

realityčechy cz

ročník XII. • vydání 6 • červen 2023

realitycechy.cz



Kupujete byt? Zajímejte se,
jak SVJ řeší dluhy
spoluvlastníků vůči SVJ

více na straně 4-5

Jak převzít nový byt
od developera

strana 8

Proč někteří realitní
makléři nesdělují
adresu nemovitosti

strana 10





Starosti s hypotékou přenechte nám

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

Porovnáme nabídky bank i stavebních spořitelen 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

Kdy má nájemce povinnost umožnit pronajímateli prohlídku nemovitosti s novými zájemci



STRANA 14

Je výhodné přepsat energie na nájemce?

RYCHLÝ PŘEHLED



ČERVEN 2023

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV: 5,08 %

85% LTV: 5,42 %

90% LTV: 5,48 %

INDEX NÁVRATNOSTI BYDLENÍ: 8,35 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1: -0,11 %

Byty 2+1: -0,06 %

Byty 3+1: 1,11 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz



STRANA 18

V roce 2021 se stavebnictví dařilo, rok 2022 přinesl obrat

REALITNÍ POSTŘEH

Aleš Michl (ČNB)

V době, kdy bojujeme se zvýšenou inflací, je nutné dodržovat přísné podmínky pro poskytování hypoték.

NAPSALI O NÁS

Kde jsou levnější dvojčata bytů. Někde stačí ujet 20 kilometrů

SEZNAM ZPRÁVY / 25. 4. 2023 (kráceno)

„Stačí ujet 30 kilometrů a trh je jiný. Jsme zvyklí na vysoké ceny ve velkých městech

jako Praha, Brno, Ostrava. Ale jakmile vyjedu o kus dál, vidím prostor pro snižování nabídkových cen,“ říká Michal Pich, jednatel realitního serveru RealityČechy.cz

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.

Kupujete byt? Zajímejte se, jak SVJ řeší dluhy spoluvlastníků vůči SVJ

 téma měsíce



Po novele zákona se SVJ stalo upřednostněným věřitelem. Exekutor, který vede exekuci, má povinnost na konání dražby upozornit v dražební vyhlášce. SVJ pak může svou pohledávku přihlásit do exekuce nejpozději do zahájení dražebního jednání.

V případě dražby dlužníka bytu připadne SVJ až 10 procent z vydražené částky, což většinou pokryje všechny dluhy. Foto redakce

I když meziročně poklesl v Česku počet exekucí o zhruba 8 tisíc, stále ročně soudy rozhodují o více než 700 tisících exekucích. Každý rok také přibývá zhruba 30 tisíc nových insolvenčních řízení. Mnoho občanů v exekuci vlastní byty v osobním vlastnictví, které jsou součástí SVJ. Je velmi pravděpodobné, že pokud se dostanou do tíživé situace, nebudou plnit ani své závazky vůči SVJ. Novela občanského soudního řádu z konce roku 2017 však dala SVJ možnost, jak získat peníze zpět.

Ve společenství vlastníků jednotek se nachází v současné době v současné době zhruba více než 1,5 milionu bytů. Mezi takovým množstvím se vždy najdou nezodpovědní spoluvlastníci, kteří nehradí příspěvky do fondu oprav, na správu domu, vodné, stočné, teplo, osvětlení společných prostor či nepřispívají dle usnesení shromáždění na další potřebné úpravy domu. Donedávna se proto stávalo, že řádní členové SVJ doplátili na dlužníky. Zvláště když je společenství neupomínalo a nechalo situaci zajít tak daleko, až byla na spoluvlastníka uvalena exekuce. Ani pak nemuselo SVJ získat peníze zpět.

Pokud dlužník své závazky dobrovolně nesplatil a jiný majetek neměl, muselo totiž SVJ nejprve prostřednictvím soudu získat tzv. exekuční titul, resp. možnost připojit se k věřitelům a domáhat se dluhu. Ale ani tehdy nemělo jistotu, že na něj v dlouhém zástupu věřitelů dojde.

Ovšem po novele zákona se SVJ stalo upřednostněným věřitelem. Exekutor, který vede exekuci, má povinnost na konání dražby upozornit v dražební vyhlášce. SVJ pak může svou pohledávku přihlásit do exekuce nejpozději do zahájení dražebního jednání. Na úhradu dluhu vůči SVJ je přednostně vyhrazeno 10 % z výtěžku dražby a uspokojuje se hned po odměně exekutorovi.

Co může SVJ dělat proti vzniku dluhů

Prioritou je držet finanční rezervy tak, aby případný dluh nezatížil další spoluvlastníky. Je třeba pravidelně kontrolovat platby, a zvláště spoluvlastníky, kteří často zůstávají pozadu s úhradami. Pokud se objeví nedoplatky, je třeba ihned vše řešit. Nejprve písemně, a pokud písemné upomínky nemají

odezvu, je třeba jednat osobně a vyjednat splátkový kalendář, v němž dlužník podepíše uznání dluhu.

Je třeba, aby zástupci SVJ sledovali veřejné rejstříky, především dražební vyhlášky, insolvenční rejstřík, katastr nemovitostí (zda se na některé z jednotek neobjevilo zástavní právo exekutora). Informace lze zjistit také z centrální evidence exekucí.

Při větším množství jednotek je taková častá kontrola poměrně pracná. Není však třeba ji provádět u všech členů, pokud pravidelně hradí své závazky. Navíc, SVJ může využít k zajištění těchto informací komerčních služeb advokátů či realitních specialistů, kteří nabízejí pravidelnou kontrolu jednotek v katastru nemovitostí a vlastníků v insolvenčním rejstříku.

V případě dražby dlužníka bytu připadne SVJ až 10 procent z vydražené částky, což většinou pokryje všechny dluhy. Avšak to platí pouze při včasné přihlášce pohledávky. Pozdní přihláška znamená ztrátu nároku na její uplatnění. Majetkovou zodpovědnost za způsobenou škodu přitom nesou předsedové a členové výborů SVJ.

Kupujete-li byt v osobním vlastnictví, zjistěte si mimo jiné, zda na něm nevázne zástavní právo exekutora na majetek vlastníka, a v jaké finanční situaci je vlastník vůči SVJ. Je vhodné zajímat se také o účetní závěrku SVJ, z níž lze zjistit, zda má společenství problémy s neplátcí. Pokud ano, je třeba zjistit, jak a zda je včas řešit.

ZDE SI MŮŽETE

stáhnout minulá vydání našeho magazínu.



ČNB zmírnila podmínky pro získání hypotečního úvěru

Deaktivace parametrů DSTI je sice dobrou zprávou pro žadatele o hypoteční úvěr, ale ještě to neznámá, že výrazně vzroste poptávka po vlastním bydlení. Komplikací jsou stále drahé nemovitosti a vysoké úrokové sazby, které se aktuálně pohybují v rozmezí 5,5 – 6,5 %.

