

zvonek

Naše realitní noviny

Jaro 2022

Nikdy se nevracím stejnou cestou

Rozhovor s makléřem Michalem Bartlem

Pojištění vkladů

v případě úschovy finančních prostředků

Inflace a pronájem bytů

zvonek.cz




zvonek.cz

Každé bydlení potřebuje Zvonek


- prodej domů, bytů a pozemků
- nabídka pronájmu bytů a komerčních prostor
- vlastní developerská činnost
- právní služby pro klienty
- poradenská činnost

JIŽ 30 LET PLNÍME SNY O NOVÉM BYDLENÍ.

Navštivte naše pobočky Zlín - Vsetín - Uherské Hradiště - Valašské Klobouky - Bystřice pod Hostýnem

 +420 603 246 680

 agentura@zvonek.cz

 [@agentura_zvonek](#) | [@zvonek](#)

 www.zvonek.cz

Co Čech, to muzikant, co Rus, to okupant. Toto bylo první heslo, které jsem si v dětství zapamatoval a které mnohé z nás (bohužel) provázelo celým životem. A až když téměř celá generace těch, kteří to prožili na vlastní kůži, vymřela, objevil se tento pojem znovu. Možná to naše současná mladá generace potřebovala zažít, protože zločince znala jen z filmů a počítačových her. Mnozí snad dokonce vrahy omlouvají či podporují!

Nezapomenu na odpoledne 22. srpna 1968, kdy jsem jako malý kluk s kamarády seděl pod památným dubem nad hřbitovem v rodných Bojkovicích a společně jsme vymýšleli, co těm darebákům provedeme.

Nenávist k okupantům - Rusům - se pak v Česku celé desítky let projevovala nejvíce ve sportu, hlavně v našem tradičním hokeji. Porazit Rusy bylo základem pro rozdělení hokejových šampionátů na úspěšné a neúspěšné. Stačí si připomenout Nagano, které si pamatují i mladší, kde jsme ve finále Rusy porazili 1:0. A náš jediný, zato vítězný, gól dal symbolicky hráč se jménem Svoboda.

Když došlo letos k napadení demokratické Evropy, rozhodli jsme se v Agentuře Zvonek také do pomoci zapojit. Všem z vás, kteří jste se k nám přidali, patří velký dík. Zatím to za nás „schyťali“ hlavně Ukrajinci, kteří se postavili proti přesile, žádný Čech by ale neměl zapomínat, že před válkou na Ukrajině měl Putin dva hlavní nepřátelské národy (státy), tedy USA a vás (nás) - Českou republiku. A pokud se mu podaří v první fázi války vyhrát, jsme jedni z dalších na řadě. Mnozí naši spoluobčané se na to již chystají a řeší problém, kam sami utečou, kde budou v bezpečí, až bude válka i tady. A ruku na srdce - budeme schopni se bránit alespoň jako Ukrajinci? Mám z toho vážné obavy.

Abych nebyl k Rusům nespravedlivý - potkal jsem v osobním i pracovním životě spoustu občanů Ruska, se kterými jsme si rozuměli a dokázali spolupracovat. Možná to byla náhoda...

Pomáhat bychom si měli ale i my všichni navzájem. V tomto čísle našeho magazínu jsme proto nezištně dali prostor společnosti PAHOP, která poskytuje mobilní hospicovou péči. Sami jsme se s hospicovou péčí v naší rodině setkali, když nám odcházela babička, a uvědomili jsme si přitom, jak je důležité mít v těchto smutných, ale náročných chvílích někoho, kdo nám pomůže. I smrt je událost, která se nás týká, i když jsme ji často vytěsnili do nemocnic a LDN.



Naše rodina s pomocí hospicové péče ale umožnila milované babičce, aby nemusela být v nejtěžších chvílích odkázána na cizí lidi. To bylo její největší přání.

Protože je tento článek dost pesimistický, alespoň konec bude optimistický: **I když v minulosti darebáci dokázali dočasně vítězit na jakémkoliv poli, nakonec si spravedlnost svoji cestu našla. Proto se nebojme a přejme si, ať COVID-19 i fanatici a vrazi, ať jsou odkudkoliv, odejdou do historie.**

— Dr. Miroslav Zvonek

P.S.: Tento článek vyjadřuje mé osobní názory a nemusí se shodovat s názory všech našich spolupracovníků.

Poznámka: Když budete listovat dál naším magazínem, určitě si všimnete, že získal novou podobu. Je to jedna z věcí, kterými jsme se rozhodli oslavit 30. výročí založení Agentury Zvonek. Celým rokem 2022 se bude toto jubileum vinout jako zlatá nit (i když s ohledem na naše firemní barvy bych měl spíš napsat červeně). Můžu prozradit, že chystáme ještě pár dalších překvapení. Přeji pěkné čtení.

