

RealityMIX MAGAZÍN

Podzim 2017

architektura | development | analýzy | trendy | stavba | reality

Právo:
Ubráníme se komplikacím s přechodem závazků při převodu nemovitostí?
str. 24

Rozhovor:
S Tomášem Kadeřábkem o cestě, kterou ušel tuzemský development i demokratické pseudokorektnosti...
str. 4–6, 8

Marketing nemovitostí:
Vzorový byt jako výkladní skříň rezidenčního projektu
str. 41–47



Nenechte se [omezit], dneska frčí GRAFTAZIT®!

**Kuchyň slouží, ale je okoukaná
a chtělo by to zásadní změnu?**

Co nový kuchyňský obklad?

**Originálně, bez bourání
a stavebních úprav.**

Obvyklou praxí bylo, že byla postavena nová kuchyně a provedl se obklad zadní stěny, jakožto funkční plochy, která vyžaduje praktičnost a hygienu při přípravě pokrmů.

Pokud je kuchyň stále funkční, nikoho ani nenapadne přemýšlet, jak ji oživit něčím jiným než drobnými doplňky. Nyní se však stává trendem nový typ kuchyňského obkladu, který umožňuje nevšední a zásadní změnu.

Díky jeho vlastnostem se řadí mezi velice zajímavá řešení.



Pokud chcete Graftazit vidět naživo, je možné si u výrobce objednat **VZOREK!**

Instalace je rychlá, čistá a bez dalších nákladů na řemeslné práce.
Rozmanitost možností dekorů dovoluje instalaci do všech stylů kuchyní.



Originální, nepřeborné množství dekorů a vyrobený na míru

Tyto neobvyklé možnosti nabízí nový typ obkladu jménem Graftazit, který byl vyvinut a vyroben v ČR.

Graftazit® je moderní obklad, který je potištěn nejmodernější UV technologií a lakován matným saténovým lakem.

Jakýkoli design, který si dovedete představit, je možný.

Zahrajte si na bytového návrháře a popustte uzdu své fantazii.

Obklad splní i zdánlivě nemožná přání na vzhled.

Vybrat si můžete z **tisíce motivů**, a dokonce dodat i vlastní fotografii.

Proč zvolit právě Graftazit?

Tento na trhu ojedinělý produkt ve své kategorii není problém nainstalovat za skutečně rekordní čas do stávající či nové kuchyně. Není potřeba žádných speciálních úprav stěny či bourání stávajícího obložení. Díky jeho velice slabé síle 3 mm, avšak vysoké pevnosti, není problém instalace přes stávající obklad. Velkoformátový obklad je nejen praktický na údržbu, ale také celistvá plocha skvěle vypadá. Velkorosý rozměr 326 x 149 cm vyhoví většině kuchyní.

Jak je to s odolností

Kvalita Graftazitu je patrná již z rozšířené záruky na 10 let. Je certifikován orgánem ITC, za provedení zkoušek dle ČSN EN ISO 2409 a ČSN 73 2582 na adhezi barev a otěruvzdornost za mokra. V obou zkouškách obstál nejlepším možným výsledkem, což výrobce dokládá platným osvědčením.

Voděodolnost, barvostálost a nehořlavost jsou prokazatelnou hodnotou kvality pro uživatele obkladu a jsou zárukou spokojenosti po celou dobu mnohaletého užívání.

Obklad je možné použít za **JAKÝKOLI TYP VARIČŮ, VČETNĚ PLYNOVÝCH**, ale i **v mokřem prostředí**, nebo dokonce i jako **zástěna sprchového koutu** či výzdoba zdí u plochy bazénu.

A co údržba?

Díky polomatnému laku a celistvosti obkladu nemůže být snad jednodušší. Snadno se udržuje vlhkým hadrem s běžným mycím prostředkem a je uklizeno. Beze šmouh, bez pracného leštění a ve vteřině.



Graftazit je prověřenou novinkou na trhu s velmi příznivou cenou.
Například obklad velikosti 200 x 50 cm vyjde na 3688 Kč

Kde ho sehnat?

Graftazit je možné objednat přímo u výrobce, který je připraven poradit s veškerými dotazy a připravit design přesně podle vašeho přání. Ochotně, s plnou péčí a pozitivním přístupem vás také provede vaší objednávkou.



Infolinka: +420 776 00 90 90 | Více na **WWW.GRAFTAZIT.CZ**

Rezidenční nemovitosti, logistické areály, administrativní prostory i hotely. To vše se dostalo do hledáčku podzimního vydání RealityMIX Magazínu, který tak na více než padesáti stranách přináší nejenom zajímavé informace z realitního trhu a souvisejících oborů, ale i aktuální nabídku nového bydlení a investičních příležitostí. A nabídka je to bezesporu pestrá – od rezidencí ve vilovém parku u Lipna, přes pozemky pro výstavbu rodinných domů, až po nové byty a domy mnoha typů a velikostí ve všech částech hlavního města a na mnoha místech Středočeského kraje. Prostě realitní mix, v němž si každý najde to, co ho zajímá.

K zajímavostem, ale jistě ne překvapením současného realitního trhu patří informace, že ceny rezidenčních nemovitostí nepřestávají šplhat vzhůru. Jak vyplynulo z aktuálně zveřejněného Develop Indexu společnosti Deloitte, průměrná cena metru čtverečního nového bytu v Praze koncem června přesáhla hranici 92 tisíc korun. V meziročním srovnání se jedná o nárůst ve výši 17 tisíc korun. Podíváme-li se ještě hlouběji do historie, za posledních pět let se průměrná cena metru čtverečního nového bytu z developerské výstavby na území hlavního města zvedla o bezmála 33 tisíc korun (zdroj: magazín KDE CHCI BYDLET jaro 2013). Je to moc, nebo málo? Můžeme očekávat další nárůst cen? I této otázky se dotkneme v úvodním rozhovoru s Tomášem Kadeřábkem, ředitelem Asociace developerů. S Václavem Stárkem, prezidentem Asociace hotelů a restaurací, se podíváme na trendy v hotelnictví a s Terezou Fröhlichovou z advokátní kanceláře bnt se zamyslíme nad tím, zda se ubráníme překvapením souvisejícím s přechodem závazků při převodu nemovitostí...



*Příjemné a inspirativní čtení vám, vážení čtenáři,
přeje Jana Hrabětová, šéfredaktorka*

Komerční příloha realitního portálu



Datum vydání: Magazín vložen do celého nákladu **Hospodářských novin dne 20. září 2017**
Samostatně neprodejné (MK ČR E 22172)

Vydavatel: DALTEN media s.r.o.

Jsme součástí vydavatelství Economia, a.s.
Dělnická 213/12
170 00 Praha 7 – Holešovice

Šéfredaktorka: Jana Hrabětová

Grafické zpracování: Petr Antoníček, Studio Antoníček

Tisk: EUROPRINT, Praha 5

Inzerce: DALTEN media s.r.o.

Telefon: **+420 731 549 260**

E-mail: **info@realitymix.cz**

Titulní strana: Rezidence Prachnerova (developer: IP Polná)

Texty označené (k.p.) jsou komerční prezentací společností.
Uzávěrka příjmu podkladů: 1. 9. 2017
Vydavatel ani redakce neodpovídají za uveřejněný obsah inzercí a komerčních sdělení. Za všechny údaje v nich uvedené odpovídá inzerent a jsou platné k datu uzávěrky příjmu podkladů.

RealityMIX MAGAZÍN zima 2017 vyjde 22. 11. 2017

Xdalten MEDIA

irest.cz



kdechcibydet.cz



utulne.cz

VYBÍRÁME Z OBSAHU...



rozhovor

S Tomášem Kadeřábkem o cestě, kterou ušel tuzemský development i úloze profesního sdružení, v jehož čele stojí...

4–6, 8

logistika

Kam kráčí trh s logistickými areály?



16–18

investiční příležitosti

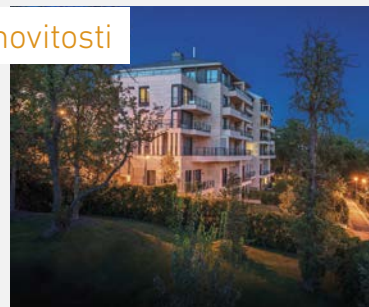


Studentské bydlení jako investiční příležitost

20, 22

rezidenční nemovitosti

Nové rodinné domy a byty z aktuální nabídky developerských společností



36

RealityMIX na cestách



Ochutnejte Jižní Tyrolsko. Je skvělé v každém ročním období

48–50



O CESTĚ, KTEROU UŠEL TUZEMSKÝ DEVELOPMENT, DEMOKRATICKÉ PSEUDOKOREKTNOSTI I ÚLOZE PROFESNÍHO SDRUŽENÍ, V JEHOŽ ČELE STOJÍ...

... S TOMÁŠEM KADEŘÁBKEM, ŘEDITELEM ASOCIACE DEVELOPERŮ

Do oboru jste vstoupil prakticky hned po studiích na vysoké škole, stál jste u počátků rozvoje pražského Smíchova v okolí křižovatky Anděl, svoji profesní stopu jste zanechal i na dalších územích, která v uplynulých dvaceti letech prošla a stále procházejí významnou proměnou – v Karlíně a v Michli. Vývoj tuzemského developmentu tedy prožíváte v podstatě od jeho počátků a na vlastní kůži. Kdybychom se vrátili do doby, kdy jste působil v české pobočce ING Real Estate Development, která je podepsána nejenom pod pražskými projekty – Zlatým Andělem či Tančícím domem, ale i IGY centrem v Českých Budějovicích, na co z toho období nejraději vzpomínáte?



Byla to krásná doba, polovina devadesátých let. Byli jsme mladí, všechno začínalo, země se odpoutávala od totality a my jsme se za pochodu učili developerskému řemeslu, které zde skoro nikdo neznal. Objevovali jsme tajemství nemovitostního podnikání a společnost od nás požadovala odvážné stavby. Osud mi dopřál zažít tento okamžik, obrazně řečeno, na hlavní křižovatce méj rodné čtvrti, uprostřed vstřícné, velkorysé a finančně silné nadnárodní společnosti, navíc ve spolupráci se světově uznávaným architektem Jeanem Nouvelem. A na dokončenou stavbu se navíc přijel přímo z nemocnice podívat i prezident Václav Havel. Pohádka. Jednoduše řečeno – těch sedm let, která jsem strávil přípravou a realizací Zlatého Anděla, zůstane nejsilnějším zážitkem mého profesního života.

A které období či situaci si připomínáte nerad?

Nemám příliš špatných zážitků, nebo je možná úspěšně vymazávám z paměti. Ale vždycky mi vadila arogance a ješitnost. Při přípravě developerských projektů člověk velmi často hledá správný poměr mezi vlastním (nebo firemním) prospěchem

a obecním blahem, a zažil jsem nepříjemné okamžiky, když jsem byl svědkem toho, že partikulární zájem „znásilnil“ vyšší zájmy, případně úplně vymazal obyčejnou lidskou slušnost.

Dokážete několika slovy popsat cestu, kterou tuzemský development za uplynulá dvě desetiletí ušel?

Došlo k obrovské profesionalizaci tohoto odvětví, standardy, za nichž se development dnes provádí, se nedají s devadesátými lety minulého století srovnávat. Do centra veškerého dění se dostal klient – ten dnes vše určuje. Zároveň ale došlo k velké změně společenského klimatu. Doba, kdy byla požadována a oceňována progresivní tvorba, byla bohužel nahrazena mimořádně konzervativním a byrokratickým obdobím, které avantgardní architektonické tvorbě nepřeje. V každém případě si ale nemovitostní development užívá obrovský rozmach celé země a pomáhá jej rozšiřovat.

Proč slovo „developer“, stejně jako „realitní makléř“, zní uším obyvatel české kotliny tak hanlivě? Čím si developeři tento postoj lidí vysloužili?

Pokračování na str. 6 »



Není kouře bez ohně. Nelze zapřít, že se v minulosti v rámci nemovitostního developmentu odehrály věci, které se odehrát neměly. Nejednalo se o velkou část developerské obce, ale kauzy byly široce probírány v mediích a developerům na důvěryhodnosti rozhodně nepřidaly.

Další aspekt souvisí s naší činností. Posláním developera je přinášet změnu do prostředí, ve kterém lidé žijí, a na které jsou zvyklí, a to je samo o sobě konfliktní. Lidé změnu nemají rádi. Naším úkolem je vysvětlit, že přinášené změny jsou potřebné a nutné.

K těm, v nichž development vzbuzuje nelibost, ale velmi často patří i obecní či městští zastupitelé. Přitom se v mnoha případech jedná o projekty, které by danému místu přinesly potřebný rozvoj a vnesly život, chybějící infrastrukturu. Proč tomu tak je? Vždyť všichni potřebujeme někde žít, pracovat, nakupovat, bavit se...

Zástupci veřejnosti říkají to, co od nich většinou chtějí slyšet lidé, které zastupují. Je ale překvapivé, jak málo je politiků, kteří by si výrazné stavební počiny dali do svého programu a oslovili tím své voliče. Historie je plná mimořádných politiků, kteří se tak či onak asociovali s výrazným stavebním dílem. Naši politici asi netouží po mimořádnosti, šedý průměr jim stačí.

Jedná se o odpor k developmentu jako takovému, nebo jsou spíše odmítány administrativní projekty a shopping centra a čistě rezidenční projekty to mají u lidí i zastupitelů lehčí?

Osobně se domnívám, že procházíme mimořádně konzervativním obdobím ve vztahu k územnímu rozvoji obecně. Výstavba je v podstatě odmítána paušálně, není podstatné, o jakou jde. A pokud se někde prosadí, je upřednostňován průměr, vládní byrokratická úzkoprsost, dominuje přecitlivělost vůči životnímu prostředí a zneužívá se demokratická pseudokorektnost. Tato společnost se ke stavění staví zády a důsledky se dostaví, společnost, která nestaví, chřadne.

Jedním z hlavních cílů Asociace developerů je změnit pohled lidí na developery a jejich práci. Jak tak ale sleduji dění na trhu, nebude to snadný úkol a dojde-li ke změně vnímání této profese, nestane se tak určitě přes noc. Místo revoluce lze spíše očekávat, v tom lepším případě, evoluci...

Přes všechnu kritiku musím uznat, že změny k pozitivnímu již nastaly. Tvorba norem v územním rozvoji se stává předmětem širší diskuse, je zveřejňováno velké množství informací, je možné se vyjadřovat a diskutovat, politici se nebojí jednat



DEN OTEVŘENÝCH DVEŘÍ

23.9.2017 | 10:00 -17:00 | PŘIJĎTE SI PROHLÉDNOUT NOVÝ VZOROVÝ DŮM



Rodinné domy - Praha, Horní Počernice
ulice K Odpočinku/K Berance

Projekt Beranka se nachází ve velmi klidné lokalitě Horních Počernic. Součástí projektu je i dětské hřiště. Relaxovat a radovat se s rodinou můžete na kole, na přilehlé cyklostezce navazující na Klánovický les, okouzlí vás i výlet do nedalekého Chvalského zámku. Po adrenalinovém zážitku s nádechem historie v zábavním areálu Tvrz Hummer přijde vhod procházka k blízkému rybníku nebo trénink na golfovém hřišti Golf Resort Black Bridge.

Klientské centrum DARAMIS
Jankovcova 1595/14, 170 00 Praha 7, e-mail: beranka@daramis.com, po-pá 9.00-17.30
www.domyberanka.cz ☎ 800 226 223

DARAMIS



přímo s jednotlivými developery. Také v legislativní oblasti dochází ke zlepšení. Evoluce je nezastavitelná.

Jakými kroky chce Asociace a její členové ke zlepšení vnímání práce developerů dospět?

Naše aktivity směřují třemi směry. Širší veřejnosti se snažíme hlavně vysvětlovat, že nemovitostní development je něco, co oni sami potřebují, každý musí někde bydlet, pracovat, nakupovat a odpočívat. S politiky a úředníky diskutujeme o konkrétních změnách, které jsou podle nás třeba. A máme i aktivity směrem dovnitř developerské obce s cílem zlepšit standardy a způsoby, za kterých se naše profese provádí.

Zažil jste v poslední době z pozice ředitele Asociace situaci, která by vyhocený vztah developer – občan – zastupitel trefně vystihla?

Některé zážitky jsou skutečně absurdní. Od jednoho našeho člena vím, že nejsou řídké situace, kdy si občan od developera koupí byt v projektu, který je otevřeně deklarován jako vícefázový. Jakmile se stane majitelem jednotky s právem vyjadřovat se k ostatním fázím, začne proti realizaci dalších fází namítat a snaží se je zastavit.

Dokážete stav, který na poli developmentu panuje u nás, porovnat se zahraničím? Lze třeba zjednodušeně konstatovat, že toto je typické pro země bývalého



východního bloku? Nebo je to české specifikum?

Myslím, že české prostředí je nyní skutečně mimořádně konzervativní a odmítavé vůči novým stavbám. To nikde okolo nás není, i v rámci světa jsme na tom velmi špatně. Měl jsem možnost realizovat stavbu v Belgii, kde jsme kolaudovali dva roky po prvním jednání. V Česku za stejnou dobu často nelze ani získat první ze tří povinných schvalovacích procedur. Situace se skutečně musí změnit.

Jednou z pražských lokalit, která se stala sexy čtvrtí, a to jak z pohledu nájemců kanceláří, tak rezidentů, je Karlín. Proč tomu tak je a jaký je váš vztah k této části Prahy?

Karlín má duši a krásně voní, zpívá klasik. Atmosféra této části města je neskutečná, Karlín je přátelský a rozmanitý, domácký i kosmopolitní, moderní i historický. Prostě jedinečný. Žije i pracuje se tady tak dobře, že se člověku nechce odcházet jinam, Karlín si vás podmaní. V Karlíně jsem pracoval i bydlel přes deset let a vždy se sem rád vracím.

