

# reality@cechy.cz

ročník XI. • vydání 9 • září 2022

realitycechy.cz

## Velké srovnání cen bytů v letech 2008-2022. Napoví nám historie, co bude dál?

více na straně 4-5

Co s velkým bytem,  
když děti vyletí  
do světa?

strana 10

Proč lidé hledají chytré  
domy? A jak si pořídit  
chytrou domácnost?

strana 14





# 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 12

Nízkoenergetické nemovitosti se stávají novým trendem bydlení



STRANA 18

Při stavbě nového domu se zpřísnily podmínky pro záchyt dešťové vody

## RYCHLÝ PŘEHLED



ZÁŘÍ 2022

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV:	↔ 5,08 %
85% LTV:	↔ 5,42 %
90% LTV:	↔ 5,48 %

INDEX NÁVRATNOSTI BYDLENÍ: 8,20 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1:	-1,50 %
Byty 2+1:	-1,52 %
Byty 3+1:	-0,39 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz



STRANA 20

Drahé hypotéky zastavují růst cen nemovitostí. Nájmy naopak zdražují

## REALITNÍ POSTŘEH

Jakub Seidler (ČBA)

„Vývoj tržních úrokových sazeb delších splatností naznačuje, že tlak na další zvyšování by měl ustát.“

## NAPSALI O NÁS

Konec snů o vlastním. Češi prodávají rozestavěné domy, roste zájem o podnájmy

iDnes.cz / 15. 6. 2022 / kráceno  
„Zatímco v roce 2014 vynakládaly rodiny na bydlení něco přes třicet procent svých čistých měsíčních příjmů, minulý měsíc to bylo v průměru přes 68

procent. Ano, aktuálně se nacházíme v období nejhorší dostupnosti bydlení,“ uvedl Michal Pich, provozovatel realitního serveru RealityČechy.cz, který index sestavuje již od roku 2008.

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.

# Velké srovnání cen bytů v letech 2008-2022.

## Napoví nám historie, co bude dál?

Český realitní trh prošel od roku 1990 poměrně turbulentními změnami. Máme za sebou výrazný růst cen nemovitostí na přelomu tisíciletí, období silného poklesu cen v letech 2008-2014 a následný nejrychlejší „po pandemický“ vzestup cen, který nepředvídali ani největší optimisté. V ekonomice ale ve většině případů platí, že pokud něco rychle zdražuje, dříve či později nastane výraznější cenová korekce. V minulosti jsme tomu byli svědky u zlata, Bitcoinu a nyní třeba u cen železa. Jsme právě teď na vrcholu růstu cen nemovitostí a máme se připravit na zlevňování tak jako před čtrnácti lety, nebo budou ceny realit i nadále zdražovat?

**R**ealitní a zpravodajské portály realitycechy.cz a realitymorava.cz monitorují vývoj cen bytů již od roku 2008. Ze získaných dat je patrné, že poslední výrazný cenový pokles v období 2008-2014 trval téměř 6 let. Během ekonomické recese, do které se Česká republika v tomto období dostala, došlo k celkovému zpomalení ekonomiky, což mělo výrazný vliv na zvýšení nezaměstnanosti. Mnoho lidí tak bylo nuceno nákup vlastní nemovitosti odložit.

Od pomyslného cenového dna se začaly ceny nemovitostí odrážet až v průběhu roku 2014. Rostoucí trend zájmu po vlastním bydlení nezastavil ani příchod pandemie, ba naopak. Rozvolnění podmínek pro získání úvěru na bydlení ze strany ČNB, zrušení daně z nabytí nemovitosti, se kterým přišlo Ministerstvo financí, a obavy z budoucí inflace přiměly k nákupu nemovitosti tisíce lidí. Dokonce i ty, kteří dříve o nákupu nemovitosti neuvažovali. Trh ovšem nebyl na tak silný nápor připraven a díky nedostatečné nabídce volných nemovitostí k prodeji došlo v České republice od dubna 2020 až do března 2022 k extrémnímu růstu cen nemovitostí.

### Zpomalení trhu začalo již v roce 2021

Některé indikátory ale upozorňovaly na případné ochlazení poptávky po vlastním bydlení již před koncem roku 2021. „Od roku 2014, kdy jsme na našem realitním serveru zaznamenali rekordní počet inzerovaných nemovitostí (94 585), postupně docházelo ke snižování počtu inzerovaných nemovitostí až do listopadu 2021, kdy se u nás nabízelo cca 27 tis. inzerátů. Od loňského listopadu ovšem na našem realitním serveru počty inzerátů stále rostou. Aktuálně u nás mohou zájemci vybírat z více než 36 tis. nemovitostí. Dochází nejen k prodloužení doby, po kterou se reality prezentují, ale evidujeme také postupné snižování cen některých typů nemovitostí,“ okomentoval situaci na realitním trhu Michal Pich, provozovatel realitních serverů realitycechy.cz a realitymorava.cz.

Po příchodu ekonomické recese v roce 2008 začaly jako první snižovat svou cenu panelové byty před celkovou rekonstrukcí. Bylo tomu tak i začátkem letošního roku, kdy právě u těchto bytů začalo postupně docházet ke zlevňování. Stejně tak i nyní byly právě tyto typy bytů mezi prvními, u kterých postupně


 téma měsíce


„Češi si rychle zvykli na nízké úrokové sazby hypotečních úvěrů a skokové navýšení, které v posledním půlroce nastalo, přimělo mnoho zájemců k přehodnocení rozhodnutí o nákupu nemovitosti.“

docházelo ke zlevňování. „Pokud ještě před rokem na jeden inzerát na prodej panelového bytu volalo do realitní kanceláře 30 zájemců, nyní jsou to spíše jednotky. Nejvíce je to patrné u starších bytů před celkovou rekonstrukcí,“ dodává Michal Pich.

### Dostupnost bydlení je nejhorší od roku 2008

Podle Michala Picha stojí za současným ochlazením realitního trhu několik faktorů. „Češi si rychle zvykli na nízké úrokové sazby hypotečních úvěrů a skokové navýšení, které v posledním půlroce nastalo, přimělo mnoho zájemců k přehodnocení rozhodnutí o nákupu nemovitosti. Nejde ale jen o vysoké úrokové sazby. Ceny nemovitostí se dostaly příliš vysoko a mnoho zájemců na ně již svými úsporami nedosáhne. A i ti, kteří by se současnými cenami nemovitostí neměli problém a chtěli financovat nákup hypotékou, nemusí nyní splňovat přísné podmínky pro její získání: mít naspořeno alespoň 20 % ceny nemovitosti (platí pro žadatele starší 36 let, jinak tento limit činí 10 %), případně splnit parametry DTI a DSTI, které jsou v bankách důležité při posouzení bonity klienta.“ A právě větší nároky bank jsou jedním z faktorů, který výrazně snížil počet prodaných nemovitostí v letošním roce.

Index dostupnosti bydlení, za kterým stojí společnost Golem finance s.r.o. a EuroNet Media s.r.o., se v květnu 2022 dostal na hodnotu 68,4 %. Index vyjadřuje jak velkou část čistého měsíčního příjmu průměrné české domácnosti aktuálně tvoří náklady na bydlení. V květnu 2015 byl index dostupnosti bydlení na hodnotě 31,7 %.

