

Na stavbu domu není neomezený čas – zvláště s hypotékou

více na straně 4-5

Celoživotní vzdělávání:
pro realitní makléře
platí dvojnásob

strana 8

Majitel versus nájemník:
Jak si správně rozdělit
pojištění při pronájmu bytu

strana 16





Starosti s hypotékou přenechte nám

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

Porovnáme nabídky bank
i stavebních spořitelén
a doporučíme
nejvhodnější řešení.

Asistujeme při kompletaci
podkladů pro banku
a při vyřízení úvěru.

Hlídáme důležité termíny
pro úspěšné schválení
a vyčerpání úvěru.

777 702 700

www.golemfinance.cz



TÉMA VYDÁNÍ



STRANA 6

Byty zkolaudované k trvalému bydlení nelze
využívat pro krátkodobé ubytovací služby



STRANA 12

Další novela stavebního zákona
se dotýká i drobných stavebníků

RYCHLÝ PŘEHLED



KVĚTEN 2025

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV:	↗ -0,19 %
85% LTV:	↗ 1,03 %
90% LTV:	↗ 1,09 %

INDEX NÁVRATNOSTI BYDLENÍ: 8,55 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1:	5,90 %
Byty 2+1:	2,65 %
Byty 3+1:	4,17 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz



STRANA 20

Prodej nemovitosti s hypotékou od nebankovní
společnosti. Na co si dát pozor?



REALITNÍ POSTŘEH

Stanislav Křeček (Ombudsman)

„Jsem si vědom toho, že nalezení hranice, kdy je
byt užíván k bydlení, a kdy tomu tak není, vyžaduje
provedení velmi precizního, a tím i časově náročného
dokazování.“

NAPSALI O NÁS

Nejsou „ležáky“ a málo se staví. Byty budou zdražovat

Seznam Zprávy / 21. 3. 2025 (kráceno)

„Problém zůstal beze změny - velmi
pomalé povolovací procesy. Developer-
ské firmy standardně plánují výstavbu 10

i více let dopředu. Těžko se pak reaguje
na aktuální změny, například skokové
snížení úrokových sazeb,” doplňuje
Michal Pich.

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.

Na stavbu domu není neomezený čas – zvláště s hypotékou

téma měsíce



” V případě, že hypoteční úvěr na stavbu nestačí nebo není možné z jakéhokoli důvodu dodržet termín čerpání hypotéky či termín dokončení stavby, je pro všechny banky důležitá komunikace.

Podle údajů bank bývá maximální doba čerpání úvěru 24 měsíců. Po dočerpání hypotéky se předpokládá, že maximálně do 6 měsíců proběhne kolaudace. Foto redakce

Pokud budete stavět rodinný dům a hodláte čerpat na stavbu hypotéku, je třeba myslet na to, že dům musí být dokončený podle podmínek hypoteční banky. Pokud totiž dům po vyčerpání hypotéky nebude v určitém termínu zkolaudovaný, hrozí pokuty.

Ato se dnes může lehce stát. V době, kdy zdražování materiálů a energií je takřka na denním pořádku, nemusí původní rozpočty sedět ani o rok později, než byly vytvořeny. Proto je třeba nechat si určitou rezervu, aby nedošlo k problémům s dokončením domu v souvislosti s čerpáním hypotéky. Součástí žádosti o hypoteční úvěr je totiž i očekávaný plán čerpání hypotéky. A do toho je třeba uvést předpokládané datum ukončení stavebních prací a kolaudaci. Podle údajů bank bývá maximální doba čerpání úvěru 24 měsíců. Po dočerpání hypotéky se předpokládá, že maximálně do 6 měsíců proběhne kolaudace.

Na první pohled se zdá, že banku nemusí „nějaká“ kolaudace zajímat. Ale opak je pravdou. Kolaudace má důležitou souvislost s hypotékou – banky totiž nemohou zahrnout nezkolaudované nemovitosti do souborů nemovitostí zajišťujících hypoteční zástavní listy (dluhopisy neboli cenné papíry, které vydávají hypoteční banky a peníze získané jejich prostřednictvím používají k financování hypotečních úvěrů). Ale pokud není dům zkolaudovaný, není pro banku „cenný“ tak, jako peníze, které vám půjčila. A tak může vnímat tento bod jako porušení úvěrových podmínek a v nejhorším případě požadovat splacení celého úvěru naráz. Někdy však čas nebo i osobní poměry, hrají proti stavebníkovi, a tak se stavbu nedaří dokončit. Jediné, co lze dělat, je komunikovat. Jakmile totiž začne vůči bance hrát někdo „mrtvého brouka“, má na problém zaděláno.

Jestliže má stavebník dostatek peněz, ale nedodržení lhůty způsobily například potíže na stavbě, lze banku požádat o změnu podmínek úvěrové smlouvy a dobu čerpání úvěru prodloužit. Zde je však nutné počítat s poplatkem za tzv. rezervaci zdrojů. Výše poplatku je závislá na výši nevyčerpané částky. Žádosti posuzují banky individuálně, ale snaží se ve většině případů vyjít stavebníkům vstříc. Jestliže dojde k nedokončení stavby z finančních důvodů, respektive hypotéka je vyčerpána a peníze se nedostávají, naskytá se několik možností řešení. Dokončení výstavby řešit buď navýšením stávajícího hypotečního úvěru, novým hypotečním úvěrem (resp. refinancováním),

nebo úvěrem ze stavebního spoření. Vše je ovšem závislé také na rezervách žadatelů. Tj. zda i po navýšení úvěru jsou v takové finanční situaci, že budou moci úvěr, nebo úvěry, bez problémů splácet. Navýšení hypotečního úvěru či jeho refinancování také samozřejmě souvisí s očekávanou hodnotou nemovitosti po dokončení stavebních prací.

Posledním řešením je rozestavěnou nemovitost prodat. Může se stát, že radikální změna finanční situace stavebníka, případně změna jeho rodinných poměrů, způsobí, že stavebník není schopen nemovitost dostavět. Pak je třeba nabídnout ji na realitním trhu a z utržených peněz splatit vyčerpanou část úvěru. Je však třeba počítat s tím, že do doby splacení celého úvěru bude muset dále splácet bance úroky z dlužné částky. A samozřejmě že je nutno ji o celém záměru informovat.

Posledním řešením, ke kterému přistupují banky nerady, je nucený prodej nemovitosti bankou. K tomu dochází právě tehdy, když stavebník s bankou přestane komunikovat. A to je škoda, protože při nuceném prodeji jednak může být utržená částka nižší, než kdyby byla nabídnuta na běžném realitním trhu, protože banka nemusí čekat na nejvyšší nabídku – jí stačí, aby utržená částka uspokojila vyčerpanou hypotéku. K tomu navíc stavebník dostane „špatný“ zápis do bankovního registru klientských informací. To může mít za následek, že v příštích minimálně 4 letech nezíská nejen hypotéku, ale ani úvěr ze stavebního spoření, a dokonce ani spotřebitelský úvěr.

