

Magazín nejen o realitách v Plzeňském kraji



číslo 148 | 09 2021

Bulletin

Plzeňské legendy

**Jak
výhodně
prodat
činžovní
dům?**

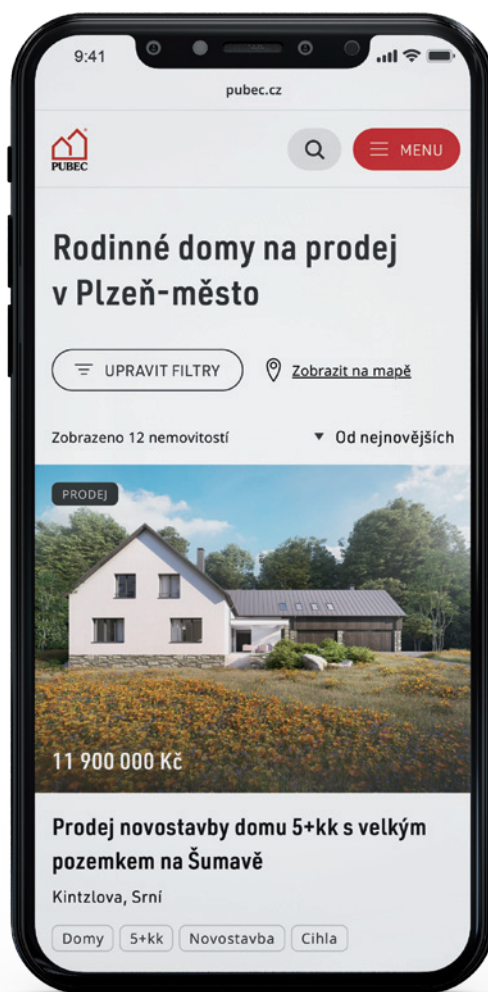


TÉMA

**10 hříchů
při financování
nemovitosti**

TÉMA

**Víte, co všechno
obsahuje list
vlastnictví?**



*malá
ochutnávka*

...něco se chystá? Ano :-) Zbrusu nový

web Realitní kanceláře Pubec

Pokud se vše podaří jak má, budete moci již v průběhu zimy pohodlně vyhledávat nemovitosti či realitní služby na našich nových a přehledných webových stránkách, na kterých momentálně usilovně pracujeme. Web bude fungovat na všech typech zařízení včetně tabletu či mobilního telefonu. Budete mít také možnost si jednoduše nastavit upozornění na nově zveřejněné nemovitosti.

Mgr. Šárka Pubcová
Ředitelka společnosti



Vážení čtenáři,

léto uteklo jako voda a po půl roce se Vám do rukou opět dostává další číslo našeho Bulletinu. Co nového se od předešlého čísla událo na realitním trhu a co nás čeká v následujících měsících?

Bohužel růst cen nemovitostí v Česku zatím stále neztrácí své tempo. Přes prázdniny jsme sice zaznamenali mírný pokles zájmu o koupi nemovitostí, ale tento fakt byl způsoben spíše tím, že se lidé po jarním lockdownu nemohli dočkat a vyrazili na letní dovolené. Nicméně na růst cen tento krátkodobý pokles neměl téměř žádný vliv. Nemovitosti i nadále zdražují, a to díky slabé nabídce a stále silné poptávce. Největší poptávka je po stavebních pozemcích, kterých je zoufalý nedostatek. Koupit stavební pozemek v okolí Plzně, tj. do 30 – 40 km (o Plzni jako takové vůbec nemluvíme), je téměř zázrak. Stavebním pozemkem mám na mysli pozemek se všemi sítěmi, kde je možné postavit dům a nejsou tam nějaká „ale“. Pokud se takový pozemek v nabídce vyskytne, jeho cena se pohybuje mezi 3.000 – 4.500,- Kč/m².

Nadále zdražují i ostatní nemovitosti – byty, domy. Česká republika je na 4. místě tempa zdražování v celé Evropské unii. Podle analytiků stojí za pozicí Česka na špičce zemí s nejrychleji zdražujícími nemovitostmi především stále nedostatečná výstavba nových bytů. Tu brzdí pomalé povolovací procesy, přičemž v rychlosti povolování staveb je Česko už mnoho let naopak na samém konci. Jedním z důvodů silné poptávky po bytech je i česká mentalita, kdy lidé v Česku oproti západním zemím stále touží po vlastním bydlení.

Nezdražují se jen nemovitosti, ale začaly růst i úrokové sazby hypoték. V září oznámily zdražení úvěrů na bydlení Česká spořitelna a ČSOB, což povede v dohledné době ke zdražení hypoték i u jiných bank. Zájemci o hypotéku se tak budou muset připravit na to, že sazba u nejoblíbenějších fixací na 5 a 8 let u hypoték do výše 80 % hodnoty zastavované nemovitosti bude nově začínat někde kolem 2,8 procenta ročně. Některé jiné hypotéky se mohou přehoupnout i přes 3 %.

Obecně se dá předpokládat, že úrokové sazby v příštích měsících i nadále porostou. Zájem o úvěry na bydlení je stále enormní. Oproti loňskému roku banky poskytly dvojnásobné množství hypoték. Otázkou tak zůstává, jak dlouho při dnešním zdražování budou mladí lidé ještě schopni si vlastní bydlení pořídit a jak velký vliv bude mít tento fakt na vývoj cen nemovitostí v budoucnu.

A co se dočtete v tomto Bulletinu? Opět jsme pro Vás připravili užitečné informace týkající se nemovitostí, tentokrát např. jak se orientovat na listu vlastnictví nebo jak je to s přístupovou cestou na pozemek. A trochu netradičně Vám přinášíme zajímavou legendu o plzeňském anděličkovi na náměstí Republiky v Plzni.

Přeji Vám hezké počtení a hezký zbytek babího léta.

Vaše Šárka Pubcová

Navštivte nás online na
www.pubec.cz



Obsah

3 T É M A

Plzeňské
legendy

5 T É M A

Co obsahuje
list vlastnictví?

7 T É M A

Jak výhodně prodat
činžovní dům?

