

# RealityMIX MAGAZÍN

Léto 2018

architektura | development | analýzy | trendy | stavba | reality

Rozhovor:  
**S Tomášem  
Drtinou**  
o nákupních  
centrech včera,  
dnes a zítra  
**str. 4–7**

Aktuálně:  
**GDPR**  
ve světě  
nemovitostí  
**str. 10, 12–14**

Administrativní centra:  
**Sdílené kanceláře. Móda, nebo  
pracoviště budoucnosti?**  
**str. 19–21**





Great accessibility



Innovative features



Shared services



Unique and sustainable architecture



Great views



**PRAGA**  
STUDIOS

Prague 8,  
Karlín

Workplaces by  
**SKANSKA**



JUST HAVE A LOOK  
**parkview**

Prague 4,  
Pankrác

**#MORETHANOFFICE**

[www.morethanoffice.eu](http://www.morethanoffice.eu)

+420 734 261 960

[www.skanska.cz/property](http://www.skanska.cz/property)

Shopping centrum. Pojem, který byl pro většinu lidí pamatujících období před sametovou revolucí ještě před třiceti lety něčím zcela neznámým. Živě si vybavuju ten okamžik, kdy jsem v rámci letní dovolené poprvé svobodně projela částí západní Evropy a v závěru své cesty se ocitla v Olympijském parku v Mnichově. Zнала jsem ho jen z obrázků a teď jsem ty vysoké stožáry a ocelová lana nesoucí střechy ze silného plexiskla měla přímo nad hlavou. Úžasný zážitek umocněný vědomím, že historie Olympijského areálu, jehož světově unikátní návrh pochází z pera architektů Freie Otta a Güntera Behnische, je poznamenána únosem a vraždou jedenácti izraelských olympioniků v průběhu Letních olympijských her v roce 1972.

Pro mne má mnichovský areál ale ještě jeden význam. Víím, do historie se s ním nezapíšu, ale já, odrostlá na venkovské samoobsluze vybudované v rámci akce Zet, jsem tu poprvé vstoupila do opravdového shopping centra. Olympia-Einkaufszentrum. A nestačila se divit, jak lákavě a velkoryse může vyhlížet něco tak obyčejného, jako je obchodní dům. A i když od té doby do mého života vstoupila další, luxusnější a atraktivnější centra, je to jako s první láskou. Na tu se prostě nezapomíná.

S Tomášem Drtinou, který svůj profesní život zasvětil výzkumu a poradenství se zaměřením na obchod, jsme v úvodním rozhovoru tohoto magazínu společně zavzpomínali na první tuzemská nákupní centra a pokusili se nahlédnout i do jejich budoucnosti. Nakoukněte s námi.

Věřím, že vás zaujmou i další témata, jimž se v tomto vydání magazínu věnujeme. Není jich málo a snaží se postihnout všechny základní segmenty realitního trhu – administrativními projekty počínaje, výstavbou nových bytů konče. A na závěr, před začátkem letních dovolených, se nechte inspirovat naší cestovatelskou rubrikou. Tentokrát vás nezvedeme tak daleko jako na jaře – podíváme se k sousedům do rakouských Alp.

Přeji vám příjemné a inspirativní čtení a těším se na setkání s vámi nad stránkami našeho podzimního magazínu. Vyjde v polovině září.

Jana Hrabětová, šéfredaktorka



## Komerční příloha realitního portálu



**Datum vydání:** Magazín vložen do celého nákladu

**Hospodářských novin dne 23. května 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](mailto:info@realitymix.cz)

**Titulní strana:** Centrum Pivovar Děčín, developer: Settimo; architekt: Studio acht | Václav Hlaváček

Ilustrační fotografie/vizualizace projektů použité v této stránce:  
Hotel Royal Prague; administrativní projekt Visionary Praha-Holešovice; Linkcity, Francie; bytový dům Tetínská, Praha 5

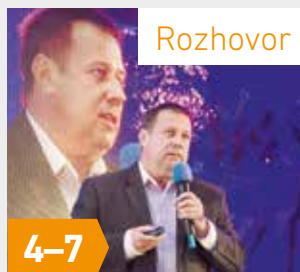
Texty označené (k.p.) jsou komerční prezentací společností.

Uzávěrka příjmu podkladů do RealityMIX magazínu jaro: 7. 5. 2018

**RealityMIX magazín podzim 2018 vyjde 19. 9. 2018**



## VYBÍRÁME Z OBSAHU...



Rozhovor

"Vývoj obchodu bude výrazně ovlivněn především tím, jak se bude dařit celé české ekonomice," říká Tomáš Drtina, generální ředitel GfK Czech a Slovakia.

4-7

Aktuálně

GDPR a svět nemovitostí



10, 12-14

Administrativní centra



Neobsazenost klesá. Stoupnou proto ceny?

18-21

Trendy

Průmyslové a skladové areály v proměnách času



22-28

Rezidenční nemovitosti



Kam směřuje trh s novými byty?

40-45

RealityMIX na cestách

Co si dát Alpy v létě?



47-50



# NÁKUPNÍ CENTRA

## UŽ DÁVNO NEJSOU JENOM O NAKUPOVÁNÍ

**Arkády, Atrium, Aupark, Avion, Bondy Centrum, Borská Pole, Breda & Weinstein, Campus Square, Central, Centro, Centrum Černý Most...**

A tak bychom mohli pokračovat ve výčtu až po Zet. Právě tak, tedy od A po Zet, zná nákupní centra Tomáš Drtina, generální ředitel GfK Czech a Slovakia, společnosti, která má zvyky, touhy i zlozvyky nás, spotřebitelů, zmapované jako nikdo jiný.

**Pamatujete si, kdy a kde jste poprvé vkročil do zahraničního obchodního centra? Předpokládám, že to bylo v době kolem sametové revoluce nebo těsně po ní...**

Skutečně se tak stalo v létě devětaosmdesátého roku – tehdy začal komunistický režim konečně slábnout a povolovat svůj do té doby přísný výjezdní režim. A já jsem tak měl díky pozvání kamaráda poprvé možnost vycestovat na západ od našich hranic. Samozřejmě to tehdy nebylo primárně o obchodu, ale celkovém poznávání doposud zapovězeného světa a euforii z toho, co je dnes již přirozenou a běžnou součástí prostředí, ve kterém se

pohybujeme. I tak jsme nicméně tehdy jedno obchodní centrum navštívili – byl jím Taunus neda-leko Frankfurtu.

**Dovedl jste si při své první návštěvě Main-Taunus Zent-ra představit, že nakupování v podobném duchu bude za nějaký čas standardem i u nás?**

Hned během prvních dvou let po revoluci jsem měl možnost absolvovat několik studijních pobytů v Německu, Nizozemí a Británii, zaměřených právě na analýzy maloobchodu a jeho rozvoje. Seznamoval jsem se s různými podobami obchodních formátů, vztahu obchodu a města, obchodu a zákazníků. Od začátku jsem to vnímal tak, že vybudování podobně moderní struktury obchodu je něco, co se Československu, jak jsme se tehdy jmenovali, určitě nevyhne. Na počátku devadesátých let si ovšem málokdo dokázal představit, jak celý ten přechod od státem regulované ekonomiky k tržnímu hospodářství konkrétně proběhne.





### Co vás vlastně k profesi „výzkumníka“ a odborníka na otázky související s nakupováním přivedlo?

Po absolvování oboru ekonomická a regionální geografie jsem nastoupil do Výzkumného ústavu obchodu, do oddělení rozvoje obchodní sítě. Nastartování liberalizace ekonomiky představovalo velkou příležitost a my jsme ji společně s kolegy využili. Hned na počátku roku 1991 jsme založili firmu INCOMA, která si od počátku kladla za cíl poskytovat výzkumy a poradenství s hlavním zaměřením právě na oblast obchodu a jeho zákazníků. Devadesátá léta byla v tomto směru ideální – trh se měnil naprosto zásadním způsobem a hlad po informacích byl ze strany domácí i zahraniční klientely opravdu obrovský, což nám samozřejmě velmi pomohlo v růstu. A tak jak v průběhu let postupovala internacionalizace v českém obchodu i v celé české ekonomice, tak i INCOMA se v mezích stala součástí mezinárodní výzkumné sítě GfK.

**Už osm let po revoluci, v závěru roku 1997, bylo otevřeno první obchodně-zábavní centrum – Centrum Černý Most v Praze 9. Druhým se stala Olympia Brno, která první návštěvníky přivítala v roce 1999. Porovnáte-li koncepty**

**a složení obchodů Centra Černý Most roku 1997 a ČČM v roce 2018, najdete určitě víc než pět rozdílů... Proměňují se tak zásadně – podobně jako Centrum Chodov v Praze 4 – i další centra?**

U zrodu ČČM jsme byli od samého počátku v rámci přípravy některých podkladových analýz před zahájením stavby a mohli jsme pak velmi zblízka sledovat etapy, kterými centrum postupně procházelo. Ne každý vlastník si samozřejmě může dovolit tak velkorysá investice, jako tomu bylo například právě v případě Chodova či Černého Mostu společnosti Unibail-Rodamco, nicméně proměňuje se samozřejmě i většina dalších center. Celkově jde o velmi dobrou ukázkou obecně platné zásady, že pokud chce jakékoliv obchodní centrum v současné vysoce konkurenční situaci uspět, musí kontinuálně sledovat i predikovat potřeby a zájmy obyvatel ve svém spádovém území a neustále pracovat na zvýšení své atraktivity pro zákazníky a na zkvalitňování nabídky.

### Trendy

- Konsolidace sektoru a důraz na efektivitu provozu
- Remodeling a modernizace stávajících center
- Růst rozdílů mezi úspěšnými a neúspěšnými centry
- Pokračující integrace online/offline, omnichannel komunikace
- Nárůst podílu stravování a služeb v nabídce center
- Obchodní centra jako místo setkávání a zážitků
- Rostoucí diverzifikace nájmu
- Pokračující komprese yieldu a vysoký zájem investorů
- Nárůst podílu obchodních center ve vlastnictví dlouhodobých strategických investorů

Zdroj: GfK

**Kolik je vlastně v současné době na našem území shopping center? Lze obchodní centra dělit do skupin, kupříkladu dle typu, prestiže nájemců a značek, velikosti,... a případně i klasifikovat – například jako hotely hvězdičkami?**

To jste otevřela hodně obsáhlé téma, pokusím se tedy alespoň o stručnou odpověď. V širším vymezení u nás v současné době působí více než čtyři stovky obchodních center nejrůznějších typů a velikostí: velké i menší nákupní galerie, retail parky, hypermarkety s malými shopping mally s plochou přes pět tisíc metrů čtverečních, specializovaná centra a tak dále. Jejich celková pronajmatelná plocha přesahuje čtyři a půl milionu metrů čtverečních. Pouze devět desítek obchodních center lze podle kategorizace mezinárodní organizace ICSC řadit mezi velká či středně velká, jejich celková plocha se blíží ke dvěma půl milionu metrů čtverečních GLA (gross leasable area – pozn. red.). Hranici sta obchodních

Pokračování na str. 6 »

» **Nákupní centra už dávno nejsou jenom o nakupování**  
Pokračování ze str. 5



OC Breda & Weinstein, Opava, foto: Filip Šlapal

jednotek překročily již více než dvě desítky center v Česku. Většina z nich vedle klasického modelu obchodu, stravování a služeb nabízí i zábavní jednotky a případně další funkce.

### **Přepočteme-li metry čtvereční nákupních ploch v shopping centrech na počet obyvatel, jak jsme na tom ve srovnání s Evropou?**

Celková vybavenost obchodními centry v přepočtu na tisíc obyvatel se nachází mírně pod průměrem EU. Přepočet podle reálné kupní síly nicméně Českou republiku rázem dostává mezi skupinu zemí s nadprůměrnou kapacitou obchodních ploch.

### **Je v některém městě či regionu trh již přesycen, nebo se zde vybuodovalo centrum, které se svojí koncepcí netrefilo do požadavku, kupní síly města, regionu?**

Míra nasycenosti trhu v Česku je skutečně poměrně vysoká. V některých městech je konkurence velmi ostrá a je logické, že úspěšní nemohou být všichni. Rozhoduje řada aspektů, naprosto zásadní roli hraje lokalita. Pokud ta není optimální, centrum může dobře fungovat jen do momentu, kdy se na lokálním trhu objeví nová, vhodněji umístěná a pro zákazníky zajímavější konkurence. V posledních letech pozorujeme zřetelné rozvíření nůžek mezi úspěšnými a neúspěšnými centry. Projevují se nejen v návštěvnosti, ale i v zájmu retailů o přítomnost daném centru, což má logicky dopad i na výši nájmu.

### **A jsou na mapě České republiky vůbec ještě místa, kde nákupní centrum chybí a uživilo by se tam?**

V kvalitních lokalitách některých měst ještě určitý prostor pro nové projekty existuje. Developpeři a vlastníci ovšem musejí počítat s delším náběhovým obdobím, než tomu bylo v minulé dekádě.

### **Co je vlastně zárukou úspěchu shopping centra? Jaké centrum má dnes šanci nejenom na přežití, ale i na úspěch a světlé zítřky?**

Už jsem o tom vlastně částečně hovořil. Vedle již zmíněné lokality hrají samozřejmě roli i další faktory a asi zde nemáme tolik prostoru, abychom zabíhali do detailů. Lapidárně řečeno, centrum musí odpovídat situaci v jeho spádovém území, nejen na ni reagovat, ale ji i spoluvytvářet, ať už se to týká složení sortimentní skladby, přítomných značek, nabízených služeb či kultivace prostředí uvnitř centra i v jeho okolí. To vše pak napo-



Centrum Pivovar Děčín

máhá pozitivnímu nákupnímu zážitku a tomu, aby zákazník měl chuť tam přijít či přijet znovu.

**Většina nákupních center vznikla na zelené louce, ale najdou se i zajímavé revitalizace budov, které dříve sloužily jiným účelům...**

Případů, kdy v místě zanedbaného území vzniklo zcela nové nákupní centrum, jsou dnes v Česku již desítky. V řadě z nich se podařilo i zásadně proměnit a pozdvihnout zchátralé budovy s průmyslovou historií – jmenovat bych mohl kupříkladu strojírenskou halu brněnské Vaňkovky, děčínský pivovar či českobudějovické centrum IGY, jehož první fáze vznikla v budově bývalých vojenských sýpek.

**Zejména v Praze se čím dál víc mluví o revitalizaci brown-fields. Vidíte vy osobně v některém ze zanedbaných území skrytý potenciál pro vybudování úspěšného obchodně-zábavního centra?**

Taková území skutečně v Praze jsou – příležitosti vidím zejména v rozsáhlých nádražních areálech, jako je Smíchov a Bubny.

**Dají se vypořádat nové trendy v oblasti výstavby a provozování nákupních center?**

Vývoj obchodu bude výrazně ovlivněn především tím, jak se bude dařit celé české ekonomice a zda bude pokračovat současný pozitivní vývoj nákupního chování i trend na větší investice do kvality obchodní sítě i nákupního zážitku. Hlavní období expanze má český obchod již za sebou. Investice tak budou v příštích letech primárně směřovat do modernizace, redesignu a případně i rozšiřování některých stávajících center. Bude pokračovat návrat do městských center, zatímco některá centra na periférii se budou potýkat s poklesem návštěvnosti.

**Jaká je – ve světle internetových obchodů – vlastně jejich budoucnost? A mají vůbec budoucnost?**

Souhlasím s vámi, že posilující váha online nákupů samozřejmě činí situaci nákupních center složitější. Digitalizace pro nákupní centra zároveň ale otevírá i nové příležitosti. Celkový vývoj trhu je nicméně každopádně nutí k neustálému zlepšování – u většiny center vidíme patrnou snahu o zvyšování zákaznického



Aupark, Hradec Králové

komfortu. Nejčastěji zastoupeným sortimentem v nákupních centrech zůstane i nadále móda, větší podíl v jejich nabídce budou hrát služby, gastronomie a zábava, přibude i výdejen internetových obchodníků. Mimochodem, právě oblast „food & beverage“ je aktuálně pro centra velké téma. Kvalitní nákupní centra se stále více budou stávat místem trávení volného času a setkávání lokální komunity. I díky tomuto kontinuálnímu úsilí dokázala vloni česká nákupní centra již čtvrtý rok po sobě meziročně zvýšit návštěvnost – zavítalo do nich o 2,5 procenta návštěvníků víc než v roce předchozím. Je to způsobeno i tím, že nákupní centra již dávno nejsou jen o nakupování.

**RNDr. Tomáš Drtina**

V roce 1991 byl spoluzakladatelem výzkumné a poradenské společnosti INCOMA, která se v roce 2000 stala součástí celosvětové skupiny GfK. Poté, co dlouhá léta působil jako ředitel INCOMA GfK, se po konsolidaci obou společností skupiny GfK v ČR v březnu 2015 stal generálním ředitelem GfK pro Českou a Slovenskou republiku. Je také viceprezidentem Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN), členem European Research Group mezinárodní asociace obchodních center ICSC, Czech National Committee ICSC a dlouholetým členem odborné poroty soutěže Best of Realty – Nejlepší z realit.

Jana Hrabětová

Foto archiv Tomáše Drtiny a soutěže Best of Realty – Nejlepší z realit

# VŠICHNI SMĚŘOVALI DO PRAHY, ZATÍMCO MY DO BRNA

Brno je naším druhým největším městem a kromě strategické polohy a výborné infrastruktury, je zároveň důležitým zdrojem kvalifikovaných pracovních sil. Proto je o moravskou metropoli z pohledu developmentu stále větší zájem. Největší tuzemský developer průmyslových areálů CTP zde dlouhodobě dominuje.

Portfolio CTP v Brně dosahuje až 1 mil. m<sup>2</sup> (850 000 m<sup>2</sup> průmyslových ploch a přes 150 000 m<sup>2</sup> kancelářských prostor), přičemž ostatní konkurenti disponují pouze zlomkem. V minulých letech se zde firma zaměřila na budování komplexních office parků a business areálů, které se staly sídlem významných technologických společností. „Všechny firmy primárně směřují do Prahy a okolí. Naše politika byla jiná, zaměřili jsme se na Brno a začali budovat byznys tam. Kromě největšího průmyslového areálu v Jihomoravském kraji – CTParku Brno, zde máme také Spielberk Office Centre, business park Ponávka a v letošním roce dokončujeme první fázi projektu Vlněna,“ uvedl Jiří Kostečka z CTP.



Vizualizace projektu Vlněna v centru Brna

O tom, že CTP považuje Brno za svou vlajkovou loď, vypovídá její neustálá expanze a rozvoj stávajících i nových projektů. V roce 2016 otevřela čtyřhvězdičkový hotel Marriott Courtyard uvnitř Spielberk Office Centre. Před několika měsíci v business parku Ponávka vznikl moderní koncept ubytování pro studenty DOMEQ, který svým západním stylem nemá v Brně konkurenci. Letos na jaře zahájí svůj provoz první fáze nadčasového kancelářského komplexu Vlněna, která má potenciál stát se novou místní Silicon Valley. „Pokud bych měl několika slovy shrnout výhody projektu Vlněna, tak bych řekl lokalita, flexibilita a služby. Vlněna se nachází na skvěle dostupném místě, ve své finální fázi by měla nabídnout až sto tisíc metrů čtverečních ploch a řadu služeb až pro osm tisíc lidí. Projekt bude hotov do konce letošního roku,“ slibuje Kostečka.

(k.p.)

**CTP** je mezinárodní developer specializující se na zajišťování a správu špičkových technologických průmyslových zón na míru. CTP vlastní síť CTParků, největší integrovaný systém špičkových průmyslových zón ve střední Evropě s prostory třídy A o rozloze přibližně 4,5 milionu m<sup>2</sup>, které se nacházejí na více než 82 místech. CTP vlastní i řadu kancelářských projektů.

▼ INZERCE

**X**dalten MEDIA

reality nás baví a máme o nich přehled

### Specializované portály

[www.kdechcibydlet.cz](http://www.kdechcibydlet.cz)

[www.realtymix.cz](http://www.realtymix.cz)

[www.utulne.cz](http://www.utulne.cz)

### Tištěné magazíny

Katalog KDE CHCI BYDLET

RealityMIX MAGAZÍN

### Inteligentní řešení pro developery a realitní kanceláře

[www.irest.cz](http://www.irest.cz)





# The Place for Modern Business



Vlněna is a bold new venture intended for the modern knowledge worker, and master-planned for collaboration. With its premium design, the space will be a self-contained city quarter of bustling retail shops, an 'old town' atmosphere, and a park that will unite not only the buildings, but the people. Beautified by a stream-fed lake, grassy gardens, and the graciously refurbished 'Bochner Palace', Vlněna will connect historical charm with the convenience of the present.

**Commercial contact:**

Jiří Kostečka  
+420 724 928 828  
jiri.kostecka@ctp.eu

**12**

Buildings

**90,000 m<sup>2</sup>**

Rentable area

**Q2 2018**

Phase I completion

[vlnena.eu](http://vlnena.eu)



# GDPR A SVĚT NEMOVITOSTÍ

**Dva roky se o něm mluví, mnozí jej zodpovědně zavedli do praxe, jiným stále dělá vrásky na čele, někteří se snaží ho ignorovat a doufají, že jim to projde. O čem, že je řeč? Přece o GDPR.**

Za dva dny, konkrétně v pátek 25. května 2018, vstupuje v účinnost nové obecné nařízení o ochraně osobních údajů v EU. Je známé pod zkratkou GDPR (General Data Protection Regulation) a ovlivňuje chod velkých firem i jednotlivých realitních makléřů; výrazně se odráží i v online prostoru.