Foto redakce

 HYPOTÉKY

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Česká národní banka (ČNB) 1. června rozhodla o deaktivaci horní hranice úvěrového ukazatele DSTI. Tento parametr určuje poměr mezi celkovou výší měsíčních splátek dluhu žadatele o úvěr a jeho čistých měsíčních příjmů. Ještě do konce června letošního roku nesmí žadatelé o úvěr překročit hranici 45 % čistých příjmů domácnosti. Od 1. 7. 2023 již ČNB nebude vyžadovat splnění této podmínky.

Což je dobrá zpráva pro zájemce o vlastní bydlení. Banky tak už nebudou muset posuzovat výši všech měsíčních splátek vůči čistému měsíčnímu příjmu žadatele. To přitom znemožnilo získat hypotéku desítkám tisíc lidí, kteří by ji dříve získali. Nyní se nemusí bát, že by o hypotéku jen kvůli tomuto jednomu kritériu přišli.

Parametry LTV a DTI ponechala ČNB beze změny. Žadatelé o hypoteční úvěr budou tedy muset splnit tyto dvě podmínky i po 1. 7. 2023. Centrální banka hájila tento krok tím, že ceny nemovitostí jsou stále nadhodnocené.

„V době, kdy bojujeme se zvýšenou inflací, je nutné dodržovat přísné podmínky pro poskytování hypoték. Při vyšších úrokových sazbách však ukazatel DSTI není zapotřebí,“ uvedl guvernér ČNB Aleš Michl po dnešním zasedání.

Deaktivace parametrů DSTI je sice dobrou zprávou pro žadatele o hypoteční úvěr, ale ještě to neznámá, že výrazně vzroste poptávka po vlastním bydlení. Komplikací jsou stále drahé nemovitosti a vysoké úrokové sazby, které se aktuálně pohybují v rozmezí 5,5 – 6,5 %. Podle Evžena Korce ze společnosti Ekospol, lidé toužící po

vlastním bydlení však častěji, než dříve naráželi právě na limitující opatření ČNB. „Hlavně ukazatel DSTI jim dělal tlustou čáru přes rozpočet. Od dubna 2022 nemohl poměr mezi celkovou výší všech splátek žadatele na jeho čistém měsíčním příjmu přesáhnout 45 procent. Pro nemovitost za 4,5 milionu korun to znamenalo, že žadatel musel mít čistý měsíční příjem minimálně 51,5 tisíce korun. A to pouze v případě, že už žádnou další splátku (například leasing auta či kontokorent) nesplácel. Pak se nutný čistý příjem ještě navyšoval,“ dodal Korec.

Ukazatel DSTI (Debt Service to Income) je procentním vyjádřením podílu ročních průměrných výdajů žadatele o úvěr vyplývajících z jeho celkového zadlužení (tzv. dluhová služba) na jeho ročním čistém příjmu. Zjednodušeně řečeno jde o procentní podíl celkové výše všech měsíčních splátek na čistém měsíčním příjmu žadatele o úvěr. Ukazatel DTI (Debt to Income) je poměr výše celkového zadlužení žadatele o úvěr a výše jeho čistého ročního příjmu. Ukazatel LTV (Loan to Value) představuje procentní poměr mezi výší úvěru a hodnotou zastavené nemovitosti. **Lucie Mazáčová**

Jak převzít nový byt od developera



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Některé dřevostavby mohou vypadat dobře i na stavebním pozemku o běžné velikosti od 700 do 1000 m². Typický srub však potřebuje více prostoru. Foto redakce

Kupujete-li byt za miliony, který budete splácet dvacet či více let, je třeba si jej před nastěhováním dokonale zkontrolovat.

Závady se mohou vyskytnout v každém i sebelepším díle, zvláště pokud je to takové, na jehož zhotovení se podílí řada dodavatelů a subdodavatelů. Vady díla, zaevidované před nastěhováním do bytu, pak developer v příslušné lhůtě odstraní. Jestliže však zjistíte vady až po nastěhování, bude uplatnění jejich reklamace složitější.

Na převzetí bytu je třeba myslet již při podpisu kupní, případně rezervační/předkupní smlouvy. Ve smlouvě by měla být zakotvena možnost předpřejímky a následné definitivní přejímky, a také možnost s sebou na tyto akty vzít vlastního specialistu. Přejímky totiž často probíhají s technikem developera, a ten samozřejmě, jako jeho zaměstnanec či najatý pracovník, nemá moc důvodů hledat jeho pochybení a některé vady může i bagatelizovat. Proto je dobré vzít

s sebou nezávislého odborníka, který ví, co vše zkontrolovat. Anebo být na přejímku dostatečně vybaven a trvat na protokolárním zápisu všech objevených nedostatků. Ve výbavě na předpřejímku by neměl chybět plánek bytu a seznam smluvně dohodnutého vybavení, dále je dobré mít s sebou metr, tester zásuvek nebo nabíječku na telefon, která jej může suplovat, a vodováhu. Pokud byla provedena předpřejímka, na přejímku je pak třeba mít protokol s zjištěnými vadami, aby bylo možné zkontrolovat, zda byly řádně odstraněny.

Co je to předpřejímka a přejímka

Předpřejímka se provádí zhruba dva až tři měsíce před finálním převzetím bytu. Je to výhodné pro developera i pro klienta. Pokud se totiž v této fázi objeví různé

vady a nedodělky, stavební společnost je zvládne napravit v termínu stanoveném pro dokončení stavby.

Přejímka je pak již součástí konečného převzetí bytu. Zároveň s ní by měl klient obdržet i doklady a záruční listy k vybavení. Na rozdíl od předpřejímky se však v případě zjištění nedostatku v této fázi musí počítat s tím, že termín pro nastěhování se oddálí. Zásadně není dobré se stěhovat před odstraněním těchto vad.

Předpřejímka a finální přejímka mají oporu v zákoně. Zákon kupujícímu nařizuje, aby vynaložil „obvyklé úsilí“ a kupovanou věc si řádně zkontroloval. Je tedy povinností kupujícího odhalit zjevné vady a nedodělky ještě před převzetím kupované nemovitosti. V záruční době pak lze reklamovat už jen ty vady, které byly v době převzetí skryté.

Co vše zkontrolovat

Zkontrolujte si, jestli je v bytě skutečně použito vybavení, na kterém jste se dohodli – ať už smluvený standard, klientské změny nebo nadstandard.

