

## JAN REJCHA, ŘEDITEL SPOLEČNOSTI RELLOX, KTERÁ NAKUPUJE REALITY V ZAHRANIČÍ, ŘÍKÁ: Češi kupují nemovitosti nejraději v Rakousku

**■ K nejpobulárnějším destinacím českých turistů patří bezesporu Chorvatsko. Odráží se tato obliba v touze Čechů zakoupit si v Chorvatsku vlastní rekreační nemovitost?**

Rozhodně ano. Naše firma prodává nemovitosti zhruba ve třiceti zemích světa. Největší zájem je o evropské destinace a Chorvatsko je z letních destinací nesporně číslem jedna.

Je to dáno jednak historicky – Češi jsou zvyklí jezdit do Chorvatska na dovolenou už několik desítek let a jednak geograficky, protože Chorvatsko je pro Čechy nejbližší na cestě k moři.

**■ Jak by měl zájemce o koupi nemovitosti postupovat?**

Většinou to probíhá tak, že klient nás kontaktuje, řekne nám svoji rámcovou představu – jestli apartmán nebo domek, v jakém regionu a jakou má cenovou představu.

My pro něj na základě tohoto zadání připravíme nabídky, ze kterých si pak vybere. Zařídíme mu s našim partnerem přímo na místě prohlídku několika vytipovaných nemovitostí.

Pokud si klient vybere, zpracujeme veškerou potřebnou dokumentaci. Zjistíme, zda je nemovitost „papírově“ v pořádku, což je v Chorvatsku dost zásadní, protože řada nemovitostí je zde takzvaně problémových. Pokud je vše v pořádku, chorvatský notář připraví smluvní dokumenty, které kontroluje náš právník s příležitostí k zájmu kupujícího a následně je klient může podepsat.

**■ Zmínili jste, že některé nemovitosti mohou být problémové. O jaké nebezpečí jde především?**

V Chorvatsku se v období nedávné války na zákony moc nedbalo, hlavně nefungoval katastr nemovitostí a stavělo se i na černo, takže v praxi jde o to, zda nemovitost byla postavena k rezidenčnímu bydlení, jestli nestojí ve stavební uzávěře a jestli její reálný stav odpovídá stavebnímu povolení.

Například stavební povolení bylo uděleno na jednopatrovou stavbu, ale majitel si o své vůli další patro přidal. Některé z těchto problémů jsou řešitelné formou dodatečného stavebního povolení,

ale musíte o nich dopředu vědět a nesmí tam být žádný zásadní problém.

**■ Jaké zákonné normy musí zájemce při koupi nemovitosti v Chorvatsku splnit?**

Zájemce musí mít k nákupu nemovitosti chorvatské daňové číslo, což je osobní identifikace daného člověka. A teprve s tímto číslem může podepsat smluvní a daňové dokumenty. Připomínám, že v Chorvatsku už mohou čeští zájemci kupovat přímo

**V některých lokalitách Rakouska je vyhláškou určeno, jakým způsobem může vlastník nemovitost užívat**

na fyzickou nebo českou právnickou osobu a není nutné zakládat chorvatskou firmu pro realizaci koupě.

**■ Cenové rozpětí nemovitostí je určité značné, ale jaká je pro představu rámcová cena?**

Obyvatelné nemovitosti začínají někde na úrovni padesáti tisíc eur. Ty nejlevnější nemovitosti ovšem nejsou v ideálních lokalitách, třeba jsou v těsné blízkosti magistrály, takže většina klientů kupuje v Chorvatsku nemovitosti od šesti tisíc eur nahoru, kde už máte záruku určité kvality jak nemovitosti, tak lokality.

**■ Další pro Čechy populární zemí je Španělsko. Jak je to tam s nákupem nemovitostí?**

Španělsko je jednou ze zemí, které byly nejvíce postiženy realitní krizí v roce 2007. V současnosti je tam převis nabídky nad poptávkou zhruba jeden milion nemovitostí, některé jsou ale v důsledku krize nedokolené.

Největším majitelem nemovitostí ve Španělsku jsou dnes banky, jimž propadly nemovitosti od neplátců hypoték nebo od zkrachovalých developerů. Jejich nákup ale může být rizikový, tím spíše, že lze jen těžko předvídat, jak se bude ekonomická situace v zemi dále vyvíjet. Obecně lze tedy španělské nemovitosti doporučit spíše pro vlastní užívání



Mnoho klientů bere Rakousko jako dobrou investici, protože se jedná o stabilní realitní trh.

