



Nová zelená úsporám přinese od února výhody pro rodinné domy

více na straně 4-5

Kde má trvalé bydliště
novorozeně?

strana 10

Průměrná hypotéka
vzrostla v loňském
roce o pětinu

strana 18





Starosti s hypotékou přenechte nám

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

Porovnáme nabídky bank i stavebních spořitelén a doporučíme nejvhodnější řešení.

Asistujeme při kompletaci podkladů pro banku a při vyřízení úvěru.

Hlídáme důležité termíny pro úspěšné schválení a vyčerpání úvěru.

777 702 700

www.golemfinance.cz



TÉMA VYDÁNÍ



STRANA 6

Do daňového přiznání patří i příjmy z pronajaté reklamní plochy na domě – a to není vše daně



STRANA 12

Kdy je nejlepší čas prodat nemovitost?

RYCHLÝ PŘEHLED



ÚNOR 2025

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV:	↔ -0,72 %
85% LTV:	↔ 1,02 %
90% LTV:	↔ 0,21 %

INDEX NÁVRATNOSTI BYDLENÍ: 8,55 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1:	-2,85 %
Byty 2+1:	-1,84 %
Byty 3+1:	-2,25 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz



STRANA 20

Staré stavby na pozemku – rekonstruovat nebo bourat?

REALITNÍ POSTŘEH

Irena Jakobová (FinGO)

„Nejčastější zimní škody registrujeme u neobývaných nemovitostí, kde prasklé vodovodní trubky či propadlé střechy způsobují škody v řádu statisíců korun.“

NAPSALI O NÁS

Poptávka je obrovská, Češi budou zase kupovat byty „za nesmysl“, říká expert

SeznamZprávy / 12. 12. 2024 (kráceno)
Developeři v minulých letech výrazně nezlevňovali, spíše nabízeli parkovací místa nebo kuchyňské linky zdarma. Čekali, až

trh doroste do cen, které měli v cenících,“ řekl v podcastu Ve vatě Michal Pich, jednatel realitního serveru Reality Čechy.

Přihlaste se
k odběru
měsíčníku



realitycechy.cz

realityčechy.cz
realitní a zpravodajský server

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: inzerce@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.

Nová zelená úsporám přinese od února výhody pro rodinné domy

 téma měsíce

Dotační program Nová zelená úsporám určený na pomoc domácnostem s energeticky úspornými renovacemi rodinných domů čekají od února výrazné změny. Především bude finanční podpora vyplácena všem žadatelům zálohově ještě před realizací. Nová je také možnost získat výhodný úvěr na zateplení jakéhokoliv rozsahu. A žadatelé se dočkají sjednocení a dalšího zjednodušení podmínek podpory. Příjem žádostí bude otevřen 20. února, a to ve dvou podprogramech.

Podprogram Oprav dům po babičce je určen všem, kteří se rozhodnou pro důkladné zateplení svého domu. Podmínkou je realizace tzv. optimálního zateplení, na něž může domácnost získat příspěvek až 1 milion korun. Projekt je pak možné rozšířit o fotovoltaiku, ekologické zdroje tepla a jiná úsporná řešení, a dosáhnout tak na daleko vyšší podporu. Při současné instalaci fotovoltaiky a výměně zdroje vytápění budou domácnosti navíc odměněny kombinační bonusem až 100 tisíc korun.

Žadatelé v tomto podprogramu také získají již zavedený rodinný bonus ve výši 50 tisíc korun na každé nezaopatřené dítě. Nově je pod tento dotační titul zařazena i podpora novostaveb v tzv. nulovém standardu s dotací až 400 tisíc korun.

V rámci podprogramu Nová zelená úsporám Light budou podpořeny realizace jednotlivých opatření samostatně nebo v kombinaci. Může jít o částečné zateplení domu či jen výměnu oken a dveří s maximální výší podpory 500 tisíc korun nebo o instalace domácích fotovoltaik, výměny neekologických zdrojů tepla (až 130 000 Kč), využití dešťové vody v kombinaci se zateplením (50 000 Kč), solární ohřev vody (až 60 000 Kč), řízené větrání s rekuperací (až 75 000 Kč), využití tepla z odpadní vody (50 000 Kč), Zřízení zelené střechy (pouze v kombinaci se zateplením) až 100 000 Kč, využití tzv. šedé vody v kombinaci se zateplením (až 100 000 Kč).

Podprogram je určen jak pro běžné domácnosti, tak se zvýhodněnou podporou pro seniory a domácnosti s nižšími příjmy.

Může to být až 250 000 Kč na pokrytí 80 % realizačních nákladů na zateplení na výměnu neekologického zdroje vytápění až 150 000 Kč.

Podmínky jsou v obou dotačních programech sjednocené a liší se pouze v míře podpory zateplení. Výše dotace na ostatní opatření, stejně jako bonus pro domácnosti ze znevýhodněných regionů (5 %) a bonus za environmentálně šetrné řešení projektu (až 30 000 Kč) jsou shodné v obou programech. Dotace bude vyplácena všem předem.

K dotaci na zateplení budou moci domácnosti získat zvýhodněný úvěr od stavebních spořitelů a bank. Žadatelé se dočkají také zjednodušení v procesu příjmu a podání žádosti. „Administraci žádosti významně zjednodušíme už od prvních kroků. Žadatelé si snadno vyberou ze dvou dotačních podprogramů. V NZÚ Light se vydáme cestou zjednodušeného vykazování, kdy například k dílčímu zateplení již nebudeme vyžadovat předložení průkazu energetické náročnosti budovy, ale postačí jednoduchá zpráva potvrzená dodavatelem,“ upřesnil k novinkám v dotacích ředitel Státního fondu životního prostředí ČR Petr Valdman.

