

Průvodce světem nemovitostí

Financování nemovitosti hypotečním úvěrem

Mnozí z nás již stáli nebo budou stát před otázkou, jak si zajistit vlastní bydlení či modernizovat nemovitost, a současně nemají dostatek finančních prostředků na krytí bytové potřeby. Proto chci upozornit na jeden z nevyhledávanějších bankovních produktů, a to hypoteční úvěr. Jedná se o dlouhodobý úvěr, a proto je vhodný především pro mladší generaci, kdy investice do bydlení je zajištěna zástavním právem k nemovitosti.

Účelem hypotečního úvěru je především koupě nemovitosti nebo pozemku pro její stavbu, výstavba domu, či rekonstrukce a modernizace nemovitosti. Hypoteční úvěr lze využít i jako investici do bytových, administrativních a polyfunkčních budov, kde návratnost úvěru je postavena na výnosech z nájemného. Dále hypoteční úvěr poskytne banka i pro účel vyplacení podílů k nemovitosti při vypořádání dědictví, nebo při rozdělení společného jmění manželů. Tento úvěr je vždy zajištěn nemovitostí, a to například rodinným domem či bytem v osobním vlastnictví, stavebním pozemkem nebo objektem pro individuální rekreaci. Nemovitost je po dobu splácení úvěru zastavena ve prospěch banky, která hypoteční úvěr poskytla. Výhodu hypotéky lze spatřovat v tom, že peníze je možné získat velmi rychle a nemovitost s hypotékou lze kdykoliv prodat. V případě, že hypoteční úvěr bude čerpán na výstavbu rodinného domu, pak stavebník musí počítat s určitými podmínkami pro jeho poskytnutí. Podstatnou podmínkou je, aby žadatel měl příjem ze závislé činnosti nebo z podnikání, či disponoval jinými prokazatelnými aktivy, a aby nemovitost, kterou se ručí, ležela na území České republiky. Klient musí být schopen bance věrohodně prokázat, že může splácet úvěr i s úrokem.

Poměrně běžným předmětem hypotečního úvěru jsou stavby, které postupně vznikají, a finanční prostředky se čerpají z úvěru v průběhu výstavby s tím, že hotová stavba je hypotékou, tj. zástavou ve prospěch poskytovatele úvěru. Maximální výše hypotečního úvěru závisí vždy na hodnotě nemovitosti, která tento úvěr zajišťuje. Cenu nemovitosti, která je zastavována, určují odhadci stanovení bankou jako tržní cenu, o které se dá předpokládat, že za ni bude možné nemovitost prodat. V případě výstavby nového rodinného domu se při stanovení maximální výše úvěru vychází z ceny budoucí, tedy z hodnoty nemovitosti po jejím dokončení. Hypoteční úvěr je možné poskytnout i na pořízení spoluvlastnického podílu na nemovitost za podmínky, že úvěr bude zajištěn celou nemovitostí se souhlasem zbývajících spoluvlastníků. Zástava je věcné zaručení, že banka své peníze poskytne formou úvěru získá zpět, jestliže dlužník nezaplátí.

Dana Riegerová

Mobilní sběr nebezpečného odpadu

Hlavní město Praha zajišťuje pro obyvatele hl. m. Prahy prostřednictvím pověřených osob možnost bezplatného odkládání nebezpečného odpadu – baterií a akumulátorů, nádob od sprejů, mazacích tuků a olejů, ředidel a barev, kyselin a hydroxidů, lepidel a pryskyřic, detergentů (odmašťovací přípravky), fotochemikálií, pesticidů (přípravky na hubení hmyzu, hlodavců, plevelů, odstranění plísní, zahradní chemie).

Mobilní (zastávkový) sběr zajišťuje od 1.4.2008 společnost Pražské služby, a.s. Upozorňujeme, že při mobilním sběru nelze odevzdat lednice, TV a PC monitory a další elektrospotřebiče. Na území správního obvodu Praha 16 je 5 tras s celkem 22 zastávkami. Trasy

Zástavní právo vzniká vkladem do katastru nemovitostí jako věcné právo a je vyznačeno na listu vlastnictví.

