

realityčechy cz

ročník X. • vydání 10 • říjen 2021

realitycechy.cz



Potvrzeno soudem. Příjmy z Airbnb jsou příjmy z podnikání

více na straně 4-5

Proč je lepší
využít služeb
realitního makléře?

strana 8

Při koup nemovitosti
zmapujte vnitřní
dispozice

strana 10



TÉMA VYDÁNÍ



STRANA 14

Nová zelená úsporám vstupuje do nové etapy a přináší významné novinky

RYCHLÝ PŘEHLED



ŘÍJEN 2021

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

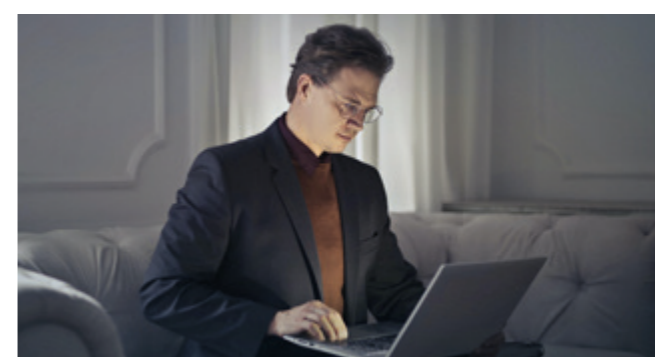
| | |
|----------|-----------|
| 70% LTV: | ↔ 2,01 % |
| 85% LTV: | ↔ 0,20 % |
| 90% LTV: | ↔ -1,09 % |

INDEX NÁVRATNOSTI BYDLENÍ: 8,20 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

| | |
|-----------|--------|
| Byty 1+1: | 1,59 % |
| Byty 2+1: | 0,22 % |
| Byty 3+1: | 2,55 % |

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz



STRANA 18

Je možné použít vzorové smlouvy z internetu na prodej a pronájem nemovitostí?



STRANA 20

Nechcete se na stará kolena stěhovat? Zkuste spolubydlení

Letos
slavíme



Připojte se k nám
a užijte si i Vy rok 2021.



” REALITNÍ POSTŘEH

Petr Dufek (ČSOB)

„Nepředpokládám, že by ceny bytů v Česku mohly začít brzy klesat. Napětí, které na trhu je, se stále zvyšuje s tím, jak omezená zůstává nabídka nových a vlastně i stávajících nemovitostí.“

NAPSALI O NÁS

Zastaví se nejdelší růst cen bytů v dějinách? Není pro to důvod, říkají odborníci

iDnes.cz / 2. 9. 2021

„Po roce 2008 způsobily propad cen nemovitostí hlavně dva faktory. Zastavení financování nemovitostí ze strany bank a skokové zvýšení nezaměstnanosti.“

Problém byl tedy na straně nízké poptávky. Nyní je ale situace opačná. Banky poskytují rekordní počty úvěrů na bydlení a nezaměstnanost je nízká, vysvětluje Michal Pich z realitního serveru Reality Čechy.

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.

Potvrzeno soudem. Příjmy z Airbnb jsou příjmy z podnikání

Městský soud v Praze potvrdil ve sporu o charakter příjmů získaných prostřednictvím platformy Airbnb, že příjmy získané poskytováním takového ubytování je třeba danit podle § 7 zákona o daních z příjmů (příjmy z podnikání), a nikoli jako příjmy podle § 9 (příjmy z pronájmu).

Finanční úřad doměřil za rok 2017 podnikatelce daň, kterou měla uhradit na základě poskytování ubytování zprostředkovaného platformou Airbnb. Podnikatelka podle tvrzení úřadu postupovala podle nesprávného paragrafu zákona o daních z příjmů, a tyto příjmy zdanila jako příjem z pronájmu. Po doměření daně argumentovala, že poskytovala ubytování bez doplňkových služeb, což je běžné při dlouhodobém pronájmu nemovitosti. Tvrdila, že pojem „dlouhodobý“ není v zákoně dostatečně specifikován, a že je na straně finančního úřadu, aby dokázal, že nejde o dlouhodobý pronájem. Dále tvrdila, že nájemcům neposkytovala žádné služby.

Finanční úřad před rozhodnutím o zdanění tohoto příjmu podle paragrafu 7 ale ověřoval právě dlouhodobost pronájmu, a to pomocí příchozích plateb na bankovní účet podnikatelky. Zjistil, že platby z Airbnb přicházely několikrát za týden, což znamená, že se jedná o krátkodobý pronájem, resp. ubytovací služby. A nejen to.

Rozdílem je poskytování služeb

Finanční správa vycházela z podstaty společnosti Airbnb, která zprostředkovává zájemcům krátkodobé ubytování, a také doprovodné služby, které s krátkodobým ubytováním bezprostředně souvisejí. Jde například o poskytování hygienických potřeb, ručníků, povlečení a podobně. Městský soud dal za pravdu finančnímu úřadu s tím, že účelem dlouhodobého pronájmu je uspokojení bytové potřeby nájemce, což pronájem na několik dnů v týdnu naprosto nespĺňuje. Tento typ ubytování proto soud jasně označil za ubytovací službu podle § 2326 občanského zákoníku.

Právní norma podle rozhodnutí soudu výslovně rozlišuje nájem a poskytnutí ubytovacích služeb, a to jak v občanském zákoníku, tak v navazujících zákonech, jako je zákon živnostenský či zákon o daních z příjmů. Pravidelná činnost, která je poskytována na relativně krátkou či předem vymezenou přechodnou dobu, svědčí o zacílení na osoby, které nehledají uspokojení bytové potřeby, ale potřeby přechodného ubytování.

Příjmy z Airbnb jsou podnikáním

Již před čtyřmi lety publikovala na svých webových stránkách finanční správa materiál „Informace k daňovému posouzení povinností poskytovatelů ubytovacích služeb (Airbnb a další)“, který podrobně popisuje všechny povinnosti poskytovatele ubytovacích služeb. Z materiálu vyplývá, že zatímco pronájem je charakteristická skutečnost, že pronajímatel zajišťuje jen nezbytné služby (dodávka vody a tepla, odvoz odpadu nebo osvětlení či úklid společných částí domu), při ubytování prostřednictvím webových portálů jsou často poskytovány i další služby, jako je úklid bytu, poskytování lůžkovin, doplňování toaletních potřeb nebo stravování. Což je charakter ubytovacích služeb.

K nim potřebuje pronajímatel živnostenské oprávnění. Příjmy získané z této činnosti je pak třeba danit podle § 7 zákona o daních z příjmů. Navíc je třeba hradit pojistné na sociální a zdravotní pojištění. Podnikatel musí také hradit obci poplatky z pobytu, a pokud ubytovává cizí státní příslušníky, hlásit jejich ubytování cizinecké policii. Poskytování ubytovacích služeb patří mezi živnosti volné, a tak není tak nutné splňovat speciální kvalifikaci. Stačí ohlásit zahájení podnikání na živnostenském úřadu, kde podnikateli vystaví živnostenské oprávnění.

