

realityčechy cz

ročník XIV. • vydání 10 • říjen 2025

realitycechy.cz



Investiční byt pod drobnohledem: Kdy a jak zaplatit daň z pronájmu

více na straně 4-5

Může SVJ vyhodit
neplatiče? Práva
a realita v praxi

strana 10

Rekreační nemovitosti
zažívají comeback. Zájem
roste napříč generacemi

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 14

Exotika v obýváku: Co všechno můžete legálně chovat v bytě?



STRANA 18

Než začnete stavět rodinný dům, poraďte se s odborníky

RYCHLÝ PŘEHLED



ŘÍJEN 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: 0,51 %

Byty 2+1: 0,64 %

Byty 3+1: -0,12 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz



STRANA 20

Chytrý výběr domu začíná u energií: Co zkontrolovat, než podepíšete smlouvu



REALITNÍ POSTŘEH

Petr Sunega (Akademie věd ČR)

„Dostupnost bydlení je v Česku velmi špatná. V porovnání s příjmy domácností jsou ceny bydlení výrazně nadhodnocené.“

NAPSALI O NÁS

Lepší dopravní spojení udělá z regionů pražské čtvrti. Alespoň podle cen realit.

SeznamZprávy / 24. 8. 2025 / kráceno
„Stejná situace je také v okolí Prahy. Každé zkrácení doby, strávené v autě, vlaku, auto-

busu či MHD, má pozitivní vliv na prodejní cenu nemovitosti“, potvrzuje Michal Pich z realitního serveru RealityČechy.cz.“

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.

Investiční byt pod drobnohledem: Kdy a jak zaplatit daň z pronájmu

Jestliže jste letos koupili investiční byt a pronajímáte jej, je třeba se připravit na první daňové přiznání, které budete podávat na začátku příštího roku. Pronájem nemovitosti, a tedy i investičního bytu, může totiž probíhat za dvojího daňového režimu. Záleží na tom, jakým způsobem se byt pronajímá.

Podle zákonů a výkladu finanční správy je rozdíl mezi příjmem z pronájmu dlouhodobého, nebo příjmem z krátkodobých pronájmů. O zařazení těchto příjmů pod správný druh činnosti právě podle tohoto kritéria se rozhoduje podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. Buď jde o příjmy ze samostatné činnosti podle § 7, nebo o příjmy z nájmu podle § 9. Jak to poznat? Jednoduše.

V prvním případě jde totiž o ubytovací služby, které jsou živností, a v druhém o nájem nemovité věci (tj. bytu, části bytu nebo domu), který není klasickou živností a zdaňuje se tím pádem jiným způsobem.

Nejcharakterističtějšími znaky, podle kterého daňoví úředníci rozlišují tyto příjmy, jsou charakter ubytování a časový úsek, na který je ubytování, resp. pronájem, poskytován.

Pokud se má jednat o pronájem, znamená to poskytování ubytování za účelem zajištění bytové potřeby nájemce a jeho domácnosti. V rámci takového pronájmu jsou také zajišťovány jen základní nezbytné služby, tj. dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, případně provoz výtahu. K této činnosti nepotřebujete živnostenský list.

Pokud se ale jedná o ubytování osob na služební cestě, na rekreaci či za podobným krátkodobým cílem, který neslouží k bydlení – tj. k vytvoření domácnosti, jedná se o živnost. V rámci ubytovacích služeb jsou většinou k základním službám poskytovány i další služby, jako například stravování, úklid prostor užívaných nájemcem, poskytování lůžkovin, toaletních potřeb, výměna ložního prádla a podobné. I podle toho se tento druh činnosti charakterizuje. Pro poskytování

takových ubytovacích služeb je třeba získat živnostenské oprávnění. Ubytovací služby spadají pod volnou živnost "Výroba, obchod a služby neuvedené v příloze č. 1 až 3 živnostenského zákona".

Myslíte-li si, že daňový úředník nepozná, zda jde o jeden nebo druhý způsob, tak pozor na to. Zvláště v posledních letech je na krátkodobé ubytování nabízené v bytech zaměřena pozornost veřejnosti, a to jak odborné, tak laické. Může se vám tedy stát, že na ubytování ve vašem bytě upozorní finanční či živnostenský úřad soused, člen SVJ, či družstva. A třeba jen proto, že mu vadí větší kumulace cizích osob s kufry v domě, kde bydlí. Natož pokud někteří turisté nejsou právě nejtíššími sousedy. Takovým podnětem se pak musí zabývat jak živnostenský, tak daňový úřad a mohou z nenahlášení živnosti plynout nepříjemné důsledky. Podle stanoviska finanční správy se dokonce při kontrole zaměřují úředníci na další znaky, podle nichž rozpoznají, zda jde o nenahlášené ubytovací služby nebo o dlouhodobý nájem.

Je to například kontrola, jak jsou tyto služby propagovány a kde. Nabídka krátkodobých pronájmů se totiž klasicky objevuje na různých ubytovacích portálech, na rozdíl od nabídek dlouhodobého nájmu, které se objevují především na realitních webových serverech. Úředníci si mohou vyžádat i nájemní smlouvy, které jsou běžné u dlouhodobého pronájmu, na rozdíl od krátkodobých nájmu, při nichž nejsou tyto smlouvy uzavírány.

Není radno podceňovat povinnosti, které jsou spojeny s dlouhodobým i krátkodobým pronájmem investičních nemovitostí. Je určitě výhodnější včas uvést realitu do souladu se zákonem, než později „splakat nad výdělkem“, respektive možnými pokutami a restrikcemi státu.

Jindra Svitáková

 téma měsíce



„Pokud se ale jedná o ubytování osob na služební cestě, na rekreaci či za podobným krátkodobým cílem, který neslouží k bydlení – tj. k vytvoření domácnosti, jedná se o živnost.“

Městský sen na dosah: Co vám o bydlení v centru neřekli

DOSTUPNOST BYDLENÍ

Mnoho lidí bydlících na malých městech či vesnicích závidí těm, kteří bydlí v centru všeho dění. Často toužíme po tom, co nemáme. Tak není divu, že ti, kteří bydlí na vesnici, kde si lidé, jak se říká, vidí až do talíře, závidí pestrý život obyvatelům města. Jestliže však chcete změnit svůj styl bydlení a přestěhovat se do města, zamyslete se nejen nad přednostmi, ale i nad nevýhodami, které takové bydlení představuje.