V případě, že hypoteční úvěr na stavbu nestačí nebo není možné z jakéhokoli důvodu dodržet termín čerpání hypotéky či termín dokončení stavby, je pro všechny banky důležitá komunikace. Jakmile stavebník přestane komunikovat, může se dočkat jen sankcí a pokut. Proto je důležité o všem svého bankéře včas, a hlavně pravdivě informovat. Jen tak lze dojít k řešení, které uspokojí obě strany.

Jindra Svitáková

ZDE SI MŮŽETE

stáhnout minulé vydání našeho magazínu.



Byty zkolaudované k trvalému bydlení nelze využívat pro krátkodobé ubytovací služby



Chcete vědět více?
Zde najdete
podobné články



Vzhledem k tomu, že kupní cena se určuje dohodou smluvních stran, může být prodána i za podobnou cenu, jako byt ve stejné lokalitě. Foto redakce

stavbu jen k povolenému účelu," uvedl ombudsman. Podle něj má nájem bytu či domu pro trvalé bydlení úplně jiný účel a jiné vlivy na okolí, než přechodné ubytování rekreačně-turistického charakteru. Proto doporučil stavebnímu úřadu, aby získal potřebné důkazy nejen z prohlídek, ale i ze svědeckých výpovědí obyvatel domu. Navíc, při podezření spáchání přestupku nepovoleného užívání stavby si může stavební úřad vyžádat součinnost policie. Ta může zkontrolovat doklady osob pohybujících se v domě či registrační značky aut před domem.

Stavební úřad po tomto doporučení ombudsmana a s využitím doporučených postupů vydal rozhodnutí, kterým zakázal užívání dvou šetřených bytů ke krátkodobému užívání. S vlastníky bytů dále zahájil řízení o přestupku. Problematikou sdíleného ubytování se ombudsman zabývá dlouhodobě. I díky jeho úřadu vydalo Ministerstvo pro místní rozvoj již v roce 2022 metodiku, která shrnuje možnosti a povinnosti stavebních úřadů v otázce ubytování turistů v běžných bytech prostřednictvím online platformy typu Airbnb.

Vydání metodiky bylo prvním krokem k nastavení jasných pravidel pro dosud živelně se vyvíjející oblast sdíleného ubytování. Ovšem jak je vidět, ani to zatím není dostačující a někdy stavební úřady nekonají nebo konají neefektivně. Ombudsman proto zdůrazňuje, že kromě ověření stavební dokumentace může stavební úřad přistoupit ke kontrolní prohlídce a přizvat na ni například také orgán požární ochrany nebo zástupce živnostenského úřadu. Pokud zjistí, že je stavba využívána nepovoleným způsobem a vlastník stavby v něm bude i přes výzvu pokračovat, může stavební úřad užívání stavby zakázat.

Veřejný ochránce práv již dříve upozorňoval, že nabízení krátkodobých pronájmů v rozporu s kolaudačním rozhodnutím ve stavbách určených pro trvalé bydlení je obcházením stavebního zákona a majitelé by měli takové byty nechat rekolaudovat.

Jindra Svitáková

KRÁTKODOBÉ PRONÁJMY

Dne 2. dubna letošního vydal úřad ombudsmana ČR tiskovou zprávu, v níž konstatuje, že stavbu lze užívat jen k povolenému účelu. Jde o řešení stížnosti obyvatel domu na byty využívané ke krátkodobému ubytování. Tím potvrdil již vydaná stanoviska některých měst či městských částí.

V tomto případě stěžovateli vadilo, že sousední dva byty určené k trvalému bydlení využívají krátkodobě rekreanti. Nesouhlasil s tím, že úřady dostatečně nezasáhly a obrátil se proto na ombudsmana. Ten prošetřil postup stavebního a krajského úřadu a vydal stanovisko, že stavbu lze užívat jen k povolenému účelu.

„Je veřejným zájmem, aby byla stavba užívána k povolenému účelu. Nabízení krátkodobých pronájmů ve stavbách určených pro trvalé bydlení je v rozporu s kolaudačním rozhodnutím a považuji to za obcházení stavebního zákona. Majitelé by měli takové byty nechat

rekolaudovat," vysvětlil své rozhodnutí ombudsman Stanislav Křeček. Ne vždy je ale možné žádosti o rekolaudaci bytu vyhovět. Překážkou může být například územní plán, který v daném území stavby pro ubytování nepřipouští. Stavební úřad může posoudit, zda jsou byty zkolaudované k bydlení skutečně tak užívány, nebo slouží ke krátkodobému ubytování. Ve spolupráci s živnostenským úřadem může prověřit účel poskytovaných služeb i dělat neohlášené prohlídky.

Úřad ombudsmana v tomto konkrétním případě zjistil, že stavební úřad sice

provedl několik neohlášených kontrolních prohlídek, ale v rámci své běžné pracovní doby, a tak byly prohlídky. Typickými nájemci jsou totiž turisté, kteří se do bytu vracejí mnohdy až v pozdních večerních hodinách. „Jsem si vědom toho, že nalezení hranice, kdy je byt užíván k bydlení, a kdy tomu tak není, vyžaduje provedení velmi precizního, a tím i časově náročného dokazování. I přesto nemohu ze své pozice přehlížet jednání vlastníků bytů, kteří svým jednáním porušují jednu ze základních povinností veřejného stavebního práva spočívající v povinnosti užívat

Celoživotní vzdělávání: pro realitní makléře platí dvojnásob

PROFESIONALITA

Někdo se naučí jeden řemeslný postup, absolvuje jednu odbornou školu a „vystačí“ si se vzděláním celý život. Možná to platilo dříve, ale dnes už prakticky u všech profesí platí, že kdo se přestane vzdělávat, začne zaostávat. Nejinak je tomu v realitní branži.

Změny mnoha zákonů, nové stavební materiály, nové možnosti komunikace a mnoho dalšího musí reflektovat realitní makléř. Neustálé se seznamování s novinkami na trhu, v zákonech, v platebních a marketingových možnostech znamená sledovat mnoho oblastí, z nichž se realitní byznys skládá.

Nejvíce změn v tomto oboru nastartoval zákon o realitním zprostředkování č. 39/2020 Sb. Do českého práva přinesl zejména užší vymezení pravidel pro činnost realitního makléře a realitních kanceláří, a také přísnější podmínky pro ty, kteří se chtějí realitními makléři stát. Před účinností tohoto zákona neexistoval v českém právním řádu zákon, který by přímo upravoval výkon realitní činnosti. Záležitosti s tím spojené byly řešeny pouze obecně v živnostenském zákoně.

Zákon o realitním zprostředkování tedy také vypisuje, co vše patří ke zprostředkování prodeje nemovitosti. Není to tedy „pouze“, jak by se mohli laici domnívat, zajištění prohlídky nemovitosti a uzavření příslušných smluv, ale mnoho dalších činností, které s tím souvisejí. Například poskytování inzerce, posouzení stavu nemovitosti a zpracování nabídkové ceny, marketingové služby, obstarání příslušných dokumentací k nemovitosti, zprostředkování právních a finančních služeb a mnohé další.

