

Magazín nejen o realitách v Plzeňském kraji



číslo 150 | 09 2022

Bulletin



NASTÁVÁ DOBA NÁJEMNÍ



Resort Alpalouka

Nový projekt uvnitř Bulletinu

TÉMA

Náklady nájemce
vs. náklady
pronajímatele

TÉMA

Průkaz
energetické
náročnosti budovy

Na nemovitosti máme *čuch*



Ing. Pavel Pubec
Majitel psa a firmy
RK Pubec

James Bond Pubec
Realitní hlídač



Vaši parťáci při prodeji
nemovitosti, již 32 let.

www.pubec.cz

Mgr. Šárka Pubcová
ředitelka společnosti



Vážení čtenáři,

máme za sebou velmi horké léto a nastává podzimní čas ochlazení. Stejně tak realitní trh, který v roce 2021 zažíval v prodejích velké přehřátí, se od počátku roku 2022 začíná ochlazovat. V roce 2021 probíhalo „realitní šílenství“. Vzhledem k extrémně nízkým úrokovým sazbám hypoték a naspořeným penězům lidé kupovali nemovitosti jako o život. Díky velké poptávce významně převyšující nabídku tak došlo k výraznému zdražení všech druhů nemovitostí, včetně těch méně kvalitních.

Od jara 2022 je však na realitním trhu cítit ochlazení. Vlivem zvyšující se míry inflace, vysokým úrokům hypoték a stále se zdrazujícími cenami energií začíná poptávka po nemovitostech ochabovat. Prodej nemovitosti trvá podstatně déle a v mnoha případech, pokud chce prodávající skutečně prodat, je nucen reagovat snížením ceny. Svoji cenu si však i nadále drží kvalitní nemovitosti – novostavby, rekonstruované malometrážní byty nebo rodinné domy na dobré adrese, pozemky.

Současná situace na realitním trhu nahrává do karet kupujícím s vlastními zdroji. Díky zvyšující se nabídce nemovitostí si mohou vybírat či dokonce žádat o slevy. Lidé, kteří však nemají dostatek vlastních zdrojů a na hypotéku nedosáhnou, se přesouvají do sféry nájemní a tím dochází ke zvýšení poptávky po nájemních bytech. Nastává doba nájemní.

Proto jsme toto číslo našeho Bulletinu věnovali otázkám nájemního bydlení. Můžete si přečíst o výpovědi z nájmu bytu, jaké služby platí pronajímatel a jaké nájemce a uvnitř časopisu je pro Vás připraven kapesní průvodce pro nájemníka. Doufám, že zde najdete užitečné informace.

Vaše Šárka Pubcová

Navštivte nás online na
www.pubec.cz



Obsah

3 T É M A

**Nastává
doba nájemní**

5 T É M A

**Vyúčtování mezi
pronajímatelem
a nájemcem**

8 K A P E S N Í P R Ů V O D C E

**Kapesní průvodce
nájemníka**

13 N O V O S T A V B Y

**Prodej horských
apartmánů na Špičáku**

15 N O V O S T A V B Y

**Prodej RD
v Křimicích**

17 T É M A

**Co je
PENB?**

Realitní magazín Bulletin, číslo 150

2. vydání půlročníku pro rok 2022
pravidelná vydání: březen a září | zdarma

Místo vydání a evidenční číslo

Plzeň | MK ČR E 23749

Vydavatel

REALITNÍ KANCELÁŘ PUBEC s.r.o., IČO 26331004
se sídlem Šafaříkovy sady 2455/5, 30100 Plzeň
Tel.: +420 377 22 67 67 | info@pubec.cz

Objednávky pravidelného odběru

tel.: 377 22 67 67 | info@pubec.cz | v sídle společnosti

Grafická úprava a zlom

Red Peppers | www.red-peppers.cz

Toto vydání vychází 30. 9. 2022 | Příští vydání 31. 3. 2023

© REALITNÍ KANCELÁŘ PUBEC s.r.o.

NASTÁVÁ DOBA NÁJEMNÍ

Vybrali jste si byt, který si chcete najmout nebo naopak nějaký vlastníte a chcete jej pronajmout? Pak budete potřebovat vyhotovit smlouvu o nájmu. Tušíte, jaké náležitosti má smlouva o nájmu obsahovat, kdy zaniká a na co si dát při podpisu smlouvy o nájmu pozor? Zkusíme Vám tímto článkem všechny tyto otázky zodpovědět...

Co je smlouva o nájmu?

Smlouva o nájmu je dokument, který upravuje podmínky užívání konkrétního prostoru za účelem bydlení, uskladnění věcí, podnikání. Předmětem nájmu tedy kromě bytů je: garáž, sklad, budova, pozemek, kancelářský prostor neboli prostor sloužící podnikání. Smlouvu o nájmu většinou vyhotovuje pronajímatel a určuje tedy podmínky nájmu tak, aby co nejvíce chránili jeho vlastnictví, tj. předmět nájmu a je

na potenciálním nájemci, zda bude předložený dokument a podmínky akceptovat. Smlouva o nájmu by měla obsahovat práva a povinnosti nájemce a pronajímatele a v případě sporu by měla chránit obě strany a jejich dohodu dokládat. Pronajímatel může vyloučit jakoukoliv stavební úpravu předmětu nájmu, stejně tak zákaz chovu domácích zvířat či zákaz kouření. Toto by mělo být vyloučeno písemnou formou.



Mgr. Monika Štuksová
Právník RK Pubec

Jaké jsou náležitosti smlouvy o nájmu?