Česká republika v posledních měsících prožívá radikální růst cen nového bydlení, ovlivňující nejenom ceny na sekundárním trhu, ale i na poli pronájmů. Většina lidí se nad tím pozastavuje a vyhlíží stagnaci a pokles. Nicméně ozývají se i hlasy, které tvrdí, že vzhledem k tomu, že ceny bytů v Praze jsou – ve srovnání s metropolemi okolních států – stále nízké, existuje prostor pro další nárůst. Jak se na tuhle problematiku díváte vy?

Ke stagnaci a poklesu cen bydlení není mnoho signálů. Naopak, signály ke zvýšení známé jsou. Srovnání Prahy s ostatními metropolemi je pouze jeden z nich. Tím nejpodstatnějším důvodem, podle mého názoru, je historicky nevidovaný ekonomický rozmach společnosti, který v současnosti zažíváme. Daří se nám velmi dobře, domácnosti jsou schopné vyčlenit na bydlení stále vyšší částky a bydlení je v Česku dlouhodobě oblíbený způsob investování. To vše, v souvislosti s tím, že alternativní způsoby spoření jsou buď rizikovější, nebo méně návratné, činí z rezidenčních nemovitostí přirozený cíl. Dalším aspektem pro zvyšování cen rezidenčních nemovitostí je jejich faktický nedostatek. Poptávka po bytech dlouhodobě převyšuje jejich nabídku, nabídka se velmi omezila, zejména v Praze. Zde se opět setkáváme s tou ultrakonzervativní a rozvoji nepřející atmosférou, která nás nyní obklopuje, a která ve svém důsledku znamená nedostatek bytů a jejich další zdražování.

Jana Hrabětová

Foto Aleš Hrabě a archiv Tomáše Kadeřábka

RESIDENCE LIPNO



42 LUXUSNÍCH VIL

Rekreační areál Residence Lipno je projekt investora Vastbouw Czech s.r.o., který staví v krásné a klidné lokalitě turistického centra Lipna nad Vltavou vilový park s 42 vilami a bungalovy, dětským hřištěm a centrální recepcí.

LIPNO NAD VLTAVOU – MÍSTO S POTENCIÁLEM

Celý areál se nachází nedaleko centra Lipna nad Vltavou, pouhých 250 metrů od travnaté & oblázkové pláže, 200 metrů od jezerní cyklostezky, která se vine kolem lipenského jezera a jeden kilometr od skiareálu Lipno. V těsném dosahu je několik restaurací, wellness, atrakce pro celou rodinu a hlavně příroda a klid, kterého si zde ceníme nejvíce.



INVESTICE DO NEMOVITOSTI

Ať už hledáte jen pouhou investici do nemovitosti nebo kombinaci investice a vlastního užívání, je Residence Lipno tou pravou volbou. První dvě fáze projektu jsou již dokončeny a třetí spolu se čtvrtou fází jsou již ve výstavbě.

„V areálu Residence Lipno si můžete vybrat z pěti typů domů od bungalovu nebo dvojdomku se dvěma ložnicemi, přes velice oblíbený bungalov se třemi ložnicemi, až po dvoupatrovou vilu se čtyřmi ložnicemi a dvěma koupelnami. A celý areál je spravován společností, která se postará nejen o Vaši nemovitost, ale také o pronájem a tím pádem výnos z Vaší investice,“ nabízí výčet všech možností manažer areálu Residence Lipno, pan Václav Hobora.



**VAST
BOUW**

WWW.RESIDENCELIPNO.CZ

SPRÁVNÉ SVĚTLO NEPOTŘEBUJÍ JEN UMĚLCI

Známé přísloví „Kam nechodí slunce, chodí lékař“ velmi dobře vystihuje dnešní dobu. Až 90 procent svého času trávíme v budovách, ať už doma ve svých domovech, nebo v práci v kancelářích. Přirozené světlo zvenčí, jež má na náš organismus a celkové zdraví blahodárny vliv, jsme tedy nuceni doplňovat a mnohdy i zčásti nahrazovat osvětlením umělým.

spánku, imunitu a náladu, ale i pracovní výkony, schopnost soustředění a dokonce kreativitu. Vhodně nastavené světelné podmínky a dostatek přirozeného světla v místnostech jsou tak zásadním faktorem, který bychom neměli v kancelářích opomíjet. „Právě světelná kvalita je vedle kvality vzduchu, tepelného komfortu, správné akustiky a ergonomického řešení jedním z nejdůležitějších aspektů zdravého vnitřního prostředí. Dobré světelné podmínky významně přispívají ke zlepšení vnitřního prostředí budov a tím i k větší spokojenosti zaměstnanců,“ říká Simona Kalvoda, výkonná ředitelka České rady pro šetrné budovy, a dodává, „otázka zdravého vnitřního prostředí se navíc v poslední době stala trendem, jež nejen významně motivuje pracovníky a zvyšuje jejich produktivitu, ale posiluje i celkovou prestiž firem.“



Abychom však byli co nejvíce zdraví, odpočatí a v zaměstnání produktivní, měli bychom dbát nejen na dostatek denního světla, ale i na správný výběr svítidel, která vhodně dotvoří celkové světelné klima místnosti. Jen tak můžeme vytvořit zdravé vnitřní prostředí, kde se budeme cítit příjemně.

SVĚTLO PRO PRÁCI

Množství a kvalita denního světla má zásadní vliv na naše zdraví a duševní pohodu. Ovlivňuje nejenom kvalitu a délku

KOUZLO DENNÍHO SVĚTLA

Podle výsledků průzkumu Světové rady pro šetrné budovy dochází kvůli nedostatku denního světla na pracovišti ke zhoršení kvality spánku a zkrácení jeho trvání až o 46 minut. Množství a charakter světla totiž řídí biologické hodiny člověka a ovlivňují tvorbu hormonu spánku – melatoninu, který zajišťuje zklidnění a odpočinek. Denní modré světlo je spojené s rámem a pro lidské tělo je impulsem k aktivitě a práci. Naopak slabé teple zbarvené světlo zvyšuje hladinu melatoninu v krvi a je podnětem k odpočinku. „Všechny obrazovky a displeje

počítačů, tabletů a mobilů vyzařují modré světlo, které je z hlediska biorytmů člověka barvou rána. Když používáte zařízení, která jsou zdrojem takového osvětlení, dlouho do noci, těžko se vám pak usíná,“ vysvětluje Kateřina Fürst Laškovská ze společnosti Enika zaměřující se na řízení osvětlení a stínění. „Jestliže se dříve řada výrobců soustředila na výkon, životnost a úspornost světelných zdrojů, dnes se již naprostá většina snaží nabízet řešení, která dokážou pracovat s výraznou vlastností každého světla, s tzv. teplotou chromatičnosti. Tedy tím, zda světlo vnímáme

Pokračování na str. 12 »

Prodej rezidenčních projektů po celé Praze



Residence Esprit
www.residence-esprit.cz



Bohdalecké výhledy
www.bohdaleckevyhledy.cz



Dejvice House
www.dejvicehouse.cz



Palác Dlážděná
www.palac-dlazdena.cz



Residence U sv. Václava
www.rezidenceuvaclava.cz



Residence Gregorius
www.rezidencegregorius.cz



Residence U Dvou Sov
www.udvousov.cz



Dům U Galerie
www.dumugalerie.cz



Residence U Jezerky II
www.rezidenceujezerky.cz

Nemovitosti vašich představ

Volejte:



725 753 753
PO - NE 8.00 - 22.00

www.psn.cz

PSN[®]
Nemovitosti vašich představ

» **Správné světlo nepotřebují jen umělci**

Pokračování ze str. 10

jako teplé nebo studené,“ doplňuje Josef Kříž, senior architekt z architektonické a projekční kanceláře Obermeyer Helika.

DOSVĚCUJTE A STIŇTE

Denní světlo značně ovlivňuje i aktivitu a práci během dne a není dobré jeho význam v tomto směru podceňovat. Při jeho nedostatku mohou lidé v zaměstnání trpět únavou, bolestmi očí či hlavy a jinými zdravotními obtížemi. Tyto problémy se mohou dále stupňovat v důsledku špatně zvoleného umělého osvětlení či systémů stínění. Jsou však prostory či pracovní procesy, při kterých je sluneční světlo na obtíž a umělé osvětlení je naopak

jediné možné řešení. Jen to je totiž možné přesně regulovat a nastavit na požadovanou kvalitu nutnou pro specifické činnosti. „*Sluneční i uměle vytvořené světlo na nás však může působit také negativně, a to většinou v případech nadměrné intenzity nebo nevhodného směřování a barevného pojetí,*“ upozorňuje Josef Kříž. Proto by prostor kanceláří měl být doplněn nejen o vhodné stínící prvky v podobě rolet, žaluzií, závěsů či okenních fólií, které snižují množství prostupujícího světla, ale i o kvalitní svítidla. Správně řešené osvětlení pak zvyšuje nejenom výkonnost zaměstnanců a snižuje chybovost, ale pozitivně přispívá také k bezpečnosti na pracovišti a předchází tak pracovním úrazům. „*Svítidla v pracovním prostoru by proto měla být jasná, ale zároveň by neměla oslňovat. To je důležité především při práci na počítači, kdy jsme navíc vystaveni záři z obrazovek,*“ říká Milan Ceeh, ředitel zákaznického servisu divize Building Technologies firmy Siemens.

DBEJTE NA VÝBĚR OSVĚTLENÍ

Světelné řešení zdravých kanceláří by mělo zohledňovat jak maximální využití denního světla, tak optimální nastavení umělého dosvícení. Adekvátních podmínek můžeme docílit například pomocí systému osvětlení rozdělující prostor na zóny. Díky němu je možné regulovat jas, intenzitu a případně i teplotu chromatičnosti podle aktuálních potřeb uživatelů a podle typu prostor. Místa pro formální a neformální komunikaci či odpočinkové zóny vyžadují odlišnější přístup, než prostory pro týmovou či samostatnou práci nebo videokonferenční místnosti. „*Například v zasedáčkách musí svítidla často reagovat na nízkou složku slunečního záření a přebírají*

tak hlavní díl zodpovědnosti za to, zda se zaměstnanci budou dobře soustředit a cítit komfortně. Odpočinkové zóny jsou dnes už nedílnou součástí moderních kancelářských prostor a zde jsou netradiční aplikace svítidel velmi vítány. Pestrost prostředí ovlivňuje nejen kvalita osvětlení, ale také to, kam světlo směřujeme,“ připomíná Josef Kříž z Obermeyer Helika, a dodává, „*zvláštní pozornost doporučuji věnovat osvětlení vstupních hal a výtahových lobby kancelářských budov. Ty jsou výkladní skříní společností a nemalou měrou se podílejí na jejich korporátní identitě. Pomáhají tak utvářet prvotní dojem před každým setkáním.*“



Plynule lze intenzitu světla a teplotu chromatičnosti také měnit pomocí biodynamického osvětlení, které v závislosti na denní době přechází od studené bílé až po teplou bílou. „*Právě svítidla s LED technologiemi jsou nejlepší variantou, protože splňují požadavky na energetickou úspornost. Ve srovnání s běžnými žárovkami a zářivkami je jejich účinnost mnohem vyšší a lze díky nim v porovnání s klasickým řešením dosáhnout až 80% úspory elektrické energie,*“ doporučuje viceprezident pro prodej v zemích Beneluxu a východní Evropy Vladan Jesenský ze společnosti Zumtobel Group, která působí v oblasti inovativních a individuálních světelných řešení, a doplňuje, „*pro dobré osvětlení je důležitý odborně zpracovaný návrh světelného řešení. Ten zahrnuje nejen výběr vhodných svítidel, ale i jejich rozmístění v prostoru. Zahrnutím prvků, jako jsou například čidla přítomnosti osob nebo čidla snímající intenzitu denního osvětlení, je možné dosáhnout lepšího komfortu pro lidi i dalších významných úspor.*“

Jana Hrabětová

Ilustrační foto archiv redakce

realitymix.cz

JAK NA VEDRA? POMŮŽE VŮNĚ MOKRÉHO DŘEVA NEBO MOŘSKÝ VZDUCH

Teplé počasí a kancelář, to je občas velmi nepříjemná kombinace. Klimatizace je pouze poloviční výhrou, pakliže nemá dobře nastavenou teplotu a vlhkost.

Proti vedru v uzavřených místnostech dokážou efektivněji pomoci moderní přístroje s vonnými náplněmi. „Bez zpracované klimatizace nebo systému chlazení jsou totiž kanceláře v podstatě nepronajmutelné,“ říká Filip Veselý z realitní a konzultační společnosti OFFICE HUNTERS.

Největší hrozbou v boji proti vedru nejsou paradoxně vysoké teploty, ale špatná obsluha klimatizace. Obecně platí pravidlo snížit teplotu o pět až šest stupňů v porovnání s venkovní teplotou. „Pokud nás dusí 34stupňové vedro, pak by na termostatu v kanceláři mělo být nastaveno maximálně 28 °C. Správně by měla být teplota ještě o nějaký ten stupeň vyšší, aby organismus neutrpěl velký šok z důvodu tepelných rozdílů,“ vysvětluje Jiří Pavelka ze společnosti SimplyScent.

Novodobými způsoby pro ochlazení a zpříjemnění kancelářských prostor během horkých dní jsou moderní přístroje,

které obsahují vonné náplně. Mimo klimatizace s topením a chlazením umožňují nastavení vlhkosti a především ionizaci a filtraci prostoru. „Některé z těchto přístrojů mají vonné náplně, které přefiltrovaný vzduch provoní a tím daný prostor povýší na uživatelsky velmi příjemné prostředí. Těchto přístrojů je velmi málo a jsou cenově nákladné. Proto se častěji setkáme s kombinací klimatizace a vonného difuzoru,“ dodal Pavelka.

A jaká vůně je ve vedrech nejvíce doporučována pro obytné a pracovní prostory? „Z mého pohledu určitě dřevité vůně, například borovice nebo cedr. Mokrě dřevě navodí pocit vlhkého a vonného lesa v kombinaci s čerstvým vzduchem, ve kterém jsou stopy smůly a pryskyřice. Tyto zemité a svým způsobem vodní vůně nás vždy naladí na ty optimální pocity i v horkých dnech,“ popsal Pavelka ze společnosti SimplyScent, která se zaměřuje na technologii distribuce vůně, jenž dováží výhradě ze západní Evropy.

Právě řešení vzdušnosti prostoru je častým dotazem při prohlídkách kanceláří. „Nejčastěji je to vidět při prohlídkách během léta. Pokud je v kancelářích vzduch vydýchaný, lidé si toho všimají. Na klimatizaci je častý dotaz, pokud chybí, tak je kancelář v podstatě nepronajmutelná. Často se kvůli tomu kanceláře také předělávají,“ potvrzuje Filip Veselý ze společnosti OFFICE HUNTERS, který kromě vůní spatřuje také jiné řešení. „V trendu jsou také různá ventilační řešení, které navozují čerstvý mořský vzduch. Prouděním vzduchu skrz vložku se uvolňují mikročástice soli do prostoru, což také blahodárně působí na zdraví.“

(k.p.)



Moderní vonný systém



▼ INZERCE

OFFICE HUNTERS

PRODEJE A PRONÁJMY
KOMERČNÍCH NEMOVITOSTÍ

PŘES
1 100 000 m²
NABÍZENÝCH
PLOCH

VÍCE JAK
2 100
KANCELÁŘÍ

NABÍZÍME
PŘES 800
ADMINISTRATIVNÍCH
BUDOV
V PRAZE

CO OVLIVNÍ TURISMUS V PŘÍŠTÍM DESETILETÍ? TOUHA PO ZÁŽITCÍCH NA MÍRU A DEMOGRAFICKÝ VÝVOJ

Odkud a kam budou nejčastěji směřovat kroky turistů? Které věkové kategorie budou mezi turisty nejsilněji zastoupeny? Změní se náplň našich volných dní?

Na to, jaké jsou hlavní trendy, které ovlivní hotelový sektor v nejbližších deseti letech, hledala odpověď studie poradenské společnosti Savills. A došla k závěru, že evropský hotelový se bude muset těmto trendům přizpůsobit tak, aby byl schopen naplnit měnící se očekávání turistů všech věkových kategorií.

Otázka pro: Ing. Václava Stárka, prezidenta Asociace hotelů a restaurací
Které z uvedených trendů jsou v tuzemském hotelnictví patrné již nyní a jaké změny očekáváte v nejbližších letech?

V uvedené studii mi chybí pohled na nové trendy v cestování, které bezesporu strukturu hotelů ovlivní. Pokoje se tak nebudou jen zmenšovat, ale paradoxně na druhé straně i zvětšovat.

V současné době se rozvíjí sdílené ubytování – tedy ubytování v soukromí, které časem dostane svá pevná pravidla. Stejně tak se projevuje stále více trend tzv. hostelů poskytujících levné ubytování, moderní design, velké společenské prostory a jednoduchou nabídku F&B. Již dnes se některé hotely tomuto trendu přizpůsobují, takže kromě klasických pokojů mají i pokoje hostelového typu pro více osob nebo pokoje apartmánové s jednoduchou kuchyňkou, případně kombinaci více budov.

Hotely off-line nevnímáme jako zásadní trend, spíše jako jednu ze zajímavých služeb. Vzhledem k rozvoji technologií

ZÁŽITKY? TY PŘEDEVŠÍM

Jak vyplývá z výsledků studie, v nadcházejícím desetiletí poroste počet cestujících důchodového věku z Evropské unie, Asie a Blízkého východu. A ti budou mít chuť si užívat, trávit aktivní a zážitkovou dovolenou, vystoupit ze zaběhnutých kolejí všedních dní. Stejné zážitky ale vyhledávají mladí turisté, je tedy zřejmé, že v roce 2030 budou stejná místa navštěvovat lidé všech generací.

