

RealityMIX MAGAZÍN

Podzim 2016

architektura | development | analýzy | trendy | stavba | reality

Rozhovor:
**Kvalitní veřejný
prostor nás
ovlivňuje víc, než
si uvědomujeme**
str. 4–7

Téma:
**Rekonstrukce
kancelářských
budov**
str. 8–12

Aktuálně:
**Jak zadávat veřejné
zakázky na šetrné
budovy?**
str. 14–18



BREE

TRUE BAGS, TRUE LOVE.

www.bree.cz

Cain



Boston



Chicago



SalesPoint - Andels Hotel Smíchov

VYBÍRÁME Z OBSAHU...



rozhovor

4-7

... s Pavlem Dokulilem o veřejném prostoru, českých nádražích i obyčejných věcech kolem nás...



trendy

8-12

Na vlně rekonstrukcí



rezidenční nemovitosti

38-50

Nové byty a rodinné domy na prodej

Vážené čtenářky, vážení čtenáři,

mám slabost pro hezká nádraží, lavičky v místech skýtajících příjemný rozhled, odpadkové koše kopírující styl náměstí, kruhové objezdy tematicky koncipované tak, aby se vztahovaly k místu, v němž se nacházejí. Prostě upravený veřejný prostor. I proto pro mne byl rozhovor s Pavlem Dokulilem, ředitelem společnosti mmcté+, jednou velkou radostí. A jak ráda bych byla, aby se jeho tvrzení, že kvalitní veřejný prostor nás ovlivňuje natolik, že pokud je kolem nás čisto, na zem nic neodhodíme, stalo pravidlem za všech okolností. Zatím jsem stačila vysledovat, že *Slova hýbají, příklady táhnou* platí v pražském metru. Noviny poletující po nástupišti jsou tam opravdu výjimkou, a pokud už se vyskytnou, většinou se pro ně někdo brisně sehná.

Podzimní magazín je ale kromě zmíněného rozhovoru plný aktualit a zajímavostí z realitního trhu. Jedním z témat, kterým se věnuje, je otázka takzvaného faceliftu administrativních budov, které mají v „rodném listě“ uveden přelom tisíciletí. Jak se na tuto problematiku dívají odborníci, se dozvíte v příspěvku nazvaném Na vlně rekonstrukcí. Kanceláře jsou vůbec tématem, o němž se hovoří. Letošek jich na trh přinesl málo, příští rok jich bude moc. Pro koho je to dobrá zpráva? A kde získat přehled o tom, kde všude a za kolik si můžete kancelář pronajmout? I na to vám odpoví podzimní vydání našeho magazínu.

Dobrou zprávou se dá rozhodně nazvat i fakt, že developeři – navzdory okolnostem – stále staví nové byty i rodinné domy. O bezmála dvou desítkách aktuálních rezidenčních projektů se dočtete v druhé polovině magazínu.

A zatímco vy budete listovat následujícími stranami, my už budeme připravovat zimní vydání magazínu. Těším se, že se nad jeho stránkami opět potkáme.

Jana Hrabětová, šéfredaktorka



Komerční příloha realitního portálu



Samostatně neprodejné (MK ČR E 22172)

Datum vydání: Magazín vložen do celého nákladu
Hospodářských novin dne 21. září 2016

Vydavatel: DALTEN media s.r.o.

Pernerova 673/47

186 00 Praha 8 – Karlín

INZERCE:

Tel.: +420 731 549 260

E-mail: info@realitymix.cz

Tisk: EUROPRINT, Praha 5

Šéfredaktorka: Jana Hrabětová

Grafické zpracování: Petr Antoníček, Studio Antoníček

Titulní strana: Archiv Passerinvest Group,
BB Centrum, budova Delta, Praha 4

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

RealityMIX MAGAZÍN zima/2016 vychází 23. 11. 2016

Xdalten MEDIA



Rekonstrukce nádraží v Litoměřicích. Zastřešení bylo řešeno jako opticky odlehčený objekt, který nebude rušit rozlehlé prostranství s krásnou vyhlídkou. Realizace byla vybrána do České architektonické ročenky 2014–2015

O VEŘEJNÉM PROSTORU, ČESKÝCH NÁDRAŽÍCH I OBYČEJNÝCH VĚCÍCH KOLEM NÁS...

... s Pavlem Dokulilem, generálním ředitelem společnosti mmcité+

Ačkoli ho stavařina, kterou vystudoval na průmyslovce v Třebíči, bavila, rýsování mu k srdci nepřiřostlo. Inspirací pro další studia se mu stali geodeti, pobíhající po stavbě s latí. A tak se jeho další kroky ubíraly tímto směrem.

Po vysokoškolských studiích se ještě chvíli držel fochu a nastoupil do firmy GEFOS dodávající na český trh geodetické a nivelační přístroje. Tam si ho ale všimli zástupci švýcarského výrobce optických a měřících přístrojů Leica Geosystems AG a nabídli mu práci ve Švýcarsku. Zde působil 13 let a vypracoval až na post ředitele jedné z divizí. Další tři

roky strávil na podobné pozici u švýcarského výrobce optických přístrojů – SwissOptic. Do České republiky se pracovně vrátil v roce 2014 a od té doby jako CEO řídí akciovou společnost mmcité+. Svým způsobem se opět tak trochu vrátil ke stavařině.



Když navštívíte město, kde jste ještě nebyl, čeho si všímáte v první řadě?

Relativně často létám nebo jezdím vlakem a pak srovnávám to první, co uvidím, tedy letiště nebo nádraží, a to s našimi vlastními stavbami. Poté vnímám nejen celkovou koncepci, ale i drobnosti, které běžnému cestujícímu unikají. Třeba jak projektant promyslel některé detaily, nebo kde dodavatel šetřil či naopak nešetřil na povrchových úpravách. Prostě klasická profesní deformace.

Kvalitní veřejný prostor nás ovlivňuje, aniž bychom si to mnohdy uvědomovali. Když na zemi neleží žádný papír, taky žádný neodhodíte.

Významnou část svého profesního života jste strávil ve Švýcarsku. Čím vás zaujal tamní veřejný prostor?

Švýcarsko má oproti nám k dispozici mnohem vyšší finanční prostředky, přesto se při zacházení s veřejným prostorem chová velmi racionálně a promyšleně. Tedy nikoli „ode zdi ke zdi“, jak to člověk občas vidí u nás, kdy se třeba postaví nějaká nesmyslně předimenzovaná veřejná stavba, aby vzápětí nebyly prostředky na nic dalšího. To plánování, dlouhodobá koncepce, soustavnost a konzistence tady často chybí. Na Švýcarsku vidíte, jak každé okolí, i veřejný prostor, člověka formuje a kultivuje. Kvalitní veřejný prostor nás ovlivňuje, aniž bychom si to často uvědomovali. Když na zemi neleží žádný papír, taky žádný neodhodíte.

Švýcarskou akurátnost dnes už mohu posoudit i zevnitř jejich systému, protože jsme se tam několika veřejných soutěží s mmcité+ zúčastnili a jednu – na přestupní železniční terminál v St. Gallenu – i vyhráli. Což mimochodem považuji za neskutečný úspěch. A mohu potvrdit, že důkladnost, s jakou tam tendry probíhají, je neuvěřitelná a nastavená přesně tak, aby na konci byla bezchybně provedená stavba za optimální cenu. Oni jsou velmi zkušení. Na jedné straně nenutí dodavatele k tomu, aby šetřil na úkol kvality, na straně druhé velmi dobře poznají jakékoliv zbytečnosti. A racionálně nahrává také to, že jediným kritériem není cena, a že stavba obvykle nemívá jednoho generálního dodavatele, ale bývá rozdělena do několika menších částí.

Pokud byste měl bez většího rozmýšlení jmenovat dva tři rozdíly mezi veřejným prostorem u nás doma a ve Švýcarsku, co vám vytane na mysli?

Ve Švýcarsku nenajdete žádná improvizovaná řešení. Systém přímé demokracie je dobrý v tom, že se lidé více zajímají, co se za jejich daně postaví. A pokud se jim to nelíbí, dokážou být velice kritičtí. I drobné stavby dodávají profesionální firmy, takže vypadají tak, jak vypadat mají – mají nějaký design, kvalitu, užitnou hodnotu. Za sebe mohu říci, že v mmcité+ se snažíme dokázat, že totéž je postupně možné i u nás. Například naše drobné dopravní stavby jsou koncipované tak, aby si je mohla

dovolit doslova každá obec. Náš design není samoúčelný, musí sloužit efektivitě.