Smlouva o nájmu by měla mít písemnou formu, aby se k ní mohlo v případě sporu přihlížet a měla by mít tyto náležitosti:

A) Identifikace smluvních stran

Ve smlouvě nesmí chybět jméno a příjmení či jiná specifikace nájemce a pronajímatele. V případě, že potenciální nájemce neznáte, měli byste si je důkladně prověřit (tuto službu v RK PUBEC provádíme v případě každého zprostředkovaného nájemního vztahu). Dále by ve smlouvě nemělo chybět trvalé bydliště, rodné číslo a event. číslo občanského průkazu, kontakt a kontaktní osoba.

B) Předmět nájmu

Ve smlouvě by měl být předmět nájmu specifikován velmi jasně a srozumitelně, měly by se používat údaje z katastru nemovitostí, číslo pozemku, číslo domu, obec, katastrální území. Dále adresa, určení poschodí, dispozice a výměra. Přílohou smlouvy o nájmu by neměl chybět výpis z katastru nemovitostí, rovněž tuto službu poskytujeme našim klientům, zajišťujeme aktuální výpis z katastru nemovitostí a přikládáme jej ke smlouvě o nájmu.

C) Platba a způsob úhrady nájemného

Smlouva by měla obsahovat konkrétní částku, kterou bude nájemce za užívání předmětu nájmu hradit. Výše nájemného by neměla obsahovat platby za spotřebu el. energie, plynu, vodného, stočného, anebo musí být jasně popsáno, jaká je výše nájemného a jaká výše platby za spotřebu energií. Důležité je určit datum splatnosti a jak bude nájemce platbu provádět. Doporučujeme klientům sjednání vratné jistoty (kauce) pro případ poškození nábytku či nezaplacení měsíčního nájmu. Nezapomeňte, že výše vratné jistoty by neměla přesáhnout trojnásobek výše měsíčního nájemného. Smluvní strany by si měly sjednat, jakým způsobem bude jistota v případě zániku nájmu vrácena.

D) Doba nájmu

Ve smlouvě by měla být určena doba, po kterou smlouva je platná a účinná. Pokud takový časový údaj chybí, platí ze zákona, že smlouva o nájmu je sjednána na dobu neurčitou. Na dobu neurčitou se automaticky překlápí i smlouva, která byla sjednána na delší dobu než 50 let. Námi zprostředkovávané smluvní vztahy pro případ bytů uzavíráme na dobu určitou s automatickým prodloužením. Automatické prodloužení je výhodné proto, že smluvní strany nemusí po uplynutí sjednané doby uzavírat dodatky a naopak mají možnost před ukončením sjednané doby v dané době smlouvu o nájmu formou oznámení ukončit.

Závěrem této pasáže - smlouva musí obsahovat datum podpisu smluvních stran a podpis smluvních stran, tj. pronajímatele a nájemce.

Jak ukončit smlouvu o nájmu?

Nájem může být ukončen několika způsoby: uplynutím doby, dohodou, výpovědí. V případě zániku nájmu uplynutím doby není potřeba nic dále řešit - uplyne doba určitá a smlouva je ukončena dnem, dokdy byla sjednána. V případě zániku nájmu dohodou se jedná o způsob, kdy se smluvní strany dohodnou, kdy jim uzavřená smlouva o nájmu skončí a není podstatné, zda se jedná o smlouvu uzavřenou na dobu určitou či neurčitou.

Ukončit smlouvu o nájmu na dobu neurčitou výpovědí může nájemce kdykoli během trvání nájmu, a to i bez udání důvodu s výpovědní dobou 3 měsíce. Výpovědní doba počíná běžet 1. dnem následujícího měsíce, v němž výpověď došla druhé smluvní straně. Pronajímatel může ukončit smlouvu výpovědí bez výpovědní doby pouze ze závažných důvodů (např. odsouzení za úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo z důvodu, kdy pronajímatel potřebuje předmět nájmu užívat pro uspokojení svých bytových potřeb; v případě rozvodu).

Co se týče výpovědi smlouvy uzavřené na dobu určitou, tu může dát nájemce pouze v případě, že dojde k takové změně okolností, že není možné, aby nájemce dál v nájmu pokračoval, např. přestěhování za práci či vyhoštění.

E) Práva a povinnosti smluvních stran

Tato část je ve smlouvě z právního hlediska velmi specifická a zálučná. Je totiž na pronajímateli a nájemci, jaká práva a povinnosti si ve smlouvě zakotví a na čem se obě strany budou ochotny dohodnout. Před podpisem smlouvy o nájmu doporučujeme našim klientům, aby si velmi pečlivě prohlédli budoucí předmět nájmu a event. pořídili fotodokumentaci a při předání předmětu nájmu postupovali podobně. Pořízení fotodokumentace je podstatné jak pro pronajímatele, tak nájemce. Do předávacího protokolu klientům doporučujeme zapsat stav měřidel, popis vybavení, event. další poznámky jako je např. počet předávaných klíčů od předmětu nájmu.

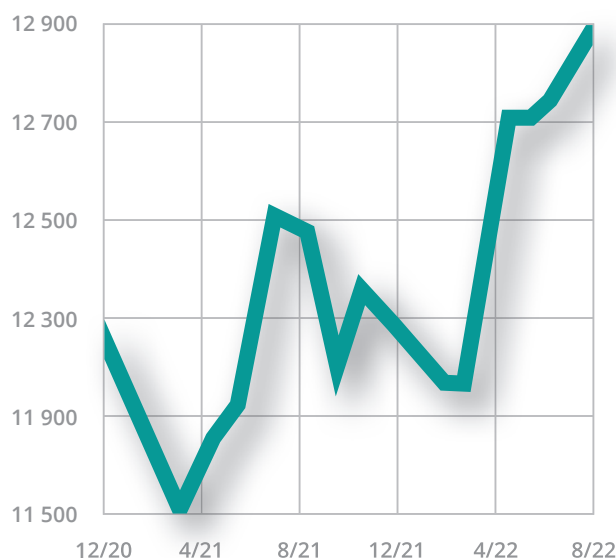


Jak na navýšení nájmu?