Dotace nejsou určeny pro bytové domy, ale pouze pro domy rodinné. Mohou o ně požádat fyzické osoby, vlastníci rodinných domů, pokud nevlastní více než dvě stavby určené na bydlení. Podmínkou je, že v podpořené nemovitosti budou trvale bydlet alespoň pět let. Příjem žádostí bude probíhat plně elektronicky přes systém pro podání žádostí Státního fondu životního prostředí ČR na webu zadosti.sfzp.cz.

Jindra Svitáková

” Fotovoltaické elektrárny mohou fungovat jako ostrovní systémy, jinými slovy nepotřebují připojení do centrální distribuční sítě. Ale samozřejmě do ní mohou být připojeny a dodávat do ní elektřinu.

Při on-line odhadu nemovitosti většinou stačí vyplnit dotazník na příslušné stránce. Foto redakce

ZDE SI MŮŽETE
stáhnout minulé
vydání našeho
magazínu.



Do daňového přiznání patří i příjmy z pronajaté reklamní plochy na domě – a to není vše daně

REALITNÍ KANCELÁŘE

Máte-li na svém domě reklamní plochu, kterou pronajímáte, nebo se na vaší střeše tyčí anténa mobilního operátora, nezapomeňte tento příjem uvést v daňovém přiznání. Pokud jde o běžný rodinný domek, má tuto povinnost vlastník nemovitosti. Ten ostatně s operátorem či správcem reklamní plochy uzavíral smlouvu a jemu chodí na účet částka za pronájem. V tomto případě je tedy vše jasné.

Ovšem pokud jde o bytový dům ve vlastnictví více osob, resp. SVJ, základ situace je jiný. Smlouvy s případnými nájemci reklamních ploch či zřizovateli antén a podobných zařízení, ale i například smlouvy o pronájmu nebytových prostor, totiž uzavírá SVJ. Patří tyto finanční prostředky, resp. zisk z nich, SVJ?

Je to jednoduché – nepatří.

Za příjem SVJ se totiž nepovažuje nájemné z pronájmu společných částí domu, nájemné z reklamních ploch na domě, z provozu technických zařízení (např. právě telefonní antény na střeše apod.), i nájemné z nebytových prostor v domě pronajímaným podnikatelům.

Bytová jednotka totiž obsahuje nejen byt, ale také podíl na společných částech domu, což jsou různé provozovny, prodejny, ale i kočárkárny, bývalé prádelny, sušárny, sklady, či kotelny, a samozřejmě i střechy, komíny, zdi či balkony, garáže, či dokonce protiatomové kryty. Tyto prostory může SVJ pronajímat dle rozhodnutí shromáždění SVJ. Ale vzhledem k tomu, že jde o společné prostory, z nichž každý vlastník vlastní určitý díl, výnos z těchto pronájmů patří přímo spoluvlastníkům.

Výnos z pronájmů společných prostor je tedy třeba vždy ke konci zdaňovacího období, což bývá většinou konec kalendářního roku, rozdělit dle spoluvlastnických podílů, zapsaných v prohlášení vlastníka, resp. v katastru nemovitostí.

Ale pak mohou nastat dvě varianty. Buď jednotlivé podíly z těchto příjmů vedení SVJ rozpošle spoluvlastníkům, nebo je nechá na účtu

SVJ, aby se použily například na úhrady služeb, opravy, či různá vylepšení domu dle rozhodnutí shromáždění.

Druhou variantou je, že se vlastníci rozhodnou a tyto příjmy se ponechají v SVJ, například jako „mimořádný“ příspěvek na správu domu a pozemku. O tom, jakou variantu SVJ zvolí, musí rozhodnout shromáždění vlastníků jednotek hlasováním.

Pokud se shromáždění vlastníků rozhodne ponechat tyto příjmy v SVJ, jednotliví vlastníci se ani tak nezabývají povinností uvést svůj podíl z tohoto příjmu v daňovém přiznání. Proto je třeba, aby vedení SVJ v každém případě rozeslalo všem vlastníkům potvrzení, kolik jejich podíl z těchto příjmů, snížený o podíl na výdajích, činí. Pokud se tak nestane a odevzdání daňového přiznání se blíží, je třeba, aby o ně vlastník požádal a získal je. Měl by to udělat i vlastník, který by bez tohoto příjmu nebyl povinen podat daňové přiznání (např. student, starobní důchodce apod.). I on totiž bude muset v případě, že jeho podíl přesáhne nezdanitelné minimum, což je od roku 2024 50 000 Kč, daňové přiznání podat a uhradit daň.

V mnoha zvláště starších bytových domech jsou umístěny i velké provozovny, obchody, sídlí zde banky. Podíl spoluvlastníků na příjmech z pronájmů těchto nebytových prostor může být tak vysoký, že ovlivní i výši jeho daně. Ve velkých bytových domech, kde je nebytových prostor málo a spoluvlastníků, resp. bytových jednotek, desítky, je podíl většinou tak nízký, že výši daně z příjmu nijak neovlivní. Je ale třeba každopádně tuto částku do daňového přiznání uvést. **Jindra Svitáková**



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Jsou kontejnery vhodné k trvalému bydlení?

 TRENDY

Na začátku letošního roku přinesla ČTK zprávu, že v Přerově v Kojetínské ulici vznikne azylový dům, který na přechodnou dobu poskytne ubytování mužům i ženám v nouzi. Bude se jednat o dvoupodlažní kontejnerovou stavbu s kapacitou 30 lůžek. Náklady stavby jsou 32,5 milionu korun a realizuje ji Charita Přerov. Se stavbou na městském pozemku začali stavbaři hned první týden v lednu stavba by měla být dokončena v dubnu. A proč právě kontejnery?

Výhodou kontejnerových domů je rychlá stavba, ale také zároveň zpětná rozebratelnost, což umožňuje v případě nutnosti snadný přesun. Výhodou také je, že se jednotlivé buňky, resp. kontejnery, dají

jednoduše skládat do sebe či na sebe, čímž se volí velikost budoucího domu, která ale nemusí být konečná. Dala by se v toto ohledu přirovnat k různým modulovým domům, které mohou tzv. růst.