Z historického hlediska počátkem pojmu zástavy k nemovitosti bylo takzvané reálné břemeno, které vznikalo za středověkých poměrů a vztahovalo se k pozemkům. Tehdy osoba, která byla povinna plnit, byla držitelem zatíženého pozemku, zatímco oprávněná osoba měla užít, které přinášel obtížený pozemek. Za takové situace se vytvářela značná závislost mezi pozemkovou vrchností a lidem usazeným na její půdě. Od 18. století přinesl hospodářský vývoj zejména ve střední Evropě změny, kdy se reálné břemeno začalo přibližovat dnes známé hypotéce. Tehdy závazek nabyvatele nemovitosti plnit reálné břemeno na ní vážnoucí zanikalo až výmazem zástavy v tereziánském katastru. Dnes v případě bankou poskytnutého úvěru zaniká zástava obdobně formou výmazu hypotéky v katastru nemovitostí poté, co je dluh zaplacen.

V současnosti při rozvoji bankovního a finančního sektoru není problémem zajistit si hypoteční úvěr, protože peněžní ústavy se předhánějí v nejrůznějších nabídkách pro své klienty. Je vhodné se předem seznámit s různými produkty bank, a poté si vybrat pro konkrétní případ nejvýhodnější financování potřeby bydlení, které vám většinou bezplatně vysvětlí úvěroví analytici. V dnešní době se nabízí hypoteční úvěr, kdy je možnost financovat záměr až stoprocentně s délkou splácení i na čtyřicet let, a navíc, který je daňově zvýhodněný. Pokud je úvěr poskytnut peněžním ústavem s povolením působit jako banka a je rovněž zajištěn zástavním právem k nemovitosti, jedná se o úvěr, ze kterého je možné uplatňovat odpocet úroků pro účely snížení základu daně. Z tohoto důvodu lze všem mladým rodinám doporučit zajistit si vlastní bydlení touto formou, popřípadě v kombinaci se stavebním spořením.

Poskytnutí hypotečního úvěru má však svá úskalí a negativní vlivy. Zejména v souvislosti se světovým vývojem ekonomiky v oblasti úvěrů a s krizí hypotečních bank ve Spojených státech lze předpokládat, že i u nás se podmínky pro poskytování úvěrů podstatně zpřísní a zvýší se úroková sazba. Negativní ekonomické vlivy ze zahraničí může pozitivním směrem ovlivnit silná koruna, měnová politika centrální banky a především vysoká konkurence peněžních ústavů, jak je zřejmé z posledních nabídek hypotečních bank, které uvádí na trh hypotéky s pětiletou a delší fixací úrokové sazby.

Dana Riegerová

a zastávky, stejně jako časový rozvrh zůstává stejný jako v minulých letech. Mobilní sběr bude probíhat ve dnech: Lipence – 8.5., 7.8., 6.11. (vždy čtvrtek); Lochkov – 15.5., 14.8., 13.11. (vždy čtvrtek); Radotín – 14.5., 13.8., 12.11. (vždy středa); Velká a Malá Chuchle – 8.5., 7.8., 6.11. (vždy čtvrtek); Zbraslav – 7.5., 6.8., 5.11. (vždy středa). Tato informace je platná k 10.2.2008 a může se v průběhu roku měnit. Aktuální informace lze získat na úřadech městských částí.

Všechny informace o mobilním sběru nebezpečného odpadu a sběrných dvorech na území hl. m. Prahy můžete také najít na internetové adrese <http://envis.praha-mesto.cz> v sekci odpady.

Ing. Jarmila Nováková

Kurzy manažerských dovedností se otevírají široké veřejnosti

Pojem manažerské vzdělávání zastřešuje celou řadu školení. Většina z nich se zaměřuje na získání dovedností nebo schopností, které lidé potřebují k úspěšnému jednání, prezentaci svých výrobků nebo nápadů.

Obecně se manažerské kurzy rozdělují na hard skills a soft skills, což se do češtiny často překládá jako tvrdé a měkké dovednosti. Toto rozdělení je však jen obecné a většinou záleží na konkrétní nabídce firmy. Pod hard skills se skrývají schopnosti, které jsou potřebné ke konkrétní profesi, například psaní na stroji nebo práce s počítačem. Soft skills se dají zjednodušeně popsat jako sociální dovednosti, nebo také, podle Roberta Nagye ze smíchovské společnosti Ingenium, v.o.s. jak se naučit lépe zacházet s lidmi okolo sebe i sám se sebou. „Konkrétně jde o takové věci jako základy komunikace, asertivita – v našem podání ‘jak se prosadit a nenaštvat lidi okolo sebe’, řešení konfliktů, vyjednávání, prezentační dovednosti, týmová spolupráce, vedení lidí, kreativní řešení problémů, efektivní správa osobního času, neboli time-management, prevence stresu a podobně. V aplikaci do manažerského a podnikového vzdělávání se to pak promítá třeba do takových témat

