Reklama

SPOŘENÍ BEZ LIMITŮ VÝŠE VKLADU 6,15 % p.a.

Premium
Ze dne na den přišli o životní úspory. Hacker si seniory předem vytipoval

Premium
Drahota nezmizí. Naše ekonomika je prolezlá tichými kartely, říká Švihlíková

Premium
Oktagon 41 v Liberci: Návrat Vémoly i souboj o titul. Získejte stream zdarma

Premium

Starý dům už neprodáte. Unijní směrnice ale může být protiústavní, tvrdí právníci

Markéta Lankašová
25. března 2023 9:00

Zateplování, výměna kotle i oken, solární panely na střechu... Nechcete starý dům opravovat „po evropsku“? Rychle se jej zbavte. Část expertů na realitní trh upozorňuje, že nová směrnice o energetické náročnosti budov odsoudí řadu starých neúsporných staveb ke zchátrání.

Návrh nových opatření, podle nichž by do deseti let měly všechny domy dosáhnout nejhůř energetické třídy D na škále A až G, schválili minulý týden europoslanci. O konečnou podobu nejde, o té nyní budou vyjednávat v rámci Evropské unie jednotlivé členské státy.

Jenže dopady chystaných změn jsou na trhu patrné už teď. „U energeticky náročnějších staveb pozorujeme propad zájmu o koupi. Cena starších nezateplených nemovitostí výrazně propadne a prakticky se stanou neprodejnými,“ varuje Michal Pich ze společnosti Reality Čechy.

> Bylo by smutné, kdyby se občané kvůli směrnici měli zbavovat svých domů a svého bydlení a jít do nájmu. Řešení, jak k naplnění směrnice přistoupit, bude více.
>
> **Zdenka Klapalová**
> prezidentka Asociace pro růst trhu nemovitostí

Reklama

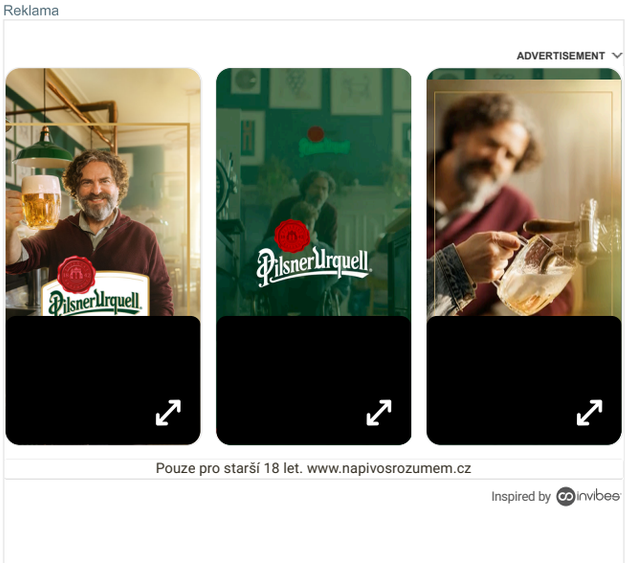
Fakturujte z iDokladu

A není sám. „Možná se zdá, že rok 2033 je daleko, ale vůbec ne. A už teď je to průšvih. Zdědili jste neúspornou nemovitost? Rychle ji prodejte, anebo mějte peníze na opravy. Pokud to neuděláte, dům ztratí hodnotu," říká výkonný ředitel Reality.iDNES.cz Petr Makovský.

Povinné soláry, rekonstrukce, zateplení. Europoslanci mění pravidla pro budovy

Na trhu je podle něj už dnes spousta investorů i spekulantů, kteří skupují nehospodárné domy. „Těm klesla cena daleko nejvíce a dál bude padat. Typicky jde o domy v Moravskoslezském kraji, na Sokolovsku, Ústecku," říká Makovský. „Pokud směrnice projde v současné extrémní podobě, vlastnictví nemovitostí bude jen výsadou malého počtu lidí, střední třída už na investiční nemovitost nedosáhne," tvrdí.

