

realityčechy cz

ročník XI. • vydání 8 • srpen 2022

realitycechy.cz

Proč si nechat schválit stavební úpravy v pronajatém bytě od majitele

více na straně 4-5

Jak postupovat,
když vlastník nehradí
poplatky do fondu oprav

strana 11

Při koupi nemovitosti
nepodceňte kontrolu
technického stavu

strana 16





Starosti s hypotékou přenechte nám

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



TÉMA VYDÁNÍ



STRANA 8

Družstevní výstavba nabývá v Česku obrátek



STRANA 12

Kdy může soud zamítnout návrh na vypořádání spoluvlastnictví nemovitosti

RYCHLÝ PŘEHLED



SRPEN 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: -0,21 %

Byty 2+1: -0,96 %

Byty 3+1: 0,10 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz



STRANA 18

Vyznáte se v realitních inzerátech? Zkratkou v nich je spousta. Co která znamená?

REALITNÍ POSTŘEH

Evžen Korec (Ekospol)

„Dražší hypotéky, jejichž úvěry byly podobně vysoké naposledy v devadesátých letech minulého století, společně s přísnějšími pravidly pro posuzování žadatelů o hypotéku výrazně zhoršily už tak špatnou dostupnost vlastního bydlení.“

NAPSALI O NÁS

Bližší se nájemní bouře. Nabídka bytů k pronájmu se rychle tenčí a nájemné stoupá

FORBES / 12. 5. 2022 (kráceno)

Podobnou zkušenost má i Michal Pich z realitního portálu RealityČechy.cz. „Na našem portálu je aktuálně 2651 bytů k pronájmu. V květnu 2021 to bylo

o čtyřicet procent více. Nabídka se tak meziročně výrazně snížila. Jde o největší meziroční pokles za posledních pět let,“ shrnuje.

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.

Proč si nechat schválit stavební úpravy v pronajatém bytě od majitele

„ Je pochopitelné, že ne všichni si mohou splnit touhu po vlastnickém bydlení. Nicméně pokud se člověk stěhuje do nájemního bytu, musí respektovat, že používá cizí majetek.



téma měsíce

Pokud nejsou změny dohodnuty v nájemní smlouvě, je třeba si souhlas majitele dojednat písemně. Foto redakce

Nájemce může provádět v pronajatém bytě úpravy a přestavby pouze se souhlasem pronajímatele. Provedení změn bez souhlasu může vést k výpovědi pronajímatelem bez výpovědní doby. Přesto nájemci často nedbají a úpravy provádějí na vlastní pěst. Proč se to nemusí vyplatit?

Prvním důvodem je samozřejmě vlastnictví bytu. Nájemce má nájemní smlouvou stanovená svá práva, ale také povinnosti. Může byt zařídit vlastním nábytkem, pokud se tak s pronajímatelem dohodne, může vlastnit psa nebo jiného domácího mazlíčka, může v bytě bydlet se svým partnerem, manželem či dětmi. Stavební úpravy jakéhokoli druhu však do těchto práv nepatří. Ovšem pozor, i při pověšení obrázku na zeď musí nájemce uvést byt při odstěhování do původního stavu.

Co může nájemce v bytě provádět?

Jsou to především opravy a drobná údržba bytu, dle § 2257 občanského zákoníku. Povolené jsou také úpravy nemovitosti, díky kterým bude zabráněno vzniku další škody nebo odstranění vad. To může být například při vzniku plísní, vytopení bytu vodou a podobně. Pro všechny další změny pak platí, že to mohou být pouze změny dočasné a není problém uvést je zase do původního stavu, a dále změny specifikované v nájemní smlouvě. Tam může být například specifikováno, že nájemce zrekonstruuje koupelnu nebo kuchyni a že se bude dohodnutým způsobem na této rekonstrukci podílet i pronajímatel – například slevou v nájmu, či specifikovanou finanční částkou.

Co nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele v bytě upravovat

Pokud nejsou změny dohodnuty v nájemní smlouvě, je třeba si souhlas majitele dojednat písemně v dalším dokumentu. To platí zvláště pro jakékoli rekonstrukce nebo stavební úpravy. Jedinou výjimkou je, pokud se jedná o úpravy, které jsou nutné vzhledem ke zdravotnímu postižení nájemce či jiné osoby v domácnosti. Pronajímatel takovou úpravu nesmí odmítnout bez spravedlivého důvodu. Jedná se například o instalování širších dveří nebo odstranění prahů, úpravu koupelny apod. Pokud bez zjevného důvodu pronajímatel souhlas nedá, může jej udělit nájemníkovi soud. Ovšem i v tomto případě je třeba pamatovat na to, že při opuštění nemovitosti musí nájemce tyto úpravy uvést do původního stavu. Výjimkou je pouze případ, kdy majitel nemovitosti na původním stavu netrvá. A to by mělo být opět nejlépe smlouveno mezi nájemníkem a majitelem písemně.

Myslete na finance

Je pochopitelné, že ne všichni si mohou splnit touhu po vlastnickém bydlení, zvláště v současné době zvyšujících úroků na hypotéky i nákladů na běžné životní potřeby. Nicméně pokud se člověk stěhuje do nájemního bytu, musí respektovat, že používá cizí majetek. A proč by měl do cizího majetku investovat své vlastní prostředky? Bytů a domů na výběr je ve většině lokalit Česka dostatek, a tak je nejlepším řešením pečlivě vybrat takový byt, který bude co nejvíce vyhovovat potřebám nájemce, aniž by musel plánovat složité úpravy a rekonstrukce. Pokud si přece jen vyberete byt, který budete chtít upravit, tak jediné se souhlasem pronajímatele, který může na rekonstrukci přistoupit, zvláště pokud tím bude byt zhodnocen a kvalita bydlení v něm se zvýší. Ani v tomto případě se však pronajímatel nemusí finančně na rekonstrukci podílet. Je to vždy otázka dohody obou smluvních stran.

Jindra Svitáková

ZDE SI MŮŽETE

stáhnout minulá
vydání našeho magazínu.



Jak se kupuje rybník

Prodej na klidnou hladinu pěkného rybníka je stejně uklidňující jako pohled do ohně. Toužit po něm mohou nejen rybáři, ale také sportovci, kteří si v létě udělají z rybníku tréninkový plavecký bazén či v zimě bruslařský ovál.

RYBNÍKY

Rybník lze zakoupit jako každou jinou nemovitost. Jen jich není na prodej tolik po celém území republiky. Proto pokud plánujete koupit rybník v určité lokalitě, je vhodné obrátit se na realitního makléře, který má s prodejem vodních ploch zkušenosti.