Někteří pronajímatelé si navýšení nájmu sjednávají již při uzavírání smlouvy o nájmu. V tomto případě je přesně sjednáno, jak se bude postupovat a o kolik a kdy se výše nájemného zvýší. Pokud zvýšení nájemného není sjednáno, má pronajímatel právo nájemné zvýšit. V tomto případě musí pronajímatel počítat se dvěma úskalími: 1. výše nájemného musí být srovnatelná s výší nájemného v okolí. Hodnota navýšení nesmí být vyšší než 20 %, přičemž se do této částky počítají všechna zvyšování za poslední 3 roky. 2. nájemce návrh o navýšení nájemného není povinen akceptovat a pronajímatel má pouze právo podat návrh o zvýšení nájemného k soudu a počkat na rozhodnutí soudu. Doporučujeme našim klientům, aby si případné zvyšování zakotvili přímo do smlouvy a přesně specifikovali postup zvýšení.

Vývoj cen nájemného

Ceny nájemního bydlení zažívají v posledních letech rovněž poměrně turbulentní vývoj.



Zatímco před covidem byla poptávka po nájemním bydlení velmi silná, ve druhém kvartále roku 2020 začala silně ochlazovat a došlo tím pádem k propadu cen. Největším extrémem byla asi Praha, ale ani Plzeňskému kraji se tato situace samozřejmě nevyhnula. Kdo chtěl v této době byt pronajmout, musel si počkat nebo uzpůsobit podmínky pronájmu. V roce 2021 se situace začala pozvolna opět stabilizovat (zejména z důvodu rostoucích cen nemovitostí ke koupi a zhoršenou situací s jejich financováním) a v letošním roce se pak situace převrátila do opačného extrému, zejména v souvislosti s válkou na Ukrajině a extrémnímu zvýšení poptávky. V prvním kvartále letošního roku se počet bytů v nabídce meziročně oproti loňskému

roku snížil zhruba o polovinu, aktuální nabídka je pak samozřejmě ještě nižší. Převis poptávky a náklady spojené s údržbou nemovitostí pak znamenají jediné – tlak na cenu. Jelikož úrokové sazby zůstanou ještě nějakou dobu vysoké a poptávka po koupi v souvislosti s ekonomickou nejistotou značně ochladla, lze očekávat, že situace bude v nejbližších měsících gradovat.

Výše uvedené by tedy naznačovalo, že pronajímatel bude v nejbližší době oproti nájemci ve značné výhodě. Nemusí tomu tak nicméně být v každém případě. Je zapotřebí si uvědomit, že náklady majitelů bytů v současné situaci v souvislosti s vysokou inflací neustále rostou a případné rekonstrukce nemovitostí

jsou násobně nákladnější záležitostí než dříve. Budeme-li tedy uvažovat, že každých cca 20 let je nutno interiér bytu v podstatě kompletně revitalizovat a podíváme se na dnešní ceny materiálů a práce, není současné navýšení nájemného pro někoho ještě stále adekvátní. Tlak na růst ceny nájmu budou z druhé strany brzdít platové možnosti nájemců, kterým se kromě výše nájemného velmi rapidně zvedají ceny energií a služeb, a v případě velmi reálného zhoršení celkové ekonomické situace tak nemusí být pro pronajímatele až tak jednoduché najít opravdu solidního a solventního nájemce, jelikož aktuální nárůst poptávky je z více než 50 % tlačěn emigrací z Ukrajiny a je velmi těžké odhadovat, jak se situace bude nadále vyvíjet.

Jisté je, že nás aktuálně nečeká nic lehkého, ale abych nebyl pesmistou – každá krize je zároveň i příležitostí.



Ing. Jan Kantner
Realitní makléř

Jaké služby hradí při pronájmu vlastník a jaké nájemce?

Jak jistě každý vlastník ví, s vlastnictvím bytu jsou vždy spojené nemalé náklady na služby poskytované buď přímo společenstvím vlastníků (případně družstvem) nebo jinými dodavateli.

Ne každý však ví, že při pronájmu bytu je nutné rozlišovat náklady na služby spojené přímo s vlastnictvím a náklady na služby a energie spojené s nájmem bytu.



Mgr. Šárka Pubcová
Ředitelka firmy

1 SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJMEM BYTU

— hradí nájemník

topení

vodné, stočné

teplá voda

osvětlení a úklid společných prostor v domě

užívání výtahu

kontrola a čištění komínů

vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou

odvoz odpadu

pojištění domácnosti

rozhlasové a televizní poplatky

Výše uvedené služby hradí nájemník pronajímateli spolu s nájmem, a to buď formou záloh nebo paušální měsíční platbou. Jaký je v tom rozdíl? Pokud se pronajímatel a nájemce dohodnou na zálohových platbách, je pronajímatel povinen každý rok náklady na výše uvedené služby nájemníkovi vyúčtovat, a to dle vyúčtování skutečných nákladů, které majitel obdrží od správce domu. Případný přeplatek nebo nedoplatek si pak pronajímatel a nájemce mezi sebou vypořádají. Tato forma je sice pro pronajímatele náročnější (musí umět vyúčtování vyhotovit), ale obě strany mají jistotu, že byly hrazeny skutečné náklady.

