



mrózek
-reality.cz

REALITNÍ LISTY

Zpravodaj realitní kanceláře

Ročník 1 Jaro 2022

ZÓNA HORNÍ ŽUKOV

Vaše místo pro život v podhůří Beskyd

Naše realitní kancelář Vám exkluzivně představuje 7 pozemků určených pro výstavbu nízkopodlažních rodinných domů, nacházejících se na předměstí Českého Těšína, v Horním Žukově. Jedinečnost této lokality je způsobena nádhernými výhledy na panorama Beskyd. Pozemky leží na vesnici a přitom s vynikající dopravní dostupností do okolních měst jako je Český Těšín, Frýdek-Místek, Třinec, Havířov, Karviná. Sjezd na dálnici mezi Polskem a Frýdkem-Místkem (Prahou, Ostravou) je cca 4 km.

Výměry jednotlivých pozemků budou orientačně 1200 – 2000 m². Přesná výměra bude stanovena až v geometrickém plánu, který bude vyhotovený ihned po vybudování okrajů příjezdové komunikace. Na každý pozemek bude navazovat příjezdová komunikace, ke každému bude přiveden vodovod, šachty na připojení na splaškovou kanalizaci a na každém pozemku bude umístěn pilíř rozvodu NN. Komunikace a uvedené inženýrské sítě se budou realizovat během jara – léta 2022.

Podrobnější info na: Ing. Marcin Mrózek

mrozek-reality.cz/zona-horni-zukov

www.reallia.cz, tel: 604 840 537



Vážení čtenáři,

Pracuji v realitách již 17 let a tato práce mne opravdu baví a naplňuje. Svět realit je velmi zajímavý, rychle se mění a člověk se v této branži opravdu nenudí. Často je to i velmi adrenalinové podnikání. Během své práce se setkávám se spoustou zajímavých lidí, kteří mne svými příběhy nesmírně obohacují a proto jsem se rozhodl, že s některými z nich natočím videorozhovory s realitní tematikou s názvem **Povídání u krbu o světě nemovitostí**. Díky těmto rozhovorům můžu zprostředkovat znalosti a zkušenosti těchto lidí i vám, široké veřejnosti.



První rozhovor, s **RNDr. Česlavem Valoškem**, bude zajímat všechny, kteří vlastní nějaký pozemek. Bavíme se o inženýringu, o tom, jak změnit v územním plánu nestavební pozemek na pozemek určený k výstavbě RD. Dozvíte se, jak probíhají změny v územním plánu, jak se o změnu žádá a co všechno má vliv na to, zda-li bude pozemek nakonec změněný na stavební. Probrali jsme i dělení pozemků, inženýrské sítě a jejich výstavbu, vynětí ze ZPF, hydrogeologický průzkum, likvidaci dešťových a spláskových vod a dopravní napojení na komunikaci. Dozvíte se, co je územní souhlas, územní rozhodnutí, co vše potřebujete ke stavebnímu povolení a mnoho dalších informací.

Co je to FENG SHUI? Ve kterých oblastech můžeme jej využívat a co nám to může dát. Na tyto otázky odpovídala paní **Jana Majtnerová**. Představila nám FENG SHUI jako umění a současně i vědu odhalující možnosti harmonického uspořádání obytného prostředí, jež bezprostředně ovlivňuje naše každodenní jednání a myšlení. Podle této metody se staví domy, sídla firem, nebo i celá města. Například úspěšné a bohaté město Hongkong bylo navrženo podle metody FENG SHUI. V rozhovoru jsme se věnovali našemu domovu. Začali jsme od vhodnosti pozemku pro výstavbu rodinného domu, přes vhodné tvary budov až po jejich umístění v krajině.

Paní Majtnerová se věnovala rovněž vzdálenějšímu a bližšímu okolí domu a udělila nám několik velmi prospěšných rad.



Poslední povídání u krbu je s advokátkou a insolvenční správkyní **Mgr. Danou Galuszkovou**. Povídali jsme si o tom, na co si dát pozor při koupi nemovitosti, probrali jsme případná právní omezení, která na prodávané nemovitosti můžou váznout, jako zástavní práva nebo věcná břemena. Bavili jsme se o tom, jak může exekuce postihnout prodávanou nemovitost, zjistili, co je insolvence a jaký je vlastně postup při insolvenčním řízení. Seznámili jsme se i s pojmem „chráněné bydlení“.

Obsah všech rozhovorů můžete sledovat na našich webových stránkách: www.reallia/clanky-a-rozhovory, www.mrozek-reality/rozhovory. Udělejte si dobrou kávu nebo čaj a podívejte se na naše povídání u krbu.