9 NOVOSTAVBY

Byty v centru
Plzně

11 NOVOSTAVBY

Nové řadové
domy v Plzni

15 PRÁVNÍ PORADNA

Přístupová cesta
k nemovitosti

Realitní magazín Bulletin, číslo 148

2. vydání půlročníku pro rok 2021
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. 2021 | Příští vydání 31. 3. 2022

© REALITNÍ KANCELÁŘ PUBEC s.r.o.

Plzeňské lege

Ošahánek

Jeden z nejslavnějších plzeňských symbolů se nachází na náměstí Republiky na zadní straně katedrály sv. Bartoloměje a hledí do Dřevěné ulice. Je jím malý kovaný andělíček, jeden z mnoha na mřížové výklenku, v němž se nachází sousoší znázorňující Krista na hoře Olivetské. Který z nich to je? Je jedenáctý zleva, ale poznáte ho mezi všemi na první pohled. Podle svého vzhledu dostal totiž od Plzeňanů své jméno: Ošahánek, Vošahlík, Vošahánek, Vošáhlo...

Andělíček má oproti svým identickým 28 bráškům již notně "ošahanou" barvu a téměř neznatelné rysy obličeje. Místní lidé však věří, že má zázračnou moc - splnit tajná přání! Chodí si na něj sáhnout již od počátku 18. století a váže se k němu jedna krásná legenda. Denně ho pohládí dokonce až tisícovka lidí!



Kristýna Plachá, Dis.
marketing firmy
a redakce blogu Pubec

"Legenda vypráví o svatbě kata"

Legenda vypráví o svatbě kata, která se musela odehrát v době, když již byla mříž mezi žebry katedrály osazena. Z historických pramenů víme, že mříž na krásné gotické Olivetě pochází z roku 1713. Plzeňská katovna stála tehdy uvnitř města. Plzeňští radní byli patrně "lidštější" než v jiných městech, kde kata vyhnali za jejich hranice. Pravděpodobně se jednalo o dům, stojící na místě dnešního domu ve Vele-slavinově ulici, ke kterému se přicházelo již zaniklou "katovskou uličkou" při hradbách ze Solní ulice. A právě zde se zřejmě posledního srpna 1739 odehrála svatební hostina Jakuba Ohnesorga s Dorotou Hussovou.

Kata si vydržovala Plzeň díky „hrdelnímu právu.“ Šlo o povolání velmi specifické. Na jedné straně to bylo v tehdejší době řemeslo nezbytné, na druhé straně byl kat považován za člověka nečistého, kterého se společnost stranila. Musel bydlet na okraji města v tzv. katovně, zeď jeho domu nesměla sousedit s jiným domem. Kat i jeho rodina žili na okraji společnosti, mnohdy sice bydleli v blahobytu - součástí katovny býval ve větších městech i menší dvůr s hospodářskými budovami a katovskými pacholky, avšak častěji žili co nejdále od lidí ctnostných a zbožných. I mistr popravčí však byl povětšinou člověkem bohabojným a věřícím, avšak k modlitbám měl vymezený čas i prostor. To znamenalo, že kat se svou rodinou mohl navštěvovat pouze kostel, který mu byl vrchností určen

a sedět jen v lavici, která byla k tomuto účelu v chrámu Páně umístěna, dost daleko na to, aby nemohl přijít do kontaktu s ostatními věřícími. Kromě své „práce“ měl plzeňský kat i řadu jiných povinností, například odklizení sebevrahů, vynášení latrín, odklizení mršin z ulic, čištění stok, a třeba i dohled nad „povětrnými ženami“ a nevěstinci. Ovšem vyznal se také v ranhojičství, bylinkářství a v napravování zlomenin. Lidé do katovny docházeli tajně. Pro léčivé masti, bylinky nebo také pro provazy oběšenců či jiné předměty a věřili, že jim přinesou štěstí.

A v této době vykonával podle historických pramenů službu plzeňského kata Bartoloměj Huss. Jeho předchůdce a příbuzný, nebožtík Jan Huss, po sobě zanechal dceru Dorotu. Když tedy začátkem srpna poprvé ohlásil pan děkan z kazatelny bartolomějského chrámu v Plzni, že v stav manželský hodlá vstoupit Jakub Ohnesorg, popravčí mistr z královského města Rakovníka s pannou Dorotou, pozůstalou dcerou po katu Janu Hussovi, a když se ještě další dvě neděle tyto ohlášky opakovaly, vyprávěla si o tom celá Plzeň.

V den svatby se sešlo na náměstí před kostelem mnoho zvědavců a sledovalo celé dění. Svatebčané vešli do chrámu, ale ženich zůstal venku. Přesto, že se ženil, podle tehdejších zvyklostí se nesměl obřadu účastnit. Proto jej u oltáře zastoupil

ndy

TÉMA



kaplan Antonín Mazakarin. Ženich zatím čekal venku. Nervózně chrám obcházel, až přišel za kněžiště ke mříži Olivety. Mladý kat před mříží poklekl a modlil se. Když se domodlil a vstával, držel se rukou mříže - právě za hlavičku našeho andělíčka, jedenáctého zleva. V tu chvíli si toho všimly i všudypřítomné babky a po městě okamžitě roznesly, že andělíček musí přinášet štěstí, když je „dotýkaný katem“. Pověřiví lidé důvěřovali léčitelským schopnostem popravčích a na andělíčka začali sahat také. A tak se zrodil náš „plzeňský Ošahánek“.

