

KUPUJEME NOVÝ BYT



kdechcibydlet.cz

Jak postupovat při výběru, financování a koupi nového domova

➔ www.kdechcibydlet.cz



IQ Hypotéka Multi.

Vymáčknete ze svých úvěrů
jednu výhodnou hypotéku!

Více uvnitř

Landesbank Baden-Württemberg

LB \equiv BW



kuchyně a nábytek pro Vaš domov



VÝROBNÍ ZÁVOD | FIREMNÍ PRODEJNA

ZNAČKOVÁ PRODEJNA | PRAHA



Zahradní 1A, 664 44 Ořechov
Tel./fax: 547 225 790, 547 225 126
e-mail: info@nadop.cz
www.nadop.cz

Kuchyně Vega, s. r. o.
značková prodejna NADOP
River Diamond, Rohanské nábřeží 7/657
186 00 Praha 8 – Karlín

tel./fax: 224 811 411
tel.: 224 811 277
mobil: 777 777 661

info@kuchyne-vega.cz
www.kuchyne-vega.cz

Od rozhodnutí ke koupi aneb

Co nesmíme zapomenout vzít v úvahu, když si vybíráme nový domov

Koupíme si nový byt (dům). K tomuto, ve většině případů zásadnímu životnímu rozhodnutí řada z nás dospěla po důkladném zvážení všech pro a proti. Už nás totiž možná omrzelo každodenní podvečerní kroužení čtvrtí a hledání vhodného místa k zaparkování. Nebo už nechceme své návštěvy vodit počmáranou chodbou domu a omlouvat se za nevábně vyhlížející výtah. Možná ale za naším rozhodnutím stojí zvedající se nájmý či naše lepší finanční situace.

Poté, co jsme se tedy rozhodli pro různé řešení své bytové situace, následuje druhé, neméně důležité rozhodnutí. Jedná se o odpověď na otázku, která se jednoduchou jeví pouze na počátku: Jaké bydlení vlastně potřebujeme?

Je velmi těžké zobecnit, jaký byt je nejlepší. Každý z nás má jiný životní styl a potřeby, a proto se budou zásadním způsobem lišit i naše představy o ideálním bydlení. Je také pochopitelné, že jiné potřeby máme dnes a něco

jiného nám bude vyhovovat za pět, deset let. Vzhledem k tomu, že bydliště ve většině případů neměním pokaždé s příchodem nové životní situace, je při výběru nového domova třeba myslet dopředu.

Následující řádky, vycházející z dlouholetých zkušeností tvůrců portálu www.kdechci bydlet.cz s českým rezidenčním trhem, se vám pokusí nastínit několik základních otázek, které byste si rozhodně neměli při výběru

nového domova zapomenout položit. Zdají se být logické a jednoduché, ale přesvědčili jsme se, že ne vždy nás napadnou v tom správném okamžiku.

Poloha nemovitosti

Kritériem číslo jedna je snad pro každého výběr místa. Tedy developery a prodejci mnohokrát omílaná lokalita, lokalita, lokalita.

Rodiny s malými dětmi budou nejspíš preferovat bydlení

inzerce

Vymáčknete ze svých úvěrů jednu výhodnou hypotéku!

IQ Hypotéka Multi

Landesbank Baden-Württemberg

Spojte Vaše úvěry se stejným účelem do jednoho hypotečního úvěru a ušetříte na poplatcích. Více na www.LBBW.cz.

LB BW

**Infolinka:
844 844 822**

co nejbliže k přírodě. Motivovány jsou především vidinou dlouhých procházek s kočárkem, batolícími se potomky, skotačícími předškoláky... Ovšem ti, kteří přemýšlejí o budoucnosti svých dětí, už dnes vědí, že čas utíká jako voda a bezproblémová dopravní dostupnost mateřské školky, škol základních i uměleckých či sportovního zařízení musí při výběru místa hrát významnou roli. Přijde totiž okamžik, kdy potomkům už nebude stačit zahrádka u domu, les za humny či hřiště, kam dojdou pěšky. A vozit je pravidelně autem do školy nebo na každou mimoškolní aktivitu zvládá opravdu jen málokdo.

Svobodní či bezdětní manželé budou možná naopak toužit po „živějším“ centru. Manželé, jejichž děti již vylétly z hnízda, se pak v zásadě dělí na městské typy a ty, kteří „utečou“ bydlet za město.

Volba místa, kde si nový domov pořídíte, se do značné míry samozřejmě odvíjí i od stavu vašeho účtu (dražší centrum versus levnější okolí) a očekávání zhodnocení nemovitosti (ceny kvalitních bytů a bytů v centru větších měst většinou logicky rostou rychleji).

Při hledání té správné lokality je také dobré přemýšlet o tom, která výpadovka z města vás dovede k rodičům či dětem, případně do vámi oblíbených výletních míst (abyste při každé návštěvě zbytečně nezdolávali věčnými kolonami sužovaný městský okruh).

Před koupí bytu doporučujeme udělat si čas a porovnat skutečný stav potřebné občanské vybavenosti místa s tím, co uvádějí propagační materiály prodejců a developerů. Nezapomeňte si zodpovědět otázky typu: Vyberu si

v nejbližším obchodě z jeho nabídky? Jak daleko budu muset dojíždět za nákupy? Je blízka základní škola skutečně na „dostatečné úrovni“ i pro méně talentované děti?

Častým lákadlem mnoha developerských projektů je prostý slogan: Velmi dobrá dopravní dostupnost. Vyzkoušejte si tedy na vlastní kůži - a to pokud možno v dopravní špičce, jak rychle se dostanete z dané lokality do práce. Místo, po kterém pokukujete, může sice od vašeho pracoviště či školy dělit pouhých pár kilometrů, jak ale mnozí motoristé vědí, při pravidelné dopravní zácpě se i pár kilometrů proměněných v desítky minut strávených v nekonečné, pomalu se vlekoucí koloně, zanedlouho promění v peklo.

Také informaci shrnutou do věty: V okolí se nachází nákupní centrum, hypermarket, supermarket, je třeba prověřit. Může to sice znamenat, že během chvilky seženete vše, na co si vzpomenete, ale toto pohodlné nakupování může zhořknout poté, co zjistíte, že pod okny vašeho obývacího pokoje jezdí zásobovací nákladní auta, zadní vchod do supermarketu, k němuž je otočen dětský pokoj či ložnice, je ozářen 24 hodin denně a parkoviště se začíná každý den plnit od časných ranních hodin. A to i o víkendy.

Vyplatí se také na příslušném úřadu nahlédnout do schváleného územního plánu. Ten vám v mnohém napoví, jakým směrem se v nejbližších letech bude daná obec nebo městská čtvrť rozvíjet, co se plánuje v okolí stavět - jedná se o smíšenou oblast, kde se bude dařit i podnikání, nebo je lokalita určená pouze pro

bydlení? Nechystá se v okolí například stavba dálničního obchvatu města, s nímž se odmítáte smířit? Ale nezapomeňte - i v územním plánu může v horizontu několika let dojít ke změně. Při výběru místa berte v úvahu i požadovanou míru klidu a také bezpečnost okolí. Nebudou se manželka a děti bát vracet se samy večer domů? Zaměřte se i na to, jak rušná je přilehlá komunikace? Budete si chtít a moci v létě otevřít okno? Co šum dálnice, kterou sice nevidíte, ale večer při posezení na zahradě slyšíte. Jízda vlakem může být pro mnohé romantickým zážitkem. Ovšem pokud vám vlak jezdí za domem každých deset minut, za pár dní je po romantice. Důležitý je také stav ovzduší. Zjistěte si proto, odkud vanou převládající větry? Prozradí vám, že v sousední vsi je prosperující vepřín, výkonná továrna či čistíčka odpadních vod. Zafouká-li odtud jednou do roka, dají se nad touto vadou na kráse nového bydlení přivřít oči. Ovšem běda, pokud odtud vítr vane po většinu roku. A pamatujte také na to, že na kopci je vždycky lepší vzduch než v údolí.

Jak velký byt koupíme?

Dalším parametrem, který ovlivňuje naše potřeby i stav peněženky současně, je volba velikosti bytu. O velikosti vypovídá počet pokojů či ještě lépe celková výměra obytné plochy v metrech čtverečních. Před konečným rozhodnutím, jak velký byt si pořídíte, si pokuste nejprve představit, kolik pokojů budete skutečně potřebovat. Odpovězte si na otázky typu: Opravdu se mi vyplatí pracovat jako samostatný pokoj? Které úložné plochy nutně

Na co si dát pozor

Při koupi nových i starých bytů, bytů k vlastnímu bydlení i na pronájem si každý musí dát pozor - pozor na to, co, za jakých podmínek a od koho kupuje.

Je třeba si smluvně ošetřit, co přesně kupujeme (například co bude přesnou součástí vybavení nemovitosti při předání). Před podpisem smlouvy u nového bytu podrobně prostudujte, jaký je standard a co nabízí nadstandard a také za jakou cenu. Zajímejte se o vybavení ovlivňující budoucí provozní náklady - jedná se například o způsob zateplení a vytápění. V podkroví by měla být příjemným standardem klimatizace (ale pozor: současně i drahým nákladem).

Přejímka nového bytu

Vlastní přejímku nově vybudovaného bytu doporučujeme absolvovat pokud možno s odborníkem. Tedy se stavebním dozorem, kamarádem - stavebním inženýrem, přáteli, kteří již mají koupi nového bytu za sebou a vědí, kam se podívat. Vy samotní totiž na bedlivou prohlídku a odhalování případných nedostatků nemusíte mít možná ani dostatek času - prodejce bude vaši pozornost dostatečně zaměstnávat, takže nezaopatě oči se dozajista hodí. Nezapomeňte se buď vy, nebo váš pomocník zaměřit i na tzv. skryté vady - je-li byt ve vyšším patře, nezateká do něj? Opravdu těsná okna - i když jsou nová? Není již nyní nade dveřmi prasklá omítka? Samozřejmě, že nejlepší je přijít na přejímku se soudním znalcem v oboru. Ten odhalí a ihned vyreklamuje zjevné vady. Vyhnete se tak řadě pozdějších problémů, jejichž řešení nebývá vždy jednoduché a už vůbec ne příjemné. Ne vždy je totiž kvalita provedené stavby stoprocentní. Znalec s „kulatým razítkem“ vám u neodstranitelných vad rovnou vyčíslí i cenu slevy. Sníží tím nejenom vaši investici do bytu, ale dodavatel stavby si snad přistě dá i větší pozor na kvalitu své práce. Ještě před přejímkou si také vyžádejte projektovou dokumentaci skutečného provedení stavby, vyžaduje ji nejen znalec, který vám s přejímkou pomáhá, ale později se vám bude hodit i při případných stavebních úpravách. Je totiž velmi pravděpodobné, že po zaplacení a předání jednotky ji od investora již neobdržíte. U nových bytů by vám měl prodávající dodat k vybavení bytu i návody na používání a prohlášení o shodě (s ČSN). Zajímejte se také o to, která firma bude provádět (či provádí) správcovství objektu a jaké jsou předpokládané zálohy (na služby). Pozor na nebezpečí zneužití pozice majoritního vlastníka (který si vůči minoritě vždy prosadí své osobní zájmy). Úskalím může být i dražší provoz polyfunkčních objektů (zejména tam, kde nepřevažuje bydlení, ale služby). *Autor: (eh)*

potřebuji? Musím mít šatnu? Mohou mé děti spát společně v jednom pokoji? Stačí nám ráno jedna koupelna se společným WC? Jsme ochotní každý den sklápět a rozestýlat lůžko v obývacím pokoji? Kam uložím tchýni, která k nám jezdí na pravidelné a dlouhé návštěvy? Spí u nás často děti z prvního manželství? Poté porovnejte své požadavky a finanční možnosti s odpovídající nabídkou bytů dané velikosti ve vybrané lokalitě. Uvědomte si ale také, že s velikostí bytu rostou provozní náklady. Součástí bytové jednotky je vždy i podíl na společných částech bytového domu. Výše podílu pak určuje podíl majitele bytu na nákladech na správu,

údržbu a opravy. Čím větší je tedy byt, tím větší jsou příspěvky do fondu oprav, na úhradu provozu a úklidu společných prostor a údržby zeleně patřící k domu.