Vyhlásili jsme nejlepší makléře Agentury Zvonek

Máme za sebou další rok. Úspěšný rok, nutno podotknout. I to byl důvod, proč jsme se ve čtvrtek 7. dubna potkali v prostorách střelnice OMS Zlín, abychom zhodnotili, jak z pohledu Agentury Zvonek rok 2021 dopadl. Díky práci všech našich kolegů nyní již spokojeně bydlí více než 2 300 klientů. Dalším famózním číslem je přes 600 uzavřených realitních transakcí v loňském roce.

Na celofiremním setkání jsme také tradičně vyhlásili nejlepší realitní makléře za jednotlivé pobočky. Za Zlín se jím stal Michal Bartl (podívejte se na velký rozhovor s Michalem na stranách 8 - 10), za pobočku Uherské Hradiště Jiří Tomaňa a za Vsetín Petr Číž. Ocenění za největší počet realizovaných případů v roce 2021 pak získala Kateřina Kolomazníková. Vítězům gratulujeme a všem kolegům děkujeme za perfektně odvedenou práci.



STAŇTE SE MAKLÉŘEM AGENTURY ZVONEK a získejte:

- zázemí společnosti, která letos slaví 30 let na trhu
- nadstandardní výdělký podle realizovaných obchodů
- možnost být pány svého času
- pravidelný přísun zakázek a finanční podporu do začátku
- know-how úspěšné realitní kanceláře
- marketingovou podporu značky
- výhodný telefonní tarif, zázemí vybavené kanceláře

Máme více než 50 000 spokojených klientů.

Pojďte s námi hledat ty další!

Napište na agentura@zvonek.cz nebo volejte 724 900 389



Pojištění vkladů v případě úschovy finančních prostředků

V posledních týdnech se na nás často obrazejí klienti ze strany kupujících i prodávajících s dotazy na bezpečnost využívaných úschov finančních prostředků za účelem úhrady kupní ceny za převáděnou nemovitost. Zajímají se zejména o pojištění vkladů v bance, a to nehledě na to, zda jde o úschovu advokátní, bankovní či o úschovu poskytovanou realitním zprostředkovatelem podle zákona o realitním zprostředkování.

Vklady v bankách v České republice jsou pojištěny, tato skutečnost vychází přímo ze zákona. V případě krachu banky se na pokrytí pohledávek klientů této banky čerpají peníze z Fondu pojištění vkladů, který je spravován Garančním systémem finančního trhu (GSFT). **Vklady v české bance jsou pojištěné do limitu 100 tisíc EUR, přičemž tento limit platí pro veškeré vklady jedné osoby u příslušné banky (tj. na vklady na běžných, spořicíh i termínovaných účtech).**

V některých případech se však uvedený limit zvyšuje na dvojnásobek, tedy na 200 tisíc EUR. Jedním z takových případů je krátkodobý vklad peněz z prodeje nemovitosti sloužící k soukromému bydlení (tj. částka složená na bankovní účet přímo kupujícím, zprostředkovatelem či schovatelem na základě kupní smlouvy), např. vložení kupní ceny za nemovitost na úschovní účet. Další podmínkou pro uplatnění dvojnásobného limitu však je, aby peníze přišly na účet nejdéle tři měsíce před rozhodným dnem – tj. krachem banky. Mimo uvedené je nutné myslet i na to, že tyto vklady jsou pojištěny na dvojnásobný limit vždy pouze do provedení první dispozice s financemi (např. převod na jiný účet). O výplatu dvojnásobné náhrady je nutné požádat nejpozději do dvou měsíců od oznámení o krachu banky.

Dvojnásobný limit pro pojištění vkladu se vztahuje při splnění podmínek také na prostředky přijaté do úschovy realitním zprostředkovatelem podle zákona o realitním zprostředkování. Využití úschov prostředků za účelem úhrady kupní ceny za nemovitost do uvedeného limitu by tak v tomto ohledu mělo být pro klienty bezpečné. Zvláště pokud využijí úschov u prověřených schovatelů.



Mgr. Denisa Šobora Zvonková
PRÁVNÍK SPOLEČNOSTI

+420 739 300 454

denisa@zvonek.cz

Povinnosti pronajímatele bytu - jaké má majitel bytu povinnosti vůči nájemníkům a na co by si měl dát pozor?

Být majitelem pronajímané nemovitosti obnáší nejen pravidelný měsíční příjem, ale i spoustu povinností, které musí vlastník dodržovat. Nájemce má také svá práva a nároky. Pojďme tedy společně rozebrat nejdůležitější povinnosti pronajímatele.

OZNAMOVACÍ POVINNOST

Vlastník bytu může pronajmout svou bytovou jednotku komukoliv bez jakéhokoliv souhlasu orgánu společenství vlastníků jednotek (SVJ). Je však povinen oznámit osobě odpovědné za správu domu a pozemku jméno a adresu nájemníka a počet osob v domácnosti. To platí i v případě změny těchto údajů (§ 1177 NOZ). Pokud je pronajímaná bytová jednotka v družstevním vlastnictví, musí si majitel členských práv a povinností vyžádat souhlas bytového družstva s podnájmem bytu (pokud je to uvedeno ve stanovách bytového družstva). Za tento souhlas si družstvo často účtuje nemalý poplatek. A pozor! V některých družstvech může být nepovolený podnám důvodem k vyloučení z družstva.