Ve farní matrice oddaných v chrámu sv. Bartoloměje v Plzni v letech 1733-1784 není sňatek kata Jakuba Ohnesorga (nebo též Onesorcha) zaznamenán chronologicky mezi ostatními. Je však zapsán odděleně až na posledním listě matriky, nadepsaném: Mistrové a poslové právní. Matrika je uložena ve sbírce matrik Státního oblastního archivu v Plzni. Proto se můžeme domnívat, že jde o tuto pověstnou svatbu. A pak "není šprochu, aby na něm nebylo pravdy trochu..." :-)

Ošahánek skrývá tajemství

Ošahánek však skrývá ještě jedno tajemství, které vyšlo najevo teprve nedávno. Poslední léta se totiž šušká, že hlavička tohoto andílka není dutá jako ostatní hlavičky na mříži. Několik článků se zmiňuje v roce 2004 o tom, že andílek z mříže zmizel, neboť mu někdo nechtěně ulomil levé křídélko. Prošel pak drobnými restaurátorskými pracemi, což pozornému pozorovateli neunikne a zase byl osazen zpět. Zřejmě díky této opravě se přišlo na to, že jako jediný v řadě andílků na chrámových mřížích z 18. století je plný, zatímco ostatní jsou dutí.

Proč tomu tak je? To je záhada pro laiky i pro odborníky. Nikde v historických pramenech o tom totiž není žádná zmínka! Někteří se proto domnívají, že by mohl obsahovat nějaké svaté ostatky. Ale ani tato hypotéza nebyla nikdy potvrzena.

Někoho samozřejmě hned napadne, že Ošahánek není původní nebo jsou mladší jeho kolegové. Celé mříže však byly vyrobeny najednou i s Ošahánkem v roce 1713 a nevyzkazují známky žádných úprav.

Plzeňský dukát aneb 40 plzeňských andělíčků

Zatímco andělíčka pro štěstí znají nejen všichni Plzeňáci, ale také široké okolí Plzeňska, málokdo ví, že v květnu roku 2011 vyšla v nákladu 20 000 ks edice tzv. lokálního dukátu s motivem zvaným "40 plzeňských andělíčků". Z lícové strany hleděl právě "plzeňský andělíček" a rubová strana patřila plzeňskému znaku. Mince platila jen krátce do konce roku 2012 a měla hodnotu 40 Kč. V Plzni byla za tímto účelem vytvořena síť speciálně označených prodejen, kde bylo možné dukáty získat a použít jako platidlo. Penízek bylo možné obdržet také nazpět při vracení na větší částku peněz při platbě.



Prameny:

www.hrdelnipravo.cz | www.kpufo.cz | www.visitplzen.eu | www.mestskydukát.cz

Výpis z katastru nemovitostí a jeho stručný popis

- výpis z katastru nemovitostí je rozdělen do 8 částí (A, B, B1, C, D, PLOMBY A UPOZORNĚNÍ, E, F)
- výpis z katastru nemovitostí získáme na jakékoliv pobočce Czech point nebo z dálkového, placeného přístupu na www.cuzk.cz
- v současnosti se z nahlížení do katastru nemovitostí na www.cuzk.cz již nedá vyčíst informace o tom, kdo je vlastníkem. V neplaceném přístupu je možné zjistit jen základní informace o nemovitosti.

ČÁST B

Nemovitosti

Tato část se liší pro případ, že se jedná o výpis pro jednotku nebo pro pozemek, jehož součástí je stavba, nebo pro případ, že se jedná o výpis pro pozemek, na němž stojí stavba (jiného vlastníka).

Jednotka

- označení jednotky: číslem, které se skládá z čísla popisného a čísla jednotky (např. 1958/23)
- způsob využití: neboli k čemu je jednotka využívána, zpravidla byt nebo jiný nebytový prostor
- způsob ochrany: u jednotek se neuvádí
- typ jednotky:
 - byt. z.: označení, že daná jednotka je vymezena dle bytového zákona;
 - obč. z.: označení, že daná jednotka je vymezena dle občanského zákoníku.
- podíl na společných částech budovy, event. pozemku: velikost podílu (vyjádřena zlomkem) je poměr, který je vymezen Prohlášením vlastníka; většinou se jedná o poměr celkové podlahové plochy celého bytového domu a podlahové plochy konkrétní jednotky; tento poměr je tedy u každé jednotky jiný

ČÁST A

Vlastník a jiný oprávněný

V této části vidíme identifikaci vlastníka - jméno, příjmení, trvalé bydliště a rodné číslo a dále o jaký typ vlastnictví se jedná. Zda se jedná o výlučné vlastnictví (1 vlastník), **podílové spoluvlastnictví** (více vlastníků) nebo společné jmění manželů (vlastnictví mezi manželi).

V případě více vlastníků se jedná o podílové spoluvlastnictví - v takovém případě v pravé části výpisu z katastru nemovitostí vidíme velikost podílu (např. 1/2, 1/4, ...).

V případě vlastnictví mezi manželi se jedná o společné jmění manželů a před jmény vidíme zkratku „SJM“ (u cizinců se může objevit zkratka „MCP“ manželé cizího práva).



Mgr. Monika Štuksová
Právník

Pozemek

- St.- tato zkratka označuje, že se jedná o stavební pozemek; v případě, že se jedná o pozemkovou parcelu, žádná zkratka se neuvádí
- číslo - identifikace pozemku pomocí číselné řady je uvedeno vždy
- výměra - informuje o velikosti pozemku v m²
- druh pozemku - označuje, o jaký druh pozemku se jedná - orná půda nebo zastavěná plocha a nádvoří nebo ostatní plocha
- způsob využití - označuje způsob využití pozemku; nemusí být uvedena vždy; uvádí se v případě, že druh pozemku je „ostatní plocha“, pak způsob využití je např. „jiná plocha“

Pozemek, jehož součástí je stavba

- pozemek je označen stejným způsobem jako v případě pouze pozemku, jak uvádím výše, ale dále je uvedeno, že **součástí pozemku je stavba nebo, že na pozemku stojí stavba** (jiného vlastníka); v obou případech je stavba označena buď jako stavba **č.p.** ... (tj. stavba s číslem popisným, většinou rodinné či bytové domy) nebo stavba **č.e.** (tj. stavba s číslem evidenčním, většinou chaty nebo rekreační objekty) nebo stavba **bez čp/če** (tj. stavba bez přiděleného čísla popisného nebo evidenčního, většinou různé kolny, garáže, ...); dále se uvádí o **jaký typ stavby se jedná** (rodinný dům, bytový dům, rodinná rekreace aj.).