jako komunikace s problémovým zákazníkem, vedení obchodního jednání, příprava obchodních zástupců, vedení podřízených, efektivní řízení porad a podobně,“ vypočítává Nagy. Frekventanty kurzů nejsou jen lidé na vysokých postech, ředitelé nebo manažeři. Využívají je i podnikatelé nebo prodejci, kteří chtějí zlepšit svoje profesionální vystupování.

Manažerské vzdělávání je koncipováno buď jako otevřené kurzy, nebo častěji jako školení na zakázku. Mezi výukové metody používané v rámci manažerských školení patří například modelové situace, případové studie, hraniční role nebo manažerské simulační hry. Jedná se hlavně o postupy, při kterých si účastník může nově nabyté dovednosti a znalosti vyzkoušet během výuky i v praxi.

Na Praze 16 působí například v Radotíně společnost win-win institute (www.win-win.cz), která pořádá semináře z oblasti marketingu, nebo zbraslavská společnost Skills Base (www.skillsbase.com), která nabízí školení manažerských dovedností. -fut-

Článek vznikl v rámci projektu FUTURA, který je financován státním rozpočtem ČR, Evropským sociálním fondem a hlavním městem Praha. Realizátorem projektu je Respekt o. p. s.

Představení odboru

Počínaje tímto číslem Novin Prahy 16 budeme vám, našim čtenářům, postupně představovat odbory Úřadu městské části Praha 16, tak jak byly ustaveny v polovině minulého roku v návaznosti na zásadní restrukturalizaci ÚMČ Praha 16 i dalších organizací působících pod Městskou částí Praha 16.

První se představuje největší odbor úřadu, odbor výstavby, dopravy a životního prostředí. Vzhledem k velkému rozsahu zajišťovaných agend vám dnes vedoucí tohoto odboru Ing. Lenka Böhmová připravila informace o úseku výstavby.

Úsek výstavby vykonává činnost obecného stavebního úřadu ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územ-

ním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, s působností podle Statutu hl. m. Prahy pro katastrální území Radotín, Zbraslav, Lochkov, Velká Chuchle, Malá Chuchle, Lahovice a Lipence.

Odbor výstavby, dopravy a životního prostředí

Úsek výstavby

Okruhy hlavních činností úseku výstavby:

- poskytuje územně plánovací informace o podmínkách využívání území a změn jeho využití, o podmínkách vydání územního rozhodnutí, o podmínkách vydání územního souhlasu, o podmínkách provedení jednoduchých staveb bez předchozího územního rozhodnutí nebo územního souhlasu
- vydává územní rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení, o změně využití území, o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území, o dělení nebo scelování pozemků, o ochranném pásmu
- rozhoduje za podmínek stanovených zákonem o možnosti vést zjednodušené územní řízení
- vydává územní souhlas při splnění podmínek stanovených stavebním zákonem
- posuzuje ohlášené stavby, terénní úpravy nebo zařízení a vydává souhlas s jejich provedením
- vydává stavební povolení, povoluje změnu stavby před jejím dokončením
- uzavírá se stavebníkem veřejnoprávní smlouvu
- posuzuje záměr o užívání dokončené stavby, vydává kolaudační souhlas
- povoluje předčasné užívání a zkušební provoz stavby
- povoluje změnu v účelu užívání stavby
- povoluje, případně nařizuje odstranění stavby, terénních úprav a zařízení ve veřejném zájmu nařizuje neodkladné odstranění stavby, zabezpečovací práce, nezbytné úpravy, údržbu stavby, vyklizení stavby, ukládá opatření na sousedním pozemku nebo stavbě
- provádí kontrolní prohlídky staveb
- uděluje výjimky z jednotlivých přípustných ustanovení obecně technických požadavků na výstavbu
- ukládá a eviduje rozhodnutí a dokumentace stavebního úřadu
- projednává správní delikty podle stavebního zákona.