Foto archiv Rellox

než jako investici. Samozřejmě ale také existují výjimky, které jsou investičně zajímavé, vzhledem k sníženým cenám.

**■ Jaká je průměrná cena za slušnou nemovitost?**

Menší apartmány lze koupit od padesáti tisíc eur, ale opět je důležité si vybírat. Mnohdy je výhodnější připlatit si za vyšší kvalitu a lepší prostředí nejen z hlediska komfortu bydlení, ale i budoucí likvidity pro případ, že

budeme chtít za pár let nemovitost prodat.

**■ Hlavní rizika ve Španělsku?**

Především daňové prostředí. Tím jak Španělsko prochází krizí, je vláda ochotná často měnit daňové sazby, pochopitelně vždy směrem nahoru, anebo si vymýšlet nové daně. Jako vlastník nemovitosti totiž vždy musíte počítat s daňovým zatížením. Ve Španělsku se proto vyplatí naj-

mout si daňového poradce, který vám ohlídká případná rizika a upozorní vás na možnosti úspor.

**■ Další oblíbenou rekreační destinací Čechů, tentokrát spíše pro zimní rekreaci, je náš jižní soused. Jak je to s nákupem nemovitostí v Rakousku?**

Je-li Chorvatsko pro Čechy jedničkou z hlediska přímořských lokalit, pak z pohledu alpských lokalit je číslem jedna rozhodně Rakousko. A kdybychom hodno-

tili moře i hory dohromady, pak je Rakousko i před Chorvatskem.

Má to několik příčin. Zaprve, Češi jsou sportovci, milují lyžování, cyklistiku i pěší horskou turistiku. Zadržte, je to blízko. A za třetí ceny na rakouském realitním trhu jsou ve srovnání se Švýcarskem či Francií daleko příznivější.

**■ Řekněme si opět průměrnou cenu.**

V Rakousku můžeme koupit menší byt od šedesáti sedmdesáti tisíc eur. Opět většina klientů nekupuje v té nejnižší cenové hladině, ale zhruba od sto padesáti do tří set tisíc eur. Navíc mnoho klientů bere Rakousko jako dobrou investici, protože se jedná o stabilní realitní trh a obecně vyspělou ekonomiku. Nemovitosti v lyžařských střediscích lze také výhodně pronajímat.

**■ Skrývá rakouský realitní trh pro kupujícího nějaká rizika?**

Pokud jde o proceduru převodu vlastnictví, tak nikoli. Na co je ale třeba si dát v Rakousku pozor, je způsob užívání nemovitosti. V některých lokalitách je totiž vyhláškou určeno, jakým způsobem může vlastník nemovitost užívat.

Existují tři možnosti: buďto hlavní bydlení, což většina Čechů nechce. Nebo je to rekreační bydlení, to znamená víkendové pobyty. Třetí možností je investice. Územním plánem je pak dáno, pro jaký typ užívání je daná nemovitost určena. Takže když se Čechovi zalíbí v Rakousku nemovitost, může ji koupit, ale musí respektovat určený způsob užívání. A to je naše práce, abychom klienta včas informovali.

Stranu připravil Karel Kvapil

### NEMOVITOSTI REALITNÍ SERVIS PRÁVA

Připomínky pište na: nemovitosti@pravo.cz

Manažer inzerce:

Irena Ladmanová,

tel.: 221 001 415,

602 740 320,

irena.ladmanova@pravo.cz

### NEMOVITOSTI

- ◆ Koupím chalupu v Podještědí, Lužických horách nebo Kokořínsku do 1 mil. Kč. Tel. 602 111 383. RSC1300449
- ◆ Koupím pole kdekoliv v celé ČR za odhadní cenu, 1 ha a více nejlépe 3.-Kč - 6.-Kč za 1 m<sup>2</sup>. T. 604 287 347. RSC1300488
- ◆ Les koupím. Tel.: 777 014 870. RSC1300610

### KOUPĚ

- ◆ Zetor 3011, MT 8. T. 605 928 150. RSC1300519
- ◆ Koupím motocykly JAWA, ČZ, Stadion a jiné. I nekompletní, nepojízdné a bez dokladů. Tel. 774 359 673. RSC1300556