### Nebýt vysoké inflace, mohlo být nyní vše jinak

Stále jsme ale v situaci, kdy se ceny nemovitostí nesnižují tak výrazně, jako po roce 2008. Nyní má totiž mnoho lidí obavu z rostoucí inflace a vlastní nemovitost je pro ně mnohem lepší volbou, než mít peníze uloženy na bankovním účtu. „Když se podíváme, u kterých typů nemovitostí došlo v letošním roce k zastavení růstu cen, tak jsou to v drtivé většině předražené nemovitosti nacházející se nejčastěji v neatraktivních lokalitách a současně jde o nemovitosti ve špatném technickém stavu. U nových bytů a rodinných domů k výraznému poklesu cen, alespoň podle našich dat, zatím nedochází. Naopak, například u stavebních pozemků stále monitorujeme rostoucí ceny,“ upřesnil Michal Pich.

### Prim hrají nízkoenergetické nemovitosti

Zájemci, kteří aktuální přichází do realitních kanceláří se ovšem stále častěji ptají nejen na cenu vybrané nemovitosti, ale také na její provozní náklady. Nízkoenergetické byty a domy jsou nyní více poptávány než v minulých letech. „Mnoho lidí se bojí, kolik budou muset dávat za energie a raději si vyberou dražší nemovitost s nízkými provozními náklady než levnou nemovitost, která by pro ně znamenala vysoké měsíční platby za energie. U realit s vysokými nároky na energie by totiž už nyní museli počítat s nákladnými investicemi např. do zateplení, solárních panelů či tepelného čerpadla,“ popsal současnou situaci Michal Pich.



ZDE SI MŮŽETE  
stáhnout minulá  
vydání našeho magazínu.



Nízkoenergetické byty a domy jsou nyní více poptávány než v minulých letech. U realit s vysokými nároky na energie by totiž museli počítat s nákladnými investicemi např. do zateplení. Foto: redakce

### Jak jsou na tom aktuální ceny bytů v porovnání s minulými lety?

#### Byty 1+1

V září 2008 byla průměrná cena jednopokojového bytu 1 253 507 Kč. V srpnu 2014 se dal tentýž byt pořídit za průměrnou cenu 934 126 Kč, v září 2022 je to již 2 623 818 Kč. Cena jednopokojových bytů je tedy nyní dvakrát vyšší než před 14 lety.

#### Byty 2+1

V září 2008 se dal pořídit byt 2+1 v České republice za průměrnou cenu 1 714 553 Kč. O 6 let později, v srpnu 2014, se ovšem cena snížila na 1 357 689 Kč. Po osmi letech (září 2022) se dostala průměrná cena této kategorie bytů na 3 708 774 Kč. Stejně jako u bytů 1+1 i byty 2+1 jsou aktuálně 2x dražší než v roce 2008.

#### Byty 3+1

Velké byty dlouhodobě patří mezi kategorii, která je vyhledávána zejména mladými rodinami. Investoři si totiž pořizují byty menších výměr, vychází jim lépe poměr mezi kupní cenou a vyšší následného nájmu. V září 2008 se dal v České republice pořídit třípokojový byt za průměrnou cenu 2 121 617 Kč. V létě 2014 se

dal tentýž byt pořídit již za 1 672 135 Kč, ovšem v září 2022 je průměrná cena na hodnotě 4 735 286 Kč. Takže také byty 3+1 prošly téměř shodným vývojem cen jako byty menších výměr.

### A jak si vedly ceny bytů od začátku letošního roku?

Všechny kategorie bytů jsou nyní nabízeny draž než na začátku roku. Růst cen byl ale v porovnání se stejným obdobím minulých let jen velmi mírný. Byty 1+1 od ledna do září 2022 podražily o 1,3 %, byty 2+1 jsou aktuálně dražší o 4 % a byty 3+1 zvýšili svoji průměrnou cenu o 1,55 %.

Porovnaná data ukazují, že ceny bytů zastavují svůj osmiletý růst cen. „O dalším vývoji tentokrát nebudou již rozhodovat prodávající, ale ochota kupujících akceptovat současné ceny,“ predikoval další možný vývoj Michal Pich. Ačkoli se v těchto měsících může zdát, že se investice do vlastní nemovitosti díky aktuálním cenám a vysokým úrokovým sazbám nevyplatí, neznamená to, že to musí platit ve všech případech. Kvalitní nemovitosti v atraktivních lokalitách jsou dlouhodobě hodnoceny jako dobrá investice. Navíc se mnoho zkušených investorů poučilo z minulosti a nyní své nemovitosti raději pronajmou, než aby je prodávali pod cenou.

Pokud jste si tedy vybrali nemovitost, která se vám líbí a plánujete v ní strávit zbytek života, neposuzujte pouze její aktuální cenu, ale také hodnotu, kterou vám může přinést. U pěkných nemovitostí v žádaných lokalitách totiž platí, že si svou cenu dlouhodobě drží.

Lucie Mazáčová

# Kupujete byt od developera? Změny v projektu a nadstandard znamená peníze navíc



Chcete vědět více?  
Zde najdete podobné články



Klient uhradí poplatek za provedení změny, vybere si vzorkovných smluvních dodavatelů developera příslušné vybavení, následně je potvrdí, odsouhlasí cenu, podepíše objednávku klientských změn a cenu uhradí.

Pokud chce kupující změnit nejen vybavení, ale také dispozice bytu, včetně rozvodů, opět nejprve podepíše smlouvu na klientskou změnu a protokol změn. Poté si může buď přivést svého architekta, který provede architektonickou studii, využít služeb architekta daného developerského projektu nebo provede zadání sám. Poté developer zajistí vypracování změnové prováděcí projektové dokumentace na základě předloženého návrhu a dá ocenit stavební náklady spojené s realizací této změny. Po odsouhlasení změn následuje opět podpis objednávky klientských změn, úhrada domluvené ceny a provedení změn.

Schválení či neschválení klientské změny je vždy však v kompetenci investora či generálního dodavatele.

## Jaká je cena prováděných změn?

Developeři si za změny účtují administrativní poplatek za zpracování dle rozsahu provedených změn. Poplatek zahrnuje servis v rámci celého procesu klientské změny, jako je příprava protokolu změn, vypracování požadovaných podkladů, ocenění klientské změny, vytvoření a kompletování podkladů pro realizaci klientské změny apod. Může se pohybovat v rozmezí od 10 až třeba do 50 000 Kč. Další položkou je potom samotné provedení změn a ceny nově vybraných zařizovacích předmětů. Ty si nelze vybrat u jakéhokoli dodavatele, i když by to bylo třeba pro klienta cenově výhodnější. Je to možné pouze u smluvních dodavatelů pro daný projekt. A to především z důvodů záruk a poskytnutých garancí na celé developerské dílo.

Dnes nemusí být žádný byt uniformní. Každý lze přizpůsobit individuálním potřebám budoucího majitele. Je však třeba počítat s tím, že každá změna navýší pořizovací cenu nemovitosti. Na druhou stranu je to jednodušší řešení než provádět změny individuálně po převzetí nemovitosti. **Jindra Svitáková**

Při koupi nového bytu bývá časté, že kupující vyžaduje provést některé změny. Ne každému musí vyhovovat dispozice, do vlastních představ patří také barva a typ podlahové krytiny či značka a vzhled vybavení koupelny a jiné. Developeři jsou schopni tyto individuální požadavky splnit, ovšem něco to stojí. A většinou víc, než je například cena stejných zařizovacích předmětů v běžných prodejnách. Proč tomu tak je?