ČÁST E

Nabývací tituly a jiné
podklady zápisu

V této části vidíme informaci o nabývacím titulu pro danou nemovitost, tj. na základě jakého dokumentu vlastník nemovitost nabyl do svého vlastnictví (kupní smlouva, darovací smlouva, usnesení soudu,).

ČÁST PLOMBY A UPOZORNĚNÍ

Do této části katastr nemovitostí zapisuje informaci o probíhajícím řízení (např. vklad vlastnického práva, vklad zástavního práva, výmaz věcného břemene, výmaz předkupního práva) na dané nemovitosti, tzv. vyznačuje plomby.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Okres: Kat.území:	Obec: List vlastnictví:																				
<table border="1"> <tr> <td> A Vlastník, jiný oprávněný Vlastnické právo </td> <td>Identifikátor</td> <td>Podíl</td> </tr> </table>		A Vlastník, jiný oprávněný Vlastnické právo	Identifikátor	Podíl																	
A Vlastník, jiný oprávněný Vlastnické právo	Identifikátor	Podíl																			
<table border="1"> <tr> <td colspan="5">B Nemovitosti</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Pozemky</td> </tr> <tr> <td>Parcela</td> <td>Výměra[m2]</td> <td>Druh pozemku</td> <td>Způsob využití</td> <td>Způsob ochrany</td> </tr> <tr> <td colspan="5"> Součástí je stavba: Stavba stojí na pozemku p.č.: </td> </tr> </table>		B Nemovitosti					Pozemky					Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	Součástí je stavba: Stavba stojí na pozemku p.č.:				
B Nemovitosti																					
Pozemky																					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany																	
Součástí je stavba: Stavba stojí na pozemku p.č.:																					
<table border="1"> <tr> <td>B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B</td> </tr> </table>		B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B																			
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B																					
<table border="1"> <tr> <td>C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů</td> </tr> <tr> <td>Typ vztahu</td> </tr> <tr> <td>Oprávnění pro</td> </tr> <tr> <td>Povinnost k</td> </tr> <tr> <td>Listina</td> </tr> <tr> <td>Pořadí k</td> </tr> </table>		C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů	Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k	Listina	Pořadí k														
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů																					
Typ vztahu																					
Oprávnění pro																					
Povinnost k																					
Listina																					
Pořadí k																					
<table border="1"> <tr> <td>D Poznámky a další obdobné údaje</td> </tr> <tr> <td>Plomby a upozornění</td> </tr> </table>		D Poznámky a další obdobné údaje	Plomby a upozornění																		
D Poznámky a další obdobné údaje																					
Plomby a upozornění																					
<table border="1"> <tr> <td>E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu</td> </tr> <tr> <td>Listina</td> </tr> <tr> <td>Pro:</td> <td>RČ/IČO:</td> </tr> </table>		E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu	Listina	Pro:	RČ/IČO:																
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu																					
Listina																					
Pro:	RČ/IČO:																				
<table border="1"> <tr> <td>F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám</td> </tr> </table>		F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám																			
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám																					

ČÁST D

Poznámky a další
obdobné údaje

Tato část bývá nevyplněna, ale mohou v ní být uvedeny poznámky týkající se dané nemovitosti, např. informace o probíhajících digitalizaci...

ČÁST B1

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

V této části vidíme věcná práva zřízená ve prospěch dané nemovitosti; můžeme zde vidět např. věcná břemena, předkupní práva.

ČÁST C

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

V této části vidíme věcná práva a související zápisy zřízené k tíži dané nemovitosti. Můžeme zde vidět např. věcná břemena, zástavní práva a exekuční příkazy a souvisejícím údajem je např. zákaz zcizení (neboli zákaz prodeje) zřízený v souvislosti se zástavním právem. Tuto část je potřeba zkontrolovat v případech koupe dané nemovitosti!

Možnosti prodeje činžovního domu



Bc. Zdeněk Helma
Realitní makléř

V poslední době se čím dál častěji setkáváme s klienty, kteří mají v úmyslu prodat jejich činžovní domy, ve kterých je umístěno několik bytů (cca 10 – 20). Vzhledem ke skutečnosti, že situace na realitním trhu je v současné době taková jaká je, tj. poptávka po koupi činžovních domů v Plzni spíše stagnuje (resp. cenové představy prodávajících a kupujících se značně rozcházejí, protože zájemci o koupi zohledňují především výnosovou

metodu s návratností max. 20 let) a naopak poptávka po koupi jednotlivých bytů je výrazná, nabízí se možnost rozdělení činžovních domů na jednotlivé jednotky a následný prodej těchto samostatných jednotek několika různým klientům. Prodávající tak dosáhne maximálního výnosu z prodeje, navýšení může být i o 20 % oproti prodeji nemovitosti jako celku. Ale, jak už to tak bývá, je pro to potřeba i něco udělat :-).

Předpokladem rozdělení budovy na jednotky je vypracování dokumentu nazvaného Prohlášení vlastníka. V rámci jeho přípravy dochází ke skutečnému zaměření veškerých prostor v rámci budovy – takové zaměření zpravidla zajišťují odhadci/znalci v oboru nemovitostí. Finální podobu dokumentu by pak měl zajistit advokát, který se v dané problematice orientuje.

Prohlášení vlastníka musí obsahovat minimálně následující náležitosti:

- 1) údaje o pozemku, domu, obci, části obce a katastrálním území
- 2) údaje o jednotce, zejména:
 - a) pojmenování anebo označení jednotlivých bytů či nebytových prostor s určením účelu užívání;
 - b) určení a popis společných částí budovy (př. schodiště, výtah) s případným určením, které z nich jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníkoví určité jednotky (př. balkóny/lodžie/terasy přístupné z jednotek anebo sklepní kóje);
 - c) velikost podílů jednotlivých jednotek na společných částech (zpravidla počítáno jako podíl podlahové plochy jednotky / součet podlahových ploch všech jednotek v domě)
- 3) jaká věcná a jiná práva a jaké závady přecházejí na všechny vlastníky jednotek (př. věcné břemeno provozování kotelny ve prospěch vlastníka kotelny nebo na některé z nich;
- 4) půdorysná schémata domu určující polohu jednotek a společných částí.