Představy jednotlivců o velikosti bytu se mohou značně lišit: Jako minimální domov pro čtyřčlennou rodinu si můžeme představit byt ve velikostní kategorii 3+kk o 65 m². Za příjemný byt pro čtyři osoby lze označit byt 4+kk se dvěma koupelnami, samostatnou toaletou a minimální plochou 100 m². Čtyři nároční však užijí i bytovou jednotku 5+1 (a více) s plochou i 200 m².

Dispozice bytové jednotky

Základem dispozice je orientace

bytové jednotky. Ovšem i zde vše záleží na vašich představách. Žaditý ideál je následující: ložnice na východ, obývací pokoj na jih a západ, terasa na jih. Pokud však dáváte v létě přednost stínu a chladnějším místnostem a nechcete kvůli tomu investovat do klimatizace, nebraňte se severním stranám. Na terase obrácené na jihozápad se v horkých letních měsících, jaké u nás v posledních letech panují, nedá téměř vydržet. Markýza je pak nezbytností - ale neochrání zcela.

Jsou-li pro vás sluneční paprsky po ránu spíš dotěrným návštěvníkem než radostným impulsem vybízejícím k vyskočení z postele, volte ložnici na jinou než na východní stranu. Nebo se

neobejdete bez těžkých tmavých závěsů či žaluzií.

V nabídce realitních kanceláří najdete nejčastěji bytové jednotky se dvěma hlavními dispozičními směry: prostorově otevřené „lofty“ a uzavřené dispozice (standardní byt či mezonet) sázející na soukromí oddělených místností. Záleží jen na vás, ke kterému životnímu stylu se přikláníte. Opět je třeba říci, že velký vliv na volbu, zda loft nebo klasičtější byt bude mít existence dětí v rodině. Život s malými dětmi ve zvukově i vizuálně otevřeném prostoru (loftu) není příliš ideální.

Časté chyby

Samotný návrh dispozice bytu by měl v zásadě řešit a rozdělovat byt na klidovou noční zónu (ložnice) a pobytovou rušnou denní zónu (kuchyně a obývací pokoj). Tyto zóny by se pokud možno neměly navzájem rušit.

Bližší pravidla dispozičního uspořádání bytu by vydaly na samostatný rozsáhlý článek, proto se dnes zastavme jen u pár nejčastějších dispozičních chyb: Většinou víme, kde bude v bytě kuchyně. S dostatečným předstihem si je ale potřeba rozmyslet její přesný návrh, a to včetně umístění vývodů digestoře, odpadu pro dřez atp.). Ušetříte si tím nákladné přestavby či bolestivé kompromisy, když se pak do hotových vývodů budete snažit navrhnout kuchyň vašich snů. Zamyslete se i nad tím, zda opravdu chcete mít kuchyni a jídelnu propojenou s obývacím pokojem. Ne pro každou rodinu je toto řešení ideální. Má-li člen rodiny, který nejčastěji vaří, ve zvyku při této činnosti poslouchat rádio s hlasitou klasičtější hud-

bou, zatímco druhá osoba soustředěně sleduje fotbalový zápas nebo nekonečný seriál a u jídelního stolu pod dozorem jednoho z rodičů píše domácí úkoly prvňáček, dá se to v otevřeném prostoru realizovat jen s maximem tolerance na všech stranách /nebo se sluchátky na uších/. Nemluvě o pracovní návštěvě, která na pohovce v obývacím pokoji překřikuje koncert kuchyňského nádobí.

Zkuste si také dopředu dobře promyslet, které věci, kolik a kde budete skladovat. Úložných prostor bývá často (spíš však vždy) málo, navíc vhodně koncipovaná šatna nám pak ušetří místo objemných skříní trvale zatěžujících původně vzdušný obývací.

Velmi častou chybou dispozičních návrhů bývají i malé vstupní haly. Při odchodu a příchodu zde bývá nejen nejvyšší koncentrace lidí v bytě, ale také tu potřebujete odložit kabáty, bundy, boty, čepice, šály, deštníky. Slabinou dispozičního řešení mohou být (a hlavně v minulosti byly) průchozí místnosti (do ložnice můžete jít jen přes obývací pokoj atp.). Komunikace spojky v bytě (chodby) by měly být co nejkratší. Zvyšují nejenom množství nachozených kilometrů po bytě, ale často zabírají místo užitečnějším obytným místnostem. A v konečném důsledku zvyšují i cenu bytu, která je dána jeho plochou.

Nevhodná dispozice bytové jednotky samozřejmě nemusí být konečná, dá se změnit. Poradte se - nejlépe s architektem - o možnostech změn či stavebních úprav. U starších bytů to samozřejmě představuje souhlas majitele a jednání na stavebním úřadu (nosné přičky vám ale

stejně nikdo nepovolí bourat), u nových bytů tuto možnost zajišťují klientské změny. Před zahájením stavby vnitřních příček bytu bývají dispoziční změny často zdarma, protože pro investora znamenají jen minimální vícenáklady. Vždy stojí za to se developera/prodejce VČAS zepstat, DO KDY a o KTERÉ ZMĚNY je možné zažádat.

Nahoře, či dole? Balkon, nebo terasa?

Na úvod této kapitoly si neodpustíme drobné, pro někoho možná zbytečné upozornění. Z každodenní praxe však víme, že není neobvyklé, když si lidé pletou patra a podlaží. Většina nabídek developerů „mluví“ o podlažích. Patra však máme v Česku tak nějak víc pod kůží. Takže, narazíte-li v inzerátu na informaci, že dům má čtyři nadzemní podlaží (4 NP) a vámi vyhlédnutý byt se nachází ve třetím nadzemním podlaží (3. NP), znamená to, že dům má tři patra a váš byt je v patře druhém. První nadzemní podlaží = přízemí, druhé nadzemní podlaží = první patro, atd. První podzemní podlaží (1. PP) je něco jako suterén a většinou se tam skrývají sklepy a garáže.

Zejména u nabídek nových bytů platí pravidlo: čím vyšší podlaží, tím vyšší cena. Nejvyšší podlaží většinou sázejí na pěkný výhled z velké terasy, ale za tento byt většinou zaplatíte i luxusní cenu s tzv. daní z přepychu. Přesto je o tyto byty zájem a bývají vyprodány jako první.

Pokud zvažujete koupi bytu v přízemí, tedy v 1. NP, promyslete si, jak je zajištěna či jak zajistíte jeho bezpečnost.

Pokračování na str. 8



www.hanak-nabytek.cz

mít to nejlepší

Koupě bytu jako investice

Koupíme byt. Zhodnotíme úspory a budeme zaopatřeni na stáří. Z těchto důvodů mnozí investují do koupě bytu a spoléhají buď pouze na růst vlastní hodnoty nemovitosti, nebo navíc ještě na příjmy z pronájmu. Ty samozřejmě zvyšují výnosnost celé investice. V obou případech by však měl výnos přesahovat míru inflace, jinak by tato investice nedávala smysl.

V uplynulých letech jsme byli svědky poměrně významného růstu cen na tuzemském trhu s novými rezidenčními projekty. Developerům, a to zejména v druhé polovině roku 2007, byty doslova mizely pod rukama. Situace na počátku roku 2009 je pro developery méně radostná, nicméně je třeba říci, že z dlouhodobého hlediska je ve světě růst cen nemovitostí stabilní záležitostí - i když samozřejmě s možnými výkyvy. Také mezi odborníky převažuje názor, že i dnes investice do „správné“ rezidenční nemovitosti investorovi zajistí dlouhodobé zhodnocení peněz nad úrovní inflace.

Co je to tedy ta „správná jednotka“?

Z hlediska investice se musí jednat o jednotku, o kterou bude v budoucnu zájem - a to jak z hlediska pronájmu (pokud o něm uvažujeme), tak z hlediska potenciálního prodeje.

Z hlediska zdanění je lepší počítat s dlouhodobější investicí do dané nemovitosti - pokud možno delší než pět let. Zisk z prodeje je od daně z příjmu v ČR osvobozen právě po více než pět letech vlastnictví.

Kritéria výběru bytu na investici se téměř shodují s již uvedenými kritérii pro výběr bytu na vlastní bydlení, kritériem číslo jedna je určitě poloha na žádané adrese - žádané dnes či v blízké budoucnosti.

Dobrá, typu nemovitosti odpovídající adresa

Hodnota nemovitostí v dlouhodobém měřítku poroste. Neporostou však všechny stejně. Hodnota bytů v historickém jádru větších měst s největší pravděpodobností poroste rychleji. Byt v neudržovaném paneláku v neradostně vyhlížejícím sídlišti na těžce dopravně dostupném (z hlediska MHD) okraji města Pokračování na str. 8

však může časem na hodnotě ztrácet. Více porostou ceny bytů ve čtvrtích, které se rychle rozvíjejí, kam směřují investice - v hlavním městě Praze se jedná například o Karlín, Smíchov, Vysočany či Žižkov.

Můžete také investovat do nemovitosti v zeleném okolí měst a doufat, že v budoucnu dojde k jejich zhodnocení a začlenění do zástavby města. Tedy podobně, jako k tomu došlo u prvorepublikových satelitů Prahy. Za všechny jmenujme například Spořilov, Barrandov, Zbraslav či Ořechovku. Tato investice by ale měla mít i jejich atributy: architektonickou hodnotu, uliční skladbu města včetně potřebné občanské vybavenosti a samozřejmě dobrou dopravní dosažitelnost jak prostředky veřejné dopravy, tak vozem.

Cílová skupina

Pokud chcete být navíc i pronajímat, je potřeba si uvědomit, kdo bude vaše cílová skupina - komu chcete byt nabídnout, kdo bude jeho nájemcem? A tomu je třeba volbu přizpůsobit. Chcete byt koupit, zařídit (což není podmínkou) a pronajímat jednotlivcům, případně studentům? Pak zvolte garsonku až byt 2+kk pokud možno co nejbližší centru (dle vašich finančních možností) či u vysokých škol. Dáte přednost rodině a chcete v domku jednou i sami bydlet? Pak vyberte rodinný dům na předměstí, kde to máte rádi. Hledáte větší investici s vyšším předpokládaným příjmem? Pak jsou vaším cílem „západní expatrioti“ a luxusnější nemovitosti v hlavním městě, nejlépe u mezinárodní školy. Možná však chcete nabídnout levné ubytování vhodné pro více dělníků. V tom případě zvolte větší byt s více místnostmi. Nemovitost v tomto případě nemusíte před pronájmem příliš nákladně rekonstruovat.

Pokud však zvažujete investici do nemovitosti, v níž nebudete v nejbližším období bydlet, přemýšlejte také, kdo vám bude zajišťovat její servis (opravy, pronájem, účast na shromáždění vlastníků atp.)? Zvažte dobře své možnosti. Je pro vás přijatelné „pustit se za hranice“ svých schopností a mimo okruh své standardní působnosti (v případě zahraniční investice)?

Autor: (eh, jh)

Vždy je důležité ověřit, jak bude vypadat parter - jak blízko vás budou oči zvědavců? Kudy budou jezdit a kde budou parkovat auta rezidentů a návštěvníků? Jaký bude celkový výhled a přístup světla? Nejsou stromy příliš blízko oken?

Dnešní doba s sebou přinesla i trend balkónů a teras; ty se také samozřejmě promítají do ceny bytů (pro orientaci - většinou polovinou ceny za metr čtvereční z ceny plochy bytu). Praxe ale může být jiná: na balkonu ve skutečnosti trávíme mnohem méně času, než jsme si původně představovali. Pokud jste rozhodnutí pro koupi bytu s balkónem, pak si ověřte, zda je dostatečně široký, aby se sem pohodlně vešel alespoň stůl se čtyřmi židlemi. Pokud ne, balkon se spíš stane květinovou zahrádkou (v lepším případě), kuřárnou nebo úložištěm nepotřebných věcí.

