

realityčechy cz

ročník XIV. • vydání 9 • září 2025

realitycechy.cz



Stavět chytře, bydlet dřív. Revoluce v dostupnosti bydlení

více na straně 4-5

Nejdříve vyšší cena,
pak zlevníme: Velký omyl,
který může stát čtvrtinu
hodnoty nemovitosti

strana 10

Bydlení po novém:
Stačí vám 30 m² ke štěstí?

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 12

V České republice aktuálně chybí 100–150 tisíc
bytů v místech, kde lidé reálně chtějí žít

RYCHLÝ PŘEHLED



ZÁŘÍ 2025

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

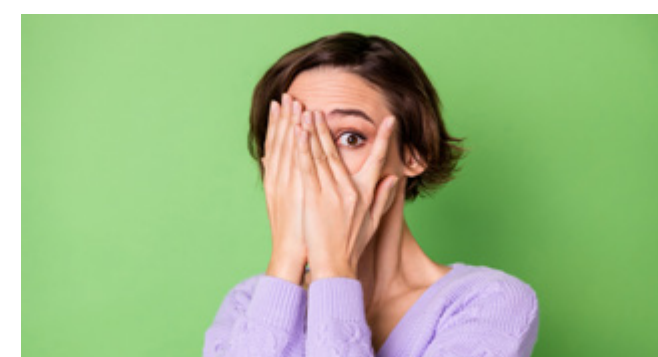
70% LTV:	↗ -0,63 %
85% LTV:	↗ -0,22 %
90% LTV:	↗ -0,23 %

INDEX NÁVRATNOSTI BYDLENÍ: 8,55 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

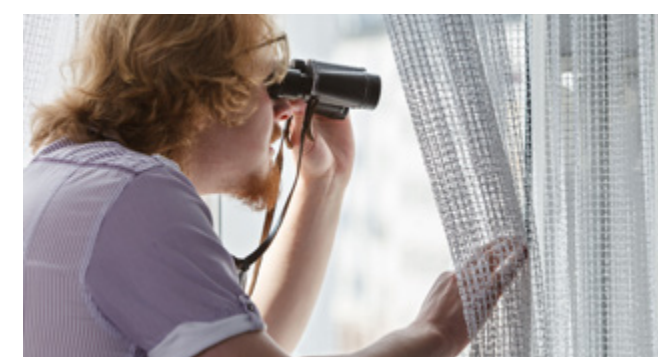
Byty 1+1:	1,26 %
Byty 2+1:	0,11 %
Byty 3+1:	0,15 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz



STRANA 18

Jak postupovat, když člen bytového družstva
neplní své povinnosti



STRANA 20

Sousedé neplatí?
Připravte si peněženku – zaplatíte to vy

” REALITNÍ POSTŘEH

Miroslav Linhart (Deloitte)

„I v letošním roce se Praha řadí mezi
metropole s nejhorší dostupností vlastního
bydlení v Evropě.“

NAPSALI O NÁS

Levné byty na léto? Toskánsko za půl milionu,
španělská hacienda za pět

SeznamZprávy / 16. 8. 2025 / kráceno

„Hodně velký zájem je o Španělsko.
Největší poptávka je samozřejmě po
Chorvatsku, ale přibýly tam státy jako je

třeba Gruzie. A Kypr je pro lidi atraktivní,
protože je hodně daleko od Ruska,“ říká
Michal Pich, jednatel realitního serveru
Reality Čechy.

Přihlaste se
k odběru
měsíčníku



realitycechy.cz

realityčechy.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.

Stavět chytře, bydlet dřív. **Revoluce v dostupnosti bydlení**

3D tiskárny se již uplatňují v mnoha oborech a tisknou se na nich nejen malé součástky, ale i různé předměty a zařízení. Již několik let se experimentuje také se stavěním pomocí této nové technologie. A vida, první vlaštovky v tomto oboru (a také významné patenty) patří Čechům. A v blízké budoucnosti mohou znamenat posun v oblasti rychlejšího stavění – a tím pádem také rychlejšího bydlení.

V roce 2022 byl první 3D vytištěný rodinný dům ve stylu ranče dokončen v americkém Austinu. Iniciátorem celého projektu byla technologická společnost ICON, první v USA, která se zabývá prodejem a výrobou 3D domů. Systém využil 3D tiskárnu o „stavebních“ rozměrech s technologií, která dává vrstvy materiálu mechanicky na základě počítačového programu. Vytištění stěn domu o rozloze 186 metrů čtverečních trvalo 10 dní.

Ale již v roce 2020 vznikl první dům pomocí 3D tisku v Česku. Autory jsou sochař Michal Trpák, architektka, vysokoškolská pedagožka Kateřina Nováková a architekt, expert na 3D tisk a vysokoškolský pedagog Jiří Vele. Dům nazvali Prvok a skutečně se v něm bydlí. Od roku 2021 je v Hluboké u Borovan nabízen k pronájmu pro krátkodobé ubytování.

A Češi pokračovali. Do vývoje se totiž zapojily i stavební firmy. A tak byl letos slavnostně otevřen v Lucembursku v obci Niederanven domek vytvořený 3D tiskem z betonu, který postavila česká firma ICE Industrial Services ze Žďáru nad Sázavou. Zajímavý je především fakt, že tisk celého objemu o velikosti 2+kk a výměře 50 m² trval robotu pouze 27,5 hodiny. Česká firma totiž vyvinula stroj, který umožňuje tisk přímo z lokálních materiálů, a tak se nemusí nic dovážet z daleka. Podle odborníků robotický tisk na místě skvěle spojuje výhody 3D tisku, prefabrikace a stavebnictví. Tato kombinace snižuje náklady na dopravu a stejně tak výrobní náklady. Nepopíratelnou předností je také rychlost výstavby, jak dokazuje výše uvedený čas na hru-

bou stavbu jednoho běžného rodinného domku. Výhodou je také, že 3D tisk umožňuje integrovat zateplovací izolaci přímo do struktury budovy, a tak odpadá další fáze stavby – tj. zateplení.

Domy se ale nemusí tisknout přímo na stavebníšti, ale také ve formě modulů ve výrobní hale a pak je na místě sestavit. To zase umožňuje připravit výrobu domu i v zimních měsících, kdy povětrnostní podmínky neumožňují venkovní práce. Právě tento způsob byl využit při stavbě výstupní stanice lanovky a SKI baru ve SKI areálu Kopřivná v roce 2024.

