

reality@cechy.cz

ročník X. • vydání 8 • srpen 2021

realitycechy.cz

Byty zdražily meziročně téměř o čtvrtinu

více na straně 4-5

Jak nejlépe
ochránit nemovitost
před exekucí

strana 14

Máte více nemovitostí
a dětí? Rozdělte
svůj majetek včas.

strana 20



TÉMA VYDÁNÍ



STRANA 10

Rekonstruovali jste svépomocí dům? Při rozvodu nehraje hodnota vaší práce žádnou roli

RYCHLÝ PŘEHLED



SRPEN 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:	2,30 %
Byty 2+1:	1,37 %
Byty 3+1:	4,88 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz



STRANA 12

Prodej nemovitosti s nájemníky má svá specifika



STRANA 18

Na co se připravit při prodeji nemovitosti bez realitní kanceláře



REALITNÍ POSTŘEH

Lenka Stančíková (StaLe reality)

„Myslím si, že realitní krize přijde až v roce 2022“

NAPSALI O NÁS

Češi zoufale shání chaty a chalupy.
A často kvůli tomu přeplácí i investory

FORBES / 29. 7. 2021

I na trhu s chatami a chalupami se navíc projevuje aktuální nedostatek stavebních materiálů. „Největší zájem je o nemovitosti k rekreaci, u kterých není potřeba větších úprav. Velký nedostatek

zručných řemeslníků a rostoucí ceny stavebních materiálů motivují mnoho zájemců ke koupi dražších chat a chalup, ale bez nutnosti dalších investic,“ vysvětluje Michal Pich z realitního serveru RealityČechy.

Přihlaste se
k odběru
měsíčníku



realitycechy.cz

Letos
slavíme

15
let

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

Hypotéky
Golem

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.

Byty zdražily meziročně téměř o čtvrtinu

 téma měsíce

„Bez ohledu na stále ještě příznivé úrokové sazby hypoték je nyní míra dostupnosti, či spíše nedostupnosti bydlení, na nejhorší úrovni ve více než 12leté historii našeho měření.“

Průměrná nabídková sazba hypoték s LTV do 70 % vzrostla v červenci o 11 bps na 2,55 %. Z dlouhodobého pohledu je hypoteční sazba v rozmezí 2,5 – 3 % ještě příznivá. Pro české domácnosti nyní největší překážkou k získání vlastního bydlení spíše rychlý růst cen nemovitostí, který je výrazně rychlejší než růst příjmů českých domácností.

Podle dat serveru RealityČechy.cz vzrostla průměrná cena bytů v červenci meziměsíčně o dalších 30 000 na 4,38 mil. Kč. V porovnání s loňským červencem jsou nyní ceny o 700 000 Kč vyšší. V porovnání s přechozími měsíci je vidět určitý trend zpomalení tempa růstu, ale i tak je meziroční změna téměř 20procentní.

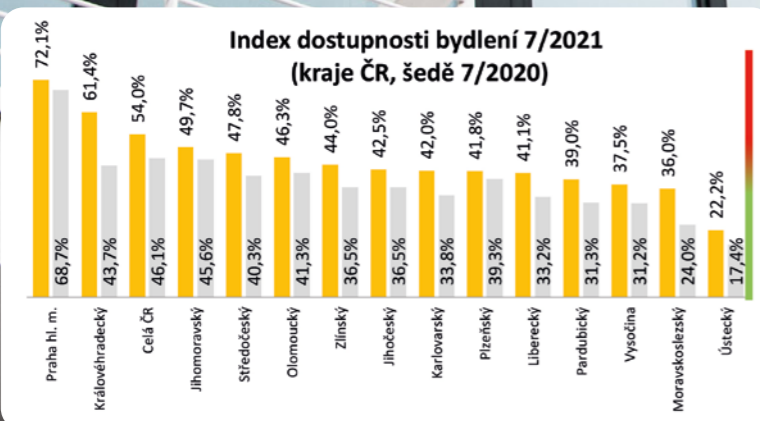
Index (ne)dostupnosti bydlení je na novém rekordu

Splátka hypotéky nyní statisticky spolyká českým domácnostem 54 % jejich čistého příjmu, jak vyplývá z aktuálního monitoringu dostupnosti bydlení, který provádíme již od roku 2009.

„Bez ohledu na stále ještě příznivé úrokové sazby hypoték je nyní míra dostupnosti, či spíše nedostupnosti bydlení, na nejhorší úrovni ve více než 12leté historii našeho měření. Určitou útechou může být fakt, že celorepublikové statistiky jsou však do jisté míry vychýleny cenami bytů v Praze, kde index dostupnosti bydlení dosahuje dokonce 72 procent“, říká Libor Vojta Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance.

Ve většině krajů ČR se index dostupnosti bydlení nachází pod celorepublikovým průměrem a pohybuje se mezi 22–50 % čistých příjmů, jak ilustruje přiložený graf. „Za dlouhodobě příznivou situaci se považuje index dostupnosti bydlení v rozmezí od 0–35 %“, říká Libor Vojta Ostatek.

„Nízké úrokové sazby na jedné straně sice znamenají stále ještě levné hypotéky, na druhé straně jsou jednou z hlavních příčin růstu cen nemovitostí. S růstem úrokových sazeb a skrze nasycení trhu s nájemním bydlením by mohlo v příštím roce dojít k určitému zpomalení tempa růstu cen nemovitostí“, odhaduje Libor Vojta Ostatek. **Luboš Svačina**



Pokud nájemce zjistí v bytě jinou než drobnou závadu, kterou je zapotřebí odstranit, musí na ni ihned upozornit pronajímatele. Foto redakce

ZDE SI MŮŽETE
stáhnout minulé
vydání našeho magazínu.





Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



U dražeb dochází k přechodu vlastnictví už udělením příklepu, proto každý zájemce o dražby musí velice dobře zvážit své finanční možnosti. Foto redakce

Dražba nebo elektronická aukce nemovitosti?

Jaké přináší výhody a na co je dobré dát si pozor

Ještě donedávna byly dražby vyhledávaným zdrojem nemovitostí, jenž se tak daly pořídit za nižší cenu. V posledních letech mají ale počty dražeb sestupnou tendenci. Velká poptávka po vlastním bydlení totiž přiměla mnoho prodávajících k přímé licitaci s kupujícími. Nebývá nic neobvyklého, když se původní nabídková cena prodávané nemovitosti zvýší o statisíce.

DRAŽBY

Dražba nemovitosti bývá pro vlastníka složitou životní situací. Často jde o poslední možnost, jak se vyrovnat se svými závazky. Ideální je předejít dražbě včasným prodejem nemovitosti. Ovšem pokud na nemovitosti váznou zástavní práva, často nelze takový prodej realizovat. A pak je poslední možností právě dražba.

Jak se nyní vyvíjí trh nejen dražeb, ale také elektronických aukcí nám prozradil Jaroslav Huf ze společnosti Moravolen holding a.s., jehož firma se dražbám věnuje již více než dvacet let.

Jak se mohou lidé dostat k nabídkám dražeb? Mají hledat na realitních serverech, které tuto formu prodeje nabízejí, nebo mají hledat spíše na portálu dražeb.cz nebo si projít Centrální evidenci exekucí...?

Je několik způsobů, kde mohou zájemci nabídky dražeb hledat. Naše společnost provádí veřejné dobrovolné a nedobrovolné dražby, které se řídí ustanoveními zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách. Podle tohoto zákona musí být každá dražba zveřejněna na portálu Centralniadresa.cz, kterou spravuje Česká pošta, s.p., a dále je možné dražby hledat na dalších serverech, např. sreality.cz, e-aukce.com, realitycechy.cz či realitymorava.cz.

Co se v dražbách za posledních 10 let z vašeho pohledu nejvíce změnilo a proč?

Jako zásadní změnu vidíme přesun ze standardních klasických dražeb, kde zájemce o dražbu musel být fyzicky přítomen v dražební místnosti, na virtuální elektronické dražby, kterých se zájemce může zúčastnit kdekoli ze svého počítače.

Jaká je podle vás největší výhoda nákupu nemovitosti formou dražby?

Pro navrhovatele je to především maximální výtěžek a dále neovlivnitelnost a naprostá objektivita průběhu a výsledku dražby. To je důležité zejména v rámci insolvenčních řízení, kde jde mimo jiné o transparentnost prodeje, pro dražebníka je to velice efektivní prodej, s úsporou nákladů a času.

Na co si mají dát kupující při nákupu v dražbě největší pozor?

U dražeb dochází k přechodu vlastnictví už udělením příklepu, proto každý zájemce o dražbu musí velice dobře zvážit své finanční možnosti, a nepodlehout atmosféře samotné dražby. V případě, že vydražitel ve stanovené lhůtě neuhradí cenu dosaženou vydražením, zaplatí veškeré náklady této zmařené dražby, včetně nákladů dražby opakované.

Jak je to z vašeho pohledu s trendem počtů dražeb? Během posledních deseti let počty dražeb klesají nebo rostou, a z jakého důvodu?

Počty dražeb v posledních letech mají poměrně výrazně klesající tendenci. Dříve měly dražby daňové výhody, daň z převodu nemovitostí totiž hradil vydražitel (v přímých prodejkách to byl vždy prodávající), po změně zákona plátcem daně z nabytí nemovitých věcí se stal kupující, v současné době již nabytí vlastnictví nemovitých věcí pak není předmětem žádné daně. Dalším důvodem je stoupající popularita nového způsobu přímého prodeje, formou tzv. elektronických aukcí, kdy prodávající má zájem prodat za maximální cenu, a zároveň má možnost i nejvyšší nabídku v konečné fázi odmítnout. Jedná se tedy vlastně o přímý prodej za nejvyšší cenu, a to moderní elektronickou formou.

Lucie Mazáčová

Družstevní bydlení je opět na vzestupu



Pokud budete chtít „koupit“ družstevní byt, budete potřebovat pouze průkaz totožnosti. Máte-li zájem o byt, stanete se členem družstva. Foto redakce

Jednou z nejjednodušších možností, jak získat byt tehdy, když nedosáhnete na hypotéku, je pořídit si družstevní byt. Úvěr na jednotlivé byty si totiž u banky bere celé družstvo, ne jednotlivci – družstevníci. K získání družstevního bytu přitom stačí uhradit minimální splátku, respektive členský vklad. Ten se většinou pohybuje od 25 do 35 % celkové ceny bytu.

Příklad

Vyberete si byt 3+kk v blízkosti Brna, například v Loděnicích, za 2 250 000 Kč. Pokud si budete na tento byt brát hypotéku, banka vám zřejmě půjčí maximálně 80 % ceny a 20 % dodáte z vlastních zdrojů. Celkově si tedy budete muset zapůjčit 1 800 000 Kč od banky a 450 000 mít našetřeno či si půjčit jinde.

DRUŽSTVA

Jestliže by se jednalo o nový družstevní byt, bude stačit, když složíte 25 %

z ceny bytu jako svůj družstevní podíl. To je 562 500 Kč. Není to o mnoho více, než co budete muset složit v případě osobního vlastnictví. Rozdíl je v tom, že dále vás nebude zatěžovat žádná hypotéka. Budete družstvu platit nájem, v němž bude zahrnuta tzv. anuita – tj. podíl na splácení půjčky, kterou si družstvo jako právnická osoba vezme na výstavbu domu s bytovými jednotkami. Družstevní nájem i se službami a tvorbou záloh lze odhadnout na cca 11 500 Kč. Měsíční splátka hypotéky bude sice nižší (při úroku 1,99 % budete měsíčně po dobu 25 let splácet 7 621 Kč), k tomu je třeba

připočítat náklady na byt – tj. příspěvky do fondu oprav a příslušné služby. Měsíční náklady tak mohou být zhruba shodné.