Změřte rozměry pokojů, zda odpovídají projektovému plánu. Zkontrolujte rovnost stěn, stropu a podlahy, kontrolu proveďte i pomocí vodováhy. Zaměřte se na povrchové vady, především na omítky, podlahy, obklady a okna. Je nutné prohlédnout celou plochu křídél i rámu oken, zda nejsou poškrábané nebo jinak poškozené. Zkontrolujte také případné oděrky na hranách a kování. Aby byly škrábance uznány jako vada, musí být zjevně viditelné ze vzdálenosti 1,5 m. Vlasové škrábance a ty s délkou do 1,5 cm nejsou vadou. U podlah mimo rovnosti a poškrábání zkontrolujte, zda nejsou spáry zčernalé, může to značit zatečení vody. U vestavného nábytku mimo povrchu zkontrolujte také hrany všech skříněk a dvířek. Zaměřte se také na to, zda nechybí nějaká část nábytku, úchytky, krytky a podobně. U parapetů, schodů a zábradlí je opět třeba kontrolovat hlavně škrábance, otlaky, poškození hran. Pokud je konstrukce zábradlí ocelová, prohlédněte pečlivě ochranný nátěr nebo protikorozní úpravu. Nezapomeňte prohlédnout a vyzkoušet všechny vypínače, domácí telefony, termostaty, topná tělesa, kotle, bojler, vodovodní kohoutky a odtoky.

Výsledkem předpřejímky a následné přejímky by měl být soupis vad, nejlépe i s fotodokumentací, ve formě protokolu. Měl by také obsahovat termíny odstranění sepsaných vad i s případnými sankcemi při nedodržení termínu či nesplnění zadání.

Záruční lhůta na nové byty po převzetí je ze zákona dva roky. Někteří developeři nabízejí i prodlouženou tříletou záruku. Po nastěhování je však možná pouze reklamace skrytých vad. U těch zjevných, které i třeba způsobila stavební firma, ale kupující si jich nevšiml při předpřejímce či přejímce, jsou již snahy o reklamaci většinou marné a je třeba si jejich opravu zaplatit.

Jindra Svitáková

KURZY ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ ČESKÉ REPUBLIKY

Asociace realitních kancelářích ČR pořádá kurzy



PŘÍPRAVA NA ZKOUŠKU ODBORNÉ ZPŮSOBILOSTI

Cyklus 6 online seminářů: od 5. září 2023

Bližší informace a [přihláška zde](#)

NOVÝ STAVEBNÍ ZÁKON – ONLINE KURZ

Termín: 21. 9. 2023 (9-13 hod.)

Bližší informace a [přihláška zde](#)

KURZ REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATEL

Termín: 3. 10. – 3. 12. 2023

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

Bližší informace o kurzu a [přihláška zde](#)

Bližší informace o kurzech a přihlášky na www.arkcr.cz

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

Kontakty: Tel.: 272 762 953 | 608 446 656 | kurzy@arkcr.cz



Informace v realitních inzerátech jsou dostatečně vypovídající, často ale chybí to nejpodstatnější – adresa. Realitní makléř tak chrání vlastníka před živelným náporům zájemců. Foto redakce

Proč někteří realitní makléři nesdělují adresu nemovitosti

Hledáte nemovitost na konkrétním místě a jste zklamáni, když po prvním telefonickém kontaktu s realitním makléřem nedostanete přesnou adresu? Vypadá to možná neprofesionálně, ale opak je pravdou. Realitní makléř ví, co pro svého klienta dělá.

Informace v realitních inzerátech jsou sice dostatečně vypovídající, ale často chybí to nejpodstatnější – adresa. Zvláště v případě rodinných domů bývá tento údaj v inzerci vynechán. Není to ale opomenutí, ale spíše služba klientovi. Pokud realitní makléř prodává či pronajímá nemovitost na základě zprostředkovatelské smlouvy, chrání vlastníka před živelným náporům zájemců. A nejen to.

REALITY

Ochrana vlastníka především

Realitní makléř, který uzavře smlouvu o zprostředkování prodeje, nabízí nemovitost mnoha způsoby, od inzerce na realitních serverech, na svých stránkách, na sociálních sítích, až například po dny otevřených dveří. To vše ale provádí sám a tak, aby co nejméně narušil soukromí vlastníka objektu. Zvláště pokud ten ještě v nemovitosti bydlí. Ochrana před nečekanými návštěvami typu „jdeme kolem, tak jsme si říkali, že bychom se podívali na váš byt, který chcete prodat“, je určitě žádoucí. Vlastník nemovitosti si právě proto sjednává služby realitního makléře, který bude koordinovat prohlídky tak, aby co nejméně rušil běžný život domácnosti.

Stejně to je v případě obchodních prostor. Málokterý majitel či provozovatel obchodu, kavárny, kadeřnictví či kanceláře je jednak kdykoli v objektu, a navíc nemá v pracovní době čas věnovat se náhodným návštěvám, které mají zájem si nemovitost prohlédnout.

K tomu přistupuje fakt, že majitel nemusí mít takové znalosti, jaké má realitní makléř. Například o cenách okolních nemovitostí, technické informace o stavbě samotné, soupis případných vad a podob-

ně. Ostatně, právě proto volí služby profesionálního makléře.

Ochrana zájmů realitního makléře

Realitní makléř musí přirozeně také chránit své zájmy. Jestliže s majitelem nemovitosti uzavře výhradní, nebo i nevýhradní zprostředkovatelskou smlouvu, čeká ho mnoho práce, než najde kupce. Jen v začátku musí připravit popis nemovitosti a fotografie pro inzerci, zpracovat případně videoprohlídku, zajistit homestaging, vložit inzeráty na realitní servery, na své stránky, propagovat nemovitost na sociálních sítích. A to je jen začátek, než vůbec začnou prohlídky nemovitosti a jednání s potenciálními kupujícími.

Je to mnoho práce, která stojí spoustu času a ve výsledku nemusí přinést své ovoce. To například tehdy, pokud má uzavřenou nevýhradní zprostředkovatelskou smlouvu, takže kupujícího zajistí makléř z konkurenční kanceláře. Anebo tehdy, když bude z inzerátu naprosto zřejmá adresa a jméno prodávajícího a kupující ho osloví bez zprostředkovatele v domnění, že si tak domluví lepší cenu nebo ušetří prostředky za provizi. Obejde tak realitního makléře, a tím ho může připravit o zisk za vykonanou práci.

Lze prodávat bez realitky?