Úsek výstavby má 13 pracovníků včetně vedoucí odboru, kteří působí na dvou pracovištích. V Radotíně jsou zaměstnanci situováni v hlavní budově úřadu v ulici Václava Balého 23, 153 00 Praha - Radotín, tel.: 234 128 260 (stavební úřad pro k. ú. Radotín, Lochkov, Velká Chuchle, Malá Chuchle). Druhé pracoviště je umístěno v budově

ÚMČ Praha - Zbraslav, Zbraslavské náměstí 464, 156 00 Praha - Zbraslav, tel.: 257 922 040 (stavební úřad pro k.ú. Zbraslav, Lahovice, Lipence).

Ing. Lenka Böhmová

INFO EXPRES

Uctění padlých. K uctění památky nejen padlých v květnové revoluci v roce 1945, ale všech, kteří položili své životy za osvobození naší vlasti, v pondělí 5. května 2008 v 9.00 hod. položí věnec zástupci vedení radotínských radnice v čele se starostou Mgr. Karlem Hanzlíkem u pomníku v parku na náměstí Osvoboditelů. V tento den budou pracovníky úřadu též položeny květiny u pomníku na Cikánci a na hrob neznámých ruských vojáků - Vlasovců. Věnečky přibudou i na všechny pamětní desky padlých v květnovém povstání, které jsou v Radotíně.

Sběr bioodpadu pomocí velkoobjemových kontejnerů. Na základě vyhodnocení pilotního projektu z roku 2007 bude i letos probíhat sběr bioodpadu (listí, tráva, větve, neznečištěná zemina, příp. kuchyňský bioodpad rostlinného původu; NE živočišný odpad) pomocí velkoobjemových kontejnerů (VOK). Na stanovišti bude přítomna odborná obsluha. V jarních měsících budou v Radotíně přistaveny VOK ve dvou termínech: 19. dubna (sobota) od 9 do 12 hod. – stanoviště separovaného odpadu v ul. Vojetická a 11. května (sobota) od 9 do 12 hod. – stanoviště separovaného odpadu v ul. Prvomájová proti ulici U Vápenky (u bývalého Komexu).

Uzavírka ulic Jelenovská, Na Výšince, Otinská. V rámci akce „TV Radotín, stavba č. 3082, etapa 0010, Radotín střed“ budou uzavřeny další úseky ulic Jelenovská a Otinská (vždy po částech) a dále dojde k uzavírce ulice Na Výšince. Práce budou probíhat do 30.6.2008. Zhotovitelem je společnost Čermák a Hrachovec a.s.

Cyklistický závod. V rámci 10. ročníku poháru časovek pořádá KPO cyklistický závod z Radotína (ul. Zderazská) do Třebotova. Závod se bude konat v neděli 20.4.2008 s tím, že nedojde k omezení silničního provozu.

Volná místa. Městská část Praha 16 (ÚMČ) vyhlašuje výběrová řízení na pracovní pozice: vedoucí Kulturního střediska a referent/referentka odboru výstavby, dopravy a životního prostředí (územní řízení). Úplné znění výběrových řízení najdete na úřední desce nebo webových stránkách www.mcp Praha16.cz v odkazu Úřad - Volná místa. Bližší informace: Jana Štěrbová, tel.: 234 128 202.

Doprava aktuálně. Magistrát hl. m. Prahy spustil na svých internetových stránkách www.praha.eu novou aplikaci, která znázorňuje aktuální dopravní situaci v metropoli. Pražští řidiči se tak mohou podívat na stupně dopravy na trase, kterou hodlají jet, a efektivněji si naplánovat například cestu do zaměstnání. Záběry z kamer, které monitorují dopravu, jsou aktualizovány každých pět minut, mapa využívá barevného rozlišení podle stupně dopravy.

Nové úřední hodiny. Domovní správa Radotín, která pro MČ Praha 16 zajišťuje mj. bytovou agendu, má od března rozšířené úřední hodiny: pondělí a středa 8-12, 13-18 hod. Mimo úřední dny (havarijní případy) je možný osobní kontakt po telefonické dohodě v úterý a čtvrtek 7-15 hod., pátek 7-12 hod.

Mobilní obchodní kancelář Pražské plynárenské, a.s. bude k dispozici v dodávkovém automobilu ve dnech 17.4.2008, 15.5.2008 a 12.6.2008 vždy od 9.00 do 14.00 hod. na parkovišti před Úřadem městské části Praha 16 na nám. Osvoboditelů čp. 21.