Jsou to oblasti, které samy o sobě jsou specializovanými profesemi, vyžadujícími mnohaleté zkušenosti a studium. A realitní makléř je má znát všechny najednou. Nebo od každého kousek?

Určitě je těch informací a znalostí k řádnému výkonu této profese zapotřebí mnoho. Také proto zákon tuto živnost zařadil mezi živnosti vázané na určitou kvalifikaci. Nyní tedy musejí mít realitní makléři

vysokoškolské magisterské vzdělání v oborech „Právo, Ekonomické obory se zaměřením na ekonomii, finance nebo marketing a obchod nebo v oblasti vzdělávání Stavebnictví se zaměřením na stavitelství nebo přípravu a realizaci staveb, nebo obdobné vysokoškolské vzdělání“, a pokud mají vzdělání nižší, musí je doplnit patřičnými roky praxe a absolvováním kurzu.

Akreditované kurzy

A ty jsou také základem dalšího vzdělávání. Kurzy pořádají akreditované vzdělávací instituce, např. VRK Academy, které k tomu mají pověření ministerstva

školství. Nejsou to ale pouze kurzy pro ty, kteří se chtějí makléři stát, ale také je vypisováno mnoho dalších, jimiž mohou realitní makléři získávat nové informace z potřebných oborů, mít přehled o novelách zákonů, zkrátka zůstat na úrovni tak, aby mohli poskytovat kvalitní služby.

Namátkou uveďme například širokou problematiku společenství vlastníků jednotek, vlastnické a uživatelské vztahy k nemovitostem, daňové problémy převodu bytů, domů a jiných nemovitostí, prodej nemovitostí v exekuci a insolvenční, stavební pohled na nemovitosti – skryté a zjevné vady a jak je zohlednit při zprostředkování prodeje, a mnoho dalšího.

Přednášejícími jsou odborníci z různých oborů, jako právníci, daňoví poradci, odborníci na stavební právo, oceňování nemovitostí, komunikaci s klienty, marketing, stavebnictví, výpočetní techniku, katastr nemovitostí a podobně. A setkání s těmito odborníky může realitnímu makléři rozšířit obzory a zvýšit úroveň jeho práce.

Studium na vysoké škole

Realitní makléři, kteří se chtějí posunout ještě dále, mohou využít také doplnění vědomostí na vysokých školách. Velmi populární jsou kurzy MBA, např. na Panevropské univerzitě. Jedním z oborů je MBA Reality a Development, který obsahuje celkem 6 předmětů a zakončen je nejen závěrečnou prací, ale i zkouškou. Podle Jana Píbili, který tento obor vede již třetím rokem, je klíčové, aby si studenti odnesli přesně takové informace, které následně mohou ihned aplikovat ve svých realitních kancelářích. „Velkou výhodou je dálková forma studia. Se studenty se setkáváme jednou týdně, vždy v odpovídajících hodinách. Díky tomu není nijak výrazně ovlivněno jejich pracovní vytížení“, okomentoval aktuální model vzdělávání Jan Píbil. Studium probíhá většinou od září do dubna.

„Studenti se setkávají s lektory a ti je naučí nejen teoretické znalosti, ale hlavně ty praktické. Výhodu mají studenti, kteří již mají složenou zkoušku odborné způsobilosti. Ty pak čekají pouze čtyři předměty. A protože máme stále více zájemců z Moravy, nově otevíráme kromě možnosti studia v Praze, také absolvování studia v Ostravě. Prvním krokem je rozhodnutí, druhým pak vyplnění přihlášky“, doplnil Jan Píbil. Ne každý zvládne být kvalitním makléřem. Celoživotní vzdělávání znamená totiž věnovat se své profesi i poté, co zamknete kancelář a jdete domů. Dobrý realitní makléř vzdělání nepodceňuje a ví, že díky tomu může zvýšit úroveň své práce a uspokojit své klienty. Pokud tedy hledáte realitního makléře, nehledejte ho jen přes internet. Poohlédněte se u něj v kanceláři a přečtěte si, co za certifikáty či diplomy mu tam visí. Nebývají to „prázdná“ ocenění, ale doklady o jeho vědomostech, které mohou pomoci také vám při úspěšném prodeji či nákupu nemovitosti.

Jindra Svitáková



Zákon o realitním zprostředkování tedy také vypisuje, co vše patří ke zprostředkování prodeje nemovitosti. Foto redakce

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články





REALITNÍ RÁDCE

Než podepíšete smlouvu, zkontrolujte si lokalitu, kde budete bydlet

Vybírat nové bydlení je někdy složitější, než by se zdálo. Každá lokalita má totiž svoje plusy a minusy a záleží na každém, co je pro něj důležitější. Pokud se rozhodujete, že se přestěhujete z města na venkov, je seznámení se s lokalitou důležitější než v opačném případě.

Zvláště mezi obyvateli hlavního města je již více než deset let „populární“ kauza několika nových občanů blízké obce, kteří si po nastěhování začali stěžovat, že v obci není odpovídající zázemí, jako například dostatečné zdravotní služby, mateřská škola či množství zájmových kroužků pro děti. A navíc jim nad hlavou hučí letadla přistávající na nedalekém letišti! Nakonec se v podstatě zjistilo, že za nic nemůže obec, ani developer. Ti lidé se totiž před podpisem smlouvy nezajeli podívat na místo, kde budou bydlet. Smlouvu podepsali jen na základě projektu, resp. vizualizace, která byla v té době k dispozici. Je pochopitelné, že pokud se staví na novém místě, v menší obci, většinou domy nevznikají v centru, ale na okraji, kde je dostatek volných pozemků, aby developer mohl postavit několik rodinných, řadových či bytových domů. Z toho ještě nevyplývají žádná negativa, ovšem ty mohou vyplynout z běžného života v menší obci. Pro mnoho lidí dosud žijících ve městě může být totiž překvapením, že v obci chybí základní služby, na které byli zvyklí. Proč se tedy lidé stěhují z měst do menších obcí a lokalit s nižší občanskou vybaveností?

Důvodů je několik. Především jsou to důvody finanční. Ceny nemovitostí ve velkých městech v posledních letech rapidně vzrostly, a zvláště u nových projektů není zřejmě v dohledné době možné očekávat změnu. Souvisí to s cenami práce, materiálů, energií a dalších. Drahý je už vstupní náklad – tedy cena pozemku, která se samozřejmě promítá do celkové ceny projektu. Pokud tedy rodina nemá dostatek finančních prostředků na byt ve městě, ale chce bydlet ve vlastním, nezbyvá, než se zaměřit na širší okolí a vyhlédnout si byt či domek v menší obci. Druhým argumentem často bývá pohoda po práci. Lidé si chtějí odpočinout od městského ruchu, chtějí trávit volný čas v čistším prostředí, a to většinou chtějí i pro své děti. Je však někdy těžké si v dané chvíli – a s optimismem, že rodina bude žít levněji a zdravěji – uvědomit, co vše na druhou stranu ztrácí.