Pokud si pronajímatel a nájemce v nájemní smlouvě sjednají paušální platbu za služby, je nutné, aby pronajímatel byl schopen co nej přesněji paušální částku stanovit, protože takto obdržené platby se následně nevyúčtávají. Je zde pak riziko, že pokud není částka nastavena reálně, zaplatí pronajímatel případný nedoplatek ze svého nebo naopak v případě přeplatku nájemce zbytečně služby pronajímateli přeplatí.

Co se týká úhrad za spotřebu elektřiny či plynu, je možné je také hradit zálohově či paušálně pronajímateli, ale je vhodnější, aby nájemce na dodávku těchto energií uzavřel smlouvu přímo s příslušnými dodavateli. Tím pronajímateli vyúčtování těchto záloh odpadá a nájemník veškerou spotřebu hradí přímo dodavatelům. Při ukončení nájmu se pak smlouvy na dodávku energií převedou zpět na pronajímatele. Na základě nájemní smlouvy není možné uzavřít přímou smlouvu o dodávce vody s nájemníkem, a to ani u nájmu rodinného domu.

2 SLUŽBY SPOJENÉ S VLASTNICTVÍM BYTU

— hradí majitel

fond oprav

odměna statutárních orgánů

pojištění bytu a domu

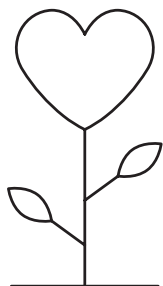
správa bytové jednotky

případně splátka anuity v bytovém družstvu

Tyto náklady mající přímý vztah k vlastnictví jako takovému hradí vždy pronajímatel a není možné je přenášet na nájemce.

Aby se při vyúčtování nákladů na služby předešlo případným problémům, je důležité v nájemní smlouvě přesně specifikovat, jaké služby jsou s nájmem bytu spojené a zda se jedná o zálohovou či paušální platbu.

Z daňového hlediska je dále v nájemní smlouvě nutné zvlášť stanovit výši nájemného a zvlášť platbu za služby. Přijaté nájemné za daný rok je pronajímatel povinen uvést v daňovém priznání k dani z příjmů a tento příjem zdanit. Platby za služby dani z příjmu nepodléhají.



Vážení klienti a přátelé,
děkujeme Vám za zpětnou vazbu a názory k naší vzájemné spolupráci při obchodech s nemovitostmi. Velice si vážíme Vašich řádek a máme z nich upřímnou radost. Těší nás, že jste s našimi službami spokojeni! A nebojte, neusneme na vavřínech, již nyní pro Vás chystáme nové a uživatelsky příjemnější webové stránky a mnoho dalšího ;-)



Rádi bychom s přítelkyní ocenili přístup realitní kanceláře Pubec, zejména práci pana makléře Zdeňka Helmy. Jednání s ním bylo naprosto skvělé - byl pro nás k dispozici kdykoli, vše dokázal vysvětlit a ušetřil nám mnoho času. Komentáře o profesionálním přístupu makléřů realitky Pubec jsou zde v hodnocení časté a určitě to není náhoda. I my můžeme všem z vlastních zkušeností potvrdit, že tak profesionální přístup jsme s jiným makléřem v minulosti nezažili. Byli jsme opravdu naprosto spokojeni se vším. Děkujeme.

- Jakub Salcman



Pokud bych potřeboval cokoliv prodat v Plzni a okolí, není lepší volby. Pokud bych něco kupoval a prodával to Pubec, neřeším detaily, vím, že mě tady nikdo nepodvede. Je to skvělá a absolutně profesionální realitní kancelář, navíc už 30 let. V Plzni pro mne jednoznačná jednička na trhu.

- Hynek Macák



Přístup pana Michala Maška z RK je velmi profesionální. Pravidelně s námi komunikoval a řešil všemožné detaily, naše otázky a připomínky. Nic pro něj nepředstavovalo problém, ani když banka na poslední chvíli změnila některá rozhodnutí. Všem mohu RK Pubec jen doporučit. Celý obchod proběhl mile a přátelsky. Nebáli jsme se s manželem na cokoliv zeptat. Celková dokumentace byla v pořádku a nemuseli jsme se téměř o nic starat. Jestli bude nějaké příště, jistě si opět vybereme tuto realitní kancelář.

- Radová



Již několikrát spolupráce a vždy naprostá spokojenost!

- Petr Řeřicha



Mockrát bychom chtěli poděkovat realitní kanceláři Pubec a zejména paní Ujházy za profesionální a rychlé zprostředkování pronájmu bytu. Vše probíhalo podle našich představ, komunikace byla v pořádku. Opravdu výborný servis. Mockrát děkujeme!

- Sandra Fritzsche



Profi služba velmi rychlá, příjemná, bez nějakých zbytečností. Jsme velmi spokojeni s jednáním makléře Ing. Jana Kantnera a tímto mu děkujeme za skvělou spolupráci. S pozdravem

- Oldřich Mukšnábl



S panem Bc. Zdeňkem Helmou jsem řešil několik prodejů nemovitostí a dražeb, vždy k naprosté spokojenosti všech zúčastněných stran. Služby RK mohu jedinečně doporučit. Profesionální, spolehlivé.

- Jan Mayer

Kapesní průvodce nájemníka

Přehled užitečných informací, které by si měl zjistit každý nájemce před podpisem nájemní smlouvy.



Vytrhni

Vytrhni si strany 10-13 a získej tak svého průvodce.



Vezmi

Kapesního průvodce si vezmi s sebou na prohlídku nemovitosti.