Nejlevnějším způsobem, který používají některé firmy nabízející kontejnerové bydlení, je využívání starších lodních kontejnerů. Ty bývají zpravidla 6 metrů dlouhé a 2,6 metru vysoké. Další možností je použití větších, 12 metrů dlouhých kontejnerů. Jejich pořízení bývá finančně dostupné, a pro ty, kteří preferují recyklaci a úsporné bydlení, je určitě předností, že tím tyto vyřazené kontejnery dostávají nový životní cyklus.

Aby se kontejnery daly použít pro bydlení, musí mít neporušený nosný skelet. Přitom po konečných úpravách mohou mít mnoho různých podob a díky tomu, že se dají skládat vedle sebe a na sebe, mohou z nich být krásné moderní prosklené domy přízemní i vícepatrové. Je běžné, že se k domům připojují rozlehlé terasy, které se zastřešením vytvářejí další obytný prostor. A v dnešní době,

kdy ceny pozemků stále šplhají výš a výš, může být kontejnerové bydlení vhodné především na malé pozemky.

Jaké jsou tedy hlavní výhody kontejnerových domů?

Positivem je jednak pořizovací cena základního materiálu. Podle Ing. Matěje Machače, projektanta a odborníka na pozemní stavby, se dá ušetřit zhruba 20 % z celkového obnosu za výstavbu oproti cihlovému domu. Dalším pozitivem je rychlost stavby a s ní spojená možnost provádění úprav na kontejneru v interiéru haly. Tam se může provést odrezání, veškeré úpravy, nátěry a pak se teprve upravené kontejnery převezou na pozemek, sestaví do hotové stavby a připojí k sítím. Další výhodou je, že kontejnerové domy nevyžadují zákla-

dovou desku. Se zemí bývají spojeny pouze betonovými patkami, což je také úspornější varianta.

Naopak, největší nevýhodou je výrazně kratší životnost oproti stavbě z cihel. Při kvalitně provedeném domu z lodních kontejnerů může být jeho životnost zhruba 50 let. Při kvalitně provedeném domu z cihel může být životnost i několik stovek let. Kontejnery také omezují dispozici místností. I když na sebe nebo vedle sebe naskládáte více kontejnerů, stále jsou rozměry jednotlivých bloků stejné, a tomu je třeba přizpůsobit dispozici interiéru.

Podle názorů některých odborníků nejsou kontejnery pro stálé bydlení v našich klimatických podmínkách nejvhodnějším řešením, protože je třeba kvalitně vyřešit izolaci, a tak minimalizovat tepelné ztráty, ale také přehřívání v letních měsí-

Aby se kontejnery daly použít pro bydlení, musí mít neporušený nosný skelet. Přitom po konečných úpravách mohou mít mnoho různých podob a díky tomu, že se dají skládat vedle sebe a na sebe, mohou z nich být krásné moderní prosklené domy přízemní i vícepatrové. Foto redakce

cích. A taková izolace něco stojí a už se prakticky náklady blíží třeba stejné velké dřevostavbě.

Je tedy na každém, aby si rozhodl, zda má pro něj kontejnerové bydlení smysl. Podívat se ale na tento styl bydlení, poslechnout si názory odborníků, seznámit se se zkušenostmi těch, kteří v kontejnerových domech již bydlí, má určitě smysl. Už třeba pro inspiraci, jak různé, i luxusní stavby se z obyčejných vyřazených lodních kontejnerů dají realizovat. | Jindra Svitáková

Chcete vědět více?
Zde najdete podobné články





Kde má trvalé bydliště novorozeně?

Narození dítěte je určitě důvodem k radosti. Hned s narozením však vznikají nejen radosti, ale také starosti – a především povinnosti vůči státu. Jsou to ovšem povinnosti především vůči novému člověku, kterého je třeba ukotvit do zdravotních i úředních struktur. Mezi ně patří i trvalé bydliště.

Narození dítěte je třeba oznámit nejen zdravotní pojišťovně a zaměstnavateli, ale také vlastníkově bytu, bytovému družstvu nebo společenství vlastníků v místě, kde rodiče, případně jeden z nich, s nímž bude dítě sdílet bydlení, bydlí.

Především je to z důvodu úpravy záloh na některé služby spojené s užíváním bytu. I na dítě se totiž mohou rozpočítávat společné náklady (např. odpad, výtah apod.). Toto místo se pak také počítá za trvalý pobyt dítěte. Ovšem i ten je třeba nahlásit.

Podle zákona je místem trvalého pobytu narozeného dítěte místo trvalého pobytu matky v době jeho narození. Nemá-li matka trvalý pobyt na území ČR, je místem trvalého pobytu dítěte v době jeho narození místo trvalého pobytu otce v ČR. V případě, že ani jeden z rodičů nemá trvalý pobyt na území ČR, postupuje se podle právní úpravy státu, kde rodiče mají trvalý pobyt. Nicméně i k českému státu mají rodiče z jiných států povinnosti, pokud se jim zde narodí dítě.

Pokud se na území České republiky narodí dítě, jehož rodiče nejsou občany ČR, ale občany jiného státu

Evropské unie, nemusí pro něj žádat o žádné pobytové oprávnění. Pokud se plánuje, že dítě bude na území České republiky pobývat po dobu delší než 3 měsíce, rodiče požádají o osvědčení o registraci občana Evropské unie. To může být vyžadováno například u zápisu dítěte do mateřské nebo základní školy nebo na některé volnočasové aktivity nebo do dobrovolných spolků.

Pokud cizinec pobývá na území České republiky na základě povolení k trvalému pobytu, může pro dítě (občana Evropské unie) požádat o vydání povolení k trvalému pobytu z humanitárních důvodů. Jako účel rodiče uvedou společné soužití se zákonným zástupcem s povoleným trvalým pobytem.

