



Reality



# Symbióza realit a financí



Propojení financí a realit je jedním ze stěžejních prvků, kterými měníme kulturu finančních služeb.

## Ing. Jaroslav Šilhavík, Obchodní ředitel eDO Reality

*V roce 2000 jsem začínal jako finanční poradce. Již v té době mě to táhlo k realitám, proto jsem se dlouhá léta specializoval na financování bydlení. V roce 2005 jsem se začal naplno věnovat realitním službám. Začal jsem využívat své zkušenosti z obou oborů ve prospěch svých klientů, což bylo mojí velkou předností. Vždy mě motivoval růst a rozvoj, proto jsem dlouho hledal ideální byznys-model pro spolupráci realit a financí. To jsem našel ve skupině eDO, která sází na propojení obou oborů v rámci komplexní správy majetku klientů. Dnes mohu z pozice obchodního ředitele eDO reality předávat své letité zkušenosti dalším kolegům a zároveň budovat prosperující pobočku v Brně.*

### **Jarku, máš tedy zkušenosti z velké finanční skupiny, pak jsi byl dlouhá léta na volné noze. Co tě vedlo ke změně, naskočit do eDO Group?**

Přiznám se, že jsem změnu vysloveně nevyhledával. V rámci svého podnikání jsem si neměl na co stěžovat. Pakliže děláš svoji práci dobře, rozvíjíš se, jsi schopen nabídnout svým klientům vždy něco navíc, nemáš o klienty nouzi. Ale jsi na vše sám, což je svým způsobem jednotvárné. Vyvstane-li otázka dalšího profesního posunu, budoucnosti, rozšíření či rozvoje, potřebuješ k tomu systém a zázemí. Koupě franšizy pro mě nebylo řešením. Léta něco buduješ a nechceš se schovat pod sukni nějaké realitní značky. Ale hlavně tím nezískáš žádné obchodní příležitosti. Vše mi do sebe zapadlo až s nabídkou eDO Group. Hlavní faktor pro mé rozhodnutí sehrálo morální a etické nastavení filozofie firmy, které se snaží aplikovat i v realitách, což není v tomto oboru zrovna samozřejmostí. Navíc potenciál více než 450 finančních poradců pro spolupráci v rámci realit je obrovskou výzvou.

### **Rozumím. V čem tedy vnímáš největší rozdíl mezi prací na sebe a v eDO?**

Kladme si otázku, co nejvíce tíží realitní makléře. Statisticky je to nedostatek zakázek. Pokud chceš růst, musíš zajistit dostatek zakázek i pro své lidi. Prvním předpokladem je vzdělání a osobní rozvoj, čili naučit kolegu si zakázku vyhledat. Tím druhým je potenciál obchodních příležitostí uvnitř. Pakliže k tomu všemu přidáme jasný systém, IT a personální zázemí centrály, odpadne řada starostí a obav. Makléř nemusí sledovat



judikáty a legislativní změny. Může se tak věnovat čistě obchodu. Pakliže takový suport zajistí silná, stabilní a ambiciózní společnost s dobrou pověstí, která nabízí další obchodní potenciál, vše dává najednou smysl.

### **Pojďme tu synergii realitního a finančního světa trochu více rozebrat. Spoustu velkých společností se o to pokoušelo a ne vždy to dopadlo dobře. Jak to v tedy v eDO funguje?**

Každý nově příchozí realitní makléř je ihned začleněn do kolektivu finančních poradců v rámci další spolupráce. Začlenění je míněno nejen obchodně, ale i mimopracovně a lidsky. Makléř získává mimo jiné i základní zkušenosti a informační přesah do financí, což v mnohém zvedá jeho renomé a obchodní potenciál. Spolupráce pak probíhá vzájemně a oboustranně formou doporučení. Ostatně doporučitelnost nemovitostí od finančních poradců, a naopak realitních klientů na finanční plánování se v eDO drží dlouhodobě okolo 40 %, což je za mě skvělé číslo.

### **Zkus na závěr vybrat něco, čím ti ještě eDO reality přijde zajímavé a na co bys chtěl poukázat?**

Jako první realitní kancelář jsme se např. stali řádnými členy Asociace inspektorů nemovitostí. Díky vzájemné spolupráci předcházíme potenciálním nedorozuměním a zbytečným reklamacím mezi klienty. Na trhu se to zatím moc nenosí, přitom každý kupující si chce být jistý tím, co kupuje, naopak každý prodávající chce být chráněn proti neoprávněným nárokům za skryté vady. V neposlední řadě bych zmínil vlastní IT společnost či marketingovou podporu pro osobní marketing makléře.

## **SPOJENÍ, DÍKY KTERÉMU POSOUVÁME REALITNÍ SLUŽBY**



Reality



ASOCIACE  
INSPEKTORŮ  
NEMOVITOSTÍ

Jako realitní kancelář si uvědomujeme, že je třeba naše služby neustále posouvat a zkvalitňovat. A to můžeme jediné tak, pokud budeme zvedat odbornost, vzdělání a profesionalitu našich realitních makléřů.

A protože Asociace realitních inspektorů ([www.ain.cz](http://www.ain.cz)) je tu od toho, aby dlouhodobě zkvalitňovala realitní trh a realitní služby si v ČR získaly lepší pověst, stali jsme se členy jako jedna z prvních realitních kanceláří.

## Podpojištění nemovitosti se nevyplácí

více na straně 4-5

Bez povolení a kolaudace  
dnes postavíte větší  
domek, než loni

strana 6

Při koupi nemovitosti  
nezapomeňte  
na kontrolu komínu

strana 14





# 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 12

Jak je to se sdílením elektřiny? A od kdy budete moci posílat elektřinu sousedům?



### STRANA 16

Při koupi pozemku pamatujte na jeho maximální zastavitelnost

## RYCHLÝ PŘEHLED



### ŘÍJEN 2024

#### ÚROKOVÉ SAZBY HYPOTÉK

70% LTV:	↔ -0,27 %
85% LTV:	↔ -0,03 %
90% LTV:	↔ 0,38 %

INDEX NÁVRATNOSTI BYDLENÍ: 8,35 ROKU

#### VÝVOJ CEN BYTŮ

Byty 1+1:	0,87 %
Byty 2+1:	0,84 %
Byty 3+1:	2,40 %

zdroj: realitycechy.cz, golemfinance.cz



### STRANA 22

Neplatiče může pronajímatel vystěhovat až po rozhodnutí soudu

## ” REALITNÍ POSTŘEH

Jana Vaisová (FinGO)

„Banky si nadále drží svůj polštář kompenzující ušlý zisk v případě předčasného odchodu klienta. Proto se naplňují pesimistické odhady, že hypotéky v letošním roce již nezlevní.“

## NAPSALI O NÁS

Kolaps stavebního řízení může způsobit miliardové škody. Trpělivost dochází i v pětikoalici

CNN Prima News / 25. 7. 2024 / kráceno  
„Dojde-li k tomu, že se velké bytové projekty zdrží, budou kupující nuceni platit vyšší ceny,“ řekl realitní expert Michal Pich.

Přihlaste se  
k odběru  
měsíčníku



realitycechy.cz

realitycechy.cz

Realitní magazín pro náročné | Česká republika | Měsíčník, již od roku 2012  
EuroNet Media s.r.o. | Čajkovského 20, 779 00 Olomouc | tel.: +420 777 775 899  
www.realitycechy.cz | Redakce: redakce@realitycechy.cz | Inzerce: info@realitycechy.cz

Společnost EuroNet Media s.r.o. neodpovídá za obsah inzerce. Žádná část z obsahu tohoto magazínu nesmí být kopírována ani jakýmkoli způsobem rozmnožována bez písemného souhlasu.

