



REALITNÍ LISTY

mrózek
-reality.cz

Zpravodaj realitní kanceláře

Ročník 1 Léto 2022

LUXUSNÍ RODINNÝ DŮM v obytném křídle Benediktínského kláštera

Zaujala vás fotografie zahrady ve středomořském stylu? Mne, jakožto vystudovaného zahradního architekta, rozhodně ano. Jsme rádi, že klienti jsou s naší prací spokojeni a s důvěrou se na nás obracejí s prodejem svých dalších nemovitostí i mimo náš region. A tak jsme se ocitli v Rajhradu, 10 km od Brna, přesně na 1. nádvoří Benediktínského kláštera, kde v obytném křídle prodáváme jeden ze čtyř domů.

Tento koncept bydlení je podle nás zcela jedinečný, protože poskytuje zážitky a uspokojení potřeb člověka, které pokládáme z pohledu nároků moderního života, které jsou na nás v současnosti kladeny, za zcela jedinečný, originální a ojedinělý.

Podrobnější info na: Ing. Marcin Mrózek

mrozek-reality.cz/dum-v-klastere-rajhrad

www.reallia.cz, tel: +420 604 840 537



Mé jméno je Marcin Mrózek, jsem realitním makléřem a zvu Vás na prohlídku jedinečného domu. Já sám jsem v Česku takto nevšedně a citlivě řešený projekt bydlení, který myslí na komplexní uspokojování našich potřeb od praktických, estetických, a dovolím si říci až po zážitky duchovní, neviděl.

Myslím, že kvalita tohoto domu jako projektu umožňuje člověku zažít osobní autenticitu v jeho sepjatosti s prostředím, ve kterém žije a dokáže mu tím poskytnout hluboké zakořenění. Nemovitost je součástí objektů Benediktinského kláštera Rajhrad, jejichž genius loci jedinečnosti jsou všudypřítomné a viditelné. Po vstupu do celého domu zažijeme prolnutí přenosu bohatých zážitků z historického rázu místa, ve kterém se dům nachází a zahrady dýchající Provence, které se do nás vtisknou, a které si zde přineseme, s momentem překvapení, který nastane, když se tyto vjemy odráží v čistém přírodním až spartánském interiéru domu a vytváří tak neopakovatelné kouzlo v našem nitru. Zahrada je architektonicky koncipována ve stylu francouzské Provence, jak voní a jak celkově působí v této překvapivé sepjatosti s barokní architekturou 11. století. Je to první místo, které nás může vybízet ke každodennímu relaxačnímu či dokonce duchovnímu zastavení při návratu domů. Pro mě je to zcela jedinečný a mimořádně silný zážitek, který doposud nezeslábl a místo, se zcela unikátní atmosférou, kterou jsem doposud při mé práci v realitách nikdy nezažil.

Kdykoliv z tohoto domu odcházím, opravdu mě napadá a říkám si: „takto bych se chtěl vrátet každý den a prožívat takto svou identitu s svým domovem.....A tvořit zde kořeny svého života.

Toto je ten ústřední zážitek, který jsem si s této nemovitostí odnesl.

Zveme Vás na prohlídku
mrozek-reality.cz/dum-v-klasteru-rajhrad
www.reallia.cz



Rajhrad je město v okrese Brno-venkov, v Jihomoravském kraji, ve velmi příjemné blízkosti a jednoduché dostupnosti metropole Moravy (asi 12 km jižně od centra Brna). Jedná se o vinařskou obec ve Znojemské vinařské podoblasti. Město Rajhrad se postupně stává známou odpočinkovou zónou jižně od Brna.

Cílem většiny návštěvníků a poutníků v Rajhradě je benediktinský klášter, který je nejstarším klášterem na Moravě a náleží k nejvýznamnějším moravským památkám. V roce 1045 daroval český kníže Břetislav I. Břevnovskému klášteru opuštěný hrad s názvem Rajhrad a v něm založil klášteřík sv. Petra a Pavla. Chrám byl pak proměněn v roce 1948 ve skutečný klášter který byl podřízen břevnovskému opatství. V roce 1311 navštívili klášter král Jan Lucemburský a rakouský vévoda Friedrich. Rajhradský klášter zcela určitě patří mezi nejceněnější historické památky České republiky.

Rodinný dům, na prohlídku kterého Vás zveme, je třetí v řadě čtyř rodinných domů v benediktinském opatství, v obytném křídle, na prvním nádvoří. Nemovitost je upravena i na bydlení v podkroví. V přízemí vzniklo 3+kk se sociálním zázemím, v podkroví jsou pak další dva pokoje, koupelna s WC a šatna. A protože se jedná o opravdu jedinečnou a mimořádnou nemovitost, tak jsme prezentaci svěřili známému profesionálnímu fotografovi designu architektury Ondřeji Pavlačikovi. Jak se mu prezentace povedla, tak to už posuďte sami.



Rozhovor o insolvenčních s advokátkou a insolvenční správkyni, Mgr. Danou Galuszkovou

Paní magistro, jak může informace o exekuci, či insolvenci, zkomplikovat prodej nemovitosti?

