REALITNÍ MAGAZÍN PRO NÁROČNÉ

realityčechy.cz

ročník XIII. • vydání 8 • **srpen 2024** realitycechy.cz

Potřebujete zjistit, čí je dům nebo pozemek, který se vám líbí? Nahlédněte do katastru

více na straně 4-5

Při darování nemovitosti myslete na zadní kolečka

strana 8

Co mohou sledovat kamery instalované na domě

strana 13

Hypotéky
Golem

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

Porovnáme nabídky bank i stavebních spořitelen a doporučíme nejvhodnější řešení.

Asistujeme při kompletaci podkladů pro banku a při vyřízení úvěru.

Hlídáme důležité termíny pro úspěšné schválení a vyčerpání úvěru.

Starosti s hypotékou přenechte nám

777 702 700

www.golemfinance.cz

TÉMA VYDÁNÍ

STRANA 6
Vystěhování neplatícího nájemníka z bytu – často velký problém

STRANA 10
Ceny nemovitostí opět rostou. Nových nemovitostí začíná opět přibývat

STRANA 18
Výhody digitálního modelu budovy jsou především úspory energií a efektivita správy

RYCHLÝ PŘEHLED

SRPEN 2024

ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV:	↖ -0,38 %
85% LTV:	↖ -0,18 %
90% LTV:	↖ 1,11 %
INDEX NÁVRATNOSTI BYDLENÍ:	8,35 ROKU

VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1:	-0,05 %
Byty 2+1:	1,17 %
Byty 3+1:	0,23 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz

REALITNÍ POSTŘEH

Jaroslav Ton (Salutem)

„Úrokové sazby hypoték jsou nyní primárně ovlivňovány mezibankovním trhem, který je zároveň ovlivňován kroky Evropské centrální banky a Fedu. Jejich vliv na výši hypotečních úvěrů začíná být větší než vliv ČNB.“

NAPSALI O NÁS

Zlom na realitním trhu se blíží: Mizí propast mezi hypotékou a nájmem

SeznamZprávy / 17. 4. 2024 (kráceno)
Důležitou roli podle Michala Picha, provozovatele realitních serverů realitycechy.cz a realitymorava.cz sehrál také růst nájemného. „Mnoho vlastníků nemovitostí zvýšilo nájemné o inflaci, která za rok 2022 činila 15,1 %,“ uvedl s tím, že největší růst společnost pozorovala v Praze, Brně, Hradci Králové a Olomouci.

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.

Potřebujete zjistit, čí je dům nebo pozemek, který se vám líbí? Nahlédněte do katastru

téma měsíce

Podrobné informace z online katastru nemovitostí jsou zpoplatněné, ale pro první informaci většinou postačí ty, které si vyhledáte zdarma. Foto redakce

Pro informace týkající se majitelů nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí nemusíte chodit na Czech point, ale můžete je zjistit online v pohodlí svého domova. Stačí mít vhodný přístroj, počítač, mobil, tablet, a připojení k internetu. Ani to není složité. Zvláště znáte-li trochu danou lokalitu.

Nahlížení do katastru je možné na webu https://nahlizenidokn.cuzk.cz/. Pokud si nechcete pamatovat či zadat adresu, stačí do vyhledávače napsat katastr nemovitostí a tento web uvidíte hned jako první vyhledaný. Na titulní straně jsou krásné ikonky, kde si lehce zvolíte, co potřebujete najít.

Vyhledat si můžete konkrétní parcelu, stavbu nebo jednotku. Do katastrálního území stačí zadat jméno obce a už se nabídne i s patřičným katastrálním číslem. Ovšem pro katastrální jednotku potřebujete znát číslo dané parcely. V horní nabídkové liště si klikněte na mapu. A vida, už je vidět mapa celé republiky a pak je třeba najet na konkrétní místo a zvětšovat, zvětšovat a zvětšovat, až se dostanete na konkrétní místo. Jestliže místo dobře neznáte, nebude pro vás snadné orientovat se jen podle katastrální mapy, která jsou samé čáry a hranice pozemků, jedna vedle druhé. Zvolte proto odkaz Katastrální mapa + ortofoto. Tam už si budete jisti, protože poznáte silnici, potůček, radnici a prostě každý konkrétní dům a u něho třeba i ten bazén na zahradě. Pak se vám už lehce najde pozemek, u kterého potřebujete zjistit majitele.

Já jsem zadala v nedaleké obci pozemek kolem zámečku, který je už léta opuštěný. Takže nejprve katastrální území Čechtice, okres Benešov, a v mapě jsem si našla pozemek č. 2138/11. Stačí zadat a už mi vyjela základní informace, nad níž nahoře je upozornění, že potřebujete-li zobrazit vlastníka (což potřebuji), přihlaste se nebo opište kód. A protože nemám trvalý přístup do katastru, který je spíše pro profesionály, opíšu kód. Pozor na to, musí se dodržet velká a malá písmena, která jsou ne vždy dobře poznat. Ovšem systém vám umožní chybovat a nabídne jiný kód, pokud se to napoprvé nepovede. A už máte vlastníky parcely a můžete se ještě také podívat na vlastníky sousedních parcel. Kde se mi nabídl i předmětný zámeček s číslem 27. A po zadání dalšího captcha kódu už vidím vlastníka a jeho poštovní adresu. Tam mohu směřovat svůj dotaz, zda by byla uvedená stavba na prodej.

Jestliže hledáte stavbu a znáte číslo popisné, nahoře nezvolíte záložku Parcela, ale Stavba. Tam zadáte obec a poté číslo popisné. Po zadání kódu opět zjistíte majitele, ale zároveň i podrobnější údaje, včetně toho, zda na budově váznе zástavní právo či jiná omezení, zda se na ni vztahuje památková ochrana a podobně. V těchto základních informacích narazíte v tabulce i na číslo LV – neboli listu vlastnictví. Takže když si zvolíte záložku LV a zadáte toto číslo, zobrazí se další související údaje.

Například které všechny pozemky patří k dané stavbě. Jste-li jedním z těch, kteří vlastní například zemědělské pozemky a čas od času vám chodí nabídky na odkup zemědělské půdy, po zhlédnutí těchto informací, které jsou jednoduše dostupné a zdarma, už víte, kde zřejmě tyto společnosti berou příslušné údaje.

List vlastnictví obsahuje i další data, která mohou být pro zájemce o koupi důležitá. Část A obsahuje informace o vlastníkovi nebo vlastnících nemovitosti, adresu a rodné číslo vlastníka nemovitosti, případně údaj o výši spoluvlastnického podílu. Část B obsahuje přesnou identifikaci nemovitosti (parcelní čísla, jejich výměry, popisná či evidenční čísla budov, druh a způsob využití pozemku atd.).