Pro koho je družstevní bydlení výhodné

Pro všechny, kteří nedosáhnou na hypoteční úvěr. Například tím, že mají nízké příjmy. Standardně to bývají OSVČ, kteří si sice vydělají dost, aby hypotéku spláceli, ale jejich čistý zisk po odečtení všech odčitatelných položek a nákladů není dostatečný pro poskytnutí hypotéky. Také to mohou být mladé rodiny, které počítají s narozením dětí. Když bude jeden z rodičů na rodičovské dovolené, druhý příjem nemusí být dostatečný nejen pro poskytnutí hypotéky, ale také pro její splácení. Hodí se i pro ty, kteří v minulosti zhršili nějakou pozdní platbou a ocitli se v registru dlužníků.

V každém případě odpadá dokládání příjmů, a také zajištění dokumentů ke kupovanému bytu, jeho odhad a další jednání s bankou o fixaci, nutnosti uzavřít životní pojištění a podobně. Také náklady jsou menší. Není třeba hradit poplatky

za odhad nemovitosti, výpis z katastru, správu úvěrového účtu, případně další finanční služby.

Jak se tedy kupuje a splácí družstevní byt

Pokud budete chtít „koupit“ družstevní byt, budete potřebovat pouze průkaz totožnosti. Máte-li zájem o byt, stanete se členem družstva. Většinou je třeba předtím podepsat rezervační smlouvu a uhradit rezervační poplatek na konkrétní byt. Ten se však následně odečte z výše členského podílu.

Po vstupu do družstva uhradíte členský podíl. Zbývající část splácíte družstvu průměrně 20–25 let ve formě měsíčních nájmů. Po uhrazení celé sumy ceny bytu si byt můžete převést do osobního vlastnictví, pokud je tato možnost uvedena ve stanovách družstva. Nicméně družstevní byt, respektive členský podíl v družstvu, je předmětem dědického řízení, lze jej také kdykoli prodat či darovat. Takže o svůj majetek nemůžete přijít, pokud budete plnit povinnosti člena družstva. Což je především řádné splácení. Nové družstevní byty, které nabízejí stávající bytová družstva, se atraktivitou vyrovnají jakýmkoli jiným developerským projektům. Lepší však může být kvalita stavby. Vždyť družstva se připravují na to, že budou nemovitost spravovat minimálně následujících 25 let. Proto si kvalitu řádně pohlídají. Na rozdíl od některých developerů, u nichž musí vlastníci po předání bytů řešit složité reklamace vad a nedodělků. Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



INZERCE



**VYSOKÁ ŠKOLA OBCHODNÍ
V PRAZE**

DEN OTEVŘENÝCH DVEŘÍ VYSOKÉ ŠKOLY OBCHODNÍ

25. 8. 2021, OD 16:00

Vysoká škola obchodní, Spálená 14, Praha.

Registrace na <https://www.prosadamse.cz/den-otevrenych-dveri-vso.php>

Za jakých podmínek je možné ubytovávat ve svém domě turisty?

Určitě znáte ze svých cest nápisy na domech, plotech a při okrajích silnic: „apartmán k dispozici, volné pokoje, možnost ubytování...“ V různých jazycích se opakují po celé Evropě a lákají turisty na ubytování, které bývá pohodlné a levné, a hlavně okamžitě k dispozici. Častou nadstavbou je snídaně s čerstvými výpeškami z vlastní sklizně. Taková pohodová domácí atmosféra. Chcete-li si takto přivydělat, musíte splnit několik podmínek.

Jak je definováno ubytování v soukromí

Je to přechodné krátkodobé turistické ubytování v minimálně jednom a maximálně ve čtyřech ubytovacích jednotkách (pokoje, apartmány, studia) v rodinném domě, bytovém domě nebo ve stavbě pro rodinnou rekreaci (chata, chalupa).

Objekt musí být v majetku provozovatele ubytování a musí být zkolaudován jako bytový dům, rodinný dům, nebo stavba pro rodinnou rekreaci. Pokud je dům v pronájmu a ubytování chce poskytovat nájemce, musí k tomu mít souhlas vlastníka.

Také je třeba, aby minimálně polovina podlahové plochy domu byla určena k trvalému bydlení (vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území). To znamená, že pokud má například rodinný dům dva samostatné byty, měl by v jednom z nich bydlet majitel a ten druhý může pronajímat pro krátkodobé ubytování.

K provozování krátkodobého ubytování je třeba živnostenské oprávnění

Provozovatel ubytování v soukromí musí mít oprávnění k živnosti v oblasti ubytovacích služeb. Podle nařízení vlády č. 278/2008 Sb., o obsahových náplních jednotlivých živností, to

znamená mj. poskytování ubytování v bytových domech, rodinných domech nebo ve stavbách pro rodinnou rekreaci. Pokud kapacita nepřekročí 10 lůžek, patří k tomu i podávání snídaní ubytovaným hostům.

Jestliže by kapacita překročila deset lůžek a pokud byste chtěli nabízet hostům také obědy nebo večeře, je třeba doplnit ještě další živnost, a to hostinskou činnost. To je však živnost vázaná, kde je již třeba odpovědný zástupce, který musí živnostenskému úřadu prokázat odbornou způsobilost.

Nutná je evidence cizinců

Důležité povinnosti vyplývají poskytovatelům ubytovacích služeb ze zákona č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území ČR. A je jedno, zda jde o občany EU nebo návštěvníky z jiných zemí. Ubytovatel je povinen oznámit ubytování cizince do 3 dnů po jeho ubytování, a to písemně, či elektronickou cestou. Povinností cizince je pak předložit ubytovateli cestovní doklad a osobně vyplnit a podepsat přihlašovací tiskopis.