Podobné stavby by mohly pomoci s řešením problémů s nedostupností bydlení i nedostatkem pracovních sil ve stavebnictví. Podle Jana Hasíka, předsedy představenstva PURPOSIA Group, 3D roboti práci stavařům nevezmou, ale spíše ulehčí. „České stavebnictví trpí nedostatkem pracovních sil. Tu nejtěžší lidskou práci musí nahradit strojová, protože na trhu chybí ti, kteří by ji chtěli vykonávat. Stavby se určitě neobejdou bez lidí, ale oboru velmi pomůže automatizace hrubé stavby.“

Přidanou hodnotou pak je, že 3D tiskárny nemají omezení, co se týká tvarů. Tento způsob výroby umožňuje tisknout různé tvary a povrchy, kterých by nebylo možné dosáhnout tradičním způsobem, jako je ukládání betonu do bednění nebo forem. A tak lze očekávat, že architektonická studia budou mít podstatně volnější ruce při navrhování nových domů. Což znamená větší variabilitu a více fantazie nejen ve velkých developerských projektech, ale také při stavbě malých či větších rodinných domků a usedlostí.

Jindra Svitáková

 **téma měsíce**



„České stavebnictví trpí nedostatkem pracovních sil. Tu nejtěžší lidskou práci musí nahradit strojová, protože na trhu chybí ti, kteří by ji chtěli vykonávat. Stavby se určitě neobejdou bez lidí, ale oboru velmi pomůže automatizace hrubé stavby.“

Zemědělský pacht

– pachtovní rok se liší od roku kalendářního

Jestliže jste propachtovali zemědělskou půdu, blíží se doba, kdy můžete upravit či vypovědět pachtovní smlouvu. Hospodářský rok se totiž liší od roku kalendářního a pachtovní smlouvy se uzavírají většinou na hospodářský rok. A tím se rozumí období od 1. října do 30. září následujícího roku..

ORNÁ PŮDA

Pacht je v podstatě pronájem zemědělské půdy, tedy především polí a luk, na nichž bude pachtýř (neboli nájemce) hospodařit.

Propachtovávají se ale i zahrady, rybníky, a propachtován může být i třeba lom, důl či pramen vody. A proč pojem pacht?

Ten se totiž od pronájmu odlišuje jedním zásadním pravidlem. Na základě pachtovní smlouvy má pachtýř právo těžit z půdy výnosy či plody. Což ovšem neplatí, pokud pronajmete byt nebo dům za účelem bydlení či podnikání. Tam žádné výnosy nejsou, pronajímáte prostory a nájemce tyto prostory užívá – bydlí v nich, případně podniká. Kdežto v pachtu je právě důležitý ten princip, že na půdě pachtýř tzv. „zaseje a sklídí“ a výnosy své práce dále zhodnocuje prodejem.

Právě proto se pacht používá především v zemědělství. Mnoho dnešních zemědělců, ať menších či velkých, hospodaří na propachtované půdě, což je pro ně výhodnější, než by museli pozemky koupit. Ale, jak je psáno výše, může být propachtován například i lom,

kde výnosem pro pachtýře bude písek, štěrk či kámen, anebo třeba pramen vody a pachtýř ji bude dále prodávat či využívat k další výrobě.

Pachtovné se platí pozadu, a ne vždy v měsíčních intervalech. V případě zemědělského pachtu to bývá ročně, vždy k 1. říjnu. Není vyloučeno, že ve smlouvě si mezi sebou propachtovatel a pachtýř dohodnou úplnou nebo částečnou platbu pachtovného v tzv. naturálních, jako je ovoce, zelenina, obilí a jiné plody, které z předmětu pachtu plynou.

Ovšem vzhledem k inflaci a změnám v cenách surovin a plodin, se spíše doporučuje, aby pachtovné uhradil pachtýř v penězích a případně propachtovatel si u něj před platbou pachtovného objednal příslušné suroviny, které on od pachtovného odečte v aktuálních tržních cenách.

Pachtýř má povinnost půdu, resp. předmětu pachtu, řádně užívat a udržovat ve stavu způsobilém k hospodaření. U zemědělské půdy – louky – je například nutné dodržovat povinnost pravidelného sečení nebo omezení rizikových plodin. Majitelé totiž mají ze zákona

zodpovědnost udržovat svůj pozemek v dobrém stavu a běžně jsou dle různých vyhlášek odpovědní za výskyt náletových a nebezpečných rostlin či plodin, které by se mohly zanést i na sousední pozemky. Proto je dobré i tyto povinnosti zahrnout do pachtovní smlouvy. Pro pachtýře vůbec, a zemědělce zvlášť, je přirozeně výhodné uzavírat pachtovní smlouvy na delší dobu. Jen tak mají možnost dobrého plánování pro hospodaření. Každý zemědělec ví, že plodiny se musí na polích různě střídat, a tak kratší smluvní doba by znamenala, že zemědělec nemůže maximalizovat své výnosy. Proto se uzavírají smlouvy na dobu několika let nebo na dobu neurčitou. Minimální délka výpovědní lhůty pak bývá 1 rok. Proto plánujete-li změny na svých propachtovaných pozemcích, je třeba s touto lhůtou počítat a včas podat výpověď.

Jestliže plánujete pozemky, na kterých hospodaří pachtýř, prodat, je vhodné jej o tom informovat. Některé starší smlouvy mohou mít i povinnost předkupního práva a pozemky je tedy třeba nabídnout nejprve ke koupi pachtýři. Jestliže dojde k prodeji jiné osobě, pachtovní smlouva automaticky přechází na nového vlastníka. Kupující tedy musí respektovat stávající podmínky pachtovní smlouvy.

Tak, jak tomu bývá u nájemních smluv, pojištění a dalších závazků, je třeba čas od času zkontrolovat, zda nejsou zastaralé a zda odpovídají aktuální legislativě. Totéž platí pro pachtovní smlouvy. Jestliže propachtovatel zjistí, že smlouva neodpovídá platným zákonům, je na něm, aby nové smluvní podmínky zanesl do dodatku stávající smlouvy.

Jindra Svitáková



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Pachtovné se platí pozadu, a ne vždy v měsíčních intervalech. V případě zemědělského pachtu to bývá ročně, vždy k 1. říjnu. Foto redakce

Legalizace černých staveb je složitá – ale vyplatí se



Než vstoupil loni v platnost nový stavební zákon, byla legalizace černé stavby poměrně jednoduchou záležitostí. V Česku se stavělo nelegálně docela běžně, podle Ministerstva pro místní rozvoj bylo v roce 2022 z celkového počtu více než 70 tisíc stavebních povolení vydáno každé desáté jako dodatečné.

To znamená, že desetina staveb se stavěla bez stavebního povolení, a teprve dodatečně stavebník stavbu legalizoval. Proto byste při koupi nemovitosti – nebo i před plánovaným prodejem – měli zjistit, zda všechny stavby na pozemku jsou správně zapsané v katastru nemovitostí.