Část C obsahuje informace o omezení vlastnického práva vztahujícího se na nemovitost nebo pozemek. Může se jednat o zástavní právo (např. hypotéka nebo exekuce), věcné břemeno nebo předkupní právo. Část D vykazuje další zápisy, jako například poznámky o společném jmění manželů či plomby (probíhající řízení u katastrálního úřadu). Část E popisuje základy, na nichž vlastnické právo vzniklo. Mohlo se jednat o kupní smlouvu, darovací smlouvu, dědictví, dražbu apod. Část F slouží k uvedení vztahu bonitovaných půdně ekologických jednotek k parcelám.

Podrobné informace z online katastru nemovitostí jsou zpoplatněné, ale pro první informaci většinou postačí ty, které si vyhledáte zdarma. Ty ostatní si můžete hned na místě v online prostředí zakoupit. Stačí kliknout na klasický e-shopový nákupní košík vpravo nahoře a objeví se vám krátký formulář obsahující vpravo název listiny, kterou jste si vybrali ke koupi. Pod ní si můžete rozbalit informativní ceník. Podle toho, co potřebujete zjistit, se ceny pohybují od 10 do 200 korun za jednu stranu.

Jindra Svitáková

ZDE SI MŮŽETE

stáhnout minulá vydání našeho magazínu.

Kauce neboli dle stávajícího zákona jistota, bývá skládána nájemníkem při podpisu nájemní smlouvy a může být maximálně ve výši tří měsíčních nájmů. Foto redakce

Vystěhování neplatícího nájemníka z bytu – často velký problém

I když si pronajímatel budoucího nájemníka řádně prověří, nemusí se vyhnout situaci, že nájemník ze dne na den přestane platit. Důvody mohou být různé. Nicméně otázkou je, jak takovou situaci řešit. Vystěhování je samozřejmě až poslední eventualitou, ovšem někdy jedinou. Bohužel, pro pronajímatele je to také eventualita velmi složitá a časově náročná.

PRONÁJMY

Složení jistoty při podpisu nájemní smlouvy

Kauce neboli dle stávajícího zákona jistota, bývá skládána nájemníkem při podpisu nájemní smlouvy a může být maximálně ve výši tří měsíčních nájmů (tzn. čistých nájmů, bez poplatků za služby). Pokud tedy nájemce nehradí nájemné, první, co lze použít na vyrovnání jeho dluhu, je právě složená jistota. Toto řešení je však pouze dočasné, resp. uspokojí nároky pronajímatele pouze do té tříměsíční výše. Avšak jestliže nedojde ke zlepšení a nájemce neplatí dál, je situace pronajímatele podstatně složitější a je pochopitelné, že má snahu co nejdříve nájemníka vystěhovat z bytu, aby jej mohl znovu pronajmout.

První pravidlo: začít jednat ihned po nezaplacení prvního nájmu

Může se stát, že nájemce se dostane do finančních problémů, například z důvodu ztráty zaměstnání, dlouhodobé nemoci své či člena rodiny. Pokud byl do té doby nájem placen včas a pravidelně, je třeba jej okamžitě kontaktovat a o nájem ho upomenout. Je vhodné mu zaslat či předat „klasickou" písemnou upomínku, v níž budou také vypočítány důsledky neplacení nájmu. V případě, že nájemce přizná finanční problémy s tím, že na úhradu nájemného nebude mít ani v příštích měsících, je ideální, pokud se obě strany dohodnou na ukončení nájemní smlouvy a nájemce si najde levnější bydlení. To je ovšem opravdu řešení ideální, které by přivítali všichni pronajímatelé.

Problémem je, pokud se nájemce odmítá dohodnout nebo stále slibuje úhradu, a přesto neplatí. Podle informací některých právních kanceláří dokonce existují nájemci, kteří takto jednají cíleně a dobře znají svá práva, jakož i omezené možnosti pronajímatelů. Obvykle postupují tak, že se zpočátku jeví jako bezproblémoví nájemníci, ale po určité době přestanou platit a nereagují na jakékoli upomínky či snahu do domluvu. Pak je třeba dát nájemci okamžitou výpověď bez výpovědní lhůty. To je možné tehdy, když nájemce neuhradil tři měsíce nájemné ani služby a nereagoval na informaci s výzvou o úhradu. Nájem pak zaniká doručením výpovědi a nájemce má jeden měsíc na vyklizení a předání bytu.

V případě „plánovitého" neplatiče, který, jak se říká, v tom umí chodit, nemusí být ale ani okamžitá výpověď výhrou. Pokud totiž nájemce s výpovědí nesouhlasí, má právo vznést námitky či požádat soud o její přezkoumání, a to do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď z nájemní smlouvy byla doručena. A tento návrh může nájemník podat, i když byt opustil. To je možná opět ta ideálnější situace. Většinou totiž dochází k tomu, že pronajímatel předá nebo zašle nájemci řádnou výpověď, ale k vyklizení bytu nedojde. Jedinou možností pronajímatele pak je podat k soudu žalobu na vyklizení nemovitosti. Ovšem pokud navíc „čirou náhodou" podal i nájemce námitku proti výpovědi, musí soud zkoumat obojí, buď zvlášť, nebo tak, že se obě řízení sloučí v jedno. Každopádně to může trvat i několik let a nájemce bude dál vesele bezplatně bydlet.

Jak například uvádí advokátka Mgr. Kateřina Zagorová, je naprostou absurditou soudní represe, když nájemce neplatí nájem a přesto, že dostal výpověď, byt stále používá a nehodlá se vystěhovat – a není to považováno za trestný čin. On sice jedná v rozporu s právem, ale jeho jednání není trestné až do doby, kdy dostane rozhodnutí soudu k vyklizení bytu. Ovšem kdyby se pronajímatel rozhodl vstoupit do bytu nájemce, sbalit mu jeho věci a vystěhovat ho, trestného činu by se tak dopustil, neboť soud by to zřejmě vyhodnotil jako porušování domovní svobody. A stejné to je v případě, kdyby pronajímatel odpojil nájemci přívod elektrické energie, či vody.

Dle Mgr. Zagorové současná legislativa dostala pronajímatele do situace, kdy je právo nájemce na nerušené (byť de facto protiprávní) užívání bytu (tedy domovní svoboda) významně nadřazeno vlastnickému právu pronajímatele. Dokud však nedojde ke změnám zákonů, nelze v případě neplatících nájemníků, kteří se odmítají vystěhovat, uplatnit jiný postup, než je podání žaloby na vyklizení bytu s následnou exekucí.

Jindra Svitáková

Při darování nemovitosti myslete na zadní kolečka

> Případů „dala jim dům a oni jí vyčlenili malý kumbál bez oken“ je nespočet. Ovšem jen špatný právník neporadí dárci, aby si svůj dar řádně pojistil. Také by měly obě strany – dárce i obdarovaný – vědět, že dar lze za určitých podmínek odvolat.