Poskytovatelé ubytovacích služeb se proto musí elektronicky registrovat a získat tzv. identifikaci ubytovatele. Podrobné informace lze získat na stránkách Ministerstva vnitra ČR a na stránkách příslušných oddělení Služby cizinecké policie.

Jindra Svitáková

PRÁVO



Zanikne-li společné jmění manželů, provede se vypořádání tak, že podíly obou manželů na majetku ve společném jmění jsou stejné. Foto redakce

Rekonstruovali jste svépomocí dům? Při rozvodu nehraje hodnota vaší práce žádnou roli

I když při vstupu do manželství každý věří, že to bude navždy, statistika dokládá, že zhruba 45 % manželství končí rozvodem. Podle nového občanského zákoníku lze uzavřít včas smlouvu, která upraví společný majetek manželů. Ne každý si ale uspořádá majetkové poměry před vstupem do manželství.

Při rozvodu a vypořádání společného jmění pak může být leckdo překvapen. Jde především o nemovitosti, které jsou ve výlučném vlastnictví jednoho z manželů, například zakoupené před uzavřením sňatku, nemovitosti zděděné či darované – a to i za trvání manželství.

Za co nelze získat finanční náhradu

V roce 2012 se Nejvyšší soud zabýval dovoláním, v němž se bývalý manžel domáhal finančního vyrovnání za práci na rekonstrukci domu bývalé manželky, v němž oba během manželství bydleli. Taková práce má určitě nemalou hodnotu, kdyby ji vykonávala stavební firma, byly by to i statisíce. Avšak při vypořádání společného jmění manželů nemá tato práce žádný vliv na výši vypořádacího podílu. Soud rozhodl, že práce jednoho manžela vynaložená za trvání manželství při rekonstrukci domu druhého manžela nepředstavuje investice vynaložené ze společného na výlučný majetek. Manželé se mohli dohodnout, aby manželka ocenila práci manžela tím, že by mu darovala spoluvlastnický podíl na nemovitosti. Jen tehdy by měl nárok na vypořádání.

Také dokazování investic do nemovitosti je náročné

Zanikne-li společné jmění manželů, provede se vypořádání tak, že podíly obou manželů na majetku ve společném jmění jsou stejné. Každý z manželů je ale oprávněn žádat, aby mu bylo navíc uhrazeno, co ze svého původního jmění vynaložil na společný majetek. Například prodal svůj dům a zrekonstruoval dům své manželky, aniž by se stal jeho spoluvlastníkem.

Problémem však bývá dokazování. Ten, který požaduje vrácení své investice, musí dokázat, že peníze získal před uzavřením man-

želství, a také, na co byly použity. To znamená po dobu manželství si schovávat veškeré účty, paragony, faktury za práce a materiál, které zaplatil tzv. „ze svého“, resp. z peněz za prodej svého domu. Pokud to neprokáže, nemůže spoléhat, že soud náhradu nařídí. Pokud je schopen to prokázat, pak se tato hodnota promítne do výše vypořádacího podílu.

Jak rozdělit společnou stavbu na pozemku jednoho z manželů?

Manželé si postaví dům na pozemku manželky. V případě soudního sporu při rozvodu pak Nejvyšší soud již několikrát rozhodl, že nelze, aby dům, která stojí na pozemku jednoho z manželů, přikázal do majetku druhého manžela. Takže v konečném důsledku dům ve společném jmění manželů získá ten, který vlastní pozemek. Druhému z manželů zanikne vlastnické právo k takové stavbě, ale má právo na vypořádací podíl.

Roli nehraje ani skutečnost, že jeden z manželů zaplatil více na hypotečních úvěrech anebo že se na budování domu některý z manželů více podílel. Dle právních odborníků je ve vztazích mezi manželi zcela běžné, že jeden z manželů se podílí více či jinak na vybudování společného domu než druhý. Jediným řešením, jak se vyhnout soudním sporům, je ještě před stavbou společného domu ošetřit vlastnictví pozemku tak, aby se oba manželé stali spoluvlastníky. Nebo uzavřít předmanželskou smlouvu, která jasně vymezení, co se s nemovitostmi v případě rozvodu stane.

S rozvodem manželství je velmi často spjata řešení otázek spojených s bydlením. Ani jeden z manželů se však nemůže domnívat, že společná nemovitost bude patřit výlučně jemu, i když ji třeba obývá a pečuje o nezletilé děti. Pokud se manželé nedohodnou, budou rozhodovat soudy, což většinou znamená vleklý, drahý a náročný spor s nejistým výsledkem.

Jindra Svitáková



Když se dům úspěšně prodá, dojde dnem zápisu do katastru nemovitostí i k převodu veškerých práv a povinností souvisejících s nájemními smlouvami na nového vlastníka. Foto redakce

Prodej nemovitostí s nájemníky má svá specifika

Při prodeji nemovitosti s nájemníky je důležité, zda je nemovitost alespoň částečně volná nebo je celá obsazená. Jiný je případ prodeje činžovního domu, jiný rodinné vily, nebo pouze jednoho bytu. Každá nemovitost je prodejná, avšak nemovitosti s nájemníky mají jak pro prodávající, tak pro kupující, pravidla, která nelze obejít.

LEGISLATIVA

Prodej bytového domu s více nájemníky

Většina bytových domů má několik bytů, a často i nebytové prostory. Všechny jsou využívány na základě nájemních smluv, pokud je vlastník nevyužívá pro své potřeby. Což může být v případě jednoho i více bytů (například v jednom bydlí a další má jako prostor pro svou podnikatelskou činnost či na krátkodobý pronájem).