Nabídka služeb od zábavy přes školství, až po zdravotnictví a volnočasové aktivity je ve městech samozřejmě podstatně širší. A tak i když se smíříte s tím, že budete dojíždět do zaměstnání, neznamená to, že to bude vyhovovat i zbytku rodiny. Po čem se tedy před podpisem smlouvy na nemovitost v menší obci

podívat? O obci samotné můžete mnoho zjistit již z webových stránek. Mimo základních informací tam mají obce seznam služeb, které jsou v obci v provozu (lékaři, pošta, obchod, veřejná knihovna, mateřská škola, různí drobní podnikatelé apod.). Hodně o tom, jak funguje obec, zjistíte i z obecního zpravodaje, který bývá na webu ke stažení.

Můžete se tam dozvědět o aktivitách spolků, které v obci fungují, o stálých kulturních a sportovních akcích, klubech či událostech, a mnoho dalšího. Nicméně návštěvou obce můžete zjistit mnohem víc. Už na pohled poznáte, zda se v obci uklízí, udržuje se veřejná zeleň, a zda vše funguje tak, jak se píše na webu. Zkontrolujte si, kde přesně se nové domy budují (a není to maličkost – v jedné středočeské obci se developer rozhodl stavět naproti fotbalovému hřišti, a v sousedství hřbitova). Jak daleko to bude pěšky k autobusové zastávce? Je zde také vlakové spojení? Projděte se po okolí. Jsou zde zajímavé cyklostezky, je blízko les, park či podobná koncentrace zeleně, kam bude možné chodit na procházky?

Bude vhodné, když si pro návštěvu obce vyberete úřední den a zajdete na úřad poptat se na život v obci. Zeptat se můžete i lidí, které potkáte. Ne každý názor je relevantní, ale určitý obrázek se z toho sestavit dá. Zjistíte, jestli v obci funguje hospoda, nebo kde a při jakých příležitostech se lidé scházejí. Zda jsou v obci neformální zájmové skupiny, do jejichž aktivit byste se mohli zapojit. Zajímejte se i o plány lokality do budoucna. Na webových stránkách obce najdete rozpočty, územní plán a realizace dotačních projektů. Pokud chcete vědět, jak se bude rozvíjet širší lokalita a zda kolem nepovede třeba nová dálniční přípojka, můžete se podívat i na strategické dokumenty kraje, především v oblasti územního plánování a regionálního rozvoje.

Nevěřte všem slibům, které si přečtete nebo uslyšíte před podpisem smlouvy. Prověřte. Developer nemá možnost ovlivnit běžný život v obci, ani dopravní spoje do větších měst. Je tedy jen na vás, jestli se rozhodnete využívat svůj nový dům jako noclehárnu, nebo přizpůsobíte svůj životní styl klidnějšímu a méně rušnějšímu způsobu trávení volného času, který na druhou stranu může otevřít dveře novým zajímavým přátelům a novým zájmům.

Jindra Svitáková

Bude vhodné, když si pro návštěvu obce vyberete úřední den a zajdete na úřad poptat se na život v obci. Zeptat se můžete i lidí, které potkáte. Ne každý názor je relevantní, ale určitý obrázek se z toho sestavit dá.



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Další novela stavebního zákona se dotýká i drobných stavebníků

Chcete vědět více?

Zde najdete
podobné články



Novela energetického, stavebního a dalších zákonů přináší klíčové změny v oblastech ukládání energie, flexibility sítí a agregace. Změny přináší také pro běžné stavebníky. Změny nemusí být vždy k horšímu, jak se lze přesvědčit u novely stavebního zákona, která bude účinná od 1. srpna 2025.

První změnou, kterou novela přináší, je přesun menších studen a čistíren odpadních vod mezi „jednoduché stavby“. Tím také dojde ke snížení správního poplatku na polovinu aktuálně platné sazby, tedy ze současných 10 tisíc na 5 tisíc korun.

STAVEBNÍ ZÁKON

Změna se týká studní využívaných pro provoz běžného rodinného domu nebo objektu pro rodinnou rekreaci, tedy s odběrem vody do 6 000 m³ za kalendářní rok. U čistíren odpadních vod je parametr nastavený do kapacity 50 ekvivalentních obyvatel, tedy osob, které budou k čistírně trvale napojeny.

„K přílišnému navýšení poplatků za tyto stavby došlo jejich zařazením do kategorie tzv. ostatních staveb v novém stavebním zákoně. Správní poplatek 10 tisíc je tam stejný napříč celou kategorií. Řešením tak byl právě jejich přesun do jednoduchých staveb, a to se nám povedlo. Díky této změně také nebude potřeba prováděcí projektová dokumentace a stavba nebude vyžadovat kolaudaci,“ vysvětlil ministr pro místní rozvoj Petr Kulháněk.

Ve stavebním zákoně dojde k 1. 8. 2025 i k dalším změnám. U jednoduchých staveb budou nově zpracování projektové dokumentace autorizovanou osobou vyžadovat pouze stavby pro bydlení, rodinnou rekreaci a vodní díla. Kolaudace ve stejné kategorii bude nutná jenom u staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci.

Změny se dotýkají i definice drobných a jednoduchých staveb. Drobnou stavbou tak bude i výroba energie z obnovitelných zdrojů s celkovým instalovaným výkonem do 100 kW, tedy nikoliv jen do 50 kW, jako dosud. U jednoduchých staveb se instalovaný výkon zvýšil ze 100 kW na 250 kW, což už je poměrně velká „elektrárna“ se složitým technologickým zařízením. U drobných staveb přitom není předepsána žádná dokumentace, u jednoduchých se požaduje dokumentace zpracovaná kvalifikovanou osobou. V obou případech stavba musí být realizována dodavatelsky.

Ve výčtu drobných staveb dochází k úpravě definice stavby, kterou se nově bude rozumět skleník do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky bez podsklepení nebo bazén do 40 m² zastavěné plochy na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemku. Nebude se tedy muset jednat o zastavěný stavební pozemek rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci.

Pozitivní změnou je požadavek, že provedení stavebních úprav nesmí negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby. V předchozí definici chybělo slovo „negativně“, což stavební praxi komplikovalo, neboť většina stavebních úprav má nějaký vliv na požární bezpečnost staveb, ale nemusí to být vždy vliv negativní, ale i opačného směru.

Ve stavebním zákoně dojde k 1. 8. 2025 i k dalším změnám. U jednoduchých staveb budou nově zpracování projektové dokumentace autorizovanou osobou vyžadovat pouze stavby pro bydlení, rodinnou rekreaci a vodní díla. Kolaudace ve stejné kategorii bude nutná jenom u staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci.

Jindra Svitáková

Družstevní bydlení za příznivé ceny? Jde to



Statistiky uvádějí, že kvalitně připravené projekty i velkých staveb zkrátí dobu vydání stavebního povolení až o polovinu než v případě, že projekt není dobře zpracovaný. Stejně to je pak ve fázi realizace. To ovšem neplatí jen pro velké stavby, ale i pro ty malé.

