



## Náhradní bydlení - existuje ještě?

více na straně 4-5



### Rychlý přehled



## ZÁŘÍ 2019

#### ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV: ↘ -11 %

85% LTV: ↘ -6 %

90% LTV: ↘ -5 %

#### INDEX NÁVRATNOSTI

BYDLENÍ: 7,46 ROKU

#### VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: -0,15 %

Byty 2+1: -0,54 %

Byty 3+1: 1,65 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

### ■ Těžiště realitního trhu se přesouvá na okraje měst

Posledních 5 let jsme byli svědky velkého zájmu o téměř veškeré typy nemovitostí, od zahrad počínaje, přes byty a rodinné domy a komerčními areály konče. České ekonomice se dařilo, úrokové sazby hypotečních úvěrů byly na nejnižší úrovni za posledních 20 let a lidé chtěli bydlet ve vlastním. Poptávka byla dokonce tak silná, že se některé realitní kanceláře rozhodly prodat nemovitosti tomu, kdo byl ochoten zaplatit nejvíce. *Více čtěte na str. 6*

### ■ Právo stavby - výjimka z pravidla „povrch ustupuje půdě“

Pravidlo „povrch ustupuje půdě“ bylo zavedeno, resp. obnoveno, s účinností nového občanského zákoníku. Znamená, že stavba se stává součástí pozemku, na němž je postavena. Ale i toto pravidlo má své výjimky. Jedním z nich je právo stavby. Právo stavby je věčné právo ke stavebnímu využití cizího pozemku. *Více čtěte na str. 9*

### ■ Úloha stavebního dozoru při stavbě nemovitosti

Stavební dozor má přesně stanovené úkoly před zahájením stavby, v průběhu výstavby, po dokončení stavby, při přípravě ke kolaudačnímu řízení i při samotné kolaudaci. U staveb prováděných svépomocí je externí stavební dozor povinný podle stavebního zákona. *Více čtěte na str. 10*

# 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**



## GOLEMFINANCE

Služby hypotečního makléře

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

### EDITORIAL

#### Trhu s bydlením se v minulém roce velmi dařilo

Milé čtenářky, milí čtenáři, vítám vás po dovolené. Jako každý rok i letos začínají banky touto dobou odhadovat, jaký objem hypoték bude poskytnut. Vše nasvědčuje tomu, že se banky snaží poskytovat úvěrů na bydlení co nejvíce a aktuálně využívají nástroj doposud nejspěšnější: nízké úrokové sazby. Ještě na začátku letošního roku to vypadalo, že se kolem svátků vánočních přiblížíme ke 4 %. Situace je ovšem přesně opačná, sazby se začaly přibližovat k 2 procentům. Kam až mohou úrokové sazby klesnout naleznete v článku Hypoteční sazby nezadržitelně padají. Zájemcům o nové bydlení doporučujeme text věnovaný kupním smlouvám. Často se stává, že snaha ušetřit může vyvolat velké



problémy. Přechíst si tedy můžete, jaké kupní smlouvy jsou vhodné a jakým se raději vyvarovat. Podzim se také obdělím, kdy se lidé rozhodují dále se po novém roce porozhlédnou po stavebním pozemku. Věnovali jsme se tedy nejen tomu, co se aktuálně na trhu s pozemky děje, ale také jaké kroky je potřeba před samotnou výstavbou podniknout.

Všem čtenářům přejeme pohodový návrat do pracovní reality a za měsíc se budeme těšit opět na shledanou. » **Lucie Mazáčová**



## z obsahu

### STRANA 4 - 5

Náhradní bydlení - existuje ještě?

### STRANA 6

Těžiště realitního trhu se přesouvá na okraje měst

### STRANA 8

Nákup pozemku pro stavbu rodinného domu.

### STRANA 9

Právo stavby - výjimka z pravidla „povrch ustupuje půdě“

### STRANA 10

Úloha stavebního dozoru při stavbě nemovitosti

### STRANA 11

Plánujete stavbu domu? Obstarejte si kvalifikovaný souhlas souseda

### STRANA 12

V úvěrovém programu pro mladé je letos ještě dostatek financí

### STRANA 13

Kupní smlouva - neberte vzory z internetu, vsaďte na jistotu

### STRANA 14

Růst nabídkových cen bytů zpomaluje

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



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

realityčechy

### REALITNÍ POSTŘEH

**Libor Ostatek** (Golem finance)

S ohledem na vývoj ceny peněz a obecný trend poklesu sazeb na západních trzích očekáváme, že pokles sazeb bude pokračovat i během září a hypoteční sazby se postupně dostanou až ke 2 procentům a očekáváme, že se brzy objeví nabídky od 1.99 %.

napsali o nás...

#### Nabídkové ceny bytů již nerostou tak rychle

**GOLEMFINANCE.CZ / 20. 8. 2019** (kráceno)  
V červenci se byty v průměru nabízely za 3,27 mil. Kč, což je o 10 000 Kč méně než v předchozím měsíci. V porovnání s loňským rokem

však průměrná nabídková cena vzrostla o 12 %. Loni touto dobou se totiž byty v průměru nabízely za 2,91 mil. Kč, vyplývá z aktuálních statistik portálu RealityCechy.cz.



realityčechy

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

# Náhradní bydlení - existuje ještě?

Je ještě možné získat po ukončení pronájmu náhradní bydlení? Podle občanského zákoníku platného od roku 2014 již v podstatě ne. Důvodů, kdy může pronajímatel dát nájemníkům výpověď, přibýlo. Povinnost zajistit obyvatelům svého bytu náhradní bydlení pronajímatel již při výpovědi z nájmu nemá.

## Důvody pro výpověď z nájmu

Podle ustanovení § 2288 odst. 2) Občanského zákoníku může nájem na dobu neurčitou pronajímatel vypovědět v tříměsíční výpovědní době. A to i v případě, že má být byt užíván pronajímatelem, nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno. Dále tehdy, pokud pronajímatel potřebuje byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii (rodiče, děti, vnuci) nebo ve vedlejší linii v druhém stupni (sourozenec, teta, strýc). Pronajímatel již nemá povinnost zajistit náhradní bydlení.

Nový občanský zákoník vůbec neuvádí možnost přiznat bytovou náhradu při skončení nájemního vztahu. Pronajímatelé nejsou povinni shánět byt ani zajišťovat přístřeší při vyklizení pronajatého prostoru.