## Jaké smlouvy uzavírá kupující s developerem

Smlouvy týkající se koupi domu v rámci developerského projektu se ve většině případů řídí zákonem č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník, zejména § 1746 a následující). Jde o tzv. smlouvy nepojmenované. Zpravidla se nejprve uzavírá rezervační smlouva, smlouva o budoucí kupní smlouvě, a následně samotná kupní smlouva. Pokud si kupující přeje provést v bytě změny nad rámec projektu, uzavírá se na tyto změny většinou smlouva o dílo (§ 2586 a násl. občanského zákoníku).

## DEVELOPEŘI

Samotné změny, respektive jejich ocenění, se většinou zanášejí do rezervační smlouvy (resp. smlouvy o budoucí kupní smlouvě), a to například jako dodatek či příloha, nebo se uzavírá samotná smlouva na provedení změny. V ní by měly být stanoveny ceny klientských změn a jejich přesná specifikace.

## Co většinou zahrnuje standardní provedení

Standardní provedení je to, co je v ceně nové nemovitosti obsaženo. Definuje je developer a zahrnuje informace, z jakých materiálů bude stavba vyhotovena, jaká bude hodnota příslušenství dodávaného v ceně stavby. Jedná se např. o cenu sanitárního vybavení (vany, WC, sprchové kouty), obklady, dlažby, podlahové krytiny, dveře apod. U některých projektů může být ve standardním provedení i kuchyňská linka, ale to není v současnosti příliš obvyklé. Pokud kupující nežádá žádné změny, podepíše pouze základní typy smluv a byt mu bude dodán vybavený tak, jak je uvedeno v základních informačních materiálech developerského projektu.

## Co to jsou klientské změny

Klientskou změnou umožňuje investor budoucímu majiteli upravit si kupovaný prostor dle jeho představ. Rozsah klientských změn a jejich organizaci stanovuje investor. Změny mohou být dvojího charakteru. Pokud chce klient změnit pouze vybavení, jako je typ vnitřních dveří, kování, podlah, obkladů, dlažeb či zařizovacích předmětů v koupelnách, je s ním sepsána smlouva o dílo na klientskou změnu a většinou také tzv. protokol změn. Poté

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 vyhnout. Kde získat nabídky a jak rychle a efektivně danou nemovitost prodat. Jak docílit referencí a spokojených Klientů.

# Co s velkým bytem, když děti vyletí do světa?

Není snad žádný český filmový divák, který by neznal proslulý filmový citát „Rodina se dusí“.

Film Kulový blesk, pojednávající o strastech a slastech bydlení v nevyhovujících bytech se stal klasikou české kinematografie. Bytové problémy se minimálně jednou za život dotknou snad každého. Je lepší malý byt nebo velký? Ale co s ním, až děti vyrostou a najdou si svůj nový domov?

## Velký byt znamená soukromí pro každého

Malý byt může mnoha rodinám vystačit jak pro výchovu dětí, tak pro pozdější život ve dvou. Ovšem znamená to, že minimálně dvacet i více let bude k dispozici málo prostoru a v podstatě žádné soukromí. Pokud je rodina minimálně čtyřčlenná, a ještě k tomu jsou potomci rozdílného věku, pohlaví i zájmů, může to znamenat často napjaté vztahy, které některé členy rodiny poznamenají na další desítky let.

Nastěhovat se s velkou rodinou do většího bytu je sice finančně náročnější, ovšem ve výsledku pohodlné. Dostatek místa, kde může mít každý svůj pokoj, je důležitý nejen pro rozvoj osobních zájmů, ale i pro vztahy v rodině. Děti ale dorostou a pak je třeba přemýšlet, co s velkým bytem. Nabízí se několik řešení.

## Rekonstrukce a dostatek pohodlí

V klasickém třípokojovém bytě, který volí mladá rodina nejčastěji, je situace velmi jednoduchá. Dětský pokoj se změní na pracovnu, pokoj pro hosty nebo na druhou ložnici. V pozdějším věku často partneři přivítají, že mohou spolu ložnici sdílet, ale nemusí. Někdo je sova a do noci si v posteli čte, někdo chodí spát brzy a ráno stává s východem

slunce. Nehledě na prostorově náročné koníčky, které se nevejdou do společného obývacího pokoje. Tak proč si nedopřát každý svůj pokoj, kde se každý obklopí svými zájmy a může usínat a probouzet se podle svých vnitřních hodin.

Podle informací pracovníků stavebních spořitelien často manželé v předdůchodovém věku využívají po odchodu svých dětí z domova právě úspory ze stavebního spoření na celkovou rekonstrukci bytu. Statistiky uvádějí, že nejčastěji uvažují změnit dětský pokoj na pokoj pro hosty (21 %) nebo na druhou ložnici (16 %). Častá je i rekonstrukce na pracovnu pro jednoho nebo oba partnery.

## Prodat velký a koupit menší byt

I když v prodeji bytů vedou byty dvoupokojové, je dalším možným řešením velký byt prodat a koupit menší. Dnes není problém zadat realitní kanceláři zároveň prodej bytu a poptávku po menším bytě tak, aby realizace celého procesu, včetně stěhování, mohla být plynule vyřešena. Pokud se takového realitního obchodu chopí kvalifikovaná realitní kancelář, která má k dispozici svoji databázi klientů a poptávek po různých nemovitostech, zcela jistě najde řešení, a to často i v lokalitě, na kterou jsou klienti dosud zvyklí. Může se dokonce stát, že si rodiny jen vymění byty. Mladá rodina se nastěhuje do většího, z něhož se osamělí manželé odstěhují do jejich malého bytu.

## Máte rádi společnost? Pronajměte.

Pokud ve velkém bytě zůstane bydlet jedna osoba, může samozřejmě byt také prodat. Ale sedět sama v novém bytě nemusí být ideální řešení. Výhodou je, když dosavadní byt nemá průchozí místnosti, nebo alespoň jeden pokoj je samostatný. Pak jej lze nabídnout k pronájmu. O tuto formu pronájmu mají často zájem lidé, kteří přijedou do města na krátkodobý pracovní pobyt, služební cestu, nebo třeba za studiem. Může to být dobrý přivýdělek k důchodu, a ještě navíc setkání se zajímavými lidmi, kteří obohatí váš život. Často se lidem po desetiletích nechce do stěhování. Při představě, co všechno je třeba probrat, vyklidit a sbalit, raději na své plány zapomenou. Ale změna bytu může být skvělým restartem životního stylu, který je právě v tomto věku často potřebný k tomu, aby člověk předčasně nezestárnul. **Jindra Svitáková**



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články





Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



# Nízkoenergetické nemovitosti se stávají novým trendem bydlení

Bydlení šetrné k přírodě si dnes vybírá stále více lidí. Nespotřebovat moc zdrojů a snížit ekologický dopad bydlení na životní prostředí je dnes nejen moderní, ale z hlediska budoucnosti planety i velmi potřebné. Proto také mnoho lidí dnes hledá bydlení, které bude splňovat tyto požadavky.

