RealityMIX MAGAZÍN

Jaro 2018

architektura | development | analýzy | trendy | stavba | reality

Rozhovor:
S Petrem Benešem o emocích a potřebě věcné diskuse
str. 4–6, 8

Investice do nemovitostí v roce 2018:
Neřiďte se intuicí!
str. 24, 26

Administrativní centra:
LEED a BREEAM už nestačí, na scénu vstupuje WELL
str. 14, 16

Real-Treuhand
Raiffeisen Immobilien

VICTORIA KOŠÍŘE
Praha 5
www.victoriakosire.cz

- *VELKÉ RODINNÉ BYTY - PŘEDZAHRÁDKY A ZAHRADY VE VNITROBLOKU*
- *KLIDNÁ LOKALITA UPROSTŘED ZELENĚ NEDALEKO CENTRA PRAHY*
- *STAVBA ZAHÁJENA*

RESIDENCE PALATA
Praha 5
www.rezidencepalata.cz
Dokončení – IV. Q. 2018

- *REPREZENTATIVNÍ BYDLENÍ POD STRAHOVEM*
- *VÝBORNÁ INVESTIČNÍ PŘÍLEŽITOST*
- *JEDINEČNÝ BYT 175 m^2 V NEJVYŠŠÍM PATŘE*

Sedí vysoko, vidí daleko. Tahle slova z pohádky o Mášence a medvědovi mi na mysl vytanou vždy, když otevřu dveře své kanceláře a pohlédnu z okna. Je totiž v devátém patře a výhled z ní je opravdu působivý – na západě se otevírá pohled na Výstaviště v Holešovicích, severní strana mi servíruje přehlídku snad všech hájů a vinic, které tento kus Prahy nabízí, a východ patří Libni a Vysočanům.

Hvězdné nebe nade mnou a Holešovice u nohou – Immanuel Kant mi snad odpustí, že jsem si upravila jeho proslulý výrok. Mít Holešovice u nohou a Prahu 8 a 9 za humny totiž pro novináře píšícího o realitách znamená pole hojnosti. Vždyť jenom ze svého okna vidím množství developerských projektů, které se na tváři těchto částí metropole podepsaly či podepisují. Od Visionary a projektu Byty Vivus Argentinská, přes A7 Holešovický pivovar, Prague Marinu a Marinu Island, až po Lighthouse. A to nemluvím o zástavbě, která je teprve na papíře. Vy se o desítkách projektů, které se v Praze plánují, můžete víc dozvědět na výstavě, o níž je řeč na straně 40.

Díky tomu, že sedím vysoko, vidím nejenom daleko, ale i do holešovických vnitrobloků a dvorků. A v nich objevuji spoustu menších či větších industriálních objektů, které jsou lidem jdoucím po chodnících ukryté. Stejně ukryté jako drobné industriální stavby, po jejichž stopách se vydali autoři knihy nazvané *Přehlížené drobné zapomenuté industriální stavby v krajině a sídlech*. Kniha, již vydalo Výzkumné centrum průmyslového dědictví Fakulty architektury ČVUT v Praze a platforma Industriální stopy, se věnuje té vrstvě průmyslového dědictví, která je spíš na regionální úrovni, a tak velmi často zůstává stranou zájmu, postupně chřadne a nenávratně mizí. Věřím, že po prolistování knihy, kterou si můžete pořídit například v Galerii J. Fragnera v Praze 1, dáte za pravdu všem, kteří o zachování těchto drobných svědků naší minulosti usilují.

Vážené čtenářky, vážení čtenáři, přeji Vám příjemné chvíle strávené nad stránkami jarního vydání RealityMIX magazínu.

Jana Hrabětová, šéfredaktorka

Komerční příloha realitního portálu

REALITYMIX.CZ

Datum vydání: Magazín vložen do celého nákladu

Hospodářských novin dne 21. března 2018
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, hrabetova@dalten.cz
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: Rezidenční projekt Sakura developerské společnosti T.E Premium Development,
architekt: Jestico & Whiles, vizualizace Studio Horák

Ilustrační fotografie/vizualizace projektů použité v této stránce: Rezidence Vrchlického, AFI Karlín, Zelené město 3, Rezidence Malvazinky

Texty označené (k.p.) jsou komerční prezentací společností.

Uzávěrka příjmu podkladů do RealityMIX magazínu jaro: 5. 3. 2018

RealityMIX magazín léto 2018 vyjde 23. 5. 2018

Xdalten MEDIA

irest.cz kdechcibydlet.cz útulně.cz

VYBÍRÁME Z OBSAHU...

Rozhovor

„Společnost se musí naučit diskutovat o nových stavbách věcně a bez emocí," říká Petr Beneš, ředitel společnosti Geosan Development.

4–6, 8

Zelené stavby

Aby se život ve městech stal snesitelnějším

10, 12, 13

Daně

Krátkodobé ubytování a daňové povinnosti

32–33

Právo

Společné garáže a předkupní právo

34–35

Rezidenční nemovitosti

Kam za aktuálními pražskými projekty?

40–42

RealityMIX na cestách

A Bůh stvořil ráj...

47–55

SPOLEČNOST SE MUSÍ NAUČIT DISKUTOVAT O NOVÝCH STAVBÁCH VĚCNĚ A BEZ EMOCÍ

Vystudoval hydrogeologii a inženýrskou geologii, ale v oboru dlouho nepůsobil. Posledních zhruba dvacet let je jeho jméno spojeno s realitami.

Co přimělo **Petra Beneše**, ředitele a jednatele společnosti Geosan Development, v polovině devadesátých let minulého století změnit disciplínu a – obrazně řečeno – od spodních vod vystoupat nad zemi, k nemovitostem?

Petr Beneš: Možná vás to pobaví, ale vzhledem k tomu, že jsem na střední škole nebyl nikterak vyhraněný, jedním z důvodů, proč jsem si zvolil zrovna studium hydrogeologie, bylo i to, že s sebou tato profese přinášela kromě zajímavé práce i možnost vycestovat pracovně do zahraničí.

Současní středoškoláci to nejspíš nepochopí, ale v té době to byl opravdu zajímavý benefit…

Petr Beneš: To byl. Vždyť mluvíme o druhé polovině osmdesátých let minulého století. Nikdo v té době samozřejmě nemohl tušit, že se zanedlouho změní režim a cestování nebude výsadou, ale standardem. Po vysoké škole jsem v rámci civilní vojenské služby pracoval v Českém hydrometeorologickém ústavu, kde jsem poté zůstal ještě rok a věnoval se postgraduálnímu studiu. Nechci se nikoho dotknout, ale způsob práce v tehdejší státní správě mě neoslovil, a tak jsem se začal rozhlížet, kterým směrem se profesně vydám. K nemovitostem mě v polovině devadesátých let přivedli kamarádi – spolužáci, kteří z geologie také zběhli. Jeden pra-

coval v Healey & Baker, dnes Cushman & Wakefield, a druhý v Jones Lang LaSalle. Ti mě tak navnadili, že jsem se rozhodl, že to zkusím. Musím ale přiznat, že změna způsobu práce byla velmi radikální – bez nadsázky jsem prodělal doslova kulturní šok. Po týdnu práce v JLL jsem si v pátek odpoledne řekl, že v pondělí mě tam už neuvidí. Že to tempo, navíc v cizojazyčném prostředí, nezvládnu. Samozřejmě jsem si to přes víkend rozmyslel a v JLL pak setrval několik let.

Z poradenské společnosti Jones Lang LaSalle jste odešel do Hochtief Development, kde jste byl po pěti letech povýšen na post ředitele developmentu a následně jste se stal ředitelem pro Českou republiku. Tam jste se při povolování Trianonu, administrativní budovy stojící na pražském Budějovickém náměstí, „natvrdo" setkal s tím, co developery působící v Praze trápí čím dál tím víc - zdlouhavým procesem povolování staveb. V čem je podle Vás zakopaný pes, že se situace nelepší?

Jsem přesvědčený, že z velké části to vypovídá o stupni vyzrálosti společnosti. Za doby svého působení v Hochtiefu jsem musel v Německu mnohokrát vysvětlovat, proč u nás proces povolování staveb trvá tak dlouho, proč je nesmírně komplikovaný a navíc nepředvídatelný. Nechápali to. Nicméně ti, kteří působili na trhu déle, říkali, že ještě v osmdesátých letech dvacátého století to u nich bylo hodně podobné. Společnost teprve dozrávala, Zelení byli nesmírně militantní a bojovali doslova proti všemu a všem. Ale pak se situace v Německu pomalu začala proměňovat, lidé pochopili, že nová výstavba je nutná, protože je třeba někde bydlet, mít kde nakupovat, bavit se. Že není možné město zakonzervovat, vytvořit z něj skanzen. U nás tento stav stále trvá a já si vůbec netroufnu odhadnout, jak dlouho ještě bude. Zda se změny přístupu k rozvoji města dočkáme od generace našich dětí, či až od té další.

Čekala bych, že téměř třicet let po revoluci budeme v tomto ohledu již vyzrálejší, ale ze stesků developerů mám pocit, že povolování staveb je čím dál bolestnější proces...

Je to opravu absurdní - místo toho, aby se situace zlepšovala, je to čím dál horší. Trh je doslova paralyzovaný. Důsledkem toho jsou současné ceny bytů v Praze. Věřte mi, že to není z toho důvodu, že bychom bezhlavě zdražovali a měli neúměrně vysoké marže. Zásadní důvod spočívá v tom, že nejsou povolené nové projekty v takovém množství, v jakém by trh potřeboval, takže není co prodávat, poptávka vysoce převyšuje nabídku a šroubuje ceny nahoru. Developerům se kvůli tomu navíc zvyšují i náklady na financování, protože pozemky, na kterých nemohou stavět, se jim prodražují i nabíhajícími úroky. Není také výjimkou, že pod tlakem okolí, kterému se jako developer snažíte vyjít vstříc, spolu s architektem svůj projekt stále dokola upravujete. A to samozřejmě také stojí peníze. Dalším důvodem jsou rostoucí ceny stavebních prací i vhodných pozemků, jichž je v Praze nedostatek.

Pokud se dobře pamatuji, Hochtief měl v první dekádě tohoto tisíciletí v plánu vybudovat na Kavčích horách velký rezidenční projekt. Ten pak v roce 2012 odkoupil tuzemský rezidenční developer, který jej ve spolupráci s významným českým architektem přepracoval, nicméně neustálá odvolání občanského sdružení nedovolují stavbu posunout do fáze realizace. Čím si myslíte, že to je – proč lidé blokují výstavbu, která má potenciál dané místo zkultivovat, oživit. Navíc na původní projekt bylo již vydáno stavební povolení, takže blokování výstavby je poněkud iracionální...

To máte pravdu, je to iracionální. A znovu použiji i slovo „absurdní". Musím říci, že se občas setkávám s tím, že komise posuzující náš projekt dojde k závěru: Projekt je kvalitní a po architektonické stránce pěkný, ale postavte ho jinde. Je to stejné jako v případě

Pokračování na str. 6 »

» *Společnost se musí naučit diskutovat...*
Pokračování ze str. 5

silnic. Každý si hájí svůj zájem, svůj mikroregion. Samozřejmě, že všichni víme, že nové silnice i domy jsou potřeba. Ale… pokud možno, ať vedou jinudy, stojí kdekoli jinde, jen ne v našem sousedství. Hájíme si území, o němž se zaslepeně domníváme, že je pouze naše a máme na něj nárok. Jenže si neuvědomujeme, nebo spíš nechceme uvědomovat, že i my bydlíme v domech, které někomu buď brání ve výhledu, nebo zabraly místo, které byli starousedlíci zvyklí využívat jinak. A to nemluvím o tom, že všichni jezdíme po silnicích, které tam také kdysi nebyly.

Zdá se, že jsme se za ta léta nikam neposunuli. I když vlastně ano, schvalovací proces se prodlužuje - podle údajů Světové banky se Česká republika ocitla na neuvěřitelném 130. místě ze 190 zemí. Někteří pražští developeři mluví i o více než desetiletí, které uplynulo od plánů ke kolaudaci.

Představte si, že ačkoli koupíte pozemek určený územním plánem k určité výstavbě, přesto nevíte, kdy budete moci začít stavět a k jakým ústupkům budete donuceni, abyste svůj projekt vůbec zrealizovali. Debaty se u nás ve většině případů nevedou o tom, zda a jak stavba přispěje či nepřispěje k rozvoji lokality, jestli architektura je či není kvalitní, developer zkušený. Jak už tu několikrát zaznělo – bývají spíš naprosto iracionální. Pro zmíněný Trianon nám trvalo pět let, než získal stavební povolení. A musím říci, že diskuse s přímými sousedy, kdy jsme se dohodli na rozumných kompenzacích za ztížené podmínky v průběhu výstavby, byla v podstatě tou nejkonstruktivnější. Nejhorší byli aktivisti, kteří bydleli o kilometry dál, a stavba samotná se jich vlastně vůbec netýkala. Dalším důvodem pro odmítání staveb v době, kdy Trianon vznikal, byl fakt, že v té době na našem území působilo hodně zahraničních developerů a lidé měli pocit, že jim tady cizinci nemají co stavět. I když – jak sleduji současný trh, kterému dominují tuzemští developeři – v tom asi zakopaný pes nebude.

Nejsou někdy protesty starousedlíků přece jenom oprávněné?

Veřejnost musí dospět do stavu, kdy pochopí, že když je určité území územním plánem určeno pro zástavbu určitým typem nemovitosti a striktně je dán i koeficient zastavěnosti, je třeba to respektovat. Vzít to jako fakt. Každý vlastník má přece právo se svým pozemkem podle stanovených regulí naložit. Nemůžete jen říci: Já tu stavbu tady nechci. I tato jedna prostá věta dokáže projekt zbrzdit na roky. Podívejte se například na pražskou Pankráckou pláň a vzpomeňte si, kolik let trvalo, než se zde přes všechny ty protesty podařilo vybudovat budovy, které již stojí nebo se dokončují. A rozhodně nemůžete říci, že by místu a obyvatelům této části Prahy 4 nějak uškodily.

V případě nové výstavby samozřejmě chápu například věcné obavy z přetížení silnic. Sáhněme si ale sami trochu do svědomí, než někde začneme mávat transparenty, že další domy v sousedství nechceme z důvodu zahuštění dopravy. To, že téměř každá rodina v Praze má dvě auta a mnozí nepoužíváme při cestě do práce MHD, je – po pravdě řečeno – tak trochu i náš problém.

Vede cesta k porozumění mezi účastníky stavebního řízení přes otevřenou veřejnou diskusi?

S veřejností se rozhodně musí komunikovat. Kromě toho, že je to dané zákonem, je to i logické a každý rozumný developer se této diskusi nebrání. Nicméně musí se jednat o diskusi věcnou, ne jen emocionální. Vlastní mnohaleté zkušenosti mne však vedou k závěru, že ve většině případů emoce stále převládají. Ještě jsme prostě jako společnost nedozráli. Navíc nebývá snadné najít nějaký rozumný průsečík mezi požadavky veřejnosti, zastupitelů a možnostmi developera.

Lidé si nad plány nových domů nedokážou představit, že dojde ke zvelebení daného místa, začne zde působit dominový efekt, díky čemuž postupně stoupne kvalita a hodnota lokality?

Řekl bych, že je to v mnohém otázka osvíceného přístupu zastupitelstva dotčené městské části. Typickou ukázkou toho, jak se má město rozvíjet, je pražský Smíchov, okolí Anděla. Chápu, že to muselo být pro lidi hrozné, když se stavěl Zlatý Anděl, OC Smíchov a další budovy. Negativní věci související se stavbou jsou ale v podstatě krátkodobé ve srovnání s užitkem, který stavba lokalitě přinese. V naprosté většině se jedná o efekt pozitivní, který je viditelný a neoddiskutovatelný.

Jsou městské části, které rozvoji nebrání. Mají vizi a je jim jasné, že není v jejich moci všechno opravit a postavit, to musí udělat privát. Ty osvícené jdou tedy developerům naproti, vědí, co chtějí. To ale neznamená, že jdou developerům takzvaně na ruku, z toho je nepodezírejme. Jen mají jasnou představu o tom, jak by měla městská část vypadat, kam ji chtějí posunout, co v ní chybí, co lidi pálí. A tuto představu komunikují s developery, kteří chtějí v dané lokalitě působit. Typickým příkladem je Praha 5 a Praha 6.

Developeři volají po zahušťování Prahy, kterému by mohla napomoci revitalizace brownfields. Kromě toho, že tyto projekty bývají například z důvodu dekontaminace území velmi nákladné a mohou si je tak dovolit jen silní developeři, ani tady není nikterak jednoduché od vize pokročit k samotné realizaci.

Pokračování na str. 8 »

MIX & MATCH PRO KREATIVNÍ INDIVIDUALISTY

Pro všechny, kteří nechtějí být svazováni konvencemi a preferují vlastní individuální řešení osvětlení interiéru, přichází katalog BIG WHITE pro rok 2018 s novinkou v podobě jednoduchého a flexibilního systému Mix & Match. Systém Mix & Match staví na principu kreativity, vlastního stylu a variability. Fantazii a tvořivosti se zde meze nekladou, zákazník si sám sestaví svítidlo z pestré nabídky komponent, které lze libovolně kombinovat a vytvořit tak jedinečnou sérii svítidel podle vlastního přání. Ať už se jedná o závěsné, stolní, stojanové či nástěnné svítidlo, vždy je možné volit ze široké nabídky materiálů. Variabilitu a jedinečnost individuálně zvoleného řešení ještě násobí a podtrhuje bohatá paleta barev a tvarů jednotlivých komponent.

S přihlédnutím ke způsobu instalace, účelu použití a designu jednotlivých prvků je možné svítidla sestavovat ve třech různých řadách komponent prezentujících se pod názvy FENDA, MANA a FITU.

FENDA
Jedinečná ve své variabilitě

Systém umožňující vytvořit nápadité kreace závěsných, stropních, stolních či stojanových svítidel kombinací různých typů závěsů a podstavců s originálními stínidly z široké nabídky materiálů, barev a tvarů, to je Fenda. Flexibilita, kompatibilita a jednoduchost systému umožňují jednotlivé prvky vzájemně propojovat a měnit a tak je průběžně přizpůsobovat změnám interiéru či nálady. Podstavce jsou nabízeny v různých materiálech, jako je např. sklo, měď, beton a hliník. Stínidla nápaditě znásobují variabilitu systému v podobě textilních, skleněných, kovových a dalších prvků.