Jiné je to u cizinců, kteří nejsou občany zemí EU. Pokud se jim na území České republiky narodí dítě, může pobývat na území přechodně po dobu nejdéle 60 dnů. Do té doby musí území buď opustit, nebo může požádat na pracovišti Ministerstva vnitra o povolení k pobytu nebo vízum.

Pokud rodiče změní trvalé bydliště, změně je pochopitelně i dítě. Při nastěhování do nového bydliště je třeba, aby rodič, resp. zákonný zástupce dítěte, který jde přihlašovat nový trvalý pobyt, nezapomněl předložit mimo základních dokladů potřebných k přihlášení trvalého pobytu také rodový list dítěte a občanský průkaz nebo pas, pokud ho dítě má vystavený. Jestliže rodič trvalé bydliště nemění, ale dítě ano (například se stěhuje natrvalo k druhému z rodičů, k prarodičům apod.), je třeba předložit také doklad o vlastnictví nebo nájmu bytu či domu, v němž bude mít trvalé bydliště. To předkládají při změně trvalého pobytu i dospělé osoby.

Ač lze mnoho věcí již s úřady řešit elektronicky, přihlášení k trvalému pobytu do této agendy nepatří. I v případě novorozeného dítěte je tedy třeba dostavit se na příslušný městský či obecní úřad, vyplnit tam přihlašovací lístek k trvalému pobytu a doložit doklady.

Jindra Svitáková



Podle architektů je optimální poměr stran obdélníkového půdorysu pozemku 2 : 3. Čím bude pozemek širší, či větší, tím lépe. Foto redakce

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Kdy je nejlepší čas prodat nemovitost?

Prodáváte byt nebo dům? Pak jistě víte, o jak zásadní rozhodnutí se jedná. Důležité je zvážit všechny okolnosti a prodej také dobře načasovat. „Jenže jak poznám, že nastal ten správný čas?“ ptáte se. To je složitá otázka. Jaro potenciálním zájemcům o vaši nemovitost přináší jiné priority, léto je plné dovolených, na podzim začíná školní rok a před Vánoce mi zase chybějí finance. Tak kdy je tedy nejlepší prodat?

Podle Dominika Ženatého, ředitele brněnské realitní kanceláře DOMA realitní makléři, nelze na tuto otázku jednoznačně odpovědět.

„Obecně lze říci, že nemovitosti k celoročnímu bydlení nebo investiční nemovitosti nemají sezónu. Jejich prodej můžete zahájit kdykoliv. Výjimkou mohou být rekreační nemovitosti, které často reflektují sezónní výkyvy, nebo pozemky, ale ty jsou ovlivněny sezónností méně,“ vysvětluje.

Klíčové faktory prodeje nemovitosti

Pokud tedy zvažujete prodej nemovitosti, je třeba zahrnout spíše externí faktory, jako je vaše ekonomická situace, stav samotné nemovitosti nebo důvod prodeje.

„Hodně záleží na motivaci prodávajícího. Pokud řešíte například finanční tíseň, někdy existují i jiné možnosti než okamžitý prodej. Proto je dobré situaci konzultovat s odborníkem,“ radí Dominik Ženatý.

Názor realitního makléře je cenný zejména v otázce rekonstrukcí. Prodávat před, nebo po rekonstrukci? Rozhodnutí závisí na třech klíčových faktorech:

1. Cena rekonstrukce versus navýšení hodnoty

„Byt po rekonstrukci se obvykle prodává za vyšší cenu než byt před rekonstrukcí. Zůstává však otázkou, zda toto navýšení pokryje investici do rekonstrukce. Je potřeba si to přesně spočítat,“ doporučuje Dominik Ženatý s tím, že klíčové je získat

od stavební firmy závazný rozpočet, který eliminuje riziko neplánovaných nákladů.

2. Hodnocení stavu nemovitosti makléřem

Podle Dominika Ženatého vám každý dobrý realitní makléř dokáže říct hodnotu nemovitosti před a po rekonstrukci. Tato analýza pomáhá vyhodnotit, zda je investice do úprav ekonomicky smysluplná.

3. Osobní zapojení

I když rekonstrukce finančně dává smysl, je třeba zvážit také časovou a energickou náročnost. „Nad každou stavbou nebo rekonstrukcí je nutný osobní dohled. Pokud na to nejste připraveni, zvažte, zda se do toho pustíte,“ varuje Dominik Ženatý.

Jak tedy prodat efektivně?

Prodej nemovitosti zahrnuje řadu kroků – od správného nastavení ceny přes profesionální prezentaci až po vyjednávání s kupujícími. Kvalitní makléř vám pomůže nejen s těmito kroky, ale také s volbou správného načasování a strategie prodeje.

„Každý případ je individuální. Naši makléři se snaží najít nejlepší řešení na míru klientovi, ať už prodává investiční byt, rodinný dům, nebo rekreační nemovitost,“ říká Dominik Ženatý.

Pokud tedy uvažujete o prodeji své nemovitosti a potřebujete odborný názor, neváhejte se obrátit na zkušené realitní makléře. Díky jejich odbornosti a znalosti trhu můžete najít to nejlepší řešení, které odpovídá vašim potřebám.

Lucie Hušková



REALITY

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Chcete si opravit nájemní byt? Vyvarujte se zbytečným chybám



Provede-li nájemce zásadnější úpravy bez souhlasu pronajímatele, ten může požadovat jejich okamžité odstranění. Foto redakce

Ne každý touží po vlastním bydlení, které se většinou pojí s nemalou hypotékou. Ti, kteří dávají přednost nájemním bytům, se ale ne vždy stěhují do takového, který jim naprosto vyhovuje. Dispozicemi, vybavením, sociálním zařízením.