Součástí prohlášení by v zásadě měly být i stanovy společenství vlastníků jednotek, a to v případě, že má rozdělením vzniknout alespoň pět jednotek, z nichž mají být alespoň tři ve vlastnictví tří různých vlastníků. Je třeba vést v patrnosti fakt, že pokud jsou stanovy součástí prohlášení, bylo tím společenství vlastníků již založeno se všemi důsledky, které s sebou založení právnické osoby nese. Pokud stanovy nejsou součástí prohlášení, pak musí prohlášení obsahovat alespoň základní pravidla pro správu společných částí.

Jak je popsáno výše, nejedná se o úplně nejjednodušší proces, avšak dle našeho názoru je myšlenka rozdělení činžovního domu na jednotky s jejich následným prodejem v současné době přinejmenším vhodná k zamyšlení, s ohledem na zajímavý výnos z prodeje. S administrativou samozřejmě rádi pomůžeme ;-).



Nové byty v Plzni, Pecháčkově ulici

PE
CHÁ
ČKO
VA

REZIDENCE PECHÁČKOVA

V nabídce máme ještě několik posledních volných bytů s prostornými terasami.

Máte chuť trávit slunečné dny pod modrou oblohou?

Chcete si užívat grilování s rodinou či přáteli?

Rádi byste si vychutnali ranní kávu nebo večerní sklenku vína venku na terase?

Sníte o tom, mít venkovní meditační koutek nebo minifitness?

Potřebujete občas vypnout a jen relaxovat?

Nečekejte a pořídte si svůj vysněný byt s terasou.

Výstavba je v plném proudu.



Rezidence Pecháčkova

Zahájení výstavby:
Jaro 2020

Předpokládaný termín
kolaude: **Léto 2022**

Nabídka bytů

Byt 1+kk s terasou

3.235.400 Kč

Byt 2+kk s terasou

4.807.610 Kč

Byt 3+kk s terasou

5.280.770 Kč

Investor:
INVIZIO s.r.o.

Generální zhotovitel:
Stavatelství ŠMÍD s.r.o.

Kontakt



Kontakt na makléře:

Bc. Zdeněk Helma
(+420) 734 754 067

Detail projektu na:

www.rezidence-pechackova.cz

Číslo inzerátu: **PL11300ZH**

BYTY JÍKALKA A JABLONSKÉHO

Bytový dům Na Jíkalce 21

Jedná se o prodej bytů ve starším bytovém domě, ve kterém proběhla v roce 2011 kompletní rekonstrukce. Dům má plastová okna, k dispozici je internet a STA. Byty mají samostatné měření vody, elektřiny a tepla. Jsou vybaveny kuchyňskou linkou s indukcí, troubou, lednicí a v některých je i pračka. Obyvatelům domu je k dispozici malá zahrádka ve vnitrobloku domu a v přízemí společná kočárkárna. K některým bytům náleží balkon či terasa.

dispozice bytů

1+kk a 2+kk

výměra bytů

26,82 m² – 50,47 m²

ceny bytů

od 2 250 000 Kč

Bytový dům Na Jíkalce 23

Jedná se o prodej novějších bytů v domě postaveném a kolaudovaném v roce 2012. Dům má plastová okna, k dispozici je internet a STA. Byty mají samostatné měření vody, elektřiny a tepla. Jsou vybaveny kuchyňskou linkou s indukcí, troubou, lednicí a v některých je i pračka. Obyvatelům domu je k dispozici malá zahrádka ve vnitrobloku domu a v přízemí společná kočárkárna. K některým bytům náleží parkovací místo v suterénu domu, balkon či terasa.

dispozice bytů

1+kk, 2+kk, 3+kk

výměra bytů

25,09 m² – 57,58 m²

ceny bytů

od 2 400 000 Kč

Bytový dům Jablonského 20

Opět se jedná o prodej bytů ve starším bytovém domě, ve kterém proběhla v roce 2012 kompletní rekonstrukce. Dům má plastová okna, k dispozici je internet a STA. Byty mají samostatné měření vody, elektřiny a tepla. Jsou vybaveny kuchyňskou linkou s indukcí, troubou, lednicí a v některých je i pračka. Obyvatelům domu je k dispozici malá zahrádka ve vnitrobloku domu. K některým bytům náleží terasa.

dispozice bytů

1+kk, 2+kk, 3+kk

výměra bytů

24,11 m² – 60,24 m²

ceny bytů

od 2 000 000 Kč

Podrobné informace k těmto bytům Vám sdělí naši makléři:



Ing. Jan Kantner
(+420) 739 367 279
kantner@pubec.cz

Číslo inzerátu: 12001JK



Bc. Michal Mašek
(+420) 733 108 284
masek@pubec.cz

Číslo inzerátu: 11965MA



Bc. Zdeněk Helma
(+420) 734 754 067
helma@pubec.cz

Číslo inzerátu: 12002ZH

NOVÉ BYTY V CENTRU PLZNĚ

BYTY PODĚBRADKA II



Děkujeme za skvělou spolupráci.

Děkujeme všem klientům i investorovi za výbornou spolupráci na prodeji projektu Poděbradka II, který byl letos úspěšně dokončen, zkolaudován a byty předány svým novým majitelům. Klientům přejeme klidné bydlení.

Poděbradka II

Zahájení výstavby proběhlo na jaře 2021.

Projekt je v současné době již **zkolaudován a předán** klientům.

Nabízené byty

Dispozice

1+kk a 2+kk

výměra 35 – 58 m²

Téměř všechny byty měly buď prostorný balkón nebo lodžii.

Připravujeme pro Vás nové byty v této lokalitě.

Po úspěšné realizaci prvních dvou etap výstavby, tj. Poděbradka I a Poděbradka II, pro Vás připravujeme další nabídku v této lokalitě.

Pro bližší informace kontaktujte realitního makléře.



