

# realityčechy cz

ročník XI. • vydání 2 • únor 2022

realitycechy.cz

## Teprve vklad do katastru nemovitostí mění vlastníka

více na straně 4-5

Je možné  
stavět v záplavové  
oblasti?

strana 12

Růst hypotečních  
sazeb ochlazuje  
zájem o hypotéky

strana 18





# Hypotéky Golem

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

Porovnáme nabídky bank i stavebních spořitelén a doporučíme nejvhodnější řešení.

Asistujeme při kompletaci podkladů pro banku a při vyřízení úvěru.

Hlídáme důležité termíny pro úspěšné schválení a vyčerpání úvěru.

## Starosti s hypotékou přenechte nám

777 702 700

www.golemfinance.cz



## TÉMA VYDÁNÍ



STRANA 10

Energetická náročnost budov nově upravuje parametry referenční budovy



STRANA 16

Plánujete postavit nový rodinný dům? Požadavky na výstavbu od 1. ledna zpřísnily

## RYCHLÝ PŘEHLED

%

ÚNOR 2022

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV:	↔ 4,15 %
85% LTV:	↔ 4,63 %
90% LTV:	↔ 4,70 %

INDEX NÁVRATNOSTI BYDLENÍ: 8,71 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1:	-0,57 %
Byty 2+1:	2,70 %
Byty 3+1:	0,75 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz



STRANA 22

Kácení stromů na zahradě. Na některé dřeviny je třeba povolení.

## REALITNÍ POSTŘEH

Evžen Korec (Ekospol)

„Ceny nových i starých bytů na pražském trhu neustále rostou už několik let, nové byty podle našich statistik za pět let zdražily téměř na dvojnásobek.“

## NAPSALI O NÁS

Pražský exodus. Stěhující se rodiny mohou do menších obcí přitáhnout investory

FORBES.cz / 22. 11. 2021 (kráceno)

„Nejvíce je tento trend patrný u mladých rodin, které mnohdy volí raději rodinný dům za městem než byt v centru. Kromě vysokých cen vlastního bydlení v Praze hrají význam-

nou roli také další dva faktory: trend bydlení blíže k přírodě a u stále většího množství profesí možnost pracovat z domu,“ shrnuje aktuální situaci na trhu Michal Pich z realitního portálu RealityČechy.cz.

Přihlaste se  
k odběru  
měsíčníku



realitycechy.cz

realityčechy.cz  
realitní a zpravodajský server

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: 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.



# Teprve vklad do katastru nemovitostí mění vlastníka

 téma měsíce



Koupě a prodej nemovitosti má několik jasných etap, z nichž žádnou nelze vynechat ani přeskočit. Ani na žádné nelze ušetřit. I dnes se však stává, že někteří vlastníci nemovitosti při převodu nemovitosti v touze ušpóřit finanční prostředky chybují, a nemovitost tak zůstane původnímu vlastníkovi.

**T**o se stalo manželům Zeleným, kteří prodávali byt svému synovi. Nechali zpracovat znalecký posudek a sepsali kupní smlouvu, kterou nechali potvrdit notářem. Ani jedna ze smluvních stran však nepodala žádost na katastr nemovitostí ke změně vlastnického práva k nemovitosti. Zdá se to nepochopitelné? Ale tento případ se skutečně nedávno stal. Domnívali se totiž, že je to již jen formalita a že smlouvu, potvrzenou notářem, nelze zpochybnit. V případě vlastnictví nemovitosti ale je všechno jinak.

Dle § 1105 občanského zákoníku totiž platí, že převádí-li se vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, nabývá se věc do vlastnictví zápisem do takového seznamu. Takže převod nemovitosti na základě kupní smlouvy se uskuteční až tehdy, kdy katastrálnímu úřadu dojde návrh na zápis. I když tedy měli manželé Zelení se synem notářsky ověřenou kupní smlouvu a on jim nemovitost zaplatil, samotné vlastnické právo na něj nepřešlo. Smlouva v tomto případě zůstala vlastně pouze podkladem – listinou, která katastrálnímu úřadu prokazuje oprávnění nového vlastníka na zápis do katastru nemovitostí.

## Existuje maximální lhůta, kdy lze podat návrh na vklad na základě kupní smlouvy?

Žádné časové omezení, kdy je po podpisu kupní smlouvy třeba podat na katastr nemovitostí návrh na vklad nového vlastníka, není. Je však v zájmu obou – prodávajícího i kupujícího, aby tak učinili co nejdříve.

Mohou totiž nastat situace, že v důsledku dalších změn návrh na vklad již nebude proveden. To se stává, když se například změní hranice pozemku, dojde ke změně prohlášení vlastníka v důsledku změny velikosti podílů na společných částech domu či pozemku, a v neposlední řadě také tehdy, když se původní vlastníci dostanou do dluhů a na nemovitost uplatní zástavní právo exekutor. V tomto případě je celá kupní smlouva jen kusem papíru, který již ničemu neposlouží. Stávajícím vlastníkům pak nastanou ještě další problémy, když budou muset vrátit přijatou kupní cenu za nemovitost, která je v exekuci a z jejího případného prodeje budou hrazeny další dluhy dle dispozic exekutora. Pokud původní kupující ještě v té chvíli o nemovitost stojí, má jedinou možnost. Výkup nemovitosti zajistit buď podáním nabídky exekutorovi před termínem konání dražby, anebo se zúčastnit dražby a zkusit nemovitost koupit v dražbě.

Prodej nemovitosti je pro mnoho lidí transakcí, se kterou se setká jednou za život. Mělo by být naprostou samozřejmostí svěřit ji odborníkům z renomované realitní kanceláře, kteří jsou obeznámeni se všemi náležitostmi, mají potřebné zázemí a zpracují vše, včetně vkladu vlastnického práva rychle a odborně, bez zbytečných problémů a průtahů.

Jindra Svitáková

„**Žádné časové omezení, kdy je po podpisu kupní smlouvy třeba podat na katastr nemovitostí návrh na vklad nového vlastníka, není. Je však v zájmu obou – prodávajícího i kupujícího, aby tak učinili co nejdříve.**



**KLIKNĚTE ZDE**

a můžete si stáhnout minulá vydání našeho magazínu.



Převod nemovitosti na základě kupní smlouvy se uskuteční až tehdy, kdy katastrálnímu úřadu dojde návrh na zápis. Foto redakce



# Co vše si může pronajímatel zakotvit v nájemní smlouvě

Nájemci často zapomínají, že mají ze zákona právo se na základě nájemní smlouvy přihlásit v místě k trvalému bydlišti bez souhlasu pronajímatele. Na úřadě stačí předložit platnou nájemní smlouvu. Ovšem pozor – jde pouze o trvalé bydliště fyzické osoby. Foto redakce

Nájemce má podle občanského zákoníku zajištěno při pronájmu dostatek práv, aby mohl pronajatý byt plně využívat. Ne vždy se ale tato práva potkávají s podmínkami pronajímatele. Má pronajímatel možnost vyžadovat po nájemci smluvní ujednání nad rámec zákona?