Cílem tohoto nařízení, které má významný dopad nejen na to, jakým způsobem jsou osobní data ve firmách zpracovávána, ale velký vliv má především na marketing, je zásadní zvýšení ochrany osobních dat občanů Evropské unie. Chcete-li svým klientům, nájemcům či potenciálním kupcům i nadále zasí-

lat newslettery či jiné marketingové materiály, nejpozději od 25. května to budete muset dělat jinak, než tomu bylo doposud. Přitom nezáleží na tom, kde vaše firma sídlí nebo osobní údaje zpracovává. Rozhodující je, že se tato data týkají občana Unie. Ten je chráněn bez ohledu na to, která organizace jeho data spravuje a ve které části světa má své sídlo.

## OCHRANA OSOBNÍCH DAT V REALITNÍ BRANŽI

Podíváme se, co GDPR přesně znamená pro jednotlivé hráče realitního trhu. Nařízení je jednotné pro celou Evropskou unii a z toho mohou do určité míry těžit nadnárodní značky, které jsou schopny „základ“ pro nové způsoby práce s daty připravit v centrále a poté v jednotlivých zemích jen „dopilovat“, aby vše odpovídalo národní úpravě.

## Z POHLEDU VLASTNÍKA

Pro vlastníky nemovitostí, a to jak vlastníky kanceláří, obchodních center, bytových domů či skladových areálů, platí povinnosti vyplývající z GDPR především ve vztahu k nájemcům – fyzickým

*Pokračování na str. 12 »*



Modřanka  
t o w e r

# VÝJIMEČNÉ BYDLENÍ, VÝJIMEČNÝ VÝHLED

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



HORIZON

Developer:

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

Při uvedení hesla **RealityMix2** během prvního kontaktu s námi získá prvních 5 zájemců při podpisu rezervační smlouvy **vouchery v hodnotě 10 000 Kč na nákup v OD IKEA.**

INZERCE

## KOMERČNÍ PROSTORY K PRONÁJMU

- Lukrativní rohová jednotka 230 m<sup>2</sup>
- Frekventovaná lokalita
- V těsné blízkosti náměstí Svobody

Účel: obchodní jednotka / kavárna / restaurace / bar

Central Brno, Poštovská 68/3

www.rceurope.cz | +420 725 247 701





osobám. Jejich osobní údaje je třeba zpracovávat a zabezpečit odpovídajícím způsobem po dobu existence obchodního vztahu a přiměřenou dobu poté.

Výrazně složitější situace pro vlastníka nemovitosti nastává v okamžiku, kdy k pronájmu prostor poskytuje další služby, k nimž patří například ostraha nebo provoz recepce. V případě kancelářských prostor bývá citlivý seznam zaměstnanců jednotlivých nájemců, kteří mají povolený vstup do budovy - například přes vstupní karty.

U obchodních center často vstupují do hry bezpečnostní kamery, snímající pohyb nakupujících, anebo data získaná z veřejné wi-fi provozované v rámci obchodního centra. Za zpracování takto získaných údajů zodpovídá ve finále vlastník nemovitosti a tuto zodpovědnost nemůže přenést na facility manažera. Správce nemovitosti by nesl zodpovědnost pouze v případě, že učiní kroky nad rámec pokynů vlastníka nemovitosti (například z vlastního rozhodnutí umístí kamery navíc).

## Z POHLEDU NÁJEMCE

Nájemce nemovitosti se nařízení týká ve dvou rovinách. Jako fyzická osoba může být subjektem zpracování dat – pak je vlastníkem nemovitosti povinen ho informovat, jakým způsobem s jeho daty nakládá. Druhá rovina, a na tu se podíváme zblízka v textu níže, se týká vztahu nájemce vůči jeho vlastním či potenciálním zákazníkům. Řeč je hlavně o marketingu. Zde nechť zbystří především obchodníci, kteří provozují různé věrnostní programy, zákazníky oslovují formou mailingu, kromě kamenné prodejny provozují e-shop či jiným způsobem vstupují do on-line světa.

## REALITNÍ KANCELÁŘE A MAKLEŘI

Pokud jde o zprostředkovatele, nařízení se dotkne hlavně realitních kanceláří jako správců databází klientů. Jednotliví makléři, kteří klienta oslovují jménem dané realitní kanceláře, data pouze užívají. Pokud však realitní makléř vystupuje svým jménem, stává se správcem dat a platí pro něj veškerá příslušná ustanovení.

## A CO TEN MARKETING?

Opatření v oblasti marketingu dopadá snad na všechny hráče realitního trhu bez ohledu na „barvu dresu“.

Nařízení hovoří o marketingu na několika místech. Přímý marketing lze provádět z právního titulu tzv. oprávněného zájmu, nebo na základě souhlasu uděleného subjektem údajů. Důležité je, že mezi správcem údajů a subjektem údajů by měl existovat vztah.

*„Tak je tomu třeba v případě, kdy subjekt údajů je nebo byl zákazníkem správce či mu správce poskytuje či poskytoval služby. To samozřejmě neznamená, že správce bude moci na základě jednoho nákupu používat oprávněný zájem jako titul pro přímý marketing věčně. Jaká lhůta je přiměřená však nařízení bohužel nestanoví a bude třeba vyčkat prvních soudních rozhodnutí,“* říká Lucie Hladěnová, partnerka advokátní firmy UEPA, která se specializuje na GDPR v realitním sektoru.

Adresát musí být v newsletteru či nabídce výslovně upozorněn, že může kdykoli vznést námitku proti zpracování osobních údajů, tj. odmítnout zaslání marketingových nabídek. Toto právo by mělo být uvedeno zřetelně a odděleně od jakýchkoli jiných informací. Pokud subjekt údajů vznesl námitku proti zpracování pro účely přímého marketingu, nesmějí být osobní údaje již pro tyto účely zpracovávány – jinými slovy: nelze mu další nabídky zasílat.

## ZAKLÍNADLO – INFORMOVANÝ SOUHLAS

Co dělat, když výše uvedená pravidla nesplníme? V případě marketingového využívání osobních údajů pak přichází v úvahu už pouze získání souhlasu se zpracováním od subjektu údajů. A to může být pro obchodníka kámen úrazu. Jednak se řada lidí zdráhá souhlas poskytnout, jednak souhlas má být vyžadován pouze tam, kde neexistuje jiný důvod ke zpracování dat. Nařízení stanoví i nová pravidla pro souhlas, který má být mimo jiné udělen svobodně (aniž by byl například podmíněn odebráním

**Cílem GDPR** je sjednotit právní úpravu ochrany dat v celém prostoru EU tak, aby všude vládla stejná pravidla a jednotlivé státy neměly možnost pod nátlakem různých lobbistických skupin je „ohýbat“. Právní úprava jde však ještě dál a vyhláší platnost i mimo hranice EU. Tento postoj si vyžádala digitální doba. GDPR se tudíž vztahuje na organizace zpracovávající osobní data bez ohledu na to, zda samotné zpracování probíhá přímo na území EU (platí tedy i pro cloudy). Dotýká se také organizací se sídlem mimo EU, pokud jejich činnost zahrnuje nabídku zboží a služeb občanům Evropské unie anebo sledování jejich chování v rámci Unie.

výrobků a služeb), aktivně a informovaně a má být oddělen od ostatních ujednání. Správce musí být vždy schopen doložit, že tyto podmínky dodržel.

„To platí i pro souhlasy udělené před účinností nařízení. Bohužel celá řada starých souhlasů novým podmínkám nevyhovuje, za všechny lze třeba jmenovat oblíbené předvyplněné políčko souhlasu se zaslání marketingových sdělení, kdy nelze hovořit o aktivním udělení souhlasu. Vzhledem k zúžení využití souhlasu je třeba v případě dříve udělených souhlasů zvážit, zda od 25. května 2018 nebude zpracování takových osobních údajů přiřaditelné pod jiný právní titul zpracování,“ říká Lucie Hladěnová.

V případě, že ke zpracování bude i nadále zapotřebí souhlas subjektu údajů, a dříve udělený souhlas nevyhovuje nařízení, je zapotřebí zákazníky kontaktovat, informovat je, jak jste získali jejich souhlas a požádat je o udělení souhlasu splňujícího požadavky nařízení. „Jen pro úplnost je zapotřebí připomenout, že ačkoli souhlas má být udělen svobodně, informovaně a aktivně, není požadavkem nařízení písemnost souhlasu. Limitem formy je tak pouze schopnost správce prokázat případné kontrole, že souhlas získal,“ upozorňuje Lucie Hladěnová.

### GDPG v hotelnictví

Asi nelze ve zkratce popsat, co vše musí hoteliéři zajistit v souvislosti s GDPR. V každém případě je to další směrnice, která provozovatelům přináší nárůst nákladů a časovou zátěž. Na druhou stranu platí, že kdo se k datům choval odpovědně a v rámci již nyní platné legislativy, má velkou část povinností splněnou.

AHR ČR se věnovala této problematice již od dob, kdy bylo nařízení připomínkováno na evropské úrovni, vytvořili jsme metodiku pro naše členy, vzory interních směrnic a uspořádali několik workshopů na toto téma. Domníváme se, že malá zařízení do cca šedesáti pokojů mohou na základě těchto informací zavést požadovaná opatření sama vlastními silami, větším nabízíme minimálně návod jak postupovat a právě vzory směrnic. To základní, co musí všichni podnikatelé udělat, je audit současného stavu ochrany dat, k čemuž právě slouží také naše metodika.

Ing. Václav Stárek, prezident Asociace hotelů a restaurací

### HOTELY

Specifická situace nastává v sektoru ubytovacích služeb. Osobní údaje hostů musí být chráněny v rámci celého pobytu a pohybu po hotelu. A leckdy to mohou být údaje požívající zvláštní ochrany, jako například nevinný údaj o alergii, který je údajem o zdravotním stavu. Hotelierům ukládá povinnost

Pokračování na str. 14 »

— **BEST OF REALTY** 20th edition of competition —

— **III - NEJLEPŠÍ Z REALIT** 20. ročník soutěže —

## PŘIHLASTE SVŮJ PROJEKT V TĚCHTO KATEGORIÍCH:

- Rezidenční projekty –
- Nová administrativní centra –
- Obchodní centra –
- Hotely –
- Rekonstruované kanceláře –
- Průmyslové a skladové areály –

V rámci soutěže bude udělena  
i Zvláštní cena poroty, Cena ARTN  
a Cena členů mediálních partnerů

Více informací na [www.bestofrealty.cz](http://www.bestofrealty.cz)  
(nominací kritéria, přihláška do soutěže)

**UZÁVĚRKA PŘIHLÁŠEK 3. ZÁŘÍ 2018**

Pořadatel soutěže: BEST OF REALTY, s.r.o.

GENERÁLNÍ PARTNER SOUTĚŽE



POŘÁDANO POD ZÁŠTITOU



PARTNEŘI GALAVEČERA



HLAVNÍ MEDIÁLNÍ PARTNER

**ekonom**

MEDIÁLNÍ PARTNEŘI



**PURADIES**

**ESTATE**

**GDPR pohledem****Ing. arch. Jana Borůvky,  
generálního sekretáře  
ARK ČR**

Již od roku 1991 Asociace realitních kanceláří České republiky vzdělává nejen své členy, ale také nejširší odbornou veřejnost. Když se v EU začalo hovořit o sjednocování pravidel ochrany osobních údajů, byla Asociace samozřejmě u toho. Je totiž jediným českým členem Evropské asociace realitních profesí (CEPI).

CEPI sídlící v Bruselu vzniklo právě proto, aby asociace evropských realitních kanceláří a správců nemovitostí (prostřednictvím své centrály) mohly v předstihu reagovat na to, co se v evropské „legislativní kuchyni“ připravuje a své členy včas informovat, respektive pomáhat jim s přípravou postupů potřebných pro zavádění těch či oněch pravidel a nařízení.

Nejinak tomu bylo s GDPR. Ještě zhruba před rokem a půl byla zkratka GDPR pro většinu naší populace, realitní makléře nevyjímaje, nic neznamenající směsicí písmen. Dnes se pro mnohé podnikatele stala strašákem. Ale není to přece jen trochu přehnané? Vždyť pravidla na ochranu osobních údajů jsme tu měli již dříve. Nařízení Evropské komise je jen v rámci EU poněkud upravilo a upřesnilo. Pravdou však je, že hrozí většími pokutami, pokud nebudou dodržována.

shromažďovat určitá data zákon. Hotely si ale o hostech často ponechávají i množství údajů, které podle právních předpisů po odjezdu hosta uchovávat nemusí, avšak hosté, kteří se vrací na stejné místo, mnohdy očekávají, že hotel si bude pamatovat jejich preference a nabídné jim opakovaně to, na co jsou zvyklí. Jak to tedy uchopit, aby bylo nařízení splněno a zákazník spokojen?

*„Záleží na rozsahu a obsahu těchto údajů. Tam, kde se bude jednat o údaje obecnějšího rázu, jako například preference určitého pokoje nebo poskytovaných služeb, pravděpodobně ob stojí oprávněný zájem. Problematické jsou ale údaje o náboženském vyznání či právě o zdravotním stavu, které se mohou v hotelových databázích ze zcela nevinných důvodů objevit. Takové osobní údaje by hotely neměly zpracovávat bez speciálního souhlasu hosta. Zároveň je ale potřeba k celé situaci přistupovat s chladnou hlavou – informace o tom, že host potřebuje pokoj v přízemí, jelikož má zlomenou nohu, nepožívá zvláštní ochrany,“ říká Tomáš Mudra z advokátní kanceláře UEPA. „Zejména u hotelů je pak klíčové, aby poctivě plnily svoji informační povinnost, to*

ARK ČR zařadila semináře o GDPR pro realitní makléře do svého profesního vzdělávání jako první. Vydala publikaci „Nová pravidla ochrany osobních údajů – GDPR – pro realitní kanceláře“, která je pro všechny realitní makléře zdarma k dispozici v sekretariátu ARK ČR. Podle účasti na jednotlivých kurzech, cca před rokem a nyní, je jasné, že realitní kanceláře termín 25. května 2018 definitivně zařadily do svého kalendáře a na spuštění nových pravidel se připravily. Požadovaná nařízení do systému své práce zavádějí. To, že pro styk se zákazníkem – spotřebitelem – to činnost realitním makléřům (stejně jako většině obchodníků) bude komplikovat, je nesporné. Předpisy jako GDPR („ochrana osobních údajů“), AML („proti praní špinavých peněz“), PEP („proti podplácení zahraničních veřejných činitelů“) a podobné jsou dobře míněné, ale co naplat – zavádění ochranných postupů život podnikatelům komplikují. Snad největšímu administrativnímu zatížení v rámci pravidel GDPR budou zřejmě vystaveny společnosti správcovské. Například anonymizování údajů o klientech ve spojení na komunikaci s dodavateli energií bude pro mnohé těžko rozlousknutelným oříškem.

A tak si počkejme, jaký bude mít celý systém v praxi realitních kanceláří dopad. Na evropské úrovni se ARK ČR stala členem odborné komise, která by měla prostřednictvím CEPI sledovat vývoj v této oblasti. CEPI bude s největší pravděpodobností usilovat o jejich upřesnění, respektive zjednodušení vůči našim (rozuměj realitním) profesím.

*znamená, aby hosté věděli, jaké osobní údaje si hotel po jejich odjezdu, jak dlouho a z jakých důvodů ponechává,“ dodává Tomáš Mudra.*

**PRÁVO „BÝT ZAPOMENUT“**

V ubytovacím sektoru budou zákazníci zřejmě nejčastěji využívat svého práva být zapomenut a práva na přenositelnost údajů. Hotely stejně jako všichni správci musí své hosty o jejich právech informovat a umožnit (dokonce usnadnit) jim jejich výkon. Lze tedy jen doporučit, aby hotely zaškolily personál recepce pro tyto situace, a zajistily, že host obdrží odpověď nejpozději do měsíce od podání žádosti.

*„U malých hotelů lze určitě vyhledat údaje potřebné k splnění oprávněného požadavku hosta ručně. U větších hotelů nelze vyloučit nutnost rozsáhlejších systémových opatření,“ doplňuje Tomáš Mudra.*

*Připravily Jitka Kvartková a Jana Hrabětová  
Ilustrační foto (hotel Theresian Hotel & Spa, Olomouc) archiv  
soutěže Best of Realty – Nejlepší z realit; Aleš Hrabě*

# SE ZADÁVÁNÍM ZAKÁZEK NOVOU METODIKOU **DESIGN & BUILD** MŮŽE POMOCI CHYTRÝ MANUÁL

**Aliance Šance pro budovy a Asociace poskytovatelů energetických služeb vytvořily nejen pro Operační program Životní prostředí (OPŽP) přehledný manuál jak postupovat při zadávání projektů výstavby či rekonstrukce metodou dodávky Design & Build se zaměřením na minimalizaci celkových nákladů životního cyklu budovy.**

Manuál se soustředí na klíčové body tohoto postupu při zadávání zakázek a na změny a výhody, které přináší oproti stávající

praxi. Zároveň radí, na co si dát pozor a čemu věnovat zvýšenou pozornost, aby byl proces realizace projektu (od samotného zadání až po hotové dílo a jeho budoucí provoz) co neefektivnější a ušetřil zadavateli čas i peníze.

## VĚTŠÍ ZODPOVĚDNOST MÁ ZHOTOVITEL

Metoda Design & Build je určená pro zadavatele veřejných zakázek, ale lze ji přiměřeně použít i při přípravě a realizaci projektů v privátní sféře. Oproti stávající praxi přináší řadu změn a výhod, a to zejména v podobě přenesení odpovědnosti za přípravu projektové dokumentace a její naplnění částečně či zcela na zhotovitele. Díky tomu mají objednatelé větší jistotu zachování nabídkové ceny a dodržení stanoveného termínu dokončení stavby. Napomáhá tak k zefektivnění procesu i k jeho větší přehlednosti. „Zadávání zakázek formou Design & Build znamená komplexní přístup k výstavbě šetrných budov či jejich kompletní rekonstrukci a modernizaci, v jejímž rámci se počítá



Základní škola v Dobřichovicích (arch. ateliér SHA architekti): příklad dobré praxe při zadávání veřejné zakázky

Pokračování na str. 16 »

s celkovou renovací energetického hospodářství daného objektu. Zpracovaná metodika usnadní a urychlí orientaci zadavatelů v této problematice. A pomůže jim vybrat vhodnou firmu, která bude schopna zakázku realizovat kvalitně a ve vztahu k technologickým úsporným řešením nést i potřebnou odpovědnost za následný provoz a údržbu stavby,“ zdůvodňuje přínos manuálu projektový manažer České rady pro šetrné budovy Petr Zahradník. Očekává se, že v důsledku zvýšených nároků na přípravu zadání projektu metodikou Design & Build se bude jednat nejčastěji o projekty s investicí 50 milionů korun a více.

## VYŠŠÍ GARANCE CENY A DODRŽENÍ TERMÍNU

Při zadávání projektů metodou Design & Build je to zhotovitel stavby, kdo nese zcela nebo částečně odpovědnost za zpracování projektové dokumentace a celkovou kvalitu provedení. V praxi to znamená, že objednatel v zadání definuje pouze účel, standardy a výkonová kritéria – tedy vlastnosti, které by stavba z hlediska energetické náročnosti, kvality vnitřního prostředí a rozsahu funkcí měla splňovat. Za dodržení těchto požadavků ovšem následně odpovídá realizační firma. Díky tomu, že je zhotovitel sám zodpovědný za zpracování

projektové dokumentace, nemůže se později odvolávat na případné chyby v ní obsažené. Objednatel má tak větší jistotu zachování nabídkové ceny i dokončení projektu ve smluveném termínu. Případná rizika a výrazně vyšší míru odpovědnosti nese realizátor stavby, což může zohlednit v cenové nabídce či jím nabízeném technickém řešení. Na druhou stranu má ale zhotovitel díky metodě Design & Build oproti dosavadní praxi větší inovační potenciál a pole působnosti pro dosažení lepšího řešení. „Věříme, že nová metodika bude vítanou pomocí pro zadavatele z řad státní a veřejné správy. Lze ji využít i při zadávání projektů podporovaných dotací z Operačního programu Životního prostředí v rámci prioritní osy 5 v oblasti energetických úspor. Česká rada pro šetrné budovy navíc v letošním roce chystá školení pro odpovědné pracovníky z veřejné správy. Ve vztahu k zákonu o zadávání veřejných zakázek není cílem metodiky Design & Build dát komplexní návod na přípravu a provedení zadávacího řízení, ale upozornit na nejdůležitější části procesu, které mají vliv na úspěšnou realizaci staveb a jejich následné provozování,“ dodává Petr Zahradník. Manuál k metodice Design & Build je ke stažení na stránkách OPŽP.