# Podpojištění nemovitosti se nevyplácí

Dražší nemovitost znamená automaticky vyšší pojištění. Ale nejen to. Do pojištění se počítá i vybavení domácnosti, zhodnocení domu rekonstrukcí či třeba i zateplením a novými okny. Jestliže se domníváte, že nižším pojištěním ušetříte, můžete se fatálně splést.

**S**tačí připomenout nedávné události, které nikdo nečekal. Před několika lety tornádo na jižní Moravě, letos koncem léta povodně na severu Moravy i jihu Čech. Škody se počítají na stamiliony a mezi domácnostmi je mnoho těch, jejichž majetek nebyl vůbec pojištěn, nebo byl pojištěn na minimální částky, které rekonstrukci či dokonce novou stavbu domu nepokryjí. Bohužel, není to vina státu ani přírodní katastrofy, ale jen a jen vina vlastníků, kteří podceňují pojistku, a především si ji nedávají průběžně přepočítávat.

Co je to podpojištění, je jasné. Je to stav, kdy je předmět pojištění pojištěn na nižší částku, než je jeho reálná hodnota. V případě pojistné události tak pojišťovna může krátit vyplacené pojistné plnění ve stejném poměru, o kolik je hodnota pojištěné věci vyšší než pojistná částka. Na problém podpojištění upozorňují statistiky České asociace pojišťoven. Tornádo z roku 2021 odhalilo nízkou propojenost českých nemovitostí a domácností i problematiku tzv. podpojištění. O tři roky později zůstává stále 1,6 milionu nemovitostí a 1,7 milionu domácností nepojištěných. Z pojištěných nemovitostí je 70 % pojištěno nedostatečně, a Češi tak mohou přijít o 400–700 milionů korun.

„Průměrná výše podpojištění dosahuje 31 %, což znamená, že pojištěný dostává plnění v průměru ve výši 69 % skutečné škody,“ upřesňuje data Petr Jedlička, pojištný matematik České asociace pojišťoven. Značná část podpojištění vzniká dle odborníků neúmyslně. Přírodním viníkem jsou rostoucí ceny nemovitostí a stavebních materiálů, ale i inflace. A vlastníci nemovitostí a domácností úměrně tomu nereagují na ekonomickou situaci na trhu, ale ani v situaci, kdy si nově vybavují dům či byt.

Zvláště v případech, když majitelé provedou rekonstrukci budovy, její zateplení, výměnu oken, či investují do moderního

typu vytápění, jako je fotovoltaika nebo třeba tepelné čerpadlo, je třeba zavolat pojišťovacího poradce a pojistnou smlouvu aktualizovat. Dle zkušeností pojišťovacích makléřů tím může stoupnout hodnota nemovitosti o statisíce korun. To je samozřejmě důležité nejen pokud se s nemovitostí něco stane, ale také při prodeji nemovitosti, či při čerpání hypotéky, kdy se nemovitost stane zástavou. Nicméně jsou i vlastníci, kteří úmyslně nastavují pojistnou částku co nejnižší ve snaze ušetřit na platbě pojistného. Pokud je na nemovitosti hypotéka, stává se také, že majitel uzavře pojištění nemovitosti jen do výše hypoteční částky.

Avšak přijde pojistná událost, kterou nelze ovlivnit, a majetek se může ve vteřině rozpadnout před očima. Asociace ve svých zprávách upozorňuje veřejnost, že některé pojistné smlouvy jsou podpojištěny o 20, ale také až o 49 %. A 15 % smluv je dokonce uzavřeno na méně než polovinu částky, za kterou je možné pořídit si opět poškozenou věc. A příklad? Vlastník koupil před deseti lety venkovskou chalupu za 2,5 milionu korun. Zateplil ji, instaloval tepelné čerpadlo, kompletně rekonstruoval vnitřní vybavení. A tak vzhledem ke zhodnocení i stoupajícím cenám nemovitostí je dnes reálná hodnota domu šest a půl milionu. Pojistnou částku však vlastník za tu dobu nezměnil, a tak když mu vichřice totálně poškodila střechu, dostal od pojišťovny necelých čtyři sta tisíc korun, i když celková škoda byla jeden milion. Stojí to za to platit ročně třeba o tisícovku méně?

Lidé se dle statistik bojí nejvíce požáru nemovitosti, ale dle pojišťoven ve skutečnosti nejvíce škody na našem území napáchá voda – a to jak v rodinných domech povodní, vyplavením, přivalovým deštěm, tak v bytových domech různými závadami na rozvodném systému. **Jindra Svitáková**



téma měsíce



*Z pojištěných nemovitostí je 70 % pojištěno nedostatečně, a Češi tak mohou přijít o 400–700 milionů korun. Průměrná výše podpojištění dosahuje 31 %, což znamená, že pojištěný dostává plnění v průměru ve výši 69 % skutečné škody*

# Bez povolení a kolaudace dnes postavíte větší domek, než loni

## VÝSTAVBA

V novém stavebním zákoně, který kompletně platí od 1. července letošního roku, mimo jiné došlo k rozšíření okruhu staveb, které nepotřebují stavební povolení, a tím ani kolaudaci. Týká se to staveb drobných.

**S**tavební zákon nově dělí stavby na drobné, jednoduché, vyhrazené a ostatní. A právě u drobných staveb není zapotřebí povolení ani kolaudace. Podle starého zákona nebylo potřeba stavební povolení na stavbu, která zabírala maximálně 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy. Nyní se limit zvýšil, a tak i možnost postavit si na svém pozemku třeba zahradní domek, garáž nebo dílnu. Za drobné stavby se nyní považují stavby do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky s nejvýše jedním podlažím. Stavba může být také podsklepená, a to do 3 m hloubky.

Jsou zde samozřejmě také omezení. Musí jít o stavbu na pozemku, kde máte postavený rodinný domek nebo chatu (stavbu pro rekreaci). Nesmí jít o objekt, který bude určen k podnikání, a musí být dodržena odstupová vzdálenost od hranic pozemků 2 m. Zároveň musí být dodržen limit pro vsakování dešťové vody, který se nesmí snížit pod 50 % celkové plochy pozemku. Takový zahradní domek nebo větší kůlnu můžete postavit i v zahrádkářské osadě, pokud bude splňovat stejné podmínky jako na pozemku rodinného domku.

Mimo garáže či zahradního domku můžete také bez stavebního povolení nyní postavit například skleník či bazén, a také stavby pro hospodaření v lesích a stavby pro výkon práva myslivosti do 30 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky bez podsklepení. Bez stavebního povolení lze umístit na pozemek i mobilní dům, což je podle zákona „výrobek plnící funkci stavby“. Ten by měl splňovat podmínku, že včetně základové konstrukce bude mít maximálně 55 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a 4 metry výšky.

Pro majitele lesů může být důležité, že stavební povolení nepotřebují ani pro oplocení lesních školek a obor, oplocení zřízené k ochraně lesních porostů před zvěří na lesních pozemcích

a oplocení dřevin vysazených za účelem založení územního systému ekologické stability, která jsou bez podezdívky.

Vzhledem k tomu, že drobné stavby nepotřebují stavební povolení, nepotřebují ani kolaudaci. Navíc je možné, aby si drobnou stavbu majitel postavil sám. Musí sice zajistit stavební dozor, ale nemusí to být autorizovaná osoba (tj. s „kulatým razítkem“).

Po dokončení stavby ji lze rovnou začít užívat, a to dle zákona „k účelu, ke kterému je určena svým charakterem“. Jestliže by ale například na garáž nebo zahradní domek navázala zastřešená terasa, malá kůlnička nebo jiná přístavba, a tím by stavba přesáhla povolenou zastavěnou plochu, bude již nutné požádat o povolení, protože touto změnou přestane být drobná stavba drobnou a stane se z ní zřejmě stavba jednoduchá. Tam už spadají rodinné domy a další stavby s větší zastavěnou plochou.