A druhý rozdíl mezi námi a Švýcarskem je v údržbě. Je vidět, že o stavby, velké i drobné, se někdo stará. I po letech vypadají dobře. To platí pro každou, i sebezapadlejší obec. U nás je to věc samospráv, aby si uvědomily, že infrastruktura potřebuje průběžné investice, které ale v důsledku šetří celkové náklady. Takovému přístupu odpovídá i trvanlivost našich výrobků, které, při dobré údržbě, vydrží desítky let.

Co vás přivedlo zpátky do Čech k práci ve firmě, na jejímž počátku stáli před čtvrt stoletím dva studenti designu?

Strávil jsem v řídicích funkcích ve velkých mezinárodních korporacích mnoho let. Byla to vynikající zkušenost, ale, přísně vzato, skutečné podnikání vlastně zažívám až tady, v Bílovicích. Tady není žádná centrála, která vám stanoví cíle pro nejbližší kvartál, vyčlení na něj prostředky a vy pak hlídáte zavedené procesy. Tady musíte skutečně vymýšlet celou strategii, vážit rizika a vyhledávat příležitosti, protože je to celé jen na majitelích firmy a na vás. Je to adrenalin, ale také ohromné uspokojení, když se něco povede. A kromě toho jsem také patriot. Takže i když mám pořád rodinu ve Švýcarsku, jsem moc rád, že mohu pracovat pro českou firmu, která před lety vznikla doslova z ničeho a dnes úspěšně dělá design světových parametrů. Přesvědčil mě ten duch. I po tolika letech cítíte, že tady každý chce věci posouvat dopředu.

Je vidět, když se o stavby někdo stará. I po letech pak vypadají dobře.

Jaké je krédo firmy, která nás svými realizacemi provází v běžném životě? Je podle vás něčím výjimečná?

Je výjimečná v mnoha ohledech. Celou dobu své existence se zaměřuje na design pro veřejný prostor a vždy se snažila dodávat stavby, které by byly funkční, uměřené, co nejméně náročné – výrobně, co se týče spotřebovaných zdrojů i co se údržby týče. A přitom samozřejmě krásné. A stejně jako firma nevěří na okázalost u svých výrobků, podobně se chová i ke svým zaměstnancům. Aby to člověk úplně pochopil, musí náš areál bývalého vepřína v Bílovicích u Uherského Hradiště navštívit. Na všechny pozice si vybíráme lidi, kteří pochopili, že se tady všichni snažíme dělat práci, která má smysl. Takže přestože stále rosteme, pořád je tady atmosféra rodinné firmy.

Pokračování na str. 6 »

mmcité+ se specializuje na dopravní stavby, její sesterská firma mmcité1 je výrobcem a dodavatelem městského mobiliáře. Švýcarsko, kde jste s přestávkami působil třináct let, je mimo jiné proslulé i svými železnicemi, čistotou a precizností. Mnohá naše nádraží a jejich okolí však stále působí neutěšeně. Co by přispělo k jejich rychlejší revitalizaci a kultivaci, aby byly důstojnějšími vstupními branami do měst a obcí. Je to vždy jen o financích?

To rozhodně není. Finance jsou samozřejmě důležité, ale dlouhodobě ušetříte obrovské částky, pokud máte jasnou koncepci veřejného prostoru a na klíčových místech kompetentní lidi, kteří rozhodují podle správně stanovených pravidel. Ale to se neprojeví za rok či dva. Co se týče Česka, opravila se spousta vlakových nástupišť a jejich zastřešení, nicméně nádražní budovy jsou v bídném stavu. Věřím, že s přechodem nádražních budov pod SŽDC se bude situace rychle lepšit.

Má design svoje opodstatnění i u tak obyčejných věcí jako jsou například odpadkové koše či protihlukové stěny?

Jistě. Proč bychom se měli obklopotvat ošklivými věcmi?

Musí být designová věc či dobrý nápad nutně drahý?

To je jen taková obecná představa, že když se řekne „designový“, znamená to automaticky „příšerně předražený“. Samozřejmě, existují věci, u kterých cena za design mnohonásobně převyšuje jejich užitnou hodnotu. To ale není náš přístup. U nás je špičkový design samozřejmostí, která vychází z toho, že se snažíme dělat věci co nejušporněji. Ve všech významech toho slova.

Je to jen taková obecná představa, že když se řekne „designový“, znamená to automaticky „příšerně předražený“.

Přistupujete ve firmě se stejnou pečlivostí a entuziasmem k realizaci za „pár korun“ a k projektu za stovky milionů?

Na projektech s menším rozpočtem se nejvíce naučíte. Na takové stavbě vždy najdeme nějaké řešení, které nás posune dopředu a v budoucnu nám dá konkurenční výhodu.



mmcité+ uspěla i ve Španělsku, kde jsou veřejné prostory a dopravní stavby velmi diskutovaným a sledovaným tématem. Na obrázku tramvajová trať ve městě Murcia na jihovýchodě Španělska, jejíž podoba vznikala právě v intenzivní veřejné diskusi

Nicméně cenotvorba na domácím trhu nás vlastně donutila expandovat do zahraničí. Náš stavební trh s dopravní infrastrukturou je deformovaný dotacemi a tím pádem velice volatilní. Proto nás okolnosti nutí prosazovat se na zahraničních trzích.

V mmcité+ se soustředíme hlavně na okolní země. V Německu jsme se seznámili se současným obchodním partnerem na podzim roku 2014 a od té doby jsme pro německé dráhy zastřešili pět vlakových nádraží. V Rakousku momentálně stavíme zastávky pro tramvajovou trať v Grazu a ve Švýcarsku budujeme zastřešení terminálu integrované dopravy v St. Gallenu.



Svůj přístup uplatnila mmcité+ nejnověji na konstrukci lehkých, ale účinných protihlukových stěn nazvaných noba, které využívají recyklované materiály a díky svému unikátnímu designu dobře zapadnou do kontextu krajiny, předměstí nebo města.

Jsou-li ve veřejném prostoru kvalitní a udržované stavby, pak trpí vandalismem méně.

Na kterou práci jste u vás ve firmě nejvíce hrdí?

Asi čekáte, že budu mluvit o některé z našich prestižních zakázek, jako byly třeba tramvajové zastávky ve španělské Murcii, vlakový terminál letiště Mošnov nebo rekonstrukce historického zastřešení pražského Hlavního nádraží. Ale víte co? Nás v poslední době nejvíce potěšila stavba zastřešení nádraží pro dálkovou autobusovou dopravu ve východoslovenských Michalovcích. Přestože z obchodního hlediska to pro nás byla jen malá zakázka. Pokud tam někdy budete, zajděte se na něj podívat. Takto si představujeme způsob jak přinášet praktickou, nenápadnou a přitom současnou architekturu i do měst a obcí, které mají omezené zdroje.

A druhá věc, na kterou jsem teď pyšný, jsou naše protihlukové stěny. Začali jsme s nimi teprve nedávno a byla to pro nás velká neznámá. Povedlo se nám vyvinout unikátní konstrukci, která je lehká, úsporná, využívá recyklované materiály a má výborné protihlukové vlastnosti. Místo betonových konstrukcí tak má projektant k dispozici lehkou variabilní strukturu v unikátních designech, které z ní dělají krajinotvorný prvek. To vše umožňuje šetrnou integraci protihlukové stěny do města nebo krajiny.

A za kterou jste sklidili největší uznání, ocenění?

