

První dojem se může značně prodražit

Michal Fögel

Rostoucí ceny nákladů na bydlení přivedly nejméně jednoho nájemce bytu k zamyšlení, zda by nebylo výhodnější přestěhovat se „na stará kolena“ na chatu, kterou dosud využíval jen k rekreaci, případně si nějakou takovou nemovitost v chatové oblasti pořídit a upravit ji k trvalému bydlení.

Cena těchto nemovitostí je totiž mnohdy podstatně nižší, než je tomu u bytů a rodinných domů. Výstavba v chatové oblasti má ovšem svá úskalí, která je třeba pečlivě zvážit.

Výstavba v chatové oblasti má svá úskalí, která je třeba pečlivě zvážit

U výstavby v chatových oblastech hraje velkou roli územní plán, což je zjednodušeně řečeno graficky členěná mapa území obce, která stanoví, k jakým účelům lze jednotlivé pozemky v obci využít.

Územní plán může stanovit, že jisté pozemky jsou určeny jenom k výstavbě rodinných domů, na jiných lze postavit jenom obchody, kanceláře či mají sloužit jako park. Před koupí pozemku v chatové oblasti je proto nezbytné obeznámit se s územním plánem a zjistit, jaké stavby lze na pozemku postavit.

To, že váš soused staví chatu velikosti přímořské vily, ještě neznamená, že vy budete moci také. Územní plán totiž může stanovit různé podmínky pro výstavbu v jedné, zdánlivě jed-



U výstavby v chatových oblastech hraje velkou roli územní plán.

notné, lokalitě. Na jistých pozemcích chatové oblasti může povolit stavět nové stavby, na jiných zase jenom rekonstruovat ty stávající. Výjimkou není ani zákaz výstavby v určitých lokalitách.

Značně omezující mohou být také další podmínky stanovené pro výstavbu v chatové oblasti, jako například vymezení maximální zastavěné plochy, tj. kolik metrů čtverečních pozemku lze zastavět. Co všechno se do zastavěné plochy počítá, je potřeba probrat s konkrétním stavebním úřadem, který na požádání

vydá tzv. územně plánovací informaci.

Pozor na vedení sítí

Boj s čísly vás ovšem nečeká jenom na papíře. Omezení představují také např. vodovody, kanalizace, trasy elektrických rozvodů, plynovody nebo teplovody umístěné na pozemku nebo v jeho blízkosti. Jejich přítomnost může zkomplikovat nebo i znemožnit realizaci výstavby či přestavby chaty. Zákony totiž stanoví kolem těchto sítí tzv. ochranná pásma, do nichž je zakázáno umísťovat stavby.

Důkladnou obhlídkou místa a zjištěním trasy sítí v okolí pozemku tak můžete předejít situaci, do jaké se dostala jistá paní, která výhodně koupila chatu, ovšem až při přípravě projektu přestavby zjistila, že plánovanou přístavbu nebude moci zrealizovat, protože jí v tom brání vedení vysokého napětí na hranici jejího pozemku.

Myslete dopředu

Chatová oblast však nemusí být chatovou oblastí navěky. Není vyloučeno, že se v rámci změny územního plánu obce dřív nebo

později území chatové oblasti změní na území pro výstavbu rodinných domů.

Máte-li dostatek financí a plánujete trvale bydlet v takovém chatovém domku, lze doporučit, aby projekt novostavby nebo přestavby respektoval v co nejširší míře podmínky, které jsou kladeny na stavbu rodinných domů. Zejména se tím myslí dodržení minimální světlé výšky místností, rozlohy pobytových místností nebo podmínky pro parkování.

To, že je objekt evidován jako chata, ovšem nemusí bránit oby-

vatelům v tom, aby si zde nahlásili trvalý pobyt. Jestliže je stavba zkolaudována alespoň jako objekt k rekreaci a má číslo popisné nebo evidenční, popřípadě orientační, trvalý pobyt lze nahlásit obvykle bez problémů. Po změně územního plánu pak bude možné takovou chatu poměrně lehce překolaudovat na rodinný dům. Ruku v ruce s rekolaudací půjde i zvýšení hodnoty nemovitosti.

Příjezdová cesta

Kromě nemovitosti samé se nezapomeňte zajímat i o přístup k ní. Kdo vlastní pozemky, na kterých leží příjezdová cesta? Je cesta užívána na základě nájemní smlouvy nebo věcného břemene? Prověření těchto informací vám může v budoucnu ušetřit kilometry procházek se zavazadly v ruce, napjaté sousedské vztahy nebo nemalé finanční prostředky.

Neméně důležité je zjistit, jestli se v případě příjezdové cesty jedná o místní nebo účelovou komunikaci. Pro místní komunikaci je obvykle obec stanovena plán zimní údržby. Obec ale může některé málo frekventované komunikace z plánu vyloučit, čímž se zejména v zimních měsících může značně zkomplikovat dopravní dostupnost. V případě účelových komunikací nemá jejich vlastník povinnost udržovat je sjízdné, musí jen upozornit jejich uživatele na potenciální hrozící rizika.

