky těmto změnám zatím klesla o další 2 setiny procentního bodu. Reálně však nabídka některých bank již začíná na sazbě výrazně pod dvěma procenty.

### Pozadu nezůstávají ani stavební spořitelny

Stavební spořitelny v červnu sjednaly 55 891 ks nových smluv, což je o 43,6 % loni touto dobou. Cílová částka pak vzrostla meziročně o bezmála 31 procent na 21,6 mld. Kč. „Zájem o stavební spoření vyplývá z aktuální nejistoty a nízkých úrokových sazeb na spořicích účtech,“ říká Libor Ostatek.

Spořitelny zároveň v červnu sjednaly 5 179 ks nových úvěrů (y/y +0,8 %), přičemž celkový objem úvěrů meziročně vzrostl podobně jako u hypoték o 26,9 % na konečných 5,806 mld. Kč. I v případě stavebních spořitelny je příčinou růst průměrné výše úvěru, která meziročně vzrostla o 230 000 Kč na 1,121 milionu Kč. V součtu za celé pololetí stavební spořitelny poskytly úvěry za 31,4 mld. Kč, což je rovněž 2. nejvyšší objem za posledních 5 let. A spolu s hypotékami již na bydlení banky a stavební spořitelny rozpůjčovaly 141 mld. Kč, což je srovnatelný výsledek s lety 2017 a 2018, kdy objemy sjednaných úvěrů dosáhly historických maxim. » Jindra Svitáková



Stavební spořitelny v červnu sjednaly 55 891 ks nových smluv, což je o 43,6 % loni touto dobou. Foto redakce

### EKOLOGIE

## Na jaké stavby lze využít dotaci na domovní čistírny vod?

Ministerstvo životního prostředí vyhlásilo koncem roku 2019 výzvu na zlepšení čištění splaškových vod pomocí domovních čistíren pro oblasti, kde není z technického či ekonomického hlediska možnost připojení nemovitostí ke stokové síti zakončené čistírnou odpadních vod.

Výzva je zaměřena na podporu realizace soustavy domovních čistíren odpadních vod pro budovy využívané k trvalému rodinnému bydlení (zejména rodinné a bytové domy) a pro budovy ve vlastnictví dané obce. Dotace je určena zásadně pro oblasti, kde není z technického či ekonomického hlediska možné připojit nemovitosti ke stokové síti zakončené čistírnou odpadních vod (ČOV).

### Výše dotace a její příjemce

O dotaci mohou žádat obce, a to buď pro celé území, nebo pro určitou, prostorově oddělenou část obce. Fakt, že nelze ani výhledově čekat připojení ke stokové síti zakončené ČOV, je třeba doložit odborným posudkem a stanoviskem krajského úřadu.

Řešení by mělo zahrnovat domy, které dosud nejsou připojeny ke stokové síti zakončené ČOV a nemají instalován systém individuálního čištění odpadních vod. Soustava musí zároveň odkanalizovat minimálně 30 procent z celkového počtu obyvatel v dané části obce. Pro tyto dotační účely je připraveno 200 mil. Kč. Výše podpory na realizaci může činit 100 – 240 000 Kč na jednu čistírnu. Příjemce dotace musí být zároveň připraven investovat do projektu ze svých prostředků minimálně 20 %.

### Na jaké stavby lze dotaci využít

Dotaci lze využít na budovy, která jsou v době podání žádosti zapsány v katastru nemovitostí jako rodinný dům, bytový dům, stavba pro rodinnou rekre-

aci (v případě, že je využívána k trvalému rodinnému bydlení), objekt k bydlení nebo zemědělská usedlost. V případě, že jde o bytový dům, podpora může být udělena pouze tehdy, pokud bude projekt řešit komplexní likvidaci odpadních vod pro všechny bytové jednotky v domě. Nelze jich připojit pouze část.

Dále se financování týká všech budov, které jsou ve vlastnictví obce. Tedy v tomto případě i těch, které nejsou určeny k trvalému bydlení.

### Co vše lze financovat z přidělených prostředků

Především je to nákup zařízení a jeho instalace a zprovoznění. V rámci instalace lze do rozpočtu dotace zahrnout realizaci stavebních prací a dodávky nezbytných pro instalaci a zprovoznění zařízení (zemní práce, přívod odpadní vody, odtok vyčištěné

odpadní vody do recipientu, opatření pro vsakování vyčištěných odpadních vod, vybudování přípojky elektrické energie pro zařízení DČOV, včetně příslušného jističe a případného samostatného měření, akumulární nádrž na vyčištěnou odpadní vodu). Dotace zahrnuje i monitorovací zařízení a přímo související technologie, proškolení odpovědných osob a další potřebné výdaje, jako např. odborné posudky, projektovou dokumentaci či servis po dobu 10 let.

### Termíny a podrobné informace

Příjem žádostí bude probíhat od 2. 3. 2020 do 30. 6. 2021. Projekty, jimž budou finanční prostředky přiděleny, je třeba realizovat nejpozději do konce roku 2024. Podrobné informace najdete na webových stránkách N8rodního programu Životního prostředí. » Jindra Svitáková



### HYPOTÉKY

## Hypotéky už nezlevňují tak rychle

Pokles sazeb hypoték výrazně zpomalil. Z 15 monitorovaných bank došlo v uplynulém měsíci ke zlevnění hypoték ve 3 bankách - mBank, Fio bance, Creditas a změny směrem nahoru i dolů jsme zaznamenali u Oberbank, která své sazby upravuje automaticky v návaznosti na vývoj ceny zdrojů. Index GOFI 70 mapující napříč trhem nabídkové sazby hypoték poskytovaných do 70 % hodnoty nemovitosti (LTV) klesl během uplynulého měsíce o pouhé

2 setiny procentního bodu na 2,11 %. Oproti předchozím dvěma měsícům, kdy sazby klesaly o více než desetinu procentního bodu, se jedná o evidentní zpomalení, což ilustruje následující graf.

Vývoj sazeb v ostatních kategoriích LTV byl v červnu obdobný. Index GOFI 85 meziměsíčně klesl o 3 setiny na 2,57 % a index GOFI 90 o 2 setiny procentního bodu z 2,69 na 2,67 %. » Luboš Sváčina



# NEJVÍCE ZPRAV

Již od roku 2006 je součástí našich portálů **realitycechy.cz** a **realitymorava.cz** zpravodajství, které nepřebíráme, ale sami jej vytváříme. Naši redaktoři každý den vyhledávají a zpracovávají aktuální témata ze světa realit nejen u nás, ale i ve světě. Již několik let jsme největším poskytovatelem realitního zpravodajství v České republice. Jsme rádi, že jste mezi našimi čtenáři i vy. Děkujeme.