POVINNOST UDRŽOVAT BYTOVOU JEDNOTKU V OBYVATELNÉM STAVU

Jednou z hlavních povinností pronajímatele je udržovat bytovou jednotku ve stavu způsobilém k obývání. Obecně je povinen podle § 2207 NOZ provádět běžnou údržbu (udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu) nájemce bytu, **větší opravy jsou však povinností pronajímatele**. Pokud se pokazí například klika u dveří nebo vodovodní baterie, opravu hradí nájemce. Větší a dražší závady jdou na vrub majitele bytu. Výčet všech služeb mimo ty běžné, které musí majitel zajišťovat, doporučujeme uvést v nájemní smlouvě.

Může se také stát, že se pokazí dražší spotřebič, jako je pračka nebo lednička. Pokud jsou tyto spotřebiče součástí nájmu a závada nebyla způsobena nájemcem, zajišťuje náhradu pronajímatel. Buď zařídí opravu, nebo nákup nového přístroje. Ve všech případech **je důležité mít sepsanou kvalitní nájemní smlouvu**, která umožní majiteli nemovitosti, aby se vyhnul případným reklamacím a nesrovnalostem ze strany nájemce.

POVINNOST PROVÉST VYÚČTOVÁNÍ SLUŽEB

Majitel pronajímané bytové jednotky musí podle zákona (zákon č. 67/2013 Sb.) do 4 měsíců po uplynutí kalendářního roku provést vyúčtování služeb a doručit toto vyúčtování nájemci. V dohodnuté lhůtě jsou nájemce a pronajímatel povinni se finančně vyrovnat, tedy vyrovnat případný přeplatek nebo nedoplatek za dodané služby. Pokud se v nájemní smlouvě nedohodli jinak, platí lhůta do 4 měsíců od doručení vyúčtování nájemci. Další povinností majitele je umožnit nájemci nahlédnout do podkladů pro vyúčtování, pokud o to požádá.

Povinností pronajímatele je ještě mnohem více, proto je nutné vše řádně ošetřit v nájemní smlouvě.

Samotná smlouva může být sama o sobě dosti složitá. Proto doporučujeme svěřit její přípravu realitním makléřům, kteří mají s pronajímáním bohaté zkušenosti a pomůžou vám vyvarovat se zbytečných chyb.

Realitní makléři Agentury Zvonek za 30 let působení na realitním trhu pronajali desetitisíce bytových jednotek a nabízí dlouhodobou spolupráci všem majitelům nemovitostí k pronájmu. **Pro pronajímatele (majitele bytů a domů) jsou realitní služby Agentury Zvonek zcela ZDARMA** (provizi hradí budoucí nájemce). **Součástí služeb je vyhledání solventního a prověřeného nájemce i sestavení kvalitní nájemní smlouvy. Po celou dobu trvání nájemního vztahu je vám realitní makléř k dispozici pro jakoukoliv radu či konzultaci.**

BYDLENÍ U LESA

RODINNÉ DOMY RACKOVÁ

PLOCHA POZEMKU AŽ 1200 m²
DISPOZICE 4KK - 6KK + GARÁŽ

+420 777 107 210

www.domy-rackova.cz

..... INZERCE

MOBILNÍ HOSPICOVÁ PÉČE

- pro nevléčitelně nemocné pacienty
- nepřetržitý režim s výjezdy ve dne i v noci
- účinná paliativní péče v domácím prostředí



DOMÁCÍ ZDRAVOTNÍ PÉČE

- pro pacienty léčené v domácím prostředí
- ošetření ran, podávání léků, medikace a další
- **DOMÁCÍ UMĚLÁ PLICNÍ VENTILACE**



TERÉNNÍ ODLEHČOVACÍ SLUŽBA

- jako návazná služba pro pacienty v hospicové nebo domácí zdravotní péči PAHOP



UHERSKÉ HRADIŠTĚ ■ UHERSKÝ BROD ■ ZLÍN ■ KROMĚŘÍŽ ■ VESELÍ NAD MORAVOU

www.pahop.cz
737 077 376



PAHOP
JE NEMOCNICE DOMA

Nikdy se nevracím stejnou cestou

Rozhovor s jedním z nejúspěšnějších makléřů Agentury Zvonek, Michalem Bartlem.

CO TĚ PŘIVEDLO K PRÁCI MAKLÉŘE? ČÍM SES ZABÝVAL DŘÍVE?