Při koupi nemovitosti proto zvažte veškerá rizika a nedejte na první dojem. Ten se totiž může značně prodražit.

(Autor píše jako právník v advokátní kanceláři bpv Braun Partners)

Polovina Čechů se stydí za své bydlení

Vánoční svátky znamenají mimo jiné také zvýšenou frekvenci návštěv u rodiny a přátel. Před návštěvou nejčastěji řešíme nejen, zda je uklizeno, ale i to, jestli si hosté všimnou některých nedostatků a zastaralého zařízení našeho bytu. Podle ankety Raiffeisen stavební spořitelny se totiž 55 % respondentů před svými hosty za to, jak bydlí, spíše stydí.

Nespokojenost panuje především s podobou kuchyně a koupelny. Osm z deseti dotázaných přiznalo, že by se před návštěvou cítilo lépe, kdyby provedli úpravy svého bydlení.

„Pouze 29 % lidí je hrdých a pyšných na to, jak pěkné má bydlení, více než polovina s ním ale není úplně spokojena. Celkem 28 % Čechů přemýšlí, jestli má dostatečně naklizenou, a 27 % má obavy, zda si návštěva všimne některých nedostatků, nebo se stydí



Lidé se nejvíce stydí za starou koupelnu a toaletu.

za nemoderní a staré zařízení.“ komentuje výsledky ankety Jitka Jechová z Raiffeisen stavební spořitelny.

Když si můžeme vybrat místo setkání s přáteli nebo příbuznými, v první řadě volíme schůzku na

neutrální půdě (44 %), až pak u sebe doma (40 %). Stud z vlastní domácnosti tak může podle Jechové vést i k ochuzení našeho společenského života.

Kriticky však nahlížíme nejen na svůj, ale také na cizí domov.

Pokud jsme u někoho na návštěvě, napadá nás, co by měl hostitel ve svém bytě nebo domě zlepšit, opravit nebo zmodernizovat. Přiznávají se k tomu téměř dvě třetiny respondentů. Naopak má-li někdo domov přímo ukázkový, zpytujeme vlastní svědomí. Celkem 48 % dotázaných přemýšlí nad zkvalitněním svého bydlení právě tehdy, když jsou na návštěvě v cizím pěkném příbytku.

V cestě za zkvalitněním našeho bydlení a provedení potřebných úprav nám stojí nedostatek financí. Uvedlo to 34 % respondentů. Další 30 % již změnu bydlení či rekonstrukci výhledově plánuje a 15 % dotázaných sebekriticky přiznává pohodlnost – do oprav a modernizace se jim zkrátka nechce. Přitom kdyby úpravy bydlení provedli, cítili by se před návštěvou lépe. Uvedlo to téměř 80 % respondentů.

Šance pro „zlaté ručičky“

Při stavbě rodinného domu v současnosti řada lidí uvažuje o tom, že drobnější dokončovací práce by možná byli schopni zvládnout sami. Od stavební společnosti si v takovém případě mohou nechat postavit stavbu v developerském standardu, kde jsou z dodávky vyjmuty například podlahové krytiny, schodiště, vmalování nebo další drobnější úpravy.

Takovou možnost v rámci programu Zlaté ručičky nabízí i společnost Ekonomické stavby, která klientům navíc poskytuje široké

spektrum slev, díky nimž mohou ušetřit až pětinu z celkové ceny domu.

„V programu Zlaté ručičky jsme se rozhodli vsadit na šikovnost našich klientů. Práce, které nepodléhají revizím, kutilové skutečně často zvládnou sami,“ říká generální ředitel společnosti Ekonomické stavby David Menci a zároveň dodává: „Pokud klient v průběhu prací zjistí, že dokončení domu je nad jeho síly, může se po domluvě objem dodávky od naší společnosti kdykoli rozšířit.“

(Inzerce)

NEMOVITOSTI

◆ Koupím pole kdekoli v celé ČR za odhadní cenu, 1 ha a více nejlépe 3,- Kč – 6,- Kč za 1 m². T. 604 287 347. RSC1300806
◆ Les koupím. Tel.: 777 014 870. RSC1300852

KOUPĚ

KOUPÍM A CO NEJLÉPE ZAPLATÍM ZA VŠE, CO SE TÝKÁ

RUSKÝCH LEGIÍ, sbírám, ale i ty ostatní!
I. + II. SVĚTOVÁ VÁLKA + Policie, četnictvo a vše kolem zajetí, lágrů, kriminálů, koncentračních táborů (od zatykačů, dopisů, po našivací čísla, hvězdy atd.)

Např. tedy – **ŠAVLE** bodáky, **UNIFORMY** – jen části, čepice, **MEDIALE** + odznaky. Veškeré **TISKOVINY** – vyhlášky, mapy, fotografie, pohledy, časopisy, knihy a též vše, co se týká **CARSKEHO RUSKA** atd. atd.