Vyplň

Zjisti informace ještě před podpisem nájemní smlouvy.

BYT

DISPOZICE:

ADRESA:

PODLAŽÍ:

VÝMĚRA BYTU:

PŘÍSLUŠENSTVÍ BYTU:

MOŽNOST PARKOVÁNÍ:

BEZBARIÉROVÝ PŘÍSTUP DO DOMU:

KONTAKT

KONTAKTNÍ OSOBA, EMAIL, TELEFON:

.....

MAJITEL, EMAIL, TELEFON:

.....

SPRÁVCE BUDOVY, EMAIL, TELEFON:

.....

PŘEDSEDA SVJ, EMAIL, TELEFON:

.....

FINANČNÍ NÁKLADY

CENA NÁJMU ZA MĚSÍC:

MĚSÍČNÍ REŽIE:

(voda, dálkové topení, elektřina společných prostor, odvoz odpadu, provoz a údržba výtahu, STA ...)

MĚSÍČNÍ PLATBA ZA ELEKTŘINU NA OSOBU:

MĚSÍČNÍ PLATBA ZA PLYN:

POPLATKY ZA INTERNET/WIFI:

POPLATKY ZA KABELOVOU TELEVIZI:

NÁKLADY MĚSÍČNÍ CELKEM:

KAUCE:

PROVIZE RK:

Poznámky k finančním nákladům

.....
.....
.....
.....
.....
.....

ZAŘÍZENÍ BYTU

KUCHYŇSKÁ LINKA ☐ ŠPAJZ ☐ KOMORA ☐

VESTAVĚNÁ SKŘÍŇ ☐ SCHRÁNKA ☐ ŠATNA ☐

BEZBARIÉROVÉ ŘEŠENÍ BYTU ☐ SPORÁK ☐

ZAHRADA A JEJÍ VYBAVENÍ ☐ DIGESTOŘ ☐ LEDNICE ☐

VARNÁ DESKA ☐ VESTAVĚNÁ TROUBA ☐ PRAČKA ☐

MIKROVLNKA ☐ MYČKA ☐

Poznámky

(mohu v bytě vyměnit koberce, lina, věšet obrazy či police, vymalovat?)

.....
.....
.....
.....
.....

Soupis nábytku pronajímatele k dispozici

.....
.....
.....
.....
.....

LOKALITA A JEJÍ VYBAVENOST

ZASTÁVKA MHD/VLAK ☐ OBCHOD S POTRAVINAMI ☐

LÉKÁRNA ☐ LÉKAŘ/NEMOCNICE ☐ BANKOMAT ☐

ŠKOLA/ŠKOLKA ☐

VZDÁLENOST DO PRÁCE:

VZDÁLENOST DO CENTRA OBCE:

DALŠÍ DŮLEŽITÉ INFORMACE

JAKÝM ZPŮSOBEM SE UKLÍZÍ SPOLEČNÉ PROSTORY?

.....

KDY MOHU VYUŽÍVAT SPOLEČNOU SUŠÁRNU ČI

PRÁDELNU?

ZAMYKAJÍ SE DOMOVNÍ DVEŘE NEBO FUNGUJÍ NA ČIP?

.....

MOHU SI VYMĚNIT ZÁMEK OD BYTU?

KTERÁ DALŠÍ OSOBA MÁ KLÍČE?

JAK FUNGUJE VSTUP DO GARÁŽE NEBO NA DVŮR PRO
PARKOVÁNÍ?

KDO ODKLÍZÍ V ZIMĚ SNÍH, PEČUJE O SPOLEČNOU
ZAHRADU, SEKÁ TRÁVU?

KTERÉ POPELNICE NÁLEŽÍ K BYTU?

MOHU SI PŘIVÉST DOMÁČÍHO MAZLÍČKA?

SMÍ SE V BYTĚ/NA BALKONĚ KOUŘIT?

NEVADÍ MAJITELI ČI SOUSEDŮM, ŽE BUDU MÍT V BYTĚ DĚTI?

.....

ZEPTĚJTE SE NA SOUSEDY, JACÍ JSOU? VYŽADUJÍ NĚCO?

.....

KOLIK LIDÍ MŮŽE V BYTĚ BYDLET?

MŮŽE BYT UŽÍVAT STUDENT/CIZINEC?

MOHU SI NA SEBE PŘEVÉST ENERGIE?

MOHU SI V BYTĚ ZŘÍDIT TRVALÉ BYDLIŠTĚ?

NÁJEMNÍ SMLOUVA

čeho si všímat a co zkontrolovat

☐ PŘEDMĚT NÁJMU = BYT A PROSTORY, KTERÉ V DOMĚ
MOHU UŽÍVAT?

☐ DOBA NÁJMU = JAK DLOUHO ZDE MOHU BYDLET?

☐ PRODLOUŽENÍ NÁJMU = JE DOBA NÁJMU NA DOBU
URČITOU NEBO OBSAHUJE AUTOMATICKOU
PROLONGACI?

☐ OD KTERÉHO DNE PLATÍ A KDY SE MOHU NASTĚHOVAT?

☐ JAK DLOUHÁ JE VÝPOVĚDNÍ LHŮTA A JAKÉ JSOU
PODMÍNKY PRO PODÁNÍ VÝPOVĚDI Z NÁJMU?

☐ SOUHLASÍ UJEDNANÁ CENA ZA NÁJEM A REŽIE
A KE KTERÉMU DNI V MĚSÍCI SE POSÍLAJÍ?