Jindra Svitáková

 téma měsíce



Ceny bytů v Ostravě jsou dvakrát dražší než před dvěma lety

REGIONY

Česká republika prochází nejrychlejším růstem cen nemovitostí za posledních dvacet let. Z dat realitních portálů realityčechy.cz a realitmorava.cz vyplývá, že jen za poslední rok se průměrná cena bytů 2+1 zvýšila o 28,25 %. Jde ovšem o průměr za celou republiku. V regionech je situace odlišná. Jedno z největších zdražení cen vlastního bydlení proběhlo v Moravskoslezském kraji. Například v Ostravě se aktuálně některé byty nabízí za dvojnásobnou cenu než před rokem. Co zapříčinilo, tak velký zájem o bydlení nejen v Ostravě, ale také v okolních městech, a kdy se případně růst cen zpomalí?

Stále převládají mezi kupujícími lidé, kteří plánují ve vybrané nemovitosti bydlet. Nicméně, postupně se rozšiřuje skupina zájemců shledávající v realitách bezpečný investiční přístav. Ještě před dvěma lety platilo, že realitní investoři nejčastěji kupovali hlavně byty a to ve velkých, zpravidla krajských, městech. Situace se ale postupně mění. Hlavním faktorem je totiž při výběru investičního bytu parametr určující návratnost investice. Pokud dříve platilo, že je za dobrou investici považována taková, která dokáže vygenerovat příjem, jenž dokáže kupní cenu splatit do 12 let, tak nyní je to období spíše 18–20 let.

Jenže v Praze, Brně či některých dalších krajských městech, jsou nyní ceny nemovitostí tak vysoko, že se doba návratnosti dokáže přiblížit i 30ti letům. A to je pro mnohé investory příliš dlouhá doba. Ceny nájmu totiž nerostly v posledních dvou letech tak výrazně, jako kupní ceny bytů. V Praze dokonce došlo vlivem pandemie k poklesu nájmu. Mnozí vlastníci, kteří dříve nabízeli své bytové jednotky turistům, se rozhodli pro změnu a nabídli své byty k dlouhodobým pronájmům.

Investoři se tedy postupně začali poohlížet po nemovitostech v jiných regionech.

A právě Moravskoslezský kraj patří k těm, kde se investice do nemovitostí aktuálně vyplatí více než například právě v hlavním

městě. Svě o tom ví Martin Moravec, majitel ostravské realitní kanceláře Férový makléř: „Dokud byly ceny bytů v Praze, či Brně pro investory zajímavé, Ostrava nebyla v jejich hledáčku. Důvodem bylo výše nájemného, které je v našem regionu nižší. Růst cen nemovitostí ale znamenal, že se zájem přesunul do Ostravy, kde poměr kupní ceny a nájmu vycházel najednou lépe než v dražších městech. Tím, jak se zvýšil hlad po investičních bytech, tedy postupně došlo k růstu nájemného i v Ostravě.“

Zvýšený zájem o ostravské byty registruje také Magdaléna Horčíčková z realitní kanceláře Artemis a upřesňuje konkrétní případ: „V květnu 2020 bylo možné koupit v Ostravě-Zábřehu byt 2+1 za cca. 800 tis. Kč. V červnu 2021 se cena téhož bytu pohybovala v rozmezí 2-2,5 mil Kč.“ Obdobně vidí situaci i Richard Kurko z realitní kanceláře Kurko reality, která sídlí ve Frýdku-Místku. „Z našeho pohledu se jedná o příliv zájemců z jiných regionů hlavně díky nižším nákupním cenám nemovitostí v porovnání s regiony jako je Olomouc, Brno, Praha a další. Byt v původním stavu lze například na Frýdecko-Místecku koupit v ceně za 40 000 Kč/m². Oproti například Brnu, kde takový byt koupíte za dvojnásobnou cenu.“

Realitní makléři se tedy stále častěji setkávají se zájemci z jiných regionů, kteří si pořizují byt k následnému nájmu. „K ostravským investorům se nově přidali zájemci z Prahy, Brna nebo Olomouce. Zhruba polovinu poptávajících ale tvoří stále místní, kteří hledají byt



Jedno z největších zdražení cen vlastního bydlení proběhlo v Moravskoslezském kraji. Například v Ostravě se aktuálně některé byty nabízí za dvojnásobnou cenu než před rokem. Foto: redakce

na bydlení, protože nechtějí platit zvyšující se nájem a volí jistotu vlastního bydlení, upřesňuje Martin Moravec.

Na rozdíl od Ostravy, ve Frýdku-Místku stále převládají místní kupující. „Z převážné části, cca 70 % u nás kupují byty klienti za účelem bydlení. Zbývajících 30 % jsou kupující, kteří do bytů investují za účelem pronájmu. Tito kupující mají obavy z volných prostředků na účtech, z inflace a dalších možných negativních dopadů v ekonomice. Každý den se setkáváme s kupujícími, kteří chtějí koupit nemovitost jako prostředek konzervativní investice, ať je to pozemek, byt, dům nebo chata,“ doplňuje Richard Kurko.

Oslovení realitní makléři očekávají v dalším období spíše pokračování růstu cen bydlení než zlevňování. Podle Martina Moravce mají zájemci obavu z inflace a chtějí úspory investovat: „Objemy hypoték jsou rekordní, ale podstatná část připadá na novostavby rodinných domů nebo bytů. U prodeje bytů na sídlišťích tvoří v mém osobním případě 50 % platba v hotovosti. Lidé nedrží peníze, ale investují. Proto si myslím, že aktuálně ke snížení cen nedojde. Kupující totiž nejsou tolik zatíženi hypotékou a vnímají investici do bytu jako dlouhodobou. O prodeji pod cenou nechtějí prodávající ani slyšet,“ doplňuje Martin Moravec.

Z dlouhodobého pohledu hodnotí jako dobrou investici do nemovitostí také Richard Kurko, který nepředpokládá, že by v dohledné době mělo dojít ke zpomalení růstu cen a dodává: „Za mou 18letou praxi v realitách dochází průměrně k neustálé progresi nárůstu tržních cen nemovitostí. Odhaduji tedy, že stejný vývoj bude i nadále pokračovat. Rostou ceny pozemků, stavebních materiálů a zájem o nemovitosti je stále vysoký i na úkor navyšo-

vání úrokových sazeb u hypotečních úvěrů.“ Zájemci, kteří vyhledávají nemovitosti za účelem investice by měli vždy vše pečlivě propočítat a zohlednit nejen své současné, ale i budoucí finanční možnosti. Mnohokrát jsme totiž byli svědky poměrně rychlých změn na realitním trhu. Například před rokem se díky pandemii zastavil příjezdový cestovní ruch a tisíce pražských bytů určených ke krátkodobému pronajímání zůstaly neobsazeny. Hypotéky na jejich splácení se ale musely platit i nadále.