## Malé domy jsou trendy

I když v Evropě se tento trend rozvíjí až v posledních letech, ve Spojených státech má dlouhou tradici. Vezměme bydlení v zaparkovaných přívěsech, které je tam běžné už desítky let. Samozřejmě prvotními a dodnes častými důvody jsou malé finanční náklady, ale dnes je tento trend přetaven v ekologické bydlení.

### EKOLOGIE

Jak dokládá americká studie, ekologická stopa může být při životě v malém domě až o 45 % menší než v klasickém velkém domě. Ale co je to malý dům? Ač to není nikde přesně definováno, mělo by jít především o dům, který je efektivně zařízený, postavený většinou v přírodě, často i mobilní nebo jednoduše ukotvený bez potřeby vybudovat základovou desku.

V České republice je podobných projektů několik a z malého bydlení se i u nás postupně stává fenomén. Domy jsou projektovány tak, že je v nich využit každý kousíček prostoru. Většinou mají do 20 metrů čtverečních. Důraz se klade na kvalitu materiálu, zateplení, využívání dešťové vody, ekologický způsob vytápění a co možná největší energetickou samostatnost, například využitím energie ze solárních panelů a dalšími nejmodernějšími technologiemi.

## Domy, které jsou v souladu s přírodou

Ne každý může, nebo chce, bydlet v minimalistickém domku. Větší rodina potřebuje svůj prostor. Ale i ve větším domě můžete zachovat ekologický styl bydlení. Až budete vybírat svůj nový dům, najděte si firmu, která reprezentuje tento styl. Ta vám s výběrem vhodného domu a jeho zařízení určitě pomůže. Nebo vám poradí, jak takový dům postavit.

Řada ekologických materiálů má výborné fyzikální vlastnosti a jsou šetrné k přírodním zdrojům. Proto je určitě třeba při

výběru rodinného domu věnovat pozornost tomu, z čeho je postaven a čím je zateplen.

Skvělou volbou je konopí, které rychle roste, je zdravotně nezávadné, nezpůsobuje žádné alergie, ani neláká zvířata. V zahraničí je oblíbená ovčí vlna, která reguluje vlhkost vzduchu v interiéru, je schopna pohlcovat vodu bez ztráty izolačních vlastností, a přitom zůstává na dotek suchá a zachovává svůj objem. Je prodyšná, takže nebrání přirozené ventilaci, má dlouhou životnost a zachovává trvalou pružnost. Mimo jiné jsou ceněny její akusticko-izolační vlastnosti.

Mezi další ekologické volby patří džínovina vyráběná z odřezků vznikajících v textilní výrobě, která nabízí vynikající tepelné i akustické vlastnosti, je odolná vůči plísním, houbám a škůdcům. K přírodě je šetrná taktéž sláma, která může fungovat jako izolace i stavební materiál, a jako tepelná izolace se používá i len či dřevo.

## Šetrné bydlení znamená také šetrné chování

Ve výše zmíněné americké studii o bydlení v malých domech se však také dokládá, že ne všichni, kteří si toto bydlení vybrali, dodržovali ve svém životním stylu pravidla ekologie. Lidé sice šetřili životní prostředí minimem nákupů (málo prostoru znamená málo zásob, méně oblečení atd.), zachytávali dešťovou vodu a úsporně topili. Ovšem na druhou stranu se zjistilo, že musí častěji nakupovat potraviny, a tím pádem používat automobil, častěji chodí na jídlo do restaurací a podobně. Tyto negativní návyky jsou však dobrou motivací pro projektanty a stavitele malých domů, aby dovedli v nových návrzích minimalistického bydlení respektovat zjištěné potřeby uživatelů.

I přes některé negativní výstupy je zřejmé, že všichni, kteří se rozhodli pro velmi malé bydlení, zmenšili svou stopu na Zemi. Je to především díky velmi malému množství energie na vytápění, klimatizaci a osvětlení. Prostě, čím úsporněji budujeme, tím dáváme větší šanci přírodě kolem nás.

Jindra Svitáková

# Proč lidé hledají chytré domy? A jak si pořídit chytrou domácnost?

Slovo „chytrý“ se dnes používá v přeneseném významu pro vše, co je úsporné, moderní, má mnoho funkcí a je technologicky na výši. Tak dnes máme chytré telefony, ledničky, dokonce chytré spodní prádlo, a také chytré neboli inteligentní domy.

Chytrost výrobku však neznamená, že si poradí sám se sebou tak, jako chytrý člověk. Vždy potřebuje právě toho svého člověka, který zvolí vhodné technologie a uloží jim do paměti postupy a řešení možných situací. Ale proč si pořídit právě chytrý dům? Pro někoho to může být výzva, pro někoho cesta, jak pohodlně bydlet. Co vše tedy znamená „inteligentní čili chytrý dům a chytrá domácnost“? A jak se liší od běžného energeticky úsporného domu?

## CHYTRÁ DOMÁCNOST

Pojem inteligentní dům se používá pro domácnost s plně automatizovaným systémem všech oblastí bydlení. Vše se ovládá pomocí panelů zabudovaných do zdí. Druhou možností ovládání je vzdálený přístup z mobilu příslušníků domácnosti, takže veškeré funkce lze nastavit kdykoli a odkudkoli. Inteligentní dům usnadňuje každodenní činnosti, jako je bezpečnost domu, zamykání, vypnutí a zapnutí světel, televizních či rozhlasových přijímačů, vyhřátí sauny či vyčištění bazénu.

V chytrém domě světla ví, jestli a jak mají svítit. Když vstoupíte do místnosti, kde je tma, rozsvítí základní světlo. Když odejdete, sama zhasnou. Žaluzie dokážou samy chránit před sluncem či večer před zvědavými zraky sousedů. Systém se umí přizpůsobit také aktuálním povětrnostním podmínkám a podle toho se naklápět, vytahovat, stahovat.

Značné úspory energie se mohou projevit při dobrém nastavení systému vytápění a chlazení. Většinou nepotřebujeme mít ve všech místnostech stejnou teplotu, protože každá místnost slouží jinému účelu, nebo se užívá v jinou denní či večerní dobu. Proto lze v chytrém domě nastavit různé teploty a úrovně vlhkosti pro každou místnost, a ještě navíc přizpůsobit teplotu dennímu režimu jeho obyvatel. Systém také monitoruje všechny spotře-

biče a může je spustit podle pokynů majitele, například myčku v noci, nebo tehdy, když je plná.

### Chytrý dům se stará o pohodu svých obyvatel opravdu kompletně.

Dáváte telefonu slovní příkazy? Také dům s vámi může mluvit. „Zavři garáž, vyvětrej v kuchyni, vyndej prádlo z pračky.“ To je jen část doporučení, které může dům poslat zprávou do vašeho mobilu a upozornit vás na vaše opomenutí. Návštěva může zvonit na konkrétní pokoj, ale také může začít hrát hudba na plnou hlasitost v celém domě, když se spustí alarm.

Inteligentní zabezpečovací systém totiž dokáže nejen spustit alarm, když je v domě nežádoucí osoba, ale také předcházet vloupání a chránit budovu před nečekaným únikem vody nebo požárem. Při detekci pohybu v zabezpečeném objektu reaguje nápadným blikajícím světlem, vytáhnutím všech žaluzií a hlasitým zvukem v každé místnosti. Zároveň odesílá zprávu na majitelův mobil. Blikání světel může také upozornit například na kouř nebo únik vody. Skvěle se hodí i jako tichý zvonek ve chvíli, kdy jdou například večer děti brzy spát.