STAVBY

V dnešní době lze zjistit tyto skutečnosti on-line přímo z domova. Do vyhledávače na katastru stačí zadat buď číslo popisné/evidenční, nebo přímo čísla parcel a katastrální území. Případně lze vyhledat pozemek v mapě, a tím zjistit detailní informace o parcele a stavbách, které na ní stojí. Všechny stavby na pozemku by měly být orámovány žlutou linkou a v detailních informacích listu vlastnictví musí být zapsané jako samostatné stavby. A nejedná se jen o vlastní rodinný dům, ale také o vedlejší stavby, jako je stodola, kůlna, altánek, větší bazén, přístavěná veranda, skleník a další.

Pokud na pozemku stojí stavba, která není vyznačená v katastru nemovitostí, může se jednat o černou stavbu. A to může být problém. Pokud jste prodávající, je správné zapsání staveb

do katastru nemovitostí ve vašem zájmu. Kupci se určitě budou zajímat o to, zda je vše v pořádku a v případě, že financují koupi nemovitosti hypotékou, může na nezapsanou nebo špatně zapsanou nemovitost přijít odhadce banky. Banka pak zájemci nepůjčí a vy přijdete o kupce. Pokud jste kupující, tak pokud koupíte takovou nemovitost s černou stavbou, bude legalizace stavby na vás. A v dnešních podmínkách to stojí nemalé peníze. V konečném měřítku to může vás jako kupce poškodit a za reklamaci kupní smlouvy a průtahy s tím spojené to určitě nestojí. I proto je vhodné vše zjistit před podpisem kupní smlouvy.

Nejčastěji se s nezapsanými nebo chybně zapsanými stavbami lze setkat u starších nemovitostí. V průběhu času se stalo, že se měnili majitelé a nový majitel něco přistavěl, změnil, posunul, ale již to neoznámil na katastrální úřad. Výhodou je, pokud stavbu prováděl na základě potřebných dokumentů – tj. projektu, stavebního povolení či oznámení, a nebo dokonce má kolaudační rozhodnutí, jen tyto informace neposunul na katastrální úřad. V horším případě ovšem žádná dokumentace ke stavbě neexistuje, a to se již opravdu jedná o černou stavbu.

Dodatečná legalizace podle nového stavebního zákona není samozřejmá, i když novela v loňském roce podmínky trochu zmírnila. Nicméně stejně to znamená mnoho úkonů, jednání,

a také finančních nákladů. V první řadě je třeba obrátit se na stavební úřad. Ten nejprve rozhodne, zda stavba není nebezpečná nebo v rozporu s územním plánem. Jestliže stavba splňuje veškeré technické normy a územní plán, nezasahuje do práv sousedů a neohrožuje veřejný zájem, musí vlastník nemovitosti provést následující kroky.

Musí stavebnímu úřadu prokázat, že jednal v tzv. dobré víře, tj. že stavěl v souladu s právními předpisy. Například pergolu nebo verandu, kterou přistavěl k rodinnému domu mohl stavět v domněnce, že její velikost nepodléhá stavebnímu řízení apod. Dále musí stavba splňovat takové parametry, aby nebylo třeba žádného povolení výjimky z požadavků na výstavbu (např. odstupové vzdálenosti, koeficient zastavění pozemku apod.). Pokud je toto splněno, musí podat žádost o dodatečné stavební povolení, která musí mít veškeré náležitosti jako standardní žádost. To mimo jiné znamená například zpracování projektu, do kterého se projektanti právě nepohrnou.

Dále musí stavebník počítat s úhradou pokuty za přestupek, přičemž sankce za černou stavbu má horní hranici 2 000 000 Kč. A nakonec, musí to vše stihnout včas. Pokud totiž stavební úřad oznámí zahájení řízení o odstranění stavby, má na podání žádosti o dodatečné povolení se všemi přílohami pouze 30 dnů.

Jestliže vlastníte nemovitost, není na co čekat. Zjistěte si on-line na katastru nemovitostí, zda máte všechny stavby na pozemku zapsané tak, jak mají být. Pokud se rozhodnete v budoucnu nemovitost prodat, budete mít o starost méně. A pokud ne, vyhněte se případným problémům, které mohou skončit rozhodnutím stavebního úřadu o odstranění stavby. Samozřejmě na náklady vlastníka.

Jindra Svitáková

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



TRH BYDLENÍ

Nejdříve vyšší cena, pak zlevníme: Velký omyl, který může stát čtvrtinu hodnoty nemovitosti

Při prodeji nemovitosti se mnoho majitelů uchyluje k jednoduché strategii – nasadíme vyšší cenu, a když se zájemci neozvou, časem zlevníme. Na první pohled to zní logicky. Co když se objeví kupec, který bude ochotný zaplatit více? Jenže realita realitního trhu funguje jinak. A prodávající na tento přístup často doplácí.

„Když je startovací cena příliš vysoká, nestane se nic. A právě to je problém. Lidé inzerát vidí, ale okamžitě si ho zařadí do škatulky „Drahé“. A z té už se nedostane. I když cenu později snížíte, nálepku z hlavy kupujících nesmažete,” upozorňuje Dominik Ženatý, ředitel realitní kanceláře DOMA realitní makléři.

Nálepka „Drahé“ se drží dlouho

Psychologie kupujících je v tomto směru neúprosná. Jakmile jednou nemovitost působí nadhodnoceně, lidé si ji tak zapamatují. Při každém dalším zobrazení inzerátu se jim vybaví vzpomínka na příliš vysokou cenu. A i když mezitím klesne, dojem zůstává. Navíc pokud majitel přistoupí na postupné zlevňování – například po desetitisících nebo nižších statisících – nevytváří tím tlak na rychlejší prodej. Naopak. Zájemci sledují, jak cena pomalu padá, a čekají, kam až klesne.

Když sleva nestačí

Prodávající se pak často dostávají do začarovaného kruhu. V okamžiku, kdy cena konečně dorazí na reálnou tržní úroveň, zůstávají kupující v pasivní roli. Říkají si: „Proč bych kupoval teď, když je pravděpodobné, že cena půjde ještě níž?“ „Ze zkušenosti víme, že se většina poptávky aktivizuje až ve chvíli, kdy cena klesne o 10 až 15 procent pod tržní úroveň. A i tehdy kupující přichází s dalšími požadavky na slevu – obvykle dalších 5 až 10 procent,” vysvětluje Dominik Ženatý.