Od věci také není požádání o ocenění nemovitosti, tak aby byla nabídková cena nastavena co nejpřesněji k aktuální situaci na trhu s bydlením, což doporučuje i Martin Sasínek z ostravské realitní kanceláře Fortuna reality: „Stanovení nabídkové ceny je jeden z nej důležitějších okamžiků vytvoření nabídky na prodej nemovitosti. Jestliže je cena stanovena velmi nízkou, hrozí prodejci, že se na něj vrhne extrémní množství zájemců a realitních kanceláří. Přinutí ho to buď k aukcím nebo obálkové metodě a hrozí, že prodá za nižší než obvyklou – tržní cenu. Pokud nabídkovou cenu stanoví příliš vysoko neznamená, že nebude mít žádné zájemce. Jen se na něj vrhnou různé realitní fondy a spekulanti, kteří budou tvrdit, že to za takovou cenu nemovitost neprodá a budou se ho snažit dotlačit k velké slevě. Hrozí, že po nějaké době podlehe jejich tlaku a opět prodá pod tržní cenou.“

Lucie Mazáčová

Chcete vědět více?
Zde najdete podobné články





Každého zajímá cena. Prodávající chce prodat za co nejvyšší, kupující chce koupit co nejvýhodněji. Realitní zprostředkovatel nemůže uspokojit obě strany. Foto: redakce

Proč je lepší využít služeb realitního makléře?

Obecně je realitní zprostředkovatel vnímán jako člověk, který dokáže dobře prodat nemovitost. Případně najít vhodné bydlení v požadované lokalitě. Ovšem kvalitní realitní zprostředkovatel dokáže mnohem víc.

REALITNÍ KANCELÁŘE

Marketing, právo, finance

Realitní zprostředkovatel je jako pět v jednom. Možná ještě víc. Když vezmeme prodej domu od startu do cíle, znamená to dům sám nebo ve spolupráci s prodávajícím vhodně upravit, aby se co nejvíce líbil zájemcům. To znamená zajistit úklid, či dokonce vymalování, homestaging, nafocení, přípravu inzerátu a jeho publikování.

Následuje nabízení bytu potenciálním zájemcům, možná i uspořádání dne otevřených dveří, a stálé telefonování a odpovědi na dotazy. Když se objeví vážný zájemce, je nutno připravit smlouvy, zajistit úschovu kupní ceny, a nakonec i podání na katastr nemovitostí a předání domu novému majiteli.

I když řada makléřů zvláště ve velkých realitních kancelářích má zázemí v podobě kolegů – profesionálů na určité profesii, stejně to znamená postarat se o takový obchod od začátku do konce. A to ještě není všechno.

Cena především

Každého zajímá cena. Prodávající chce prodat za co nejvyšší, kupující chce koupit co nejvýhodněji. Realitní zprostředkovatel nemůže uspokojit obě strany, to je samozřejmé. Jeho povinností je poskytnout co nejlepší službu tomu, kdo ho platí. V případě, že to je prodávající, je třeba, aby se snažil získat co nejvyšší sumu za prodej domu. Ale i to je omezené mnoha faktory. Někdy má prodávající naprosto nereálné představy, a pak

může prodej trvat ne měsíce, ale roky. Kupující, který nemá přehled o realitním trhu, se naopak může vyděsit, když zjistí, že panelový byt na sídlišti stojí čtyři miliony. Vysvětlit mu zákonitosti tvorby a vývoje cen, je někdy velmi náročné.

Pro oba je tu realitní zprostředkovatel. Ten musí obě strany informovat o reálných možnostech a současných nabídkách na trhu tak, aby si uvědomili, zda jsou jejich představy a požadavky splnitelné, či ne.

Sousedé si vyhoví? Opak může být pravdou

A pak je tu ještě jedna oblast, v níž může realitní zprostředkovatel výrazně pomoci. Prodej nemovitosti mezi známými, příbuznými či sousedy. Většinou se to zdá jako maličkost. Přece je snadné pro přátele nebo příbuzné dohodnout se na podmínkách prodeje, vyhovět si. Až pozdě mnozí zjistí, že takový obchod může navždy zničit příbuzenské či přátelské vztahy. Stačí malinké pochybení, špatně podaná žádost na katastr. Nebo neustálé popichování, v jak špatném stavu dům byl a jak dobře (rozumějte nadstandardně) za něj dostal prodávající zapláceno. Nemluvě o případných skrytých vadách a reklamacích, kdy v takových případech často dochází k soudním sporům.

Právě proto je dobré přizvat k převodu nemovitosti i třeba mezi blízkými příbuznými realitního zprostředkovatele. Je totiž prokázáno, že při takových obchodních transakcích je role zprostředkovatele velmi užitečná. Je to takový mediátor, který dokáže sjednat kompromisní řešení, a přitom ochránit ekonomické zájmy svého klienta lépe, než on sám. Využití profesionála při realitní transakci mezi blízkými osobami může přinést klidný průběh celého obchodu, při němž obě strany dosáhnou svého bez toho, aniž by měly pocit křivdy či zneužití.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?
Zde najdete podobné články



Při koupi nemovitosti zmapujte vnitřní dispozice

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



dutinových cihel (příčkovek). Ty ovšem na první pohled nepoznáte, je třeba zjistit druh materiálu sondou. Odborník to zvládne i poklepem. Ovšem ani to nezaručí, že se skutečně jedná o pouhou příčku. V minulém století, kdy byl nedostatek materiálu, se někdy stavělo z toho, co bylo po ruce. Proto stavaři vědí, že i některé nosné zdi laičtí stavebníci postavili z příčkovek.

Ještě složitější je to u panelových domů. Pokud se nejedná o sádkartonovou příčku, není pro běžného návštěvníka možné určit pouze podle tloušťky panelu, kterou příčku půjde či nepůjde vybourat. Podle stanoviska statiků lze v panelovém domě bez jejich posouzení vybourat pouze umakartové jádro. Nelze se totiž orientovat jen podle toho, že daná stěna nese stropní konstrukci. Panelové domy byly totiž stavěny jinak, a tak některé zdi třeba nenesou strop, ale plní jinou funkci – zajišťují určitou stabilitu (tuhost) objektu jako celku.

I když vám byt, který plánujete koupit, vyhovuje polohou a dalšími vlastnostmi, je nutné zjistit, zda vám vyhovuje i vnitřními dispozicemi. Případně, zda se dají změnit a do jaké míry. K tomuto posouzení raději vždy pozvěte odborníka – statika. Ne vždy totiž platí, že vše se dá probourat a dispozice totálně změnit.

Jindra Svitáková

Ať je to dům nebo byt, při koupi za účelem bydlení rozhoduje počet místností, které jsou k využití. Kolik jich budete potřebovat, zřejmě víte. Ovšem někdy jsou mylné představy o tom, že lze všechny příčky vybourat a dispozice přestavět tak, aby vyhovovaly nové domácnosti. Proto již při prohlídce nemovitosti zjistěte, zda vám bude daný stav vyhovovat.

Když někdy člověk vidí, jak stavebníci vybourají celý vnitřek domu a nechají pouze plášť, napadá je, že veškeré příčky lze jakkoli změnit, vybourat a přizpůsobit potřebám rodiny. Ne vždy to tak je. Některé zdi jsou nosné, a ty měnit nelze. Některé příčky je ale možné vybourat a vystavět jinde. Jaké jsou mezi nimi rozdíly?

Co je a co není příčka

Příčkou se laicky označuje svislá nenosná konstrukce v domě, která rozděluje prostor na místnosti. Jediné, co musí nést, je vlastní váha, případně zařizovací předměty či nábytek, které s příčkou spojíte.