Na druhou stranu dům dokáže simulovat přítomnost jeho obyvatel i v době, kdy jsou na dovolené či služební cestě. Dům se tváří, jako by ho někdo v daném čase obýval. Vytahuje žaluzie, rozsvěcuje světla, spouští závlahu zahrady. Některé systémy chytrých domácností dokážou fungovat i nezávisle na připojení k internetu. Pokud vypadne internetové připojení, majitel sice přijde o dílčí funkce, jako je například vzdálený přístup apod., ale všechny hlavní funkce zůstávají funkční.

Mít chytrou domácnost dnes nemusí znamenat stavbu nového domu. I když myslet na řízení domácnosti tímto způsobem již ve fázi přípravy projektu je to nejlepší řešení. Avšak rozvoj bezdrátových systémů umožňuje instalaci chytrých prvků i při rekonstrukci nemovitosti, nebo dokonce kdykoli bez zásahu do elektroinstalace, kdy vše řídí malý server s bezdrátovými prvky. Proto můžete povýšit na chytrou i vaši současnou nemovitost.

Chytrá domácnost znamená nejen úsporu času a energie, ale také větší bezpečnost, ovládání přístupů do domu a komfortnější bydlení. Celkovou hodnotu nemovitosti tak může podstatně zvýšit.

Jindra Svitáková

### Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Inteligentní zabezpečovací systém dokáže nejen spustit alarm, když je v domě nežádoucí osoba, ale také předcházet vloupání a chránit budovu před nečekaným únikem vody nebo požárem. Foto redakce







## Nemáte náhodou podpojištěnou nemovitost? Mohlo by dojít ke krácení pojistného plnění

Jestliže kupujete nemovitost na hypotéku, její pojištění bude jednou z podmínek poskytnutí půjčky. Pokud však kupujete dům za hotové, měli byste po podpisu kupní smlouvy kontaktovat pojišťovacího makléře.

**J**ak se přesvědčili lidé v minulém roce na jižní Moravě, stačí jeden velký vítr, a katastrofa je na světě. Je s podivem, jak mnoho majitelů nemovitostí zanedbává pojištění. Přitom dobré pojištění je základním stavebním kamenem ochrany majetku.

### POJIŠTĚNÍ

Zdražování cen ve stavebnictví, které zažíváme od podzimu 2021, nekomplikuje jen novou výstavbu či rekonstrukce, ale přináší značné riziko podpojištění stávajících nemovitostí. V případě vzniku škody by majitelům neaktualizovaných pojistek nemusely pojišťovny vyplatit dostatečnou náhradu.

Právě proto je třeba nemovitost správně pojistit hned na začátku. Cenu si může majitel stanovit sám, nebo si ji nechat spočítat podle stavební hodnoty. To je částka, za kterou by se dal postavit stejný objekt znovu. A smlouvu je potřeba pravidelně aktualizovat. Buď ve chvíli, kdy se hodnota nemovitosti výrazně zvýší například rekonstrukcí, nebo tím, že vzrostou ceny na trhu. Většinou se doporučuje pojištění upravovat maximálně po 4 letech. Velké problémy mohou mít majitelé, jejichž smlouvy nebyly aktualizovány více než sedm let.

Podpojištěné mohou být i nemovitosti, které jejich majitelé kupovali na hypotéku. Často totiž zvolí pojistku s minimální pojistnou částkou, většinou ve výši poskytnutého úvěru. Ovšem hodnota nemovitosti bývá vyšší, a pokud není pojistná částka

sjednána na celou hodnotu nemovitosti, nejen do výše poskytnutého úvěru, nemusí se tato strategie vyplatit.

V současné době by měli svou pojistku zrevidovat i aktuální stavebníci. V rámci pojištění stavby před kolaudací může být vyplacena pojistka například za krádež materiálu nebo techniky, ale také za poškození přírodními živly.

### Kdy jde o podpojištění

Podpojištění u rodinných domů nebo rekreačních objektů nastává ve chvíli, kdy je nemovitost pojištěna na nižší částku, než je její hodnota, respektive hodnota, za kterou by bylo možné v případě vzniku totální škody odstranit ruiny a vystavět obdobnou nemovitost znovu. Pokud nemovitost není dostatečně pojištěna, může pojišťovna krátit pojistné plnění ve stejném poměru, v jakém je pojistná částka k hodnotě nemovitosti.

Pokud například vlastníte dům v hodnotě 5 000 000 Kč, ale byl kdysi dávno pojištěn na tehdejší hodnotu 2 500 000 Kč, může pojišťovna například v případě velkého požáru vyplatit jen polovinu původní pojistné částky. Což by bylo 1 250 000 Kč. Za takovou hodnotu však stejný dům zcela jistě nepořídíte.

Pojišťovny sice mají v případě výkyvů na trhu kvůli možnému vzniku podpojištění určitou toleranci, ta ale bývá tak do 15 procent. Tuto hodnotu však současné zdražování dávno přesáhlo. Ceny materiálů i prací vzrostly o desítky procent. V případě vzniku škody je tak pravděpodobné, že by majitelé museli část oprav zaplatit ze svého. Vhodným řešením, jak vzniku podpojištění zabránit, je zvolit pojistku s tzv. indexací. To je zvyšování pojistné částky a běžného pojistného v závislosti na růstu cen na trhu. Díky indexaci se majitel nedostane do stavu podpojištění a v případě pojistné události odpovídá vyplacená částka skutečné škodě.

Mnoho uživatelů si stále plete pojištění domácnosti a pojištění nemovitosti. Na to mají pojišťovací makléři jednoduchý příklad: obraťte dům vzhůru nohama. To, co z něj vypadne, spadá pod pojištění domácnosti. To, co zůstane, patří do pojištění nemovitosti.

Jindra Svitáková

# „KVALITNÍ VZDĚLÁNÍ JE ZÁKLAD K ÚSPĚŠNÉ REALITNÍ KARIÉŘE.“

KELLER WILLIAMS CZECH REPUBLIC

Jedním ze základních pilířů společnosti **Keller Williams** je kontinuální vzdělávání svých makléřů. Jsem přesvědčen, že kvalitní vzdělání je cesta k úspěšné realitní kariéře a jen realitní makléř, který se neustále vzdělává, může svým klientům nabízet ten nejlepší realitní servis a být za to náležitě ohodnocen.

O tom, že **Keller Williams** nabízí ta nejlepší školení a tréninky na celém světě svědčí i několikanásobné vítězství v žebříčku Training Top 125, který naše společnost v letech 2015 a 2017 vyhrála v konkurenci všech firem na celém světě, ne jenom realitních!

Jen za rok 2021 jsme našim realitním makléřům **zdarma poskytli 79 školení a tréninků**, většinou v on-line formě. To proto, aby se jich mohl zúčastnit opravdu každý, bez ohledu na to, kde se zrovna nachází.

Díky tomu, že cca 80 % všech našich tréninků a školení nahráváme, mají naši realitní makléři v uzavřené členské sekci k dispozici **nepřeborný video archiv know-how**, které si mohou pustit a vzdělávat se kdykoliv a odkudkoliv.