Stanovení ceny rybníka nechte odborníkům

Odhadní cena rybníka a malé vodní nádrže se stanovuje součtem ceny pozemku a ceny stavby na něm postavené. Rybník je totiž v podstatě stavba. Na její vznik bylo třeba vynaložit značné náklady. Oceňuje se například typ hráze, její délka, materiálové složení či amortizace stavby. V ceně hraje roli také vodo-hospodářský význam vodní plochy, způsob zásobení vodou, objem rybníka, jeho přístupnost i zabahnění.

Odborníci stanovují cenu rybníku zpravidla kombinací více odhadních metod. Stavební náklady nejsou nejdůležitější. Zvláště pokud rybník vznikl před desítkami, či dokonce stovkami let. Vliv na cenu mají především jeho užité vlastnosti, tedy očekávaný výnos, a také aktuální nabídka a poptávka v dané lokalitě.

První dojem není všechno. Zjistěte si podrobnosti.

Každý pozemek je jiný. Cena vodní plochy může být sice ovlivněna umístěním v dané lokalitě, ale důležité jsou i další skutečnosti.

Rybníky se také neprodávají pokaždé samostatně. Často bývá menší rybníček součástí pozemku, na němž je možné stavět. Zde majitel získá mimo vodní plochy také stavební parcelu, což se opět projeví na ceně pozemku s rybníkem. Na druhou stranu, i když neplánujete u rybníka bydlet, může se menší stavba hodit. Pokud budete rybník využívat pro rybaření nebo pro vodní sporty, přistavět útočiště před špatným počasím a sklad vybavení bude určitě vhodné.

Důležitá je také kvalita vody, přítoku a celkový stav vodního díla. Některé nádrže si uchovávají dostatek vody celoročně, v některých lokalitách je vody zvláště v období letních měsíců či sucha minimum. Některé rybníky mohou v důsledku nefunkčního přítoku nebo špatné údržby dokonce vyschnout. Nicméně v katastru nemovitostí budou stále uvedeny jako vodní plocha a majitel ji tak musí prodávat.

Cenu vodní plochy není jednoduché určit. Odborník – ať je to realitní makléř nebo znalec, by měl nejen znát danou lokalitu, ale ideálně mít i zkušenosti z rybníkářské praxe. Jen tak dovede zodpovědně posoudit priority a zohlednit veškeré důležité informace ovlivňující zásadně ekonomiku konkrétního rybníka.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Odborníci stanovují cenu rybníku zpravidla kombinací více odhadních metod. Stavební náklady nejsou nejdůležitější. Foto redakce

Družstevní výstavba nabývá v Česku obrátek

Chcete vědět více?
Zde najdete podobné články



Stavební bytová družstva v Česku začínají prožívat své znovuzrození. Hlavním z důvodů je stále zvyšování cen bytů v osobním vlastnictví, na které už mnoho zájemců nedosáhne. Jak ale uspokojit bytovou poptávku? Stavební bytová družstva se ukazují jako perspektivní řešení.

Bytová družstva ve světě jsou stále populární

V Německu vznikala řada bytových družstev již v 19. století a vydržela až do dnešní doby. V současnosti tam existuje přes 2 000 bytových družstev, která spravují zhruba 2 miliony bytů. Například Berlín má jedny z nejlevnějších bytů z metropolí EU právě díky družstevnímu bydlení.

DRUŽSTVA

Bytové družstevnictví v Česku

Stavební bytová družstva také začala vznikat již v 19. století. Velký boom však nastal v 60. letech 20. stol. Ten

zastavily až reformy roku 1989, kdy se muselo bytové družstevnictví vyrovnat se změnou politických i hospodářských poměrů. Existující bytová družstva byla postavena spíše do role správců nemovitostí, byty se začaly převádět do osobního vlastnictví a nová družstva téměř nevznikala.

Až v posledních letech vzhledem k situaci na realitním trhu ožívuje forma družstevního bydlení i v Česku. Družstevní vlastnictví bytů má pro členy nesporné výhody, mezi něž patří podstatně nižší potřeba vstupních finančních prostředků pro získání družstevního podílu a žádné věkové omezení, které jinak z žádosti o hypotéku vylučuje velkou skupinu možných zájemců prakticky již od 50 let věku. Dalšími výhodami může

být i jednodušší převod bytu, resp. družstevního podílu, na jinou osobu či nižší náklady na správu nemovitosti, neboť družstvo se nezakládá za účelem zisku, ale pouze za účelem výstavby a správy bytového domu.

Na budoucího člena družstva a nájemce družstevního bytu tak zůstává zajištění dostatečných zdrojů pro vstup do bytového družstva.

Jak je stavba družstevních bytů financována

Na pořizovacích nákladech se člen družstva podílí zpravidla 25 – 35 %, o zbytek se postará družstvo prostřednictvím bankovního úvěru. Na jeho splacení se po převzetí bytu podílí členové družstva formou měsíčních předpisů záloh, a to zpravidla po dobu 20–25 let.

V současné době se bytová družstva snaží vrátit do bytového družstevnictví podporu státu, například umožněním odečtu podílu člena bytového družstva na úrocích zaplacených družstvem v rámci splátky pořizovacího úvěru. Pokud by tyto snahy došly naplnění, mohlo by družstevní bydlení nabrat další dech.

Jindra Svitáková

INZERCE



VRK ACADEMY

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

KNIHA VYŠLA V KNIHKUPECTVÍ
LUXOR A KNIHY DOBROVSKÝ



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

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

Nový trend - aktivní dům. Čím se liší od pasivního?

Pasivní dům je prostě passé. Jiný už nepostavíte, jak jsme před časem psali. Avšak projektantům a ekologům to stále nestačí. Novým trendem se stávají aktivní domy. Díky svým technologiím jsou energeticky soběstačné, a dokonce vyrábějí energii navíc.

Jak spořit ještě více

Běžná novostavba rodinného domu spotřebuje 80 – 140 kWh/m². Náklady na vytápění se pohybují v řádech desetitisíců. A i když se stavějí stále úspornější budovy, stejně je spotřeba energie na jejich provoz podle odborníků o 40 % vyšší, než by mohla být. Přitom nízkoenergetické domy spotřebují průměrně 50 kWh/m² ročně. U pasivních domů je to 15 kWh/m² ročně.