„Hotely se budou muset zaměřit na to, aby nabízely skutečně unikátní zážitky a jejich služby byly zákazníkovi připraveny co



Spa v hotelu Theresian v Olomouci

budou tyto stále více využívány, a to jak pro samotnou distribuci služeb, tak pro pobyt hosta – check-in, služby concierge, ovládání pohodlí a variability pokoje během pobytu.

Souhlasím s názorem, že odpovědné podnikání bude pro hosty a zvláště mladší generace stále důležitějším faktorem.

Významným milníkem bude také kapacita jednotlivých destinací a jejich schopnost absorbovat rostoucí cestovní ruch v porovnání se zachováním kulturních a sociálních aspektů obyvatel dané destinace. Bezpečnost lokality podle mne bude stále hrát významnou roli. S tím je spojený také pravděpodobný nárůst cen a zdražování destinací, kde je vyšší poptávka, což může ovlivnit naopak destinace, které se mohou stát bezpečnými, a poptávka zde dosud není. Tady si myslím, že například oblasti Blízkého východu mají před sebou poměrně silný potenciál, zatímco tradiční destinace – Malta a podobně – již zvažují regulace cestovního ruchu, a to jak limitem ubytovacích a dopravních kapacit, tak cenou.

U nás pak vidíme potenciál v domácím cestovním ruchu, který se v současné době pohybuje pouze na hranici 14 procent.

nejvíce na míru. Jen tak dokáží v roce 2030 přilákat jak 22letého hosta, který cestuje sám, tak pár, kterému je 65 let,“ říká George Nicholas, vedoucí hotelového oddělení v Savills.

Vzroste i počet cestujících jednotlivců, a to napříč všemi generacemi. Hotely budou v důsledku toho nuceny snižovat, nebo zcela rušit příplatky za jednolůžkové pokoje. Neustálé digitální spojení navíc umožní i jednotlivcům vycestovat do méně známých destinací.

Stále větší vliv na cestování a navštívená místa budou mít sociální média – ta totiž lidi motivují dosahovat «nedosažitelného». V důsledku jejich působení tak časem nebudou existovat nové neprobádané destinace. Pro získání popularity na sociálních sítích budou chtít lidé navštěvovat místa, která byla dříve považována za nebezpečná nebo nedostupná. Ze stejného důvodu budou v oblibě extrémní a okázalé aktivity.

KDO CHVÍLI STÁL, TEN STOJÍ OPODÁL...

Pro management hotelů bude velmi důležité urychlit proces ubytování, sběru a analýzy informací o preferencích klienta, navýšení počtu pracovních a společenských zón. Běžné bude

použití softwaru na rozlišení lidských tváří. Hotely mohou některé plochy dokonce podpronajímat specializovaným poskytovatelům kancelářských ploch jako flexibilní pracovní prostředí, 3D technologie také umožní uživatelům těchto prostor spojení s kolegy v reálném čase.

Ze studie také vyplynulo, že průměrný hotelový pokoj se zmenší, a to ve prospěch společných prostor; zároveň však bude připraven na míru každého jednotlivého hosta – včetně jeho oblíbených nápojů v minibaru a filmů v televizi.

ON-LINE NEBO OFF-LINE?

Studio došla i k závěru, že se hotely patrně rozdělí do dvou skupin – jedny budou on-line a druhé off-line. Většina hotelů bude nabízet super rychlé wi-fi spojení, které hostům umožní, budou-li si to přát, sdílet každý okamžik jejich pobytu. Ty ostatní budou útočištěm pro cestovatele, kteří chtějí chránit své soukromí nebo zatouží po digitálním detoxu.

Ekoturistika bude v roce 2030 životním stylem, naprosným standardem. Pro hotely bude nezbytností prokazovat uhlíkovou stopu, produkovat vlastní energii a podporovat místní komunity.

(hrab)

▼ INZERCE

mélange.
REZIDENCE

**KVALITNÍ
BYDLENÍ
V CENTRU
DĚNÍ**

- ✓ Moderní design
- ✓ Dřevěná eurookna a kvalitní interiérové dveře
- ✓ Vinylová podlaha, velkoformátová dlažba
- ✓ Podlahové vytápění ve všech obytných místnostech
- ✓ Luxusní koupelnové vybavení
- ✓ Podzemní parkoviště
- ✓ Metro Anděl a Smíchovské nádraží

#BonMélange

PRECOGROUP

+420 777 525 567 | www.m12.cz

LOGISTICKÁ CENTRA SE PROMĚŇUJÍ A LÁKAJÍ NOVÉ ZAMĚŠTNANCE

Nízká nezaměstnanost a mizivá nabídka pracovní síly v některých regionech České republiky – to jsou problémy, s nimiž se potýkají mnozí nájemci průmyslových prostor ve snaze uspokojit rostoucí poptávku po skladových kapacitách v souvislosti s rozmachem e-commerce.

Developeři se snaží nájemcům vycházet vstříc a doplňovat skladové areály o dosud víceméně nebyvalou infrastrukturu – zázemí pro lékaře, školky, prodejny, různé volnočasové aktivity a případně i bydlení. V místech, kde nejsou areály napojeny na hromadnou veřejnou dopravu, jsou běžné i svozy do zaměstnání, a to mnohdy i ze vzdálenosti několika desítek kilometrů. Významně se také proměnily i skupiny, mezi kterými logistické firmy hledají zaměstnance pro své provozny. Nově k nim patří i lidé nad padesát let, maminky na, nebo po mateřské dovolené či agenturní pracovníci pocházející často ze zahraničí.

Informace vyplývají z průzkumu, který mezi nejvýznamnějšími developery a logistickými operátory působícími na tuzemském trhu provedla mezinárodní poradenská společnost BNP Paribas Real Estate Czech republic. „Dostupnost pracovní síly je momentálně stěžejním kritériem pro řadu

nájemců skladových i výrobních prostor. Získání pracovníků do skladových prostor je tak mnohdy nadřazeno výši nájemného. Podle našich analýz pak v průměru vytváří developeři jedno pracovní místo na cirká 40 až 50 metrech čtverečních skladové plochy, v závislosti na typu provozu,” komentuje aktuální situaci na trhu průmyslových prostor Lenka Šindelářová MRICS, Head of Research & Consultancy v BNP Paribas Real Estate Czech republic.

Developeři industriálních komplexů se proto snaží nabídnout nájemcům služby s přidanou hodnotou, které jim pomohou nalákat nové a udržet stávající pracovníky. Společnost CTP například v loňském roce otevřela ubytovací středisko se 400 lůžky pro pracovníky v CTParku Bor a v letošním roce dokončí druhou část, která nabídne dalších 400 míst. Souběžně s tím byla zahájena výstavba restaurace, ordinace praktického lékaře a školicího střediska. Nájemcům je k dispozici také služba personální agentury CTP Personell, jež jim pomáhá s vyhledáváním pracovníků. V letošním roce plánuje CTP vybudovat studentský dům v areálu svého business parku Ponávka.

„Velmi pečlivě sledujeme trendy na trhu a přání našich klientů. Chceme, aby naše areály byly místem, kam se zaměstnanci rádi vrací a kde se cítí komfortně. Kromě již zmíněné ubytovny v CTParku Bor jsme v letošním roce zahájili výstavbu studentského domu v našem brněnském areálu Ponávka. Koncept s názvem Domeq je inspirován západní Evropou a nabídne ubytování až pro tři stovky studentů a stážistů, kteří spolupracují s klienty našeho business parku. Nedávno jsme také spustili první ročník soutěže CTP ArtWall, ve které jsme dali prostor umělcům a ilustrátorům z celé Evropy. Na stěny našich vybraných parků budou vítězové realizovat své grafické návrhy. Letos na podzim tak budete moci vidět „proměnu“ šedých stěn CTParků v Humpolci a na pražském letišti v naprosto unikátní venkovní galerii o velikosti 6 500 metrů čtverečních,” říká Jaroslav Kaizr, obchodní ředitel CTP.



CTPark Plzeň

VÍME, CO NA GŮGLU NENAJDETE...

... NE VŠECHNY NABÍDKY JSOU ON-LINE

JSME **108 AGENCY**, SPECIALISTÉ NA PRONÁJEM
A PRODEJ KOMERČNÍCH NEMOVITOSTÍ
A POZEMKŮ PO CELÉ ČR

KANCELÁŘE
SKLADY
VÝROBA
RETAIL
POZEMKY

www.108AGENCY.cz

108

+420 721 733 733

▲ INZERCE

„Péče o zaměstnance a jejich přirozené začleňování do místní komunity jsou dlouhodobou součástí naší filozofie dobrého souseda. Nejdále jsme se v tomto ohledu dostali v Panattoni Parku Stříbro, kde plánujeme bytovou výstavbu spíše vesnického charakteru a zároveň v místě plánujeme zajistit kompletní občanskou vybavenost, která zahrnuje ordinaci praktického lékaře, obchody, stravovací zařízení, ale i sportoviště,“ říká Klára Sobotková, obchodní ředitelka Panattoni Europe pro Českou republiku a Slovensko. Do lokalit, které bojují s nezaměstnaností, chce tento developer přilákat mladé rodiny a nabídnout jim možnost stabilní práce a příjemného bydlení.

Pozadu nezůstávají ani další developeři. Nedílnou součástí servisu jsou podle zjištění BNP Paribas Real Estate CR shuttle busy dovážející zaměstnance ze vzdálenějších lokalit do skladových areálů. Zásadním se ukazuje napojení areálů na systém MHD a zajištění dostupnosti veřejnou dopravou.

Často však nestačí ani to. Například jeden z největších logistických operátorů, společnost DHL, se potýká s nedostatkem pracovní síly v každé lokalitě, kde má distribuční centrum. „Přínosné se ukázaly alternativní způsoby zaměstnávání, jako například zaměstnávání odsouzených či podpora maminek na mateřských dovolených, které mají zájem o částečný úvazek.

Výborné zkušenosti máme také se zaměstnáváním lidí nad padesát let,“ vypočítává Gabriela Kahounová, HR Director DHL Czech Republic, která dále spolupracuje s agenturami práce a se školami, a to od základních až po vysoké, kde hledá nové adepty na různé pozice.

Z hlediska dostupnosti pracovní síly je na tom v současnosti nejlépe Ústecký kraj se 6,64procentní nezaměstnaností. Spolu s dokončením dálnice D8 a napojením na Německo to zvyšuje jeho atraktivitu pro výrobu, skladování i logistiku. V kraji se však nenacházejí žádné volné a dokončené moderní plochy skladů. I přes minimální nezaměstnanost se až 39 procent nové poptávky po skladových prostorách v prvním čtvrtletí realizovalo v okolí Prahy, 19 procent se soustředilo do Plzeňského kraje a 18 procent do již zmíněného Ústeckého kraje.

„Plzeňský kraj a okolí Prahy profitují z rozmachu e-commerce a obchodu obecně a na ně navázaných logistických služeb, což se odráží i v prostorově rozsáhlejších požadavcích nájemců,“ vysvětluje Stewart Thomson, Country Head BNP Paribas Real Estate Czech republic.

(hrab)

Ilustrační foto archiv redakce

VZHŮRU K VÝŠKÁM

Astronomické ceny pozemků, několikahodinové dopravní zácpy, sílící požadavky na ochranu životního prostředí, vysoká hustota obyvatel. Takto neradostně to vypadá v mnoha světových metropolích.

Nejhorší situace panuje v jihovýchodní Asii. Tamní nejlidnatější města světa se potýkají s enormním nedostatkem místa a hledají proto co nejlepší využití každého metru čtverečního. A kam tedy růst jinam než do výšky. Vertikální expanze už dávno funguje v rezidenčních a kancelářských i ostatních komerčních prostorech, do výšky se teď začaly šplhat už i sklady.

KDE KAMIONY ŠPLHAJÍ K NEBI?

Hong Kongu se přezdíívá vertikální město. A právě tam funguje zřejmě nejvyšší sklad světa – budova Goodman Interlink s 24 podlažími. Do dvaceti z nich najíždějí kamiony, skladové položky se přesouvají i pomocí deseti výtahů. Ve většině budovy o velikosti 2,4 milionu metrů čtverečních operuje DHL.

Podobný, i když ne tak extrémně řešený areál, vyrůstá v malajském hlavním městě Kuala Lumpur. Tato největší městská aglomerace v zemi (žije zde přes sedm milionů lidí) je z jedné strany sevřená mořem, z druhé strany horami a potýká se s mnohahodinovými zácpami a samozřejmě i s enormním smogem. Přímo v centru města developer Area staví distribuční hub, kam budou moci najíždět po nákladové rampě kamiony do třetího patra. Jeho dokončení je plánované na příští rok.

VERTIKÁLNÍ BUDOUCNOST

Podíváme-li se na růst městské populace a změny v nákupním chování na starém kontinentu, nabízí se otázka: Čeká vertikalizace skladů i Evropy? Zatím převažuje poptávka po jednopodlažních XXL skladech, někde se využívá vestavěných mezaninů. Odborníci ale očekávají změny. V souvislosti s rozvojem e-commerce a zákaznickými preferencemi co se frekvence a času doručování týče, se podle nich bude logistika muset přesunout blíž k centrům měst. A tak se – vzhledem k omezené kapacitě městských pozemků a jejich vysokým cenám – dá logicky očekávat, že i evropské nemovitosti pro city logistiku porostou do výšky. Takové vertikální developerské projekty pro obsluhování tzv. poslední míle by mohly zaplnit

menší či méně dostupná místa situovaná přímo v centrech měst. První takový projekt staví Vailog v Gennevilliers u Paříže. Nová skladová hala nabídne 64 tisíc metrů čtverečních na dvou kamiony dostupných podlažích. Uvidíme, zda se ostatní evropské metropole nechají inspirovat.

Víte, že do výšky stovek metrů mohou růst nejenom budovy, ale i stromy?

V centru čínského města Nanking staví mrakodrap osázený stromy, které mají stejnou úlohu jako ty, které známe z lesa „naležato“ – pohlcovat zplodiny a vypouštět do ovzduší kyslík. Green Towers, s jehož dokončením se počítá v průběhu roku 2018, tvoří dvě různé vysoké budovy – 200metrová a 100metrová. Stěny obou budov pokryté více než tisícovkou stromů různých druhů, další místa pokryje asi 2 500 menších keřů a rostlin.

Nankingský vertikální les je prvním svého druhu v Asii, celosvětové prvenství však drží Itálie, konkrétně Miláno. Zde 112 metrů vysoká stavba s názvem Bosco Verticale odstartovala v roce 2009 a dokončena byla v roce 2014.

Další projekt vzniká ve švýcarském Lausanne. Zdejší 117 metrů vysoký rezidenční dům dostal přezdívku La Tour des Cedres (tedy cedrová věž), protože je z velké části pokryt právě cedry. Zemí, která se bude moci časem také pochlubit vertikálním lesem, je Holandsko. Hawthorn Tower o výšce 90 metrů by měla v Utrechtu začít růst v roce 2019, její dokončení je plánováno na rok 2022 (na vizualizaci).

Autorem všech zmíněných budov s vertikálním lesem je italský architekt Stefano Boeri.



Připravily Andrea Pitronová a Jana Hrabětová

KLIENT VYHLEDÁVÁ PŘIDANOU HODNOTU

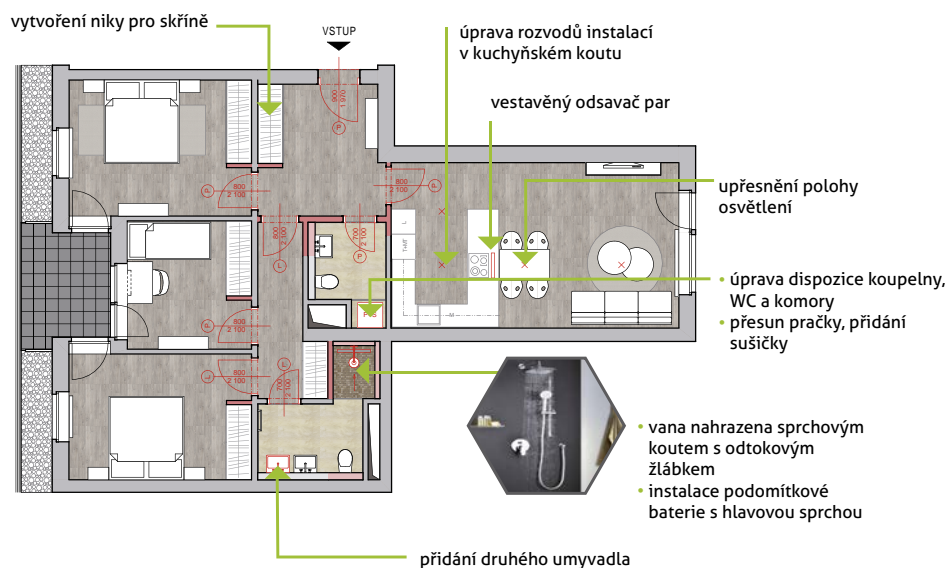
Zájemcům o koupi nového bytu je dnes zejména na pražském trhu nemovitostí nabízena pestrá škála rezidenčních projektů situovaných do různých lokalit. Důležitou součástí rozhodování při konečném výběru nového bydlení se tak stává i kvalita servisu, který je ze strany developera kupujícím poskytován.

Dochází k zásadnímu prolamování v požadavcích klientů, které byly v minulosti minimální. Nyní na nabídku těchto služeb a kvalitu poskytovaného servisu působí silné tlaky, a to jak zevnitř, tak zvenčí. Developerské společnosti hledají cesty jak se vymezit vůči konkurenci a uspokojit rostoucí nároky klientů. Zároveň působí tlak z druhé strany – od architektů a designérů, kteří se snaží do vztahu developera s klientem proniknout a nabídnout své vlastní služby.

KVALITNÍ SERVIS JE DNES NEZBYTNOSTÍ

Klienti se čím dál méně spokojují se standardním vybavením novostaveb bez možnosti promítnutí vlastních představ, a tak logicky hledají projekty s možností úprav, v čemž spatřují přidanou hodnotu. To přináší nový směr v nahlížení klientů na řízení klientských změn a pořizování si nového bydlení.