☐ ZPŮSOB PLACENÍ

☐ JAKÉ POVINNOSTI MÁ NÁJEMCE A JAKÉ PRONAJÍMATEL?

☐ KDO HRADÍ DROBNÉ OPRAVY A DO JAKÉ VÝŠE?

☐ JE PODMÍNKOU ZŘÍZENÍ POJIŠTĚNÍ DOMÁCNOSTI
A ODPOVĚDNOSTI OSOBY?

☐ CO MŮŽE BÝT DŮVODEM K VÝPOVĚDI NÁJEMNÍ SMLOUVY?

☐ JE PŘÍLOHOU SMLOUVY PŘEDÁVACÍ PROTOKOL
ČI DOMOVNÍ ŘÁD?

☐ JE PŘÍLOHOU LIST VLASTNICTVÍ MAJITELE, ZE KTERÉHO
JE ZŘEJMÉ, ŽE SE SKUTEČNĚ JEDNÁ O JEHO NEMOVITOST?

KLÍČE (udělejte soupis předaných klíčů při předání bytu)

.....

.....

STAVY ENERGIÍ při předání bytu

STAVY DIGITÁLNÍCH MĚŘIČŮ TEPLA NA RADIÁTORECH:

STAV VODOMĚRU STUDENÉ VODY: ČÍSLO VODOMĚRU: STAV VODOMĚRU TEPLÉ VODY: ČÍSLO VODOMĚRU:

STAV PLYNOMĚRU: ČÍSLO PLYNOMĚRU: STAV ELEKTROMĚRU: ČÍSLO ELEKTROMĚRU:

ZKONTROLUJTE při předání bytu

SVÍTÍ SVĚTLA A FUNGUJÍ SPOTŘEBIČE



TEČE VODA A KOHOUTKY NEKAPOU



FUNKUJE TOPENÍ I SPORÁK



JSOU V POŘÁDKU ZÁSUVKY



Z ULICE NENÍ SLYŠET NADMĚRNÝ HLUK



DVEŘE I OKNA JDOU OTEVŘÍT/ZAVŘÍT/ZAMKNOUT



V BYTĚ NENÍ PLÍSEŇ, NEZATÉKÁ



WC NEPROTÉKÁ A SPLACHUJE



Hledáte nemovitost?

Nastavte si realitního hlídače a žádná nemovitost Vám už neunikne.

Realitní hlídač Vás bude průběžně informovat o nově zařazených a zlevněných nemovitostech, které by Vás mohly zajímat. Sami si určíte, jaké druhy nemovitostí Vám budou zasílány do emailu a zda se bude jednat o prodej nebo o pronájem.

Najdete na našem webu

www.pubec.cz





PE
CHÁ
ČKO
VA

PLZEŇ - SKVRŇANY

Rezidence Pecháčkova

Prodáno. Zkolaudováno.

Byty byly již předány svým
novým majitelům.

Výstavbou projektu vzniklo 108 nových
bytových jednotek v lokalitě Plzeň - Skvrňany,
v ulici Pecháčkova, přičemž ke každému bytu
náležel sklep, balkón nebo terasa.



Realitní makléř

Bc. Zdeněk Helma
+420 734 754 067

Číslo inzerátu: PL11300ZH

Investor

INVIZIO s.r.o.

Generální zhotovitel

Stavatelství ŠMÍD s.r.o.

www.rezidence-pechackova.cz

Zahájení výstavby:
zima 2022

Předpokládaný termín
kolaudace: prosinec 2023

Nabídka apartmánů

1+kk od 40 do 60 m²

cena od 6.990.000 Kč
včetně parkingu

3+kk od 93 m²

cena od 14.790.000 Kč
včetně parkingu

Investor:
Reality Kamínek s.r.o.

Generální dodavatel:
ROADFIN STAVBY s.r.o.

Architekt:
**Ing. Tomáš Křivanec,
A1 atelier**

Kontakt



Kontakt na makléře:
Ida Ujházy
(+420) 603 180 592

Detail projektu na:
www.pubec.cz

Číslo inzerátu: PL20084IU

Resort Alpalouka

Váš kousek Šumavy

Nový projekt RESORT ALPALOUKA představuje exkluzivní komplex horských apartmánů určených k rekreaci či k aktivnímu odpočinku v jedné z nejznámějších částí české Šumavy. Celý projekt je zasazen na krásném místě při úpatí oblíbeného špičáckého svahu, Alpalouky. Místo vyniká na jednu stranu svou dostupností a dostatkem služeb v okolí a na stranu druhou zajistí svým rezidentům klid a dostatek soukromí.

Resort je koncipován tak, aby souzněl se šumavskou krajinou i místní architekturou, a přesto zajistil svým budoucím majitelům veškerý komfort moderního bydlení. Vybavení interiéru ve vysokém standardu a kvalitě, stavební materiály s přírodním charakterem a smyslem pro detail, výhledy z balkónů a oken na malebná údolí a louky nebo na hřebeny Jezerní hory či Špičáku, uzavřený resort se soukromým přístupem a zákoutím pro přátelská posezení u ohně i zatravněná část s herními prvky pro děti, to vše čeká na budoucí rezidenty tohoto krásného resortu.



**Alpa
louka**

R E S O R T

Aktuální stav k 13.9.2022



Vybírat můžete ze 14 apartmánů situovaných ve dvou samostatných objektech se zajímavými výměrami a příslušenstvím. Na každého zde čeká přesně takový prostor, jaký preferuje. Malé apartmány s atraktivními dispozicemi 1+kk uspokojí i náročnější klienty svou velikostí od 40 do 60 m². Pro ty, kteří zde však chtějí trávit s rodinou či přáteli mnohem více času a mají vyšší nároky na své soukromí, máme připraveny unikátní apartmány 3+kk s velkorysou výměrou od 93 m², a to buď jednopodlažní nebo dokonce mezonety! Níže položený dům bude mimo jiné poskytovat pro celý resort exkluzivní služby a wellness.