Drobné stavby může stavebník také svépomocí odstranit. Pouze u staveb, v nichž je obsažen azbest, je nutno přivolat odborníka. Pokud byste tedy nyní bourali starší kůlnu nebo garáž, která nově spadá pod drobné stavby, zjistěte si, zda obsahuje azbest. Ten se často vyskytuje například ve střešních krytinách (eternit).

Bez stavebního povolení a následné kolaudace lze také provádět stavební úpravy u běžných rodinných domů, a to za podmínky, že tyto úpravy nezasáhnou do nosných konstrukcí stavby, nezmění vzhled stavby ani způsob užívání, a jejich provedení nemůže ovlivnit požární bezpečnost stavby. Výjimkou jsou domy, které jsou kulturní památkou, což sice není u rodinných domů časté, ale zvláště na venkově může být na pohled obyčejný starý statek součástí větší památkové zóny a podobně.

Jindra Svitáková



Chcete vědět více?  
Zde najdete podobné články



# Co dělat při úmrtí spoluvlastníka nemovitosti

Nejčastěji spoluvlastní nemovitost rodiče a děti, partneři nebo manželé či sourozenci, kteří ji často získali děděním. Spoluvlastníky však mohou být také partneři, kteří nemusí být ze zákona dědicové jeden druhého. Když jeden z nich zemře, nastává čas rychle jednat. Zvláště když jsou na zemřelého vedeny základní poplatky za nemovitost.

Spoluvlastník v první řadě potřebuje zajistit i nadále dodávky energií a jejich úhradu. Můžeme předpokládat, že oba spoluvlastníci mají přehled o tom, odkud berou energii i další služby a mají vzorný šanon se smlouvami, fakturami a platbami. Ne vždy to tak ale je. Když nemá spoluvlastník přehled o platbách či dodavatelích, musí je dohledat. Smrtí totiž tyto smlouvy nezaničují a je třeba je dále dodržovat – platit zálohy a vše, co je třeba. Proto musí přeživší spoluvlastník nejprve zmapovat pravidelné platby, které s nemovitostí souvisejí – elektřina, voda, plyn, pojištění domácnosti, hypotéka, platby do fondů SVJ a podobné. Pokud nedohledá potřebné dokumenty, musí dodavatele zjistit jinak. U dodavatelů vody a kanalizace je to poměrně jednoduché, protože ti jsou daní pro příslušnou lokalitu a lze se na ně doptat buď u SVJ (v případě bytu), nebo na obecním či městském úřadě (pokud jde například o rodinný dům). Co se týká elektřiny a plynu, je možné dodavatele zjistit například podle čísla odběrného místa u Energetického regulačního úřadu. Když ani to nejde, nezbyde, než si sednout k telefonu a obvolávat.

Pokud platby za energie odcházejí z účtu zemřelého a je tam dostatek finančních prostředků, mohou platby odcházet tak, jako dosud. Ale pozor na to! Nelze se spoléhat například na to, že bude na účet chodit nadále důchod. Ten sociální správa již posílat nebude a případný zůstatek banka musí vrátit. Banka také účet po úmrtí zablokuje, resp. zmrazí, ale bude dále přijímat na účet platby a z účtu se budou hradit trvalé příkazy, a to až do ukončení dědického řízení. Banka pouze zruší k účtu přístup tak, aby jej nikdo nemohl zneužít. Některé banky umožňují zřídit u běžného účtu tzv. dispoziční právo. Majitel účtu tím umožňuje jiné osobě, aby na účtu zadávala platební příkazy, vybírala či vkládala peníze či používala internetové bankovníctví. Po úmrtí majitele může zůstat

dispoziční právo zachováno. Záleží na podmínkách účtu, některé banky dispoziční právo ruší automaticky a k účtu se pak nedostane nikdo. Byl-li nákup nebo výstavba nemovitosti financována hypotečním úvěrem zemřelého, je po obdržení úmrtního listu vhodné informovat banku a projednat další postup. Většinou je při uzavírání smlouvy o hypotečním úvěru sjednávána zároveň životní pojistka, která by mohla splacení zbylého dluhu pokrýt, ale nemusí to být vždy, záleží na přesné specifikaci dané pojistky. Spoluvlastník však musí zajistit, aby splátky hypotéky byly hrazeny i nadále do té doby, než se vyřeší dědictví a případná pojistka. Pokud není na účtu zemřelého, z něhož se hypotéka hradila, dostatek peněz, buď je tam musí posílat spoluvlastník, nebo se dohodnout s hypoteční bankou, že bude do doby vyřešení situace hradit splátky ze svého účtu. S bankou bývá také možné sjednat odklad splátek.

Pokud spoluvlastníci nemovitost pronajímali, nájemní smlouva platí dále, i když jeden ze spoluvlastníků zemřel. Ovšem část nájemného, kterou zesnulý spoluvlastník inkasoval, nyní tvoří součást dědictví, na to je třeba pamatovat. V případě, že se z prostředků za pronájem provádí údržba nemovitosti, je třeba ji omezit na nutné minimum a počkat na výsledek dědického řízení. Každopádně je třeba náklady na opravu doložit notáři, protože jsou součástí vypořádání v rámci dědictví.

Stále existuje mnoho parterů, manželů, kteří mají zřízený účet, jehož vlastníkem je však pouze jeden z nich. V případě úmrtí vlastníka účtu se tak pozůstalý může ocitnout dočasně bez prostředků, a to může zkomplikovat život i v platbách za provoz nemovitosti. Ovšem banky jsou povinny čekat na skončení dědického řízení, které v nejlepším případě trvá několik měsíců. Odborníci proto doporučují, aby každý člen rodiny měl svůj vlastní bankovní účet a na něm přiměřené finanční prostředky, s kterými může volně disponovat. **Jindra Svitáková**

## DĚDICTVÍ



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Pokud spoluvlastníci nemovitost pronajímali, nájemní smlouva platí dále, i když jeden ze spoluvlastníků zemřel. Foto redakce

# Centrální banka opět snížila základní úrokové sazby. Zlevní konečně hypotéky?

Rozevírání nůžek mezi základními úrokovými sazbami a sazbami u hypoték dále pokračuje.

Bankovní rada České národní banky (ČNB) na svém dnešním jednání opět snížila základní úrokové sazby, stejně jako na posledním zasedání na začátku srpna o čtvrt procentního bodu. Dvoutýdenní repo sazba nově činí 4,25 procenta. Bude to ale stačit k levnějším hypotékám?

Lombardní sazba, která určuje, za kolik si komerční banky mohou u centrální banky půjčit peníze oproti zástavě cenných papírů, klesla na 5,25 procenta. Diskontní sazba, od níž se odvíjí úročení vkladů komerčních bank u centrální banky, poklesla na 3,25 procenta. Hypotéky a ostatní komerční úvěry pro lidi i firmy by tak měly co nejrychleji zlevnit. Centrální bankéři od loňského prosince snížili základní úrokové sazby už o 2,50 procentního bodu, dvoutýdenní repo sazba činila na konci roku 6,75. Hypotéky ale tak rychle nezlevňují. Podle ukazatele Swiss Life Hypoindexu klesla průměrná nabídková sazba hypoték z lednových 5,96 procenta na 5,38 procenta platných na začátku září. Tedy o zhruba půl procentního bodu.

Základní úrokové sazby centrální bankéři snižují čtyřikrát rychleji, než klesají sazby hypoteční. Komerční banky tak mají velký prostor pro výraznější zlevnění hypoték i komerčních úroků, který by měly využít.

