

realityčechy cz

ročník XIV. • vydání 7 • červenec 2025

realitycechy.cz

Zájem o nemovitosti v Chorvatsku stále roste

více na straně 4-5

Na co se zaměřit
při koupi roubenky

strana 12

Bydlení na 15 metrech
čtverečných. Zájem
o mikrobyty roste

strana 16





Starosti s hypotékou přenechte nám

> Zajistíme předběžné ověření bonity a spočítáme, kolik banka vašim 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

Panelákový byt v Česku vám může otevřít dveře k domu na pláži



STRANA 10

Rychlejší zlevňování hypoték jen tak nepřijde

RYCHLÝ PŘEHLED



ČERVENEC 2025

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV:	↗ -0,63 %
85% LTV:	↗ -0,22 %
90% LTV:	↗ -0,23 %

INDEX NÁVRATNOSTI BYDLENÍ: 8,55 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1:	-2,82 %
Byty 2+1:	-0,99 %
Byty 3+1:	-1,22 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz



STRANA 18

Exkluzivní smlouva: Proč je více makléřů spíš problém než výhoda



REALITNÍ POSTŘEH

Aleš Kamrád (Spilberk investiční fond)

„Ještě před pár lety byl standard osmdesátimetrový 3+1, ve kterém chcete plánovat rodinu, dnes je tu velká skupina single, studentů, expatů, kterým stačí 25 metrů čtverečních a i méně.“

NAPSALI O NÁS

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

SeznamZprávy / 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.

Zájem o nemovitosti v Chorvatsku stále roste



téma měsíce



Chorvatské destinace jsou dobře dostupné jak z letiště Praha, tak i z Vídně či Bratislavy. Foto redakce

Proč si stále více Čechů kupuje nemovitost právě v Chorvatsku? Pro mnoho z nich je Chorvatsko synonymem léta, moře a bezstarostné dovolené. Tato země, plná slunce, přírodních krás a vřelých lidí, si v posledních desetiletích získala pevné místo v srdcích mnoha lidí. Ale zatímco dříve jezdili Češi do Chorvatska hlavně jako turisté, dnes se role mění – stále více Čechů si zde pořizuje vlastní apartmány, domy a vily. A důvod je jednoduchý: dobrá dopravní dostupnost průzračné a čisté moře a pocit bezpečí.

Cesta z Prahy na chorvatské pobřeží trvá autem přibližně 9–11 hodin. Z Brna, Ostravy či Zlína je to dokonce o něco méně. A pokud lidé preferují větší pohodlí, stačí nastoupit do letadla a za necelé dvě hodiny mohou být například ve Splitu, Dubrovniku nebo Zadaru. Chorvatské destinace jsou dobře dostupné jak z letiště Praha, tak i z Vídně či Bratislavy. Blízkost je obrovskou výhodou, a právě proto je Chorvatsko ideální pro víkendové pobyty, prodloužené dovolené, ale i sezónní pobyt. Nemusíte plánovat měsíce dopředu ani řešit časové posuny.

Chorvatsko však není jen o plážích. Nabízí více než 6 000 km pobřeží, 1 200 ostrovů a ostrůvků, národní parky, vodopády, jezera, hory i borovicové lesy. Každý region má své kouzlo:

- **Istrie** – zelená, malebná a kulturně blízká Itálii. Ideální pro milovníky gastronomie a vína.
- **Kvarner** – rychle dostupný region s městy jako Opatija nebo Crikvenica.
- **Dalmácie** – nejpobulárnější oblast s ikonickými městy jako Split, Trogir, Makarska a ostrovy Brač, Hvar či Korčula.
- **Jižní Dalmácie** – luxusnější oblast kolem Dubrovniku, ideální pro klid a styl.

Ceny nemovitostí v Chorvatsku stále rostou

Zůstávají však stále dostupnější než například v Itálii či Francii. Například:

- Menší apartmán u moře lze koupit již od **150 000 eur**.
- Prostorný dům s výhledem na moře začíná na **400 000 eurech**.
- Luxusní vily s bazénem je možné pořídit od **550 000 eur** a výše.

K tomu připočítejme nižší daně než v západní Evropě a možnost pronájmu. Výnosy z turistického pronájmu bývají velmi atraktivní, zejména během letní sezóny. Chorvatsko je tak ideální volbou pro rodiny i seniory.

Snadný nákup a právní jistota

Chorvatsko je členem EU a eurozóny, což znamená transparentní pravidla a právní jistotu pro kupující. S nákupem může pomoci řada realitních společností – od výběru nemovitosti, přes právní prověření až po předání klíčů.

Jadran na dosah – investice srdcem i rozumem

Chorvatsko zůstává pro Čechy srdeční záležitostí. Dnes už ale nejde jen o emoce – je to i logická volba pro každého, kdo chce investovat do kvality života. Pokud hledáte druhý domov, letní základnu nebo chytrou investici, Chorvatsko by mělo být na prvním

místě vašeho seznamu Velké zkušenosti s prodejem nemovitostí v Chorvatsku má Tsvetomir Zlatkovski, majitel realitní kanceláře **Mojenemovitostumore.cz**. Podle jeho slov trvá kompletní vyřízení cca 4 týdny. „Velkou roli v tom sehrává zkušenost realitního makléře. Některé obchody mohou trvat zbytečně déle. Doporučuji tedy obrátit se na realitní nebo developerskou společnost která má mnohaleté zkušenosti.“

Na rozdíl od České republiky v Chorvatsku stále platí daň z převodu nemovitosti a to 3 % z kupní ceny, nebo z částky stanovené daňovým úřadem

Jak vysoká je roční daň z nemovitosti?

„Od 1. ledna 2025 vstoupila v Chorvatsku v platnost nová roční daň z nemovitosti, jejíž výše se nově odvíjí od konkrétní lokality a rozhodnutí příslušné obce. Sazbu stanovuje místní samospráva v rozmezí 1–10 EUR/m² ročně, přičemž její konkrétní výše může záviset na celé řadě faktorů, jako je mikrolokace nemovitosti (například konkrétní ulice nebo turistická zóna), technický stav objektu (rok výstavby, úroveň vybavení) či charakter vlastnictví, tedy zda je nemovitost využívána k osobnímu bydlení nebo pronajímána,“ upřesňuje Tsvetomir Zlatkovski.