Dispozice i celková koncepce je promyšlena do každého detailu. Důraz je kladen na maximální využitelnost a současně dostatečné množství úložných prostor.



Vlastní úložný prostor, využitelný jako sklep, lyžárna či kolárna ke každému apartmánu.



Každý apartmán má vyhrazeno buď 1 nebo 2 parkovací stání, některá krytá a některá venkovní.



Parkovací stání jsou již zahrnuta v ceně apartmánů. Část apartmánů disponuje balkónem či dokonce úložným půdním prostorem.



Nabídka 6 řadových domů

Dům 5+kk

od 138 m² do 178 m²

Ke každému domu

2 kusy krytého
parkovacího stání

terasa 12,5 m²

předzahrádka
od 41 m² do 126 m²

Kontakt



Kontakt na makléře:

Ing. Jan Kantner
(+420) 739 367 279

Detail projektu na:

www.pubec-novostavby.cz

Číslo inzerátu: PL12000JK

NOVOSTAVBY

řadové domy

Křimice



Představujeme Vám projekt Řadové domy Křimice, který aktuálně roste vedle zámecké zahrady v západní části Plzně - v Křimicích. Projekt zahrnuje celkem 6 rodinných domů s dispozicí 5+kk, s terasou a s předzahrádkou. Jedná se o pěkné řadové domky v uzavřeném areálu s krytými parkovacími stánkami situované, na klidném okraji obce Křimice.

Obytný komplex bude kompletně oplocen a vjezd řešen vjezdovou branou na dálkové ovládání. Součástí areálu bude i společný bazén s technologií a kultivované společné prostory. Zastřešená parkovací stání lze v rámci nadstandardu osadit garážovými vraty. Počítáno je i s několika místy pro návštěvy.



Aktuální stav k 13.9.2022



Křimice jsou klidná okrajová část města Plzně, jejíž ústřední část tvoří vesnická památková zóna s usedlostmi, klasicistními branami a štíty do návsi. Historickou dominantou je zámek a nádherná zámecká zahrada. Z hlediska občanské vybavenosti však Křimice překvapí množstvím vyžití pro své obyvatele nejen v podobě běžných

obchodů a škol, ale známými sportovišti, jako jsou discgolf a Frisbee park, vyhlášenou restaurací "Roští" s minigolfem u řeky Mže. Její přírodní zákoutí jsou vhodná pro milovníky procházek a cykloturistiky. To vše završí oblíbená zelárna a zahradnictví Lobkowicz. Kde jinde bydlet, než v místě, které psalo část plzeňské historie ;-)

KOMFORTNÍ A KLIDNÉ BYDLENÍ PRO VŠECHNY VĚKOVÉ SKUPINY



NOVOSTAVBY



BYTY PODĚBRADKA III

NOVÉ BYTY V CENTRU PLZNĚ

Po úspěšné realizaci prvních dvou etap výstavby, tj. Poděbradka I a Poděbradka II, Vám přinášíme nabídku dalších nových bytů v této lokalitě. Jedná se o malometrážní byty s výměrami od 44 – 59 m². Většina bytů disponuje balkónem nebo terasou.

O koupi a nájem bytů v centru města je zájem.

PRODÁNO
JIŽ 60 %

Cena bytu se pohybuje
od 3 230 000 Kč.

Aktuální stav k 13.9.2022



O byty v centru města je zájem dlouhodobě. Prostor pro bytovou výstavbu je zde omezený a zájem ze strany klientů je velký. Poptávka je hlavně po menších bytech, které kupují zejména mladí lidé jako startovací bydlení, a v minimálně stejné míře jsou pak byty kupovány jako investice sloužící k následnému pronájmu. V této lokalitě se totiž byty velmi dobře pronajímají a s ohledem na současnou situaci je předpoklad, že o ně do budoucna bude nadále zájem kvůli dobré dostupnosti (úspoře za provoz auta) a nízké energetické náročnosti.

Všechny tři projekty - Poděbradka I, Poděbradka II a Poděbradka III, se nachází v širším centru Plzně v Poděbradově ulici hned vedle sebe, naproti Avalon Business Centru.

Byty Poděbradka III

Výstavba běží dle harmonogramu.

Předpokládaný termín
dokončení: **jaro 2024**

Cena bytu

od 3.230.000 Kč

Výměra od 44 – 59 m²

Většina bytů disponuje
balkónem nebo terasou.

*Máte o byt zájem?
Zafixujte si cenu
ještě dnes! Smlouva
neobsahuje inflační
doložku.*

Kontakt



Kontakt na makléře:

Ing. Jan Kantner
(+420) 739 367 279

Detail projektu na:

www.pubec-novostavby.cz

Číslo inzerátu: PL11900JK

PENB

PRŮKAZ
ENERGETICKÉ
NÁROČNOSTI
BUDOVY

Co je PENB a k čemu slouží?

PENB neboli průkaz energetické náročnosti budovy je dokument, který slouží k porovnání energetické náročnosti jednotlivých budov. Jeho cílem tedy není přesně určit spotřebu energie, nebo náklady na provoz, protože chování a potřeby každého člověka jsou individuální. V současné podobě je při hodnocení budov kladen největší důraz na podíl primární neobnovitelné energie, což lze zjednodušeně chápat jako vliv stavby na životní prostředí.