Ztráta až čtvrtiny hodnoty

Co to znamená v praxi? Pokud majitel nastaví úvodní cenu špatně, může na prodeji prodělat obrovské peníze. Kombinace nálepky „Drahé“, postupného zlevňování a vyčkávání kupujících může vést k tomu, že se nemovitost prodá až o 25 procent levněji, než by bylo možné při správně zvoleném startu. U domu za 8 milionů korun jde o ztrátu 2 milionů. U bytu za 5 milionů o více než milion. A to je částka, kterou už jen těžko obhájíte tím, že „jsme to aspoň zkusili“.

Správná strategie od začátku

Řešení je přitom jednoduché – začít s realistickou tržní cenou hned od prvního dne. Kvalitně zpracovaný inzerát, atraktivní prezentace a férová cena přivedou zájemce rychleji. A hlavně zajistí, že se nemovitost prodá za maximum, které trh v daný okamžik dovolí. „Pokud chcete prodát dobře a bez zbytečných ztrát, je klíčové nastavit strategii od začátku správně. Když se hned trefíte do reálné hodnoty, přivedete k nemovitosti nejvíce zájemců. Mezi nimi pak najdete toho nejlepšího. A je to také způsob, jak získat nejvyšší možnou cenu na trhu,” dodává Dominik Ženatý. Chybná taktika „zkusíme víc, a pak uvidíme“ se tak může změnit v nejdražší lekci vašeho života. Pokud nechcete přijít až o čtvrtinu ceny, vyplatí se vsadit na správnou přípravu a kvalitního realitního makléře, který nastaví optimální prodejní strategii hned od začátku.

Lucie Hušková



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články





Chcete vědět více?

Zde najdete
podobné články



V České republice aktuálně chybí 100–150 tisíc bytů v místech, kde lidé reálně chtějí žít

V podstatě každá vláda a každá volební kampaň cílí mimo jiné na zajištění dostatečného bydlení pro všechny skupiny občanů. Zatím se ale podle odborníků v posledních třiceti letech nic světoborného, resp. pozitivního, nestalo. Proto také zástupci Hospodářské komory, Asociace developerů a Svazu podnikatelů ve stavebnictví vypracovali a v červnu představili veřejnosti ucelenou strategii Bydlení pro lidi, která by podle nich měla být součástí jakéhokoli seriózního vládního programu na roky 2025–2029.

Nejpalčivější problém současnosti je, že na trhu je naprostý nedostatek nových bytů. Zatímco v 80. letech minulého století se v tuzemsku stavělo až 100 000 bytů ročně, v posledních letech je to jen 27–35 tisíc. Odborné odhady hovoří o tom, že v České republice aktuálně chybí 100–150 tisíc bytů v místech, kde lidé reálně chtějí žít.

BYTY

Rozvoj brzdí nejpomalejší povoloovací procesy v Evropské unii a také přeregulovanost. Od roku 1990 stoupl počet stavebních norem víc než desetinásobně. Právě tato zátěž způsobuje, že se staví mnohem pomaleji, ale zároveň významně draž. Rozumné zjednodušení regulací by podle studií mohlo snížit náklady na výstavbu o 15–20 %. „Normy mají chránit lidi, ne brzdit stavby,“ řekl k problému Tomáš Kadeřábek, ředitel Asociace developerů. Dodal, že mezi největší překážky dnes patří neadekvátní požadavky na přemrštěné parkovací normy, nákladné energetické požadavky nebo chaoticky aplikované požární předpisy.

Pokud tedy chce stát dosáhnout skutečné dostupnosti bydlení, musí zásadně změnit podmínky pro výstavbu. Masivní výstavba je přitom je jedinou cestou, jak dlouhodobě stabilizovat ceny, vytvořit tlak na kvalitu, nabídnout alternativy a umožnit mobilitu pracovní síly. Klíčovým principem, kterým se tato strategie řídí, je jednoduché, ale zásadní tvrzení: Každý nový byt se počítá. Nezáleží, jestli je to developerský projekt na brownfieldu, družstevní výstavba, nájemní dům nebo rekonstrukce městského bytového domu. Důležité je jediné: aby přibývalo legálně postavených, kvalitních a funkčních bytů tam, kde jsou potřeba.

Masivní výstavba ale vyžaduje pružné změny územních plánů. To však v současnosti trvá mnohdy roky i celá desetiletí. Strategie proto navrhuje například zavedení zrychleného režimu pro změny územních plánů

nebo omezení možností dotčených orgánů blokovat rozvoj. Ruku v ruce s tím by mělo jít nastavení předvídacích lhůt a provoz profesionálních stavebních úřadů s dostatečnými kapacitami a odborností. Dalším krokem ke zlepšení by mělo být odstranění paralelního posuzování nebo zavedení zákonné ochrany proti svévolnému blokování záměrů.

Další krok v systémovém řešení vidí Svaz podnikatelů ve stavebnictví v doplnění nedostatku stavebních kapacit. K tomu je nezbytné podle nich začít výrazně podporovat odborné školství, vyřešit legalizaci a řízenou integraci zahraničních pracovníků, podpořit v oboru digitalizaci a prefabrikaci a investovat do tuzemských výrobních kapacit. Hana Landová, ředitelka Sekce Hospodářské komory uvedla, že je nutné také legislativně ukotvit výstavbu bytů jako veřejný zájem a měla by se stát součástí strategických dokumentů státu, jako je Národní investiční plán nebo Strategie hospodářského rozvoje. Nedostatek nových bytů má totiž další důsledek: udržuje uměle vysokou cenu těch starých, protože není alternativa. Tím se zvyšuje tlak na domácnosti, které by jinak měly přirozenou cestu k levnějšímu nebo menšímu bydlení. Každý nový byt totiž navíc spouští celý cyklus stěhování. Přesunem do novostavby se po předchozí domácnosti uvolní nájemní byt nebo se starší byt dostane do prodeje. Nové byty tak jsou klíčem k pohybu napříč trhem i generacemi.

Odborníci se jednohlasně shodují, že pokud se podaří bytovou výstavbu jimi navrhovanými změnami nastartovat, stane se mj. klíčem ke snížení cen na realitním trhu, a to u nových i starších bytů. Současnou situaci podle nich již nemohou vyřešit dílčí opatření, jako jsou dotace či programy na podporu dostupného bydlení. Ty totiž platí jen pro vybrané skupiny, a navíc neumí vyřešit to, že byty na trhu prostě nejsou. Když není z čeho vybírat, rostou ceny a trh zamrzá pro všechny. A bez masivního navýšení bytového fondu není možné dostat ceny bydlení pod kontrolu.

Jindra Svitáková

Chcete kompletně rekonstruovat dům v Itálii? Vyvarujte se zbytečným chybám

Už jednou jsme psali, jak postupovat, když si chcete pořídit bydlení v Itálii. Dnes se ale zeptáme, jak vypadá proces, když se rozhodneme pro stavbu a její řízení, když v dané zemi přímo nežijete. Na co je třeba dát si pozor? Na nejdůležitější otázky jsem se znovu zeptali Kristýny Ishihara, ze společnosti ISHIHARA TRADING CO., s.r.o., která na italském trhu zažila development.

