

Realitní zpravodaj

Co se událo na realitním trhu v Q4 2018



Slovo na úvod

Nebudu vás nudit dlouhým povídáním, ale nějaký úvod by to chtělo. Právě držíte v ruce můj první realitní zpravodaj, který má ambici být čtvrtletníkem. Co v něm najdete? Na druhé straně vám povím svůj **příběh**, jak se z ajťáka stal realitní makléř. Vpravo vidíte tři nejzajímavější **nemovitosti** z mojí nabídky. Níže pak bude přehledný seznam **nejzajímavějších článků** z realitního trhu, které jsem sdílel na sociálních sítích. Ústřední téma podzimu jsou **nové podmínky hypoték**, které nakousnu na straně tři a detailní informace najdete v odkazovaných článcích. A úplně na konci na vás čekají pohromadě všechna moudra z mých **realitních okének**. Příjemné čtení a hlavně klidné prožití svátků vánočních.



Miroslav Rada
 M: +420 733 740 895
 E: miroslav.rada@re-max.cz
www.miroslav-rada.cz
www.re-max.cz/miroslavrada



Byt 3+1 Praha

Bezbariérový byt se zasklenou lodžii na Praze 4 o celkové výměře 77m².



Byt 1+kk Slaný

Útulný byt s balkónem o celkové výměře 26m².



Zemědělská usedlost s

krásným velkým pozemkem nedaleko Uhlířských Janovic.

LTV

Loan To Value
=

Úvěr k hodnotě
nemovitosti
=

Maximální výše
hypotéky může být
jen 90% hodnoty
nemovitosti.

Nové podmínky hypoték od 1.10.2018

Tématem podzimu jsou dozajista nové podmínky v poskytování hypoték. ČNB od 1. října 2018 rozšiřuje svá doporučení pro poskytování hypotečních úvěrů o požadavky na výši příjmu. Výše dluhu žadatele by nově neměla překročit devítinásobek jeho ročního čistého příjmu (ukazatel DTI). Žadatel by měl současně na splátku dluhu vynakládat maximálně 45 % svého měsíčního čistého příjmu (ukazatel DSTI). Ve specifických případech bude možné tyto hodnoty překročit, avšak nejvýše u 5 % úvěrů. Platné limity pro výši úvěru k hodnotě zastavené nemovitosti (ukazatel LTV) zůstávají na 90%.

DTI

Debt To Income
=

Poměr objemu všech
úvěrů k vašemu
ročnímu příjmu
=

Nesmí přesáhnout 9x
váš roční čistý
příjem.

Každý konec je zároveň začátkem.

Jedna 25 let dlouhá éra mého života skončila a další právě začíná.

Vyhoření je věc zlá a já byl vyhořelý už několik let a několikrát. U počítače jsem seděl od 12-ti let (ZX Spectrum) a když jsem přemýšlel čím se budu v 18-ti živit, počítače byla jasná volba. Začínal jsem prodávat software a literaturu o počítačích v obchodě v Praze. Následovala uživatelská podpora počítačů (“už jste to restartovala?”), tiskáren, sítí. Další krok byla administrace Microsoft server produktů (NT, Exchange, SQL) a pak už to byl krok k Unixům, zálohování (Veritas) a Oracle databázím. Po pár letech přišla meka Oracle administrátorů a já nastoupil do českého Oracle. Prvních pár let bylo skvělých a pak to začalo drhnout poprvé. Pořád to samé dokola? To jako vážně? Do konce života? Co dál? Co takhle management, řídit lidi jako jsem já. Inu zkusil jsem. Přes různé pozice jsem se nakonec dostal docela vysoko a zjistil, že tam už to vážně není pro mě. Tam už to chce speciální náтуру (rozuměj psychologický profil). Ale co dál? Do důchodu daleko a představa stále toho samého ještě třeba 30 let mě trochu vyděsila. A tak jsem do toho po 25 letech praštil. Dal jsem výpověď, zalehnul na gauč a přemýšlel co dál. Dojíždění? Nechci! Šéfa? Nechci! Podřízené? Nechci! Umím něco? Neumím! A sakra!

DSTI

Debt Service To
Income
=

Poměr splátek všech
úvěrů k vašemu
měsíčnímu příjmu
=

Nesmí přesáhnout
45% vašeho
měsíčního čistého
příjmu.