NÁJMY

Pronajímatel sice musí předat byt nájemci čistý a funkční, to ovšem neznamená, že po skončení předchozího nájmu vymění kuchyňskou linku, zrekonstruuje koupelnu či položí nové podlahové krytiny. A tak i když byt novému nájemci vyhovuje dispozičně, ne vždy má stejný názor na vybavení kuchyně, barvu stěn či podlahové krytiny. Co s tím?

Jakákoli oprava, natož i větší rekonstrukce a změny nájemního bytu je třeba projednat nejprve s pronajímatelem. Pokud již při vstupu do nájemního vztahu víte, co vše byste chtěli v bytě změnit, netajte to. Naopak, od počátku to s pronajímatelem otevřeně komunikujte.

Vyhnete se tak pozdějším problémům. Jestliže bude pronajímatel již před podpisem nájemní smlouvy vstřícný, je možné už v této fázi dohodnout, co chcete v bytě změnit. A s tím souvisí to nejdůležitější – jak se rozdělí náklady na tyto úpravy.

A také je zde druhá možnost. I když podle zákona má pronajímatel povinnost předat byt v příslušném stavu, ne vždy to tak musí učinit. Možná je dohoda s budoucím nájemcem, že si byt převezme v horším stavu a nechá ho opravit. Na čí náklady, to už musí být také předmětem další dohody, nebo ještě lépe součástí ujednání nájemní smlouvy.

V tomto případě bývá častá dohoda, že si nájemce vyčíslené náklady „odbydlí“. To znamená, že dohodnutou dobu nebude platit nájemné, nebo ho bude platit ve snížené výši (to se samozřejmě netýká poplatků externím dodavatelům energií, tepla, odvozu odpadů apod.).

Nutnost nebo jen přání zrekonstruovat byt se nemusí objevit při vzniku nájemní smlouvy, ale při dlouhodobém nájmu kdykoli později. Zvláště při dlouhodobějším nájmu je typické, že se některé věci opotřebují, ať je to kuchyňská linka, podlahy, nebo sanita. I v tom případě ovšem musí nájemce nejprve s pronajímatelem dohodnout rozsah úprav a kdo je bude hradit.

Pronajímatel může odmítnout tyto náklady hradit, pokud se jedná o kosmetické úpravy. Jestliže chce například nájemce luxusnější kuchyňskou linku, varnou desku, i když předchozí není poruchová, nebo značkové umývadlo, či vzhledově jiné obklady, může pronajímatel

úpravy povolit, ale nebude je zřejmě financovat. A nájemce je bude muset uhradit sám.

I přes to, že až bude odcházet, nebude moci například kuchyňskou linku odmontovat. To proto, že byt by měl zůstat v takovém stavu, v jakém byl při nastěhování. A pokud tam kuchyňská linka byla, musí tam zůstat i poté, co se nájemce odstěhuje jinam. Takže tyto náklady si nájemce nijak „neodbydlí“. Pouze bude bydlet v prostředí, které si přizpůsobil svému vkusu a životnímu stylu.

Provede-li nájemce zásadnější úpravy bez souhlasu pronajímatele, ten může požadovat jejich okamžité odstranění, resp. uvedení bytu do původního stavu. Proto pozor zvláště při plánování větších úprav, jako je bourání příček, přestavba kuchyně či koupelny.

Pokud to přesto nájemce udělá a pronajímatel bude dodatečně souhlasit a nebude požadovat uvedení do původního stavu, stále to neznamená, že musí náklady na tyto práce hradit. Pokud to nebylo dohodnuto předem, nemusí. A to ani v případě, že se úpravami zvýšila hodnota bytu.

Existuje ovšem výjimka, kdy nájemce souhlas pronajímatele nepotřebuje. Respektive pokud pronajímatel nesouhlasí, může se obrátit pro povolení rekonstrukce na soud. Je to tehdy, pokud nájemce či některý z členů jeho rodiny potřebuje byt přizpůsobit svému zdravotnímu stavu. Často bývá třeba například pro vozíčkáře odstranit různé bariéry, rozšířit dveře do koupelny, snížit pracovní desku v kuchyni či podobné. I v tomto případě ale je nájemce povinen po skončení nájmu uvést byt do původního stavu, pokud ho pronajímatel výslovně nevyzve, aby byt ponechal v upraveném stavu.

Co vše je možné považovat za změnu v bytě? Opravou nazýváme většinou něco, co je třeba opravit – například zásuvku, netěsnící okno. Rekonstrukce je vždy většího rozměru, něco při ní bouráme, stavíme nové příčky, měníme dispozice. To vše je třeba provádět v dohodě s pronajímatelem.

A co přimontování věšákové stěny, televize nebo vytapetování? V takových případech u odborníků převažuje názor, že tyto drobné změny nelze považovat za podstatné úpravy a nepotřebují souhlas pronajímatele. Ovšem při ukončení nájmu by měly být například otvory do zdi zasádrovány, tapety strženy a zdi vymalovány, a podobně by se mělo postupovat i v případě dalších drobných zásahů. **Jindra Svitáková**



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Půjčku od nebankovní společnosti se zástavou nemovitosti by měl vlastník volit až tehdy, pokud vyčerpá všechny možnosti. Foto redakce

Nebankovní hypotéka – vzít či nechat být?

Podle průzkumu agentury Ipsos pro finanční společnost ACEMA Credit Czech z července minulého roku splácí více než polovina Čechů kromě hypoték i další úvěr. Třetina zájemců o úvěr však s žádostí v bance neuspěje, a tak zvažují jinou alternativu. Nejčastěji se obracují s prosbou o půjčku na rodinu a přátele (60 % dotázaných), dále zvažují prodej majetku, a 18 % by jako další možnost zvolilo nebankovní financování. Co je však třeba při této volbě zvážit? Je toho trochu více než u financování bankou.

FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ

Nebankovní hypotéky poskytují nebankovní společnosti, které sice obvykle stanovují mírnější podmínky a menší administrativní zátěž pro žadatele, avšak mají i některé nevýhody. V první řadě je třeba mít nemovitost, kterou bude žadatel ručit. Zároveň je třeba počítat s tím, že hodnota LTV se pohybuje od 50 do maximálně 70 %. To znamená, že při hodnotě nemovitosti 3 miliony korun můžete jako půjčku obdržet také jen polovinu této částky.

Na druhou stranu, pokud nedosáhnete na klasickou hypotéku, může být tato cesta jediná, která pomůže realizovat vaše potřeby. Například může tento typ půjčky překlenout období, kdy potřebujete prodat nějaký jiný majetek (akcie, dluhopisy, umělecké předměty apod.), ale než se prodej realizuje, potřebujete prostředky na financování nákupu nemovitosti, rekonstrukce a podobně.

Podobně to mohou mít začínající developeři nebo třeba majitel činžáku, který jej hodlá zrekonstruovat a byty poté prodat do osobního vlastnictví. Hypoteční banky někdy neposkytnou úvěr třeba proto, že stavebník nemá za sebou realizaci více podobných projektů, tedy nemůže prokázat patřičnou „historii“, nebo potřebuje stavět rychle, ale vyřízení úvěru v bance může v případě podnikatelského záměru trvat i několik měsíců. Překlenout na tu dobu financování úvěrem od nebankovní společnosti může být vhodné řešení. Ovšem vždy je třeba větší obezřetnost než u běžné hypoteční banky. Podmínky se totiž mohou diametrálně lišit.

I když každá nebankovní společnost má vlastní podmínky získání hypotečního úvěru, v obecném měřítku platí, že hypotéka bude poskytnuta plnoletému žadateli, který má bydliště nebo trvalý pobyt na území Česka, disponuje pravidelným příjmem a zaručí svou půjčku nemovitostí. Nebankovní společnosti se často navíc také neohlíží na registry dlužníků a podobné. Změny v zákoně o spotřebitelském úvěru přinesly na konci

roku 2016 přísnější podmínky pro nebankovní poskytovatele úvěrů, kteří musí mít licenci České národní banky. Také tím se trh „vyčistil“ a nyní zde působí pouze několik desítek takto registrovaných firem. Licence od ČNB ovšem neznamená, že podmínky jsou stejné jako v běžné hypoteční bance. Právě kvůli tomu, že úvěr lze vyřídit během několika dnů, peníze lze použít na cokoli a mimo záruky nemovitostí se moc „nepapíruje“, musí ovšem žadatel počítat také s přísnějšími podmínkami a řádně si prostudovat nejen smlouvu, ale i obchodní podmínky.

Často se například v nabídkách uvádějí poměrně nízké úroky, ovšem zatímco běžné banky se řídí úrokovou sazbou podle vyhlášené sazby ČNB, nebankovní poskytovatelé mohou úrokové sazby měnit kdykoli na základě vlastních rozhodnutí. Je proto zásadní, aby ve smlouvě byla uvedena fixní úroková sazba. Pokud poskytovatel nabízí výrazně nižší úrok než banka, může to být signál k opatrnosti. Důležité je zkontrolovat si především RPSN (tj. celkové náklady na úvěr, včetně pojištění schopnosti splácet, zpoplatnění výpisu z účtu, a dalších možných poplatků za některé úkony). Některé společnosti totiž nabízejí půjčky, jejichž RPSN je i více než tisíc procent, což je v porovnání s běžnými hypotečními sazbami alarmující. Stejně to je s možností předčasného splacení. Některé společnosti si mohou za předčasné splacení účtovat i několik desítek procent, ale ne z nesplacené částky, ale z původní výše úvěru.

Půjčku od nebankovní společnosti se zástavou nemovitosti by měl vlastník volit až tehdy, pokud vyčerpá všechny možnosti. Dobré je také využít některého srovnávače na internetu, který poskytuje poměrně široké informace o jednotlivých společnostech. Při jejich výběru je mimo výše uvedených faktů (úroky, poplatky apod.) dobré zaměřit se také na důvěryhodnost konkrétní firmy. Prozkoumat informace o jejich aktivitách, reference, výroční zprávy, a v neposlední řadě, zda lze zjistit konkrétního majitele a jeho sídlo. Pokud je v EU, je to určitě mnohem výhodnější, než když se „ztratí“ v některém z daňových rájů. **Jindra Svitáková**

Průměrná hypotéka vzrostla v loňském roce o pětinu

Zájem o hypotéky v loňském roce výrazně vzrostl, banky a stavební spořitelny poskytly nové hypoteční úvěry za 228 miliard korun, což představuje meziroční nárůst o 83 procent. Vyplývá to z aktuálních dat Hypomonitoru České bankovní asociace (ČBA).



Průměrná výše hypotéky v prosinci vzrostla na 3,86 milionu korun, ještě před rokem přitom průměrná hypotéka dosahovala 3,37 milionu korun. Foto redakce

HYPOTÉKY

Spolu s refinancovanými úvěry za 47 miliard Kč dosáhl celkový objem hypotečního trhu 275 miliard Kč, což je výrazný růst oproti 150 miliardám v roce 2023. Předloňský objem hypoték byl nejnižší za dvacet let.

Počet nově poskytnutých hypoték loni dosáhl 61 634, což je o 53 procent více než o rok dříve. Průměrná výše nově poskytnuté hypotéky meziročně vzrostla o 20 procent, což mimo jiné odráží růst cen nemovitostí. Jen v prosinci si lidé nově vzali 5110 hypoték v celkovém objemu 19,7 miliardy korun. Dalších 4,1 miliardy korun připadalo na refinancované hypotéky.

Průměrná úroková sazba u skutečně nově poskytnutých hypotečních úvěrů podle Hypomonitoru ČBA na konci loňského roku mírně klesla z listopadových 4,85 procenta na prosincových 4,8 procenta. Průměrná hypoteční sazba tak zůstala už pátý měsíc v řadě pod pětiprocentní hranicí. V prosinci 2023 přitom tato sazba činila 5,65 procenta, za rok tak klesla o 0,85 procentního bodu.