Portál

[www.kdechcibydlet.cz](http://www.kdechcibydlet.cz)

Již více než deset let váš spolehlivý průvodce světem nového bydlení





## ODBORNOST NA OBOU STRANÁCH JE NUTNOSTÍ

Kvůli komplexnosti přístupu Design & Build je třeba dbát na kompetentnost přípravného týmu zadavatele a současně na odbornost, kvalitu a finanční stabilitu realizačního týmu zhotovitele. Podstatná je profesní způsobilost realizátora i jeho ekonomická a technická kvalifikace. K výběru vhodné firmy a vyhodnocení nabídek objednateli slouží jím přesně definována hodnotící kritéria, která by měla zahrnovat především aspekty ekonomické výhodnosti a kvality, včetně funkčních vlastností a inovačního potenciálu. „Projekty zadávané metodou Design & Build však bývají specifické tím, že k naplnění některých požadavků stanovených objednatelům mohou být navrhována různá technická řešení a vzhledem k jejich odlišnosti nelze v některých případech předem přesně stanovit požadavky na technické provedení stavby. Proto je důležité, aby proces výběru realizačního týmu umožnil ověřit nabízená technická řešení a doladit případné nesrovnalosti,“ doplňuje Ivo Slavotínek, předseda Asociace poskytovatelů energetických služeb.

## VOLBA PROVOZNÍHO MODELU: NEZBYTNOST PRO DOSAŽENÍ CÍLOVÝCH VÝKONOVÝCH PARAMETRŮ

Vzhledem k tomu, že se metoda Design & Build pojí k výstavbě a rekonstrukcím počítajícím s komplexním řešením energetického hospodářství objektu, je důležité pro budoucí provoz budovy a zajištění její energetické účinnosti vybrat vhodný provozní model. Jeho volba se odvíjí od požadovaných výkonových parametrů a umožňuje rozložit odpovědnost a rizika mezi zhotovitele a zadavatele při provozu budovy podle potřeb objednatele. Jednotlivé modely se tedy liší právě rozsahem odpovědnosti a rizik. Zatímco v případě jednoduchého modelu je za provoz budovy po ověření vybraných výkonových parametrů a převímce zodpovědný sám objednatel, u pokročilejšího modelu odpovídá za provádění následného energetického managementu a ověřování parametrů dlouhodobě i po předání objektu zhotovitel. „Metoda Design & Build však klade vyšší požadavky na funkci stavby a související technologické vybavení. Z toho důvodu je vhodné využívat třetí, takzvaný komplexní model. V jeho případě totiž realizační firma vedle energetického managementu zodpovídá i za technický facility management a dlouhodobé ověřování vlastností stavby z hlediska jejich účinnosti,“ vysvětluje Ivo Slavotínek.

Kateřina Lanková

▼ INZERCE

 **ARCADIS** | Design & Consultancy  
for natural and built assets

Arcadis is the leading global Design & Consultancy firm for natural and built assets. We are 27,000 designers, consultants and engineers active in over 70 countries that generate €3.3 billion in revenues. We have branches in Prague and Bratislava with nearly 150 professional consultants.

**Arcadis. Improving quality of life.**

### CONTACT

**Pavel Čermák** [CEO]

pavel.cermak@arcadis.com

**Marian Heckl** [Branch manager in Slovakia]

marian.heckl@arcadis.com

Arcadis Czech Republic s.r.o.



Vlněna Office Park, Brno (CTP)

# TREND DOBY: KANCELÁŘE JAKO NÁSTROJ K UDRŽENÍ A PŘILÁKÁNÍ NOVÝCH ZAMĚSTNANCŮ

**Na rekordních 540 800 metrů čtverečních vyšplhal v roce 2017 celkový hrubý objem transakcí uzavřených na území hlavního města, což v meziročním srovnání představuje nárůst ve výši 30,5 procenta. Vyplývá to z aktuální studie věnované kancelářskému trhu, publikované v Trend Reportu vydávaném Asociací pro rozvoj trhu nemovitostí.**

Na celkovém objemu transakcí se, stejně jako v roce 2016, v Praze významnou měrou podílely IT firmy následované poradenskými společnostmi (18,1 %, respektive 16,5 %), třetí pozice náležela finančnímu sektoru (10,7 %). Největší poptávka

po nových kancelářích byla autory studie zaznamenána v dlouhodobě oblíbených lokalitách – v Praze 4, Praze 8 a Praze 5.

Celkový objem pražských administrativních prostor v závěru roku 2017 činil 3 342 100 metrů čtverečních – v průběhu uplynulého roku bylo na území hlavního města dokončeno celkem 136 tisíc metrů čtverečních kancelářských ploch v jedenácti objektech. K optimismu developerů a agentů jistě přispívá i fakt, že většina z nich byla z důvodu vysoké poptávky v době svého dokončení předpronajata.

V prvním kvartálu letošního roku se na území Prahy ve výstavbě nacházelo necelých 309 tisíc metrů čtverečních ploch; letos by jich měly být dokončeny zhruba dvě třetiny – 203 400 metrů čtverečních, a to jak v rámci novostaveb, tak rekonstrukcí. Největší kancelářskou novostavbu dokončenou v letošním roce představuje budova ČSOB HQ. II a objekt Visionary, z rekonstrukcí pak budova A v BB Centru. Rok příští by pak měl přinést dokončení minimálně 105 tisíc metrů čtverečních ploch.

Neobsazenost kancelářských prostor v Praze v průběhu roku 2017 poklesla z 10,55 na 7,47 % a lze očekávat, že se i letos bude držet na úrovni mezi 7 a 8 procenty. Nejnižší míru neobsazenosti vykazuje, stejně jako v roce 2016, Praha 8.

Aktuální nízká neobsazenost prostor se logicky podepisuje na výši nájemného. „V závislosti na zvyšující se obsazenosti kancelářských ploch lze s největší pravděpodobností očekávat mírný nárůst nájemného, s čímž souvisí i předpokládaný pokles pobídek, které zájemcům pronajímatelé poskytují,“ říká Zdenka Klapalová, managing director společnosti Knight Frank. Nejvyšší nájemné ve špičkových kancelářích se v závěru loňského roku v centru Prahy pohybovalo mezi 20 a 21 eury za metr

čtvereční a měsíc, v širším centru od 15 do 16,5 eura, dále od centra mezi 13,5 a 15 eury.

## BRNO

Celková výměra moderních kancelářských ploch v druhé polovině roku 2017 v Brně činila 551 800 metrů čtverečních, na nichž se budovy třídy A podílely 81 %. Hrubá realizovaná poptávka vloni celkově dosáhla 55 700 metrů čtverečních, kdy největší transakcí uplynulého roku se stal předpronájem v projektu Vlněna. Jak vyplývá ze studie ARTN, v průběhu letošního roku by na území Brna mělo být v pěti projektech dokončeno 51 100 metrů čtverečních kanceláří. Míra neobsazenosti se v závěru loňského roku „usadila“ na 7,3 %, nicméně vzhledem k vysoké poptávce, nižšímu počtu projektů a úrovni předpronájmů lze očekávat její další pokles. Naopak mírný růst lze předpokládat v případě nájemného, které v druhé polovině roku 2017 dosahovalo 13,5 eura za metr čtvereční a měsíc.

## OSTRAVA

Pouze jeden kancelářský objekt, budova ABC Alfa, která je součástí Asentál Business Centra, byl vloni dokončen na

území Ostravy. Díky tomu celková výměra administrativních ploch dosáhla 213 400 metrů čtverečních, z nichž 73 % tvoří budovy třídy A. Na letošní rok je opět plánováno dokončení výstavby jen jedné kancelářské budovy – Red House. Celková hrubá realizovaná poptávka vloni dosáhla 20 500 metrů čtverečních, meziročně to představuje nárůst o 44 %. Míra neobsazenosti se v druhé polovině roku 2017 ustálila na 13,3 % a lze očekávat – z důvodu malé nabídky a očekávané expanze nájemců – její další pokles. Naopak nájemné by mohlo mírně vzrůst, a to ze současných 11,50 eura za metr čtvereční a měsíc na cca 12 euro.

Jak naznačuje titulěk, v době, kdy je na trhu více volných pracovních míst než lidí, se kvalitní pracovní prostředí stává nástrojem k udržení stávajících a přilákání nových zaměstnanců. V praxi to znamená, že časy, kdy se lidé přizpůsobovali pracovnímu prostředí, začínají být minulostí. Dnes se pracovní prostředí, samozřejmě s ohledem na charakter práce, musí přizpůsobit lidem. Citliví jsou na to zvláště mladí lidé, kteří se v rámci studií porozhlédli po světě, a odborníci pracující v IT firmách.

Jana Hrabětová

Zdroj: Trend Report, ilustrační foto archiv redakce

RealityMIX magazínu

# SDÍLENÉ KANCELÁŘE: MÓDA, NEBO PRACOVNÍŠTĚ BUDOUCNOSTI?

**Flexibilita je jedna z věcí, která aktuálně hýbe tuzemským pracovním trhem. Stále více lidí, především těch mladých a působících v určitých profesích, se odmítá „upsat“ jednomu zaměstnavateli a pracuje na jednotlivých zakázkách pro více firem. Právě pro ně jsou centra sdílených kanceláří neboli coworkingová centra ideální volbou. Mohou je totiž využívat jen občas a přitom v nich mají vše, co potřebují.**

Do sdílených kanceláří ale často míří i „klasičtí“ zaměstnanci. Podle loňské studie „The workplace revolution“ společnosti Regus, patří k největším světovým provozovatelům servisovaných kanceláří, stráví více než polovina zaměstnanců,

konkrétně 53 procent, mimo kancelář, respektive práci na dálku, minimálně 2,5 dne v týdnu. Děje se tak na jednáních, prezentacích, obchodních cestách nebo na workshopech s kolegy či spolupracovníky.

Klasická coworkingová centra ovšem nejsou totéž co servisované kanceláře, byť rozdíl mezi nimi se v současné době hodně stírá. „Mnoho provozovatelů servisovaných kanceláří totiž prezentuje sdílenou kancelář jako součást své nabídky. Nicméně hlavním rozdílem zůstává skutečnost, že sdílené kanceláře fungují na bázi členství a jejich filozofie se zakládá na budování komunity,“ vysvětluje Lenka Šindelářová, Head of Consultancy & Research BNP Paribas Real Estate Česká republika. Do coworkingových center pak může přijít po předchozí rezervaci kdokoli.

Podle Radky Novak, partnerky a vedoucí týmu pronájmu kancelářských prostor ve společnosti Cushman & Wakefield, se sdílené kanceláře staly fenoménem posledních let především díky své flexibilitě, nákladovým úsporám a možnosti networkingu. „Ke konci roku 2017 činila celková plocha pražských sdílených kanceláří 16 500 metrů čtverečních. Letos by se měla průběžně

Pokračování na str. 20 »

» **Sdílené kanceláře: Móda, nebo pracoviště budoucnosti?**

Pokračování ze str. 19

navýšit až na 27 500 metrů čtverečních,“ nastiňuje vývoj trhu v tomto segmentu Radka Novak. K projektům, které k nárůstu letos významnou měrou přispěly či ještě přispějí, náleží například Business Link v holešovickém projektu Visionary, pod nímž je podepsána Skanska Property Czech Republic, a dva HubHuby společnosti HB Reavis. „Visionary je naším prvním projektem v Praze 7 a musím říct, že zájem o moderní kanceláře v těsné blízkosti Nádraží Holešovice předčil naše očekávání. Těší nás, že vedle renomované poradenské společnosti bude ve Visionary sídlit i reklamní agentura WMC/ACTUM Digital,“ řekla Marie Passburg, ředitelka Skanska Property. Díky projektu Visionary, jehož dokončení proběhlo na jaře, se trh rozrostl o bezmála pět tisíc metrů čtverečních sdílených kanceláří zaměřených na korporátní sektor. HB Reavis v létě otevře HubHub v ulici Na Příkopě, kde budou k dispozici dva tisíce metrů čtverečních, určených nejenom freelancerům, ale i začínajícím firmám a větším týmům

**NEJDŮLEŽITĚJŠÍ JE BÝT FLEXIBILNÍ**

**Marek Kupka, burzovní makléř společnosti Cyrrus, využívá sdílené kanceláře třetím rokem. Cení si na nich především profesionálního servisu.**

**Jak dlouho už sdílené kanceláře využíváte?**

Kanceláře v Regusu využívám od září 2015. Důvod? Regus nám nabídl ideální podmínky.

**Jak se za tu dobu tato služba proměnila?**

Pro naši práci potřebujeme reprezentativní prostory a profesionální servis pro naše klienty. A to nám sdílené kanceláře poskytují. Se službou jsme spokojeni a nijak nás netrápí, že se za dobu, co ji využíváme, příliš nezměnila. Naopak nás těší, že si udržuje svůj standard.

**Využíváte kanceláře pravidelně?**

Ano, od pondělí do pátku od 8 do 17 hodin.

**Co je podle vás hlavním benefitem takových kanceláří?**

Považuji tuto službu za velmi zajímavou pro začínající a malé firmy. Možnost být flexibilní je v dnešní době velmi žádaná.

**Co by se podle vás mělo zlepšit?**

Pomalu začíná být problém s parkováním, podzemní parkoviště je plné, parkoviště pro klienty malé. V této oblasti rozhodně vidím prostor ke zlepšení.

(lk)

a projektům. „O coworkingové prostory je v Praze velký zájem, proto už nyní jednáme o dalších atraktivních lokalitách. Do konce roku otevřeme HubHub ještě i v Paláci ARA v centru města,“ říká Petr Herman, ředitel HB Reavis pro Českou republiku.

**SDÍLENÉ KANCELÁŘE VČERA A DNES**

Neoficiálním předchůdcem coworkingu je tzv. hot desking, který se ve Spojených státech rozšířil na přelomu 80. a 90. let minulého století. V rámci snižování nákladů se některé firmy rozhodly přidělit více zaměstnancům jednu židli. Koncept se osvědčil – díky pravidelné rotaci a pečlivému plánování se podařilo snížit provozní náklady až o 30 procent. První coworkingové centrum bylo otevřeno v San Francisku, a to v roce 2005. Od té doby se počet coworkingových projektů rozrostl na více než 15 tisíc. „V České republice se první takové centrum objevilo o čtyři roky později, kdy COFFICE v Praze otevřelo své první prostory sdílených kanceláří. Aktuálně se na území hlavního města nachází 43 center sdílených kanceláří, jejichž výrazný nárůst lze očekávat v průběhu letošního roku,“ přibližuje historii a současnost sdílených kanceláří Radka Novak.

„Většina coworkingových center je vedena místními provozovateli. Dosud jediným mezinárodním řetězcem operujícím na našem trhu je Impact Hub, jehož centra v Praze a Brně patří mezi největší u nás,“ uvádí Lenka Šindelářová. Největší společností provozující v České republice coworkingová centra je Regus, původně provozovatel výhradně servisovaných kanceláří, který se pružně přizpůsobil poptávce a coworkingový koncept zapracovává do stávajících center. Jak vyplývá z aktuální studie společnosti Cushman & Wakefield, Regus momentálně provozuje pro coworking 6 430 metrů čtverečních kancelářských ploch. Druhý největší podíl – 4 700 metrů čtverečních – má Business Link. Největším světovým provozovatelem těchto kanceláří je We Work. Ten v České republice ještě neoperuje, ale – jak podotýká Radka Novak –, po našem trhu se již rozhlíží.

**Sdílené kanceláře v regionech**

Město	m <sup>2</sup>	Počet center
Praha	16 519	42
Brno	4 140	8
Ostrava	1 930	4
Ostatní města	2 600	21

Zdroj: Cushman & Wakefield

**PRÁCE Z DOMOVA JE NA ÚSTUPU**

Zatímco ještě před dvěma třemi lety byla v České republice „hitem“ práce z domova, podle průzkumu společnosti Regus dnes tuto formu preferuje zhruba třetina lidí. Důvodů, proč

od ní ustupují pracovníci i zaměstnavatelé, je celá řada. Patří k nim nesoustředěnost, ruchy a zvuky domácnosti, neschopnost odlišit pracovní a soukromou část dne, rodina vyžadující pozornost a také nedostatečná konektivita. Informační a komunikační technologie, díky nimž je možné koordinovat tým i komunikovat s kolegy na dálku, třeba Skype, WhatsApp nebo Messenger, a úložiště typu Dropbox a Google Drive pro sdílení dokumentů, totiž vyžadují stabilní a rychlé připojení k internetu. A právě v tom tkví úskalí práce z domova.

„Konektivita se stala nejdůležitějším pilířem, i proto náš průzkum ukázal odklon od home office i práce v dočasném prostředí typu kaváren. Právě technologické vybavení a připojení je vedle vybavené kuchyňky či služeb recepce hlavní devizou ve sdílených a servisovaných kancelářích,“ míní Karel Pelán, country manager globální společnosti Regus pro Českou republiku a Slovensko.

Sdílené kanceláře poskytují veškeré potřebné kancelářské vybavení a administrativní zázemí, včetně počítačové sítě, kvalitního internetového připojení a síťové tiskárny. Kromě otevřeného prostoru jsou k dispozici i kanceláře pro jednoho či pro dva, stejně jako plně vybavené zasedací či konferenční místnosti. Samozřejmostí je kuchyňka, sociální zařízení, místo pro odpočinek či terasa. „Stále více center cílí i na zkušené

podnikatele a nabízí benefity jako saunu či sdílení aut. Některá centra jsou zaměřena na rodiče a provozují miniskolku,“ popisuje trendy Lenka Šindelářová s tím, že cílem servisovaných kanceláří je, aby se klient nemusel o nic starat.

„Většina lidí, kteří chtějí sdílenou kancelář využít, si místo rezervují předem. Menší kanceláře to, vzhledem ke svému omezenému prostoru, i vyžadují. Nicméně pokud někdo přijde a chce začít pracovat, tak mu většina těch větších center dokáže vyjít vstříc a ihned mu poskytne zkušební den zdarma. Poté se člověk může rozhodnout, zda se stane stálým členem či nikoli,“ říká Lenka Šindelářová. Sdílené kanceláře totiž fungují na bázi členství. Každý člen v nich platí pouze za to, co potřebuje a tomu je uzpůsobené i členství a jeho výše, které se liší v závislosti na vybavení a poskytovaných službách.

Stálí uživatelé centra hradí pravidelný měsíční členský poplatek, zatímco jednorázové návštěvy bývají zpoplatněny za den, případně od hodiny. „Ceny za den se pohybují mezi 200 až 400 korunami. Výše členství se také liší v tom, zda používáte stále pracovní místo, nebo ne. Cena měsíčního členství s neomezeným přístupem a nestálým pracovním místem se v Praze pohybuje mezi třemi až čtyřmi tisíci korun,“ uzavírá Lenka Šindelářová.

Lenka Konvičková a Jana Hrabětová

▼ INZERCE

# Design & Build služby

## Návrh a realizace komerčních interiérů na klíč



Službu Design & Build lze připodobit dobře sešranému sportovnímu týmu. Architektonický návrh, projektová dokumentace, povolení na úřadech, stavební práce a dodání nábytku realizuje vlastní tým jednoho dodavatele a přebírá kompletní záruky za jednotlivé fáze díla. Vše s jednoznačným cílem uspořít náklady nájemcům, zefektivnit realizaci celého interiéru, dodržet harmonogram a usnadnit komunikaci mezi klientem a dodavatelem. Služba Design & Build je propojením firemní kultury s konkrétním prostorem a technickými možnostmi.

Funkční interiér kanceláří splňující nejmodernější trendy je dnes jedinečným benefitem, který v současné době pomáhá najít kvalitní zaměstnance.

Proč zvolit tuto službu:

- koordinace všech činností s jedním dodavatelem
- barevná kompozice interiéru dle korporátní identity
- akustické řešení pro maximální komfort při práci
- výběr z více variant architektonického řešení
- úspora nákladů i času při celé realizaci
- maximální efektivita využití prostor
- vybavení interiéru nábytkem
- transparentní rozpočet

Zrealizovali jsme více než **350 000 m<sup>2</sup>** kancelářských ploch – nové pracovní prostředí jsme vytvořili pro více než **350 firem**

Zaměstnáváme více než **70 profesionálů** v oboru architektury, stavitelství a pracovního prostředí



Město Žirovnice

# S ÚCTOU K LIDEM I TRADICI

**Smysl pro komunitu. Blízko k lidem, ne pouze na dosah dálnici. Podpora průmyslového dědictví a genia loci regionu díky rozvoji industriálních areálů s dlouholetou tradicí a jejich přizpůsobování současným trendům. I o tom mohou být investice, development, řízení a správa průmyslových nemovitosti.**

Právě tak to vidí Roland Hofman, předseda dozorčí rady manažerské a investiční skupiny M.L. Moran, do jejíhož portfolia spadají průmyslové parky stojící na mnoha místech České republiky.

**Za prioritní v rámci vašich industriálních parků považujete „budování komunity“. Co to ale v tomto případě konkrétně znamená?**

Vytváření komunity začíná územním plánem. Když jsem studoval v Londýně a získával zde své mezinárodní manažerské zkušenosti, byla pro mě právě britská metropole obrovskou inspirací. Fungoval zde totiž „masterplan“, který citlivě řešil stavební změny v jednotlivých částech Londýna s dopadem na celistvost celého města. Vše se řešilo s časovým přesahem, developéři i vedení města pracovali s komplexními vizemi. Tam si nikdo neřekl, „nějak to bude fungovat“; důsledně udržovali historické vazby. V Česku se stále stavělo víceméně pro jednotlivce, kdekdo byl „developer“, kdežto v Londýně už fungovaly fondy s jedním vlastníkem. To se mi líbilo, tak jsem chtěl pracovat. A to mě také přivedlo k vizi „budování komunity“, kterou se nyní snažíme uplatňovat v našich industriálních parcích.