**Z**ákon je nejvyšší právní normou, a tak i z našeho úvodu je zřejmé, že nad rámec zákona pronajímatel může do smlouvy zakotvit pouze to, co zákon neřeší. Smlouva nemůže tedy být v rozporu se zákonnou normou. Ale někdy se to přece jen stává. Pronajímatel například odmítá „povolit“ nájemci, aby si v místě bydliště zapsal trvalý pobyt, dá do smlouvy ujednání, že nájemce nesmí v bytě chovat žádné domácí zvíře. Vyskytují se případy, že se jedná i o pobyt malých dětí. Jde však o to, že každý takový požadavek musí být v souladu se zákonem.

## Co je to nájemní smlouva

Nájemní smlouva je zásadní dokument, který upravuje podmínky mezi pronajímatelem a nájemcem. Je třeba, aby byla vyhotovena písemně. Podmínky pronájmu sice předkládá pronajímatel, ale měly by, jak už bylo řečeno výše, být v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku. Je pochopitelné, že smlouva je vyhotovena tak, aby co nejvíce chránila majetek pronajímatele. Na druhou stranu nájemci by měla smlouva poskytnout pohodlné bydlení, kde nebude nadměrně omezován.

## Na co má nájemce zákonné právo

Zcela jistě nemohou být v nájemní smlouvě ujednání, která zakážou nájemci zvat si do svého bytu návštěvy, využívat společné prostory, jako například dvorek, zahrádku, kočárkárnu či sklep. Pronajímatel nemůže zakázat v bytě kouření, ale samozřejmě má právo zvýšit nájem, například z důvodu hrozby požáru či vyššího opotřebení vybavení bytu.

### NÁJMY

Nelze zakázat chov běžných domácích zvířat. Nájemce by měl pronajímateli oznámit, že zvíře má nebo plánuje si jej pořídit, ale ten nemůže z tohoto důvodu zrušit pronájem, zvýšit nájem, nebo požadovat vyšší jistotu (kauci). Samozřejmě nájemce si musí být vědom, že za své zvíře odpovídá a že nemůže působit po-

tíže ostatním nájemníkům. Může to být například nadměrný hluk, časté znečišťování společných prostor a podobně.

Nájemci často zapomínají, že mají ze zákona právo se na základě nájemní smlouvy přihlásit v místě k trvalému bydlišti bez souhlasu pronajímatele. Na úřadě stačí předložit platnou nájemní smlouvu. Ovšem pozor – jde pouze o trvalé bydliště fyzické osoby. Pokud by chtěl někdo mít v bytě zároveň sídlo firmy, již souhlas pronajímatele potřebuje.

Pozor na smluvní ujednání, v němž by si pronajímatel vyhradil oprávnění ke vstupu do bytu. Podle zákona na to má nárok pouze ve třech případech: pokud se jedná o neodkladnou situaci, která by mohla způsobit velké škody (požár, povodeň), pokud to vyžaduje technický stav nemovitosti (urgentní oprava, kontrola stavby), a pokud nájemci končí smlouva, tak za účelem prohlídky bytu. V druhém a třetím případě je však pronajímatel

povinen nájemce o vstupu do bytu včas a písemně informovat.

## Nájemce nemůže v bytě dělat cokoli

Typickým příkladem toho, co nájemce nesmí bez pronajímatele v bytě dělat, jsou různé stavební úpravy. I kdyby je chtěl provést na svůj náklad, potřebuje mít vždy písemný souhlas pronajímatele.

Počet osob, které budou pronajatý byt obývat, bývá uveden v nájemní smlouvě. Nicméně počet se může v průběhu nájmu měnit. Nájemce je povinen tuto skutečnost ohlásit pronajímateli, nebo dle jeho dispozic příslušnému správci objektu, a to nejpozději do dvou měsíců. Tato povinnost je zakotvena především proto, že na počet osob jsou navázány různé poplatky (svoz odpadu, voda, teplo). Majitel nemovitosti může také smluvně omezit počet osob tak, aby odpovídal hygienickým podmínkám a ve-

likosti daného bytu a ujednat si, že bude každou další bydlící osobu schvalovat. Nárok na to nemá pouze v případě, že jde o přímého příbuzného nájemce.

Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele je třeba probrat již při prohlídce bytu. Realitní makléř má většinou seznam požadavků pronajímatele a může o nich informovat potenciálního nájemce. Pokud to jsou požadavky nad rámec zákona, které nemůže pronajímatel na nájemci vynutit, může nájemce uzavřít nájemní smlouvu a chovat se dle zákona. Ovšem je třeba zvážit, zda zvolit nájem v domě, který nepřeje životnímu stylu nájemce, nebo raději hledat vhodnější byt.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?  
Klikněte zde  
a najdete podobné články





# Při koupi staršího bytu v panelovém domě počítejte s rekonstrukcí

Na bývalých panelových sídlištích je po mnoha letech pěkné bydlení. Ve většině měst se do těchto lokalit zlepšila dopravní obslužnost, rozšířila nabídka služeb a obchodů, a většinou i přibýlo pracovních příležitostí. Vzrostlá zeleň a dostatek odpočinkových ploch, často blízkost lesa či podobné rekreační zóny, tak láká ke klidnému bydlení s dostatečným komfortem.

## Po rekonstrukci nebo před?

Budete-li kupovat byt v panelovém domě, rozhodujícím faktorem určujícím cenu bude, zda je byt po rekonstrukci a v kterém roce byl rekonstruován. Pokud tomu bylo před více než patnácti lety, tak vám možná nebude vyhovovat dispozičně, některé vybavení už bude zastaralé či opotřebované, a byt bude potřebovat omlazovací

společná s kuchyní. Proto je třeba původní konstrukci nahradit. To se řeší buď konstrukcí z ocelových profilů opláštěnou sádrokartonovými deskami, nebo vyzdívkou lehčím druhem zdiva. Je však nutno počítat s tím, že při vyzdívkání jádra a instalaci nových zařizovacích předmětů dojde k vyššímu zatížení stropních panelů. A pokud tak budou postupovat vlastníci více bytů nad sebou, mohlo by dojít k ohrožení stability stropů. Proto je třeba přivolat k posouzení vhodného způsobu provedení statika.

Původní instalační šachty v panelových domech nevyhovují současným požárním požadavkům. Dle nich by každý byt měl být samostatným požárním úsekem, což šachty neumožňují. A tak se případný požár může rychle rozšířit do okolních bytů. Odborníci doporučují šachtu „požárně přerušit“, například tím, že se v úrovni nosné stropní konstrukce vytvoří protipožární přepážky, nebo je třeba protipožární opatření přenést na konstrukci mezi šachtou a bytem s tím, že stěna musí být provedena s dostatečnou požární odolností a protipožární musí být i dvířka vedoucí do šachty.