Mezi nejčastější omezení patří informace o exekuci postihující danou nemovitost. Může se jednat např. o zápis o nařízení exekuce prodejem nemovitosti nebo zástavní exekutorské právo. V takovém případě je nemovitost tzv. zablokovaná. Sám vlastník již s nemovitostí nemůže nakládat, tzn. ani ji prodat, takže zájemce o nemovitost musí jednat s příslušným exekutorem. V případě, že exekutor řeší prodej nemovitosti formou dražby, pak nezbyvá než se pokusit získat nemovitost v dražbě. V současné době je také poměrně častý zápis o tom, že je majitel nemovitosti v úpadku. To také většinou znamená, že nemůže se svojí nemovitostí nakládat – tj. prodat ji. K tomu je oprávněný insolvenční správce, takže nastává obdobná situace jako v případě exekucí, ovšem jednat je potřeba právě s insolvenčním správcem.

**Jaký je vůbec rozdíl mezi činnostmi insolvenčního správce a exekutora?
Myslím z hlediska vlastnictví nemovitostí?**

Z pohledu zájemce o koupi nemovitostí je rozdíl mezi tím, jestli je nemovitost zpeněžována exekutorem nebo insolvenčním správcem minimální. V obou případech dochází po skončení zpeněžení dražbou k zániku ostatních zástavních práv, věcná břemena zůstávají zachována. Pokud dlužník v domě nebo nemovitosti bydlí, je v obou případech zavázán nemovitost vyklidit do 15 dnů od nabytí nemovitosti vydražitelem.

Co je to vlastně insolvence a jak se řeší?

Exekuci se řeší vždy jeden konkrétní dluh vůči konkrétnímu věřiteli. Insolvence naproti tomu řeší závazky dlužníka komplexně a to buď z podnětu jednoho nebo více věřitelů nebo také na základě vlastního návrhu dlužníka. Přitom nezáleží na tom, zda jsou již jednotlivé závazky přiznané rozhodnutím soudu nebo jiného veřejného orgánu nebo se jedná o závazky krátce po splatnosti. Jedná se tedy o řešení situace, kdy má dlužník již více závazků, které není schopen splácet. V insolvenci se mohou ocitnout jak právnické osoby, tak i osoby fyzické bez ohledu na to, zda se jedná o podnikatele či nikoliv. Insolvence má několik podob. U právnických osob jde častěji o konkurs, někdy také o reorganizaci. Fyzické osoby většinou využijí možnosti řešit své dluhy prostřednictvím tzv. oddlužení, protože prostřednictvím této formy mají na konci řízení velkou šanci na osvobození od zbývajících částí svých závazků a tedy obnovení běžného života bez dluhů a z toho vyplývajících stresů.

Jaký je vůbec postup insolvenčního řízení?

Insolvenci řeší příslušné soudy, ale velmi důležitou osobou je pro dlužníka vždy insolvenční správce. Ten je v pozici jakéhosi vykonavatele insolvenčního řízení a dbá zejména na to, aby insolvenční řízení proběhlo podle pravidel daných příslušným zákonem – tj. aby oprávněné závazky věřitelů byly poměrně uspokojeny v co nejvyšší možné míře, ale aby přitom zůstala zachována práva dlužníka zejména na tzv. nezabavitelnou částku, potřebnou pro krytí jeho nezbytných nákladů na živobytí. Pokud jde o oddlužení, které je nyní nejvíce využívaným způsobem insolvence, pak vše probíhá tak, že poté, co věřitelé uplatní své pohledávky vůči dlužníku a tyto jsou zjištěné jako oprávněné, soud stanoví způsob plnění oddlužení prostřednictvím měsíčních splátek spolu se zpeněžením majetkové podstaty (tj. i jiným majetkem než pouze srážkami z příjmu), ale ve většině případů zůstane u splátkového kalendáře. Ten probíhá buď 5 let nebo ve vyjmenovaných případech 3 roky. Pokud dlužník neporoučí žádné své povinnosti, zejména povinnost zajistit podle svých možností a schopností co nejvyšší příjem pro uspokojení svých věřitelů, pak je na konci insolvenčního řízení od všech zbývajících dluhů osvobozený a již se nemusí obávat dalšího nárůstu dluhů nebo vymáhání věřiteli.

V rámci insolvenčního řízení jsem zaslechl pojem Chráněné obydlí. Můžete prosím vysvětlit, co tento pojem znamená?

Chráněné obydlí je institut zavedený podle insolvenčního zákona nevztahuje se na exekuční řízení. Jak jsem již dříve uváděla, patří do majetku dlužníka, který může být v rámci úpadku zpeněžený i byt, dům nebo i družstevní podíl v bytovém družstvu. Jestliže ale dlužník v takovém bytě nebo domě bydlí a obvyklá hodnota takového bydlení není vyšší než stanovená zvláštním předpisem právě pro účely oddlužení, nebude se v oddlužení zpeněžovat a dlužník může i nadále v takovém obydlí bydlet i přesto, že je v úpadku.