Nulový dům

Ideální je mít alespoň nulový dům, kde většinu spotřeby energie pokryje zařízení na její výrobu. Měrná potřeba tepla na vytápění je v nulovém domě menší než 5 kWh/m² za rok. Tento typ domu produkuje energii například prostřednictvím fotovoltaického systému či kogenerační jednotkou, která využívá odpadní teplo pro vytápění a ohřev pitné vody a její celková účinnost oproti oddělené výrobě elektřiny a tepla je dvojnásobná. Dům také využívá solárních tepelných zisků, především slunečního záření přes okna, a vnitřních tepelných zisků (energie vydávaná osobami a přístroji v domě). Dům tohoto typu však musí být precizně provedený a některé stavební firmy si na něj prostě netroufají. Každý detail stavby musí být perfektní. Nutná je také vynikající tepelná izolace, kvalitní okna a dveře, vzduchotěsnost a řízená výměna vzduchu (rekuperace).

Aktivní dům vyrobí víc energie, než spotřebuje

Aktivnímu domu se také říká plusový. Jeho energetická náročnost je velmi nízká (měrná potřeba tepla na vytápění je 0 kWh/m² za rok), protože je vybaven vlastními energetickými zdroji, které vyrábějí více energie, než provoz domu potřebuje. Filozofií aktivního domu je nezanechat po sobě žádnou uhlíkovou stopu. Emise CO₂ by měly být nulové. Proto se velmi dbá

na kvalitu použitých materiálů a využití dostupných obnovitelných zdrojů energie. Domy se často provádějí jako dřevostavby. V maximální míře se využívá sluneční energie, a to i pro velké prosklené plochy, které nejenže přivádějí do interiéru světlo, ale také tepelně izolují a pasivní solární zisky se pak mohou využít k zahřátí interiéru.

Aktivní stavby v ČR

První aktivní dům byl postaven v roce 2009 v Dánsku, které je od té doby na evropském kontinentu průkopníkem. Mimo rodinných domů tam v aktivním standardu vznikla například mateřská škola či administrativní budova. Aktivní domy se začínají objevovat také u nás. Již v roce 2013 vyhrál projekt energeticky aktivního domu v Plzni-Bolevoce kategorii Kutil prestižní soutěže E.ON Energy Globe Award ČR. Kategorie zastřešuje projekty z oblasti ekologie, úspor energie a využívání obnovitelných zdrojů. Dům má celkovou roční spotřebu elektřiny od 6 000 do 7 000 kilowatthodin. Spotřeba zahrnuje vytápění, přípravu teplé vody, větrání, chlazení, osvětlení, i zásuvkovou spotřebu. V závislosti na počasí a intenzitě slunečního svitu však dokáže vyrobit až o 50 % více energie, než sám spotřebuje.

Velmi zajímavý plusový dům, oceněný také v soutěži E.ON Energy Globe Award ČR, vznikl v roce 2015 v Brně v městské části Komín v proluce široké pouhých 5,5 metru. Dům je rozdělen na dva byty pro 2 a 4 osoby, z nichž jeden využívá investor – mladá rodina, a druhý je v pronájmu. Pronájemem a zisky z aktivního domu rodina splácí hypotéku. Dům je osazen fotovoltaickou elektrárnou, větrací jednotkou s rekuperací a pro splachování a praní využívá dešťovou vodu. Bydlení v aktivním domě přináší nejen úsporu energie, ale také zisk z jejího přebytku. Navíc jsou však tyto domy ekologické, světlé, s optimálním vnitřním klimatem. Bydlení v nich může přinést řadu pozitiv. **Jindra Svitáková**



Jak postupovat, když vlastník nehradí poplatky do fondu oprav

Vlastník bytu, člen SVJ, má mimo jiného také povinnost hradit příspěvky do fondu oprav i další poplatky. Fond oprav je podle zákona příspěvek na správu domu ve výši stanovené shromážděním vlastníků dle velikosti podílu na společných částech, nebylo-li určeno jinak. Výše podílu je uvedena ve výpisu listu vlastnictví místně příslušného katastrálního úřadu.

Obvykle se výše měsíčního poplatku do fondu oprav určuje podle celkové plochy bytové jednotky. Peníze z fondu oprav se používají k údržbě a opravám společných částí domu, hradí se z něj různé poplatky, jako jsou daně z nemovitých věcí, pojištění budov apod. Přesné podmínky použití fondu oprav si určuje každé SVJ samo a vše je uvedeno ve smlouvě. Mimo příspěvků do fondu oprav vybírá SVJ také další poplatky, jako například odměny členům orgánů SVJ, poplatky za centrálně zajišťované služby, jako je například dodávka tepla a vody, společný svoz komunálního odpadu, poplatky za elektřinu a teplo pro společné prostory, za úklid a další.

Tyto poplatky má povinnost platit majitel bytu, bez ohledu na to, zda byt užívá nebo pronajímá. Jak však postupovat, když majitel do fondu oprav, ani další vyžadované poplatky nehradí?

Za vymáhání dlužných částek od jednotlivých vlastníků je odpovědný statutární orgán SVJ. Ten by se měl chovat podle zákona s péčí řádného hospodáře. Pokud tedy vlastník neplní své závazky, měl by statutární orgán jednat. Určitě záleží, zda je neprovedená úhrada ojedinělá, nebo zda je to dlouhodobý problém. U prvního či občasného prodlení s poplatky stačí většinou zaslat upomínku. Pokud dlužník stále nereaguje, je zasílána druhá i třetí upomínka. V těchto už je vhodné argumentovat předáním záležitosti právníkům a také podstoupením kroků, které povedou k soudní žalobě.

Ovšem v této chvíli je také třeba zjistit, zda dlužník není v insolvenčním nebo exekučním řízení. Insolvenční rejstřík je veřejně dostupný a stačí zadat jméno, příjmení a datum narození hledané osoby. Pokud by byl dlužník v insolvenční, je třeba přihlásit se o dluh. Jestliže v insolvenční není a na opakované výzvy nereaguje, je nutné řešit situaci soudní cestou. V té souvislosti je možné požádat o zřízení zástavního břemene k dané nemovitosti. Nejzastším řešením, které může nařídít soud, je exekuční prodej dané nemovitosti.

Co může v této situaci dělat nájemník?