ROZHOVOR

Jaký druh nemovitosti jste pořídila a na jakém místě?

Koupily jsme společně s investorkou malý činžovní dům o celkem čtyřech podlažích na Sicílii ve městě Trapani, 90 km západně od Palerma.

V jakém stavu nemovitost byla?

Nemovitost byla v obyvatelném stavu, ale betonové schody vedly pouze do 1. patra a do dalších pater byly dřevěné s velmi diskomfortním úhlem náklonu. Na střeše byly nádrže zásobující celý dům, jak je v místě obvyklé. Z té jsme chtěly udělat prostorovou relax zónu. Dům měl velkou devizu v podobě podzemní cisterny, která pomocí čerpadel umí suplovat ty původní designové a prostorově nežádoucí nádrže na střešní terase. Bylo jasné, že se bude jednat o totální rekonstrukci včetně změny dispozic layoutů bytů.

Co vás k takovému rozhodnutí vedlo?

V té době byla na českém realitním trhu krize a náš dlouhodobý sen byl pořídit v Itálii nejprve apartmán za účelem rekonstrukce. Za tímto cílem jsme přijely i na Sicílii, abychom se s trhem seznámily osobně. Obvolala jsem celou škálu realitních kancelářů a kontaktů z cedulí „na prodej“, které byly vidět z ulice a dohodla jednotlivé prohlídky. Všechny byty, které jsme hledaly, byly k rekonstrukci, ovšem ve většině případů se jednalo o byty v domech, jejichž společné prostory nebyly reprezentativní a mnohdy přístup k nim vedl nekomfortními schody. Podkrovní byty, nad kterými se nacházela již střecha, byly osazeny již zmíněnými nádržemi na vodu, které zásobují celé bytové domy a patří zpravidla do vlastnictví společných prostor. Z těchto důvodů jsme se nakonec rozhodly koupit dům celý s tím, že dojde na kompletní rekonstrukci, kde můžeme nastavit design společných prostor, dále zřídit obyvatelnou terasu s výhledem na moře, vytvořit reprezentativní přízemní foyer a vybudovat komplet nové schodiště. Kde vše bude zcela v naší moci a dodá tak bytům bezkonkurenční přidanou hodnotu.

Jak vypadá řízení o stavební povolení?

Jelikož jsme se zaměřily na centrum města, kde stáří domů sahá do dávné historie, tudíž z tohoto důvodu se automaticky stáváte subjektem řízení odboru památkové péče. Na doporučení od místní firmy jsme musely využít služby architekta, který nám poskytl veškeré informace a služby spojené s komunikací s předmětnými úřady. Problematika byla složitá, ale v porovnání s českou republikou nikterak významně jiná.

Jak vypadala časová linie, od kdy jste mohly začít reálně stavět?

Při akvizici byla naše časová představa jiná a názory přítomných firem, že do půl roku budeme mít vše hotové, se samozřejmě nenaplnily. Kupovaly jsme v lednu roku 2022 a do letní sezóny stejného roku panovalo přání, mít stavbu dokončenou. Tato představa se zcela rozplynula ve chvíli, kdy do hry vstoupili památkáři v souvislosti se zachováním rázu schodiště, které bylo prakticky složité na provedení. I na schodiště byl vypracován projekt, bylo zhotoveno zcela nové, kovářem na míru, dokonce svářením de facto na místě. Schodiště bylo poctěno kontrolou úředníky z památkového odboru, kdy od jejich výzvy, musela být stavba dokonce dočasně zastavena. Ale s dávkou nekonečné trpělivosti se vše kladně zadářilo a památkový odbor nám udělil pochvalu.

Jak to funguje s dodavateli?

To je další kapitola, pokud vás potká štěstí, že hlavní dodavatel splní vaše představy a přání, tak máte nejspíše vyhráno. Pokud se toto nestane, čeká vás jednání s každým subdodavatelem zvlášť a zmanagerovat jejich aktivity na dálku, je mnohdy velmi náročné. Nakonec i v této oblasti se mi podařilo dosáhnout zdárného konce a nezůstat s nikým ve sporu.

Jak vypadá kolaudace?

V Itálii se jedná o výstupní svazek dokumentace, která obsahuje jednotlivé revize, certifikáty materiálů, projekt, PENB, vyjádření architekta sloužící úřadu o celém průběhu stavby. Bez těchto náležitostí nemůžete ani prodat dokončené byty, protože, jak jsme již psali v článku o akvizicích v Itálii, prodej i nákup nemovitostí je proveden notářským zápisem a pro jeho platnost jsou obligatorní přílohou právě tyto výše uvedené dokumenty.

Jak byste hodnotila dnes tuto zkušenost a opakovala byste ji, kdyby byla příležitost?

Celkově bych zkušenost hodnotila jako úžasnou příležitost k proniknutí na nový trh, zkušenost, která dá člověku velkou školu v cizí zemi a v místě, které je 2000 km vzdálené. Nyní bych si od stavby v zahraničí ráda dala na nějakou dobu pauzu. A do budoucna? Jak se říká: „Nikdy neříkej nikdy.“

redakce

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Bydlení po novém: Stačí vám 30 m² ke štěstí?

Malé byty jsou nejen trendy, ale především pro mnoho rodin nutností. Vzhledem k cenám nemovitostí zvláště ve městech jde totiž často o nutnost. Čím větší bude byt, tím více zaplatíte nejen v ceně bytu, ale samozřejmě i v energiích a měsíčních platbách za údržbu bytu a celého domu. Jak říká známé přísloví, za všechno se totiž platí. A v případě prostorů pro bydlení to platí dvojnásob.

Minibyty si kupují stále více nejen jednotlivci, ale i rodiny. Děti totiž vyrostou, vydají se do světa a prostoru pak nebude třeba tolik, jak v předcházejících letech. Vydat se rovnou cestou malého bytu a minimalismu jako životního stylu je mnohem jednodušší, než se stěhovat z velkorysého 4+1 do dvougarsonky.

V druhém případě to většinou je tak, že za několik desetiletí svého života nahradíte tolik věcí, že se s nimi těžko budete loučit a těžko je budete třídit na ty, co si s sebou vezmete, a které bude třeba prodat, či dokonce vyhodit. Známe právě takový případ manželského páru, kde pán celý život sbíral vojenské helmy. Měl je takřka všude, ovšem do nového bytu se v žádném případě nevešly, takže musel s těžkým srdcem prodávat. To takový sběratel známek na tom může být podstatně lépe, jeho sbírka je pro malý byt vhodnější.