## Malá rekonstrukce nájemního bytu

Drobné rekonstrukční práce, například výměnu oken, radiátorů, kuchyňské linky či podobné úpravy, může pronajímatel provést kdykoli, aniž by potřeboval souhlas nájemce. A také mu v tomto případě nemusí zajišťovat náhradní bydlení. Když se totiž jedná o úpravu bytu či domu, která nesníží hodnotu bydlení nájemce a je jí možno provést bez většího nepohodlí, pronajímatel to nájemci pouze oznámí a ten nesmí tuto úpravu odmítnout. Stejně se postupuje v případě, že pronajímatel úpravu provádí na příkaz úřadu a při úpravách, bez jejichž provedení hrozí vznik závažné újmy v bytě. Jedná se především o odstranění hygienických závad či problémy se statikou.

## Náhrada v případě rozsáhlé rekonstrukce

Nastanou ovšem situace, že dům či byt potřebuje rozsáhlejší renovaci či rekonstrukci. U oprav, které nebudou trvat déle než týden, musí pronajímatel vyrozumět nájemce deset dní předem. Nájemce má pak pět dní na vyslovení souhlasu.

Při větší rekonstrukci musí pronajímatel informovat nájemce tři měsíce předem. Je povinen ho také informovat, kdy práce začnou a kdy skončí. Nájemce musí pronajímateli do deseti dnů oznámit, zda s dočasným opuštěním bytu souhlasí. Jestliže odmítne byt opustit či na výzvu nereaguje, pronajímatel může požadovat dočasné vystěhování nájemce soudní cestou. V obou případech, pokud se nájemce musí na uvedený čas z bytu vystěhovat, má právo na náhradu přiměřených nákladů, které mu v souvislosti s dočasným vystěhováním vzniknou. Část nákladů mu pronajímatel vyplatí formou zálohy předem. Náhradní bydlení nemá pronajímatel povinnost zajistit ani v těchto případech, může ho však nájemci nabídnout. Občas se stává, že pronajímatel uvede jako důvod výpovědi kompletní rekonstrukci domu. To je však nezákonný postup a výpověď z tohoto důvodu podat nelze. Nájemce je chráněn, i pokud dostane výpověď z nájmu z důvodů využití bytu pro svého příbuzného. Když pronajímatel nevyužije byt do jednoho měsíce od vyklizení k účelu, který udal ve výpovědi, je povinen původnímu nájemci byt znovu pronajmout nebo mu nahradit škodu.

» Lucie Mazáčová

téma  
měsíce



Při větší rekonstrukci musí pronajímatel informovat nájemce tři měsíce předem. Je povinen ho také informovat, kdy práce začnou a kdy skončí. Foto redakce

# Těžiště realitního trhu se přesouvá na okraje měst



Na trhu s bydlením si dlouhodobě nejlépe drží svoji hodnotu stavební pozemky. Foto redakce

Posledních 5 let jsme byli svědky velkého zájmu o téměř veškeré typy nemovitostí, od zahrad počínaje, přes byty a rodinné domy a komerčními areály konče. České ekonomice se dařilo, úrokové sazby hypotečních úvěrů byly na nejnižší úrovni za posledních 20 let a lidé chtěli bydlet ve vlastním. Poptávka byla dokonce tak silná, že se některé realitní kanceláře rozhodly prodat nemovitosti tomu, kdo byl ochoten zaplatit nejvíce. Trh ale nemůže růst donekonečna. To platí také o obchodu s nemovitostmi.

## REALITNÍ TRH

Existují tři základní možnosti, jak lze trh s realitami ovlivnit. Buď se o to postarají samotní kupující, kteří přestanou akceptovat aktuální nabídkové ceny, nebo dojde k navýšení úrokových sazeb úvěrů na bydlení a pro mnohé se stane vlastní bydlení nedostupným. Čím nižší jsou totiž úrokové sazby hypoték, tím více lidí dává přednost bydlení ve vlastním na úkor nájemního. Třetí možností, jak zasáhnout do trhu s nemovitostmi, jsou změny legislativy. Jedním z příkladů může být zpřísnění podmínek pro získání úvěru na bydlení ze strany České národní banky, tak jak se to stalo na podzim roku 2018. Tyto zásahy se zpravidla neprojevují hned. Mnoho zájemců o vlastní bydlení se snaží nakoupit, dokud platí původní podmínky, a tak se mohou změny projevit až po několika měsících či letech.

Na trhu s bydlením si dlouhodobě nejlépe drží svoji hodnotu stavební pozemky. Výkyvy cen jsou u této kategorie nejmenší. Pro investory jde většinou o dlouhodobou investici ovšem jen s velmi malými riziky ztráty hodnoty. Nevýhodou je nemožnost pasivního příjmu, tak jak tomu bývá u pronájmu bytů, domů, či komerčních prostor. Naopak kategorie rodinných domů je velmi ovlivněna domácnostmi. V období nízké nezaměstnanosti a vysokých příjmů domácností jsou rodinné domy velmi vyhledávané.

Mezi stavebními pozemky a rodinnými domy se nachází segment bytů, který je cenově nejvíce rozkolísaný. Vladimír Kuliš ze CENTURY 21 k tomu říká: „Změny v trendu jsou dobře patrné na realitním trhu v Praze a Brně. Na obou trzích poklesl počet nemovitostí v nabídce, což na první pohled žene ceny nemovitostí stále vzhůru. Ale růst cen je už nyní výrazně nižší. U bytů je růst cen nejpomalejší od roku 2015.“

## V některých lokalitách dochází k poklesu nabídkových cen

Od zavedení nových parametrů pro získání úvěrů na bydlení ze strany ČNB neuplynul ještě ani rok a již nyní dochází v některých lokalitách k poklesu nabídkových cen. Nejčastěji se jedná o méně atraktivní lokality. Naopak byty ve velkých a vyhledávaných aglomeracích si svoji hodnotu stále drží. „Tato situace potvrzuje, že český realitní trh dozrává a vývoj cen nemovitostí už daleko více ovlivňuje lokalita a její charakteristika jako dostupnost, demografické složení, občanská vybavenost a podobně. To potvrzují rozvíjející se nůžky cen nemovitostí ve městech“ doplňuje Vladimír Kuliš.