Zatím jsem se bavili pouze o nemovitostech ve vlastnictví. Jak je to u družstevních bytů? Může exekutor, nebo insolvenční správce zkomplikovat převod družstevního podílu k bytové jednotce?

Družstevní podíl související s právem nájmu k družstevnímu bytu je majetkem dlužníka jako cokoliv jiného. V případě exekucí tak může být obecně předmětem exekuce. V případě insolvenčního řízení formou oddlužení je situace složitější. Jestliže jde o tzv. chráněné obydlí, o němž jsem se zmiňovala výše, tak dlužníku zůstává členství v družstvu zachováno včetně jeho práv, které s tím souvisí. Pokud se ale o chráněné obydlí nejedná, tak dlužníku ze zákona členství v družstvu zaniká a vypořádací podíl se stává součástí majetkové podstaty, jinak řečeno dlužník ztrácí možnost a oprávnění sám o prodeji členského podílu rozhodovat. V každém případě lze jenom doporučit, aby si zájemce o koupi členského podílu v družstvu, s nímž je spojeno právo nájmu ke konkrétnímu bytu ověřil ve veřejně přístupném insolvenčním rejstříku, případně u příslušného bytového družstva, zda není družstevní podíl zatížen exekucí nebo zda členství v družstvu z důvodu oddlužení prodávajícímu nezanklo.

Děkujeme Vám za rozhovor

Rozhovor s advokátkou vedl Marcin Mrózek



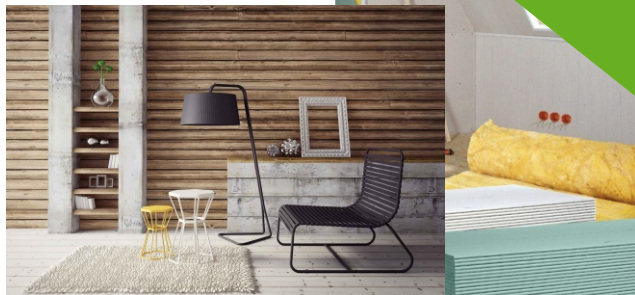
mrózek - reality

BONUS pro naše BÝVALÉ, SOUČASNÉ I BUDOUCÍ KLIENTY. Oslovila nás společnost LEROY MERLIN z Cieszyna s nabídkou spolupráce. Potěšilo nás, že si vybrali zrovna naši realitku. A bude to asi i tím, že naše nemovitosti inzerujeme i po druhé straně Olzy. A tak jsme „chytili příležitost za pačesy“ a domluvili pro naše klienty 10 % slevu na nákup v Cieszynie. A jak bonus získáte, úplně jednoduše - zavolejte na číslo 725 996 354 a domluvíme předání. Slevu můžete uplatnit na veškerý sortiment do konce letošního roku.

Stavte se
k nám pro
voucher.



**SLEVA
10%**



LEROY MERLIN



Je doba dovolených a tak se mnoho Čechů vydává na dovolenou do zahraničí vlastním vozidlem, kde je může potkat mnoho nepříjemných situací jako je například odtah vozidla v důsledku poruchy nebo třeba i dopravní nehody. Přitom si neuvědomují, že za to zaplatí desítky tisíc korun, pokud nemají kvalitní pojištění asistenčních služeb. V rámci povinného ručení přitom stojí pár stokorun ročně, ale protože chtějí ušetřit, sjednají si pouze základní asistenční služby, které jsou většinou zdarma, ale zajistí svému majiteli pouze velmi omezený rozsah krytí a nízké limity plnění. Je to například odtah pouze do 50 km vzdáleného servisu a nebo pouze organizace příjezdu mechanika. Přitom odtah nepojízdného vozu automobilu z Istrie v Chorvatsku vyháží na 35 000 Kč, obvyklá sazba se pohybuje okolo 25 Kč/km vč. DPH, přičemž se počítají obě cesty, tedy jak cesta pro nepojízdné vozidlo, tak cesta zpět. I při cestě do sousedních zemí (Německo, Rakousko) je riziko vysokých nákladů v případě poruchy nebo dopravní nehody. V rámci cestovního pojištění je možné si autoasistenci v zahraničí sjednat a investice se vyplatí. Nejčastější příčiny využití asistenčních služeb jsou vybitá baterie, defekt na pneumatice a dopravní nehoda. V případě vybité baterie je potřeba se připravit na servisní zásah až 200 euro, defekt pneumatiky a následný odtah do servisu může vyjít podle vzdálenosti do nejbližšího servisu na 300 euro.



Přejeme vám šťastnou cestu a příjemnou dovolenou.

Pojištění na míru pro vás připraví naše hypoteční a pojišťovací poradkyně:

Věra Labajová, tel.: 607 165 044

vera.labajova@gmail.com, www.veralabajova.cz



Realitní odborníci se shodují,
že vzhledem k rostoucím cenám domů
a bytů je v současnosti nejlépejší
a nejdostupnější postavit si dům svépomocí.
Ve srovnání nejlépe vychází
merkur, lego nebo Minecraft.



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