Příčka je důležitá pro dispozici objektu. Dělí prostor, a to nejen vizuálně, ale i hlukově, požárně a tepelně. Přesto je příček několik druhů. Funkci vizuálního oddělení mají příčky dekorativní a polopříčky. Jedná se o takové, které třeba nejsou postaveny po celé výšce místnosti. Ostatní jsou příčky rozdělovací a slouží ke skutečnému oddělení jednotlivých místností. Z hlediska stavebního nemají stanovené žádné tepelně-izolační ani požární požadavky, pouze je stanovena akustická norma (jeden byt se rovná jedna požární jednotka).

Avšak ani mezi dvěma byty nemusí být vždy nosná zeď. I pouhá příčka může oddělovat od sebe dva byty navzájem nebo byt od chodby. Takže pokud se domníváte, že zásadně odděluje byt od bytu nosná stěna, nemusí to být pravda. Nicméně příčky oddělující byty nebo byt s nebytovým prostorem musí mít jiné vlastnosti, jako je příslušná požární odolnost, jiná tepelná izolace a vyšší hlukový útlum.

Jak poznáte, že se jedná o příčku, kterou budete moci vybourat

Není to jednoduché. První laická myšlenka je, že příčka je většinou méně silná, než nosná stěna. Ovšem pokud jsou příčky zdvojené nebo akustické, mohou mít stejnou tloušťku jako nosná stěna. Naopak, ve starších činžovních domech mají některé nosné stěny tloušťku pouhých 150 mm, což je v moderních objektech běžná tloušťka příčky. Takže podle tloušťky stěny se orientovat nelze.

Pro základní orientaci může sloužit použitý materiál. Pokud je příčka ze sádkartonu, můžete si být jisti, že nejde o nosnou stěnu. V cihlových domech byly většinou příčky stavěny z tzv.



VRK ACADEMY

STAŇTE SE REALITNÍM SPECIALISTOU

Rekvalifikační kurz se zkouškou, který je možné získat zdarma přes ÚP

VÍCE INFORMACÍ NA
WWW.VRKACADEMY.CZ





Pronajali jste si byt a chcete jej upravovat. Na co vše potřebujete souhlas od pronajímatele?

Stavební úpravy a změny v bytě může provádět pronajímatel i nájemce. Pro obě strany pak platí jasná pravidla, za nichž lze dané práce provést. Obojí stanoví občanský zákoník v paragrafech 2259 a dalších.

PRONÁJMY

Stavební úpravy prováděné pronajímatelem

Podle zákona je možné, aby pronajímatel provedl stavební úpravy bytu, který je obýván nájemcem jen tehdy, pokud se nesníží kvalita bydlení nájemce a je možné úpravy provést bez většího nepohodlí nájemce. V těchto případech nemusí pronajímatel žádat o souhlas nájemce. Může jít například o výměnu oken, zateplení fasády domu a podobně. Stejně to je, pokud pronajímatel provádí úpravy na příkaz orgánu veřejné moci, nebo hrozí-li nemovitosti a jejím obyvatelům závažná újma. Pokud je například dům označen statiky za neobyvatelný, musí jej pronajímatel opravit a nepotřebuje k tomu souhlas nájemců. Ovšem v těchto případech musí poskytnout nájemci přiměřenou náhradu nákladů, které souvisejí s vyklizením bytu nebo bydlením na dobu určitou v jiné nemovitosti.

Stavební úpravy prováděné nájemcem

Je možné, že jste si pronajali byt v lokalitě, která je z nějakých důvodů vhodná pro vaše bydlení, ale dispozice bytu nebo jeho kvalita neodpovídá vašim požadavkům. Jaké jsou možnosti při provádění stavebních úprav či jiných podstatných oprav?

Ke všemu je třeba vyžádat si souhlas pronajímatele. Výjimkou, kdy pronajímatel nemůže odepřít souhlas se stavebními úpravami, jsou případy, kdy je třeba provést stavební úpravy v důsledku změny zdravotního stavu nájemce. Občanský zákoník hovoří v této souvislosti o „zdravotním postižení“, aniž by specifikoval, co vše může obsahovat. Lze však z toho vyvodit, že se bude jednat o takové postižení, které brání nájemci užívat byt tak, jako dosud. Může tedy jít především o případy, kdy nájemce nebo některý z členů jeho rodiny musí používat

invalidní vozík vyžadující jinou prostorovou náročnost při šířce dveří, uspořádání kuchyně, sociálního zařízení a podobně.

Pronajímatel sice musí souhlasit s potřebnými stavebními úpravami, ovšem nemusí je financovat a po skončení nájmu může žádat o uvedení bytu do původního stavu.

Finanční kompenzace – věc nejistá

Tak jako ve všech ostatních případech týkajících se právních vztahů mezi osobami, je důležité mít všechny podstatné věci potvrzené písemně. To se týká také rekonstrukcí či přestavěb v nájemním bytě. Pronajímatel a nájemce by se měli před započítím prací nejen dohodnout, že tyto práce jsou pronajímatelem schváleny, ale také jak budou financovány, či zda bude pronajímatel zhodnocení bytu kompenzovat při ukončení nájmu.

V případě, že pronajímatel povolil stavební úpravy, jejichž realizací se zvýšila hodnota bytu (například položení nových podlah, montáž nového sprchového koutu, rekonstrukce kuchyně), má nájemce nárok na finanční vyrovnání. Nemusí to však být okamžitě, zákon uvádí lhůtu nejpozději ke dni skončení nájmu. Ale je tomu i naopak. Pokud se pronajímatel domnívá, že hodnota bytu byla úpravami snížena, může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu.

Pokud však byla úprava či změna provedena bez svolení pronajímatele, tak i když byl byt touto úpravou zhodnocen, nemá nájemce na finanční kompenzaci nárok. Podle soudní judikatury se pronajímatel může domáhat odstranění stavebních úprav či jiných podstatných změn v bytě provedených bez jeho souhlasu třeba i za dvacet let po realizaci. Výkon vlastnického práva totiž nepodléhá promlčení.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete
podobné články



Nová zelená úsporám vstupuje do nové etapy a přináší významné novinky

Stávající dotační program Nová zelená úsporám letos na přelomu září a října skončí a plynule na něj naváže program nový, který přinese vedle řady novinek ještě výhodnější podmínky a širší nabídku dotací. Nové nejsou jen výše dotací, ale i zajímavé bonusy při kombinaci více opatření. Do roku 2030 tak Státní fond životního prostředí rozdělí z evropských i národních zdrojů dotace v minimální výši 39 miliard korun

 DOTACE

Nová zelená úsporám šetří výdaje za energie i náklady na vstupní investice

Cílem nově připraveného programu bylo zahrnout dotace pro úsporné bydlení pod jeden program, ze kterého budou moci majitelé rodinných i bytových domů čerpat finance na opatření, která jim uspoří náklady za energie, ale pomohou jim i s adaptací na probíhající změny klimatu. V praxi to bude fungovat tak, že v rámci jedné žádosti bude moci žadatel zkombinovat různá opatření, od zateplení, přes výměnu kotle, instalaci fotovoltaiky až po pořízení nádrže na dešťovou vodu. Vyřízení dotace se tím výrazně zjednoduší a urychlí, za kombinaci více opatření bude možné navíc získat zajímavé bonusy.