Během léta k zásadnímu zlevnění hypoték nedošlo, komerční banky si v tomto ohledu nejspíš vybíraly prázdniny. „Není divu, hypoteční trh si běžně během nejteplejších měsíců roku bere pauzu. Následný podzim pak bývá mnohem silnější. Bude zajímavé sledovat, zda komerční banky využijí vyšší apetit lidí a domácností po hypotékách ke získání nových klientů a nabídnou jim v rámci konkurenčního boje lepší hypoteční sazby. Levnější hypotéky by jim nejen mohly rozšířit počet klientů, ale v konečném důsledku povedou ke zlepšení dostupnosti vlastního bydlení. Díky nižším měsíčním splátkám zůstane domácnostem více peněz na jinou spotřebu, což pomůže oživit celou českou ekonomiku. Na levnějších hypotékách tak vydělá úplně každý,“ okomentoval aktuální situaci Evžen Korec. Generální ředitel společnosti Ekospol. **Lucie Mazáčová**



# Data o bydlení přehledně na jednom místě



Podrobné informace o bydlení, statistiky, grafy a rozborů, mohou zájemci najít na webu Ministerstva pro místní rozvoj (<https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika>).

„Jedním z řešení, jak zlepšit bytovou dostupnost napříč v ČR, je podpora investic do dostupného nájemního – především obecního bydlení. Právě obce díky státní podpoře mohou stavět v oblastech, kde je to potřeba, ale pro soukromé developery nejsou tyto projekty dostatečně ekonomicky zajímavé,“ uvedl Jan Schneider, vrchní ředitel sekce strategií a analýz regionální politiky a politiky bydlení MMR.

Jindra Svitáková

Ministerstvo pro místní rozvoj rozvíjí databázi o bydlení, sbírá data o cenách nemovitostí a nájmu, vydává vlastní indikátory dostupnosti bydlení, díky kterým lze prioritizovat a cílit investice státu. V minulém týdnu tak představilo veřejnosti dashboard o bydlení, který má sloužit odborné i laické veřejnosti.

**P**ojem dashboard je zaveden pro souhrn informací a nástrojů, který umožňuje rychle a snadno zobrazit a sledovat důležité údaje, v tomto případě o bydlení a bytové výstavbě.

„Dali jsme dohromady data z ověřených zdrojů, která ukazují problematiku dostupnosti bydlení v pěti různých indikátorech. Dva z nich, ty úplně základní, máme v členění dle obcí s rozšířenou působností. Bereme průměrné příjmy v daném území a dáváme je do poměru s průměrnou cenou nemovitosti a průměrným nájmem. Zde jsme založili časovou řadu a budeme sledovat a komentovat vývoj. Další tři indikátory jsme mohli zpětně dopočítat za dvacet let,“ uvedl vedoucí oddělení analýz a strategie bytové politiky MMR Štěpán Ripka.

Nedostupnost bydlení je problémem celé Evropy. Jak ukazují statistická data, průměrné výdaje na bydlení tvoří v ČR podle výpočtu MMR 23 % čistých příjmů domácností, napříč EU je to 20 %. Ze sousedních států vydávají na bydlení menší část svých příjmů v Polsku, Rakousku a na Slovensku (18 až 19 %). Německé domácnosti na bydlení vynakládají více (25 %), stejně jako domácnosti v Nizozemsku, Švédsku, Norsku, Dánsku nebo Lucembursku (23–28 %). Nejvíce je to v Řecku (35 %). Za domácnosti nadměrně zatížené výdaji na bydlení považujeme

ty, které na bydlení vydávají více než 40 % svých čistých příjmů. Nadměrně zatížených výdaji na bydlení je v ČR podle výpočtu MMR 13 % domácností, napříč EU to je 9 %.

Průměrná česká domácnost potřebuje na koupi bytu o velikosti 60 m<sup>2</sup> pět svých čistých ročních příjmů. Na pronájem stejného bytu by průměrná domácnost vynaložila 26 % svých čistých příjmů. Velké rozdíly jsou mezi regiony. Podle dat ministerstva je nejméně dostupné bydlení v Praze, kde domácnosti potřebují 8 svých čistých ročních příjmů na koupi bytu a 34 % svých čistých příjmů na jeho pronájem. Následuje Brno s potřebou více než 7 ročních čistých příjmů na koupi a 31 % na pronájem. Ve městech je i přes vyšší příjmy bydlení hůře finančně dostupné. Nejnižší hodnoty, do tří průměrných čistých ročních příjmů domácnosti v dané lokalitě na koupi bytu a do 20 % na pronájem, jsou zejména v některých oblastech Ústeckého, Karlovarského a Moravskoslezského kraje.

Česká republika se navíc dlouhodobě potýká s nedostatečnou výstavbou nových bytů. Celkem jich stavebníci dokončili v loňském roce 38 067 a zahájili výstavbu 35 704 bytů. Více než polovina dokončených bytů (20 052) je v rodinných domech pro vlastnické bydlení. Také většina dokončených bytových domů je prodávána do soukromého vlastnictví.

## KURZY ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ ČESKÉ REPUBLIKY

### Asociace realitních kanceláří ČR pořádá kurzy



#### PŘÍPRAVNÝ KURZ KE ZKOUŠCE ODBORNÉ ZPŮSOBILOSTI – ONLINE

Termín: 12.-14. a 26.-28. 11. 2024 (9–12 hod.)

#### VÝKON SPRÁVY NEMOVITOSTÍ

Termín: 18.-20. 11. 2024 (9–16 hod.)

#### ŠVARCSYSTÉM

Termín: 3. 12. 2024 (9–13 hod.)

#### NÁJEM BYTU A NEBYTOVÝCH PROSTOR, BYTOVÉ DRUŽSTVO, SVJ

Termín: 10. 12. 2024 (9–13 hod.)

Bližší informace o kurzech a přihlášky na [www.arkcr.cz](http://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](mailto:kurzy@arkcr.cz)





Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



# Jak je to se sdílením elektřiny?

## A od kdy budete moci posílat elektřinu sousedům?

Provizorní informační systém Elektroenergetického datového centra (EDC) byl zprovozněn, a tak mohou energetická společenství i aktivní zákazníci zahájit kroky ke sdílení elektřiny. Celý proces registrace má trvat asi 3 měsíce. Sdílení elektřiny bude možné po dokončení tohoto procesu a instalaci průběhových elektroměrů.

### ENERGIE

**P**řincipem sdílení je, že buď elektřinu, kterou sami vyrobíte, ale v místě výroby nespoteřebujete, efektivně využijete v jiném místě. Takto vyrobenou a nespotebovanou elektřinu si mohou poskytnout sousedé, přátelé, či kdokoli jiný, kdo jí má přebytek. Elektřinu je možné sdílet zdarma i za úplaty. Sdílení je možné v rámci tzv. energetického společenství, nebo jako tzv. aktivní zákazník.

Aktivní zákazník je nejjednodušší možností, jak sdílet elektřinu. Tato varianta navíc nevyžaduje registraci u Energetického regulačního úřadu. Skupina aktivního zákazníka může mít až 11 členů, pokud sdílí s využitím distribuční soustavy – to znamená, že používá běžnou energetickou síť k tomu, aby svou vyrobenou elektřinu dopravila na jiné místo. Například z chalupy do městského bytu, do bytu svých přátel nebo naopak na chatu. Tuto variantu tak mohou využít jak běžní občané, tak například obec a její příspěvkové organizace. Může tak například vyrábět elektřinu na budově obecní radnice a dodávat ji škole, školce, muzeu, knihovně, domovu pro seniory a podobně. Důležitým faktem také je, že aktivní zákazníci fungují bez místního omezení. Můžete tedy opravdu dodávat elektřinu ze své chalupy na jižní Moravě do dědečkova bytu třeba v Ostravě.