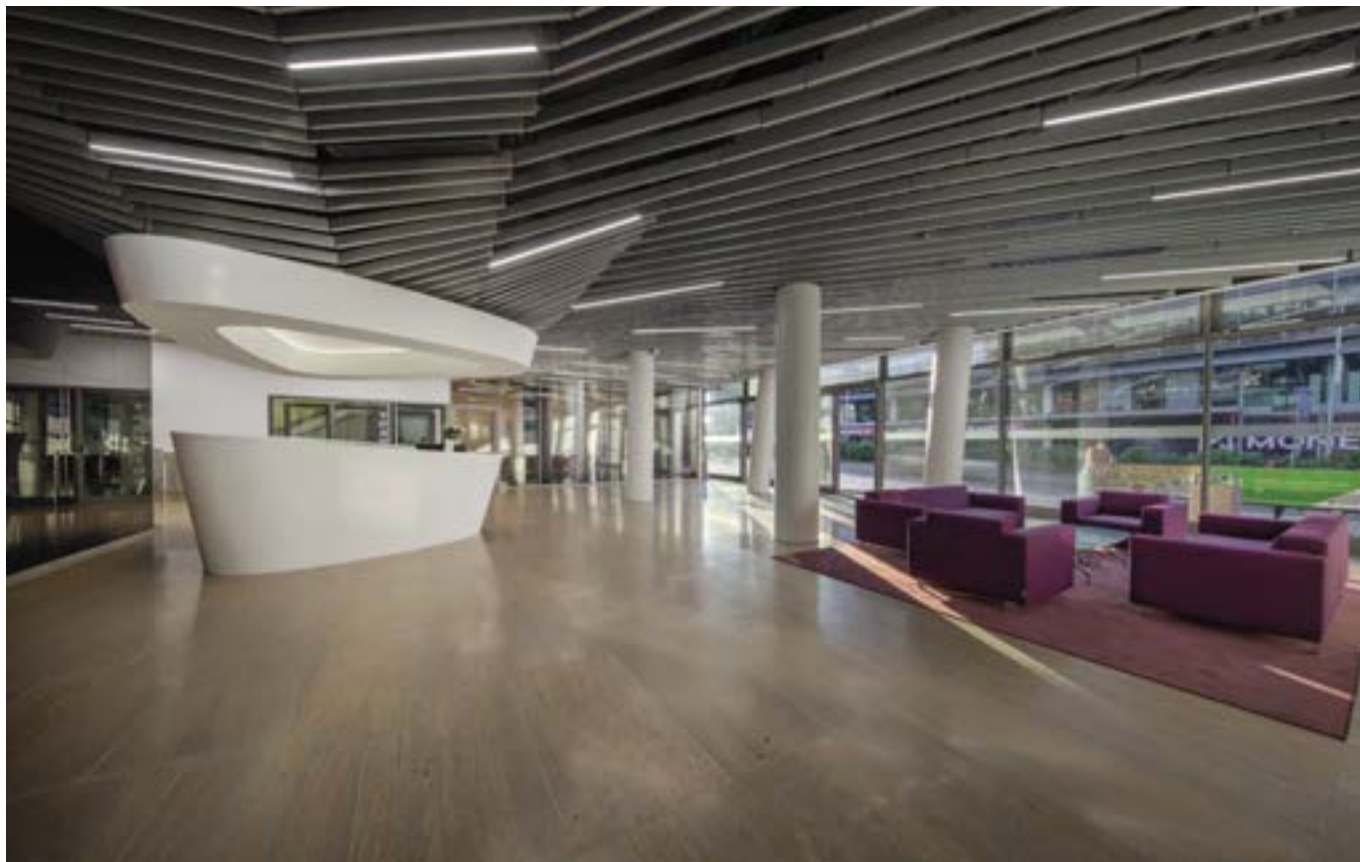
Těžko porovnávat. Nejvíce nás vždy těší ocenění od kolegů a žijeme spíše současností a budoucností. Takže momentálně nás nejvíce těší poslední úspěch - zařazení námi navržené a provedené modernizace autobusového nádraží v Litoměřicích do České architektonické ročenky 2014-2015. Tady vidíte, že špičkový design si může dovolit každé české město.

V nejbližší budoucnosti bude asi veřejnost nejvíce oceňovaná rekonstrukce proskleného opláštění historické haly pražského Hlavního nádraží, kterou dodáváme pro Metrostav. Je to náročná práce, ale už nyní jsem si jist, že vidět tuto monumentální stavbu z konce 19. století zase v plné kráse bude ohromný zážitek.

Mně osobně nesmírně vadí vandalismus, počmárané zdi, polámané lavičky... Co cítíte, když se setkáte s projevem vandalismu, zvláště, stane-li se jeho terčem realizace vaší společnosti?

Děláme vše pro to, aby byly naše stavby proti vandalismu odolné, ale vandalismus tady prostě je a vždy bude. Nicméně jsem přesvědčen, že pokud žijete v místě, které má nějakou estetickou kvalitu, pak je vandalismus výjimkou. Vracím se tím k tomu, co už jsem říkal - máte-li ve veřejném prostoru kvalitní a udržované stavby, pak trpí vandalismem méně. I proto si myslím, že veřejný prostor má smysl kultivovat. A jsem rád, že mohu pracovat pro firmu, která to tak skvěle dělá už přes dvacet let.

Jana Hrabětová



Nová recepcce renovované budovy ALPHA v BB Centru v Praze 4

NA VLNĚ REKONSTRUKCÍ

Rok 2016 bude v oblasti kancelářského developmentu zcela odlišný od toho loňského, kdy bylo v Praze na trh umístěno 187 000 m² kancelářských ploch. Výstavba kancelářských prostor totiž letos ve srovnání s rokem 2015 poklesne o více než dvě třetiny.

Podle Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí bude na trh dodáno pouze 29 980 m², a to je nejnižší objem těchto ploch od roku 1993. To jistě ovlivní neobsazenost a nájemní podmínky. Jak uvádí TREND report, který ARTN pravidelně vydává, lze očekávat další pokles neobsazenosti kanceláří. Již v průběhu druhého kvartálu se neobsazenost snížila o 1,6 % a dosáhla hodnoty 12,3 %. „A tento trend neustává. Dá se tak očekávat, že v závěru roku se neobsazenost pražských kanceláří přiblíží až k hranici jedenácti procent,“ říká Radka Novak, partnerka společnosti Cushman & Wakefield.

Projevuje se také tlak na růst nájemného, zejména u špičkových budov v těch nejlepších lokalitách. Mezi nejvyhledávanější části Prahy se v tomto ohledu řadí Praha 1, 4 a 5.

Tato situace zcela jistě napomůže stávajícím, dosud neobsazeným novostavbám, i starším projektům, dokončeným před rokem 2005. Poptávka po moderních a prémiových kancelářských prostorách stále roste a 90 % z realizované poptávky 447 000 m² bylo v roce 2015 podle Colliers International po budovách třídy A. Napomáhá tomu pozitivní sentiment v globální i tuzemské ekonomice a zlepšující se celková ekonomická situace firem. Svou roli hraje i trend zavádění nových pracovních modelů a požadavky na přítomnost technologických a komunikačních platforem. Nezanedbatelný vliv má i nástup generace X na pracovní trh a stoupající význam malých, na technologie specializovaných firem a start-upů. Mění se i koncepce tradičních kancelářských prostor, což ovlivňuje náklady na fit-outy a motivuje některé nájemce i k uzavírání dlouhodobějších smluv.

Základem je flexibilita a možnost vytvořit maximálně účelovou plochu vyhovující více účelům a využití. Nutné je dobré osvětlení, které podle průzkumů zvyšuje produktivitu práce

Pokračování na str. 10 »

KANCELÁŘ S TERASOU V HISTORICKÉ BUDOVĚ, SEN MNOHA FIREM

Novorenesance, baroko nebo secese? Historické budovy čím dál více mění svůj původní charakter a rekonstruují se na luxusní kanceláře, o které je velký zájem. Podle realitně-konzultační společnosti OFFICE HUNTERS si stále více firem uvědomuje, že reprezentativní kancelář je důležitou součástí byznysu. V současné době je však v Praze k dispozici jen pár skutečně prestižních objektů. Mezi společnostmi vzrůstá i poptávka po kancelářích s terasami.

Zapnout počítač v místnosti, kterou navrhoval velmistr řádu Křížovníků či významný secesní architekt Matěj Blecha, nebo pracovat pod historickou štukovou výzdobou? To určitě má svoji nenahraditelnou atmosféru. Nabídka luxusních kanceláří ale není široká. „V současné době je k máni kolem patnácti luxusně zrekonstruovaných objektů. Přitom o podobně laděné prostory má zájem více než deset procent všech našich klientů. Zbýlých devadesát procent je limitováno rozpočtem nebo hledají jinou lokalitu,“ uvádí **Filip Veselý**, jednatel společnosti **OFFICE HUNTERS**.

O luxusní kanceláře v historických budovách se zajímají zejména advokáti, poradci nebo investiční firmy. „Jedná se o konzervativně

laděnou klientelu, která má v plánu zůstat v nových prostorách déle, alespoň deset let. Proto je trh s historickými budovami poměrně stabilní,“ vysvětluje Veselý. Mezi nevýhody těchto prostor patří především nedostatek parkovacích míst nebo jejich úplná absence. Do zakladačů se zase nevejdou luxusní limuzíny a SUV, tedy vozový park cílových klientů.

Nejprestižnější adresou pro luxusní kanceláře v hlavním městě jsou ulice Na Příkopě a 28. října, tedy na území Pražské památkové rezervace. Zde se nachází například City Palais, budova postavená na počátku 20. století v raně secesním stylu. Jedná se o stavbu se šesti nadzemními a dvěma podzemními podlažními o celkové ploše 6 210 m², ve které se podařilo úspěšně skloubit historické prvky s nejmodernějším technickým vybavením.

Kromě luxusních kanceláří s historickou štukovou výzdobou nabízí obchodní jednotky a krátkodobé ubytování také Harrachovský palác. „Myslím, že přesně takto má vypadat moderní přestavba historické budovy v centru Prahy,“ říká Filip Veselý. Harrachovský palác navíc disponuje zakladači s kapacitou dvanáct automobilů. Díky své poloze poskytuje dokonalé napojení na dopravní infrastrukturu a bezprecedentní občanskou vybavenost.