**„ Dojíždění? Nechci! Šéfa? Nechci!
Podřízené? Nechci! Umím něco?
Neumím!“**

Dal jsem do mobilu aplikaci Práce za rohem a začal projíždět inzeráty. Ve vší té záplavě práce se mi pořád nabízel skladník, tato profese se nakonec stala záložním plánem, kdyby vše ostatní selhalo, a realitní makléř. No co už. RE/MAX kancelář je v Říčanech kousek ode mě, za pokus nic nedám. Dal jsem si kafe se šéfem kanceláře a rozhodl se. 25 let v IT mě naučilo být profesionálem, jednat s lidmi všech profesí i postavení (takže se z nikoho nepože), dotahovat věci do konce. K tomu jsem přidal svého vnitřního analytika, perfekcionista a taky toho pána se smyslem pro

pořádek. Zabalit, protřepat, nemíchat. Živnostenský list, podepsat smlouvu, školení a jedem. Jsem tu, váš realitní profesionál Miroslav Rada. Budu se snažit dělat tuto pro mě novou profesi podle svého nejlepšího vědomí a svědomí jako vždy. Věřím, že budete spokojeni. Všechny vztahy jsou o důvěře a tu vaši si musím teprve zasloužit. Howgh.

Zajímavé články z internetu, které jsem publikoval na sociálních sítích

Datum	Zdroj	Popis / Link
28. 9. 2018	RE/MAX	Nové podmínky pro hypotéky od podzimu 2018 RE/MAX ČR
30. 9. 2018	iDnes	Mladé rodiny se tlačí v malých bytech. Zájem o ně vzrostl o 13 procent
1. 10. 2018	iDnes	Hon na laciné půjčky končí. Od půlnoci je těžší získat hypotéku
3. 10. 2018	iDnes	Cihly došly. Stavební boom nahrává dřevostavbám
3. 10. 2018	Hypoteční kalkulačka	Jak na hypotéku po velkém říjnu 2018?
5. 10. 2018	E15	Růst cen bytů a domů v Česku zmírnil. Stále zůstává sedmý nejrychlejší v EU
8. 10. 2018	E15	Výstavba bytů uvažá, v Praze klesl počet zahájených staveb o více než desetinu
11. 10. 2018	iDnes	Lidé kvůli hypotéce častěji lžou. Zkreslují hlavně své příjmy
11. 10. 2018	E15	Developeři zmírní zdražování pražských bytů. Řada zájemců si je už nemůže dovolit
11. 10. 2018	GPF	Kupujete nemovitost se zástavním právem? Poradíme, jak na to
14. 10. 2018	E15	Analýza: České hypotéky jsou šesté nejdražší v EU
17. 10. 2018	E15	Hypotéky v září mírně zdražily, zájem o ně byl přesto enormní
17. 10. 2018	Novinky	Daň z nabytí nemovitých věcí se neodvádí u novostaveb
25. 10. 2018	iDnes	Češi si odříkají hypotéky. Zájem klesl kvůli regulaci až o desítky procent
25. 10. 2018	E15	Pražští developeři narazili na strop, lidé kvůli drahotě přestávají kupovat nové byty
25. 10. 2018	GPF	Koupě nemovitosti a skryté vady. Jak postupovat a na co máte nárok?
27. 10. 2018	E15	Průměrný nájem v Praze do října opět vzrostl, mimo metropoli je zhruba poloviční
28. 10. 2018	E15	ČNB ve čtvrtek znovu zvýší úrokové sazby, odhadují analytici. Jednalo by se o čtvrté zvýšení v řadě
30. 10. 2018	Lidovky	Zákon, který má zkrotit realitní „šmejdy“, se zadrhnul. Nepoctiví makléři můžou pracovat o rok déle
2. 11. 2018	iDnes	ČNB vyložila kvarteto. Hypotéky opět podraží
2. 11. 2018	E15	Růst cen nemovitostí ve čtvrtletí zpomalil. Rychle zdražují hlavně byty v panelácích
5. 11. 2018	iDnes	Zájem o nájemní bydlení poroste. Developeři na tom chtějí vydělat