### NEJVÍCE ZAPLATÍ ZA STARÉ MINCE, BANKOVKY, POHLEDNICE, ODZNAKY, HODINKY

(i poškozené všech typů a značek), knihy, medaile a obrazy (i málo hodnotné, i poškozené) – právník, bývalý notář. Vykupují též věci ze zlata a stříbra, 1 gram zlata ryzí – až 1050,- Kč, 1 gr. Ag až 25,- Kč. Mám zájem o mince, tabatěrky, předměty, pufrůvky atd. Dále kupuji šavle i bodáky a také housle a jiné hudební nástroje. Vítám celé sbírky i jednotlivé kusy.

### OZNÁMENÍ VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ KE ZJIŠTĚNÍ ZÁJEMCŮ O KOUPI A VYBRÁNÍ VHODNÉHO KUPCE PRO STÁT NEPOTŘEBNÉHO MAJETKU

Česká republika – Ministerstvo obrany, Agentura pro nakládání s nepotřebným majetkem, s adresou pracoviště nám. Svobody 471, 160 01 Praha 6, ředitel Ing. Josef Lachman, (dále jen „oznamovatel“) podle 22 odst. 1 zák. č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, a podle části páté vyhlášky Ministerstva financí č. 62/2001 Sb., oznamuje, že za níže uvedených podmínek dne 10. 9. 2013 zahajuje výběrové řízení (VŘ) na tyto předměty koupě pod příslušnými variabilními symboly (VS):

- |  |  |
|--|--|
| 18130701 (VS): Podbořany – pozemek, k.ú. a obec Podbořany a k.ú. a obec Vroutek, okres Louny. MKC: 64 140,- Kč, K: 1000,- Kč                                 | 18130713 (VS): Valtice – SLO VEČ 7900L (bunkr „fopík“) s pozemkem, k.ú. a obec Valtice, okres Břeclav. MKC: 44 250,- Kč, K: 1000,- Kč  |
| 18130702 (VS): Žatec – pozemek s podzemním objektem, k.ú. a obec Žatec, okres Louny. MKC: 798 590,- Kč, K: 10 000,- Kč                                       | 18130714 (VS): Valtice – SLO VEČ 7990L (bunkr „fopík“) s pozemkem, k.ú. a obec Valtice, okres Břeclav. MKC: 14 250,- Kč, K: 1000,- Kč  |
| 18130703 (VS): Zbožičko – zemědělský pozemek, k.ú. a obec Zbožičko, okres Nymburk. MKC: 2 673 565,- Kč, K: 100 000,- Kč                                      | 18130715 (VS): Valtice – SLO VEČ 804 OL (bunkr „fopík“) s pozemkem, k.ú. a obec Valtice, okres Břeclav. MKC: 44 250,- Kč, K: 1000,- Kč |
| 18130704 (VS): Čáslav – bývalá posádková střešnice Pašinka, k.ú. a obec Pašinka, okres Kolín. MKC: 169 740,- Kč, K: 10 000,- Kč                              | 18130716 (VS): Vyškov – Posádkový dům armády, k.ú. Dědice u Vyškova, obec a okres Vyškov. MKC: 59 250 000,- Kč, K: 100 000,- Kč        |
| 18130705 (VS): Semanín – pozemky p.č. 452/4, p.č. 454/4, k.ú. a obec Semanín, okres Ústí n/Ořlicí. MKC: 12 000,- Kč, K: 1000,- Kč                            | 18130717 (VS): Vyškov – pozemek u letiště, k.ú., obec a okres Vyškov. MKC: 2 850 000,- Kč, K: 100 000,- Kč                             |
| 18130706 (VS): MS Chotěboř – Bílek, k.ú. Bílek, obec Chotěboř, okres Havlíčkův Brod. MKC: 400 000,- Kč, K: 10 000,- Kč                                       | 18130718 (VS): Vyškov – pozemky u letiště, k.ú., obec a okres Vyškov. MKC: 127 500,- Kč, K: 10 000,- Kč                                |
| 18130707 (VS): Cvičičtvo Květná, k.ú. a obec Květná, okres Svítavy, kraj Pardubický. MKC: 432 000,- Kč, K: 10 000,- Kč                                       | 18130719 (VS): Petřvald – pozemek p.č. 1151/1, k.ú. Hartý, obec Petřvald, okres Nový Jičín. MKC: 17 430,- Kč, K: 1000,- Kč             |
| 18130708 (VS): České Budějovice – České Vrbné, pozemky p.č. 307/11 a 310/2 v k.ú. České Vrbné, obec a okres České Budějovice. MKC: 19 075,- Kč, K: 1000,- Kč | 18130720 (VS): Olomouc – pozemek p.č. 324/196, k.ú. Nefedín, obec a okres Olomouc. MKC: 207 910,- Kč, K: 10 000,- Kč                   |
| 18130709 (VS): Benešov u Prahy – pozemky p.č. 2919 a 2920 v k.ú. Benešov u Prahy, obec a okres Benešov. MKC: 822 828,- Kč, K: 10 000,- Kč                    | 18130721 (VS): Olomouc – pozemek p.č. 324/162, k.ú. Nefedín, obec a okres Olomouc. MKC: 656 990,- Kč, K: 10 000,- Kč                   |
| 18130710 (VS): Brno – Řečkovice – ubytovací objekt, k.ú. Řečkovice, obec Brno, okres Brno – město. MKC: 28 150 000,- Kč, K: 100 000,- Kč                     | 18130722 (VS): Olomouc – pozemek p.č. 2169/1, k.ú. Nová Ulice, obec a okres Olomouc. MKC: 352 350,- Kč, K: 10 000,- Kč                 |
| 18130711 (VS): Lednice – SLO VEČ 805AOL (bunkr „fopík“) k.ú. Lednice na Moravě, obec Lednice, okres Břeclav. MKC: 3 750,- Kč, K: 1000,- Kč                   | 18130723 (VS): Olomouc – areál Pevnosti II Chválkovice, k.ú. Chválkovice, obec a okres Olomouc. MKC: 37 504 390,- Kč, K: 10 000,- Kč   |
| 18130712 (VS): Valtice – SLO VEČ 782OL (bunkr „fopík“) s pozemkem, k.ú. a obec Valtice, okres Břeclav. MKC: 21 750,- Kč, K: 1000,- Kč                        | 18130724 (VS): Dolní Újezd – pozemek p.č. 2231/3, k.ú. Dolní Újezd u Lipníka n/Bečvou, okres Přerov. MKC: 321 815,- Kč, K: 10 000,- Kč |
|  | 18130725 (VS): Hranice – areál ubytovny Jaslo, k.ú. a obec Hranice, okres Přerov. MKC: 27 780 900,- Kč, K: 10 000,- Kč                 |