Nebylo to těžké rozhodování. Byl jsem vyhořelý a unavený z předešlého zaměstnání a také ze společného podnikání s reklamní agenturou mé ženy. Vlastně jsem neustále někde cestoval. Jednou jsem si počítal kilometry a bylo to i 70 000 km za rok. Následně jsem s kamarádem začal dělat interiér naší nemovitosti a posléze jsem s ním spolupracoval i na dalších rekonstrukcích. No a tím to vlastně vše začalo. Už předtím jsem zvažoval práci v oblasti realit, protože mě vždy zajímal celý její proces. Nebylo tedy času nazbyt. Vrátil jsem se do dětských let a plním si teď svá přání. Vše začíná většinou obrovským štěstím a jednou velkou šancí, kterou vám někdo nabídne. Vy ji musíte přijmout, i když vlastně nevíte, do čeho jdete.

PROČ SIS VYBRAL PŘÁVĚ AGENTURU ZVONEK? MĚL JSI I JINÉ NABÍDKY?

Proč ne? :-) Mám rád rodinné firmy. V jedné jsem dokonce před lety začínal a byla fajn. Chtěl jsem hlavně klid, sám si vybírat, pro koho chci pracovat a komu nemovitost prodávat. Je to jen na vás a to je to, co jsem od své práce vyžadoval. Pracovní tým je základ. A když prodáte první stovku nemovitostí, tak si vás vždy někdo z konkurence všimne. Dostával jsem nabídky nejen od firem, jež byly konkurencí Agentury Zvonek, ale také od kolegů z předešlého oboru. Všem moc samozřejmě s pokorou děkuji za nabídky, ale jsem spokojen pod logem ZVONEK.

JIŽ PÁTÝM ROKEM JSI NEJPRODUKTIVNĚJŠÍM MAKLÉŘEM AGENTURY ZVONEK. JAKÝ JE TVŮJ RECEPT NA ÚSPĚCH?

Za úspěchem a návratem klienta zpět k tobě nebo doporučením na další obchod je vždy jen pokora, úcta, skromnost, přehled o trhu, předvídatelnost nebezpečí, důvěra v sebe sama, pevná pravidla, která si musíš nastavit jako prioritu, dřina, i když jsi unaven, disciplína a hodiny práce pro klienta. Ten ti důvěřuje, že ho nezklameš a nepodvedeš. Vkládá do tebe své poslední jmění, důvěru a naději. Nikoho nesmíš

zklamat. Musíš dodržovat své pevné zásady a slovo. Důvěra je velmi křehká věc. Je snadné o ni přijít, ale velmi těžké ji získat zpět. To je mé doporučení. Já to tak dělám a 99 % klientů se vrací k mému jménu Michal Bartl na doporučení od mých zákazníků, kamarádů, přátel, rodiny.

O JAKÝ TYP NEMOVITOSTÍ JE AKTUÁLNĚ NA TRHU NEJVĚTŠÍ ZÁJEM?

Odpověď je jednoduchá, o ty nejlevnější (smích). Ne, stále jsou to byty 2+1 nejlépe s balkonem, terasou či předzahrádkou, maximálně do druhého patra, dokonce i ty starší pro jejich větší rozměr. Byty 1+1 na investici jsou žádané stále, pokud je tedy dobrá cena a lokalita. Rodinné domy v rozumném stavu a za rozumnou cenu jsou již dlouhodobě nedostatkovým zbožím. V případě, že je k dispozici nějaký v okolí Zlína (do 30 km), ihned ho prodám. Po garážích je a bude ve Zlíně obrovský hlad. Kdo má možnost výstavby, doporučuji investovat. Stále nám chybí pozemky na stavbu rodinných domů. Stačí klidně nějaký pozemek do 800 m² – mladí dnes více nechtějí z důvodu ceny. Kvůli situaci v zahraničí bude velký zájem o chaty. Velký problém vidím hlavně v pronájmech bytů kvůli klientům ze zahraničí – bude jich málo.

JAK MOC TĚŽKÉ JE DNES ZÍSKAT NOVÉHO PRODÁVAJÍCÍHO KLIENTA?

Dobrá otázka. Pokud máš doporučení od spokojených klientů, není to těžké. Je tady spíše jiný problém – mám co prodávat. Mám rozjednaných několik případů, kdy lidé zvažovali prodej pozemků nebo bytů včetně těch zahraničních. Není problém prodat, je problém něco v okolí Zlína koupit nebo postavit za rozumnou cenu.

CO MYSLÍŠ, ŽE NÁS JEŠTĚ ČEKÁ V ROCE 2022 NA TRHU S NEMOVITOSTMI?

Masakr (smích). Ti, co doteď váhali a neprodali za nabízené ceny, budou asi litovat. Za mne nastává doba stagnace a dohadování. Prodeje se budou prodlužovat. Nová výstavba a rekonstruované nemovitosti už dolů s největší pravděpodobností nepůjdou, alespoň ne v nejbližší době. Bude sice

NA KTERÝ OBCHOD JSI OBZVLÁŠTĚ HRDÝ? CO SE TI NEJVÍC PAVEDLO?