V České republice lze takto prodej nemovitosti uskutečnit. Stačí, když kupující i prodávající splní všechny zákonem stanovené povinnosti, uzavřou kupní smlouvu a předají do katastru nemovitostí návrh na zápis nového vlastníka. Ovšem zda je to bezpečné a levnější, je již jiná otázka. Opsat totiž kupní smlouvu z internetu nestačí, navíc se mohou objevit skryté vady, nutnost reklamace, či prostě „jen“ nepříjde kupní cena včas na příslušný účet. Kvalifikovaný realitní zprostředkovatel může prodat nemovitost za více, než za kolik ji prodá přímo vlastník, který se nechal umluvit například argumentem, že „víc nedostane“. Makléř ale také zajistí, aby byly v pořádku veškeré právní náležitosti, od uzavření kupní smlouvy, přes úschovu kupní ceny, až po zápis do katastru nemovitostí.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Kdy má nájemce povinnost umožnit pronajímateli prohlídku nemovitosti s novými zájemci

Před skončením nájemní smlouvy je pochopitelné, že pronajímatel má snahu pronajmout nemovitost co nejdříve. Pokud neplánuje případné úpravy, není důvod nechat ji prázdnou. Jsou však prohlídky bytu s novými zájemci o pronájem v souladu s právy dosavadního nájemce?

Pronájem nemovitosti se řídí občanským zákoníkem a vztahuje se na ně několik různých ustanovení. Celkově je nájem řešen v oddíle 3 – Nájem, což jsou § 2201 až 2331. Už z rozsahu je vidět, že nájem nemovitosti je rozebrán opravdu detailně. Povinnosti umožnit prohlídku bytu novým zájemcům o nájem se týká § 2233, který konstatuje: „V době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožní nájemce věci, která má být znovu pronajata, zájemci o nájem přístup k věci v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.“ Tato právní úprava je však tzv. dispozitivní neboli smluvní strany nemusí toto ustanovení dodržet a mohou si stanovit vlastní pravidlo. To v tomto případě znamená, že strany si mohou ujednat určité povinnosti, které budou vzájemně dodržovat při případných prohlídkách, nebo také mohou možnost prohlídky po dobu nájmu úplně vyloučit. To je ovšem třeba písemně stanovit v nájemní smlouvě. Není-li to v ní výslovně uvedeno, má nájemce povinnost prohlídku umožnit.

Stávající nájemce má právo na účast, ale ne povinnost

Jak konstatuje výše uvedený paragraf, nájemce by měl u prohlídky být. Nicméně stejně jako lze prohlídku vyloučit v nájemní smlouvě, tak i další podmínky pro prohlídky si mohou pronajímatel a nájemce upravit dle své dohody. Nájemce může například umožnit prohlídku ve své nepřítomnosti, nebo za sebe může zvolit náhradu, například některého z členů své domácnosti, přítele, souseda a podobně. Na druhou stranu nájemce není povinen nahrazovat pronajímatele a umožnit zájemcům o nájem prohlídku bez přítomnosti pronajímatele. Zájemcům o nájem totiž nevznikají vůči nájemci žádná práva, a tedy ani právo na prohlídku. Avšak nemusí být bez

následků, pokud by nájemce prohlídku přislíbil a pak ji v daném termínu neumožnil. V tomto případě by po něm mohl zájemce prostřednictvím pronajímatele žádat náhradu škody (například náklady na dopravu, pokud není předmět nájmu v místě jeho dosavadního bydliště apod.).

Prohlídky pouze tři měsíce před skončením nájmu a včas oznámené

Povinnost nájemce umožnit prohlídku pronajaté nemovitosti je časově omezena. Vzniká nejdříve tři měsíce před skončením nájmu. Není přitom podstatné, jakým způsobem nájem končí, důležitá je znalost termínu jeho ukončení. Oznámení o prohlídce musí učinit pronajímatel v tzv. přiměřené době. Přiměřenost by měla znamenat tak dostatečný předstih, aby nájemce (i dle velikosti nemovitosti) mohl eventuálně provést dostatečná opatření, aby si uchránil své soukromí (například uklidit si své osobní předměty, uzamknout skříňky s nimi apod.), a také aby si mohl zajistit pro daný termín volno.

Způsob oznámení není nijak stanoven, takže může jít o běžný způsob, jako je osobní oznámení, zpráva prostřednictvím e-mailu či podobného kanálu, který si mezi sebou pronajímatel s nájemcem dohodli jako prostředek komunikace. Každopádně by oznámení mělo obsahovat čas prohlídky a odhad přibližné délky. Pokud totiž půjde například o několik prohlídek za sebou, může být časová náročnost větší, než pokud půjde o jednoho zájemce. Může to však být pro nájemce výhodnější než několik prohlídek v různých termínech. Prohlídka nemovitosti novými zájemci o pronájem před skončením doby nájmu stávajícího nájemce je tedy zákonná a nájemce by jí měl v nezbytném rozsahu umožnit. Má právo být jí přítomen a ochránit své soukromí. Pokud však nájemce nechce být takto rušen, musí na to myslet již při uzavírání nájemní smlouvy, v níž by tato podmínka byla zakotvena. **Jindra Svitáková**



PRONÁJMY

Povinnost nájemce umožnit prohlídku pronajaté nemovitosti je časově omezena. Vzniká nejdříve tři měsíce před skončením nájmu. Foto redakce

Kolik je v Česku investičních bytů?

Asociace nájemního bydlení (ANB) informovala začátkem května letošního roku veřejnost o situaci v oblasti investičních bytů. Podle jejího viceprezidenta Tomáše Kašpara, totiž počet investičních bytů v ČR doposud nikdo nespočítal.

Asociace chce analýzu využít jako podklad při spuštění nové Platformy individuálních pronajímatelů, která by majitelům investičních bytů poskytovala základní know-how servis a zastupovala jejich zájmy

Až 10 % pronájmů tvoří investiční byty

Studie společnosti Dataligence uvádí, že v současné době je v ČR pronajímáno 223 tisíc investičních bytů, které vlastní zhruba 71 tisíc majitelů. Podkladem pro zpracování studie byla především analýza dat katastrálních úřadů po celém Česku. Za investiční byt pak studie považuje takový, jehož majitel vlastní alespoň tři bytové jednotky.

„V analýze jsme vždy jednu jednotku odečetli, protože předpokládáme, že v ní majitel bydlí. K tomu jsme připočetli majitele bytových domů a 30 % bytů ze skupiny majitelů, kteří vlastní dva byty,“ vysvětlil k provedení studie jednatel Dataligence Milan Roček. Většina investičních bytů se nachází v bytových domech, ve kterých je v ČR kolem 2,4 milionu bytů. Nejvíce investičních bytů je v Praze a ve Středočeském kraji. Jednoduchou aritmetikou pak výzkumníci odvodili závěr, že zhruba 10 % bytů v bytových domech v ČR je provozováno formou pronájmu investičního bytu.

(Ne)Dostupnost bydlení

Ze studie mimo jiné vyplynulo, že nejvýznamnější počet bytů nabízených v Česku ke komerčnímu nájemnímu bydlení tvoří zejména byty, které si koupily do osobního vlastnictví fyzické osoby. Jejich motivací je buď přivýdělek formou pronájmu, budoucí bydlení pro děti, které lze do doby, než dospějí, využít také k pronájmu, nebo jako svůj vlastní důchodový pilíř – kdy mohou v důchodu byt nadále pronajímat, nebo jej prodat a utrženou částku využít pro své další potřeby.