Uřčitě je bydlení v centru velkého města lákavé pro aktivní jedince, kteří preferují blízkost kultury, služeb a rušného dění. Záleží však na životní situaci a preferencích, zda vám tento styl bydlení bude opravdu vyhovovat. Nepopíratelné je, že v centru města je takřka na dosah ruky většina služeb. V okolí vašeho bytu bude dostatek restaurací, kaváren, divadel, koncertních sálů, muzeí či galerií, v nichž se každý den něco děje. Na dosah ruky budete mít také lékárny, banky a další instituce. Možná budete mít blízko i do svého zaměstnání.

Ne vždy si ale koupíte na rohu vaší ulice rohlík. Vzhledem k tomu, že pronájmy v centrech jsou vysoké, je v některých městech složité přímo v centru najít obyčejnou prodejnu potravin, papírnictví či prodejnu, kde koupíte bačkůrky pro vaše děti. Zvláště jak rostou jako houby po dešti nákupní centra na okrajích měst, v centrech měst zůstávají spíše drahé značkové prodejny. A tak pokud nechcete využívat donáškové služby, může vám zůstat v postranní uličce k dispozici malá večerka, abyste si mohli cestou z práce udělat běžný nákup. Jestliže tedy vybíráte pronájem nebo koupi bytu v centru, nezapomeňte se poohlédnout po těchto běžných nákupních možnostech, či službách, jako je čistírna a podobné.

Centrum města bývá nejlépe obsloužené městskou hromadnou dopravou, ale neplatí to vždy. Ve městech s památkově chráněným centrem se městská doprava zastavuje na úrovni této památkové rezervace a dále se většinou musí pokračovat pěšky. S tím se také pojí nedostatek parkovacích míst a někde i nedostatečné možnosti dopravy přímo k domu. Ono se to zdá jako maličkost, ale když pak máte odvézt či přivést od lékaře nemocného

člena rodiny, kterého potřebujete dopravit od auta do bytu nebo opačně, může jít o vážný problém. Bohužel, většina měst nepočítá v takových místech ani s možností krátkodobého zastavení například k vyložení pasažéra, natož s jeho doprovodem do domu. A i když dnes má řada velkých měst zavedeny parkovací zóny, až po návratu z víkendu či z práce budete objíždět půl hodiny okolí domu bez šance k zaparkování, možná už ve vás následný výhled z okna na památky a rušné ulice nevyvolá takovou euforii, jako při nastěhování. Jestliže se tedy chystáte na prohlídku takového bytu, nezapomeňte se zeptat, jak je to s parkováním. Některé staré činžáky totiž mají pro své rezidenty zajištěnou možnost parkování ve dvoře, což může být dobrá přidaná hodnota a plus pro koupi takového bytu.

V bytě situovaném v centru velkého města počítejte také s hlučností. Život v centru je prostě spojen s vyšší hladinou hluku. Jestliže byt, který jste si zvolili, navíc nemá klimatizaci, znamená to, že zvláště v letním období vás může ze spaní budit cinkot tramvají, houkání projíždějících záchronek, zpěv turistů vracějících se z nočních klubů, průjezd popelářů, či jen běžný provoz probouzejícího se města.

A pak je tu samozřejmě také cena za takové bydlení. Za centrum se prostě platí víc. Zatímco za stejně velký byt v centru zaplatíte třeba i 150 000 za metr čtvereční, na sídlišti to může být zhruba polovina. Centrum města žije ve dne v noci. A tak mnozí mohou ocenit energii tepu města a pestrost, kterou tento způsob bydlení nabízí. Ovšem za cenu některých omezení, včetně vyšších nákladů, menšího prostoru a nedostatku klidu. Každý pak musí zvážit, zda se bydlení v centru shoduje s jeho současným životním stylem a prioritami.

Jindra Svitáková



Chcete vědět více?
Zde najdete podobné články



Jak neprodělat při koupi investičního bytu

Investice do nemovitostí je i navzdory stoupajícím cenám bytů stále oblíbeným způsobem uložení finančních prostředků.

A nejen to. Investovat do nemovitostí se totiž vyplatí i tehdy, pokud si na investiční nemovitost vezmete hypotéku.

Finanční poradci se specializací na nemovitosti dokonce doporučují, že je výhodnější koupit investiční nemovitost na hypotéku i tehdy, pokud má investor dostatek peněz v hotovosti. Koupíte-li si investiční nemovitost, máte dvě možnosti. Buď si ji spravovat sami nebo nechat správu nemovitosti na profesionální správcovské firmě nebo realitní agentuře. Jestliže si nemovitost hodláte spravovat sami, je třeba počítat s tím, že to bude časově náročnější. Ideální je proto nekupovat byt na druhém konci republiky, ale i při koupi investičního bytu myslet na jeho vzdálenost od trvalého bydliště. Protože vlastní správa samozřejmě bude vyžadovat častější přítomnost na místě.

Na druhou stranu může vlastní správa znamenat vyšší zisk, neboť se sníží náklady na externí služby. Ale nemusí to být pravidlem. Proto by měl investor – a tedy majitel a správce, především vzít v úvahu následující faktory, které mu mohou snížit, nebo také zvýšit zisk. Prvním faktorem je prodleva při střídání nájemníků. Podle statistik pronajímatelů je průměrná prodleva mezi nájemníky například v Praze pět týdnů a opakuje se každých osmáct měsíců.