PRÁVO

Odvolání daru pro nevděk, jak to nazývá občanský zákoník, nemá být hrozbou pro obdarovaného. Na druhou stranu ten si musí být vědom, že v případě nemovitosti získává vlastně zdarma věc několikamilionové hodnoty, a to by měl dárci oplatit určitou pozorností nebo činností.

Darování nemovitosti většinou probíhá tehdy, když v nemovitosti bydlí dvě generace a ta starší chce tímto vyjádřit určité generační předání štafety nad správou nemovitosti. Avšak i tak by si měla ponechat dostatečnou kontrolu, například formou výminku či služebnosti, o nichž jsme již před časem psali. Například u výminku je možné nejen určit část nemovitosti, kterou bude dárce užívat, ale lze podrobně vyjmenovat veškeré další společné prostory, které má právo užívat, a také služby, které budou s výminkem souviset (například nákupy, úklid, dovoz k lékaři, zajištění teplého jídla apod.).

Všeho má být s mírou, to platí jak pro dárce, tak pro obdarované. Ani jedna strana by neměla zneužívat své situace „vrchního vládce“ nemovitosti. Bohužel, většinou jsou postiženi senioři v roli dárců. Pokud pak senior zůstane v nemovitosti sám, bez partnera, i třeba se zdravotními potížemi, může se ocitnout v pozici nežádoucí osoby a nový majitel mu to může dát patřičně najevo. Je známo mnoho případů, kdy se bývalému majiteli zabrání v přístupu k vodě, hygienickému zařízení, nesmí na zahrádku či do prádelny. V takovém případě již zřejmě není možná domluva a je možné odvolat dar pro nevděk. Za nevděk se považuje mj. zjevné porušení dobrých mravů vůči osobě blízké. Může to být fyzické ublížení, napadení, ale také ublížení psychické, a to způsobené jak úmyslně, tak hrubou nedbalostí. Odvolání daru se musí uskutečnit do jednoho roku od okamžiku, kdy obdarovaný dárci ublížil. Ovšem fyzické ublížení lze poměrně jasně stanovit, v případě psychického týrání může být určení této lhůty složitější. Jednak málokdo si vůbec takovou věc přizná, a ještě s ní jde za advokátem, a jednak – co kdy je tou poslední kapkou v soustavném šikanování a slovním napadání?

Pokud se dárce rozhodne k odvolání daru pro nevděk, měl by vyzvat obdarovaného písemně k vrácení daru. Musí uvést, že odstupuje od darovací smlouvy a vysvětlit, proč dar odvolává. Podle usnesení Nejvyššího soudu platí, že využije-li dárce práva na vrácení daru pro nevděk, „zaniká darovací vztah okamžikem, kdy jeho projev vůle došel obdarovanému.“ To znamená, když mu doručí tuto písemnou výzvu. V té chvíli se dárce znovu stává majitelem věci a obdarovaný je povinen dar vydat. Dárce musí ve výzvě také požádat obdarovaného o „součinnost při vrácení“, což znamená především spolupráci při přepisu vlastnického práva na katastru nemovitostí. Ovšem případů, kdy obdarovaný nemovitost dárci dobrovolně vydá, je zřejmě minimum. Pokud obdarovaný dar odmítne vrátit, bude třeba obrátit se na zkušeného advokáta a s jeho pomocí na soud.

Odvolání daru pro nouzi je řešením pro další mimořádné případy

Pokud se dárce dostal do stavu, kdy nemá prostředky k vlastní výživě nebo k výživě osob, ke kterým má ze zákona vyživovací povinnost (zejména se jedná o nezletilé děti), může chtít po obdarovaném, aby mu dar buď vrátil, nebo za něj zaplatil obvyklou cenu. Obdarovaný mu místo vrácení daru ale může poskytnout prostředky k výživě. To však neplatí v případě, že si dárce tuto nouzi přivodil úmyslně nebo z hrubé nedbalosti (například své peníze prosázel či jinak nesmyslně utratil). Když se lidé obdarovávají, většinou tak činí proto, že chtějí druhého potěšit, pomoci mu v určité životní situaci, nebo ho do budoucna zabezpečit. Vztahy se ale mění, a je proto potřeba i v nejsoudržnější rodině či partnerství s tím počítat. Odvolání daru pro nevděk je nejen složitý, ale především bolestný proces, který znamená zklamání ze vztahů, a často i naprostý rozkol v rodině i mezi přáteli. Proto je třeba každé darování, a zvláště darování nemovitosti, v níž dárce žije, si řádně rozmyslet.

Jindra Svitáková

INZERCE

KURZY ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ ČESKÉ REPUBLIKY

Asociace realitních kanceláří ČR pořádá kurzy

ARK

REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATEL – REKVALIFIKAČNÍ KURZ
místo konání Brno: od 26. 8. 2024
místo konání Praha: od 8. 10. 2024

STAVEBNÍ PRÁVO PRO REALITNÍ MAKLÉŘE – V BRNĚ
Termín: 28. 8. 2024 (1. část) a 16. 9. 2024 (2. čst)

STAVEBNÍ MINIMUM PRO REALITNÍ MAKLÉŘE – V BRNĚ
Termín: 3. 9. 2024

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

CENY BYTŮ

Ceny nemovitostí opět rostou. Nových nemovitostí začíná opět přibývat

Podle studie developerských společností, zpracované analytickou společností CEEC Research, by se měl objem nového bydlení v prvním pololetí letošního roku zvýšit o 2,4 %. Ovšem růst zaznamenají také ceny nových nemovitostí.

Trh nemovitostí v Česku i v celé Evropské unii zažíval po roce 2013 dlouhé období cenového růstu. Ten se v EU zastavil až ve čtvrtém čtvrt¬letí roku 2022, kdy došlo k mezičtvrtletnímu poklesu o 1,6 %. V prvním čtvrtletí 2023 přišel další pokles o 0,7 % a po dvou nárůstech o 0,5 % a 0,7 % se rok uzavřel opětovným mezičtvrtletním poklesem o 0,3 %. Za celý rok 2023 klesl index cen nemovitostí celkem v de¬víti zemích EU, z toho nejvíce se snížil v Lucembursku (–9,1 %) a v Ně¬mecku (–8,4 %).

Ceny nemovitostí klesaly také v severní Evropě (Finsko, Švédsko, Dán¬sko). Naproti tomu dvouciferný přírůstek měly loni ceny nemovitostí v Chor¬vatsku (11,9 %) a blízko deseti procentům nárůstu se nacházely také Bulharsko (9,9 %) a Litva (9,8 %).

V zemích vý¬chodní poloviny EU rostly ceny nemovitostí výrazněji. Výjimkou ve skupině zemí, které vstoupily do EU po roce 2000, bylo Česko, kde ceny nemovitostí loni klesly o 1,7 %. Ovšem ještě předtím, během růstového období let 2013–2022 se index v Česku zvýšil o 129,3 %, zatímco v celé Evropské unii se mezi lety 2014 a 2022 zvýšil ani ne o polovinu, konkrétně o 52,8 %.