Pokud je byt pronajatý, záleží na tom, co má nájemník sjednáno ve smlouvě. Jestliže má na sebe přepsány energie a hradí je sám, nemusí se bát, že na jednání pronajímatele doplatí. Jiná situace může nastat, když energie hradí pronajímatel a ten je nehradí dál dodavatelům. V tom případě může dojít k odpojení. K odpojení od proudu dochází však až tehdy, když dlužník nereaguje na několik upomínek a pohledávky jsou několik týdnů až měsíců po splatnosti. Odpojení plynu bývá rychlejší a dochází k němu poměrně často. Vodu v podstatě odpojit nelze, protože ve většině případů bývá dodávána hromadně pro celý dům a platby za vodu řeší SVJ a správa domu. SVJ tak má povinnost zajišťovat dodávky pitné vody do obytných jednotek a dlužnou částku musí řešit s vlastníkem dané jednotky, jak je psáno v úvodu. **Jindra Svitáková**



Podle občanského zákoníku nemůže být nikdo nucen ve spoluvlastnictví setrvat. V první řadě jej lze zrušit a vypořádat dohodou spoluvlastníků. Foto redakce

Kdy může soud zamítnout návrh na vypořádání spoluvlastnictví nemovitosti

Vlastní-li určitou věc více osob, může mezi nimi docházet ke sporům ohledně nakládání s majetkem. Spoluvlastnictví však není povinností a lze jej zrušit. Ne vždy je to však jednoduché.

PRÁVO

Jak lze zrušit spoluvlastnictví nemovitosti

Podle občanského zákoníku nemůže být nikdo nucen ve spoluvlastnictví setrvat. V první řadě jej lze zrušit a vypořádat dohodou spoluvlastníků. Někdy se však spoluvlastníci nedokážou dohodnout, a potom je nutné obrátit se na soud.

Soud zkoumá, zda je možné reálné rozdělení věci a zda jej lze uskutečnit za rozumné přiměřené náklady. Pokud nemovitost nelze reálně rozdělit, soud ji přikáže do vlastnictví jednomu nebo více spoluvlastníkům za přiměřenou náhradu těm, kteří chtějí spoluvlastnictví ukončit. To ovšem předpokládá, že ti, kterým nemovitost zůstane, mají dostatek prostředků, aby mohli spoluvlastníka vyplatit. Jestliže tomu tak není, soud může nařídít prodej a výtěžek se rozdělí mezi spoluvlastníky podle velikosti majetkových podílů.

Ne vždy soud návrhu na zrušení spoluvlastnictví vyhoví

Návrh na zrušení a vypořádání spoluvlastnictví může soud v určitých případech zamítnout. Důvodem může být nevhodnost doby nebo hrozící újma některého spoluvlastníka. Co to znamená?

Časová nevhodnost by mohla spočívat třeba v tom, že by soud měl o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví rozhodovat krátce před tím, než

se bude například finálně schvalovat územní plán, který by se dotkl hodnoty či potenciálu nemovitosti. Naopak, nevhodnost doby se nevztahuje na osobní poměry spoluvlastníků.

Zatímco tedy časová nevhodnost se vztahuje na objektivní poměry, újma se týká subjektivních poměrů spoluvlastníků. Jde však o poměry, které musí být přechodné, ne trvalé. Pokud bude například jeden ze spoluvlastníků argumentovat tím, že bydlí v předmětné nemovitosti, je v důchodovém věku a bude pro něj těžké přestěhovat se jinam, nebude na to soud brát zřetel. Jde totiž o okolnosti trvalé povahy, které nedozrají v příštím období změnu.

Avšak kdyby jeden ze spoluvlastníků byl na rodičovské dovolené a z důvodu snížení příjmů nemůže vyplatit spoluvlastnické podíly (například nedostane hypotéku), soud k tomu může přihlídnout a zrušení spoluvlastnictví dočasně odložit. Jde totiž o důvod, který pomine. Až spoluvlastníkovi skončí rodičovská dovolená, lze předpokládat, že nastoupí do zaměstnání, zvýší se mu příjem a bude mu poskytnut hypoteční úvěr.

Spoluvlastníci si mohou sjednat „dobu neútočení“

Při soudním sporu je možné, aby jeden ze spoluvlastníků podal návrh na odklad, kdy k oddělení ze spoluvlastnictví či jeho zrušení dojde. Může to být až na dobu dvou let, pokud se tím zabráni majetkové ztrátě nebo vážnému ohrožení oprávněného zájmu některého spoluvlastníka.

Dále si mohou spoluvlastníci sami ujednat, že nebudou žádat oddělení ze spoluvlastnictví nebo zrušení spoluvlastnictví po určitou dobu, nejvýše však po dobu deseti let. Tato dohoda může být uzavřena i opakovaně a je třeba, aby měla podobu veřejné listiny. To znamená, že by ji měl sepsat notář a zapsat ji do veřejného seznamu.

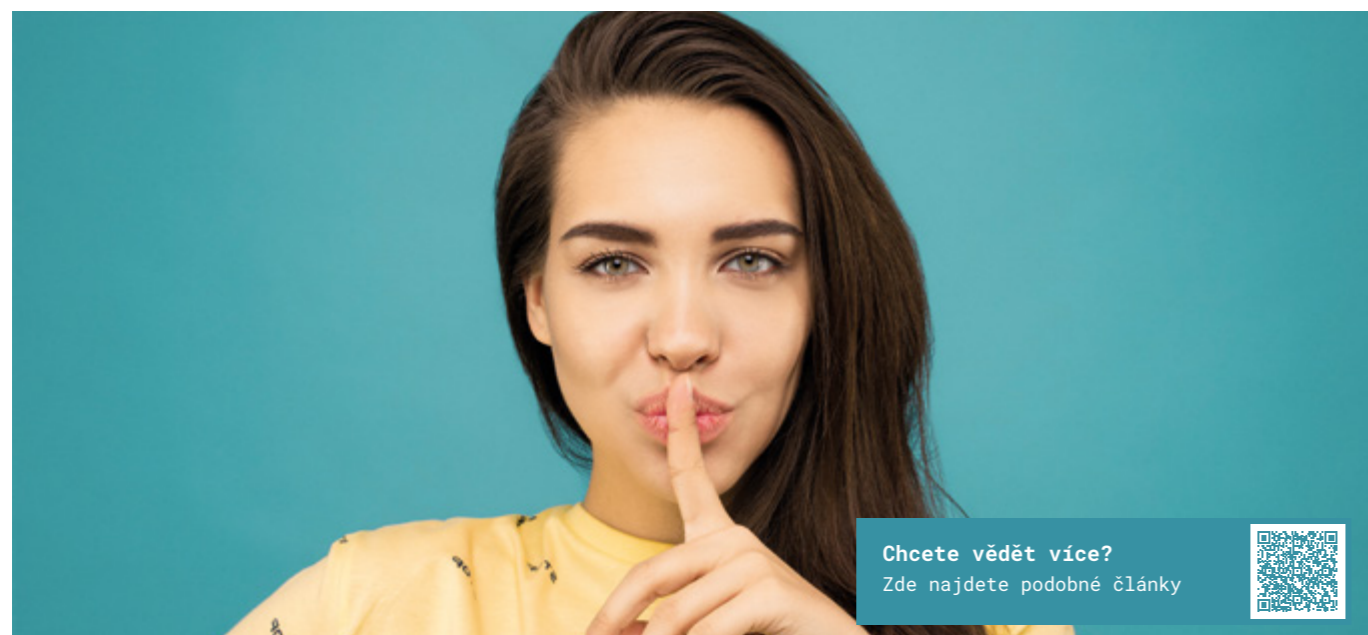
Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Plánujete stavbu rodinného domu? Pozor na překročení hlukových limitů