Oblíbené jsou také byty, které

mají předzahrádky. Ty kompenzují přízemní polohu a často i násobí hodnotu bytu - přibližují totiž byt rodinnému domu se zahradou. Je však třeba si uvědomit, že nad vámi vždy někdo bydlí, kouká se a v horším (ale bohužel častém) případě vám na zahrádku zahazuje nedopalky a jiný odpad. Můžete se stát i nechtěným cílem soukromé dešťové přeháňky - to v případě, že balkon nad vámi je ozdoben množstvím květin v závěsných truhlících a majitel je hojně zalévá.

Kupujete-li takový byt v zimě a v těsné blízkosti zahrádky a vašich oken je sousedova zahrada se vzrostlými listnatými stromy, pamatujte, že kvůli jejich olistění se přiděl světla pronikající do vašeho bytu a na pozemek může od jara významně snížit. A listí, které se na podzim zatoulá z vedlejší zahrady na vaši předzahrádku, také nebývá vítaným hostem.

Závěrem

Dříve se lidé tolikrát nestěhovali. Ve většině případů si po svatbě vybudovali svůj domov a ten měli „na doživotí“. Dnešní doba s sebou přináší možnost změnit svůj domov nejen podle své životní úrovně, ale i v souladu s věkem se vyvíjejícími potřebami.

K přestěhování nás dnes často donutí i změna zaměstnavatele, nová pracovní pozice...

S výběrem a koupí každého nového bytu či domu nám však přibývají zkušenosti a formují se naše názory na ideální bydlení. Co nám stačilo na počátku, je pro nás nyní nepřijatelné. Nebojme se proto změny. Každá změna je přece počátek něčeho nového. A jistě lepšího.

*Autorky: Evženie Handzelová
a Jana Hrabětová*

Jistota nejlepší kvality – volba Acrobat Parku Aleše Valenty



Komplexní systém lehké střešní krytiny Ruukki



Bezúdržbovost

Střecha, kterou položíte a dál se o ni po celou dlouhou dobu její životnosti nemusíte starat.



Nízká hmotnost

V porovnání s tradičními krytinami mají naše plechové střechy až 10x nižší hmotnost.



Komplexní řešení

Krytina, doplňky, okapový systém včetně technického poradenství a cenové nabídky.



Rychlost a nejdelší záruka

Dodávky z výrobního závodu Ostrava do sedmi pracovních dnů. Až 50letá záruka proti prerezivění.

Ruukki CZ s.r.o., tel.: 257 311 040, fax: 257 311 041, www.ruukki.com/cz, zelená linka: 800 100 928, e-mail: poptavky@ruukki.com

RANNILA JE NYNÍ RUUKKI

Který byt je pro mne (mou rodinu) nejvhodnější

aneb

Jak využít při výběru bytu K-index?

Při výběru nového bytu hraje rozhodující roli porovnání užité hodnoty dané bytové jednotky a její tržní ceny. Logickým cílem kupujících samozřejmě bývá dosažení co nejlepšího poměru těchto dvou veličin.

Pokusíme-li se ovšem porovnat z tohoto pohledu více bytů mezi sebou, zjistíme, že to není vůbec jednoduché. I u tak jednoznačného parametru, jakým je cena, musíme totiž věnovat zvýšenou pozornost tomu, co přesně je u daného bytu v uvedené ceně ještě zahrnuto a kolik a za co již bude nutné si připlatit.

Pokud jde o užitnou hodnotu bytové jednotky, je situace mnohem složitější. Tento parametr v jakési své absolutní hodnotě prostě stanovit nelze. A to proto, že pro každého uživatele bytu mohou být důležité zcela odlišné věci. Pro někoho je primární dobrá dopravní dostupnost, pro někoho jiného zase klidné okolí s přírodními prvky. Hodnocení bytové jednotky tedy musí být zákonitě subjektivní.

Portálem www.kdechcibydlet.cz vytvořený K-index se vám pokusí proces porovnávání bytů mezi sebou alespoň zčásti formalizovat. Ve stručnosti lze říci, že jeho cílem je to, abyste na nic podstatného při posuzování tak důležité věci, jakou výběr nového bytu bezpochyby je, nezapomněli.

Shromážděte si tedy od prodejců všechny potřebné informace o vyhládnutých bytech (tyto informace poskytuje také portál www.kdechcibydlet.cz) a pokuste se je obodovat v rámci navržené bodové stupnice (viz druhý sloupec



tabulek uvedených na straně 12 a 13). Výsledkem budou čísla umožňující alespoň částečné srovnání bytů mezi sebou, a to z ryze osobní perspektivy. Čím vyšší číslo (součet), tím větší je stupeň shody s vašimi potřebami.

Velice pravděpodobně bude vyšší K-index znamenat i vyšší pořizovací cenu. Tuto okolnost a její přijatelnost však už musíte zvážit sami. Dobrým pomocníkem může být K-index zejména tehdy, budete-li použít pro porovnání bytů s příbližně stejnou pořizovací cenou.

Vybíráte-li nový domov celé své rodině, nezapomeňte požádat o vyplnění tabulky také partnera a děti, případně i prarodiče, pokud s vámi žijí. Samozřejmě nikomu z nich nedávejte nahlédnout do své již vyplněné tabulky a neovlivňujte je.

Možná totiž s překvapením zjistíte, že to, co odpovídá vašim představám, zásadním způsobem nevyhovuje některým osobám, které s vámi budou nový domov sdílet. A možná tak díky K-indexu předejdete nepříjemným rodinným sporům, které přijdou v době, kdy už bude pozdě.

Na závěr konstatujeme, že K-index skutečně pracuje pouze se subjektivními pocity, takže výsledek může mít maximálně doporučující charakter. Navrhujeme přistoupit k dotazníku jako ke hře: Který z vybraných bytů je pro mne a moji rodinu podle K-indexu nejvhodnější?

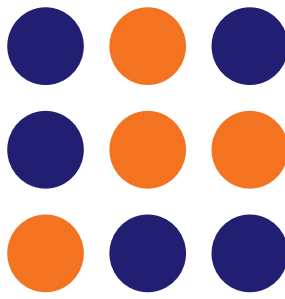
Autor:

tým portálu

www.kdechcibydlet.cz

Ilustrační foto archiv

Pokračování na str. 12



kdechcibydlet.cz

Nezávislý portál pro zájemce o nové bydlení

- přináší komplexní **informace o nových bytech a rodinných domech**
- aktuální nabídku nového bydlení **prezentuje** přehledným způsobem
- významně přispívá ke zkrácení cesty nemovitosti **od prodejce ke kupujícímu**
- **zveřejňuje poradny o daních, právu a financování koupě** rezidenčních nemovitostí

www.kdechcibydlet.cz

K-INDEX KUPUJEME NOVÝ BYT

VELIKOST BYTU

Parametry	Bodové hodnocení kategorie	Moje volba
Vybraný byt je pro mé potřeby naprosto vyhovující	30	
Větší, ale přijatelný	25	
Menší, ale ještě přijatelný	20	
Příliš malý	0	

DISPOZIČNÍ ŘEŠENÍ BYTOVÉ JEDNOTKY

Dispoziční řešení daného bytu mi vyhovuje	30	
Vyhovuje, ale mám drobné výhrady	20	
Jsou zde zásadní nedostatky	10	
Vůbec mi nevyhovuje	0	

PODLAŽÍ

Dané podlaží bytu mi zcela vyhovuje	15	
Dané podlaží bytu mi částečně vyhovuje, není to problém	8	
Dané podlaží bytu mi nevyhovuje	0	

KVALITA PŘÍSLUŠENSTVÍ: BALKON/ TERASA/LODŽIE (A JEJICH VELIKOST)

Kvalita provedení bytu je špičková, nemám námítky	15	
Kvalita provedení bytu je přijatelná, menší výhrady	8	
Kvalita provedení bytu je velice špatná, nutně reklamace	0	

PŘÍSLUŠENSTVÍ: BALKON/ TERASA/LODŽIE (A JEJICH VELIKOST)

Balkon/terasu potřebuji, má pro mne optimální velikost	10	
Balkon/ terasa je příliš velká, ale přijatelná	6	
Balkon/ terasa je příliš malá, ale přijatelná	6	
Balkon ani terasa zde nejsou, ale nevadí mi to	3	
Balkon ani terasa zde nejsou a budu je postrádat	0	

PŘÍSLUŠENSTVÍ: GARÁŽ/GARÁŽOVÉ STÁNÍ/VENKOVNÍ PARK. STÁNÍ

Garáž/garáž. stání mi svými parametry zcela vyhovuje, mám možnost si dokoupit druhé garážové stání	15	
Garáž/garáž. stání mi vyhovuje, ale nemám možnost si dokoupit druhé garážové stání, ale nevadí mi to	14	
Nemám možnost si dokoupit druhé garážové stání, ale potřebuji jej	6	
Garáž či garážové stání mi vyhovuje částečně	4	
Garáž či garážové stání mi vůbec nevyhovuje, nebo není k dispozici	0	

VYBAVENÍ BYTU (KUCHYŇ, KOUPELNA...)

Vybavení bytu je špičkové, moc se mi líbí	15	
Vybavení bytu je průměrné, pro mne přijatelné	10	
Vybavení bytu je špatné, nelíbí se mi	2	

PROVOZNÍ NÁKLADY

Provozní náklady bytu budou pro mne přijatelné	15	
Provozní náklady jsou relativně vysoké, ale smírím se s tím	10	
Provozní náklady bytu budou pro mne příliš vysoké	0	

PŘÍSLUŠENSTVÍ BYTU: SKLEP/SKLEPNÍ KÓJE/KOMORA

Parametry	Bodové hodnocení kategorie	Moje volba
Má pro mne optimální umístění a velikost	10	
Je příliš malý/á	2	
Je špatně umístěný/á	4	
Vůbec zde není, ale nevádí mi to	8	
Vůbec zde není, úložný prostor potřebuji	0	

NABÍZENÉ SLUŽBY

Rezidenční komplex nabízí nadstandardní služby, které jsou pro mne důležité	5	
Rezidenční komplex nabízí nadstandardní služby, ale asi je nevyužiji	3	
Rezidenční komplex nenabízí žádné nadstandardní služby	0	

VÝHLEDY

Výhledy z většiny oken jsou pěkné	5	
Výhledy z většiny oken jsou ucházející	3	
Výhledy z většiny oken jsou špatné, vadí mi to	0	

DOPRAVNÍ DOSTUPNOST – MHD, REGIONÁLNÍ AUTOBUSY, VLAKY, METRO

Umístění projektu (bytu) z hlediska dopravní dostupnosti je pro mne optimální	30	
Je pro mne přijatelné	20	
Je pro mne nevhodné, ale lze to zvládnout	10	
Je pro mne naprosto nepřijatelné	0	

OBČANSKÁ VYBAVENOST V OKOLÍ - OBCHODY, DALŠÍ SLUŽBY, ŠKOLKY A ŠKOLY, ZDRAVOTNICKÁ ZAŘÍZENÍ

Občanská vybavenost v okolí bytu je z mého pohledu optimální, naprosto vyhovující	15	
Z mého pohledu je přijatelná	10	
Z mého pohledu je špatná, ale lze to zvládnout	5	
Občanská vybavenost okolí je pro mne naprosto nevyhovující	0	

KVALITA BEZPROSTŘEDNÍHO OKOLÍ PROJEKTU - KLID, DOSTATEK ZELENĚ, VODNÍ PLOCHY

Kvalita okolí je z mého pohledu optimální, naprosto vyhovující	30	
Z mého je pohledu přijatelná	20	
Z mého pohledu je spíše nevhodná	10	
Kvalita okolí je pro mne zcela nepřijatelná	0	

SOCIÁLNÍ SLOŽENÍ OBYVATEL V OKOLÍ

Sociální složení obyvatel v okolí bytu je podle mne naprosto vyhovující	10	
Sociální složení obyvatel je pro mne přijatelné	8	
Sociální složení obyvatel je z mého pohledu špatné, ale lze to zvládnout	5	
Sociální složení obyvatel je pro mne naprosto nevyhovující	0	

SOUČET

Dobré rady od právníka

V dnešní době je koupě nemovitostí, především bytů, a s tím spojené problémy velmi aktuálním a rozšířeným tématem. Pokud se rozhodnete pro koupi bytu, je třeba dodržet určitý postup a především je nutné dát si pozor na různé nástrahy spojené s koupí vybraného bytu. Cílem tohoto článku je upozornit na tyto nástrahy a pomoci vyhnout se tak nepříjemnostem, které by mohly objevit v rámci celého procesu koupě - od výběru až po řádné a ničím nerušené užívání bytové jednotky.

