

# NEWSLETTER

společnosti INDECON

10 / 2022

Vítejte u dalšího vydání  
„Finančního newsletteru“  
Indeconu.

**TAKÉ SE ZDE  
DOČTETE**

na straně 2  
**Novostavba  
vs. rekonstrukce?**

na straně 4  
**Povodeň a záplava v pojistné  
smlouvě**

## Ach, ty energie. Úsporný tarif letos skončí, od příštího roku nastavení „stropu“

**Vláda ČR stanovila parametry cenových stropů na energie, které budou platit v roce 2023. Úsporný tarif tak skončí s rokem 2022.**

Zastropování může pomoci s vysokými cenami elektřiny a plynu nejen domácnostem, ale také malým a středním podnikatelům, vládním institucím, školám, poskytovatelům zdravotních a sociálních služeb, provozovatelům městské hromadné dopravy a dalším subjektům.

Vláda také pro příští rok zrušila příspěvek na elektřinu, plyn a teplo (tzv. Úsporný tarif). Nahradí ho právě podpora ve formě zastropování cen. Úsporný tarif funguje od začátku října letošního roku a všechny domácnosti, které mají uzavřenou smlouvu

s dodavatelem elektřiny, dostanou pomoc v podobě příspěvku ve výši 3 500 Kč nebo 2 000 Kč podle tarifu (sazby pro odběr elektřiny). Domácnosti s distribuční sazbou D01d, D02d a D25d dostanou 3 500 Kč. Ti, kteří mají sazbu D26d, D35d, D45d, D56d nebo D57d, pak získají 2 000 Kč. Příspěvek nezískají domácnosti s distribuční sazbou D27d a D61d.

Zastropování cen bude platit po celý rok 2023, s tím, že nařízení umožní vládě toto období případně prodloužit. Maximální cena za dodávku elektřiny se stanoví ve výši 5 Kč/KWh bez DPH (6,05/KWh s DPH). Stálý měsíční plat za dodávku elektřiny smí být nejvýš 130 Kč za odběrné místo a měsíc (poplatek za odběrné místo bez



ohledu na spotřebu). U plynu bude cenový strop zaveden ve výši 3 Kč/KWh (3,025/KWh s DPH). Strop pro stálý měsíční plat za dodávku plynu se stanoví ve výši 130 Kč za odběrné místo a měsíc.

Dodavatelé ale budou povinni do 30 dnů po vyhlášení cenového stropu upravit klientům zálohy a zaslat jim jejich upravený rozpis. Ten tedy lidé můžou čekat na začátku listopadu. Zastropování začne platit automaticky, lidé nebudou muset o nic žádat. Stejně tomu je u úsporného tarifu, který pomůže lidem zvládnout vysoké ceny energií před tím, než začne fungovat zastropování. Pro klienty, kteří mají sjednanou nižší cenu elektřiny či plynu, než je stanovený strop, se nic nemění. Stávající smluvní vztah zůstává nedotčen novou regulací do doby, dokud sjednaná nižší cena ve smlouvě platí.



# Novostavba vs. rekonstrukce?

Za posledních zhruba pět let cena nemovitostí raketově vzrostla a ceny bytů a domů stouply za toto období více než dvojnásobně. Spousta lidí tak řeší bytovou problematiku řečí „čísel“, resp. cen a zůstává tak pro ně otázkou, co se pro ně vyplatí více či zda není výhodnější rekonstrukce staršího bytu (domu) před novostavbou...?

Podle realitních analýz vyplývá, že v současném tržním období se finančně vyplatí komplexní rekonstrukce bytu oproti nákupu novostavby. Za srovnatelný byt tak může klient ušetřit až 15 % kupní ceny novostavby. Nevýhodou může být například umístění bytové jednotky ve starším, hůře

dostupném domě či v horší lokalitě. Ovšem k rekordní nedostupnosti bydlení v České republice se očekává vyšší akceptace tohoto diskomfortu než tomu bylo v dřívějších dobách. Obecně starší byty se mohou pohybovat v rozmezí 60–75% ceny novostavby. Pochopitelně rozdíl se projeví dle lokality, dopravní obslužnosti anebo pracovních příležitostí. Dalším aspektem je i současný a budoucí vývoj nákladů, růst cen materiálů a stavebních prací. Náklady za rekonstrukci v posledních letech stouply, ovšem nikoliv tak, jako ceny novostaveb. V současné době náklady za rekonstrukci dosahují v průměru cca 14 tis. Kč / m<sup>2</sup>, které představují

asi 10–15 % kupní ceny nového bytu ve větších městech. A jak se rozhodnout, zda rekonstruovat či jít do novostavby? Pokud bude rozdíl mezi cenou novostavby a bytu k rekonstrukci vyšší než 20–25 tisíc Kč m<sup>2</sup>, bude úspornější koupit byt k rekonstrukci. I po započítání dalších nákladů.

Nevýhodou však zůstává rekonstrukce bytu s časovou prodlevou po jeho koupi s ohledem na akutní vyřešení nastěhování do nových prostor. A vše uvedené bude obrovskou měrou ovlivňovat i výše úrokových sazeb stanovených ČNB. Naši spolupracovníci jsou však připraveni s pomocí a řešením Vašich požadavků.

# Povodeň a záplava v pojistné smlouvě

Silné bouřky doprovázené krupobitím a rozvodněnými řekami jsou v posledních letech stále častějším jevem. Pragmatičtí klienti proto předem své nemovitosti proti povodním a záplavám mají standardně pojištěné. Ovšem v individuálních případech jim pojišťovny odmítají pojistné události plnit. Důležité je to, co si vlastně chce klient pojistit. Pojištění nemovitosti totiž kryje něco jiného než pojištění domácnosti.

Většina pojišťoven má ve svých pojistných podmínkách povodeň specifikovanou jako vylití vody z břehů řek či jiných vodních ploch. Pojištění proti povodni tak přichází v úvahu zejména pro ty klienty, kteří mají nemovitost v blízkosti vodních ploch. Na pojistném trhu existují povodňové oblasti, ze kterých se dá zjistit, v jaké povodňové zóně se pojištěný objekt nachází, resp. zda vás proti povodni a záplavě vůbec pojistí? Naproti tomu záplavy jsou způsobené dešťovými srážkami, táním sněhu nebo pohybem ledů. Určitě se vyplatí pečlivě nastudovat výluky z pojištění, tzn. situace, kdy událost by mohla být nelikvidní. Pozor na čekací dobu a spoluúčast na pojistných událostech. Naši specialisté jsou schopni připravit individuální nabídku dle požadavků, potřeb a cílů klienta.



Redakční rada: Michal Hejda, MBA, Mgr. Daniel Zezulka, Mgr. Jan Kucian, Ilona Vytisková