## Plovoucí podlahy mohou škodit sousedům

Paní Eva si koupila plovoucí podlahu do svého panelového bytu a její přítel ji položil – vždyť hobby markety poskytují i videonávody, jak to zvládne každý laik! Pod podlahu dali izolační podložku, jak jim bylo doporučeno. Přesto si sousedé brzy přišli stěžovat, že slyší každý krok a kdo to v bytě stále tak dupe. Majitelka si totiž neuvědomila, že v původních panelových domech nebyla často dobře řešená kročejová neprůzvučnost stropů. A původní krytiny, jako linoleum nebo kovral, které se v panelácích běžně pokládaly, díky své měkkosti zvuky přece jen dost tlumily. To ale plovoucí podlahy nedokážou. Její tvrdost způsobuje, že se hluk snáze přenesou do konstrukce a do bytu o podlaží níž. Proto je třeba vybrat co nejměkčí krytinu nebo instalovat kvalitní kročejovou izolaci.

## Zásah do nosných panelů a instalací pouze s odborníkem

Velkým problémem bývá u většiny panelových bytů dispoziční řešení, které novému majiteli nevyhovuje. Nové dělení prostoru však může někdy vyžadovat zásah do nosných konstrukcí. Některé panelové byty mají sádrokartonové příčky, jiné jsou betonové. A některými mohou dokonce být instalace, jako například společná televizní anténa. Proto je třeba jakýkoli zásah do panelové příčky nechat provést odborníkem. Stejně je to s rekonstrukcí rozvodů elektřiny a vody či plynu.

Před pár desítkami let se i mezi odbornou veřejností vedly spory, zda jsou panelové domy schopny dalšího života či zda bude lepší je postupně zbourat. Modernizace, podpořena státními dotačními programy, dokázala domy oživit a přizpůsobit novým trendům bydlení. Byty v nich mají velký potenciál, a tak mohou po rekonstrukci nabídnout komfortní bydlení. I proto lze počítat, že ceny těchto bytů dále porostou.

Jindra Svitáková



kúru také. U bytů, v nichž neproběhla žádná rekonstrukce, je nutné počítat s tím, že peníze ušetřené na koupi, bude třeba vložit do celkové renovace. Důležitým prvkem také bude, zda a do jaké míry proběhla rekonstrukce celého objektu. Mnoho panelových domů je dnes zatepleno, jsou vyměněny rozvody, krytiny ve společných prostorách, výtahy. Veškeré modernizace však končí dveřmi do bytu.

## Zásadní změny začínají u koupelny a kuchyně

Komplexní rekonstrukce bytu v panelovém domě se neobejde bez demontáže původního umakartového jádra, které je ve většině případů nevyhovující jak z požárního, tak z hygienického hlediska. Někdy je část koupelnového jádra, resp. jedna jeho stěna, dokonce

Chcete vědět více?

Klikněte zde a najdete podobné články

Modernizace, podpořena státními dotačními programy, dokázala starší panelové domy oživit a přizpůsobit novým trendům bydlení. Foto redakce



# Energetická náročnost budov nově upravuje parametry referenční budovy

Vyhláška č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov, nabyla účinnosti 1. září 2020. Nově upravuje parametry referenční budovy, s níž jsou pak porovnávány výsledné ukazatele energetické náročnosti hodnocení budovy.

## Proč se upravují parametry referenční budovy

Cílem úpravy parametrů referenční budovy je narovnat současné nevyvážené nastavení některých hodnot, například v oblasti vytápění, přípravy teplé vody nebo osvětlení, které deformovalo celkovou energetickou bilanci referenční budovy, a tím i zařazení budovy do hodnocení.

## Čeho se změny týkají

Hlavním hodnotícím kritériem energetické náročnosti budov se takto stala hodnota primární neobnovitelné energie. Změny parametrů se tedy týkají především odstranění parametrů referenční budovy pro novostavbu, stanovení referenčního součinitele prostupu tepla pro vnitřní konstrukce, změny metodiky výpočtu referenční hodnoty průměrného součinitele prostupu tepla a nastavení minimální a maximální hranice korekčního součinitele pro vnitřní návrhovou teplotu. V parametrech prostupu tepla hraje roli také míra prosklení budovy, účinnost rozvodů vytápění, chlazení a přípravy teplé vody v případě umístění zdroje mimo hodnocenou budovu, hodnoty chlazení a zpětného získávání tepla ze systému chlazení, z odpadní vody či z větrání a některé další.

## Čeho se úpravou parametrů dosáhne

Úpravou parametrů referenční budovy dojde ke změně ukazatelů energetické náročnosti referenční budovy v podobě celkové dodané energie, dílčí dodané energie a primární neobnovitelné energie. U většiny nových budov nevede změna parametrů referenční budovy k nutnosti realizovat více energeticky úsporných opatření, než tomu bylo dosud. Ovšem u dokončených budov může změna parametrů referenční budovy znamenat realizaci více energeticky úsporných opatření než doposud.

## Změny budou viditelné v průkazu i protokolu

Průkaz energetické náročnosti budovy se tak stává přehledným dokumentem obsahujícím užitečné informace o budově a jejím energetickém hospodářství. Namísto dvou stran má nově jen jednu stranu, v níž je graficky upřednostněna informace o zařazení neobnovitelné primární energie jako hlavním hodnotícím kritériem. Nově jsou také doplněny informace o splnění požadavků na energetickou náročnost a měrná potřeba tepla na vytápění, kterou laik v průkazu energetické náročnosti budovy doposud marně hledal. Protokol energetické náročnosti budovy je vytvořen zcela nově. Obsahuje především informace potřebné k analýze energetické náročnosti budovy a jeho následné optimalizaci. Tyto informace jsou určeny především projektantům a energetickému specialistovi. Součástí protokolu by měla být i příloha s výpisem všech vstupních údajů výpočtu energetické náročnosti budovy, kterou mj. vyžadují některé dotační tituly (např. Nová zelená úsporám).

Jindra Svitáková



Chcete vědět více?

Klikněte zde a najdete podobné články

EKOLOGIE

# Definujte předmět prodeje – garáž nebo garážové stání?

Mezi těmito pojmy je značný rozdíl, a z toho plynou i rozdíly vztahující se k vlastnictví, správě a údržbě, ale i dalším právním náležitostem.

Garáž je definována jako prostor, který slouží k parkování motorového vozidla. Od garážového stání se liší tím, že je prostorově ohraničená a pevně oddělena od okolí. Může se jednat o samostatně stojící budovu nebo ucelený prostor, oddělený od okolí. Představme si ji jako garáž na zahradě nebo jako samostatnou řadovou kóji, které se vyskytují v mnoha českých městech. Majitel garáže je tedy jak majitelem stavby, tak většinou i pozemku, na němž stavba stojí. Garážové stání není samostatnou stavbou a není nijak fyzicky oddělené od okolí. Je to vyhrazené místo, které je součástí většího nebytového prostoru sloužícího k parkování motorových vozidel. Majitel garážového stání je tedy spoluvlastníkem rozlehlé garáže.