TRENDY

Každopádně, v každém malém bytě je třeba velmi pečlivě rozvrhnout prostor a přemýšlet, jak jej účelně využít. A takovou důležitou problematiku nemůžete nechat na dobu, až se nastěhujete. Spoustu věcí je třeba totiž udělat před nastěhováním. Proto když budete kupovat byt, vyžádejte si podrobné plány prostoru. A ještě si pro jistotu byt přeměřte při prohlídce, každý centimetr se totiž hodí a nejedna křivá zeď se postarala o to, že gauč se na podlaze rozměrově vešel, ale o půl metru výš



už ne. Následovat by měla porada s bytovým architektem. Člověk má představu, že bytového architekta si najímají bohatí lidé pro své velké vily. Avšak bytového architekta potřebují mnohem více lidé s malými byty. Ve velké vile se totiž zřejmě nestane, že by vám pro umístění postele či jídelního stolu chyběly centimetry. Tam spíš budou přebývat metry. U malého bytu hraje však roli někdy i každý milimetr.

S čím může bytový architekt poradit? Se vším. Pokud se mu svěříte se svým životním stylem a s počtem osob, které budou byt obývat. Navrhne prostor tak, že každá věc bude mít své místo a některé věci budou mít třeba i několik funkcí. Malé byty jsou totiž dnes rájem i pro výrobce a designéry nábytku. A tak je možné využít různý multifunkční a skládací nábytek, jako jsou stohovatelné židle, rozkládací pohovky s plnohodnotným spaním, sklápěcí stoly či postele.

Existuje i nábytek na kolečkách, například skříň, knihovny nebo různé policové systémy.

Ten pak můžete snadno přesouvat podle potřeby, což umožňuje rychle a bez námahy oddělit určitou část bytu, a vytvořit tak soukromí pro práci, odpočinek nebo jiné činnosti. Soukromí se dá navodit i použitím posuvných nebo dělicích stěn či paravánů. Stejnou službu poskytnou i závěsy, které nejen opticky oddělí prostor, ale také tlumí zvuky a dekorují.

Chytrý návrhář dokáže poskládat věci nejen na ploše, ale také do výšky. To platí pro dětské i dospělé postele, pod nimiž pak mohou být buď úložné prostory nebo třeba pracovní či hrací kout. Prostor pro odložení věcí se dá vytvořit na mnoha dalších místech. Například za dveřmi je třeba vždy nechat volný prostor. Pokud se však nebudou klasicky otevírat, ale posouvat do strany, vznikne další prostor k využití. Když se instalují širší okenní parapety, mohou posloužit jako odkládací police a prostor pod nimi může vyplnit malá úzká skříňka, co níž se vejdou drobnosti, na které jinde není místo.

Příklady, že i v malém bytě lze vytvořit útulné a funkční prostředí, je v mediích dost a dost. Pokud však nejste odborníci na využití prostoru, nechte si poradit od někoho, kdo má s podobnými projekty zkušenosti. A pokud půjde o pronájem, v první řadě konzultujte případné úpravy a vestavby s majitelem nemovitosti.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Jak postupovat, když člen bytového družstva neplní své povinnosti



Pokud člen družstva přestane platit, měly by volené orgány upozornět a okamžitě reagovat. A jestliže jde o opakované porušení povinností, je vhodné provést i další zkoumání či opatření. Platit se totiž musí pravidelně a stále, neboť dodavatelé energií a služeb nečekají a neplatiče v družstvu si tak musí vyřešit vedení družstva co nejrychleji.

Foto redakce



DRUŽSTEVNÍ BYDLENÍ

Člen bytového družstva bývá z valné většiny také nájemcem příslušného družstevního bytu. Má tedy právo byt užívat za zvýhodněné nájemné. Ovšem má také jako člen družstva patřičné povinnosti.

Mezi ty nejdůležitější samozřejmě patří nejen placení nájemného, ale také platba dalších poplatků, jako je příspěvek do fondu oprav a platba služeb (teplo, voda, odpad, úklid a podobné).

Pokud člen družstva přestane platit, měly by volené orgány upozornět a okamžitě reagovat. A jestliže jde o opakované porušení povinností, je vhodné provést i další zkoumání či opatření. Platit se totiž musí pravidelně a stále, neboť dodavatelé energií a služeb nečekají a neplatiče v družstvu si tak musí vyřešit vedení družstva co nejrychleji. Problém je, že platby se

musí poukazovat, a tak za neplatiče se musí hradit z rezervních fondů, pokud existují, či na úkor ostatních členů družstva.

Odborníci doporučují již v případě první neuhrazené platby zasílat členům neformální výzvy. Doporučuje se jednat ústně v případě, že se jedná menší bytový dům, kde se sousedé znají, či e-mailem nebo telefonicky. Jestliže nenastane náprava, nebo při opakovaném nehrzení plateb, je třeba okamžitě po termínu splatnosti odeslat tzv. kvalifikovanou předžalobní výzvu. V případě, že ani na základě této výzvy dlužník dluh neuhradí, je vhodné zahájit co nejdříve soudní řízení o zaplacení dlužné částky. Pokud ani po pravomocném rozhodnutí soudu v příslušné lhůtě dlužník svůj dluh neuhradí věřitel neboli družstvo, by mělo zahájit exekuční řízení. To může skončit i vyloučením dlužníka z družstva.

Každopádně pokud družstevník opakovaně nehradí své závazky a nenabízí řešení, mělo by se vedení družstva podívat na jeho finanční situaci jako takovou. Může se stát, že se člověk dostane do nenadálé finanční tísně. V takovém případě by však měl družstevník sám oslovit vedení družstva a nabídnout řešení, například

splátkový kalendář, nebo i prodej členského podílu. Pokud se člen družstva k jednání nemá nebo přestane vůbec komunikovat, je třeba, aby vedení družstva si zjistilo z veřejných evidencí, jako například z centrální evidence exekucí či insolvenčního rejstříku, eventuálně z katastru nemovitostí, zda není družstevník v insolvenci, zda má dluhy i u jiných organizací, institucí či bank. Na to může navázat formální schůzka s otázkou, jak hodlá své závazky řešit. Jestliže ovšem dohoda není možná, může dojít k poslední možnosti, a to je vyloučení člena z družstva, protože nehrzení závazků spadá do závažných porušení povinností člena.