MANA
Elegantní a decentní

Systém Mana zahrnuje tři světelné moduly o různých příkonech v rozsahu 8 až 15 W a stínidla ve třech tvarech. Umožňuje sestavit elegantní svítidlo, které vytvoří příjemné náladové osvětlení pro výjimečné chvíle v každém interiéru. Stínidla jsou nabízena v různých materiálech (dřevo, hliník, mosaz, sádra a další) a v pěti barvách. Světelné moduly s funkcí dim-to-warm (snižováním intenzity osvětlení se snižuje i teplota chromatičnosti a barva světla se tak stává teplejší) umožňují barvu světla přizpůsobit aktuální náladě.
Světelné moduly jsou osazeny nevyměnitelnými LED světelnými zdroji.

FITU
Krása v jednoduchosti

Systém FITU umožňuje kombinovat barevné závěsy s žárovkami dle libosti. Výsledné svítidlo je tak kombinací rozety, závěsného kabelu s objímkou a žárovky. Variabilitu systému rozšiřuje možnost výběru z několika barevných variant, zajímavým doplňkem jsou objímky z materiálů bambus a dřevo.

SLV Czech s. r. o.
Tel.: 245 501 200
E-mail: info@cz.slv.com
www.slv.com

SLV

» *Společnost se musí naučit diskutovat...*
Pokračování ze str. 6

Praha by se rozhodně měla zahušťovat. Místa je v ní dost. Navíc je nerozumné další stovky bytů a domů stavět na okraji města, kde není dostačující nejenom občanská, ale ani dopravní infrastruktura. Vždyť v metropoli, mnohdy nedaleko centra, leží nepřitažlivá, původně průmyslová území, která dnes už nikomu a ničemu neslouží. Developeři to vědí, lidé to vnímají, politici o tom mluví, ale… a to je ten kámen úrazu – čeká vás změna územního plánu. A to je v prostředí Prahy neskutečně zdlouhavý a náročný proces, jehož výsledek je navíc nejistý.

I když všichni vědí, a na mnoha místech Prahy se už mohou na vlastní oči přesvědčit, že se dané území zásadním způsobem zvedne?
Už jsem to zmínil několikrát – zde logické argumenty neuspějí a ve většině případů vás čeká boj s iracionálnem.

A neměl by to být spíš boj zastupitelů?
V případě větších územních celků, což brownfieldy bezesporu jsou, určitě měl. Jenže dnes je situace tak vyostřená, že městská část, která podporuje změnu územního plánu, je a priory podezírána, že jde na ruku developerům. Hned se hovoří o korupci. A to je obrovský rozdíl mezi námi a například Německem či Holandskem, kde je spolupráce komunálních politiků a developerů na vysoké úrovni a ku prospěchu obyvatel. Zejména pak v oblasti bytové výstavby. Ale abych si jenom nestěžoval – i v Praze máme městské části, kde působí osvícení lidé, kteří mají vizi a vědí, jak ji uvést do života. Za aktuální příklad může sloužit průmyslový areál v Praze 6 – Ruzyni, kde probíhá změna územního plánu v režii městské části. Ta iniciovala architektonickou soutěž na transformaci industriálního území v obytnou městskou čtvrť, jejíž vítěz – ateliér Jakub Cigler architekti, nyní připravuje urbanistickou studii.

Společnost Geosan Development, jíž jste od loňského listopadu ředitelem, se zaměřuje zejména na budování rezidenčních projektů v Praze a blízkém okolí. Přišel jste do vedení firmy v době, kdy poptávka po nových bytech výrazně převyšuje, ceny nemovitostí rostou, slovo „ležák" skončilo v propadlišti dějin a nové bydlení se pomalu stává nedostupným už i střední vrstvě. Je to pro developera doba žní, nebo se obáváte toho, k čemu to může vést?
Samozřejmě, že radost z toho, že se byty v současné době prodávají lehce, je doprovázena obavou, jaká bude na trhu panovat situace za několik měsíců či nejbližších let. Obávám se, že nemůžeme čekat, že ceny bytů klesnou. Zvlášť v lokalitách s dobrou infrastrukturou. A vzhledem k tomu, že koupě bytu je zajímavou investicí a roste i zájem o nájemní bydlení, zaznamenáváme v rezidenčních projektech, které přicházejí na trh, proměnu skladby bytů. Významný podíl mají investiční byty ve velikostní kategorii 2+kk. Dnešní mladí lidé totiž nemají touhu byt vlastnit. Chtějí studovat, cestovat, užívat si. Takže si byt pronajmou a teprve v okamžiku, kdy se chtějí usadit, se začnou poohlížet po vhodné nemovitosti.

Vzhledem k rostoucím cenám bytů a jejich nedostatku to vypadá, že se opět dostaneme do situace, kdy se lidé budou vystěhovávat za město a jezdit za prací po přeplněných silnicích. Je to řešení, není spíš krok zpět?
Určitě by to byl krok zpět. Řešením přece nemůže být vystěhovávání lidí za hranice města, to přináší jen problémy s nedostatečnou občanskou vybaveností a zácpami na příjezdových komunikacích. To už snad máme za sebou. Řešením musí být urychlení a zjednodušení povolovacích procesů i koncepčními a racionálními argumenty podložená spolupráce města s občany a developery.

Jana Hrabětová
Foto archiv redakce

Magistrát hlavního města Prahy

v Praze

Podepsaný, Vlasta Burian ředitel, bytem v Praze-Dejvicích, Kadeřávkovská č.p. 1072, žádá odvolále o povolení přístavby garáže ve vlastní vile v Praze-Dejvicích, Kadeřávkovská č.p. 1072.

V Praze dne IV dubna 1937

Příloha:
Trojmo vyhotovené plány v měř. 1:100.

MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
REFERÁT STAVEBNÍ
Podáno 19 DUBNA 1937
III 20007

Již tři desítky let je Petr Beneš zaníceným sběratelem rukopisů. K těm nejcennějším, které vlastní, se řadí dopis Boženy Němcové z roku 1855. V jeho sbírce se ale našel i zajímavý dokument vztahující se k nemovitostem. Z něj je patrné, že i taková osobnost, jakou byl Vlasta Burian, musela absolvovat nelehký povolovací proces pro stavbu garáže.

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

Administrativní budova LIKO-Noe

ABY SE ŽIVOT VE MĚSTECH STAL SNESITELNĚJŠÍM...

Tepelné ostrovy v městských aglomeracích způsobují, že zejména v parném létě se život lidí ve městech stává téměř nesnesitelným. Tento jev, jehož hlavní příčinou je překrytí velkých ploch původní vegetace pozemními komunikacemi a množstvím budov, lze eliminovat nejenom rozšiřováním parků a zeleně v parteru města, ale i v rámci vznikajících novostaveb. V České republice průkopnická řešení v tomto směru poskytují zejména kancelářské komplexy, první vlaštovky se ale objevují i v segmentu bydlení.

Podle studie vědců z Katedry fyziky atmosféry MFF UK, která vznikla ve spolupráci s analytickým centrem Glopolis, riziko vzniku městských tepelných ostrovů a prohlubujícího se sucha roste. Na našem území je nejohroženějším regionem jižní Morava se svou metropolí Brnem, dále Středočeský kraj a hlavní město Praha. Studie uvádí, že průměrná teplota v Česku do roku 2040 pravděpodobně stoupne minimálně o 1 °C, do roku 2060 by to mohlo být až o 2,5 °C. Tepelný ostrov Prahy se již nyní projevuje průměrným rozdílem v teplotě mezi centrem a okrajovými částmi města, který je vyšší než 2 °C.

VODA NAD ZLATO

Jednou z cest ke zlepšení života obyvatel velkých měst, kteří zejména za horkých letních nocí zažívají v rozžhavených domech krušné chvíle, je promyšlené zacházení s dešťovou vodou. *„Základem efektivního vodního hospodářství je zajistit, aby se dešťová voda vsákla do země v místě, kam spadne. Díky tomu se voda odpaří do vzduchu, který se tak v horkých dnech ochladí. Tímto způsobem lze s extrémy počasí ve městech účinně bojovat. Každá nově postavená budova by k tomu měla svým dílem přispět a naplňovat tak Pařížskou klimatickou dohodu, k níž Česká republika přistoupila loni v listopadu jako poslední země EU,"* říká Simona Kalvoda, výkonná ředitelka České rady pro šetrné budovy.

OÁZA UPROSTŘED BETONOVÉ DŽUNGLE

S inovativním řešením přišel před několika lety majitel společnosti LIKO-S Libor Musil. Jeho projekt zelené administrativní

Pokračování na str. 12 »

SAKURA

ZAHRADA ZA KAŽDÝM OKNEM

PRAHA 5 – KOŠÍŘE

T.E PREMIUM DEVELOPMENT

WWW.NAPOMEZI.COM

» **Aby se život ve městech stal snesitelnějším...**
Pokračování ze str. 10

budovy LIKO-Noe ve Slavkově u Brna působí jako ostrůvek vegetace a života uprostřed betonové džungle výrobních hal. *„Hlavním problémem průmyslových budov na periferiích měst je to, že fungují jako obrovské radiátory, které se, když na ně zasvítí slunce, rozpálí a teplo sálají do svého okolí. Zahřátá zem pak není schopna srážkovou vodu absorbovat. Díky zeleným fasádám a střechám ji však můžeme zadržet a snížit tak teplotu vzduchu odhadem až o osm stupňů. Zeleň pak působí jako přírodní chlazení,“* vysvětluje držitel Ceny Josefa Vavrouška za výjimečný ekologický počin Libor Musil.

PŘÍKLADY Z PRAXE: ZELENÉ KANCELÁŘSKÉ BUDOVY

Průkopníkem, ukazujícím směr budoucnosti, je kancelářská budova Corso Court v pražském Karlíně, kterou společnost Skanska dokončila v roce 2015. Zelená střecha, systém zachytávání dešťových vod, atrium a zahrada pro nájemce i veřejnost – to vše přispělo k získání prestižní certifikace Leed Platinum. Na zelenou certifikaci BREEAM Excellent aspiruje administrativní centrum AFI Karlín, které ve stejné městské části nedávno zkolaudovala společnost AFI Europe a které se pyšní největší zelenou fasádou ve střední Evropě. Ta je celoprosklená, má inteligentní systém vnějšího stínění a pokrývá ji více než čtyřicet tisíc živých rostlin. *„Rostlinné fasády v halách a atriích komerčních budov jsou dnes již celkem běžné. Tak rozsáhlý systém vertikálních zahrad, jako má AFI Karlín, je však unikátní. Při výběru porostu jsme řešili, jak udržet budovu celoročně zelenou. Rostliny bylo třeba namíchat tak, aby budova nebyla nudně šedivá, žlutá nebo hnědá, až v zimě určité druhy uschnou nebo uhynou. Proto jsme testovali řadu trav, popínavých rostlin, stálezelených druhů jako břečťan a tak dále. Z asi stovky testovaných druhů jsme nakonec vybrali deset. Některé kvetou, jiné jsou celoročně zelené. Jsou rovnoměrně rozprostřené po celé budově, a i kdyby nastal nějaký problém, vždy nějaká z nich přežije,“* vysvětluje David R. Chisholm, hlavní architekt studia CMC architects.

Co je tepelný ostrov?

Městský **tepelný ostrov** je městská zástavba, která vykazuje znatelně vyšší teploty než její okolí. Teplotní rozdíly jsou větší v noci než ve dne a v zimě než v létě a jsou nejvýraznější při slabém větru či bezvětří.

Hlavní příčinou tepelných ostrůvků je překrytí původní plochy vegetace pozemními komunikacemi a budovami. Asfalt a beton, které jsou na stavby použity, nemají schopnost přijímané sluneční záření upotřebit a přeměnit ho na chemickou či jinou energii, jak tomu probíhá u vyšších rostlin; mají též větší tendenci dopadající světelné a tepelné záření absorbovat. V případě térových a asfaltových silnic absorpci prohlubuje tmavá barva těchto komunikací. Druhotným přispěvatelem je vyplýtvaná tepelná energie dodávaná do jednotlivých domů a bytů. Spolu s tím, jak roste přeměna původní krajiny, roste i teplota v centrech tepelných ostrovů.

Tepelné ostrovy se dají měřit v infračervené části spektra. U největších velkoměst činí rozdíl teploty kolem 10 °C, u menších měst 5 °C a méně. V důsledku postupného uvolňování tepla těchto povrchů se největší rozdíl teploty v porovnáním s nezastavěnou krajinou projevuje po západu slunce a v průběhu noci. Důvod tepelných rozdílů v zimě je skutečnost, že sníh (který má schopnost odrážet až 90 % dopadajícího slunečního záření) je v městech (a to i těch menších) většinou během několika hodin odklizen.

Zdroj: Wikipedie

Na dodatečné začlenění zeleně do interiérů i exteriérů ale nikdy není pozdě. Důkazem je pražské BB Centrum a jedna z jeho budov, ALPHA, dokončená v roce 2003. Při její revitalizaci v roce 2016 byla instalována rozsáhlá vegetační stěna. V BB Centru má také většina budov střešní terasy, bohatě osázené dřevinami a rostlinami. Jsou zde i dva velké veřejně přístupné parky, které společnost PASSERINVEST GROUP nechala vybudovat na vlastní náklady a je jejich správcem. Součástí Baarova parku situovaného v centrální části BB

Administrativní centrum AFI Karlín

Centra prostředí příjemně oživuje i velká vodní fontána. Výrazný vodní prvek je i u budovy DELTA: jedná se o umělé říční koryto, zachycující dešťovou vodu z budovy. Ta se následně využívá k zavlažování přilehlého parku Brumlovka. DELTA využívá zachycenou dešťovou vodu i jako dekorační prvek. Voda ze střechy se svádí dolů a vytváří vodní stěnu u hlavního vchodu do budovy.

Bytový komplex Sakura, pracující s principem visutých zahrad (pohled z výšky)

ZELEŇ HORIZONTÁLNĚ A VERTIKÁLNĚ I V REZIDENČNÍCH PROJEKTECH

Architekti už nezůstávají pozadu za kancelářemi ani při navrhování bytových komplexů. Na shortlistu prestižní architektonické soutěže WAN Awards 2017 figuruje mezi nejlepšími šesti budoucími stavbami světa v rezidenční kategorii projekt Sakura, který v pražských Košířích staví T.E Development podle architektonického návrhu studia Jestico + Whiles. Projekt pracuje se zelení nejenom tradičním způsobem v podobě horizontálních zahrad a soukromého parku se sakurovým hájem, ale také vertikálně: podél obvodových stěn se v několika řadách potáhnou osázené římsy, všechny balkony a terasy budou mít zabudované záhony, tvořící malé zahrady. Vše završí zelené střechy se vzrostlými stromy. „*Součástí projektu je i retenční nádrž na dešťovou vodu a centrální systém závlahy kombinující několik různých mechanismů pro efektivní zavlažování a hospodaření s vodou,*“ říká zakladatel zahradního ateliéru Flera Ferdinand Leffler, který je autorem zahradní architektury tohoto projektu.

Jana Hrabětová, ilustrační foto archiv redakce RealityMIX magazínu

▼ INZERCE

LEED A BREEAM UŽ NESTAČÍ, NA SCÉNU VSTUPUJE WELL

Zelené certifikace LEED či BREEAM se u nás už zabydlely a především u administrativních budov, ať už nových či rekonstruovaných, jsou víc než samozřejmostí. Zvláště nadnárodní firmy si snad už ani nemohou dovolit mít kanceláře v budově bez certifikace. Nyní se ale začíná prosazovat i certifikace WELL, která posuzuje vnitřní prostředí budov.

„WELL Building Standard™ vznikl jako doplňující certifikace k LEED, od kterého se liší především v tom, že je zaměřený na uživatele. Řeší základní ukazatele kvality vnitřního prostředí a jejich vliv na člověka," popisuje Simona Kalvoda, výkonná ředitelka České rady pro šetrné budovy, s tím, že tento americký certifikační systém je na světě teprve krátce – existuje od roku 2015. Podobně jako LEED má tři stupně – silver, gold a platinum. V České republice jsou zatím tři certifikované budovy, aktuálně na zisk stupně silver aspiruje projekt Visionary, který u stanice metra Nádraží Holešovice v těchto dnech dokončuje společnost Skanska.

„WELL Building Standard™ je metodika, která má posoudit prostředí v budově z pohledu tepelné pohody, kvality vzduchu, osvětlení, akustické pohody, kvality vody a dalších. Prostředkem je posouzení jak měřitelných parametrů – třeba koncentrace škodlivin ve vzduchu, tak i subjektivního hodnocení provozu budovy," vysvětluje Daniel Adamovský, zástupce vedoucího oddělení Kvalita vnitřního prostředí Univerzitního centra energeticky efektivních budov ČVUT. Kritérií hodnocení je sedm – ovzduší, voda, světlo, strava, tělesná kondice, duševní zdraví a pohodlí lidí, kteří v budově pracují nebo v ní žijí. *„WELL certifikaci zastřešuje International WELL Building Institute. Oni ustanovují nezávislého hodnotitele, který provádí analýzu podkladů od žadatele a najímá další osoby na odborná měření,"* dodává Adamovský.

NEJVĚTŠÍ PROBLÉM? HLUK

Nejméně problematická je u nás voda, protože její kvalita a dodávky jsou zde na vysoké úrovni. *„Co se týče kvality vzduchu, bavíme se o koncentraci CO_2, vlhkosti, teplotě, prašnosti a toxicitě. Existuje řada studií, které dokazují, jak ty faktory ovlivňují lidské schopnosti. Máte-li v kanceláři vydýcháno a sucho, tak se výkyvy ve výkonnosti mohou pohybovat až kolem deseti procent,"* říká Simona Kalvoda a dodává, že i tady je řešení relativně jednoduché: *„Je to řízené větrání s rekuperací tepla, které bude propojeno s příslušnými čidly, kontrolujícími kupříkladu hladinu oxidu uhličitého. Vzduchotechnika ale musí být správně nastavena a měla by být opatřena nezbytnými filtry a také přídavným zvlhčováním."*

Daleko problematičtější je podle ní světlo. *„Přístup k dennímu světlu ovlivňuje naše biorytmy, včetně kvality spánku. Když ho není dostatek, klesá i naše kreativita. Člověk je nastavený na denní světlo, které je ráno modré a večer červené, ale televize, obrazovky počítačů či mobilů vyzařují světlo modré, tedy to ranní, a to pro nás není dobré především ve večerních a nočních hodinách. To byste si měli raději zapálit svíčku a chvilku hledět do jejího plamene,"* radí Simona Kalvoda.

Docílit rovnoměrného osvětlení je ve velkých kanceláří typu open-space složité už jen proto, že úroveň osvětlení se liší podle toho, jak jsou jednotlivé stoly vzdálené od okna. *„Existují světla, která za pomoci čidel umí reflektovat denní sluneční cyklus,"* uvádí Simona Kalvoda a připomíná, že neméně důležité je ale také stínění.