Jestliže nepotřebujete využívat veřejnou distribuční soustavu (tj. elektrickou síť), může mít aktivní zákazník až 1000 členů. To je příklad bytového domu, resp. i bytových domů, které jsou na sebe napojeny a tvoří třeba celou ulici, což dobře známe například z panelových sídlišť. Jestliže se takové SVJ sdružující bytové domy na sebe navazující v jedné ulici rozhodne, že si bude na střeše vyrábět elektřinu, bude ji dodávat přímo bytům – členům svého SVJ, tak k tomu nepotřebuje veřejnou distribuční síť, protože vše proběhne v rámci domu za jednou hlavní pojistkovou skříní.

Druhou variantou sdílení elektřiny je společenství. Ta mohou mít až tisíc členů jak při sdílení s využitím distribuční soustavy, tak při sdílení v bytovém domě bez využití distribuční soustavy.

Ovšem společenství musí sdružovat pouze odběrná místa ve správních obvodech tří obcí s rozšířenou působností, které tvoří souvislé území, nebo na území hlavního města Prahy. Takové společenství může být finančně výhodné například pro malé obce, které vytvoří jedno společenství a budou si sdílet elektřinu.

Společenství, na rozdíl od aktivního zákazníka, se musí nejprve registrovat u Energetického regulačního úřadu, a teprve poté registrovat sdílení u EDC. K žádosti o zápis do registru společenství je potřeba splnit zákonem stanovené podmínky a uhradit správní poplatek.

Jak skupina aktivních zákazníků, tak společenství, si musí předem vyjasnit několik faktů. Především, v jakém procentuálním poměru se vyrobená elektřina bude dělit mezi odběrná místa a v jakém pořadí se elektřina bude sdílet do odběrného místa. To tedy znamená, pokud bude elektřiny méně, kdo bude mít na vyrobenou elektřinu přednostní nárok. A posledním důležitým rozhodnutím je, jaká bude cena za sdílenou elektřinu pro sdružené účastníky. Zákon cenu neupravuje, takže záleží na dohodě mezi nimi.

### Jak bude sdílení probíhat

Již bylo řečeno, že například bytový dům nebude muset použít veřejnou distribuční soustavu. Tu však budou muset použít aktivní zákazníci, protože jejich odběrová místa nejsou v jednom domě, ale na různých místech republiky. Všechna zapojená místa se osadí chytrými průběhovými elektroměry. To zajistí distributor energie po registraci společenství nebo aktivního zákazníka u Elektronického datového centra. Díky chytrým měřákům bude možné monitorovat jak výrobu, tak spotřebu elektřiny v daných místech.

Elektroenergetické datové centrum na svém YouTube kanálu zveřejnilo videonávody, které každému pomohou s obsluhou informačního systému. Obsahují mj. postup, jak se zaregistrovat do EDC, ukázkou vyhodnocení sdílení elektřiny a příklady sdílení v režimu aktivního zákazníka, v bytovém domě i v rámci obce.

Jindra Svitáková



# Při koupi nemovitosti nezapomeňte na kontrolu komínu

Kupujete-li zvláště starší nemovitost, bude pro vás důležitá otázka vytápění, a tím pádem napojení příslušných kamen, krbů a kotlů na komíny. A ty mohou být někdy zdrojem pěkných problémů. Proto nezapomeňte na jejich kontrolu.

**P**roblémů s neudržovaným nebo delší dobu nepoužívaným komínem může být spousta. Zvláště u domů, v nichž se kdysi používala běžná kamna – a co si budeme říkat, topilo se v nich také občas tím, co právě bylo. A i když budete mít v plánu vyměnit třeba stará kamna za nová, neznamená to, že komín, z kterého se kouří, lze automaticky začít používat. Z minulosti si totiž může nést nemalou zátěž, která může způsobit spoustu potíží, včetně požáru. Podle statistik vypukne zhruba 300 požárů ročně právě pro špatný stav komínu.

## Co vše se může stát?

V komíně je vrstva dehtu a ten se vznítí ještě snáz než saze. Dehet vytváří v komíně suchou či mazlavou černou vrstvu silnou až několik centimetrů a je třeba jej odborně vypálit nebo odfrézovat. Když se dehet neodstraní, může prosáknout i do interiéru. Ze stěn pak tmavé zapáchající skvrny nedostanete, a nezbývá než bourat a stavět znovu.

Když se z kotle nebo kamen kouří do místnosti, nemusí to být jen meteorologickou situací. Důvodem mohou být také usazeniny vzniklé špatnou údržbou, zaseklou klapkou, nebo vůbec špatně navrženým či postaveným komínem. U plynových kotlů může dojít ke korozi hliníkové vložky. Usazeniny padají dolů, ucpávají sopouch, jímku na kondenzát nebo celý průduch, a může hrozit otrava oxidem uhelnatým.

Ve starých stavbách, ale dle informací od hasičů i u nových domů, se stává, že je dokonce v komíně omylem zazděný stropní nebo střešní trám. Přitom minimální vzdálenost dřeva od komína by měla být půl metru. Hasiči také často vyjíždějí ke špatně připojenému nebo netěsnícímu kouřovodu. Zdá

se, že komín je jedním z nejdůležitějších prvků, které by měly před převodem nemovitosti projít kontrolou.

Prvním požadavkem by mělo být nechat si předložit zprávu o provedení kontroly a čištění spalinové cesty. Zákon ukládá povinnost čistit komín na tuhá paliva 2x ročně při sezónním provozu (max. 6 měsíců v kuse) a kontrolovat 1x ročně. Čistit komín lze i svépomocí, ovšem kontrolu může provést pouze odborník – kominík. U kondenzačních kotlů se kontrola a čištění provádí nejméně jedenkrát za dva roky.

Při kontrole kominík odborně zhodnotí komín jako celek, zkontroluje po celé délce všechny jeho části a rozhodne, zda ho lze nadále bezpečně používat, případně navrhne nutné změny a opravy komínu. To vše je uvedené ve zprávě o provedení kontroly. Pokud nebude vlastník nemovitosti schopen doložit, že byla kontrola provedena, je třeba přivolat odborníka, který to provede.

Může se stát, že vlastník, zvláště pokud v domě nebydlí nebo je dům delší dobu prázdný, na tuto povinnost „zapomene“. I když kontrola a čištění jednoho komínu stojí zhruba 1 000–2 000 Kč, raději riskuje udělení pokuty. Ovšem pokud byste koupili nemovitost a neměli zkontrolované komíny, mohou být následné investice do odstranění závad mnohem vyšší.

Role hraje stávající stav komínu, výška, materiál, průměr komínu, komínové uzávěry a způsoby instalace. Ceny za montáž za výškový metr komínu začínají na 1 490 korunách a končí někde u 9 000 Kč. Je nutné mít na paměti, že při topení na tuhá nebo kapalná paliva nesmí být komín nižší než 5 m a pro topení na plyn je tento limit 4 m. Tato cena přitom nezahrnuje materiál potřebný ke stavbě komínu, jako jsou ocelové výtzuže, betonová směs na prolití rohů tvárnice, flexibilní lepidlo, perlínka, fasádní barva, materiál k ukotvení komínu ke zdi, a často nezahrnuje ani povrchovou úpravu tvárnice. Dále je nutné připočítat dopravu, oplechování a další režijní náklady (montáž a demontáž lešení, ubytování apod.).

Pokud koupíte dům, v němž nebyly prováděny pravidelné kontroly spalinové cesty, hrozí vám nejen pokuty, ale i další nepříjemnosti. V případě, že by došlo k jakékoli havárii kvůli špatnému stavu spalinové cesty, pojišťovna škodu neuhradí. Ucpaný komín navíc může vést k otravě a v neposlední řadě se sníží výkon topného media.