Podle oslovených makléřů dochází v porovnání s rokem 2018 k poklesu realizovaných transakcí. Nutno ovšem podotknout, že loňský rok byl rekordním. Mnoho kupujících se snažilo využít původní pod-

mínky pro získání hypotečního úvěru. Pro realty se rozhodli i ti, kteří by dříve pravděpodobně investovali v jiných oborech. Důvodem poklesu transakcí ovšem mohou být aktuální ceny nemovitostí, které se pro mnohé staly již neakceptovatelnými, stejně tak i výše uvedené regulace hypotečního trhu ze strany ČNB.

Ti, kteří chtějí bydlet ve vlastním a nedosáhnou díky vysokým cenám na nemovitosti v centrech, hledají v širším okolí. Těžiště realitního trhu se tedy postupně přesouvá na okraje měst. „Regionální kanceláře CENTURY 21 zaznamenaly vyšší zájem o pozemky a rodinné domy či rekreační objekty s možností celoročního bydlení. Častý jev je dělení pozemku a nová výstavba na těchto místech. Klienti kupují v okolí větších měst i rodinné domy k rekonstrukci, přičemž zrovna tento segment dříve nebyl pro koncové klienty moc atraktivní,“ potvrzuje Ing. Lenka Kolenovičová z pardubické realitní kanceláře CENTURY 21 Realty Kolenovič.

Dobře dostupné lokality s dostatečnou občanskou vybaveností a možností sportovního vyžití se stávají aktuálně místem zájmu i těch, kteří dříve o těchto lokalitách neuvažovali. „Už není nic neobvyklého, když se i v širším okolí velkých měst s dobrou dostupností staví developerské projekty,“ uzavírá Ing. Lenka Kolenovičová z CENTURY 21 a dodává: „Důsledkem dopadu opatření ČNB je tak hlavně efektivnější chování domácností na trhu s nemovitostmi.“

» Lucie Mazáčová



VRK ACADEMY



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

**ŠETŘETE ČAS A PENÍZE**  
 REALITNÍ WORKSHOP | ČTVRTEK 3. 10. 2019, PRAHA  
 REALITNÍ ZÁKON, POVINNÉ POJIŠTĚNÉ,  
 NOVÉ TRENDY, EFEKTIVNÍ PREZENTACE

# Nákup pozemku pro stavbu rodinného domu. Na co je dobré nezapomenout



Ne každý pozemek je určen pro výstavbu rodinného domu. Pokud má obec vydaný územní plán, je možné z něj zjistit, k jakému účelu je možno pozemek využít. Foto redakce

Rozhodli jste se pro stavbu rodinného domu a vybíráte pozemek, kde se vám bude líbit. Koupě pozemku či stavební parcely je proces, díky němuž dojdete ke svému vysněnému bydlení. Je to začátek nové etapy a je třeba věnovat mu patřičnou pozornost.

## STAVBA DOMU

### Jistotou je zajišťovaná stavební parcela

Většina prodejců stavebních parcel je zároveň investorem případné výstavby či dané lokality. Vybudují sítě, zrealizují komunikace, napojí na elektřinu, plyn či vodu. Pokud kupujete takový pozemek, důležité je pouze si zjistit, čím je koupě pozemku podmíněna. Někdy může být striktně stanovený termín zahájení či dokončení výstavby. Takže pokud nejste odhodláni stavět okamžitě, takovou podmínku byste neměli akceptovat a raději se poohlédnout jinde.

### Má pozemek napojení na inženýrské sítě? Zjistěte, co je třeba, a ještě něco navíc

Máte-li vyhlédnutý pozemek a dle územního plánu víte, že je určený k výstavbě bydlení, zjistěte si další informace. Především, jak se napojit na sítě, jak řešit odpad, zda není problém v přístupové komunikaci a jaká věcná břemena se k pozemku vážou. Může to být jen kabel telekomunikační společnosti v zemi, nebo právo souseda jezdit přes pozemek. Vyplatí se

také zjistit si místní příkon elektrické energie, abyste nebyli překvapeni požadavkem na vybudování nové trafostanice, kterou budete muset zainvestovat. Na stavebním úřadě se informujte na další omezení, například ochranné pásmo, ochranu krajiny (CHKO), stavební uzávěry, plánovanou výstavbu v okolí, maximální zastavěnost pozemku, ale i vzdálenost domu od komunikace či omezení ve velikosti a tvaru domu. Pokud budete znát odpovědi na všechny své otázky, můžete pozemek koupit.

### Kupujete louku nebo pole? Bude třeba změna územního plánu.

Ne každý pozemek je určen pro výstavbu rodinného domu. Pokud má obec vydaný územní plán, je možné z něj zjistit, k jakému účelu je možno pozemek využít. Pokud pak pozemek k výstavbě určen není, je možno požádat o změnu územního plánu. Ovšem v tomto případě je třeba jednak počítat s delší dobou, než se změna územního plánu projedná. A také s tím, že na tuto změnu nemáte automaticky nárok a záleží pouze na zastupitelstvu obce, zda změnu povolí nebo ne. Pokud je na listu vlastnictví pozemku uvedeno, že jde o ornou půdu,

zahradu, trvalé travní porosty a podobně, bude také zapotřebí jeho v budoucnu zastavěnou část trvale vyjmout ze zemědělského půdního fondu. Podle velikosti pozemku a kvality půdy může toto vyjmutí stát i desítky tisíc. O vynětí se žádá společně s žádostí o stavební povolení.

### Chcete jen investovat? Louka může být rizikem

Možná právě neplánujete stavbu rodinného domu a zvažujete koupit nabízenou louku či pole jako investici či zálohu, že byste v budoucnu stavět chtěli. Třeba proto, že vás prodávající informoval, že statut pozemku a okolní lokality se v nejbližší budoucnosti změní. Je pravdou, že územní plány se mění podle potřeb jednotlivých obcí. Ovšem také se změnit nemusí. A pak se může tato koupě stát možná dobrou dlouhodobou investicí, kterou jednou zhodnotíte, ovšem možná také investicí rizikovou. To tehdy, pokud změna územního plánu neproběhne. Plánujete-li tedy výstavbu rodinného domu co nejdříve, dejte přednost stavební parcele, případně pozemku, který je již podle územního plánu dané obce pro stavbu rodinného bydlení přímo vyčleněn. Pouze necelá polovina Čechů je ochotna investovat do kvalitních dveří k domu. Přitom škoda, kterou zloděj napáchá svou činností, průměrně v běžném bytě přesáhne 100 tisíc korun a v domě dokonce 200 000. Proto je důležité vybrat takové zabezpečení, které co možná nejlépe ochrání váš majetek.