Nejvíce lidem při práci vadí hluk. Jeho hladina je snadno měřitelná, a tak víme, že hlukové limity jsou v kanceláří často velmi výrazně překračovány. Nicméně i akustika se dá relativně jednoduše řešit pomocí nejrůznějších akustických prvků pohlcujících zvuky, která mají navíc i estetickou hodnotu. Mohou totiž být nejrůznějších tvarů a barev.

STRAVA, TĚLESNÁ KONDICE, DUŠEVNÍ POHODA

Že vám tato kritéria připadají v hodnocení pracovních prostředí poněkud nepatřičná? Naopak. Dnes už je totiž známo, že spokojený zaměstnanec = výkonný zaměstnanec. *„Náklady na budovy se u firem obvykle pohybují kolem deseti procent, zbytek jsou investice do lidských zdrojů. Investice do kvalitního vnitřního prostředí se vyplatí právě kvůli uspořeným nákladům spojeným s lidskými zdroji. Investice do energetických úspor jsou v pořádku, ale nesmí být na úkor kvality prostředí,"* míní Simona Kalvoda. Kritérium zaměřené na duševní a tělesnou kondici tak zkoumá kupříkladu sezení. Samozřejmostí by měly být opravdu kvalitní kancelářské židle, výškově nastavitelné

Pokračování na str. 16 »

SKUPINA RC EUROPE

Více než stovku dokončených projektů a sedm desítek komerčních objektů na území čtyř evropských států má na kontě za dobu svého bezmála třináctiletého působení na realitním trhu společnost RC Reinvest, od roku 2017 nesoucí název RC Europe.

V čele společnosti po celou dobu stojí její zakladatelé – **Jan Prokop a Miloslav Hartman**.

Poté, co se RC Reinvest, dnes RC Europe, etablovala jako developer retailových parků a prodejen maloobchodních a potravinových řetězců v České republice a Rumunsku, její kroky vedly dál na jih kontinentu – nejprve do Bulharska, a o několik let později do Srbska. A zdá se, že expanze na jih Evropy není zdaleka u konce.

Co vás před lety zavedlo na uvedené trhy?

Miloslav Hartman: Byl to logický krok – na rumunský trh, který prožíval obrovský boom, jsme v roce 2005 vstoupili spolu s mezinárodním potravinářským řetězcem, s nímž jsme spolupracovali a který v té době již úspěšně působil na území České republiky. Vzhledem k našemu nasazení, profesionalitě a výsledkům jsme pak postupně navázali spolupráci s dalšími společnostmi působícími na tomto poli. V současné době se největší portfolio nemovitostí a největší kancelář v rámci skupiny nachází právě v Rumunsku. Máme zde několik kancelářských budov, budujeme retail parky, a chystáme se realizovat projekty v oblasti bytového developmentu. Rumunský trh za ta léta známe již velice dobře a povedlo se nám zde sestavit fungující a profesionální tým. Do Bulharska, kde jsme úspěšně působili mezi lety 2007 až 2016, to pak byl už jen malý kousek. Na území Srbska působíme od roku 2014 a nyní máme v plánu i zajímavé projekty v přímořských oblastech Chorvatska.

Minulý rok se nesl v duchu změny korporátní identity skupiny. Co vás k této změně vedlo? Předpokládám, že se nejednalo pouze o změnu názvu a loga...

Jan Prokop: Zdaleka ne. I když i to je pro každou společnost bezesporu důležité. Uvědomili jsme si, že za ta léta, kdy skupina rostla a vyvíjela se, jsme ušli kus cesty, jsme na výsledky své práce a práce celého týmu hrdí, a chtěli jsme, aby se to odráželo i v názvu a logu společnosti. V uvedeném roce vznikly i nové divize – divize Nest pro retail parky a Central, do níž patří administrativní a komerční objekty situované v centrech měst.

RC Apartments Brno

Ačkoli jsou vaší doménou komerční nemovitosti, v České republice, kde máte svoji středoevropskou centrálu, jste aktivní i na poli nájemního bydlení. Chystáte v tomto segmentu expanzi?

Miloslav Hartman: Máte pravdu, že největší podíl našich projektů tvoří kancelářské a obchodní plochy – k těm připravovaným patří například kancelářská budova Arc v Rumunsku a rozšiřujeme také síť retail parků jak doma, tak v zahraničí, momentálně nejvíce v Srbsku. Vedle toho se ale opravdu chceme věnovat i výstavbě a správě bytových domů a komplexů. Pilotním projektem v této oblasti je RC Apartments v centru Brna - dvě budovy, které prošly kompletní rekonstrukcí a modernizací a nabízejí bezmála sedm desítek bytových jednotek určených jak ke krátkodobému, tak dlouhodobému pronájmu. Dalším místem, kde plánujeme vstup na rezidenční trh, je již zmíněné Chorvatsko. V přípravě jsou i bytové projekty v Prostějově, Brně a Zlíně a podíváme-li se za hranice, pak ještě i v rumunské Bukurešti. Po dokončení těchto projektů jen na území Česka skupina vybuduje téměř 600 bytových jednotek, z nichž většina zůstane dlouhodobě v našem portfoliu.

Jan Prokop: S růstem naší společnosti a novými aktivitami však souvisejí i změny, které plánujeme v oblasti financování našich projektů – za nimi totiž dosud stál pouze náš kapitál a bankovní úvěry. Pro další rozvoj skupiny a připravované projekty bychom chtěli využít externí financování, a proto připravujeme i emisi dluhopisů, spolupráci s private equity fondy a fondy kvalifikovaných investorů.

Nádražní 238/7
Vyškov 682 01
E-mail: info@rceurope.cz
Tel.: +420 545 213 781
www.rceurope.cz

RC Europe

Připravila Jana Hrabětová, (k.p.)

» **LEED a BREEAM už nestačí...**
Pokračování ze str. 14

stoly a i květiny, které nejenomže oživí prostor, ale pomohou i s čištěním vzduchu.

„Začíná to ale už designem samotné budovy – třeba výtah by měl stát až za schody, aby lidé do nižších pater chodili raději pěšky,“ popisuje Simona Kalvoda. Patří sem i nejrůznější sportoviště či místa pro odreagování se přímo v kancelářích. Už není výjimkou, že tu najdete stolní fotbal či kulečníkový stůl, jinde mají na střeše běžeckou dráhu anebo wellness místnost, do níž pravidelně dochází masér.

Důležitá je také estetika prostředí – důraz by měl být kladen na přírodní materiály, k nimž patří dřevo či kámen, stěny by měla zdobit umělecká díla, budovy by měly mít dostatek zeleně uvnitř i vně. Podle Simony Kalvody by mělo celkově jít o nenásilné směřování člověka ke zdravému životnímu stylu, což zahrnuje i stravování a pitný režim.

Podle Adamovského toho lze docílit vyváženým přístupem k návrhu budovy a všech jejích systémů – od vytápění přes větrání, chlazení, distribuce studené a přípravu teplé vody a osvětlení až po vybudování kantýny či prostorů pro relaxaci. *„Základem je komplexní a vyvážený architektonický návrh samotné budovy, což není v České republice úplně standardní a klade to více požadavků na spolupráci všech osob podílejících se na realizaci a provozu budovy – počínaje investorem, architektem, přes dodavatelské firmy, až po budoucího provozovatele budovy,“* uzavírá Adamovský.

WELL představuje minimálně dva roky práce

Eva Nykodymová, manažerka bezpečnosti a udržitelnosti Skanska Property Czech Republic, se certifikací WELL pro projekt Visionary zabývá už od samého začátku.

Jaký je postup při získávání certifikátu WELL?
Projekt jsme nejprve museli zaregistrovat u IWBI, následně jsme dostali kouče, na kterého se můžeme obrátit s jakýmkoliv dotazem a návrhem na řešení splnění jednotlivých požadavků.

Proč jste se pro WELL rozhodli a jak velkou konkurenční výhodu v ní spatřujete?
Ve Visionary dosahujeme nejvyšší úrovně v certifikaci LEED, která je spojena s udržitelností budov a zkoumá hlavně to, jaký dopad mají na životní prostředí. WELL cílí přímo na nájemce, jejich zdraví, pohodu a kvalitní podmínky pro práci v budově, kde tráví většinu času. Pomáhá tedy stavět budovy ještě ve vyšším standardu a hledat další a další vylepšení a inovace.

Jak takový proces probíhá a jak dlouho trvá?
Začíná dávno před zahájením stavby, v rámci designu a diskuzí nad jednotlivými technickými řešeními, a končí po dokončení projektu. Takže mluvíme i o více než dvou letech práce, Během výstavby intenzivně spolupracujeme s projektanty, zhotoviteli, budoucím facility managementem i samotnými nájemci. Proces končí zkouškami, které provádí hodnotitel IWBI přímo na místě, kde měří třeba koncentraci CO_2. Samozřejmostí je i vizuální kontrola provedených opatření a mnoho dalších souvisejících kroků.

Co jste pro zisk certifikace museli udělat ve smyslu technologií a nejen jich?
Musíme například splnit kritérium týkající se přístupu nájemců k dennímu osvětlení v míře požadované certifikací, což souvisí už se základním layoutem budovy, řešit intenzivně ventilaci v budově a přísné nároky na kvalitu vzduchu, což je spojeno s velmi přísnými požadavky na druh a kvalitu použitých materiálů, čímž se vracíme už do doby přípravy projektu. Relax nájemcům umožňujeme sportováním – máme třeba běžeckou dráhou na střeše a hřiště pro různé aktivity. V rámci komfortu také řešíme tepelnou pohodu nájemců, stejně tak jako zavedení technických řešení pro zabránění oslňování při práci. Ruku v ruce s tím jsou také IT inovace jako je aplikace budovy v mobilním telefonu, sdílené elektro auto, sdílení kol a zázemí pro cyklisty, knihovna, 'chytrá' lavička napájená solárními články a mnohé další.

Lenka Konvičková

MODERNÍ A CHYTRÉ BYDLENÍ NABÍZÍ EXAFIN

Více než pětadvacet let zkušeností na realitním trhu má za sebou skupina EXAFIN, v jejímž portfoliu se nacházejí jak rezidenční, tak kancelářské projekty či retail parky.

V segmentu rezidenční výstavby to představuje vybudování více než pěti set jednotek v bytových projektech a v realizaci komerční výstavby během dvou let devět obchodních center.

Aktuálně se v rezidenční oblasti společnost EXAFIN věnuje třem projektům. Bytový projekt **Rezidence Malvazinky**, vyrůstající na pražských Malvazinkách, je určen lidem vyžadujícím nejenom blízkost centra metropole a veškerou občanskou vybavenost na dosah, ale i klid, prostor pro relaxaci i aktivní formy odpočinku v přírodě. Rezidence Malvazinky, která na šesti nadzemních podlažích nabízí více než osm desítek nových bytů, toto všechno umožňuje. Ale nejenom to. Zájemci o koupi nového bytu v oblíbené rezidenční lokalitě si zde mohou vybírat z pestré nabídky jednotek mnoha velikostních kategorií – od účelně navržených bytů 1+kk a 2+kk, které jsou vhodné na investici, až po velkoryse koncipované jednotky 5+kk, poskytující nejenom dostatek prostoru, ale i velké terasy či předzahrádky. Byty situované do vyšších podlaží se navíc budou moci pyšnit i působivým výhledem na město a do okolní zeleně. Samozřejmostí je použití kvalitních zařizovacích předmětů a materiálů. Rezidence Malvazinky, jejíž dokončení je plánováno na závěr roku 2018, tak beze zbytku naplňuje veškeré představy o komfortním městském bydlení s přírodou na dosah. Zároveň je snadno a rychle dopravně dostupná – během několika minut se dostanete k Andělu, lokalitě nabízející nejenom širokou škálu obchodů, ale i kina, bary, restaurace, rozmanité školy i zdravotnická zařízení. A odtud je to už jen pár stanic metrem do samotného srdce metropole.

K benefitům, které Rezidenci Malvazinky posouvají o další stupeň výš, náleží i příprava na **chytré bydlení**. *„Pojem chytrá domácnost se stále častěji dostává do slovníku architektů, realitních agentů i majitelů domů a bytů. Zásluhu na tom má rychlý rozvoj smartphonů, konektivity domácích spotřebičů a vybavení bytu jako takového. Hlavní přínos chytrého bydlení spatřuji především ve vzdálené kontrole zabezpečení bytu i jednotlivých spotřebičů a také v možnosti odkudkoliv ovládat osvětlení, nastavení žaluzií a vnitřní teplotu. K tomu samozřejmě patří i ochrana před požárem nebo vloupáním. Lapidárně řečeno – chytré bydlení*

představuje finanční úsporu, bezpečí a zvýšení uživatelského komfortu,“ říká Jana Moravcová, manažerka marketingu.

Kromě toho, že v Rezidenci Malvazinky jsou byty již v základu připraveny pro instalaci chytré domácnosti, součástí Rezidence bude i příprava na **dobíjecí stanice pro elektromobily**. Přípojka tak zajistí plné nabití baterií zhruba za šest hodin. Po příjezdu domů tedy jednoduše zapojíte svůj vůz do sítě a druhý den ráno budete připraveni na nové cesty. PRE navíc ve spolupráci s developerem těsně vedle domu instaluje i nabíjecí stanice pro veřejnost.

Jak již bylo zmíněno, dokončení výstavby Rezidence Malvazinky je plánováno na závěr letošního roku. V souvislosti s dokončením hrubé stavby připravuje společnost EXAFIN **Den otevřených dveří**. Hrubou stavbu projektu, který tvoří tři bytové domy, i lokalitu, v níž vzniká, si tak můžete přijít na vlastní oči prohlédnout v **sobotu 14. dubna 2018**, čas prohlídky bude včas uveřejněn na webu www.rezidencemalvazinky.cz

DOKONALE VYLADĚNÉ BYDLENÍ

„Naše projekty vždy připravujeme tak, jako bychom je stavěli pro své vlastní rodiny,“ říká Jana Moravcová. Základem toho je atraktivní, příjemná a dobře dopravně dostupná lokalita. Tyto parametry splňují i další dva rezidenční projekty, které v současnosti EXAFIN realizuje. Jeden vzniká v Úvalech u Prahy a nabízí dvojdomy a řadové domy 4+kk a 5+kk, druhý se nachází v Třeboradicích a nabízí poslední parcely, které jsou určeny pro výstavbu rodinných domů. Oba tyto projekty nesou ve svém názvu to, na co klade EXAFIN velký důraz – **Vyladěné domy**.

EXAFIN, s.r.o.
Myslíkova 23, Praha 1
Tel.: +420 724 511 511
www.exafin.cz
www.rezidencemalvazinky.cz
www.vyladenedomy.cz

EXAFIN

Připravila Jana Hrabětová, (k.p.)

NEJSILNĚJŠÍ LASER SVĚTA BUDE V ČECHÁCH

Letos v létě bude do finálního provozu uvedeno vědecké pracoviště ELI Beamlines Dolní Břežany, jedno z nejmodernějších laserových center na světě. Projekt, který byl v papírové podobě nastartován v roce 2010, tak letos dosáhne své plné funkčnosti a Česká republika se díky tomu bude moci pyšnit nejvýkonnějším laserem světa.

V oblasti vědy patří toto pracoviště ke světové špičce. Na počátku toho všeho byl nevyužívaný brownfield a jedna odvážná vize…

PROPOJENÍ MINULOSTI S BUDOUCNOSTÍ

Stavba samotná byla v Dolních Břežanech u Prahy zahájena v roce 2012 a logicky ji doprovázela celá řada specifik. Kromě toho, že bylo nutné splnit mimořádně přísná kritéria pro umístění velmi specifického technologického vybavení, vyrůstala na pozemku, který pod horní vrstvou skrýval jedno z nejrozsáhlejších neolitických nalezišť ve střední Evropě. Pokud se tedy do Eli Beamlines někdy vypravíte na prohlídku či exkurzi, vyšetřete si více času, protože v sousedství Dolních Břežan se na vrchu Hradiště nachází největší keltské oppidum v Čechách, založené kolem roku 180 před Kristem. A to určitě stojí za výlet.

VŠE PRO PAPRSEK

„Největší výzvu představoval požadavek na vibrační stabilitu, která je základním předpokladem pro to, aby experimenty mohly vůbec úspěšně proběhnout. V našem případě, aby paprsek světla/laseru zasáhl svůj cíl. Asi si to nikdo nedokáže představit, ale svazek paprsků se na trase sto metrů nesmí odchýlit o více než jednu miliontinu milimetru," říká architekt Jiří Vaculík ze společnosti ELI Beamlines, který celou stavbu řídil.

Stavba byla pro dosažení maximální stability podloží založena na skále, k níž bylo nutné se prokopat, a to do hloubky deseti metrů pod povrchem. *„Výkopová jáma o rozměrech sto deset krát šedesát metrů vypadala naprosto impozantně. Stejně tak působí množství betonu a ocelové výztuže, která byla do konstrukce vytčena. Pro představu – použili jsme stejné množství oceli, jaké bylo potřeba při konstrukci Eiffelovy věže,"* přibližuje průběh stavby Jiří Vaculík.

Pokračování na str. 20 »

e-shop PREměření

Spotřebiče s instalací a servisem

vytápění ohřev vody osvětlení elektroměry e-kola

eshop.premereni.cz

PRE

» **Nejsilnější laser světa bude v Čechách**
Pokračování ze str. 18

Projekt ELI Beamlines získal v roce 2016 v 18. ročníku soutěže Best of Realty – Nejlepší z realit ARTN Award for Excellence. Spolu s Viktorií Součkovou, ředitelkou Bogle architects (druhá zleva), cenu z rukou Zdenky Klapalové, prezidentky ARTN, přebíral i starosta Dolních Břežan Věslav Michalik a Jiří Mareš, který reprezentoval zadavatele a konečného uživatele projektu – Fyzikální ústav Akademie věd České republiky

Celý areál, pod jehož podobou je podepsáno londýnské studio Bogle Architects, je navržen jako vědecký kampus, který svému účelu začal sloužit již v roce 2015. Tvoří ho administrativní, multifunkční a unikátní laserová budova, které jsou vzájemně propojeny. Kancelářské prostory mají kapacitu tři stovky zaměstnanců, konferenční sál pojme sto padesát posluchačů.

Monolitická konstrukce laserové budovy s vysoce citlivými laserovými zařízeními je izolována od běžné stavby a odolá vibrační frekvenci v hodnotě 30 Hz (odolnost vůči vnější vibracím jako je provoz vozidel).