Téměř dva roky trvající pokles poptávky je u konce a zájem o nemovitosti s přelomem roku nabral pozitivní směr. Trh se oživí a prodeje porostou. Poptávka postupně nabere na síle především díky snížení úrokových sazeb. Mohla by se podle odhadů v první polovině tohoto roku zvýšit až o 3,9 %. Zájem o bydlení poroste i v druhé polovině roku.

Předpokládá se, že poptávka ještě zesílí a navýší se o 6,4 %. V případě Prahy se pro první pololetí čeká, že se zájem o nemovitosti zvedne ještě více než v ostatních lokalitách, a to o 4,7 %. Rychlejší růst je dán především samotnou prestiží hlavního města. Roli hraje také stabilní nabídka pracovních míst a příležitostí, které metropole nabízí. Podle předsedy představenstva Central Group Dušana Kunovského poptávka po nových bytech v Praze loni vzrostla o 30 %, avšak u Central Group dokonce o 60 %. Další výrazný nárůst očekává letos díky levnějším a dostupnějším hypotékám, a také vzhledem ke snížení sazby DPH u nových bytů.

Developeři na zvýšenou poptávku promptně zareagovali a spustili výstavbu nových projektů, nebo těch, jejichž realizaci v minulých letech pozdrželi nebo zpomalili. Podle Michala Vacka, ředitele CEEC developerům nahrává mimo jiné i faktor snižujících se úrokových hypotečních sazeb, a tak po několikaletém útlumu stavební produkce přichází oživení trhu mnohem dříve, než samotní ředitelé stavebních a developerských společností ještě loni očekávali.

S novou expanzí však přichází také zdražování. Podle průzkumu plánuje zdražovat až 61 % dotázaných developerů, a to v průměru o 4,6 %. Jen 37 % oslovených developerů chce ceny udržet na stejné úrovni z předchozích let.

„Pro zachování kvalitní výstavby, investic do nových technologií ve stavebnictví a dalších

inovací neočekávám, že by se ceny v roce 2024 snižovaly. Pokud chceme ve výstavbě podpořit kvalitu, efektivitu a zároveň vyšší nároky na technologické postupy a stavbu jako takovou, očekávám spíše vývoj cen pozvolna směrem nahoru. Věřím, že je potřeba se na situaci dívat komplexně. Větší investice do energeticky úsporných řešení přináší snížení pravidelných nákladů při užívání nemovitosti," řekl k tomu Ján Šivec, výkonný ředitel společnosti Auklan.

Trend rostoucí ceny nemovitostí je dlouhodobý a reaguje tak na dlouhodobě neuspokojenou poptávku po novém bydlení, a také na fakt, že koupě nemovitosti je považována za jednu z nejbezpečnějších investic.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?
Zde najdete podobné články

Pokud jsou kamery v rodinném domě a na pozemku, měly by osoby, které se v domě pohybují, o kamerách vědět a souhlasit s tím, že jsou nahrávány. Foto redakce

Co mohou sledovat kamery instalované na domě

Odkládání objemného odpadu k běžným popelnicím na směsný odpad. Ničení domovní fasády, ale také třeba zámků či dveří, takové a podobné problémy řeší mnoho majitelů bytových domů, společenství vlastníků či bytových družstev. Pokud totiž není jasný důkaz, kdo nepořádek či škodu způsobil, není možný ani postih.

Zdálo by se, že instalací kamer, které budou sledovat potřebné prostory a okolí domů, se vše snadno vyřeší. Je to dobrý směr, ale je třeba splnit také příslušné podmínky pro jejich provoz tak, aby byl dodržen zákon o zpracování osobních údajů (tzv. GDPR), a také občanský zákoník.

SOUKROMÍ

Pokud se kdokoli rozhodne instalovat kameru, která bude snímat jeho dům, dvorek, zahradu, nemusí ve vztahu ke zpracování osobních údajů řešit nic, protože se jedná o tzv. osobní potřebu a na tu se GDPR nevztahuje. Nicméně pokud jsou kamery v rodinném domě a na pozemku, měly by osoby, které se v domě pohybují, o kamerách vědět a souhlasit s tím, že jsou nahrávány. To souvisí zase s občanským zákoníkem, který konstatuje, že každý má právo na ochranu svého soukromí.

Ani v rodinném domě se nejedná jen o členy rodiny, i když kameru máte třeba primárně právě pro to, abyste viděli, zda se nemocnému dědečkovi nepřitížilo, či zda si školák po příchodu domů plní své úkoly. Informace o nahrávání musí dostat i osoby poskytující rodině nějaké služby, jako například úklid, hlídání dětí, péče o zahradu apod., a také návštěvy. Nevyžaduje se žádný oficiální souhlas, stačí slovní upozornění, které tyto osoby vezmou na vědomí. Záběr kamer v bytových domech je pak zaměřen především na vstupní dveře, schodiště v domě (ale pozor, nesmí již snímat vchodové dveře do jednotlivých bytů), společné prostory, výtah, kočárkárny, úschovna kol, sklepní kóje apod.

Kamery však většinou snímají i bezprostřední okolí domu, chodník, příjezdovou cestu, prostory pro odkládání odpadu apod. Tento prostor však již není součástí soukromého obydlí, zpravidla jde o pozemek obce či města, a tak podléhá režimu tzv. veřejného prostranství. A osoby, které se na něm pohybují, mají právo na ochranu svého soukromí podle GDPR.

Tyto kamery proto nemohou zabírat celé okolní prostranství, ani jiné domy, dětské hřiště a podobně. Podle rozhodnutí Úřadu pro ochranu osobních údajů sice není zakázáno monitorovat veřejné prostranství, které úzce souvisí s užíváním vlastní nemovitosti, avšak monitorování musí být omezeno na nezbytnou míru, aby nebyla dotčena práva a svobody jiných osob, které tento prostor používají.

Pokud jsou na záznamech kamer zachyceni kolemjdoucí, nesmí se záznamy nikde používat a je třeba je chránit proti zneužití cizími osobami. Výjimkou je samozřejmě, pokud bude záznam využit jako důkaz v případě krádeže, vandalství či jiné trestné činnosti. Také je třeba stanovit maximální lhůtu pro uchovávání záznamů, která by měla podle odborníků činit několik dnů.

Důležitá je podmínka, aby osoby pohybující se v dosahu kamer byly o této skutečnosti informovány. Sloužit by k tomu měla v každém sledovaném prostoru informační tabulka, která bude upozorňovat osoby pohybující se kolem, že prostor je sledován kamerovým systémem. Na tabulce by také měl být uveden správce, tj. provozovatel kamerového systému, a kontakt na osobu, která může dotčenému poskytnout informaci o zpracování v rozsahu požadovaném zákonem.