Prvním krokem k získání vlastnictví k bytu je obvykle uzavření **rezervační smlouvy**. Jedná se o smlouvu, jejímž prostřednictvím si lze zajistit, že alespoň po dobu, která je sjednána ve smlouvě, nebude moci prodávající nebo realitní kancelář, v jejíž nabídce je vámi vybraná nemovitost, prodat ji někomu jinému než vám. V této fázi může být vyžadováno složení **rezervačního poplatku**.

Výše poplatku není zákonem ani jiným právním předpisem nijak specifikována. Rezervační poplatek se platí v hotovosti současně s podpisem rezervační smlouvy. V souvislosti se zaplacením rezervačního poplatku je tedy dobré si ověřit, zda částka bude v případě uskutečnění koupě nemovitosti následně započtena do úhrady kupní ceny či nikoli, zda bude možná změna smlouvy o budoucí koupi bytu, jaké jsou lhůty na podepsání dalších smluv. Může se totiž stát, že podepsání dalších smluv se opozdí a rezervační poplatek propadne vlastníkovi. Pokud se chcete vyhnout nepříjemnostem, doporučuji si ve smlouvě ujednat, za kterých podmínek bude rezervační poplatek vrácen v případě, že nedojde k uzavření kupní smlouvy.

Rezervační smlouva by dále měla obsahovat i určité stanovené náležitosti jako lhůtu, na niž je nemovitost rezervována a tudíž nemůže být prodána nikomu jinému a měla by být vyřešena příprava smlouvy a popřípadě také zajištění finančních prostředků na koupi.

Pečlivá prohlídka se vyplatí

Chcete-li se vyhnout nepříjemnostem, které by mohly v budoucnu nastat, doporučujeme si před uzavřením smlouvy vybraný byt pečlivě prohlédnout - tedy samozřejmě v případě, pokud je toto možné. Prodávajícím či zprostředkovatelem prodeje by vám měla být důkladná kontrola nemovitosti umožněna, a to jak po stránce faktické, tak po stránce právní. Doporučujeme provést jak audit technicko-stavební, tak audit právní, kdy se zjišťuje, zda vámi vybraný byt netrpí nějakými právními vadami.

Řadu z **právních vad** lze zjistit například v evidenci katastru nemovitostí. Zaměřte svoji pozornost především na existenci práv třetích osob - zástavního práva, věcných břemen. Některé právní vady zjištělné nejsou a jejich ochrana musí být zahrnuta do smlouvy. Vadami faktickými pak rozumíme různá poškození v bytě. Půjde nejčastěji o vady způsobené procesy souvisejícími s výstavbou a popřípadě užíváním bytové jednotky. Tyto vady by nemělo být příliš problematické odstranit za pomoci záruky, kterou by měl dodavatel nemovitosti poskytnout.

U bytů starších je nutné důkladně prověřit celkový stav nemovitosti s ohledem na její pravděpodobné opotřebení a případně také zohlednit náklady na očekávané úpravy v kupní ceně, kterou budete ochotni akceptovat.

Společné části domu

Při koupi bytu zároveň vzniká spoluvlastnické právo ke společným částem domu, přičemž velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy bytových jednotek k celkové ploše všech bytových jednotek v domě, proto je i na tomto místě třeba doporučit, abyste se nezaměřili při prověřování faktického či právního stavu nemovitosti pouze na bytovou jednotku jako takovou. Vhodné je seznámit se současně se stanovami společenství vlastníků jednotek v domě, kterými budete po nabytí bytové jednotky rovněž vázáni a z nichž pro vás může vyplývat celá řada povinností. Rovněž doporučuji prověřit hospodaření společenství vlastníků.

Koupě bytu

Nejvýznamnějším krokem je samotné odkoupení bytu. Budete uzavírat **smlouvu o převodu vlastnictví bytové jednotky**, popřípadě **smlouvu o budoucí kupní smlouvě**. Druhou zmíněnou smlouvu je dobré uzavřít v situacích, kdy má bytová jednotka vzniknout teprve v budoucnu nebo pokud jako způsob financování koupě nemovitosti použijete hypotéku.

Podstata smlouvy o budoucí kupní smlouvě spočívá v písemném závazku jejích účastníků, že do dohodnuté doby uzavřou kupní smlouvu za podmínek, které jsou dohodnuty v předmětné

smlouvě o budoucí kupní smlouvě. Smlouva o smlouvě budoucí musí splňovat zákonem stanovené požadavky a musí být písemná.

U smlouvy o koupi bytu je důležité věnovat pozornost jejím náležitostem. Ta má svá specifika oproti kupní smlouvě například na dům či pozemek a musí obsahovat další zákonné náležitosti. Tyto další náležitosti jsou určeny zákonem o vlastnictví bytů.

Bez čeho se smlouva neobejde

Podstatné zákonné náležitosti, které by kupní smlouva měla obsahovat, jsou:

- označení budovy nebo domu, ve kterém je byt umístěn, údaje podle katastrálního zákona,
- číslo bytu včetně jeho pojmenování a umístění v domě,
- popis bytu, jeho příslušenství, jeho podlahová plocha a popis vybavení bytu, který je kupní smlouvou převáděn.

Dále je třeba ve smlouvě určit:

- společné části domu včetně určení, které části jsou společné vlastníkům jen některých bytů,
- stanovit spoluvlastnický podíl vlastníka bytu na společných částech domu včetně stanovení spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu, které jsou společné vlastníkům jen některých jednotek, či označit pozemek, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv ve smyslu zákona o vlastnictví bytů, údaje podle katastrálního zákona.

Další významnou náležitostí jsou také práva a závazky týkající se domu, jeho společných částí a práva k pozemku, která přecházejí

z dosavadního vlastníka domu nebo bytu na nového vlastníka bytu, půdorys všech podlaží domu, popřípadě jejich schémata.

Financování koupě hypotékou

V dnešní době většina bank umožňuje použití hypotéky na financování koupě nebo přestavby nemovitosti. Hypotéka je dlouhodobá půjčka, která je zajištěna zástavním právem. Jako zajištění se používá dům, bytový dům nebo byt v osobním vlastnictví. Není rozhodující, zda zastavovaná nemovitost je přímo i předmětem koupě anebo se zastavuje jiná nemovitost, která slouží k zajištění úvěru použitého na koupi jiné nemovitosti. Zástavní právo takto vzniklé lze charakterizovat tak, že bance poskytující úvěr vznikne právo domáhat se uspokojení na zastavené věci, pokud dlužník nesplní zajišťovanou pohledávku řádně a včas.

Zástavní věřitel může dosáhnout uspokojení své pohledávky z výtěžku zpeněžení zástavy. K platnému vzniku zástavního práva se vyžaduje jeho zápis do katastru nemovitostí. Návrh zástavního práva podávají smluvní strany zástavní smlouvy, tedy zástavní věřitel a zástavce. Ze strany banky je často vyžadováno, aby bylo před poskytnutím úvěru řádně doloženo, že zástavní smlouva byla podána na zápis k příslušnému katastrálnímu úřadu. Pokud je pohledávka banky splacena, dojde i k výmazu zástavního práva z katastru nemovitostí.

Katastr nemovitostí

Po uzavření kupní smlouvy je dalším nezbytným krokem pro



získání vlastnického práva k bytové jednotce vklad nabytí vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Pro zahájení řízení o vkladu se nejprve musí podat návrh na provedení vkladu, kterým prodávající nebo kupující žádá úřad o provedení vkladu.

Návrh musí obsahovat

- označení katastrálního úřadu, jemuž je návrh určen,
- přesnou identifikaci osob, které jsou účastníky řízení,
- dále také označení práv, která mají být zapsána do katastru nemovitostí.

Pokud jsou všechny výše stanovené podmínky splněny, pak katastrální úřad vklad práva do katastru nemovitostí povolí a poté provede vlastní vklad daného práva do katastru. Proti tomuto rozhodnutí se nelze odvolat. Účinky provedeného vkladu nastávají zpětně ke dni návrhu na vklad.

Společenství vlastníků jednotek

Po vkladu bytových jednotek v katastru nemovitostí vzniká přímo ze zákona společenství vlastníků jednotek. Tím se rozumí právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částech domu. Společenství může vzniknout v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků. Členem se nový vlastník bytu stává automaticky.

Družstevní vlastnictví

Je nutno ještě upozornit, že řada z bytů je v tzv. „družstevním vlastnictví“. U těchto „družstevních bytů“ se fakticky nejedná o převod vlastnického práva k nemovitosti, ale o převod členských práv a povinností a o převod nájmu k bytu. Podíly v družstvu jsou nejčastěji nabývány s tím, že po určité době dojde k převodu vlastnického práva k užívanému družstevnímu bytu z bytového družstva, který je nájemcem daného bytu. Proto je také žádoucí při převodu členských práv a povinností prověřit nejen majetkovou situaci a obsah stanov bytového družstva, které je právnickou osobou jako obchodní společnosti, ale zároveň faktický a právní stav bytu ve vlastnictví dotčeného družstva.

*Autor: Richard Gürlich,
AK Richarda Gürliche,*

www.akrg.cz

Ilustrační foto HANÁK NÁBYTEK

Užitečné rady

**JUDr. R. Gürliche, Ph.D.,
související s koupí nemovitosti,
naleznete i v právní poradně
portálu www.kdechcibydlet.cz**

inzerce

Jubilejní 10. ročník soutěže
**BEST OF REALTY
NEJLEPŠÍ Z REALIT**

představuje vítěze a oceněné v soutěži o nejlepší realitní projekty realizované na území České republiky v kategorii Rezidenční projekty



1. místo - Polyfunkční dům L'Ocelot, Praha 9

Developer: L'Ocelot a.s., Architekt: Doc. Ing. arch. P. Suske, SEA



2. místo - Zahrady Uhříněves, Praha 10

Developer: V Invest CZ a.s., Architekt: FACT v.o.s.



3. místo - Bytové domy Na Vyhlídce, Praha 9

Developer: VIVUS, s.r.o., Architekt: Arch. at. KAMMA, Ing. arch. K.Thér, Ing. arch. K. Mrázek

Kompletní výsledky najdete >>> www.bestofreality.cz

DĚKUJEME VŠEM PARTNERŮM, KTERÍ UMOŽNILI KONÁNÍ
GALAVEČERA A SLAVNOSTNÍ UDÍLENÍ CEN

GENERÁLNÍ PARTNER SOUTĚŽE



Hlavní partner publikace BEST OF REALTY



Hlavní mediální partner



Pořádáno pod záštitou



Partneři galavečera



Mediální partneři



Aby hypotéka nebolela

Koupě nového bytu či rodinného domu vždy dřív nebo později nastolí otázku financování. Tato problematika je velmi rozmanitá, nabízí řadu možností a každý klient potřebuje individuální přístup. Přesto se v následujícím textu pokusíme popsat možnosti financování residenčních nemovitostí na několika základních příkladech.