Výhodnější podmínky čekají žadatele, i pokud jde o výši dotace. Podpory se zvyšují při výstavbě rodinného domu v pasivním standardu, při výměně zdroje tepla na vytápění nebo pořízení fotovoltaiky. V Karlovarském, Ústeckém a Moravskoslezském kraji navíc žadatele čeká 10 % zvýhodnění.

Kombinovat se vyplatí

Čím více opatření žadatel zkombinuje, tím vyšší bonus získá ke standardní dotaci. Majitelé rodinných domů za každou kombinaci získají 10 tisíc korun navíc, majitelé bytových domů 20 tisíc korun, bonusy se navíc mohou sčítat. Pokud například majitel rodinný dům zateplí a vymění kotel, získá za tuto kombinaci bonus 10 tisíc korun. Pokud navíc ještě instaluje fotovoltaiku a pořídí nádrž na dešťovou vodu, obdrží bonus ve výši 30 tisíc korun (3x 10 000 Kč).

„Cílem je motivovat žadatele, aby dělali kompletní rekonstrukce. Celkem tak mohou domácnosti na bonusech získat



Chcete vědět více?
Zde najdete podobné články



více než 90 tisíc korun a majitelé bytových domů dokonce více než 120 tisíc korun,” vysvětluje Petr Valdman, ředitel Státního fondu životního prostředí ČR, který bude administraci programu zajišťovat.

Kromě bonusů za kombinaci více opatření nabídne program i bonus 20 tisíc korun navíc za kombinaci s kotlíkovými dotacemi. Vztahovat se bude na nízkopříjmové domácnosti, které si požádají o výměnu starého neekologického kotle z kotlíkových dotací, které kraje spustí nejpozději na začátku roku 2022, a současně zateplí svůj dům s dotací Nová zelená úsporám.

Jednodušší cesta k dotaci

Podání žádosti i všech potřebných dokumentů bude probíhat online přes webové stránky www.novazelenausporam.cz. Elektronicky bude probíhat i následná komunikace se Státním fondem pro životní prostředí.

„Abychom zájemcům o dotace Nová zelená úsporám co nejvíce usnadnili podání žádosti, připravili jsme pro ně zcela nové webové stránky, kde najdou přehled všech podporovaných opatření, příklady úspěšných realizací z dobíhajícího programového období i jednoduchý návod, jak podat žádost o dotaci. Součástí webu je i databáze specialistů, která obsahuje stovky kontaktů na odborníky, dodavatelské firmy a realizační firmy, kteří pomohou s přípravou a provedením rekonstrukce či stavby domu. Vyhledávat se v ní dá podle oboru i místa působnosti, žadatelé tak najdou kontakty na dodavatele ve svém nejbližším okolí. Seznam není povinný, ale může výrazně usnadnit cestu k dotaci. Zaregistrovat se do něj může každý dodavatel, který poskytuje služby související s realizací podporovaných opatření,” informuje Petr Valdman.

Jindra Svitáková

KURZY ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ ČESKÉ REPUBLIKY



ZKOUŠKY ODBORNÉ ZPŮSOBILOSTI

Termíny konání:
20. 10. 2021, 16. 11. 2021,
8. 12. 2021, 15. 12. 2021

Cena: 6 000 Kč + DPH
(pro členy 4 000 Kč + DPH)

AML PRO REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATELE (ONLINE)

Termíny konání:
6. 12. 2021 (9:00 - 16:00)

Cena: 2 100 Kč + DPH
(pro členy 1 500 Kč + DPH)

REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATEL

Termíny konání:
25. 10. 2021 – 26. 11. 2021
(8:30 - 16:30)

Cena: 19 800,- Kč
(pro členy 14 200,- Kč),
osvobozeno od DPH

OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Termíny konání:
15. 11. 2021 (9:00 - 16:00)

Cena: 1 900 Kč + DPH
(pro členy: 1 400 Kč + DPH)

Bližší informace na:

ARK ČR | Strašnická 3165/1b | Praha 10, PSČ 102 00 | T: (+420) 272 762 953 | M: (+420) 608 446 656 | E: arkcr@arkcr.cz

Zimní zahrada zvětší a prosvětlí váš domov



Chcete vědět více?
Zde najdete podobné články



Líbí se vám představa, že váš dům bude mít zimní zahradu, která je plná přirozeného světla a poskytuje krásný výhled do zahrady? Není divu! Je to místnost navržena pro relaxaci, potěšení a hezké chvíle s rodinou i přáteli. Můžete tu zažít východy i západy slunce, pozorovat hvězdy, poslouchat v pohodlí domova déšť nebo živý cvrkot na zahradě.

 TRENDY

Zimní zahrady mají dlouhou tradici, avšak dnes již nejsou chladnými místnostmi či chatrnými konstrukcemi. Stavební materiály, technologie i interiérový design se vyvinuly tak, že je dnes zimní zahrada plnohodnotnou místností moderního domu. Můžete zde topit, instalovat klimatizaci a speciální skla pro co nejlepší regulaci teploty. Ochranu proti slunečnímu svitu nebo nechtěným pohledům sousedů zase vyřeší žaluzie. Zimní zahrada tak může být prakticky vším, od pracovny přes jídelnu až po meditační místnost.

V harmonii s přírodou

Zimní zahrady se staví u nových, moderních domů, ale častá je i přestavba staršího domu a jeho „otevření“ do zahrady. Tím se prosvětlí celý dům a zároveň se zvětší obytná plocha domu. Vzhledem k tomu, že zimní zahrada má většinou výhled právě do zahrady, je lepší se při jejím vybavení a dekoraci držet barevné palety založené na přírodních odstínech. Nejlépe potom těch, které se ve vaší zahradě objevují. Pokud tedy například pěstujete levanduli, doplňky v levandulové fialové budou tím pravým! Přírodní materiály jako dřevo, kámen nebo vlna jen dokreslí harmonický přechod mezi interiérem a exteriérem.

Pohodlí, dekorace i funkčnost

Pokud zvolíte obrovská okna či dvojitá dveře, může se z vaší zimní zahrady stát v mžiku otevřený a vzdušný prostor ne nepodobný venkovní terase. Má-li zimní zahrada sloužit k relaxaci a odpočinku, vybavte ji pohodlným nábytkem. Na rozdíl od venkovní terasy není třeba, aby byl nábytek snadno skladný a přenosný. Zde si můžete dovolit opravdové pohodlí. Chybět by neměly květiny, které jsou ozdobou každé zimní zahrady a mohou být v tomto případě interiérové a exotické. Nezapomeňte také na osvětlení, jehož volba by měla odrážet využití prostoru a mělo by plnit nejen estetickou, ale i funkční stránku. Budete-li zde i pracovat, a to až do večerních hodin, potřebujete pořádné světlo, avšak pokud jde o místo určené výhradně k relaxaci, postačí intimnější atmosféra.

Kristýna Nešporová

500 000 Kč

NAŠI NEJLEPŠÍ REALITNÍ MAKLEŘI
U NÁS VYDĚLÁVAJÍ PŘES
500 000 Kč MĚSÍČNĚ.