Kontakt



Kontakt na makléře:

Ing. Jan Kantner
(+420) 739 367 279
kantner@pubec.cz

**Nabídka
6 řadových
domů**

Dům 5+kk

od 8.150.000 Kč
včetně provize

Cena zahrnuje

Každý řadový dům
má svoji vlastní terasu,
předzahrádku a dvě
krytá parkovací stání.

Cena dále obsahuje
dokončení interiérů
v určeném standardu
s možností výběru
z celé škály portfolio
společnosti Keramika
Soukup.

Kontakt



Kontakt na makléře:

Ing. Jan Kantner
(+420) 739 367 279

Detail projektu na:

www.pubec-novostavby.cz

Číslo inzerátu: **PL12000JK**

řadové domy Křimic

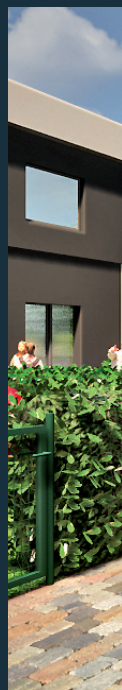
Představujeme Vám nový projekt Řadové domy Křimice, který zahrnuje celkem 6 rodinných domů s dispozicí 5+kk, s terasou a s předzahrádkou.

Jedná se o menší developerský projekt v uzavřeném areálu situovaném hned vedle zámeckého parku v Křimicích. Areál s domy 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. Vybudováno bude i několik parkovacích míst pro návštěvy.

**Komfortní a klidné bydlení
pro všechny věkové skupiny
v západní části Plzně, v Křimicích.**

Podlahová plocha rodinných domů je v rozmezí od 138 m² do 178 m².
Ke každému domu v projektu náleží 2 kusy krytého parkovacího stání, přiléhá k němu terasa 12,5 m² a na ni navazuje vlastní předzahrádka s výměrou od 41 m² do 126 m².

Aktuální stav k 1.9.2021



e



Nové bydlení v Křimicích

kousek od Plzně

10 minut
do centra Plzně

Soukromí a pohoda
díky společným prostorům s bazénem

10

smrtných hříchů
při financování
nemovitostí,aneb jak bez problémů koupit
nemovitost na hypotéku

Najít vysněné bydlení nemusí být v dnešní době, kdy lze aktuální nabídku nemovitostí na prodej najít kdykoli na internetu, až takový problém. Kontaktovat makléře či majitele, zajet na prohlídku nemovitosti a na základě pocitu z místa, dispozice, nebo provedení se rozhodnout ke koupi – to je vcelku jednoduché. Kde ale vzít peníze? Bankovní konta většiny koupěchtivých lidí neoplývají

miliony, které by tam ležely a čekaly, až se jejich majitel rozhodne je použít. Tudíž je třeba hledat možnosti, jak si vysněnou nemovitost pořídit, i když nemáte k dispozici dostatek finančních prostředků na celou kupní cenu. A to je důvod, proč vznikla naše brožura. Cílem je upozornit Vás, na co si dát při financování nemovitostí pozor, a poskytnout cenné informace.

**DŮLEŽITÉ
PARAMETRY
ÚVĚRU**

aneb co všechno zjišťovat
při žádosti o úvěr?

Většinu klientů napadne, že nejdůležitější je výše úrokové sazby. To ale není vše, co by Vás mělo zajímat. Především se musíte zajímat o to, co doopravdy platíte – poplatky za vedení či zprostředkování, pojištění a úroky. Dále je dobré vědět, po jak dlouhou dobu Vám bude banka úrokovou sazbu garantovat – tzv. doba fixace úrokové sazby. Zajímejte se i o postup čerpání a podmínky spjaté se splácením úvěru.

**VÝŠE
ÚVĚRU**

aneb kolik mi půjčí?

Dříve, pokud jste měli dostatečné příjmy, bylo možné si nemovitost pořídit v podstatě bez vlastních peněz. Banky poskytovaly 100% hypotéky. Dnes je již situace jiná. Nejen, že musíte mít minimálně 10% ze zástavní hodnoty nemovitosti jako vlastní zdroje, ale pokud čerpáte 90% hypotéční úvěr, je třeba se připravit na to, že bude úvěr pravděpodobně dražší. Maximální výši úvěru Vám banka či finanční poradce vypočítá z doložených příjmů.



BANKOVNÍ REGISTRY

aneb co o mně
banka ví?

Říká se jim BRKI a NRKI. Přístup do nich mají pouze poskytovatelé úvěrů. Jsou zde uvedeny všechny Vaše úvěry a záznamy o Vaší platební morálce. Pokud je v registru zapsán negativní záznam, tj. že splátky stávajících úvěrů, ale i minulých jste hradili pozdě nebo vůbec, banka Vám další úvěr většinou již neposkytne. Naopak řádné splácení úvěrů Vám může být i nápomocné, protože pro banku jste tak důvěryhodným klientem.



POJIŠTĚNÍ

aneb co je povinné
a co je užitečné?

Pojištění nemovitosti je v tomto případě povinné. Můžete si jej zajistit individuálně nebo přímo v bance. Mezi bankou a pojišťovnou je sjednána tzv. vinkulace – to znamená, že v případě pojistné události jsou peníze vyplaceny bance, která Vám je proplatí, až pokud prokážete opravu poškozené nemovitosti. Pojištění schopnosti splácet úvěr není povinné, banky je však nabízejí. Banka Vám při sjednání tohoto pojištění sníží úrokovou sazbu.

Zastavte se pro tištěnou verzi

Brožura je pro Vás připravena
ve stojanu v budově RK nebo je možné
se zastavit přímo na recepci.

Šafaříkovy sady 2455/5
301 00 Plzeň



Jak si zajistit přístupovou cestu k nemovitosti



Mgr. Šárka Pubcová
Ředitelka firmy

V našem Bulletinu vás průběžně informujeme o tom, na co si dát při koupi nemovitosti, ale i jejím prodeji pozor. Další velmi důležitou věcí je zajištění přístupové cesty. To, že jste vlastníkem nemovitosti a bez problémů k ní zajedete (nikdo Vám v příjezdu nebrání), ještě neznamená, že k ní máte zajištěn přístup po právní stránce. Řada majitelů tuto skutečnost vůbec netuší.