Chcete vědět více?
Zde najdete podobné články



Stavebníkům bytových či rodinných domů je stanovena povinnost předložit daný záměr k posouzení z hlediska ochrany před hlukem orgánu ochrany veřejného zdraví. Podle hlukového zatížení území, kde plánuje stavět, musí také zajistit a zaplatit případná protihluková opatření pro svoji stavbu.

Když stavíte u hlavní silnice

Jestliže máte pozemek v blízkosti hlavní silnice a plánujete na něm stavět rodinný dům, musíte počítat s hlukostí, která souvisí s provozem na dopravní komunikaci. Pokud tudy doprava vedla i v minulosti, je na stavebníkově rodinného domu, aby si pro svoji stavbu zajistil protihluková opatření. Nelze postavit dům a poté zahájit protest proti majiteli silnice a žádat po něm, aby například postavil protihlukovou stěnu. Doprava podél pozemku v tom případě vedla již předtím, a proto stavebník nového domu se svou žádostí neuspěje. Naopak, on je tím, který musí svou stavbu ochránit před hlukem.

VÝSTAVBA

Když stavíte kdekoli jinde

V první řadě je dobré si důkladně rozmyslet, na kterém místě svou stavbu realizovat. Dobré je vzít v úvahu i dosud nerealizované záměry, se kterými počítá územně plánovací dokumentace, a které mohou být v budoucnu zdrojem hluku. Například plán stavby nové komunikace, výrobní haly či jiné hlukem obtěžující stavby. Nový stavebník bude mít sice také nařizeno

provést příslušná protihluková opatření. Ale lze zvážit, zda se vám na takovém místě bude dobře bydlet ještě třeba za dvacet let. Stavba rodinného domu není stavbou pro jednu generaci. Nebude lepší s ohledem na budoucí plánovaný vývoj území raději koupit pozemek jinde?

Při provádění stavby

Negativní účinky realizace staveb, zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, ořesy, vibrace, prach, zápach, nesmí překročit limity uvedené v příslušných předpisech. Stavební úřad je povinen v rámci stavebního řízení prověřit projektovou dokumentaci také z hlediska těchto kritérií, které se shrnují pod pojem „pohoda bydlení“ obyvatel v dané lokalitě. Stanovisko vydá příslušná hygienická stanice.

Stavebník proto musí dbát, aby neohrožoval a nadměrně neobtěžoval okolí, zvláště hlukem a prachem. Doprava stavebních materiálů, hluk stavebních strojů a nástrojů – právě to patří mezi nejčastější příčiny stížností. A tak je nutno stavbu zabezpečit tak, aby sousedy obtěžovala co nejméně. Stavbu neurychlete ani práci v noci, kdy je třeba dodržet noční klid od 22. hodiny do 6. hodiny ráno.

Když vás obtěžuje hlučná stavba v sousedství

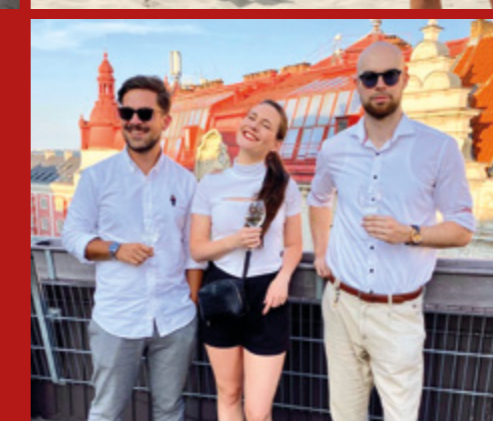
Během řízení před stavebním úřadem mohou být stanoveny limity hluku, popřípadě protihluková opatření, které musí stavebník dodržovat. To lze zjistit u úřadu v rámci zákona o svobodném přístupu k informacím.

Podnět ke kontrole dodržení podmínek stanovených ve stavebním řízení je možné podat na příslušném stavebním úřadu. Další možností je obrátit se na hygienickou stanici, která by měla provést měření hluku a zjistit, zda jsou limity dodrženy či porušovány. V případě jejich překročení může zakázat provoz zařízení způsobujících hluk nebo přikázat, aby stavebník učinil protihluková opatření.

Jindra Svitáková



kw CZECH
REPUBLIC
KELLERWILLIAMS.



CHCETE
PRACOVAT
V SUPER
KOLEKTIVU
PROFESIONÁLNÍCH
REALITNÍCH
MAKLÉŘŮ,
KTERÍ JSOU
JEDEN TEAM
A POMÁHAJÍ SI?

NEVÁHEJTE
SE NÁM OZVAT

WWW.KWCZ.CZ



Při koupi nemovitosti nepodceňte kontrolu technického stavu

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



NÁKUP NEMOVITOSTI

Jestliže je střecha pokrytá azbestocementovou krytinou, počítejte se zvýšenými náklady na její likvidaci, pokud budete chtít krytinu vyměnit.

Foto redakce

Kupujete-li byt v bytovém domě, nebo samostatný rodinný dům, věnujte pozornost stavebně-technickým vlastnostem domu. Pokud bude stav domu vyžadovat opravy, budete jej i v případě koupě bytu platit zvýšením příspěvků do fondu oprav. A u samostatného rodinného domu může být posouzení těchto vlastností rozhodujícím faktorem pro stanovení kupní ceny.

Prohlídka s technikem i bez

Je určitě nepříjemné po nastěhování do nového domova zjistit, že v zimě vlhne severní stěna a na půdu zatéká. Některé vlastnosti se prostě v době, kdy nemovitost kupujete, nemusí projevit. A pokud vám je majitel výslovně nevyjmenuje a neupozorní na ně, můžete také splakat nad výdělkem. Protože investice do oprav budou větší, než jste čekali. A i kdybyste kupní cenu reklamovali, čeká vás dlouhý proces s nejistým výsledkem. Proto je lepší si vše řádně prohlédnout.