Naše pravidelné on-line školení a video archiv všech školení si oblíbili zejména manažeři realitních týmů, protože jak oni sami přiznávají: **„Umožňuje nám to zefektivnit zaškolování nových, ale i stávajících realitních makléřů.“**

Více se dozvíte na:

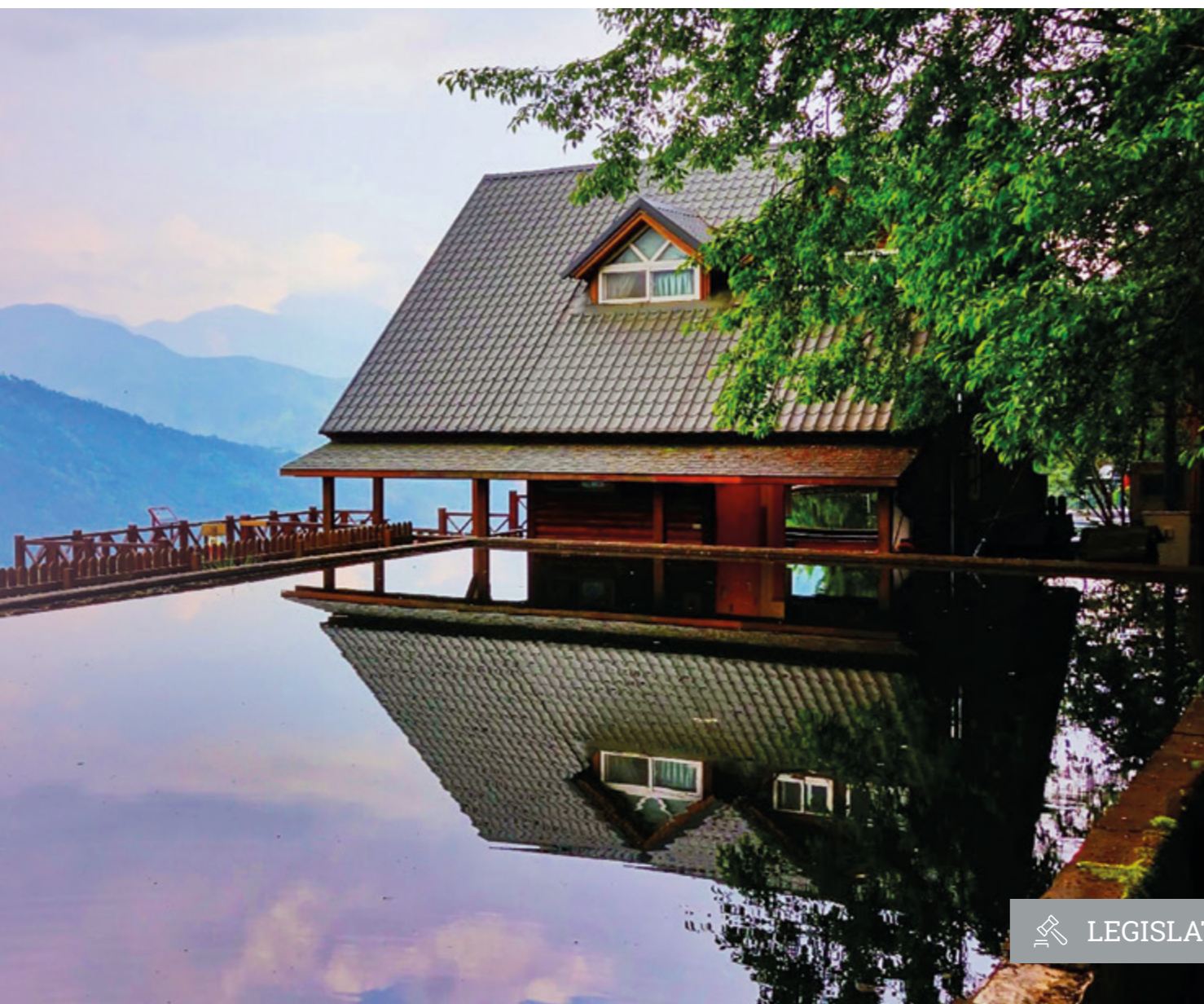
[WWW.TRENINKOVYKALENDAR.CZ](http://WWW.TRENINKOVYKALENDAR.CZ)

**kw** CZECH  
REPUBLIC  
KELLERWILLIAMS®

[WWW.KWCZ.CZ](http://WWW.KWCZ.CZ)



# Při stavbě nového domu se zpřísnily podmínky pro zachyt dešťové vody



Nádrže na dešťovou vodu mohou být podzemní i nadzemní, plastové i betonové. Každopádně při efektivním využití dešťové vody lze ušetřit až 50 % spotřeby vody v domácnosti. Foto redakce

LEGISLATIVA

Pokud kupujete pozemek a chystáte stavbu rodinného domu, budete muset věnovat více pozornosti řešení vsakování či odtoku dešťové vody na pozemku. Pokud nebude toto řešení součástí projektu, stavební úřad nemusí stavbu povolit.

## Povinnosti pro hospodaření s dešťovou vodou má obec i stavebník

Pravidla pro správné nakládání s dešťovou vodou má Česká republika již od roku 2009. Nyní však jsou upraveny tak, že stavebník musí konkrétně při návrhu domu vyřešit, jak dešťovou vodu ze střechy a odvodňovaných ploch zachycovat a zadržovat na pozemku tak, aby neodtékala najednou. Povinností obce je napomáhat svým občanům, aby bylo hospodaření s dešťovou vodou ku prospěchu krajiny. Především by měla mít vybudovanou dešťovou kanalizaci, znát dobře geologii a vsakovací podmínky na území obce, minimalizovat souvislé betonové a jinak nepropustné povrchy, a pečovat o vodní toky ve svém katastru. Vzhledem k horšící se situaci v hospodaření s vodou i kvůli stále pokračujícímu suchu, vstoupila od ledna 2021 v platnost novela vodního zákona, která ukládá stavebníkům i další povinnosti.

## Jak zachyt a vsakování dešťové vody u novostavby řešit?

Pokud obec nemá hydrogeologické informace, bude třeba si nechat vypracovat posudek u specializované firmy. Podle typu podloží a místních podmínek se tak zjistí, jak je třeba s dešťovou vodou nakládat. Prioritně by se voda měla vsáknout do půdy, na kterou spadla.

Pokud to není vzhledem k místním podmínkám možné (špatné podloží, nepropustné jíly apod.), povoluje zákon vypouštět dešťovou vodu do oddělené dešťové kanalizace. Ve výjimečných případech (např. když dešťová kanalizace v obci neexistuje) povoluje zákon vypouštění dešťové vody do stokové kanalizace. Vodu ale nelze nechat vsakovat nebo vypouštět do kanalizace kdykoli a jakkoli, to by mohlo způsobit značné problémy například při přivalových deštích. Měla by se tedy

vypouštět postupně, tzv. regulovaně. Řešením jsou většinou vsakovací systémy a podzemní či retenční nádrže.

## Vsakovací jáma nebo drenážní systém řeší vsakování, ale neušetří vodu

Vsakování vody může zajistit jáma naplněná kamenivem. Důležitá je správná volba velikosti, aby nedocházelo k odtoku vody na sousední pozemky. Další možností je systém drenáží z drenážních trubek. V nich se voda dočasně zadržuje a podle propustnosti půdy se zvolna vsakuje do podzemí. Nevýhodou vsakovacích systémů jsou ale rozsáhlé zemní práce, přesuny zeminy a štěrku a postupné zanášení jam zeminou. Především ale dešťová voda není nijak využívána. Přednost by proto měly dostat nádrže na vodu.