» Jindra Svitáková

# Právo stavby - výjimka z pravidla „povrch ustupuje půdě“



Právo stavby je věcné právo ke stavebnímu využití cizího pozemku. Stavba se v tomto případě nestává součástí pozemku, na kterém stojí. Foto redakce

## STAVBA DOMU

Pravidlo „povrch ustupuje půdě“ bylo zavedeno, resp. obnoveno, s účinností nového občanského zákoníku. Znamená, že stavba se stává součástí pozemku, na němž je postavena. Ale i toto pravidlo má své výjimky. Jedním z nich je právo stavby. Právo stavby je věcné právo ke stavebnímu využití cizího pozemku. Stavba se nestává v tomto případě součástí pozemku, na kterém stojí. V praxi to bývá například tehdy, když si majitel pozemku jej chce ponechat ve vlastnictví, ale nehodlá pozemek využívat. Nechce jej zároveň pronajmout, nebo zájemce nemá o pronájem zájem, ale chce pozemek užívat dlouhodobě. Pak je právo stavby dobrým řešením.

### Samostatná nemovitá věc existující jako právo stavby

Může se stát, že hodláte stavět rodinný dům na zahradě svých rodičů. Pak je zřízení práva stavby možným řešením. Stavba, kterou postavíte, nebude součástí pozemku, ten stále zůstane rodičům. Vy budete mít v katastru nemovitostí zřízené právo stavby, v rámci něhož postavíte na vyhrazeném pozemku dům. Nebudete tedy nakládat se stavbou jako takovou, ale s právem stavby, jehož je stavba nedílnou součástí. Právo stavby je tedy věcí, kterou můžete prodat, darovat, či s ní jinak nakládat. Například je dávat do zástavy, pronajmout nebo k němu zřídit služebnost. Samotná stavba v tomto případě nikdy nemůže existovat sama o sobě, ale pouze jako právo stavby nebo jako nedílná součást pozemku, na němž stojí.

### Jak právo stavby vznikne a jak dlouho trvá

Vznikne smlouvou, vydržením, nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci. Nejčastěji se tak děje formou smlouvy a následného zápisu do katastru nemovitostí. Právo stavby je zákonem omezeno na maximální dobu 99 let. Minimální délka není stanovena. Po uplynutí 99 let je možné jej obnovit. A to opět smluvně a podáním nového návrhu na vklad věcného práva do katastru nemovitostí. Výjimku tvoří právo stavby nabyté vydržením. Zde je doba zkrácena na 40 let. Právo stavby může být zřízeno za úplaty – stavební plat. Ten bývá sjednán buď jako jednorázový poplatek, nebo poplatek opakující. Jestliže se právo stavby po lhůtě, na kterou bylo zřízeno, neobnoví, dojde ke spojení stavby s pozemkem. Vlastník práva stavby pak má právo na náhradu od vlastníka pozemku, jemuž stavba od té chvíle patří.

### Jak je to s financováním práva stavby

Právo stavby může být předmětem zajištění úvěru. Větší na bank právo stavby financuje, avšak je nutné připravit se na komplikovanější proces, než bývá běžný hypoteční úvěr. Další variantou, je situace, kdy právo stavby není hypotečním úvěrem financováno, ale financuje se stavba, pro kterou je právo stavby zřízeno. Právo stavby je v daném případě pouze právním prostředkem pro zajištění souhlasu vlastníka pozemku pro stavbu. Tento postup je akceptován všemi bankami s tím, že požadují zřízení práva stavby před zahájením výstavby. Majitel práva stavby má svá práva a povinnosti, které z tohoto institutu vyplývají. Povinností je udržovat stavbu v dobrém stavu a dodržet podmínky, které jsou sjednány ve smlouvě s vlastníkem pozemku. Oba pak mají vzájemně předkupní právo. Majitel práva stavby k pozemku a vlastník pozemku k právu stavby.

» Jindra Svitáková

# Úloha stavebního dozoru při stavbě nemovitosti

Stavební dozor má přesně stanovené úkoly před zahájením stavby, v průběhu výstavby, po dokončení stavby, při přípravě ke kolaudačnímu řízení i při samotné kolaudaci. U staveb prováděných svépomocí je externí stavební dozor povinný podle stavebního zákona.

## STAVBA DOMU

### Kdo může stavební dozor vykonávat

Osoba, vykonávající stavební dozor, musí být dobrým odborníkem a mít velké praktické zkušenosti. Z hlediska kvalifikace může stavební dozor vykonávat pouze osoba vysokoškolsky vzdělaná v oboru stavebním či architektonickém nebo osoba se středním vzděláním stavebního směru a třemi roky praxe při provádění staveb.

Dobrý stavební dozor je především manažerem stavby, rádcem investora a zárukou dobré spolupráce všech zúčastněných stran. Proto jej lze doporučit všem, kteří nejsou vzděláni ve stavebním oboru

a nemají dostatek času se stavbě své nemovitosti věnovat.

### Stálá přítomnost na stavbě není nezbytná

Stavební dozor může být nepřetržitý. Zodpovědná osoba bude na stavbě prakticky stále, ale to se vyplatí pouze v případě velkých projektů. Pokud stavíte rodinný domek, bude dostačovat, když si sjednáte, že stavební dozor přijde na stavbu dva až třikrát týdně v souladu s harmonogramem stavebních prací.

Levnější variantou je stavební dozor nepravidelný, který je prováděn na vyzvu stavebníka. Ten musí být se stavebním dozorem domluven, ve kterém

okamžiku bude přítomán. Především by to mělo být tehdy, když se uzavírá konkrétní dílčí část stavby a je nutné zkontrolovat kvalitu práce a použitého materiálu.

### Úkoly stavebního dozoru

Stavební dozor dohlíží na kvalitu provedených prací, konstrukcí a všech částí stavby. Jeho úkolem je také kontrolovat soulad provedených stavebních prací s projektovou dokumentací, a také soulad údajů na faktuře se skutečně provedenými pracemi a s položkovým rozpočtem. Společně se stavbyvedoucím, stavebníkem a jinými osobami je oprávněn provádět zápisy do stavebního deníku či do jednoduchého záznamu o stavbě.

