

AVENIR KLIENTŮM

Daniel CIDLINSKÝ
AVENIR GROUP

Vážení příznivci našeho realitního zpravodaje,

po horkých letních měsících, během kterých jsme si všichni mohli užít zasloužený odpočinek, vás srdečně vítáme zpět u našeho realitního zpravodaje.

Velmi nás těší, pokud jste zářijové vydání dychtivě očekávali. Náš tým profesionálních makléřů AVENIR REALITY je tady stále pro vás!

Děkujeme za vaši přízeň a těšíme se na společně strávený čas s vámi nad stránkami našeho zpravodaje.

Prodáváte nemovitost nebo o prodeji uvažujete

A víte, že jedna z vašich povinností je:

Povinnost **vlastnit a předat stavební dokumentaci**.

Vlastník stavby dokumentaci mít jednoznačně musí. Nemusí to být papírově, může to být i v elektronické podobě.

Stavební dokumentací se rozumí **projektová dokumentace, geometrické plány, zaměření stavby a sítí a ostatní podstatné doklady** (osvědčení, souhlasy, rozhodnutí atd.)

Zákon výslovně neukládá povinnost předat dokumentaci při prodeji stavby. Jelikož ji ale jako vlastník musíte mít, je velmi pravděpodobné,

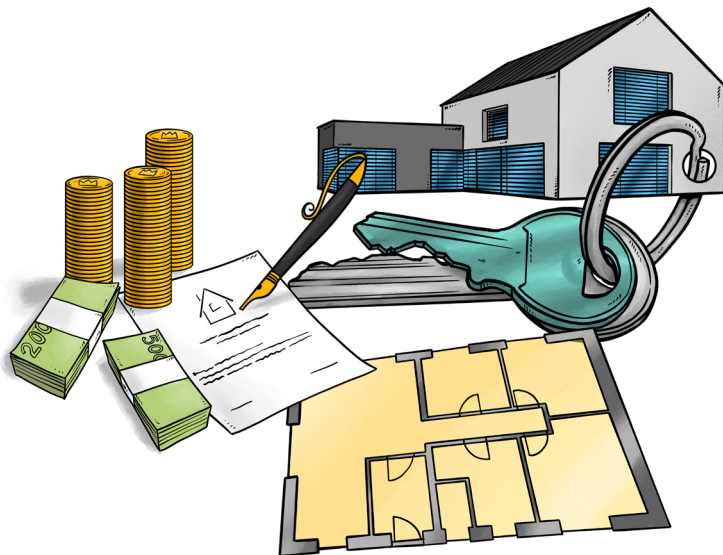
že si o ni zájemce o koupi řekne. Proto je dobré být na takovou situaci připraven.

Pokud dokumentaci nemáte, zajděte na stavební úřad (do archivu), tam by měla být a máte právo si ji vyžádat, nahlédnout do ní a udělat si kopie.

Pokud není potřebná dokumentace ani na stavebním úřadě, můžete si ji nechat vypracovat dodatečně. Takové dodatečné dokumentaci se říká „pasport stavby“. Projektant vám ji vypracuje zpravidla za 3–4 týdny. Cena je závislá na složitosti stavby, ale pro představu u běžného rodinného domu se vejde do cca 15-20.000 Kč.

Pokud jako vlastník dokumentaci nemáte, tak porušujete zákon a vystavujete se riziku pokuty až 400.000 Kč.

Se zajištěním dokumentace vám pomůže i šikovný realitní makléř. U nás v Aveniru tuto službu pro klienty standardně zajišťujeme, protože chceme chránit naše klienty před všemi riziky.



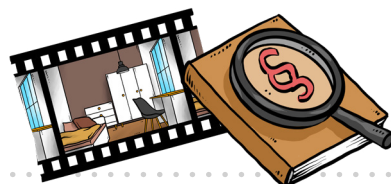
Pronajímáte byt? Znáte všechny povinnosti, které pro vás z toho vztahu plynou?

Nájemní vztah mezi pronajímatelem a nájemcem je vždy založen na nájemní smlouvě, která musí být podle občanského zákoníku v případě bytů uzavřena písemně. Pokud tato podmínka není splněna, zákon chrání především nájemce, což může být pro pronajímatele nevýhodné.

Z pohledu práva je nájemce bytu chápán jako slabší smluvní strana. Občanský zákoník mu proto poskytuje zvýšenou ochranu. Pronajímatelé by při sestavování smlouvy měli dbát na to, aby neomezili práva nájemce, jak jsou definována v ustanoveních § 2235–2301 OZ. Jakékoliv ujednání, které je v rozporu se zákonem, bude považováno za neplatné a soud k němu nepřihlíží.

Zákaz chovu domácích zvířat v pronajímaných bytech je častým bodem sporů. I když takové zákazy mohou být běžně uvedeny v nájemních smlouvách, zákon je považuje za neplatné.

Kromě výše zmíněných aspektů je důležité také pamatovat na pravidelnou údržbu a opravy bytu, které jsou většinou domluveny v nájemní smlouvě. Pronajímatel je obvykle zodpovědný za zajištění toho, že byt bude obývatelný a v dobrém stavu, zatímco nájemce je povinen o byt řádně pečovat a nepoškozoval jej. Otevřená komunikace ohledně jakýchkoliv potřebných oprav nebo údržby může předejít mnoha nedorozuměním a sporům.



Aktuální cenová situace na trhu s nemovitostmi

Ceny nemovitostí vzrostly v prvním čtvrtletí 2025 meziročně o rekordních 10–18 %, což představuje nejvyšší nárůst za několik posledních let. Průměrná cena bytu v hlavním městě dosahuje úctyhodných 140 000 Kč za m², v prestižních částech Prahy dokonce až 190 000 Kč za m². Celostátní průměr se ustálil na 83 000 Kč za m², přičemž průměrná cena bytu v ČR činí 5 milionů korun.

Za současným bouřlivým vývojem stojí několik zásadních faktorů:

Nedostatek nabídky – nízká výstavba nových bytů a minimální rekonstrukce stávajícího fondu vytváří značný tlak na ceny. Poptávka výrazně převyšuje nabídku napříč celou republikou.

Stabilizace hypotečních sazeb – pokles úrokových sazeb pod 5 % přivedl zpět na trh kupující, kteří svůj nákup dříve odkládali. Současně se zvyšuje zájem investorů o nemovitosti k pronájmu.

Rekordně rychlé prodeje – v roce 2025 se nemovitosti prodávají neobvykle rychle, často za ceny výrazně vyšší než původní inzertní cena a s kratší dobou na trhu.

Výhled do budoucna:

Pokud bude pokračovat současný trend nízké nabídky při vysoké poptávce, lze očekávat další růst cen, zejména v Praze a Středočeském kraji. Bez výrazné podpory nové výstavby není reálné počítat s poklesem cen – spíše naopak.

Realitní trh v České republice tak vstupuje do nové fáze dynamického růstu, která přináší jak příležitosti pro investory a prodávající, tak výzvy pro první kupce a mladé rodiny hledající své bydlení.

Pranostiky:

- Pěkné růže v zahrádkách věští pěkný podzim a pozdní zimu.
- Bouřky v září – na jaře mnoho sněhu.
- Na svatého Václava, každá pláňka dozrává.



Z REALITNÍHO SLOVNÍKU:

Půda, kterou musíte vykydat od holubího trusu a byt tam teprve zbudovat.

„Velkorysý prostor k úpravám dle vlastního uvážení“