V současnosti jsou zde instalovány dva lasery. Na jejich vývoji se podíleli čeští odborníci spolu s týmy vědců a inženýrů z dalších zemí, především z Německa, Velké Británie a USA. Třetí laserový systém je ještě v laboratořích Fyzikálního ústavu v Praze a poslední – čtvrtý laserový systém L4, který se vyvíjí v americkém Texasu v rámci americko-evropského konsorcia National Energetics a EKSPLA, by měl být do ELI Beamlines dodán po svém otestování v létě tohoto roku. Poté proběhne fyzická instalace laseru a jeho zkušební provoz.

VĚDCI POSOUVAJÍ HRANICE

S výjimkou velkých elektráren se jedná o první výzkumný a technologický projekt obdobného rozsahu v České republice. Pro zajištění odborných kapacit byli osloveni vědci a specialisté z tuzemska i zahraničí. Dnes je součástí týmu více než devět desítek expertů z celého světa, což představuje téměř polovinu vědeckých pracovníků. *„Pro zahraniční vědce a inženýry je největším lákadlem mimořádná ambice výzkumného centra a cíl dosáhnout průlomu po stránce technologií a umožnit tak vědcům z celého světa posouvat hranice lidského poznání v celé řadě oborů,“* říká Jiří Vaculík.

CO Z TOHO MÁ REGION?

Na území o rozloze zhruba šesti kilometrů čtverečních, do něhož spadají obce Dolní Břežany, Hodkovice a Vestec, byl

Základní koncept stavby vychází z poslání výzkumného centra, tj. umístění velmi specifického technologického vybavení, jehož části jsou obzvlášť citlivé na různé okolní podmínky. Jde o čistotu prostředí, kterým prochází laserový paprsek tak, aby nedošlo ke kontaminaci prostředí a tím poškození optických částí – zrcadel. V objektu se tak nachází jedny z největších čistých prostor (několik tisíc metrů čtverečních) s regulací vyšší, než známe z operačních sálů. Obdobně důležitá je stabilita teploty, která se musí pohybovat v rozsahu půl stupně Celsia, či vlhkost vzduchu – jak je známo z polovodičového průmyslu či uskladňování vzácných spisů.

Archeologický průzkum lokality

» ***Nejsilnější laser světa bude v Čechách***
Pokračování ze str. 20

založen tzv. STAR region (Science and Technology Advanced Region), který chce další rozvoj regionu postavit na přilákání technologických firem, vzdělávacích a výzkumných institucí. Kromě ELI Beamlines sem patří i jeho sesterské výzkumné centrum HiLASE a biomedicínské centrum BIOCEV. Jen Fyzikální ústav pořídil pozemky o rozloze cca osmi hektarů, z nichž jsou nyní využity asi dvě třetiny.

Vysoká veřejná investice přirozeně přináší i příležitost pro navazující služby například v oblasti pohostinství a ubytování. Arcibiskupství pražské se rozhodlo opravit zdejší zámek a vytvořit ubytovací kapacitu o zhruba padesáti lůžkách. Z řady dalších soukromých investic je zjevné, že se vize rozvoje začíná naplňovat a usídlují se zde technologické a vývojové společnosti. *„Naším zájmem je výzkumné aktivity dále rozšiřovat. V současné době jednáme o podpoře dalších dvou projektů. Rádi bychom do naší bezprostřední blízkosti přilákali i některé z pražských vysokých škol,“* říká Lubomír Havel, místostarosta Dolních Břežan. *„Z pohledu obcí vnímáme jako klíčové mít schopnost formulovat odvážnou vizi a vytrvat v jejím naplňování. Na první pohled naivní představa může dojít svého naplnění, pokud je obec připravena prosazovat své zájmy aktivně,“* dodává Lubomír Havel.

Centrum ELI BEAMLINES (Extreme Light Infrastructure) v Dolních Břežanech realizuje Fyzikální ústav Akademie věd ČR. Zařízení je součástí výzkumné infrastruktury složené ze tří laserových center, která se vzájemně doplňují. Všechna centra slouží ke zkoumání interakcí laserových pulsů s hmotou, přičemž další dvě se nacházejí v Maďarsku a v Rumunsku.

Po svém dokončení bude všechny tři pilíře provozovat, řídit a financovat nově zřízené mezinárodní konsorcium ERIC (European Research Infrastructure Consorcium), jež nyní zakládá několik členských států EU. Cílem je zajistit maximální koordinaci aktivit a optimalizovat nabídku služeb pro mezinárodní komunitu uživatelů, ať už z akademické či průmyslové sféry.

Společně se připravují první experimenty, procesní nastavení provozu, sdílení služeb. Geografická blízkost umožňuje i početnějším skupinám strávit několik intenzivních dní v „sesterském“ centru a získávat zkušenosti, k nimž by se jinak dostávaly i řadu měsíců.

Jitka Kvartková
Foto archiv ELI Beamlines a Best of Realty

DO NÁRODNÍ TECHNICKÉ KNIHOVNY ZA KNIHAMI O ŠETRNÉM STAVEBNICTVÍ

Tematika šetrného stavebnictví se dostává do popředí zájmu odborné i laické veřejnosti. Podle směrnice EU totiž v ČR od roku 2020 půjde nově stavět pouze takzvané budovy s téměř nulovou spotřebou. Poptávce po informacích vychází vstříc Národní technická knihovna, která ve spolupráci s Českou radou pro šetrné budovy buduje od roku 2015 specializovaný veřejně přístupný fond odborné literatury. Ten nyní čítá již 95 titulů v celkové hodnotě téměř 200 tisíc korun.

„Knihy pokrývají široké spektrum témat energeticky úsporné výstavby včetně těch nejaktuálnějších, mezi něž patří digitalizace ve stavebním průmyslu, cirkulární ekonomika či problematika Smart Cities. Mohou být cenným zdrojem informací pro studenty, architekty, investory, developery i širokou veřejnost," říká Simona Kalvoda, výkonná ředitelka České rady pro šetrné budovy. Současnou třetí vlnu nákupu nových titulů stejně jako v předchozích letech financovaly vybrané členské společnosti Rady (EkoWATT CZ, ELAN Interior, Saint-Gobain Construction Products CZ a VCES) a také partneři projektu (Jakub Cigler Architekti a Schneider Electric CZ).

PŘEČETLI JSME ZA VÁS: ŠETRNÉ BUDOVY OD A DO Z

Výstavba a energetická náročnost budov, renovace staveb, urbanismus a plánování v rámci konceptu Smart Cities, technologie, automatizace či kvalita vnitřního prostředí – to je jen malá ochutnávka témat specializovaného fondu. Například kniha *Nutzerzufriedenheit in Bürogebäuden* se věnuje významu kvality vnitřního prostředí a komfortu pro uživatele jako klíčovému aspektu udržitelného stavebnictví. Studie *Managing Indoor Environments and Energy in Buildings with Integrated Intelligent System* se zase zabývá energetickým managementem a zejména tepelným komfortem uvnitř budov. V NTK si lze půjčit i novou příručku *Construction Manager's BIM Handbook*, poskytující ucelené informace o informačním modelu budov BIM včetně případových studií. Důležitým aspektem je financování šetrné výstavby: kniha *New Financial Strategies for Sustainable Buildings* je praktickým průvodcem od počátečního návrhu až po dokončení udržitelné budovy a její provoz ve vztahu k financování.

ODPADY, VODA A UDRŽITELNOST

Architektura se čím dál více zaměřuje na propojení udržitelných a úsporných staveb s přírodou; zeleň tak už není jen výsadou venkovních prostranství. Na to se soustředí kniha *ECO House: Green Roofs and Vertical Gardens* – výběr zajímavých urbanistických a rurálních projektů se zelenými střechami a fasádami. Inspirativní poznatky přináší rovněž titul *Building Revolutions: Applying the Circular Economy to the Built Environment*, který poukazuje na množství odpadu z výstavby, jehož podíl činí v rámci EU kolem jedné třetiny z celkového objemu. Publikace se proto zaměřuje na způsoby, jak je možné opětovně využívat zdroje či prodloužit jejich životnost. *„Knižní fond se ve spolupráci s NTK chystáme nadále rozšiřovat o další zahraniční publikace, a to až na dvě stovky titulů do roku 2020,"* dodává Simona Kalvoda.

(red)

EXAFIN

NOVÉ BYTY
S EXKLUZIVNÍMI VÝHLEDY

PRODÁNO 40 %

REZIDENCE
MALVAZINKY
vyladěné byty

REPREZENTATIVNÍ BYDLENÍ NA MALVAZINKÁCH

www.rezidencemalvazinky.cz 724 511 511

U KLÁNOVICKÉHO LESA II

Vyladěné domy

KOMFORT MĚSTA, KLID VESNICE

EXAFIN

ul. Šafaříkova, Úvaly

www.vyladenedomy.cz 724 511 511

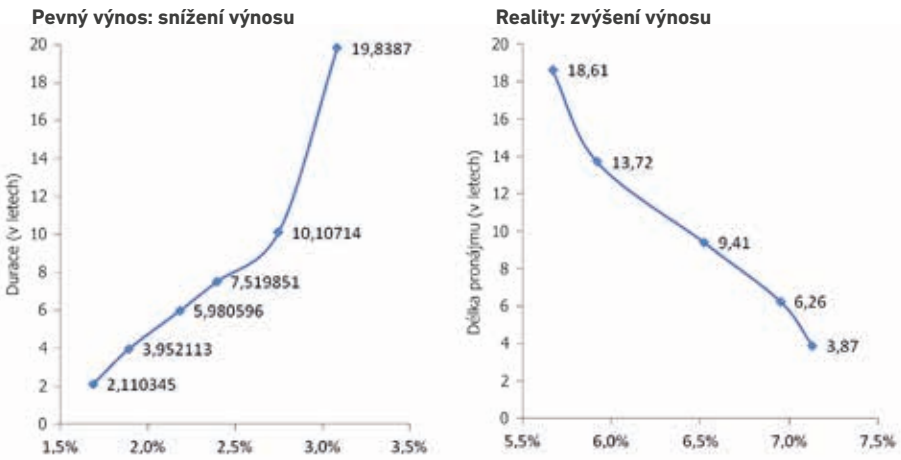
VÝNOSY Z NEMOVITOSTÍ V ROCE 2018? NEŘIĎTE SE INTUICÍ!

Poslední tři roky byly podle odborníků Fidelity International pro investory do nemovitostí globálně velmi příznivé. Podle společnosti Cushman & Wakefield přesáhly v České republice investice do komerčních nemovitostí v loňském roce 83 miliard korun a zhodnocení pražských bytů od roku 2012 dokonce překonalo českou i evropskou burzu či zlato.

Průměrná hodnota bytů v Praze od roku 2012 stoupla o 68 procent, tedy o čtyři procenta víc než hodnota bytů v Londýně. Pro rok 2018 realitní kancelář LEXXUS předpovídá pražskému trhu s novými byty další nárůst, který by však neměl přesáhnout hranici deseti procent. Pozitivně vidí trh v roce 2018 i Neil Cable, Head of European Real Estate Fidelity International, nicméně upozorňuje na blížící se vrchol cyklu a nabádá investory, aby se připravili na zajištění udržitelných zdrojů příjmu a snížení rizika. A radí jednat v roce 2018 tak trochu v rozporu s intuicí.

stavuje jistou hodnotu – není tedy divu, že jsou za ni investoři ochotni zaplatit. Znamená to pak ale, že výnosy z nich dosahují historického minima – tři procenta či dokonce ještě méně. To neposkytuje mnoho prostoru k pokrytí běžných nákladů, odpisů a opotřebení, dokonce ani k pokrytí transakčních nákladů. Nabízí se tedy otázka, zda investoři za jistotu příjmu jednoduše neplatí příliš a zda si své jednání chybně nevykládají jako zabezpečení kapitálu. *„Může se zdát, že podstoupení rizika kratších pronájmů v pokročilé fázi cyklu odporuje intuici, pokud se však nabízejí prémie ve výši dvou set až tří set bazických bodů, rozhodně to stojí za zvážení,“* doporučuje Neil Cable a dodává: *„Pravidlem pro tuto fázi cyklu by měla být snaha vyhnout se oběma extrémům – předraženým nemovitostem kategorie ‚prime‘ i nekvalitním aktivům kategorie ‚tertiary‘. Místo toho je vhodné nechat se odměnit za riziko a zajistit si dodatečný výnos zaměřením se na nemovitosti ‚investičního stupně‘ mimo oblast ‚super-prime‘.“*

Výnos s dlouhou durací – nízká versus vysoká cena
Opačný dopad snížení durace v oblasti pevného výnosu a realit



Zdroj: Fidelity International, Bloomberg. Údaje o výkonnosti pevného výnosu vycházejí z dluhopisových indexů společnosti Bank of America Merrill Lynch. Jedná se o simulaci snížení durace přidáním nadměrných výnosů korporátních indexů Spojeného království k indexům britských giltů (dle splatnosti). Realitní údaje vycházejí z databáze společnosti Fidelity International pro majetkové obchody a zahrnují vzorek transakcí v hodnotě přesahující 4,9 miliardy GBP za 12měsíční období do 19. října 2017.

KDE HLEDAT UDRŽITELNÉ ZDROJE PŘÍJMU?

Trhy se v současné době nacházejí v rozšířeném cyklu. Ekonomické faktory – nízké úrokové sazby, pokračující uvolněná měnová politika a podobně nadále ovlivňují všechny třídy aktiv a není překvapením, že téma investování se stálým výnosem je i nadále aktuální. S vývojem cyklu se však objevují určité anomálie, například rozdílné chování investorů na trzích s pevným výnosem a na nemovitostních trzích.

Jak ukazují uvedené grafy, čím kratší je durace pevného výnosu, tím nižší výnos lze očekávat. Na nemovitostních trzích však platí opak. S tímto jevem se pojí určitá intuitivní logika – dlouhodobý pronájem nemovitosti kategorie „prime“ před-

ANTI-INTUITIVNÍ STRATEGIE PRO ROK 2018

Podle řady analytiků letos ubude v České republice nemovitostních transakcí na trhu komerčních nemovitostí. Ne, že by investoři nechtěli investovat, ale na trhu se nachází jen malé množství vhodných projektů. Cílem velkých investorů budou i nadále kanceláře, protože většina obchodních center je již v rukou dlouhodobých investorů. Alternativní možností pro menší investory jsou například domovy pro seniory, studentské ubytovny či flexibilní skladové prostory.

Nedostatek nových projektů se projeví i při investování v rezidenčním sektoru. Zájem o koupi bytu na investici v posledních dvou letech strmě vzrostl – podle developerské společnosti

Pokračování na str. 26 »

Nová rezidence PRACHNEROVA

Lokalita SMÍCHOV – KOŠÍŘE

rezidence PRACHNEROVA

Velké lodžie a terasy s výhledem do okolí
Unikátní čistý vzduch díky rekuperaci 2. generace
Moderní design a architektura
od vítězů soutěže „Fasáda roku 2017“

LUXUSNÍ **4kk**
POD 10 mil.

IP Polná

www.prachnerova.cz

» *Výnosy z nemovitostí v roce 2018? Neřiďte se intuicí!*
Pokračování ze str. 24

FINEP se v roce 2017 u novostaveb jednalo o 33procentní vzrůst, na sekundárním trhu o nárůst 15procentní.

Nejoblíbenější investicí je již tradičně byt o dispozici 2+kk, určený k dlouhodobému pronájmu. Nově ale vládne, zejména v Praze, fenomén koupě investičního bytu na krátkodobý pronájem skrze Airbnb. Momentálně je v Praze tímto způsobem pronajímáno zhruba 12 tisíc bytů. *(Pozn. redakce: Více informací o tomto způsobu pronajímání nemovitostí, výhodách, ale i úskalích se dozvíte na stranách 30 a 31 tohoto magazínu)*. Lze tedy předpokládat, že vysoká poptávka spolu s dobrým stavem ekonomiky a situací na trhu práce, která nahrává růstu mezd, povedou k růstu cen nemovitostí.

NEIL CABLE Z FIDELITY INTERNATIONAL INVESTORŮM RADÍ:

- Vyhněte se „nejlepším" nemovitostem – nemovitosti kategorie „prime" pronajímané velkým nájemcům budou vždy vysoce kvalitní, zároveň jsou však předražené a nejedná se tedy o dobrou investici. Mnoho evropských trhů s nemovitostmi kategorie „prime" se nyní nachází ve fázi bubliny. Expozice s lepší ochranou vůči riziku jsou k dispozici mimo oblast „prime".
- Snižte míru zadlužení – přestože se úvěry na komerční nemovitosti blíží k historicky nejnižším hodnotám, nastal čas využívat je v menší, nikoli větší míře. Předchozí cykly ukázaly, že nejrizikovější doba ke zvyšování míry zadlužení je právě v pozdních fázích cyklu.
- Brexit přinese příležitosti i rizika – bude podle všeho probíhat pomalu, čas tedy hraje ve prospěch investorů. Výnosy britských nemovitostí navíc překvapivě rostou.
- Nevyužívejte příliš diverzifikaci – diverzifikace je pozitivní, pokud je však až příliš využívána v nelikvidní třídě aktiv jako jsou reality, může mít negativní dopad. „Vlaječky na mapě" sice mohou vyvolávat dojem dobře diverzifikovaného portfolia, avšak například v případě mixu měnových expozic by mohla vést ke zbytečným škodám.

Na závěr lze konstatovat, že rok 2017 překvapil svým vzestupným trendem a současný prodloužený cyklus bude podle všeho pokračovat i v roce 2018. Reality a jejich vysoce atraktivní výnosy i nadále představují vynikající investici. Je však načase začít postupovat s opatrností a tak trochu v rozporu s tím, co nám říká intuice.

Marcela Štefcová

INVESTICE DO VLASTNÍHO BYDLENÍ SE ROZHODNĚ VYPLATÍ

I přes rostoucí ceny nového bydlení se koupě bytu či rodinného domu již ve střednědobém horizontu ukazuje jako bezpečnější a výnosnější než investice do cizích měn, dluhopisů nebo akcií.

Přesvědčen je o tom David Wodinský, obchodní a marketingový ředitel FINEP HOLDING, podle něhož navíc ceny tuzemských nemovitostí nadále porostou, protože jsou ve srovnání se střední a západní Evropou stále velmi nízké. Z toho důvodu v žádném případě nedoporučuje odsouvat rozhodnutí spojené s nákupem nové nemovitosti na pozdější dobu a doufat, že ceny půjdou dolů a úrokové sazby u hypoték opět začnou klesat.

Podle čeho bychom si měli nemovitost vybírat?