Při rekonstrukcích a přestavbách historických budov nově vznikají také terasy. U novostaveb je standardem, že se s nimi v projektu počítá. Podle společnosti OFFICE HUNTERS však ani to zdaleka nestačí na uspokojení zájemců. „V nabídce máme aktuálně 49 kanceláří s terasami z celkového počtu 2 119 kanceláří, což představuje pouhých 2,31 procenta,“ konstatuje Filip Veselý.

Průměrná cena jednoho metru terasy vychází od tří eur (cca 81 korun) do deseti eur (cca 270 korun), což představuje 25 až 50 procent z ceny standardního metru čtverečního kanceláře. „Někde je dokonce terasa zdarma, záleží na tom, jak moc je využitelná,“ dodává Veselý. Atraktivní prostory s terasami nabízí například City Palais, Palác Anděl nebo objekt Na Příkopě 1.

(k.p.)

▼ INZERCE



LOVCI

KOMERČNÍCH REALIT

až o 20 %. A to jak přírodním denním světlem, tak umělým osvětlením. Klíčová je také akustika. Nejen uspořádání nábytku kanceláře, ale také podlahové krytiny, konstrukce stěn či výška stropů ovlivňují akustiku a následně i výkonnost a pohodu na pracovišti. A nevyplácí se pochopitelně podcenit ani ventilaci a cirkulaci vzduchu. „Dobré pracovní, světelné i hygienické podmínky jsou samozřejmostí a je potřeba se detailně zamýšlet nad pracovním zázemím budoucích uživatelů. To občas bývá problém, když se investor zaměří hlavně na exteriér a technologie. Přitom komfortní prostředí je velmi důležité pro efektivní práci. Osvícený zaměstnavatel chce, aby jeho lidé pracovali v prostředí, v němž je jim dobře, kde nejsou stresováni a kde mohou vytvářet komunitu se svými kolegy,“ říká Radomír Němeček, obchodní a marketingový ředitel Obermeyer Helika.

I když je v roce 2017 opět očekáván nárůst výstavby nových kanceláří, protože se plánuje dokončení například kancelářských celků BUTTERFLY (dříve AFI Karlín Business Center) a Rustonka v Praze 8 – Karlíně, či budovy Five! na Smíchově, stávající poptávka po kvalitních kancelářích, a to nejlépe třídy A, je motivací pro majitele budov dokončených do roku 2000. Tehdy prémiové novostavby, pokud neprošly v poslední době výraznou rekonstrukcí, jsou již zastaralé. A to, i když se o ně jejich majitelé starali a prováděli jejich redesign. Často je totiž potřeba pro zvýšení úrovně zpět do kategorie A provést zásadnější úpravy než jen vylepšit recepci. Mnohdy je třeba změnit fasádu, zavést nové technologie, provést kompletní rekonstrukci topení a klimatizace či osvětlení, a tím snížit i energetickou náročnost objektu a následně provést výrazné vnitřní úpravy dle zmíněných trendů a požadavků nájemců.

Starší kanceláře mohou být výhodnou investicí

K takovýmto krokům se chystají nebo je již provádějí zejména majitelé kancelářských prostor v prestižních lokalitách, na zavedených adresách Prahy 1 nebo Prahy 4. Atraktivita míst s vysokou obsazeností slibuje brzkou návratnost investic a následné výnosy srovnatelné s prvotřídními novostavbami. V Praze 1 se často jedná o historické budovy s atraktivními nájemci, kteří sídlí v centru metropole na prestižní adrese v budově s geniem loci považují za nedílnou součást své firemní kultury. Patří sem budovy jako Burzovní palác či Myslbek.

Nebo naopak hledá firma adresu, v níž sídlí další významné značky a kde je veškerý komfort, nejvyšší technologická úroveň a služby na dosah. Takovou adresou je například Praha 4 a její “městská část“ BB Centrum v Michli. Tady se ale nejedná o rekonstrukci či revitalizaci jedné budovy. Radim Passer,

který BB Centrum již více než 20 let buduje, nejprve jako klasický developer většinu budov po jejich dokončení prodal investorům. V posledních letech ale strategii přehodnotil a rozhodl se dříve prodané budovy postupně odkupovat zpět. Také proto, aby je mohl dlouhodobě udržovat na úrovni nejvyššího standardu. „Rozhodli jsme se pro změnu strategie a chceme jít cestou dlouhodobého vlastnictví budov, abychom v celém BB Centru, které má dnes již sedmáct budov, i když ne všechny jsou kancelářské, udrželi nejvyšší standard a shodné nájemní podmínky,“ vysvětluje Radim Passer, předseda představenstva společnosti Passerinvest Group, která je developerem a investorem projektu.

Nová recepce a lavičky budovu nezachrání

První kancelářskou budovou, kterou společnost zpětně odkoupila a zmodernizovala, je budova ALPHA. Kolaudována byla v roce 2003, a proto již byla modernizace nezbytná. Na první pohled nejviditelnější proměnou prošla recepce a samotné kancelářské prostory. Snahou bylo budovu více otevřít a prosvětlit, a to samozřejmě jak v kancelářských, tak ve společných a komunikačních prostorách. Na rychlý vývoj technologií upozorňuje i Martin Unger, člen představenstva a ředitel developmentu Passerinvest Group: „Než se při přípravě stavby nové budovy dostanete do fáze realizace, může řada technologií zastarat. Pokud uplyne mezi projektováním stavby a její realizací i jen pět let, může se objevit řada technologických novinek a může se stát, že některé změny již nelze do projektu dodatečně zanést.“ Nicméně rekonstrukce tohoto typu jsou příležitostí pro jejich modernizaci. Méně viditelné ale stejně důležité úpravy proběhly v podzemní garáži budovy ALPHA, kdy bylo nutné aplikovat speciální podlahovou protiskluzovou stěrku zamezující průsakům. Tento materiál při stavbě budovy ještě na trhu nebyl.

Revitalizací prošla také loni odkoupená budova BETA a mnohem zásadnější rekonstrukce čeká budovy A a B. Tady se bude jednat také o fasády, technologie vnitřního prostředí, modernizaci hygienického zázemí, zelené střešní terasy a v neposlední řadě rozšíření retailu v parteru objektu ve vazbě na zkvalitnění přilehlého veřejného prostoru. Jejich proměna, stejně jako rekonstrukce řady dalších budov ve městě, nemůže probíhat za provozu a musí být tedy kompletně vystěhovány, což pochopitelně developerům trochu komplikuje situaci a ovlivňuje rychlost přestavby.

A pro zajímavost, podobná situace jako v Praze je i v jiných evropských městech. I v nich existuje velké množství starších kancelářských budov, které nabízejí investorům enormní

Pokračování na str. 12 »

ZÁMEK ŠTEMPLOVEC

NEDOCENĚNÁ PERLA MORAVY JE NYNÍ NA PRODEJ

Jeden z mála klenotů nacházejících se v nynějším turistickém regionu Opavské Slezsko, kde žili svérázní Slezané se svými pestrými kroji, specifickými písněmi, tanci i životním stylem.

Zámek Štěplovec a jeho areál se nachází v okrese Opava v Moravskoslezském kraji, jedenáct kilometrů západně od historického města Opavy a čtyřicet kilometrů od krajské metropole



Ostravy. Zámek je dobře dostupný na dávné obchodní cestě spojující města Olomouc a Krakow, Ostravu a zapomenuté čisté Jeseníky, avšak stranou hlavních silničních tahů z Opavy na Krnov/Polsko a Bruntál. Celý zámecký areál naleznete v místní části obce Holasovice – v malé obci Štěplovec, pod vrchem Hůrka, v nadmořské výšce zhruba 350 metrů nad mořem, v otevřené, mírně zvlněné jesenícké krajině.

Empírový zámek s areálem zámeckého parku a vedlejšími budovami tvrze a administrativní budovou se nachází na mírném návrší v centru obce Štěplovec, kterou de facto z velké části sám komplex tvoří – ostatních cca 30 budov po straně zámeckého areálu jen dotváří charakter samostatné obce.

Celková plocha areálu představuje asi 48 000 metrů čtverečních, přičemž zastavěná plocha budov z toho tvoří více než 2 100 metrů čtverečních.

Komplex budov se nachází v jihozápadní části zámecké zahrady – hlavní objekt zámku a vlevo stojící vedlejší budova vytvářejí za vstupní branou uzavřené vstupní nádvoří s překrásným výhledem na budovu zámku. Zámek je dvoupodlažní obdélníková stavba se zvýšeným patrovým středním rizalitem se štítem. Vedlejší budova je patrová, ve tvaru písmene U. Zámek obklopuje rozlehlý park se vzácnými dřevinami, jako jsou sekvoje či neobvyklý strom liliovec tulipánokvětý.