Samozřejmě je pár perliček, které vám zůstanou v hlavě navždy. Každá nemovitost má svůj životní příběh, a proto mám tuhle práci rád a jsem opravdu hrdý, že můžu patřit mezi tu špetku nejlepších a poctivých makléřů. I můj kamarád říká: „Míšo, já bych to nemohl dělat.“ A já mu říkám to samé: „Nic si z toho nedělej, já taky nemůžu jezdit s hovnocucem.“ Ale oba se vzájemně potřebujeme, chápete? On mně vyváží jímku a já mu dělal ocenění pro notáře k závěti zdarma, tak to prostě funguje. Rovnováha.

JAK VLASTNĚ VYPADÁ TYPICKÝ PRACOVNÍ DEN REALITNÍHO MAKLEŘE?

Není to každý den stejný, třeba včera v 6:00 budíček, v 6:05 zapneš kávovar, vyběhneš na zahradu se staforem, posnídáš s rodinou, vyřídíš 60 e-mailů z Bazoše a jiných portálů, obvoláš prohlídky z předešlého dne, doplníš informace e-mailem, obvoláš poptávky od asistentky a nasmlouváš nové prohlídky nemovitostí, vyřídíš dodělávky rezervační smlouvy na další den, doladíš smlouvy s právním oddělením, zanešeš podklady na katastr, vletíš na archív prověřit podklady k RD, zavoláš schůzku na energetické štítky, pasporty projektantovi, volá ti odhadce, kdy může zaměřit nemovitost, co máš pod rezervací, obvoláš poradce a banky, jak to vypadá se zástavními smlouvami klientů a jak dopadl klient ve schvalování. Ve 14:00 jdeš na oběd a letíš na první prohlídky. Návrat domů v 19:00. Večer ještě píšeš SMS, rezervace, usínáš s úsměvem.

NA JAKÝ REGION SE SPECIALIZUJEŠ A KDE SE TI PRACUJE NEJLÍP?

Tak tuhle věc naštěstí neřeším vůbec. Můj kamarád říkal, nikdy se nevracej domů stejnou cestou, ať něco vidíš. Držím se toho dodnes. Celý život jsem jezdil po světě, a tak je mi jedno, kde prodávám nemovitosti. Není moc hotelů, kde jsem nespál. Prioritně prodávám Zlínský kraj a okolí, protože z něj pocházím.

Michal Bartl k vašim službám.

+420 602 508 688

bartl@zvonek.cz

Celý rozhovor najdete na www.zvonek.cz.

Hodnotili nás



Honza K. ★★★★★

Paní Eliška Zvonková se o nás profesionálně postarala a zároveň předčila naše očekávání, za jakou cenu byla schopna naši nemovitost prodat.



BLUENET NTS, a.s. ★★★★★

S Agenturou Zvonek máme mnohaleté zkušenosti, vždy vstřícný a profesionální přístup, férové jednání. Zejména vyzdvihujeme práci pí Kolomazníkové, se kterou jsme realizovali mnoho obchodů, vždy bez jediného problému.



Veronika ★★★★★

Děkujeme za super profesionální přístup a pomoc ve všech směrech. Zkorigovat prodej dvou bytů, koupi jednoho domu s další spoustou - ne úplně jednoduchých - navazností byl opravdu nadlidský výkon, který mohli zvládnout pouze profesionálové. Děkujeme panu Zubíčkově a paní Bouškové za profesionální přístup po všech stránkách a všem doporučujeme!

Inflace negativně ovlivňuje výnos z nájmu. Jak jej může pronajímatel zvýšit?

První čtvrtletí letošního roku je spojeno s růstem inflace, který je srovnatelný s obdobím okolo roku 2008, doby počátku minulé hospodářské krize. Zatímco v posledních deseti letech nepřevýšila průměrná roční inflace 3 %, aktuální míra sahá na hodnotu 10 % a může být hůř. Na pozoru by se měli mít pronajímatelé nemovitostí. Proč? Protože inflace ukrajuje z jejich výnosu z pronájmu nemovitosti. Pronajímatelé, kterým pronájem zprostředkovává realitní kancelář, mají obvykle zakotveno zohlednění inflace přímo v nájemní smlouvě. Jakou možnost zvýšit nájem v době vysokého růstu inflace má však pronajímatel bez inflační doložky v nájemní smlouvě?

Jednou z možností zvýšení nájmu je dohoda mezi nájemcem a pronajímatelem. Pokud však nájemce na zvýšení nájmu dohodou dobrovolně nepřistoupí, má pronajímatel i další možnosti.

U nájemních smluv uzavřených na dobu určitou má pronajímatel možnost **zvýšit nájem vždy ke dni uzavření nové nájemní smlouvy nebo jejího prodloužení**. Pokud stávající nájemce nesouhlasí s pokračováním nájmu za nových podmínek, nájem se neprodlouží a skončí uplynutím doby, na kterou byla nájemní smlouva sjednána. Proto také doporučujeme sjednávat nájemní smlouvy na dobu jednoho roku, majitel tak má možnost reagovat na aktuální situaci na trhu.

