

## **Náklady na provoz bytu, rodinného /činžovního domu a nebytových prostor lze výrazně snížit.**

Ve spolupráci se společností Optimal Energy a.s. snižujeme klientům náklady prostřednictvím našeho projektu ModroZelená Úsporám (MZÚ). MZÚ© je komplexní energetické poradenství určené pro většinu klientů, zejména pro domácnosti, firmy a obce. V rámci analýzy zjistíme, které energetické úspory můžete uplatnit a následně efektivně zkombinujeme například úspory na vodě, vytápění, osvětlení, elektrické energii, distribuční sazbě, jističi, zemním plynem a další.

Naši [energetičtí poradci](#) budují s klienty dlouhodobý obchodní vztah. Klienti je vždy mohou kontaktovat se svými dotazy, s požadavky na vyčíslení úspor, přenastavení distribučních sazeb a další [služby](#), které poskytujeme. Energetičtí poradci jsou pravidelně vzděláváni v certifikovaném systému [Optimal Knowledge](#) a zavázáni dodržovat [Etický kodex](#).

**Pokud chcete šetřit, neváhejte a kontaktujte nás.**

## **JEŠTĚ JEDNOU ENERGETICKÝ ŠTÍTEK/PENB. Tentokrát se zaměřením na prodej bytu a SVJ**

**Co je to PENB?** - průkaz energetické náročnosti budovy. Přehledně nám říká, jakou energii je třeba dodat do budovy, aby v ní byla konstantní teplota (tzn. dodaná energie na vytápění i chlazení). Tato hodnota je uváděna v kWh na 1 m<sup>2</sup> na rok a dle dosažené hodnoty je nemovitost zařazena do klasifikační třídy (A - G) a to v grafické části PENB.

**Kdo musí mít PENB zpracován?** - celou problematiku PENB upravuje zákon 406/2000 Sb., konkrétně § 7a. Tento paragraf uvádí v jakých situacích je vlastník budovy, SVJ (společenství vlastníků jednotek) či vlastník jednotky povinen mít zhotoven PENB. Velmi zjednodušeně řečeno, nyní je to vždy při prodeji či pronájmu budovy či její ucelené části. Ucelenou částí je např. bytová jednotka.

**Mám 3 vyúčtování a nebojím se je použít!** - to je skvělá zpráva, protože máte pořádek v dokladech a bude jistě radost s vámi spolupracovat. Nicméně vaší povinností předložit PENB to nikterak nemění.

**Mohu nechat PENB zpracovat zpětně?** - každý zpracovaný PENB se zaznamenává do databáze u Státní energetické inspekce, která má přehled o tom, pro kterou budovu byl PENB zpracován a k jakému datu se tak stalo. Samozřejmě i zde platí, lepší pozdě nežli později. My doporučujeme zpracovat PENB před samotným zahájením prodeje či pronájmu.

**Co hrozí, pokud není PENB zpracován?** - při prodeji či pronájmu budovy či její ucelené části, může být udělena pokuta, pokud není zpracován PENB: fyzické osobě až do výše 100.000,- Kč a právnické osobě až do výše 200.000,- Kč. SVJ je právnickou osobou, takže mu hrozí sankce až do výše 200.000,- Kč.

**Proč mě makléř ERA Alter Ego otravuje s PENB?** - dle zákona musí zprostředkovatel uvést v informačních či reklamních materiálech klasifikační třídu. Pokud neobdrží grafickou část PENB od majitele, uvede klasifikační třídu G, jinak mu hrozí pokuta dle výše uvedených parametrů. Tímto však de facto poukazuje na to, že PENB není zpracován a vystavil by tak pokutě i Vás.

**Stačí kopie PENB?** - bohužel nestačí. Zákon jasně říká, že má být předán originál či ověřená kopie. Avšak forma předání není jasně definována. Pokud byste rádi věděli více, neváhejte se obrátit na naše poradce, kteří Vám rádi k tomuto řeknou více.

Kupujete-li bytovou jednotku a SVJ nemá PENB zpracován, hrozí Vám tedy, že si koupíte podíl na pokutě, jelikož Státní energetická inspekce může pokutu udělit zpětně. Ale členem SVJ již budete Vy, jakožto nový vlastník. Je tedy ve Vašem zájmu PENB požadovat před uzavřením příslušné smlouvy.

Doporučujeme Vám tedy PENB požadovat i při nákupu bytové jednotky.

### **EET a pronájmy nemovitostí**

Pokud máte volný pokoj a pronajímáte ho turistům přes [Airbnb](#), jste v poněkud **svízelné situaci**. V médiích se objevily články, že Airbnb spadá do první vlny jako klasická ubytovací služba.