## **Jak takovou komunitu vytváříte?**

Každou komunitu považuji za unikátní vzhledem k sociálnímu složení obyvatel v ní žijících. Záměrně říkám „v ní žijících“, protože my na rozdíl od mnoha developerů nebudujeme fabriky a sklady kdesi u dálnice a na zelené louce. My stavíme na historických základech s ohledem na možnosti dané oblasti.

Žijeme a rosteme s lidmi. Proto nutně volíme jiný přístup v Praze než v Tachově, Bruntále i Žirovnici.

### Ačkoli jdou vaše industriální parky doslova napříč republikou, mají z hlediska investic, developmentu a skladby nájemců něco společného?

Development si řídíme a dozorujeme sami, v jednotlivých areálech osobně trávíme několik dní v týdnu. Společným jmenovatelem všech našich parků jsou historické kořeny a respektování přirozených předností lokalit. Jde o příměstské nebo dokonce městské areály. To je hodně definující. Stavíte-li na zelené louce, startovací realitou je pole. V našem případě je to život místních lidí, kteří od pradávna hledají prostor ke vzájemné komunikaci, sdílení a uspokojování svých potřeb – a přesně to musí splňovat každý development. Kantýna, školka, ubytování pro celé rodiny, školicí místnosti, nová společná prostranství. Společné pro naše industriální parky je i to, že naši nájemci spolu dobře koexistují. Raději odmítneme solidního nájemce, než aby narušoval celistvost areálu a komunity. I proto portfolio našich klientů tvoří jen ti dlouhodobí. Například v Tachově působí společnost Alfa Plastik vyrábějící plastové výlisky, spo-

lečnost Formy Tachov vyrábějící vstříkovací formy nejen pro tyto plastové výrobky, firma SILBEC CZ zajišťující expedici, pracovní agentura Lymass CZ, společnosti KDK Automotive Czech či INOTECH ČR vyrábějící pro automobilový průmysl, a tak bych mohl pokračovat. Zkrátka symbióza.

### Máte inspiraci a recept jak rozvíjet průmyslové parky, aby z nich měli užitek i lidé žijící ve městě a regionu?

Nejsilnější inspiraci čerpám z vlastního pozorování, založeném na osobním zápalu a individuálním přístupu, který je u mě hodně intuitivní. Jako tým nepracujeme podle šablon. Chceme dělat development zohledňující skutečné potřeby lidí. Například v našem parku v Tachově historicky existovala jedna fabrika s názvem Strojplast. Její zaměstnanci nyní pracují částečně ve společnostech v našem areálu, další doslova „za plotem u sousedů“. Znají se, potkávají se třeba cestou do práce, ale společná kantýna, nákupní možnosti, školka a jiné je mnohem více spojí dohromady. Součástí naší vize pro Tachov je právě vytvoření komunitní části areálu. V budoucnu si tak dovedu představit, jak zaměstnanec říká kolegovi: „Honzo, vyzvedni prosím mou Terezku ve školce, potřebuji si tady ještě rychle něco dodělat,

*Pokračování na str. 24 »*

▼ INZERCE

## Unikátní soubor šesti komfortních domů 6+kk

# Vily Čestlice

- Nízkoenergetický standard
- Vily o dispozici 6+kk
- Podlahová plocha 196 m<sup>2</sup>
- Garáž + 2 parkovací stání

### Exkluzivní prodej

#### Private Estate

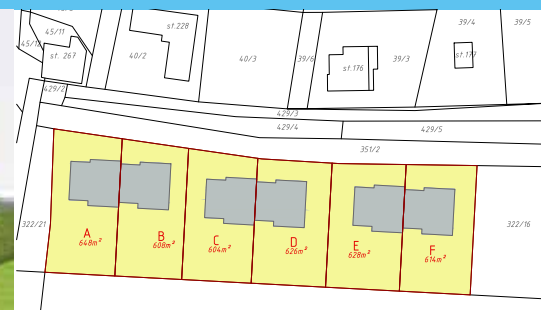
Tel.: +420 723 057 671

E-mail: [lauer@private-estate.cz](mailto:lauer@private-estate.cz)

[www.vilacestlice.cz](http://www.vilacestlice.cz)

- Skvělá dopravní dostupnost
- Veškerá občanská vybavenost
- ZŠ a MŠ v místě
- OC Čestlice na dosah, OC Chodov do deseti minut

**Private Estate**



potkáme se ve vlaku“. Chápete, jak to myslím – rodiče budou opravdu blízko svým dětem. A uvedu ještě jeden úspěšný „pražský“ projekt, a sice areál Korunního Dvora na Vinohradech, kde jsem předsedou výboru SVJ. Sdružení vlastníků jednotek, které se váže k tomuto areálu v Korunní 810, počtem svých obyvatel přesahuje průměrnou českou obec. Zvýšením obsazenosti areálu (což jde ruku v ruce právě s rozvojem komunity) ovlivňujeme zcela přirozeně spotřebu a služby v celé lokalitě. Není náhodou, že v přímém sousedství našeho areálu v Korunní ulici začaly fungovat osobitě kavárny a obchody.

### **Jaká je realita v Tachově, Bruntále a Žirovnici, do které budete svoje vize promítat?**

V každém z našich industriálních parků svou vizi opíráme o návaznost na historické průmyslové dědictví regionu a jeho další rozvoj. V Tachově i v Bruntále je to výroba plastů pro nejrůznější účely, v Žirovnici knoflíkářství. K tomu se ve všech třech areálech v posledních letech přidružuje i výroba součástek pro automobilový průmysl.

### **Na Tachovsku průmysl nejspíš těží z blízkosti hranic s Německem, že?**

Ano – díky hranicím a dálnici D5 v blízkosti našeho areálu vznikla aglomerace s industriálními zónami v Boru u Tachova či ve Stříbře. Zatímco ty jsou však typickým příkladem greenfieldu u dálnice, náš areál je přímo ve městě a mnozí zaměstnanci sem chodí pěšky, jezdí na kole. Nejsou nuceni před rozbřeskem čekat na autobus a jet pak půl hodiny někam do polí. Industriální park Tachov je pro výrobu plastů využíván od svého vzniku v roce 1967. Našimi klienty jsou zavedené, dodnes stabilní výrobní podniky, které na trhu působí desítky let. Tachovský areál je brownfieldem, v důsledku čehož první fáze tvorby komunitní části areálu vyžadovala sanaci starých zátěží a předinvestiční přípravu pozemků. Nyní se zaměřujeme na zřízení moderního ubytování pro celé rodiny, závodní jídelny, školky, mobilní čerpací stanice, zvelebení společného prostranství. Za minulé éry Strojplastu bylo přímo součástí areálu i technické učiliště – jeho opětovně propojení a sepětí s naším areálem je také součástí naší vize. K dispozici máme dostatek volných prostor pro výstavbu dalších hal.

### **Bruntálsko je regionem s vysokou nezaměstnaností. Řekla bych, že i proto vás tam vidí rádi...**

Každé nové pracovní místo je tu důležité. Náš průmyslový park je přímo obemknut městskou zástavbou, je tedy přirozenou součástí městské komunity a jejího života. Supermarket, moderní autobusové a vlakové nádraží, okresní nemocnice, městský

úřad jsou v pěší vzdálenosti. Už samotnou sanací a vyčištěním průmyslových pozemků na naše náklady zlepšujeme životní prostředí obyvatel. Současnou prioritou je odklon nákladní dopravy z rezidenční části a zvelebení další části průmyslových pozemků nacházejících se v průmyslové zóně „Východ“. Na nich hodláme vystavět několik hal pro výrobu s vysokou přidanou hodnotou - naprosto klíčovou pro budoucnost naší ekonomiky, čímž vytvoříme více než pět set nových pracovních míst. Věřím, že v Bruntále se naše činnost časem propíše do zvýšené životní úrovně místních obyvatel, širších spotřebních možností a vyšší vzdělanosti. Již nyní spolupracujeme s místní odbornou střední školou, studenti docházejí k nám do areálu. Chceme se podílet na nových kurzech a vzdělávacích projektech.

### **Žirovnice na Vysočině. Knoflíkářství má v místním zrekonstruovaném pivovaru dokonce i svoji expozici...**

V Žirovnici naše vize a dlouhodobé záměry stále ještě vytváříme, protože majoritu ve zdejším průmyslovém areálu (KPŽ Holding) jsme získali teprve před rokem. K místnímu fungujícímu knoflíkářskému podniku s téměř 150letou historií přistupujeme s velkou pokorou, ale i s vědomím, že knoflíky jsou dnes okrajovým trhem, a proto nyní tvoří jen cca pět procent obrátu firmy. Její vedení transformovalo hlavní část produkce na výrobu a lisování plastů, sloužících jako součástky automobilových světel. Tento směr chceme zachovat a vedle knoflíkářství dále rozvíjet. A samozřejmě i zde prohlubovat komunitní život – i s ohledem na to, že průmyslový areál je místním největším zaměstnavatelem.

### **Propojení průmyslových areálů se životem města znamená i spolupráci s místní municipalitou. Jak složité to bývá?**

Podstata naší práce – budování komunit, umístění našich areálů přímo ve městech a dodržování zásady ohleduplného developmentu v souladu s historickým dědictvím – je samo o sobě předzvěstí pozitivních vztahů s municipalitami. My nezastavujeme úrodnou půdu, nikoho nepřipravujeme o práci, nejsme v konfliktu. Naopak. Úspěšným rozvojem naší činnosti dlouhodobě zvyšujeme životní úroveň v celé oblasti. S municipalitami máme shodné záměry. Rychlost a průběh jejich dosahování nicméně s přístupem místních úřadů pochopitelně souvisí. Opět uvedu příklad: velmi přínosná je naše spolupráce se starostou města Bruntál Petrem Rysem, který má zájem zlepšit životní podmínky obyvatel, vychází nám vstříc, je pružný, otevřený našim nápadům, snaží se hledat a co možná nejrychleji dosahovat kompromisních řešení se zřetelně pozitivním dopadem na komunitu.

Jana Hrabětová

Ilustrační foto Wikipedia

realitymix.cz





# VIRTUÁLNÍ REALITA – NOVÁ DIMENZE PLÁNOVÁNÍ PRŮMYSLOVÝCH NEMOVITOSTÍ

**Herní průmysl je virtuální realitou okouzlen už řadu let, svoje uplatnění ale pomalu nachází i v dalších, zcela odlišných oborech. V takovém počítačem simulovaném prostředí je dnes možné si nanečisto vyzkoušet složitou operaci kolena, krizovou akci při armádním výcviku nebo pilotování private jetu. Oblast nemovitostí se k využití virtuálního zážitku s velkým úspěchem přidává.**

Virtuální realita, která poprvé spatřila světlo světa přesně před padesáti lety, je technologií, jež lidem umožňuje integrovat se do simulovaného trojrozměrného prostředí. Subjektivní pocit skutečné reality budí nejčastěji vizuální a sluchové, ale i hmatové a další zážitky. K zapotřebí jsou k tomu kromě počítače a joysticku také brýle či helma pro virtuální realitu, případně

další části oděvu snímající pohyb a stimulující hmat, například rukavice. Tato technologie dokáže převzít kontrolu nad našimi smysly a vyvolává psychologický dojem reálného světa: „Skutečně věřím, že se právě odehrává to, co vidím a slyším, nahmatám.“

## ČAS JSOU PENÍZE

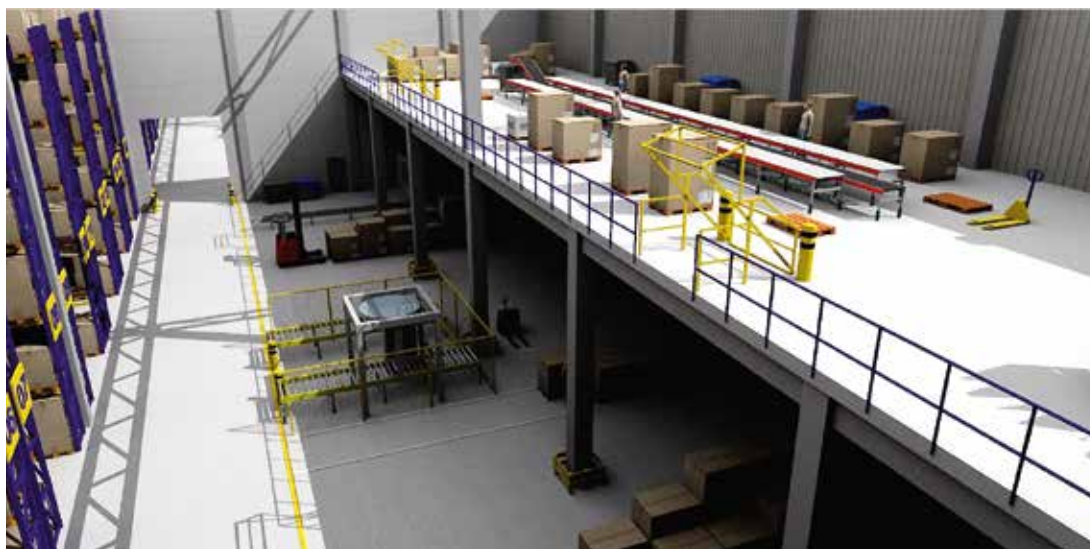
To, co vypadá jako sci-fi známé jen z videoher, se dnes stává vítaným pomocníkem při prohlídce a plánování, rezidenčních, výrobních a skladových prostor. Zatímco realitní kanceláře u nás k využití virtuálního prostředí přistupují spíše váhavě, v zahraničí už je virtuální zážitek z nového domova poměrně běžný. Třeba Sotheby's nabízí virtuální prohlídku luxusních rezidencí a redukuje tak zájemce o skutečnou prohlídku na ty skutečně vážné. Šetří tím čas a náklady svoje i potenciálních zájemců.

Výrobní a logistické společnosti jdou ve využití počítačově vytvořeného prostředí ještě dál. Umožňují budoucím uživatelům nemovitosti pomocí zážitků z virtuální reality naplánovat svoje provozní prostory a procesy. Již řadu let jsou budovy, výrobní linka a výrobní závody plánované a designované pomocí speciálních softwarů, jako je CAD (Computer-Aided Design),

*Pokračování na str. 26 »*

CAAD (Computer-Aided Architectural Design) nebo BIM (Building Information Modeling). Tyto systémy jsou základem pro práci architektů a projektantů, ale při plánování a projektování vnitřního prostoru začínají ztrácet na atraktivitě. Jejich možnosti pro zahrnutí lidského faktoru do plánování už v rané fázi projektu jsou totiž oproti virtuálnímu prostředí značně omezené. Za takový typický lidský faktor lze považovat třeba vnímání velikostí a vzdáleností, uživatelský komfort, ale také prostorová omezení na konkrétním pracovním místě.

To jsou všechno důležité aspekty při plánování průmyslové nemovitosti. To totiž zahrnuje mnoho kritérií, zpravidla pracuje s optimalizací materiálového toku a vyžaduje maximální využití zdrojů, materiálních i těch lidských. Virtuální realita tak nachází své využití jak v oblasti výrobních, tak i logistických prostor. Mezinárodní logistický provider DACHSER třeba vloni na veletrhu transport logistic v Mnichově představil layout svého nového distribučního centra v rakouském Hörschingu u Lince s pomocí brýlí pro virtuální realitu. Pro modelování



a naplánování všech skladových operací využil speciální software pro virtuální realitu, který nasimuloval reálné vybavení, podmínky a procesy ještě před tím, než se nová budova vůbec začala stavět. Vzdálenosti mezi různými skladovými zónami, šířka regálových uliček, logika umístění mezaninu i automatických vychystávacích technologií, to vše si mohou nastávající uživatelé takových projektů vyzkoušet doslova na vlastní kůži. Technické výkresy a 3D projekce tak mají dalšího do party. Přidanou hodnotou není jen emoce, kterou virtuální zážitek dozajista poskytuje. Především jde o další rozměr plánování. U skladových nemovitostí se tak pod drobnohled dostávají kritické momenty jako je křížení manipulačních tras a velikost či logika umístění vychystávacích zón a další. Virtuální

prostředí může předem poukázat na prostorové či lidské úspory a zabránit potenciálně kolizním situacím ve skladu.

Výroba, a to zejména automotive, dala virtuálnímu plánování ještě další rozměr. Virtuální prostředí nejenže umožňuje výrobcům postavit či přizpůsobit výrobní prostory přesně na míru potřebám výrobní linky. Dnes už se dokonce celé procesy na výrobní lince samotné simulují ve virtuálním prostředí. Lidé, přepravníky, mechanická obsluha i robotická zařízení, ti všichni mají svá virtuální dvojčata dávno před tím, než ke spuštění nové továrny či linky dojde.

Je to právě automotive segment, který vývoj v oblasti virtuální reality žene dál. Většina VR systémů používá navigaci pomocí počítačové myši a joystiku. To je ale pro tak sofistikované použití v průmyslu méně dokonalé a zkresluje vnímání vzdáleností. Proto se používají VR systémy snímající chůzi. Lidská chůze je pro navigaci ve virtuálním prostředí velmi instinktivním nástrojem, a tak umožňuje zapojit do procesu plánování, vývoje a testování i úplné laiky, kteří budou pozdější pracoviště v budoucnu

užívat. Nejnovější VR systémy využívají technologii „real walking“, kdy si uživatel ve virtuální realitě myslí, že jde po rovné cestě, ale ve skutečnosti chodí v reálné místnosti v kruhu. Virtuální realita se nad uživatelem totiž neustále nepozorovaně otáčí ve směru hodinových ručiček.

To, že je virtuální prostředí budoucnosti spojovanou s Průmys-

lem 4.0, potvrzuje i experimentální pracoviště Testbed, které vzniklo při Národním centru Průmyslu 4.0 v Praze vloni na podzim. Jedná se o koncept zkušební výrobní linky, která díky variabilitě strojů, robotů, softwarových nástrojů a právě kombinace rozšířené a virtuální reality umožňuje testovat postupy Průmyslu 4.0 před jejich zavedením do reálné průmyslové výroby.

Výhody virtuálního prostředí pro oblast logistických a výrobních prostor jsou tedy i přes vysoké náklady nasnadě. Možnost předem si osahat nemovitost a instalované technologie ušetří čas i finance a dokáže efektivně předcházet krizovým situacím. Virtuální realita tak přináší nejen emocemi nabitě prožitky, ale také téměř neomezené možnosti plánování.

*Andrea Pitronová, ilustrační foto archiv autorky*



Zeleň v budoucím logistickém parku LiNK Nitra West

# CERTIFIKACE SE STÁVÁ NUTNOSTÍ

**Design, inovace, moderní technologie, certifikace LEED a BREEAM – pojmy, které dnes považujeme za běžné u moderních kancelářských budov i rezidenční výstavby. Trh industriálních nemovitostí je oproti tomu stále vnímán jako čistě funkční výstavba skladů a výrobních hal. David Labardin, generální ředitel společnosti Linkcity Czech Republic, ale říká, že i zde to může být jinak.**

**Trh industriálních nemovitostí v Česku je stále na vzestupu. Podle analýzy Industrial Research Fora bylo u nás jen za letošní první čtvrtletí dokončeno více než 180 tisíc metrů čtverečních ploch. Trvající poptávku však uspokojují převážně velcí nadnárodní aktéři, kteří zde působí dlouhé roky. Má někdo nový vůbec ještě šanci uspět?**

Vstup do tohoto specifického segmentu jsme dlouho zvažovali. Zkušenosti z České republiky máme – působíme tu

déle než deset let, postavili jsme přes tisíc bytů ve více než deseti projektech napříč celou republikou, a také jeden hotel. Je ale pravda, že vstupujete-li na konsolidovaný trh a chcete na něm uspět, musíte přinést něco navíc, a to jak potenciálním nájemcům a jejich zaměstnancům, tak všem obyvatelům příslušné lokality.

Tím, co rozhoduje u nájemců, může být třeba to, že jim při BTS výstavbě na míru zjednodušíte život. A přesně to je naší konkurenční výhodou – usnadňujeme a urychlujeme celý proces výstavby.

## Čím je tato konkurenční výhoda způsobena?

Vzhledem k tomu, že Linkcity Czech Republic je členem stavebního koncernu VCES a mezinárodní developerské sítě Linkcity, patřící do skupiny Bouygues, nájemci komunikují pouze s jednou jedinou entitou, která za development jejich projektu zodpovídá. Nezdržují se tím, že musejí jednat s komerčním developerem, který pak vše řeší s generálním dodavatelem. Díky tomu, že VCES má jako generální dodavatel více než 25letou zkušenost z výstavby široké škály průmyslových nemovitostí, Linkcity Czech Republic disponuje technickým know-how a zázemím velké korporace. Dokáže tak stavět nemovitosti šité nájemcům na míru a vyhovět i jejich velmi náročným technickým požadavkům. K těm patří kupříkladu integrace specifického technologického vybavení – automatických výro-



Pokračování na str. 28 »

### » Certifikace se stává nutností

Pokračování ze str. 27

ních linek, robotů a podobně. Příkladem je Nitra, kde VCES stojí za designem a výstavbou pro britskou automobilku Jaguar Land Rover.