Vyloučením člena však celá záležitost nekončí. Protože pokud není schopen uhradit své dluhy, musí následovat další kroky, aby za něj dluhy nemuseli nakonec zaplatit ostatní členové. Vyloučený člen má sice povinnost byt vyklidit a odevzdat bytovému družstvu, ale má také nárok na tzv. vypořádací podíl. Ten se dle zákona rovná výši splněného členského vkladu, ovšem stanovy si mohou výši vypořádacího podílu stanovit i jinak, například může být vypořádací podíl roven tržní ceně v dané lokalitě. Vypořádací podíl družstvo musí členovi vyplatit, ale ne-

lze od něj odečíst jeho dluhy, a tak zůstává na vedení družstva další vymáhání dlužné částky. Problémem také je, jak již zjistila některá bytová družstva, pokud dlužník dluží na více místech či je v exekuci, a do exekuce spadá i jeho členský podíl. Pak jej v podstatě nelze vyloučit, dokud se tato situace nevyřeší. Pokud je totiž bývalý družstevník nucen svůj byt kvůli splácení dluhů prodat v exekuci, musí družstvo svůj dluh uplatnit prostřednictvím exekutora nebo v rámci insolvence, a na rozdíl od SVJ, na které se vztahuje jiný zákon, nemá před jinými věřiteli žádnou přednost. V bytových družstvech je tedy velmi důležité, aby orgány družstva včas a prakticky okamžitě po prvním nezaplacení řešily dluhy členů družstva. Jen tak mohou co nejlépe předejít situacím, kdy se dluhy navrší do statisíců a budou stěžít nebo možná nebudou vůbec vymahatelné.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Sousedí neplatí? Připravte si peněženku – zaplatíte to vy



SVJ

Chcete vědět více?

Zde najdete
podobné články

S neplatiči se setkávají i společenství vlastníků jednotek. Ovšem na rozdíl od bytových družstev, která spadají pod zákon o obchodních korporacích, podmínky pro fungování společenství vlastníků jednotek (SVJ) upravuje občanský zákoník, a tím jsou SVJ oproti družstvům ve výhodě.

Pokud totiž dojde k dražbě, má SVJ na výtěžku dražby alespoň desetinový přednostní podíl, a to třeba i před nárokem banky. Na rozdíl od bytového družstva, které může stát v dlouhé řadě dlužníků a nezískat nic. Ovšem to neznamená, že by SVJ neměla činit co nejlepší opatření k tomu, aby se do takové situace vůbec nedostala.

Společenství vlastníků jednotek je zvláštní právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku. Členství v SVJ je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky a s tím jsou opět spojena nejen práva, ale i povinnosti. Mezi ty významné patří především platby záloh za společné služby, příspěvky do fondu oprav, případně splácení úvěru či jiných

závazků SVJ. Jestliže se v domě objeví i jeden neplatič, může to způsobit škody celému SVJ.

Za dluhy SVJ totiž ručí jeho členové podle velikosti svého podílu na společných částech. Proto musí částku, kterou neplatič dluží, dorovnávat buď z fondu oprav či ze svých vlastních prostředků, pokud třeba ve fondu peníze nejsou. Což se zvláště v případě malého SVJ může klidně stát. Pokud totiž budou platit služby, tak je to stejné jako v případě jakéhokoli jiného nájmu – dodavatel energií utáhne kohoutky a celý dům tak může zůstat bez plynu, elektřiny, teplé vody. Podle JUDr. Ilony Černochové, která se dlouhodobě zabývá realitním právem, je prevence vždy levnější než následné řešení problému. SVJ má dle ní řadu možností, jak

problém s neplatičem vyřešit v prvopočátku, než dluh naroste do astronomických částek. I když stanovy SVJ nemusí od července 2020 obsahovat pravidla pro tvorbu rozpočtu SVJ, pro příspěvky na správu domu, úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek, Mgr. Černochová jednoznačně doporučuje tato ekonomická pravidla do stanov zahrnout. Stanoví se tím podrobný a přehledný mechanismus finančních toků, ale také především lhůty pro jednotlivé platby i jasný způsob vymáhání v případech, kdy se některý z vlastníků dostane do prodlení. Samozřejmostí musí být dobře vedené účetnictví a každoměsíční kontrola všech došlých plateb.

V případě, že se zjistí neplatič, má obratem následovat zaslání upomínky s výpočtem dlužné částky a úroků z prodlení. Pokud se upomínka mine účinkem, může SVJ podat žalobu k soudu a požádat o vydání platebního rozkazu. S tím souvisí i možnost kontroly veřejných rejstříků, zda se dotyčný nedostal do větších finančních potíží. Pokud je totiž již na něj vydáno insolvenční řízení, je třeba se do něj přihlásit se svou pohledáv-

kou. Pokud dlužník nezaplatí ani po soudním rozhodnutí, může SVJ přistoupit k exekuci, kde exekutor zajistí splacení dluhu. V některých případech může SVJ omezit dlužníkovi poskytování služeb, jako je například teplo nebo teplá voda, pokud to stanovy umožňují a pokud to bylo schváleno soudem. V krajním případě, pokud dlužník dlouhodobě neplatí, může SVJ iniciovat prodej jeho jednotky formou dražby.

Neplatičem se může lehce stát kdekteřý vlastník. Stačí náhlá ztráta zaměstnání, vážná nemoc vlastníka nebo někoho z jeho rodiny či podobná ztráta a výpadek příjmu může být pro člověka fatální. Většinou se takový neplatič pozná již tak, že má snahu jednat a dluhy urovnat smírnou cestou, například formou dohody o uznání dluhu a nastavením splátkového kalendáře, či prodejem jednotky a podobně. Včasným jednáním tak lze ochránit ostatní vlastníky před zbytečnými výdaji a případně i před zadlužením samotného SVJ. K tomu může vedení SVJ pomoci realitní advokát nebo právník, který se specializuje na problematiku SVJ a vymáhání dluhů.

Jindra Svitáková

Okna nejsou jen vaše: Kde končí byt a začíná dům?

Při koupi staršího bytu se můžete dostat do situace, že byste rádi vyměnili okna, vchodové dveře, změnili vnitřní dispozice, vydláždili balkon a mnohé další. Přitom je ovšem důležité si uvědomit, co náleží k vlastnictví bytu a co vlastník pouze užívá, ale podle zákona to patří do společných částí domu. Nejčastějším příkladem jsou právě balkony, okna a hlavní dveře. Jak to tedy podle práva je?

Každý z vlastníků jednotek má právo užívat nejen svůj byt, ale i společné části domu. Vlastnictví bytové jednotky v bytovém domě je spjato také s podílem každého vlastníka na společných částech domu, a to v určitém poměru k celkovému vlastnictví a v závislosti na velikosti (výměře) bytu.

Podle občanského zákona a příslušného nařízení vlády jsou společnými částmi „stavební části podstatné pro zachování domu, včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu“.