Jakých chyb by se měli zájemci při nákupu nemovitostí v Chorvatsku vyvarovat?

Tsvetomir Zlatkovski doporučuje dávat pozor hlavně na nedostatečné ověření vlastnictví. Některé chorvatské nemovitosti totiž mohou mít více vlastníků nebo nevyřešené dědictví. Dále je třeba dbát na to, aby zájemce měl právní zastoupení. „Je zásadní mít právníka, který zkontroluje kupní smlouvu i pozemkovou knihu.“

Češi si v Chorvatsku nekupují jen „nemovitost“. Kupují si životní styl. Místo, kde se cítí bezpečně, kde mohou jezdit s dětmi, trávit volný čas u moře nebo třeba přestěhovat část života do teplejších krajů. Pro aktivní seniory je to navíc skvělá volba – teplo, klid, dostupnost zdravotní péče, a přitom stále v EU. Vlastnictví nemovitosti v Chorvatsku má nejen rekreační a investiční hodnotu, ale často je také vnímáno jako určitý symbol prestiže. Ve srovnání s levnějšími, nebo méně tradičními destinacemi, je Chorvatsko pro mnoho klientů atraktivní právě svou polohou, zavedenou infrastrukturou a kulturní blízkostí – tedy i jakýmsi „evropským standardem“ dovolenkového bydlení.

Jindra Svitáková

ZDE SI MŮŽETE

stáhnout minulá vydání našeho magazínu.



Prázdniny u moře ve vlastním: Panelákový byt v Česku vám může otevřít dveře k domu na pláži

 ZAHRANIČNÍ NEMOVITOSTI

Mít svůj dům u moře nemusí být sen jen pro multimilionáře. Pokud vlastníte byt v Česku, už na něj dost možná máte... Italská jezera, chorvatské pobřeží, řecké ostrovy nebo třeba španělské pláže. To všechno jsou místa, kam Češi míří na letní dovolené a stále častěji zde také nakupují nemovitosti.

Ať už čistě pro sebe, nebo k pronájmu. Takový nákup vyjde mnohdy násobně levněji, než by stála podobná nemovitost v Česku. Právě zdražování tuzemských nemovitostí jejich majitelům nahrává. Hodnota panelákového bytu dnes může zajistit s přehledem financování vlastní nemovitosti u moře.

„Trend vývoje cen nemovitostí v Česku je jasný. Zejména v Praze, Brně a krajších městech ceny silně rostou. V průměru zdražily nabídkové ceny bytů v prvním čtvrtletí meziročně o 18 %. Ceny žene nahoru mimo jiné odložená poptávka z let 2022 a 2023 společně s apetitem investorů. Zdražují i panelákové byty, které rostou v některých lokalitách o 20 až 30 %,” říká Libor Vojta Ostatek, hypoteční expert Broker Trustu. Zatímco růst cen nemovitostí komplikuje v Česku dostupnost bydlení zejména jednotlivcům nebo mladým

rodinám, stávajícím majitelům, kteří už byt či dům vlastní, se díky stoupající hodnotě otvírají zajímavé příležitosti k nákupu nemovitostí v zahraničí.

Jak financovat zahraniční nemovitost

S klasickou hypotékou při nákupu zahraniční nemovitosti nepochodíte, i když byste na úvěr vzhledem k její ceně, svému příjmu a měsíční splátce v pohodě dosáhli.

„Tuzemské banky zahraniční nemovitost nevezmou do zástavy, protože nefunguje přenositelnost zástavního práva přes hranice. A zahraniční banky se zase budou zdráhat přidělit úvěr cizinci, který u nich nemá platební historii. Často na takový problém narážejí i lidé, kteří v dané zemi žijí třeba i deset let,” dodává Libor Vojta Ostatek. Jedinou výjimkou je Oberbank, u které může český klient financovat nákup

nemovitosti na Slovensku, v Rakousku a v některých případech také v Bavorsku.

Většina zájemců o zahraniční nemovitosti, kteří nemají po ruce dostatečnou hotovost, musí pro financování koupě využít jinou cestu. A tou je právě nemovitost, kterou už v Česku vlastní. Takový byt, dům nebo třeba chalupu mohou dát bance do zástavy a oproti této zástavě získat účelovou hypotéku s prakticky totožnými podmínkami, jako by kupovali nemovitost v Česku. Samozřejmě zůstávají nadále majiteli nemovitosti a mohou ji plně využívat.

Sazby jako u standardní hypotéky

„Oproti zástavě tuzemské nemovitosti lze získat u banky až 80 % její hodnoty. V případě bytu v hodnotě 6 milionů korun, což už v Česku není žádná vzácnost, tak lze získat financování až 4,8 milionu korun. A to se splatností až na 30 let a aktuálně s úrokovou sazbou okolo 4,4 %. Část úvěru lze navíc čerpat i takzvaně neúčelně, což může posloužit na úhradu provizí, právních služeb nebo daní souvisejících s nákupem v cizině,” Radek Vachulka, CEO společnosti Hypodům. V rozpočtu je vhodné na tyto přidružené výdaje počítat přibližně s 10 %

hodnoty nemovitosti. Takové financování dnes nabízejí v Česku ČSOB Hypoteční banka a AirBank.

Druhou variantou financování je pak tzv. americká hypotéka, kterou nabízí naprostá většina v tuzemsku působících bank. Základ je stejný jako v předchozím případě – bance dáte do zástavy nemovitost v České republice a banka vám poskytne úvěr, který můžete využít v podstatě na cokoliv.

„V případě americké hypotéky banky přidělí peníze nejvýše do 70 % hodnoty zastavené nemovitosti, maximální splatnost je 20 let a úvěrové sazby se pohybují o 0,5 až 1 % výše než u klasické hypotéky,” dodává Radek Vachulka. Vyřízení samotného úvěru, ať už v případě účelového financování, či americké hypotéky, je zejména s využitím zkušeného hypotečního odborníka snadné a úvěr se chová stejně, jako by člověk splácel standardní hypotéku za nemovitost koupenou v Česku. Cesta k vlastní nemovitosti v zahraničí je tak pro mnoho Čechů dnes mnohem schůdnější než před lety.