Znamená to ztrátu přesahující jednu měsíční splátku. Tomu se lze vyvarovat díky dobremu marketingu – tedy pokud budete včas inzerovat pronájem tak, aby k této prodlevě nedocházelo, nebo ji snížíte na minimum – třeba i na týden. Snížení prodlevy mezi nájemníky však také vyžaduje, aby byl byt při předání v perfektním stavu. Pokud totiž bývalý nájemník předá vybydlený prostor, bude trvat mnohem déle, než se do bytu bude moci nastěhovat nový nájemník. Jestliže naopak bude již v nájemní smlouvě stanoveno, že po ukončení nájmu musí být byt v původním stavu - tj. čistý, vymalovaný, opravený, bude to znamenat nejen zisk v podobě nového brzkého nájemníka, ale také proto, že do bytu nebude třeba investovat žádné finanční prostředky. První a stále nejdůležitější akcí pronajímatele však bude ověřit si historii

nájemníka a jeho finanční toky. Proto by před podpisem nájemní smlouvy měla proběhnout kontrola nejen insolvenčního rejstříku či rejstříku exekucí. Vyplatí se vyhledat si budoucího nájemníka například i na sociálních sítích, z nichž lze poznat mnohé o jeho přátelích, trávení volného času, koníčcích, stabilitě zaměstnání, vztahů a podobné. Do budoucna se tak může pronajímatel vyhnout velkým problémům s vystěhováním, rušením nočního klidu, najímáním právníků a podobně. Další nutností je si v nájemní smlouvě ošetřit tzv. inflační doložku. Ale to se netýká jen růstu nájmu, ale především také růstu cen za služby. Podle serveru hyponamiru.cz dosáhla v roce 2024 průměrná roční míra inflace v ČR 2,4 %, ovšem ceny služeb vzrostly o 5,1 %, zatímco ceny zboží jen o 0,9 %. Proto je třeba upravovat částky nejen za nájem, ale i za služby dle inflačních zpráv vždy na tržní úroveň. Tato úprava se většinou provádí 1x ročně, a to buď při ročním vyúčtování služeb, nebo dle nájemní smlouvy, může to být například k 1. lednu a podobně.

Pokud si zvolíte externí správu investiční nemovitosti, můžete tyto starosti pustit z hlavy. Někteří správci totiž garantují měsíční nájem, a to i když není nemovitost obsazena. Nehledě na to, že vyřizují veškerou komunikaci s nájemníky. Samozřejmě taková externí správa něco stojí, ale pokud je investor i pracovní vytižen, je pro něj tato volba jednodušší a bezpečnější, protože se nejen minimalizuje riziko neplatičů, ale také se správce postará o veškerou administrativu s pronájmem spojenou. Podle Eurostatu žije v nájmu jen asi 22 % Čechů, zatímco například v Německu je to přibližně 47 %. A protože koupě bytu do osobního vlastnictví je již v některých měsících nedosažitelná i pro střední třídu, bude stále více lidí volit nájemní bydlení. Podle Asociace nájemního bydlení má v roce 2025 přibýt zhruba 40 000 nových nájemníků. Je tedy pochopitelné, že investice do nájemního bytu se vyplatí. Jen je třeba předem zvážit, zda byt spravovat sám nebo prostřednictvím externí firmy.

Jindra Svitáková



INVESTICE



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Pokud si zvolíte externí správu investiční nemovitosti, můžete tyto starosti pustit z hlavy. Foto redakce

ČNB zatím neotáčí kormidlem. Má smysl čekat na levnější hypotéku?

Bankovní rada České národní banky (ČNB) na svém jednání dne 24. 9. 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.

Dnešní rozhodnutí centrálních bankéřů bylo očekávané, někteří členové bankovní rady nesnižování sazeb připouští už delší dobu. Od předloňského prosince, kdy ČNB se snižováním začala, klesla dvoutýdenní repo sazba z původních 6,75 procenta už o 3,25 procentního bodu.

Hypotéky na změnu základních úrokových sazeb příliš nereagují. Banky naopak v posledních dvou měsících dokonce začaly hypoteční sazby zvyšovat. Podle ukazatele Swiss Life Hypoindexu klesla průměrná nabídková sazby hypoték od začátku minulého roku z 5,96 procenta na 4,99 procenta platných na začátku letošního září. Tedy o 0,97 procentního bodu. Na začátku srpna přitom průměrná hypoteční sazba vzrostla na 5,05 a už druhý měsíc se tak opět drží nad pětiprocentní hranicí.

„Vidíme, že rozhodnutí centrálních bankéřů na hypotéky nemá příliš velký vliv. Hypoteční sazby totiž 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,“ okomentoval aktuální situaci na realitním trhu Evžen Korec ze společnosti Ekospol.

Čekat na to, že hypotéky v brzké době výrazněji zlevní, se nevyplácí. 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.

Jindra Svitáková



Může SVJ vyhodit neplatiče? Práva a realita v praxi



jednotku v odpovídajícím technickém stavu.

Je nutné si uvědomit, že v případě koupě bytu do osobního vlastnictví se kupující stává automaticky členem společenství vlastníků jednotek. Nemůže si tedy vybrat, zda se tímto členem stane nebo ne. I proto je důležité se před koupí bytu informovat i na sousedské vztahy, na práci SVJ a při prohlídce si všimnout nejen výhledu z bytu, ale i celkového stavu nemovitosti. Je totiž naprosto jiné, zda kupujete samostatný rodinný dům, kde budete mít sousedy až za plotem a péče o dům bude výhradně ve vaší režii, nebo byt v domě, kde budete se sousedy „chtě-nechtě“ sdílet společné prostory i společně rozhodovat o správě celého bytového domu.

Jindra Svitáková

O problémech s neplatiči jsme již několikrát psali a faktem je, že se vyskytují jak mezi členy bytových družstev, tak ve společenství vlastníků jednotek. Vypořádat se s nimi není snadné. Ale nemusí to být jediný problém. Může se také stát, že člen družstva nebo vlastník jednotky porušuje své povinnosti jiným způsobem. Jeho vyloučení z SVJ však není jednoduchým procesem.

Člen SVJ má totiž k bytové jednotce na rozdíl od člena družstva vlastnické právo. Zatímco člen družstva má k bytu pouze nájemní smlouvu, člen SVJ je už od počátku vlastníkem svého bytu. A do vlastnického práva je možné podle občanského zákona zasáhnout pouze v extrémních případech.

Novela z roku 2020 umožňuje, aby soud nařídil prodej jednotky člena SVJ, avšak dle konstatování právníků zatím neexistuje žádné soudní rozhodnutí tohoto typu. Každopádně pokud by SVJ podávalo takový návrh k soudu, je třeba splnit současně několik podmínek.

Především musí být zdokumentováno, že vlastník jednotky porušuje své povinnosti tak, že podstatně omezuje nebo znemožňuje výkon práv ostatních vlastníků jednotek. To mu musí SVJ oznámit a udělit mu písemnou výstrahu s výzvou, aby se rušící vlastník zdržel porušování povinností nebo odstranil následky, které porušováním způsobil. Výstraha musí obsahovat popis závadného chování a upozornění na možnost podání návrhu na nařízení prodeje jednotky k soudu. K nápravě je třeba poskytnout vlastníkově přiměřenou lhůtu, minimálně 30 dnů.