Reklama



Že kupující budou mít lepší pozici pro vyjednávání nižší ceny, připouští i Tomáš Štěpnička z M&M reality. „Chytrý zájemce bude tlačit na cenu, argumentovat nutnou rekonstrukcí. Nicméně jsem si jistý, že staré domy se budou prodávat dál. Poptávka po bydlení pořád převyšuje nabídku," míní.

Reklama

Příliš velké omezení práv

Podle analýzy, kterou koncem roku 2021 vypracovalo sdružení Centrum pasivního domu, se do renovace pustí ročně zhruba 45 tisíc majitelů rodinných domů. Z toho asi 17 tisíc rekonstrukcí je kompletních, a to s vnitřními i venkovními úpravami. Jenže zdaleka ne všechny práce mají kýžený výsledek.

„Přibližně tři čtvrtiny rekonstrukcí rodinných domů jsou prováděny nekvalitně a neodborně. Potenciál energetických úspor na rodinných domech se pohybuje mezi 60 a 80 procenty, ale často není realizováno ani 40 procent," uvádí analýza.

Majitelé podle ní často provádějí rekonstrukci svépomocí, po menších částech, především z vlastních zdrojů. Většina jich má totiž averzi k zadlužení, a tak renovují jen to, na co jim úspory zrovna stačí.

Charanzová varuje před povinnou rekonstrukcí budov. Šibeniční a nereálné, říká

Právě kvůli vysokým předpokládaným nákladům na rekonstrukci nebo neúnosným cenám za energie část vlastníků své starší domy prodává. Makovský si takového chování všímá zejména poslední půlrok. Ti, kteří naopak starší domy kupují, mají peníze na opravy zpravidla připravené nebo počítají, že na ně vydělají pronájmem. Tomu by však novela evropské směrnice mohla zabránit. Vlastníkům neumožní prodej ani pronájem domů bez příslušného certifikátu.

Podle právničky Moniky Novotné ze společnosti Rödl & Partner evropská směrnice nejen zkomplikuje prodeje „nevyhovujících“ domů, ale navíc by mohla být i zásahem do vlastnických práv. „Pokud projde aktuálně prezentovaná podoba směrnice a dům, který by nesplňoval stanovené energetické parametry, by se nedal prodat, považovala bych to za neústavní zásah do vlastnického práva. To, že nemohu prodat něco, tak jak to stojí a leží, už je omezená dispozice. Tu máme dnes nastavenou u záležitostí, na nichž je celospolečenský zájem. Například nemůžete volně prodávat zbraně nebo léky. Ale podle mě nelze narušovat princip ochrany vlastnického práva u prodeje nemovitostí,“ upozorňuje advokátka.

Pokud máte baráček z 80. let, bude vás to stát statisíce, varuje ANO

Z obcí s početnější starší zástavbou se podle ní mohou stát jakási města duchů. „Už dnes máme celou řadu krásných budov v naprosto dezolátním stavu, ohrožují okolí. Ale není síla, která by majitele donutila, aby nemovitost zrekonstruovali nebo prodali. Nová opatření způsobí další problémy. Staré domy se už vůbec nebudou opravovat, budou chátrat, bude se čekat jen na dobu, až se budou moci zdemolovat. A dopadne to tak, že se budou prodávat jen pozemky,“ dodává Novotná.

Vliv na hypotéky

Asociace pro růst trhu nemovitostí (ARTN) ale upozorňuje, že i v Česku už lidé naskočili na trend zateplování, instalace solárních panelů či tepelných čerpadel a dalších energeticky úsporných opatření, které cenu nemovitostí sice zvyšují, ale snižují provozní náklady. V tomto trendu teď bude většina dalších vlastníků nemovitostí pokračovat. „Bylo by smutné, kdyby se naši občané kvůli zmíněné směrnici měli zbavovat svých domů a svého bydlení a jít do nájmu. Řešení, jak k naplnění směrnice přistoupit, bude více. Předpokládám postupné kroky a určitě není namístě uměle vyvolávat tlak či paniku,“ uvedla Zdenka Klapalová, prezidentka ARTN a jednatelka společnosti Knight Frank.