Bez kvalitního projektu nelze vůbec stavět. Nicméně, ani dobrý projekt nezaručí kvalitní výsledek, pokud je rozhodující cena a stavbu neprovede kvalitní firma.

„Platí, že čím lépe je projekt připravený, tím rychleji je i povolený, často bez ohledu na stavební, konstrukční nebo technologickou náročnost. Pokud něco prodlužuje povolování staveb, pak jsou to dodatečné požadavky, změny zadání nebo jednání s dotčenými orgány v exponovaných místech. Pozitivní zjištění se týkají i realizačních cen – umíme navrhnout a postavit funkční, důmyslné a designově přesvědčivé lávky či přemostění s racionálními stavebními i provozními náklady, což se týká i nízkoenergetického, ekologického rodinného bydlení,“ řekl na vyhlášení cen Inženýrské komory loni na podzim Robert Špalek, předseda České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě. Tam

získala ocenění i realizace družstevních bytových domů v Dobrušce, které byly předány v roce 2023. Výstavba bytových domů Mírová v Dobrušce je unikátním projektem, jenž je zajímavý nejen technicky a stavebně, ale představuje také návrat k tradičnímu družstevnímu bydlení. Čtyři domy stojí v nově vzniklé ulici Generála Štandery v Dobrušce, pojmenované na počest významného československého letce RAF a generála, jehož život byl úzce spjat s městem. Projektantem byla společnost DABONA s.r.o. a zadavatelem Stavební bytové družstvo v Dobrušce.

Cílem bylo vytvořit nadstandardní bydlení za dostupnou cenu, a to se povedlo i přesto, že domy se realizovaly částečně v době pandemie, a hned poté začala válka na Ukrajině. Takže jeden rok stavební firmu zdržovala různá vládní omezení a karantény lidí potřebných na stavbě, v dalším období to byl naprostý nedostatek materiálu a potřebných

pracovníků. Přesto se podařilo dodržet cenu, a družstevníci tak bydlí za velmi dobré peníze.

Prodejní ceny bytů nepřekročily 46 000 Kč za čtvereční metr plochy. Navíc jde o nízkoenergetické domy s PENB A, takže obyvatelé podstatně ušetří na nákladech na vytápění. Celková výše úvěru poskytnutého družstvu pokryla 75 % nákladů na byt, 25 % představoval vklad nájemníků. Po dobu 25 let budou nájemníci hradit anuitní splátky. Stavba viladomů v Dobrušce získala také Cenu Ministerstva průmyslu a obchodu v soutěži Stavba roku 2023 Královéhradeckého kraje. Stavební bytové družstvo v Dobrušce tak je jednou z prvních vlašovek, která nastartovala družstevní bydlení, které již mnoho let nepochopitelně skomíralo. Karel Joukl, předseda představenstva SBD v Dobrušce, k tomu pro časopis Stavebnictví uvedl: „Bytová družstva to uměla a nadále umí. Jsme přesvědčeni o tom, že právě bytová družstva ve městech by stagnaci ve výstavbě bytů prolomila, a tím by dnes legislativně povinovaným městům fakticky pomohla dosáhnout urychleně potřebných výsledků.“

Zájem o bydlení v družstevních bytech v Dobrušce byl velký, na téměř dvě desítky žadatelů se nedostalo. A není divu, že zájem trvá. V době, kdy se vlastnické bydlení stává pro mnoho lidí nedostupné, je to další cesta, kterou by se stavby nových bytových domů mohly ubírat.

Jindra Svitáková

Jak financovat nákup družstevního bytu

Družstevní byty zůstávají výhodnou alternativou vlastnického bydlení. Nevlastníte sice přímo byt, ale podíl v bytovém družstvu. Nicméně většina družstev umožňuje formou splátek byt splatit, a tak jej časem získat do osobního vlastnictví. Nákup družstevního podílu s sebou ale nese trochu jiný způsob financování než byt v osobním vlastnictví.

Klasická hypotéka se na nákup družstevního bytu neposkytuje, resp. výjimečně. A to z toho důvodu, že koupí (resp. převodem členských práv a povinností) se žadatel nestává vlastníkem konkrétní bytové jednotky, ale stává se členem družstva. Na základě svého členství pak má právo užívat určenou bytovou jednotku. Hypoteční úvěr však počítá se zástavou kupované nemovitosti bance, což tedy v tomto případě nejde. Respektive jde, ale pouze tehdy, pokud je žadatel schopen ručit jinou nemovitostí. Další rozdíly plynou z toho, zda kupujete starší byt, nebo se stáváte členem bytového družstva, který bytový dům nově staví.

Pokud se jedná o novou družstevní výstavbu, úvěr čerpá bytové družstvo na stavbu a členové platí pouze vstupní poplatek, resp. členský vklad, obvykle ve výši 25–30 % z celkových nákladů na pořízení bytu. A úvěr, který čerpá družstvo, pak splácí v rámci měsíčních plateb (nájemné, poplatky za služby apod.) přímo družstvu. Tyto tzv. anuitní splátky jsou rozloženy obvykle na dobu 20–25 let. Pokud pak stanovy družstva umožní, je možné po splacení celé částky požádat o převod bytu do osobního vlastnictví.

Co tedy dělat, pokud si kupujete družstevní byt?

Především si důkladně přečíst stanovy družstva, kde se dozvíte, zda půjde byt převést do osobního vlastnictví. Pokud se stanovami souhlasíte, lze promyslet financování. Jestliže jde o novou bytovou výstavbu, půjde tedy o maximálně 30 % ceny bytu. Podle Českého statistického úřadu se průměrná cena bytu za metr čtvereční pohybuje kolem 59 000, což znamená, že při velikosti bytu 60 m² půjde o částku 3 540 000 korun. To ovšem znamená, že na členský podíl v družstvu bude stačit zhruba jeden milion dvěstě tisíc korun. A ty se již dají získat jednodušeji než v případě čerpání hypotéky. A také se dají lépe a rychleji splatit. Kde například?

První možností je stavební spoření. Výhodou je, že nemusíte ručit jinou nemovitostí. A pokud jste na něj vy nebo vaši rodiče mysleli v předstihu a spoříte již několik let, bude získání

úvěru ze stavebního spoření jednodušší. Pokud má produkt sjednáno více členů rodiny, je možné pro financování družstevního bytu využít i více úvěrů ze stavebního spoření. Jedná se o relativně výhodné řešení s příznivou výší úrokové sazby. Další možností je získání spotřebitelského úvěru. Je třeba ale počítat s vyšším úrokem a s kratší dobou splatnosti, což znamená vyšší měsíční splátky. Tato varianta se spíše hodí tehdy, když máte úspory a k potřebné částce chybí několik set tisíc.