Nejsložitější disciplínou tak nakonec může být správně se rozmyslet, jak člověk chce (a reálně také může) nemovitost skutečně využívat a podle toho uzpůsobit výběr lokality nebo typu nemovitosti. Například nemovitost určená na pronájem

bude muset být zpravidla v turisticky atraktivní lokalitě, za což si výrazně připlatíte. Když ale nemusíte mít dům přímo na pláži nebo s výhledem na moře ze všech oken, můžete oproti předchozímu příkladu ušetřit i desítky procent ceny.

Započítejte i náklady na provoz nebo daně

Rozhodně se vyplatí spolupracovat s renomovanou realitní a právní kanceláří, které vás nákupem nemovitosti bezpečně provedou. Cena za provize či právní služby se násobně vyplatí v případech, kdy se vyhnete různým nástrahám, jako je nevyjasněné vlastnictví nemovitosti a podobně.

„V ideálním případě by si měl každý zájemce nemovitost prohlédnout osobně a zvážit mimo jiné i například energetickou náročnost budovy, náklady na její provoz a údržbu, daně spojené s vlastněním nemovitosti v dané zemi nebo dostupnost služeb či lékařské péče i mimo dovolenkovou sezonu,” dodává Libor Vojta Ostatek. Ten, kdo si ujasní své záměry, reálné možnosti a dá si práci s vhodným výběrem, může dnes pořídit pro svou rodinu nebo za účelem pronajímání prázdninový byt či dům za cenu pražské garáže.

Luboš Svačina

INZERCE

KURZY ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ ČESKÉ REPUBLIKY

Asociace realitních kanceláří ČR pořádá kurzy



VÝKON SPRÁVY NEMOVITOSTÍ

Termín: 23.-24. 9. 2025 (9-16 hod.)

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

ŠVARCSYSTÉM - ONLINE

Termín: 25. 9. 2025 (9-12 hod.)

REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATEL

– REKVALIFIKAČNÍ KURZ

možnost úhrady Úřadem práce

místo konání Praha: od 30.9.2025

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

Ve kterém českém městě se žije nejlépe – a kde budete žít vy?



Chcete vědět více?

Zde najdete
podobné články



Nejlepší podmínky k všestranně plnému životu nabízí v současné době Turnov, který vyniká občanskou vybaveností, dopravní dostupností i možnostmi trávení volného času. Foto: redakce

Hledáte teprve své místo v životě? Nevíte, kde se usadit, kde jsou nejlepší školy pro děti, nejvíce pracovních příležitostí, skvělá zábava? Jestliže máte volné pole působnosti a hledáte své místo na mapě Česka, můžete pořízení své nemovitosti situovat tam, kde se nejlépe žije. Nebo prostě do místa, které vám bude sympatické. I k tomu vám může pomoci Index prosperity regionů.

ŽIVOTNÍ STYL

Ten, stejně jako řadu dalších výzkumů, zpracovává Index prosperity a finančního zdraví a statisticky vyhodnocuje na základě mnoha faktorů ta nejlepší místa pro život. Kvalita života v Česku se totiž výrazně liší podle místa bydliště. V posledním výzkumu Index prosperity regionů hodnotil 206 mikroregionů (205 obcí s rozšířenou působností – ORP – a Prahu) na základě 37 indikátorů, které pokrývají ekonomickou situaci, dostupnost zdravotní péče, vzdělávání, občanskou vybavenost či kvalitu dopravní infrastruktury. Z výsledků vyplynulo, že v některých částech země se daří udržet stabilní a prosperující prostředí, zatímco jiné oblasti čelí vysoké míře exekucí, nezaměstnanosti či odlivu obyvatel. Významným faktorem je i cenová dostupnost bydlení, která se výrazně liší. Zatímco v Praze stojí byt v průměru 17 ročních platů, v Ostravě pouze sedm. Také proto se v prstenci utvořeném kolem Prahy vyskytuje nejmladší skladba obyvatelstva (38–40 let). Mladí se totiž ne vždy stěhují do Prahy, kde kvůli vysokým cenám mají problém najít bydlení, ale do levnějších regionů v okolí. Podobné je to i v okolí dalších velkých měst, jako je Brno, Olomouc, Hradec Králové.

Nejlepší podmínky k všestranně plnému životu nabízí v současné době Turnov, který vyniká občanskou vybaveností, dopravní dostupností i možnostmi trávení volného času. Následují Luhačovice a Nové Město na Moravě, čtvrtá je Jilemnice, pátá Polička, sedmý je Zlín.

Turnov se na prvním místě umístil především díky vyvážené kombinaci ekonomické stability, kvalitní občanské vybavenosti a široké nabídky volnočasových aktivit. Díky své poloze v rámci regionu Českého ráje se stal přirozeným centrem, kde se dlouhodobě daří udržet vysokou kvalitu života. Město nabízí širokou škálu služeb, včetně kulturních a sportovních zařízení. Konkrétně se může pochlubit nejen dostupnými obchody, sportovišti, divadly, kiny či třeba knihovnami, ale i velmi dobrou dopravní obsluhností.

Zajímavé je, že hlavní město Praha sice z ekonomického hlediska dominuje, ale její výsledky zhoršuje nízká dostupnost základního vzdělávání a vyšší kriminalita. Celkově se tak umístila na 23. místě ze 206 mikroregionů.

K oblastem s nižší úrovní života patří Plzeňský kraj. Samotná Plzeň sice v celkovém pořadí obsadila 67. místo z 206 sledovaných mikroregionů, nicméně v případě zbylých ORP v kraji data naznačují dosti odlišnou situaci. Například Tachov se umístil na 177. místě a Horšovský Týn na místě 195. Na spodních příčkách srovnání se také pohybují mikroregiony z Ústeckého, Karlovarského a Moravskoslezského kraje. Zcela nejhoršího výsledku dosáhly Podbořany v Ústeckém kraji, dále Bílina, Karviná, Sokolov, Chomutov a Teplice.