Jindra Svitáková

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



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



# Při koupi pozemku pamatujte na jeho maximální zastavitelnost

I když je pozemek v územním plánu označen jako zastavitelný, neznamena to, že na něm budete moci postavit cokoli. U každého pozemku se totiž může zastavět jen určitá plocha. Proto zvláště u menších pozemků musí stavebník počítat s tím, že se mu tam nemusí vejít vše podle jeho představ.

## POZEMKY

Velkorysý rodinný domek, zimní zahrada, wellness, a k tomu ještě domeček na zahradnické potřeby, garáž, a třeba kutilská dílna či kosmetický salón. Ne vše se vejde na každý pozemek. Na pozemku totiž musí zůstat i nezastavěná plocha.

Co je tedy ta zastavěná plocha? Je to vlastně součet plošné výměry všech staveb na pozemku. Započítává se do ní nejen rozloha domu, ale i plocha dalších staveb s obvodovými zdmi. Ale nejen to, do zastavěné plochy se počítají podle nového stavebního zákona i další stavbičky, které vám nepřijdou důležité, protože nemají zdi. Pokud totiž stavba nemá „klasické“ zdi, je zastavěná plocha vymezena „obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny“, a to i u poloodkrytých staveb. Sem tedy patří například i bazén, různé kůlny, domeček pro hosty, zahradní altánek nebo stání pro auto (podrobněji viz příloha č. 1 k zákonu č. 283/2021 Sb., stavební zákon). A všechny stavby samozřejmě musí navíc dodržet dvoumetrový odstup od sousedního pozemku.

Zastavěná plocha pozemku je hlídaný údaj, kterým se reguluje hustota zástavby. Nový stavební zákon v příloze 1 a 2, kde definuje drobné a jednoduché stavby, uvádí, že i po umístění všech staveb u staveb pro bydlení musí na pozemku zůstat 50 % plochy v takovém stavu, aby pozemek byl schopný vsakovat dešťové vody.

Zastavitelnost pozemků se zabývá také územní plán obce, který definuje koeficient zastavěnosti daného území a daných pozemků. Ten, spolu s regulačním plánem, který vydávají zvláště větší obce, může zastavitelnost ještě více omezit. V současné době se maximální možná zastavěnost pozemků pohybuje mezi 25–40 % celkové plochy pozemku. Zbývající část pozemku musí zůstat nezastavěná.

Historicky se v některých zemích (Velká Británie je zdatným příkladem) stavěly na malých pozemcích plošně malé domy, které však měly dvě i tři nadzemní podlaží. Vynahrazovali si právě malou výměru pozemku. Kdyby někoho napadlo v dnešní době totéž, tak pozor, do zastavěné plochy staveb na pozemku se počítají také lodžie, předsažené konstrukce a balkony, podepřené sloupy. Jediné, co se do ní nezapočítává, jsou přesahy střech a balkony bez podpůrných konstrukcí.

Jestliže se tedy rozhodnete, že vám stačí malý pozemek, na který se vejde jen menší rodinný domek, zvažte také, zda je to řešení nejen pro blízkou, ale i vzdálenější budoucnost. Dnešní jednopodlažní domky, často o klasickém „bytovém“ 3+1, mohou brzy přestat rozrůstající se rodině stačit. A pak už budete uvažovat o přístřešku pro auto, kůlně na nářadí a dalších dostavbách. S tím by se však na stavebním úřadě mohlo narazit. A umístíte pak do malého domku bez garáže kola pro čtyřčlennou rodinu, sekačku na trávu, sněhovou frézu a ještě třeba motorový člun.

Takže nejen krásný romantický výhled nebo blízkost široké rodiny je rozhodující proto, zda budete na pozemku spokojeně bydlet. Ještě před nákupem myslíte na technická a zákony, které mohou vaše představy narušit. Ideální je přizvat k výběru pozemku i architekta či reprezentanta firmy, od níž si hodláte nechat domek postavit. Nebo si nechte poradit od jiných majitelů pozemků, kteří dobře vědí, co vám brzy začne chybět.

Myslet si, že obejdete zákon tím, že místo přístřešku pro auto pouze vydláždíte část zahrady a pak postupně dostavíte nějakou stříšku (aby se nevědělo), se nemusí vyplatit. Někdy bývají regulativy územního plánu zpřísněny tak, že je požadováno i dodržení stanoveného procenta zpevněné plochy k celkové ploše pozemku, aby se zabránilo vybetonování či vydláždění celých pozemků právě kvůli vsakování dešťových vod.

Jindra Svitáková



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



Zastavěná plocha pozemku je hlídaný údaj, kterým se reguluje hustota zástavby. Foto redakce

# Co vám hrozí, když jste nenahlásili SVJ správný počet osob v bytě?

Povinnost vlastníka bytu nahlásit výboru SVJ, případně správci či vedení družstva počet osob bydlících v daném bytě vyplývá z dvou zákonů. Tím prvním je občanský zákoník a druhým zákon o poskytování služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (zákon č. 63/2013 Sb.). Při porušení prvního zákona, tedy občanského zákoníku, ale nenásleduje žádná sankce, ovšem totéž se netýká zákona druhého. Takže sankce za nenahlášení počtu osob může přijít, a nemusí být právě malá.

**S**mysl § 1177 občanského zákona, který ukládá, aby „vlastník jednotky oznámil bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce“, má obecný, spíše bezpečnostně-evidenční význam. Důležitý tento údaj může být například v případě požáru v domě nebo jiné havárie, kdy je nutné vědět, kolik osob se zpravidla v domě zdržuje, kolik osob tam má svou domácnost a kolik jich je potřeba evakuovat.

Na druhou stranu zákon o poskytování služeb sleduje účel účetně-evidenční, protože některé služby mají přímý vliv na počet osob v jednotlivých bytech. Dle osob se nejčastěji rozpočítávají náklady na společnou elektřinu, odpad, výtah a úklid. Přitom osoba obývající byt nemusí mít trvale hlášený pobyt na této adrese, ale pro rozúčtování služeb musí být nahlášená. Pokud nebude, mohou vlastníkové bytu vzniknout sankce.

Zákon konstatuje, že jestliže poskytovatel nebo příjemce služeb nesplní svoji povinnost upravenou tímto zákonem ve stanovené lhůtě, je povinen zaplatit druhé straně pokutu, jejíž výši může družstvo, anebo společenství rozhodnout dvěma třetinami vlastníků a její horní hranice je 50 Kč za den prodlení. Představíme-li si, že se do bytu k vlastníkovi přistěhuje například nová partnerka s dvěma dětmi a on to nenahlásí třeba po dobu šesti měsíců, pokuta se může vyšplhat do mnohatisícové výše. A to bude podstatně více, než by vlastník zaplatil ve zvýšených zálohách na služby, což může – a mělo by – po nahlášení změny počtu osob nastat.

Dle Mgr. Jana Bauera, právního analytika Klusák advokátní kancelář – Law Firm, může výbor společenství vlastníků jednotek zvednout vlastníkové

jednotky zálohy, pokud dojde ke změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služeb. A prokazatelné zvýšení počtu osob, které v bytě bydlí, je dle jeho názoru oprávněným důvodem pro zvýšení záloh na služby související s užíváním bytu, a to zejména u těch služeb, které se rozúčtují podle počtu osob.

V hlášení o osobách, které se do bytu přistěhovaly, je třeba uvést i jejich osobní údaje.

Společenství vlastníků i bytové družstvo mají povinnost vést seznam vlastníků, resp. členů družstva, a nájemců a musí tudíž také shromažďovat nezbytné osobní údaje. Typicky jde o jméno, příjmení, rodné číslo či datum narození, číslo nějakého osobního dokladu, jako je občanský průkaz či pas, a samozřejmě kontaktní údaje, jako telefonní číslo, e-mail a číslo bankovního účtu. V případě nájemců, kteří nemají v domě trvalé bydliště, by také v evidenci měla být adresa trvalého bydliště.