Činnost stavebního dozoru by měla být zakotvena ve smlouvě o dílo, kterou si sjednává stavebník se zhotovitelem stavby, nebo přímo stavebník se stavebním dozorem. Tam se specifikují práva a povinnosti stavebního dozoru, kontrolní dny, položkový rozpočet a harmonogram výstavby.

### Stavební dozor není stavbyvedoucí

Vedení prováděné stavby zajišťují stavbyvedoucí. Ten bývá zaměstnancem stavební firmy, u které si stavebník stavbu objednal. Není proto možné, a ani vhodné, aby byl zároveň stavebním dozorem, jak to některé firmy stavebníkům nabízejí. Nemůže totiž zastupovat zájmy stavebníka a zároveň hájit zájmy stavební firmy. Což může nastat například v případě nekvalitní práce či postupu v rozporu s technickou dokumentací.

### Cena stavebního dozoru

Ceny mohou být velmi rozdílné. Někteří odborníci si stanovují fixní měsíční částku. Při dvou až třech návštěvách týdně to může být v rozmezí 10–25 tisíc Kč měsíčně. Nebo lze také dohodnout, že si bude stavební dozor účtovat peníze za každou návštěvu zvlášť nebo podle počtu hodin, které na stavbě a jejím dozoru stráví. Hodinové sazby se pohybují ve značném rozpětí, cca od 200 do 800 Kč na hodinu plus cestovní náklady.

Cena je tak závislá na rozsahu prováděných prací, složitosti a velikosti stavby a také na lokalitě.

Cena za stavební dozor se může zdát vysoká. Ovšem jistota, že zaručí dostatečnou kvalitu provedené stavby a jejího financování, může v budoucnu investorovi daleko více prostředků ušetřit.

» Jindra Svitáková



Dobrý stavební dozor je především manažerem stavby, rádcem investora a zárukou dobré spolupráce všech zúčastněných stran. Foto redakce

## STAVBA DOMU

### Plánujete stavbu domu? Obstarejte si kvalifikovaný souhlas souseda

Pro stavebníka je výhodou, pokud si pro realizaci svého stavebního záměru obstará kvalifikovaný souhlas souseda se stavbou. Ten mu umožní levněji a rychleji získat oprávnění k umístění či realizaci stavby, navíc bez strachu z možnosti podání odvolání ze strany souseda.

### Zákaz zřízení stavby u hranice pozemků

Podle stávajícího občanského zákoníku může vlastník pozemku – tedy váš soused – požadovat, abyste nerealizovali stavbu v těsné blízkosti společné hranice. Musí k tomu však mít rozumný důvod, například odnětí volného přístupu vzduchu či stínění budoucí stavbou. Co to je „rozumný důvod“, závisí především na objektivním posouzení situace s ohledem na místní poměry. Proto je dobré, pokud souseda seznámíte se svým záměrem a vyžádáte si od něj kvalifikovaný souhlas.

### Pro jaké stavby lze souhlas využít

Souhlas lze využít pro všechny stavby, které jsou v zastavěném území nebo zastavitelné ploše. Nejčastěji jde o stavební záměry uvedené v § 103 stavebního zákona a ohlašované stavby včetně jejich změn dle § 104, jako jsou stavby sloužící pro bydlení nebo rekreaci do 150 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, o jednom podzemním podlaží s maximálně dvěma nadzemními podlažními a podkrovím.

### Souhlas souseda není nutný, je však nezanedbatelnou výhodou

Pokud získáte kvalifikovaný souhlas souseda, získáte výhodu. Jestliže soused nedá souhlas, nelze využít zjednodušených postupů, tedy především ohlášení stavby. Na žádost o vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení to sice nemá žádný vliv. Soused se však tím pádem stane účastníkem řízení a může podávat námítky proti záměru, případně podat odvolání proti rozhodnutí, kterým byla stavba povolena. Vždy je pak na stavebním úřadě, aby jeho námítky posoudil. Avšak právě opakované a někdy nadužívané opravné prostředky vedou k nekonečnému prodloužování řízení. Vždy je tedy lepší se se sousedy domluvit.

### Zkuste budovat dobré sousedské vztahy od počátku

Vždyť nejbližší sousedy, s nimiž hraničí váš pozemek, budete potkávat prakticky denně. Mít mezi sebou slušné vztahy se opravdu vyplatí. Proto je dobré seznámit sousedy před podáním žádosti na stavební úřad se svými záměry. Nejlepší je osobní návštěva, při níž bude dostatek prostoru na vyjasnění sporných nároků. Například na užívání společných hranic pozemků, přístupové cesty a stavbu, která se může dotknout komfortu sousedova bydlení. Může se mu zdát moc vysoká s tím, že bude stínit jeho zahradu, nebo že si budete tzv. „koukat do oken“. Proto je vhodné přinést projekt nebo situační výkresy, ze kterých je patrný typ stavby, jeho zastavěná plocha, výška a prostorové uspořádání. Pokud budete hned v úvodu pravdivě sousedy informovat, prodiskutujete jejich případné připomínky, případně příslibíte či se rovnou dohodnete na finančním vypořádání za případné škody či za využití sousedova pozemku k realizaci stavby, je pravděpodobné, že souhlas získáte. Ty, se kterými nemáte zrovna ideální vztahy, nebo nejsou přítomni, oslovte dopisem s doručenkou. Dopis by měl mimo osobního sdělení a popisu záměru zcela určitě obsahovat situační výkres a stručný popis projektové dokumentace, včetně žádosti o podpis situačního výkresu.

Na správních poplatcích můžete v případě realizace běžného rodinného domku do 150 m<sup>2</sup> ušetřit díky kvalifikovanému souhlasu souseda na správních poplatcích až 4 500 Kč.

» Jindra Svitáková

# V úvěrovém programu pro mladé je letos ještě **dostatek financí**

Státní fond rozvoje bydlení má pro letošní rok v plánu poskytnout výhodné úvěry na pořízení či modernizaci obydlí mladým lidem ve výši 950 mil. Kč. Ke konci července bylo uzavřeno 257 smluv na úvěry ve výši 285,7 mil. Kč a 71 smluv za 102,7 mil. Kč bylo v jednání.