Průměrná výše hypotéky v prosinci vzrostla na 3,86 milionu korun, ještě před rokem přitom průměrná hypotéka dosahovala 3,37 milionu korun. Může za to jednak růst cen nemovitostí a také to, že žadatelé díky lepším platům dosáhnou na vyšší hypotéku. Nejnižší úrovně dosáhla průměrná hypotéka v lednu 2023, kdy klesla až na 2,83 milionu korun. Splátka hypotéky

ve výši jednoho milionu korun s 30letou splatností se současnými úrokovými sazbami se podle ČBA pohybuje kolem 5,3 tisíce korun. Pokles hypotečních sazeb v loňském roce snížil splátku u průměrné nové hypotéky oproti loňskému roku o deset procent.

„Hypoteční trh výrazně ovlivňuje trh realitní a dostupnost vlastního bydlení. Polovina nových bytů se v Praze dlouhodobě prodá klientům financujícím koupi prostřednictvím hypotéky. Vývoj hypotečního trhu je proto pro dostupnost bydlení klíčový. Zájemci o vlastní byt či dům však už přestali čekat na ještě levnější hypotéky a rozhodli se koupit vyhlédnutou nemovitost hned. Do karet jim hraje očekávaný růst nemovitostí, který se jen tak nezastaví. Vyčkávání na nepatrně výhodnější hypoteční sazby se letos rozhodně nevyplatí,“ doplnil k současné situaci na realitním trhu Evžen Korec, generální ředitel společnosti Ekospol.

Lucie Mazáčová

Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



KURZY ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ ČESKÉ REPUBLIKY

Asociace
realitních
kanceláří ČR
pořádá kurzy



VYUŽITÍ FB A INSTAGRAMU V REALITNÍ ČINNOSTI - ONLINE

Termín: 12. 2. 2025 (9 – 16 hod.)

Místo konání: online, prostřednictvím aplikace ZOOM

SPECIFICKÉ SITUACE V REALITNÍM ZPROSTŘEDKOVÁNÍ A JAK NA NĚ

Termín: 19. 3. 2025 (10 – 14 hod.)

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

REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATEL – REKVALIFIKAČNÍ KURZ

možnost úhrady Úřadem práce

místo konání Praha: od 7. 4. 2025

místo konání Brno: od 12. 5. 2025

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

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

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

 REKONSTRUKCE

Staré stavby na pozemku – rekonstruovat nebo bourat?

Možná právě teď vám osud postavil do cesty skvělý pozemek v místě ideálním pro váš nový domov. Takový pozemek často bývá v obci a jeho součástí může být stará stavba – vybydlený dům, stará stodola, bývalá dílna. A nyní je na vás rozhodnutí, zda bourat nebo rekonstruovat.

Jestliže je pro vás vybraná lokalita nová, budete mít možná ke staré stavbě stojící na pozemku jiný přístup, než pokud kupujete pozemek v místě, kde jste například strávili dětství. Koupit dům sousedící s babiččinou chalupou, kde jste si o prázdninách hráli na kovboje a strávili ve stodolách a kůlnách čas stavěním úkrytů a bunkrů, je opravdu něco jiného. Nostalgické vzpomínky přivádějí lidi spíše k tomu zachovat alespoň část minulosti a využít ji pro moderní bydlení. Připravte se však na to, že všechno může být mnohem složitější, než postavit nový dům.

V prvé řadě, stavaři i projektanti vědí, že stavět na „zelené louce“ je mnohem jednodušší. Od počátku si můžete nechat naprojektovat nebo vybrat projekt domu, který vyhovuje vašim požadavkům a potřebám. Kdežto u staré stavby se musíte přizpůsobovat tomu, co již stojí, takže máte především jasně danou plochu domu, do níž budete vtěsňovat jednotlivé místnosti a prostory.

S novou stavbou se samozřejmě pojí moderní energeticky úsporné materiály, izolace a konstrukce, které jsou dané, naměřené, připravené. Osadit je nezabere tolik času, jako vše napláňovat ve staré budově.

Pokud je to, dejme tomu, stodola, tak má naproti sobě dvoje velká vrata, kudy do ní vyjžděly a kudy z ní vyjžděly povozy. A pak možná někde ve štítu malá okna nebo častěji průzory původně určené na větrání. To však znamená, že ke slovu spolu s projektantem přijde především statik. Ti budou muset napláňovat, kde a jak budovu prosvětlit, aby měly všechny prostory dostatek světla. A to se neobejde bez složitějšího bourání, dostavování a vyztužování.

A pokud to vezmeme „od podlahy“, tak to začne izolacemi a bude končit výškou budovy, která je v mnoha stodolách nadstandardní, ale bude třeba poradit si jak s jejím využitím, tak s nepřiměřenými tepelnými ztrátami, které

s sebou tento prostor nese.

Do nové stavby se můžete nastěhovat prakticky během několika měsíců. Záleží na tom, jakou konstrukci si vyberete. Například dřevostavba na klíč trvá podle informací prováděcích firem od tří do pěti měsíců, klasický zděný dům zhruba rok. Pokud začnete rekonstruovat třeba tu starou stodolu a budete ji chtít přestavět na dům pro bydlení, je třeba počítat s podstatně delší dobou. Záleží na stavu staré budovy a na mnoha dalších technických parametrech, které bude třeba při rekonstrukci zohlednit.

Na druhou stranu je pravdou, že stavby pro bydlení, zvláště ty s hotovými projekty, jsou dané a moc se v nich měnit nedá. Možná sem tam posunout nějakou příčku. Pokud nebudete řešit vlastní projekt, budete bydlet pěkně, úsporně a jednoduše. Ovšem když přijdete k sousedům, najdete podobný prostor. Nic individuálního, nic speciálního.