To však neplatí při hlášení o zvýšení počtu osob v bytě. Marie Ratajová, jednatelka právní poradny pro realitní zprostředkovatele ABES, k tomu vysvětluje, že nájemce podle zákona nemá povinnost poskytnout o spolubydlících žádné údaje a postačující je pouze nahlásit počet osob, které předmět nájmu s nájemcem užívají. Ale sdělí-li nájemce z vlastního rozhodnutí pronajímateli tyto údaje, pak je to možné, aniž by tyto osoby výslovně udělovaly souhlas se zpracováním osobních údajů.

Povinností pronajímatele je zabezpečit osobní údaje nájemců a dalších nahlášených osob tak, aby k nim neměly přístup osoby, které nejsou oprávněné se s nimi seznamovat. V případě ztráty či krádeže dat a dokumentů či při jiném úniku osobních údajů je pronajímatel povinen tuto událost oznámit na Úřad pro ochranu osobních údajů.

Jindra Svitáková

SVJ



Chcete vědět více?

Zde najdete podobné články



NEBYTOVÉ PROSTORY 

# Nebytové prostory je třeba užívat nejen v souladu s kolaudací. Na co dobré dát si pozor?



Pokud má podnikatel pronajaté nebytové prostory ve vaší nemovitosti, musí dodržovat povinnosti spojené s užíváním předmětu nájmu. Zdálo by se, že účel musí být především v souladu s kolaudačním rozhodnutím. Ovšem více důležitá je specifikace předmětu nájmu v nájemní smlouvě.

Účel nájmu je jedním ze zásadních ustanovení nájemní smlouvy. Měl by být v souladu s kolaudačním rozhodnutím, a také může být v souladu s živnostenským oprávněním nájemce. Ale není to to nejdůležitější, neboť nájemce si může najmout či zaměstnat odpovědného zástupce, který bude mít pro provozování plánovaného podnikání příslušné živnostenské oprávnění. Proto vlastně živnost nájemce nemusí být až tak důležitá. A kolaudační rozhodnutí by se mělo dodržovat, ovšem i to se může stát pronajímateli kontraproduktivním. Naopak, je velmi důležité přesně specifikovat předmět nájmu v nájemní smlouvě. Soudní praxe prokazuje, že právě zde je jeden z podstatných „kamenů úrazu“, z něhož vznikají spory končící i u Nejvyššího soudu.

Jedním z nich byl v loňském roce spor, kdy v nájemní smlouvě bylo ujednáno provozování sportovního relaxačního centra v souladu s platným kolaudačním rozhodnutím, avšak nájemce tam spolu s posilovnou otevřel také restauraci, a to se pronajímateli nelíbilo. Poukazoval na to, že je běžné, aby u takového sportovního zařízení byl třeba malý bar se zdravými nápoji a drobným

občerstvením. Nájemce se ale u soudu mimo jiné hájil tím, že i ve sportovním relaxačním centru může být restaurace a že neporušil smlouvu a vše je v souladu s kolaudací. A soud mu dal za pravdu, protože v kolaudačním rozhodnutí byly i prostory vymezené pro kuchyň s možností vaření a další místnosti zkolaudované jako místnost pro mytí nádobí, místnost pro čištění zeleniny, gastro místnost a úklid. Takže když pronajímatel napsal do smlouvy pouze že „předmět nájmu musí být v souladu s kolaudačním rozhodnutím“, nájemce smlouvu dodržel.

Jinak postupoval „chytřejší“ pronajímatel, který ve smlouvě nájemci uvedl nejen prodejnu květin, ale i další podrobnosti, včetně maximální provozní doby. Takže když nájemce požádal pronajímatele, aby mohl místo květinářství provozovat vinárnu, ten se obrátil na právníka a dle jeho rady nájemci tuto změnu neumožnil. A to především díky tomu, že byl předmět nájmu ve smlouvě přesně specifikován, včetně otevírací doby, která byla dohodnuta nejpozději do 22 hodin. Kdežto plánovaná vinárna měla být otevřena do půlnoci. A tak se obě strany dohodly na výpovědi smlouvy z nájmu, a tím se předešlo jak zbytečné investici

nájemce, který si našel jiný prostor, tak sporům a možná i stížnostem ostatních nájemníků na hluk v době nočního klidu, které by po změně mohly nastat.

Nájemní vztah k nebytovým prostorám může skončit několika způsoby, záleží, zda je smlouva uzavřena na dobu určitou či neurčitou. V podnikání se většinou uzavírají smlouvy na dobu neurčitou. V tom případě může nájemní vztah skončit písemnou výpovědí kterékoli smluvní strany, a to i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba je šestiměsíční.

Pokud je smlouva uzavřena na dobu určitou, končí nájem buď uplynutím sjednané doby nájmu, anebo výpovědí. Výpovědní doba je v takovém případě tříměsíční a výpověď musí pod sankcí neplatnosti obsahovat odůvodnění. Mimo jiné důvody, například neplacení nájemného a služeb, nebo hrubé porušení povinností vůči pronajímateli, což může být mimo jiné i provozování jiného druhu podnikání, než jaké bylo dohodnuto v nájemní smlouvě. Věc má ale háček, a pro pronajímatele to může být i podstatný zádrhel. Nejprve totiž musí vyzvat nájemce k nápravě – v tomto případě například k tomu, aby přestal v prostorách provozovat činnost, která není předmětem nájmu. A musí mu k tomu poskytnout potřebnou dobu. Kolik to ale je? Měsíc, dva? Teprve poté může následovat výpověď. A nájemce třeba neplatí, nebo jeho podnikání

Chcete vědět více?  
Zde najdete podobné články



obtěžuje ostatní nájemce. Nicméně ani to nemusí být konec.

Nájemce má totiž právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy mu byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi písemné námitky, a pokud pronajímatel na výpovědi i přes námitky trvá, může požádat o přezkoumání oprávněnosti výpovědi soud. A že to soud nerozhodne jen tak ze dne na den. Například rozhodnutí Nejvyššího soudu z 18. 1. 2017 v podobné věci (spis. zn. 26 Cdo 4249/2016) se týkalo žaloby podané 30. dubna 2015.

Pronajímatel občas ve sporu nájemce-pronajímatel „tahá za kratší konec provazu“. Poměrně dobře zákon chrání práva nájemce, což je sice dobře, ale podle mnoha stanovisek právníků nedostatečně chrání také práva a majetek pronajímatele. Například i po několikaletem čekání na soudní verdikt o platnosti výpovědi může následovat ještě další spor o samotné vystěhování prostor.

Jindra Svitáková

////// INZERCE //////////////////////////////////////

## Váš franšizový partner

- Vlastní podnikání s plnou podporou
- 100% pro kancelář
- Bez vstupního poplatku

[www.csrealitni.cz](http://www.csrealitni.cz)

 ČESKÁ  
SPOLEČNOST  
REALITNÍ

# Neplatiče může pronajímatel **vystěhovat až po rozhodnutí soudu**

## PRONÁJMY

Pro pronajímatele je nejvíce problematickou záležitostí vystěhovat z bytu nájemníka, který neplatí. I když se zdá, že existuje dostatek nástrojů, nájemník – i když neplní své smluvní povinnosti – je dle stávajících zákonů chráněn i v těchto případech více než majetek pronajímatele.

**O**chrana nájemníka je určitě důležitým nástrojem klidného bydlení. Naopak, nájemní bydlení je i významnou součástí státní politiky a je mu věnována dostatečná pozornost. Většina pronajímatelů si také seriózních nájemníků určitě váží. Vždyť co je lepšího, než platící nájemník a klid v domě. Ovšem ne všichni jsou takoví.