V čem je problém?

Problém většinou nastává při prodeji nemovitosti, kdy je nutné prověřit faktický i právní stav přístupové cesty. Faktickým stavem se rozumí zjištění, zda je k dané nemovitosti opravdu fyzický přístup a příjezd (tzn. zda k ní vede vůbec nějaká cesta, přístup nebrání překážka, plot či je cesta dostatečně široká na to, aby po ní projelo auto). Při zjišťování právního stavu se pak zkoumá, kdo je vlastníkem pozemků, po kterých přístupová cesta vede a zda vlastník dané nemovitosti má zajištěno právo přes tyto

pozemky jezdit či chodit. Pokud se zjistí, že k dané nemovitosti přístupová cesta zajištěna není, může při prodeji nastat komplikace. Tato skutečnost může odradit zájemce o koupi, což může mít vliv na výši ceny nemovitosti. Problém nastává i v případě, že zájemce plánuje koupi nemovitosti přes hypotéku. Pokud má být daná nemovitost poskytnuta jako zástava, banka na právním zajištění přístupové cesty bude striktně trvat. Proto je velmi důležité vše zjišťovat ještě před prodejem nemovitosti.

Cesty veřejné a soukromé

Pokud přímo k Vaší nemovitosti vede komunikace ve vlastnictví obce, je vše v naprostém pořádku. Pokud však přístup vede přes pozemky jiných osob, je situace složitější. U přístupových cest není podstatné jen to, kdo je jejich vlastníkem, ale také o jaký druh komunikace se dle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, jedná. Tento zákon rozlišuje pozemní komunikace na dálnice, silnice, místní komunikace a účelové komunikace. Funkci přístupových cest většinou plní místní a účelové komunikace. Místní komunikace jsou ze zákona vlastnictvím obce, v níž se nacházejí, a může je užívat kdokoli. Jde o tzv. obecné užívání.

Komplikovanější je to v případě účelových komunikací. Ty mohou být ve vlastnictví kohokoli, tedy i soukromých osob. Zákon č. 13/1997 Sb. dělí účelové komunikace na veřejně přístupné a na ty, které veřejně přístupné nejsou. Dle soudní judikatury

se o veřejně přístupnou účelovou komunikaci jedná tehdy, je-li viditelná v terénu (např. alespoň jako vyjeté koleje), slouží jako nezbytný přístup k budovám a pozemkům, užívá ji široká veřejnost a vlastník pozemku souhlasí s jejím veřejným užíváním. Souhlas majitele stačí i mlčky, tzn. že vlastník pozemku proti cestě nic nenamítá. Není důležité, že komunikace není zapsána v katastru nemovitostí. To znamená, že pokud vlastníci nemají nic proti tomu, aby veřejnost dlouhodobě užívala jejich pozemky jako cestu, např. si vyjezdila koleje po jejich louce, může se stát, že cesta získá status veřejně přístupné účelové komunikace, kterou nebudou vlastníci moci uzavřít. Nicméně vlastník pozemku může požádat silniční správní úřad, aby upravit či omezil veřejný přístup na takovou účelovou komunikaci, pokud je to nezbytné pro ochranu jeho oprávněných zájmů, jako např. ochrana před erozí

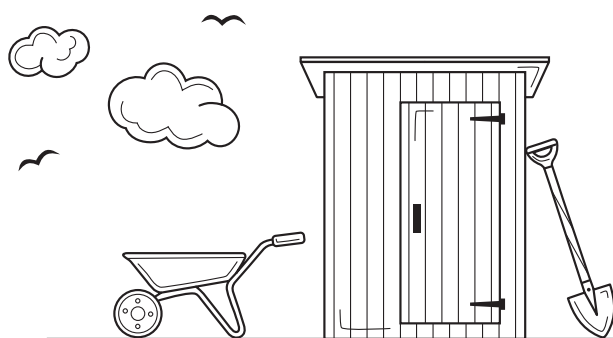
pozemku nebo před ohrožováním vlastníka nadměrnou automobilovou dopravou.

Právo nezbytné cesty

V případě, že cesta k nemovitosti vede přes pozemky soukromých osob a právo cesty nevzniklo jako právo veřejné, jak jsme popsali výše, je nutné se na užívání cesty s vlastníky pozemku dohodnout. Pro tyto účely se uzavírá smlouva o zřízení věcného břemene, tzv. „služebnosti cesty a stezky“, na základě které se zřídí ve prospěch Vaší nemovitosti právo chodit po cestě a jezdit po ní vozidly. Pokud se však s vlastníkem pozemku, přes nějž cesta vede, nedohodnete a jiný přístup ke své nemovitosti nemáte, můžete se obrátit na soud, aby služebnost zřídil svým rozhodnutím.

Nezapsané stavby

V praxi se často setkáváme s tím, že zájemci o prodej nemovitosti nemají zapsané vedlejší stavby na listu vlastnictví. Přijedeme si prohlédnout nemovitost, kterou chce někdo prodat, ale na pozemku zjistíme, že tam stojí ještě stodola, zděná kůlna na nářadí, vejminek, garáž a podobně. Většinou se jedná o stavby z let minulých, „kdy se to příliš neřešilo“.



Ale co s tím dnes?

Stavby je nutné zlegalizovat. Máte-li ke stavbě potřebnou dokumentaci, lze provést zápis rychle. Problém nastává, když žádnou dokumentaci k dispozici nemáte.

Pokud se jedná o stavby staršího data, z doby před rokem 1976, lze vše vyřešit takzvaným pasportem budovy. Musíte si zajistit potřebná potvrzení od obecního a stavebního úřadu a dále je potřeba objednat geodeta, který stavbu zaměří a vyhotoví geometrický plán.