### Mluvil jste o nájemcích. Co ale znamená „být jiný“ ve vztahu k těm, kteří budou v logistickém parku pracovat?

Česká republika se řadí k zemím čím dál více směřujícím k udržitelnému rozvoji; na oblibě zde získává nízkoenergetické bydlení, a pokud lidé pracují v kancelářských budovách, chtějí i zde mít zdravé vnitřní prostředí. Není proto divu, že i v logistickém a industriálním segmentu roste poptávka po zelených stavbách se sofistikovaným interiérovým řešením. To totiž může pro zaměstnavatele znamenat velkou konkurenční výhodu při získávání kvalifikovaných a loajálních pracovníků. Když si má nájemce vybrat, do kterého logistického parku jít, může být pro něj přesně tento faktor tím rozhodujícím jazyčkem na vahách. Myslíme proto na to, aby se zaměstnanci cítili dobře nejen v kancelářích, jejichž interiéry vypadají, jako by šlo o administrativní budovu v centru města – mají zajímavý design, dostatek přirozeného denního světla a inteligentní osvětlení, výhled do zeleně. Obdobně přistupujeme i ke skladům a výrobním halám: jdeme nad rámec norem například v jejich izolačních parametrech i v podílu přirozeného denního světla. Vezmeme-li v úvahu, jak velkou plochu mají naše budovy, chceme ekologicky řešit i jejich střechy. Když je ozeleníme, zapadnou lépe do krajiny. A uvažujeme také nad tím, aby byly schopné vyrábět energii – ať už prostřednictvím solárních panelů či malých větrných turbín. K tomu všemu je samozřejmě třeba vybudovat kvalitní infrastrukturu zahrnující výbornou dopravní dostupnost (jak autem s možností bezplatného parkování, tak i prostředky MHD, případně na kole), kantýnu, ubytování, možnosti volnočasových aktivit v místě, příjemný exteriér parku s krajinnotvornými prvky. Ale to by bylo na delší povídání...

### U všech svých projektů využíváte metodiku BIM. To však u industriálních nemovitostí nebývá příliš obvyklé. Co vás k tomu vede?

Není důvod, aby i zde nefungovala technologie BIM (*Building Information Management = proces vytváření a správy dat o budově během celého jejího životního cyklu – pozn. red.*) stejně dobře jako například u bytových domů nebo administrativních budov. Právě BIM považujeme u industriálních nemovitostí za velkou inovaci. Přináší totiž efektivní vynakládání financí, vysokou kvalitu staveb i nižší náklady spojené s facility managementem. Zjednodušeně řečeno, máme k dispozici digitální model budovy, který se využívá po celou dobu životnosti



I v logistických parcích mohou mít kanceláře neatrýlý design (ilustrační foto z projektu Linkcity ve Francii).

stavby. Do procesu jeho tvorby a správy se zapojují všechny strany stavebního procesu - architekt, projektant, generální dodavatel i jeho subdodavatelé. To umožňuje sledovat cestu všech konkrétních stavebních prvků od výroby až po jejich zakomponování do celého objektu. Veškerá data se centralizují na jednom místě v cloudu a díky tomu jsou vždy aktuální a dostupná. Vzhledem k tomu, že BIM umožňuje shromáždit veškeré informace o budově a instalovaném vybavení, má facility manager k dispozici kompletní přehled o spravovaném majetku. Mezi sdílené údaje mohou patřit konstrukční, materiálové a užitné vlastnosti zařízení, jednotkové ceny, plán kontrol a výměn, investiční a provozní náklady a jiné. BIM navíc umožňuje simulovat i budoucí stav věcí – to znamená, že už při projektování budovy dokážeme například spočítat očekávanou spotřebu energie, detailně analyzovat potřeby na její vytápění a chlazení či lépe koordinovat a optimalizovat instalaci potřebného zařízení ve skladech a výrobních halách.

### Téměř mantrou se dnes u komerčních realit stala certifikace. Čeká to i segment průmyslových nemovitostí?

Certifikace je zejména pro velké nadnárodní nájemce známkou kvality. Vedle LEED a BREEAM se nyní prosazuje i novinka – WELL. Ta hodnotí kvalitu vnitřního prostředí a takto certifikovaná budova může být dobrým motivačním prvkem při akvizici zaměstnanců. Velcí a prestižní nájemci už do jiných než certifikovaných kancelářů či obchodních center ani nejdou. Stejný trend očekáváme i u industriálních a logistických nemovitostí – a tím nemám na mysli jen jejich kancelářské prostory, ale i sklady. Proto všechny tři naše logistické parky v Hradci Králové, Olomouci a Nitře, které máme ve výstavbě, aspirují na certifikaci BREEAM. Ta v sobě vlastně shrnuje všechny inovace i pokročilé technologie, které do našich projektů vkládáme.

Jana Hrabětová, ilustrační foto archiv redakce  
RealityMIX magazínu



 **bytyPodebrady.cz**

## MODERNÍ BYTY

V BLÍZKOSTI LÁZEŇSKÉ KOLONÁDY

Vysoký standard vybavení  
Energetická třída B

▼ INZERCE



## MODERNÍ BYDLENÍ UPROSTŘED ŽELEŇĚ

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](http://www.lipeneckypark.cz)

  
NATLAND  
GROUP REAL  
ESTATE

# AŽ SE BUDE PSÁT ROK 2023...

**Až do konce července má odborná i laická veřejnost možnost seznámit se s oficiální verzí návrhu Metropolitního plánu, nového územního plánu pro Prahu, který je připraven na první kolo veřejného projednávání.**

Od 27. června pak budou mít občané, městské části i další instituce v souladu s požadavkem stavebního zákona třicet dní na podání připomínek. „Po fázi, kdy plán připravovali odborníci Institutu plánování a rozvoje, přicházejí na řadu městské části, orgány státní správy a obyvatelé města. V souvislosti s tím chystáme celou řadu aktivit a setkání, na kterých se budou moci všichni záměrníci s návrhem seznámit. Detailní znalost konkrétního území, kterou mají občané a městské části, je pro další přípravu dokumentu zásadní. I proto jsme čas na prostudování prodloužili o dva měsíce,“ řekla náměstkyně primátorky hlavního města Prahy Petra Kolínská.

V návrhu Metropolitního plánu je komplexním způsobem ztvárněna vize rozvoje Prahy na příští desetiletí. Plán, jímž se bude řídit veřejná správa, investoři i občané, neřeší detaily



jednotlivých domů a parcel, ale koncepci celého města, a to včetně rozvoje infrastruktury nebo ploch určených pro novou bytovou výstavbu. „Do návrhu plánu se promítly desítky hodin jednání, názory odborných recenzentů i právníků, vůle státní správy, městských částí a dalších institucí. Proto jsme postupně vytvářeli další a další verze, ve kterých jsme se snažili o kompromis mezi mnoha zájmy a představami,“ řekl Ondřej Boháč, ředitel Institutu plánování a rozvoje Prahy (IPR), který návrh plánu zpracoval.

V souvislosti s tím Institut připravil množství informačních aktivit, během nichž bude plán občanům představovat. V Centru architektury a městského plánování (CAMP) bude až do konce července probíhat již zmíněná výstava, na níž si každý bude moci návrh plánu nejenom prohlédnout, ale od

## KREATIVNĚ A BEZ PŘEDSUDKŮ

**Design a architektura. Neustále nás obklopují, jsou přirozenou součástí našich dní, ale v běžném životě si to nejspíš příliš neuvědomujeme. Kdy jste si naposledy prohlédli sklenku, z níž pijete, křeslo, v němž odpočíváte, budovy, které míjíte cestou do práce?**

Avant Garde, výstava děl našich současných designérů, i toho, co přineslo uplynulé století, vám možná otevře oči. V Pavilonu G1 brněnského Výstaviště se v rámci Festivalu RE:PUBLIKA pořádaného ke stému výročí založení Československé republiky koná od 26. května do 17. června. „Výstavou chceme navázat na nejprogresivnější snahy v českém designu posledních stalet. Nebudeme se však ohlížet zpátky. Naopak. Chceme ukázat myšlenkově budoucnost, jakési svobodné město, které bude přístupné kreativě tvůrců i návštěvníků. Vznikne struktura, do které se nastěhují designéři a umělci se svými instalacemi a představí nám své vize a názory na to, co nás čeká. Maxim Velčovský, H3T architekti, Jan Plecháč a Henry Wielgus, Křištof

přítomných odborníků získat i další informace. Prahu bude také křížovat informační kontejner, který vždy na dva dny zakotví v některé z celkem sedmnácti pražských lokalit, aby lidé kvůli plánu nemuseli vážit cestu do centra. Od 16. 4. 2018 je dokumentace vystavena i na magistrátním webu [www.praha.eu](http://www.praha.eu) v Sekci plánování města a na webu [plan.iprpraha.cz](http://plan.iprpraha.cz).

## KONEC ROZPÍNÁNÍ MĚSTA?

Mezi hlavní cíle Metropolitního plánu patří zamezení rozšiřování zástavby do krajiny na periferii města. Namísto toho prosazuje, aby se nové budovy stavěly v transformačních územích, tzv. brownfields, tedy na místě starých továren, skladů či již nepoužívaných nádraží. Tím dojde k potřebnému zahušťování města, po kterém odborná veřejnost stále hlasitěji volá. Plán také navrhuje nové pojetí výškové regulace – nejenom, že výškové budovy nebudou moci vznikat jako nahodilé solitéry, ale bude možné je realizovat pouze v několika vybraných oblastech.

## KDY VSTOUPÍ V PLATNOST?

Od 27. června budou mít občané, městské části i další instituce v souladu s požadavkem stavebního zákona 30 dní na podání připomínek. Poté bude návrh plánu na základě připomínek upraven a proběhne druhé kolo veřejného projednání. Délka projednávání bude záviset na množství připomínek, které k návrhu přijdou – očekává se jich ale několik tisíc. Zastupitelstvo by mělo dopracovaný návrh schvalovat v roce 2022 a Metropolitní plán, který navrhuje pravidla rozvoje Prahy na příštích patnáct až dvacet let, by měl platit nejspíše od roku 2023.

Jana Hrabětová  
Ilustrační foto archiv IPR

*Kintera, Lucie Koldová a mnoho dalších uvede své vize formou děl určených pro širokou veřejnost,“ přibližují koncepci výstavy její kurátoři.*

Do **Svobodného města** budou zasazena díla jednotlivých současných designérů a samostatná instalace představí také mimořádné počiny designu posledních 100 let. Výstava, jejímiž kurátory jsou Ondřej Chrobák, Jan Press, Jiří Macek a Jana Zielinski, je připravena ve spolupráci s Moravskou galerií a bude doplněna speciálními projekcemi a venkovní instalací Křištofa Kintery. V rámci doprovodného programu jsou připraveny i komentované prohlídky, workshopy pro děti nebo projekce vizuálně zajímavých českých filmů z let 1918 až 2018.

(hrab)

# REALITNÍ TRH OČIMA...

## Radima Passera, zakladatele a generálního ředitele PASSERINVEST GROUP

Naštěstí se jako křesťan důvěřující ve svůj životě Pánu Ježíši Kristu nenechám naštvat tak, aby mne pohltil vztek. Nicméně v našem oboru podnikání není nouze o skutky, kterými se jako český národ nesmyslně trestáme víc než jakékoliv jiné evropské národy. Mám na mysli stavební legislativu, která vyžaduje celkovou reformu



a přepracování. Naučil jsem se slovem „bolševik“ označovat vše, co odporuje zdravému rozumu. A v této oblasti dlužno dodat, že porevoluční „bolševik“ si mnohdy počíná ještě mnohem hůř než ten předrevoluční. Všechny ty stupidní zákony a normy, které porevoluční „bolševik“ vytvořil v souvislosti s povolováním staveb, postavení nedotčené veřejnosti v nich, nemožnost realizovat v rozumné míře efektivitu ani strategické investice státu nebo města. Totální nepředvídatelnost rozvoje Prahy a naprostá nefunkčnost územního plánování a přímo neuvěřitelně hloupé normy ohledně osvětlení, hluku a koeficientů zeleně. Výsledkem je, že podle dnešní legislativy by nikdo nemohl postavit tak skvostné městské části, jako jsou například Královské Vinohrady.

Těší mne ale, že mnoho rozumných a konstruktivních politiků, v zásadě všichni architekti, stavebníci, další profesionálové a převažující část slušné veřejnosti, tedy všichni lidé, kterým záleží na tom, aby se životní úroveň obyvatel ČR přibližovala západní Evropě, začínají nahlas říkat, že stávající zvláštní porevolučního „bolševika“ je potřeba změnit. Prahu je třeba plánovat jako město pro nejméně dva miliony obyvatel, aniž by musela rozšiřovat své hranice. Nutností je dokončení nově plánované dopravní infrastruktury pro ČR i Prahu. Jedná se o zcela nově plánované trasy dálnic propojující regiony, vysokorychlostní železnice a zcela novou trasu pražského metra. Pak také provozní náklady na MHD, školství a prosperita jednotlivých živnostníků může dosahovat parametrů běžných ve vyspělých zemích. Praha musí růst do výšky s cca stometrovými budovami na všech vhodných místech i za cenu, že se názorově rozejdeme s jiným „bolševikem“, který si říká UNESCO. S odvahou to půjde.

Radim Passer



## PRO CHYTRÁ MĚSTA BUDOUCNOSTI

**Města se rozrůstají. Jestliže zhruba před sto lety v nich žil v průměru každý pátý člověk, dnes je to už více než polovina světové populace. Podle odhadů odborníků bude do roku 2050 zhruba sedm lidí z deseti na naší planetě bydlet ve městě.**

Jak počet obyvatel ve městech roste, je zvláště pro velké metropole stále obtížnější hledat cesty, jak být skutečně kvalitním místem pro život. Více obyvatel znamená vyšší nároky na dopravu a energii, větší spotřebu vody, ale logicky i zvýšenou produkci odpadu. Aby města tuto situaci zvládla, musí podle urbanistů a dalších odborníků projít zásadní proměnou.

### PŘÍKLADY CHYTRÝCH TECHNOLOGIÍ

**Chytré lampy** dokážou měřit znečištění ovzduší, hladinu hluku, nabízejí wi-fi připojení, nebo nabíjecí stanice pro elektromobily. A samozřejmě moderní LED osvětlení, které úsporně svítí.

**Projekt Inteligentní parkovací místa** počítá s tím, že by volné plochy k stání měly zobrazovat pomocí mobilní aplikace, která bude propojená s čidly a identifikační smyčkou přímo na parkovacím místě. Tím by se mělo do značné míry ulevit i metropolitní dopravě.

**Multifunkční lavičky** vybavené solárními kolektory dokážou sledovat stav životního prostředí nebo počasí a poslouží také jako nabíječka pro mobilní zařízení a přístup k wi-fi.

**Solární kontejnery** samy slisují odpad a v momentě, kdy se naplní jejich kapacita, zašlou pomocí zabudované simkarty informaci svozové společnosti o tom, že je třeba je vyvézt.

**Koncept chytré zastávky** je dalším příkladem, který představuje nový přístup ve využití chytrých technologií a multifunkčních řešení. Některé inovativní koncepty chytrých zastávek kromě informací o příjezdu a odjezdu konkrétního spoje mohou cestujícím zpříjemnit čekání na spoj poskytováním tepla v zimním období, připojením k internetu, napájením osobních přenosných zařízení a také pohodlným posezením.



Chytré pouliční lampy, dobíjecí stanice pro elektromobily, inteligentní odpadkové koše, čistá mobilita, nebo chytré lavičky. To jsou jen některé klíčové oblasti Smart City, projektů, které mají v konečné fázi usnadnit a zlepšit život obyvatel měst.

Do češtiny pojem Smart City překládáme jako chytré město. Toto slovní spojení se zvláště v několika posledních letech skloňuje poměrně často a mnozí z nás se s ním již setkali. Existuje ještě několik dalších termínů podobného významu; například Digital City, Intelligent City, nebo Information City, které v podstatě vyjadřují jiným pojmem to samé, co Smart City.

## CHYTRÁ MĚSTA VE SVĚTĚ

Samotný koncept Smart City se zrodil v průběhu 90. let minulého století ve Spojených státech. Téma chytrých měst se začalo podrobněji diskutovat od roku 2008. Od té doby se města v Evropě, ale i jinde ve světě, stále víc snaží rozvíjet "chytrým" způsobem, který se promítá do spolupráce veřejného sektoru s podnikatelskou i akademickou sférou, nevládními neziskovými organizacemi a obyvateli města.

## SMART CITIES V ČESKU

Také v Česku vznikají sdružení, ale i projekty pro osvětu a zavádění koncepce Smart City do každodenního života našich měst. Vedle soukromého sektoru se na chytrých řešeních aktivně podílí například i ČVUT v Praze. Projekt má i podporu Ministerstva pro místní rozvoj ČR.

## CHYTRÁ MĚSTA A INTERNET VĚCÍ

Smart City je výzvou k rozvoji moderních měst. Vyznačuje se integrací různých prvků komunikačních a výpočetních technologií. To vše se propojuje s oblastí tzv. internetu věcí, tedy technologiemi, které jsou propojené internetem (například lampy veřejného osvětlení či dopravní semafor) a které mezi sebou komunikují a vyměňují si data. Tento inovativní přístup umožňuje proměnu měst a jejich efektivnější správu. Například inteligentní řízení dopravy řidičům předá informace o aktuálním stavu dopravy v jednotlivých částech

*Pokračování na str. 34 »*

▼ INZERCE



## Zdravé bydlení v centru metropole

rezidence  
PRACHNEROVA



[www.prachnerova.cz](http://www.prachnerova.cz)



## Nyní vám představujeme nový projekt – Rezidenci Prachnerovu

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

Nový ambiciózní projekt, který vzniká v atraktivní, dynamicky se rozvíjející lokalitě Smíchov-Košíře, přesněji řečeno v jedné z posledních proluk v ulici Vrchlického. V objektu bude instalován unikátní systém rekuperace vzduchu s filtry druhé generace, který zajistí mimořádně čisté obytné prostředí. Každý byt bude mít vlastní živou ložii generace, který zajistí mimořádně čisté obytné prostředí. Hlavním charakterem budoucí zástavby je osobitá architektura a zajímavá dispozice jednotlivých bytů, díky které si každý klient může najít bydlení.

Dům respektuje stávající zástavbu a krajinný ráz lokality, zároveň však splňuje požadavky na současné moderní bydlení.

Výstavba proběhne v jedné etapě, ve které vznikne 118 bytů a bytových ateliérů v kategoriích 1kk – 4kk. Projekt tvoří jeden architektonicky i materiálově zajímavý bytový dům, jenž v sobě ukrývá pestrou skladbu jednotek. V prvních čtyřech podlažích převládají menší, ale dobře dispozičně řešené byty, v horních patrech jsou půdorysy členitější. V nejvyšším osmém podlaží se nacházejí designově pojaté mezonety s rozlehlými terasami a unikátními výhledy do přírodního parku Košíře-Motol. Každý byt má svoji ložii.

V rámci výstavby vyroste jeden moderní bytový dům o výšce 8 NP špičkové stavení kvality. Parking bude zajištěn podzemními garážemi. Ve spodní části objektu vzniknou moderní komerční prostory.

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



## CHYTRÁ MĚSTA OČIMA ODBORNÍKŮ – PŘÍNOSY I RIZIKA

Chytrá města vítají spolupráci soukromého a veřejného sektoru, komunit i dobrovolníků. Zavést moderní technologie není podle odborníků takový problém. Závažnější rizika představují otázky, kdo bude tyto technologie financovat, kdo zavede potřebné změny, nebo kdo by se na nich měl podílet. Neméně důležitá je analýza nákladů a přínosů technologií pro společnost a podnikání; proto je zapotřebí opatrný přístup namísto zbrklého nákupu technologií, které se jako „chytré“ často pouze tváří. Jedním z dalších úskalí je kybernetická bezpečnost. Systém je nutné nejen řádně zabezpečit, ale také jej pravidelně aktualizovat, prověřovat a inovovat, aby nebyl náchylný k nenadálým událostem. Základem zabezpečení je ochrana dat a komunikace mezi jednotlivými přístupovými body a centralizovaným úložištěm. Většina komunikace probíhá bezdrátově, a vystavuje se tak stejným bezpečnostním rizikům, jakým jsou vystavené klasické bezdrátové sítě. Nově pak hrozí riziko ovládnutí senzoru nebo přístupového bodu hackery. Ze zahraničí jsou známé případy, kdy se hackerům podařilo ovládnout síť inteligentních technologií například pomocí dronu. V neposlední řadě je rizikem spojování nových technologií s existující, mnohdy zastaralou infrastrukturou, jejíž zabezpečení již neodpovídá moderním standardům. Podle odborníků je zavádění technologií Smart City velkou šancí pro nové inovativní projekty. Města by tak měla přehodnotit přístup k územnímu plánování a věnovat větší důraz využití nových technologií.

### JAK SI VEDEME V OBLASTI SMART CITIES?

**Rozvoj měst a obcí dnes naráží na nejrůznější úskalí. Mnohá města přestávají stačit současným nárokům na dopravu, infrastrukturu i kvalitu života a životního prostředí. Jako jedno z řešení se tak jeví takzvaný udržitelný rozvoj a inteligentní řízení municipalit s využitím chytrých technologií, tedy koncept, který známe pod pojmem Smart Cities.**

Za první chytré město v ČR by se dal označit Písek, následovala ho Praha, Brno a další města i obce.

Smart City **Písek** vytváří vhodné prostředí pro rozvoj chytrých konceptů. Podporuje investice do inovací ve městě a rozvíjí spolupráci mezi samosprávou města, akademickými a komerčními partnery i občany města.