## PODPORA MLADÝCH

### Komu je program určen

Úvěrový program na pořízení nebo modernizaci obydlí pro mladé je určen osobám, které žijí v manželství nebo registrovaném partnerství, ve kterém alespoň jeden z manželů nebo registrovaných partnerů nedosáhl ke dni podání žádosti 36 let. Je určen také osobám do 36 let, které trvale pečují o dítě, které nedosáhlo ke dni podání žádosti 15 let. Jestliže žadatel žádá o úvěr na pořízení obydlí, nesmí být vlastníkem ani spoluvlastníkem jakéhokoli obydlí, ani členem bytového družstva a nájemcem družstevního bytu. To platí i pro druhého manžela či registrovaného partnera.

### Výše úvěru a jeho využití

Úvěr lze využít na postavení nebo koupi rodinného domu, jehož podlahová plocha nepřesáhne 140 m<sup>2</sup>, na koupi bytu, jehož podlahová plocha nepřesáhne 75 m<sup>2</sup> nebo na modernizaci obydlí.

Na modernizaci obydlí se poskytuje úvěr ve výši nejméně 30 000 Kč a nejvýše 300 000 Kč, na pořízení rodinného domu do výše 2 000 000 Kč, resp. maximálně 80 % skutečných nákladů. Při zakoupení domu se do těchto nákladů započítává i cena pozemku. Při narození či osvojení dítěte se od úvěru na pořízení obydlí odečítá formou nevratné dotace 30 000 Kč.

Výhodou je možnost mimořádných splátek i předčasné splacení úvěru bez jakéhokoli poplatku. Navíc je správa a vedení úvěru zdarma. Úroková sazba je nejméně 1 % p.a. podle výše základní referenční sazby EU pro ČR. V letošním roce je to 1,98 %. Fixace úrokové sazby je maximálně 5 let.

### Splatnost úvěru a jeho ručení

V případě úvěru na modernizaci je splatnost maximálně 10 let, na pořízení obydlí 20 let. Při úvěru na modernizaci je třeba mít ručitele ve věku do 55 let s minimálním průměrným čistým měsíčním příjmem 15 000 Kč v posledních 3 měsících. Při ručení za stavbu rodinného domu se zřizuje zástavní právo k pozemku a budované nemovitosti v prvním pořadí a vinkulace pojistného plnění. Při koupi domu nebo bytu se zřizuje zástavní právo k úvěrované nemovitosti v prvním pořadí. Žádosti o úvěr se podávají na pracovištích Státního fondu rozvoje bydlení v Praze a v Olomouci.

» Jindra Svitáková



Při úvěru na modernizaci je třeba mít ručitele ve věku do 55 let s minimálním průměrným čistým měsíčním příjmem 15 000 Kč v posledních 3 měsících. Foto redakce

## Kupní smlouva - neberte vzory z internetu, vsad'te na jistotu

### PRÁVO

Než prodáte svoji nemovitost, ať dům či byt, stojí to dost času. Nakonec najdete kupce, který akceptuje vaši cenu, a jste konečně před cílem. Čeká již jen úředně ověřený podpis na kupní smlouvě. Právě ta je nejdůležitějším dokumentem, jehož obsah byste měli pozorně zkontrolovat.

### Neberte vzory z internetu, vsad'te na jistotu

Jestliže se domníváte, že stáhnete kupní smlouvu z internetu, můžete si být jisti, že na něco zapomenete. Pokud to již uděláte, nechte ji před podpisem zkontrolovat právníkem, odborníkem na převody nemovitostí. Ne každý právník musí být specialistou právě na tuto oblast a je důležité mít jistotu, že kupní smlouva bude obsahovat všechno nezbytné. Jinak hrozí například vrácení smlouvy pro její chyby z katastru nemovitostí a prodloužení celé transakce i o několik měsíců.

Ideální je, když spolupracujete s realitní kanceláří, která zaručí kvalitu kupní smlouvy svým právním oddělením. Nicméně i tak lze doporučit kontrolu další nezávislou osobou.

### Údaje jednou podepsané jen tak nezměníte

Soustřed'te se na řádný popis nemovitosti. Bytová jednotka musí být vymezena podle zákona o vlastnictví bytů nebo podle nového občanského zákoníku. Často se zapomene například na spoluvlastnický podíl na společných částech domu. Důležité je uvést také všechno vybavení, které v bytě či domě zůstává. V první řadě jsou to prvky tzv. pevně spojené s nemovitostí. Mezi ně patří například vestavěné skříně, kuchyňská linka, sanitární prvky, ale i vnitřní dveře či bezpečnostní zařízení. Možná jste se domluvili, že necháte v bytě některé drobné vybavení, jako garnýže, světila či pračku. Zapište je také.

Pokud přenecháváte budoucímu majiteli dražší vybavení či celé bytové zařízení, nebudete to uvádět v kupní smlouvě na nemovitost. Na movité věci vyšší hodnoty, než je třeba opotřebený lustr, musíte mít zvláštní kupní smlouvu.

### Kupní cena a předání nemovitosti

Kupní cena se většinou vyplácí z tzv. úschovy. Ve smlouvě je proto třeba stanovit přesný termín, do kdy bude kupní cena složena do úschovy a kdy a za jakých podmínek bude vyplacena prodávajícímu. Právě tak jasně je třeba ujednat ve smlouvě termín a způsob předání nemovitosti a případné sankce za prodlení.

### Poplatky a pokuty jsou součástí kvalitní smlouvy

Kupní smlouva, vyhotovená odborníkem, nezapomene uvést, kdo bude platit správní poplatek za podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. A také stanoví finanční sankce za nedodržení povinností uvedených v kupní smlouvě. Sankce by měly být vyvážené pro obě strany. Prodej nemovitosti získáváte finanční prostředky na vaše další životní plány. Proto snaha ušetřit náklady za odborné sestavení či posouzení kupní smlouvy se vám ve finále může prodat. Svěřte tedy raději tento důležitý dokument do rukou odborníků.

» Jindra Svitáková

## HYPOTÉKY, BANKY, STAVEBNÍ SPOŘENÍ



# Sazby hypoték se vracejí ke 2 procentům. Proč hypotéky zlevňují?

Česká národní banka se snaží mírnit růst cen nemovitostí. Loni na podzim byly zavedeny přísnější parametry pro získání úvěru na bydlení. Objemy hypoték sice klesly, ale ceny nemovitostí to nijak výrazně neovlivnilo. Na růstu cen nemovitostí se totiž nepodílí pouze dostupnost úvěrů, ale také výše úrokových sazeb. Hypoteční sazby ovšem již několik měsíců klesají bez ohledu na to, že ČNB se snaží svou měnovou politikou držet sazby spíše výše. Jak je to možné? A kam se budou vyvíjet sazby v následujících měsících?