Ing. Marcin Mrózek - realitní specialista na Český Těšín a Těšínské Slezsko

Společně najdeme váš vysněný domov

tel: +420 604 840 537, mail: mrozek@reallia.cz



Velké povídání a malých garážích

Garáž – rozměrově malá nemovitost, přitom velmi žádaná a nedostatková nemovitost. O tom, jaký je v současné době hlad po garážích, jsme se přesvědčili v naší realitce i my. Během února a března 2022 jsme prodávali v lokalitě Českého Těšína celkem 4 garáže, všechny se prodávaly formou elektronické aukce a zájem o ně byl obrovský. Myslím, že garáže jsou přímo ideální nemovitostí pro prodej formou elektronické aukce, tím, že se jedná o nedostatkové zboží, tak i konečné kupní ceny byly hodně vysoké. Až jsme i my byli sami překvapení.

Co je to vůbec garáž? Jak se liší od garážového stání? Garáž je definována jako samostatná místnost určená pro úschovu, kontrolu a drobnou údržbu motorového vozidla. Od garážového stání se liší tím, že je prostorově ohraničená a pevně oddělená od okolí. Může se jednat o samostatně stojící garáž (třeba na zahradě) nebo o ucelený prostor (řadové kóje), oddělený od okolí. Majitel garáže je tedy jak majitelem stavby, tak většinou i pozemku, na němž stavba stojí. Oproti tomu garážové stání není samostatnou stavbou a není nijak fyzicky oddělené od okolí. Je to vyhrazené místo, které je součástí většího nebytového prostoru sloužícího k parkování motorových vozidel.

Díky novele občanského zákoníku z roku 2020 není třeba při prodeji garážového stání přednostně myslet na spoluvlastníky. Od 1. července 2020 došlo totiž ke zrušení předkupního práva. Výjimkou je, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od začátku ovlivnit (většinou tedy zděděné stání, například spolu s bytem). I toto předkupní právo však trvá pouze šest měsíců. Garážové stání tak lze prodat bez souhlasu ostatních spoluvlastníků, ale zároveň také dát do zástavy, či na něj může uplatnit nárok exekutor v případě exekuce na majetek vlastníka.

U řadových garáží se občas setkáváme s tím, že vlastník je odlišný od vlastníka pozemků, na kterém garáž stojí. Podle občanského zákoníku platí, že vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která není dosud součástí pozemku, má ke stavbě předkupní právo. A naopak – vlastník stavby má předkupní právo k pozemku. V tomto případě sice může dojít k podpisu kupní smlouvy garáže se zájemcem, avšak majitel pozemku je v té chvíli vyzván, aby uplatnil své předkupní právo a do tří měsíců podepsal totožnou kupní smlouvu. Pokud majitel předkupní právo využije, kupní smlouva se zájemcem se ruší. Pokud předkupní právo nevyužije, tak platí původní kupní smlouva.

A na co bychom neměli nezapomenout před podpisem smlouvy? Kupující by si měl garáž důkladně prohlédnout. Prodávající by ho měl upozornit na případné vady. V katastru nemovitostí lze také zjistit, zda se na garáž neváže zástavní právo nebo exekuce. Některé řadové garáže například nemají přívod elektřiny do jednotlivých garáží vůbec, u některých jsou pouze podružné elektrické hodiny.

Kupující se stává vlastníkem garáže dnem, kdy byl zapsán v katastru nemovitostí. Pak stačí jen garáž od prodávajícího protokolárně převzít. Vzhledem k tomu, že daň z nabytí nemovitosti byla zrušena, nebude nic platit. Avšak v příštím kalendářním roce musí do konce ledna podat přiznání k dani z nemovitosti, která mu bude následně vyměřena finanční správou. Prodávající musí příjem – tj. převzatou kupní cenu – zahrnout do daňového přiznání daně z příjmu fyzických osob. To neplatí v případech, že garáž vlastnil alespoň 5, resp. 10 let, nebo ji takovou dobu vlastnil předchozí majitel, po němž prodávající garáž zdědil. Daň se nepřiznává také v případě, že ji prodávající použil pro koupi vlastního bytu nebo domu k uspokojení své bytové potřeby.

O garáže je v naší lokalitě velký zájem, o čemž jsme se pravidelně přesvědčujeme. Tento typ nemovitostí je velmi vhodný i pro drobné investory, kteří garáž následně pronajímají. Ceny garáží vyletěly za poslední 2-3 roky o více než 100% a osobně si myslím, že zájem po těchto malých nemovitostech bude i nadále obrovský. Takže pokud máte nějaké volné finanční prostředky, tak máte od nás tip, kam je investovat.



Věra Labajová

tel.: 607 165 044

kancelář: Nádražní 11/15, 737 01 Český Těšín

e-mail: vlajova@obchod.rsts.cz

RAIFFEISEN BALÍČEK

ÚČET A STAVEBKO ZDARMA S BONUSEM 2 000 KČ? SAMOZŘEJMĚ.