Z HISTORIE

První zmínka o obci Štěplovec se datuje do konce 14. století, přesněji do roku 1377. V následujícím období tří století obec postupně několikrát pustla a následně byla znovu obnovována. Až ve 2. polovině 17. století zde rod Neuhausenů vystavěl na místě původní tvrze barokní zámek, který byl počátkem 19. století rodem Skrbenských z Hřiště, a to konkrétně Karlem Traugottem Skrbenským z Hřiště, zcela přebudován na empírový zámek zhruba odpovídající dnešnímu vzhledu.

CO PŘINESE BUDOUCNOST

V rámci rozvojových vizí zámeckého komplexu se plánuje proměna celého areálu zámku na zámecký hotel s restaurací, vinárnou, barem a kongresovým zázemím. Počítáno je také se sportovně-relaxační wellness částí. Mimo výše uvedené areál skýtá nepřeberné množství způsobů využití jako například přebudování komplexu na kasino, senior house, reprezentativní sídlo firmy, rodinnou rezidenci a jiné.

Možná že tato pohádková nabídka osloví právě Vás. O této jedinečné nemovitosti se dočtete více na webu www.stemplovec.cz nebo neváhejte s jakýmkoli dotazem kontaktovat zástupce majitele, Mgr. Zdeňka Vaněčku, na čísle 603 177 711.

(k.p.)

potenciál, pokud jde o jejich rozšíření nebo modernizaci. Podle studie společnosti Arcadis narůstá například v Londýně trend modernizace starých kancelářských prostor, které mají osobitý charakter a nacházejí se v dobrých lokalitách. V jiných městech by se pro dosažení nejvyšší návratnosti lépe osvědčila strategie menších renovací. Pro investory preferující tento přístup se jako nejatraktivnější lokality jeví Madrid a Londýn, mezi nejlepšími pěti se však umístily také Šanghaj a Singapur.

OBCHODNÍ CENTRA LÁKAJÍ NA MODERNIZACI NOVÉ ZÁKAZNÍKY

Modernizace se ale netýká pouze kancelářských prostor. Na rekonstrukci sází i již existující obchodní centra. Nová nákupní centra v příštích letech, a to zejména v metropoli, vznikat ve velkém nebudou, a mají-li ta stávající zůstat konkurenceschopná, musí vyjít vstříc nájemcům i zákazníkům. Na místě je nezbytná investice do interiérových úprav, redesignu, ale v některých případech i do větší přestavby či rozšíření. Příkladem je Centrum Černý Most, které vzniklo koncem devadesátých let minulého století jako jedna z prvních staveb svého druhu v České republice. Původní, z dnešního pohledu nemoderní vzhled a technické vybavení centra přestaly dostávat současným požadavkům na daný typ staveb. Nároky na

modernizace technického vybavení, zejména pak na novou podobu klimatizace a vzduchotechniky, vedly k realizaci dílčí rekonstrukce stávající budovy a navíc došlo i k rozšíření obchodní a provozní plochy centra.

V současné době probíhá rozšíření dalšího pražského nákupního centra – Centra Chodov, které vzniklo v letech 2004 až 2005 jako největší obchodní centrum v republice. Plocha centra se rozroste o více než třetinu na výsledných 100 286 m², přibude i přes tisíc parkovacích míst. „Projektování rekonstrukcí a rozšiřování objektů tohoto typu zahrnuje mnoho vysoce kvalifikovaných činností. Prostory obchodních center nejsou jen obchodní jednotky a pasáže. Moderní multifunkční centra zahrnují i sofistikované technické a technologické prostory, zábavní zóny a neobejdou se ani bez food courtů a jim potřebného zázemí. Nezbytné jsou i dostatečné parkovací plochy nebo dobře vyřešené odpadového hospodářství. Projektant navíc musí k rozšíření stávajících prostor vždy přistupovat tak, aby vše bylo citlivě zasazeno do okolního prostředí a bylo kompaktní s již provedenou zástavbou,“ konstatuje Radomír Němeček, obchodní a marketingový ředitel společnosti Obermeyer Helika, která se na rekonstrukci obou zmiňovaných center podílela.

(jah)

Foto: Passerinvest Group, Obermeyer Helika



Vizualizace: Nová podoba Centra Chodov v Praze 4 po právě probíhající rekonstrukci

OFFICEGUIDE.CZ

Váš průvodce světem kanceláří.

Jednoduchý nástroj pro snadné a přehledné vyhledávání kanceláří podle lokality, velikosti, ceny či zelené certifikace.



JAK NEJLÉPE ZADÁVAT VEŘEJNÉ ZAKÁZKY NA ŠETRNÉ BUDOVY?

1. října 2016 vstoupí v platnost novela zákona o veřejných zakázkách. Ta se týká i zadávání zakázek na stavby v nejšířším slova smyslu – od dílčích i komplexních renovací až po novostavby.

Legislativa EU v rámci směrnice EPBD II zavazuje Českou republiku k energeticky šetrné výstavbě: **od roku 2020 se musí všechny budovy stavět s téměř nulovou spotřebou energie.** Pro všechny **veřejné budovy** to platí již od **roku 2018.** Zadavatelé z řad municipalit, kteří mají obvykle s výstavbou šetrných budov málo zkušeností, mohou mít proto právem obavy z toho, jak veřejnou zakázku vypsát, aby budova byla nejen kvalitní, ale splňovala i požadavky na energetickou úspornost.

Až se bude psát rok 2020...

Z toho důvodu připravila Česká rada pro šetrné budovy podzimní sérii seminářů, na nichž všem zájemcům erudované a přístupnou formou nejenom že předkládá způsoby a možnosti, jak co nejlépe veřejné zakázky na stavby zadávat, ale diskutuje s nimi o jejich každodenních komplikacích a obavách při vypisování tendrů v této oblasti. Totéž se týká i služeb, souvisejících s přípravou projektů a provozováním budov.

„Pro semináře jsme zvolili Brno a Ostravu. Právě Jihomoravský a Moravskoslezský kraj jsou totiž po Praze a Středočeském kraji regiony, kde mezi léty 2010 a 2015 vznikl největší podíl plochy certifikovaných budov v souladu s principy šetrného stavebnictví. V těchto krajích navíc vidíme velký potenciál pro výstavbu zelených budov i do budoucna. Účastníkům poskytujeme také informace o možnostech financování formou dotačních programů a energetických služeb, stejně jako příklady již úspěšně realizovaných projektů,“ uvádí Simona Kalvoda, výkonná ředitelka Rady. Cyklus seminářů, které se konají v rámci grantového programu Rady Build Upon a vstup na ně je zdarma (je ale nutno se předem registrovat), uzavře seminář pořádaný v Praze.

Rada ve spolupráci s Ministerstvem průmyslu a obchodu a Ministerstvem pro místní rozvoj připravila pro zadavatele veřejných zakázek na stavby i speciální příručku. Ta může být užitečná nejenom pro zástupce místních samospráv, ale i pro pracovníky investičních, právních a stavebních odborů

O principech zadávání veřejných zakázek na šetrné budovy jsme hovořili se Simonou Kalvodou, výkonnou ředitelkou České rady pro šetrné budovy.



Velmi častá otázka zadavatelů veřejných zakázek zní: Proč bychom si měli komplikovat život složitější soutěží a nezůstat u soutěže “na cenu”?

U drtivé většiny soutěží se v současnosti vybírá nejlevnější nabídka, protože to je na počátku to nejjednodušší řešení. S ohledem na obavy z možných chyb při zadávání se to navíc může jevit bezpečnější. Pokud je ale soutěž dobře připravená a jsou jasně a správně nastavena hodnotící kritéria, je z hlediska dobrého hospodáře naopak účelnější a bezpečnější to řešení, které vede k dlouhodobě nejlepšímu ekonomickému efektu – a ne pouze k nejnižší ceně v úvodu akce bez ohledu na kvalitu, použitelnost a provozuschopnost výsledného díla. Nejlevnější nabídková cena může být nepřiměřeně nízká, což dodavatelé následně kompenzují vícepracemi. Dílo se pak značně prodraží. S trochou nadsázky řečeno – zatímco úprava ve fázi projektové přípravy stojí jednu korunu, ve fázi realizace je to už korun deset. A navlas stejná úprava realizovaná za provozu budovy dokonce sto korun. Přítom povinností veřejných zadavatelů je, aby docházelo k co

Pokračování na str. 16 »

realitymix.cz

TADY TO NEPOROSTE

Hypotéka s výhodným úrokem a fixací až na 10 let

hypoteční
centrum²

**ČESKÁ
SPORITELNA**
Jsme Vám blíž.

Dlouhá fixace zajistí, že Vám úrok jen tak nevyroste

Zvažujete koupit nemovitost? Rádi byste bydleli ve vlastním bytě či domě? Díky příznivým cenám nemovitostí a historicky nejnižším úrokovým sazbám je ten správný čas. Nízké úrokové sazby si navíc můžete nyní zafixovat až na 10 let!