Pokud vlastník své jednání nezmění a nenapraví způsobené škody, může SVJ nebo osoba odpovědná za správu domu podat návrh na prodej jednotky k soudu. S podáním návrhu musí souhlasit většina všech vlastníků jednotek, přičemž k hlasu vlastníka, jehož jednotka má být prodána, se nepřihlíží.

Je ovšem otázkou, co se má za takové porušování svých povinností, které omezí nebo znemožní výkon práv ostatních vlastníků. Podle odborníků by to mohlo být například neoprávněné obsazení společných prostor a znemožnění jejich užívání ostatními, neustálé poškozování společných částí domu, stálá nadměrná hluchost nebo neplnění finančních závazků vlastníka vůči SVJ. Za závažné porušení nelze ovšem považovat neuhrazení několika měsíčních plateb. Dluh by zřejmě musel dosahovat podstatně vyšších než desetitisíkových částek, aby jej soud kvalifikoval jako omezení či znemožnění výkonu práv svých sousedů. To však závisí i na velikosti SVJ. V případě malého SVJ by mohlo i několik měsíců neplacení záloh za služby ohrozit například dodávky tepla či vody, a to již naplní podstatu omezení výkonu práv svých sousedů. A v konečném důsledku porušováním povinností vlastníka jednotky může být podle odborníků i tzv. nekonání, tedy například když vlastník neudrzuje

KURZY ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ ČESKÉ REPUBLIKY

Asociace
realitních
kancelářů ČR
pořádá kurzy



**PRÁVNÍ PASTI V REALITNÍ PRAXI
ANEB JAK NEPŘIJÍT O PROVIZI - ONLINE**

Termín: 7. 10. 2025 (13-15:30 hod.)

**REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATEL
– REKVALIFIKAČNÍ KURZ**

možnost úhrady Úřadem práce

místo konání Praha: od 10. 11. 2025

DAŇOVÉ NOVINKY PRO ROK 2026 - ONLINE

Termín: 2. 2. 2026 (9-13 hod.)

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



Chcete vědět více?

Zde najdete
podobné články



Úschova peněz u advokáta má nová a přísnější pravidla

Novela zákona o advokacii, platná od letošního jara, přináší mimo jiné změny v oblasti úschov finančních prostředků u advokátů – tedy tzv. advokátních úschov. Dosud byly některé z těchto norem upraveny pouze usnesením představenstva České advokátní komory. Jejich přenesením do zákona se tak zpřesňují nejen povinnosti advokátů, ale i například peněžních ústavů.

PENÍZE

Toto výrazné povýšení stavovských norem na zákon znamená větší jistotu při skládání peněz v případě prodeje a nákupu nemovitostí. I když k profesním lapsům, resp. zpronevěrám peněz advokáty, nedocházelo často, i výjimky potvrdily pravidlo, že je lepší prevence, tedy účinný zákon než řešit následky.

Takto budou mít kupující i prodávající podstatnější oporu v zákoně, která zamezí zneužití jejich finančních prostředků. Které změny jsou tedy nejdůležitější pro realitní transakce?

Především peněžní prostředky musí být uloženy pouze na zvláštním účtu advokátní úschovy u banky nebo spořitelního a úvěrního družstva. Majitelem tohoto zvláštního účtu musí být advokát, jeho společník nebo firma, v níž advokát vykonává svou činnost. Advokát nesmí na tento účet finanční prostředky klienta vkládat v hotovosti, ani je v hotovosti vybírat.

Vklad musí provést vždy klient, a to buď složením hotovosti u peněžního ústavu na příslušný účet, nebo bezhotovostním převodem. Pokud mluvíme o prodeji a nákupu nemovitosti, bude k tomu docházet zřejmě bezhotovostním převodem, protože hotovostní transakce nad zhruba 250 000 Kč jsou zákonem zakázány.

Na jednom účtu úschovy mohou být uschovány pouze peníze jednoho klienta, a nejen to – musí to být peníze určené pro jednu obchodní transakci. Pokud byste tedy kupovali nebo prodávali více nemovitostí, pro každou z nich musí být zřízen samostatný účet úschovy. A do té doby, než bude tento účet vypořádán, tzn. že transakce skončí a peníze budou vyplaceny prodávajícímu, se nesmí na nic jiného použít. Teprve poté může být účet použit pro nový obchod. Povinností advokáta je ještě předtím, než klient pošle peníze na stanovený účet, písemně banku informovat o této transakci a předat jí informace o klientovi (složiteli peněz). Jsou to především kontaktní údaje, případně číslo účtu, na který má být převeden úrok ze složených peněz. A následné povinnosti musí plnit také banky. Jednou

z nejdůležitějších je zasílání notifikací složitelům peněz. Banka tak písemně (elektronickou cestou) klientovi potvrdí, že vede účet úschovy, sdělí číslo účtu úschovy a kontaktní údaje složitele a oprávněného (tedy toho, kdo má následně peníze obdržet), které jí zaslal advokát. Stejným způsobem peněžní ústav postupuje tehdy, pokud advokát provede změnu kontaktních údajů. Dojde-li k jakémukoli pohybu na úschovním účtu, banka zašle na uvedené kontaktní údaje informaci, v níž uvede číslo účtu úschovy, číslo účtu, na který byly peněžní prostředky převedeny, a výši převedené částky. Klient si tak bude moci zkontrolovat, zda došlo k vypořádání úschovy v souladu se smlouvou, resp. zda a kdy tedy prodávající dostal peníze, které kupující na účet vložil. A to je velmi důležité.

Ze zákona mají klienti, v případě prodeje nemovitosti tedy prodávající a kupující, jasnou informaci o tom, kdy peníze došly na úschovní účet, a kdy byly následně vyplaceny prodávajícímu. Pokud by k tomu nedošlo v dohodnuté lhůtě, mohou okamžitě zahájit příslušné kroky, kontaktovat advokáta a zkontrolovat, zda vše probíhá dle smlouvy.

Do zákona byly dále začleněny i aktivity a větší možnosti kontroly advokátů Českou advokátní komorou. V prvé řadě musí veškeré údaje o úschově zaznamenány v elektronické knize úschov, vedené komorou. Ta pak také zasílá potvrzení o provedení záznamu do knihy klientovi, který tak nejen dostává informace z banky, ale navíc také z advokátní komory. Komora také má nyní větší pravomoci kontrolovat, zda jsou úschovy prováděny dle zákona. Pro tento účel jsou banky povinny sdělit komoře na její písemnou žádost údaje o číslech účtů úschov advokáta, o jejich stavu a změnách.