Pro obecné nařízení o ochraně osobních údajů se používá anglická zkratka GDPR (General Data Protection Regulation). Z působnosti nařízení jsou vyloučeny činnosti fyzické osoby, při kterých jsou zpracovávány osobní údaje výlučně pro osobní či domácí činnost, a dále vylučuje z dodržování tohoto nařízení příslušné orgány, které vyšetřují trestnou činnost.

Jindra Svitáková

Chcete vědět více?
Zde najdete podobné články

Nová zelená úsporám **mění od září podmínky**

Domácnosti mají poslední příležitost zažádat o výhodnější podporu na výměnu kotlů 1. a 2. emisní třídy, kotlíkové dotace skončí 31. srpna. Poté už bude finanční příspěvek nižší o desítky tisíc korun. Zvýhodnění pro seniory a nízkopříjmové domácnosti zůstane zachováno. Novinkou je, že si od září mohou o finanční příspěvek požádat i ti, kteří chtějí vyměnit kotel na uhlí 3., 4., či 5. třídy za ekologičtější zdroje vytápění.

EKOLOGIE

„Touto dotační podporou chceme motivovat domácnosti k tomu, aby si postupně vyměnily všechny uhelné kotle. To, čím doma topíme, má zásadní vliv na kvalitu ovzduší i na naše zdraví. Podle dat Českého hydrometeorologického ústavu (ČHMÚ) pochází z lokálního vytápění domácností více než 75 % všech emisí jemných prachových částic a více než 95 % emisí bezo[a]pyrenu produkovaných v ČR. Analýza ČHMÚ na příkladu modelové obce ukázala, že při výměně jednoho tisíce starých uhelných kotlů na uhlí či dřevo za ekologičtější zdroj se sníží emise prachu o 88–91 % a u benzo[a]pyrenu o 88–90 %," říká ministr životního prostředí Petr Hladík. Na zákaz provozu nejstarších kotlů se Češi připravují již od roku 2012. Proto dochází i k zásadní změně dotačních programů. Kotlíkové dotace, které rozdělovaly kraje, úplně skončí a místo nich nabídne podporu program Nová zelená úsporám. Zájemci o příspěvek tak budou od září žádat pouze u Státního fondu životního prostředí ČR, a to ve dvou dotačních programech – Nová zelená úsporám Light a Nová zelená úsporám.

Pro domácnosti s nižšími příjmy bude k dispozici Nová zelená úsporám Light. Tu budou moci využít rodiny, které doposud nezvládly vyměnit zastaralé kotle a od následující topné sezóny je tak nemohou legálně provozovat bez rizika pokuty. Zvýhodněnou podporu na výměnu kotle budou moci využít starobní důchodci, příjemci invalidního důchodu 3. stupně a domácnosti pobírající příspěvek na bydlení nebo přídavek na dítě.

„Výše podpory na výměnu kotlů na tuhá paliva 1. a 2. emisní třídy a nově i uhelných kotlů vyšších emisních tříd například za moderní kotel na biomasu (pelety nebo kusové dřevo) bude 110 tisíc korun nebo za tepelné čerpadlo až 150 tisíc korun. Nově se nízkopříjmovým domácnostem otevře možnost výhodněji vyměnit i další neekologické zdroje vytápění, jako jsou kotle na topné oleje, elektrické vytápění, stará lokální topidla nebo plynové kotle," vyjmenovává ministr Hladík.

V průběhu léta se do pomoci se zpracováním žádostí o dotace ještě více zapojí poradci Místních akčních skupin (MAS), EKIS a M-EKIS (Energetické poradenství zřízené Ministerstvem průmyslu a obchodu).

„Po celé ČR je více než 700 poradců, kteří jsou vyškoleni, aby domácnostem seniorů a lidem s příspěvkem na bydlení či invalidním důchodem pomáhali zdarma s kompletním zajištěním žádostí v programu Nová zelená úsporám Light. Zejména seniorům, kteří si například neví rady, jak a kde podat žádost, jsou k dispozici a žádost s nimi zpracují," říká Tomáš Novák z MAS Třeboňsko. Pro ostatní domácnosti zůstává standardní program Nová zelená úsporám. Ten nabízí široké možnosti podpory při výměně kotlů 1. a 2. emisní třídy, ale také nově od září dotace na výměnu všech druhů kotlů na uhlí nebo koks a dalších neekologických zdrojů tepla. I tady dochází ke změně. U tepelných čerpadel bude nově výše dotace 130 tisíc korun, na pořízení kotle na biomasu bude dotace až 90 tisíc a na topidla 35 tisíc.

Cílem programů pod hlavičkou NZÚ je pomoci co největšímu počtu lidí, kteří to potřebují. To je i důvod, proč se programy NZÚ od září otevřou novým žadatelům i v oblasti výměn dalších zdrojů vytápění, jako jsou kotle na topné oleje či lokální topidla na pevná paliva. Dotaci je možné získat i na výměnu elektrického vytápění nebo plynového kotle za tepelné čerpadlo.

Jindra Svitáková

Další informace lze získat na webových stránkách:

Nová zelená úsporám: https://novazelenausporam.cz/
EKIS: https://www.mpo-efekt.cz/cz/home
MAS: https://www.nsmascr.cz/

Chcete vědět více?
Zde najdete podobné články

KATASTR NEMOVITOSTÍ

Postup katastrálního úřadu při řízení o návrhu na vklad

K tomu, aby se člověk stal vlastníkem nemovitosti, nestačí podpis kupní smlouvy. Následný proces je totiž ten nejdůležitější. Jde o zápis nových údajů, v tomto případě nového vlastníka, do katastru nemovitostí. Bez tohoto zápisu by se totiž smlouva stala jen kouskem bezcenného papíru.

Zápis do katastru nemovitostí je důležitý pro obě smluvní strany. Nejen že nově určuje vlastníka, ale teprve po zápisu do katastru nemovitostí má bývalý vlastník právo na výplatu kupní ceny. Kde do té doby budou peníze na nemovitost, si řekneme v jiném příspěvku. Nyní tedy máte v ruce kupní smlouvu a je třeba podat návrh na vklad nemovitosti do katastru nemovitostí.

Tento katastr vede Český úřad zeměměřičský a katastrální a „vklad" je jedním ze tří druhů zápisů prováděných do katastru nemovitostí. Vkladem se do katastru nemovitostí zapisuje především vlastnické právo – tj. právě změna vlastníka při koupi či darování nemovitosti. Dále se vklad provádí pro věcná břemena (např. výminek) a pro zástavní právo či zákaz zatížení a zcizení (např. ve prospěch banky při čerpání hypotečního úvěru).