## Podzemní nebo retenční nádrž?

Retenční nádrž zadržuje po nějakou dobu srážkovou nebo přivalovou vodu, která je následně vypouštěna do vodního toku. Tyto nádrže se budují především u průmyslových objektů a neslouží k opětovnému využití vody. K tomu slouží podzemní nádrž, v níž se voda nejen zadrží, ale může se i vy-

užít na závlaku zahrady, ke splachování toalety či pro úklidové práce.

Cílem je šetřit pitnou vodu, a tím zároveň šetřit na měsíčních výdajích za vodné a stočné. Nádrže na dešťovou vodu mohou být podzemní i nadzemní, plastové i betonové. Každopádně při efektivním využití dešťové vody lze ušetřit až 50 % spotřeby vody v domácnosti. Navíc stát nejen ukládá stavebníkům nové povinnosti, ale také je podporuje, aby je mohli splnit. Proto lze pro tento účel využít dotaci v programu Dešťovka, který nabízí podporu do výše až 50 % celkových způsobilých výdajů na zřízení takové nádrže. Nová povinnost řešení dešťové vody na vlastním pozemku nesporně znamená navýšení rozpočtu na stavbu. Je to ale jedna z mála investic, jejíž návratnost – vzhledem k úsporám užitkové vody i poskytnuté dotace – je velmi rychlá.

Jindra Svitáková

**Chcete vědět více?**  
Zde najdete podobné články



# Drahé hypotéky zastavují růst cen nemovitostí. Nájmy naopak zdražují



REGIONY

Ještě před půl rokem byla poptávka po vlastním bydlení tak silná, že se mnoho nabízených nemovitostí ani nedostalo do inzerce. Zájemců, kteří hledali ke koupi byt, dům nebo pozemek bylo dokonce tolik, že některé realitní kanceláře přistoupily k aukcím. Nemovitost tak připadla tomu, kdo za ni byl ochoten zaplatit nejvíce. To se ovšem mění. Inzerátů k prodeji na realitních serverech přibývá, zájem o nákup nemovitostí klesá.

Růst cen nemovitostí byl v posledních dvou letech extrémní. Poptávka byla tak silná, že se někteří zájemci ani nedostali na prohlídku. Mnozí makléři totiž dokázali prodat nemovitost po telefonu.

Zatím ovšem vždy platilo, že po období extrémního zájmu přichází období poklesu, což je velmi dobře vidět také na počtech nemovitostí na realitních portálech. "V listopadu 2021 jsme měli historicky nejnižší počet inzerovaných nemovitostí. Před koncem loňského roku jsme se dostali na hranici 27 tis. inzerátů. Nyní je to ovšem již téměř 37 tis. a čísla každý den rostou. Uvidíme, jestli postupem času překonáme rekord z roku 2014, kdy jsme v jeden okamžik inzerovali více než 95 tis. nemovitostí," okomentoval současné dění Michal Pich, provozovatel realitního a zpravodajského serveru realityčechy.cz a realitymorava.cz.

Situace se ovšem výrazně mění také v regionech. Například v Uherském Hradišti stouply, podle oslovených realitních makléřů, ceny nemovitostí za posledních 5 let téměř o dvojnásobek. Podle Michala Groulíka z realitní kanceláře In Style Real Estate ke zdražování stále dochází, ale ceny nemovitostí jsou již příliš vysoko. "Z mého pohledu jsou ceny přemrštěné, nereálné a na trhu se propagují některé nemovitosti již řadu měsíců."

Naopak Michal Macháček z realitní společnosti Remach pozoruje na realitním trhu výrazné ochlazení poptávky. "Růst cen se již zastavil a nyní je ze strany kupujících velká neochota či nemožnost pořizovat si nové bydlení nebo investiční nemovitost. V cenách nad čtyři miliony korun se velmi těžce hledají zájemci a ti jsou proto nyní vyvažováni zlatem," upřesnil Michal Macháček. V Uherském Hradišti a okolí patří mezi nejžádanější nemovitosti byty a rodinné domy. Těch ale není dostatek.

Alespoň ne takových, jaké by si klienti představovali, což je cena do 4 mil. Kč, novostavba a nejlépe s nízkou energetickou náročností. "Dokončené rodinné domy, ihned k nastěhování, jsou stále poptávány alespoň hrstkou zájemců s předem schválenou hypotékou. Po domech v horším stavu a po rozestavěných nemovitostech je daleko menší poptávka z důvodu drahých řemeslných prací a materiálů," dodává Michal Macháček.

Nejen drahé hypotéky, ale také stále zdražující stavební materiály a nedostatek kvalitních řemeslníků, od výstavby rodinných domů odrazují mnoho zájemců. Naopak o nové byty je podle Michala Groulíka stále velký zájem. "Projekty na bytové jednotky se sice staví, ale jsou častokrát vyprodány ještě před zahájením výstavby."

Aktuálně přibývají v realitních kancelářích lidé, kteří nákup vlastní nemovitosti odkládají a volí raději pronájem. Pronájmy ovšem začaly výrazně zdražovat. Jejich nabídka je totiž nedostačující, což potvrzuje i Michal Macháček a dodává: "Pro spoustu lidí jsou hypotéky nedostupné, a tak jdou do nájemního bydlení. Byty, které jsou hezčí a s balkonem mají daleko větší potenciál pronájmu za vyšší cenu. Co ovšem na trhu chybí zcela, jsou rodinné domy se zahradou k pronájmu." Z dat společnosti InStyle Real Estate vyplývá, že v Uherském Hradišti

meziročně podražilo nájemné u všech kategorií bytů. "Nájemné novostaveb bytů 1+kk v Uherském Hradišti meziročně zdražilo z 8 500 Kč na 10 000 Kč + energie a služby. Nové byty 2+kk zdražily z 10 000 Kč na 12 až 14 tis. Kč + energie a služby a nové byty 3+kk, které se ještě v loňském roce nabízely za cca 12 000 Kč, se aktuálně pronajímají v rozmezí 14 až 16 tis. Kč + energie a služby," upřesňuje Michal Groulík.

A jaké kategorie nemovitostí vyhledávají zájemci v Uherském Hradišti a okolí aktuálně nejčastěji? Oslovení realitní makléři se shodují, že menší byty 1+KK a 2+KK vyhledávají stále většinou mladší lidé ve věku 25 až 35 let, popřípadě starší lidé, kteří zůstali sami, například po rozvodu. Naopak větší byty či rodinné domy hledají rodiny s dětmi. Ovšem důležitějším parametrem při výběru nemovitosti se v posledních měsících stávají nároky na energetickou náročnost. Kromě kupní ceny se stále více zájemců zajímá také o měsíční náklady spojené s provozem dané nemovitosti.

Lucie Mazáčová

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



# Jak si vybrat kuchyňskou linku a zbytečně nechybovat

Kuchyňská linka je středobodem většiny českých domácností, a proto by jejímu výběru měla být věnována zvláštní pozornost. Nejde totiž o část interiéru, kterou lze snadno vyměnit. Zde platí dvakrát měř a jednou řež!

**N**ejprve potřebujeme návrh rozvržení linky a detailní míry, potom vybíráme materiál, barvy či osvětlení. Nesmíme však zapomenout také na další praktické otázky jako je doprava, montáž a v neposlední řadě také cena. To vše jsou faktory, které jsou při výběru ve hře.