Často požadované klientské změny



Klientskou změnou umožňuje developer budoucímu majiteli nemovitosti uzpůsobit si prostor dle jeho přání, přičemž udává rozsah klientských změn a jejich organizaci. A právě společnost NACONI zpracování dokumentace klientských změn pro developerské společnosti provádí. Tento servis poskytuje klientům v té nejvyšší kvalitě a nejvyšší odbornosti. Systém klientských změn je přizpůsoben množství bytových jednotek/rodinných domů, ekonomice projektu, harmonogramu výstavby a samozřejmě vybraným standardním materiálům. Zároveň jsou koordinovány požadavky ze strany architektů tak, aby žádané úpravy harmonizovaly s možnostmi výstavby projektu.

KLIENTSKÉ ZMĚNY NÁS BAVÍ

V rámci vypracovaného systému, podpořeného kvalifikovaným týmem lidí specializovaných ve stavebnictví a znalostí norem a procesů, společnost NACONI přináší developerským společnostem finanční i časové úspory. Díky přehlednosti a hladkému průběhu realizace svým partnerům za léta působení na trhu již zajistila mnoho spokojených klientů.

(k.p.)



STUDENTSKÉ BYDLENÍ JAKO INVESTIČNÍ PŘÍLEŽITOST

Investoři bedlivě sledují zájem mladých o mezinárodní studium. První vlašťovky se objevují i u nás.

Obliba studentského bydlení mezi investory ve světě roste. Dříve okrajovému segmentu se dostává pozornosti hned z několika důvodů. A zájem developerů i investorů se z tradičních univerzitních zemí posouvá směrem ke kontinentální Evropě. Dostane se až k nám?

BYDLENÍ PRO VYVOLENÉ? ZATÍM ANO

Růst nezaměstnanosti v době ekonomické krize vyvolal vlnu zájmu o vysokoškolské studium. Univerzity v řadě zemí reagovaly zvýšenou nabídkou kurzů přednášených v angličtině a zvedly tak příliv zahraničních studentů do svých zemí. Toho si všimli i developeri a investoři a jejich reakce byla

Pokračování na str. 22 »

Co je studentské bydlení?

(PBSH – Purpose-Built Student Housing)

Typicky se jedná o jednotky vystavěné cíleně pro ubytování studentů a spravované buď univerzitou, nebo profesionálním operátorem. V nájmu jsou obvykle zahrnuty veškeré poplatky a délka nájmních smluv je uzpůsobena akademickému roku. Důležitou vlastností takového bydlení je kvalitní internetové připojení, profesionální správa a důraz na bezpečí.

Objekty se nacházejí poblíž jedné či více univerzit nebo soukromých škol, mají výbornou dopravní dostupnost a přístup k občanské vybavenosti. Studenti si pronajímají buď samostatné studio, nebo pokoj, kde sdílejí společnou kuchyňku a sociální zařízení s dalšími dvěma až osmi osobami dle výše nájmu. Úspěšné projekty nabízejí obvykle větší spektrum pokojů odlišného standardu tak, aby vyhovely různým finančním možnostem studujících. Někde mohou být také tělocvičny, střešní terasy nebo dokonce kino určené výhradně pro užití ubytovaným.

TAM, KDE SE DNES O SMART CITY POUZE MLUVÍ, EXAFIN PŘINÁŠÍ REÁLNÁ ŘEŠENÍ PŘI VÝSTAVBĚ BYTŮ

Jako jeden z prvních developerů přišel EXAFIN s nabíječkami elektromobilů přímo v garážích rezidence. Tím společně s firmami, k nimž patří například ČEZ, zahušťuje dobíjecí síť tak, aby odpovídala potřebám a rozvíjícímu se trhu.

Manažeři mnoha nadnárodních společností se často zaklínají buzzwordem „generický růst“. Při tom poukazují na příklady nemnoha firem, které jej úspěšně zvládly. Jako jeden z dokladů úspěšně zvládnutého růstu může – a to nejenom na poli developerských projektů – posloužit společnost EXAFIN, jejíž příběh, pokud by se stal v USA, byl by americkým snem. Jak



jinak nazvat počáteční elán tří osob, jimž se časem podařilo transformovat se do realitní kanceláře Kadlec (nyní skupina EXAFIN), která z převzetí do vlastnictví a následného pronájmu několika bytových jednotek vyrostla až k přímé realizaci developerských projektů. K nim patří například Rezidence Malvazinky, rodinné domy Třeboradice nebo právě připravované rodinné domy u Klánovického lesa v Úvalech.

TAM, KDE DOBRÍ DEVELOPEŘI STAVÍ, EXAFIN PŘEDBÍHÁ SVOU DOBU A PŘIPRAVUJE BUDOUCNOST

Aktuální projekt Rezidence Malvazinky zajímá ty, kteří potřebují blízkost centra Prahy a zároveň si přejí klid, relaxaci i aktivní formu odpočinku v přírodě. Mýšleno je i na příjemnosti, k nimž patří prostor na mytí kol a kočárků, ale také na prvky chytrého bydlení. Umět svůj byt ovládat odkudkoliv, ovládat řízení



teploty v bytě, zabezpečení bytu – Rezidence Malvazinky na tento komfort pamatuje a již v základu buduje přípravu pro osazení vybraného vybavení chytré domácnosti.

Tam, kde se dnes uvažuje o omezení dieslových motorů, vykročil EXAFIN osvětleně o celou generaci inovací dál a podpořil trend čistých technologií v oboru elektromobility. Konkrétně v jejím nejslabším místě, v páteřní dobíjecí síti.

Majitelé elektromobilu musí v této době přemýšlet o tom, kde si svůj vůz dobíjet. V Praze již existuje několik míst – jedná se především o parkoviště supermarketů, na nichž si lze zdarma elektromobil nabít. Nicméně nejpohodlnější řešení je nabíjení v místě, kde vůz nejčastěji parkuje, tedy v domovské garáži. Parkovací místa v garáži Rezidence Malvazinky budou připravena. Přípojka 16A/400V zajistí plné nabití baterií zhruba za šest hodin (v závislosti na typu vozu). Po příjezdu domů jednoduše zapojíte svůj vůz do sítě, druhý den ráno bude připraven na nové cesty.

„Věříme, že čisté technologie, konkrétně elektromobilita, je nezpochybnitelným trendem v silniční dopravě a elektromobily se už dnes staly běžnou součástí městského provozu,“ říká Jana Moravcová, marketingová manažerka společnosti EXAFIN, a dodává, „možná nebude trvat moc dlouho a elektromobily budou součástí našich životů stejně jako dnešní automobily na benzín nebo naftu. Dnešní více než dvoutisícovka elektromobilů by se v blízké budoucnosti měla zmnohónásobit, což nás motivuje k připojení se k budování páteřní sítě a odstraňování jedné z hlavních bariér pro rozvoj elektromobility.“

Jana Moravcová
Marketing Manager
www.rezidencemalvazinky.cz
www.exafin.cz



pochoptitelná a rychlá. Investice do studentského bydlení se během pěti let zpětinasobily a segment studentského bydlení přestal být výsadou oportunistických hráčů. Vyplývá to ze studie „Studentské bydlení ve světě“ realizované poradenskou společností Savills.

Nadále však platí, a to nejen v Čechách, ale všude na světě, že kvalitní a moderní ubytování si mohou dovolit především zahraniční studenti. Investoři proto sledují nejenom schopnost univerzit přilákat zájemce o studium, ale také demografický vývoj v zemích, odkud nejčastěji proudí. Je pro ně nápovědou, ve kterých univerzitních městech bude v příštích letech pravděpodobně růst poptávka po studentském bydlení.

Jak uvádí studie Savills, zájem o studentské bydlení je obrovský. Překážkou masivnější výstavby jsou však ceny pozemků ve světových metropolích. Spolu s vysokými stavebními náklady jsou příčinou toho, že na bydlení v kvalitní studentské rezidenci dosáhne jen zlomek zájemců.

CO NA TO STUDENTI?

Největší zájem je tradičně o univerzity v USA a Velké Británii, tyto země jsou také nejdál, pokud jde o trh se studentským bydlením. Velmi populární se stává také Austrálie, především u studentů z asijských zemí, a v poslední době významně roste zájem o univerzity v Německu a ve Francii. Těchto pět zemí dokáže přilákat téměř polovinu všech zahraničních studentů. Obliba Německa a Francie se podle odborníků ze Savills zvyšuje především díky výrazně nižším studijním nákladům. Směrem k těmto zemím, tak jako dalším v kontinentální Evropě, se začíná stáčet pozornost zahraničních investorů.

CO NA TO ČESKÉ UNIVERZITY?

Počet studentů na českých vysokých školách za posledních patnáct let výrazně vzrostl, včetně těch, kteří k nám přišli studovat ze zahraničí. Zatímco v roce 2001 studovalo v Česku 210 tisíc lidí, loni to bylo 320 tisíc vysokoškoláků. Z toho zahraničních studentů bylo 45 tisíc, kdežto o patnáct let dříve se jednalo o necelých deset tisíc.

České vysoké školy reagují na poptávku a zavádějí studijní programy v cizích jazycích. Jen v Praze se dnes v angličtině přednáší 420 studijních programů, z toho polovinu nabízí Karlova univerzita. Školné na pražských státních školách činí v bakalářském studiu v průměru 3 800 euro ročně, magisterské studium vyjde na 4 700 euro za rok.

Kromě toho, že českým univerzitám generují slušné příjmy, mezinárodní studenti v zahraničí logicky zvyšují i prestiž jednotlivých škol i naší země jako takové. Podle žebříčku

QS University Rankings je Praha 26. nejoblíbenější studentkou destinací na světě a desátou v Evropě. Do žebříčku se propracovaly Univerzita Karlova, České vysoké učení technické a Vysoká škola ekonomická v Praze.

Mezinárodní studenti jsou rovněž zásadní pro rozvoj trhu s moderním studentským bydlením. Kromě toho, že si mohou dovolit vydávat za bydlení víc než tuzemští, tak tento typ ubytování preferují před bydlením v podnájmu nebo pobytem na mnohdy zastaralých českých kolejích.

Předpokladem realizace studentského bydlení je masa studentů v dané lokalitě. Kromě celkového čísla je však vhodné sledovat také podíl studentů zahraničních. Konkrétně v Čechách je však třeba mít na paměti, že velký podíl zahraničních studentů tvoří Slováci, jejichž kupní síla je často srovnatelná se studenty domácími, uvádí studie Savills.

Počty studujících v oblíbených studentských destinacích (r. 2016)

Země	Počet studentů	Kam	Nově pronajatá plocha
Velká Británie	2,3	18	Čína, Indie, Nigérie
Německo	2,7	12	Čína, Rusko, Rakousko
Francie	2,5	12	Čína, Maroko, Alžírsko
Nizozemí	0,7	11	Německo, Čína, Belgie
Rakousko	0,38	15	Německo, Itálie, Turecko
USA	20,7	4	Čína, Indie, Korea
Austrálie	1,4	26	Čína, Indie, Malajsie
Česká republika	0,32	14	Slovensko, Rusko, Ukrajina

Zdroj: Savills World Research, národní statistiky, IMD, UNESCO

A CO NA TO INVESTOŘI?

Nedostatek investičních příležitostí a zároveň rychlý rozvoj segmentu studentského bydlení tlačí na pokles míry výnosnosti a odráží se také na struktuře investorů. Zatímco dříve byl tento segment považován za okrajový a byl doménou především soukromých oportunistických investorů, dnes se po něm začínají poohlížet i investoři institucionální. Podle informací Savills ve světě dokonce začínají vznikat fondy specializované na investice do studentského bydlení. Ve Velké Británii jsou to Empiric Student Property a GCP Student Living, ve Spojených státech pak American Campus Communities a Education Reality Trust. Vznik těchto institucí ukazuje na zralost trhu se studentským bydlením v těchto dvou zemích.

Jitka Kvartková

Ilustrační foto archiv redakce

REZIDENCE PRACHNEROVA – ZDRAVÉ BYDLENÍ V CENTRU METROPOLE

Současná doba je charakterizována vysokou poptávkou po nákupu bytů. Zároveň však také vzniká zvýšený tlak klientů na kvalitu stavebních prací, což vede k výraznému posunu v kultivaci prostředí rezidenční výstavby.

Příkladem toho je náš poslední realizovaný projekt Rezidence Vítkovka v lokalitě Žižkova. Ten díky své kvalitě a použitým technologiím jasně ukázal, že i v centru Prahy lze dýchat čistý vzduch a žít v kontaktu s přírodou.

Toto jsou i hlavní znaky nového ambiciózního projektu, který pod taktovou společností IP Polná vzniká v atraktivní, dynamicky se rozvíjející lokalitě na rozhraní pražského Smíchova a Košíř, přesněji řečeno v jedné z posledních proluk v ulici Vrchlického. V objektu bude instalován unikátní systém rekuperace vzduchu s filtry druhé generace, který obyvatelům domu zajistí mimořádně čisté ovzduší.

Hlavním charakterem zástavby je osobitá architektura a zajímavé dispozice nabízených bytů, díky čemuž má každý klient možnost najít si bydlení plně odpovídající jeho životnímu stylu.

ŠIROKÁ ŠKÁLA BYTŮ

Rezidence Prachnerova, kterou tvoří jeden architektonicky i materiálově zajímavý bytový dům, respektuje stávající zástavbu



a krajinný ráz lokality, zároveň však splňuje požadavky kladené na současné moderní městské bydlení. Bytový dům o osmi nadzemních podlažích, na nichž se bude nacházet 118 bytů a bytových ateliérů, nabízí



pestrou skladbu jednotek – od 1+kk až po 4+kk. V prvních čtyřech podlažích převládají menší, velmi dobře dispozičně řešené byty, v horních podlažích se pak byty stávají členitějšími. V nejvyšším, tedy osmém podlaží se nacházejí designově řešené mezonety s rozlehlými terasami a unikátním výhledem do přírodního parku Košíře-Motol. Každý byt má svoji prostornou ložnici s možností vybudování vlastní zahrádky. Parkování rezidentů bude zajištěno podzemními garážemi, ve spodní části objektu navíc vzniknou moderní komerční prostory.

OSOBITÁ ARCHITEKTURA

Fasáda domu je navržena v šedém elegantním odstínu a je zajímavě členěná a z části zaoblená. Významným prvkem pak jsou posuvné panely na ložnicích, které rezidentům umožňují regulovat sluneční osvit. Optická integrita s fasádou tvoří celek, který není nikdy definitivní a je neustále v drobném pohybu. To dodává obyvatelům dobrý pocit, že dům je stále jiný, nový, plný života.

KVALITNÍ OBČANSKÁ VYBAVENOST

V lokalitě se nachází bezpočet tradičních obchodů, služeb denní potřeby, parků a oblíbených sportovních zařízení. Do velkých nákupních center na Smíchově a na Zličíně dojedete během několika minut autem nebo MHD. Milovníci kultury ocení blízkost multikin, kulturních a společenských spolků, mezi které patří například Klub Klamovka, Klub Futurum a jiné. Velkou předností této lokality je snadná dosažitelnost špičkových zdravotnických zařízení, nemocnice v Motole a nemocnice na Homolce, které jsou díky jazykově vybavenému personálu velmi oblíbené i mezi zahraničními klienty.

Při výstavbě dbáme na kvalitu, precizní provedení a užitnou hodnotu pro budoucí majitele.

Více na www.prachnerova.cz

(k.p.)

UBRÁNÍME SE PŘEKVAPENÍM A KOMPLIKACÍM S PŘECHODEM ZÁVAZKŮ PŘI PŘEVODU NEMOVITOSTÍ?

Při převodech nemovitostí, tzv. asset deals, je celkem dobře zažitá praxe, že společně s nemovitostí přecházejí na nového vlastníka ze zákona věcná práva zapsaná v katastru nemovitostí a některé další závazkové právní vztahy vázané na jeho nově nabytou nemovitost. Vlastníky nemovitostí, které již v minulosti byly předmětem opakovaných převodů, pak může překvapit, že práva a povinnosti z těchto vztahů na ně přešly v jiném rozsahu, než si mysleli.

V minulosti platilo, a za současné právní úpravy rovněž platí, že nabyvatel nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí přejímá společně s nemovitostí také závady, které na ní vážnou a jsou zapsané v katastru nemovitostí (např. věcná břemena, zástavní práva, předkupní práva apod.). Pravidlo je dáno ze zákona, není tedy nutno práva a povinnosti z dané smlouvy postupovat samostatnou smlouvou a pro přechod těchto závad není nutná dokonce ani vědomost nabyvatele o jejich existenci.

Otázkou je, v jakém rozsahu vstupuje nabyvatel do práv a povinností původního účastníka smlouvy. V zásadě lze obsah každé smlouvy vymezit pojmovými znaky, které pro jednotlivé smluvní typy vyplývají ze základních ustanovení zákona a které charakterizují daný institut jako takový, a vedlejšími ujednáními. Tato vedlejší ujednání (v případě zástavní smlouvy např. smluvní pokuta, zákaz nakládání s nemovitostí, povinnost zdržet se všeho, čím se hodnota nemovitosti snižuje apod.) přitom zpravidla bývají stěžejní. Zda bude nabyvatel vázán pouze povinnostmi tvořícími pojmové znaky daného institutu (např. zástavního práva), nebo i vedlejšími ujednáními, zákon s výjimkou jediného ustanovení neřeší. Textace tohoto ustanovení („bylo-li ujednáno, že zástavní věřitel může zástavu prodat jiným způsobem než ve veřejné dražbě, zavazuje to i právního nástupce zástavního dlužníka“) nasvědčuje tomu, že na právního nástupce by měly přecházet pouze základní obsahové znaky zástavního práva. A tento závěr pak lze zobecnit i pro ostatní závady vážnoucí na nemovitosti.