Každopádně málokterý činžovní dům je úplně prázdný. Pokud tomu je, zřejmě bude ve špatném stavu, resp. před rekonstrukcí. Dalo by se říci, že v takovém případě kupující počítá s určitou obsazeností, protože kupuje dům především jako investici. A ta se zhodnotí především dobrými nájemníky, kteří budou platit pravidelný nájem, který zajistí návratnost vložených finančních prostředků. Nicméně určitou část kupujících bude zajímat, zda je v domě volný byt či nebytový prostor. Může se stát, že dům nebude pouhou investicí, ale kupující v něm plánuje v něm zároveň bydlet nebo podnikat.

Prodej vily nebo investičního bytu

Mnoho starších rozlehlých vil je přizpůsobeno vícegeneračnímu bydlení. Často jsou tyto nemovitosti rozděleny na několik bytů. Kupujícího bude v tomto případě nejen zajímat obsazenost jednotlivých bytových jednotek, ale také zda mají byty své vlastní vchody přímo z pozemku, nebo jeden společný, jak užívají společný

pozemek, jaké je složení nájemníků, případně zda by přistoupili na zajištění jiného bydlení.

V případě investičního bytu je to složitější. Pokud v něm bydlí nájemce se smlouvou na dlouhodobý pronájem, měl by to kupující od počátku vědět. Takovou smlouvu, pokud není na dobu určitou, nelze jen tak vypovědět. Je to možné pouze ze zákonných důvodů a těch není mnoho. Patří mezi ně hrubé porušení povinností uvedených v nájemní smlouvě, odsouzení pro závažný trestný čin a podobné.

Informujte kupujícího od počátku o obsazenosti nemovitosti

Každý realitní makléř v případě prodeje takové nemovitosti doporučí majiteli, aby přesně specifikoval obsazenost nemovitosti, typ nájemních smluv a uvedl to uvedeno v inzertních textech. Důležité bude, zda je nemovitost zcela prázdná, částečně obsazená či pronajata jako celek. Ve spolupráci s realitní kanceláří je dobré vytvořit přesný plán domu a zakreslit, které jednotky jsou obsazené a které jsou prázdné.

Nájemní smlouvu nelze jednoduše změnit nebo vypovědět

Majitel objektu nemusí sice podle zákona informovat nájemníky o tom, že nemovitost prodává. Jejich práva a povinnosti se nemění, pouze budou mít jiného smluvního partnera. Ovšem všeobecně makléři doporučují s plánovaným prodejem nájemníky seznámit. Zvláště když jde o menší dům, tak lze tento záměr těžko utajit. Stačí, když budou vidět, jak do objektu v doprovodu majitele chodí cizí lidé a prohlížejí si budovu od sklepa po půdu. Někdy jim utajený záměr může způsobit i zbytečný stres a obavy z budoucnosti. Proto je užitečné včas každého informovat o prodeji a případně s ním probrat, co z toho pro něj vyplývá.

Když se dům úspěšně prodá, dojde dnem zápisu do katastru nemovitostí i k převodu veškerých práv a povinností souvisejících s nájemními smlouvami na nového vlastníka. Ten se tak stává novým partnerem všech stávajících nájemníků.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Jak nejlépe ochránit nemovitost před exekucí



Chcete vědět více?
Zde najdete podobné články



Přijít o nemovitost, a tím pádem i o bydlení, prostřednictvím exekutora může být rychlejší, než si člověk pomyslí. Mnoho lidí se přesvědčuje zvláště v posledním roce, jak těžké je dostat všem svým závazkům, když vzhledem k opatřením v rámci epidemie koronaviru přišli o práci nebo ztratili možnost dočasně podnikat.

EXEKUCE

Úspory došly, práce není a náklady na živobytí jsou stále stejné. Je třeba zaplatit nejen poplatky za bydlení, ale třeba také splácet hypotéku a půjčky, které člověk v minulosti čerpal. Když se jedna půjčka přidá k druhé, nebo si člověk v momentu krize půjčí od nebankovní instituce za vysoký úrok, může dojít k exekuci nemovitosti takřka ze dne na den.

Co znamená exekuce nemovitosti

Pokud dlužník není schopen splácet pravidelně v termínech všechny své dluhy, věřitel se obrátí na soud, který rozhodne o exekuci na majetek dlužníka. S tímto rozsudkem se věřitel následně obrátí na exekutora.

Další postup závisí na výši dluhu. Exekutor má právo zajistit veškerý majetek dlužníka – to znamená především finanční prostředky na bankovním účtu, příjmy z jeho pracovního poměru, ale také movitý a nemovitý majetek. Pokud jsou dluhy

natolik vysoké, že hotovost nestačí na jejich pokrytí, případně jde o nesplácení půjčky zaručenou nemovitostí, zablokuje exekutor nejen bankovní účty, ale také nemovitost v katastru nemovitostí.

Po blokaci nemovitosti začne exekutor připravovat dražbu, ve které by byla nemovitost prodána. Ovšem je známo, že nemovitosti se v dražbě prodají často za zlomek ceny, kterou skutečně mají. To je sice výhodné pro kupující, nikoli však pro dlužníky. Může se také stát, že prostředky získané dražbou ani nepokryjí všechny dluhy. A dlužník se ocitne bez střechy nad hlavou, přitom stále v dlužích. Těto situaci je možné se vyhnout včasným jednáním.

Včasné podání návrhu na insolvenční řízení

Cílem insolvenčního řízení je umožnit předlužené osobě vypořádat své dluhy tak, aby došlo k co nejvyššímu a poměrnému uspokojení všech věřitelů. Rozhoduje o tom soud a jednou z důležitých podmínek je schopnost splatit alespoň minimální procento svých závazků. Pokud dlužník vlastní nemovitost, může po ustanovení insolvenčního správce soudem nemovitost prodat.