„Je důležité, aby zvyšování udržitelnosti bydlení a energetické náročnosti nemovitostí probíhalo za podpory státu a obcí. Například formou dotačních programů, jako je Nová zelená úsporám,“ dodala. Ostatně splnění certifikací bude podle Klapalové klíčové i pro banky při poskytování hypoték a jiných úvěrů na stavbu či rekonstrukci. Na energeticky úsporná opatření by neměli rezignovat ani ti, kteří své domy a byty pronajímají.

„Zájemci o nájemní bydlení už dnes zdaleka nezkoumají jen výši nájmu, ale i úroveň poplatků za služby a energie. Pronajímatelé budou motivováni investovat do nemovitostí a adaptovat je tak, aby šetřili servisní náklady. To jim

Zelená úsporám

Podávat žádosti o dotace v programu Nová zelená úsporám je možné jen do 30. června, oznámilo včera ministerstvo životního prostředí. 19 miliard korun z Národního plánu obnovy už lidé vyčerpali. Další žádosti bude ministerstvo přijímat od září, vyhradilo na ně 55 miliard korun z evropských fondů. Podpoří energetické úspory v bytových domech, rekonstrukce opuštěných budov či nízkopříjmové domácnosti.

Reklama

Komerční sdělení

Osobní vozy značky Ford skladem ihned k odběru.

PIAGGIO - více než užitková alternativa– skladové vozy ihned k dispozici zajistí, že budou mít větší šanci zaujmout a prosadit se na trhu.“ předvídá.

Reklama

Obavy z dosud nehotové směrnice mírní premiér Petr Fiala (ODS). Europoslanci schválený návrh zatím vnímá jako startovací bod debaty mezi Unií a členskými státy. „Často je to tak, že Evropský parlament přichází s radikálnější podobou úprav, které pak doznávají racionálnější polohy po debatě s členskými státy. Tato debata nás teprve čeká. Musíme hledat racionální cestu, jak snížit energetickou náročnost budov. Je určitě namístě. Ale nemůžeme k tomu přistupovat tak, že existenčně ohrozíme spoustu domácností a lidí,“ uvedl pro MF DNES premiér.

Europoslanci mění pravidla pro hospodárnost budov | (1:01) | video: Evropská unie

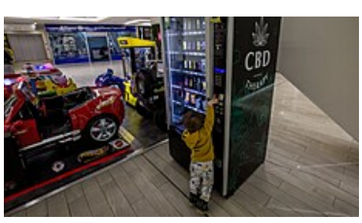
Tento článek jste si přečetli díky členství v iDNES Premium. Děkujeme, že jste s námi.

Věnujte odemčený článek přátelům

Pošlete jim odkaz, email nebo jim ho nasdílejte přes sociální sítě.

Odemknout článek

Právě nejčtenější Premium články:



Nová droga HHC zaplavila Česko. V automatu ji mohou koupit i děti

Piloti umírají v ruských pastech, stíhačky F-16 nás zachrání, apeluje Ukrajina

Poslední šance na léto - Začni hubnout v 60denní výzvě s shodíš do června aspoň 10...

iDNES Premium na rok jen za 490 Kč. Tisíce článků a výhod v hodnotě tisíců korun

Drahota nezmizí. Naše ekonomika je prolezlá tichými kartely, říká Švihlíková

Autor: Markéta Lankašová

SOUVISEJÍCÍ

- **Povinné soláry, rekonstrukce, zateplení. Europoslanci mění prav...**
- **Pokud máte baráček z 80. let, bude vás to stát statisíce, varuje ...**
- **Charanzová varuje před povinnou rekonstrukcí budov. Šibeniční...**
- **Domácnosti se mění v energeticky šetrnější. Investují do zatepl...**

Reklama

Fotovoltaika na míru

Díky zkušenostem s 3000+ realizacemi vám zaručíme, že celý proces instalace dopadne dobře.

Bambusovky v likvidaci

Zbavte se zápachu a pocení nohou jednou pro vždy. Bezkonkurenční kvalita za nejlepší cenu.