**Praha** je jako hlavní město ČR také součástí chytrých měst. Pražský koncept se primárně zaměřuje na mobilitu, energetiku, informační technologie i kreativní průmysl.

## TAKÉ STŘEDOČESKÁ MĚSTA CHTĚJÍ BÝT SMART

**Středočeský kraj má velký potenciál v tzv. chytrých řešeních. Je nutné je ale nastartovat konkrétními projekty. Téměř tři čtvrtiny obcí a měst nacházejících se ve Středočeském kraji plánují realizaci „chytrých“ projektů v oblasti dopravy, životního prostředí, informačních technologií a správy měst.**

Témata spadající do oblasti „Smart“ patří v posledních letech ve veřejné a soukromé sféře k těm nejatraktivnějším. Nejde ale jen o to zavádět chytrá řešení proto, že jsou technologicky vyspělá, nejpodstatnější je, aby se zlepšila životní úroveň obyvatel.

Jedním ze středočeských měst, které už má s konkrétními projekty zkušenosti, je Kolín, kde využívají systém chytrého parkování nebo chytré odpadové hospodářství, které pomáhá sbírat aktuální údaje a nastavovat změny ve svozových trasách. Samozřejmostí už také je bezkontaktní placení v autobusech. V zavádění opatření pro chytrá města preferuje město funkční a účelná řešení, která budou přínosnými pro obyvatele.

Smart technologie, společně s rychlým internetem, mohou pomoci zejména malým obcím. Spolupráce Prahy a středních Čech je proto i pro chytrá řešení velmi důležitá.

Koncept Smart City rozvíjí od roku 2015 také **Brno**. Pojetí projektu se v Brně týká zejména inteligentnější městské dopravní sítě, moderního zásobování vodou, šetrného nakládání s odpady nebo účinnějších způsobů osvětlení a vytápění budov.

Jihočeská metropole **České Budějovice** zavádí do městské hromadné dopravy nová ekologická vozidla; jsou nízkopodlažní a vybavena standardně wi-fi připojením. Navíc město zkušebně nabízí městskou hromadnou dopravu zdarma, aby se odlehčilo individuální automobilové dopravě především v historickém jádru města.

Město **Pardubice** se ke konceptu Smart City přihlásilo v roce 2016. Obyvatelům města přinese nová strategie použití nových technologií, které zlepší fungování městského ekosystému.

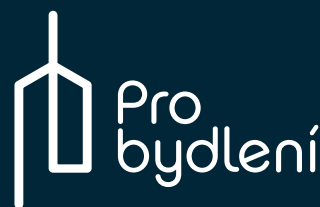
Mezi další chytrá města u nás patří například Jihlava či Hrušovany nad Jevišovkou. Rozvoj technologií a prvků chytrého města plánuje také Žďár nad Sázavou či Nové Město na Moravě.

# Rekonstrukce.

Pohlídáme za vás  
čas i vaše peníze.

Nemovitosti.  
V dobrých rukou.

Rekonstrukce starší nemovitosti není jen cestou k novému domovu, ale také zajímavou investiční příležitostí. O to víc to platí v dnešní době, kdy ceny nemovitostí stále stoupají. S námi již od začátku budete vědět, kolik vás to bude stát a jaký zisk vás čeká. Dokážeme váš byt či dům zrekonstruovat jak pro vaše komfortní bydlení, tak pro případ, že se rozhodnete nemovitost pronajímat. Pomůžeme vám i s nalezením bezproblémového nájemníka a postaráme se o celkovou správu nemovitosti, aby vaše investice nepřišla nazmar. Nechte starosti na nás a získáte čas a klid užívat si plody vaší investice.



ČLEN SKUPINY FINEP HOLDING

[www.probydleni.cz](http://www.probydleni.cz)

## SMART CITY – VYBRANÉ POJMY

**Chytré město (Smart City):** Koncept využívá digitální, informační a komunikační technologie pro zvýšení kvality života ve městech. Zaměřuje se na efektivní využívání stávajících a hledání nových zdrojů, snižování spotřeby energií, eliminaci zátěží životního prostředí, optimalizaci dopravy a sdílení dat pro veřejné účely.

**Chytrá ekonomika (Smart Economy):** Inteligentní město je ideálním místem pro experimentování a inovace. V rámci tohoto prostředí existuje snaha vytvářet pracovní místa, podporovat investice a financování, přilákat talenty a poskytnout pomoc pro firmy a podnikatele.

**Chytrá doprava (Smart Mobility):** Cílem je poskytnout mnohostranné, efektivní, bezpečné a pohodlné dopravní systémy, které jsou propojeny s infrastrukturou informačních a komunikačních technologií a otevřených dat.

**Chytré životní prostředí (Smart Environment):** Jedním ze základních znaků Smart City je snaha o zlepšení stavu životního prostředí. Tyto procesy se prolínají se všemi ostatními body Smart City.

**Chytré bydlení (Smart Living):** Inteligentní město je ideálním místem pro bydlení, práci a volný čas. Vytvoření inteligentních

infrastruktur, respektování životního prostředí a co nejlepší využití zdrojů jsou vhodné prostředky pro zajištění obyvatelnosti města pro další generace a také způsob, jak efektivně oslovit nově přichozí obyvatele.

**Chytrá vláda (Smart Governance):** Použití nových technologií optimalizuje veřejné a sociální služby a zajišťuje jejich větší efektivitu a dostupnost. Pomáhá vytvářet otevřenější a kvalifikovanější společnost a především zlepšit kvalitu života.

**Internet věcí (Internet of Things – IoT):** Propojení jednotlivých zařízení s internetem. Propojení by mělo být zejména bezdrátové a mělo by přinést nové možnosti vzájemné interakce nejen mezi jednotlivými systémy a též přinést nové možnosti jejich ovládání, sledování a zajištění pokročilých služeb. Propojení chytrých telefonů návštěvníků či obyvatel města s daty získávanými ze senzorů umožní například plynulejší průjezd městem díky řízení dopravy za pomoci chytrých telefonů, efektivnější fungování veřejného osvětlení nebo plánování linek městské dopravy, či tras vozů svážejících odpadky tak, aby byly co nejkratší a zároveň se nikde odpadky nehromadily. Vše zvládnou technologie naplánovat pomocí dat ze senzorů.

*Ctibor Čejpa,*

*zdroj: Smart City Institut a Asociace chytrého bydlení*

*Ilustrační foto Aleš Hrabě*



**Koupě nového bytu s sebou vždycky nese nejenom spoustu radosti a příjemného očekávání, ale také zařizování, starosti a povinnosti. Jednou takovou, a velmi podstatnou, je otázka placení či neplacení daně z nabytí nemovitých věcí.**

Řada zájemců o bydlení má zafixováno, že nákup nového bytu je od daně z nabytí osvobozen. To ale neplatí zcela a ve všech případech.

Podle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. je od daně z nabytí nemovitých věcí osvobozeno první úplatné nabytí vlastnického práva k:

- a) pozemku nebo právu stavby, jejichž součástí je dokončená nebo užívaná stavba rodinného domu,
- b) dokončené nebo užívané stavbě rodinného domu,
- c) dokončené nebo užívané jednotce v bytovém domě, která:
  1. nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru užívané společně s bytem, vzniklé výstavbou, nástavbou, přístavbou nebo stavební úpravou tohoto domu, nejde-li pouze o rozdělení nebo sloučení stávajících jednotek,
  2. na základě stavební úpravy nebytového prostoru nově nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru užívané společně s bytem.

Nabytí vlastnického práva k nemovité věci je od daně osvobozeno pouze tehdy, dojde-li k němu v době **pěti let ode dne dokončení nebo započetí užívání** rodinného domu nebo jednotky v bytovém domě, a to od toho dne, který nastane dříve. Pro lepší představu uvádí Jana Skálová, partnerka TPA, příklady několika variant s různými dopady:

### PŘÍPAD A

Pan Novotný kupuje rozestavěný dům s pozemkem, protože původní vlastník přecenil své finanční možnosti a není schopen dům dostavět a užívat. Pan Novotný bude platit daň z nabytí nemovitých věcí, protože rozestavěný rodinný dům není od této daně osvobozen.

### PŘÍPAD B

Paní Kopecká kupuje od developera bytovou jednotku v bytovém domě ve Vysočanech. Bytový dům byl dokončen v roce 2017 a tato jednotka je poslední neprodanou. Jde o dokončenou jednotku, která je předmětem prodeje ve lhůtě do pěti let od dokončení, a paní Kopecká tedy bude od daně z nabytí nemovitých věcí osvobozena.

### PŘÍPAD C

Pan Vícha kupuje bytovou jednotku v bytovém domě v Malešicích, který byl (včetně dotčené bytové jednotky) dokončen v roce 2010. Tuto jednotku již více než pět let užívá jako nájemce a do okolí se naprosto zamiloval. Domluvil se tedy s majitelkou této bytové jednotky, paní Janíčkovou, na odkupu

této jednotky. Protože je prodej uskutečněn více než pět let od započetí užívání jednotky, bude podléhat dani z nabytí nemovitých věcí. Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je pan Vícha.

## PŘÍPAD D

Manželé Mezerovi mají čtyřpokojový byt v bytovém domě. Protože je jeho údržba a financování již nad jejich síly, rozhodli se ho rozdělit na dvě menší bytové jednotky. Druhou jednotku, která vznikla rozdělením původního bytu, prodávají synovci. Jde sice o „novou“ jednotku, ale ta vznikla pouze rozdělením „staré“, takže její prodej nebude od daně z nabytí nemovitých věcí osvobozen. Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je jejich synovec.

Synovec dále odkoupil od jiného souseda spoluvlastnický podíl na nebytové jednotce – garáži – v suterénu bytového domu. Nabytí tohoto spoluvlastnického podílu bude také předmětem daně z nabytí nemovitých věcí.

## DAŇ Z NABYTÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ A DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY (DPH)

Na podzim roku 2017 rozvířila daňové vody zpráva o tom, že do základu daně z nabytí nemovitých věcí se DPH nezahrnuje ani v případech, kdy je poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí nabyvatel a sjednaná cena je včetně DPH. Tento nový výklad vyplynul z judikatury Nejvyššího správního soudu a se souhlasným stanoviskem se připojila i Finanční správa.

*„V této souvislosti Finanční správa doporučuje, aby ve smlouvách týkajících se nabytí vlastnického práva k nemovité věci byla v zájmu dalšího jednoduchého výpočtu sjednané ceny vždy jednoznačně*

*vyčíslena částka odpovídající DPH. Pro nabyvatele nemovité věci, který není v daném případě plátcem DPH, a zároveň poplatníka daně z nabytí nemovitých věcí, je tato informace nezbytná pro vyplnění daňového přiznání a pro správné stanovení základu daně, případně zálohy na dani,“* doporučuje Jana Skálová, partnerka TPA. Varianty A a C pak upřesňuje z pohledu DPH:

U případu A potřebujeme vědět, zda je prodávající plátcem DPH a při prodeji bude odvádět DPH. Pokud je prodávající například právnickou osobou, která stavěla rodinný dům, pak ve smlouvě a na daňovém dokladu bude vyčíslena cena bez DPH a cena s DPH. Kupní cena bez DPH je pak základem pro výpočet daně z nabytí nemovitých věcí.

Není-li prodávající plátcem DPH, bude situace shodná s případem C. V tomto případě je prodávajícím majitelka, paní Janíčková, která není plátcem DPH, a při nákupu novostavby v roce 2010 tedy nemohla uplatnit nárok na odpočet. Při prodeji této bytové jednotky nebude v kupní smlouvě žádné DPH uvedeno. Sjednaná kupní cena je pak základem pro daň z nabytí nemovitých věcí.

## PŘIZNÁNÍ K DANI Z NABYTÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ A PLATBA DANĚ

Noví majitelé bytu by neměli v euforii spojené se zabydlováním zapomínat na čas a vést v patrnosti, že daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí je nutné podat nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byl proveden vklad vlastnického práva k nemovité věci do katastru nemovitostí. Daňové přiznání se podává finančnímu úřadu, v jehož obvodu územní působnosti se nemovitá věc nachází.

Marcela Štefcová

Ilustrační foto Aleš Hrabě

▼ INZERCE

**Záhrada** Lysá nad Labem, Jedličkova ulice  
44 bytových jednotek  
1+kk až 4+kk (42 až 113 metrů čtverečních)

**Záhrada** To je život!

Tel.: +420 602 222 217

E-mail: [chlupova@zahradatojezivot.cz](mailto:chlupova@zahradatojezivot.cz)

[www.zahradatojezivot.cz](http://www.zahradatojezivot.cz)

# RIZIKA SPOJENÁ S PRONÁJMEM BYTU

**Stále častěji na trh nemovitostí vstupují lidé, kteří se rozhodnou investovat do koupi bytu s cílem dalšího pronájmu. Pronájem bytu však s sebou nese určitá rizika, kterých by si měl být pronajímatel vědom.**

Nejčastější problémy, které pronájem bytu přináší a s nimiž se majitelé nemovitostí potýkají, jsme stručně shrnuli do tří okruhů. Ačkoliv se jedná o témata notoricky známá, praxe potvrzuje, že není na škodu si je připomenout.

## **Jak může pronajímatel postupovat proti nájemci, který přestal platit nájemné?**

Nezaplatil-li nájemce nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, může pronajímatel vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat po nájemci, aby byt nejpozději do jednoho měsíce vyklidil. Zákon však klade na postup pronajímatele značné nároky a k takové výpovědi nelze přistoupit bez dalšího. Pronajímatel musí nejdříve vyzvat nájemce k zaplacení dlužného nájemného a stanovit mu pro to přiměřenou lhůtu. Teprve pokud nájemce ani na výzvu pronajímatele dlužné nájemné nezaplatí, může pronajímatel přistoupit k výpovědi.

Neplacení nájemného může být důvodem i pro vypovězení nájmu pro hrubé porušení povinností nájemce s tříměsíční výpovědní dobou. Této výpovědi nemusí předcházet výzva pronajímatele k zaplacení dlužného nájemného. Ani v tomto případě však pronajímatel nemůže nájem vypovědět první den prodlení nájemce. Nezaplacení nájemného musí být nejdříve posouzeno jako hrubé porušení povinností nájemce. Bude třeba vždy přihlížet ke konkrétním okolnostem, nicméně u prodlení delšího než jeden měsíc se lze domnívat, že tento výpovědní důvod bude naplněn.

Ve výpovědi musí pronajímatel uvést, za jaké období a v jaké výši nájemce nájemné a náklady na služby dluží. Pronajímatel musí dále nájemce poučit o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem. Pokud pronajímatel nedodrží postup a požadavky stanovené zákonem, k výpovědi se nebude přihlížet a nájem bude dále trvat.



## **A co když nájemce byt po skončení nájmu dobrovolně nevyklidí?**

I když pronajímatel platně nájem bytu vypoví, ještě nemá jistotu, že bude moci byt ihned pronajmout dalšímu zájemci. Pokud nájemce totiž byt dobrovolně nevyklidí, čeká pronajímatele poměrně dlouhá cesta k dosažení vyklizení bytu. Pronajímateli v takovém případě nezbyvá nic jiného, než se vyklizení domáhat žalobou u soudu a následně v exekučním řízení, pokud nájemce ani na základě soudního rozhodnutí byt nevyklidí. Tento proces může být časově velmi zdlouhavý, zejména pokud se nájemce rozhodne využít různých prostředků obrany, které mu právní řád přiznává.

## **Co dělat, když nájemce byt zdevastoval?**

V takovém případě má pronajímatel vůči nájemci samozřejmě nárok na náhradu způsobené škody. Pokud však nájemce škodu pronajímateli dobrovolně nenahradí, opět se bude pronajímatel muset se svým nárokem obrátit na soud.

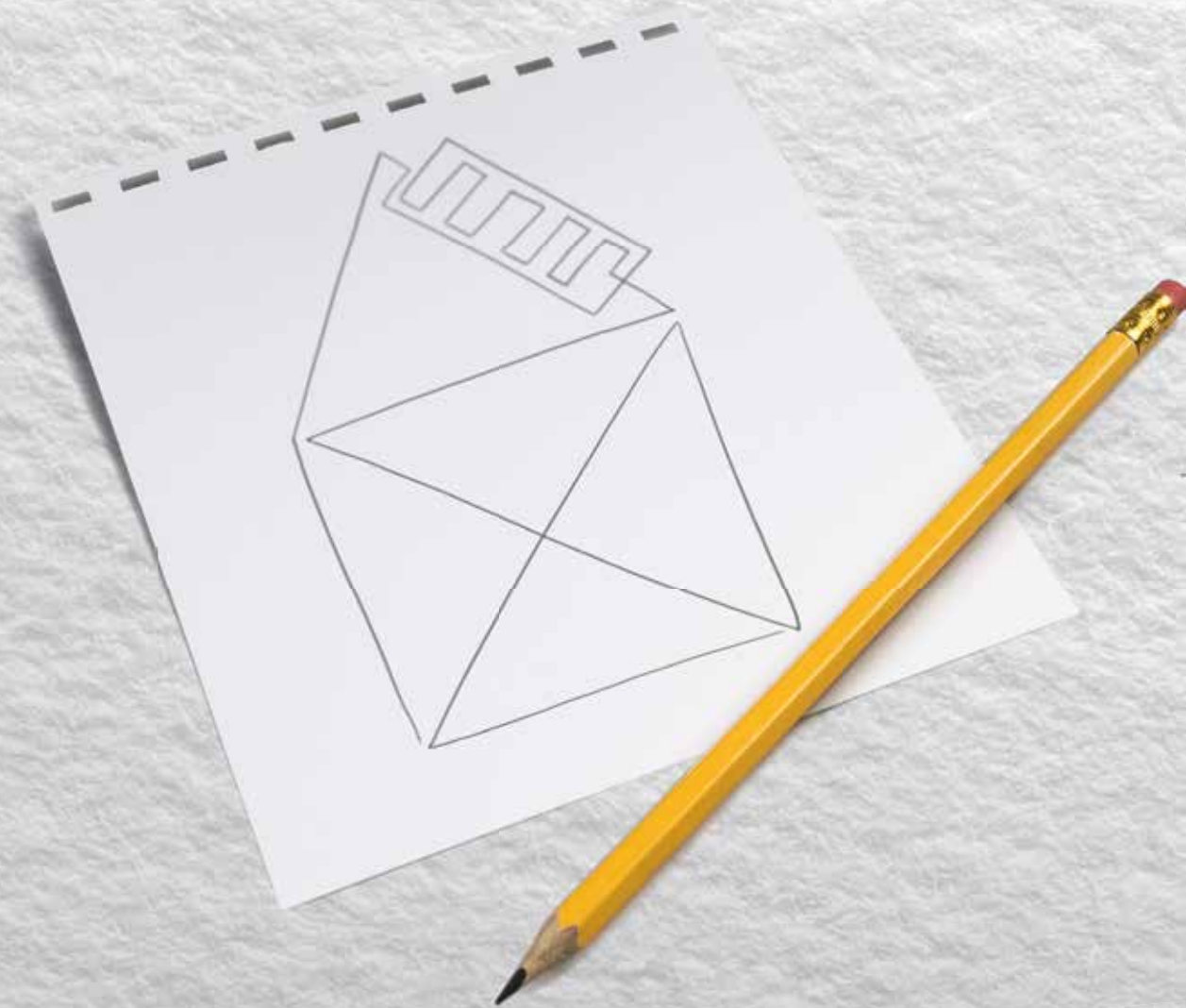
K zajištění tohoto nároku pronajímatele však slouží nájemní jistota, kterou na začátku nájmu skládá nájemce pronajímateli. Poskytnutí nájemní jistoty si ale musí strany v nájemní smlouvě sjednat, přičemž nájemní jistota nesmí být vyšší než trojnásobek sjednaného měsíčního nájemného. Své nároky vůči nájemci pak pronajímatel uspokojí z této nájemní jistoty.

Pronájem bytu může být trvalým zdrojem příjmů, může však pronajímateli přinést i různé problémy. Rizika, kterými jsme se zabývali výše, nelze úplně vyloučit, je ale možné je částečně eliminovat. Z důvodů omezených možností pronajímatele nájem bytu vypovědět, doporučujeme sjednávat nájem bytu na dobu určitou – pronajímatel tak má jistotu, kdy nájem skončí, a dohodou stran může vždy dojít k prodloužení nájmu. Pronajímatel by také měl trvat na poskytnutí nájemní jistoty. Tu pak může použít na uhrazení dlužného nájemného nebo nákladů na odstranění poškození bytu způsobeného nájemcem.

*Tereza Chalupová, advokátka, bnt-attorneys-at-law*

# Ušetřete jedním tahem

Instalace solárních panelů na klíč  
s akčními bonusy zdarma



Uzavřete smlouvu do **30. 6. 2018** a získáte **prodlouženou záruku 10 let** na střídače Fronius a poukaz na nákup elektrokola v **hodnotě 3 000 Kč** včetně tří servisních prohlídek zdarma.

[www.premereni.cz/fotovoltaika](http://www.premereni.cz/fotovoltaika)

PRE

# QUO VADIS, BYTOVÁ PRAHO?

**Bydlení v české metropoli je stále dražší a dražší. Na konci prvního čtvrtletí letošního roku se metr plochy v bytových novostavbách nabízel v průměru za více než 94 tisíc korun a metr čtvereční nájemního bytu – opět v celopražském průměru – za 300 korun.**

„Cena bydlení v Praze se už dostává mimo možnosti střední třídy!“ konstatuje celkem oprávněně Marcel Soural ze společnosti Trigema, která poměry na pražském bytovém trhu dlouhodobě sleduje.