Kdo podává návrh na vklad

Zákon ani žádná vyhláška neurčuje, kdo má návrh na vklad do katastru podat. Je to tedy na dohodě smluvních stran, které by měly tento fakt zanést do kupní smlouvy. Jde o podání návrhu na předepsaném formuláři, samozřejmě s příslušnými přílohami, jako je kupní smlouva atd., a složení poplatku (v současné době to je 2 000 Kč). Pokud se ani jedna ze smluvních stran necítí dostatečně zdatná na vyplňování formulářů, lze tento krok přenechat někomu třetímu, například advokátovi či realitnímu makléři, který pro ně prodejní transakci zajišťoval. K tomu je třeba, aby zároveň s podpisem kupní smlouvy obě strany podepsaly pro tohoto zástupce plnou moc s úředně ověřeným podpisem.

Postup katastrálního úřadu

Po podání návrhu katastrální úřad vyznačí na listu vlastnictví PLOMBU označenou jako „P". Toto písmeno znamená, že právní poměry jsou dotčeny změnou. Následuje 24 hodin od vyznačení plomby, kdy katastr nemovitostí seznámí vlastníka nemovitosti, že řízení bylo zahájeno. Katastrální úřad dále musí prověřit, zda je návrh na záznam podán oprávněnou osobou, zda je předložená listina bez chyb a zda navazuje na dosavadní zápisy v katastru.

Po uplynutí 20 dnů od odeslání informace účastníkům řízení katastrální úřad v případě, že je vše v pořádku, rozhodne o povolení vkladu. Pokud se vyskytnou chyby, návrh zamítne. V období těchto 20 dnů lze vzít také návrh zpět, ovšem nemůže to učinit jeden z účastníků řízení, ale musí s tím souhlasit všichni.

V případě, že byl vklad povolen, je také poté pracovníkem úřadu proveden a všem zúčastněným stranám je zaslána písemně tato informace. S ní všichni zároveň obdrží výpis z katastru, kde jsou již vyznačené příslušné změny – tedy to, co bylo zapsáno i to, co bylo vymazáno.

Novým vlastníkem nemovitosti se však nestává kupující dnem vkladu v katastru nemovitostí, ale dnem, kdy byl na katastr podán návrh na vklad. Tento tzv. zpětný účinek však nemusí nastat, pokud jsou v návrhu či samotné kupní smlouvě chyby. Pokud tomu tak je, nový vlastník nebude zapsán a úřad v průběhu stanovené lhůty návrh vrátí s písemným odůvodněním tomu, kdo ji předložil. Pak samozřejmě bude nutno chyby opravit a proces vkladu se může protáhnout. Proto nelze skutečné datum nabytí nemovitosti předjímat a je třeba vyčkat, až katastr zašle kladné potvrzení o provedení vkladu.

Proti rozhodnutí katastru nemovitostí, kterým se vklad povoluje, není přípustný žádný opravný prostředek, přezkumné řízení, obnova řízení ani žaloba. Proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu je možné podat žalovu podle ustanovení občanského soudního řádu „o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem". Ta musí být podána ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí.

Jindra Svitáková

Výhody digitálního modelu budovy jsou především úspory energií a efektivita správy

U rodinného domku se to možná nezdá, ale když se investor pustí do stavby velké budovy, ať administrativní, či skladového nebo jinak využitelného areálu, bez digitálního modelu budovy se neobejde. Respektive, mohl by se obejít, ale digitalizace znamená nemalé úspory.

DIGITALIZACE

Pro označení digitálního modelu budovy se používá zkratka BIM vycházející z anglického termínu Building Information Modeling. Tento digitální model budovy má význam při všech „životních" fázích budovy, a to od projektování, přes úvěrování, pojištění, stavbu, až po konečný pronájem koncovým klientům a provoz hotového areálu či budovy.

V první fázi lze tento digitální model využít ke značnému zjednodušení komunikace, a tak lze podle reálných zkušeností stavebních firem ušetřit až 10 % nákladů z ceny díla.

Pokud má realizátor k dispozici tento model, dělá méně chyb, a tím i méně oprav. Zjednodušuje se komunikace se subdodavateli, protože veškeré informace jsou mnohem přesnější (například výměry ploch, čímž lze upřesnit množství potřebného materiálu apod.). Také pro finanční instituce je výhodný, protože mohou dokonale poznat předmět financování nebo pojištění, a tím podstatně lépe určit jeho hodnotu.

Významnou roli může hrát BIM při plánování bezpečnostního systému. Celý proces podstatně zjednoduší a zkrátí, protože security management získává cennou bázi informací, kterou by jinak musel pracně tvořit.

A nakonec nastupuje pronájem prostor a jejich správa. V první řadě investor ušetří na tvorbě vizualizací, protože celý objekt už je vymodelovaný. A konečně jej dostane správce, kterému umožní lépe nakládat s majetkem a přesně plánovat náklady na jeho provoz.

Říká se mu také „digitální dvojče" a v konečné fázi se tato v podstatě digitální kopie stavby propojí s areálem či celou budovou pomocí senzorů, jejichž měření lze využít pro diagnostiku problému. Každá místnost, každý prostor získá svůj QR kód. A pokud je nějaký problém, obdrží správy budovy od nájemce hlášení prostřednictvím příslušné aplikace. Když například přestane fungovat klimatizace, nájemce naskenuje QR kód místnosti a zašle prostřednictvím mobilního telefonu do systému. A správce okamžitě a přesně ví, co a kde se stalo, a může se problému neprodleně věnovat. Zjistí, zda už podobný problém na stejném zařízení byl, podívá se, zda má potřebné náhradní díly a může provést bez průtahů opravu.

Skvělým pomocníkem je digitální model také při snižování nákladů na energie. Součástí digitalizace je systém vzdáleného měření odběru elektřiny a médií, tj. vody a plynu. Systém může správce nebo nájemce upozornit třeba na nenadálou zvýšenou spotřebu vody, otevřené okno v místnosti, kde se vytápí, a podobně. A ten může okamžitě reagovat, a tím ušetřit klientům nemalé peníze, třeba když jejich zaměstnanec zapomněl při odchodu uzavřít vodovodní kohoutek.

Digitalizovat se ale dají i již hotové stavby. To může v důsledku vést k výhodám při získávání nájemců. Ti mají samozřejmě vždy zájem na tom, aby jejich provoz byl dostatečně úsporný. A pokud budou moci tuto skutečnost významně ovlivnit právě prostřednictvím podobných aplikací, mohou si pro pronájem vybrat právě takovou budovu, která to umožní. Digitální model budovy je také základem pro správu logistického komplexu společnosti GLP v Chrášťanech. Podle informací manažera správy budov Marka Staška je možné, aby nájemci v průmyslových areálech pomocí systému BIM měli dostatek informací a dat, aby mohli optimalizovat svůj provoz a snížit náklady na energie až o 20 %.