V případě smluv uzavřených na dobu neurčitou je možné zvýšit nájem formou **tzv. jednostranné změny** nájemného dle občanského zákoníku, a to až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě. Majitel může navýšení navrhnout pouze jednou za 12 měsíců a nájem nesmí být navýšen o více než 20 % za poslední tři roky. Pronajímatel musí prokázat obvyklou výši nájemného v dané lokalitě např. znaleckým posudkem nebo jinými nájemními smlouvami z jiných nemovitostí v daném místě. Souhlasí-li nájemce s návrhem na zvýšení nájemného, zaplatí počínaje třetím kalendářním měsícem po dojití návrhu zvýšené nájemné, tak jak bylo pronajímatelem navrženo. Pokud nájemce zvýšení nájmu neodsouhlasí, může se majitel bytu obrátit na soud,

aby vyšší nájemného určil, a to až do výše obvyklého nájemného, která je v místě a čase obvyklá (není tedy vázán 20% limitem pro navýšení, jak bylo uvedeno výše).



Je tedy jasné, že pronajímatel mnoho možností pro zvýšení nájmu během trvání nájemního vztahu nemá. Některé možnosti jsou navíc složité. **Zkušení realitní makléři Agentury Zvonek proto doporučují, aby bylo v každé nájemní smlouvě zvýšení nájemného upraveno tzv. inflační doložkou.**

Inflační doložka znamená, že se nájem zvyšuje podle míry inflace. Důležité je uvést, podle kterého ukazatele inflace se navýšení bude řídit. Jedním z nejčastějších ukazatelů je index spotřebitelských cen, který zveřejňuje Český statistický úřad. Také je nutné ve smlouvě určit, ke kterému datu se cena nájmu bude měnit. Nejčastěji se tak děje k 1. lednu. Výše nájemného se na základě inflační doložky mění automaticky, takovou možnost však ve smlouvě lze sjednat pouze jednou ročně. Důležité je ještě zmínit, že na základě inflační doložky je možné zvýšit pouze samotné nájemné, nikoliv však platby za energie a další služby, které jsou součástí nájmu.

Realitní makléři Agentury Zvonek vám provedou bezplatnou revizi vaší stávající nájemní smlouvy a pomohou vám např. formou dodatku k nájemní smlouvě upravit aktuální výši nájemného tak, aby nájemné odpovídalo současnému vysokému růstu inflace a pomohli vám ochránit vaši investici.

BYTY



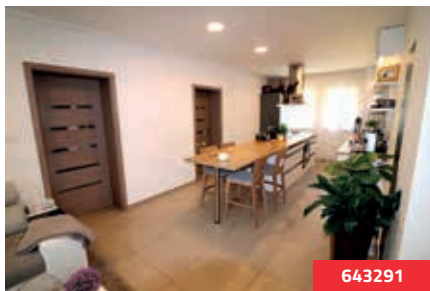
ZL02465

2. května, Napajedla

Byt 2+1 ve 2. patře zděného domu s lodžii a zahradou, čeká na tu pravou rekonstrukci.

vaculin@zvonek.cz

2 490 000 Kč



643291

Santražiny, Zlín

Cihlový byt 3+kk, 71 m² v samém srdci města Zlína, má za sebou kompletní rekonstrukci.

bartl@zvonek.cz

6 550 000 Kč



660676

Tyršova, Zlín

Byt 3+1 v 6. patře s výtahem, 70 m² prostoru v původním udržovaném stavu, s plastovými okny a jižním výhledem z balkonu.

kolomaznikova@zvonek.cz

3 590 000 Kč



ZL02783

Jana Uhra, Brno

Krásný byt 1+1 o ploše 59 m² v příjemné zástavbě v lokalitě Brno - střed. Byt prošel kompletní rekonstrukcí včetně podlahového vytápění a dřevěných podlah. Jednotka disponuje balkonem, sklepem a společným podílem v zahradní části atria domu.

bartl@zvonek.cz

7 130 000 Kč



ZL02764

Zálešná III, Zlín

Byt 3+1 s baťovskou historií, 100 m² v cihlovém domku s krásnou zahradou (120 m²), vlastním parkováním a terasou na jih.

miroslav@zvonek.cz

5 750 000 Kč



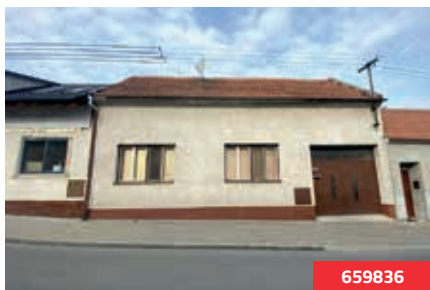
657836

Benešovo nábřeží, Zlín

Byt 4+1 (možnost 5+1), 63 m² s neprůchozími pokoji a v podkroví revitalizovaného domu.

vaculin@zvonek.cz

4 500 000 Kč



659836

Sochorcova, Staré Město

Udržovaný byt 2+1 v části rodinného domu, 68 m² s rozlehlou zahradou a bazénem.