Prohlídka zvenku

Zkontrolujte vlhkost od země. Stačí nažloutlé mapy s bílými okraji na omítce a zjistíte, že v některých obdobích může ze země pronikat vlhkost. Často jsou na domě použité keramické obklady, jejichž neprodyšnost může být také příčinou vlhkosti. Výskyt vlhkosti poznáte také při prohlídce suterénu.

Stejně je to se střechou. Mapy pod římsami mohou zapříčinit například porušené okapní žlaby a svody, nebo zatékání do krytiny střechy. Pokud tomu tak je, zkontrolujte také krovy. A to

nejen kvůli vlhkosti. Krovy mohou mít také praskliny, mohou být prohnuté nebo narušené škůdci.

Jestliže je střecha pokrytá azbestocementovou krytinou, počítejte se zvýšenými náklady na její likvidaci, pokud budete chtít krytinu vyměnit. Demontáž a likvidaci musí provést odborná firma. Plochá střecha musí být také správně spádovaná.

Větší a dlouhé trhliny na domě, zvláště v okolí oken a dveří, mohou signalizovat statickou poruchu. Pozor na spád balkonu. Měl by být minimálně 1,75 % (1o) směrem od budovy.

Zjistěte kvalitu oken a dveří. Jestliže jsou v domě nová okna a dveře, zkontrolujte jejich osazení. Nezapomeňte si vyžádat smlouvu, v níž je uvedena délka záruky.

Obvodové zdivo a vnitřní stav

Také uvnitř zkontrolujte nejprve možnost výskytu vlhkosti. Zajímejte se o materiál, z něhož je dům postaven. U některých zdív bude třeba počítat s následným zateplením. Totéž platí o příčkách mezi jednotlivými místnostmi. Zvláště kupujete-li

byt, mohou mít příčky špatné akustické vlastnosti a musí se počítat s osazením sádkartonové předstěny s minerální vlnou, abyste neměli sousedy takřka ve vlastní ložnici.

Dobré je zkontrolovat podlahy, zda jsou v rovině a neporušené. Ušetří to následné problémy při rekonstrukci. Například při osazování vestavěných skříní, instalaci nových dveří a podobně.

V rodinném domě je důležitá tepelná izolace. V případě, že je v domě obyvatelné podkroví, měla by být tepelně izolována střecha. Ve starších domech, které mají klasickou půdu, se izolují stropy mezi obytnými místnostmi a půdou. V tomto případě je také třeba zkontrolovat, zda lze půdu větrat a zda je stabilní podlaha. Kdybyste v budoucnu chtěli vybudovat podkroví, budete mít jistotu, že nosné trámy jsou dostatečně dimenzované na toto zatížení.

Pokud máte při prohlídce nemovitosti jakékoli podezření na vážnější poruchy, pozvěte si odborníky. Sice to znamená náklady navíc, ale odbornou inspekci nemovitosti můžete následně ušetřit spoustu času, nervů i peněz.

Jindra Svitáková

Vyznáte se v realitních inzerátech? Zkratek v nich je spousta. Co která znamená?

To, že druhé nadzemní podlaží je první patro a ne druhé, už většinou tušíme. Ovšem zkratek a speciálních termínů, které v realitních inzerátech najdete, je mnohem více. A někdy člověk jen vzdáleně tuší, co to tak může znamenat. Přitom některé pojmy jsou docela podstatné – například pro to, jak velký bude váš byt, či kolik za něj doopravdy zaplatíte.

OV a DV znamenají rozdílné typy vlastnictví

Osobní vlastnictví je byt či jiná nemovitost v soukromém vlastnictví osoby. Jestliže vám někdo nabízí byt v OV, měl by být zapsán sám nebo s dalším spoluvlastníkem v katastru nemovitostí na listu vlastnictví. Pozor na to spoluvlastnictví – s prodejem musí souhlasit všichni spoluvlastníci.

PREZENTACE NEMOVITOSTI

DV je družstevní vlastnictví, takže byt je v majetku bytového družstva a člen družstva má byt v pronájmu. Není to však běžný pronájem jako například když si pronajmete byt soukromém bytovém domě. Družstevní pronájem je součástí práv členů družstva a vlastně je to cíl bytového družstva – uspokojit bytové potřeby svých členů.

Pokud budete tedy kupovat družstevní byt, nejde přímo o koupi, ale o převod práv a povinností člena družstva. V tomto případě bude třeba znát obsah slova anuita. Výstavbu družstevních bytů financuje družstvo a finanční prostředky, které si třeba půjčilo u banky, členové družstva postupně splácejí ve formě měsíčních splátek. Anuita pak je částka dosud nesplacená družstvu. Jestliže je družstevní byt zatížený anuitou, je nutno s tímto měsíčním výdajem počítat. Ale o anuitu by měl být zase levnější členský podíl, který kupujete.

Podlahová plocha, výměra, plocha užitná a obytná

Podlahová plocha součtem celé plochy bytu a pozor – započítávají se do ní i vnitřní příčky. Ty totiž bývají variabilní – někdo nějakou zbourá, jiný novou postaví. Ale podlahová plocha zůstává stále stejná. Nelze s ní však počítat, když přemýšlíte, zda se do nového bytu vejde váš dosavadní nábytek. Do podlahové plochy se totiž započítává i plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou skříně ve zdech, vana, sprchovací kout a podobné pevně vestavěné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu. Naopak se do podlahové plochy nezapočítávají balkony, lodžie, terasy či atria.

Užitná plocha pak je výměra jednotlivých místností v bytě. Nejsou započítány příčky, ale počítají se vestavěné prvky, a navíc rozměry sklepu, balkónů, terasy, pokud jsou používány výhradně vlastníky daných bytových jednotek.

A dalším používaným pojmem je obytná plocha. Ta vymezuje pouze vnitřní rozměry obytných místností, ale pouze těch určených k bydlení. Což znamená, že místnost musí mít alespoň 8 m², musí být přímo osvětlená, větratelná a vytápěná. Proto tato výměra nezahrnuje například koupelny, chodby, šatny, komory a podobné prostory.

U domů je třeba rozlišovat plochu zastavěnou a obytnou

Plocha pozemku vyjadřuje celkovou velikost pozemku, včetně všech zastavěných ploch. Zastavěná plocha pozemku je pak součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Takže je to třeba rodinný dům, stodola, kůlna, garáž a podobně. Pokud chcete získat informaci, jak velkou budete mít u domu zahradu, vezte, že to není plocha pozemku. Raději si nechte doplnit od makléře podrobnější informace.