Hypotéka České spořitelny umožňuje kromě obvyklé doby krátkých fixací na

1 rok

2 roky

3 roky

4 roky

i dlouhodobé fixace na

5 let

8 let

10 let

Dlouhodobé fixace poskytují jistotu, že si nízké úrokové sazby u hypotéky zajistíte na řadu let dopředu. Nemusíte se tak obávat případných výkyvů na trhu a můžete pohodlně plánovat svůj rodinný rozpočet.

Jaké jsou další výhody Hypotéky České spořitelny?

- nulové poplatky za vyřízení,
- nulové poplatky za správu úvěru,
- možnost vedení účtu zdarma,
- možnost ocenění bytu on-line přímo v pobočce,
- hypotéka až do 100 % hodnoty zastavené nemovitosti,
- při výstavbě lze finance čerpat hned a bez dokládání faktur.

Refinancování

Česká spořitelna dlouhodobě patří mezi top 3 poskytovatele hypoték. Díky tomu je schopna nahradit Vaši stávající hypotéku od jiné banky Hypotékou České spořitelny s výhodnějšími podmínkami. Atraktivní úrokovou sazbu Vám navíc garantuje až na rok dopředu. Nemusíte se obávat ani složitěho vyřizování. Není třeba dokládat ani příjem, ani ocenění nemovitosti a nemusíte mít u spořitelny ani osobní účet.

www.hypotecnicentrum.cz

informační linka: 800 207 207

Tato reklama není návrhem na uzavření smlouvy. Poskytnutí uvedených služeb může být vázáno na splnění dalších podmínek, které naleznete na www.hypotecnicentrum.cz nebo Vám je ochotně sdělíme v kterémkoliv naší pobočce. Uvedené informace jsou platné ke dni 1. 6. 2016.

Vlastní bydlení se dnes vyplatí

Ještě přemýšlíte, zda se Vám hypotéka oproti nájmu skutečně vyplatí? Podívejte se na porovnání nákladů v tabulce níže. Díky historicky nejnižším úrokovým sazbám Vás měsíční splátka hypotéky může vyjít skutečně levněji než nájem.

Průměrná tržní cena a průměrná výše pronájmu bytu bez služeb - simulace je pro nemovitost 2+kk, cca 50 m², běžně opotřebovaný byt

Město	Průměrná cena		Orientační výše měsíční hypoteční splátky
	prodej	pronájem	
Praha - centrum	2 800 000 Kč	13 000 Kč	10 094 Kč
Praha - okraj	1 800 000 Kč	9 000 Kč	6 489 Kč
Hradec Králové	1 400 000 Kč	7 500 Kč	5 047 Kč
Přelč	1 350 000 Kč	7 000 Kč	4 867 Kč
Č. Budějovice	1 150 000 Kč	6 500 Kč	4 146 Kč
Liberec	1 000 000 Kč	6 000 Kč	3 605 Kč
Brno	1 800 000 Kč	9 000 Kč	6 489 Kč
Olomouc	1 400 000 Kč	7 500 Kč	5 047 Kč
Ostrava	800 000 Kč	6 000 Kč	2 884 Kč

Úroková sazba od 1,79 % ročně, pro účely výpočtu orientační výše splátky byla použita úroková sazba 1,79 % ročně, fixace 8 let a splatnost 30 let. Jedná se o výši splátek pro první fixační období.

Přednosti vlastního bydlení oproti nájmu

- Výše nájmu může růst, zatímco výše splátek zůstává po dobu fixace stejná.
- Nákup nemovitosti může být zajímavou investiční volbou.
- Po splacení hypotéky zůstanou Vaše náklady na bydlení jen ve výši poplatku za služby.
- V budoucnu můžete zakoupenou nemovitost pronajmout, prodat nebo přenechat dětem

www.hypotecnicentrum.cz Informační linka: 800 207 207

HYPOTÉKA SE SAZBOU, CO NEPOROSTE

S fixací až na 10 let

Sazba od
1,79 %
ročně při fixaci
na 5 či 8 let

**ČESKÁ
SPORITELNA**
Jsme Vám blíž.

Někde je růst zbožný sen, jinde noční můra. Třeba u hypoteční sazby. Proto si teď v České spořitelně můžete až na 10 let zafixovat úrokovou sazbu od 1,89 % ročně, a na 5 či 8 let dokonce sazbu od 1,79 % ročně. S novou hypotékou nebo refinancováním stávající hypotéky od jiné banky Vám rádi poradíme v kterémkoliv pobočce. Tak se stave. Více informací na www.hypotecnicentrum.cz.

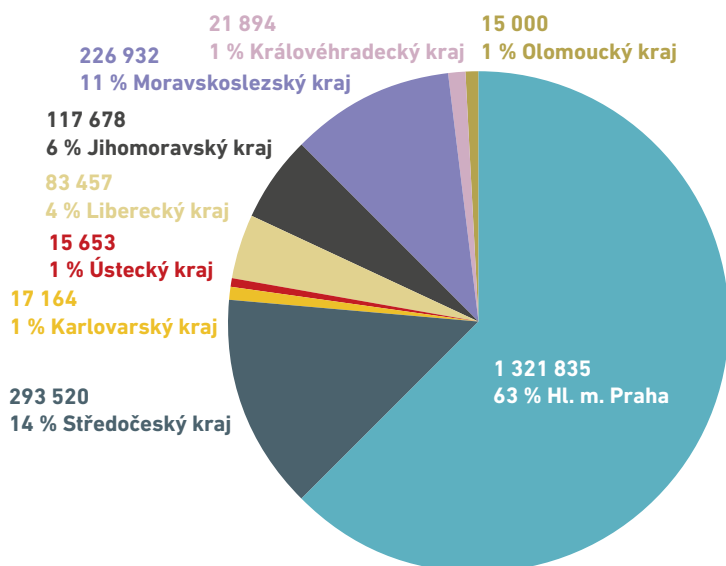
iBOD



ZŠ v Dobříčovicích, architekt: Šafer Hájek architekti s.r.o.,
projektant: AED project a. s.

i zástupce příspěvkových organizací. „Příručka obsahuje detailní postupy procesu zadávání zakázek, které odpovídají jak požadavkům na kvalitu budovy, tak i nárokům na optimální provoz, trvanlivost a udržitelnost. Odpovídá i na častou otázku zadavatelů veřejných zakázek, proč nebývá vždy výhodné soutěžit pouze na nejnižší cenu – a jak zároveň dostát povinnosti veřejných

PLOCHA CERTIFIKOVANÝCH BUDOV DLE REGIONŮ V M²



nehospodárnějšímu využití veřejných prostředků. Proto českým municipalitám radíme jak vypisovat veřejné zakázky na šetrné budovy tak, aby k žádným pochybením nedocházelo. Samozřejmě to ale znamená, že se při přípravě, zadání a posuzování zakázky musí obklopit specialisty a odborníky na danou problematiku, kteří budou působit jako garanti své části a naše doporučení aplikují do konkrétního záměru.

Jaké přístupy k přípravě veřejné zakázky považujete za nejvhodnější?

K celému procesu přípravy a realizace existuje více možných přístupů. Komplikovanost celého postupu odpovídá složitosti budovy a provozu v ní i finančnímu objemu celé akce. Druhů jednotlivých veřejných zakázek ve stavebnictví je mnoho, a tak všechny možné varianty není možné popsat – nicméně kvalitní zadání a formulace požadovaného obsahu je třeba u každé zakázky bez rozdílu. Nejkomplexnější přístup k přípravě je nutné zaujmout při plánování nové budovy, kdy je potřeba definovat nejvíce parametrů a podmínek pro zajištění výsledku podle představ zadavatele. Při rekonstrukci se vždy naráží na určitá omezení kreativity a nepředvídatelné skutečnosti – o to komplikovanější může být následná realizace. Ale i v případě menších dílčích rekonstrukcí je nutné zadávat kvalitativní kritéria, která povedou při postupném rekonstruování ke komplexně řešené šetrné budově.

Radou doporučovaný proces přípravy veřejné zakázky tedy odpovídá typu stavby?