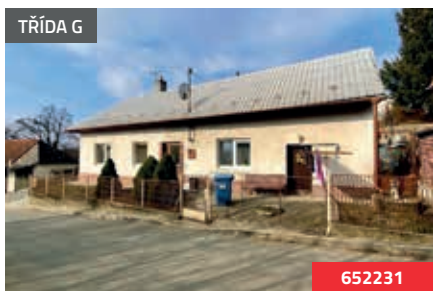
zubicek@zvonek.cz

2 800 000 Kč

Pro své klienty hledáme ke koupi byty 1+1, 2+1, 3+1 ve Zlíně, Uh. Hradišti a Vsetíně. Prodejte za nejvyšší cenu.

**VOLEJTE NA
+420 603 246 680**

RODINNÉ DOMY



Horní dědina, Zlín

Dům s menší zahradou a garáží, prošel částečnou rekonstrukcí, ze smíšeného zdiva a zčásti zděný, zahrada 411 m².

filip@zvonek.cz

5 990 000 Kč



Jablůnka

Malý domek (zast. plocha 74 m²) připravený k přestavbě. Se zahradou (200 m²) a 1/6 podílem na společném dvoře s 980 m².

martinkova@zvonek.cz

1 790 000 Kč



Zářičí

Dům ke kompletní rekonstrukci, čeká na vás přízemí s 3+kk, sklep a zahrádka s příjezdem, možnost dobudovat podkroví.

bartl@zvonek.cz

1 850 000 Kč

Pro své klienty hledáme ke koupi rodinné domy a chalupy ve Zlínském kraji. Prodejte za nejvyšší cenu.

VOLEJTE NA
+420 603 246 680



Jablůnka

Dům po kompletní přestavbě (2017) u lesa v klidné lokalitě. Nově zateplené zdi i střecha, izolované základy. Dvě patra pro rekreační využití. Za domem nová dílna. Zahrada (800 m²) s keři, vzrostlými ovocnými stromy a ořešákem.

martinkova@zvonek.cz

9 800 000 Kč



Březnice

Rodinný dům s krásnou zahradou, pozemkem 816 m², 2 bytovými jednotkami a garáží v příjemné lokalitě 5 minut od centra Zlína.

filip@zvonek.cz

7 290 000 Kč



Nedašov

Rodinný dům se zahradou, hospodářskými stavbami a garáží, po částečné rekonstrukci. Zahrada (810 m²) s ovocnými stromky.

machacova@zvonek.cz

4 200 000 Kč



Drnovice

Starší rodinný domek se zahradou o rozloze 440 m², s částečnou rekonstrukcí, nepodsklepený.

machacova@zvonek.cz

1 990 000 Kč

POZEMKY A CHALUPY



Lužná

Obytná chalupa (po část. rekonstrukci), hospod. stavení a stodola z roku 1896. Vhodné k citlivé rekonstrukci a bydlení v CHKO.

martinkova@zvonek.cz

2 900 000 Kč



Vlčnov

Vlčnovská bída po část. rekonstrukci, nyní využívaná k rekreaci (EL, sprcha, podkroví). Velký pozemek (4 700 m²), nyní trnkový sad.

zubicek@zvonek.cz

2 880 000 Kč



Komenského, Vizovice

Pozemek 1750 m² pro velmi náročného zájemce, který chce bydlet na klidném místě u lesa.

zvonekova@zvonek.cz

Info v RK

Pro své klienty hledáme ke koupi pozemky ve Zlínském kraji. Prodejte za nejvyšší cenu.

**VOLEJTE NA
+420 603 246 680**



U Trojice, Tlumačov

Stavební pozemek čeká na menší rodinné bydlení, velikost cca - 8x14 m, napojena elektřina, vodovod, kanalizace i plyn.

bartl@zvonek.cz

1 125 000 Kč



Bohuslavice nad Vlárí

Soubor 7 zemědělských pozemků na farmě s chovem hovězího dobytka. Plocha celkem 2 595 m² (zastavěná 357 m²).

machacova@zvonek.cz

2 720 000 Kč



Boršice u Blatnice

Pozemky o 3532 m², orná půda a v blízkosti zemědělského družstva Dolňácko.

tomana@zvonek.cz

325 000 Kč

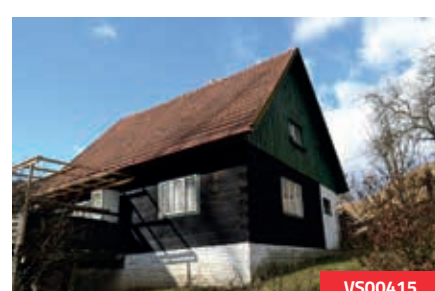


Jasenná

Stavební pozemek o výměře 1888 m², rovinný, k výstavbě rodinného domu, elektřina i obecní vodovod u pozemku.