Mikroregiony s horší kvalitou života trápí odliv obyvatelstva, situaci v Karlových Varech zhoršuje chybějící veřejná vysoká škola, která je jinak ve všech krajských městech. Ta by přitom dala místním studentům příležitost, aby v kraji zůstali. Téměř polovina studentů s bydlištěm v Karlovarském kraji totiž nyní dojíždí do Prahy, další do Plzně a do Ústí nad Labem.

Mimo dalších faktorů, jako je počet vysokoškoláků, se zkoumá také například naděje dožití, počet lékařů, podnikatelů, nezaměstnaných, i počet exekucí či kriminalita. Takže třeba lidé, jejichž prioritou je bezpečnost, mohou dle výzkumu zvolit jako svůj nový domov například Valašské Klobouky, kde na tisíc obyvatel připadají 4 trestné činy. Nízká kriminalita panuje i v Nové Pace, v Hlinsku či v Novém Městě na Moravě.

Index prosperity a finančního zdraví je společným výzkumem České spořitelny, datového portálu Evropa v datech a Sociologického ústavu AV ČR. Výzkum, který porovnává život v jednotlivých regionech, lze spolu s interaktivní mapkou a výsledky všech zkoumaných mikroregionů najít na webových stránkách indexprosperity.cz.

Jindra Svitáková

Rychlejší zlevňování hypoték jen tak nepřijde

Bankovní rada České národní banky (ČNB) na svém jednání dne 25. 6. podle očekávání ponechala základní úrokové sazby na stávající úrovni. Dvoutýdenní repo sazba tak zůstala na 3,50 procenta. Lombardní sazba, která určuje, za kolik si komerční banky mohou u centrální banky půjčit peníze oproti zástavě cenných papírů, činí 4,50 procenta. Diskontní sazba, od níž se odvíjí úročení vkladů komerčních bank u centrální banky, je stále 2,50 procenta.



HYPOTÉKY

Rozhodnutí centrálních bankéřů bylo očekávané, žádné překvapení se tak nekonalo. Někteří členové bankovní rady v podobném duchu hovořili už v předchozích dnech. Od předloňského prosince, kdy ČNB se snižováním začala, klesla dvoutýdenní repo sazba z původních 6,75 procenta už o 3,25 procentního bodu.

Hypotéky však na toto tempo nereagují. Banky hypoteční sazby snižují výrazně pomaleji. Podle ukazatele Swiss Life Hypoindexu klesla průměrná nabídková sazby hypoték od začátku minulého roku z 5,96 procenta na 4,94 procenta platných na začátku letošního dubna. Tedy o 1,02 procentního bodu. Ponechání základních úrokových sazeb na stávajících hodnotách tlak na zlevňování hypoték zmírňuje.

Hypoteční sazby však určuje mnohem víc ukazatelů než jen základní úrokové sazby určované ČNB. Mnohem podstatnější pro ně je vývoj cen peněz na mezibankovním trhu, hlavně těch s delší výpůjční lhůtou. Hypotéky banky poskytují na mnoho let dopředu, jakékoliv výkyvy se proto do jejich úroků promítnou se zpožděním, a to ještě ne úplně zcela.

„Čekat na to, že hypotéky v brzké době výrazněji zlevní, se nevyplatí. Banky nemají příliš důvodů hypoteční sazby rychle snižovat. Tím nejzásadnějším je, že zájem o hypotéky stále výrazně roste. Na začátku letošního roku je hypoteční trh dvojnásobný. Zájemci o hypotéku si totiž dobře spočítali, že očekávaný růst cen nových bytů na pražském trhu v průměru o sedm procent překoná jakékoliv drobné snížení hypotečních sazeb. Čekat na výrazně levnější hypotéky se tak nevyplatí. Kdo bude čekat příliš dlouho, zaplatí na kupní ceně bytu o stovky tisíc korun více,” okomentovat aktuální vývoj Evžen Korec, ze společnosti Ekospol.

Red



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Diskontní sazba, od níž se odvíjí úročení vkladů komerčních bank u centrální banky, je stále 2,50 procent. Foto redakce

Na co se zaměřit při koupi roubenky

Mnoho lidí se při pohledu na rozkvetlé horské stráně zasní, jak by bylo krásné a romantické v takové přírodě bydlet. Roubenky, rozesté po kraji, přímo lákají k tomu otevřít jejich okenice, sednout si do starého lehátka s dobrým drinkem. Zatímco u některých zůstane u romantického snění, jiní začnou svůj sen realizovat – a jak jinak, než koupí roubenky.



REKREACE

Ale vše má svá úskalí, což u starých roubených a hrázděných domů platí dvojnásob. Tak jako u každého cihlového domu je třeba vědět, na co se při prohlídce domu před koupi zaměřit, co si prohlédnout a na co se zeptat, dvojnásob to platí při koupi roubenky. Co je tedy třeba všechno sledovat?

Jsou závady, které může zjistit i laik. Patří mezi ně například narušení konstrukce hnilobou, napadení dřeva houbou či narušení konstrukce dřevokazným hmyzem. Důležitý je původ závad. Vlhkost dřeva nebo zdiva mohou způsobit závady ve střešní krytině a oplechování, v odvádění povrchové vody či instalacích. Napadení dřeva škůdci znamená, že dřevo nebylo řádně ošetřeno již při stavbě nebo o něj nebylo následně řádně pečováno.

Roubené stavby bývají plošně narušené hnilobou většinou v místě, kde jsou uloženy na základech nebo na zděné kon-

strukci, lokálně v místech, kde zatékalo. Narušení hmyzem se soustřeďuje rovněž do míst s vyšší vlhkostí, narušení tesařským bývá časté u nechráněných vnějších stěn. Již jen tyto závady mohou způsobit, že po koupi takové chalupy budete muset přistoupit k výrazné rekonstrukci.