David Wodinský: I přes obrovský převis poptávky nad nabídkou nových bytů si lze v Praze vybrat opravdu kvalitní nemovitost, a to jak pro vlastní rodinné bydlení, tak na investici. Základem je nemovitost stojící tzv. na správné adrese. Ta svým obyvatelům nabízí komfort bydlení 21. století, včetně kompletní městské infrastruktury, bezproblémové dopravy, služeb, ale také městských parků, trávníků nebo dětských či sportovních hřišť. Vyhledávanými adresami proto budou nové etapy projektů rezidenčního bydlení, které vyrostou v Kaskádách na Barrandově, v Britské čtvrti ve Stodůlkách, na Proseku v projektu Prosek Park nebo i v dynamicky rostoucím Malém háji ve Štěrboholích.

Na výsluní se před lety znovu dostalo družstevní bydlení. I v tomto segmentu je v Praze na výběr?

David Wodinský: Družstevní byty jsou mezi klienty stále populárnějšími. Je to dáno i tím, že na jejich pořízení není třeba hypotéku a základní splátku lze financovat i pomocí stavebního spoření. Jsme největším prodejcem nových moderních bytů v družstevním vlastnictví a aktuálně připravujeme do prodeje další lokality. Stačí, když se u nás na webu zdarma zaregistrujete. Jakmile se termín prodeje přiblíží, každý registrovaný zájemce obdrží základní informace o připravovaném projektu, a to včetně cen. Bude mít také možnost rezervovat si vybranou nemovitost s předstihem, ještě před začátkem oficiálního prodeje.

Připravila Jana Hrabětová, (k.p.)

www.city-home.cz | +420 606 093 093

CityHome

PROSPERITA NAVZDORY PROBLÉMŮM

„Není daleko okamžik, kdy v Praze a jejím blízkém okolí nenajdeme už skutečně žádný vhodný a současně využitelný pozemek!“ To prohlásil na nedávném diskusním setkání Stavebního fóra Pavel Sovička, šéf společnosti Panattoni, která u nás patří k největším stavitelům skladových a průmyslových hal.

A protože na Prahu a Středočeský kraj přitom připadá takřka polovina celé české logistiky, zní to dosti pochmurně nebo přinejmenším neperspektivně. Bližší pohled na současnost tohoto segmentu domácího realitního trhu ale jasně napovídá, že ke katastrofě má dosti daleko.

HALA SEM, HALA TAM...

Celkem pochopitelně se ani výstavbě logistických areálů nevyhýbají problémy v podobě příliš dlouhých a komplikovaných povolovacích řízení. V jejich pozadí stojí obvykle nevelká přízeň veřejnosti, podle níž masivní jednoduché hranoly skladů a výrobních hal hyzdí krajinu. Doba, kdy obce v průmyslových zónách (plných skladových a výrobních budov) viděly hlavně možnost jak podpořit zaměstnanost, je už nenávratně pryč. V současnosti je tomu přesně naopak – vzhledem k mizivé nezaměstnanosti se „místní“ obávají potíží s agenturními pracovníky. Proto také protagonisté logistického developmentu vidí realitu trochu jinak než například jejich rezidenční kolegové. *„Často se mluví o špatné legislativě či nekvalitních nebo dokonce neexistujících územních plánech. To ale není náš největší problém – tím je postoj samosprávných orgánů a místních obyvatel!“* říká šéf českého výsadku firmy Panattoni.

A jsou tady i další problémy, byť se o nich nemluví tak často jako třeba o potížích bytové výstavby – například stále ještě nedokončená dálniční síť. Dálniční napojení na Rakousko dodnes neexistuje a podle všeho tomu tak bude i nadále. Směrem na Německo je to sice lepší, ale ani nedávno dokončená D8 spolu s D5 nestačí „pokrýt“ všechny příhraniční oblasti – proto také některé firmy dávají přednost území východního Německa či dokonce Polska. A jen malou útěchu v tomto ohledu představuje skutečnost, že nikoli vždy se vybírá podle kvality dopravy jen v rámci Česka. *„Mnohé naše klienty, hlavně dodavatele německých automobilek, více zajímá vzdálenost a dostupnost Mnichova či Düsseldorfu než Prahy,“* říká Milan Kratina, šéf skupiny Accolade.

NEDOSTATEČNÁ NABÍDKA

Přesto všechno se loni u nás postavilo 660 000 metrů čtverečních nových kapacit, takže celková plocha moderních skladových a průmyslových budov v ČR už činí přes sedm milionů metrů čtverečních. Ani toto poměrně razantní navýšení logistických kapacit trhu nestačilo. *„Na nové pronajímané plochy bychom už mohli pořádat tendry,“* konstatuje spokojeně Pavel Sovička. A dodává, že zájemce o větší prostory v nějaké atraktivní lokalitě to dnes nemá snadné – míra neobsazenosti činí pouhých 4,1 procenta a je nižší i než její regionální úroveň, tedy mimo jiné menší než v Polsku, Slovenské republice či Maďarsku.

Nanejvýš lákavé jsou české logistické areály i pro investory. *„Nyní velmi atraktivní logistické nemovitostí ještě stále vykazují průměrný výnos kolem šesti procent,“* říká Lenka Šindelářová z poradenské společnosti BNP Paribas. Poukazuje přitom na realitu posledních let – výnosy realitních investic v Česku klesají, což ovšem signalizuje jejich menší rizikovost. Česká logistika ovšem i přes tento vývoj stále vynáší nanejvýš lákavých pět až sedm procent. Potíž je ovšem v tom, že nabídka je slabá. Takové akvizice, jakou koupě většinových podílů ve fondech společnosti VGP či třetiny společnosti P3, kterou za 65 miliard korun získal singapurský státní fond, jsou už jenom vzdálenou vzpomínkou. O to více, že v tuzemsku největší stavitelé v logistickém segmentu – Panattoni, CTP, Prologis, P3 či VGP – si dost často svou developerskou „produkci“ ponechávají ve vlastnictví. Nedávná zpráva o záměru společnosti ICOM Transport postavit u Jihlavy na devíti hektarech logistické centrum za 650 milionů korun, pro které hledají partnera, nicméně naznačuje, že šikovný investor má v české logistice i dnes šanci.

PROSTOR PRO EXPANZI

Barometry důvěry výrobců i spotřebitelů v nejbližší budoucnost jsou v Unii, Německu i u nás na vysokých pozitivních hodnotách, byť v Česku tyto výhledy trochu kalí stále citelnější nedostatek pracovních sil. Ani to ale nic nemění na tom, že výstavba logistických areálů jede na plné obrátky. Jak příznivá hospodářská situace, tak celková úroveň středoevropské

Pokračování na str. 30 »

Rodinné domy Panská pole

Přezletice,
Praha-východ

- 4+kk - 6+kk
- 107 - 141 m²
- **celkem 71 domů**

1. ETAPA KOLAUDOVÁNA
2. ETAPA VE VÝSTAVBĚ

Bytový dům Tetínská

Praha 5 - Radlice

ZKOLAUDOVÁNO

- bytový dům (1. PP - 4. NP)
- 2+kk - 4+kk
- 60 - 110 m²
- podzemní garáže + sklepní kóje
- **celkem 22 bytů**

Abbey
Značka kvalitního bydlení

www.abbey.cz

PANORAMATICKÉ VÝHLEDY NA PRAHU

» **Prosperita navzdory problémům**
Pokračování ze str. 28

logistiky poskytují pro rozvoj prostor více než značný. Máme 1,5 m² skladů a výrobních hal na jednoho obyvatele, zatímco v Unii je to 2,5 a v USA dokonce 7 m², a to přesto, že se v ČR za posledních deset let jejich rozloha zvětšila o 124 procent.

Rozvoji trhu tohoto typu nemovitostí u nás velmi pomáhá i teritoriální expanze – k novým atraktivním lokalitám patří Cheb, Chomutov, Teplice a samozřejmě území podél nové dálnice D8. Jakkoli se ovšem současnost i budoucnost české logistiky jeví v růžových barvách, nějaký razantní nárůst výstavby nelze očekávat. Podle Ferdinanda Hlobila ze společnosti Cushman & Wakefield tomu tak bude ze dvou důvodů: *„Brání tomu jak fyzické kapacity developerských firem, tak problémy v povolovacích řízeních.“* Lze proto očekávat, že nájemné v logistických areálech letos poroste. To ostatně není nic nového: na současných 4,5 eura za metr čtvereční a měsíc se z někdejších 2,5 eura vyšplhaly za posledních pět let. Dobrá zpráva je to hlavně pro stavitele logistických areálů, ale stěžovat si jistě nebudou ani investoři.

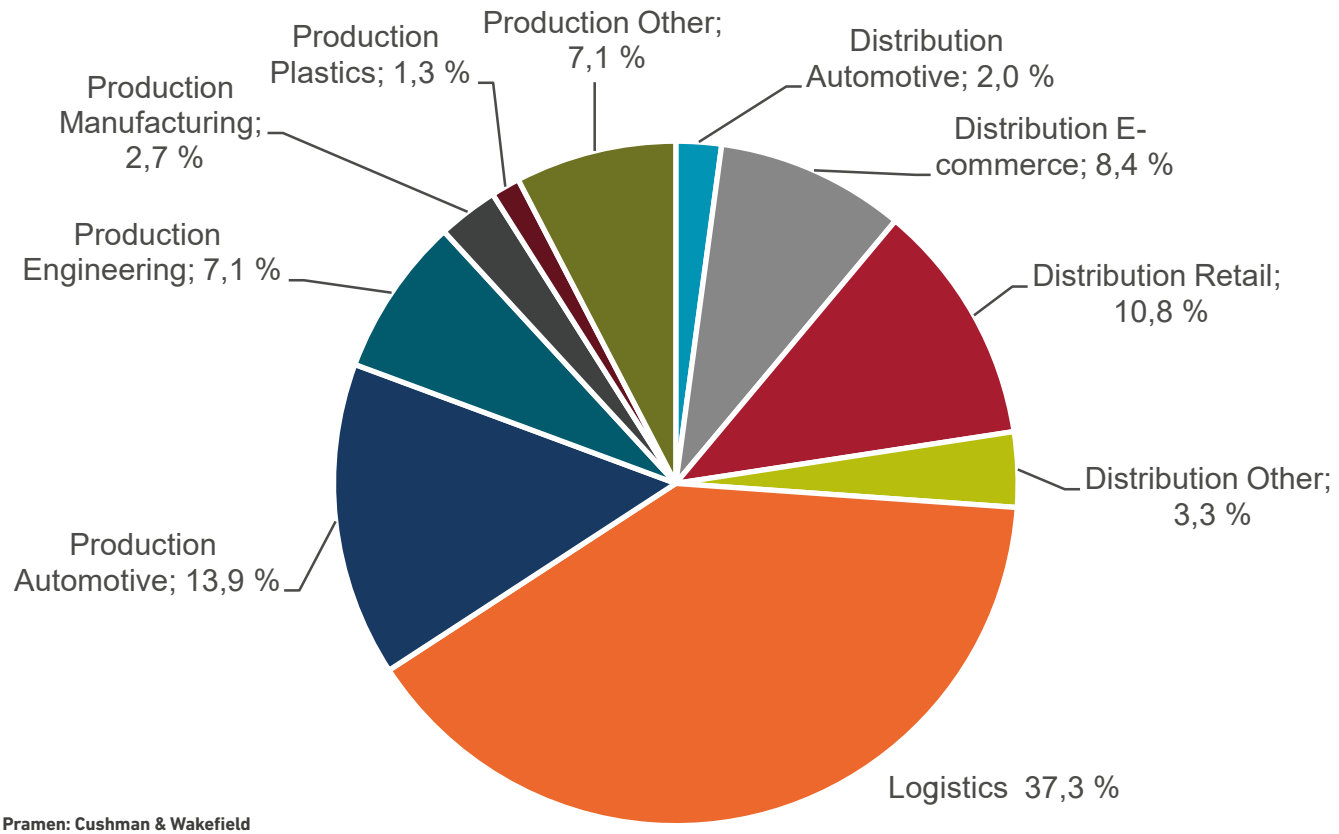
LOGISTIKA PRO 21. STOLETÍ

Zkrátka nepřijdou ani uživatelé, mezi nimiž kromě dodavatelů pro automobilový průmysl a čistě logistických firem stále větší roli hrají firmy specializované na e-commerce, jež nyní využívají přes 8 procent všech domácích logistických kapacit. Potvrzuje to i největší nájemní smlouva z loňského roku, na jejímž základě si ve VGP Parku Jeneč 66 000 metrů čtverečních pronajala firma Alibaba – internetový obchodník téměř mezinárodního jména, ovšem čínského původu.

Právě e-commerce se svými sofistikovanými potřebami akceleruje rozvoj logistiky jako svébytného oboru. Digitalizace, automatizace a robotizace – takový je zítřek technologií, využívaných ve skladových a výrobních halách. Vedle toho energetické úspory, ekologická zeleň, větší důraz na vnější vzhled logistických areálů i participace veřejnosti. *„Zatímco dříve byla základem hodnoty těchto kapacit samotná budova, dnes už to začíná být jejich vnitřní vybavení,“* ilustruje Ferdinand Hlobil technologický pokrok současné logistiky tím nejjednodušším způsobem. A větší zájem o komunikaci stavitelů i vlastníků logistických areálů s jejich okolím, tedy zejména obyvateli přilehlé lokality, zase dokládají slova Milana Kratiny: *„Chceme podpořit rozvoj území, kde působíme. Pochopitelně máme v tomto směru mnoho možností, jako je třeba sport, kultura či ekologie. My jsme se ale rozhodli pro školství – naše parky ve stále větší míře potřebují kvalifikované pracovníky.“*

Petr Bým, Stavební fórum

Česká logistika v detailu
(Podíly uživatelů z jednotlivých sektorů v %, rok 2017)



Pramen: Cushman & Wakefield

ZAHAJUJEME PRODEJ

470 BYTŮ

V NOVÝCH LOKALITÁCH

800 500 506
www.finep.cz

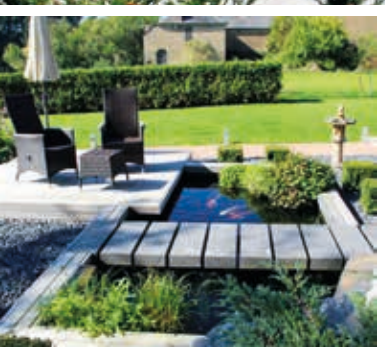
FINEP

INZERCE

www.ogatakoi.cz

JEZÍRKOVÉ CENTRUM Běchovice

Jezírkové centrum Běchovice je spolehlivým partnerem pro developery, města a obce, pro firemní a soukromé zákazníky, hotelové a restaurační subjekty.



Projektujeme a stavíme

- vodní biotopy
- koupací a zahradní jezírka
- přírodní koupaliště
- zádržné a parkové recirkulační vodní plochy

Prodej japonských koi, krmiva pro bazénové ryby, prostředky pro úpravu vody, vše pro stavbu zahradních jezírek a koupacích rybníků.

+420 728 076 479

www.ogatakoi.cz

KRÁTKODOBÉ UBYTOVÁNÍ A DAŇOVÉ POVINNOSTI

Krátkodobé pronájmy bytů přes internetové platformy jako Airbnb, Booking.com či HomeAway v posledních několika letech nabraly na síle a zahýbaly realitním trhem i nabídkou volných bytů k dlouhodobému pronájmu ve velkých městech, zejména v Praze.

Majitelé volných bytů především ve větších městech došli jednoduchým výpočtem k závěru, že je pro ně finančně mnohem zajímavější pronajímat byt krátkodobě turistům než mít jeden sice stálý, ale nižší příjem z dlouhodobého pronájmu. Řada z nich ale již neřešila a neřeší s tím přicházející daňové povinnosti a závazek placení městských poplatků za poskytování ubytovacích služeb.

Velká část majitelů bytů, zejména v turisticky atraktivních lokalitách, poskytuje své byty výhradně pro krátkodobé ubytování a stala se tak součástí ubytovacího byznysu, nikoli už součástí sdílené ekonomiky, což byla prvotní myšlenka projektu poskytovat k pronájmu krátkodobě volné byty či pokoje. Řada z nich si ale možná neuvědomuje, že spadá do kategorie poskytovatelů ubytovacích služeb a že s tím jsou spojeny jak určité daňové povinnosti, tak i poplatky vůči městu, ve kterém svou ubytovací činnost provozují. Proto Generální finanční ředitelství (GFŘ) vydalo na podzim loňského roku Informaci k daňovému posouzení povinností poskytovatelů ubytovacích služeb (Airbnb a další), ve které jsou souhrnné informace o daňových povinnostech při poskytování krátkodobého ubytování.

DAŇOVÉ POVINNOSTI KRÁTKODOBÝCH PRONÁJMŮ

Daň z příjmu

„Velká část ubytovatelů dosud příjmy z krátkodobých pronájmů zdaňovala jako příjmy z pronájmu podle § 9 zákona o daních z příjmu a vyhnula se tak povinnosti hradit sociální a zdravotní pojištění a případnou daň z přidané hodnoty (DPH). Podle náhledu GFŘ však osoby a společnosti, které poskytují služby přes internetové platformy, například Airbnb, realizují ekonomickou činnost," upozorňuje Jana Skálová, partnerka poradenské společnosti TPA. Tato činnost je považována za podnikání, pokud je vykonávána samostatně, za účelem dosažení zisku, soustavně, ubytování je poskytováno hostům krátkodobě, včetně vedlejších služeb (tj. zejména úklidu), a to především za účelem rekreace. Takovýto poskytovatel pak dosahuje příjmů, které musí zdaňovat daní z příjmu fyzických osob podle § 7 zákona o daních z příjmu. V případě, že vlastní živnostenský list opravňující k poskytování této služby, podléhá zdaňování podle § 7 odst. 1 písm. b) zákona o daních z příjmu – příjmy ze živnostenského podnikání. Pokud neuplatní výdaje ve skutečné výši, může uplatnit výdaje procentem z příjmů, a to ve výši 60 % z příjmů podle § 7 odst. 7 písm. b) zákona o daních z příjmů. V případě, že živnostenské oprávnění nemá, ačkoli je to jeho zákonná povinnost, je považován za poplatníka provozujícího podnikatelskou činnost a jeho příjmy jsou zdaňovány podle § 7 odst. 1 písm. c) zákona o daních z příjmů. Pokud neuplatní výdaje ve skutečné výši, může uplatnit výdaje procentem z příjmů, a to ve výši 40 % z příjmů podle § 7 odst. 7 písm. d) zákona o daních z příjmů. Z výsledného zisku je vždy třeba odvést i sociální a zdravotní pojištění.

Daň z přidané hodnoty

Pokud je osoba poskytující ubytování plátcem DPH, zahrne poskytnuté ubytovací služby mezi standardní zdanitelná plnění uváděná v daňovém přiznání k DPH. V případě, že tomu tak není, je nutné, aby se zaregistrovala a stala se identifikovanou osobou – identifikovaná osoba je plátcem DPH jen pro

přeshraniční plnění – ode dne přijetí služby, resp. od registrace do některé z internetových platforem a zaplacení poplatku, s místem plnění v tuzemsku od zahraničního dodavatele.