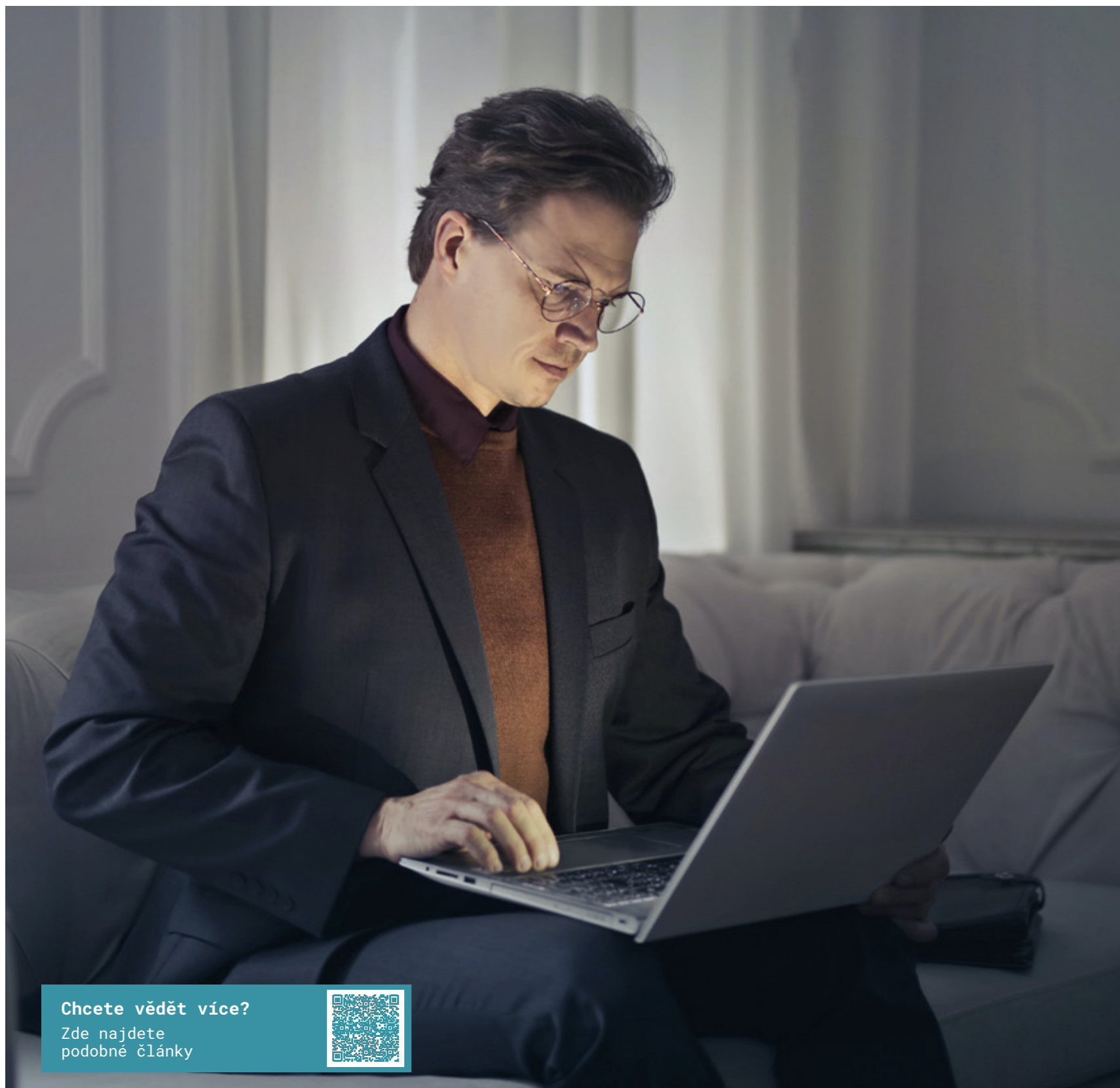
**PŘIPOJTE SE K NÁM
A MĚJTE I VY 90 % ZE SVÉ PROVIZE
A K TOMU NEJLEPŠÍ TRÉNINKOVÝ
SYSTEM V ČESKÉ REPUBLICCE.**

kw CZECH
REPUBLIC
KELLERWILLIAMS®

www.kwcz.cz | www.treninkovyKalendar.cz



Je možné použít vzorové smlouvy z internetu na prodej a pronájem nemovitostí?



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Správně sepsaná smlouva může do budoucna ušetřit mnoho problémů a nepříjemností. Ačkoli se to vzory kupních či nájemních smluv na internetu jen hemží, odborníci je nedoporučují používat. Málokdo si při stahování takové smlouvy všimne poznámek konstatujících například, že jde o vzorový dokument, který nemusí obsahovat veškeré náležitosti konkrétní obchodní transakce či který je doporučován ke konzultaci s právním zástupcem.

Nájemní smlouva k nemovitosti

Dobře sepsaná nájemní smlouva je předpokladem seriózního smluvního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem. Pokud pronajímatel zakoupil investiční byt, má činžovní dům, v němž pronajímá byty či nebytové prostory, lze předpokládat, že mu tyto aktivity generují tolik finančních prostředků, že se mu vyplatí nechat si zhotovit nájemní smlouvu v právní kanceláři.

Šetřit peníze tím, že bude pronajímatel používat smlouvy, jejichž vzory stáhl z internetu, se nemusí vyplatit. Na mnoha stránkách, které tyto vzory nabízejí, jsou totiž dostupné dokumenty neaktuální. Často nereflktují nejnovější změny v zákonech, nebo odkazují na již neplatné normy. Navíc, provozatelé webových stránek, kteří smlouvy zveřejňují, neponesou v budoucnu odpovědnost za případné škody, které pronajímatelům v důsledku špatně uzavřené nájemní smlouvy vzniknou.

Pokud pak dojde k soudnímu sporu, může jej pronajímatel prohrát právě z důvodu neplatnosti některého ustanovení smlouvy, která neodpovídá například poslední platné verzi občanského zákoníku.

Odborníci z oblasti realit upozorňují, že tyto smlouvy nahrávají například notorickým neplatičům nebo nájemcům, kteří po sobě nechají třeba

vybydlený byt. Pokud se totiž pronajímatel spolehne, že vzorová smlouva stažená z internetu je dostačující, nezahrne do smlouvy třeba potřebné přílohy, které u univerzálních vzorů chybějí. Častou chybou je absence předávacího protokolu, který obsahuje soupis zařízení a popisuje stav bytu v době předání. Jestliže chybí a není ve smlouvě výslovně uveden jako nedílná příloha smlouvy, bude pronajímatel složitě dokazovat, že nájemce z bytu odvezl příslušenství, elektroniku či poničil konkrétní vybavení.

Nikdy neuzavírejte kupní smlouvu na nemovitost bez právní pomoci

Kolikrát za život prodáváte nemovitost? Jak pro prodávajícího, tak pro kupujícího nastává tato událost často jen jednou za život. Přitom se jedná o několikamilionové částky, takže konzultaci kupní smlouvy s právníkem by neměla zanedbat ani jedna ze smluvních stran.

Zpracování smluvní dokumentace k prodeji nemovitosti vlastními silami, i samotný proces zajištění převodu vlastnického práva, může být pro laika poměrně složitým procesem.