Jednou ze stěžejních změn nového zákona o advokacii je zřízení Garančního fondu České advokátní komory, a to k 1. 1. 2026. Z tohoto fondu budou odškodňováni klienti poškození trestnou činností advokáta v souvislosti s úschovou peněžních prostředků (nejčastěji jde o zpronevěru). Klient má v tomto případě nárok na náhradu z Garančního fondu ve výši 2,5 mil. Kč, popř. 5 mil. Kč, jde-li o úschovu kupní ceny plynoucí z prodeje nemovitosti, která slouží k bydlení podle evidence v katastru nemovitostí. Jindra Svitáková



REALITNÍ RÁDCE

Exotika v obývacím: Co všechno můžete legálně chovat v bytě?

V posledních měsících rezonuje ve společnosti problém s chovem exotických zvířat v domácím prostředí. Je však rozdílné, zda chováte tygra nebo papouška. Některá zvířata lze chovat nejen na zahradě, ale i v bytě prakticky bez jakýchkoli zákonných omezení, některá podléhají různým ohlášením a schválením, a některá je zakázáno chovat vůbec. Jak to tedy je?

Podobu chovu exotických zvířat určuje zákon č. 100/2004 Sb., o obchodování s ohroženými druhy (CITES) ve znění pozdějších předpisů, a vyhláška 210/2010 Sb. k tomuto zákonu. Podle něj je exotické zvíře jakékoliv zvíře, které žije mimo území České republiky. Nicméně ať si zvíře necháte dovézt, nebo jej koupíte ve zverimexu nebo od chovatele, bude s vámi bydlet v bytě.

Pokud se jedná o byt v osobním vlastnictví, vlastníkov nikdo nemůže zakázat chov jakéhokoli zvířete v bytě. Také nájemce má právo chovat zvíře v bytě, pokud to nezpůsobuje nepřiměřené obtíže pronajímateli nebo sousedům. Právo na chov zvířete nemůže být omezeno ani nájemní smlouvou, ani stanovami či domovním řádem.

Přesto je nutné si uvědomit, že dle zákona sice můžete v bytě chovat prakticky jakékoli „povolené“ zvíře, ale toto zvíře nesmí obtěžovat a ohrozit ostatní obyvatele a návštěvníky domu. Například nadměrným hlukem, zápachem, škodami na zařízení bytu či domu a podobně.

Běžně lze v bytě chovat například morčata, křečky, pískomily, ptáky jako andulky a korely, plazy jako gekony, agamy, hady, chameleony či želvy, a některé členovce, například sklípky. Chov exotických zvířat vyžadujících zvláštní péči musí povolit krajská veterinární správa. Tzv. zvláštní péče znamená, že se jedná o zvířata, která mohou být ze své podstaty nebezpečná. Ochočit lze totiž prakticky každé zvíře, ale

jen do jisté míry. Patří sem krokodýli, všechny druhy primátů, šelem (mimo domestikovaných druhů), chobotnatci, licho-kopytníci, někteří sudokopytníci, ale i dravci, sovy, jeřábi či volavky. V současné době je moderní také chovat doma malá prasátka. souladu s legislativou se i na tato prasátka chová-ná v domácnosti vztahuje povinnost registrace provozovny u Českomoravské společnosti chovatelů a.s.

Jsou to tedy prakticky zvířata z volné přírody, u kterých může v určitých případech existovat riziko napadení nebo riziko úniku. A pak jsou taková, která se nesmí doma chovat vůbec. Celkem je to 704 druhů živočichů a 395 druhů rostlin, které jsou bezprostředně ohrožené vyhubením. Mezinárodní obchod s těmito druhy je zakázán a je povolován jen výjimečně (zoologické zahrady, vědecký výzkum apod.). Jedná se například o všechny lidoopy (gorila, orangutan, šimpanz), lemury, luskouny, pandy a některé druhy medvědů, opic, velké kytovce a delfíny, o řadu druhů kočkovitých šelem (gepard, levhart, tygr aj.), dravců, jeřábů, bažantů a papoušků, mořské želvy, určité druhy krokodýlů a ještěřů a další. Pokud někdo takové zvíře koupí, dostává se do konfliktu se zákonem.

Ale i když chovatel bude mít všechna příslušná povolení a ohlášení a bude chtít se zvířetem bydlet v nájemním bytě či ve svém vlastním, musí často splnit podmínky, které si pronajímatel nebo SVJ stanoví. Může to být například vyšší kauce či zvýšené poplatky za údržbu domu, případně nájemního bytu. A konečně, nájemník musí také počítat s tím, že pronajímatel či jím pověřený správce má právo na kontrolu bytu, aby zjistil, zda nedochází k jeho poškození. U chovu všech zvířat, nejen exotických, by také chovatelé pro svou vlastní ochranu a ochranu sousedů měli dodržovat alespoň základní hygienická opatření. Pro některé druhy exotických šelem a lidoopů je od 1. ledna 2021 povinné absolvovat školení pro získání odborné způsobilosti.

Každý majitel má právo chránit svůj majetek, a proto se snaží získat slušného nájemce, který se k bytu a jeho zařízení bude chovat s náležitou péčí. A pokud sám není chovatelem nějakého domácího nebo dokonce exotického zvířete, může na jejich chov v bytě pohlížet ne právě příznivě. Je na budoucím nájemci, aby jednal férově hned od počátku. Tvrdit mu, že žádné zvíře nemá a pak ho do bytu „propašovat“ a chovat ho tam tajně, nemá smysl. Jindra Svitáková

V komíně je vrstva dehtu a ten se vznítí ještě snáz než saze. Dehet vytváří v komíně suchou či mazlavou černou vrstvu silnou až několik centimetrů a je třeba jej odborně vypálit nebo odfrézovat.



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Rekreační nemovitosti zažívají comeback. Zájem roste napříč generacemi

Podle statistik letos ke konci července Češi nakoupili chaty a chalupy za 4,4 miliardy korun. A ceny se po zhruba dvou letech opět postupně zvyšují. V této oblasti realit však záleží především na lokalitě. Zatímco někde jsou ceny těchto nemovitostí stále nižší, než byly v covidových a těsně poscovidových letech, v atraktivních oblastech se stále zvyšují.