Jedná-li se o novější stavby, bude stavební úřad pravděpodobně vyžadovat pro vystavení potvrzení podrobnější dokumentaci. Jedná se klidně i o dodatečnou kolaudaci, revizi vnitřních instalací atd. Zde je potřeba si připravit pevné nervy a o něco větší finanční obnos, než se vše dořeší. Od klientů mnohdy slyšíme věty typu –

„Nic řešit nebudu, ať si to vyřeší nový vlastník.“ nebo „Budu to řešit, až bude jasný kupec, do té doby do toho nechci dávat peníze.“

To bohužel není dobrý přístup. Nezapsaná stavba může prodej nemovitosti značně zkomplikovat. Může se totiž stát, že si chce kupující vzít hypotéku, ale banka mu nepůjčí, protože nemovitost bez řádného zápisu nevezme do zástavy. Nebo když kupující zjistí, že situaci nechcete řešit, ztratí k Vám důvěru

a půjde si koupit nemovitost jinou, nehledě na to, že třeba kupující s hotovostí „potřebuje rychle bydlet“ a nemůže si dovolit dalších několik měsíců čekat.

A jak zjistíte, že máte na pozemku nezlegalizované stavby? Pokud tušíte, že třeba garáž za domem má zastavěnou plochu minimálně 16 m² a je pevně

spojená se zemí, stačí nahlédnout do katastrální orto foto mapy a tam byste měli vidět její zakreslení, obrys. Není-li tomu tak, jedná se o nezapsanou stavbu.

Jestli jste tedy rozhodnutí prodat svoji nemovitost, je opravdu dobré mít veškeré stavby na pozemku do katastru nemovitostí zapsané, abyste se vyhnuli nepříjemnostem a Váš prodej proběhl hladce.

A pokud si nevíte rady, můžete se na nás kdykoli obrátit, rádi Vám se zápisem stavby pomůžeme.



Alena Ságnerová
Realitní makléř

Změny a novinky

z Realitní kanceláře Pubec

*Rok 2020 byl u Pubce
ve znamení narozených
holčiček a rok 2021 je
ve znamení chlapečků.
Každopádně miminkovský
boom pokračuje :-D*

Samuel a Dominik

28. února 2021 se narodil naší asistentce Verče Kalvasové krásný kluk jako buk jménem Eliáš.
13. května 2021 přišla na svět dvojčata Samuel a Dominik, jejichž pyšnou maminkou je naše právnička Eva Berková. Miminkům a rodičům přejeme hodně zdraví a samé krásné společné zážitky.

Eliáš



Nová posila týmu

Představujeme Vám naši novou posilu týmu, realitní makléřku Idu Ujházy. Je to energická dáma i máma v jedné osobě, která zvládá skloubit práci s rodinou i volným časem. V realitách se zorientovala jedna dvě a svojí pílí a zájmem o realitní problematiku i péčí o své klienty si již vysloužila nejednu pěknou recenzi. Máme radost, že ji tu máme a přejeme jí hodně pracovních úspěchů ;-)



Ida Ujházy | Realitní makléř

Standardní služby Realitní kanceláře Pubec zahrnuté v provizi

PŘI ZPROSTŘEDKOVÁNÍ PRODEJE ČI PRONÁJMU NEMOVITOSTI



Profesionální konzultace k obchodu

Ke každému klientovi a nemovitosti přistupujeme individuálně. Dle konkrétní situace jsme schopni poradit ideální variantu řešení, vysvětlit průběh obchodu a zodpovědět všechny dotazy.



Odborné posouzení reálné tržní ceny

Vždy provádíme nezávislé posouzení ceny nemovitosti dle aktuální situace na trhu a navrhujeme maximální možnou částku vhodnou pro její prodej či nájem.



Zajištění potřebných podkladů

Zajištění všech potřebných listin (nabývacích, vlastnických, listin pro zastupování,...), dokumentů (ze stavebního archivu, ze stavebních úřadů, zákresy stávajících vedení inženýrských sítí z příslušných institucí, ...) a dostupných informací o nemovitosti (od majitelů, bytových družstev, obcí...) je nejdůležitější částí přípravy zakázky pro úspěšný obchod a je samozřejmostí. Někdy je potřeba i objednat energetický štítek.



Vytvoření kvalitní prezentace nemovitosti

Pořizujeme kvalitní fotografie, videa, 3D půdorysy, připravujeme kompletní texty inzerce vhodné pro různá média prezentace nemovitosti (realitní servery, sociální sítě, ...). Jsme schopni zařídit i profifotografa, dron, apod.



Kompletní obchodní řízení

Oslovení zájemců z naší databanky, spuštění inzerce na předních realitních serverech, realizace prohlídek nemovitosti, základní prověřování osob, dojednání podmínek obchodu s oběma stranami a jeho zdárné uzavření.



Zajištění právního servisu

Disponujeme zkušeným právním oddělením, které nejen zhotovuje všechny právní dokumenty potřebné pro prodej či pronájem nemovitostí, ale kontroluje podkladové listiny a upozorňuje či přímo řeší případná věcná břemena, předkupy, výmazy, prohlášení vlastníka, atd. Klienti mají dostatek času ke kontrole smluv, jejich porozumění a k připomínkám. Je možná i spolupráce s externími právníky klientů.



Bezpečná finanční transakce

Poskytujeme zákonnou bankovní úschovu pro zajištění bezpečné finanční transakce a na přání klienta i notářské úschovy, apod.



Pubec Hypotéka

Klientům (kupujícím) poskytujeme přímo v RK finanční poradenství, zaměřující se na zjištění nejvýhodnějších podmínek hypoték napříč bankovním trhem. Je to výhoda nejen pro kupující, ale celkově významně napomáhá prodejem nemovitostí.



Spolupráce a jednání s institucemi

Jednání s úřady, katastrem nemovitostí, finančními poradci klientů i bankovními ústavy, samozřejmě s veškerou administrativou, kterou tato činnost obnáší.



Podklady k předání nemovitosti

Připravujeme všechny důležité podklady pro předání nemovitosti. Jsou dobrým vodítkem pro poslední kroky každého majitele či nájemce, aby měl v ruce podepsaný stav předání všech měřidel, klíčů, vybavení či kontaktů důležitých pro budoucí užívání nemovitosti.

Rychle prodat byt



+420 377 226 767 | info@pubec.cz
Šafaříkovy sady 2455/5, 301 00 Plzeň

pubec.cz