Ale podle jiného názoru ubytování přes Airbnb **do EET nespadá**. Více v odkazu

<http://eet.money.cz/blog/7-nejcastejsi-typu-pronajmu-podivejte-se-kttere-maji-z-eet-vyjimku>

### **KDO HRADÍ OPRAVY V BYTU?**

Hlavním právním předpisem zabývající se tematikou oprav v nájemních bytech je [Nařízení vlády č. 308/2015 Sb.](#), které je platné od 1. 1. 2016, a stanovuje, že nájemce provádí a platí běžnou údržbu a drobné opravy, které souvisejí s užíváním bytu.

#### **Drobné opravy a náklady spojené s údržbou bytu jsou:**

Opravy podlah, výměny prahů a lišt

Opravy oken a dveří, jejich součástí, kování, klik, rolet a žaluzií, které zasahují do vnitřního prostoru bytu

Opravy a výměny elektrických koncových zařízení, jako jsou vypínače, zásuvky, světla,...

Opravy umyvadel, van, výlevek, dřezů, sporáků

Malování, vnitřní nátěry, čištění odpadů, čištění spotřebičů a podlah

Kromě těchto konkrétních vyjmenovaných činností se do drobných oprav počítají i další nespecifikované, pokud náklad na jednu opravu nepřesáhne 1000 Kč. V případě, že náklady tuto částku přesáhnou, opravu hradí pronajímatel.

### Co ale hradí pronajímatel?

Všechny opravy, které se již nedají považovat za drobné a které zhoršují nebo znemožňují obývání bytu. Povinností nájemníka je toto poškození ohlásit pronajímateli, pokud nájemník škodu nenahlásí, je povinen ji uhradit sám. Ohlašovací povinnost není zákonem časově vymezena, je však nutné ji vykonat bez zbytečného odkladu. Přesnou dobu si lze upravit v nájemní smlouvě, kdy se s nájemníkem domluvíte např. na sedmi dnech, od okamžiku, kdy nájemník poškození zjistil nebo musel zjistit.

Pronajímatel zajišťuje také výměnu celých předmětů, které jsou pevnou součástí vnitřního vybavení bytu a které již nelze opravit. Příkladem může být poškozená lednička, která již nelze opravit, ale protože byla součástí vybavení, je majitel povinen koupit novou. Tato nová položka se však nesmí promítnout do ceny nájmu. Do nájemného bez souhlasu nájemce se promítají pouze stavební úpravy, které vedou ke zlepšení kvality nájmu, tudíž veškeré spotřebiče této podmínce nepodléhají.

## Ceny nemovitostí ve 3. čtvrtletí pokračovaly v růstu, ukázal realitní index

3.5.2016

Tržní ceny bytů, rodinných domů a pozemků v prvním čtvrtletí letošního roku pokračovaly v růstu. V meziročním srovnání nejvíce zdražily byty, hlavně v

Přízeňském, Zlínském a Královéhradeckém kraji. Naopak nejméně vzrostly ceny rodinných domů, uvedla Hypoteční banka.

Z ukazatele HB Index, který sleduje hodnotu nemovitostí, vyplývá, že byty meziročně zdražily o 7,1 procentního bodu na hodnotu indexu 105,5 bodu.

Základní hodnotu indexu 100 bodů představují skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010. Zatímco byty a rodinné domy zdražují zhruba poslední tři roky,

v případě pozemků index zvolna roste od začátku sledování. „Meziroční růst cen bytových jednotek se v uplynulém čtvrtletí ještě více zrychlil.

Nejrychleji rostly ceny bytů v Plzeňském, Zlínském a Královéhradeckém kraji. U starších panelových bytů byl nárůst cen vyšší než v případě cihlových.

Největší zájem byl na trhu o byty s užitnou plochou 56 až 75 metrů čtverečních,“ uvedl ředitel nemovitostního odboru Hypoteční banky Petr Němeček.

Meziroční růst o 7,1 procentního bodu je nejvyšší v historii sledování. Rodinné domy zdražily méně, index vzrostl meziročně o 2,9 bodu na rekordních

109,2 bodu. „Poptávka se zvyšovala zejména v okolí velkých měst a u rodinných domů ve zhoršeném stavu,“ dodal Němeček. Rostla i nabídka, a to zejména

formou developerské výstavby v okolí Prahy. V Praze také rostl podíl výstavby rodinných domů bez dokončení interiérů. „Celkově se trh rodinných domů

nesl ve znamení rostoucího podílu výstavby v nízkoenergetickém standardu,“ doplnil Němeček.

**Hitem jsou pozemky v okolí měst.** Index u cen pozemků vzrostl meziročně o 5,6 bodu na 125,9. „Největší zájem byl zejména o lokality v okolí velkých měst. Vyšší

poptávku jsme zaznamenali také u pozemků v bývalých zahrádkářských a chatových lokalitách s možností výstavby a zároveň s dobrou dopravní

dostupností,“ dodal Němeček.