Některé závady však pozná spíš odborník. Především jde o konstrukční závady, které mohly vzniknout již kdysi při stavbě, ale také v průběhu pozdějších úprav či špatně provedených oprav. Někdy například majitel při opravě střechy zvolí nevhodnou krytinu. Stačí, když dům, který byl původně pokryt šindelem, zatíží taškami, nebo zatíží stropní trámy nevhodnou přestavbou podkroví a podobně.

I při běžné prohlídce můžete spatřit trhliny ve zdivu nebo ve dřevě. Tyto trhliny však mohou mít různý původ, některé nebudou vadit provozu domu, některé mohou být časem příčinou dalších deformací či poruch statiky. Ale to většinou pozná také až specialista.



A na co byste neměli zapomenout? Zeptat se na stav komínu. Ve starých chalupách, kde se využívají především kamna na tuhá paliva, bývají staré zděné komíny nevyvložkovány. Mnozí chalupáři také vzhledem k tomu, že tráví na chalupě málo času, zapomínají na pravidelnou roční kontrolu a čištění komínů. Ty mohou být zanesené sazemi a jejich zdivo nad střechou, či na půdě, kde to není na první pohled vidět, může být narušené, až rozpadlé. Požár pak může být jen otázkou času. Většina roubenek má vzhledem ke své lokalitě svoji studnu. Nechte si předložit rozbor

vody, abyste měli jistotu, že je studna zdrojem pitné vody. Také je třeba zjistit, zda není problém s vydatností zdroje i s případným znečištěním povrchovými vodami při velkých deštích apod.

Stejně důležité jsou odpadní vody. Nestačí jímka s trativodem. Dům musí být buď napojen na jímku, která bude pravidelně vyvážena, nebo mít vybudován septik s filtrem, odkud jsou přečištěné vody odváděny do potoka nebo do vsaku. Třetí možností je domovní čistírna odpadních vod, kterou ale u takových rekreačních chalup většinou nelze čekat. Jestliže není kanalizace řešena jedním

z těchto způsobů, bude to znamenat další náklady, které budete muset pro zprovoznění chalupy vynaložit.

Poslední, a neméně důležitý problém, je příjezdová cesta. Jak jsou roubenky roztroušeny po horských stráních, je třeba pozornost věnovat cestě, která k nemovitosti vede a tomu, kdo ji vlastní. Ideální je samozřejmě asfaltová nebo zpevněná šterková cesta ve veřejném vlastnictví a pokud tomu tak není, je třeba se informovat, zda má majitel cesty zakotveno v katastru nemovitostí právo průjezdu a podobně. Jestliže byla roubenka rekonstruována, nemusí se na

první pohled poznat, jaký je stav dřeva a zdiva za zateplovací vrstvou zvnějšku. Pozor také, pokud jsou v interiéru stěny obloženy tak, že není vidět původní roubení. Zaznamenali jsme také zkušenost, že majitel obložil strop polystyrenem, takže zájemce nemohl ani pohledově zkontrolovat stav dřevěných trámů. Někdy je lepší, když je chalupa v původním stavu než po rekonstrukci. Pokud je totiž rekonstrukce provedena necitlivě, většinou s cílem na první pohled zakrýt vady a ušetřit, může být stav podstatně horší, než se na první pohled zdá.

Jindra Svitáková

Developeři soutěžili o nejlepší projekt roku

Již po šestnácté byly koncem uděleny ceny v soutěži Realitní projekt roku, a to za rok 2024. Soutěž reflektuje různorodost kvality stavebných developerských projektů a jejím cílem je zviditelnit kvalitní developerské projekty, které jsou momentálně na trhu.

DEVELOPER

Do soutěže mohou být přihlášeny pouze rezidenční projekty rodinných nebo bytových domů (ve smíšených projektech musí zabírat plocha určená k rezidenčním účelům nejméně 70 % z celkové užité plochy nebo nabízet alespoň 10 bytových jednotek).

Projekty se musí nacházet na území České republiky, být minimálně ve fázi zahájení výstavby a v době přihlášení projektu do soutěže musí být v prodeji nebo k pronájmu alespoň jedna bytová jednotka projektu.

Do ročníku 2024 bylo nominováno celkem 93 rezidenčních developerských projektů z celé České republiky. Slavnostní vyhlášení výsledků se konalo v nádherných prostorách NH Collection Hotel Prague Carlo IV v Praze 1 za účasti více než dvou set hostů z řad developerů, investorů, architektů a partnerů soutěže.

Projekty získaly ocenění ve třech kategoriích: Cena veřejnosti, která je výsledkem ankety, ve které má možnost hlasovat široká veřejnost, Cena odborné poroty, která je výsledkem výběru odborníků na realitní trh a Cena architektů, ve které hlasují vybraní architekti.

Absolutním vítězem Ceny veřejnosti za rok 2024 se stal projekt Rezidence Žižkova od společnosti DOMOPLAN, situovaný v jedné

z nejvyhledávanějších brněnských lokalit v těsné blízkosti Kraví hory. Architektury projektu jsou Kuba & Pilař (cena Architekt roku 2022).

Absolutní vítězství Ceny odborné poroty za rok 2024 si odnesl projekt Hagibor Budova Gamma, rezidenční a kancelářský komplex nacházející se v pražské čtvrti Strašnice, v blízkosti parku Hagibor, od společnosti Crestyl Real Estate, navržený studiem Bogle Architects.

Ocenění Absolutního vítěze Ceny architektů za rok 2024 získal projekt Sky City Villas, soubor vil v nejvyšším bodě pražských Záběhlic, který vzešel z pera profesora a architekta Ivana Kroupy, přední osobnosti české architektury a laureáta ceny Architekt roku 2023, a který patří do portfolia developerské společnosti CONTI. Byly oceněny i další zajímavé projekty ze všech krajů ČR a z Prahy. Je zajímavé, že v některých případech byl názor architektů a odborné poroty shodný, a tak některé projekty byly oceněny ve dvou kategoriích. Je to například projekt společnosti o'home Domy Chomoutov v lukrativní lokalitě vzdálené 5 kilometrů od Olomouce.