Samozřejmě. Při jisté míře zjednodušení můžeme říci, že v současnosti nejvhodnější postup pro vysoutěžení šetrné budovy, odpovídající Zákonu o veřejných zakázkách, je projektová příprava a realizace formou „Design and Build“. Princip tohoto postupu spočívá v nadefinování cílového stavu budovy, jejího účelu a provozu pomocí stavebního programu. Ten si zadavatel nechá zpracovat odborníky, mezi nimiž nechybí architekt, projektant a specialista na energetickou náročnost budov. Takto koncipovaná veřejná zakázka se hodí zejména pro novostavby. Mezi její největší výhody patří minimalizace možných konfliktů a tím i víceprací, protože zadavatel má jen jednoho partnera v jednání – dodavatele. Ten dodává prováděcí i projektovou dokumentaci a následně dílo realizuje. Díky tomu má soutěž rychlejší průběh, protože se příprava i realizace díla soutěží najednou. Ke kladům patří i to, že se předpokládá



Lightway - křišťálová skleněná kopule sbírá slunce, nestárne a zůstává čistá.

Lightway - Blue Performance patent zabraňuje úniku tepla v zimě, v létě se místnost sluncem nepřehřívá.

Lightway - světelné potrubí s výkonnými zrcadly, díky kterým teče světlo dovnitř.

Lightway - skleněný rozptylovač světla, přivedené světlo rovnoměrně rozprostře po místnosti v jeho přirozených barvách.

KAM NECHODÍ SLUNCE, ... MALÁ LEA UŽ VÍ, JAK PŘIVÉST SLUNCE DO DOMU.

Jako děti jsme na sluníčku odrážely zrcátkem prasátka. Jako dospělí dnes dokážeme přivést slunce do tmavých prostor kdekoli v domě.



4 NEJLEPŠÍ TIPY, JAK VYBRAT SPRÁVNÝ SVĚTLOVOD

- 1 Lightway - křišťálová skleněná kopule sbírá slunce, nestárne a zůstává čistá.
- 2 Lightway - světelné potrubí s výkonnými zrcadly, díky kterým teče světlo dovnitř.
- 3 Lightway - Blue Performance patent zabraňuje úniku tepla v zimě, v létě se místnost sluncem nepřehřívá.
- 4 Lightway - skleněný rozptylovač světla, přivedené světlo rovnoměrně rozprostře po místnosti v jeho přirozených barvách.

Víte o tmavé místnosti, ze které by přivedené slunce udělalo hezčí místo?

Napište nebo volejte na 235 300 694

www.lightway.cz

zadavatelů, aby veřejné prostředky byly co nejehospodárněji využity,“ dodává Petr Zahradník, projektový manažer Rady. Příručka je pro zájemce k dispozici při všech seminářích, které k tomuto tématu Rada pořádá.

PO BRNU BUDE NÁSLEDOVAT OSTRAVA A PRAHA

První seminář se uskutečnil 7. září v Brně. Mezi přednášejícími a panelisty byli vedle České rady pro šetrné budovy také zástupci Ministerstva pro místní rozvoj, Ministerstva práce a sociálních věcí, Ministerstva průmyslu a obchodu a Jihomoravského kraje. Svě k tématu řekli rovněž architekti a odborní konzultanti. Další workshop uspořádá Rada 6. října v Ostravě, vše pak vyvrcholí 10. listopadu v Praze seminářem, který se odehraje v budově Senátu.

INVESTICE DO ZVÝŠENÍ ENERGETICKÉHO STANDARDU BUDOV JAKO NÁSTROJ K RŮSTU HDP

Brzká povinnost stavět pouze energeticky úsporné stavby je jen jednou stranou mince. Tou druhou je, že energetické úspory v budovách se státu mnohonásobně vyplatí – ať už se jedná o novostavby, či rekonstruované budovy. Velmi známá už je například studie ekonomy Miroslava Zámečnicka, která došla k závěru, že investice do zvýšení energetického standardu budov jsou vzhledem k velkému podílu stavebních prací s vysokým multiplikátorem nejvhodnějším nástrojem k růstu HDP. Každá koruna státní podpory vložená do energetických úspor vydělá 2,13 až 3,59 korun. Svůj smysl proto mají různé podpůrné operační programy, jako například Nová zelená úsporám či Modrá úsporám.

Česká rada pro šetrné budovy (CZGBC) spojuje společnosti a organizace z celého hodnotového řetězce oboru šetrného stavebnictví: od projektantů a architektů, přes dodavatele materiálů a technologií, až po stavební firmy a developery. Podněcuje tuzemský trh k přeměně způsobů, jakými se navrhují, staví, rekonstruuje a provozují budovy a urbanistické celky. Cílem je vytvořit zdravé, prosperující, ekologické a společensky ohleduplné prostředí, zvyšující kvalitu života. CZGBC od svého vzniku v roce 2009 úzce spolupracuje s celosvětovou zaštiťující organizací – Světovou radou pro šetrné budovy (World Green Building Council), sdružující přes 90 zemí. CZGBC má v současné době téměř 80 členů.

účast seriálních uchazečů: příprava nabídek je totiž náročnější a vyžaduje ze strany uchazečů invenci a nasazení větších kapacit. K nevýhodám může patřit zdlouhavější a nákladnější příprava zakázky – to se ale podle našeho názoru v konečném důsledku s odkazem na výše uvedené mnohonásobně vyplatí.

Jsou ještě nějaké další varianty, jak připravit veřejnou zakázku, které Rada doporučuje? Například když se jedná o rekonstrukce?

Municipalitám v některých případech doporučujeme vypisovat veřejnou zakázku se samostatným zadáním projektové přípravy a realizace díla. Tato dnes nejobvyklejší forma zadávání má některé nevýhody, ale podle našeho názoru je vhodná právě pro rekonstrukce. Soutěž na nejnižší cenu není rozhodně špatné řešení, vždy je ale potřeba dobře definovat kvalitativní požadavky a mít dostatečně podrobnou tendrovou projektovou dokumentaci. Shrňme-li to, vždy je třeba při přípravě veřejné zakázky zvážit typ stavby a její náročnost. Naše nová příručka by v tomto ohledu měla dát municipalitám jasné vodítko. V příručce se také zabýváme architektonickou soutěží nebo soutěží o návrh, které v konkrétních případech mohou být ideální cestou, jak připravit kvalitní promyšlenou úvodní studii, od níž se celý projekt odvíjí. Ta je vhodná zejména pro novostavby, případně i rozsáhlé rekonstrukce či přestavby exponovaných objektů. Architektonická soutěž se řeší ve spolupráci s Českou komorou architektů, která pomáhá ustanovit hodnotící komisi a provést samotné vyhodnocení projektů.

Jakou roli podle vás při vypisování veřejných zakázek na šetrné stavby hraje osvěta municipalit?

Rozhodně velkou. Právě to je důvodem, proč semináře pořádáme. Rádi bychom, aby naše poradenství pro municipalitu v oblasti zadávání veřejných zakázek na šetrné budovy směřovalo ke změně otázky, která zazněla v úvodu rozhovoru. Ti, kdo odpovídají za účelné vynakládání veřejných prostředků, by se měli naučit ptát: „Proč bychom si měli komplikovat život a vysoutěžit to nejlevnější bez důrazu na kvalitu? Neobráti se to později proti nám na vícepracích a kritice za nefunkční výsledek?“ A měli by udělat vše pro to, aby výsledek byl co nejlepší – to znamená kvalitní šetrná budova, která je funkční a vydrží řadu let.

(hrab)

Zdroj grafu: Česká rada pro šetrné budovy

ADMINISTRATIVNÍ TRH ZNOVU ČEKÁ BOJ O NÁJEMCE

Při pohledu do pražských ulic a na rozestavěné budovy se může oku laika zdát, že v metropoli je kanceláří nadbytek. Nebo alespoň dostatek. Jak ale situaci na trhu administrativních prostor vnímá odborník?

Radka Novak, partnerka a vedoucí kancelářského týmu ve společnosti Cushman & Wakefield

Stavební ruch v pražských ulicích, zejména v oblíbených administrativních lokalitách, dojmu přebytku těchto ploch opravdu může nahrávat. Také jsme už za ty roky měli čas od času pocit, že kanceláří je v Praze dostatek. Nejintenzivněji jsme to samozřejmě vnímali v období krize. Nicméně současný trh je znovu hodně aktivní a především vloni se poptávka po kvalitních kancelářích významně zvýšila.

Jak je na tom Praha v porovnání s okolními metropolemi?

Poměříme-li Prahu se srovnatelnými středoevropskými městy, kupříkladu s Budapeští či Varšavou, strohá řeč čísel mluví o tom, že naše hlavní město není do množství špičkových kancelářských ploch stále saturováno. Abychom se dostali na srovnatelnou úroveň, pořád je zde prostor pro vznik zhruba půl milionu metrů čtverečních kanceláří. Ale po pravdě řečeno, srovnávat města jenom podle množství metrů není relevantní. Každá metropole má jiné zázemí, jinak funguje, je atraktivní pro různé typy společností s odlišnými požadavky. Takže je to vlastně jen takový orientační údaj a žádný rozumný a zkušený developer nezačne stavět pouze na základě takovýchto srovnání. Zvláště v Praze, kde se administrativní budovy, na rozdíl od západních států, budují na spekulativní bázi.