6. 11. 2018	E15	<u>Počet nově zahájených staveb bytů v Česku do konce září vzrostl</u>
9. 11. 2018	E15	<u>Kolik stačí k zařazení se mezi desetinu nejbohatších lidí planety? Poměry mění bytová krize</u>
9. 11. 2018	E15	<u>Pražské centrum jako ubytovna. Na platformě Airbnb je každý pátý byt</u>
9. 11. 2018	Novinky	<u>Jak u nás vznikají domky z lodních kontejnerů</u>
9. 11. 2018	E15	<u>Rusnok: Regulaci hypoték chceme dát do zákona</u>
19. 11. 2018	E15	<u>Hypotékou lze financovat i družstevní byt a zahraniční nemovitost. Které papíry banka požaduje?</u>
21. 11. 2018	iDnes	<u>Ceny bytů v Česku narážejí na strop, Prahy se to netýká</u>
21. 11. 2018	E15	<u>Průměrná sazba hypoték v říjnu stoupla na 2,66 procenta</u>
22. 11. 2018	iDnes	<u>Trend z nouze. Češi mají zájem o malé byty, k životu jim stačí i 16 metrů</u>
22. 11. 2018	Finance	<u>Kdy nebudete muset platit daň z příjmu z prodeje nemovitosti?</u>
23. 11. 2018	E15	<u>V Krkonoších vyroste nový rezidenční komplex se 139 apartmány</u>
30. 11. 2018	E15	<u>Hypotéku na družstevní byt dostanete i bez ručení jinou nemovitostí. Čtěte, co je potřeba splnit</u>
5. 12. 2018	E15	<u>Hypoteční banka brzy zdraží hypotéky. Úroky zvýší i ostatní finanční domy</u>
9. 12. 2018	iDnes	<u>Realitní krize naruby. V Japonsku se na venkově rozdávají domy zdarma</u>
12. 12. 2018	E15	<u>Vláda chce finančně motivovat obce, aby stavěly byty</u>
14. 12. 2018	iDnes	<u>Růst je u konce. Příští rok zasáhne USA recese, věští američtí manažeři</u>

Realitní okénko neboli moudra, která by se vám mohla někdy hodit

Datum	Obsah
18. 9. 2018	Věděli jste že: Nabývací hodnota pro výpočet daně z nabytí nemovitosti se stanoví jako kupní cena, je li vyšší nebo rovna 75% ceny určené směrnou hodnotou. (orientační směrnou hodnotu určíte zde http://smernahodnota.financnisprava.cz)
19. 9. 2018	Věděli jste že: Vlastník nemovitostí může zřídit sám sobě věcné břemeno – služebnost stezky a cesty ke svým pozemkům.
20. 9. 2018	Věděli jste že: Pokud jste spoluvlastníky nemovitosti, musíte při prodeji svého podílu tento nabídnout k odkoupení ostatním spoluvlastníkům za stejnou cenu v rámci jejich předkupního práva.
21. 9. 2018	Věděli jste že: Pokud vlastníkoví jednotky nebyl na písemné vyžádání od společenství vlastníků jednotek (SVJ) předán průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) je vlastník povinen odeslat druhou výzvu k dodání PENB. Pokud PENB nezíská, poslat kopii korespondence SEI a teprve poté může majitel nahradit PENB vyúčtováním dodávek elektřiny, plynu a tepelné energie za uplynulé 3 roky.

22. 9. 2018 Věděli jste že: Jaký je hlavní rozdíl mezi věcným břemenem zřízeným ve prospěch osoby a věcným břemenem zřízeným ve prospěch jiné nemovitosti? Věcné břemeno zřízené ve prospěch osoby nelze jednostranně převést na jinou osobu, věcné břemeno zřízené ve prospěch jiné nemovitosti přechází na nového nabyvatele.
23. 9. 2018 Věděli jste že: Když byla u družstevního bytu splacena anuita, je byt možné převést do vlastnictví, pokud o tom rozhodne členská schůze, a následně dojde k zápisu prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí.
24. 9. 2018 Věděli jste že: Chtějí-li smluvní strany nahradit dřívější ústní dohodu písemnou, včetně uvedení původního data, jde o ante-datování smlouvy.
25. 9. 2018 Věděli jste že: Při posuzování bonity klienta banka nezkontroluje zdravotní stav klienta.
26. 9. 2018 Věděli jste že: Katastrální úřad rozhodne o návrhu na vklad jsou-li splněny podmínky, katastr nemovitostí návrh povolí, ne však dříve než po uplynutí lhůty 20 dnů.
27. 9. 2018 Věděli jste že: Za vypracování a doložení průkazu energetického průkazu budov při prodeji nemovitosti zodpovídá ze zákona prodávající.
28. 9. 2018 Věděli jste že: V čem spočívá základní problém u hypotéky na družstevní byt ve srovnání s bytem ve vlastnictví? Převáděný družstevní byt nemůže sloužit k zajištění úvěru zástavním právem.
29. 9. 2018 Věděli jste že: Minimální počet vyhotovení kupní smlouvy, na kterých musí být pro potřeby katastrálního úřadu podpisy smluvních stran úředně ověřeny je 1.
30. 9. 2018 Věděli jste že: Pokud má spotřebitel právo odstoupit od smlouvy, uvedení důvodu odstoupení se nevyžaduje.
1. 10. 2018 Věděli jste že: Úrok je procentní vyjádření navýšení vypůjčené částky za určité časové období. Pro hypotéky je uváděna úroková sazba roční (per annum – zkratka p.a.). Jedná se o finanční odměnu pro banku (věřitele) za vypůjčení peněz.
2. 10. 2018 Víte jak můžeme předejít sporům mezi prodávajícím a kupujícím ohledně vyúčtování energií za období, v němž došlo k předání nemovitosti? Sepsáním protokolu o předání nemovitosti, který bude obsahovat mj. stavy a čísla měřidel energií.
3. 10. 2018 Víte kde je možno úředně ověřit podpisy? Např. u notáře, na matrice, u pověřené advokátní kanceláře nebo na pracovišti Czech POINT (typicky městský úřad nebo pošta).
4. 10. 2018 Pokud byla provedena větší změna dokončené stavby (podle zákona se za větší úpravu považuje změna na více než 25 % celkové plochy obálky budovy), je nutné průkaz energetické náročnosti budovy v případě dalšího prodeje či pronájmu nechat aktualizovat či nechat zpracovat znovu.
5. 10. 2018 Informaci o zástavním právu nalezneme v části C listu vlastnictví.
6. 10. 2018 Pokud je vlastník budovy a pozemku stejná osoba, pak je budova součástí pozemku.
7. 10. 2018 Odevzdat daňové přiznání k dani z příjmů bez pomoci daňového poradce je třeba do konce března následujícího roku.
8. 10. 2018 Tzv. anuita (v souvislosti s bytovými družstvy) je část aktuálního zůstatku úvěru spláceného bytovým družstvem, připadající na konkrétní členský podíl (družstevní byt).
9. 10. 2018 Věcné břemeno je omezení vlastníka nemovitosti, kdy vlastník je povinen něco strpět nebo se něčeho zdržet nebo něco konat.
11. 10. 2018 Správní poplatek za zahájení řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí činí 1 000 Kč.