Velká část nabídky nájemního bydlení je tak tvořena zejména lidmi ze střední třídy, kteří mají dostatečné příjmy, aby si mohli nemovitost pořídit, často s pomocí hypotéky. Podle člena prezidia ANB Jakuba Vysockého je typický majitel investičního bytu středoškolák či vysokoškolák z většího města, ve věku 45+.

S nabídkou nájemních bytů souvisí i otázka dostupnosti bydlení v Česku, kde v současné době žije zhruba 80 % lidí ve vlastním bydlení a zhruba 20 % v nájemním. Vysoké úrokové sazby, ale i touha po větší nezávislosti, svobodě a flexibilitě procento nájemního bydlení nyní zvyšuje. Proto by také nájemní bydlení podle názoru Tomáše Kašpara měl podporovat i stát.

Jindra Svitáková

Je výhodné přepsat energie na nájemce?



Největším rizikem přepisu energií na nájemníka jsou neplatiči. V případě, že energie hradí pronajímatel, nemůže dojít k odpojení energií, protože pronajímatel to nepřipustí. Foto: redakce

Jestliže začínáte pronajímat byt a nemáte ještě ustálenou praxi, je třeba se v počátku rozhodnout, zda si budou jednotliví nájemníci hradit energie přímo dodavatelům, a tudíž budou vedeny na jejich jméno. Jde především o elektřinu a plyn.

Přepis na nájemníka

Pro majitele je tato varianta pohodlnější, ale vyplatí se spíše při dlouhodobém pronájmu. Pokud se nájemník nerozhodne změnit dodavatele, je to i velmi rychlý proces, který lze u většiny dodavatelů vyřídit on-line nebo společnou návštěvou v kanceláři dodavatele. Podrobnosti o převedení existující smlouvy mají dodavatelé na svých stránkách, včetně dokladů, které jsou k přepisu třeba. Většinou jsou tam ke stažení i příslušné formuláře, takže si lze celou žádost předpřipravit.

ENERGIE

V případě, že se nájemce rozhodne pro jiného dodavatele energií, je třeba oba procesy – tj. odhlášení u stávajících dodavatelů a přihlášení u nových – sladit tak, aby nedošlo k přerušení dodávek. Někteří dodavatelé nabízejí, že odhlášku u stávajícího provedou sami, takže se postarají o plynulý přechod. Komplikovaná situace může nastat, pokud je dosavadní smlouva nastavena na dobu určitou, která ještě neuplynula. Dodavatel pak může vyžadovat poplatek za předčasné ukončení. Pokud na tom bude nájemce trvat, měl by zároveň uhradit sankční poplatek.

I když půjde o prvního nájemce, tak pokud jsou již osazená měřidla, je třeba si zaznamenat v předávacím protokolu jejich stav a vzájemně si tento údaj odsouhlasit. To je samozřejmé i při výměně nájemců v bytě.

Výhody při přepisu energií na nájemníka

Majitel nemovitosti není zodpovědný za platby záloh ani nedoplatky. Při změně cen energií nemusí měnit nájemní smlouvu a po skončení nájmu přepočítávat odběry. Po skončení nájmu lze přepsat energie rovnou na nového nájemníka, pokud je známý. Jestliže ne, musí majitel nemovitosti provést jednu operaci navíc, a sice přepsat energie zpět na sebe a při novém pronájmu na nového nájemníka.

Energie si nechá pronajímatel vedené na své jméno

V tomto případě pronajímatel ručí nájemci za dodávky plynu a energií. Pronajímatel také bude

měsíčně mimo nájmu a služeb vybírat zálohy na tyto energie. To vše by mělo být uvedeno v nájemní smlouvě. Jestliže se pronajímatel rozhodne pro tuto variantu, odborníci doporučují provádět pravidelnou kontrolu měřidel a v případě nadměrné spotřeby upozornit nájemníka na riziko vysokých nedoplatků, případně s ním dohodnout novou výši záloh. Také proto lze jen doporučit při nastěhování nového nájemníka raději stanovit vyšší zálohy, aby se riziko nedoplatků minimalizovalo. Po první roce lze zálohy upravit podle skutečné spotřeby.

Rizikem jsou neplatiči

Největším rizikem přepisu energií na nájemníka jsou neplatiči. V případě, že energie hradí pronajímatel, nemůže dojít k odpojení energií, protože pronajímatel to nepřipustí. Nehrozí tedy ani náklady na znovupřipojení. Nevýhodou je, že pronajímatel pak bude muset vymáhat dluhy třeba i soudní cestou, pokud se mu nepodaří se domluvit s nájemcem na úhradě dluhů.

Jestliže má nájemník energie přihlášené na své jméno a přestane platit, může dojít až k přerušení dodávek energií, či dokonce odmontování měřičů. Přitom majitel nemovitosti se o tom nemusí dozvědět, protože smluvní vztah jde mimo něj. Proto se doporučuje do nájemní smlouvy začlenit ustanovení, že odpovědnost za odpojení měřidel a náklady na znovu připojení ponese ten, kdo odpojení zapříčinil. Zařídí opětovné připojení bude zřejmě muset pronajímatel, nájemní smlouva mu však dává dobrou pozici pro vymáhání těchto nákladů po nájemci. To se však nebude týkat nedoplatků, které od něj budou vymáhat příslušní dodavatelé.

Přepis energií na nájemníka lze pouze v případě elektřiny a plynu. Ze zákona není možné, aby měl nájemník na sebe vedeno i vodné, stočné nebo teplo z topení. Tyto náklady se přeučtovávají v rámci dodávky služeb buď SVJ, družstvu nebo majiteli domu, který je pak dále rozpisuje podle stavu měřidel na jednotlivé nájemce.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Kdy se vyplatí aukce nemovitosti

Pokud je nemovitost natolik atraktivní, že o ni má vážný zájem více osob, může se vyplatit uspořádat aukci. Ne všechny nemovitosti jsou pro aukci vhodné. Dobrý makléř by měl po prohlídce nemovitosti určit, zda se pro tento typ prodeje hodí.

Pokud první či druhý zájemce o nemovitost souhlasí s kupní cenou a doloží, že je schopen koupit financovat, makléř a prodávající většinou neváhají a souhlasí s prodejem. Přitom u atraktivní nemovitosti se může stát, že by třetí či pátý zájemce byli ochotni zaplatit víc. Řešením podobných situací může být aukce, kde všichni zájemci mají stejné šance.