REKREACE

Chaty a chalupy jsou pro Čechy především místem odpočinku, relaxace a zábavy. V posledních letech jsou ale také vyhledávanou investiční příležitostí. Stačí se podívat na běžné realitní portály, i na ty specializované, na nichž je možné zadat svůj rekreační objekt k pronájmu. Mnoho aktivních cestovatelů totiž vyhledává právě to. Nechtějí jezdit každý týden na stejné místo, ale kvůli cykloturistice či turistice vůbec preferují časté změny lokality. Pronájem chat a chalup vyhledávají také větší skupiny, například přátelé, malé firemní kolektivy či rodiny s dětmi. Tito cestovatelé nehledají komfort typu all inclusive, ale soukromí, kde si mohou oni i jejich děti užít vzájemnou pospolitost a zábavu dle svých zvyklostí. Majitel pak může zvláště v turisticky atraktivních lokalitách generovat poměrně vysoké výnosy.

Mezi nejzajímavější turistické destinace patří především hory. Atraktivní, a také cenově nejvyšší, jsou Krkonoše, a to nejen v zimě, kdy popularitu získávají díky stále se rozšiřujícím lyžařským resortům, ale i v ostatních měsících. V létě patří především rodinám s dětmi, v pozdním jaru a na podzim pak turistům, kteří vyhledávají klid v krásné přírodě. Další ceněnou oblastí je Český ráj, oblíbený pro své skalní útvary i historické památky. Třetí nejpopulárnější lokalitou je Jižní Morava.

Ovšem na druhou stranu rekreační nemovitost, která je vzdálená od bydliště stovky kilometrů, se jednak špatně spravuje, a jednak je daleko na běžné víkendy. Pokud ji totiž chce využívat také, dojezdová vzdálenost bude vždy hrát roli.

Ta hraje roli při možnosti dlouhodobého pronájmu. Ten často hledají lidé, kteří si chtějí užívat pobyt na venkově, ale zároveň potřebují slušnou dojezdovou vzdálenost do svého zaměstnání. Také proto je velmi atraktivní Středočeský kraj, kde se chaty a chalupy prodávají za jedny z nejvyšších cen. Naopak, nejlevnějším regionem zůstává Zlínský kraj, následovaný Vysočinou. Na druhou stranu, právě proto, že nemovitosti v těchto krajích jsou levnější, může to znamenat dobrou investiční příležitost ve smyslu nižších vstupních nákladů pro ty, kteří hledají nemovitost spíše pro své vlastní využití.

Chata nebo chalupa?

Chatou označujeme většinou menší objekt, často určený k sezónnímu využití, kdežto pod chalupou rozumíme zděnou budovu, kterou lze využívat celoročně. Samozřejmě dnešní možnosti zateplení a technického vybavení umožňují i mnoho chat využít celoročně, zvláště pokud jsou situovány u udržovaných komunikací. Podle odborníků je ale z investičního hlediska výhodnější koupě chalupy. Ty často mívají také větší pozemky, nestojí samostatně, ale zvláště k těm starším patří různé přístavky, stodoly, kůlny a podobné, které lze přebudovat na prostory pro volnočasové využití větší skupiny osob, úložny pro kola a další sportovní vybavení, zabudovat vírivky, sauny, a tím zvýšit atraktivitu pro krátkodobé pronájmy.

Před investicí do rekreační nemovitosti je vhodné se seznámit nejen s nabídkou na realitních portálech, ale s vývojem cen v jednotlivých lokalitách. To lze například na portálu CeMap, který porovnává vývoj cen v jednotlivých lokalitách, a tak může pomoci s výběrem vhodné investiční nemovitosti.

Pokud nejde o turisty, kteří hledají jednoduché přespání na jednu noc, ale o ty, kteří si chtějí pronajmout rekreační nemovitost na týden a delší dobu, je třeba počítat s tím, že mají z čeho vybírat. Pokud chcete tedy investovat do rekreační nemovitosti a dále ji pronajímat, je třeba při koupi hledat atraktivní lokalitu, a dále nemovitost posuzovat dle kvality stavby, interiéru i celkového vybavení.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete
podobné články



Chatou označujeme menší objekt určený k sezónnímu využití, kdežto chalupou rozumíme zděnou budovu, kterou lze využívat celoročně. Foto redakce

Než začnete stavět rodinný dům, poradte se s odborníky

Pokud plánujete stavbu rodinného domu a již jste si vybrali svůj pozemek, je třeba se na stavbu pečlivě připravit. A taková příprava vyžaduje především dostatek ověřených informací. Než se tedy do celého procesu pustíte, poradte se s odborníky.

Určitě jste se již při výběru pozemku obrátili na odborníka. Pokud jím nebyl přímo realitní makléř, který poskytl dostatek informací, jsou ještě další, kteří vám poradí, abyste koupili ten správný pozemek. Prvním z nich je místně příslušný stavební úřad, kde zjistíte, jaké podmínky platí pro výstavbu na vámi vybraném pozemku. Úředníci vám poradí s územním plánem, regulativy i povoleními procesy. Již v počátku tak můžete zjistit, zda je na vybraném pozemku možné stavět to, co plánujete. A to vám pomůže vyhnout se zbytečným komplikacím v budoucnu.

Dalším krokem bude konzultace s architektem nebo projektantem, co je vhodné na vybraném pozemku postavit. Ne každá rozloha a poloha pozemku totiž snese jakoukoli stavbu. Zkušený odborník doporučí vhodné dispoziční řešení, materiály i technologie a upozorní na právní a technické požadavky. Architekt nebo projektant také vytvoří projektovou dokumentaci a případně můžete proces urychlit zadáním tzv. inženýringu. To znamená, že s vaší plnou mocí zajistí projektant i stavební povolení.

Dalším krokem je oslovení stavebních firem, případně dodavatelů jednotlivých stavebních částí a kroků, pokud nebudete stavět na klíč. Je pochopitelné, že pokud chcete mít seriózní přehled, je třeba oslovit více firem, porovnat jejich nabídky a prověřit si jejich zkušenosti i reference od předchozích klientů.

Ovšem kde všechny ty odborníky hledat? Přes „strýčka Google“ je to časově náročné a složité vyhledávání. Zkuste se tedy zaměřit více oborově.