Každý z nás má určitou představu, sen o svém bydlení nebo o nemovitosti pro rekreaci. Někdo mlhavější, někdo ve zcela jasných konturách. Každého však poté, co se rozhodne řešit například svou bytovou situaci, čeká kromě radosti z budování a realizace snu také řada starostí. Jakmile překonáme první překážky ve formě výběru lokality nebo konkretizace představ o budoucím bydlení či rekreaci, logicky přijde na řadu otázka financí. Pravděpodobně začneme hledat nejlepší nebo nejjednodušší, možná nejrychlejší způsob, jak si svůj sen splnit.

Svět financí

Způsobů, jak své budoucí bydlení nebo koupí jiné nemovitosti finančně zvládnout, je několik. Jednou z nejrychlejších možností je **100 % hotovostní platba**. Zároveň je to však možnost nejméně využívaná. Druhou eventualitou je **kombinace hypotečního úvěru nebo úvěru ze stavebního spoření a vlastní hotovosti** v různém poměru. Tento způsob je jeden z nejrozšířenějších. Třetí variantou je **100 % hypoteční úvěr nebo úvěr ze stavebního spoření**. Jde o úvěr pro klienty, kteří nemají naspořenu žádnou hotovost nebo si ji chtějí zachovat jako rezervu pro případ nouze. Čtvrtá možnost navazuje na dvě předchozí. Jde o způsob, kdy klient hotovost nevloží přímo do nemovitosti, ale vhodnou formou, například **investováním**, ji zhodnocuje

a výnos využívá alespoň na část splátek úvěru. Tento způsob však obvykle vyžaduje finanční plán a radu finančního poradce.

Typy hypoték

Věnujme se nyní druhé a třetí možnosti, tedy problematice hypotečních úvěrů. Obecně vzato lze hypotéky rozdělit na různé typy a druhy podle zaměření a účelu a dále i podle toho, do jaké výše zástavní hodnoty nemovitosti si chcete půjčit (100 %, 80 % apod.)

Dle účelu dělíme hypotéky na **hypotéky zaměřené na získání nemovitosti určené k vlastnímu bydlení, hypotéky na pořízení nemovitosti za účelem jejího dalšího pronájmu nebo k rekreaci** a dále na hypotéky na cokoli, neboli tzv. **Americké hypotéky**.

Popíšme krátce, jaké typy hypoték dnes trh nabízí:

Hypotéka na bydlení je úvěr na pořízení nemovitosti pro vlastní bydlení. Možnosti financování se obvykle pohybují až do 100 % zástavní hodnoty nemovitosti a nabízejí dlouhodobou splatnost úvěru až 40 let. Dají se využít i k vypořádání majetkového podílu na nemovitosti, např. vyplacení dědického podílu či vyplacení spoluvlastníka nemovitosti.

Na co tedy lze tuto hypotéku obvykle použít:

Na koupi bytu pro bydlení nebo nemovitosti pro rekreaci, rodinného domu, stavebního pozemku - na výstavbu nemovitosti - na rekonstrukce a stavební úpravy - na převod členských práv

a povinností v bytovém družstvu - na vypořádání majetkového podílu na nemovitosti (= vyplacení dědického podílu, vypořádání společného jmění manželů, výplatu spoluvlastnických podílů ostatním spoluvlastníkům) - na refinancování vlastních zdrojů investovaných do bydlení (rekreace) nebo půjček od právnických osob (ne banky a stavební spořitelny) investovaných do bydlení (rekreace).

Vždy se musí jednat o nemovitosti, které financujete za účelem zajištění vašeho bydlení nebo pro vaši vlastní potřebu. Aktuálně je však nutné poznamenat, že v souvislosti s finanční krizí a se zpřísněním podmínek bank může být v budoucnu složitější získat tzv. 100% hypotéku, tedy úvěr až na 100 % zástavní hodnoty nemovitosti.

Hypotéka na pronájem či rekreaci je úvěr určený na pořízení nemovitosti za účelem dalšího pronájmu nebo k rekreaci. Možnosti financování se obvykle pohybují až do 90 % zástavní hodnoty nemovitosti a nabízejí též dlouhodobou splatnost až 30 let. S touto hypotékou můžete investovat finanční prostředky do nemovitosti za účelem dalšího pronájmu, přestože nemáte dostatek vlastních zdrojů na jejich pořízení. Nebo vám umožní rozšířit vaše portfolio nemovitostí, i když jste již vlastní prostředky vyčerpali.

Tento typ hypotéky lze u většiny bank použít pro:

Koupi bytu, rodinného domu

nebo jiného objektu určeného k pronájmu - rekonstrukci a stavební úpravy nemovitostí sloužících k pronájmu - refinancování úvěrů a půjček od právnických osob na investice do nemovitostí určených k pronájmu (s výjimkou úvěrů od bank a stavebních spořitelen) - refinancování vlastních zdrojů investovaných do nemovitosti za účelem pronájmu nebo půjček od právnických osob za účelem pronájmu.

Předmětem koupě nebo refinancování musí být nemovitost určená buď k pronájmu, nebo k rekreaci. Pokud si chcete vzít hypoteční úvěr na nemovitost, kterou budete dále pronajímat, doporučujeme váš záměr o pronájmu sdělit bance již při podávání žádosti o úvěr. Některé banky vám totiž při posuzování vaší bonity započítají i část vašich budoucích příjmů z pronájmu. Tímto se vám může výrazně zvýšit bonita a schopnost získat úvěr.

Americká hypotéka je neúčelový úvěr zajištěný nemovitostí, který můžete použít na financování cehokoliv a nemusíte bance dokládat účel úvěru. Možnosti financování se obvykle pohybují až do 80 % zástavní hodnoty nemovitosti se splatností dlouhou až 25 let.

Na trhu pak najdete ještě následující typy hypoték:

Hypotéka bez dokládání příjmu je vhodná pro případy, kdy z nějakého důvodu nechcete nebo nemůžete bance doložit výši svých příjmů. Bance stačí jen vaše čestné prohlášení, že máte dostatečný příjem na splácení závazků. Tato varianta je vhodná pro OSVČ a drobné podnikatele, kteří optimalizují své příjmy. Na druhou stranu však musíte počítat s tím, že u této hypotéky

jsou mírně vyšší úrokové sazby, a také s tím, že aktuálně některé banky zpřísnily u tohoto typu hypoték podmínky k jejich získání.

Konsolidace úvěrů do nové hypotéky je nedávnou novinkou na trhu. Výhoda spočívá v tom, že si své stávající hypoteční úvěry a půjčky se stejným účelem můžete spojit do jedné, zcela nové hypotéky. Ušetříte na poplatcích, protože budete splácet jen jedné bance, a získáte i výhodnější úrokovou sazbu.

Čím se liší?

Jednotlivé typy hypotečních úvěrů se liší v účelu, na který jsou poskytnuty (tj. vlastní bydlení, další pronájem, rekreace apod.), dále také podle maximální možné procentuální výše, která se odvíjí od hodnoty nemovitosti (100% hypotéka, 90% apod.), ale také i výši úrokových sazeb. Nejnižší úrokové sazby jsou u hypoték na vlastní bydlení, naopak u hypoték na cokoli se sazby pohybují v průměru o 2 % výše. Úroková sazba se liší i podle délky zvolené fixace sazby, tj. doby, po kterou se vám nebude sazba měnit. Doklady, které žadatel bance musí předložit, jsou víceméně u všech typů hypoték stejné, i když u některých bank není nutné dokládat aktuální list vlastnictví nebo aktuální odhad.

Co vždy potřebujete?

Aby vás při žádosti o hypotéku banka nezaskočila svými podmínkami a potřebnými doklady, máme pro vás malý přehled obvyklých nezbytností. Při společném jmění manželů je nutné, aby žadatel i o úvěr byli oba manželé.

Podmínky pro získání hypotéky
Věk nad 18 let, minimální příjem

(obvykle je požadován od 10 000 Kč měsíčně), ve stávajícím zaměstnání musíte být alespoň tři měsíce (v případě OSVČ musí podnikatelská činnost trvat min. 12 měsíců), ověřitelný kontaktní telefon domů a do zaměstnání.

Co všechno budete potřebovat k vyřízení žádosti o úvěr

Vyplněnou žádost, jeden doklad totožnosti, doložení výše příjmů, v případě OSVČ pak daňové přiznání a potvrzení o bezdlužnosti od finančního úřadu, doklady k zastavované nemovitosti (např. podání návrhu na vklad do Katastru nemovitostí, odhad hodnoty nemovitosti, kupní smlouvu nebo budoucí kupní smlouvu aj.).

Čím budete ručit?

Úvěr musí být obvykle zajištěn zástavním právem k nemovitosti nacházející se na území České republiky. Zastavovaná nemovitost nemusí být ve vlastnictví žadatele o hypotéku na pronájem.

Praktické rady

Rizika

Dříve, než si začnete úvěr vyřizovat, je vhodné zamyslet se také nad možnými riziky, která by mohla v budoucnosti ohrozit vaše příjmy, a tedy i možnost úvěr splácet.

K nejzávažnějším rizikům patří určitě úmrtí některého z žadatelů/dlužníků, popřípadě závažné onemocnění či úraz s trvalými následky. Tato rizika lze účinně eliminovat vhodným pojištěním. Takovéto pojištění je obvykle peněžním ústavem poskytujícím hypotéku zpravidla buď přímo vyžadováno, nebo minimálně důrazně doporučováno.

Zajištění příjmů je zásadní zejména pro mladé rodiny s malými dětmi, resp. rodiny, které jsou závislé na příjmech pouze jednoho živitele.

Pro případ ztráty zaměstnání je vhodné mít připravenou odpovídající finanční rezervu. Její velikost záleží na vaší schopnosti, jak rychle dokážete sehnat podobně placenou práci nebo nalézt jiné stálé řešení. Obvykle doporučovaný finanční „polštář“ se pohybuje zhruba ve výši tří měsíčních platů, respektive průměrných výdajů.

Varianty

Než si sjednáte hypoteční úvěr, doporučujeme spočítat si různé varianty a jejich nákladovost. Parametry, které můžete různě nastavit, jsou: výše úvěru, akontace neboli vložené finanční prostředky, délka úvěru, délka fixace a výše měsíční splátky. Jednotlivé parametry jsou provázané, takže akontace ovlivní výši úvěru a tím i výši splátek. Měsíční splátka ovlivňuje spolu s úrokovou sazbou délku úvěru a tak dále. Délka fixace má zase vliv na flexibilitu úvěru. Kombinací je relativně hodně a ne vždy je to, co se na první pohled jeví výhodně, výhodné i na pohled druhý. Například není pravda, že co největší akontace a co nejkratší délka úvěru je vždy tím nejlevnějším řešením. Naopak často část peněz nevyužitá na akontaci, ake vložená do rezerv a vhodně zhodnocená, může ve finále přinést řadu výhod a méně starostí.