Témata: nemovitost, **Zpravodajství**, Evropská unie, Česká republika, Monika Novotná, Zelená úsporám, Evropský parlament, Petr Fiala, Ministerstvo životního prostředí, ODS

Vstoupit do diskuse (270 příspěvků) | Přečíst později | Sdílet na Facebooku | Sdílet na Twitteru

NEJČTENĚJŠÍ

OBRÁZEK NENÍ K DISPOZICI

Konec výběru celého důchodu na poště? Rakušan se pomátl, míní Havlíček

Ministr vnitra Vít Rakušan označil ve čtvrtek vyplácení důchodů na poštách za „poměrně velké bezpečnostní riziko pro...

OBRÁZEK NENÍ K DISPOZICI

Ředitel ČSOB odešel z psychiatrické léčebny, doma si vyzvedl zbraň a zmizel

Od minulého pondělí je v pátrání čtyřiapadesátiletý muž, který odešel z pražské psychiatrické léčebny a doma si vyzvedl...

OBRÁZEK NENÍ K DISPOZICI

Populisty máme, tak jako u vás, usadil Pavel sebevědomého moderátora BBC

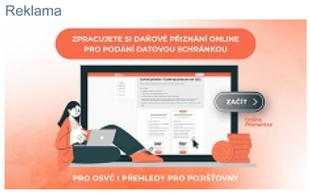
Prezident Petr Pavel byl nedávno hostem pořadu HARDtalk britské stanice BBC, ve kterém odpovídal na různé geopolitické...

OBRÁZEK NENÍ K DISPOZICI

Rusové řeší „osvobození bratrského Finska“, protože vstupuje do NATO

Finsko se v úterý 4. dubna stane plnohodnotným jednatřicátým členem NATO, když o vstup požádalo v reakci na ruskou...

Reklama



Jak správně podat daňové přiznání elektronicky a vyhnout se pokutám?

Vyzkoušejte letos udělat daně v online aplikaci.

OBRÁZEK NENÍ K DISPOZICI

Macecha ji vyhnala ke zvířatům. Dívka z Klatovska žila ve špíně, žebrala o jídlo

Premium Šestnáctiletou dívku z malé vsi na Klatovsku podle policie dlouhodobě fyzicky a psychicky týrali její nevlastní otec...

OBRÁZEK NENÍ K DISPOZICI

Macecha ji vyhnala ke zvířatům. Dívka z Klatovska žila ve špíně, žebrala o jídlo

Premium Šestnáctiletou dívku z malé vsi na Klatovsku podle policie dlouhodobě fyzicky a psychicky týrali její nevlastní otec...

OBRÁZEK NENÍ K DISPOZICI

Plyn výrazně zlevňuje, jak si vybrat dodavatele? Velké srovnání ceníků

Premium Energetická krize prozatím skončila, zemní plyn zlevňuje. Konkurenční boj dodavatelů není u konce, začali se předbíhat...

OBRÁZEK NENÍ K DISPOZICI

Na chlapáky už si nehrajeme. Píšu i písně o lásce, říká kapelník Kabátů

Premium Jak člověk stárne, tak všechno přehodnocuje. Já píšu texty, tak si to uvědomuju. Už se nepotřebuju vyřvávat ze stresů,...

OBRÁZEK NENÍ K DISPOZICI

O2 a T-mobile postihl výpadek služeb, týkal se hovorů i mobilního internetu

Mobilní operátoři O2 a T-mobile řešili k úternímu večeru masivní výpadek mobilních služeb. Jejich zákazníci hlásili...

OBRÁZEK NENÍ K DISPOZICI

Co zacelí rozpočet? Mluví vláda s opozicí? V Rozstřelu odpoví Alena Schillerová

ROZSTŘEL Dokáže se současná opozice domluvit s vládnoucími stranami na reformě penzí? Proč považuje vládu za asociální? A co by...

Reklama

Dohoda o změnách DPH není, říká Fiala. Teď jsou jen analýzy, nejsou to závěry

Premiér Petr Fiala se distancoval od zpráv o tom, že koalice se dohodla na dvou sazbách daně z přidané hodnoty 14 a 21...