Naopak staré prostory dokážou bydlení ozvláštnit tak, že vaše bydlení bude jedinečné a neopakovatelné. Kamenné zdi, různé niky, výklenky, sprcha zabudovaná ve skále, či originální vinný sklípek, nebo naopak výhled z třetího patra na široké okolí, to vše umožní rekonstrukce staré stavby. Je třeba ovšem předpokládat, že cesta vedoucí k takovému bydlení, bude delší, složitější, a také finančně náročnější.

Jestliže jste teprve v procesu hledání pozemku vhodného pro váš dům, můžete se rozhodnout, jakou cestou se vydat. Nové stavby se hodí i na menší pozemky, což v konečném součtu může být pěkně vidět na celkových nákladech za dům. Jestliže se chcete vydat náročnější cestou, která vede k originálnímu bydlení, můžete se poohlédnout po starých zahradách a neobydlených venkovských stavbách, kde se fantazii opravdu meze nemusí klást.

Jindra Svitáková



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Úsporné bydlení znamená i změnu myšlení

Stačí vám 25 metrů čtverečních pro plnohodnotné bydlení? Jak potvrzuje stále více obyvatel malých staveb, resp. tiny houses v Česku, ale především v zahraničí, jde to. A především to stojí podstatně méně, než bydlení v mnohametrázních domech či bytech.

Vyžaduje to však hodně přemýšlení, a s tím související změnu myšlení, protože do tak malého domku se vejde opravdu jen to, co nutně potřebujete. Znamená to zbavit se mnoha věcí, které se zdály důležité, ale opravdu důležité jsou? Taková změna myšlení však může přinést především značnou finanční úsporu, a tím pádem možnost dovolit si zážitky, které si se splácením hypotéky a náklady na velký dům či byt nemůžete dovolit.

Tiny house se hodí například pro mladé lidi, kteří si chtějí užívat života a cestovat. Nedávný televizní dokument představil mladý americký pár bydlící ve velkém domě. Na „krku“ však měli oba splácení studentské půjčky (jak víme, v mnoha zemích se bez půjčky nedá vysoká škola vystudovat), a také značné náklady na energie a údržbu velkého domu. I přes to, že měli psa a dvě kočky, rozhodli se jít cestou tiny house, který je vyšel na 30 000 dolarů. Za ušetřené peníze hodlají splatit půjčky a cestovat. Pokud se jednou rozhodnou mít rodinu, budou již mít zkušenosti z úsporného bydlení a možná v něm budou pokračovat i poté, jen s malými změnami. Druhým příkladem je rozvedená žena se dvěma dětmi, která svůj příběh sdílela

na stránkách českých tiny houses. Při rozvodu prodali s bývalým manželem nemovitost a peníze si rozdělili napůl. Ona se rozhodla pro toto minimalistické bydlení, takže si ze své poloviny dokázala pořídit pozemek a malý domek s veškerým komfortem. Podobně mohou bydlet i senioři, kterým se již rodina rozutekla a zůstal třeba velký dům. Nebo nechtějí bydlet s „mladými“. To může vyřešit malý tiny house na zahradě, takže k sobě lidé budou mít dostatečně daleko, aby měli každý své soukromí, a zároveň dostatečně blízko, když bude třeba společnost, hlídání vnoučat, či podpora ve stáří.

Pokud postavíte tiny house na zasiťovaném pozemku, napojíte na kanalizaci, vodovodní síť a elektřinu, stává se z něj plnohodnotné bydlení. Zařízení interiéru vyžaduje hodně přemýšlení, nebo dobrého architekta, protože do malého prostoru se hodí spousta „vychytávek“. Ale jak je vidět na příkladech, právě s těmi se dá do několika metrů čtverečních v podstatě umístit celý domov. A to nejdůležitější: s malým prostorem se pojí i nižší provozní náklady.

Kalkulátor elektrické energie webových stránek tinyhousespace.com mi spočítal, že při využívání běžných

domácích spotřebičů a topení formou přímotopu vyjde roční spotřeba elektřiny na zhruba 20 000 Kč. Samozřejmě záleží na tom, zda myčku budete pušťet denně nebo jednou za dva dny, jak často budete prát a jak budete případně využívat sušičku nebo budete prádlo sušit během slunečných dnů venku na pozemku.

Spotřebu energie ovlivní i styl vaší práce a způsob života – v kalkulatoru můžete zadat na hodiny provoz PC, televize a dalších spotřebičů, bez kterých se někdo obejde, ale někdo prostě ne. Stejně to je s tím, zda si pořídíte klimatizaci nebo budete větrat pouze okny, a jak budete topit. My jsme zadali přímotopy, ale oblíbenými topnými systémy pro tiny houses jsou také krbová kamna na dřevo či peletky, propanové topení, či tepelné čerpadlo. Využít se dá i sluneční energie.

Orientační kalkulátor spotřeby vody nám pro dvě osoby spočítal roční spotřebu 94,27 m³, a to podle hodnot odpovídajících průměrné spotřebě na jednu osobu v běžné populaci. Což je například podle ceníku naší malé obce pro rok 2025 (45 Kč/m³) 4 242 korun.

V době, kdy jsou energie a náklady na bydlení stále vyšší, mohou být pro mnoho lidí napříč generacemi tiny houses odpovědí na jejich otázku, jak úsporně, a přitom moderně bydlet. Takové možnosti zřejmě nebudou možné v centrech velkých měst, ale i na okrajích a ve vilových čtvrtích se nabízejí možnosti. Například nabídnout k prodeji část nevyužívané zahrady. **Jindra Svitáková**



Pokud postavíte tiny house na zasiťovaném pozemku, napojíte na kanalizaci, vodovodní síť a elektřinu, stává se z něj plnohodnotné bydlení. Foto redakce

MŮŽETE BYDLET LÉPE



... s námi to jde snadno