Refinancování

Další možností jak ovlivnit například výši měsíčních splátek je možnost refinancování stávajícího úvěru. Tak jako každý trh, vyvíjí se a kolísá i ten hypoteční. V současnosti jsou podmínky pro klienty příznivější než před několika lety a tehdy uzavřené úvěry jsou dnes pro ně nevýhodné. Pokud vám tedy vaše banka není

ochotna v době, kdy vám končí doba fixace úrokové sazby, změnit podmínky uzavřeného úvěru, nabízí řada bank možnost takzvaného refinancování. Refinancování je vlastně splacení existujícího hypotečního úvěru novým hypotečním úvěrem uzavřeným obvykle u jiné instituce, než je původní úvěr, a to s odlišnými (obvykle výhodnějšími) úvěrovými podmínkami. V praxi to znamená, že klient si vyřídí nový hypoteční úvěr u jiné bankovní instituce, která za něj zaplatí hypotéku u stávající banky, a klient pokračuje ve splácení již nové hypotéky s novou bankou. Úspora může být velmi výrazná. Navíc banky dnes nabízejí možnosti refinancovat nejen úvěr na bydlení, ale i úvěry na pronájem či Americkou hypotéku. Některé banky umožňují také konsolidaci, či chcete-li spojování, více úvěrů, které mají stejný účel, do jednoho. Spojit lze i úvěry v rámci vztahu manžel - manželka nebo registrovaní partneři. Spojením/konsolidací ušetříte nejen na poplatcích za správu úvěrů, protože nebudete již platit za každý úvěr zvlášť, ale také je to pro vás možnost přehodnotit vaši současnou situaci a upravit si výši splátek či zkrátit, nebo prodloužit dobu splácení. V případě dostatečných příjmů a dobré splátkové historie můžete získat i další dodatečnou hotovost, kterou můžete použít na cokoliv, nebo můžete hypotéku získat bez doložení příjmů. Nejvýraznější úspora při konsolidaci je, když stávající spotřebitelské úvěry konsolidujete do Americké hypotéky. Získáte totiž mnohem nižší úrokovou sazbu než u vašich stávajících spotřebitelských úvěrů. Výše

úrokové sazby se odvíjí od doby její fixace, např. pro tříletou fixaci sazby začínají již na 7,29 % p.a. Příslib úvěru

Pokud ještě nemáte vybranou konkrétní nemovitost či váháte mezi více možnostmi, můžete vyzkoušet nabídku takzvaného příslibu úvěru. Banka vám na základě prokazatelných příjmů vyčíslí maximální výši úvěru a stanoví časové období, ve kterém byste si měl nemovitost vybrat a profinancovat. V tomto případě vám banka poskytne úvěr za podmínek platných v době vydání příslibu úvěru. Obvykle je navíc možnost dobu příslibu prodloužit, pokud si nestihnete nemovitost včas vybrat, ale pravděpodobně se změní podmínky.

Závěrem

Jak již bylo řečeno, koupě domu či bytu je obvykle událostí, která ovlivní život většiny lidí na dlouhá léta. Hypoteční úvěr je závazek dlouhodobý a závažný, a proto je třeba více než jindy dbát na přísloví „Dvakrát měř a jednou řež“. Doporučujeme vám pečlivě plánovat, reálně zvažovat své možnosti, vybírat s rozmyslem, nepodceňovat rizika a nechat si poradit odborníky. Nákup nemovitosti je obvykle náročný a často i vyčerpávající proces, ale kdo řekl, že svých snů dosáhneme lehce? Oč více času však věnujete řešení a eliminaci možných problémů na počátku, o to klidnější bude vaše budoucnost a větší radost z vysněného bytu, domu či chalupy.

*Autorka: Martina Lambert,
ředitelka marketingu
a komunikace LBBW Bank
www.lbbw.cz*

Různé rodiny, různá řešení

Na několika názorných příkladech vám ukážeme, jak lze postupovat při financování koupě nemovitost. Cena pořízované nemovitosti je ve všech případech 3 000 000 Kč.

Rodina A

Koupi bytu rodina A financuje hotově. Peněžní prostředky ve výši 2,7 mil. Kč získala z prodeje původního bytu, 300 000 Kč vložila ze svých úspor.

Komentář k řešení

Hotovostní koupí se rodina vyhnula dlouhodobému finančnímu závazku a s ním spojeným stresem, a to zejména emocionálním. Za nevýhodu tohoto řešení lze považovat fakt, že se tak zbavila veškerých rezerv, ze kterých mohla hradit nenadálé výdaje nebo výpadek příjmu.

Rodina B

Tato rodina využije nejběžnější varianty řešení. Výchozí úvaha klientů je vložit do pořízení nového bytu co nejvyšší hotovost (jedná se o veškeré finanční prostředky které má k dispozici) a snížit tak hypotéku na minimum. Ve snaze příliš nepřeplatit na úrocích je hypotéka

nastavena na 20 let. Kratší hypotéka již není z důvodu nedostatečné bonity možná.

Komentář k řešení

Krátká doba úvěru má za následek vysokou měsíční splátku. Kvůli tomu zde není prostor pro budování rezerv na mimořádné výdaje. Z důvodu vložení veškerých úspor do akontace nemá rodina rezervu ani pro případ, že by došlo k dlouhodobější ztrátě či omezení příjmu, nemá tudíž z čeho platit splátky hypotéky. Pokud se jí tedy nepodaří včas své příjmy konsolidovat, hrozí, že banka uplatní zástavní právo a nemovitost klientů prodá za účelem uspokojení své pohledávky.

Porovnáme-li výši celkových nákladů tohoto řešení s řešením rodiny A, C i D, viz tabulka na str. 21, zjistíme, že tato varianta je ze všech nejnákladnější! Výchozí úvaha je tedy nesprávná a mylná.

Rodina C

Rodina C řešila svůj cíl s pomocí finančního poradce. Na jeho doporučení si vzala vyšší úvěr, aby zachovala maximum peněz v rezervách, kde se mohou dále zhodnocovat a navíc jsou k dispozici pro nenadálé výdaje. Další doporučení se týkalo délky úvěru. Ten je nastaven na maximální možnou dobu, čímž došlo ke snížení měsíční splátky hypotéky a zároveň byl tímto krokem vytvořen prostor pro zajištění úvěru a pro tvorbu rezerv. Volné peníze jsou investovány do životního pojištění investičního typu, čímž je pokryto riziko úmrtí žadatelů a zároveň jsou v jeho rámci budovány rezervy. Výhodou tohoto řešení je mimo jiné to, že na životní pojistku mohou uplatnit daňové odpočty, navíc jim na ŽP může přispívat zaměstnavatel. Riziko ztráty příjmu v důsledku trvalých následků úrazu má rodina „ošetřeno“ formou skupinového úrazového pojištění.

inzerce



kdechcibydet.cz

**Aktuální a přehledná
nabídka nového bydlení**

www.kdechcibydet.cz

Komentář k řešení

Při stejné výši měsíční splátky jako v případě rodiny B má rodina C již od prvního dne finanční rezervy, které se v čase zhodnocují o úroky. K nim ještě „dospojuje“ a zhodnocuje další. Není tedy divu, že na konci doby trvání finančního plánu na klienty čeká hotovost, ze které mají slušný základ na budoucí rentu ke státnímu důchodu. Dalším efektem rostoucích rezerv je to, že pokud se klient rozhodne, může úvěr předčasně umořit penězi z rezerv již v sedmnáctém roce. V tomto roce má totiž v rezervách tolik, kolik je aktuální výše dluhu (viz graf str. 22).

Celková nákladovost této varianty je o více než 1,3 mil. Kč nižší než řešení rodiny B.

Znovu připomínáme, že při stejné měsíční platbě a s kompletním zajištěním příjmu rodiny a rezervami.

Rodina D

K finančnímu poradci přišla rodina D na doporučení rodiny C. Zaujal ji totiž způsob řešení jejich finančního plánu - tedy možnost úplného předčasného splacení úvěru, zajištění potenciálních rizik a zachování peněz v rezervách. A navíc, rodina D měla již předchozí osobní zkušenosti s produkty finančního trhu, zejména s investicemi. Myšlenka zachovat v rezervách celou výši akontace jim proto nebyla cizí. Řešení rodiny D bylo tedy takové, že si vzali úvěr na 100 % kupní ceny a veškerou hotovost (1 milion korun) vložili do investic.

Aby výše jejich měsíční splátky byla na stejné úrovni jako u rodin B a C, tedy na částce 15 412 Kč, odčerpávají každý měsíc ze svých rezerv částku 2518 Kč. Přesto konečná hodnota jejich investic dosáhne více než pěti milionů korun a celkové

náklady finančního plánu budou pouhé 1,38 mil., tedy o více než tři miliony nižší než náklady rodiny B.

Komentář k řešení

Řešení rodiny D vychází ve své podstatě z řešení rodiny C, avšak tvoří její nadstavbu. V maximální možné míře se zde uplatňuje práce peněz ve prospěch klienta. Je sice technicky komplikovanější, zato finančně nejméně nákladná. Díky předpokladu kombinace celé škály produktů finančního trhu vyžaduje již zkušeného a finančně vzdělaného klienta a vzhledem k použití některých investičních nástrojů nebude zřejmě schůdná pro konzervativnější klienty. Na druhou stranu - možnost splatit úvěr již v 15. roce, či úspora tří milionů korun z celkových nákladů za trochu toho vzrušení jistě stojí.

Autor: Miroslav Kucharský, Partners, www.partners.cz

VÝCHOZÍ SITUACE

Cena nemovitosti je 3 000 000 Kč a je shodná pro všechny rodiny. Kupující jsou vždy manželé ve věku 30 let. Rodina A kupuje byt za hotové. Rodina B dává veškerou svoji hotovost na splátku části kupní ceny aby snížila výši úvěru na minimum. Délku úvěru volí na 20 let aby nepřepletali příliš mnoho na úrocích. Efekt, vysoká splátka, nulové rezervy, nulové zajištění příjmu.

VÝCHOZÍ FINANČNÍ SITUACE

	Peněžní prostředky k dispozici
Rodina A	3 000 000 Kč
Rodina B	1 000 000 Kč
Rodina C	1 000 000 Kč
Rodina D	1 000 000 Kč

ZPŮSOB ŘEŠENÍ

	Použitá hotovost	Výše úvěru	Typ úvěru	Délka úvěru
Rodina A	3 000 000 Kč	xx	xx	xx
Rodina B	1 000 000 Kč	2 000 000 Kč	do 85 % LTV	20 let
Rodina C	628 416 Kč	2 371 584 Kč	do 85 % LTV	30 let
Rodina D	0 Kč	3 000 000 Kč	100 % LTV	30 let

FINANČNÍ SROVNÁNÍ

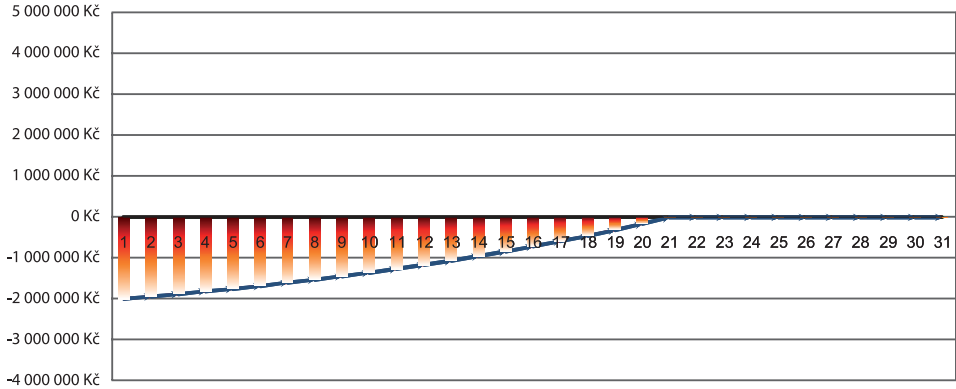
	Celková měsíční splátka do portfolia *	Celkové náklady**	Prostředky v rezervách		Renta ***
			na počátku finančního plánu	na konci finančního plánu	
Rodina A	xx	3 000 000 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Rodina B	15 412 Kč	4 514 748 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Rodina C	15 412 Kč	3 193 297 Kč	371 584 Kč	3 543 705 Kč	9 800 Kč
Rodina D	15 412 Kč	1 387 710 Kč	1 000 000 Kč	5 385 790 Kč	18 000 Kč

* Celková měsíční plátka rodiny B obsahuje splátku úvěru a platbu pojistného úvěrového pojištění. Rodina C má v celkové splátce zahrnuto navíc ještě spoření a daňové úlevy. Zajištěna je formou IŽP. Rodina D platí splátku úvěru a pojistné IŽP a zároveň uplatňuje daňové odpočty. Aby si snížila splátku úvěru na úroveň ostatních, čerpá z rezerv 2518 Kč měsíčně.