HB Index sleduje tři typy nemovitostí: byty, rodinné domy a pozemky. Je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím

hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky.

Zdroj: E15 <http://zpravy.e15.cz/byznys/reality-a-stavebnictvi>

Více na: <http://zpravy.e15.cz/byznys/reality-a-stavebnictvi/ceny-nemovitosti-ve-ctvrtletí-pokracovaly-v-rustu-ukazal-realityni->

[index-1292620#utm\\_medium=selfpromo&utm\\_source=e15&utm\\_campaign=copylink](http://zpravy.e15.cz/byznys/reality-a-stavebnictvi/ceny-nemovitosti-ve-ctvrtletí-pokracovaly-v-rustu-ukazal-realityni-index-1292620#utm_medium=selfpromo&utm_source=e15&utm_campaign=copylink)

### **Sledovanost realitních portálů**

Při čtení nezapomeňte, jak nemovitost vyhledáváte i vy. Určitě si zadáte, co hledáte, kde to hledáte – a pak řadit dle ceny vzestupně, tj. od nejlevnější nabídky. Realitní portál se tak stává srovnávačem cen u zaměnitelného zboží, bytů, domů, pozemků, kanceláří ...

<http://www.realitnimarketing.com/navstevnost-realitynich-serveru-v-cr/>

## Průkazy energetické náročnosti

Od ledna 2013 vstoupila v platnost novela zákona 406/2000 o hospodaření energií a s ní také povinnost vlastnictví průkazu energetické náročnosti pro všechny vlastníky budov, kteří se rozhodli po tomto datu nemovitost prodat.

Od ledna 2014 na tuto povinnost pamatuje také nový občanský zákoník. Konkrétně ukládá prodávajícímu podmínku, podle které je nutné **přiložit ke kupní smlouvě** všechny dokumenty související se samotným objektem, tedy i průkaz energetické náročnosti budovy. Nedodržení této povinnosti může zakládat na vadě kupní smlouvy, která se stává napadnutelnou. Konkrétní ustanovení tohoto znění je deklarováno v § 2087 nového občanského zákoníku.

Průkaz energetické náročnosti budovy se tak stal zákonem vyžadovaným dokumentem při prodeji nemovitostí.

Další novinkou je také povinnost vlastnictví průkazu energetické náročnosti budovy pro společenství vlastníků jednotek (SVJ) u objektů, jejichž energeticky vztažná plocha je při součtu všech podlaží větší než 1500 metrů čtverečních.

## V Praze jsou stovky neprodejných bytů

Přesto, že realitní trh v Praze ožívá, stále je v nabídce developerských společností mnoho bytů, které jsou na trhu déle než 2 roky.

Meziročně se prodalo o cca 30% více nových bytů. Na druhé straně zhruba 20% bytů je považováno za neprodejné, resp. obtížně prodejné. U této kategorie se jedná i o doprodeje po kolaudaci. Dřívější trend, kdy se prodávalo tzv. z papíru, podle modelu a obrázků, již pominul a mnoho zájemců dává přednost koupi bytu, který fyzicky vidí. Klasický ležák je na trhu minimálně 24 měsíců. Řešením je velké snížení ceny nebo přesun nabídky z prodeje nových bytů na jejich pronájem.

Dosud nezahájená výstavba schválených projektů představuje objem až 10 000 bytů.

## Nový katastrální zákon

Větší transparentnost realitních transakcí, zvýšení jejich bezpečnosti a zlepšení podmínek pro hypoteční úvěrování – to jsou praktické dopady do života každého občana.

Nový zákon klade zásadní důraz na informování vlastníků o prováděných zápisech, zároveň se zpřísňuje přezkum listin předložených k zápisu k právním vztahům k nemovitostem. Český úřad zeměměřičský a katastrální je nyní bez ohledu na projevený zájem povinen informovat účastníky vkladového řízení o zahájení správního řízení povolení změn (tzv. zaplombování), a to zasláním informace na adresu trvalého bydliště občanů, resp. datovou schránkou u právnických osob.

## Hypotéky stále na vrcholu

Pouhá 4% Čechů financuje nové bydlení z vlastních úspor. Zhruba 84% Pražanů chce do nového bydlení investovat méně než 4 miliony korun, nejčastěji sumu mezi 3-4 miliony korun. Cena je při výběru naprosto dominantním kritériem, s velkým odstupem následována lokalitou. Z 90% našich klientů využilo při financování hypotéku nebo kombinaci hypotéky a vlastních úspor. Velká oblíbenost hypoték souvisí i s jejich dostupností pro širokou veřejnost. Široká nabídka hypoték od ERA Alter Ego osloví naprostou většinu žadatelů.