Proces, který je řadu let běžný v severní Americe i v západní Evropě, přišel v posledních letech, kdy se ceny nemovitostí zvyšovaly, také do Česka. Přitom aukce v dnešní době neprobíhají za osobní účasti, ale stále běžnější jsou i u nemovitostí elektronické aukce.

Ty mohou realizovat jednotlivé realitní kanceláře prostřednictvím svých aukčních systémů, nebo mohou využít realitní portál, který jim umožní využít připravený mechanismus tak, jako například běžnou inzerci.

Jak aukce nemovitosti probíhá

Aukce především vyžaduje dostatečný zájem a dostatečný počet kupujících. To lze zajistit právě jen pro určitý atraktivní typ nemovitosti, a samozřejmě ve spojení s kvalitní reklamou.

Pokud má uživatel zájem účastnit se aukce, klikne u aukce na ikonku vstoupit a poté je vyzván ke splnění podmínek aukce. Jestliže je splní, čeká na schválení vyhlášovatelem. Ten vpustí do aukce zájemce na základě schválené žádosti. Zájemce musí splnit příslušné podmínky, jako je například složení kauce, vyplnění požadovaných dokumentů, případná platba za dokumentaci aj.

Aukce má také svůj přesný čas startu a ukončení. V průběhu aukce jsou vidět jednotlivé příhozy a každý přihazující má také přehled, v jakém pořadí se nachází a kolik musí dále přihodit, aby aukci vyhrál. Po skončení aukce obdrží každý účastník e-



AUKCE

-mailem výsledek aukce. Všichni dražitelé mohou po skončení aukce nahlédnout do aukčního protokolu, jenž ukazuje příhozy uživatelů v časové ose.

Jaké jsou poplatky za aukci

Také v Česku již existuje aukční portál, kde může dražit svou nemovitost i vlastník, pak platí pouze za zveřejnění inzerátu. Neznamená to však, že se každý dům prodá, a navíc výhodněji než za pomoci realitní kanceláře.

Ty si samozřejmě za aukci poplatek vezmou. Ale nemělo by to být nic navíc, než je provize dohodnutá ve zprostředkovatelské smlouvě. Jde přece o typ prodeje, a je jedno, zda se nemovitost prodá formou aukce či jednáním s jednotlivými zájemci.

Jsou však společnosti, které vyžadují poplatek 25 i 50 procent z částky, o kterou se v aukci navýší původně stanovená základní cena. Pokud by se tedy nemovitost prodala v aukci místo za 3 miliony za 3 500 000 Kč, mohl by být konečný zisk pro prodávajícího snížen nejen o provizi z původní ceny, ale také až o 50 % z navýšení. Přitom standardní provize, která je ve výši 3-6 % z prodejní ceny nemovitosti, by znamenala v případě 5% provize její zvýšení o 25 000 Kč (místo 150 000 by byla provize 175 000 Kč). Proto je třeba vše podrobně stanovit ve zprostředkovatelské smlouvě. Je běžné, že se makléři provize navýší, pokud prodá za vyšší cenu, než byla dohoda. Ale rozhodně by většina zisku měla být pro prodávajícího.

V době, kdy ceny nemovitostí stagnují, nebo dokonce klesají, si mají kupující z čeho vybírat a aukce nemusí být vhodným prodejním kanálem. Ovšem pro atraktivní nemovitosti, o které je na trhu velký zájem, je to dobrý prostředek pro získání nejlepší cenové nabídky.

Jindra Svitáková

INZERCE




REZIDENCE HAVLÍČKOVA V BŘECLAVI – POŠTORNÉ

8 NOVÝCH BYTŮ
8 NOVÝCH RODINNÝCH DOMŮ

Investor:
Moderní bydlení, s.r.o.
www.moderni-bydleni.com

Prodejce:
MEGARON REALITY
www.megaronreality.cz

kontakt
724 174 124, 777 305 533

V roce 2021 se stavebnictví dařilo, rok 2022 přinesl obrat

Statistický úřad vydal v lednu podrobné statistiky o stavebnictví v roce 2021. Dařilo se zvláště nebytovým budovám a dřevostavbám. Nejvíce postavených nebytových budov je určeno k rekreaci, nejmenší náklady byly vynaloženy na budovy pro dopravu a telekomunikace.

STAVEBNICTVÍ

Bytů vzniklo více v rodinných domech než v bytových. V obou kategoriích však dominovala energetická třída B (velmi úsporná). V roce 2021 vykázaly stavební úřady 1 990 nově dokončených nebytových budov. Stejně jako v předešlých letech, je téměř polovina v kategorii Hotely

Bytová výstavba

V roce 2021 bylo v Česku postaveno téměř 35 tisíc bytů, z toho 19 tisíc v rodinných domech a 11 tisíc v bytových domech. Průměrné investiční náklady na jeden byt v rodinném domě byly 4,1 mil. Kč, v bytovém domě zhruba o 1,15 mil. Kč méně. Nejlevnější byty v bytových domech se staví v Ústeckém kraji, průměrně za 1,8 mil. Kč, což je o milion méně než ve zbytku republiky. Byty v rodinných domech vycházejí nejlevněji v Karlovarském kraji (průměrně 3,6 mil. Kč), nejdražší byty se staví v Praze (v bytovém domě 3,9 mil. Kč, v rodinném domě 6,8 mil. Kč). Byty v bytových domech přitom mají průměrnou obytnou plochu 51 m² a jsou nejčastěji o dispozicích 2+1. V rodinných domech jsou byty v průměru o dvě místnosti větší. Jeden metr čtvereční obytné plochy v rodinném domě pak vyjde průměrně na 45 tis. Kč, v bytovém domě na 58 tis. Kč.

Z hlediska energetické náročnosti bylo v roce 2021 postaveno 68 % bytů v rodinných domech v kategorii B (velmi úsporná), v kategorii C (úsporná) bylo postaveno 24 % bytů a 9 % splňuje nejpřísnější podmínky kategorie A (mimořádně úsporná). Mezi byty v bytových domech je dominantněji zastoupena třída B (81 %), a nejméně třída A (4 %).

Poslední významnější rozdíl mezi byty v rodinném a bytovém domě je v materiálu nosné konstrukce. Z bytů dokončených v bytových domech mělo zděnou nosnou konstrukci 55 %, panely a monolity využilo 36 % a jiné materiály nebo jejich kombinace 9 %. U rodinných domů byla zděná nosná konstrukce zastoupena 83 %. Velký význam získává dřevo, které je se 14 % druhým nejvyužívanějším stavebním materiálem.