I přesto se ale právní názory na rozsah přechodu práv a povinností ze závad zapsaných v katastru nemovitostí na nového nabyvatele různí a tato otázka prozatím nebyla uspokojivě vyřešena ani soudně. Všem dotčeným osobám proto nezbyvá než žít v nejistotě, v jakém rozsahu je smlouva skutečně zavazuje. Není přitom vyloučeno, že pokud by na nového vlastníka nepřešly některé původně dohodnuté povinnosti, mohl by být původní vlastník odpovědný druhé straně smlouvy za škodu tím způsobenou.

O něco jasnější (nikoli ale jistější) je pozice stran nájemní smlouvy, která s převodem nemovitosti přešla na jejího nového vlastníka. Do konce roku 2013 platilo, že nový vlastník pronajaté nemovitosti vstupuje do právního postavení pronajímatele. Judikatura přitom dovodila, že na nabyvatele pronajaté nemovitosti přechází nájem pouze v rozsahu pojmových znaků nájmu (tj. v rozsahu předmětu nájmu a práv a povinností vyplývajících ze zákona) s tím, že např. povinnost strpět změnu podstaty předmětu nájmu jako vedlejší ujednání nepřechází.

Od roku 2014 došlo ke změně a otázka rozsahu přechodu práv a povinností z nájmu na nového vlastníka je řešena již přímo v občanském zákoníku. Ten z části přebírá závěry dosavadní judikatury. Pro nového vlastníka pronajaté věci nejsou závazná ta ujednání o pronajímatelových povinnostech, která jdou nad rámec povinností ze zákona, pokud o takových ujednáních nevěděl. V případě, že o nich věděl, je pro něj smlouva závazná i v rozsahu těchto ujednání.

A právě otázka vědomosti se ukazuje jako nový problém. Není totiž jasné, jaký standard bude ze strany nabyvatele postačovat k tomu, aby nastaly výše uvedené účinky, tj. zda půjde o vědomost o skutečném obsahu nájemní smlouvy, nebo bude postačovat vědomost o její existenci. Nejvyšší soud přitom již rozhodl, že pokud zákon požaduje seznámení se s obsahem smlouvy, pak k prokázání vědomosti třetí osoby o obsahu listiny nestačí pouhá skutečnost, že smlouva je vyznačena na listu vlastnictví a je součástí sbírky listin. Bude zajímavé sledovat, zda i v tomto případě Nejvyšší soud na svou judikaturu naváže či nikoli. Mnohá doporučení nájemcům, aby nechali zapsat nájem do katastru nemovitostí s tím, že by tak měli mít jistotu, že na nového vlastníka přejdou veškerá ujednání ze smlouvy, proto nemusí být jednoznačným řešením.

Nejednoznačnost právní úpravy a neexistence odpovídající judikatury může převody nemovitostí formou asset dealu spíše komplikovat, minimálně v tom směru, že dotčené osoby by měly jednat s vyšší mírou obezřetnosti, alespoň co do provedení проверки skutečného stavu smluvní dokumentace.

Tereza Fröhlichová, advokátka, bnt attorneys-at-law

OBJEVTE BYDLENÍ S VÝHLEDEM

www.panoramahlubocepy.cz

panorama **HLUBOČEPY**

PRVNÍ DOJEM MŮŽETE UDĚLAT JEN JEDNOU

Panorama Hlubočepy je uzavřený rezidenční projekt, který je realizován v nízkoenergetickém standardu a poskytuje maximální míru bezpečí. Špičkový standard je vybrán s maximální péčí z toho nejlepšího, co současný trh nabízí. Standardy do detailu splňují nejvyšší jakostní a estetické požadavky na současné bydlení. Za zmínku stojí hliníková okna s trojskly, předokenní žaluzie, podlahové vytápění, značkové dřevěné podlahy v kombinaci s luxusními keramickými podlahami, dřevěné bezpoldrážkové dveře, značkové zařizovací předměty, podomítkové baterie, systém inteligentního ovládání bytu a mnoho dalšího. K pohodlí přispívají prostorná parkovací stání, sklípky a umývárna kol a domácích mazlíčků v suterénu objektu. Výhodou projektu Panorama Hlubočepy je snadná dostupnost centra metropole, jakož i bezprostřední blízkost zelených ploch i lesů chráněného přírodního parku Prokopské údolí. Předpokládané dokončení je listopad 2017.





Chateau Troja Residence

OBNOVA PŮVODNÍ KRÁSY HISTORICKÝCH BUDOV JE NAŠÍ VÁŠNÍ

Místa s geniem loci a historií, jedinečné nemovitosti a citlivá renovace – to jsou důležité parametry spojující všechny projekty společnosti Coast Capital Partners Česká republika. Takto zjednodušeně bychom mohli vyjádřit aktivity, které tvoří základ činnosti společnosti, působící na tuzemském realitním trhu od roku 2003. Založena však byla o několik let dříve – v roce 1995, a to v Londýně.

V České republice se CCP primárně zaměřuje na rekonstrukci historických budov situovaných zejména v centru Prahy, které disponují potenciálem proměny v luxusní rezidenční nemovitosti. Kromě toho se však věnuje i nové rezidenční výstavbě.

„Ke každému domu a projektu přistupujeme s citlivostí, konkrétní vizí a vášní,“ říká Daniel Aalsvel, zakládající partner CCP. „Ať už stavíme zcela nový bytový dům, nebo renovujeme historickou

budovu či je projekt kombinací obojího, naším cílem je vytvořit nový standard luxusního bydlení v Praze,“ dodává Daniel Aalsvel.

V současnosti má společnost Coast Capital Partners v portfoliu tři dokončené a zkolaudované rezidenční projekty, které se v tuzemských soutěžích dočkaly mnoha ocenění. Svoji první stopu zanechala v samotném centru Prahy, a to rekonstrukcí domu stojícího na Starém Městě pražském na adrese Liliová 8; druhou, rozsáhlejší pak v Praze 6 – Břevnově. Zde v zahradách původního barokního zámku z 16. století vybudovala rezidenční projekt Kajetánka. Původně zanedbané místo se tak nyní pyšní citlivě zrekonstruovaným zámečkem a čtyřmi zcela novými moderními bytovými domy, rozmístěnými kolem revitalizovaného parku a půvabného jezera. Nový život vdechla společnost CCP i dalšímu baroknímu objektu z 16. století, situovanému na území Prahy 6. Le Chateau svým obyvatelům poskytne nejenom celkovou obytnou plochu o velikosti přibližně tisíc metrů čtverečních, ale i rozlehlou zahradu a sedm zabezpečených parkovacích míst.

Tím však developerské aktivity týmu společnosti Coast Capital Partners Česká republika zdaleka neskončily. Pod její taktovkou se ve skvělé místo k bydlení mění další dům na Starém Městě pražském, tentokrát v Jilské ulici, a usedlost ze 17. století, stojící v blízkosti Trojského zámku v Praze 7. Nejnovější akvizicí

společnosti je pak historická budova nacházející se v samém srdci hlavního města – na Staroměstském náměstí.

CHATEAU TROJA RESIDENCE

Celkem 66 bytových jednotek o rozloze od 32 do 440 metrů čtverečních, mezi nimiž je i šestice prostorných penthousů disponujících působivým výhledem, představuje Chateau Troja Residence, projekt, který má ambice stát se elitní soukromou rezidencí. Podobně jako tomu bylo v případě Kajetánky, i zde se jedná o kombinaci nové výstavby a rekonstrukce historických objektů.

„Tato trojská usedlost nás zaujala na první pohled. Viděli jsme v ní spící krásu historických budov a neuvěřitelný potenciál, který v sobě skrývá. Proto jsme pro ni vytvořili velice speciální projekt. Jsem přesvědčen, že Chateau Troja Residence bude nejexkluzivnější rezidencí, která kdy byla v Praze postavena. Nabízí působivé životní prostředí tvořené okolními zahradami, vinicemi, řekou a parkem Stromovka,“ přibližuje výjimečnost lokality, v níž Chateau Troja Residence vzniká, Doron Friedman, spoluzakladatel CCP.

Nový rezidenční areál, situovaný naproti Trojskému zámku, bude tvořit celkem 13 budov, z nichž šest jsou původní památkově chráněné historické stavby. Všechny činnosti probíhající na rekonstruovaných objektech se proto odehrávají pod dozorem pracovníků Národního památkového ústavu a za účasti odborných restaurátorů. Veškeré konstrukce, které je nutné rozebrat, jsou také pečlivě dokumentovány kvůli jejich následné obnově.

Dokončení projektu, pod jehož architektonickým návrhem je podepsáno architektonické studio Loxia, je plánováno na jaro roku 2019. O sjednocení zeleného exteriéru areálu s okolní přírodou se postará studio Fler.

JILSKÁ 2

Z roku 1889 pochází novorenesanční rezidence stojící na nároží Jilské a Skořepky v Praze 1. Navržena byla významným rakouským architektem Antonínem Wiehlem a výtvarníkem Mikolášem Alšem. Díky kompletní rekonstrukci, kterou před nedávnem prošla, v domě vzniklo 13 zcela výjimečných bytů, a to včetně 400 metrů velkého penthousu. Ten má již svého majitele, nicméně zájemci o bydlení na prestižní adrese v centru hlavního města si mohou vybírat z dalších luxusních bytových jednotek mnoha velikostních kategorií.

Jedním z charakteristických rysů projektů, pod nimiž je podepsána společnost Coast Capital Partners ČR, je důraz na precizní ztvárnění jednotlivých, zdánlivě nepodstatných detailů, které ve svém výsledku vytvářejí unikátní a neopakovatelný celek. Je tomu tak i v případě Jilské 2. Všudypřítomné důkazy kvalitní ruční řemeslné práce jdoucí ruku v ruce s pečlivým výběrem kvalitních materiálů, vytvářejí z daného prostoru jedinečné a exkluzivní místo.

CLOCK BUILDING

Stojí naproti orloji a už více než šest set let pozoruje dění na náměstí, jehož jméno se v průběhu staletí měnilo, aby se od konce 19. století ustálilo na názvu, který známe dodnes: Staroměstské. Za sousedy má domy zvučných jmen a zajímavých osudů. Po celá staletí, až na období socialismu, byl majetkem jedné rodiny, která jej získala zpět v rámci restituce. Od ní se dům nesoucí číslo 24 ocitl v roce 2016 v rukou společnosti CCP a nyní ho čeká významná proměna, která po rekonstrukci nabídne dva tisíce metrů nádherných prostor. Dovedete si představit atraktivnější místo k žití či podnikání?

*Připravila Jana Hrabětová
(k.p.)*



Clock House

Coast Capital Partners Česká republika

Liliová 248/8, Praha 1

+420 721 185 582

www.coastcapital.cz

info@coastcapital.cz



COAST CAPITAL
PARTNERS
CZECH REPUBLIC



KDYŽ SE PŘEDSTAVA VE SPRÁVNÉM ČASE A SE SPRÁVNÝMI LIDMI STANE REALITOU

Díky 25letému působení společnosti Potten & Pannen – Staněk na českém trhu se čím dál tím častěji setkávám s lidmi, kteří se ve své domácnosti rádi obklopují vysoce kvalitními, funkčními a designovými doplňky. A mnohdy se jedná o lidi hledající nové bydlení a výjimečný domov. I když jsou různého věku, profesí a zájmů, jedno je spojuje. Nehledají kompromisy, ale tu nejvyšší kvalitu.

A tak jsem si řekl, že bych jim rád pomohl najít i jejich vysněné místo pro život. Představoval jsem si naše výrobky v interiérech odpovídajících založení jednotlivých lidí. A nebylo dílem náhody, že jsem se setkal s osobou, která začínala podnikat v oblasti realit. Líbilo se mi, že na to šla úplně jinak, lidsky. Díky tomu se moje představa ve správný čas, na správném místě a se správnou osobou mohla stát realitou. Společně jsme založili realitní kancelář Pelešková & Staněk, jejíž zásluhou již někteří lidé našli svůj vysněný domov.

V ČEM JE NAŠE REALITNÍ KANCELÁŘ JINÁ?

Jak už jsem uvedl, náš přístup je lidský. Realitních kanceláří stále přibývá a lidé se často setkávají s tím, že jim realitní makléř nenaslouchá a stále jim snaží nabízet nemovitosti, které se mu dlouho nedaří prodat.

Náš přístup je zcela opačný. Nejprve klientovi nasloucháme, abychom pochopili jeho životní styl, vkus, koníčky a ideálně i sny. Na základě těchto informací získáme představu o odpovídající nemovitosti a tu se klientovi snažíme nabídnout.

Prostě – máme rádi obchod, nemovitosti a naše klienty. Proto jsme tady i pro vás.



Pelešková & Staněk

REAL ESTATE

www.peleskova-stanek.cz

(k.p.)

realitymix.cz



REPREZENTATIVNÍ BYDLENÍ POD STRAHOVEM
 VÝBORNÁ INVESTIČNÍ PŘÍLEŽITOST / **DOKONČENÍ IV. Q. 2018**
 Holečkova - Praha 5 / rezidencepalata.cz



VELKÉ RODINNÉ BYTY S VLASTNÍ TERASOU NEBO ZAHRADOU
STAVBA ZAHÁJENA

Musílkova - Praha 5 / victoriakosire.cz



Real-Treuhand
 Raiffeisen Immobilien

rt-reality.cz / +420 731 125 515-6

NA PROCHÁZKU DO MĚSTA, NEBO DO ZÁMECKÉ ZAHRADY?

Víte, kde leží obec Přezletice? Napovíme vám – ve Středočeském kraji. A odhadnete, kolik kilometrů musíte autem ujet, než se z Přezletic dostanete na pražské Václavské náměstí? Je jich zhruba devatenáct.

Tedy téměř tolik, jako když do centra metropole míříte z Rudné, Líbeznice, Klecan, Dolních Břežan či Lipenců. Vlastně by se dalo říci, že Přezletice jsou téměř součástí východního okraje hlavního města. Do Vinoře, která je ještě součástí Prahy 9, je to totiž, co by kamenem dohodil, do Čakovic jen o trochu dál.

VŠUDE KOUSEK

Autobusy Pražské integrované dopravy vás z Přezletic během dvaceti minut dopraví ke stanici metra trasy C – Letňany, nebo ještě dál – k „běčku“ na Palmovku či do Hloubětína. A zatoužíte-li po městě, nicméně nutně nepotřebujete ruch velkoměsta, vydejte se na opačnou stranu. Během několika minut totiž dojedete do dvojměstí s nejdelším jménem a víc než bohatou historií: Brandýsa nad Labem – Staré Boleslavi. Ostatně – věděli jste, že místní renesanční zámek byl hlavním mimopražským sídlem Rudolfa II., který se zde, jak známo z filmů Císařův pekař - Pekařův císař, často schovával před hraběnkou Stradovou? A že se v kostele, jehož podobu zčásti



ovlivnil i Kilián Ignác Dientzenhofer, ukrývá Palladium země české? A pokud historie není to, co vás oslovuje, možná vás zaujme fakt, že Brandýsem prochází příjemně rovinatá Polabská cyklostezka.

KLIDNÉ BYDLENÍ NA PANSKÝCH POLÍCH

Za zajímavými místy východního okraje Prahy však nemusíte jen jezdit autem nebo autobusem, do nejbližšího zámku je to z Přezletic kousek. Stačí zavítat do Ctěnic, pyšnicích se jedinečným zámeckým a hospodářským areálem majícím středověký původ. A právě v bezprostřední blízkosti zámku, který je obklopen rozlehlým parkem a v jehož sousedství je i příjemné zahradnictví plné rostlin vhodných do správné venkovské zahrady, postupně roste nová obytná čtvrť. Nese název Panská pole a tvoří ji elegantní jednopatrové rodinné domy, a to jak samostatně stojící, tak dvojdomy.

V rámci první etapy, jejíž dokončení proběhne již letos na podzim, bylo v nové Čakovické ulici developerskou společností Abbey vybudováno dvacet rodinných domů o dispozicích 4+kk až 6+kk a užitné ploše od 106 do 145 metrů čtverečních. Usazeny jsou na pozemcích o výměře od 310 do 671 metrů čtverečních. V následujících etapách pak v lokalitě vyrostě zhruba pět desítek dalších rodinných domů určených těm, kteří chtějí žít v blízkosti hlavního města a zároveň s přírodou na dosah.

Prodejci:

COMMCO, s.r.o.

www.commco.cz

HANEX GROUP, s.r.o.

www.hanex.cz



Připravila Jana Hrabětová
(k.p.)

Bezpečný a chytrý domov

JABLOTRON
CREATING ALARMS



Navštivte nás
na veletrhu

FOR ARCH

19. – 23. 9.
PVA Letňany

Hala 4, sektor B
(Elektrotechnika
a zabezpečení)

O rekuperaci
se dozvíte na stánku

**JABLOTRON LIVING
TECHNOLOGY**

Hala 4, sektor C
(Vytápění a větrání)

Zabezpečovací systém JABLOTRON 100 poskytuje plnou ochranu domácnosti, aniž by zasahoval do soukromí jejích obyvatel. Jedná se o alarm ryze českého výrobce Jablotron, který se systémům pro zabezpečení věnuje již více než 25 let. Kompletní instalaci zajišťují certifikovaní montážní partneři.

K systému se může připojit řada detektorů, které monitorují dění v objektu a pomáhají tak rozeznat reálné ohrožení. Lze k němu rovněž nainstalovat řadu prvků, díky nimž můžete například regulovat teplotu v domácnosti, sledovat spotřebu energií, otevírat garážová vrata nebo zavlažovat trávník.

Celý systém je možné pohodlně ovládat i na dálku pomocí **aplikace MyJABLOTRON**. Uživatel má díky ní celou domácnost pod kontrolou kdekoli na světě. V reálném čase poskytuje informace o stavu střeženého objektu a funguje i jako plnohodnotný ovladač alarmu a všech připojených zařízení.