„Podle § 97 zákona o DPH musí osoba, která se stala nově identifikovanou, podat přihlášku k registraci, a to do patnácti dnů ode dne, ve kterém se stala identifikovanou osobou. Rovněž musí podat daňové přiznání a v něm přiznat daň z přijaté služby, jako například daň ze servisního poplatku za použití internetové platformy fakturované zprostředkovatelem,“ vysvětluje Jana Skálová. Identifikovaná osoba přiznává DPH z přijatých služeb od zahraničního dodavatele a nemá povinnost přiznávat DPH z tuzemských plnění. Zároveň ale nemá nárok na odpočet daně z přijatých zdanitelných plnění. *„V této souvislosti však upozorňujeme, že každý poskytovatel ubytování musí sledovat svůj obrat pro případ překročení limitu. Pokud jeho obrat za dvanáct po sobě jdoucích měsíců přesáhne jeden milion korun, stává se plátcem DPH se všemi souvisejícími daňovými dopady. A pokud například poskytovatel ubytovacích služeb realizuje další vedlejší činnosti – dlouhodobý pronájem, poradenství a podobně –, příjmy z těchto aktivit se započítávají do obratu,“* doplňuje Jana Skálová.

MĚSTSKÉ POPLATKY A JINÉ POVINNOSTI

Důležité je mít na paměti, že poskytování ubytovacích služeb podléhá i poplatkům měst. Každé město má jejich výši nastavenou jinak, je tedy nutné si vše včas zjistit na patřičných úřadech. Jedná se zejména o poplatek za lázeňský nebo rekreační pobyt, který je nutné vybírat od všech ubytovaných osob. Další povinností poskytovatele ubytování je i povinnost ohlašovat pobyt každého cizince, i občana EU, místní cizinecké policii. V tomto ohledu je nutné vést domovní knihu všech ubytovaných hostů.

Koupit tedy byt jako investici a pronajímat ho ke krátkodobému ubytování přes internetové platformy by se mohlo jevit jako velmi výhodný byznys, avšak snaha finanční správy o vyjasnění způsobu zdanění v této oblasti přispívá k narovnání podmínek a pravděpodobně zpomalí divoký vývoj tohoto byznysu zejména v Praze a přispěje k úpravě realitního trhu. A i když se může zdát daňová náročnost provozování ubytování přes Airbnb vysoká, je stejná i pro ostatní subjekty působící na trhu s ubytovacími službami, tedy například pro provozovatele hotelů či penzionů.

Pavla Linhartová, ilustrační foto Aleš Hrabě

INZERCE

SPOLEČNÉ GARÁŽE A PŘEDKUPNÍ PRÁVO SPOLUVLASTNÍKŮ?

V dnešní době je standardní, že nabídka bytů nejen v nových developerských projektech zahrnuje i garážová stání uvnitř bytových domů. A jsou to právě parkovací stání, která mohou opět komplikovat převody bytů. Vlastníci sousedních bytů (a nejen ti) totiž mohou mít za určitých podmínek k parkovacímu stání předkupní právo.

To, jestli budou mít sousedé skutečně předkupní právo či nikoli, bude záležet vždy na tom, jak bude společná garáž v bytovém domě vymezena. Ta totiž může mít z právního pohledu dvojí povahu: garáž může být vymezena jako součást společných prostor bytového domu, nebo jako samostatná jednotka.

GARÁŽ JAKO SOUČÁST SPOLEČNÝCH PROSTOR

Pokud je garáž součástí společných prostor bytového domu, je její užívání spojeno pouze s vlastnictvím bytu. Jednotliví vlastníci bytů mají na společných částech budovy (tj. i na garáži) podíl (ten zpravidla odpovídá poměru velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě), se kterým je spojeno právo výlučného užívání konkrétního parkovacího stání. Vlastník bytu nemůže s výlučným právem užívání parkovacího stání nijak disponovat (např. jej převést, pronajmout apod.). V případě, že se vlastník rozhodne byt prodat, převádí pouze byt a s jeho převodem je automaticky spojen i přechod příslušného podílu na společných částech budovy.

GARÁŽ JAKO SAMOSTATNÁ JEDNOTKA

V případě, že je společná garáž vymezena jako samostatná jednotka (a tento způsob vymezení garáže je častější), jsou vlastníci bytů zpravidla rovněž vlastníky příslušných spoluvlastnických podílů na garáži (s těmito spoluvlastnickými podíly je pak spojeno právo užívání konkrétního parkovacího stání). Spoluvlastnické podíly na garáži jsou volně převoditelné, tj. mohou být převedeny samostatně, i když nedochází k převodu bytu.

PŘEDKUPNÍ PRÁVO SPOLUVLASTNÍKŮ

A právě ve druhém zmíněném případě se uplatní zákonné předkupní právo spoluvlastníků k ostatním spoluvlastnickým podílům na garáži, které se do našeho právního řádu vrátilo po čtyřleté odmlce s účinností od 1. 1. 2018. Spoluvlastníci nemovité věci nyní mají při převodu spoluvlastnického podílu jiného spoluvlastníka předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké. Předkupní právo se přitom použije i v případě bezúplatných převodů.

V této souvislosti je nutné zmínit, že předkupní právo má dle občanského zákoníku od 1. 1. 2014 poněkud odlišnou podobu. Oproti dřívější úpravě, kdy měl prodávající nabídnout podíl spoluvlastníkovi ke koupi ještě před uzavřením kupní smlouvy s potenciálním kupujícím, podle stávající úpravy dospívá povinnost prodávajícího nabídnout příslušný podíl spoluvlastníkovi ke koupi až uzavřením smlouvy s kupujícím. V případě, že prodávající poruší předkupní právo ostatních spoluvlastníků, může se spoluvlastník domáhat na kupujícím (jako nabyvateli), aby mu spoluvlastnický podíl převedl za úplatu, za kterou jej získal.

JAK VŠE ŘEŠIT?

Již v minulosti developeři zákonné předkupní právo ke spoluvlastnickým podílům na garáži při prodeji bytů řešili smluvně. Každý kupující v kupní smlouvě souhlasil s prodejem spoluvlastnických podílů na garáži, prohlásil, že nevyužívá zákonné předkupní právo a současně se zavázal ani do budoucna nevyužít svého zákonného předkupního práva. Dosavadní judikatura totiž uznávala, že pokud spoluvlastník prohlásí, že byl seznámen s úmyslem nabyvatele koupit spoluvlastnický podíl od druhého spoluvlastníka, a že s prodejem souhlasí a nebude ve vztahu k tomuto převodu uplatňovat předkupní právo, nelze následné uplatnění předkupního práva považovat za relevantní. Tyto závěry lze vztáhnout patrně ale pouze na daný konkrétní převod a nikoli na další budoucí převody spoluvlastnického podílu.

Nově občanský zákoník počítá s možností vzdání se předkupního práva i s účinky pro právní nástupce spoluvlastníka. Takové vzdání se předkupního práva se pak zapisuje do katastru nemovitostí (v případě, že nemovitá věc je zapsána v katastru nemovitostí, což u garáže vymezené jako jednotky bude vždy) a je účinné i pro právní nástupce spoluvlastníka.

Tereza Fröhlichová
advokátka, bnt attorneys-at-law

Zabydlete se u nás

Moravská stavební – INVEST, a. s. – Karolína Plazza, Praha

REKO-NOME – Pod Chvalovkou, Brno

Všechny developerské projekty, na kterých spolupracujeme a které financujeme, mají jedno společné. Jsou výjimečné snadným přístupem do centra, ale zároveň blízkostí do přírody. Můžete tak bydlet uprostřed města, kde vám nic neuteče, a zároveň mít soukromí, bezpečí a vlastní idylický klid. Naše projekty najdete ve všech regionech a řídí je bankou prověření developeři.

Jak vysněné bydlení financovat? Vyřídíme vám hypotéku, se kterou neztratíte čas ani nervy při vyplňování formulářů. Naopak dostanete zvýhodněnou úrokovou sazbu, odhad zdarma – můžete využít službu Variabilita splátek, podle své aktuální finanční situace přerušit splácení až na 3 měsíce a jednou ročně vkládat mimořádnou splátku dle zákona.

1 + kk, 2 + kk, 2 + 1, 4 + kk, řadový nebo rodinný dům – dál už nehledejte. Vyberte si z našich developerských projektů po celém Česku, navštivte jedno z 22 hypotečních center a zabydlete se.

Více informací naleznete na **www.csas.cz/developerskeprojekty**.

Crestyl – Marina Boulevard, Praha

FINEP – Prosek Park XIII, Praha

Reprezentativní příklad:
Celková výše úvěru 1 800 000 Kč, výše jednotlivých měsíčních splátek 8 472 Kč (splátky zahrnují jistinu a úrok), počet splátek: 300, úroková sazba fixovaná na 5 let ve výši 2,89 % ročně, poplatky spojené s úvěrem, které jsou součástí celkových nákladů úvěru: správní poplatky za vklad a výmaz zástavního práva do katastru nemovitostí 2 000 Kč, náhrada nákladů spojených s vypracováním odhadu nemovitosti 3 900 Kč, doba trvání úvěru: 25 let, roční procentní sazba nákladů činí 3 % a celková částka splatná spotřebitelem 2 549 021 Kč (za předpokladu, že se úroková sazba po celou dobu trvání úvěrového vztahu nezmění).

ČESKÁ spořitelna

Když ve vás někdo věří, dokážete víc.

KOUPILI JSTE MENŠÍ BYT NA INVESTICI? A VÍTE, JAK HO ZAŘÍDIT A VYBAVIT, ABYSTE NEMĚLI NOUZI O NÁJEMNÍKY?

Poptávka po bytech o dispozicích 1+kk a 2+kk je stále vysoká – a to nejen pro vlastní bydlení mladých párů a singles, ale i jako investice, která může v porovnání s jinými možnostmi uložení peněz přinést zajímavé výnosy z pronájmu.

Jakkoli nyní v České republice využívá nájemní bydlení zhruba pětina domácností, je velmi pravděpodobné, že při pokračujícím růstu cen bytů, a to jak v novostavbách, tak na takzvaném secondhandovém trhu, a omezování dostupnosti hypoték, bude zájem o pronájmy nadále stoupat. Ne každý se také chce uvazovat k dlouholetému splácení hypotéky či životu na jednom místě.

Na to, jak by měl vypadat malý investiční byt, aby byl pro nájemce co nejatraktivnější, a vy jste ho díky tomu pronajali rychle a za co nejlepší cenu, jsme se zeptali odborníků z řad architektů a realitních makléřů. V úvodu je ale třeba si říci, že potřeby nájemců malých bytů nikdy nepůjde zcela zobecnit. Požadavky aktivních singles se logicky liší od těch, které bude mít mladý pár, či lidé ve středním či seniorském věku. Nelze také poskytnout obecnou radu, zda byt pronajímat zařízený či nikoli – každý z potenciálních nájemců preferuje něco jiného. Ať už pro jakoukoli demografickou skupinu, zařízený či nezařízený, přesto pro design a vybavení bytu určeného k pronájmu platí několik všeobecně platných pravidel. Řídit se jimi se vyplatí: za podnájem si budete moci stanovit vyšší cenu, a zájem o váš byt bude přesto velký. A to zejména ze strany klientů, kteří si například v hlavním městě v důsledku nízké nabídky nových bytů, nepřiměřeně vysokých cen a růstu hypotečních sazeb nemohou dovolit vlastní byt, ale přesto chtějí bydlet kvalitně a stylově. *„Praha tvoří specifický segment rezidenčního trhu, protože se díky natalitě a migraci v posledních letech pravidelně rozrůstá až o patnáct tisíc lidí ročně,“* konstatuje Denisa Višňovská, partner realitní kanceláře LEXXUS. Trhu s pronájmy dodávají dynamiku také studenti programu EU Erasmus, pro které je studium na univerzitách v českých a moravských městech velmi atraktivní.

TIPY PRO VYBAVENÍ A ZAŘÍZENÍ BYTU NA PRONÁJEM

1. Přemýšlejte o potřebách nájemců dopředu

Řiďte se pravidlem „Dvakrát měř, jednou řež“. Zamyslete se nad tím, pro jaké typy nájemců je váš byt nejvhodnější. Své v tom bude hrát například lokalita: byt v centru města je jako stvořený pro mladé páry či singles, bydlení na okraji města (vždy však s dobrou dopravní dostupností do centra) ocení spíše rodina s malým dítětem či seniorský pár – v tomto případě je nutná docházková dostupnost základních obchodů a služeb včetně lékařů. Podle toho byt zařiďte a vybavte. *„Vytvořte si adekvátní rozpočet, obsahující alespoň 20% rezervu, aby vám nedošly finance. Investujte především do položek, které budou sloužit delší dobu – jako například nadčasová kuchyně či praktické vestavěné skříně. To ocení každý nájemce,“* říká designérka Magdalena Hopkins, která navrhuje byty mimo jiné v rezidenčních projektech developera AFI Europe.

Tulipa Třebešín (AFI Europe)

2. Výrazným barvám se raději vyhněte

Na divoké a syté barvy stěn či kuchyňské linky raději zapomeňte – ne každému se mohou líbit, navíc se mohou rychle okoukat. *„Je lepší vsadit na tlumené a světlé tóny. Ty prostor opticky zvětší a navíc jej nájemce může obměňovat nápadnějšími doplňky. Místnost také bude působit mnohem prostorněji, pokud zvolíte jiný odstín pro stěny a strop,“* vysvětluje designérka YIT Lenka Hlaváčková.

Pokračování na str. 38 »

MODŘANSKÝ HÁJ V NOVÉ ETAPĚ PŘINÁŠÍ BYDLENÍ VE ZNAMENÍ ZELENĚ A SVĚTLA

Rezidenční projekt developerské společnosti Avestus Real Estate vstupuje do nové stavební etapy, která přinese téměř 150 nových možností bydlení.

Devět bytových domů, pět dvojvil a tři vily s dokončením naplánovaným v letech 2019 až 2020 – to jsou jednotky, jejichž výstavba byla na počátku března zahájena v Modřanském Háji. Noví majitelé se v populární lokalitě nedaleko Modřanské rokle – v srdci přírody, přitom metropoli na dosah – mohou těšit na bydlení v nejrůznějších dispozicích od nejmenších garsoniér až po velké prémiové vily.

Všechny byty a domy v Modřanském Háji nabízejí chytře řešenou a nadčasovou architekturu, vzdušnost prostor, zeleň v podobě předzahrádek, zahrad a střešních zahrad, ale i sousedskou atmosféru, sportovní a volnočasové vyžití a bezpečnou lokalitu ideální pro rodiny s dětmi. Tedy osvědčenou kombinaci, díky níž byla více než jedna třetina jednotek z nové etapy prodaná či rezervovaná ještě před plánovaným zahájením výstavby!

V rámci aktuálně probíhajícího rozšíření v Modřanském Háji vznikne **9 bytových domů A, C, D a E s celkem 134 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.

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.

V Modřanském Háji aktuálně pokračuje i výstavba **16 rodinných domů** s dispozicemi 4+kk a 5+1, jejichž kolaudace je plánována na září letošního roku. V současné době je již téměř polovina z nich prodána či v rezervaci. Novinkou je možnost virtuální prohlídky rodinného domu Typu 1 (II.04.B) na webu projektu – www.modranskyhaj.cz. V nabídce jsou také **pozemkové parcely** s kompletní infrastrukturou a plochou od 633 metrů čtverečních.

Výstavba Modřanského Háje byla zahájena v roce 2010 podle návrhu studia A69-architekti s.r.o. založeném na propojení prostoru, světla a zeleně. V současné době se zde nachází 13 bytových domů a 2 dvojvily. Celý komplex je plánován jako nízkopodlažní, většina budov má maximálně tři nadzemní podlaží.

Více informací i aktuální nabídku jednotek najdete na **www.modranskyhaj.cz**

(k.p.)

» ***Koupili jste menší byt na investici?...***
Pokračování ze str. 36

Green Motol (YIT)

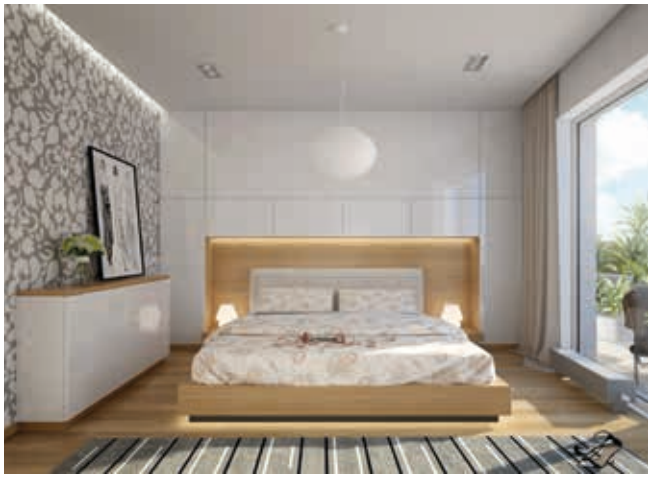
3. Na prvním domu záleží aneb chytře a účelně řešená předsíň je základ

„U malého bytu volte již od vstupních dveří světlé barvy, dostatek úložných prostor a další účelné vychytávky, které plochu opticky zvětší. Velká zrcadla či vestavěné skříně až do stropu se pro předsíň doslova nabízejí. Nejenom, že jsou praktické, ale díky nim vstupní prostor působí vzdušně a bude se v něm i dobře udržovat pořádek,“ radí Pavla Hromková, hlavní interiérová designérka developera JRD.

Rezidence Červený dvůr (JRD)

4. Pohrajte si s osvětlením

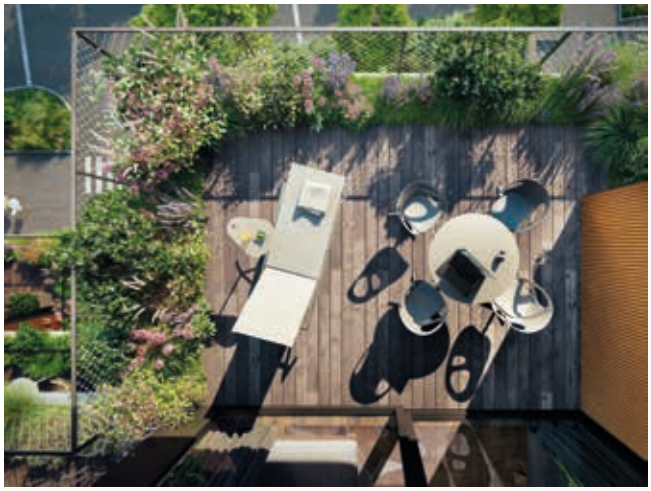
„Vzhledem k tomu, že světlo zvětšuje prostor, nezapomeňte nejenom na dostatek, ale i různé typy osvětlení. Pamatujte i na to, abyste zvolili teplé tóny, díky nimž se malý interiér jeví útulnější. To platí pro celý byt – od předsíně až po kuchyni. V případě osvětlení lze samozřejmě předpokládat, že nájemce si ho dotvoří například malými stolními lampičkami či většími samostatně stojícími lampami podle svého vkusu a potřeb,“ říká Lada Kuncová, vedoucí prodeje a marketingu společnosti Geosan Development.