Loňský rok byl ve znamení zahájení války na Ukrajině, a také velké inflace. To, a předcházející covidové roky, způsobilo podstatné zdražení materiálu, energií i práce. Proto se stavělo méně. Výsledky za tři čtvrtletí ukazují bezmála sedmiprocentní propad u nové bytové výstavby v rodinných domech, u bytů v bytových domech došlo k propadu dokonce o 20,7 %. A podle expertů to vypadá, že ani letošní rok nepřinese výrazný růst. **Jindra Svitáková**



a obdobné budovy. Nejméně bylo dokončeno administrativních budov. Celkově bylo v roce 2021 na výstavbu nebytových budov vynaloženo více než 33 mld. Kč, tedy o 1,6 % méně než v roce 2020, avšak přitom se postavilo o 4,4 % více staveb. Celá třetina investic směřovala do budov pro průmysl a skladování, kdežto na hotely a obdobné budovy investoři vynaložili pouhou desetinu celkové sumy.

Nejvíce nebytových budov se postavilo v Jihomoravském kraji (358), nejméně v Praze (53), kde ale byly nejdražší a prostorně největší. V průměru nejlevnější budovy se dokončily v krajích Jihočeském a Karlovarském.

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Nejvíce nebytových budov se postavilo v Jihomoravském kraji, nejméně v Praze. Foto redakce

REALITNÍ RÁDCE

Jak se orientovat v typech a velikostech bytů

Zdá se to jednoduché, nicméně pokud hledáte byt poprvé, některé zkratky vás mohou překvapit. A také není jednoduché zorientovat se v tom, co vlastně je a co není byt. Pojďme se na to podívat blíže.

Čím se při výběru bytu řídit

Jsou dva hlavní ukazatele, podle kterých se většinou zájemce o byt řídí, je to jeho plocha a dispozice. Pozor na definici plochy. Je stanovena vyhláškou, ale existuje několik termínů, které se od sebe liší, protože každá zahrnuje jiné součásti bytu. Makléři doporučují pečlivě si prověřit, která plocha je udávána a zda jsou rozměry správné.

Užitná plocha znamená součet ploch všech místností uvnitř vnějších stěn bytu. Nepatří do ní balkon, lodžie, terasa, sklep a podobně. Ovšem pokud je v inzerci slovo celková, měla by zahrnovat i výše uvedené výjimky. Často se používá pojem podlahová plocha. Tu tvoří půdorysy všech místností v bytě, ale pozor, včetně půdorysů všech svislých konstrukcí, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny. Navíc se do ní započítává i plocha zakrytá zabudovanými předměty, což jsou především skříňe ve zdi, ale i třeba vana či sprchový kout. Jestliže tedy je v inzerci, že podlahová plocha bytu je 75 metrů čtverečních, neznamená to součet výměr jednotlivých místností, ale mnohem víc. Posledním hojně používaným termínem je obytná plocha. Ta je naopak vždy menší, než celková užitná plocha bytu. Zahrnuje totiž jen obytné místnosti, které musí splnit požadavky vyhlášky – jedna místnost musí mít min. 8 m² a musí být určena k obývání. Nepatří sem tedy koupelna, toaleta, spíž, předsíň nebo schodiště, ale ani třeba balkon nebo terasa.

Jak je to s dispozicemi bytu

Klasicky se uvádí v inzerci 2+1, 3+kk, 1+1, 1+0 a podobně. První číslice určuje, kolik je v bytě obytných místností. Druhé číslo specifikuje kuchyni, přičemž číslo jedna udává, že jde o samostatnou místnost a zkratka kk, že jde o kuchyňský kout v jedné z obytných místností. Samostatná místnost musí mít své okno a musí být oddělená od ostatních prostor stěnami.

Mezi příslušenství bytu, které se v základní číslici nespecifikuje, patří toaleta, koupelna, chodba,

komora a podobně. To by pak mělo být v dalším textu dané inzerce. Pozor je třeba dát na variantu 1+0, což je většinou garsoniéra. Měla by mít alespoň 16 m², ale nemusí v ní být žádná kuchyňská linka. Může být vybavena pouze malým prostorem s vařičem, případně mikrovlnkou a lednicí.

Mezonet a loft mohou být velmi variabilní

Specifickým, ale dnes poměrně častým typem bytu, je mezonet. Ten má oddělené obytné místnosti podobně, jako byt rozkládající se na jednom podlaží jen s tím rozdílem, že se rozkládají ve dvou patrech. Výhodou mezonetu je, že se snáze oddělí denní aktivní část života od té klidové. V jednom patře bývá kuchyně, obývací, herna, a v patře ložnice, pracovna i dětský pokoj. Dalo by se říci, že je to výhodné uspořádání, ovšem je třeba si představit, kolikrát přebíháte doma z jednoho pokoje do druhého, a kolikrát bude třeba denně vyšlapat schody. Třeba k nemocnému dítěti, nebo když si zraníte nohu a podobně. V mezonetu také pozor na větrání. Protože se často vestavují do půdních prostor, bez klimatizace se v létě obejdete jen těžko.

Prostory bez příček, to jsou velmi často lofty. Vznikají ve starých továrnách, skladištích a podobných budovách. Bývají velice prostorné, místnosti jsou většinou hodně vysoké, takže loft může mít dvě i více pater. Nutno říci, že tento styl si zřejmě nevyberou ti, kteří touží po útulnosti a intimitě, ale spíše volnomyšlenkáři a umělci, kteří kolem sebe potřebují dostatek prostoru a vzduchu. Pro někoho může být důležitější počet místností než jejich plocha. Pokud totiž potřebuje v bytě umístit rodinné příslušníky různého věku a zájmů, bude volit raději menší místnosti, aby měl každý své soukromí. Kreativním lidem a osobám se specifickými zájmy náročnými na prostor může zase vyhovovat spíše loft, který si dle potřeby rozčlení nábytkem, paravany či podobnými přepážkami. Každopádně při volbě prostoru, který by se měl stát domovem, se vyplatí nespěchat.

Jindra Svitáková



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Co je to střednědobý pronájem?



Lidé na střednědobém pronájmu si zcela určitě nechtějí byt zařizovat. Hledají tedy kompletně zařízené bydlení, v němž budou mít dostatek pohodlí a soukromí. Foto redakce

Realitní odborníci definují délku střednědobého pronájmu od jednoho měsíce do jednoho roku. A i když by se zdálo, že je tato délka pronájmu nevýhodná, opak je pravdou. Pro mnoho osob může být řešením v různých životních situacích.

DEFINICE

Kdo hledá střednědobý pronájem? Především všichni ti, pro něž je na dobu delší než jeden měsíc ubytování v hotelu či v penzionu jednak finančně příliš nákladné, a jednak i nepohodlné z důvodu nedostatku soukromí.

Jsou to například zaměstnanci a pracovníci, kteří byli vysláni ze své mateřské firmy na některou z poboček

do vzdálené lokality, k partnerské firmě, aby pracovali na sjednané zakázce, absolvovali pracovní stáž či se podíleli na společném vědeckém výzkumu. Podobné to je se studenty, kteří míří třeba na jeden či dva semestry na jinou školu v režimu různých studentských výměn a studijních pobytů.