12. 10. 2018 Pokud jste výhradním vlastníkem bytové jednotky v domě a rozhodnete se byt prodat, nemáte povinnost přednostně nabídnout jednotku k prodeji ostatním vlastníkům jednotek v domě.
14. 10. 2018 Smlouvu za prodávajícího, který se nemůže osobně dostavit, může podepsat zmocněnec (plnomocník) na základě dohody o plné moci.
15. 10. 2018 Všichni stavebníci, vlastníci budov nebo společenství vlastníků bytových jednotek jsou od 1. 1. 2013 povinni nechat zpracovat průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) při:
1. Výstavbě nových budov a větších změnách již dokončených budov.
 2. Prodeji budovy nebo její ucelené části.
 3. Při pronájmu celé budovy či její části.
18. 10. 2018 Úplatné přenechání zemědělské nebo lesní půdy třetí osobě upravuje Pachtovní smlouva.
22. 10. 2018 Statutární orgány bytového družstva lze zjistit v obchodním rejstříku nebo na družstvu.
25. 10. 2018 Za klienta, který není plnoletý, jedná zákonný zástupce, vyjma případů stanovených zákonem.
29. 10. 2018 Je-li uzavřena kupní smlouva zástupcem na základě plné moci, musí být na plné moci úředně ověřen podpis osoby, která zplnomocňuje.
5. 11. 2018 Územní plán mj. stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání.
12. 11. 2018 Termín výhrada vlastnického práva znamená, že vlastnictví k nemovitosti přechází na kupujícího až úplným splacením kupní ceny.
19. 11. 2018 Vlastnické právo k nemovitosti, ke které je zřízeno zástavní právo, je možné převést, ale zástavní právo tím nezaniká a na nemovitosti vázne i po převodu, kdy současně musí být splněny podmínky odpovídající zástavnímu právu, umožňující jeho následný výmaz.
26. 11. 2018 Věděli jste, že smlouva o podnájmu bytu nemusí být písemná?
3. 12. 2018 Stavební uzávěra je administrativní opatření stavebního úřadu nepovolovat výstavbu na daném území. Důvodem může být například zachování ucelené půdní rezervy pro plánovanou výstavbu většího rozsahu.
10. 12. 2018 Jestliže je nemovitost ve společném jmění manželů, mohou s nemovitostí nakládat pouze oba manželé společně.

**A to by mohl být konec prvního vydání. Ale není.
Na poslední straně je bonus od mojí ženy Jitky.
Krásné Vánoce.**



Veselé Vánoce a šťastný nový rok 2019

Zdravé a ihned křehké vánoční perníčky? Je to možné.
Po letech experimentů to moje žena Jitka dokázala a děti je milují.

70dkg hladké špaldové mouky, 25dkg třtinového cukru,
20dkg másla, 150g medu, 2 žloutky, 2 vejce, 2 lžičky
jedlé sody, prášek do perníku + perníkové koření, trošku
mléka, špetka soli.

Klidné Vánoce plné zdravého mlsání...



RE/MAX
VIP

Realitní služby,
jaké si přejete.

Miroslav Rada

T 733 740 895

E miroslav.rada@re-max.cz