Každý investor má zájem, aby budova, kterou postaví, byla co nejefektivnější, a aby se dala dobře pronajmout. Aplikace spojená s digitálním modelem budovy může být přidanou hodnotou, která bude pro potenciálního nájemce jedním z rozhodujících kritérií při výběru nových prostor. **Jindra Svitáková**

Chcete vědět více?
Zde najdete podobné články

Pro označení digitálního modelu budovy se používá zkratka BIM vycházející z anglického termínu Building Information Modeling. Foto: redakce

Bydlení vládne minimalismus

Jednoduchost, skromnost, pokora. Malé, ale praktické, útulné a udržitelné. Takový je styl bydlení podle mladé generace. Vždyť proč hromadit věci, které potřebují údržbu a úklid, když je možné věnovat čas a peníze do zážitků, které obohatí život.

Malé byty jsou trendem dnešní doby

Podle realitních makléřů jsou v současné době nejvíce požadované dvoupokojové byty, ale mnoho klientů žádá i menší byt. A nejsou to jen mladí lidé, ale také důchodci, rodiny. Menší byt totiž znamená nižší životní náklady, nižší splátky hypotéky, a také méně času, který je nutno údržbě bytu věnovat. Úrokové sazby hypoték přesáhly loni pětiprocentní hranici a zřejmě se jen tak na původní úroveň nevrátí. I když metr čtvereční je u malého bytu někdy dražší než u velkého, celková kupní cena je nižší, a tím pádem je možné snáze splnit kritéria potřebná pro čerpání hypotéky. To je jeden z důvodů. Druhým, a neméně důležitým, je počet osob bydlících v jednom bytě. V současné době připadá na 1 byt v bytovém domě v průměru 2,21 osoby, zatímco v roce 1970 to bylo 3,15 a v roce 1991 2,76. Třetím důvodem, proč jsou malé byty žádané, je i jejich údržba. Dnešní životní styl se orientuje spíše na zážitky, než na materiální hodnoty a každotýdenní gruntování.

S malými byty přišel minimalistický styl bydlení

Minimalismus jako směr se neorientuje pouze na bydlení, ale také na oblékání a vlastnění co nejmenšího počtu věcí. Říká se, že 20 % věcí, které vlastníme, splní 80 % všeho, co potřebujeme. Proč tedy vlastnit to ostatní? Minimalismus je tedy oproštění se od zbytečností a maximální využití věcí, které člověk potřebuje k běžnému životu.

Ve smyslu interiérového designu znamená minimalismus jednoduchost, neutrální barvy a čisté linie. Ovšem čím menší byt, tím promyšlenější musejí být jeho dispozice. To znamená minimum nábytku, který ovšem splní všechny potřebné funkce. To jsou v bytě v prvé řadě skladovací prostory, pohodlný prostor pro spaní a relaxaci. Minimalismus inklinuje k přírodním materiálům. V interiéru se většinou používá dřevo v kombinaci se sklem nebo kovem. Všechny povrchy by měly být hladké a čisté, vše by mělo být pokud možno schované v zásuvkách a boxech, aby se nábytek snadno udržoval.

Ovšem člověk se nemůže zbavit úplně všeho a přirozeně i do malého bytu patří dekorace. Minimalismus ale preferuje dekorace, které jsou zároveň praktické. Ať je to třeba designová mísa na ovoce, zajímavý svícen nebo konvice na čaj.

Stěhování do menšího bytu znamená třídění na potřebné a na to ostatní

Každý, kdo se rozhodne pro menší byt, se bude muset rozloučit s mnoha věcmi. Nadšenci minimalismu radí ponechat si pouze ty předměty, které člověk skutečně potřebuje. Je to sice náročné, protože i k věcem si člověk vytváří osobní vazby, ale nakonec všichni zjistí, že vyčištění prostoru bylo prospěšné. Když se to podaří, je třeba nehromadit znovu. Pokud si však zařídíte byt v minimalistickém stylu, bude jednodušší se takového nakupování vyvarovat. Protože věci nebude kam dát. Často skloňovaný jarní úklid může posloužit k vytřídění zbytečných věcí v jakémkoli bytě. I ve větším prostoru je možné praktikovat minimalistický styl bydlení. Stačí se zbavit nepotřebností na poličkách, vzpomínek z dovolených, vyhodit oblečení schovávané „až mi to bude“, a začít investovat víc do sebe než do věcí. **Jindra Svitáková**

Čeho si všímat při koupi bytu ve starém domě

Starých činžovních domů, které nabízejí byty v osobním vlastnictví, není málo. Ne všechny prošly rekonstrukcí, a tak vybrat si byt v takovém domě znamená počítat také s obdobím prachu, hluku, natahováním nových rozvodů. Toto období však může vystřídat bydlení na míru, které se neokouká.

Nejprve je však třeba prohlédnout řádně nejen byt, ale informovat se podrobně i o stavu domu jako celku. Jestliže jste si vybrali byt z inzerce některé realitní kanceláře, můžete mít o starost méně, protože kvalitní realitní makléř dopředu zajistí podklady od stávajícího majitele, které mohou být pro koupi bytu rozhodující S tím souvisí stav domu jako takového. Takže je třeba zajistit informace o stavu hlavních domovních rozvodů a jejich přesné pozice uvnitř příslušného bytu. Když kupujete byt do osobního vlastnictví, stáváte se zároveň spoluvlastníkem celé budovy, tj. všech společných součástí domu, kam patří mj. střecha, přípojky sítí, fasáda, sklepy, nebytové prostory, případně i dvorek či předzahrádka. Proto je jejich stav důležitý pro vaši budoucnost – a také pro vaši peněženku.

Podle míry rekonstrukce, kterou bude dům potřebovat, může být totiž v budoucnu zvýšen například příspěvek do fondu oprav, nebo bude nutné vzít si pro opravu domu úvěr a podobně. Proto je důležitý stav všech součástí domu, které jsou investičně náročné, jako právě výměna stoupaček, elektrických rozvodů, výtahu nebo střechy. A neméně důležitá je statika celého domu, vnitřních zdí a stropních konstrukcí. Podle stavebních odborníků jsou špatnými příznaky zvláště trhliny na fasádě domu, případně na nosných zdech ve veřejných částech domu a v bytě.

Co není schopen dodat majitel bytu, by měl on nebo realitní makléř zajistit u správce nebo vedení SVJ, případně v archivu místního stavebního úřadu. Projít si revizní zprávy a zvláště i zápisy ze shromáždění vlastníků SVJ vám může přinést vítaný obrázek o tom, jak SVJ v daném domě funguje a zda jsou vlastníci schopni se shodnout na potřebných opravách a rekonstrukcích.