Jednoduché
ovládání



Ovládání zařízení
a spotřebičů



Vzdálený přístup
díky mobilní aplikaci



Napojení na
Bezpečnostní centrum



LÉTO SKONČILO. AŽ ŽIJE LÉTO!

A může žít nejenom v našich vzpomínkách a na fotografiích, ale i v zimní zahradě, do níž se přestěhujeme, až se noci ještě více prodlouží a rtuť venkovního teploměru klesne.

Zimní zahrada rozhodně nepatří k módním výstřelkům posledních desetiletí. Tento architektonický prvek, jemuž se původně říkalo oranžerie, neboť sloužila především k pěstování citrusů, je známý už od 17. století. Vzhledem k tomu, že šlo o poměrně nákladnou záležitost, byla oranžerie výsadou bohatých lidí. Až teprve časem, a i díky novým stavebním materiálům, její cena postupně klesala, takže se stala dostupnější i pro méně movité. A vzhledem k tomu, že v ní majitelé začali pěstovat také jiné rostliny než citrusy, objevil se nový název. Zimní zahrada.

NEŽ ZAČNETE STAVĚT

Jistě není třeba zdůrazňovat, že je rozdíl mezi tím, zda budujete zimní zahradu spolu s celým domem, nebo ji řešíte jako doda-

tečnou vestavbu či přístavbu ke stávajícímu bydlení. V prvním případě, který je vždycky jednodušší, se s tímto prostorem počítá již v návrhu a zahrada tak vzniká v návaznosti na vlastní stavbu. Je logické, že by měla být umístěna tak, aby směřovala na jih, pokud to ale z nějakého důvodu není možné, snažte se ji orientovat alespoň na jihozápad. Oba směry totiž zaručují dostatek denního světla a slunce v zimních měsících. Užitek vám přinese i zahrada orientovaná směrem na východ, naprosto nevhodné je ale její umístění na severní straně domu.

Dobře si promyslete, k čemu vám má zimní zahrada sloužit, co od ní očekáváte. Buď může fungovat jako meziprostor, který především brání vniknutí chladného vzduchu z venku do domu, nebo bude místností určenou pro přezimování rostlin. Případně z ní můžete vybudovat další obytnou místnost, která vám v jakémkoli ročním období poskytne prostor pro odpočinek uprostřed zeleně, navíc s výhledem do okolí domu. Podle záměru, který se zimní zahradou máte, byste pak měli řešit stavbu samotnou. Vyhraje-li varianta poslední, pamatujte, že budete muset do prostoru instalovat vytápění. Zvolit můžete buď konvektory, které se umísťují do podlahy, anebo klasické radiátory.

Pokračování na str. 34 »



Třešňovka.cz

**Kvalitní
rodinné domy
v Kutné Hoře**

*Vlastní dům
od 11.290 Kč měsíčně*

*Vysoký standard
bydlení*

*Nízké provozní
náklady*

*Pěší dostupnost
do centra města*

Příroda za domem

Dětské hřiště

**Pro ty, kdo chtějí bydlet ve vlastním domku
se zahradou a nepřijít o výhody města.**

Zajistíme financování pro každého!

Obchodní kancelář
Václavské náměstí 179
Kutná Hora 284 01
+420 731 140 467
tresnovka@utc.cz
www.tresnovka.cz



Dejte si ale pozor na to, aby zimní zahrada byla místností, do níž se vstupuje ze společně užívaných prostor. Může být tedy „napojena“ na obývací pokoj, kuchyni či jinou část domu, kterou užíváte jako rodina společně, nikdy však pouze na ložnici, pokoj pro hosty či dětský pokoj. O koupelně nemluvě.

NA TEPLITĚ ZÁLEŽÍ

Jestliže budete v zimní zahradě pěstovat i květiny, které jste přinesli zvenku, je třeba v ní hlídat teplotu. Ta by se měla v době vegetačního klidu pohybovat mezi 5 až 18 °C, což – v závislosti na aktuálním počasí – většinou vyžaduje mírné přitápění. Není proto vhodné, abyste vytápění zimní zahrady napojovali na otopný systém domu. Daleko praktičtější je oddělené vytápění, které lze ovládat vlastním termostatem.

I když náklady na topení stále rostou, v případě, že jste dodrželi umístění zahrady na vhodnou světovou stranu a zajistili prostoru dobrou izolaci, teplo v zimní zahradě vám rozhodně díru do rozpočtu neudělá.

ZA SKLEM

S kvalitní izolací souvisí odpovídající skla. Rozhodně se vyhněte jednoduchým typům, ale vybírejte z dvojíých nebo trojitých tepelně izolačních skel. Sklo určené pro zimní zahrady se také potahuje neviditelnou vrstvou kovu, která propouští světlo a přitom odráží většinu slunečního svitu. Vlastně funguje jako takové zrcadlo. Díky takto upraveným skleněným tabulím může i zimní slunce prostor v místnosti pěkně prohřát.

Myslete také na bezpečnost a nechte prosklené části olepit bezpečnostní fólií. Co se týká skel, nezapomeňte na větrání, které je v tomto prostoru – vzhledem ke květinám a vlhku – velmi důležité. Ve stěně a na střeše zahrady by proto měl být zajištěn dostatek výklopných a posuvných oken. Samozřejmostí jsou dveře, jimiž se dá vycházet mimo objekt, a které navíc významně přispívají k cirkulaci vzduchu uvnitř prostoru.

V letních měsících se budou hodit ventilační mřížky, případně elektrické ventilátory osazené ve stěnách.

V zimní zahradě uplatníte i střešní okno. K němu je ale třeba nainstalovat termostat, na němž nastavíte teplotu pro automatické otvírání a zavírání okna, a dešťové čidlo, které tuto část interiéru ochrání před deštěm. Nezbytným doplňkem jsou sítěky proti hmyzu v otvíraných oknech a dveřích. Ten totiž dokáže odpočinek v zahradě pořádně zkazit, to nemluvě o neustálém čištění stop na skle po mouchách, vosách a jiné havěti.

Zimní zahrady se dnes konstruují tak, aby se například jedna jejich celá stěna dala v létě odsunout a tím vznikla napůl otevřená terasa. V horku a letním úpalu ale toto řešení nestačí, a proto zvažte zastínění, které zde v parném létě vytvoří příjemný chládek.

Důležitou součástí zimní zahrady je podlaha. Výběr podřídte kvalitě, která zabezpečí, že podlaha odolá nejenom vlhku, ale také horku a zimě. Vhodná je tedy keramická dlažba, přírodní kámen nebo dřevo.

DOPŘEJTE SI POHODLÍ

Zimní zahradu budujete proto, aby se v ní dobře odpočívalo nejenom rostlinám, ale i vám. Dostatečně velká plocha tak začíná na minimálně deseti metrech čtverečních. Záleží ovšem na tom, co všechno se do ní musí vejít. Počítejte s tím, že pokud máte hodně venkovních květin, které potřebují přezimovat v teple (a nezapomeňte, že i některé interiérové květiny budou vděčné za přesunutí do chladnějších místností), k tomu připočítáte nábytek, zimní zahrada, která má být i pohodlná, zabere plochu větší. Vzhledem k tomu, že budete muset mezi květinami i procházet, a to jak při zalévání, tak při cestě k oblíbenému křeslu, je nutné vytvořit dostatečně velký průchozí prostor bez bariér.

(red)

Ilustrační foto Shutterstock

Hledáte inspiraci
pro svoje bydlení?


útulně.cz
bydlete stylově



WC bez splachovacího kruhu Rimfree® zajistí nekompromisní hygienu a úsporu vody a čistících prostředků. Poznejte ten rozdíl!

Traffic - milujeme město!

Řada koupelnového vybavení Traffic se vyznačuje moderním, městským designem ve spojení s vysokou funkcí. Lehké obdélníky, hra s tvary, měkké linie a tenké hrany - to je stylový design pro mimořádně pohodlné a praktické prvky koupelnového vybavení.

Perfektní přizpůsobení keramiky a nábytku je zárukou stylově sofistikované čistoty formy a vysokého komfortu používání.



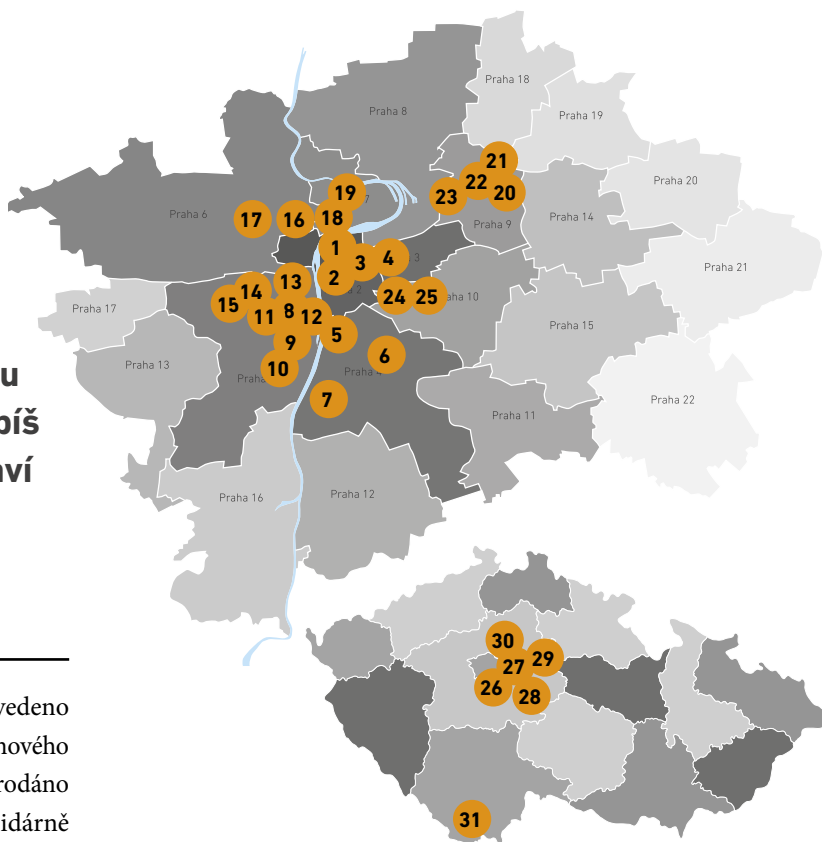
KOLO
Geberit Group
www.kolo-geberit.cz

KDY PŘEKROČÍME STOVKU?

Okolo sedmi tisíc nových bytů ročně se v Praze prodalo v uplynulých dvou letech. Rok 2017 se k nim však nejspíš nepřidá. Nové bytové projekty se staví pomalu a poptávka tak převyšuje nabídku, v důsledku čehož počty prodejů klesají.

Ačkoli bylo v průběhu května a června na pražský trh uvedeno šestnáct nových developerských projektů, které nabídku nového bydlení obohatily o 655 jednotek, za stejnou dobu bylo prodáno o téměř dvě stě bytů víc – celkem 832. Trh se tedy – lapidárně řečeno – vyprodává. K těmto závěrům došla studie Develop Invest, kterou v polovině září zveřejnila společnost Deloitte.

Tento trend dokládá i analýza, kterou připravují developerské společnosti Trigema, Skanska Reality a Central Group. „Zatímco vloni se v hlavním městě, které je pro celý domácí trh určující, prodalo 6 650 bytů, letos jich pravděpodobně bude mnohem méně. Dohromady prodeje spadnou pod hranici šesti tisíc jednotek – jen za první pololetí se jejich objem snížil o pět



set. Lidé mají o nové bydlení zájem, často si ale nemají z čeho vybírat,“ říká Marcel Soural, předseda představenstva společnosti Trigema. „Nabídka bytů v Praze neustále klesá, což je způsobené zejména dlouhodobě složitým povolovacím procesem, který způsobuje zpoždění uvádění nových projektů na trh,“ komentuje současnou situaci Naďa Ptáčková, generální ředitelka Skanska Reality.

Pokračování na str. 38 »

Vyberte si z nabídky nového bydlení v RealityMIX Magazínu podzim 2017

1	Praha 1, Clock Building (str. 27)	
2	Praha 1, Jilská 2 (str. 27)	
3	Praha 1, Palác Dlážděná (str. 11)	
4	Praha 3, Rezidence Gregorius (str. 11)	
5	Praha 4, Rezidence Nad Ostrovem (str. 40)	
6	Praha 4, Rezidence U Jezerky II (str. 11)	
7	Praha 4 (12), Modřanský Háj (str. 43)	
8	Praha 5, Botanica K (str. 47)	
9	Praha 5, Panorama Hlubočepy (str. 25)	
10	Praha 5, Polygon Barrandov (str. 45)	
11	Praha 5, Rezidence Malvazinky (str. 21)	
12	Praha 5, Rezidence Mélange (str. 15)	
13	Praha 5, Rezidence Palata (str. 29)	
14	Praha 5, Rezidence Prachnerova (str. 23)	
15	Praha 5, Victoria Košíře (str. 29)	
16	Praha 6, Dejvice House (str. 11)	
17	Praha 6, Terasy Břevnov (str. 40)	
18	Praha 7, Chateau Troja Residence (str. 27)	
19	Praha 7, Rezidence U Dvou Sov (str. 11)	
20	Praha 9, Beranka (str. 7)	
21	Praha 9, Čakovický park (str. 37)	
22	Praha 9, Dům U Galerie (str. 11)	
23	Praha 9, Rezidence Esprit (str. 11)	
24	Praha 10, Bohdalecké výhledy (str. 11)	
25	Praha 10, Rezidence U sv. Václava (str. 11)	
26	Dolní Lomnice, pozemky pro RD (str. 41)	
27	Horoušany, RD U Klánovického lesa (str. 37)	
28	Kutná Hora, Třešňovka (str. 33)	
29	Lysá nad Labem, Záhrada (str. 39)	
30	Přezletice, Panská pole (str. 30)	
31	Lipno, Rezidence Lipno (str. 9)	

ČAKOVICKÝ PARK

BYDLNÍ S PARKEM ZA OKNY

M&K
REAL ESTATE



ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY SLUNEČNICE – TŘÍDA B



SKVĚLÉ DISPOZICE



MATEŘSKÁ ŠKOLA



VŠE V MÍSTĚ

ENERGETICKY VELMI ÚSPORNÁ BUDOVA - ENERGETICKY
NOVÉ BYTY V TULIPÁNU



Čakovický park

www.cakovickypark.cz



Zelená linka
800 350 111



Najdete nás
na Facebooku



Rodinné domy u Klánovického lesa

2 domy typu bungalov, dispozice 4+kk,
135 m² obytné plochy, kryté parkovací stání,
pozemek 850 m²



Místo:

obec Horoušany, okr. Praha-východ,
9 km po D11 k metru Černý Most

Zdivo:

keramické tvárnice POROTHERM

Střešní konstrukce:

valbová střecha, dřevěný krov

Střešní krytina:

střešní taška - Betonpres Exclusiv

Vytápění:

kondenzační plynový kotel,
teplovodní podlahové vytápění

Okna:

trojsklo

Zhotovitel/prodejce: **AUSTIS stavební s.r.o.**

kontakt: Roman Jáchym, tel.: 606 639 498

» **Kdy překročíme stovku?**

Pokračování ze str. 36

CENY ŠPLHAJÍ VZHŮRU

Situace na pražském rezidenčním trhu zůstává nadále neradostná. Přestože na konci června bylo podle aktuální studie společnosti Deloitte na prodej celkem 4 259 nových bytů, což bylo o 178 jednotek víc, než bylo k dispozici o dva měsíce dříve, průměrná cena za stejné období stoupla o 2,4 procenta, a to na 92 600 Kč/m². To představuje meziroční nárůst o 17 000 korun. Zdá se, že hranice sta tisíc korun za metr čtvereční bytu v Praze tak bude brzo pokořena. „Ceny nových pražských bytů vstupujících do nabídky jsou čím dál vyšší. Stojí za tím stoupající ceny pozemků a stavebních prací i daňové zatížení rezidenčního trhu. I přes toto zdražování je ale poptávka pořád silná,“ říká Petr Hána, senior manažer v týmu nemovitostí společnosti Deloitte.

„Přestože koncem června došlo ke krátkodobému pozitivnímu výkyvu v počtu volných bytů na trhu, nelze jej považovat ani za náznak úpravy dlouhodobě neutěšené situace,“ říká Tomáš Kadeřábek, ředitel Asociace developerů. „Jednoznačným signálem, který naopak predikuje další negativní vývoj, je nízký počet projektů nacházejících se ve fázi před výstavbou. To předznamenává období s opětovným poklesem volných bytů, a tedy i prostředí vhodné pro další nárůst již tak vysokých cen a masivní stěhování rodin za současnou linii Prahy,“ dodává Tomáš Kadeřábek.

Ceny podle společnosti Deloitte stouply ve sledovaném období ve všech městských částech s výjimkou Prahy 2, kde

klesly o 4,2 % na 118 400 Kč/m². Nejstrmější nárůst cen pak zaznamenala Praha 8, na jejímž území se ceny zvedly o 8,1 % na průměrných 99 900 Kč/m². Nejdraž se byty prodávají již tradičně v Praze 1, kde dosahují v průměru 168 200 Kč/m². Naopak nejlevněji v současnosti nakoupíte v Praze 10, kde za metr čtvereční nového bytu zaplatíte v průměru 71 500 korun.

„Ceny bytů stouply kvůli třem zásadním faktorům. Za prvé zásadně vzrostlo daňové zatížení bytů – za deset let o pět set až devět set tisíc korun na průměrném bytě 2+kk. Za druhé se zpřísnily normy, což zvýšilo stavební náklady o desítky procent. Za třetí, a to především, se nestaví tolik bytů, kolik je potřeba. Pokud se tyto tři aspekty nezmění, neovlivní cenovou úroveň ani případné zbrzdění ekonomického růstu,“ podotýká Tomáš Pardubický, generální ředitel společnosti FINEP.