Další takovou skupinou jsou tzv. digitální nomádi, kteří jsou dnes díky technologiím schopni pracovat pro svou firmu odkudkoli. Nejsou tedy vázáni na určité místo a užívají si cestování, aniž

by museli přerušit své pracovní závazky. Lidé však mohou využít střednědobý pronájem i v případech, kdy potřebují zrekonstruovat byt nebo hledají dlouhodobý pronájem v novém místě, ovšem bydlet tam – například kvůli škole či zaměstnání – potřebují ihned. Ne vždy se podaří najít dlouhodobý pronájem včas, a tak je ten střednědobý často vhodným řešením.

Jak vybavit byt pro střednědobý pronájem

Lidé na střednědobém pronájmu si zcela určitě nechtějí byt zařizovat. Hledají tedy kompletně zařízené bydlení, v němž budou mít dostatek pohodlí a soukromí. Je třeba tedy byt vybavit vším potřebným, včetně nádobí, lůžkovin či drobných dekorací, aby se dobře cítili. Byt by měl být útulný, avšak nepřekypovat zbytečnostími, na nichž se bude usazovat prach.

Otázkou je, zda pronajímatel nabídne další servis, jako je například pravidelný úklid. To

ve střednědobém pronájmu nebývá standardem, a tak je třeba tyto, případně další služby, vždy s novým nájemcem dohodnout ve smlouvě.

Někteří vlastníci by rádi využili pro střednědobý pronájem svůj byt, například pokud jedou na delší dovolenou, nebo budou celé léto na chatě. Ale toto řešení není ideální. Zřejmě by nebyl problém nechat si v bytě zamčenou jednu skříňku, ale není možné mít v celém bytě osobní věci. Hosté by i při pronájmu na několik týdnů či měsíců měli mít celý byt k dispozici, včetně dostatek úložných prostor.

Jaké podmínky jsou pro střednědobý pronájem sjednávány

Tímto typem pronájmu se zabývají některé specializované realitní kanceláře, a tak je vždy vhodné poradit se u odborníků. Na rozdíl od dlouhodobého pronájmu, kde se vyžaduje úhrada kauce, provize a smlouva minimálně na jeden rok, u střednědobého pronájmu bývají podmínky trochu jiné. Většinou se platí rezervační a servisní poplatek v řádu několika set korun, kauce se neskládá. Avšak je třeba počítat se zhruba o čtvrtinu vyšším nájemným, než je u dlouhodobého nájmu. Navíc jsou k nájemnému připočítávány i energie, které nelze na tak krátkou dobu přepisovat na nájemníky.

Nájemní smlouva se sjednává buď na dobu určitou, nebo s velmi krátkou výpovědní lhůtou, která dává nájemníkům flexibilitu, pokud například jejich závazky v daném místě skončí dřív, než předpokládali.

Aby byl střednědobý pronájem pro majitele výhodný, je třeba vlastnit nemovitost tam, kde lze předpokládat vysokou obsazenost. Jsou to především velká města s vysokou koncentrací škol, univerzit či mezinárodních firem. Každopádně je vhodné před koupí investičního bytu se s tímto záměrem obrátit se na profesionály, kteří vytipují vhodné lokality a nemovitosti.

Jindra Svitáková

Nový stavební zákon zjednodušuje stavební řízení, ale vrací do hry kolaudaci rodinných domů

Podle nového stavebního zákona budou od 1. července letošního roku jednoduché stavby vyžadovat povolení stavebního úřadu, které může být vydáno buď v klasickém řízení o povolení záměru, či jako první úkon stavebního úřadu v tzv. zrychleném řízení. Jak jsme již psali, drobné stavby nebudou povolovacímu procesu podléhat. Ale u všech ostatních bude nutné žádat o stavební povolení.

Kdy bude možné vydat rozhodnutí ve zrychleném řízení

Základním předpokladem pro vydání rozhodnutí ve zrychleném řízení je skutečnost, že si o vydání takového rozhodnutí stavebník výslovně požádal, a současně obec, na jejímž území mají být stavba nebo zařízení uskutečněny, má vydán územní plán, nejedná se o záměr EIA, nejedná se o záměr vyžadující povolení výjimky nebo stanovení odchylného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny, stavba splňuje požadavky uvedené v § 193 a stavebník podal bezvadnou žádost a doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace.

Kdy proběhne klasické řízení

V případech, pro které neplatí zrychlené řízení, bude vedeno klasické řízení o povolení záměru. Stavební úřad by o něm měl v případě jednoduché stavby rozhodnout nejpozději do 30 dnů ode dne zahájení řízení. Lhůta začíná běžet od doby podání bezchybné žádosti. V případě vadné žádosti poběží lhůta pro vydání rozhodnutí až po jejich odstranění. Lhůty mohou být stavebním úřadem prodlouženy až o 30 dnů ve zvlášť složitých případech, nebo až o 60 dnů v řízení s velkým počtem účastníků, nebo je-li třeba doručovat veřejnou vyhláškou osobám, jimž se prokazatelně nedaří doručovat, nebo je-li třeba doručovat do ciziny.

Do zákona se vrací kolaudace rodinného domu

Podle § 230 odst. 2 nového stavebního zákona se kolaudační rozhodnutí nevyžaduje pro jednoduché stavby, s výjimkou staveb uvedených v odst. 1 písm. a) až c) a o) a odst. 2 písm. d) přílohy č. 2 k tomuto zákonu.

Kolaudační rozhodnutí se tedy bude nově vyžadovat v případě staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci, které mají nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví nebo ustoupené podlaží, podzemních staveb do 300 m² zastavěné plochy a do 3 m hloubky, staveb garáží do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m, a stání pro obytné automobily a obytné přívěsy. Dále také bude nutná kolaudace i v případě stavebních úprav, které budou znamenat změny v užívání části stavby, a to i tehdy, když nebylo zasaženo do nosných konstrukcí stavby a nezměnil se vzhled stavby.

Ostatní stavby, které nepotřebují kolaudaci, je možné okamžitě po jejich dokončení začít užívat. Stavebník však musí toto užívání neprodleně oznámit stavebnímu úřadu. Podle nového stavebního zákona může všechny jednoduché stavby stavebník provést i svépomocí. Musí však zajistit odborný dozor, pokud nemá odborné vzdělání v příslušném oboru. Jde-li však o stavbu pro bydlení nebo změnu stavby, která je kulturní památkou, je stavebník povinen zajistit odborné vedení stavby.

Jindra Svitáková

MŮŽETE BYDLET LÉPE



... s námi to jde snadno