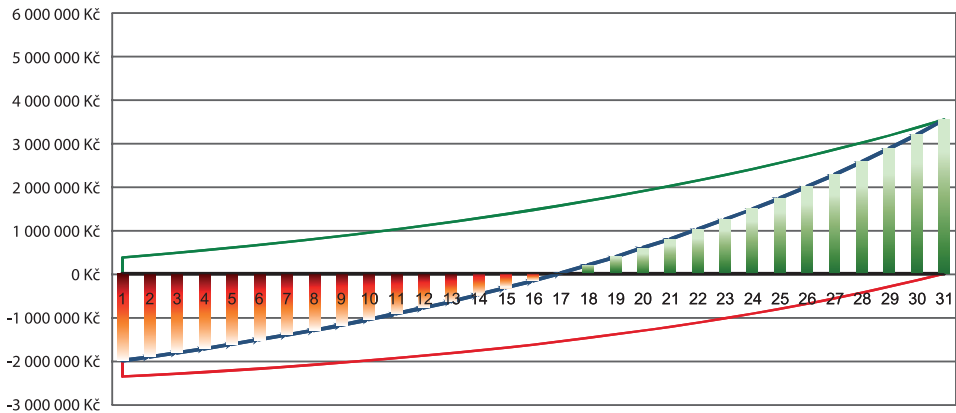
** Celkové náklady představují zápočet sumy splacené jistiny a úroků z úvěru, dále veškeré platby do zajištění naspořených prostředků včetně připsaného zhodnocení vkladů a daňových úlev.

*** Hodnota udává výši měsíční renty, kterou si rodina bude moci přilepšovat k důchodu, a to po dobu 20 let. Hodnota je pro lepší představu uvedena v přepočtu na dnešní hodnotu peněz. Renta je čerpána z částky, kterou klient naakumuloval za trvání finančního plánu, tedy za dobu 30 let.

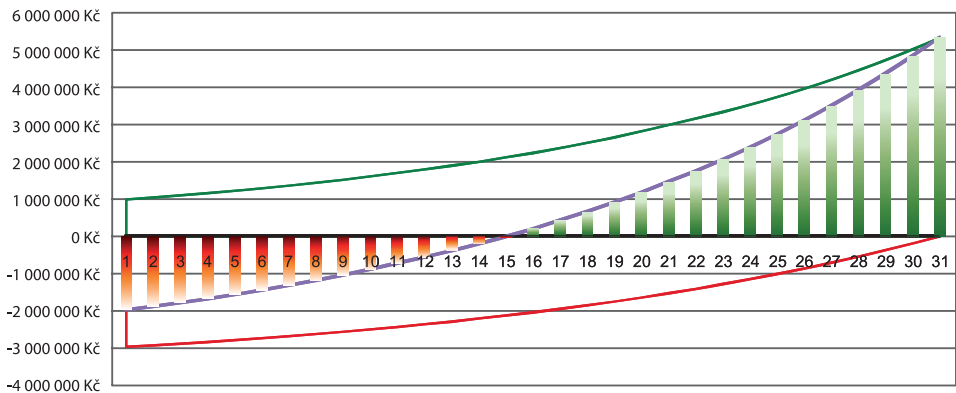
RODINA B Anuitní HÚ do 85 % LTV



RODINA C Anuitní HÚ do 85 % LTV



RODINA D Anuitní HÚ 100 % LTV, čerpání z rezerv



Majetek si žádá ochranu

Zápisem do katastru se stáváme vlastníky nemovitosti. To však ještě neznamená, že o ni nemůžeme přijít. Proto je dobré pojišťit se proti nepřízní osudu.

Investice do vlastního bydlení není levnou záležitostí. Někdy se kvůli ní zadlužíme i na dlouhá léta. Tím více bychom měli myslet na ochranu nabytého majetku. Možná si řeknete, že v tom není žádná věda. Uzavřít pojistku dovede každý. Dá se to udělat kdykoli třeba po telefonu nebo přes internet. Ale nemusí to být vždycky tak jednoduché, jak se na první pohled zdá.

Aby nezbyly jen dluhy

Kdo si pořizuje nemovitost na hypotéku, má zpravidla o něco snadnější situaci. K tomu, aby si pojistil majetek, ho vede nejen puď sebezáchovy, ale požaduje to i úvěrující banka. Kdyby došlo k požáru, povodni nebo jinému neštěstí, přišel by o střechu nad hlavou a banka o zástavu. Zůstal by však dluh, který musí někdo zaplatit.

Banky zpravidla požadují pojištění stavby - tedy rodinného nebo bytového domu. Výše pojistné částky by měla odpovídat jeho hodnotě. Vždy po určité době je dobré pojistnou částku re-

vidovat, zvláště když nějakým způsobem zvýšíme hodnotu domu, například formou rozšíření stavby, nástavbou, zásadnější rekonstrukcí střechy, pláště, výměnou oken a podobně. Když kupujeme rodinný dům, uzavírá se pojistka vždy na tuto konkrétní budovu. V případě, že kupujeme byt v bytovém domě, zpravidla pojištění uzavírá developer už v průběhu výstavby. Jakmile vznikne společenství vlastníků bytových jednotek nebo družstvo, převezme pojistnou smlouvu a pokračuje v ní. Jednotliví vlastníci tedy nemusejí uzavírat pojištění svého vlastního bytu jako součásti stavby, protože je pojištěn celý bytový dům. I v tomto případě však platí, že je třeba pojistnou smlouvu revidovat tak, aby pojistná částka odpovídala hodnotě domu.

Pojištění stavby však chrání jen vlastní budovu - tedy zjednodušeně řečeno obvodové stěny, výplně (okna, dveře), střechu, případně další stavební prvky nebo zařízení pevně spojená s pláštěm budovy (balkony,

hromosvody a podobně). Rozhodně však nechrání vnitřní zařízení a vybavení bytu, bytového domu nebo rodinného domu, tedy podlahové krytiny, sádrokartony, podhledy, vnitřní instalace a další majetek, jako například elektroniku, bílé zboží, osobní věci, sportovní vybavení, umělecké předměty, šperky, peníze, domácí zvířata. K tomu slouží dobře známé, ale někdy opomíjené pojištění domácností. V porovnání s pojištěním stavby, kde nejdůležitějšími riziky jsou živly, bývá u pojištění domácnosti krytí mnohem širší a zahrnuje kromě živelných pohrom i vyloupení, škody způsobené vodou z vodovodního řádu, výbuchem plynu nebo třeba zkratem elektrických spotřebičů. Pojistné podmínky bývají vždycky velmi nudné čtení, ale i v případě pojištění domácnosti to zkuste vydržet a prokousat se jejich textem až do konce. Podívejte se zejména na pojištěná rizika a výluky z pojištění. Každá pojišťovna je má upraveny jinak a je na vás, co si vyberete.

inzerce

Hypoteka **bez** rizika.cz

*I hypotéka může být bez rizika.
Jaká bude ta vaše?*

Podstatné v kostce

O pojištění domácnosti už byly napsány celé stohy článků a pouček, a proto si připomeňme jen některé klíčové momenty.

Za prvé: Domácnost je třeba pojistit na odpovídající hodnotu. Pokud neznáte přesnou cenu vybavení, které vás obklopuje, můžete použít jednoduchou pomůcku - u skromněji vybavené domácnosti se staršími zařízeními předměty vynásobte výměru bytu (rodinného domu) pěti tisíci korunami. U bytu o ploše 70 metrů čtverečních by tedy pojistná částka vycházela přibližně na 350 tisíc korun. Průměrně vybavená domácnost by se měla pojistit asi na osm tisíc korun za metr čtvereční a při novém a luxusnějším vybavení počítejte minimálně s deseti tisíci

korunami na metr čtvereční.

Za druhé: Počítejte s tím, že pojišťovny stanovují určité limity plnění na jednotlivé skupiny předmětů (elektroniku, hotovost a šperky, sportovní vybavení). Limit bývá zpravidla definován jako určité procento z celkové pojistné částky. Tedy například u bytu pojištěného na půl milionu korun je elektronika pojištěna na deset procent z této částky, tedy na 50 tisíc korun. Jde však o celkovou sumu vztahující se na všechny předměty této skupiny, nikoli na každou věc odděleně, a to se někdy plete. Když vám zloděj odcizí notebook za 30 tisíc korun, kameru za 15 tisíc korun a televizi za 30 tisíc korun, dostanete jen 50 tisíc korun za všechno. Pamatujte na to jak při uzavírání smlouvy, tak i později,

když si přikupujete nové vybavení. Limity se dají bez problému zvýšit. Dejte pozor na stavební součásti domácnosti (tapety, parkety nebo plovoucí podlahy, dlaždičky, sádkokartony, podhledy a podobně). Dříve byly automaticky považovány za součást domácností, dnes na ně mají některé pojišťovny limit plnění nebo si je dokonce musíte připojistit.

Za třetí: Rozhodněte se, zda se pojišťujete na novou nebo časovou cenu. Pojištění na novou cenu je mnohem dražší a zaručuje vám, že pojišťovna vyplatí tolik, za kolik byste si mohli pořídit zařízení odpovídající tomu poškozenému. Ale pozor - pokud vám z bytu odcizí starou běžnou televizi, neznamená to, že vám pojišťovna dá na novou plaz-

Hitem jsou asistenční služby

Asistenční služby většina z nás zná jako součást pojištění motorových vozidel nebo cestovního pojištění. V nedávné době se však stala součástí pojištění domácnosti i asistence nazvaná většinou jako Home Assistance.

Jedná se o poměrně širokou škálu služeb, kterou zajišťují smluvní servisní firmy (elektrikáři, topenáři, instalatéři, zámečníci, sklenáři, pokrývači, truhláři, zedníci, stěhovací firmy a ubytovací zařízení). Mají posloužit v případě vzniku pojistné události, kdy situace vyžaduje bezodkladné řešení, aby se zabránilo šíření nebo zvýšení škody, a také ulehčit postavení pojištěného. Může jít například o pohotovostní zásah při úniku plynu, vody z vodovodního řadu, prasklého topení, poruchy elektroinstalace, poškození oken, dveří, dveřních zámků a podobně. Asistenční služba, která má smlouvu s pojišťovnou, provede havarijní zásah a část nebo veškeré náklady (podle druhu a rozsahu pojistky) jdou na vrub pojišťovny. Dále může být součástí asistenční služby i oprava elektrospotřebičů, které by mohly způsobit škodu. Někdy zahrnuje i transport a náhradní ubytování po poškození v případě, že se nemohou zdržovat ve svém bytě či rodinném domě do odstranění následků pojistné události. Home Assistance poskytuje i informační servis a kontakty na požárníky, rychlou lékařskou pomoc, policii a další instituce potřebné v krizových situacích třeba.

Zajímavé je, že asistenční službu mohou u některých pojišťoven přivolat v případě potřeby nejen majitelé domácnosti, ale i jakákoli jiná osoba, pokud jí k tomu pověří, a to i v případě jejich nepřítomnosti. Užitečnost takového servisu si můžeme demonstrovat na klasickém případě prázdninového hororu. Odjedete například spokojeně s celou rodinkou na tři týdny do Chorvatska a jen přejedete hranice, zrovna pod vašim bytem se ucpe stoupačka a do bytu vám začne vytékat odpad z celého bytového domu. Neuplyne pár hodin a prosakuje stropem do bytu pod vámi a pak třeba ještě do dalších bytů. Nikdo se do prázdného bytu nemůže dozvonit, nikdo se neodváží vylomit dveře, a tak havárie poškodí majetek několika domácností. Pokud máte pojištění s asistenční službou a váš dům má nějakou správcovskou firmu, není nic jednoduššího, než jí sdělit číslo pojistky a kontakt na Home Assistance. Dojde-li k havárii a zjistí se, že jste v zahraničí, správná firma může požádat havarijní servis o šetrné otevření vašeho bytu a likvidaci katastrofy.

Autor: (nys)

movou. Jde vždy o cenu předmětu odpovídající kvality.

