

Nové stavební předpisy umožní změnu ateliérů na byty

Nové stavební předpisy umožní změnu ateliérů na byty

Majitelé takzvaných ateliérů, tedy nebytových jednotek využívaných často k bydlení, se už chystají na podzim, kdy má začít platit novela Pražských stavebních předpisů (PSP). Ta díky mírnějším požadavkům na dopad denního světla umožní rekolaudaci některých ateliérů na byty. Jejich hodnota tak stoupne přibližně o 10 procent.

DENISA HOLAJOVÁ

Obecně platí, že ateliéry jsou o deset až 15 procent levnější než bytové jednotky v dané lokalitě.

Tvrdí to Jan Kratochvíl z kanceláře Remax G8 reality. Podle sítě Century 21 se cena po rekolaudaci zvýší v průměru o pět procent. Důležitý rozdíl je v tom, že vlastník či nájemce ateliéru v něm nemůže mít trvalé bydliště.

„Navíc, když se majitel rekolaudovaného ateliéru rozhodne byt prodat, kupující bude mít méně komplikací s vyřizováním hypotéky a také vyjde vyšší odhad ceny nemovitosti bankou,“ doplňuje makléřka Barbora Merknarová z kanceláře Century 21 Ruby.

Na nový kolaudační proces se chystají hlavně lidé z novostaveb. Řada rezidenčních developerů totiž jako ateliéry nabízí byty, jejichž některé místnosti nesplňují dosud platná kritéria pro standardní pokoj – zpravidla oslunění, úroveň hluku nebo nároky na přímé větrání. Ani s novými PSP ale ateliéry z trhu úplně nezmizí.

„Cenový rozdíl bytu a ateliéru vychází jednak z jejich rozdílného právního statutu,



VELKÝ ZÁJEM. Na rekolaudaci se chystají jak lidé z novostaveb, tak developéři. Foto: Central Group

ale také z toho, že ateliér má většinou nějaký nedostatek. Otevřením větších možností při rekolaudaci na bytové jednotky se odstraní právní část problému, ale zůstane pořád fakticky stejný reálný stav,“ připomíná Kratochvíl.

ODLIŠNOSTI V PLATBÁCH A DANÍCH

Na změnu se připravují také developéři. „Pokud to nyní legislativa umožní, změníme jednotky vedené jako ateliéry na byty. Cena sice může nepatrně vzrůst, ale danou úpravou zvedneme hodnotu nemovitosti. Lidé si zde navíc budou moci zřídit trvalé bydliště,“ uvedl výrobní ředitel společnosti JRD Roman Havlíček.

Například developerská firma Central Group má v aktuální nabídce 49 ateliérů. Proměna na byty, kterou

měkčí pravidla PSP dovolí, se ale podle mluvčího Radka Ježdíka bude týkat jen několika z nich.

Další velký rezidenční developer YIT změnu vítá, byt má v aktuálně budovaných projektech jen minimum ateliérů. „Pokud to bude administrativně a časově možné, určitě požádáme o jejich změnu na byty. Věříme, že to klienti ocení nejen s ohledem na finanční úspory. V současnosti za takový byt, který je prakticky stejný jako jiné byty v daném projektu, kupující hradí DPH ve vyšší sazbě a kupuje vlastně nebytový prostor,“ vysvětluje obchodní ředitelka YIT Dana Bartoňová. „S tím jsou spojené odlišnosti i v platbách za dodávky energií a majitel je dokonce povinen uhradit daň z nabytí nemovitosti, zatímco u bytů v novostav-

bách se tato daň nehradí,“ dodává Bartoňová.

STARONOVÉ BYTY V CENTRU?

Novela PSP může v některých případech pomoci i majitelům domů ve staré zástavbě v centru Prahy, kde vznikaly v 90. letech minulého století reprezentativní kanceláře. Firmy ale časem přesídlily do modernějších prostor, rekolaudace volných nemovitostí zpět na byty však byla kvůli přísným pravidlům obtížná.

Novelu PSP ještě musí do poloviny října posvětit Evropská komise a definitivně znovu schválit pražští radní, kteří už změny odsouhlasili letos v červenci. Podle pražského Institutu plánování a rozvoje (IPR) by tak nová pravidla měla platit nejpozději od poloviny listopadu.