Ocenění ve všech třech kategoriích získal projekt z Královéhradeckého kraje Rezidence Kristian stejnojmenného developera, Jezerní rezidence v Železném Rudě v Plzeňském kraji a Rezidence Radimova v pražském Břevnově od společnosti GEOSAN DEVELOPMENT.

Nejlepší projekt roku je již mnoho let zajímavým způsobem, jak u odborné i laické veřejnosti prezentovat nové developerské počiny, které posouvají stavby pro bydlení stále na vyšší úroveň. A to nejen z hlediska materiálů či zpracování, ale také z hlediska enviromentality, úspory energií, využívání dešťové vody a hledání nových směrů pohodlného a praktického bydlení. Do soutěžního ročníku Realitní projekt roku 2025 je možné se registrovat od 1. 2. 2025 do 31. 10. 2025. Poté jsou projekty předány k hlasování odborné porotě a architektům. Hlasování veřejnosti probíhá na webových stránkách projektroku.cz a začíná okamžikem zveřejnění přihlášeného projektu mezi nominovanými projekty. Toto hlasování probíhá až do 30. 11. 2025, kdy je ukončeno a hlasy jsou sečteny.

Jindra Svitáková



Chcete vědět více?

Zde najdete
podobné články



Do ročníku 2024 bylo nominováno celkem 93 rezidenčních developerských projektů z celé České republiky. Foto redakce

Bydlení na 15 metrech čtverečných. Zájem o mikrobity roste

Chcete vědět více?

Zde najdete
podobné články



Tak, jako se v současné době prakticky nestaví vícegenerační rodinné domy, lidé se začínají uskrovnovat i co se týká plochy bytů. Starší generace se možná pamatuje na tzv. hotelové domy, které vznikaly v 60. a ještě v 70. letech minulého století, nebo vyhlášené Ženské domovy v Praze na Smíchově. Principem byly samostatné pokoje, většinou s malinkým kuchyňským koutem, a pak společné prostory, v nichž byly například restaurace, prádelna, tělocvična a jiné. Nyní se k podobným principům bydlení někteří developéři vrací.

TRENDY

Podle posledních statistik stouply ceny bytů v 1. čtvrtletí letošního roku o 3,7 procenta, a to nejen bytů nových, ale i starších, a dokonce i panelových. Největší poptávka je však po menších bytech do velikosti 45 m², a novým trendem se zvláště ve velkých městech stávají mikrobity, s výměrou i kolem 16 m². Vznikají často jako součást novostaveb nebo přestavbou bývalých hotelů, ubyto-

ven, ateliérů a podobných i nebytových prostor. A trend se dle očekávání realitních odborníků začne přesouvat i do dalších měst, především univerzitních.

Vlastnické bydlení Češi stále preferují, ale vzhledem k tomu, že v posledních dvou desetiletích roste počet jednočlenných domácností, je pochopitelné, že singles nechtějí vynakládat vysoké náklady na nákup a provoz většího bytu, který plně nevyužijí. Zvláště mladí lidé, kteří rádi cestují, stravují se často mimo domov, rádi obětují metry čtvereční a své úspory dají do svých koníčků a jiných potřeb.

Také ve světě jsou mikrobity častým řešením. Koncept tzv. kompaktního bydlení se stává oblíbeným napříč světem, od New Yorku, přes Hongkong, Šanghaj, Tokio, až po Londýn, Berlín, Barcelonu. Dalším důvodem, proč se také mikrobity vrací do centra zájmu, jsou moderní „vychytávky“, díky nimž může jedna místnost plnit funkci obývacího pokoje, ložnice, jídelny i kuchyně a koupelny.

Trendu mikrobýtů se totiž přizpůsobují nábytkáři a dodavatelé kuchyňských přístrojů a vybavení. Běžné je využití elektrického pohonu, takže se například noční stolky vysunou po stisknutí tlačítka ze skříně, jídelní stůl se může ukrývat v podlaze nebo sklápět do skříně, úložné prostory lze snadno skládat a rozkládat, aby vytvářely další plochy, jež lze využít jiným způsobem. Židle bývají skládací, ideálně stohovatelné či závěsné na zeď. Postele existují vyvýšené do patra se stolkem dole, patrové se dvěma místy pro spaní, sklápěcí do skříně i stohovatelné, kdy ze dvou lůžek vznikne jedna vyšší postel či pohovka.

Nejvíce místa se ušetří vestavěnými skříněmi, využitím vysokých stropů na tvorbu patra a stupínků s úložnými prostory. Podobné je to v kuchyni. Velká varná deska je zbytečná, k dispozici obyvatelům mikrobýtů jsou například multifunkční hrnce, remosky, a další novinky.

Některé spotřebiče jsou v bytě prostě zbytečné, pokud se nepoužívají denně. Tím se samozřejmě šetří každý metr čtvereční podlahové plochy. Proč mít třeba v bytě pračku, když perete jednou týdně? A tak opět po letech se stavitelé bytových domů vrací ke společným prádelnám, sušárnám, sklepům, hernám pro děti či prostorům pro společenský život a sport, které ušetří místo v bytě, ale vlastníkům poskytnou v rámci bytového domu dostatečný komfort. Jedním z takových příkladů je bývalý hotelový dům na pražském Chodově, kde v současnosti vzniká 227 jednotek s dispozicemi 1+kk a 2+kk, jejichž rozloha se pohybuje od 22,6 m² do 48,7 m². K dispozici obyvatelům domu budou posilovna, tělocvična, party místnost s velkoplošnou televizí, vstupní hala s recepcí, prádelna, sušárna, kočárkárna, a dokonce coworkingový prostor. Na pražském Smíchově se takto přestavují bývalý hotel a mj. tam vzniknou především malometrážní byty od 15 do 22 metrů čtverečních.

O mikrobity je zájem napříč republikou. Nedávno zveřejnila realitní trh zpráva, že v Opavě se nabízí byt o rozloze 9 m², což je ovšem výjimka a jde o prostor opravdu malinký. Nicméně byty o rozloze mezi 20 a 30 m² se nabízejí běžně v Brně, Opavě, Ostravě, Havířově, Znojmě i v dalších lokalitách.