Druhou variantou je pojištění na časovou cenu. To znamená, že pojistné bude odpovídat hodnotě poškozeného majetku v okamžiku pojistné události. Za 20 let starý koberec nebo sedačku tedy dostanete sotva pár stovek, ale za zbrusu nový koberec, od kterého máte ještě paragon, můžete dostat stejnou částku, za kterou jste ho pořídili.

Za čtvrté: Využijte maximálně všech možných slev, které nabízejí pojišťovny. Pojištění domácností sice není v zásadě nijak nákladnou záležitostí, ale určitě je možné dosáhnout snížení jeho ceny. Slevu dostanete, když platíte celé pojistné jednou ročně nebo když uzavřete smlouvu přes

internet. Ušetříte, když zvolíte vyšší spoluúčast. Levnější pojištění můžete mít, pokud realizujete některá bezpečnostní opatření, chránící váš byt před zloději.

Určitě se ptejte, zda pojišťovna dává bonusy za bezeškodní průběh. Nedělají to všechny, ale u některých jsou bonusy velmi zajímavé.

Levnější pojištění budete mít někdy i v té pojišťovně, u níž už máte jinou pojistnou smlouvu, například na životní nebo úvěrové pojištění k hypotéce.

Velmi často nabízí pojišťovna slevu při souběžném uzavření pojistky na stavbu i domácnost, což se týká jak rodinných, tak i bytových domů. Jinde zase najdete slevu, pokud už máte u stejné fi-

nanční skupiny, ve které je pojišťovna, například ještě i penzijní připojištění i penzijního fondu.

Za páté: Vybírat pojišťovnu je neuvěřitelně těžké a není na to žádný manuál. Můžete prostudovat smlouvy, podmínky, zajít se podívat na nejbližší pobočku, ale upřímně řečeno stejně vám to nebude nic platné. Vždycky to bude tak trochu sázka do loterie. Jestli jste vyhráli, zjistíte až ve chvíli, kdy vás potká pojistná událost. Podle toho, jak se pojišťovna v tu chvíli zachová, si můžete buď gratulovat, nebo truchlit.

*Autorka: Světlana Rysková,
šéfredaktorka Finančního magazínu,
www.finmag.cz*

Koupě nového bytu očima daňového poradce

Které daně a poplatky zajímají kupujícího (zájemce o koupi bytu/domu) při koupi této nemovitosti? Dají se shrnout do pěti oblastí: daně z příjmů (fyzických a právnických osob), daň z přidané hodnoty, daň z převodu nemovitostí, daň z nemovitostí a poplatky, zejména pak poplatky správní.

V kupní smlouvě, respektive ve smlouvě o budoucí kupní smlouvě se **povinně uvádí cena**. Prodávající odvádí z prodeje nových bytů, tj. do tří let od vydání prvního kolaudačního souhlasu nebo od data, kdy bylo započato první užívání stavby (k tomu dni, který nastal dříve), **daň z přidané hodnoty**. Je nutné zjistit, zda cena ve smlouvě je uvedena v úrovni bez DPH a DPH ji navýší nebo zda je uváděna cena konečná.

Základ daně z příjmů může snížit kupní cena bytu, včetně souvisejících pozemků, v plné výši ceny pouze u subjektů, které

kupují byt za účelem dalšího prodeje, mají v předmětu činnosti nákup a prodej nemovitostí a splňují další podmínky. Osoby, které byt kupují pro své potřeby, mohou postupně snižovat základ daně z příjmů formou odpisů, pokud byt slouží k zajištění jejich zdanitelných příjmů (například pronájem). V obou případech má obecně plátců daně nárok na odpočet daně na vstupu při splnění zákonných podmínek.

Základ daně z příjmů neovlivní cena bytu v případech, kdy ho fyzická osoba užívá pouze k vlastnímu bydlení.

Je běžné, že zájemce o byt hradí

tzv. **rezervační zálohu** na základě rezervační smlouvy. Rezervační záloha (**kauce**, jistina) není nikdy daňovým výdajem zájemce. Pokud trvá zájem zájemce o koupi, rezervační záloha se započítává na zálohu na kupní cenu bytu. Pokud zájemce odstoupí od smlouvy, je obvykle povinen prodávajícímu uhradit smluvní pokutu ve výši kauce nebo části kauce. **Smluvní pokuta** je daňovým výdajem zájemce. Nepodléhá dani z přidané hodnoty.

Na základě smlouvy o smlouvě budoucí zájemce hradí zálohy na kupní cenu bytu. Je-li zájemce

plátcem DPH (a prodávajícím to sdělí) a splňuje zákonné podmínky, obdrží od prodávajícího daňový doklad a na jeho základě může nárokovat u finančního úřadu odpočet daně v daňovém přiznání.

Pokud kupující kupuje dokončený byt, obvykle rovnou hradí celou kupní cenu.

Pro daňové účely není podstatné, jestli je kupní cena (zálohy na ni a doplatek) hrazena z vlastních prostředků zájemce nebo pomocí hypotéky.

Prodej nového bytu podléhá snížené **sazbě DPH** ve výši **9 procent**. To se týká i podílu na společných částech domu. Výjimkou jsou byty, které mají celkovou podlahovou plochu všech místností větší než 120 m². U nich se uplatní základní **sazba DPH 19 procent**. Prodej bytu po 3 letech od první kolaudace je **osvobozen od DPH**.

V průběhu výstavby může obvykle zájemce měnit některé parametry „svého“ bytu. Za tyto tzv. **klientské změny** klient obvykle platí. Tuto částku často účtuje samostatně stavební firma, nikoliv prodejce. Klientské změny v bytě podléhají **9procentnímu DPH** u bytů do 120 m² podlahové plochy, **19procentnímu DPH** u ostatních bytů a garáží.

V případě nepřijetí ceny za klientskou změnu, resp. v případě, kdy si zájemce změnu rozmyslí v době, kdy byly již nějaké práce na změně realizovány, je obvykle povinen prodávajícímu uhradit vynaložené náklady. Ty mají většinou podobu smluvní pokuty nebo náhrady škody.

Smluvní pokuta ani náhrada škody nepodléhají DPH.

V případě, že kupující - fyzická osoba **financuje pořízení bytu úvěrem** ze stavebního spoření nebo z hypotečního úvěru, má možnost si při splnění zákonných podmínek odečíst od základu daně z příjmů fyzických osob částku úroků z tohoto úvěru ve výši podle potvrzení stavební spořitelny nebo banky. Týká se to pouze dokončených bytů! Zákon o daních z příjmů stanoví i další podmínky pro odpočet (kdo uplatňuje, roční limit apod.). Odpočet nelze uplatnit, používá-li se byt k podnikání nebo k pronájmu.

Prodej **pozemku**, na kterém bytový dům stojí, **nepodléhá DPH**. Pozemky další - jako předzahrádky, venkovní parkovací stání, parky či hřiště při prodeji také nepodléhají DPH. Naopak úpravy pozemků (zámková dlažba, jinak zpevněná plocha) podléhají **19procentní sazbě DPH**. I tyto částky mohou být samostatným předmětem kupní smlouvy.

Požízuje-li se **garáž jako samostatná stavba**, chová se daňově jako bytová jednotka - za určitých podmínek jednorázově nebo postupně snižuje základ daně z příjmů. U převodu samostatně stojící garáže uplatňuje plátce daně základní **sazbu DPH 19 procent**.

Požízuje-li se **garážové stání jako samostatná jednotka**, evidovaná v katastru nemovitostí, postupuje se stejně jako u samostatně vystavěné garáže. **Garážové stání jako podíl na společných částech domu** je

samostatně nepřevoditelné a nabývá se spolu s bytovou jednotkou. Proto se postupuje stejně jako u bytu, ke kterému patří.

Společné části bytového domu jsou samostatně nepřevoditelné a nabývají se výlučně spolu s jednotkou. Při koupi mají stejný režim jako pořizovaný byt.

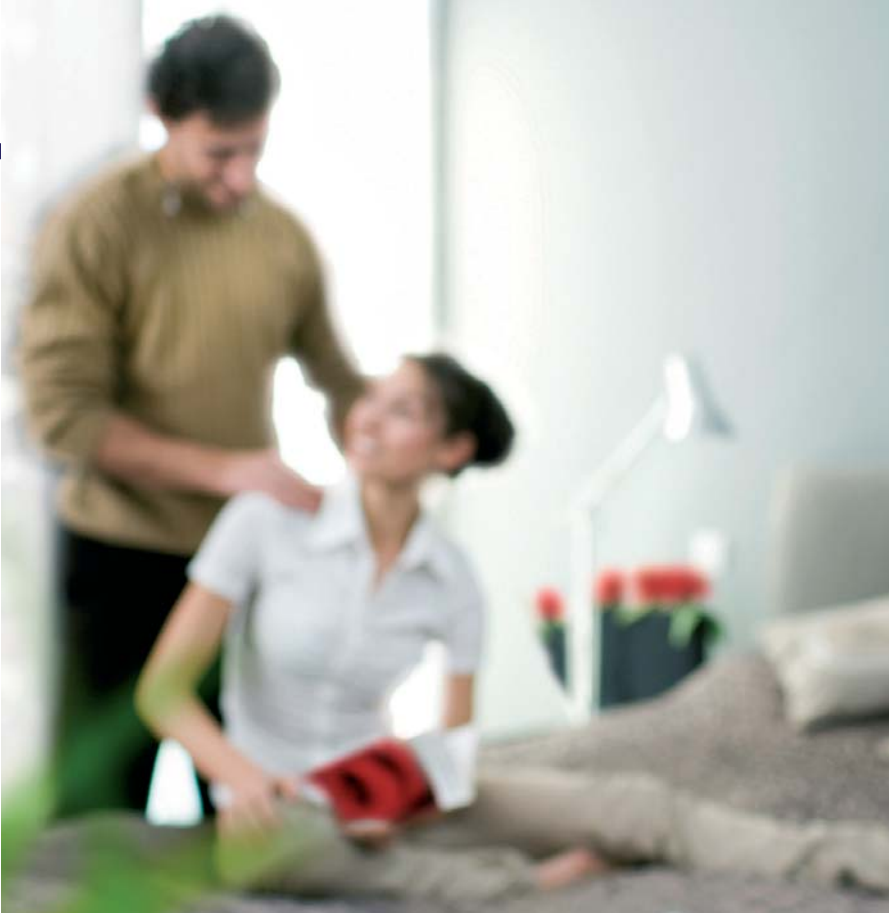
Prodej nových bytů za obvyklých podmínek nepodléhá **dani z převodu nemovitostí**. Prodej pozemků a garáží dani podléhá. Daň přiznává a platí prodávající, pokud se smluvní strany nedohodnou ve smlouvě jinak. Za úhradu daně ručí nabyvatel.

Správní poplatky spojené s úkony katastrálního úřadu, popřípadě další poplatky (za ověření podpisů aj.) se hradí podle smlouvy. Většinu z nich hradí kupující. Obdobně to platí u ověřování podpisů u notáře.

Do 31. 1. následujícího kalendářního roku musí vlastník bytu a souvisejících pozemků podat přiznání k **dani z nemovitostí** místně příslušnému finančnímu úřadu podle místa, kde se bytový dům nachází. U nového bytu užívaného k bydlení budou pravděpodobně splněny podmínky pro **osvobození** od daně ze staveb. U pozemků a garáží, případně dalších staveb, bude nutné vyčíslit daň a vždy do 31. 5. ji na běžný rok uhradit. Závěrem doporučujeme složitější případy konzultovat s daňovým poradcem. Vyplatí se to.

Autor: Petr Kout

Užitečné rady daňového poradce Ing. P. Kouta, CSc., najdete i v daňovém poradně portálu www.kdechcibydlet.cz



UNICA

vypínače a zásuvky
v harmonii tvarů a barev



www.vypinac.cz

Zákaznické centrum: tel. 382 766 333

Schneider
Electric

Jednička v bydlení a finanční jistotě

Finanční produkty pro každého



www.cmss.cz

Českomoravská
stavební spořitelna



Na těchto základech můžete stavět