VYTĚŽTE ZE SVÝCH ÚSPOR MAXIMUM A ZÍSKEJTE OSOBNÍ ÚČET A STAVEBNÍ SPOŘENÍ S CELKOVÝM ZVÝHODNĚNÍM 2 000 KČ.

CHYTRÝ ÚČET



Výběr ze všech bankomatů na celém světě zdarma a bez podmínek

Bleskové platby v řádu vteřin mezi bankami podporující okamžité platby

1x debetní karta a vedení kreditní karty zdarma

Vedení účtu ZDARMA a bez podmínek

Spořicí účet XL s úrokovou sazbou 2,5 % ročně do 150 000 Kč

STAVEBNÍ SPOŘENÍ



Atraktivní zhodnocení úspor až 5,25 % ročně*

Státní podpora 10 % z vkladů, maximálně 2 000 Kč ročně

Po 6 letech můžete své uspořené peníze využít na cokoliv

Vklady jsou ze zákona pojištěny do výše 100 000 EUR

*Akce platí do 30. 4. 2022

CELKOVÉ ZVÝHODNĚNÍ



STAVEBKO ZDARMA A BONUS 2 000 KČ

1 000 Kč prémie na CHYTRÉM účtu



1 000 Kč prémie na Stavebním spoření



Sjednání stavebního spoření ZDARMA

Přímky k CHYTRÉMU účtu získáte za jeho aktivní využívání, přímky ke stavebnímu spoření získáte převedením mobility na nově založený CHYTRÝ účet. Uvedené informace nejsou veřejným příslibem ani obchodní nabídkou. Poskytovatelem CHYTRÉHO účtu je Raiffeisenbank a.s. Tato zvýhodněná nabídka platí pouze při sjednání účtu prostřednictvím Raiffeisen stavební spořitelny a.s.

Vážení čtenáři,

jak již napovídá název naší kanceláře, profesionálně se zabýváme nemovitostmi, konkrétně se specializujeme na prodej a pronájem nemovitostí v Těšínských Beskydech a okolí, od Jablunkova po Karvinou, od Havířova po Frýdek-Místek, ale především v Českém Těšíně a Třinci.

Za své rozhodnutí, že jsme se vydali na cestu realitních makléřů, jsme moc rádi. Myslíme si, že každá nemovitost má svůj příběh a v duchu uvedeného motta přistupujeme ke každému obchodu, který nám s důvěrou svěříte. V práci realitního makléře, stejně, jako v osobním životě, je pro nás důležité jednat férově, lidsky, s dobrou náladou a zároveň vytrvat ve svých snech a proto, když za námi přijdete a prozradíte nám svůj sen, uděláme vše proto, abychom vám jej pomohli splnit. Naše práce nás baví. Zajišťování celého procesu prodeje či pronájmu vaší nemovitosti pro nás není rutinou. Každý proces prodeje nemovitosti promýšlíme od „A“ do „Z“. K veřejné prezentaci nemovitosti přistupujeme vždy s kreativitou a maximálně využíváme moderní technologie (3D scany nemovitosti, záběry z dronu, komentované videoprohlídky, webové stránky nemovitosti), aby výsledný produkt stál za to a zaujal co nejvíce potenciálních zájemců. V naší práci využíváme toho, že bydlíme v pohraničí a mluvíme polsky a tak většinu prodávaných nemovitostí prezentujeme navíc i na polském realitním trhu. Na druhé straně pro polské klienty vyhledáváme reality tady u nás. U vhodných nemovitostí pak dokážeme zvýšit jejich cenu díky prodeji formou elektronické aukce nemovitostí.

Rádi vám i poskytneme nezávazné poradenství, týkající se vaší nemovitosti, kterou zvažujete prodat. Pokud si nejste jistí, zda-li na vaší nemovitosti neváznou nějaké právní vady, popř. chcete zjistit aktuální tržní cenu, rádi se s vámi potkáme u dobré kávy a probereme to. Pokud vás náš přístup zaujal, ozvěte se, rádi vám pomůžeme dostat vaši nemovitost mezi lidi a rychle a bezpečně ji prodat.

A kde nás najdete:

Kancelář: Masarykovy sady 51/27, 737 01 Český Těšín

Ing. Marcin Mrózek, tel: 604 840 537, mail: mrozek@reallia.cz

PhDr. Stanislava Hauerová, tel: 725 996 354

mail: hauerova@reallia.cz



Pozemky Nebory - pod Javorovým vrchem

Exkluzivně pro vás připravujeme prodej 3 pozemků určených k výstavbě RD. Pozemky přímo navazují na obecní asfaltovou komunikaci. Elektřina a voda na hranici pozemků. Výměry a tvar pozemků jsou pouze orientační, čekáme na vypracování geometrického plánu.



Realitní listy vydává společnost Dorstav spol. s r.o.

Masarykovy sady 51/27, 737 01 Český Těšín

IČ: 60776625, Kontakt: mrozek@reallia.cz, tel: +420 604 840 537