U pozemků je důležitý druh jeho využití

Pokud je v inzerátu uveden stavební pozemek, znamená to, že v územním plánu obce je tento pozemek plánován k zastavění, buď pro účely rodinných či bytových domů nebo jako komerční plocha či k dalším veřejně prospěšným účelům. Stavební pozemky bývají často zasítovány a bývá k nim zřízena pevná cesta.

Ne všechny stavební pozemky jsou určeny pro výstavbu domů k bydlení. Pokud je v inzerátu uvedeno, že jde o komerční pozemek, je ještě otázkou, jaké možnosti skýtá aktuální územní plán. Většinou jde o pozemek určený pro výrobní činnost, skladování, provozování zemědělství, různých služeb a řemesel.

Realitní makléři nabízejí také lesních pozemky, ornou půdu či zahradu, nebo rybník. Na těchto pozemcích však nebudete moci podnikat nic jiného, než co jsou zákonem určeny. Na to je třeba již při výběru pamatovat a neoddávat se představám, že s každým pozemkem si majitel může dělat, co si bude přát.

Jindra Svitáková



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



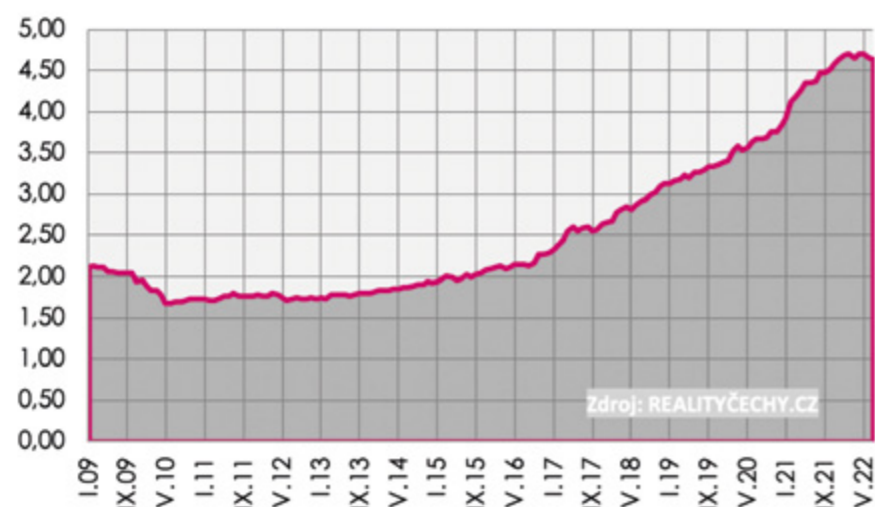
Osobní vlastnictví je byt či jiná nemovitost v soukromém vlastnictví osoby. Jestliže vám někdo nabízí byt v OV, měl by být zapsán v katastru nemovitostí na listu vlastnictví. Foto: redakce

Průměrná cena bytů klesla na 4,64 mil. Kč. Blíží se obrat trendu?



Průměrná cena bytů klesla v červenci opět meziměsíčně mírně klesla, jak vyplývá z aktuálních dat serverů REALITYČECHY.CZ a REALITYMORAVA.CZ.

Vývoj průměrné nabídkové ceny bytů (mil. Kč)



Proti letošnímu dubnu, kdy dosáhla rekordního maxima 4,70 mil. Kč, klesla o 60 000 Kč na 4,64 mil. Kč. Zatím je předčasné hovořit o obratu ve vývoji cen nemovitostí, nicméně nejistota na realitním i hypotečním trhu je znát a k určité korekci cen by mohlo v dohledné době dojít.

CENY BYTŮ

Změnu ve vývoji cen nemovitostí ostatně naznačují i tento týden zveřejněné výsledky HB Indexu, který monitoruje realizační ceny prodaných nemovitostí a podle těchto dat výrazně zpomalil růst cen bytů a rodinných domů. Pozemky se však drží původní trajektorie a v druhém kvartálu meziročně rostly o 23,9 %, což je nový rekord v historii měření.

Index návratnosti bydlení po dlouhé době klesá

Pokles cen se projevil v poklesu indexu návratnosti bydlení. Aktuálně INB na celore-

publikové úrovni dosahuje 8,09, což znamená, že průměrná česká rodina by na pořízení bytu o průměrné ceně 4,64 mil. Kč potřebovala zhruba 8 čistých ročních příjmů. Loni v červenci index dosahoval 8,22násobku čistého příjmu.

Vývoj návratnosti bydlení v krajích

Nad tímto celorepublikovým průměrem se nyní nachází Praha, Jihomoravský, Královéhradecký a Plzeňský kraj. V ostatních krajích, jak ilustruje přiložený graf, je úroveň dostupnosti lepší než je celorepublikový průměr. V Ústeckém kraji je na pořízení bytu o tamní průměrné ceně 2,13 mil. Kč potřeba 3,6 násobek tamního ročního příjmu. V Ústeckém kraji však došlo v meziročním srovnání ke znatelnému zhoršení tohoto indexu.

Luboš Svačina

Hypotéky jsou nad 6 procenty. Kdy začnou sazby klesat?



Průměrná nabídková sazba hypoték vzrostla v červenci o další desetiny procentního bodu. Titulní index GOFI 70, který mapuje napříč trhem průměrnou nabídkovou sazbu hypoték s LTV do 70 % hodnoty nemovitosti, vzrostl z červnových 5,95 % na 6,30 %.

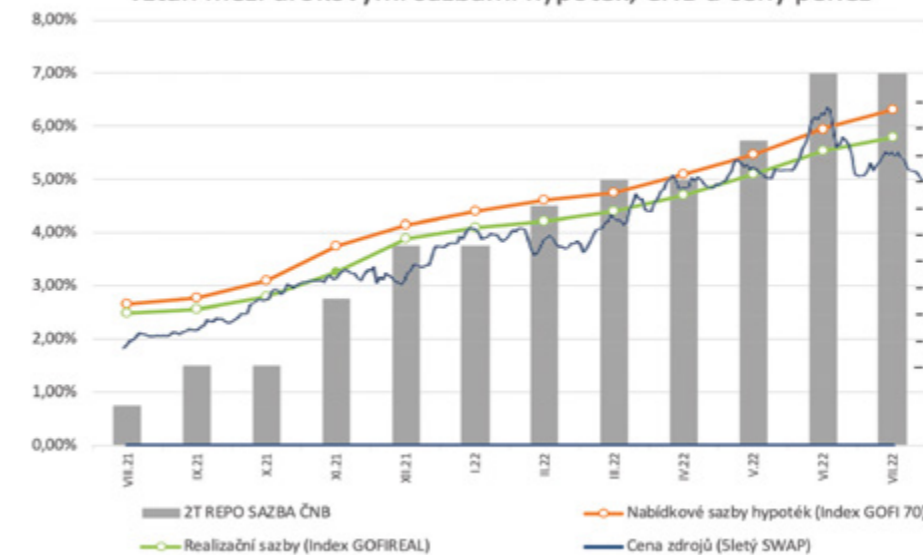
V porovnání s loňským rokem jsou nyní sazby hypoték zhruba o bezmála 4procentní body výše. Loni v červenci hodnota indexu GOFI 70 dosahovala 2,55 %.