Telefon: 777 042 581
Rád přijedu kamkoli – platba ihned!
Seriózní a rychlé jednání!

Až 500 000 Kč i více zaplatím

Za sbírku STARÝCH MINCÍ BANKOVÉK či POHLEDŮ

Mám zájem nejen o zlaté a stříbrné mince, ale i o neuplné a amatérské sbírky, či jednotlivé kusy. Sběrám a kupuji i odznaky, medaile a vyznamenání (i z dob KSC) a vše o legích a legionářích z 1. sv. války. Koupím i kapesní a náramkové hodinky a řetízky k nim. **Omega, Doxa, Prim atd.** Zlaté, stříbrné i jiné! Těž se stopkam!

Jsem dlouholetý soukromý sběratel. Zaručuji slušné a seriózní jednání. **NEJVYŠŠÍ MOŽNÉ CENY** – Budete spokojeni!

Rád přijedu – Katalogy mohu předložit
Tel. 737 777 999

◆ Staré, ručně vázané perské koberce v jakémkoli stavu, malé i velké. E-mail: starekoberce@seznam.cz t. 603 919 206. RSC1300769

◆ Koupím noty a knihy o hudbě, vlastní odvoz, tel. 224 217 335. RSC1300614

Sběratelský kabinet – Praha 4, Michelská 12/A ZAPLATÍ NEJVÍCE

za starý nábytek do r. 1971, knihy, veškeré mince, pohlednice, textil, ubrusy, dečky, vánoční věci, sklo, porcelán, křehčí, šicí a psací stroje, cibulák, figurky, uniformy, bodáky a šavle, nádobí, vývrtky, bžutérii, korále, hračky, nejlépe celou pozůstalost, bereme téměř vše.

Jezdíme po celé ČR (i Morava) i pro méně věcí. Diskrétně! Návštěvy vždy po telefon. domluvě. Jsme členy Asoc. starož. ČR.

Tel. 602 229 348

◆ Koupím sekačku MF 70. T. 728 826 125. RSC1300815

◆ Mince jakékoliv, bankovky, hodinky, vyznamenání, známky. Tel. 602 802 040. RSC1300873

PRODEJ

◆ Prodám domácí česnek, fialový, velmi ostrý, cena 160 Kč/kg, i na dobírku. Tel. 604 779 185. RSC1300755

AUTO - MOTO

○ AUTO-MOTO+DÍLY koup. Škoda, Tatra, Wartburg 311, JAWA, ČZ, BMW, Praga, OGAR, Velorex, PAV, DO 1970. T. 775 262 334. RSC1300858

Realitní trh žádá regulaci

Podnikání na českém realitním trhu chybí jasná pravidla, která by alespoň částečně zajistila to, že každý, kdo se obrátí na vybranou realitní kancelář, dostane kvalitní a důvěryhodné služby.

„Dnes se může stát realitním makléřem každý, aniž by musel mít nějaké znalosti. Pokud chceme trh zkultivovat, musí legislativa zajistit ochranu spotřebitele,“ uvedl na tiskové konferenci u příležitosti 15. výročí založení realitní kanceláře Evropa generální sekretář Asociace realitních kancelář Jan Borůvka.

Podle jeho slov se dlouhá léta hovoří o certifikaci realitních makléřů, zatím však tyto snahy končí pouze na papíře. Některé realitní kanceláře sice svou certifikaci mají, další nabízí například práve Asociace realitních kancelář ČR, nicméně opravdu nezávislá certifikace zde chybí. „Naši představou je, že by tuto

certifikaci zajišťoval Český institut pro akreditace,“ zdůraznil Borůvka.

Povinné by také mělo být pojištění realitních kancelářů. Problém je podle Borůvky v tom, že příslušný legislativní návrh sice do Poslanecké sněmovny doputoval, leč ta se díky svému rozpuštění už k jeho projednání nedostala. Záleží tedy na nové politické reprezentaci, jak se k úpravě podnikání v realitách postaví.

Majitel realitní kanceláře Evropa Michal Macek potvrdil, že jasný právní rámec podnikání v realitách je v zájmu samotných realitních kancelářů. „Bohužel musím připustit, že na Slovensku jsou v tomto směru mnohem dále a západní Evropa je pak někde úplně jinde,“ připomněl Macek.

Stranu připravil Karel Kvapil

Předplatte si

PRÁVO

a prožijte pohodové svátky

Předplatní sobota na čtvrt roku za 234 Kč. Získáte jednu 0,5l láhev Božkov Speciál.

Objednávejte na bezplatné telefonní lince:

800 800 880

nebo písemně nejpozději do 6. 1. 2014 na e-mail: pravo@cpost.cz

Uvádějte heslo: **BOŽKOV**

Dárky dostanou všichni noví předplatitelé s úhradou předplatného PRÁVA po ověření platby nejpozději do tří měsíců. Akce platí do vyčerpání zásob. Poslední 3 měsíce jsem nebyl předplatitelem Práva. Cena je orientační a bude vám účtována dle počtu dodaných výstřků