Pokud je již nemovitost v exekuci

V tom případě sice exekutor připravuje dražbu, ale než na ni dojde, je ještě možné nemovitost zachránit a prodat ji za vyšší cenu. Existují realitní kanceláře, které se na výkup těchto nemovitostí specializují.

Realitní kancelář tohoto typu často poskytne dlužníkovi zálohu nebo půjčku, aby mohl uhradit své dluhy. Na základě toho exekutor přikáže katastru nemovitostí, aby vymazal zástavu. Následně se podepíše kupní smlouva na nemovitost, která již nebude zatížena žádným břemenem. A při převodu kupní ceny se odečte záloha nebo příslušná půjčka, která byla realitní kanceláří poskytnuta.

Jindra Svitáková

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

POKUD NA TO MÁŠ,
NEVÁHEJ SE MI OZVAT!



kw CZECH
REPUBLIC
KELLERWILLIAMS

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



Neřešený dluh vás může připravit o hypotéku



Často se však stává, že nevědomý dlužník jde po roce, dvou do banky žádat o úvěr nebo o hypotéku. A najednou se dozví, že má záznam v registru dlužníků a nemá šanci u žádné banky hypotéku získat.

Foto redakce



HYPOTÉKY

Stačí jedna pokuta za černou jízdu, nebo pár desítek korun, které zapomenete zaplatit, například bance, na splátce za malou půjčku, nebo se spletete při zadávání příkazu za telefonní služby či internet. Zapomenete svou chybu napravit, nebo ji napravíte pozdě. V tu chvíli však ještě nevíte, že během pár měsíců vás mohou čekat složité chvíle.

Malý dluh naroste do velkých problémů

Mnoho lidí na svůj dluh prostě zapomene. Upomínku někam založí, odjede na pár měsíců pracovat či studovat do zahraničí a peníze nepošle. I když jde třeba jen o pár stokorun, nezapomene na ně věřitel. A tak se může stát, že po měsících klidu přijde exekuční výzva k úhradě dluhu, včetně úroků a poplatků.

Často se však stává, že nevědomý dlužník jde po roce, dvou do banky žádat o úvěr nebo o hypotéku. A najednou se dozví, že má záznam v registru dlužníků a nemá šanci u žádné banky hypotéku získat.

Představa vlastního bydlení tak může hned na počátku doznat velkých trhlin, i když bude žadatel mít část svých nasporeaných prostředků i dobrý měsíční příjem. Hypotéku tak na sebe bude muset vzít někdo jiný, nebo bude třeba počkat i několik let, než bude záznam z registru smazán.

Totéž se může stát, pokud budete někomu ručit. Když dlužník nebude splácet, přechází povinnost splátek na ručitele.

Jak získat informace o bezdlužnosti?

V Česku bohužel neexistuje žádná centrální evidence dluhů.

A tak je nutné zkontrolovat několik registrů a databází, aby měla osoba jistotu, že nic nedluží. Většinou lze získat výpis z těchto registrů elektronicky. Počítejte s tím, že za všechny tyto informace je třeba zaplatit.

Bankovní registr klientských informací (BRKI) shromažďuje informace o bankovních půjčkách, i o žádostech o ně. Patří sem nejen bankovní půjčka, úvěr, ale i kontokorent, hypotéka, kreditní karta a podobné produkty. Záznamy se v BRKI uchovávají po celou dobu splácení a 4 roky po jeho skončení.

Pokud jste měli někdy auto na splátky nebo na leasing, koupili si na splátky zboží, čerpali nebankovní půjčku, mikro půjčku, půjčku před výplatou, je třeba se obrátit na Nebankovní registr klientských informací (NRKI). Eviduje informace o úvěrech u nebankovních společností, jako jsou například ŠkoFIN, Cofidis, Home Credit, Essox, Provident apod. Záznamy se v něm uchovávají také po celou dobu splácení a 4 roky po jeho skončení.

Registr platebních informací (REPi) eviduje informace o platbách za služby poskytovatelů energií a informace o splátkách

úvěrů u poskytovatelů mikropůjček a půjček před výplatou. Záznamy uchovává po stejnou dobu jako výše uvedené registry.

Informace o nákupech na splátky, platbách za mobilní telefon, pevnou linku, kabelovou televizi, internet, elektřinu, plyn můžete získat v Solusu. Tento negativní registr eviduje občany, kteří neplní své závazky. Zároveň nabízí službu NejsemDlužník.cz, která poskytuje jak informace ze Solusu, tak z Centrální evidence exekucí a Insolvenčního rejstříku.

Centrální evidence exekucí eviduje všechny neukončené exekuce. Ovšem pozor, neobsahuje exekuce vedené orgány státní správy a samosprávy, finančními orgány či zdravotními pojišťovnami.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Na co se připravit při prodeji nemovitosti bez realitní kanceláře

Při rozhodování o prodeji nemovitosti hraje podstatnou roli její cena. Každý se snaží dosáhnout nejvyššího možného zisku, který mu prodej dokáže přinést. A to i za cenu, že ušetří služby realitního makléře a rozhodne se prodat svou nemovitost sám. Ovšem prodej nemovitosti bez realitní kanceláře je pracný a časově velmi náročný.

PRODEJ NEMOVITOSTI

Příprava nemovitosti k prodeji

Jestliže prodáváte pozemek, je celkem jednoduché udržet na něm pořádek. Zvláště pokud jste jej v minulé době nepoužívali jako odkládiště nepotřebných věcí. Prodáváte-li byt nebo dům, je třeba jej pečlivě uklidit. Pokud je nemovitost prázdná, stačí ji vymalovat bílou neutrální barvou, uklidit podlahy, umýt okna. Jestliže není v úplně dobrém stavu, opravte ty nejdůležitější věci. Zájemci nemusí vadit odpadná omítka, ale díra ve střeše nebo prasklé sklo v okně bude důkazem, že se o nemovitost dlouho nikdo nestará. A že její rekonstrukce bude náročnější, než se na první pohled zdá. Složitější situace je, pokud v nemovitosti bydlíte. V tom případě je třeba podívat se na interiér a pokud jde o dům, i na přilehlý pozemek, cizíma očima. Měly by se uklidit drobnosti, cetky, suvenýry, vysloveně osobní věci. Tak, aby si zájemce mohl udělat alespoň nějakou představu o prostoru.