Syntetická paliva do aut? Leda s patnácti Temelíny, říká profesor Pospíšil

Premium Za kolik bychom mohli do aut tankovat syntetická paliva, o kterých se teď hodně mluví? Aktuální cena je zhruba...

Reklama

Video

Nová droga HHC zaplavila Česko. V automatu ji mohou koupit i děti

Vojáci v Burkině Faso surově ubili několik mladých hochů

Erupce kamčatské sopky ohrožuje leteckou dopravu

Dva kočáry a tři koruny. Palác zveřejnil detaily korunovace krále Karla III.

Reklama

Světlý byt 3+1 k rekonstrukci s orientací na jihozápad

Za GZ, Loděnice, okres Beroun

4 490 000 Kč

Byty pronájem Byty prodej Domy Pozemky

Více z nabídky 80 370 nemovitostí

Punkové vietnamské bistro smetlo v Pohlreichově souboji luxusní restauraci

Na jedné straně poměrně opulentní podnik pro náročné, který patří velice šikovným vietnamským bratrům a má šéfkuchaře...

OBRÁZEK NENÍ K DISPOZICI

Luxusní a sexy, píší jí. Transgender režisérka Špinar se chlubí fotkami prsou

Bývalá šéfka Činohry Národního divadla Daniela Špinar (43) se před dvěma lety rozhodla pro změnu pohlaví. Bere hormony,...

OBRÁZEK NENÍ K DISPOZICI

Konec solárů na černozemi, vyhlásil ministr. Majitele elektráren zaskočil

Zábor kvalitní orné půdy pro logistická centra a solární panely už do budoucna nebude ve větší míře možný, doufá...

OBRÁZEK NENÍ K DISPOZICI

Žena si přestala barvit vlasy, na šedou barvu letí mladí muži

Dnes již sedmapadesátiletá Elisa Berrini Gómezová měla první šedivý vlas už jako náctiletá. Do třiceti let si barvila...

OBRÁZEK NENÍ K DISPOZICI

Gábina ze seriálu Kamarádi: konkurzem prošla omylem, ani se ho neúčastnila

Premium Kluci mohli na té blonďaté prima holce oči nechat, děvčata se jí zase snažila co nejvíc vyrovnat. Lenka Pletková v roli...

Právě čtete

- Ředitel ČSOB odešel z psychiatrické léčebny, doma si vyzvedl zbraň a zmizel
- Nová droga HHC zaplavila Česko. V automatu ji mohou koupit i děti
- Ze dne na den přišli o životní úspory. Hacker si seniory předem vytipoval
- KOMENTÁŘ: Jedna z velikonočních tradic by se měla zrušit. Ale šlehání žen to není
- Modernější letouny, či ztráta suverenity? Nákup F-35 musí Česko promyslet
- Od Ševčíka se distancují první sponzoři. Česká spořitelna podpořila rektora
- O2 a T-mobile postihl výpadek služeb, týkal se hovorů i mobilního internetu
- Radikální návrh ruší výtvarku a hudebku, brání se kantoři i ministr
- Fakultní senát je plný Ševčíkových lidí. Zasedá tam jeho advokát i student
- Hlavně mě nevolejte k tabuli, prosí studenti. Sociální úzkostí trpí až třetina
- Na mnoho prvňáčků nezbude místo, bují obchod se spádovou turistikou
- Nákup nových vozů pro armádu provází pochybnosti a podezřelé zákulisní vztahy