Podle statistických šetření zmíněné Trigemy nabídkové ceny bytových novostaveb za poslední dva roky vzrostly o 44 procent, analýza společnosti Deloitte zase pro nájemné uvádí růst o 12 procent jenom za rok 2017. Takřka raketovému zdražení odpovídá klesající odbyt. Za první tři měsíce se v hlavním městě prodalo 1 200 nových bytů, což je o 650 bytových jednotek méně než před třemi lety, o 400 méně než před dvěma a o 150 méně než před rokem. Nevalný stav bytového trhu metropole ostatně signalizuje i porovnání s regiony – ústup ze slávy, který se poprvé projevil už loni, letos pokračuje. Mimo Prahu se za první tři měsíce tohoto roku nových bytů prodalo více (1 250) a početnější je i jejich současná nabídka. Na druhou stranu hlavní město bytové výstavbě v Česku stále dominuje a zůstává trhem, který v zemi nemá konkurenci – v druhém největším městě země, tedy v Brně, se v prvním čtvrtletí prodalo 280 nových bytů a třeba v Libereckém kraji to bylo pouhých 50 bytových jednotek.

## BYDLENÍ, NEBO INVESTICE?

Pokles prodeje novostaveb přitom odborníci přičítají nikoli pouze a jenom vysokým cenám, ale také slabé nabídce. Současně se ale mění struktura zákazníků rezidenčních developerů. „Zdá se, že z trhu odcházejí koncoví uživatelé a místo nich ve stále větší míře nakupují investoři, kteří koupený byt ihned pronajímají,“ nabízí Marcel Soural další vysvětlení toho, proč se přes takřka neúnosně vysoké ceny pražské nové byty stále prodávají.

Skutečností je, že ten, kdo si chce v Praze pořídit byt, musí

sahat do kapsy stále hlouběji. Zatímco realizované ceny v prvním čtvrtletí činily 88 552 korun za metr čtvereční plochy, budoucí kupující zaplatí v průměru už zmíněných 94 tisíc korun. „Ve všech projektech se jako první prodají nejlevnější byty, v nabídce tak zůstávají jen ty dražší,“ podotýká Marcel Soural.

„Rezidenční trh žije na steroidech nízkých úrokových sazeb,“ tvrdí Pavel Kliment z poradenské společnosti KPMG. Naráží tím na skutečnost, že přes nedávné prohibitivní opatření ČNB, která se snaží trh hypoték chránit před přehřátím, je zájem po těchto úvěrech stále velký. A v Praze se podle údajů společnosti Deloitte více než polovina bytových transakcí financuje právě prostřednictvím hypoték. Na druhou stranu je ale zřejmé, že pro ty, kdo skutečně hledají bydlení a nikoli výhodnou investici, se ceny už skutečně dostávají na problematickou úroveň. Mladé rodině se byt 2+kk o nijak převratné ploše 60 metrů čtverečních za pět milionů korun už nejspíš bude zdát příliš drahý.

## NÁJEMNÍ ALTERNATIVA

Celkem logicky by se zájem koncových uživatelů měl přesunout směrem k nájemním bytům. Tady ovšem situace také není nikterak různorodá. „Průměrný, nyní uzavíraný nájem v Praze za byt o 58 metrech čtverečních vychází na zhruba 18 500 korun, spolu se službami a energiemi na 22 tisíc korun. To už je na běžnou domácnost moc. Nájemci se hůře hledají či brzy prchají nebo neplatí,“ popisuje situaci Jiří Pácal ze společnosti CEH, která dlouhodobě působí na trhu nájemního bydlení.

V Praze se podle statistik Trigemy na konci letošního března za metr čtvereční platilo 300 korun, v některých lokalitách i o sto korun více. Navíc ani tady nabídka není nijak slavná – čísla ukazují, že celkem je v hlavním městě dnes k dispozici



Skutečně drahých bytů je v Praze v současnosti dostatek. V ostré konkurenci v nejvyšším segmentu bytové nabídky V Invest ve svém projektu Jinonický dvůr vsadil na historii, lokalitu a samozřejmě také luxusní provedení.





V BB Centru v Praze 4 vyroste nový bytový dům. V části objektu bude apart hotel se 78 byty určenými ke krátkodobému pronájmu, druhá část nabídne 94 bytů pro dlouhodobé pronájem. V celém parteru vznikne prostor pro obchodní jednotky a služby pro veřejnost. Dokončení objektu, realizovaného developerskou společností PASSERINVEST GROUP podle návrhu architektonické kanceláře Aulík Fišer architekti, je plánováno na závěr roku 2020.

kolem 17 tisíc nájemních bytů, nadpoloviční část z nich ovšem odčerpává segment krátkodobých pronájmů. Je tak otázkou, zdali k té třetině pražské populace, která v nájmu už bydlí, budou další nájemníci nějak houfně přibývat.

## NEJASNÉ BYTOVÉ ZÍTRKY

Aktuálním změnám a trendům největšího bytového trhu v zemi se rezidenční developeři přizpůsobují. Na rostoucí poptávku po nájemním bydlení například Trigema reaguje přípravou projektu na Invalidovně v Praze 8 s několika stovkami nájemních bytů, speciální nabídku pro investory nedávno představila skupina Central Group, která ve dvou svých projektech na Zličíně a ve Vršovicích nabízí výhradně byty 1+kk a 2+kk, tedy nejpopulárnější „nájemní“ dispozice, a k tomu speciální správcovské služby. Firma V Invest zase vstupuje do silné konkurence v nejvyšším segmentu trhu, kde se kupující nehledají tak úplně snadno, a to projektem revitalizace jinonického zámečku, jenž nabízí nejenom luxus, ale i historické reminiscence a unikátní genius loci.

Jak se budou poměry v bytové Praze vyvíjet dále, to lze jen těžko odhadovat. A vzhledem k tomu, že ani celkem všeobecně přijímaná prognóza zpomalení prodejních cen v tomto roce zatím nevychází, ani se o to nikdo nesnaží. Aktuální finanční parametry pražského bydlení vlastnického a nájemního by nicméně měly posilovat to druhé z nich. Jak ale na nedávné konferenci Stavebního fóra příhodně

*Pokračování na str. 42 »*

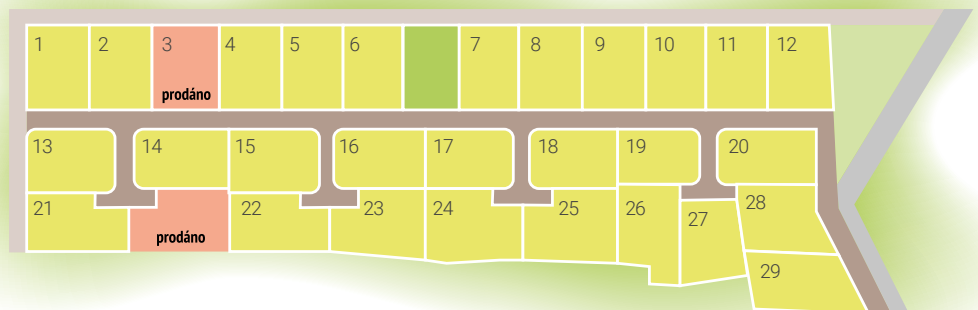
▼ INZERCE

# PRODEJ STAVEBNÍCH PARCEL ÚJEZDEC U LUŠTĚNIC

**Exkluzivně nabízíme k prodeji stavební parcely v obci Újezdec u Luštěnic v okrese Mladá Boleslav**

Pozemky se nacházejí na okraji obce s příjezdem po místní asfaltové komunikaci a jsou v územním plánu určeny pro výstavbu rodinných domů. Přípojky na inženýrské sítě – vodovod, kanalizaci dešťovou i splaškovou, elektřinu a plyn na všech parcelách. V současné době se dokončuje výstavba komunikace s chodníky a veřejným osvětlením. Kolaudace celé stavby: červen 2018.

Nedaleko se nachází rekreační oblast Zelená s golfovým hřištěm a cyklostezkami, Český ráj je vzdálen 20 km a ve stejné vzdálenosti je chráněná krajinná oblast Kokořínsko.



**Výborná dopravní dostupnost:**  
Praha – 40 km, Mladá Boleslav – 15 km, Nymburk – 13 km



**Tel.: 774 123 377, 773 886 613**

**[www.hn-servis.cz](http://www.hn-servis.cz)**

**Výstavbu rodinných domů je možné zahájit v červenci 2018**

**Cena: 2 200 Kč/m<sup>2</sup> (včetně DPH)**

podotkl jeden z diskutujících, právě v oblasti bydlení hrají významnou roli i jiné než finanční aspekty – a tím je v Česku mimo jiné evidentní touha značné části populace mít bydlení ve vlastních rukách.

Šetření společnosti CEH ukazuje, že se loni podle katastrálních záznamů v metropoli prodalo celkem 18 tisíc bytů, takže „obrat“ trhu s 600 tisíci bytovými jednotkami není nijak závratný. Jiří Pácal k tomu dodává: „Pražský bytový trh je velmi mělký. Stát se na něm může cokoli!“

### JAK NA DOSTUPNÉ BYDLENÍ?

„Dostupné bydlení je takové bydlení, které domácnost nestojí více než 30 až 35 procent jejich příjmů,“ prohlásila na nedávné konferenci Stavebního fóra náměstkyně pražské primátorky Petra Kolínská. Podle ní by se na tomto poli mělo vlastní nabídkou nájemního bydlení (nikoli ale jakýmkoli způsobem dotovaného či subvencovaného) angažovat i město. Pražská radnice ostatně nedávno oznámila záměr vybudovat několik bytových domů.

Český statistický úřad před časem publikoval údaje o výdajích českých domácností. V položce „bydlení, voda, energie, paliva“ je za rok 2016 číslo 20,8 procenta, přičemž tento podíl v roce 2013 činil 22,2 procenta. Přitom podle ČSÚ je dluhy, spojené s bydlením (hypotéka, stavební spoření apod.), zatížena pouhá pětina českých domácností. V Praze by dnes tato čísla vypadala asi trochu jinak.

*Petr Bým, Stavební fórum*

*Ilustrační foto archiv MS architekti a společnosti*

*Passerinvest Group*

## A PŘECE SE (NÁJEMNÍ BYTY) OBČAS STAVÍ...

**Není mnoho developerů, kteří se v uplynulých letech v Praze pustili do výstavby bytového domu s jednotkami určenými čistě k nájemnímu bydlení. Tedy, přesněji řečeno, je jich opravdu málo. Jedním z nich je společnost Luka Residential s.r.o., která u stanice metra trasy B Luka vloni na podzim dokončila projekt nazvaný Luka Living.**

Počátkem dubna tento rezidenční projekt získal ve třetím ročníku soutěže HALL OF FAME – BEST OF THE BEST 2018 ocenění v kategorii Residential Development & Developer.

**Čím je novostavba, která na trh přinesla více než dvě stě jednotek určených k pronájmu, tak výjimečná?**

**Tomáš Kašpar, ředitel projektu:** Myslím, že odpověď na tuto otázku je třeba rozdělit na dvě části. Za prvé: Nájemní bydlení jako takové má šanci být plnohodnotnou alternativou k vlastnickému bydlení pouze ve chvíli, kdy dokáže nabídnout

▼ INZERCE

**FOR ARCH**  
MEZINÁRODNÍ STAVEBNÍ VELETRH

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

**PVA**  
EXPO PRAHA

GENERÁLNÍ PARTNER

**SKUPINA ČEZ**

ODBORNÝ PARTNER

**tzbinfo**  
www.tzb-info.cz

OFICIÁLNÍ VOZY

**Ford**  
Go Further

www.forarch.cz  
**18.–22. 9. 2018**



stejnou kvalitu bydlení. V Rakousku nebo Německu, tedy v zemích, kde přes padesát procent obyvatel bydlí v nájmu, developeri často staví projekty rozdělené rovnou na dvě poloviny: jednu s byty určenými na prodej, druhou s byty na pronájem. U nás však srovnáváme solidní byt na prodej s panelákovým bytem na pronájem s vybavením po babičce. Avšak takové bydlení je dnes už prakticky nekonkurenceschopné.

A za druhé: Pomyslnou špičkou parametrů jakéhokoliv bydlení a také jeho budoucností jsou a budou projekty, které lidem nabídnou více než jen pouhý byt. Mám na mysli moderní komplexy s výbornou dopravní dostupností, v nichž máte ve spodním parteru možnost si nakoupit, zajít do wellness či fitka, posedět s přáteli u kávy; prostě jsou zde prostory, kde vám budou nabídnuty služby, které byste očekávala a ocenila. Právě takovým projektem Luka Living je. A tím je výjimečný. Nabízí totiž unikátní koncept nájemního bydlení s hotelovými službami, který je situovaný přímo na metru, navíc s obchodním centrem, do něhož sjedete výtahem. Lidé dnes chtějí bydlet jednoduše, pohodlně a bez kompromisů. Proto jsou spokojeni, když najdou byty s plně vybavenými interiéry, veškerými elektrospotřebiči, tříděným shozem odpadu, recepcí, ostrahou, garážemi nebo například nízkoenergetickým

standardem. Ojedinelost komplexu Luka Living spočívá právě v tom, že jako jediný v České republice dokázal všechna tato očekávání propojit.

### Chystáte v Praze další podobné projekty?

**Vítězslav Vala, jednatel Luka Residential:** Na pražské Kampě nabízíme krátkodobé ubytování v projektu Charles Bridge Residence. Letos v létě pak na Vinohradech zkolaudujeme činžovní dům Francouzská Rental Apartments, v němž je k dispozici 70 jednotek včetně dvou mezonetů. Vzhledem k obchodnímu úspěchu, který právě zažíváme, přemýšlíme o dalším rozšíření, a tak se rozhlížíme po trhu a hledáme...

*Jana Hrabětová*



Vzorový byt v projektu Luka Living

▼ INZERCE

## Rodinné domy Panská pole

Přezletice, Praha-východ

- 4+kk - 6+kk
- 107 - 141 m<sup>2</sup>
- celkem 71 domů



**1. ETAPA KOLAUDOVÁNA**  
**2. ETAPA VE VÝSTAVBĚ**



## Bytový dům Tetínská

Tetínská 351, Praha 5 - Radlice

- bytový dům (1. PP - 4. NP)
- 2+kk - 4+kk
- 60 - 110 m<sup>2</sup>
- podzemní garáže + sklepní kóje
- celkem 22 bytů

**ZKOLAUDOVÁNO**



### PRODEJCI:

- Commco s. r. o.** +420 724 270 852  
josef.sedivy@commco.cz
- HANEX GROUP s. r. o.** +420 724 250 900  
info@hanex.cz

# PROČ VÝSTAVBA VÁZNE?

**Může za to provázanost NIMBY postojů veřejnosti a komunální politiky, říká Martin Unger, technický ředitel společnosti PASSERINVEST GROUP.**

Praha se potýká s nedostatkem disponibilních bytů a developeři ani zdaleka nestačí pokrývat vysokou poptávku. Vloni získalo v celém našem hlavním městě stavební povolení pouze 2 490 bytů. A ceny bytů utěšeně rostou a rostou a rostou... Po Paříži a Londýně jsou, v přepočtu k paritě kupní síly, v Praze nejdražší byty v Evropě.

**Výstavba jako taková je palčivý problém a rozhodně se ale netýká jenom rezidenčních projektů. Co vlastně výstavbě v Praze brání? V čem je „zakopaný pes“? V omezeném počtu investičních příležitostí, složitosti povolovacích procesů nebo protestech veřejnosti?**

Martin Unger: Výstavbě určitě nebrání nedostatek příležitostí. Ani není málo projektů či záměrů, případně nedostatek investorů nebo peněz. Problém spočívá v nastavení společenské atmosféry a složité legislativě. Komplikací je provázanost společenských aktivit a komunální politiky.

**Veřejnost ale mívá v podstatě vždy tendenci odmítat nové stavby. Kdy jste tento problém začali vnímat takto fatálně?**

Mezníkem se stal rok 2002. Tehdy vstoupila v platnost novela stavebního zákona, která umožnila široké veřejnosti a občanským sdružením (dnes spolkům) vstupovat v Evropě bezprecedentním rozsahem práv do schvalovacích procesů a být účastníky správních řízení. Od té doby je patrné prohlubování provázání občanských aktivit a komunální politiky. Velmi často se jedná pouze o účelové zneužívání obyvatel dané lokality, kdy jsou za ochranou veřejného zájmu, zeleně, životního prostředí a podobně skryty pouze partikulární zájmy. A v neposlední řadě je to osvědčený způsob některých politiků či extrémistických stran jak se zviditelnit u některých skupin voličů bez nutnosti vyvíjet aktivní politickou práci, prezentovat se konkrétními výsledky. Tento mix vytvořil českou komunální rovnici: Sepiš petici proti výstavbě čehokoliv, čím více podpisů sebereš, tím úspěšnějším politikem jsi!

**Podle agentury Ipsos 59 procent Pražanů chce, aby se v Praze více stavělo. Problém ale je, že více než polovině z nich by vadila výstavba v jejich sousedství a 23 procent je ochotno proti ní dokonce aktivně protestovat. Není to tak trochu začarovaný kruh?**

Pokud má politik nebo jednotlivec dostatečný odstup, jedná-li se o obecný názor a podporu, nemá problém rozvoj a výstavbu podporovat. Ten ale nastává v okamžiku, kdy se projekt dostane do většího detailu a blízkosti dotyčného. Pak přichází neochota, snaha bránit se. U občana je to typický NIMBY efekt (Not In My BackYard), tedy nestavte na mém dvorku, v mém sousedství, a u politika je to neochota vyslovit názor, podpořit záměr s vědomím rizika nesouhlasu veřejnosti.

Cítíme ale, že veřejnost už víc chápe, že není možné podporovat politiku nulové tolerance výstavbě, že destrukce investiční aktivity způsobuje dramatický nárůst cen nemovitostí, snižuje atraktivitu Prahy pro firmy, podvazuje její ekonomický rozvoj. Investoři mají sice Prahu rádi, ale nejsme v regionu jediným městem a Varšava, Budapešť, Bukurešť jsou připravené a nabízejí jim naprosto předvídatelné právní prostředí.

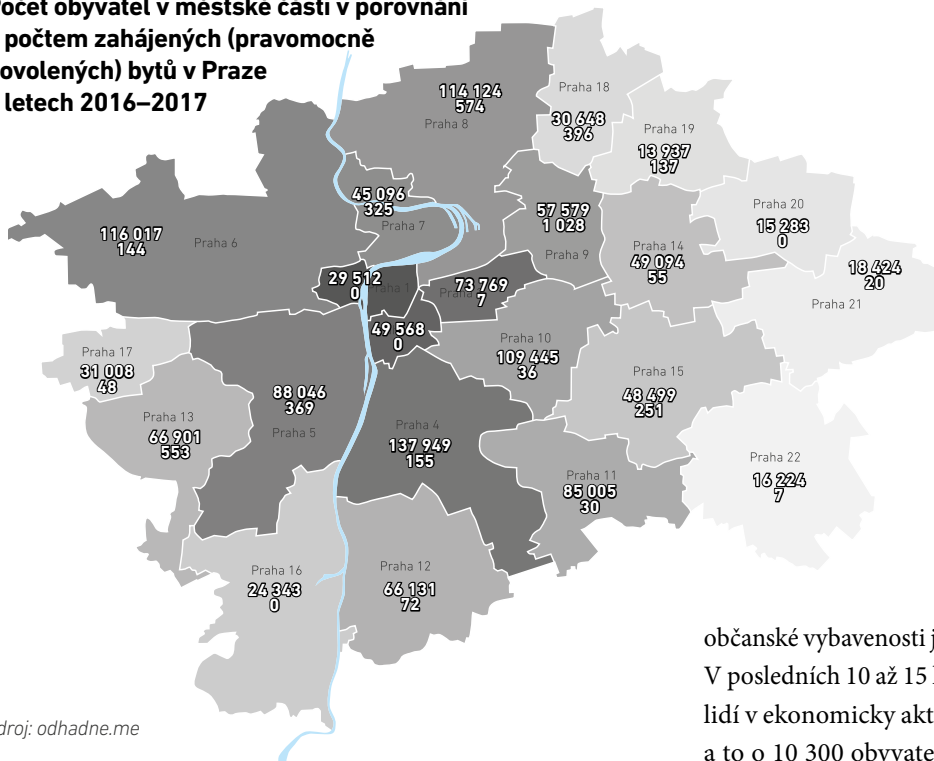
**V čem konkrétně se tak zásadně lišíme od našich sousedů?**

Jakmile investor připraví projekt, který splňuje podmínky a základní technická kritéria, musí v rámci schvalovacího procesu veřejnost o záměru informovat. To říká i směrnice EU, která platí pro všechny státy Unie stejně. Veřejnost má šanci se k projektům standardně vyjádřit. Správní úřad projekt a připomínky konfrontuje s legislativou, je-li námitka oprávněná, může úřad po investorovi požadovat úpravu projektu, jinak automaticky vydává stavební povolení. Ale veřejnost ani spolky nemají právo dále vstupovat do těchto schvalovacích řízení jako jeho účastníci, jak je tomu v ČR. U nás se uplatňuje princip, že účastníkem řízení může být prakticky kdokoli, kdo se prohlásí za ochránce veřejného zájmu. S tím samozřejmě souvisí i uplatňování opravných prostředků a účelové protahování schvalovacího procesu s podporou samosprávy. To je rozdíl a podstata problému. Bují alibismus u samosprávy, byrokracie úřadů, projekty jsou zneužívány k politickému boji. Je popírán právní stát a vládní právo zvůle. Výsledkem je 166 míst ze 185 hodnocených zemí světa z hlediska získání stavebního povolení!