Rezidence Vrchlického (Geosan Development)

5. Ani v malých bytech nemusíte rezignovat na zeleň. Nájemci to ocení

I plochou nevelký domov může ve výsledku působit prostorně a vzdušně. K tomu přispěje nejenom chytře řešený interiér, ale také exteriér, tedy balkony, lodžie, terasy či předzahrádky. Je potěšující, že dnes už i mezi byty 2+kk najdete takové, u nichž se nezapomnělo na potřebu zeleně. Na investici si tak můžete pořídit byt s malou terasou, která jej opticky zvětší – zvláště v teplých měsících, kdy lze otevřít velká posuvná okna. Ale nakonec nejenom v létě lze balkon využít – vždyť osvětlený malý vánoční stromeček umístěný na balkoně dokáže vytvořit kouzelnou atmosféru i v interiéru. *„Promyšlené dispozice a balkony osázené vhodnými, pokud možno již vzrostlými rostlinami, vytvářejí dojem malé útulné soukromé zahrady,“* dodává Sean Clifton z architektonického studia Jestico + Whiles, jež spolu s ateliérem Flera stojí například za projektem Sakura od developera T.E Development Group.



Sakura (T. E Development Group). Vizualizace: Studio Horák

Jana Hrabětová, ilustrační vizualizace archiv redakce portálu KdeChciBydlet.cz

BRENO
KOBERCE • PVC

KDYŽ VINYLOVÁ PODLAHA, **TAK MODULEO!**

Výhody vinylových lamel:

- ☑ zvuková izolace
- ☑ odolnost vůči vlhkosti a opotřebení
- ☑ rozměrová stálost
- ☑ snadná údržba a opravitelnost
- ☑ dokonalá imitace dřeva nebo kamene
- ☑ ideální pro alergiky

moduleo PVC
Design Floors

Inspirujte se ve Vaší nejbližší prodejně BRENO
s nejširším sortimentem podlahových krytin / 58x v ČR

sledujte náš facebook
facebook.com/koberce.breno

MODULEO.cz | BRENO.cz

REALITYMIX 04/2018

KUPON NA SLEVU
při nákupu
-15%

Platí pouze do 30. 4. 2018!
Vztahuje se pouze na zboží na prodejně.
Slevy se nesčítají, neplatí zpětně,
na akční zboží, ani na objednávku.

BRENO

REALITNÍ TRH OČIMA...

Ing. Tomáše Pardubického, generálního ředitele společnosti FINEP

Realitní trh není výjimečným odvětvím, prožívá stejný boj, jaký vede celá naše společnost. Boj mezi tvořením a destrukcí, rozvojem a stagnací. Jeden můj kamarád v žertu prohlásil, že založí politickou stranu, jejímž jediným programem bude čtyři roky nic neměnit. Z jeho nápadu bohužel vykukuje hluboká pravda. Zásahy naší politické reprezentace prohlubují ekonomické cykly místo toho, aby je udržovaly ve středu. V době, kdy realitní trh skomíral, vláda čtyřikrát zvýšila DPH. Naopak v posledních letech největšího hladu po investicích, soukromých i institucionálních se téměř zastavil povolovací proces staveb soukromých, komerčních i veřejných. Tak mě napadá, že kdyby politici nerozhodovali nic, zbylo by soukromému sektoru více energie na rozvoj, namísto plýtvání sil na neustálé reagování na hlubší a nesmyslnější regulaci.

Při pohledu na realitní trh mi však svitla naděje. Zvýšení DPH a několik stovek nepotřebných technických norem prokazatelně zdražily kupříkladu průměrný byt 2+kk v Praze o půl milionu až milion. Z bytů tak stát učinil luxusní nedostatkové zboží nedostupné především střední třídě, tahounovi ekonomiky. Přesto se prodává dál i za ceny, které jsme si neuměli před pár lety ani představit. Drobní investoři kupují jednotky bytů a pronajímají je. Podíl takových investorů vzrostl z pěti procent v roce 2010 na třicet v roce 2017 a poroste dál, dokud se nezačne opět stavět. Spolu s těmito investicemi se kultivuje celý trh nájemního bydlení. A popravdě řečeno, v podílu nájemních bytů jsme hluboko pod západní Evropou, jejíž styl života má většinová česká společnost za vzor. Tedy opět platí, že se trh vyrovnal i s do nebe volající regulací. Jen to stojí spoustu času a práce.

Tomáš Pardubický

KAM ZA AKTUÁLNÍMI PRAŽSKÝMI PROJEKTY? PŘECE DO CAMPU

Pokud se tím konstatováním cítíte být trochu zmateni a přemýšlíte, do kterého campu se vydat, rozšifrujeme pro vás onu zkratku a hned budete mít jasno. Centrum architektury a městského plánování.

Palác Národní, Praha , investor SEBRE, architekt Fiala + Němec

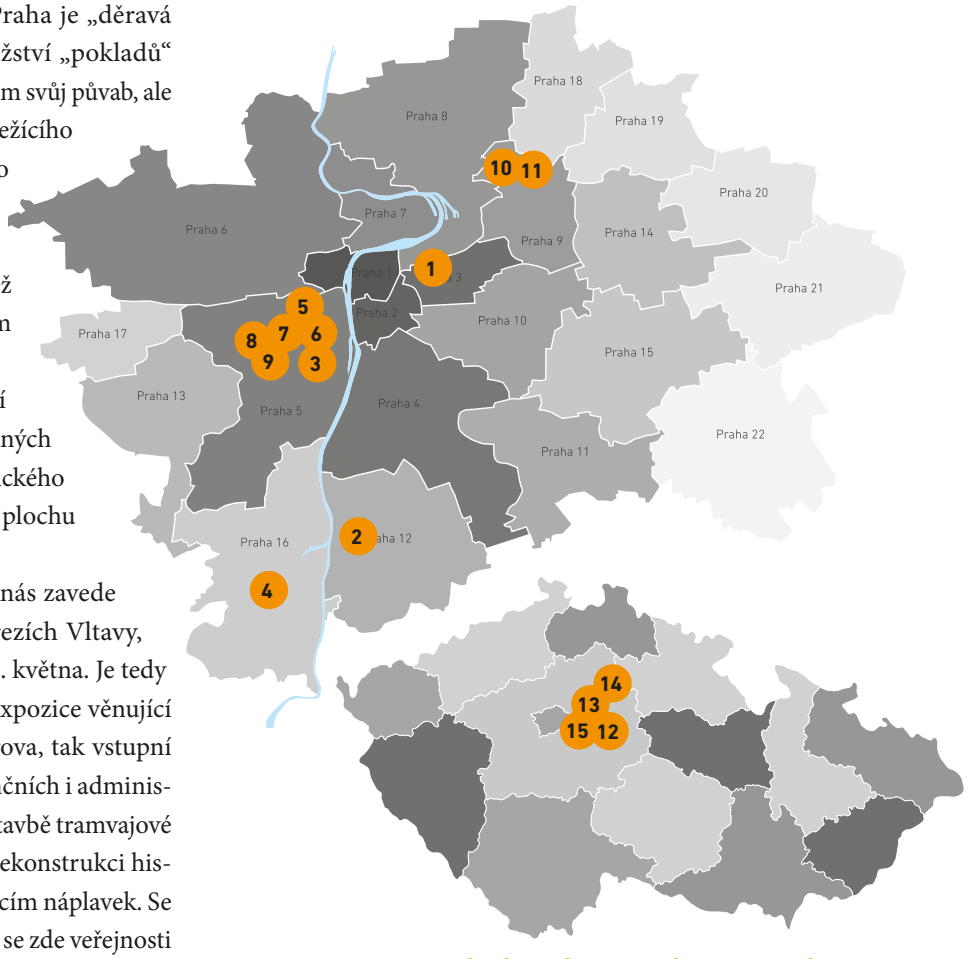
Centrum, za nímž stojí IPR, tedy Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, se totiž na počátku března zaplnilo bezmála sedmi desítkami staveb. Staveb, respektive stavebními záměry, které, pokud budou realizovány, v průběhu následujících let zásadním způsobem změní tvář naší metropole. A ačkoli se mnoho lidí při představě jakéhokoli stavebního ruchu v Praze otřese, zejména pokud by mělo být rušno za jejich okny, většina odborníků se shoduje na tom, že se naše hlavní město nemůže stát skanzenem a jako Šípková Růženka usnout na věky. Musí se zahušťovat a rozvíjet, žít tak, aby jeho obyvatelé mohli dál bydlet ve městě a nemuseli se kvůli nedostatku nových nebo cenově nedostupných bytů vystěhovávat za jeho hranice. Jedna z hlavních tezí Metropolitního plánu totiž praví, že v rámci dalšího rozvoje města bude nutné omezit současné rozpínání Prahy a místo zabírání krajiny a zemědělské půdy soustředit energii a pozornost na nevyužité plochy uvnitř města. A že jich není málo.

Někteří urbanisté v nadsázce říkají, že Praha je „děravá jako ementál“. Navíc její území skýtá množství „pokladů“ v podobě lokalit, které už dávno ztratily nejenom svůj půvab, ale i původní funkci a jsou jizvou na tváři města ležícího v srdci Evropy. Developeři o nich mluví jako o brownfields, urbanisti z IPR pro ně mají označení „transformační území“. Ale ať už je nazýváme jakkoli, jsou to právě ta místa, na něž by se měla soustředit pozornost všech, kterým není budoucnost a vzhled Prahy lhostejný. Dokážeme si vůbec představit, že se na území metropole rozkládá 1 466 hektarů nevyužívaných zanedbaných ploch? Ta největší a ze strategického pohledu nejdůležitější dohromady zaujímají plochu více než padesáti Václavských náměstí.

Výstava nazvaná PRAHA ZÍTRA?, která nás zavede snad do všech městských částí na obou březích Vltavy, potrvá v areálu Emauzského kláštera až do 4. května. Je tedy dostatek času na to si naplánovat návštěvu expozice věnující se jak krajinářskému řešení Císařského ostrova, tak vstupní bráně pražského Výstaviště, desítkám rezidenčních i administrativních projektů všech typů a velikostí, výstavbě tramvajové trati v Praze 6, vodárenské věži v Praze 7 či rekonstrukci historické budovy Národního muzea i revitalizacím náplavek. Se jmény některých rezidenčních projektů, které se zde veřejnosti představují, se můžete setkat i na stránkách tohoto vydání RealityMIX magazínu, případně v jarním vydání magazínu

Pokračování na str. 42 »

Smíchov City, Praha 5, investor Sekyra Group, urbanistické řešení A69 architekti, dále Kuba & Pilař architekti, Haascookzemmrich STUDIO 2050, Chalupa architekti + A.L.T. Architekti, Lábus - AA - Architektonický ateliér, D3A a Projektil architekti



Vyberte si z aktuální nabídky nového bydlení v developerských projektech...

1	Praha 3, Bořivojova (str. 27)
2	Praha 4, Modřanský Háj (str. 37)
3	Praha 5, Bytový dům Tetínská (str. 29)
4	Praha 5, Lipenecký park (str. 43)
5	Praha 5, Nová rezidence Prachnerova (str. 25)
6	Praha 5, Rezidence Malvazinky (str. 17, 23)
7	Praha 5, Rezidence Palata (str. 2)
8	Praha 5, Sakura (str. 11)
9	Praha 5, Victoria Košíře (str. 2)
10	Praha 9, Element Letňany (str. 21)
11	Praha 9, Vyladěné domy Třeboradice (str. 17)
12	Kutná Hora, Rodinné domy Třešňovka (str. 9)
13	Přezletice, Rodinné domy Panská pole (str. 29)
14	Újezd u Luštěnic, pozemky pro výstavbu RD (str. 43)
15	Úvaly u Prahy, Vyladěné domy U Klánovického lesa (str. 17, 23)
	...z nových pražských projektů společnosti FINEP (str. 31)
	nebo luxusních rezidenčních nemovitostí společnosti Luxent (str. 51)

» **Kam za aktuálními pražskými projekty?...**
Pokračování ze str. 41

Savarin, Praha 1, investor Crestyl, architekt Jakub Cigler Architekti

KDE CHCI BYDLET. A pokud si z CAMPu odnesete katalogové listy projektů, které vás zaujaly, máte díky tomu všemu v rukou základ pěkného průvodce Prahou po zajímavých novostavbách a projektech všeho druhu. A spolu s tím vlastně skvělý tip na jarní procházku hlavním městem. Třeba tak díky výstavě ukryté v budově, kterou v 60. letech minulého století navrhl architekt Karel Prager, objevíte zajímavá díla architektů podepisujících se na podobě Prahy 21. století. Pokud jim tedy bude povoleno se na tváři Prahy podepsat, chce se mi dodat…

KVALITNÍ ARCHITEKTURA A POZITIVNÍ ROZVOJ S RESPEKTEM K ŽIVOTNÍMU PROSTŘEDÍ. TO JE, OČ TU BĚŽÍ

„Naše země nemůže žít jen ze své minulosti. Musí se rozvíjet, jinak se nevyhne úpadku." To je motto nového sdružení, jehož členům není osud tuzemských měst a obcí lhostejný. Na světě se tak ocitla další zkratka označující spolek, kterému leží na srdci architektura a rozvoj: SAR.

„Když chcete něco postavit, musíte zahořet. Zároveň to musíte postavit rychle, aby ten původní žár nevyhasl. A samozřejmě to musíte udělat kvalitně. Radost ze stavění, rychlost procesu a kvalita výstavby, to jsou tedy tři základní pilíře, na kterých se shodneme a na kterých chceme se sdružením pracovat," říká architekt Josef Pleskot, jehož projekt Rezidence Park Kavčí Hory je jedním z těch, které najdete na výstavě v CAMPu.

Zakládajícími osobnostmi uskupení, které se mimo jiné nechce smířit s dlouhodobou paralýzou stavebního rozvoje naší země, a to jak v oblasti developerských projektů, tak dopravních staveb, jsou architekti Josef Pleskot, Zdeněk Fránek, Pavel Hnilička a Pavel Nasadil, dále Renáta Pintová-Králová, odbornice na stavební legislativu, kunsthistorik Jiří Plos, projektant Pavel Štěpán, analytik Pavel Kliment a developer Dušan Kunovský.

První velkou akcí SAR – Sdružení pro architekturu a rozvoj, které by chtělo prosadit i výstavbu architektonicky unikátních staveb, o nichž by se hovořilo a psalo v průvodcích, by měla být červnová konference nastolující otázku, zda Praha potřebuje výškové stavby a moderní architekturu.

Co myslíte, potřebuje ji?

Jana Hrabětová
Ilustrační foto/vizualizace archiv redakce RealityMIX magazínu

Vitality Rezidence, Praha 5, investor Satpo, architekt Jan Schindler, Ludvík Seko

ÚJEZDEC U LUŠTĚNIC

PRODEJ STAVEBNÍCH PARCEL ÚJEZDEC U LUŠTĚNIC

Zahajujeme prodej pozemků pro výstavbu rodinných domů v obci Újezdec u Luštěnic v okrese Mladá Boleslav

- K dispozici je 29 pozemků ve výměrách od 785 do 1130 m²
- Cena 2 200 Kč/m²
- Přípojky na inženýrské sítě – vodovod, kanalizace, elektřina a plyn na každé parcele
- Lokalita je včetně komunikace s chodníky a veřejným osvětlením
- Doporučujeme všem, kteří hledají bydlení v přírodě, mimo velká města
- Výborná dostupnost: Praha – 30 km, Mladá Boleslav – 12 km, Nymburk – 13 km
- Nedaleko je rekreační oblast Zelená s golfovým hřištěm a cyklostezkami, Český ráj je ve vzdálenosti 20 km a ve stejné vzdálenosti je chráněná krajinná oblast Kokořínsko

HN SERVIS
REALITNÍ ČINNOST

Tel.: 774 123 377, 773 886 613 www.hn-servis.cz

Výstavbu rodinných domů je možné zahájit na jaře roku 2018

Další informace poskytneme v příštím vydání realitního magazínu

INZERCE

MODERNÍ BYDLENÍ UPROSTŘED ZELENĚ

Nové byty 1+kk – 4+kk

Řadové rodinné domy 5+kk – 6+kk

Atraktivní lokalita Praha - Lipence

20 minut do centra Prahy

Lipenecký park

800 350 111
www.lipeneckypark.cz

NATLAND GROUP REAL ESTATE

OCENĚNÍ PASIVNÍ DŮM 2017 ZÍSKALO PĚT STAVEB

Pět různorodých staveb vybudovaných v pasivním standardu bylo počátkem letošního února oceněno v třetím ročníku soutěže Pasivní dům roku.

Patří mezi ně dřevostavba z Jílového u Prahy, vzdělávací a poradenské centrum Otevřená zahrada, rodinný dům ze Statenic, stavba Acer Campestre a rodinný dům ze Všenor.

Soutěž, do níž bylo možné přihlásit rodinné a bytové domy či administrativní budovy nové nebo stavby nově zrekonstruované do úsporné energetické třídy, každý rok vyhlašuje společnost ABF ve spolupráci s Centrem pasivního domu a za podpory Státního fondu životního prostředí České republiky a Ministerstva pro místní rozvoj České republiky. Letos formální náležitosti splnilo 44 projektů.

Cena časopisu Stavitel: Rodinný dům Všenory, návrh: Stempel & Tesar architekti

Cena generálního partnera: Rodinný dům Statenice, návrh H3T architekti

Cena veřejnosti: Acer Campestre, návrh SUNFLYER, Ing. arch. M. Augustin, Ph.D, Ing. K. Mertenová Ph.D., Ing. arch. P. Parýzek

Cena poroty, kategorie I - Pasivní rodinný dům: Dům na větrném kopci, návrh ARCHCON atelier, s.r.o.

Ceny poroty, kategorie II – Ostatní energeticky velmi úsporné budovy: Vzdělávací a poradenské centrum Otevřená zahrada, návrh Projektil architekti s.r.o.