A pronajímatel má velmi málo zákonných možností, jak nájemníka, který své povinnosti neplní, vystěhovat. Jednou z hlavních povinností je pravidelná úhrada měsíčního nájemného, případně i dalších poplatků s pronájmem souvisejících. Pronajímatel poplatky za služby obratem posílá dál svým dodavatelům – vodárnám, úklidovým firmám, za odvoz odpadu, údržbu výtahu, elektřinu ve společných prostorách a podobně. Nájemné pak rozdělí na část, která připadne na údržbu domu neboli do fondu oprav, což je sice termín používaný převážně v SVJ, ale takový fond musí tvořit i soukromý pronajímatel. Ne sice ze zákona, ale pochopitelně musí dbát na údržbu a opravy domu a vytvářet si zdroje například na novou střechu, omítku, zateplení, výtah či opravy interiéru a jiné. Teprve poslední díl z platby nájemníka je jeho příjem, z něhož musí odvést daně.

To vše se však špatně zajišťuje, pokud se někteří nájemníci rozhodnou nájem neplatit. Po nezbytných písemných upomínkách může pronajímatel ve svůj prospěch použít jistinu neboli kauci. Co však dělat, když kauce je spotřebovaná, nájemník neplatí, ale v bytě dále bydlí? Následovat musí výpověď z nájmu pro hrubé porušení povinností. Pokud se však nájemník odmítne i po uplynutí výpovědní lhůty vystěhovat, nastává čas na poslední možné řešení. Tím je exekuce vyklizením nemovitosti.

### **Tuto exekuci musí na návrh pronajímatele rozhodnout soud.**

Exekutor nejprve zašle nájemníkovi, který byt neoprávněně obývá, výzvu k dobrovolnému splnění povinností (tj. k vyklizení bytu), ve které stanoví lhůtu 30 dnů. Nájemník je dále povinen uhradit zálohu na náklady exekuce. Jestliže nájemník nereaguje, exekutor stanoví termín vyklizení. O něm opět vyrozumí nájemníka, a dále pronajímatele –

resp. majitele nemovitosti, a příslušný orgán obce, v jejímž obvodu se vyklizená nemovitá věc nachází. Termín musí být stanoven nejméně 15 dní před samotným vyklizením.

V této době by měl exekutor provést místní šetření pro další hladký průběh exekuce. Zjišťuje se, zda se nájemník v bytě zdržuje a je tedy pravděpodobné, že bude vyklizení přítomen, rozsah jeho majetku, protože bude třeba zajistit odvoz a skladování těchto věcí, a dále by se měl exekutor dozvědět, zda se v bytě vyskytují další osoby či zvířata. Někdy se tyto informace získávají složitě, zvláště pokud nájemník nespolupracuje, zapírá se a podobně. Lze to zjistit dotazem u pronajímatele, který když v domě bydlí, tak má o těchto záležitostech povědomí, nebo u sousedů. Samotné vyklizení se často provádí za přítomnosti Policie ČR, protože je pravděpodobné, že nájemník, který se neodstěhoval již po výpovědi pronajímatele, bude vyvolávat konflikty a vystěhování nějakým způsobem bojkotovat. Průběh vystěhování by pak měl exekutor zdokumentovat, nejlépe natočením videa. Na závěr exekutor pořizuje protokol o vyklizení, který by si měl převzít pronajímatel i bývalý nájemník.

Nájemník by si měl své vyklizené věci na místě převzít. Pokud tak odmítne učinit, nebo nebude vyklizení přítomen, exekutor je dá uložit do úschovy a vyrozumí nájemníka, kde se nacházejí. Pokud nejsou věci vyzvednuty do šesti měsíců ode dne, kdy byly uschovány, budou prodány. Výtěžek prodeje vyplatí exekutor nájemníkovi po srážce nákladů úschovy a nákladů prodeje. Situace pronajímatele, když se nájemník i přes výpověď z nájmu nevystěhuje a dále neplatí, není jednoduchá. Chce ochránit svůj majetek a má právo o něm rozhodovat a zhodnocovat jej. Na druhou stranu ochrana nájemníka je dnes v tomto směru silnější než právo pronajímatele. Právníci však zdůrazňují, že násilné vystěhování bez rozhodnutí soudu, ale i jen výměna zámku u vstupních dveří či odpojení energií nic neřeší. Naopak, dojde-li záležitost až k policii či před soud, bude takové jednání nebo jakékoliv jiné vyvíjení nátlaku hrát v neprospěch pronajímatele.

Jindra Svitáková



**MŮŽETE  
BYDLET  
LÉPE**



**... s námi to jde snadno**

**Finanční poradenství již dávno není o produktech či slevách, ale o komplexní správě majetku klientů a dlouhodobé péči. Propojení financí a realit je jedním ze stěžejních prvků, kterými měníme kulturu finančních služeb. V eDO jsme v této oblasti za poslední roky již ušli kus cesty. A Každodenní praxe u klientů nám potvrzuje, že je správná.**

Jak se to pozná? Klienti s námi bohatnou. Díky komplexnímu finančnímu plánu, bez ohledu na to, zda klient řeší finance nebo nemovitosti. Díky přímému propojení finančního poradce a realitního makléře jsou naše řešení podstatně efektivnější a bezpečnější.

Pojďme se podívat, jaké výhody spolupráce mezi sebou vnímají Obchodní ředitel eDO Reality Ing. Jaroslav Šilhavík a partner eDO Finance Ing. Jiří Hák, EFA.



### **Jaké výhody spolupráce s realitním makléřem vidí Jiří Hák z eDO Finance?**

- ✓ Pomoc s vhodným výběrem nemovitosti pro klienty
- ✓ Propracovaná prodejní strategie nemovitosti navázaná na komplexní finanční plán klienta
- ✓ Širší přehled finančního poradce o procesu realitní transakce pomáhá předcházet problematickým situacím
- ✓ Efektivnější posuzování investičního potenciálu do nemovitostí
- ✓ Předcházení rizik spojených s procesem prodeje



### **Jaké výhody spolupráce s finančním poradcem vidí Jaroslav Šilhavík z eDO Reality?**

- ✓ Každý kupující chce mít jistotu skrz financování ještě před svým rozhodnutím o koupi
- ✓ Za úspěšné vyřízení financování umíme rovněž přebrat plnou odpovědnost
- ✓ Efektivní komunikace zrychluje pro obě strany proces zdárného dokončení prodeje
- ✓ Větší přehled realitního makléře na finančním trhu nabízí širší optiku možných řešení

Jsi finanční poradce nebo realitní makléř,  
který svojí práci dělá kvalitně a chce se realizovat ve společnosti,  
která mu dá prostor růst?

**Přidej se k nám! (+420) 603 168 629**



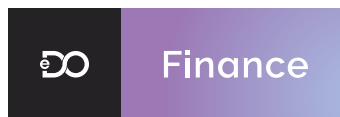
# My jsme eDO

Jsme tým odborníků v oblasti **financí a realit**. Jsme lidé, a tak k sobě i všem kolem nás přistupujeme. **Inspirujeme se tím nejlepším**, co současné systémy nabízejí, a skládáme z toho **vlastní eDOsystém**. Férový, čistý, promyšlený a odvážný. Víme, kdy je potřeba přidat, kdy je čas slavit, odpočívat nebo se naopak ponořit do sebe a pracovat na vlastním rozvoji.

**Ochraňujeme, tvoříme a spravujeme majetek našich klientů** za pomoci více než 400 spolupracovníků.

## Hledáte profesionála, který Vám spolehlivě pomůže s prodejem nebo pronájmem Vaší nemovitosti?

Všechny starosti bereme za své. Pomůžeme s čímkoliv – od prodejní strategie, přes kvalitní marketing, vyřízení hypotéky, právní servis až po převod nemovitosti. Zakládáme si na férovosti a profesionalitě.



[www.edoreality.cz](http://www.edoreality.cz)