Spolu s růstem nabídkových sazeb rostou samozřejmě s určitým zpožděním i úrokové sazby reálně sjednaných úvěrů. Průměrná úroková sazba v červenci sjednaných hypoték – měřená indexem Gofireal – meziměsíčně vzrostla o 25 bazických bodů na 5,79 %. V tuto chvíli očekáváme zastavení růstu úrokových sazeb. Úrokové

sazby na mezibankovním trhu v posledních týdnech klesají, jak ilustruje v následujícím grafu modrá křivka, což by mohlo přinést obrat ve vývoji sazeb komerčních úvěrů. Banky nyní vyčkávají, jakým způsobem rozhodne o sazbách bankovní rada ČNB a co toto rozhodnutí udělá s tržními sazbami. ČNB bude o sazbách rozhodovat již tento čtvrtek. Podle našeho názoru sazby zůstanou beze změny. A úrokové sazby hypoték, alespoň indexově, by následovně mohly projít korekcí.

Luboš Svačina

Vztah mezi úrokovými sazbami hypoték, ČNB a ceny peněz



Jaké postihy hrozí, když kupující nebo prodávající odstoupí od podpisu kupní smlouvy?



Nejinak je tomu v případě prodeje či pronájmu nemovitostí. V našem právním řádu platí zásada svobody smluvních stran uzavřít spolu smlouvu, rozhodnout o jejím obsahu a stanovit přesné podmínky plnění. Existují však určité meze, které by neměly být překročeny. A ty platí i před konkrétním uzavřením jakékoli smlouvy.

HLASOVÁNÍ

Co je to předšmluvní odpovědnost

Každá smluvní strana má i před uzavřením smlouvy, tedy v období jednání o tom, zda k uzavření smlouvy dojde, odpovědnost za škodu, kterou by mohla způsobit druhé straně nepoctivým jednáním. Například se na poslední chvíli rozhodnout neuzavřít kupní smlouvu na nemovitost, i když druhá strana má již například vyjednanou hypotéku, a tím jí vznikly náklady. Pokud jí k tomu nevedly vážné důvody, bude se jí týkat před-

smluvní odpovědnost. Tu zavedl do praxe nový občanský zákoník (§ 1728 až 1730). A právě podle ní je možné posuzovat jednání smluvních stran ještě před samotným uzavřením smlouvy. V případě, že jedna ze stran nejednala poctivě, bude muset druhé straně uhradit způsobenou škodu.

Jak to probíhá v praxi

Existují čtyři případy předšmluvní odpovědnosti, a to předstírané jednání k uzavření smlouvy, neuzavření smlouvy „za pět minut dvanáct“, nesplnění informační povinnosti a porušení důvěrných údajů. Pokud zahájí strana jednání o smlouvě nebo pokračuje v takovém jednání, aniž by měla úmysl smlouvu uzavřít, jedná se

o předstírané jednání k uzavření smlouvy. Může to být třeba tehdy, pokud bude někdo nabízet svůj dům za podmínek, které nehodlá dodržet nebo splnit. Například se rozhodne bez jakéhokoli vážného důvodu zůstat v domě bydlet a neprodávat ho, nebo utají jinou skutečnost, která je důležitá pro uzavření kupní smlouvy a převzetí nemovitosti. Prodávající v tomto případě jedná nepoctivě a bude odpovídat za způsobenou újmu, pokud nebude kupní smlouva uzavřena.

Porušení předšmluvní odpovědnosti při neuzavření smlouvy „za pět minut dvanáct“ představuje situace, kdy strany dospějí při jednání o smlouvě do takového stádia, že uzavření smlouvy se jeví jako vysoce pravděpodobné, avšak

Každá smluvní strana má i před uzavřením smlouvy odpovědnost za škodu, kterou by mohla způsobit druhé straně nepoctivým jednáním. Foto: redakce

jedna ze stran bez spravedlivého důvodu ukončí jednání o uzavření smlouvy. Může se stát, že jedna strana se nedostaví bez vážného důvodu k podpisu smlouvy o převodu, přestane reagovat na výzvy, telefonáty. Také v tomto případě občanský zákoník výslovně stanovuje takové jednání za nepoctivé a takto jednající strana musí druhé straně nahradit škodu.

Důležitou roli hraje také porušení informační povinnosti ze strany toho, kdo jednal nepoctivě. Smluvní strany mají zákonnou povinnost sdělit si veškeré potřebné informace, aby se druhá strana mohla kvalifikovaně rozhodnout, zda smlouvu uzavře či ne. Pokud jedna ze stran zatají důležitou informaci, opět

se jedná o nepoctivé jednání. Čtvrtým případem je porušení povinnosti chránit důvěrné informace, případně se na jejich základě obohatit.

Jak se uplatňuje škoda z předšmluvní odpovědnosti

Za újmu při porušení předšmluvní odpovědnosti mohou být považovány náklady vynaložené v souvislosti s předšmluvním vyjednáváním nebo s přípravou podmínek pro uzavření smlouvy. Jsou to především náklady na právní zastoupení, na znalecké posudky, na správní a jiné poplatky, na zajištění úvěru apod. Nepoctivá strana také musí uhradit ušlý zisk, přičemž rozsah náhrady

je zákonem limitován do výše odpovídající ztrátě z neuzavřené smlouvy v obdobných případech. Pokud se kdokoli setká s takovým jednáním a má důvody domnívat se, že může jít o předšmluvní odpovědnost, měl by se obrátit na advokáta či přímo na soud.

Při každém jednání o uzavření smlouvy, a to i při převodech nemovitých věcí, je nutné dbát zvýšené opatrnosti a nebrat své sliby a jednání na lehkou váhu. Každá smlouva, včetně smlouvy o smlouvě budoucí, může zavazovat k významným povinnostem. Při jejich nesplnění pak mohou následovat sankce a jednání o náhradě škody druhé straně.

Jindra Svitáková

MŮŽETE BYDLET LÉPE



... s námi to jde snadno