REGIONY PŘEDBÍHAJÍ PRAHU

O útlumu pražského trhu svědčí i skutečnost, že celkový počet nových bytů, které se prodaly v regionech, začíná Prahu předbíhat. Vloni tomu ale bylo naopak. Jak ukázala analýza společnosti Trigema, v roce 2016 byl počet prodaných pražských bytů o 1 650 vyšší než v regionech. Za druhý kvartál letošního roku se však mimo Prahu prodalo 1 670 bytů, tedy o 170 víc než v hlavním městě. Prvenství patřilo Středočeskému kraji (650), dále kraji Jihomoravskému (374) a Plzeňskému (350).

(hrab)

REALITYMIX KALENDÁRIUM

Výstavy | Konference | Soutěže | Přehlídky

Veletrh
CERSAIE
25.–29. 9. 2017
Bologna, Itálie
www.cersaie.it

Veletrh
FOR INTERIOR
5.–8. 10. 2017
PVA EXPO PRAHA Letňany
www.forinterior.cz

Veletrh
MODERNÍ DŮM A BYT
13.–15. 10. 2017
Hala TJ Lokomotiva, Plzeň
www.omnis.cz

Konference
REAL ESTATE MARKET > AUTUMN 2017
19. 10. 2017
CAMP IPR Praha
www.stavebni-forum.cz

Veletrh
STAVOTECH – MODERNÍ DŮM OLOMOUC, MORAVSKÁ DŘEVOSTAVBA
9.–11. 11. 2017
Výstaviště Flora Olomouc
www.omnis.cz

Veletrh
EXPO REAL 2017
4.–6. 10. 2017
New Munich Trade Fair Centre
www.exporeal.net

Veletrh
MODDOM
18.–22. 10. 2017
Výstaviště Incheba Expo Bratislava
www.incheba.sk

Přehled výstav a veletrhů s tematikou architektura, bydlení, reality najdete na adrese:
www.kdechcibydlet.cz/novinky-bydleni/vystavy-a-veletrhy

Veletrh
ORGATEC
23.–27. 10. 2017
Kolín nad Rýnem, SRN
www.orgatec.de

Přehlídka
DESIGNBLOK
Prague Design and Fashion Week
26.–30. 10. 2017
Výstaviště Praha Holešovice
www.designblok.cz

Soutěž
GALAVEČER BEST OF REALTY – NEJLEPŠÍ Z REALIT
7. 11. 2017
Budova ČNB, Senovážné nám., Praha 1
www.bestofreality.cz

Přehlídka
DNY PASIVNÍCH DOMŮ 2017
10.–12. 11. 2017
Celá ČR
www.pasivnidomy.cz

Konference
ŠETRNÉ BUDOVY 2017
Vize a trendy ve stavebnictví 2030-2050
14. 11. 2017
Clarion Congress Hotel, Praha
www.setrnebudovy.cz

Veletrh
MAPIC
15.–17. 11. 2017
Festivalový palác, Cannes, Francie
www.mapic.com

ZÁHRADA – BYDLENÍ NEJEN PRO MLADÉ

Atraktivní, zelené, nízkooenergetické, dostupné a levné – takovými adjektivy by se rád chlubil každý nový bytový dům či komplex. V případě rezidenčního komplexu Záhřada v Lysé nad Labem jsou každopádně na místě a co se týká posledních dvou jmenovaných předností, to platí dvojnásobně.

Do Záhřady se totiž z pražského centra dostanete ani ne za půlhodinky, a to nejen automobilem, ale také vlakovým spojem s minimálními intervaly. A ceny? Něco málo přes 45 000 korun za metr čtvereční bytové plochy.

Na dříve zanedbaném pozemku blízko centra Lysé nad Labem dnes vyrůstá nová čtvrť s příznačným jménem Záhřada, kterou bude po dokončení tvořit 13 objektů s téměř třemi stovkami bytů a budovou služeb. Pět domů zeleného komplexu už stojí

a jsou obsazeny, právě nyní ale probíhá výstavba dalšího – Šporkova domu. Ten ve svých čtyřech podlažích nabízí celkem 44 bytů, do kterých se noví majitelé budou stěhovat na podzim 2018, tedy za rok. Byty mají dispozice 1+kk až 4+kk na ploše od 42 do 113 m². Ideální příležitost pro ty, kteří chtějí pracovat v Praze (nebo v Mladé Boleslavi), ale nikoli tam žít, a dávají v tomto ohledu přednost klidu a zeleni. To vše a leccos navíc Záhřada nabízí za ceny, které jsou v porovnání s metropolí takřka poloviční. (k.p.)

Záhřada To je život!

www.zahradatojezivot.cz

Infolinka: 602 222 217



▼ INZERCE

SAMI SOBĚ



BEZ REALITKY

s jistotou



VLOŽ INZERÁT ZDARMA

✓ TRŽNÍ CENA

✓ ASISTENCE

✓ TOP INZERCE

✓ SMLOUVY ADVOKÁTA

zipHOME.cz

WWW.ZIPHOME.CZ

LUXUSNÍ BYDLENÍ VE VÝJIMEČNÝCH LOKALITÁCH

Společnost Neocity patří mezi developery, kteří se namísto rozsáhlých projektů zaměřují na budování menších rezidenčních objektů vyznačujících se vysokou kvalitou standardů i zpracování.

Rezidence Terasy Břevnov poskytuje komfortní život na výjimečném místě patřícím k nejvyhledávanějším rezidenčním částem Prahy. Nabízí 42 bytů, které



Terasy Břevnov, Praha 6

osloví zejména vysokou úroveň standardů, dostatkem světla a prostornými terasami. Ty u bytů v nejvyšších patrech poskytují i exkluzivní výhled na starý Břevnov. Už teď si ho můžete vychutnat na webové stránce www.terasybrevnov.cz.

Rezidence Nad Ostrovem, do níž se obyvatelé začnou stěhovat již v 1. čtvrtletí roku 2018, se nachází ve svahu nad Vltavou a Veslařským ostrovem. Tvoří ji pouze



Rezidence Nad Ostrovem, Praha 4

11 bytů a nabízí **exkluzivní komorní bydlení**, a to jak díky standardům, tak lokalitě. V současnosti zde zbývají na prodej již jen dvě bytové jednotky. www.rezidencenadostrovem.cz (k.p.)

Pro více informací o projektech společnosti Neocity sledujte uvedené webové stránky

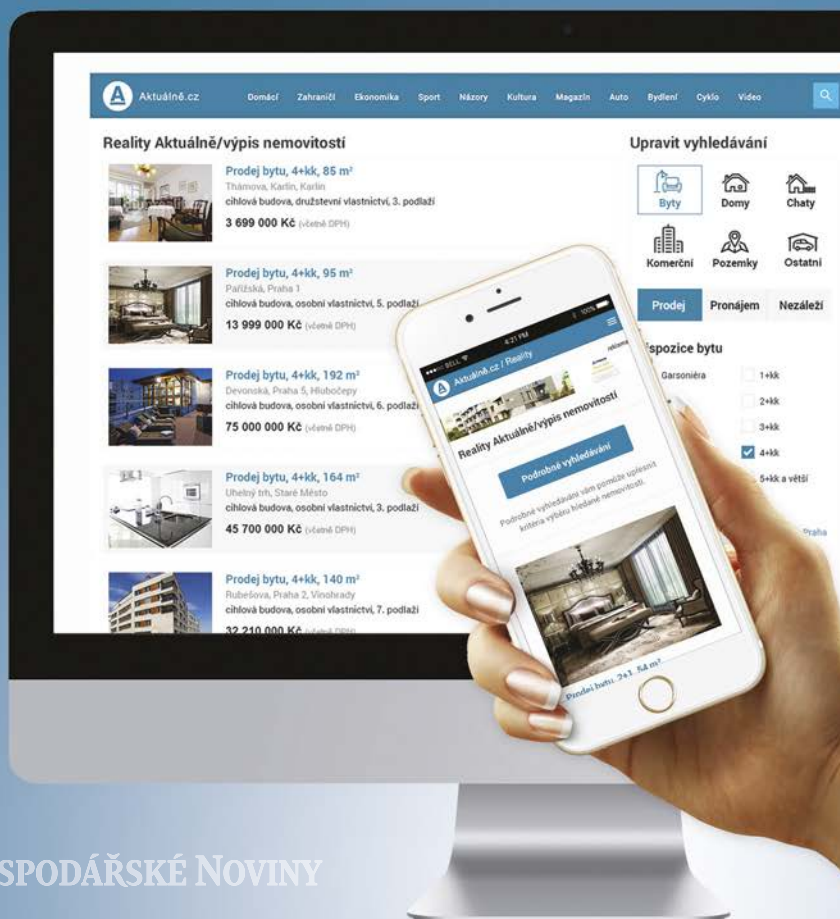
Jankovcova 1603/47a
Praha 7, 800 888 111
www.neocity.cz



INZERCE



Náš katalog nemovitostí teď najdete i na reality.aktualne.cz



VÝKLADNÍ SKŘÍŇ DEVELOPERSKÉHO PROJEKTU? VZOROVÝ BYT

V Praze, která je v tuzemsku tahounem rezidenční výstavby, klesá počet nově dokončených bytů. Poptávka po nich je vysoká a jejich ceny tak letí vzhůru – vloni o 19 procent, letos se očekává další růst. Má tedy vůbec smysl, aby developeři rezidenčních projektů vkládali peníze a energii do budování vzorových bytů sloužících jako prodejní nástroj, když se dnes prodá téměř všechno? Jejich zkušenosti ukazují, že ano.

Podle Denisy Višňovské, partnerky realitní kanceláře LEXXUS, zajišťující prodeje bytů v různých developerských projektech především na území hlavního města, zůstává vzorový byt velmi důležitým prodejním nástrojem bez ohledu na stav poptávky. „Právě v současné době, kdy se byty prodávají takzvané 'z papíru', je vzorový byt dokončený zhruba šest měsíců před završením výstavby celého projektu něčím, co kupujícím odhalí jiným způsobem nedostupnou budoucnost. V rámci marketingových kampaní tak developer poprvé ukazuje něco reálného, stoprocentně dokončeného. Výstavba bytových domů běžně trvá 18 až 24 měsíců – a právě vzorový byt je oživením a připomínkou, že dokončení celého projektu je již na obzoru,“ přibližuje význam vzorového bytu Denisa Višňovská.

Také Filip Sajtl, obchodní manažer společnosti KKCG Real Estate, je přesvědčen, že nabídnout klientům vzorově zařízený byt či dům je i dnes důležité. „Velká část zájemců nemá zkušenosti s výstavbou, často ani s koupí vlastní nemovitosti, a proto potřebují vše vidět na vlastní oči. Živí se něčím úplně

Pokračování na str. 42 »

▼ INZERCE

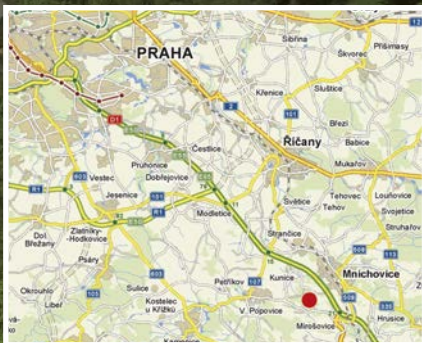
DOLNÍ LOMNICE
POZEMKY
U PRAHY

Ladův kraj

Čistý vzduch a klid v přírodě

Plánovaná občanská vybavenost

Optická datová síť



☎ 605 299 199

Kompletní inženýrské sítě
ZKOLAUDOVÁNO

70 % prodáno

15 minut od Prahy po D1
www.lomnice-pozemky.cz

Cena pozemku od 1 700 Kč / m² vč. DPH



4Blok, developer: Crestyl

jiným a mnohdy ani nemají dostatečnou představivost, aby mohli zodpovědně učinit rozhodnutí za miliony či spíše desítky milionů pouze na základě papírů nebo probíhající výstavby.“

Spíš za benefit než nutnost pak považuje realizaci vzorového bytu Alena Gaudlová, marketingová manažerka společnosti Horizon Holding: „Neřekla bych, že mít v projektu vzorový byt je přímo nutností, ale určitě je pro klienty benefitem. Proto v každém našem projektu alespoň jeden vzorový byt realizujeme.“

Význam vzorových bytů přirozeně vzrůstá u velkých nebo etapových projektů. „V takových projektech otevíráme vzorový byt v rámci první etapy a využíváme jej následně i při prodeji dalších etap,“ říká Pavel Krumpár, obchodní a marketingový ředitel společnosti JRD. „V našem případě vzorové byty umožňují nejenom prezentovat příslušný projekt, ale na konkrétním příkladu představit i výhody bydlení v pasivním standardu. Zájemci si zde mohou vyzkoušet například řízené větrání nebo prohlédnout kvalitní okna s trojskly,“ dodává Pavel Krumpár. Na důležitost realizace vzorových bytů upozorňuje Dana Bartoňová, obchodní ředitelka YIT Stavo: „Vzorové byty považujeme za podstatnou součást našeho klientského servisu. Vedle akvizice nových klientů totiž slouží i těm, kteří si v daném projektu již byt koupili. Budoucím uživatelům tak pomáháme vytvořit si představu jak co nejlépe a nejpraktičtěji byt

zařít a seznamujeme je také s nejnovějšími trendy.“

PŘÍKLADY TÁHNOU

„Realizací vzorového bytu chceme klientům ukázat, jak je možné pracovat s prostorem, který mají k dispozici, jak lze byt jednoduše a přitom vkusně zařídit. Často také kombinujeme běžně dostupné prvky z obchodních domů s dražšími designovými kousky. Výsledný efekt je podle mne často ohromující a přitom našim klientům dostupný,“ říká Alena Gaudlová.

Za nejlepší způsob jak klientům přiblížit projekt a zároveň je inspi-

rovat, považuje vzorový byt i Mária Jirásková, marketingová manažerka Daramis: „Každý z našich projektů má k dispozici vzorový byt nebo dům. Důvod je jednoduchý – chceme, aby zájemci o bydlení v daném projektu získali co nejlepší představu o atmosféře místa, kde ho realizujeme, porozhlédli se po jeho okolí a měli možnost na vlastní oči zhodnotit kvalitu provedení našich staveb.“ Vkusný nábytek, vybavení a dekorace jsou pak třešničkou na dortu, návodem, jak vlastní bydlení dovést k dokonalosti.

Někteří developeři rozsáhlých projektů dokonce budují vzorových bytů více, aby se trefili do představ různých skupin zájemců – od singles až po rodiny s dětmi. „U projektu Tulipa Třebešín, který bude mít celkem sedm set bytů, jsme v jeho první

Pokračování na str. 44 »



Port Karolina, developer: Skanska

MODŘANSKÝ HÁJ SE ROZŠIŘUJE A PŘINÁŠÍ NOVÉ TYPY BYDLENÍ

Modřanský Háj, rezidenční projekt přední developerské společnosti Avestus Real Estate vznikající od roku 2010 podle návrhu studia A69-architekti s.r.o., významně rozšířil nabídku bydlení v atraktivní lokalitě poblíž Modřanské rokle – Cholupic. Nové možnosti zahrnují rodinné domy, parcely i byty.

Veškeré benefity Modřanského Háje, jako je moderní architektura, blízkost přírody, excelentní dostupnost do centra Prahy, skvělá občanská vybavenost i poklidné a bezpečné zázemí, spojuje **16 rodinných domů** v kategoriích 4+kk až 5+1 s celkovou plochou od 137 do 193 metrů čtverečních, které zde aktuálně vyrůstají. Svým majitelům poskytnou vlastní zahrady, terasy i pohodlí privátního parkingu. Cena domů, včetně pozemků, začíná na 9 550 000 Kč.

Zájemci o bydlení podle vlastních představ mají k dispozici **17 parcel** s kompletní infrastrukturou a rozlohou 633 až 1 906 metrů čtverečních. Ceny v jejich případě startují pod hranicí 7 280 000 Kč.

Prostor pro kreativitu a uzpůsobení detailů nového bydlení na míru nabídnou také jednotky, které v Modřanském Háji začnou vyrůstat v příštím roce. U vybraných bytů půjde například o možnost instalace střešních oken, jež ozvláštňují interiér a vnesou do něho více denního světla. „*Dispozice bytových domů umožňují montáž automaticky ovládaných střešních oken do kuchyně a koupelny u bytů, které nemohou k větrání v těchto místnostech využít klasická okna,*“ popisuje David Kříž, manažer rezidenční výstavby ve společnosti Avestus Real Estate. „*Novinka zvyšující uživatelský komfort se setkala s velmi pozitivní odezvou u právě probíhající výstavby, proto jsme se rozhodli tuto možnost zachovat i pro majitele budoucích bytových domů.*“

V rámci chystané nové výstavby v Modřanském Háji vznikne **7 bytových domů A, B a C s celkem 126 jednotkami** v kategoriích 1+kk až 4+kk dostupných zhruba od 2 480 000 Kč. Byty budou vybaveny vlastními balkony či terasami, některé rovněž zahradami. Navíc k nim lze pořídit parkovací místo v podzemních garážích. Jejich prodej byl již zahájen.



Rezervace je nyní možná také u **8 bytových jednotek v objektu E** s dispozicemi 4+kk a 4+1 na ploše od 115 metrů čtverečních a s cenou začínající na 9 000 000 Kč. Rozšířené portfolio Modřanského Háje obsahuje dále **5 dvojvil** v kategorii 5+1 s plochou od 193 metrů čtverečních a cenou od 12 920 000 Kč, nebo **3 vily** v dispozici 5+1 nabízející více než 282 metrů čtverečních v ceně od 18 810 000 Kč. Ke všem těmto typům bydlení náleží vlastní zahrady, terasy nebo balkony a dvě parkovací místa v ceně.

(k.p.)