bouskova@zvonek.cz

1500 Kč/m²



Halenkov

Původní dřevěnice s pozemkem 820 m² v údolí Vsetínských vrchů, k rekonstrukci dle představ nového vlastníka.

martinkova@zvonek.cz

3 900 000 Kč

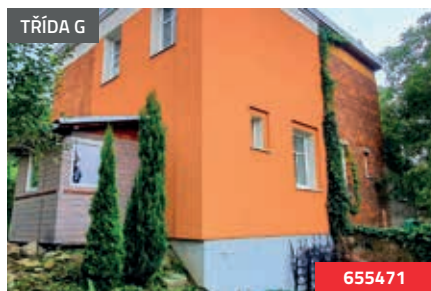


Ant. Dvořáka, Uherský Brod

Čtyřpodlažní bytový dům. Přízemí - kancelářské a sklad. prostory, byt dispozičně 2+1. Ve druhém i třetím podlaží jsou dva a dva byty dispozičně 2+1.

holcner@zvonek.cz

16 700 000 Kč



Lazy VI, Zlín

Půldomek s vlastní zahradou o 168 m², částečně nové odpady, nové rozvody v mědi, možnost přípojky na plyn, zateplení a plastová okna.

hauserova@zvonek.cz

4 950 000 Kč

Pro své klienty hledáme ke koupi baťovský půldomek nebo čtvrtdomek ve Zlíně. Prodejte za nejvyšší cenu.

VOLEJTE NA
+420 603 246 680



Kvítková, Zlín

Připravujeme projekt prodeje 6 bytů v bytovém domě. Dispozice: 3x 2+1 s jídelnou, 3x 1+1. Možnost spojování bytů. Každý byt bude mít parkovací stání a zděný sklep. Nemovitost je určena klientovi, který se nebojí vlastní rekonstrukce nemovitosti na vlastní náklady. Odměnou mu bude bydlení v samém centru města Zlína s parkováním pro jedno osobní vozidlo.

bartl@zvonek.cz

Info v RK

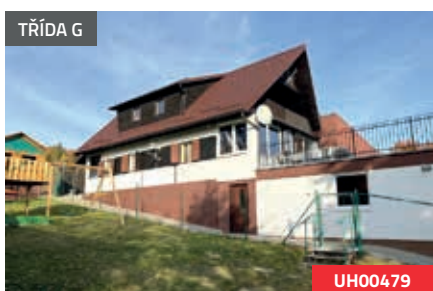


Novosady, Holešov

Nově rekonstruovaná a kompletně vybavená Kozlovna u Kozla, velmi blízko centra Holešova (křižovatka ul. Školní a Novosady).

filip@zvonek.cz

15 900 000 Kč

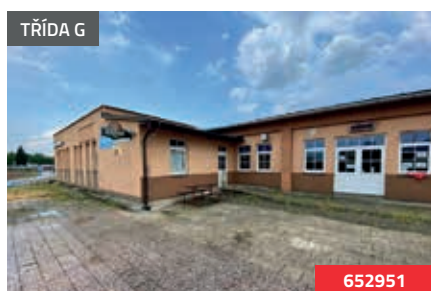


Osvětmaný

Nadstandardní podsklepená celoročně obyvatelná chata 6+1 s bazénem, vinným sklepem a velkým komerčně využitým prostorem.

holcner@zvonek.cz

Info v RK



Hanácké náměstí, Chropyně

Objekt na lukrativním místě v Chropyni (blízko prům. zóny a koupaliště). Možno přebudovat na sídlo firmy, kanceláře nebo prodejnu.

filip@zvonek.cz

10 900 000 Kč



Štefánikova, Zlín

Objekt k bydlení nebo podnikání. V přízemí bar, salonek se sklady a balkon; v patře samostatný byt. Blízko zastávky MHD.

filip@zvonek.cz

14 950 000 Kč

zvonek.cz

Každé bydlení potřebuje Zvonek



Bystřice pod Hostýnem
v blízkosti Masarykova náměstí
filip@zvonek.cz



Uherské Hradiště
naproti bočnímu vchodu pasáže Slunce
zubicek@zvonek.cz



Valašské Klobouky
naproti Lidlu
miroslav@zvonek.cz



Vsetín
Budova VZP, 3.patro
zubicek@zvonek.cz




Zlín - sídlo firmy
Zlín, Pod Nivami 330 (za sokolovnou)
agentura@zvonek.cz



Zlín - kontaktní kancelář
třída Tomáše Bati 199
agentura@zvonek.cz

 +420 603 246 680

 agentura@zvonek.cz

 @agentura_zvonek