Vzor kupní smlouvy nebývá pro danou situaci dostatečný a těžko bude vyhovovat oběma smluvním stranám. Nejde jen o specifikaci předmětu prodeje či stanovení kupní ceny a způsob její úhrady.

Kupní smlouva by měla řešit i skutečnosti, zda na prodávané nemovitosti neváznou žádné právní vady, vypořádat se s případnou zástavou na nemovitosti, konstatovat, zda je uhrazena daň z nemovitosti za předešlé roky, kdo má na nemovitosti zapsán trvalý pobyt či sídlo, nebo zda kupující přebírá či nepřebírá dluhy prodávajícího.

Také v tomto případě se nesmí zapomenout na přílohy, které budou obsahovat popis stavu nemovitosti, případné zjevné vady, o nichž byl kupující informován, způsob předání nemovitosti a mnoho dalšího. Pokud tato a další podobná ustanovení nebudou v kupní smlouvě obsažena, vystavuje se prodávající možnosti reklamace, na jejímž konci může být nejen sleva z kupní ceny, ale třeba i zrušení kupní smlouvy.

Kvalitní smlouva je podstatnou zárukou dobré obchodní transakce. Proto využití kvalifikovaného právníka se specializací na realitní obor znamená ušetřit si do budoucna starosti a prodat či pronajmout nemovitost bez zbytečných rizik.

Jindra Svitáková

Nechcete se na stará kolena stěhovat? Zkuste spolubydlení

 SPOLUBYDLENÍ



Chcete vědět více?

Zde najdete
podobné články



Senioři ve světě si často jako spolubydlicí hledají mladé lidi. Má to svou výhodu. Sil už ubývá, a tak může vzniknout dohoda, že podnájemník poskytne seniorovi přídanou hodnotu, například ve formě velkých nákupů, doprovodu k lékaři či drobných řemeslných oprav.

Foto redakce

Velký byt může být na „stará kolena“ přítěží. Proč uklízet tři nebo dokonce čtyři pokoje, když by stačil jeden až dva? Ale jestliže bydlíte v místě, kde máte spoustu přátel a příjemné prostředí, zřejmě se vám nechce stěhovat. Řešením je spolubydlení.

Spolubydlení je celosvětový trend

Již nejen pro mladé nezadané, ale i pro seniory je již několik let zajímavou alternativou spolubydlení. Pokud je byt dostatečně velký a má potřebné zázemí, mohou jej nabídnout ke spolubydlení. Je nutno předpokládat, že příchod spolubydlicího bude znamenat určité omezení, a zcela jistě ne takový klid, jako byl před jeho nastěhováním. Na druhou stranu to má i své nesporné výhody. Senioři ve světě si často jako spolubydlicí hledají mladé lidi. Má to svou výhodu. Sil už ubývá, a tak může vzniknout dohoda, že podnájemník poskytne seniorovi přídanou hodnotu, například ve formě velkých nákupů, doprovodu k lékaři či drobných řemeslných oprav. Pokud se novým spolubydlicím stane například rodič s malým dítětem, může senior naopak

vypomoci hlídáním, doučováním či jinou podobnou péčí, kterou zaměstnaný rodič přivítá.

Sejít se ovšem mohou v jednom bytě také jen senioři, dva, tři, či více. Zde opravdu záleží na velikosti bytu. Podobný věk hraje zase pro podobné zájmy, porozumění a vytržení ze všední samoty. Zájmy spolubydlicích nás mohou obohatit a přispět k aktivnějšímu prožívání času.

Co je dobré promyslet před hledáním spolubydlicího

Je několik otázek, které je dobré si zodpovědět. Za prvé je třeba, aby každý měl svůj vlastní soukromý prostor. To znamená neprůchozí pokoj, který si bude moci zamykat a bude jen a jen

jeho. Ideální je, když má každý také svoji koupelnu a WC. Zdá se to jako maličkost, ale hygiena je pro většinu osob velmi soukromou záležitostí a netouží sdílet tento prostor s cizími lidmi.

U větších bytů, zvláště v starších činžovních domech, je často možná rekonstrukce, například na úkor komory nebo velké haly. U bytů panelákového typu se bude většinou třeba smířit se společnou koupelnou, nicméně WC by měly být určité dva.

Druhou podstatnou záležitostí je oddělenost hospodaření. Známé rčení, že kuchyně má mít svou hospodyni, je čistou pravdou. Je třeba, zvláště na malém prostoru, rozmyslet, kdo a kdy bude používat kuchyni, a především určit místo na zásoby, případně pořídit dvě lednice. Společné používání bytu s sebou nese také péči o společné prostory, jako je právě kuchyně, předsiň, používání pračky a podobně. To vše by se mělo zohlednit ve společné smlouvě.

Jak řešit právní otázky

Pokud je osoba bydlící v bytě zároveň vlastníkem, je to jednoduché. Část bytu pronajme za dohodnutých podmínek jiné oso-

bě, či osobám. Pokud je v postavení nájemce, bude se jednat o podpronájem. S tím však musí souhlasit vlastník bytu, takže je třeba se podívat do nájemní smlouvy, zda je to umožněno, nebo se s vlastníkem dohodnout a uzavřít dodatek ke smlouvě, který to nově umožní. To se samozřejmě týká dlouhodobého bydlení. Pokud přijede na návštěvu příbuzný a ubytujete ho u sebe, místo aby bydlel v hotelu, není třeba to pronajímateli oznamovat.

Každopádně není vhodné používat smlouvy stažené z internetu. Určitě si ji nechte minimálně prohlédnout, ale ještě lépe sestavit odborníkem – buď makléřem nebo právníkem se specializací na občanské právo a reality.

Pesimista by řekl, že spolubydlení může přinést také spoustu problémů. To dozajista může, pokud si špatně vybereme spolubydlicího, resp. podnájemníka, který bude například hluchý, nepořádný a bude porušovat dohodnutá pravidla. I to lze však částečně eliminovat tím, že se poradíme s realitním specialistou. Na druhou stranu může nový spolubydlicí obohatit náš život o nové impulsy a zajímavé vztahy.

Jindra Svitáková

Chcete koupit pole? Jak na to.

Plánujete-li koupit ornou půdu, je třeba rozmyslet se, za jakým účelem ji kupujete. Zda jste zemědělec a plánujete na půdě hospodařit, nebo zda jste investor a kupujete ji jako investici do budoucna. Podle toho je nutné i vyhledat pozemek, který bude pro vaše plány vhodný.

Pokud kupující nezná konkrétní kraj, v němž plánuje pozemek koupit, je vhodné spojit se s realitním makléřem, který má v této oblasti zkušenosti a vyzná se v daném regionu. Nejprve vyhledá informace o pozemku v katastru nemovitostí dle listu vlastnictví a další údaje vyčte z katastrální mapy.

Jsou to především informace o poloze, tvaru a orientaci pozemku. Důležité je znát celkovou rozlohu pozemku, způsob využití území a případná omezení vyplývající z věcných břemen. Z mapy lze také zjistit, jak vypadají sousední parcely, kdo je vlastní a zaměřit si hranice, které poslouží k lepší orientaci při prohlídce v terénu. Zakreslení významných orientačních bodů, jako jsou vodní toky, silnice, sloup elektrického vedení a podobně, pomůže při reálné obhlídce, právě tak jako fotomapa, kterou lze vytisknout na některých mapových portálech.