## Prodej garážového stání

Díky novele občanského zákoníku z roku 2020 není třeba na spoluvlastníky přednostně myslet při prodeji garážového stání. Od 1. července 2020 došlo totiž ke zrušení předkupního práva. Výjimkou je, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od začátku ovlivnit (většinou tedy zděděné stání, například spolu s bytem). I toto předkupní právo však trvá pouze šest měsíců. Garážové stání tak lze prodat bez souhlasu ostatních spoluvlastníků, ale zároveň také dát do zástavy, či na něj může uplatnit nárok exekutor v případě exekuce na majetek vlastníka. Zástava a exekuce se však vždy týká pouze daného stání a nedotkne se ostatních spoluvlastníků garáže.

## Prodej garáže na cizím pozemku

To se týká často řadových garáží. I když už řada majitelů pozemku sjednotila vlastnictví tím, že pozemek pod garáží převedla na jednotlivé majitele, nemusí to být vždy pravidlem. Přitom podle občanského zákoníku platí, že vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která není dosud součástí pozemku, má ke stavbě předkupní právo. A naopak – vlastník stavby má předkupní právo k pozemku. V tomto případě sice může dojít k podpisu

kupní smlouvy garáže se zájemcem, avšak majitel pozemku je v té chvíli vyzván, aby uplatnil své předkupní právo a do tří měsíců podepsal totožnou kupní smlouvu. Pokud majitel předkupní právo využije, kupní smlouva se zájemcem se ruší. Pokud předkupní právo nevyužije, platí původní kupní smlouva, převede se kupní cena a podá se návrh na vklad do katastru nemovitostí.

## Na co nezapomenout před podpisem smlouvy

Kupující by si měl garáž důkladně prohlédnout. Prodávající by ho měl upozornit na případné vady. V katastru nemovitostí lze také zjistit, zda se na garáž neváže zástavní právo nebo exekuce. Pokud kupující plánuje pořízení elektromobilu, měl by se ujistit, že je v garáži možnost jeho dobíjení. Některé řadové garáže například nemají přívod elektřiny do jednotlivých garáží vůbec.

## Na co nezapomenout po podpisu smlouvy

Kupující se stává vlastníkem garáže dnem, kdy byl zapsán v katastru nemovitostí. Pak stačí jen garáž od prodávajícího protokolárně převzít. Vzhledem k tomu, že daň z nabytí nemovitosti byla zrušena, nebude nic platit. Avšak v příštím kalendářním roce musí do konce ledna podat příznání k dani z nemovitosti, která mu bude následně vyměřena finanční správou.

Prodávající musí příjem – tj. převzatou kupní cenu – zahrnout do daňového příznání daně z příjmu fyzických osob. To neplatí v případech, že garáž vlastnil alespoň 5, resp. 10 let, nebo ji takovou dobu vlastnil předchozí majitel, po němž prodávající garáž zdědil. Daň se nepřiznává také v případě, že ji prodávající použil pro koupi vlastního bytu nebo domu k uspokojení své bytové potřeby. Konkrétní podmínky prodeje a nákupu garáže či garážového stání je dobré sjednávat prostřednictvím kvalifikovaného realitního poradce. Daňové povinnosti pak konzultovat s účetním či daňovým poradcem.

Jindra Svitáková



# Je možné stavět v záplavové oblasti?



Záplavové území je oblast, která je během přirozené povodně zatopena vodou. Území určuje vodoprávní úřad. Foto redakce

Možná jste objevili krásný pozemek u vody. Postavit si na něm dům a dívat se na vodní plochu může být krásným snem. Ale – jak si můžete být jisti, že dům nezaplaví voda? Události posledních desetiletí přesvědčují lidstvo, že staré přísloví „voda si vždycky najde cestu“ platí dnes a denně na místech, kde by to nikdo nečekal. A nelze spoléhat na informace sousedů, že „tady bylo vždycky sucho“. Než pozemek koupíte, je třeba si oproti běžným informacím zjistit něco navíc.

## PRÁVO

### Zákonná ustanovení určují záplavové území

Důležitý pro stavbu na daném pozemku je zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon). Vymezení zastavitelných ploch v záplavových územích upravuje Politika územního rozvoje České republiky. Umístění stavby se liší podle toho, zda jde o záplavové území či o aktivní zónu.

Záplavové území je oblast, která je během přirozené povodně zatopena vodou. Území určuje na návrh vodního toku vodoprávní úřad. Najít mapy záplavových území je poměrně jednoduché. Všechny podklady shrmažďuje a eviduje Ministerstvo životního prostředí v informačním systému veřejné správy POVIS. Prohlížet záplavová území můžete také na webových stránkách Povodňového plánu České republiky. Informace o záplavových územích lze zjistit také na obecních úřadech, v jejichž katastru se příslušné území nachází.

V záplavovém území je pak stanovena aktivní zóna, v níž je zaplavení mnohem pravděpodobnější než v celém záplavovém území.

### Kde se může stavět a kde je to zakázáno

V aktivní zóně záplavových území je omezení stavební činnosti přísné. Upravuje jej ust. § 67 zákona o vodách, podle kterého je v aktivní zóně obecně zakázáno umísťovat, povolovat a provádět stavby s výjimkou vyjmenovaných staveb, a to jsou především vodní díla, nezbytné stavby dopravní a technické infrastruktury a podobné. Pokud je tedy podána žádost o umístění stavby v aktivní zóně záplavového území a nejedná se o některou z vyjmenovaných staveb, stavební úřad žádost zamítne. V záplavovém území mimo aktivní zóny je možné umístit stavbu,

pokud nejsou pro dané území stanoveny zvláštní podmínky vodohospodářským úřadem. Pokud se tedy přes všechna rizika rozhodnete stavět v záplavovém území, bude třeba jako podklad v řízení před stavebním úřadem doložit souhlas vodoprávního úřadu. Navržená stavba pak musí splnit speciální technické požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu (viz § 9 odst. 5 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby).

### Lze stavbu v aktivní zóně dodatečně povolit?

Stávalo se, že i v aktivní zóně záplavového území si někdo postavil před lety stavbu, která nebyla oficiálně povolena. Mohlo to být i v době, kdy ještě toto záplavové území nepatřilo do aktivní zóny. Pokud však vlastník zažádá o dodatečné povolení, je velká pravděpodobnost, že mu povolení nebude uděleno.