## Odborníci na veletrhu FOR ARCH poradí zájemcům, jak na dotace

Od 12. srpna mohou zájemci podávat žádosti o státní dotaci z programu Nová zelená úsporám. Zorientovat se v podmínkách čerpání podpory či správně vyplnit žádosti ale není pro žadatele snadné.

Zájemcům o dotace pomohou zdarma odborníci Státního fondu životního prostředí ČR v poradenském centru programu Nová zelená úsporám a zástupci Kladu Česká peleta, kteří se zúčastní veletrhu FOR ARCH 17. – 21. 9. 2013 na výstavišti v pražských Letňanech.

„FOR ARCH je opakovaně nejnavštěvovanější akcí zaměřenou na stavebnictví v ČR. Jsme rádi, že právě zde můžeme veřejnosti zdarma poskytnout užitečné poradenství. Věříme, že díky pomoci odborníků z programu Nová zelená úsporám a z Kladu Česká peleta dosáh-

mů, ale i teprve plánovaných novostaveb, a to na opatření vedoucích ke snížení energetické náročnosti.

Patří sem také výměny neekologických zdrojů tepla za moderní úsporné vytápění či instalace solárních termických systémů.

„Dotace je vyčerpána zhruba z poloviny, takže nyní již můžeme využít zkušenosti z žádostí, které dosud dorazily. Naši odborníci zájemce upozorní na nejčastěji se vyskytující chyby a dají jim potřebná doporučení,“ vysvětluje Jan Šůva ze Státního fondu životního prostředí.

V poradenském centru nabídnou osobní konzultace 8 odborníků. Zástupci Státního fondu životního prostředí zároveň očekávají, že se zde na jednom místě setkají zájemci o dotace z řad veřejnosti s vystavujícími firma-