Stanovení ceny

Orientační cenu lze získat z cenových map a online kalkulaček na různých realitních serverech. Dalším krokem je prozkoumat ceny podobných nemovitostí v okolí. Cenu však neovlivňuje jen skutečný stav nemovitosti. Důležité jsou i další faktory. Připravte se na to, že zájemce se bude ptát také na okolí, možnosti nakupování, služeb, škol, volnočasových aktivit. Určitě ho bude zajímat, jak je spravován dům, jaké poplatky do fondu oprav, či kdo jsou nejbližší sousedé. Tato všechna témata je třeba mít připravená k zodpovězení. Jestliže teprve při prohlídce začnete v zásuvkách hledat účty za plyn a elektřinu, bude to působit trapně.

Příprava inzerce

Žádná nemovitost se neprodá bez pečlivě připravené inzerce. Čím více informací nabídnete, tím lepší cílovou skupinu oslovíte. Také je třeba prodáváný objekt profesionálně nafotit, a to tak, aby působil atraktivně. Nikdo není zvědavý na prosezený gauč, nepořádek na pracovním stole a věšák obložený kabáty a čepicemi. Před focením vše uklidte. Pro maximální účinek se dnes interiéry speciálně aranžují. Zabývají se tím odborníci na tzv. homestaging. Ovšem stejně pak musí vypadat skutečnost. Přijde-li zákazník, který podle fotografií očekává atraktivní byt a zjeví se mu běžný rodinný nepořádek, asi prohlídku rychle ukončí.

Zadání inzerce

Zde je další stupeň, který musí prodávající bez realitní kanceláře zdolat. Ne na všech realitních serverech lze inzerovat zdarma. Například na realitních serverech realityčechy.cz a realitymorava.cz je možná pouze inzerce realitních kanceláří a developerských společností. Je jich několik, kde je to možné, avšak i ty mají omezené možnosti. Inzerce zdarma je většinou pouze na jeden měsíc. Pokud se prodlužuje, tak za úhradu. Také zvýraznění inzerce se platí. Na těch nejnavštěvovanějších realitních serverech je třeba počítat s platbou od 300 až do 2 000 Kč/měsíc. A to ještě bez zvýraznění či posunutí na přední příčky.

Čas a právní záležitosti

Pokud zdoláte přípravu, přijde čas na skutečný prodej. Kupující se málokdy najde během týdne. Počítejte tedy s velkou časovou náročností, kterou zabere sjednávání prohlídek, prohlídky samotné, korespondence se zájemci, poskytování dodatečných informací a další a další telefonáty a prohlídky. Proces prodeje nemovitosti je i pro kvalitního realitního makléře záležitostí mnohdy i na několika měsíců. Když se zájemce, čeká vypracování a uzavření rezervační smlouvy, kupní smlouvy, zajištění úschova kupní ceny, a konečně podání návrhu na zápis do katastru nemovitostí. Alespoň u smluv je třeba počítat s radou odborníka. Různé obecné návrhy vyskytující se na internetu se nedoporučuje využívat. Každá nemovitost má svá specifika, která je třeba respektovat. Pokud budou v kupní smlouvě faktické chyby, nemusí dojít k zápisu do katastru. Ale i reklamace nemovitosti je nemilou záležitostí, která může celý obchod zhatit.

Provize realitní kanceláře za celý proces prodeje nemovitosti se podle doporučení Asociace realitních kanceláří pohybuje ve výši 3–5 % z prodeje nemovitosti. Zvažte, zda není lepší ušetřit si všechny starosti a čas a svěřit prodej profesionálům. Navíc bývá provize napočítána nad požadovanou cenou prodávajících. Prodávající tedy dostanou, na čem se domluvili a provize je o tuto částku navýšena. Vždy ale záleží na dohodě s konkrétním realitním makléřem. Hlavním důvodem, proč oslovit raději profesionála, je jeho znalost daného trhu. Mnohdy se totiž díky realitnímu makléři prodá nemovitost za vyšší cenu, než s jakou prodávající původně počítal. Zapomínat by se také nemělo například na výše zmínění homestaging a právní zajištění celého obchodu

Jindra Svitáková



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Žádná nemovitost se neprodá bez pečlivě připravené inzerce. Čím více informací nabídnete, tím lepší cílovou skupinu oslovíte. Foto: redakce

Máte více nemovitostí a dětí? Rozdělte svůj majetek včas.

I jeden rodinný dům může být příčinou značných rozepří. Rodiče zemřou a pokud se dědicové neshodnou na vyplacení dědických podílů, mohou zůstat ve spoluvlastnictví, které nebude nikomu z nich vyhovovat. Jestliže se dědictví rozdělí již před smrtí rodičů například na základě závěti nebo dědicke smlouvy, lze předejít mnoha sporům potomků.

Zvláště vhodné je pořízení závěti v případě druhého či dalšího manželství, kdy oba manželé mají děti z předchozích vztahů. Spolu pak třeba koupili nebo postavili dům a mají ještě děti společné. Nechat v tomto případě, ať si děti po smrti poradí, není to nejlepší řešení.

Pořízení závěti umožňuje naložit svobodně se svým majetkem

Všichni potomci, bez ohledu na to, z jakého manželství nebo vztahu vzešli, jsou ze zákona nepominutelnými dědici, kteří mají právo na povinný díl z pozůstalosti ze stávajícího manželství jejich otce či matky, resp. z jejich společného jmění.