Podle odborníků by nelegální stavby nacházející se v aktivní zóně záplavového území neměly být dodatečně povoleny. Proto je potřebné si včas zjistit nejen zda pozemek spadá do záplavového území, ale zda se z něj během příštích let nemůže stát aktivní zóna. A samozřejmě – stavět bez stavebního povolení je rizikové v každém případě. A pro záplavové zóny či oblasti s jiným omezením to platí dvojnásob.

Dům u jezera nebo u řeky může na první pohled vypadat jako krásný sen. Nicméně je třeba zvážit, zda riziko stavět v záplavovém území za to stojí. Nejenže bude muset stavebník překonat větší administrativní překážky než při běžné stavbě, ale navíc je třeba počítat s tím, že pojištění nemovitosti bude stát podstatně více, pokud vůbec pojišťovna bude ochotna dům pojistit. **Jindra Svitáková**

**Chcete vědět více?**  
Klikněte zde a najdete podobné články



# Koupě lesa je dlouhodobou investicí



Zvláště v současné době, kdy již několik let řadí v lesních porostech kůrovec, nemusí být vlastnictví lesa žádnou výhrou. I v běžné situaci je koupě lesa dlouhodobou investicí, která se zhodnotí spíše příštím generacím. A tak je koupě lesa spíše srdeční záležitostí pro toho, kdo má kladný vztah k přírodě, nebo chce vlastnit les v konkrétní lokalitě.

## INVESTICE

### Jaká je cena lesa

Cena lesa se určuje samozřejmě odhadem, který závisí na tom, jaké porosty v lese jsou. Pokud je část lesa ve stáří, kdy lze dřevo těžít, bude cena jiná, než les, který je prakticky celý obnoven, nebo teprve určen k obnově, či jeho stromy nedosahují věku, kdy je lze vytěžit a prodat. Podle lesního zákona v případě, že je část lesu vykácena, totiž nejprve čeká na investora další investice spočívající v obnově lesních porostů. To znamená odstranit klest, připravit projekt výsadby (navrhnout vhodné dřeviny, jejich minimální počet a způsob výsadby), připravit půdu, nakoupit sadební materiál z lesních školek a les vysadit. Podle zákona je třeba provést výsadbu do dvou let od vzniku holiny.

Dalších sedm let pak bude třeba věnovat této části lesa více péče, což obnáší především ochranu nových stromků proti vysoké trávě a ostružině, a také proti zvěři, která je ohrožuje okusem. Výhodou je, že pokud les koupí člověk, který ho má rád, může si většinu práce udělat sám. Po sedmi letech jsou porosty již v takovém stavu, že je třeba čekat. Les jen roste a získává na hodnotě. V patnáctém a dvacátém pátém roku věku bude třeba les prořezat. A po 40 letech se vrátí vstupní

náklady. Teprve další generace bude mít z lesa po odečtení nákladů slušný zisk, který může podle rozlohy lesa dosáhnout i několika set tisíc.

### Jak postupovat v případě koupě lesa

Pokud jste se rozhodli i přes různé nevýhody koupit les, je třeba zabývat se nejprve právní i faktickou stránkou věci. Kupující by si měl ověřit stav pozemku a lesního porostu. Zejména by měl aktivně prověřit, zda pozemek není zatížen žádnými předkupními právy, zástavními právy, právy třetích stran ve formě věcných práv, práv nájmu nebo jiných práv či omezení, a zda pod pozemkem nevedou inženýrské sítě. Je třeba řádně identifikovat hranice pozemku a jeho přístupnost. Často se stává, že zvláště hranice lesních pozemků nejsou zaměřeny a v terénu vytyčeny a nejsou jasně patrné hranice. V takových případech se doporučuje společná identifikace hranic všech majitelů sousedních pozemků s viditelným označením v terénu a sepsáním písemného protokolu s podpisy majitelů dotčených pozemků nebo geodetické zaměření pozemků.

Dalším důležitým úkolem kupujícího je zjištění skutečného aktuálního stavu lesních porostů a porovnání s údaji lesního hospodářského plánu, resp. lesní hospodářské osnovy (tu nechává vypracovat stát pro vlastníky lesa s výměrou do 50 ha, a to na desetileté období a je pro ně závazná – o změny lze požádat pouze v mimořádných případech). Získaná aktuální data popisu lesních porostů jsou výchozí podmínkou pro kalkulaci a stanovení nákupní ceny lesa.

V kupní smlouvě je třeba zakotvit také podmínky nakládání s lesem v období od podpisu smlouvy do doby nabytí právní moci rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Nejjednodušším řešením je smluvně se dohodnout, že v tomto přechodném období nebude v lese prováděna žádná činnost, zejména těžba dříví.

Jestliže chcete koupit les, vězte, že jde o investici, která se vrátí až dalším generacím. Nicméně jestliže máte rádi les a chcete kus přírody pro sebe, může být tato investice částí vašeho investičního portfolia. Vždyť chodit do „svého“ lesa na hříbky má také něco do sebe.

Jindra Svitáková

HLEDÁM K SOBĚ DALŠÍ **AMBICIÓZNÍ REALITNÍ MAKLEŘE**, KTERÍ NÁM POMŮŽOU DOSTAT ZNAČKU **KELLER WILLIAMS** A PROFESIONÁLNÍ REALITNÍ MARKETING I DO OSTATNÍCH KRAJŮ **ČESKÉ REPUBLIKY**.

POKUD NA TO MÁŠ,  
**NEVÁHEJ SE MI OZVAT!**



**kw** CZECH  
REPUBLIC  
KELLERWILLIAMS®

**Martin TESÁREK**  
regionální ředitel a realitní makleř  
**+420 776 252 777**  
**martin.tesarek@kwcz.cz**







Podle odborníků ne všichni architekti budou tihnout k orientaci budov tak, aby přísnější požadavky na využívání primární neobnovitelné energie splňovaly. Foto redakce

# Plánujete postavit nový rodinný dům?

## Požadavky na výstavbu od 1. ledna zpřísnily

Vyhláška č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov, od roku 2022 zpřísnila požadavky na výstavbu nových budov. Ačkoli již od 1. září 2020 platí energetický standard tzv. budovy s téměř nulovou spotřebou, nová vyhláška jde ještě dále a ukládá projektantům i stavebníkům využívat v co nejvyšší míře inovativní stavební materiály a technologie, aby co nejvíce energie bylo získáváno z obnovitelných zdrojů.

### VÝSTAVBA

Vývoj míří od domů s co nejnižší, resp. až nulovou spotřebou, k domům, které budou vyrábět energii navíc. Zatímco dosud mohly rodinné domy spotřebovat až 160 kWh/m<sup>2</sup> primární neobnovitelné energie za rok, od letošního roku to je i méně než polovina. Pro běžné rodinné domy je stanovena spotřeba mezi 70–75 kWh/m<sup>2</sup> za rok, pro malé rodinné domy s energeticky vztažnou plochou menší než 120 m<sup>2</sup> se pohybuje v rozmezí 85–95 kWh/m<sup>2</sup> za rok.