**Jak se tento fakt „zamrznutí“ výstavby v Praze v posledních 10 až 15 letech projevuje ve vývoji města? Hrozí snad Praze vylidnění?**

Praha působí a vždy působila dostředivě a při své ekonomické dominanci její vylidnění nehrozí, projevují se zde ale jiné pro-

**Počet obyvatel v městské části v porovnání s počtem zahájených (pravomocně povolených) bytů v Praze v letech 2016–2017**



Zdroj: odhadne.me

blémy. Podle opatrných odhadů bude mít v roce 2030 o 200 tisíc obyvatel více a je nutné se na to připravit. Už teď má ohromný deficit cca 25 tisíc bytů, přitom přirozená poptávka je na úrovni šesti až sedmi tisíc bytů ročně. Za poslední dva roky bylo v hlavních městských částech, kde žije na 860 tisíc obyvatel, tedy dvě třetiny Prahy, povoleno pouhých 770 bytů. V celé Praze se jednalo o 4 197 jednotek (viz graf). Z těchto čísel je zřejmé nejenom další prohlubování stávajícího deficitu, ale navíc, jak je z mapy patrné, dochází k obrovská nevyváženosti výstavby v Praze, která přináší lokální problémy. Na to

samozřejmě navazuje problematika adekvátního nárůstu pracovních příležitostí, služeb, občanské vybavenosti, infrastruktury...

**Lze hodit všechny pražské městské části, obrazně řečeno, do jednoho pytle?**

Jednotlivé městské části se opravdu chovají různě. Některé se snaží rozvíjet, nechávají firmy investovat, jiné se naopak výstavbě a rozvoji systematicky brání. Příkladem je Praha 11. Výsledkem aktivistického působení některých skupin a nulové tolerance jakékoliv výstavbě včetně

občanské vybavenosti jsou projevy velmi nebezpečných trendů. V posledních 10 až 15 letech zde došlo k dramatickému úbytku lidí v ekonomicky aktivním věku, tedy v hladině 15 až 64 let, a to o 10 300 obyvatel (cca 13 %, což je největší pokles z celé Prahy – pozn. red.), k nejvyššímu nárůstu občanů ve věku 65+. Těch zde přibylo osm tisíc. Obojí má významný vliv na rozpočet – daňové příjmy MČ Praha 11 poklesly ze 70 procent pražského průměru v roce 2004 na 30 procent průměru Prahy v roce 2016! Nevytváří se zde dostatek pracovních příležitostí s vyšší přidanou hodnotou, došlo k dramatickému poklesu kupní síly a poklesu nabídky veřejných služeb. Současná radnice P11 si tuto situaci uvědomuje a snaží se kurz změnit. Nezbyvá než doufat ve zlepšení a změnu myšlení na všech radnicích i mezi občany celé Prahy.

Jana Hrabětová

▼ INZERCE






















**Nové  
rodinné domy**

[www.tresnovka.cz](http://www.tresnovka.cz)

# ADRESÁŘ SPOLEČNOSTÍ

## INZERUJÍCÍCH V REALITYMIX MAGAZÍNU LÉTO 2018

<p><b>ABBEY</b> www.abbey.cz str. 43</p> 	<p><b>HN SERVIS</b> www.hn-servis.cz str. 41</p> 	<p><b>PMS</b> www.bytypodebrady.cz str. 29</p> 
<p><b>ARCADIS</b> www.arcadis.com str. 17</p> 	<p><b>HORIZON HOLDING</b> www.rezidencemodranka.cz str. 11</p> 	<p><b>PRE</b> www.pre.cz str. 39</p> 
<p><b>BEST OF REALTY</b> www.bestofrealty.cz str. 13</p> 	<p><b>IP POLNÁ</b> www.prachnerova.cz str. 33</p> 	<p><b>PRIVATE ESTATE</b> www.vilacestlice.cz str. 23</p> 
<p><b>CAPEXUS</b> www.capexus.cz str. 21</p> 	<p><b>MERIDA</b> www.merida.cz str. 52</p> 	<p><b>PRO BYDLENÍ</b> www.probydleni.cz str. 35</p> 
<p><b>CTP</b> www.ctp.eu str. 8, 9</p> 	<p><b>MS DEVELOPMENT</b> www.zahradatozevivot.cz str. 37</p> <p><b>Záhřada</b> To je život!</p>	<p><b>RC EUROPE</b> www.rceurope.cz str. 11</p> 
<p><b>DALTEN MEDIA</b> www.realitymix.cz str. 8</p> 	<p><b>NATLAND GROUP REAL ESTATE</b> www.lipeneckypark.cz str. 29</p> 	<p><b>SKANSKA</b> www.skanska.cz str. 2</p> <p><b>SKANSKA</b></p>
<p><b>FOR ARCH</b> www.forarch.cz str. 42</p> 	<p><b>PASSERINVEST GROUP</b> www.passerinvest.cz str. 51</p> 	<p><b>U. T. C.</b> www.tresnovka.cz str. 45</p> 



Schlosshotel Fiss

## CO SI DÁT ALPY V LÉTĚ?

**Je na čase trochu nabourat zažitou představu o tom, že wellness znamená jen polehávání v sauně a na masážním stole. Péče o tělo zahrnuje i aktivní pohyb na čerstvém vzduchu a dobré jídlo. Není tedy lepší způsob jak něco udělat pro své zdraví, než vyzkoušet, co nabízejí špičkové alpské destinace a hotely.**

Vyrazit na dovolenou a jen sladce lenořit! Že to není dovolená podle vašich představ? Máte pravdu – vždyť po dlouhotrvajícím povalování se člověk cítí často ještě unavenější a ochablější než před dovolenou. Tak přece nevypadá správná relaxace. Stejně jako v každodenním životě, je i během dovolené nezbytná vyváženost mezi aktivně a pasivně stráveným časem.

### Horská turistika – to je víc než sport

Zájem o pěší túry v Alpách je na vzestupu, horská turistika se stala skutečným trendem dnešní doby. Vyrazit do hor, vyčistit si hlavu při chůzi po horských stezkách a dát odpočinout očím pohledem do dálky, je stále oblíbenější volnočasovou aktivitou.

To je totiž přesně to, co stresovaní obyvatelé velkých měst hledají ve fascinujícím světě velehor. Právě tady na ně čekají nekonečné, bujnou zelení oplývající horské louky rozprostírající se pod vysokými skalními věžemi, kde světlo a stín modelují mnohdy až neskutečné kulisy.

Všichni známe ten slastný pocit, který se dostaví, když se vrátíme z dlouhé horské procházky nebo výletu na kole: cítíme se vysílení, ale šťastní. Sport na čerstvém vzduchu má totiž pozitivní účinky nejenom na naše tělo, ale i na naši psychiku. Zlepší se nám nálada, podaří se nám vypnout. Sport tak ideálně kompenzuje stresující pracovní zátěž všedních dní, navíc prospívá srdci, plicím, cévám i postavě. Blaženost, která provází následné okamžiky lenošení, lze jen těžko popsat...

### Šlápněte do pedálů

Jízda na kole je ideální volbou při hledání nenáročného, ale zároveň zábavného sportu. Kolo nezatěžuje klouby ani šlachy, takže si tento sport užijí i lidé s nadváhou. Navíc doby, kdy na strmé horské stezky vyráželi jen trénovaní cyklisté, jsou už tytam. Kouzelné slůvko zní: e-mountainbike.

Na rozdíl od pohodlných elektrokol nabízí e-mountainbike sílu šetřící možnost, jak se dostat na hřebeny hor. Díky podpůrnému elektrickému motoru se túry na horském kole stanou požitkem a zbyde více času na kochání se nádherným okolím. Na náročnou túru tak může vyrazit celá rodina, aniž by se ambiciózní partner trápil nedostatkem pohybu, protože při překonávání výškových rozdílů mu i netrénovaný partner stačí. Zapne totiž motor a ten ho do kopce podpoří.

*Pokračování na str. 48 »*

» **Co si dát Alpy v létě?**

Pokračování ze str. 47

Vybrala jsem pro vás tři tyrolské destinace v Rakousku, které jsou ideálním prostředím pro aktivní dovolenou. Všechny se nacházejí v nádherné alpské přírodě a jejich nabídka sportovních aktivit je obrovská. Týdenní program zahrnuje nejen outdoorové aktivity, ale i lekce pilates, jógy nebo spinningu ve skvěle vybavených hotelových fitness centrech. Trenér a sportovní kouč, jehož služby má každý host zdarma, poradí a každého navede tím správným směrem.

## ÚDOLÍ STUBAISKÉHO LEDOVCE

Stubaiské údolí po celý rok láká svými, na počasí nezávislými sjezdovkami a turistickými stezkami. Na nejrozsáhleším rakouském ledovci, který je v provozu až do června, je k dispozici 110 kilometrů sjezdovek a díky četným mírným svahům je oblíbený i u rodin s dětmi.

V létě je Stubaiské údolí rájem turistů a bikerů. Nabízí totiž více než 850 kilometrů turistických stezek a 720 kilometrů cyklistických tratí. Vysokohorští turisté milují Stubaiskou hřebenovou cestu (Stubaiier Höhenweg) vedoucí vysokohorskou krajinou, horskými pastvinami a lesy, kolem burácejících vodopádů a idylických jezírek. Na trase, jejímž východiskem je Neustift, je možno vydechnout a občerstvit se na jedné z devíti horských chat.

### SPA-Hotel Jagdhof: tradice i moderní šarm v alpských kulisách

Přímo pod ledovcem, na startu trasy, tedy ve středisku Neustift, se nachází jeden z neznámějších rakouských hotelů SPA-Hotel Jagdhof. K dispozici jsou zde e-kola a v bezprostředním okolí leží celá řada golfových hřišť. Hotel se navíc může pochlubit vlastním loveckým revírem a velkoryse pojatým lázeňským areálem o celkové ploše 3000 metrů čtverečních, v němž se

SPA-Hotel Jagdhof



nachází dvacítku saun. Velká hotelová zahrada s působivou přírodní kulisou pak zve k dalším sportovním aktivitám.

### Pro zamilované

Kdo dává přednost odpočinku ve dvou, bude nadšen soukromými lázněmi ve SPA-CHALET, které jsou součástí soukromé suity Private SPA-Suite. Tady si můžete nerušeně vychutnat opravdový luxus v high-end parní kabině „My SPA Heaven“ za doprovodu symfonie světla, hudby, tepla a vonící páry. Za vyzkoušení určitě stojí limbová sauna či infinity pool.

### Bez dobrého jídla to nejde

K požitkům na dovolené patří samozřejmě dobrá kuchyně, což rodina Pfurtschellerů, která hotel provozuje, dobře ví. Jejich restaurace patří v Tyrolsku k těm nejlepším. V restauraci Hubertus Stube můžete vybírat nejen z místních, ale i mezinárodních specialit. K největším highlights hotelu jednoznačně patří skvěle zásobený vinný sklípek World of Fine Wine, kde čeká kolem dvaceti tisíc lahví s víny z nového i starého světa, stejně jako požitková gondola Genuss-Gondel – nejmenší restaurace pro gurmety v Tyrolsku.

Čepicemi vyznamenanou restauraci Hubertus Stube charakterizuje Gault Millau slovy: „Včas rezervovat, být včas na místě, vybrat si optimální víno k menu, doufat, že bude pěkné počasí – pak už nemůže naprostou spokojenost z dovolené nic ohrozit.“

## ZILLERTÁLSKÉ ÚDOLÍ

Tam, kde se v zimě nachází jedna z největších lyžařských oblastí, najdete v létě pravý přírodní ráj. Voňavý vzduch, křišťálově čistá voda, zurčící horské potoky, šťavnaté louky a pastviny s vonící květenou – zodpovědné zacházení s přírodou totiž v Zillertalu hraje důležitou roli. Aby tomu bylo tak i nadále, o to se Zillertálští postarali tím, že jednu třetinu údolí prohlásili za chráněnou rezervaci Hochgebirgs-Naturpark Zillertaler Alpen. Jedná se o největší chráněnou oblast v Alpách o celkové rozloze 372 km<sup>2</sup> a ve výšce 1000 až 3510 metrů nad mořem. Nachází se zde celá řada třítisícovek: Olperer (3476 m n. m.), Reichenspitze (3303 m n. m.) nebo Hochfeiler (3510 m n. m.), které vytvářejí majestátní kulisu celému údolí.

Nabídka turistických výletů začíná těmi nejsnadněji procházkami s mírným převýšením v malebném údolí, které je – ve srovnání s jinými tyrolskými údolními – velmi široké a ploché. Teprve u Mayrhofenu se větví do čtyř postranních údolí: Zillergrund, Zemmgrund, Stillupgrund a Tuxertal.





usnadňující výstupy či sestupy, případně zachrání při nepřízní počasí. Po sportovně náročném dni lze pak odpočívat a meditovat v zajímavě řešeném wellness areálu s pěti saunami, parními lázněmi a prostornými odpočívárnami.

### V údolí se stále něco děje

V údolí jsou na programu i zcela jiné aktivity. Co takhle horským údolím z ptáčích perspektiv – při tandemovém letu při paraglidingu?

Nebo túra s průvodcem na čtyřkolce zvané quad? Právě to je nyní v módě. Samozřejmostí je množství koupališť pod širým nebem i pod střechem a projížďka na koni. Příjemným zážitkem je rovněž cesta parním vláčkem, který si to šine po kolejích mezi Jenbachem a Mayrhofenem.

Boutiquehotel Mayrhofen

Jedinečné přírodní podmínky v Zillertalu jsou vynikajícím základem pro každý sport, jakoukoli myslitelnou variantu, každý stupeň obtížnosti... Zkrátka, kdokoli si zde vybere optimální trasu. Není divu, že bývalý extrémní horolezec Peter Habeler pochází právě odtud. Pokořil pět osmitisícovek a společně s Reinholdem Messnerem dosáhl bez umělého kyslíku vrcholu Mont Everestu. Přes tyto úspěchy Zillertalské Alpy zůstaly jeho velkou vášní a rád je přibližuje svým klientům jak v létě ve své horolezecké škole, tak v zimě ve škole lyžařské.

### Golf s rozhledem

Před čtyřmi lety byl zahájen provoz na mistrovském golfovém hřišti GC Zillertal Uderns. Rakouský architekt Diethard Fahrenleitner mistrně začlenil jednotlivé jamky do daného prostředí a velmi vtipně sem zakomponoval i vodní plochy. Ze všech jamek se pak nabízí působivý výhled na svět zillertalských horských velikánů. Jamky se neopakují, každá je něčím jedinečná, což je v Tyrolsku naprostá rarita.

### Na kole údolím i po horách

V Zillertalu bylo vybudováno více než 800 kilometrů tras pro horská kola, po kterých se dostanete až do nadmořské výšky 2290 metrů. Osvěžující chaty na obhospodařovaných pastvinách, které stezky obklopují, odmění cyklisty skvělou domácí stravou a postarají se tak o dokonalost nádherného výletu do fascinujícího světa hor. Cyklistické eldorádo doplňují lanovky



### Butikový hotel Huber's v Mayrhofenu

Hotelů všech kategorií je v Zillertale víc než dost. Butikový je však jen jeden. Kdo hledá opravdu něco neobvyklého, nesmí tudíž vynechat rodinný hotel Huber's. Cítit se dobře, odpočinout si, najít vnitřní rovnováhu a vychutnávat tyto okamžiky plnými doušky – to je život, jaký chce tento hotel zprostředkovávat svým hostům.

Občas se sice stává, že pro samý design se v hotelích nedá téměř bydlet, ale v Huber's to určitě neplatí. V interiérech dominuje kvalita, příjemné a teplé materiály vytvářejí pohodovou atmosféru. Ráno po probuzení hledíte na vrcholy hor přímo z postele. Zkrátka design je tu pro lidi, ne naopak.

### Restaurace pro gurmety

Pověstnou třeshinkou na dortu je Huber's À-la-Carte-Restaurant pod vedením syna a šéfkuchaře Klemense Hubera, podnik vyznamenaný čepicí podle Gaulta Millaua. „Byla to odvaha realizovat mé nápady, musel jsem okolí hodně přesvědčovat, ale vyplatilo se to. Tradiční kuchyně mne vždycky nudila, toužil jsem jít svou cestou, být kreativní. Jsem šťastný, že tato cesta byla oceněna,“ raduje se z ocenění Klemens Huber.

Pokračování na str. 50 »

» **Co si dát Alpy v létě?**

*Pokračování ze str. 49*

## **SLUNEČNÁ TERASA SERFAUS-FISS-LADIS**

Nejvýše položené středisko Fiss, které patří k trojkombinaci Serfaus – Fiss – Ladis, je typickou tyrolskou vesničkou s 900 obyvateli, která se nachází na sluneční náhorní plošině v západním Tyrolsku, 98 kilometrů za Innsbruckem, kousek od Landecku.

Pohádkově krásný je už samotný příjezd: slunečná terasa, na níž se středisko nachází, a poloha ve výšce kolem 1200 až 1400 metrů nad mořem jsou zárukou úspěšné dovolené. Slunce tu svítí častěji a déle než jinde, možnosti, které tento kousek země nabízí v každém ročním období, se zdají být nevyčerpatelné. Region je navíc specialistou na dovolenou s dětmi.

### **Schlosshotel Fiss**

Schlosshotel Fiss nacházející se ve stejnojmenné vesničce je pětihvězdičkový hotel s alpským šarmem, a přesto rodinnou atmosférou. Zcela jedinečné místo je jako stvořené k načerpání nových sil v nádherné alpské přírodě ve výšce 1436 metrů nad mořem.

### **Ani Pyšná princezna by nos neohrnula**

S okolními krásami koresponduje i interiér hotelu, v němž každý ze 135 pokojů a suit své návštěvníky okouzlí ušlechtilým dřevem, nejjemnější kůží a veskrze stylovým vybavením. Všechno je vybráno se vkusem a nese rukopis rodiny majitelů hotelu. Některé pokoje si dokonce vysloužily jména drahých kamenů.

### **Prázdniny pro všechny**

Cíl hotelu vystihuje jeho motto: Prázdniny pro všechny. A skutečně – malí i velcí hosté se tu cítí skvěle. Přispívají

k tomu nejenom rodinné lázně či dětský klub s vodním světem Splash, kdy v sauně na děti čekají speciální saunové rituály. Příjemné je i to, že se zde rodiče mohou spolehnout na hlídání i těch nejmenších capartů. V hotelu navíc obdrží výhodnou kartu SUPER. SOMMER. CARD, díky níž lze jezdit zadarmo lanovkami a turistickým autobusem v celém regionu Serfaus – Fiss – Ladis.

### **Wellness na ploše pěti tisíc metrů**

Okolní příroda přímo vyzývá k aktivnímu trávení času, po kterém přijde vhod odpočinek ve velkoryse pojatém wellness: ve vodním světě AquaMonte s 37 metrů dlouhým vnitřním a venkovním bazénem nebo v prostorné wellness zahradě, soukromých lázních Spa Suite, zámeckých lázních Schloss-Spa s vířivkami, saunami, parními lázněmi a odpočívárnami. Samozřejmostí je masážní a kosmetické oddělení.

### **Pro mlsné jazýčky**

Hosté jsou rozmazlováni i kulinářskými zážitky: od bohatého snídaňového bufetu Slow-food, přes odpolední čaj a lázeňskou svačinku v bistru až po finále večer, kdy přichází na řadu pětichodové menu – to vše zajišťuje prvotřídní tým. Slow food je v tomto rodinném hotelu něčím zcela přirozeným. Alpskou kuchyni tu mistři svého oboru interpretují moderně a mezinárodně. Na vinném lístku najdete 500 druhů vín od renomovaných rakouských vinařů, nechybí však ani rarity jako italská kultovní vína Massetto nebo Sassicaia v těch nejlepších ročnících.

*Natascha Kames*

*Foto archiv autorky*

Wolfsee, Schlosshotel Fiss

Shangri-La's Le Touessrok Resort & Spa



BBCENTRUM



# BUDOVA B PROJEKT ROKU 2019

- Areál BB Centrum Praha 4 – Sídlo prestižních českých a zahraničních firem
- Prvotřídní kanceláře a obchodní prostory k pronájmu
- Přes 70 obchodů a služeb
- Více jak 20 možností kam zajít na jídlo (restaurace, kavárny a otevřené kantýny)
- Výborná dopravní dostupnost (MHD, přímé napojení na D1)
- Bezproblémové parkování
- Unikátní fitness a wellness s 25m bazénem, parky a dětská hřiště

e-mail: [info@passerinvest.cz](mailto:info@passerinvest.cz) | tel.: +420 774 835 902

BBCENTRUM.CZ

DEVELOPED BY **PASSERINVEST**  
GROUP

NOVÁ TVÁŘ  
SANITÁRNÍ TECHNIKY

# INOX DESIGN



INOX DESIGN  
HONEYCOMB LINE  
NEREZOVÁ OCEL



 **Merida**<sup>®</sup>

SANITÁRNÍ ZAŘÍZENÍ A HYGIENICKÉ POTŘEBY

[www.merida.cz](http://www.merida.cz)