**P**růměrná nabídková sazba hypoték pokrývá jících 70 % hodnoty nemovitosti (70% LTV) klesla v červenci o dalších 5 setin procentního bodu. Hodnota indexu GOFI 70, který napříč trhem mapuje ceny právě těchto hypoték, aktuálně činí 2,78 %. Ještě větší pokles jsme však zaznamenali u úvěrů s LTV 80+, jejichž poskytování je regulováno doporučením ČNB. Index GOFI 85 meziměsíčně klesl o celou 1 desetinu na 3,26 %. Hypotéky zlevňují již 7 měsíců v řadě.

### Proč hypotéky zlevňují?

Cena peněz na mezibankovním trhu klesá, čímž klesají bankám náklady na získání zdrojů, které používají pro úvěrování svých klientů. Tento pokles logicky tedy otvírá prostor pro snížení sazeb komerčních úvěrů. Ne vždy se tak děje automaticky a vždy záleží na tom, jak hodné konkurenční prostředí na trhu panuje. Český hypoteční trh je v letošním roce v menším útlumu - produkce zatím meziročně klesá v úhrnu o zhruba 20 % - takže banky chtějí půjčovat a o klienty soupeří skrze cenu. A díky tomu hypoteční sazby klesají. Průměrná nabídková sazba 70% hypoték klesla od začátku roku o 0,33 p.b.

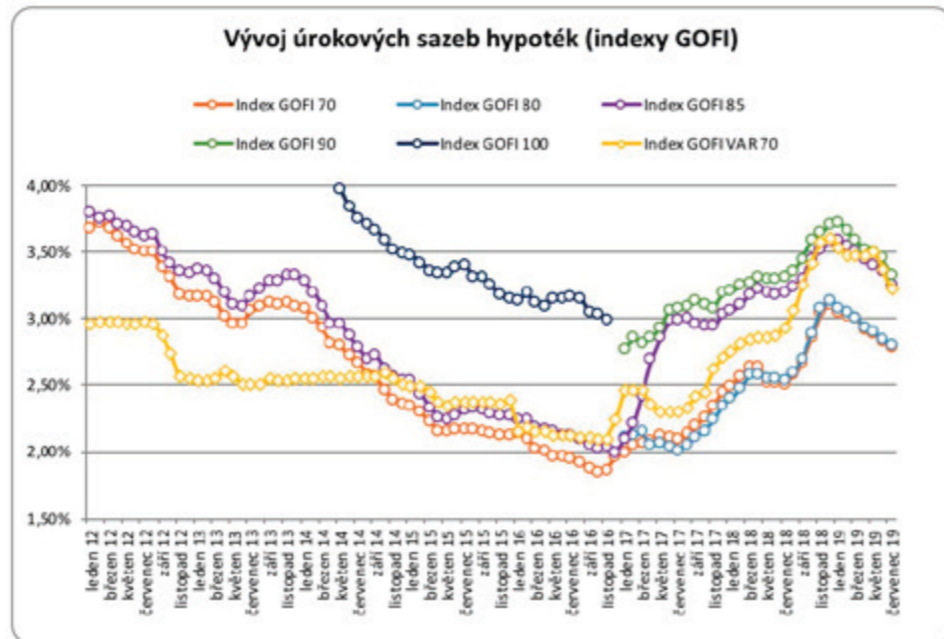
### Jak se budou vyvíjet sazby dál?

Až donedávna výši nebo spíše trend vývoje úrokových sazeb určovaly změny v nastavení základních úrokových sazeb ČNB. V posledních měsících však tato provázanost přestává platit, což dokládá přiložený graf. Zatímco sazby ČNB za posledních 12 měsíců vzrostly o 1 procentní bod, cena peněz klesá a hypotéky se oblohou vracejí na dosah loňským hodnotám. Český finanční trh je totiž stále více ovlivňován děním v zahraničí,

Evropská centrální banka (ECB) se nechala slyšet, že o snížení sazeb uvažuje a americký FED již snížení sazeb na konci minulého týdne realizoval. Stalo se tak poprvé od krize a toto snížení se zcela zřetelně promítlo do poklesu sazeb na našem mezibankovním trhu.

Evropská centrální banka (ECB) zatím sice sazby nezměnila, ale s ohledem na vývoj ekonomiky a inflace v eurozóně signalizovala, že v rámci podpory ekonomiky zvažuje další snížení sazeb nebo nové nákupy dluhopisů, což potenciálně může otevřít další prostor pro další zlevňování hypoték v Evropě, ale zprostředkovaně i v České republice.

„Pokud ceny zdrojů zůstanou takto nízko, očekáváme, že začnou zlevňovat i hypotéky a jejich ceny se postupně dostanou zpět na loňskou úroveň a možná i níž, protože cena peněz je nyní na úrovni z konce roku 2017, kdy průměr byl okolo 2,25 % a v případě bonitních klientů a velkých objemů se top sazby pohybovaly dokonce pod 2 procenty,“ říká Libor Ostatek, ředitel společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti financování bydlení. „Samozřejmě mluvíme o hypotékách do 80 % LTV. Hypotéky s LTV 80+ jsou, a bohužel i nadále budou, zhruba o půl procentního bodu dražší“ uzavírá Libor Ostatek. **» Luboš Svačina**



Aktuální nabídka dostupného bydlení stále nedosahuje míry poptávky. Zejména menší byty v centrech měst jsou stále vyhledávané. Ceny nemovitostí se ovšem dostaly pro mnohé až příliš vysoko. Někteří zájemci na bydlení nedosáhnou díky přísnějším podmínkám pro získání úvěru na bydlení, které začaly platit na podzim loňského roku, další pak nechtějí akceptovat aktuální ceny bytů k prodeji. Růst cen bytů začíná zpomalovat.

V červenci se byty v průměru nabízely za 3,27 mil. Kč, což je o 10 000 Kč méně než v předchozím měsíci. V porovnání s loňským rokem však průměrná nabídková cena vzrostla o 12 %. Loni touto dobou se totiž byty v průměru nabízely za 2,91 mil. Kč, vyplývá z aktuálních statistik portálu RealityČechy.cz.