Právě proto se bude klást mnohem větší důraz na architektonický koncept. Důležitou roli totiž bude hrát například poloha domu, to, jak je situován, kolik má sluncem osvětlených ploch, jak velké skleněné plochy a mnoho dalších faktorů, které může ovlivnit již architekt tím, jak dům umístí a jaký bude jeho celkový vzhled. Hůře se například bude příslušná hodnota splňovat u členitého bungalovu, který nevyužívá energii ze slunečního záření než u kompaktního rodinného domku, orientovaného na jih.

Podle Ing. Michala Čejky, specialisty na energetiku budov, bude například při cílové hodnotě 75 kWh/m<sup>2</sup> za rok snadnější přizpůsobit kompaktní dům, jehož stávající spotřeba je naplánována na 90 kWh/m<sup>2</sup> za rok, než zmíněný bungalov se 150 kWh/m<sup>2</sup> za rok.

Vícenáklady na splnění podmínek se tak mohou pohybovat v rozsahu 0,5 až 5 % nákladů na stavbu domu podle šikovnosti projektanta a architekta. U kompaktního domu bude zřejmě stačit vylepšit obálku domu, využít účinné technologie nebo instalovat menší obnovitelný zdroj. V druhém případě energeticky náročné architektury bude muset projektant sáhnout k investičně nákladnějším řešení, aby dosáhl stejného výsledku.

Podle odborníků však ne všichni architekti budou tihnout k orientaci budov tak, aby přísnější požadavky na využívání primární neobnovitelné energie splňovaly. V takových případech budou muset do svých návrhů zakomponovat větší množství řešení, která jim pomohou více využívat obnovitelné energie.

Daleko více se bude dbát na využití energie pro vytápění, přípravu teplé vody a chlazení.

Nové právní předpisy přejí nízkoteplotním systémům vytápění a chlazení, které lze kombinovat s nízkoteplotním zdrojem tepelné energie, to znamená nejčastěji s tepelným čerpadlem. Stále oblíbenějším se stává plošný teplovodní systém, který je určen pro práci s nižšími teplotami, doprovázenými významnou úsporou energie. Tématem do budoucna je ještě ohřívání teplé vody v okamžiku její spotřeby, nikoliv předem ohřátou vodu „skladovat“ a neustále dohřívat na požadovanou teplotu.

Kromě růstu zájmu o obnovitelné zdroje energií, jako jsou například tepelná čerpadla, lze tedy očekávat zvýšený zájem o systémy řízeného větrání s rekuperací, díky nimž lze takřka eliminovat tepelné ztráty a snáze přiblížit budovu požadovaným energetickým standardům.

Podle odborníků znamená platnost nových právních předpisů pro stavební sektor výrazně větší změnu než požadavky na budovy s téměř nulovou spotřebou energie, které vešly v platnost v září 2020. Český trh si tak bude na nové změny zvykat déle. Budou totiž vyžadovat změnu myšlení a přístupu velké části odborné i laické veřejnosti.

Jindra Svitáková

**Chcete vědět více?**

Klikněte zde a najdete podobné články





# Růst hypotečních sazeb ochlazuje zájem o hypotéky



Banky v prosinci poskytly hypotéky za 34,5 miliardy. V součtu za celý rok produkce překonala 400 miliard. Kam se posune trh s úvěry na bydlení v příštím roce?

Chcete vědět více?  
Zde najdete podobné články



## HYPOTÉKY

V prosinci bylo podle dnes zveřejněných dat serveru hypindex.cz poskytnuto 10 745 hypotečních úvěrů, což znamená meziroční nárůst o 8 %. Také celkový objem sjednaných hypotečních úvěrů meziročně vzrostl.

Tentokrát však jen o 17 % na 34,532 mld. Kč. Tyto měsíční nárůsty byly nejnižší z celého roku a z čísel z posledních měsíců je patrné zpomalování trhu s úvěry na bydlení.

### Sazby rostou nejrychleji v historii

Průměrná úroková sazba sjednaných hypoték vzrostla v prosinci podle dat hypindexu o dalších 29 setin procentního bodu na 2,99 %, což byl jeden z největších růstů v historii indexu, nicméně další růst tento ukazatel ještě čeká. Po dvojnásobném navýšení úrokových sazeb ČNB jsou již nabídkové hypoteční sazby nad 4 procenty. Index GOFI, který tyto sazby napříč trhem monitoruje, dosáhl v prosinci 4,15 % a nyní – v polovině měsíce ledna – se již pohybuje na úrovni 4,34 %. Na tyto úrovně se postupem času dostane i Fincentrum Hypindex.

### Banky poskytly hypotéky za více než 420 miliard

V součtu od začátku roku banky podle dat serveru hypindex.cz poskytly 135 390 hypotečních úvěrů v celkovém objemu 427,2 mld. Kč. V meziročním srovnání počty sjednaných hypoték vzrostly o 47 procent a ještě rychleji rostl objem, který

díky rostoucí průměrné půjčené částce, vystoupal meziročně dokonce o 68 procent.

### Stavební spořitelny přidaly dalších 113 miliard

Kromě výsledků hypotečních bank známe již i výsledky stavebních spořitelen, které podle dat ČTK v prosinci sjednaly 6 026 ks (y/y + 26,1 %) nových úvěrů a celkový objem úvěrů meziročně vzrostl o 51,7 % na 10,456 mld. Kč.

V součtu od začátku roku pak spořitelny sjednaly 68 945 úvěrů (y/y + 24 %) v celkovém objemu 113,4 mld. Kč (y/y + 66,1 %). Z dat stavebních spořitelen je vidět výrazný nárůst průměrné půjčené částky, takže v objemu rostly spořitelny mnohem rychleji než v počtu.

### Výhled pro rok 2022

V letošním roce 2022 dojde s velkou pravděpodobností v důsledku nárůstu úrokových sazeb k ochlazení poptávky po úvěrech na bydlení, a především zájmu o refinancování dříve poskytnutých úvěrů, které vloni tvořily 22 % celkového objemu sjednaných úvěrů. Intenzitu poklesu nyní odhadujeme na 30 – 50 %. Ale v praxi bude záležet na vývoji mnoha dalších faktorů. Ať už se jedná o vývoj cen nemovitostí, míře nezaměstnanosti, dostupnosti hypoték, ale i tempu růstu cen v ekonomice, což jsou všechno faktory, které zásadně ovlivňují ochotu lidí půjčit si a investovat do nového nebo lepšího bydlení. **Luboš Svačina**

INZERCE

## KURZY ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ ČESKÉ REPUBLIKY



Asociace realitních kancelářů ČR pořádá kurz

## REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATEL

Termíny konání:

21.3. – 22.4.2022

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

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

Bližší informace o kurzu zde

Tel.: 272 762 953 | 733 109 312 | 608 446 656



# Kupujete zařízenou nemovitost a původní nábytek se vám nehodí? Kam s ním?



Chcete vědět více?