Protože družstevní bydlení zaznamenává v poslední době opět vzestupnou tendenci, myslí na budoucí družstevníky i banky. V současné době přicházejí na trh nové speciální bankovní produkty, určené právě pro pořízení družstevního bydlení. První vlašovkou je účelový úvěr Expres Home, který není třeba zajistit nemovitostí, má splatnost až 25 let a jeho výše může být maximálně 1,5 mil. korun, což je právě částka, která většinou stačí na úhradu členského podílu v bytovém družstvu.

Pokud kupujete již hotový družstevní byt, financování bude záležet na splacení anuity. Pokud byt bude možné převést do osobního vlastnictví do jednoho roku (max. do 2 let), což je nutné bance doložit potvrzením družstva, lze dosáhnout na překlenovací úvěr ze stavebního spoření, anebo předhypoteční úvěr.

K němu není třeba zástava nemovitostí a po dobu trvání se splácí pouze úroky. Po převedení bytu do osobního vlastnictví dojde k jednorázovému splacení předhypotečního úvěru klasickým hypotečním úvěrem, k němuž družstevník (nyní již vlastník) zastaví byt převedený z družstevního do osobního vlastnictví.

Při výběru družstevního bytu je nutné znát výši dosud nesplaceného úvěru hrazeného formou měsíčních anuitních splátek. I na tom může záviset, zda a jaký úvěr na nákup takového bytu získáte. Důležitou roli hrají stanovy družstva, které mohou, ale také nemusí, umožnit převod bytu do osobního vlastnictví po splacení anuity.

Jindra Svitáková

Majitel versus nájemník: Jak si správně rozdělit pojištění při pronájmu bytu

Při pronájmu nemovitosti by měli mít jak pronajímatel, tak nájemník sjednané vlastní pojištění. Zatímco pronajímatel potřebuje pojistit samotnou nemovitost včetně stavebních součástí, nájemník by měl mít pojištěnou domácnost a odpovědnost za škody způsobené na pronajatém bytě. Nedostatečné pojištění může vést k nepříjemným finančním následkům pro obě strany.



Nezbytnou součástí pojistné ochrany pronajímatele je i pojištění odpovědnosti z vlastnictví nemovitosti. Foto redakce

Pronájem nemovitostí je v České republice stále populárnější, ať už z pohledu investorů či lidí, kteří preferují flexibilitu nájemního bydlení. S pronájmem však přichází i určitá rizika. Klíčem k ochraně majetku a finančních prostředků je správné nastavení pojištění jak na straně pronajímatele, tak nájemníka.

PRONÁJMY

„Nejčastější chybou v nájemních vztazích je předpoklad, že pojištění nemovitosti automaticky kryje i majetek nájemníka nebo naopak, že odpovědnostní pojištění nájemníka pokrývá všechny škody na nemovitosti. Realita je taková, že každá strana by měla mít sjednané vlastní pojištění odpovídající jejím potřebám a odpovědnosti,“ vysvětluje Tomáš Klápa, pojišťovací specialista ze společnosti FinGO.

Co by měl pojistit pronajímatel?

Majitel pronajímané nemovitosti by měl vždy sjednat pojištění samotné nemovitosti. To zahrnuje stavební součásti jako jsou stěny, stropy, podlahy, rozvody, ale i vestavěné prvky – kuchyňské linky včetně spotřebičů, vestavěné skříně, vany nebo sprchové kouty.

„Pokud pronajímatel poskytuje byt vybavený nábytkem nebo spotřebiči, měl by do pojištění zahrnout i tyto předměty v rámci pojištění domácnosti. Důležité je pamatovat, že toto pojištění se vztahuje pouze na jeho vlastní majetek, nikoliv na věci nájemníka,“ zdůrazňuje Tomáš Klápa a doplňuje: „Pronajímatelům doporučujeme také sjednat pojištění ztráty nájmu, které pomůže řešit situaci, kdy nájemník musí byt opustit kvůli pojistné události.“

Nezbytnou součástí pojistné ochrany pronajímatele je i pojištění odpovědnosti z vlastnictví nemovitosti. Pokud nemá s nájemcem smluvně ošetřeno, že nájemník musí mít vlastní pojištění odpovědnosti, měl by pronajímatel zvážit i rozšíření svého pojištění o krytí odpovědnosti nájemce.

Jaké pojištění potřebuje nájemník?

Nájemník by měl v první řadě pojistit svůj movitý majetek prostřednictvím pojištění domácnosti. To se týká nábytku, elektroniky, oblečení, sportovního vybavení a dalších věcí, které si do pronajatého bytu přinesl.

„V méně častých případech může nájemník na vlastní náklady pořídit některé stavební součásti, které jsou po dobu nájmu jeho majetkem. V takovém případě doporučujeme, aby si tyto součásti pojistil spolu s domácností,“ říká Tomáš Klápa.

Zásadní je pro nájemníka pojištění odpovědnosti, které kryje škody způsobené na pronajatém bytě i vůči

třetím osobám. „Běžné občanské pojištění odpovědnosti může obsahovat vyluku na škody způsobené na pronajatých nemovitostech. Proto by nájemníci měli věnovat pozornost detailům a sjednat si takové pojištění, které výslovně kryje škody související s pronájmem,“ upozorňuje Klápa.

Nájemník je totiž zodpovědný za běžnou údržbu bytu a musí kontrolovat funkčnost zařízení jako jsou radiátory, kotle, bojler nebo vodovodní baterie. Při zanedbání této povinnosti může dojít ke škodám, za které bude nájemník finančně odpovědný.

„Ideální situace nastává, když mají obě strany jasné definováno v nájemní smlouvě, jaké pojištění by měl každý mít sjednané. Předchází se tak nedorozuměním a sporům v případě vzniku škody,“ uzavírá Tomáš Klápa.

Jindra Svitáková



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Nových bytů se v Praze v prvním čtvrtletí prodalo i přes rostoucí ceny nejvíc v historii

NOVÉ BYTY

Poptávka po novém bydlení v Praze je stále velmi vysoká, na začátku letošního roku dokonce rekordně. Developeři během prvních třech měsíců letošního roku prodali celkem 1980 nových bytů, což je o třetinu (30 procent) více než o rok dříve.

Zároveň jde o nejsilnější první čtvrtletí v historii. Zájem kupujících nesnížila ani neustále rostoucí cena nových bytů, která se meziročně zvýšila o dalších 3,5 procenta. Vyplývá to z podrobných analýz společnosti Ekospol, která trh s novými byty v Praze monitoruje a prodejní data zveřejňuje nejdéle ze všech subjektů na trhu. „Zájem o bydlení v Praze nejen že nepřestává, ale dokonce roste. Vstup do letošního roku je z pohledu prodeje rekordní, ještě nikdy v historii se během prvního čtvrtletí neprodalo tolik nových bytů jako letos. Důvodů je hned několik. Hypotéky v posledních měsících pokračují v mírném zlevňování, což zájemcům o bydlení stačí na to, aby koupí přestali

odkládat. Kromě návratu této odložené poptávky mají vliv na vysoké prodeje také investoři, kteří v současné ekonomicky nejisté době v nemovitostech správně vidí bezpečné uložení vlastních peněz,” říká generální ředitel a předseda představenstva developerské společnosti Ekospol Evžen Korec.