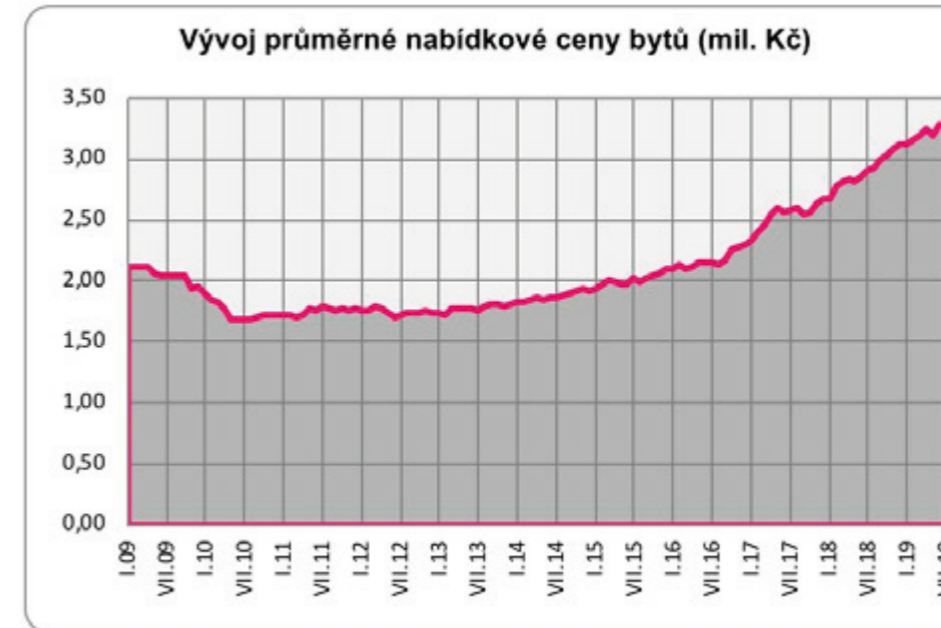
V meziročním srovnání je tempo růstu cen opakovaně stále ještě velmi vysoké, nicméně v meziměsíčním – popřípadě mezikvartálním – srovnání nabídkové ceny již nerostou tak rychle, jako v předchozích obdobích. Průměrná nabídková cena bytů v druhém čtvrtletí 2019 byla 3,23 mil. Kč. Oproti předchozímu roku, kdy byly byty v průměru

nabízeny za 2,84 mil. Kč, sice došlo k nárůstu o 14 procent. Ovšem oproti předchozímu čtvrtletí průměrná cena vzrostla jen o 2,5 %. Přitom loni v 1. Q 2018 rostly ceny mezikvartálně o 5 % a ve 2. čtvrtletí o 3 procenta.

„Na trhu podle všech indicií dochází k určitému zklidnění, minimálně co se týče nabídkových cen a konkrétně tedy cen bytů. A tempo růstu se začíná spíše blížit tempu růstu realizačních cen – tedy cen, za které jsou nemovitosti reálně obchodovány,“ říká Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti financování bydlení.

### Nejrychleji rostou ceny domů

Pokles tempa růstu realizačních cen avizovala Hypoteční banka, která ceny nemovitostí monitoruje prostřednictvím HB Indexu. Průměrná tržní cena bytů ve druhém čtvrtletí letošního roku podle HB Indexu vzrostla o 1,7 p.b., což je výrazně méně než před rokem. Meziročně si ceny bytů připsaly 8,2 p.b. Ceny rodinných domů během druhého čtvrtletí vzrostly podle dat Hypoteční banky o 2 p.b. Oproti stejnému období loňského roku ceny domů stouply o 8,4 p.b., což je nejvíce ze všech 3 sledovaných kategorií nemovitostí. U pozemků přetrvává tempo růstu z minulého čtvrtletí, tedy mírné. Tržní cena vzrostla o 2 p.b. Meziročně si pak pozemky připsaly růst 7,9 p.b., což je nejméně ze sledovaných skupin. **» Luboš Svačina**



## Hypoteční sazby nezadržitelně padají

Hypotéky zlevňují. A zlevňovat budou i nadále. V srpnu své sazby snížila Moneta, Česká spořitelna, Wuestenrot, mBank a v závěru měsíce i Hypoteční banka a ČSOB. Průměrná nabídková sazba během srpna klesla z 2,78 % na 2,67 % (měřeno indexem GOFI 70)

### V září pokles sazeb pokračuje

Včera se rozhodla pro výrazné snížení sazeb Komerční banka a s podzimními HYPODNY přišla Raiffeisenbank, která nabízí klientům za uzavření hypoték bonus 5000 Kč a tuto akci navíc doplnila snížením sazeb o 0,2 p.b. A víme i o dalším významném poskytovateli hypoték, který oznámí snížení sazeb již zítra.

### Proč sazby klesají?

Prostor pro pokles sazeb vznikl razantním poklesem ceny zdrojů, čímž se bankám otevřel prostor pro masivní snižování sazeb. Cena zdrojů během jednoho a půl měsíce klesla o 0,2 (3Y) až 0,5 p.b. (10Y). Paradoxem dříve nevídaným je, že 10leté peníze jsou aktuálně o půl procentního bodu levnější než 3leté. Aktuální cena zdrojů odpovídá zhruba cenové hladině v létě 2017, kdy byly hypotéky s LTV do 80 % nabízeny ze sazbou okolo 2,1 %.

### Jak se budou hypoteční sazby vyvíjet dál

„S ohledem na vývoj ceny peněz a obecný trend poklesu sazeb na západních trzích očekáváme, že pokles sazeb bude pokračovat i během září a hypoteční sazby se postupně dostanou až ke 2 procentům a očekáváme, že se brzy objeví nabídky od 1,99 %,“ říká Libor Ostatek, ředitel společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti financování bydlení. **» Luboš Svačina**



# ČASOPIS SLAVI 1 NAROZENINY

Již 14 let zdokonalují naše realitní portály [realitycechy.cz](http://realitycechy.cz) a [realitymorava.cz](http://realitymorava.cz) své služby. V září loňského roku došlo k vydání prvního tištěného časopisu **REALITYMORAVA**. Všem čtenářům a obchodním partnerům děkujeme za přízeň. Jsme rádi, že jste s námi.