Klikněte zde a najdete podobné články

Tak moc se vám líbí nemovitost, že jste ochotni ji koupit i se starým opotřebovaným zařízením. V případě menšího bytu to nebude až tak velký problém. Ovšem pokud kupujete rodinný dům, či dokonce starší nemovitost na venkově, můžete do jejího vyklizení investovat desítky tisíc.

## REALITNÍ RÁDCE

### Zásada dobrého prodeje – nemovitost se prodává čistá

Takhle zásada nemusí vždy platit. Zvláště pokud se prodává nemovitost, zděděná v místě, podstatně vzdáleném od bydliště dědice. Čas, který by dědic musel věnovat jejímu vyklizení, je neúměrný, a tak raději nechá nemovitost tak, jak je. Mohl by sice zadat její vyklizení profesionální firmě, ale pokud to neudělá, nemovitost stejně prodá. Avšak kupující by si měl předem spočítat, kolik ho vyklizení nemovitosti bude stát. Jestliže je nejen hlavní budova, resp. část věnovaná bydlení, plná nábytku, ale nepotřebné věci jsou uloženy i na ostatních místech, jako je půda, stodola

a podobně, pozorně se rozhlédněte a přemýšlejte, kolik vás to bude stát.

### Vyklizení není zadarmo

Myslet si, že pozvete vyklízeč firmu, která bude mít radost z různých „nálezů“ a historických artefaktů, a ještě vám za ně zaplatí, je nespílitelným přáním. Právě tak tzv. odvoz zdarma, který se nabízí na mnoha inzertních stránkách. Odvézt zdarma se vám může povést plně funkční a pěkné spotřebiče či výjimečný nábytek. Ovšem to vaši situaci nezachrání. Nakonec budete muset nemovitost vyklidit buď s pomocí odborné firmy, nebo vlastními silami. Ale ani to není zadarmo.

### Vyklízíte vlastními silami

Příprava na vyklizení vychází z toho, jak se ekologicky třídí a likvidují vaše vyho-

zené věci na sběrném dvoře. Všechny věci se musí rozdělit na suroviny, tzn. na: čisté dřevo, železo, elektroniku, sklo, suť, čistý plast, čisté sklo a pak směs, v níž od sebe nelze jednotlivé suroviny oddělit. Na sběrném dvoře nejde vyhodit jídlo a nebezpečný stavební materiál. Jde vyhodit suť a pneumatiky, ale ty jsou za poplatek. Většina měst sice nabízí svým občanům na základě předložení dokladu o bydlišti vyhození odpadu na sběrné dvory zdarma. Ale ne vše je zdarma. Některá města mají například limity a po dosažení objemového limitu další odpad zpoplatňují. Sběrné dvory také nepřijímají větší množství nebezpečného odpadu, stavební lepenku, eternit apod. Ty se musí vozit na specializovaná pracoviště, kde se účtuje za tunu odpadu většinou kolem 2000 Kč.

Při vyklizení je třeba nábytek rozebrat na prkna, aby se zmenšil jeho objem. Pokud to neuděláte, budete o to požádání na sběrném dvoře nebo vám může být účtován poplatek. Jestliže nevládnete odvézt odpad sami, můžete požádat o přistavení kontejneru. Ten se platí podle objemu a délky přistavení. Kontejner o 15 m<sup>3</sup> může stát od 3000 do 7000 Kč. Například odvoz 1 m<sup>3</sup> objemného odpadu v Brně stojí 400 Kč, každý další 1 m<sup>3</sup> 200 Kč. Takže pouze za odvoz 15 m<sup>3</sup>, což může být objem vyklizeného bytu 2+1, dáte 3300 Kč. Ostatní práce si ale budete muset udělat sami.

### Najmete si vyklízeč firmu

Vyklízeč firma se postará kompletně o celkové vyklizení, včetně rozmlácení nábytku, rozřídění na suroviny, může strhat i staré podlahové krytiny, vyklidit půdy, sklepy i suť, stavební materiál a nebezpečný odpad. Vše odveze na příslušné skládky a sběrné dvory. Cenu za vyklízeč práce stanovují firmy většinou individuálně. Záleží na místě vyklizení, jeho velikosti, dostupnosti, vzdálenosti od přistaveného kontejneru, kterou budou muset mnohokrát překonat pracovníci vyklízeč firmy. Jde také o váhu vyklízených předmětů. Běžné vyklizení bytu 2+1 o celkovém objemu odpadu 15 m<sup>3</sup> v Praze tak může stát zhruba 1200 Kč za 1 m<sup>3</sup>, tedy 18 000 Kč.

Pokud budete byt vyklízet sami, ušetříte peníze. Ale budete muset do vyklizení vložit svůj čas a také nemalé pracovní úsilí. Při koupi nevyklizené nemovitosti je tedy řešením zohlednit tyto práce a požádat prodávajícího buď o vyklizení, nebo o snížení kupní ceny o částku na vyklizení. **Jindra Svitáková**

## Prodat či neprodat? Co s domem, v kterém nebydlíte

Zdědit nemovitost může znamenat pro někoho skvělou příležitost. V jiných případech může přinést zbytečnou námahu a finanční ztrátu. Záleží na stavu, v němž nemovitost je, a také na lokalitě, v níž se nachází.

### Zisk nebo ztráta? Záleží na stavu nemovitosti.

Jestliže je nemovitost v dobrém stavu a v žádané lokalitě, není to žádný problém. Ideální způsob je po mírných opravách ji dát k pronájmu, eventuálně se do ní nastěhovat. Pronájem bude přinášet pravidelný zisk. V případě, že vlastník zatím bydlel v pronájmu nebo v horším bytě, představuje taková nemovitost příležitost k vlastnímu bydlení.

Nemovitost ve špatném stavu může však být spíš danajským darem, než důvodem k radosti. Pokud zdědíte dům či chatu, která vyžaduje finančně náročné opravy, či dokonce celkovou rekonstrukci, je třeba zvážit reálné možnosti a promyslet, co vše vás do budoucna čeká.

### Co s chátrající nemovitostí

Jestliže jste nemovitost zdědili, spadl na vás problém vašich předků, který musíte vyřešit. Je někdy složité rozhodnout o prodeji nemovitosti, v níž jste třeba s prarodiči trávil prázdniny, nebo se tam dokonce narodili. Na druhou stranu, není lepším řešením, než nechat nemovitost chátrat, ji prodat, a tak jí zajistit šanci na nový život?

Jestliže zvažujete nemovitost zrekonstruovat a pronajmout, je třeba pečlivě z kalkulovat náročnost investice a její návratnost.