## Stanovte si rozpočet

Plánování financí je nepostradatelnou přípravnou fází, protože nám řekne, jak široký výběr máme. Stanovte si rozpočet, který odpovídá vašim možnostem a následně se jej držte. Vzhledem k aktuálně rostoucím cenám nejen dřeva, ale i kování a dalších nezbytných částí kuchyňské linky trvejte na dohodě s neměnnou cenou. Pokud ovšem kuchyňské studio nemůže garantovat pevnou cenu, nebojte se oslovit jinou firmu.

## Návrh kuchyňské linky

Podle velikosti kuchyně volíme tvar linky ve tvaru I (jedna stěna), L (dvě stěny) nebo U (tři stěny). Důležité je, aby byl návrh linky praktický. Když to umožňuje vnitřní dispozice nezavrhujte kuchyňský ostrůvek. Jde nejen o moderní, ale také velmi praktickou část, jejíž nevybudování by vás mohlo časem mrzet. Při plánování rozležení spotřebičů dejte na rady odborníků. Pokud budete mít sporák na druhé straně kuchyně než trouba a budete chtít podlít maso vývarem, bude to poměrně složitá situace. Pracovní plocha by měla být ve výšce cca 90 cm nad podlahou. Není ale podmínkou tuto výšku dodržet. Záleží na výšce těch, kteří se budou v kuchyni pohybovat. Výrobci kuchyní se často setkávají s požadavky jak na vyšší, tak i nižší výšku pracovní desky.

Každá kuchyň potřebuje dřez. Pokud při práci u dřezu stojíte, měli by se vaše ruce dlaněmi pohodlně dotýkat dna. To vám ušetří mnohé bolesti zad. Nejčastější volbou jsou dřezy nerezové, granitové a keramické. Nad varnou desku či sporák umístěte kvalitní digestoř, která odvede všechny nežádoucí pachy pryč z vašeho domova. V moderních kuchyních často umísťují troubu do výšky pasu, aby se člověk nemusel ohýbat. Výběr umístění trouby by však měl učinit ten člen domácnosti, který bude nejčastěji troubu používat. Ujistěte se, že návrh počítá i s dostatečným osvětlením kuchyňské linky.

## Výběr materiálu a barvy

Pokud máte omezený rozpočet, nejlevnější variantou je lamino. Další možností jsou lakované MDF desky. Oba zmíněné materiály lze potáhnout i PVC fólií. Populárním moderním materiálem je akrylát. Pokud jste si představovali něco přírodnějšího, můžete si vybrat třeba dřevo nebo dýhu. Materiálem pracovní desky může být nepříliš odolný laminát, variabilní, avšak ještě méně odolný akrylát, popřípadě odolný, krásný a nákladný přírodní kámen. Pokud chcete nějaký kvalitní kompromis, podívejte se na nabídku desek z umělého kamene. Méně využívanými materiály jsou keramika, dřevo nebo v restauracích používaný nerez. Barvu linky zvolte podle velikosti kuchyně a množství přírodního světla. Do menší či tmavší místnosti volte světlé tóny, které místnost zvětší a projasní. Ve velkých světlých kuchyních můžete experimentovat i s tmavými barvami. Ať už si vyberete jakýkoliv materiál, styl nebo barvu, přejeme vám, abyste se ve své kuchyni cítili dobře a aby vám tam chutnalo!

Kristýna Nešporová

TRENDY



*Vzhledem k aktuálně rostoucím cenám nejen dřeva, ale i kování a dalších nezbytných částí kuchyňské linky trvejte na dohodě s neměnnou cenou.*

# Při koupi pozemku na stavbu domu může být ruina někdy výhodou

Nejen ceny bytů a domů, ale i ceny stavebních pozemků jsou vysoké v podstatě v celé České republice. Jejich nabídka je často omezená, a pokud chcete bydlet v určité lokalitě, může být problematické najít pro stavbu rodinného domu vhodný pozemek.

Věčná otázka, zda bylo dříve vejce, nebo slepice, platí pro výběr pozemku a stavbu domu dvojnásob. Co dřív? Vyberete si na stavebním veletrhu nádherný domek, pro vás jak stvořený, ale najít pro něj pozemek ve vybrané lokalitě nelze a nelze. A když jej konečně najdete, vás dům na něm postavit stejně nepůjde. Pozemky totiž mohou mít takové parametry, které velmi omezí možnosti, jak má stavba vypadat a jak má být situována. A provádět úpravy na hotovém projektu je složitější, než nejprve najít pozemek a pro něj potom vhodný projekt.

Na čem všem tedy záleží? Za prvé na možnosti umístění stavby, aby to odpovídalo „kvalitě prostředí“ podle § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Umístění každé jednotlivé stavby je samo o sobě totiž způsobitelné výrazně a na dlouhou dobu ovlivnit kvalitu prostoru, ve kterém žijeme. Navíc, stavební zákon zakotvuje povinnost být šetrný k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb. Stavební úřad proto posuzuje především osvědčení požadavku ohledně světla a zachování kvality prostředí, označované dříve jako „pohoda bydlení“. To zejména znamená dodržet odstupové parametry. Podle vyhlášky musí být rozestup mezi domy 7 metrů, pokud je mezi domy volný prostor. Navíc musí být stavba umístěna nejméně dva metry od sousedního pozemku a tři metry od veřejné komunikace, pokud jsou v průčelí okna. Dvoumetrový odstup pak platí i pro užitkové stavby na pozemku, jako je například garáž. Ve zvlášť stísněných podmínkách může být sedmimetrový odstup snížen až na 4 m, avšak vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m. Výjimku lze udělit například tehdy, pokud na sousedním pozemku existuje stavba, která je téměř na hranici pozemku, protože v době jeho stavby, což mohlo být i před více než sto lety, platila jiná pravidla. Pokud se však sníží vzdálenost od sousedního domu, bude platit omezení, že na tuto stranu nemohou vést z domu okna.

Pokud tedy podnikáte prohlídky pozemků, nespolehejte se na údaje typu „asi“, „skoro“ a podobně. Raději pečlivě vyměřte, zda bude možné dodržet předepsané parametry, nebo bude třeba stavební záměr upravit. Což je otázka konzultace s architektem či projektantem. Není tedy lepší koupit starý dům? Pokud vám někdo nabídne pozemek například s takřka nevyužitou ruinou, která bývala obytným domem, lze toho využít. Budete sice také omezení, ale jen tím, že je nutno zachovat půdorys stavby a její základy. Pak lze požádat o stavební povolení na rekonstrukci a na tomto místě – dle původního půdorysu – postavit prakticky nový dům, aniž by se řešily odstupové parametry.

Stává se, že na sousedním pozemku zatím nestojí žádná stavba, ale úředník posuzuje odstupové parametry tak, jako by tam již stavba stála. Není to ale správné. Dle ustálené judikatury platí, že se do úvahy sice berou i budoucí stavební záměry sousedů jakožto účastníků územního řízení, avšak pouze v případě, pokud již tito zažádali o povolení jimi zamýšlené stavby. Jestliže se tak nestalo, může se stavebník proti rozhodnutí bránit.

Jindra Svitáková

# BYDLETE LÉPE



**... s námi to jde snadno**