Jindra Svitáková



REKONSTRUKCE

Exkluzivní smlouva: Proč je více makléřů spíš problém než výhoda

Podepsat exkluzivní smlouvu s realitním makléřem může znít jako zbytečné omezení. Ve skutečnosti je ale právě tato forma spolupráce nejefektivnější cestou k rychlému a výhodnému prodeji nemovitosti. Exkluzivita znamená jasná pravidla, jednotnou komunikaci a profesionální prezentaci – tedy přesně to, co zvyšuje důvěru kupujících a šanci na úspěšný obchod.

Představte si, že jedete autem a na každé křižovatce vám někdo jiný radí, kudy dál. Výsledkem je chaos, nervozita a ztráta orientace. Stejná situace může nastat i při prodeji nemovitosti, pokud oslovíte více realitních kanceláří najednou. Každý makléř bude mít svůj postup, své zájmy a svůj přístup. A vy se najednou ocitnete v roli koordinátora, místo abyste si mohli oddechnout a spolehnout se na odborníka. Právě proto existuje exkluzivní smlouva – forma spolupráce, při níž prodej nemovitosti svěříte pouze jednomu makléři. „Jeden člověk, jeden plán, jeden cíl. Exkluzivita přináší přehlednost, odpovědnost a především výsledek,“ říká Dominik Ženatý, ředitel realitní kanceláře DOMA realitní makléři.

Jeden stačí

Prodej nemovitosti je proces plný důležitých kroků – od přípravy inzerce přes prohlídky až po právní servis a jednání s kupujícími. Když se do toho zapojí více makléřů naráz, začíná boj o zakázku. Každý chce být rychlejší, každý slibuje něco jiného. A výsledek? Zmatek, zpoždění, a někdy dokonce i ztráta důvěry ze strany zájemců. „Nemovitost není auto na bazaru. Pokud má být prodej důvěryhodný, profesionální a efektivní, musí mít jasnou strategii a jednoho koordinátora,“ zdůrazňuje Dominik Ženatý.

Rychleji, přehledněji, bez stresu

Díky exkluzivní spolupráci může makléř naplánovat prohlídky v konkrétních blocích, efektivně komunikovat se zájemci i s prodávajícími a celý proces zrychlit. Zároveň se eliminuje riziko, že zájemci budou zkoušet „objednávat si slevu“ u různých makléřů – protože ví, že cena je stanovena jedním profesionálem a nepadá podle toho, kdo zrovna zvedne telefon.

Jeden inzerát, jedna skutečnost

Další problém při neexkluzivní spolupráci? Vaše nemovitost se objeví na trhu několikrát – s různými popisy, rozdílnými rozměry, a někdy i s chybnými informacemi. To kupující znejistí.

„Lidé si říknou: Když je ten byt pořád k mání a objevuje se tu několikrát, asi je s ním něco špatně,“ vysvětluje Dominik Ženatý. Důvěryhodnost nabídky se tak podle něj snižuje a s ní i šance na prodej za dobrou cenu.

Naopak při exkluzivním zastoupení má makléř vaši nemovitost pod kontrolou – inzerce je jednotná, profesionální a konzistentní. A co je důležité: Makléř může být transparentní, protože nemá obavu, že o obchod přijde kvůli pokusu kupujícího jednat napřímo s jiným zprostředkovatelem.

Makléř, který se nebojí práce

Exkluzivní zakázka je pro makléře motivací. Ví, že pokud odvede dobrou práci, výsledek se dostaví a odměna také.

„Když na jedné nemovitosti pracuje pět různých makléřů, má každý z nich jen 20% šanci na úspěch. A tolik úsilí do toho většinou také vloží,“ říká Dominik Ženatý.

Při exkluzivní spolupráci má makléř důvod dát do prodeje maximum – od kvalitní prezentace až po osobní nasazení při vyjednávání s kupujícími.

Méně komplikací, více jistoty

Exkluzivita přináší i lepší spolupráci v rámci trhu. Když makléř ví, že zakázka je jeho, nemá důvod „střežit si“ klienta před ostatními. Může spolupracovat i s kolegy z jiných kanceláří a otevřeně jednat. To v neexkluzivním režimu často nefunguje – makléř se bojí, že mu obchod uteče, a ztrácí motivaci komunikovat.

Důvěra a odbornost na prvním místě

„Klient by měl mít svého zástupce, kterému důvěřuje a se kterým si nastaví jasná očekávání. Pokud se někdo bojí podepsat exkluzivní smlouvu, je to často jen otázka špatných zkušeností z minulosti. Ale skutečný profesionál si důvěru obhájí,“ dodává Dominik Ženatý.

Až tedy uslyšíte prodávajícího říkat „nic vám nepodepisu“ nebo „nechci se omezovat výhradní spoluprací“, dejte mu přečíst tento článek. Ušetříte mu tím čas, nervy i peníze.

Lucie Hušková



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



4 kroky, jak prodat pozemek co nejvýhodněji

Pozemky, ačkoliv na první pohled působí jednoduše, patří mezi nejsložitější nemovitosti na prodej. Pozemek totiž není „jen hlína“. Navíc neznámá, že pokud na vedlejší parcele stojí rodinný dům, je i váš pozemek stavební. Jeho prodej proto vyžaduje pečlivé plánování a znalost místních regulativů. Poradíme vám 4 zásadní kroky, kterými je nezbytné projít, abyste pozemek prodali co nejvýhodněji.

POZEMKY

1. Zjistěte si všechny informace

Prvním krokem k úspěšnému prodeji pozemku je důkladné zjištění všech relevantních informací. „Začněte na katastru nemovitostí, kde získáte přesné údaje o parcelním čísle, rozměrech a druhu pozemku,“ radí Dominik Ženatý, ředitel kanceláře DOMA realitní makléři, kteří se prodeji pozemků často věnují. „Dále se podívejte do územního plánu, kde zjistíte, jestli na pozemku můžete stavět, případně co můžete stavět.“

Detailní informace o typu půdy a možnostech výstavby jsou totiž klíčové pro následující kroky.