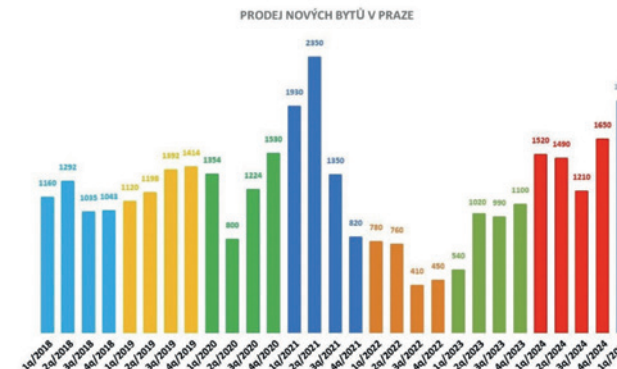
Prodeje nových bytů se na pražském trhu zvedají už více než rok. Za celý loňský rok se v Praze prodalo 5870 nových bytů, což bylo meziročně o vysokých 61 procent více. Po rekordním roce 2021 šlo o druhé nejvyšší prodeje za posledních osm let. Jen za poslední čtvrtletí loňského roku se prodalo 1650 nových bytů, což představovalo meziroční nárůst

o rovných padesát procent. Během celého roku 2023 prodali developeři v Praze celkem 3650 nových bytů, což představovalo meziroční nárůst o 52 procent. Přesto šlo o druhý nejhorší rok v historii monitoringu trhu. Drahé a nedostupné hypotéky a nejistá ekonomická situace zasáhly pražský rezidenční trh hlavně v roce 2022, kdy developeři v Praze prodali jen 2400 nových bytů, což bylo nejméně za posledních 20 let. Pro srovnání: Bylo to takřka stejně, jako se prodalo v dosud nejsilnějším druhém čtvrtletí roku 2021.

Pokud by se však letos prodeje vyvíjely i ve zbytku roku tak, jako v prvních třech měsících, byl by historický rekord překonán.

Cena nového bytu v nabídce developerů opět o pár procent vzrostla

Stejně jako prodeje i ceny bytů nabízených v cenících developerů neustále rostou. Metr čtvereční nového bytu nabízeného v cenících developerů dosáhl podle metodiky Ekospolu na konci letošního čtvrtletí hodnoty 154 860 korun, což představuje meziroční nárůst o 3,5 procenta.



„V porovnání s koncem loňského roku se nabídková cena nových bytů na pražském trhu zvýšila zhruba o dvě procenta, což odpovídá mé prognóze, že za celý letošní rok dojde k dalšímu zvýšení cen o sedm procent. Kromě zvýšené poptávky stále rostou ceny stavebních prací i materiálů. Navíc zpacikaná digitalizace vrcholící v její kompletní zrušení v loňském roce odsunula řešení extrémně komplikovaného procesu povolování nových staveb o dalších několik let. Vzhledem k výše uvedenému nelze čekat, že by ceny nových bytů v nejbližší době začaly stagnovat či dokonce klesat,” dodává developer Korec.

Počet dostupných bytů zůstává nad pětitisícovou hranicí

Zájemce o nové bydlení motivuje ke koupi také to, že mají nejlepší výběr za hodně dlouhou dobu. Počet dostupných bytů zůstává nad pětitisícovou hranicí a je tak stále nejvyšší za posledních osm let. Větší výběr měli kupující naposledy v prvním čtvrtletí 2016.

„Letošní rok bude z hlediska prodeje ještě úspěšnější než ten loňský a pokud bude vše pokračovat jako v prvních třech měsících roku, mohli bychom očekávat dokonce pokoření rekordu z roku 2021. Pokud se v ekonomice nestane nic zásadního, což s ohledem na turbulentní situaci ve světě nelze stoprocentně zaručit, měly by hypoteční sazby i nadále nepatrně klesat. Rozhodujícím kritériem pro kupující ale bude očekávání dalšího růstu cen nových bytů, což je příměje koupí příliš neodkládat,” uzavírá šéf Ekospolu Korec.

Jindra Svitáková

KURZY ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ ČESKÉ REPUBLIKY

Asociace realitních kancelářích ČR pořádá kurzy



KATASTR NEMOVITOSTÍ

Termín: 13. 5. 2025 (8:30-12 hod.)

Místo konání: VSA – vyšší odborná škola, s.r.o., Šámalova 10, Brno

DAŇOVÉ ASPEKTY REALITNÍCH OBCHODŮ

Termín: 15. 5. 2025 (8:30-16:30 hod.)

Místo konání: VSA – vyšší odborná škola, s.r.o., Šámalova 10, Brno

STAVEBNÍ MINIMUM

Místo konání Brno: 13. 5. 2025 (13-16:30 hod.)

Místo konání Praha: 26. 5. 2025 (13-16 hod.)

PRODEJ NEMOVITOSTÍ V EXEKUCI A INSOLVENCÍ

Termín: 20. 5. 2025 (9-15 hod.)

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

REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATEL – REKVALIFIKAČNÍ KURZ

možnost úhrady Úřadem práce

Místo konání Brno: od 12. 5. 2025

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

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

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

Prodej nemovitosti s hypotékou

od nebankovní společnosti. Na co si dát pozor?

Nebankovní hypotéku je možné vzít si i na koupi nemovitosti. Nabízí ji nebankovní společnosti a není účelová, ale stejně jako u klasické hypotéky je třeba i u nebankovní dát do zástavy nemovitost. Když se nemovitost zatížená takovou hypotékou prodává, je třeba na to brát zřetel.

HYPOTÉKY

Nebankovní hypotéka má několik výhod, nicméně finanční experti radí dát velký pozor na rizika, která z ní také mohou vyplynout. Podle nich by to mělo být až poslední řešení, pokud člověk nedosáhne na hypotéku u banky, nebo by to mělo být řešení přechodné.

Často žadatel například nemá dostatečné příjmy, či je v registru dlužníků, ale i v tomto případě může nebankovní hypotéku získat.

Další výhodou je rychlost. Prověřování banky a potřeba různých dokladů trvá většinou mnohem déle než poskytnutí nebankovní hypotéky.

Pozor ovšem na některé nevýhody, jako jsou vyšší úrokové sazby, skryté poplatky, různé sankce, ale také nízká hodnota LTV, takže sice ručíte nemovitostí, ale výše hypotéky se může pohybovat již od 50 a většinou maximálně do 70 %. Při nebankovní hypotéce také nelze uplatnit daňové úlevy.

Prodej i koupi nemovitosti, která je zatížena nebankovní hypotékou, doporučují bankovní experti konzultovat s právníkem. U zástavního nebankovního věřitele je nutné pro schválení hypotéky získat souhlas věřitele se zrušením jeho zástavního práva včetně všech podmínek.

Na jistotní účet se ukládají všechny prostředky (celá kupní cena) a následně se zástavní věřitel (fyzická nebo právnická osoba) vzdá svého zástavního práva. Z jistotního účtu se pak peníze uvolní

až po výmazu původního zástavního práva, zápisu nového zástavního práva a rovněž zápisu vlastnického práva.