V případě, že některý z potomků zemře dříve než rodiče, stávají se nepominutelnými dědici jeho potomci. Je-li nepominutelný dědic nezletilý, musí se mu dostat alespoň tolik, kolik činí tři čtvrtiny jeho zákonného dědického podílu. Je-li nepominutelný dědic zletilý, musí se mu dostat alespoň tolik, kolik činí čtvrtina jeho zákonného dědického podílu.

Z občanského zákoníku tedy vyplývá, že zůstavitele nelze nutit, aby svůj majetek rozdělil rovnoměrně mezi své děti, resp. dědice. Naopak, závětí je možné některého z dědiců zvýhodnit či znevýhodnit.

Každý z dědiců musí dostat jen svůj povinný díl

V případě, kdy zůstavitel zanechal závěť, ve které celé dědictví rozdělil, se nedědí podle dědické posloupnosti stanovené zákonem. Avšak každé z dětí musí dostat povinný díl, který mu náleží. Nemusí to však být část nemovitosti. Lze například jednomu potomkovi odkázat nemovitost a dvěma dalším finanční obnos, cenné papíry, šperky, starožitnosti nebo jiné předměty, které budou mít hodnotu nepominutelného podílu. Pokud by zůstavitel do závěti napsal, že některému z dětí povinný díl dědictví snižuje či krátí, nebude se k takovému přání při dělení dědictví přihlížet. Závěť samotná však zůstane v platnosti.

Jiná situace nastane, když nemovitost vlastnil jeden z manželů již před uzavřením manželství. Tento dům nespadá do společného jmění manželů, pokud o něj nebylo společné jmění rozšířeno. Vlastník jej tedy může závětí odkázat svým potomkům z minulých vztahů a společným dětem.

Nepominutelného dědice je možné vydědit

I nepominutelný dědic nemusí dostat nic. Může to být tehdy, pokud dědic svému rodiči (zůstaviteli) neposkytl potřebnou pomoc v nouzi, neprojevuje o něj opravdový zájem, byl odsouzen pro trestný čin spáchaný za okolností svědčících o jeho zvrhlé povaze nebo vede trvale nezřízený život. Tolik nový občanský zákoník. Ten také vymezuje, že nepominutelný dědic může být vyděděn i tehdy, pokud je nadměrně zadlužený nebo si počíná tak marnotratně, že by nezachoval povinný díl z dědictví pro své potomky.

Vydědění však není jednoduchá záležitost. Zákonné důvody mají další podmínky, které je nutno dodržet, a vydědění je třeba provést tzv. prohlášením o vydědění, které nejlépe zpracuje advokát nebo notář.

Hlavní předností závěti je možnost rozdělit nemovitosti a celý majetek podle svého přání. Dědění ze závěti má totiž přednost před děděním ze zákona, které často vyvolá mezi dědici zbytečné konflikty.

Jindra Svitáková



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Sazby hypoték vystoupaly nad 2,5 procenta. Kdy se růst zastaví?

Průměrná nabídková sazba hypoték poskytovaných do 70 % LTV vzrostla v červenci o 11 bps a vyhoupla se nad 2,5 procenta, jak vyplývá z aktuálních dat společnosti Golem Finance. Konkrétně tedy hodnota indexu GOFI70 v červenci vzrostla z červnových 2,44 % na 2,55 %.

HYPOTÉKY

Kromě nabídkových sazeb hypoték do 70 % sledujeme také vývoj sazeb v ostatních kategoriích LTV. Index úrokových sazeb úvěrů s LTV do 85 % v červenci vzrostl meziměsíčně o 12 bps a po 14 měsících je opět nad 3procentní hranicí. Jeho aktuální hodnota činí 3,06 %. Index GOFI90 je ještě o dalších 8 setin procentního bodu výše. V červenci tedy dosáhl hodnoty 3,16 %.

"Na další růst hypotečních sazeb bude do jisté míry tlačit růst sazeb ČNB, hlavním faktorem je však cena peněz, jinými slovy, za kolik si banky mohou půjčit na mezibankovním trhu a tam nyní likvidita nechybí a cena peněz i přes výrazné výkyvy nyní spíše stagnuje," říká Libor Vojta Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance, která se specializuje na poradenství v oblasti financování bydlení.

Růst nabídkových sazeb se přelévá i do sazeb skutečně sjednaných hypoték

Spolu s nabídkovými sazbami monitorujeme prostřednictvím indexu Gofireal vývoj realizačních sazeb. Průměrná úroková sazba v červenci sjednaných hypoték vzrostla meziměsíčně o 7 bps na 2,41 %. Červencová data Fincentrum Hypoindexu se dozvíme ve středu 18. 8. Vzhledem k určitému skluzu dat způsobeným odlišným způsobem reportingu odhadujeme, že z červnových 2,13 % by tento index mohl vystoupat zhruba na úroveň 2,25 %.

"Hypoteční sazby rostou a růst ještě nějaký čas pravděpodobně budou. Ovšem tempo zvyšování sazeb bude v druhé polovině roku s polevující poptávkou zpomalovat. Pro 2. polovinu roku odhadujeme úroveň realizačních sazeb zhruba na 2,5 – 3 %, což je dlouhodobého pohledu stále ještě příznivá úroková sazba. Z pohledu domácností je tedy nyní největší překážkou k získání vlastního bydlení spíše rychlý růst cen nemovitostí," dodává Libor Vojta Ostatek.

Luboš Svačina



Pro 2. polovinu roku odhadujeme úroveň realizačních sazeb zhruba na 2,5 – 3 %, což je dlouhodobého pohledu stále ještě příznivá úroková sazba. Foto: redakce

38 334

NEMOVITOSTÍ

4935

BYTŮ K PRODEJI

5621

BYTŮ K PRONÁJMU

3756

RODINNÝCH DOMŮ

368

CHAT A CHALUP

18 039

POZEMKŮ