2. Vydejte se na stavební úřad

S nasbíranými informacemi navštivte místní stavební úřad. „Zde se dozvíte veškeré podrobnosti o regulativech, které mohou ovlivnit možnosti výstavby,“ vysvětluje Dominik Ženatý.

To zahrnuje předpisy týkající se například typu střechy, případných budoucích infrastrukturálních projektů a také napojných bodů jednotlivých sítí, tedy plynu, elektřiny, vody a kanalizace.

3. Spočítejte si cenu

Klíčové je také správně spočítat hodnotu pozemku. „Pokud jde o ornou půdu, můžete využít specializované platformy jako farmy.cz, kde stanovíte její bonitu a tržní cenu,“ radí Dominik Ženatý.

U stavebního pozemku nezapomeňte zahrnout náklady na infrastrukturu, tedy přivedení sítí a komunikace, pokud na pozemku nejsou. Následně proveďte tržní analýzu, pomocí které odhadnete cenu pozemku.

4. Udělejte něco navíc

Aby byl váš pozemek atraktivnější pro potenciální kupující, vyplatí se pořídit také například vizualizace budoucích staveb či profesionální projekt pro připojení sítí. „Důkladné zdokumentování pozemku, ideálně s vizuálním doprovodem, jako je vizualizace nebo fotografie, může výrazně zvýšit jeho přitažlivost,“ doplňuje Dominik Ženatý.

Lucie Hušková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Prvním krokem k úspěšnému prodeji pozemku je důkladné zjištění všech relevantních informací. Foto redakce



Způsob užití garáží a garážových stání – je v tom rozdíl?

Chcete vědět více?

Zde najdete
podobné články



Nové developerské projekty mají ve svých podmínkách zřízení garážových stání. Kolik jich musí být a jak má být řešeno parkování pro rezidenty a pro návštěvníky, stanoví vyhláška č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu ve své příloze č. 1. Počet parkovacích stání se vypočítává podle tabulky a roli hraje několik různých faktorů. U bydlení je to například podlahová plocha, u ubytování počet lůžek, u prodejních a kancelářských ploch jsou přidána ještě další kritéria.

U bytových domů se řeší především parkování pro rezidenty. Pro určitý počet bytů tedy musí být postaven odpovídající počet garáží, resp. garážových stání. To ovšem neznamená, že automaticky

ke každému bytu náleží jedna garáž. I tam mohou být rozdíly podle výměry bytu. Součástí některých starších domů jsou ještě „klasické“ garáže. Tedy co automobil, to stavebně ohraničená část domu se samostatným vjezdem. V obou těchto

případech jsou rozdíly, a to především ve vlastnictví. U samostatných staveb, respektive garážových kójí, které bývají v některých starších domech řešeny v přízemí či v suterénu a mají každá samostatný vjezd, bývá vlastníkem ten, kdo tuto garáž koupil jako samostatnou nebytovou jednotku, která byla vymezena v prohlášení vlastníka, a je tedy možné ji samostatně prodat a koupit.

Jiné to je s garážovými stánkami, která jsou vyznačená většinou pouze čarami na zemi. Podle právníků portálu epravo.cz je vlastnictví garážových stání v současné době řešeno prioritně dvěma způsoby. První a zřejmě stále nejčastěji užívanou možností je vymezení garáže jako samostatné nebytové jednotky a následný prodej spoluvlastnických podílů na této nebytové jednotce. Další z používaných variant je režim společné garáže jakožto společné části domu. V některých zvláště starších projektech z počátku milénia se ještě vyskytují garážové kóje, oddělené například

U samostatných staveb, respektive garážových kójí, které bývají v některých starších domech řešeny v přízemí či v suterénu a mají každá samostatný vjezd, bývá vlastníkem ten, kdo tuto garáž koupil jako samostatnou nebytovou jednotku, která byla vymezena v prohlášení vlastníka, a je tedy možné ji samostatně prodat a koupit.

Foto redakce

pletivem a podobně. A i tam si lidé skladují leccos. Co tedy může vlastník ve „svém“ garážovém stání skladovat a dělat?

Mohou tam mít vlastníci například uskladněná kola, pneumatiky, přívěsné vozíky, boxy na auta a podobné doplňky? V podstatě to nikdo nevykládá. Podle stavebního zákona by měla být každá stavba užívána k účelu vymezenému v kolaudačním rozhodnutí. Jestliže tedy jde o garáž, je prioritně určená k parkování vozidel vlastníků nebo nájemníků. Samozřejmě by se v garáži neměly dít aktivity, které by například odporovaly požárním předpisům. Ideální je, pokud si pravidla užívání společných garáží stanoví SVJ ve svých stanovách nebo v domovním řádu tak, jako další pravidla spoluzítí v bytovém domě. Ve stanovách by mělo být i řešeno, zda mohou vlastníci své garážové stání pronajmout třetí osobě.

Jiná pravidla platí pro samostatné garáže, které se vyskytují, jak jsem již uvedla v úvodu článku, především ve starší zástavbě. Pokud si tuto garáž koupil některý z vlastníků, je v jeho osobním vlastnictví a odpovídá si on sám za dodržování všech příslušných předpisů. Budete-li tedy kupovat byt v takovém domě, nemusí vám vlastník nabídnout k prodeji garáž, i kdyby ji v daném objektu vlastnil. A pokud ji nabídne, doporučuje se řešit její převod samostatnou kupní smlouvou.

Lidé v garážích skladují leccos. Od pneumatik a autonáradí až po vánoční ozdoby, vyřazené knihy a dílenské vybavení. Je třeba si uvědomit, že společná garáž vůbec, ale ani samostatná garáž není vhodným prostorem pro některé věci, kterým vadí výkyvy teplot, změny vlhkosti a nevětrané prostory. Oficiálně může mít vlastník v garáži kromě auta maximálně 20 litrů pohonných hmot a 20 litrů mazel. Realita je ale jiná, což dokazuje i to, že požáry v garážích nejsou výjimkou. Jindra Svitáková



**MŮŽETE
BYDLET
LÉPE**

... s námi to jde snadno

realityčechy  cz