Poté, co zjistíte stav stavby jako takové, zaměřte se na konkrétní byt. Určitě je třeba zjistit stav stávajících rozvodů v bytě (voda, elektro, topení, plyn), u zdí a stropů prozkoumat vlhkost a také kvalitu omítky. U starých bytů většinou chybí kvalitní hygienické zázemí nebo je již značně zastaralé. Stejné to bývá s kuchyňskou linkou. Pokud se rozhodnete pro nové dispozice v těchto místnostech, musí si architekt již v této fázi zjistit, zda je umožní pozice stoupaček. Stavební odborníci vědí, že stoupačky sice bývají většinou vedeny skrz celou budovu svisle a měly by být pro zajištění funkčnosti v nejvyšším místě budovy odvětrány, ale to není vždy pravdou. Pokud například v minulosti proběhla změna půdy na podkrovní byty, mohou být pozice stoupaček upraveny nebo i částečně přesunuty.

Podívejte se také na kvalitu oken a podlah. Ty bývají u starších bytů často parketové, z kvalitního dřeva a někdy je stačí pouze opravit, vybrousit a naleštit. Pokud jsou v bytě dochované i další historické prvky, například dveře s původním táfláváním a kováním, štukové výzdoby či malby, či dokonce dřevěné trámové stropy, počítejte s tím, že bude třeba jednat také s pracovníky památkové ochrany.

Rekonstrukce bytu ve starém domě je náročný proces. Nejste-li však příznivci velkorysých prosklených stěn a vířivek na rozlehlých terasách, ale spíše staromilci, může být právě takový byt pro vás dobrou volbou. Výsledkem rekonstrukce totiž může být nadčasové bydlení se zajímavými historizujícími prvky, které v sobě ponese nádech romantiky a starých časů.

Jindra Svitáková

Chcete větší byt? **Vhodné řešení může nabídnout nevyužívaná půda**

V mnoha činžovních domech jsou ještě nevyužité půdy, které lze přestavět na byty. Nebo je spojit s bytem stávajícím. Postup při spojení se stávajícím bytem je trochu jiný, než postup při spojení dvou vedle sebe ležících bytů. Je to především proto, že se jedná o nebytový prostor, a také jde o jeho dosavadní vlastnictví.

ARCHITEKTURA

Byt, který máte, může být také bývalým půdním prostorem, z něhož byla již kdysi část vyjmuta a byla zde zrealizována bytová jednotka. V tomto případě bude stavebně celý proces jednodušší, než když budete spojovat byt, který se nachází v podlaží pod půdou. Ovšem některá problematika je společná.

Pokud budeme mluvit o domě, který je ve společenství vlastníků jednotek, je třeba si uvědomit, že půda patří do společných prostorů domu, a vlastníkem jsou tedy všichni vlastníci bytů (každý určitou částí). Proto je třeba získat souhlas všech a zřejmě bude třeba se s nimi finančně vyrovnat, resp. prostor v příslušných částech dle prohlášení od vlastníků odkoupit. Přesná pravidla pro takové případy by měly obsahovat stanovy společenství, a také bude následně třeba změnit prohlášení vlastníků a změnu předat do katastru nemovitostí.

Dále bude potřeba uzavřít smlouvu o výstavbě. V bytovém domě totiž přestavbou půdy vznikne další bytová jednotka. Tuto smlouvu musí podepsat také všichni vlastníci bytů.

Než ale vůbec k tomu přikročíte, je potřebné si důkladně realizaci promyslet a nechat si posoudit technický stav celého prostoru, včetně střechy. Některá omezení totiž mohou využití prostoru zkomplikovat, či dokonce i částečně znemožnit. Především musí být prostor půdy dostatečně vysoký. Aby se mohla místnost v podkroví považovat za obytnou, musí mít výšku alespoň 2,3 m nad polovinou plochy místnosti. Podkroví se také zmenší zateplením a podhledy, většinou je to 20–30 cm pod současné krokve. Na půdách se také obvykle nachází výlez na střechu, nebo technologie, ke kterým je nutné zachovat přístup ze společných prostor (antény, reklamní poutače, větrací šachty apod.). I to může zmenšit plochu, která by se měla propojit s vaším stávajícím bytem. Pokud část půdy zůstane zachována pro ostatní vlastníky, bude třeba zachovat přístup na tuto zbylou část půdy.

Jestliže hodláte spojit byt, který je pod stávajícím podkrovím, část prostoru zabere také schodiště, které by mělo být dostatečně široké a pohodlné. Určitě by se vám nechtělo desetkrát i vícekrát denně šplhat po točitém schodišti, třeba i s kufrem nebo s dítětem v náručí.

Mezonetové byty i byty čistě půdní mohou lákat svojí neobvyklostí, velkým prostorem, případně atraktivním výhledem. Foto: redakce

Stavební odborníci doporučují před definitivním rozhodnutím si nechat provést stavebně technické posouzení a co nejpřesnější, nejlépe geodetické zaměření stávajících konstrukcí. To je důležité zejména u vysokých a komplikovaných krovů. Součástí posouzení by měly být i sondy, které prověří skladbu stropu pod podkrovím, stav a dimenze všech prvků krovu i stropu, způsob odvodnění, skladbu a stav střešní krytiny a oplechování. Dalšími prvky, které je nutné posoudit a většinou i zachovat, jsou komíny a dalším důležitým bodem bude, jak přivést do nového prostoru světlo. Staré půdy většinou neměly okna a zda je bude možné osadit a jaká budou muset být, závisí i na typu domu či na tom, zda dům stojí či nestojí v památkové zóně. Pokud ano, bude třeba se zeptat na památkovém úřadě. Spousta těchto prvků (nejen komíny, ale i vstupy na střechu, přístupy k technologiím, na zbývající část půdy) patří do společného vlastnictví jednotek, a proto je třeba na to nezapomenout a ve smlouvě si vše patřičně stanovit a zdokumentovat.

Jestliže vás toto vše neodradí, můžete si zažádat o stavební povolení, které bude v tomto případě naprosto nutné. Zvláště pokud budete bourat prostup mezi spodním bytem a půdou, nevyhnete se zasahování do nosných konstrukcí i do statiky domu. Navíc budete muset na stavebním úřadě nahlásit změnu užívání stavby, tedy změnu z půdy na obytný prostor. To se provádí při žádosti o stavební povolení. Po dokončení stavby je pak třeba nechat nové prostory zkolaudovat.

Mezonetové byty i byty čistě půdní mohou lákat svojí neobvyklostí, velkým prostorem, případně atraktivním výhledem. Často mají směrem do dvorů i balkony, či dokonce terasy. Vybudovat takový byt prakticky v centru města má určitě nesporné výhody, ovšem také svá omezení. Jednak často ve starých domech nevede k těmto bytům výtah, a tak je někdy nutné počítat s požadavkem jeho vybudování v důsledku přidání dalšího obytného podlaží, nebo se spokojit s tím, že k bytu povedou pouze schody. Proto tyto byty, a mezonety zvláště, nejsou vhodné pro osoby s fyzickým omezením nebo pro ty, kterým by bariérový přístup zkomplikoval běžné životní úkony.

Jindra Svitáková

MŮŽETE BYDLET LÉPE

... s námi to jde snadno

realityčechy.cz

realitymorava.cz