Mohlo by vás zajímat

- Stanjurův plán na vyšší DPH zdraží téměř vše. Změny pocítí hlavně nízkopříjmové domácnosti
- Syntetická paliva do aut? Leda s patnácti Temelíny, říká profesor Pospíšil
- Po vzoru Slovenska. Rušení finančních úřadů nepřinese „vyhazovy“ úředníků, podle Stanjury to zefektivní systém
- Uniklé dokumenty z Pentagonu: Káhira chtěla tajně pomáhat Putinovi, zamířit do Ruska mělo 40 tisíc raket
- Trapné a naivní. Macron schytává kritiku za „promo pro čínského prezidenta“
- Tunel pod Červenohorským sedlem odborníkům připomíná kanál Dunaj-Odra-Labe
- Nové tanky se zpozdí nejméně o dva roky, vláda ještě nerozhodla. Klidně později, ale kupte je, radí generál Šedivý
- V Česku loni hrozil run na banky. Byla to hra o čas, rozváželi jsme peníze do bankomatů, aby nedošly, říká bankéřka
- Úřad a „ztracené“ miliony. Zakázku pro Czech Point bude asi nutné předělat
- Na stropech cen energií stát ušetří. Plyn se už nyní prodává za polovinu vládou stanovené hranice
- Klíčový muž Dozimetru mluví s policií. Hraje o podmínku, hrozí mu vysoký trest
- Chcete strávit dovolenou v kempu? Poradíme vám, kam vyrazit a proč je lepší jet do zahraničí
- Nová droga HHC zaplavila Česko. V automatu ji mohou koupit i děti
- Na Pesach Izraelci uklidí i v tanku. Židovské svátky v duchu přísných pravidel
- Startupy v Česku volají po změně. Legislativa neumožňuje lákat lidi na akcie
- Jak uvažovat v době recese, abyste se nedostali do finančních problémů
- „Vojenské hrátky“ u Tchaj-wanu. Čína tři dny demonstrovala sílu jako z akčního filmu, Američané kontrovali
- Musíme akceptovat, co nám diktuje dovoz. Z toho plyne cena, říká šéfka zelinářů

Lidovky.cz

- Agáta Hanychová je trojnásobnou maminkou, Soukup byl poprvé u porodu
- Nenapsané romány. Většina z nás nosí v sobě jen jeden velký a nikdy nepublikovaný příběh
- O2 a T-mobile postihl výpadek služeb, týkal se hovorů i mobilního internetu
- Stanjurův plán na vyšší DPH zdraží téměř vše. Změny pocítí hlavně nízkopříjmové domácnosti
- Bezpečný přístav. Dana Němcová tu už za normalizace byla pro všechny, kdo něco potřebovali
- Po vzoru Slovenska. Rušení finančních úřadů nepřinese „vyhazovy“ úředníků, podle Stanjury to zefektivní systém

Expres.cz

- Agáta Hanychová porodila dceru Rozárku, Soukup zářil štěstím: Holky moje božské!
- Krásná tenistka Martincová: Po měsících zase s láskou! Podnikatele Jana jí pustili z vězení
- Harry seřval po telefonu otce, když mu nechtěl dát peníze. Královská kniha vrací vévodovi úder
- Italská domácnost Mlejnkové a Biasiol: Jednou už se rozešly. Jsme hodně výbušné, přiznala Veronica
- Teď se, Pražané, držte! Garsonky v Dejvicích startují na 11 milionech, byt pro rodinu za 45 milionů korun
- Rozhovor s Davidem Petem: V talentové soutěži jsem nepostoupil, ale Vondráčkové se má hudba líbí

Wiki.iDNES.cz

Daňové přiznání 2023 | Miloš Zeman | Volby | Volby 2023 | Andrej Babiš | Marian Jurečka | Vít Rakušan | Petr Fiala | Tomio Okamura | Ivan Bartoš | Markéta Pekarová Adamová | Inflace | Otevírací doba o svátcích | Státní svátky 2023

Reklama

Paola Pulovr v proužkovaném vzoru Černá/Př...

© 1999–2023 MAFRA,, a. s., a dodavatelé Profimedia, Reuters, ČTK, AP. Rozmnožování obsahu pro účely automatizované analýzy textů nebo dat dle ustanovení § 39c autorského zákona je bez souhlasu MAFRA,, a. s., zakázáno. Jakékoliv užití obsahu včetně převzetí, šíření či dalšího zpřístupňování článků a fotografií je bez souhlasu MAFRA, a. s., zakázáno. Provozovatelem serveru iDNES.cz je MAFRA, a. s., IČ: 45313351. Vydavatelství MAFRA,, a. s., je členem koncernu AGROFERT.