Jsou to tedy především vodorovné a svislé konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu, střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, žlabů a svodů, komíny i vyvložkování, zápraží, schody, vchody a vstupní dveře, schodiště, chodby, okna, balkony, lodžie, terasy a atria, a to i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu. Dále to jsou technická zařízení domu (rozvody energie, plynu až k bytovému jističi, u centrálního vytápění celá soustava včetně radiátorů v bytě), půdy, mandlovny, sušárny, kočárkárny a kolárny, sklepní kóje a místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu.

Podle výše uvedeného jde tedy o společné části domu i tehdy, když jsou dostupné pouze z jediného bytu. A to znamená právě balkony, okna, ale i vstupní dveře do bytu, a pozor – i radiátory ústředního topení. Některá společenství vlastníků se sice snaží v rámci větší volnosti vlastníků upravit tyto zákonné náležitosti ve svém prohlášení vlastníka.

Ovšem podle právníka Ondřeje Preusse, zakladatele služby Dostupný advokát, jsou sice tyto části domu užívané výhradně

jedním vlastníkem, ale formálně patří do společných částí domu. A zákon nelze nahradit neboli „ohnout“, nižším předpisem. I když se názory expertů se v této věci různí, podle Preusse je toto ustanovení občanského zákoníku závazné pro všechny situace. Jestliže se vlastníci ve svém prohlášení od zákona odkloní, bude záležet na tom, jak by v dané konkrétní situaci rozhodl soud v případném sporu mezi vlastníky nebo vlastníkem a SVJ.

Pokud tedy budeme ctít zákon, znamená to, že případná výměna oken, hlavních dveří do bytu, rekonstrukce balkonu a další podobné úpravy spadaly do správy společenství vlastníků jednotek a jejich obnova a údržba by se měla provádět a plánovat ze společného fondu oprav.

Koupíte-li tedy byt v bytovém domě do svého vlastnictví a plánujete jeho rekonstrukci, je třeba konzultovat veškeré úpravy a opravy s vedením SVJ. Vlastník jednotky totiž může podle zákona svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, ale také má povinnost oznámit případné úpravy i uvnitř bytu osobě odpovědné za správu domu. V tomto případě jde pouze o oznámení.

Pokud ovšem byste v rámci rekonstrukce plánovali vyměnit vchodové dveře do bytu, nebo okna, situace již je jiná právě proto, že jde o společné části domu. Vlastník tyto součásti nemůže vyměnit bez souhlasu SVJ. Většinou postačuje souhlas výboru SVJ, pokud stanovy daného společenství neurčují, že s tím musí souhlasit shromáždění vlastníků.

Zajímavé je, že do společných částí domu, co se týká technického zařízení, patří vedení plynu a energií pouze k bytovému jističi. Na rozdíl od otopného systému, kdy do společných částí domu patří i radiátory v bytě. Znamená to, že i v případě výměny radiátoru je třeba si zajistit souhlas SVJ.

Jindra Svitáková

GARÁŽE



Prodáváte garáž? Nepodstřelte cenu!

Chcete-li koupit nebo prodat garáž, je třeba zorientovat se na realitním trhu tohoto typu nemovitosti. Nejen ceny bytů a domů, ale i ceny garáží se mění a v posledních letech stále stoupají. Nabídka totiž stále není dostatečná.

Poptávku po garážích zvyšuje i stále větší počet elektromobilů, které se samozřejmě v garážích nabíjejí pohodlněji a bez čekání, než někde na parkovišti či u benzínové pumpy. Podle serveru Hypoindex v roce 2025 zaznamenala většina měst nárůst cen oproti minulému roku. Průměrná cena samostatné garáže se pohybuje kolem 700 tisíc korun, cena garážového stání kolem 500 tisíc korun. Nejdražší garáže jsou v Praze a Brně, nejlevnější je z velkých měst Ostrava a Karlovy Vary, kde se garážová stání pohybují od 300 do 350 tisíc korun.

Jak tedy stanovit cenu vaší garáže?

Tak, jako v případě jiných nemovitostí, záleží především na lokalitě, to plyne i z výše uvedeného přehledu. Dále rozhoduje stav garáže, velikost, typ (samostatná, součást domu, garážové stání) a vybavení. Také je důležité, jestli je součástí kupní ceny, resp. prodeje, pozemek nebo je pozemek ve vlastnictví jiného subjektu.

V rámci technického stavu je třeba posoudit nejen stáří garáže, ale také provedení stavby a zda bude třeba opravy nebo rekonstrukce. Vliv na cenu má také velikost garáže, protože mnoho novějších automobilů má větší rozměry, než automobily v období 70. či 80. let. Garáž pro starou škodovku určitě nebude rozměrově dostačovat modernímu SUV, a to pak omezí i počet zájemců, a samozřejmě se to odrazí ve stanovené ceně. Důležitý je také stav vrat. Mnoho starších garáží má ještě klasická vrata, ale dnes bude kupec preferovat moderní vrata na dálkové ovládání. Zavedená elektřina je vzhledem ke stále stoupající elektromobilitě také výhodou, a přitom není v garáži pravidlem.

Než půjdete do „akce“, připravte si dokumenty, bez nichž nelze nabízet, natož prodávat. Patří sem list vlastnictví (výpis z katastru nemovitostí), a pokud stojí stavba na pozemku jiného subjektu, tak i doklady k tomu. Dále je třeba snímek z katastrální mapy, stavební dokumentace, pokud existuje, a u novějších garáží kolaudační rozhodnutí. Pokud garáž nevyužíváte vy, ale pronajímáte ji, připravte si také nájemní smlouvu.

A jde se na stanovení ceny. Jestliže se nejprve chcete zorientovat sami, udělejte si malý průzkum trhu. Realitní portály a různé inzertní noviny hodně napoví a poskytnou první statistiku. Důležité je dívat se po inzerátech, které nabízejí garáž v podobné lokalitě a v podobném stavu, jako je ta vaše.

Pokud si nejste jisti, konzultujte stanovení ceny s realitním makléřem v místě prodeje. Je to vhodné právě proto, že makléř má mnohem větší přehled o prodejkách v okolí a může stanovit reálnou cenu. Přece jen nabídkové ceny v inzerci nejsou vždy ty, za které se nakonec daná garáž prodá. Realitní makléř pomůže nejen se stanovením ceny, ale i se samotným prodejem. Je třeba objekt nafotit, a to i s okolím a příjezdovou cestou, vytvořit kvalitní inzerci a nabídnout jej vhodným zájemcům. S profesionálem to půjde rychleji a s největší pravděpodobností prodáte i výhodněji.

Jindra Svitáková

BYDLETE LÉPE



... s námi to jde snadno

realityčechy  cz