Pozor v situaci, když kupující bude také na koupi čerpat hypotéku. Do transakce vstupují totiž dvě banky, resp. poskytovatelé hypotéky, a to jak na straně prodávajícího, tak na straně kupujícího. Každá může mít jinou představu o tom, jak celou transakci provést. Je tak třeba tyto představy sladit, což je někdy poměrně složitý proces.

Pokud není k dispozici dobrý realitní makléř, může být pro smluvní strany, nebo i pro jejich advokáty, domluva náročná. Tím se ovšem celý proces koupě prodlužuje, což může ohrozit další plány kupujícího či prodávajícího.

Výhodou je, pokud prodávající má více nemovitostí. Po dohodě s nebankovní společností může svou hypotéku převést na jinou nemovitost. To probíhá tak, že před prodejem požádá poskytovatele hypotéky o změnu zástavy. Pak může nemovitost prodat v režimu klasického prodeje, protože na nemovitosti už nevázne zástavní právo.

Mnoho prodávajících se domnívá, že bez prostředníka ušetří. Také mnoho kupujících píše do inzerátu, že chtějí, aby je kontaktoval přímo majitel a transakci provedli tedy spolu bez realitní kanceláře. Ovšem to se nemusí vyplatit. Zvláště pokud jde o prodej nemovitosti s hypotékou uzavřenou s nebankovní společností. Doporučuje se pověřit kompletním jednáním alespoň advokáta s praxí v realitách, a ideálně hypotečního či realitního makléře, který pak zprostředkuje veškeré procesy bez zbytečných rizik.

Jindra Svitáková



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Při koupi domu

zkontrolujte také jeho zabezpečení

Zabezpečení rodinného domu, ale i chaty nebo chalupy, není dnes již žádný nadstandard. Mělo by být běžnou součástí domácnosti, a to nejen zabezpečení proti zlodějům, ale i zajištění proti dalším nenadálým událostem, jako jsou požáry a podobně.



ZABEZPEČENÍ

Rodinné domky se velice často nacházejí v zahradě se vzrostlou zelení, která dává zloději příležitost krást nepozorovaně. Navíc většinou domek skýtá velké množství různých cest, kudy je možné dostat se dovnitř.

Je zde mnoho oken v přízemí, balkon a někdy i více vstupních dveří. Součástí bývá garáž, často s přímým vstupem do domu.

Podle Policie ČR je třeba dbát na zabezpečení zvláště následujících prvků. První na řadě bývají dveře. Podle statistik dojde k 80 % vloupání překonáním vchodových dveří. Proto je zabezpečení vstupu nejdůležitější. Ale pozor, majitelé často zapomínají, že dovnitř se může nevíтанá návštěva dostat také například dveřmi z terasy nebo balkónovými dveřmi. Proto u všech by měly být zárubně vyplněné směsí, která brání její roztažení. Vchodové dveře by měly mít bezpečnostní třídu, která určuje česká státní norma. Je třeba postarat se také o zabezpečení

skleněných výplní dveří bezpečnostními foliemi. Ty by měly být instalované i na okna, minimálně na ta v přízemí.

Pozornost je třeba věnovat také dalším dveřním prvkům, jako jsou panty, kování a zámek. Na hlavní vchodové dveře lze doporučit i přidavný zámek, a samozřejmě kukátko, které je odolné proti rozbití. Existují dokonce i digitální dveřní kukátka se záznamem. Vhodný je přidavný řetěz, který zajistí, že i po otevření dveří dovnitř nemůže vstoupit nepovolaná osoba. Pokud dům nemá přímý vstup z ulice, ale je zasazen do zahrady, je určitě vhodným řešením instalace videotelefonu s dálkovým ovládáním pro vstup návštěvníků na pozemek.

Na okna a balkonové dveře doporučují odborníci přidavné zámky, které zabezpečí okna i při otevřené ventilaci. Jestliže jsou na domě nová okna nebo plánujete jejich výměnu, nezapomeňte zjistit, zda navrhovaná nebo instalovaná okna mají ochranu proti vypáčení pantů, uzamykatelné balkonové kliky, uzamykání střešních oken a rozvorové uzamykací systémy.

Pokud v domě neplánujete žít trvale, je vhodné na dosažitelné zasklené plochy v přízemí instalovat okenice, které budou uzavíratelné z vnitřní strany. Alternativou mohou být také mříže. Ty jsou vhodnější, pokud je třeba, aby v domě bylo světlo například kvůli květinám a podobně.

Zabezpečení je vhodné provést nejen mechanickými prostředky, ale i elektronicky. Elektronické zabezpečovací systémy jsou cenově mnohem dostupnější, než si řada lidí myslí. Navíc, detektory zabezpečovacího systému hlídají nejen otevření dveří a oken, rozbití skleněné výplně či pohyb, ale i požár nebo i únik plynu. A to je další kapitola.

Dnes je naprosto běžné, že novější rodinné domy jsou vybaveny detektory kouře a protipožárními hlásiči. Při prohlídce domu se na to určitě zeptejte. Jejich instalace může znamenat provedení prací, které budou znamenat navýšení nákladů na úpravy, případně rekonstrukci, pokud ji plánujete.

Dalším důležitým prvkem zabezpečení rodinného domu je přepětová ochrana. Určitě jste již mnohokrát četli zprávy, jak letní bouřka zničila počítač, spálila mobil nebo televizi. Když blesk přímo zasáhne budovu s hromosvodem, proud je sveden do země. Jenže přepětí se může šířit po domě dál přes uzemnění elektrické instalace.

Tento přímý zásah bleskem může v domě způsobit poškození elektroinstalace, elektrických spotřebičů a elektroniky, a v horším případě způsobit zranění přítomných osob. Totéž může nastat, když blesk udeří do venkovního elektrického vedení, které je spojené s vaším domem. Energie blesku se může po kabelech šířit dál. Tomu zabráni právě přepětová ochrana, což je malé zařízení instalované do rozvodnice. Je odolné vůči impulzním proudům, které bezpečně vybije a svede vysoké dynamické proudy do země.

Instalaci zabezpečení domu by měli provést odborníci v daném oboru. Proto se při prohlídce domu nespokojte se s vágní odpovědí majitele či realitního makléře, že je dům zabezpečen. Pokud máte kupovat dům za miliony korun, chtějte patřičné montážní listy nebo certifikáty, které dosvědčí odbornou montáž. Mimo jiné, při profesionální instalaci můžete následně získat u řady pojišťoven nárok na významnou slevu z plateb pojistného. A naopak, neprofesionálně zabezpečený dům vám může přinést i zklamání v podobě krácení pojistného plnění při pojistné události.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Pokud v domě neplánujete žít trvale, je vhodné na dosažitelné zasklené plochy v přízemí instalovat okenice, které budou uzavíratelné z vnitřní strany. Foto redakce

BYDLETE LÉPE



... s námi to jde snadno

realityčechy  cz