V prvé řadě je nutné nechat technický stav posoudit odborníky z oblasti stavebnictví. Dále bude třeba počítat s náklady na projekt rekonstrukce a provést ji tak, aby splňovala současné standardy bydlení, včetně nízké energetické náročnosti. Počítejte s tím, že předběžná kalkulace bude spíše tak na polovině, maximálně na dvou třetinách ceny, kterou budete muset později zaplatit. Ceny stavebních prací i materiálů se totiž průběžně zvyšují. Navíc se ve staré neudržované nemovitosti vždy objeví ně-

jaká skrytá vada, která rekonstrukci zdraží a prodlouží.

### Financování nemusí být jednoduché

V případě rozsáhlejší rekonstrukce takové nemovitosti může být složité zajistit také její financování. Pokud třeba již máte hypotéku na vlastní byt, bude k tomu přihlížet banka při posuzování dalšího úvěru. Schopnost splácet dva úvěry najednou pak už nemusí být ve vašich možnostech.

I kdybyste chtěli nemovitost pronajmout, bude třeba banku přesvědčit, aby tento argument přijala, a dokladovat, že dosažení kalkulovaných výnosů je v dané lokalitě a v daném čase reálné.

Druhým problémem může být zajištění úvěru. Pokud není nemovitost v dobrém stavu, nemusí bance stačit jako předmět zástavy. Lze předpokládat, že bude třeba úvěr dozajistit jiným způsobem. A to může nejen proces poskytnutí úvěru zkomplikovat, ale často se může promítnout i do vyšší úrokové sazby. Nebo na něj kvůli nemožnosti zajistit jej jinou nemovitostí nebo jiným způsobem nedosáhnete vůbec.

Je-li stavba opravdu ve špatném stavu a nepotřebujete ji akutně k vlastnímu bydlení, doporučují realitní odborníci spíše nemovitost prodat, dokud je o ni zájem. A to v současné době na tuzemském trhu je. Pokud tak neučiníte, znamená to alespoň průběžně investovat do údržby nemovitosti, jejíž stav se bude spíše horšit.

Stará neudržovaná nemovitost znamená značné investice na rekonstrukci a značné náklady na provoz. Pokud navíc leží v neatraktivní lokalitě, její prodej nemusí ani v budoucnu přinést vložené prostředky zpět. Prodej v době, kdy je o tuzemské nemovitosti zájem, je proto nejlepším řešením. **Jindra Svitáková**



# Kácení stromů na zahradě. Na některé dřeviny je třeba povolení.



Právě v létě se často projeví, který strom už nerodí, který prosychá, nebo se jeho život chýlí ke konci. Možná dokonce překáží nebo je nebezpečí, že by ohrozil okolní stavby a majetek. Stromy na vlastním pozemku sice můžeme kácet, ale ne všechny jen tak bez povolení.

## Kdy je nejlepší stromy kácet

Ideálním obdobím na kácení stromů je podzim a zima, kdy jsou rostliny ve vegetačním klidu. Zákonné normy ale tuto činnost nevymezují na určité období roku, takže v podstatě je možné kácet celý rok. Období vegetačního klidu je vhodnější především proto, že ve stromech jedná není míza, listnaté stromy jsou bez listů, a tak je snadněji zjištělné, že v něm nemají hnízda ptáci. Zákon v takovém případě zakazuje hnízdo zničit nebo jen rušit ptáky při rozmnožování a péči o mláďata. Takový strom se dá výjimečně pokácet kdykoli, pokud je vážně poškozený a jeho případný pád by mohl ohrozit osoby na zdraví nebo způsobit škodu na majetku.

## Kdy není třeba povolení

Podle vyhlášky 189/2013 Sb., a její novely č. 86/2019. Sb., je možné kácet bez povolení ovocné dřeviny ve všech zahradách v obci, pokud je veden v katastru nemovitostí jako „zahrada, zastavěná plocha a nádvoří nebo ostatní plocha

se způsobem využití pozemku zeleň“. Je tedy možné kácet všechny ovocné dřeviny na těchto pozemcích. Dále jsou to dřeviny o obvodu kmene do 80 cm měřeného ve výšce 130 cm nad zemí, tzv. zapojené porosty dřevin (což jsou v podstatě dřeviny, které se vzájemně dotýkají, prorůstají nebo překrývají), jejichž celková plocha nepřesahuje 40 m<sup>2</sup>, a porosty energetických dřevin pěstovaných pro dřevní hmotu nebo vánočních stromků.

## Povolení ke kácení

Povolení ke kácení na zahradě je třeba, pokud jde o památkově chráněný strom nebo strom v chráněné krajinné oblasti, dále při kácení jiných než ovocných stromů, které ve výšce 130 cm nad zemí přesáhnou obvod 80 cm. Dále pro kácení souvislých porostů keřů, jež přesáhnou rozlohu 40 metrů čtverečních. Žádost o vydání závazného stanoviska (tj. povolení) se podává na příslušný obecní nebo městský úřad. Také je třeba doložit vlastnické právo k pozemku.

## Kácení stromů v chráněných oblastech

Pro chráněné, stářím ceněné stromy a stromy v chráněné lokalitě platí přísnější pravidla. První snahou je takový strom zachránit. Pokud to však nejde, je třeba nejprve zrušit památkovou ochranu, případně vyřídít výjimku ze zákazu. Tu dává pověřený obecní úřad, správa národního parku nebo správa chráněné krajinné oblasti po proběhnutí správního řízení, u něhož je nutno prokázat, že veřejný zájem má větší váhu než zájem ochrany přírody a krajiny. K tomu je třeba stanovisko arboristy (odborník v oboru péče o dřeviny rostoucí mimo les), který provede průzkum.

## Strom může ohrožovat obyvatele či jejich majetek

Pokud prošla okolím třeba vichřice, která velký strom poškodila, může hrozit jeho zlomení, pády velkých větví a další ohrožení. V takových případech je možné je pokácet bez povolení, a navíc kdykoli v průběhu roku. Pokácení stromu je však třeba do 15 dnů nahlásit úřadu.

Pokud již nyní víte, který strom neprospívá či ohrožuje své okolí a je třeba pro jeho kácení povolení, je nejvyšší čas si připravit potřebné dokumenty, abyste se mohli kácení v období vegetačního klidu provést.

Jindra Svitáková

Povolení ke kácení na zahradě je třeba, pokud jde o památkově chráněný strom nebo strom v chráněné krajinné oblasti. Foto redakce



VRK ACADEMY

**STAŇTE SE REALITNÍM SPECIALISTOU**

**ZKOUŠKA ODBORNÉ ZPŮSOBILOSTI**

Přípravné on-line i prezenční kurzy  
**Olomouc 10. - 11. února 2021**  
*Poslední volná místa*

VÍCE INFORMACÍ NA  
**WWW.VRKACADEMY.CZ**





# 38 331

NEMOVITOSTÍ

# 4945

BYTŮ K PRODEJI

# 5799

BYTŮ K PRONÁJMU

# 3878

RODINNÝCH DOMŮ

# 469

CHAT A CHALUP

# 17 935

POZEMKŮ