ZEMĚDĚLSTVÍ

Vzhled a kvalita pozemku rozhodují o jeho využití

Každý pozemek má svou jedinečnou polohu, tvar a orientaci ke světovým stranám. To také určuje charakter pozemku z hlediska oslunění, teplotních poměrů, srážek, větrného působení a mikroklimatu. Pro jiné účely se hodí například rovinný pozemek v Polabské nížině, stráž na jižní Moravě, nebo pole na Vysočině.

O úrodnosti rozhodují vlastnosti půdy. Proto je dobré přizvat si k prohlídce pozemku odborníka, který je schopen podle barvy půdy a její struktury a tvrdosti určit, co bude na daném pozemku výhodné pěstovat. Je také možné nechat si udělat rozbor půdy, který provádí například Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy.

Důležitá pro celý ekosystém pozemku je voda. Nejlépe je přímo za většího deště na pozemku pozorovat, kde se voda zachytává, kolik vody je schopna půda pojmout a kudy ostatní voda odtéká. Na místě lze také zjistit, zda byl pozemek v minulosti odvodněn melioračním systémem, který může, ale také nemusí být plně zmapován.

Přístupnost a inženýrské sítě je třeba vzít v úvahu

Pozemek by měl být pro účely zemědělského využití dobře přístupný. Je třeba zjistit, zda je přístup z veřejné komunikace, nebo zda je cesta soukromá a jaké právo průjezdu má dosavadní majitel pozemku garantované.

Mikroklima pozemku může ovlivnit i okolí. Sousedící les či vodní tok přispějí k dobrému mikroklimatu, vedlejší neudržovaná louka může naopak pěstování některých plodin ztížit, například nálety plevelu apod. Také inženýrské sítě vedoucí přes pozemek je nutné vzít v úvahu při plánech na zemědělské využití určitých plodin. Pozor na ochranná pásma, v nichž může být využití pozemku omezeno.



Každý pozemek má svou jedinečnou polohu, tvar a orientaci ke světovým stranám. To také určuje charakter pozemku z hlediska oslunění, teplotních poměrů, srážek, větrného působení a mikroklimatu. Foto redakce

Dosavadní způsob využití pozemku je důležitý

Před koupí orné půdy je dobré získat kontakt na zemědělce, který na pozemku dosud hospodaří. Ne vždy to musí být vlastník. Často jsou pole pronajata na základě pachtovní smlouvy. Ta řeší veškeré základní otázky, jako kterákoli jiná nájemní smlouva – tj. především konkrétní podmínky, výpovědní lhůty, předkupní právo apod. V pachtovní smlouvě bývá také ošetřena povinnost zachovat kvalitu půdy, použití pesticidů, insekticidů,

způsob hnojení a další podrobnosti o údržbě půdy a zachování její kvality. Proto je dobré osobní setkání se zemědělcem, s nímž je třeba probrat mj. otázky pokračujícího pachtu nebo fakt, že po koupi plánujete pozemek využívat sami.

Pozemek patří k nemovitostem, které mají svoji hodnotu. Ta se však mění podle toho, jak se na pozemku hospodaří a jak se s jeho potenciálem nakládá. Kvalitní hospodaření vede ke zlepšování půdní struktury, většímu zadržování vody, k tvorbě kvalitní humusové vrstvy, a tím ke zvyšování její úrodnosti – a tím pádem také její hodnoty.

Jindra Svitáková

Česká národní banka zvýšila sazby. Obratem rostou i sazby hypoték

Bankovní rada České národní banky zvýšila základní úrokovou sazbu o 0,75 p.b. na 1,5 procenta. Hypotéky pokračují ve zdražování. Průměrná nabídková sazba vzrostla v září o další desetinu a začíná se blížit 3procentnímu hranici. Růst pokračuje i v říjnu. Sazby bude zvyšovat Česká spořitelna i ČSOB.

„Zvýšení základní sazby o 3/4procentního bodu je tedy jasný signál pro trh, že ČNB se nehodlá smířit s růstem inflace a sazby bude dál utahovat,“ říká Libor Vojta Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti financování bydlení. Do konce roku by přitom mohla podle ekonomů základní úroková sazba stoupnout až na dvě procenta.

Jak se promítají sazby ČNB v sazbách hypoték?

Nastavení sazeb ČNB ovlivňují spíše cenu krátkých peněz. Cena dlouhých peněz, tedy i cena zdrojů, z kterých financují banky své úvěry poskytované na delší období – typicky hypoték, odrážejí spíše očekávanou míru inflace v delším horizontu 3, 5 nebo 10 let. Přičemž velký vliv zde má i vývoj úrokových sazeb na zahraničních trzích a nastavení sazeb hlavních centrálních bank. Nicméně pokud se podíváme na dlouhodobý vývoj ceny zdrojů, cen hypoték a sazeb ČNB, je evidentní, že vztah mezi těmito křivkami existuje. Sazby ČNB přinejmenším ukazují budoucí trendy vývoje komerčních úrokových sazeb.

V září nabídková sazba vzrostla na 2,77 %. Zdražování hypoték pokračuje. Průměr nabídkových úrokových sazeb v září stoupl dle našeho indexu GOFI70 na 2,77 %. Stejně tak rostly i indexy v ostatních kategoriích LTV. Index GOFI 90 meziměsíčně stoupl o 7 setin procentního bodu na 3,30 %. „Při současném trendu očekáváme, že index GOFI70 do konce roku dosáhne 3procentní hladiny a s určitým zpožděním, daným dobou schvalování úvěrů, se na tuto hranici dotáhnou i průměrné úrokové sazby reálně sjednávaných hypoték,“ říká Libor Vojta Ostatek z Golem Finance. Index GOFIREAL mapující průměrnou úrokovou sazbu reálně sjednaných hypoték vzrostl v září na 2,56 % (průměr) a nyní v 1. říjnovém týdnu je již na 2,70 %.

Zvýšení sazeb avizovala Česká spořitelna a ČSOB. Další se brzy přidají

První z bank, která na navýšení sazeb ČNB reagovala, byla ČSOB, která od 11. října zvýší úroky u hypoték pro 3, 5 a 7letou fixaci o 0,3procentního bodu. Nově bude úroková sazba u hypotéky s fixací na pět let 2,99 procenta. Česká spořitelna pak od čtvrtka zvýší úrokové sazby hypoték v průměru o 0,4procentního bodu. Úroková sazba u fixací na pět a osm let tak u spořitelny bude nově začínat na 3,14 %. Z ankety ČTK mezi dalšími bankami navíc vyplývá, že k růstu sazeb u hypoték přistoupí i další banky. S úpravou úrokových sazeb u hypotečních účtů počítá v tomto týdnu Moneta Money Bank. Raiffeisenbank o zvýšení sazeb uvažuje, Komerční banka a UniCredit Bank tento krok nevyklučují. **Luboš Svačina**

38 307

NEMOVITOSTÍ

4911

BYTŮ K PRODEJI

5825

BYTŮ K PRONÁJMU

3836

RODINNÝCH DOMŮ

413

CHAT A CHALUP

18 015

POZEMKŮ