» **Výkladní skříň developerského projektu? Vzorový byt**

Pokračování ze str. 42

etapě měli vzorové byty dva: 2+kk a 3+kk. Do několika dnů po uvedení na trh našly svého vlastníka; byly prodány včetně veškerého vybavení, říká Elena Pisotchi, obchodní a marketingová manažerka AFI EUROPE Czech Republic.

Vedlejším a nezanedbatelným efektem vzorových bytů je to, že je developeri využívají i pro další účely. „Fotografie zařízeného bytu můžeme prostřednictvím online médií a našich webových stránek ukazovat i těm, kteří nemají možnost přijít se podívat osobně. Umožňují jim to lépe se rozhodnout pro koupi bytu,“ dodává Dana Bartoňová.



Park Hloubětín, developer: JRD

Že zařízená bytová jednotka má význam nejenom v případě bytových domů, ale i rodinných domů, potvrzuje Filip Sajtl: „Pro realizaci vzorového domu v projektu top rezidence Šárecké údolí jsme se rozhodli především proto, abychom našim zájemcům co nejlépe přiblížili velikost domu a možnosti jeho jednotlivých místností. Zároveň jsme však chtěli klientům představit způsob využití a řešení místností a prostoru, umístění kuchyně, audio-video systému a podobně.“ Jako jeden z dalších a neméně důležitých aspektů byla také prezentace možných nadstandardů, které klientům v tomto projektu developer nabízí. „K těm patří například krbová vložka nebo centrální vysavač,“ přibližuje další důvody vedoucí k realizaci zařízeného vzorového rodinného domu Filip Sajtl.

Není tedy sporu o tom, že vzorové bytové jednotky hrají v marketingu rezidenčních projektů významnou roli a zájemcům o koupi bytu ulehčují výběr toho nevhodnějšího. „Klienti se nejdříve zajímají o lokalitu, což jde samozřejmě ruku v ruce s cenou. První kontakt je tedy většinou buď telefonický, nebo e-mailový. Pokud zjištěné údaje odpovídají jejich představě a možnostem, začnou se zabírat takovými detaily, jakým je konkrétní dispozice domu či bytu a využití jednotlivých místností dle jejich potřeb. K tomu je už zapotřebí osobní prohlídka projektu a vzorového domu. Teprve poté začíná většina zájemců řešit přesné umístění volných nemovitostí v rámci projektu, konkrétní výhled, nebo drobné rozdíly jednotlivých dispozic.“

▼ INZERCE

FOR ARCH
MEZINÁRODNÍ STAVEBNÍ VELETRH

stavba | elektro a zabezpečení | vytápění | dřevostavby | bazény, sauny & spa

PVA
EXPO PRAHA

GENERÁLNÍ PARTNER

SKUPINA ČEZ

ODBORNÝ PARTNER

tzbinfo
www.tzb-info.cz

OFICIÁLNÍ VOZY

Ford
Go Further

www.forarch.cz
19.–23. 9. 2017



Mohlo by se zdát, že vzorové byty slouží výhradně potenciálním kupujícím. Ale není tomu tak. „Musím říci, že o prohlídky je zájem jak ze strany potenciálních, tak stávajících klientů, kteří již promýšlejí konkrétní vybavení svých bytů,“ podotýká Alena Gaudlová.

VELIKOST NEROZHODUJE

Na otázku, zda je nějaká hranice počtu bytových jednotek v projektu, pod níž už se realizace vzorového bytu nevyplatí, odpovídají všichni developeři shodně: velikost projektu není rozhodující. Podle Dany Bartoňové je vhodné mít vzorový byt i u luxusních projektů s menším počtem bytů. „Z ekonomického hlediska je velmi nepravděpodobné, že by vzorový byt skončil

ve ztrátě, protože do jeho ceny započítáváme i cenu pořízeného vnitřního vybavení,“ poznamenává Pavel Krumpár.

CO SE PRODÁ JAKO PRVNÍ? VZOROVÝ BYT!

Právě vzorové byty jsou obvykle těmi, o jejichž koupi je největší zájem. „Klienti se často zamílují do promyšleného a vkusného řešení interiéru a jsou ochotni si za takový byt i připlatit. Často se nám stává, že na jeden vzorový byt máme pořadník s více zájemci,“ komentuje atraktivitu vzorových bytů Pavel Krumpár. Denisa Višňovská dodává: „Ne každý kupující má dostatek času a zkušeností. Kompletní zařízení nového bytu zabere v lepším případě několik týdnů, ale standardně jsou to měsíce. Pokud ho zařizování nebaví, nebo na něj nemá dostatek času, komfort již zcela hotového

bytu ocení. Tato varianta je velmi zajímavá především pro zahraniční klientelu. Přínosem je i pro investiční kupce, kteří plánují byt pronajmout. Designově vybavený byt totiž mohou nabízet a pronajmout okamžitě po dokončení projektu a mohou u něj nastavit prémiovou cenu nájmu.“

Také Mária Jirásková souhlasí s tím, že se zájem lidí o koupi developerem zařízeného vzorového bytu zvyšuje. „Není žádnou výjimkou, že jsme v jednom projektu realizovali více vzorových bytů, a to právě kvůli velkému zájmu o koupi bytu s veškerým vybavením.“

Pokračování na str. 46 »

▼ INZERCE



Tulipa Třebešín, developer: AFI Europe

POLYGON BARRANDOV

Praha 5 – Hlubočepy, ul. Štěpařská

97 ubytovacích jednotek a 4 komerční jednotky

1+kk až 4+kk o ploše

od 32 do 104 metrů čtverečních



Tel.: +420 702 216 216

E-mail: info@vinvest.cz

www.polygon-barrandov.cz

» **Výkladní skříň developerského projektu? Vzorový byt**

Pokračování ze str. 45

POCIT OPRAVDOVÉHO DOMOVA

Stojíte-li v kompletně zařízeném bytě, který se v základních parametrech podobá tomu, který si chcete v daném projektu pořídit, dokážete si pak mnohem lépe představit jeho možnosti.

„U každého konkrétního projektu musíme vždy myslet na to, jací asi budou jeho uživatelé – co očekávají a jaké peníze chtějí do vybavení investovat. Prakticky ve všech našich vzorových bytech ale zájemce o nové bydlení nejvíce zajímají materiály, design a praktické využití prostoru,“ říká Dana Bartoňová.

„Lidé vždy nejvíce oceňují, když si mohou prohlédnout plně vybavený interiér, nejlépe včetně ručníků a zubního kartáčku,“ s mírnou nadsázkou dodává Pavel Krumpár. „Ve zcela zařízeném bytě si totiž dokáží představit všechny výhody promyšlené dispozice, způsob řešení kuchyňské linky či možnosti úložných prostor.“

„Jako vzorový byt v našich projektech zpravidla vybíráme byt s půdorysem, který je pro daný projekt typický. Naši klienti díky tomu získají mnohem lepší představu o tom, jak velký prostor budou mít ve svých nových domovech k dispozici a jak jej lze opravdu funkčně využít,“ přibližuje strategii výběru vhodných

„adeptů na roli“ vzorového bytu Alena Gaudlová.



Marina Island, developer: Daramis

INTERIÉROVÍ ARCHITEKTI ANEB DOBRÁ RADA NAD ZLATO

Při realizaci vzorových bytů developeři velmi často spolupracují s interiérovými architekty. Konkrétní design vzniká s cílem vystihnout „genius loci“ příslušného projektu i hodnoty, které odlišují developera od konkurence – od použitých standardů až po celkový styl bydlení. Někteří developeři

▼ INZERCE

FOR[®] INTERIOR

8. VELETRH NÁBYTKU, INTERIÉRŮ
A BYTOVÝCH DOPLŇKŮ

PVA
EXPO PRAHA

www.forinterior.cz
5.–8. 10. 2017

OFICIÁLNÍ VOZY

Go Further



architektka využívají i v rámci svého klimatického servisu. „U všech našich rezidenčních projektů nabízíme bezplatnou dvouhodinovou konzultaci s naší interiérovou designérkou. A že je o tuto službu zájem, dokládá fakt, že v první etapě projektu Tulipa Třebešín tuto službu využilo téměř dvacet procent budoucích majitelů bytů,“ poznamenává Elena Pisotchi.



Koivu Zličín, developer: YIT

„Spolupráce s architekty se určitě vyplatí, proto vždy necháváme realizaci vzorového bytu na profesionálové. Nejenže vnese do bytu svůj rukopis, své nápady na jedinečné využití prostoru, ale zná také nejnovější trendy a technologie, kterými může inspirovat naše klienty,“ říká Alena Gaudlová.

Ke spolupráci s odborníkem na tvorbu bytového interiéru se kloní i Mária Jirásková.

Trochu odlišný pohled na nutnost spolupráce s bytovým architektem má Filip Sajtl: „Domnívám se, že není úplně nutné najmout pro realizaci vzorové jednotky přímo bytového architekta. Většinou postačí dát správné zadání dodavatelům, se kterými

v rámci realizace projektu developer spolupracuje. Záleží však na mnoha aspektech, jako je například termín otevření versus harmonogram výstavby, cílová skupina a v neposlední řadě i rozpočet, který si každý developer určí dle své strategie.“

Jana Hrabětová

Fotografie a vizualizace archiv redakce

Připraveno ve spolupráci
se specializovaným portálem
KdeChciBydlet.cz



▼ INZERCE



Botanica* K

Konečně doma v Jinonicích

Poslední prostorné byty 4+kk a 5+kk
v unikátním bytovém domě, jehož součástí
je systém pro opětovné využití šedých vod.
K nastěhování již na podzim 2017.

Ulice Pekařská
Praha 5 – Jinonice

Tel.: +420 737 900 000
www.skanska.cz/reality

Skanska – inspirace pro bydlení

OCHUTNEJTE JIŽNÍ TYROLSKO. JE SKVĚLÉ V KAŽDÉM ROČNÍM OBDOBÍ

Nenechte se mýlit, když se řekne Jižní Tyrolsko! Nejedná se o Rakousko, jak jeho název může naznačovat, ale o region na severu Itálie. Tato hornatá část země, kde je obhospodařováno jen 15 procent půdy, je rájem nejen všech milovníků horské turistiky, cyklistiky, horolezců v létě, lyžařů v zimě, ale také všech gurmánů. Těch pak celoročně.

Jižní Tyrolsko bylo od 5. století součástí Rakouska. Až po konci první světové války jej vítězné mocnosti přiřkly Itálii. I to je důvod, proč 70 procent zdejších obyvatel mluví německy a pouhých 25 procent italsky. Zbýlých pět procent hovoří ladinštinou, jazykem Rétů a Římanů, kteří byli původními obyvateli poloostrova. Germánský vliv je znát i na místní kultuře, architektuře a tradiční kuchyni.

RŮZNORODÉ VLIVY VYTVÁŘEJÍCÍ JEDINEČNOST

Nejsevernější region slunné Itálie je vhodným místem pro dovolenou, a to jak pro vyznavače aktivního trávení volného času, tak pro rodiny s dětmi či milovníky kultury. V minulosti měl tento region spojující severní část Itálie se zbytkem Evropy strategický význam, a proto zde vznikaly četné usedlosti, hrady a zámky. Dnes bychom jich napočítali více než osm set. Pozornosti by však kromě majestátních pevností neměla uniknout ani nejvýznamnější města regionu, tedy Bolzano/Bozen, Meran/Merano, Brixen/Bressanone, v nichž se snoubí historická architektura, tradiční řezbářské řemeslo a horská nátura místních obyvatel.

Na své si tu přijdou i ti, kteří vyhledávají nedotčenou přírodu. Na území Jižního Tyrolska, které představuje 7 400 kilometrů čtverečních, leží sedm přírodních parků a jeden park národní. Díky tomu je zde zachována horská přírodní a kulturní krajina. Ne náhodou jsou proto Dolomity se svými četnými skalnatými vrcholky, náhorními plošinami a horskými jezery součástí světového dědictví UNESCO.

JAK CHUTNÁ JIŽNÍ TYROLSKO

Stejně jako se různé kultury prolínají v architektuře a běžném životě místních obyvatel, tak se mísí i v tradiční kuchyni tohoto regionu. Pizzu a těstoviny tu rozhodně nečekejte. Právě v jídlu je velmi patrné, že tato část země původně patřila k jiné kultuře. Typickými pokrmy jsou tzv. Krapfen – vařené či smažené taštičky plněné nejrůznějšími ingrediencemi, od masa, sýrů a zeleniny až po sladké náplně. Věhlasné jsou i knedlíky s přídavkem



špenátu, červené řepy, hub či špeku zalité máslem a sypané parmazánem. Na stole nesmí chybět ani domácí klobásky, vařené vepřové maso se zelím a rovněž tradiční a vyhlášený jihotyrolský špek.

◀ Třemi nejvýznamnějšími vývozními artikly, díky kterým je oblast Jižního Tyrolska známá celosvětově, jsou špek, víno a jablka. Pěstování jablek má v Jižním Tyrolsku dlouhou tradici. Zdejší jabloňové sady jsou největšími souvislými sady v Evropě a farmáři tu ročně sklídí na 950 000 tun ovoce. Každé desáté jablko snědené v Evropě pochází právě odtud.

Vynikající klimatické podmínky, tedy velké množství slunečných dní a vysoké denní a nízké noční teploty, vyhovují

nejen chuťově výjimečným jablekům. Mírné podnebí je ideální i pro pěstitele vinné révy. Zdejší vinice patří k nejstarším vinařským oblastem v německy mluvících zemích a jejich dobrou pověst stvrzuje i mnoho významných mezinárodních ocenění. Na svazích tu roste dvacet odrůd červených i bílých hroznů nejvyšší kvality, mezi nejvýznamnější patří Vernatsch, Lagrein a Gewürztraminer. Na rozloze 5 300 hektarů tu farmáři ročně vypěstují révu, z níž vyrobí až 350 tisíc litrů vína, která lze ochutnat třeba na jihotyrolské Vinné stezce. Ta se táhne od údolí Etschtal, okolo hlavního města Bolzana a nejteplejšího alpského jezera v Evropě Kalterer See až po Unterland. Návštěva Vinné stezky lemující šestnáct vinařských obcí není ale zážitkem jen pro milovníky tohoto moku, ale i pro ty, kteří vyhledávají procházky v klidných oblastech se zajímavými panoramaty. Nabízí totiž četné výhledy na majestátní Dolomity.

Ač se může na první pohled zdát, že pro návštěvu Jižního Tyrolska je ideální jen léto a zima, není tomu tak. Nádherné je tu jak na jaře, tak především na podzim, když se krajina zahálí do teplých podzimních barev. Ve stejný čas zde navíc vrcholí vinobraní a s ním spojené nejrůznější tradiční oslavy. Nejvýznamnější oslavou jídla, vína a sklizně na zdejších farmách je tzv. Törggelen. Během něj otevírají zdejší farmáři dveře svých sklípků a malých šenků – Buschenschanků pod značkou Roter Hahn, kde si návštěvníci pochutnají na tradičním jídle a sezónních lahůdkách. Mezi nimi nemohou chybět pražené kaštiny a pokrmy z nich. A také vína a ovocné pálenky, které v chladnějších večerech příjemně zahřejí. Tato degustace u místních vinařů s dlouholetou starobylou tradicí začíná vždy poslední víkend v září a na různých místech probíhá až do začátku prosince.

Pokračování na str. 50 »

» Ochutnejte Jižní Tyrolsko. Je skvělé v každém ročním období
Pokračování ze str. 49

OD MICHELINA PO TRADIČNÍ ZEMĚDĚLSTVÍ

Krásy Jižního Tyrolska si lze celoročně vychutnávat na jedné straně v michelinských restauracích a honosných hotelech ve větších městech či střediscích. Anebo – na straně druhé – skrze tradiční život na místních farmách. Autentickou atmosféru



na statcích, přátelskou povahu farmářů, tradiční zpracování domácích produktů do jedinečných delikátních výrobků, to vše garantuje například značka kvality Roter Hahn (Červený kohout). Takto jsou označeny ty jihotyrolské farmy, které kromě turistických služeb vysoké kvality současně garantují i zachování tradičního zemědělství. Pokud takovou farmu navštívíte, ocitnete se v srdci horské přírody, daleko od ruchu velkoměsta, na čistém vzduchu. Užijí si zde děti, které se mohou zapojit do každodenního obstarávání chodu farmy a zvířat. Statky jsou rozestry nejen napříč slunnými údolími, ale také na výše položených horských svazích. A tak záleží na preferencích každého návštěvníka, podle čeho bude vybírat. Jižní Tyrolsko ovšem stojí za návštěvu, ať už se člověk ubytuje kdekoliv. Nenechte si ho ujít!

Jana Hrabětová

Foto Sdružení Roter Hahn

▼ INZERCE

SLEVA 10 %
Předložte tento leták při placení
a získáte slevu 10 % z konečné ceny.

POTŘEBUJETE
POMOC
SE STĚHOVÁNÍM?



STĚHOVÁNÍ | KRBEČ

SLUŠNOST ■ ZODPOVĚDNOST ■ PRACOVITOST

✉ stehovani@stehovanikrbec.cz

☎ +420 727 943 277

Více informací na:

www.stehovanikrbec.cz

Zajišťujeme **kompletní stěhovací a vyklízečský servis** od malého bytu po velkou firmu.

Stěhujeme na území **Prahy, ČR i celé EU.**

Svátky a víkendy **bez příplatků.**

Km po Praze **zdarma.**

Zajištění krabic a obalového materiálu.

Demontáž a montáž **v ceně.**

We speak **english.**

Prosvětlené byty s jižní orientací

terasy/břevnov





Umění žít všemi smysly.



Výhradní zastoupení více než 36 značek.

potten & pannen
staněk

Potten & Pannen – Staněk:

Újezd 25, Praha 1 | Nový Smíchov, Praha 5
Palladium, Praha 1 | Obchodní 110, Čestlice
Rumunská 43, Liberec | Šantovka, Olomouc
Vaňkovka, Brno | NC CENTRAL, Bratislava
www.pottenpannen.cz | www.vasekuchyne.cz