Na internetu naleznete řadu specializovaných webů, diskusních fór a blogů věnovaných stavbě rodinných domů. Zde můžete čerpat zkušenosti ostatních stavebníků, najít užitečné rady i odpovědi na konkrétní otázky. Dbejte však na ověřování informací a vždy preferujte důvěryhodné zdroje. Nevěřte všemu, co najdete, protože zvláště informace od těch, co si staví dům sami, mohou být mírně nadsazené, neutříděné nebo neúplné. Získáte pak pocit, jak

je to všechno jednoduché, ale opak bude pravdou.

Právě pečlivé shromažďování informací a konzultace s odborníky vám pomohou vyhnout se chybám a výrazně ulehčit celý proces od koupi pozemku po kolaudaci hotové stavby. Ale kde tedy nejlépe najít odborníky, architekty, stavaře, projektanty?

Ideální je navštívit konkrétní výstavy a veletrhy zaměřené na stavbu rodinných domů, stavební materiály a technologie. Ty představují skvělou příležitost, jak získat aktuální informace, a také se na nich osobně můžete setkat s mnoha odborníky, dodavateli materiálů i rodinných domů na klíč. Mimo klasické stavební veletrhy, které poradí s výběrem domu, jeho situováním na pozemku i způsobem výstavby, je pak vhodné zaměřit se také na vybavení interiérů, které nabízejí další oborové výstavy a veletrhy. Konají se především na jaře a na podzim a mezi nejznámější patří například veletrhy FOR ARCH, FOR INTERIOR a FOR PASIV v Praze, Stavební veletrh a Mobitex v Brně, Stavotech v Olomouci, Dům a zahrada v Ostravě, Domov a teplo v Lysé nad Labem či veletrh bydlení a stavebnictví Moderní dům a byt v Plzni. Účast na veletrzích vám umožní porovnat nabídky různých dodavatelů, získat katalogy a často i využít nemalých veletržních slev.

Neocenitelným zdrojem informací jsou osobní reference. Pokud někdo z vašich známých v poslední době stavěl rodinný dům a máte možnost si jej prohlédnout, získáte zajímavé poznatky z první ruky. Budete vědět, čeho se vyvarovat, na co si dát pozor a jaké požadavky mít na jednotlivé profese. Známí mohou také doporučit dodavatele, projektanta či stavební dozor, s nímž byli spokojeni, a vaše cesta k vysněnému bydlení tak bude jednodušší a rychlejší.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete
podobné články



VÝSTAVBA



Chytrý výběr domu začíná u energií: Co zkontrolovat, než podepíšete smlouvu

Z průzkumů veřejného mínění, které nechala udělat společnost ČEZ, vyplývá, že většina lidí výši úspory, jakou jim moderní technologie v domě mohou přinést, výrazně podceňuje. A naopak, pokud budete kupovat dům s již úspornými opatřeními, je třeba prověřit, zda budou splňovat vaše očekávání, a zajistit si kvalifikované informace o systémech, které jsou v domě využívány.

FINANCE

Zateplená fasáda může ušpóřit až 30 % tepla. Podobně je na tom střecha, zbytek ztrát připadá na okna a dveře. V první řadě si ověřte, z čeho je dům postaven a jak je zateplení provedeno. Může to být buď kontaktním způsobem, nebo s provětráváním. Kontaktní způsob znamená, že se zateplení instaluje přímo na fasádu. To však není vhodné zvláště pro starší domy, kde bylo například použito nejen cihel, ale i kamene nebo jiné kombinace stavebního materiálu. Staré domy totiž potřebují více dýchat, a proto je pro ně provětrávaná fasáda výhodnější. Oproti kontaktnímu zateplení dovolí domu dýchat, což snižuje riziko vzniku plísní. Podobné je to i s materiály, které jsou na zateplení použity. Ne každý se hodí právě pro starý dům. Střecha se dnes většinou zatepluje foukanou izolací, a pokud je provedena správně, máte o starost méně. Ovšem pokud je dům podsklepený – a to staré domy zcela nebo zčásti bývají – zptejte se také, zda jsou zatepleny podlahy, resp. strop ve sklepě. I tudy může unikat část tepla. Navíc, tepelná pohoda „od nohou“ je důležitá.

Pro tepelnou pohodu, ale i významné úspory, je třeba mít kvalitní okna. Mnoho majitelů i starých domů sází na plastová okna a vůbec to nemusí být chyba. Podle odborníků totiž není pravdou, že plastové okno zabraňuje cirkulaci vzduchu. Tomu zabrání i nové dřevěné okno. Důležité je

správné větrání, a to již je na obyvatelích domu. Prakticky nejdůležitějším faktorem pro energetické úspory domu je vhodné vytápění. Dnes je mnoho různých typů, které se dají zvolit a osadit prakticky v jakkoli starém domě. Takže první otázkou je, jaký systém se v domě používá a jak je udržován. Pravidelná údržba zajišťuje spolehlivý provoz topení a prodlužuje jeho životnost. Přitom ze statistik vychází, že až 60 % topných zařízení v ČR není pravidelně udržováno. Pokud je to případ domu, který hodláte koupit, znamená to, že i když vydáte více energie či paliva, zanesená či neodvzdušněná topná soustava nedosáhne potřebného výkonu. Což znamená méně tepla, více vlhkosti a s tím spojených potíží.

V posledních letech se razantně rozvíjí technologie a účinnost fotovoltaiky. Výroba elektřiny ve vlastní domácnosti tak nabízí výhodnou alternativu pro rostoucí počet spotřebitelů. Přitom na tyto technologie se poskytují dotace, takže dům s instalovanou fotovoltaikou bude určitě podstatně úspornější, než dům s klasickým elektrokotlem či plynovým vytápěním. Stejně to je, pokud je v domě nainstalováno tepelné čerpadlo. Nebojte se ani dalších zdrojů, jako jsou malé větrné elektrárny, kogenerační jednotky (vyrábí teplo a energii spalováním zemního plynu, LPG či bioplynu), nebo vytápění palivovými články. Energetický štítek budovy vám řekne potřebné informace. Vy-

žádejte si jej tedy při první prohlídce nebo ještě předtím, než na prohlídku půjdete. Vyžadován není pouze o prodejů a pronájmů budov postavených, ale zároveň naposled zrekonstruovaných, před rokem 1947. Přitom za větší rekonstrukci se považuje změna obálky budovy (tj. zateplení střechy, fasády, podlahy, výměna oken a dveří) na ploše větší než 25 %. Za změnu obálky budovy se považuje i nová fasáda nebo střecha, aniž by byla zateplená. Ovšem tato výjimka neplatí, pokud ji kupující písemně neodsouhlasí. Jestliže tedy budete kupovat takto starý dům, i vy můžete energetický štítek požadovat. Energetické třídy (A-G) jsou přitom realitní kanceláře povinny dle zákona uveřejňovat jako součást inzerce.