A VÍTĚZEM SE STÁVÁ...

Cenu odborné poroty, kterou tvořili architekti, zástupci Centra pasivního domu a Státního fondu životního prostředí, partneři soutěže i zástupci médií, získaly dvě stavby. Prvním oceněným domem loňského roku se stal Dům na větrném kopci architektonického atelieru ARCHCON. Druhé ocenění udělila odborná porota vzdělávacímu a poradenskému centru Otevřená zahrada společnosti Projektil architekti s.r.o. Součástí Centra je zelená střecha, která šetří vodu a energie, a tím snižuje negativní dopad stavby na životní prostředí. Cenu generálního partnera získal rodinný dům Statenice z produkce H3T architekti. Rodinný dům, vybudovaný ve Všenorech, který navrhl ateliér STEMPEL & TESAR ARCHITEKTI, získal cenu Generálního mediálního partnera časopisu Stavitel. Novostavba rodinného domu Acer Campestre, stojící v Českých Budějovicích, získala Cenu veřejnosti, v níž se do rozhodování o vítězi zapojilo celkem 9 239 hlasujících, kteří vybírali z více než čtyř desítek soutěžících. Dům je dílem architektonického studia SUNFLYER.

Jana Hrabětová
Fotografie Centrum pasivního domu

Modřanka
tower

VÝJIMEČNÉ BYDLENÍ,
VÝJIMEČNÝ VÝHLED

724 772 248 ▪ prodej@rezidencemodranka.cz
www.rezidencemodranka.cz

Developer:
Horizon Modřany s.r.o.,
člen skupiny HORIZON HOLDING

Při uvedení hesla **RealityMix1** během prvního kontaktu s námi získá prvních 5 zájemců při podpisu rezervační smlouvy **vouchery v hodnotě 10 000 Kč na nákup v OD IKEA**.

HORIZON

INZERCE

Vyberte si svůj nový domov v magazínu

KDE CHCI BYDLET
jaro/léto 2018

a při jeho zařizování se inspirujte v portálu Útulně.cz

Katalog KDE CHCI BYDLET zakoupíte již nyní v prodejnách tisku, nebo si ho můžete na dobírku objednat e-mailem na adrese **kdechcibydlet@kdechcibydlet.cz**

www.kdechcibydlet.cz
www.utulne.cz

BYDLENÍ, NOVÉ PROJEKTY

24. SPECIALIZOVANÁ VÝSTAVA NOVÝCH PROJEKTŮ BYDLENÍ

PVA EXPO PRAHA

www.vystavabydleni.cz

22.–25. 3. 2018

OFICIÁLNÍ VOZY

Ford

Go Further

A BŮH STVOŘIL RÁJ...

Také někdy závidíte ptákům odlétajícím na zimu do teplých krajin? Už není třeba. Jednoduše se jimi inspirujte. Dvanáct hodin strávených v letadle na cestě ze střední Evropy na Mauricius za to určitě stojí. Za odměnu vás čekají pohádkové pláže, průzračná hladina Indického oceánu, dovádivé paprsky slunce, dopadající na vaši tvář od rána do večera. A jako bonus nádherná golfová hřiště.

Jsem Evropanka milující lyžování a není lehké mě přemluvit k tomu, abych v zimních měsících opustila kontinent. Když mě ale operace menisku minulou zimu zcela vyřadila ze zimních sportů, nechala jsem se přemluvit k návštěvě ostrova Mauricius. A ačkoli jsem s nelehkým srdcem narušila „zajeté zimní koleje", nelituji. Už přistání a první chvíle strávené na ostrově naznačovaly, že jsem se rozhodla správně. Samotné letiště hrálo modrými odstíny a působilo příjemně, vstřícný taxikář nás hned vybavil mapou i minerálkou a víc než hodinu pak skvělou angličtinou nadšeně vyprávěl o celém ostrově. Zkuste se na něco zeptat taxikáře ve střední Evropě, většinou si vystačí s holou větou. Pokud vám tedy vůbec odpoví.

Koktejl jazyků a kultur – kdeže to vlastně jsme?

Historie ostrova je nesmírně zajímavá a pestrá. Nejzřejmější rys je jeho multikulturní kouzlo – ať jsou to evropské, africké, indické nebo arabské vlivy – takřka každý národ tu zanechal nějakou stopu. Ulice tamních měst připomínají přehlídku národů i jejich svatostánků – křesťanské kostely, islámské mešity, hinduistické chrámy i čínské pagody se o sebe doslova opírají. Vyznavači nejrůznějších náboženství žijí na ostrově ve výjimečné toleranci, tomuto umění se snad učí už ve školce. A užitek z toho mají všichni.

Historie Mauricia tento kulturní mix vysvětluje. Na ostrov připluli kolem roku 1000 arabští mořeplavci a obchodníci, ostrov ovšem neobsadili. Až portugalský mořeplavec Pedro Mascarenhas objevil v roce 1512 ostrov znovu a společně se sousedními ostrovy Rodrigues, Réunion a Cargados Carajos

Pokračování na str. 48 »

» **A Bůh stvořil ráj**
Pokračování ze str. 47

pojmenoval soustroví Maskarény. V portugalských rukou však souostroví také dlouho nezůstalo.

První, kdo ostrov kolonizoval, byli Nizozemci. A právě ti mu dali i jeho jméno podle nizozemského prince Mauritse van Oranje. V roce 1715 ostrov dobyli Francouzi, kteří na Mauricius přivezli otroky a současně vytěžili většinu drahého ebenového dřeva. Z hlubokých lesů zbyly holé pláně, na kterých se začala pěstovat cukrová třtina. Na těchto polích pracovali vesměs afričtí otroci, z jejichž lámané francouzštiny se vyvinula kreolština, kterou většina obyvatel ostrova mluví dodnes.

Byli to rovněž Francouzi, kteří zde založili hlavní město Port Louis, a které se rychle stalo důležitým obchodním centrem. Během napoleonských válek ostrov obsadili Britové, kteří po zrušení otroctví v roce 1835 vyřešili nedostatek lidí v zemědělství dovozem „levné pracovní síly" z Indie. Až v roce 1968 získal ostrov nezávislost, nicméně zůstal v Britském společenství národů. Angličané tam zanechali jízdu vlevo a třeba i nadšení pro golf. Dnes nabízí ostrov skvostná hřiště se skvělou infrastrukturou a je synonymem luxusní golfové turistiky.

12. března 1992 se po zavedení nové ústavy stal ostrov republikou. Prvním premiérem byl oblíbený Sir Seewoosagur Ramgoolam, dnes nazývaný „Otec národa". V roce 2005 ho vystřídal jeho syn Navinchandra Ramgoolam Mauritius.

Klid, pohoda, milí lidé

Pořád mi vrtalo hlavou, jak je možné, že tu všichni společně žijí v takovém klidu a pohodě. Viděla jsem už četná letoviska, kde poklidnou dovolenou a bezpečnost jistily ploty, nebo dokonce

Heritage Le Telfair Golf & Wellness Resort

vysoké zdi. I tady byly vstupní brány, ale z obou resortů se dalo vyjít volně ven, aniž by člověk míjel nějakou viditelnou kontrolu. Nedalo mi to a vyzpovídala jsem Vikyho, Mauricijce, s nímž se znám z Prahy. Ten už léta pracuje v cestovním ruchu a právě trávil pár dní doma. *„Otázku bezpečnosti máme na ostrově pod kontrolou. Žijí tu četné etnické skupiny, lidé s nejrůznějším náboženstvím, ale bez problémů se tolerují. Dobře totiž vědí, že nás v první řadě živí turismus – nezaměstnanost je tudíž velmi nízká a ekonomika vzkvétá. Stát klade na bezpečnost velký důraz,"* vysvětloval ochotně Viky. A při pohledu na můj mobil dodal: *„Kdyby ti někdo ukradl tenhle telefon, díky všudypřítomným kamerám bude do hodiny dopadený a odsedí si nejmíň měsíc. Lidé si práce váží a vědí, že to není samozřejmost."*

Morne Brabant shutter

Pozitivně mě omráčil i fakt, že tu nikdo nečeká na spropitné. Zaměstnanci donesou kufry a okamžitě se tiše vytratí. Jen co se objevíte na recepci, už někdo s úsměvem přiskočí a pomůže vám. Řidiči taxíků bez zaváhání běží otevřít dveře do vozu, naloží i odnesou zavazadla až k recepci. Jazyková vybavenost je také na slušné úrovni. Oficiální jazyk je sice angličtina, ale většinou všichni hovoří francouzsky. Teprve když nerozumíte, přejdou do angličtiny. Mezi sebou se domlouvají kreolsky, což je směsice francouzštiny, španělštiny, portugalštiny a kdo ví, čeho všeho ještě.

Když ležet na pláži nestačí

Prohlédněte si ostrov a hlavní město Port Louis. Žije tu kolem dvou set tisíc obyvatel a je tu pěkně živo. Nadchne vás koloniálními stavbami a nádhernou pagodouo Thien Thane. Prošmejděte centrum, vychutnejte si tržnici a koukněte se na modrého a červeného Mauricia v Blue Penny Museu (už jen proto, že si ho před dvěma lety koupil jeden Čech za sto milionů). A pak vyrazte na nákupy: do malých obchůdků v úzkých uličkách nebo přímo na nábřeží do elegantních shopping center na Caudan Waterfront. Ceny sice nejsou tak nízké, jak byste snad očekávali, ale všude se dá smlouvat…

Na jihu stojí za podívanou vyhaslý sopečný kráter Trou aux Cerfs. Vznikl sopečnou činností před miliony lety, je 85 metrů hluboký a po obvodu měří asi kilometr. Okolí kráteru je zalesněné a je oblíbeným místem pro běžce i chodce.
I během koupání můžete být klidní, se žralokem se ve vodě obklopující ostrov nepotkáte. Mauricius je totiž obehnaný korálovým útesem, který tvoří dokonalou přírodní hradbu, přes níž velcí živočichové nemají šanci proniknout. Můžete vyzkoušet šnorchlování, z pláží vyjíždějí pravidelně čluny na moře, nebo se potápět profesionálně, vyrazit na výlet lodí nebo zkusit windsurfing. Každému, co libo.

Blaho pro tělo i duši

Po Evropě nejraději cestuji na vlastní pěst, ale v případě Mauricia, kam jsem vyrážela poprvé, jsem se vypravila za travel designery z Exclusive Tours a nechala si sestavit plán cesty včetně ubytování. A musím říct, že nelituji.

Hodně turistů volí při své cestě na Maurucius sever, ale já nedám dopustit na jih, konkrétně na oblast Domaine de Bel Ombre, jehož součástí je Heritage Resort, vybudovaný v kolo-

Pokračování na str. 50 »

» **A Bůh stvořil ráj**
Pokračování ze str. 49

niálním stylu 19. století na pozemcích bývalých cukrových plantáží, na kterých se nachází hotel Le Telfair a luxusní vily, rozházené v nádherném parku.

Uprostřed bujné vegetace rozlehlého parku je ukryt wellness pavilon Seven Colours spa, kde lze relaxovat třeba po golfu, tenisu nebo výletu na lodi. Nebo nic nedělat a jenom lenošit. Prostě každému podle jeho gusta. Na hosty tu čekají i pravidelné lekce jógy, pilates nebo thai-chi, po nichž si lze vychutnat i některou z masáží.

Na pláži v Beach Clubu se můžete naučit kitesurfingu, případně vyzkoušet jízdu na vodních lyžích.

Golfisty tu osloví kvalitní hřiště, které je pravidelným dějištěm European Tour a hosté hotelu si na něm zahrají zdarma. V mírně kopcovitém terénu s mnoha výhledy na oceán se rozkládá jedno osmnáctijamkové a jedno devítijamkové hřiště s krátkými jamkami, které je ideální pro začátečníky. Nechybí ani velkoryse pojaté tréninkové zázemí. Není tedy divu, že hřiště Heritage bylo již dvakrát vyznamenáno jako nejlepší v Indickém oceáně.

A co by to bylo za dovolenkový resort, kdyby tu nemysleli na dobré jídlo. Volit tu můžete mezi dvanácti restauracemi - Château del Bel Ombre patří k nejlepším na pobřeží.

Zahrňte mne přepychem, všeho nezbytného se mohu vzdát

To nejsou má slova, jejich autorem je požitkář Oscar Wilde. Tento roztomilý bonmot, pod který se ale mohu podepsat, se mi vybavil na další zastávce mojí cesty. Tou byl čerstvě zrenovovaný Shangri-La's Le Touessrok Resort & Spa, světoznámé letovisko ležící na východním pobřeží. Resort postavený na písečném pobřeží ve stylu africké vesničky je bezesporu jedním z architektonicky nejzdařilejších v Indickém oceáně, jeho tropický půvab z něj navíc dělá i jeden z nejromantičtějších resortů na Zemi. Ústředním bodem resortu je velký bazén umístěný do tropického prostředí, umožňující doplavat rovnou do Séga baru, ve kterém večer vystupují nejlepší místní umělci. Okouzlující je i bazén u restaurace Barlen´s. Pravým klenotem jsou však vily Waterfront, které mají svůj vlastní infinity pool a výhled na oceán. Stravovat se můžete v jedné z čtyř restaurací, kde si lze vybrat mezi japonskými, indickými i evropskými specialitami.

Golfový ráj na Ile aux Cerfs

Osmnáctijamkové hřiště je svou nezaměnitelnou polohou bezpochyby jedním z nejzajímavějších golfových hřišť na světě. Pokrývá většinu ostrova, který je obklopen tyrkysovou lagunou. Z resortu se tam dostanete lodí za deset minut. Hřiště, které je otevřeno denně od půl sedmé ráno až do západu slunce, navrhl německý profesionál Bernard Langer. Je ďábelsky těžké a dlouhé jamky a fervejové rokle hru poměrně komplikují. *„Při projektování hřiště bylo mým cílem vyvolat zážitek, který osloví všechny golfistovy smysly. Chci, aby každá hra na tomto hřišti byla mimořádná a nezapomenutelná jak z hlediska golfové výzvy, tak přírodních krás,"* vysvětluje Bernhard Langer svou filozofii.

Kdy vyrazit?

Kdykoli... Po celý rok je teplota na Mauriciu mezi 25 a 30 °C, léto tam začíná, když u nás přichází zima. Víza? Žádné obavy, nejsou potřeba. Nemusíte se ani nechat očkovat proti tropickým nemocem. Časový posun jsou pouhé tři hodiny, takže obávaný jetlag nehrozí.

Natascha Kames
Foto archiv autorky

Shangri-La's Le Touessrok Resort & Spa

Luxent | Exclusive Properties

- x Luxusní nemovitosti
- x Developerské projekty
- x Investiční příležitosti
- x Zahraniční nemovitosti
- x Neveřejné zakázky
- x Správa nemovitostí
- x Relokace

Pařížská 28
Praha 1 – Josefov
+420 731 300 400
info@luxent.cz

Vodárenská věž jako rezidenční sídlo s relaxačním centrem
Praha 8 – Libeň

Pražská technická památka v Praze – Libni z roku 1904 byla přestavěna na unikátní mezonetová byt 3+kk o velikosti 223 m² s prostorem pro luxusní relaxační centrum (656 m²), který nyní nabízíme k prodeji. Nachází se na pozemku o rozloze 1 268 m², samotný byt je umístěn v nově postaveném tamburu věže s celoskleněným výtahem. Věž, k ní náležící relaxační centrum i garáž (pro 8 vozů) jsou ve stavu shell & core.

Rodinný dům 6+kk/2T s krytým bazénem
Poděbrady

Dvoupodlažní rodinný dům k prodeji o ploše 539 m² na pozemku o velikosti 3 234 m² se nachází v krásné přírodě Polabské nížiny na západním okraji čtvrti Poděbrady – Polabec. Na výstavbu domu byly použity nejkvalitnější přírodní materiály, v domě je zaveden systém inteligentního řízení domácnosti. Součástí je i vytápěná garáž pro 3 vozy a vestavěný krytý bazén. V zahradě se nachází plně vybavený altán s přívodem vody, kanalizace, vytápění i elektřiny.

Secesní vila Helenka
Praha 5 – Malvazinky

Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji secesní vilu Helenka z r. 1903. Na první pohled zaujme překrásně zdobenou fasádou se slunečními hodinami, která je dílem malíře Františka Koblihy. Vila prošla dvěma nákladnými rekonstrukcemi, nachází se zde celkem 20 stylových pokojů s 9 koupelnami a luxusní designový mezonet se střešní terasou a pracovnou ve věži. Vila je ideální jako rezidence, sídlo společnosti, apartmánový boutique hotel či galerie.

Neorenesanční vila Lalotta
Praha 4 – Hodkovičky

Neorenesanční vila Lalotta o užitné ploše 600 m² byla postavena koncem 19. století na pozemku o výměře 2 000 m². V přízemí je s domem propojena stylová přístavba se saunou, fitness a bazénem s průchodem do zahrady. Vila je řízena automatickým systémem pro vytápění, bazén i zavlažování zahrady. Je špičkově zabezpečena kamerovým systémem, možnost parkování v garáži i na pozemku celkem pro 6 vozů.

Luxusní vila 6+kk s bazénem
Praha 6 – Dejvice

Nabízíme k prodeji vilu o užitné ploše 645 m² s pozemkem 2 056 m², zasazenou do krásné lokality Šáreckého údolí. Je vybavena luxusními a nadčasovými přírodními materiály, podlahovým vytápěním a všechna podlaží propojuje vestavěný skleněný výtah. Prostor je řízen pomocí inteligentní domácnosti, v suterénu se nachází garáž pro 3 vozy s vyhřívanou příjezdovou cestou. Na terase z tropického dřeva je umístěn vyhřívaný venkovní bazén, vířivka Hanscraft a zabudovaná letní kuchyně.

Nadstandardní penthouse s výhledem na Pražský hrad
Praha 1 – Staré Město

V 6. patře paláce na Starém Městě je připraven luxusní penthouse o ploše 524 m² s terasou 45 m² a půdorysem ve tvaru písmene U s výtahem přímo do bytu. Skleněné stěny zbudované jako posuvná okna na celou výšku stěn, které jsou orientované na J, JZ a Z stranu nabízí krásný výhled na Staré Město, Malou Stranu a Pražský hrad. Nemovitost je ve stavu shell & core, absence příček dovoluje uspořádat interiér a design vybavení dle vlastního přání. K bytu patří tři garážová stání.

NOVÁ TVÁŘ
SANITÁRNÍ TECHNIKY

INOX DESIGN

INOX DESIGN
HONEYCOMB LINE
NEREZOVÁ OCEL

Merida®
SANITÁRNÍ ZAŘÍZENÍ A HYGIENICKÉ POTŘEBY

www.merida.cz