Jaký je rozdíl mezi PENBem a Energetickým štítkem?

Zcela zásadní. PENB slouží k energetickému hodnocení budov. Energetický štítek slouží k energetickému hodnocení výrobků spojených se spotřebou energie. Dříve se Energetické štítky používaly k hodnocení kvality obálky budovy, dnes používaný PENB hodnotí budovu včetně energie potřebné k vytápění, ohřevu a přípravě teplé užitkové vody, větrání, chlazení, osvětlení a úprave vlhkosti. Hodnocení se provádí pomocí výpočtového modelu, který odpovídá standardizovanému chování podle typu hodnocené budovy.

Jaké jsou povinnosti v případě pronájmu nebo prodeje budovy nebo části budovy?

Vlastník budovy, společenství vlastníků jednotek nebo v případě, že společenství vlastníků jednotek nevzniklo, správce, jsou povinni opatřit si PENB při prodeji budovy nebo ucelené části budovy, při pronájmu budovy, nebo pronájmu ucelené části budovy (např. bytová jednotka) a předložit ho možnému kupujícímu, nebo nájemci. Třidu energetické náročnosti je třeba uvádět v případě inzerce v informačních a reklamních materiálech. V případě prodeje nebo pronájmu budovy nebo ucelené části budovy prostřednictvím zprostředkovatele by mu měl majitel předat grafickou část průkazu nebo její kopii. Pokud zprostředkovatel prodeje nebo pronájmu neobdrží grafickou část průkazu, uvede v reklamních a informačních materiálech nejhorší klasifikační třídu,

což může odradit potenciální zájemce o nemovitost. Je třeba podotknout, že v případě prodeje nebo pronájmu bytové jednotky je povinnost opatřit PENB zodpovědností vlastníka budovy, společenství vlastníků jednotek nebo v případě, že společenství vlastníků jednotek nevzniklo, správce. Ti mají povinnost předat vlastníkově jednotky na jeho žádost průkaz nebo jeho kopii, a to do 30 dnů ode dne podání žádosti v případě, že si průkaz již opatřili, nebo 60 dnů ode dne podání žádosti v případě, že si průkaz dosud neopatřili. Průkaz platí 10 let ode dne jeho vyhotovení nebo do provedení větší změny dokončené budovy, pro kterou byl zpracován, anebo do provedení změny způsobu vytápění, chlazení nebo přípravy teplé vody v budově.

PENB nemusí být zpracován

- u budov s celkovou energeticky vztahnou plochou menší než 50 m² (součet ploch jednotlivých vytápěných pater počítaných z vnějších rozměrů)
- u budov navrhovaných a obvykle užívaných jako místa bohoslužeb a pro náboženské účely
- u staveb pro rodinnou rekreaci, které jsou užívány jen část roku a jejichž odhadovaná spotřeba energie je nižší než 25 % spotřeby energie, k níž by došlo při celoročním užívání. Zde je rozhodující, jak je budova zapsána v katastru nemovitostí. Např. vesnickou chalupu, která je v katastru nemovitostí zapsána jako rodinný dům, je třeba hodnotit jako rodinný dům a tato výjimka se na ni nevztahuje, přestože je užívána k rekreačním účelům.
- u průmyslových a výrobních provozů, dílenských provozoven a zemědělských budov se spotřebou energie do 195 MWh za rok
- u budov zpravodajských služeb

- u budov důležitých pro obranu státu, které jsou určeny ke speciálnímu využití
- u budov, které jsou stanoveny objektem nebo ve kterých je stanoven objekt sloužící k ochraně utajovaných informací stupně utajení Přísně tajné nebo Tajné
- u vybraných budov k zajištění bezpečnosti státu určených vedoucím organizační složky státu, která je s nimi příslušná hospodařit nebo je užívá
- u budov, které jsou kulturní památkou, anebo nejsou kulturní památkou, ale nacházejí se v památkové rezervaci
- a také při prodeji nebo pronájmu budovy nebo ucelené části budovy, pokud se tak obě strany písemně dohodnou a jde o budovu, která byla vystavěna a poslední větší změna dokončené budovy na ní byla provedena před 1. lednem 1947

V případě zájmu poskytne RK kontakt na zpracovatele PENBu.

Jak číst PENB

Jaké jsou nejdůležitější informace pro kupujícího? Těch je samozřejmě mnoho, každá budova je jiná, jinak udržovaná, vyžaduje jiné náklady na případné provedení stavebních úprav vedoucích ke snížení energetické náročnosti. A je zcela zřejmé, že energetická náročnost není jediným argumentem, ale jedním z mnoha. Legislativou je upřednostňováno hodnocení primární energie, což je jistě v souladu se současnými eko trendy, ale neméně důležité je i hodnocení celkové dodané energie. Při hodnocení starších budov tak dochází k paradoxním situacím, kdy je stará chalupa bez zateplení s vytápěním pomocí volně stojících kamen na dřevo klasifikována mnohem lépe, než stejný objekt se zateplením a plynovým kotlem, nebo tepelným čerpadlem.

Z grafů v PENBu uvedených lze jednoduše vyčíst např. podíl dodané energie dle účelu, bilanci ztrát energie dle jednotlivých konstrukcí, nebo přehled stavebních prvků a konstrukcí obálky budovy s vyčíslením procentuální úrovně splnění požadavků na ně. Neméně důležité je doporučení energetického specialisty ke snížení energetické náročnosti budovy, které musí být součástí každého PENBu.



Kapesní průvodce nájemníka

PŘEHLED UŽITEČNÝCH INFORMACÍ



Vezmi si mě s sebou