Za každým písmenem se skrývá hodnota energetické náročnosti budovy, tedy předpokládaná roční spotřeba energie na metr čtvereční (kWh/m²/rok). Do výsledného čísla se nezapočítává spotřeba domácích spotřebičů. Ta se liší podle životního stylu každé domácnosti. Energetický štítek není, jak by se dalo z názvu odvodit, jen pouhou nálepkou na dveřích lednice. U domu jde o komplexní dokument, ve kterém najdete údaje o stáří budovy a o zdroji tepla pro vytápění a ohřev vody. Obsahuje také informace o vlastnostech obálky celé budovy. Naleznete v něm i podrobnosti o nedostacích, například specifikaci, ve kterých částech domu dochází k největším tepelným ztrátám. V neposlední řadě jsou součástí štítku také doporučení vhodných opatření, která mohou budovu posunout o jednu klasifikační třídu výše.

Odpovědnost za zajištění energetického štítku nese prodávající. Za ním jdou sankce v případě nesplnění. Zda byl energetický štítek při prodeji doložen, kontrolují inspektoři ze Státní energetické inspekce, a to namátkově nebo na udání (obvykle třetí osoby nebo kupujícího). Každý zpracovaný průkaz energetické náročnosti budovy musí být zpracovatelem zaslán do databáze Ministerstva průmyslu a obchodu, je tedy velmi snadné zjistit jeho absenci.

Jindra Svitáková



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Odpovědnost za zajištění energetického štítku nese prodávající. Za ním jdou sankce v případě nesplnění. Foto redakce

Stromy na stavebním pozemku: Překážka, nebo investice k nezaplacení



LEGISLATIVA

Nové parcely vznikají většinou na krajích obcí a měst a prodávají se jako holé plochy. Pokud ale kupujete individuální pozemek, vaďte si každého zdravého stromu, který na něm roste. Sice to trochu ztíží stavební práce, ale nakonec se to vyplatí.

Jak dlouho trvá, než vyroste strom dávající stín? Většinou více než deset let. Staré stromy jsou tedy to nejcennější, co na pozemku můžete mít. Mají nejen svou hodnotu estetickou, ale i klimatickou a ekologickou. Již od počátku budou na pozemku vytvářet za horkých dnů přirozený stín, navíc fungují jako přírodní klimatizace tím, že velká listová plocha odpařuje vodu, čímž snižuje teplotu okolí a vyrovnává teplotní extrémy. Také zlepšují mikroklima, zachycují prach i škodliviny. V neposlední řadě slouží koruny stromů jako domov a potrava pro ptáky a hmyz, takže budete mít na zahradě po celý rok pěkně živo. A v případě ovocných stromů navíc i úrodu vlastního ovoce.

Stromy na pozemku mají také svou estetickou hodnotu. Dodávají místu určitý charakter, vytvářejí soukromí a pocit bezpečí. Proto pokud jsou stromy zdravé, místo abyste plánovali jejich vymýcení, přemýšlejte spolu s projektantem, jak obohatí exteriér a jak je využít jako zajímavé solitérní prvky při koncipování domu.

Navíc, vzrostlé stromy lze započítat do koeficientu zeleně, který určuje, jak velká část pozemku musí zůstat pro zeleň a jaká část pozemku se může zastavět. Procento zeleně na stavební parcele určuje koeficient zeleně, který je dán územním plánem obce, a může se pohybovat v poměrně širokém rozmezí, od 20 do 60 % plochy pozemku. Kde je například koeficient zeleně 0,6, znamená to, že minimálně 60 % pozemku musí zůstat pro zeleň a 40 % lze zastavět – a pozor – právě že nejen domem. Do zastavěné plochy se totiž počítají i garáže, kůlny, přístřešky, pergoly, a dokonce i vydlážděné chodníky nebo asfaltové příjezdové cesty. Do zeleně zase patří nejen tráva, ale i keře, stromy, záhony s květinami či zeleninou.

Samozřejmě, právě tak jak necháváte prověřit pozemek a jeho vlastnosti, nechte si prověřit i vzrostlé stromy. Pokud jsou zdravé, bude užitečné je zachovat. Dlouhého věku se dožívají ovocné stromy, které dokážou plodit i po desítky let. Dlouhověké jsou také duby, buky či lípy.

Při stavbě pak nezapomeňte staré stromy patřičně chránit. Problémy bývají zejména tehdy, pokud během stavebních prací dojde k zasypaní kmene zeminou, to strom dříve či později odumře. Stejně to může být, pokud půdu pod korunou udusá těžká stavební technika. Do půdy pak přestane pronikat voda a vzduch a výsledek je stejný. Při kopání základů a inženýrských sítí je třeba dát pozor na mechanické poškození kořenů. S malým poškozením se velký strom dokáže vyrovnat, ale nemělo by dojít k přerušení hlavních kořenů v blízkosti kmene.

Na stavebních pozemcích se často chrání i kmene stromů bedněním a doporučuje se vytyčit tzv. kořenovou zónu, která se většinou rozkládá ve stejné šíři kolem kmene, jako je vlastní koruna stromu. Tam by se nemělo kopat a neměla by tam pracovat těžká technika.

Ne vždy je možné starý strom zachovat. Může být uschlý, uvnitř ztrouchnivělý, napadený škůdci či chorobami. Pak bude spíš představovat nebezpečí pro zdraví i majetek vlastníka. Proto je vhodné si vzrostlé stromy na pozemku nechat prověřit odborníkem, tak jak si necháváte prověřit stav pozemku či domu. Pokud arborista zjistí poškození, doporučí jejich pokácení. Na jejich místo pak můžete po dokončení stavby vysadit nové.

Jindra Svitáková



**MŮŽETE
BYDLET
LÉPE**



... s námi to jde snadno

reality**čechy**  **cz**