Míra neobsazenosti, která byla koncem loňského roku na úrovni 14,6 procenta, klesá. Dá se očekávat, že se tento pokles nějak významně promítne do růstu nájemného?

Letošní rok bude výjimečný tím, že administrativních ploch, které se v Praze dokončí, bude výrazně méně než v kterémkoli



Radka Novak pracuje ve společnosti Cushman & Wakefield od roku 2008. Od roku 2012 je partnerkou společnosti. Řídí kancelářský tým, poskytuje strategické poradenství developerům i majitelům nemovitostí a je zodpovědná i za služby korporátním klientům v ČR.

Do Cushman & Wakefield přišla z mezinárodní developerské společnosti Skanska Property CR, kde deset let působila na pozici Leasing and Marketing Manager.

předchozím roce. Míra neobsazenosti na konci prvního kvartálu klesla na 13,9 a v závěru prvního pololetí se dostala už na 12,3 procenta. Dá se tedy očekávat, že bude nadále klesat, možná až k hranici jedenácti procent. A tak je logické, že majitelé stávajících nemovitostí, kteří mají k dispozici větší volné plochy, jsou mnohem umírněnější především v poskytování pobídek. Podle mě se ale jedná o přechodný stav, který nebude mít na trh jako takový zásadní a dlouhodobější dopad. A hlavně to platí jen pro případy, kdy nájemce hledá prostory, do kterých by se potřeboval přestěhovat v nejbližších deseti měsících.

Příští rok se tedy boj o nájemce opět přioštíří?

V roce 2017 by mělo být v Praze dokončeno téměř 200 tisíc metrů čtverečních nových kanceláří, a to je opravdu velký skok

Pokračování na str. 20 »

ve srovnání s letoškem. Díky tomu se budou muset majitelé se svými projekty o přízeň nájemců znovu ucházet, a to jak cenou samotnou, tak pobídkami.

Praha by se měla dočkat výstavby komplexu, pod jehož návrhem je podepsán ateliér Zaha Hadid Architects. Díky tomu by se česká metropole mohla pyšnit dílem architektky, která se zapsala do dějin světové architektury. Domníváte se, že pro nájemce bude její jméno a umístění projektu v podstatě v samotném centru metropole dostatečně silným magnetem?

Je dobře, že se investiční skupina Penta rozhodla pustit se do tak ambiciózního projektu se světoznámým architektem. Praze jako takové i danému území realizace projektu Central Business District prospěje. O tom, jak se zachovají případní nájemci a hlavně jestli budou připraveni zaplatit prémiové nájemné, je však ještě předčasné spekulovat. Už teď je zřejmé, že velkou konkurenci bude mít tento projekt například v Karlíně, který se stává čím dál tím oblíbenější administrativní i rezidenční lokalitou. A leží doslova za rohem.

Nabídka kanceláří v Praze je široká, takže i pro člověka, který se tu vyzná, není jednoduché se v ní zorientovat. Natožpak pro nově příchozí firmy, či zahraniční společnosti. Jaký postup byste jim pro snadnější orientaci na trhu a jednodušší vyhledání kanceláře poradila?

Dlouho jsme přemýšleli o tom, jak klientům usnadnit orientaci v nabídce kancelářských prostor. Na základě zkušeností a průzkumů jsme tak připravili a spustili platformu, díky níž se zájemci o pronájem kanceláří snadno zorientují v aktuální nabídce. A to v segmentu administrativních i maloobchodních prostor. Platformu orientovanou na kanceláře najdete na adrese OfficeGuide.cz, na retail pak na RetailGuide.cz. Na těchto stránkách jsou k dispozici informace o projektech a jejich aktuální nabídce včetně srovnávače nejdůležitějších parametrů, zároveň zde zveřejňujeme naše analýzy a odborné články na související témata. Věřím, že díky našim novým průvodcům se jejich uživatelé na daných trzích jednoduše a rychle zorientují. A my jsme samozřejmě připraveni jim pomoci s dalšími kroky vedoucími ke zdárnému uzavření nájemní smlouvy.

*Jana Hrabětová
(k.p.)*

▼ INZERCE

irest.cz

CLOUDOVÉ ŘEŠENÍ PRO DEVELOPERY A REALITNÍ KANCELÁŘE

- On-line správa nabídek, poptávek a klientů
- Úložiště dokumentů, export nabídek na realitní servery a www stránky
- Originální www prezentace pro realitní kancelář nebo developerský projekt
- Cena od 150 Kč za měsíc
- Více než 300 spokojených realitních kanceláří nebo developerů
- 11 let na trhu



VYZKOUŠEJTE
DEMOVERZI NA
www.irest.cz/demo



+420 734 422 098



info@irest.cz



www.irest.cz

I FOTOVOLTAIKA UMÍ BÝT HEZKÁ

Elon Musk z Tesly představí novou střešní solární krytinu. Jak vidíte solární střechu vy?

Musk je vizionář a vidí ve fotovoltaice a bateriových systémech budoucnost. V názoru se shodujeme – střecha by kromě ochrany měla vyrábět energii a v budoucnu by to na novostavbách mělo být standardem.

Podobnou variantu Muskovy solární střešní krytiny již máme a instalujeme. Jde o systém **GSE Integration**. Protože systém plně nahrazuje střešní krytinu, za kterou tak nemusíte platit, jde o cenově zajímavé a pohledově velmi atraktivní řešení. Hodí se i do památkových zón, v Londýně jsme tímto systémem nahrazovali části střechy s původní břidlicovou krytinou (viz obrázek v zápatí).

Jak váš systém funguje?

Systém GSE Integration je velmi jednoduchý. Na střešní latě se nainstaluje vrstva, která slouží k odvedení vody. Tato vrstva se následně zaklopí panely. Na rozdíl od běžných systémů je panel umístěn v úrovni střešní krytiny a spolu s podkladní vrstvou plně nahrazují střešní krytinu. Systém je vhodný prakticky pro všechny typy střešních krytin a sklony střech.

Nechme estetiku chvíli stranou. Je vhodný čas pro instalaci fotovoltaiky a vyplatí se?

V roce 2015 stát spustil dotační program Nová zelená úsporám, který se vztahuje také na instalace domácích fotovoltaických systémů s akumulací. Fotovoltaika, která vyrábí elektřinu a případné přebytky ukládá do ohřevu vody, má s dotací návratnost do 10 let. Systémy, které ukládají přebytky do akumulátorů, mají s dotací návratnost okolo 15 let. Pokud do kalkulace zahrneme i fakt, že fotovoltaika zvyšuje cenu domu, nebo třeba i hodnotu vlastní dodávky elektřiny při výpadku proudu, pak jde o více než smysluplnou investici. Návratnost se bude navíc zlepšovat s rostoucí cenou elektrické energie.

Podle čeho zvolit instalační firmu?

Hlavními kritérii je, aby firma měla silné zázemí a dostatek referencí. Nabízela komplexní služby s přímým napojením na výrobce a dodavatele FVE systémů a byla schopna zajistit kompletní servis.

S-Power Energies dále nabízí garanci dotace. Zákazník platí pouze částku po odečtení dotace, rizika získání dotace bereme na sebe. Samozřejmostí je garance funkčnosti – po dobu nefunkčnosti platíme úsporu, kterou by FVE dosáhla. Máme zkušenosti ze zahraničí, nabízíme osobní přístup a komplexní služby.



Jaroslav Šuvarský je fanda nových technologií a alternativních energií, který se snaží o maximální soběstačnost a nezávislost. V roce 2008 založil a dodnes řídí společnost S-Power Energies, věnující se designu a instalacím FVE nejen v ČR, ale také v Anglii. (k.p.)

▼ INZERCE

Neplatte víc, než musíte.

Pořídte si fotovoltaickou elektrárnu ještě dnes a za dotovanou cenu. Riziko přebíráme za Vás.

**GARANČE DOTACE
AŽ 105 000 Kč**



602 230 451

info@s-power.cz

www.s-power.cz

 **POWER**



INSPIRACE ZA KLÁVESNICÍ

Umění zaujmout je klíčovým prvkem úspěchu každé společnosti. Unikátní obchodní řešení, propracovaný marketing a jedinečný produkt či služba.

S rostoucí saturací trhu se společnosti dále specializují s cílem oslovit maximální množství potenciálních zákazníků. Významným prvkem, pomáhajícím doplnit obraz společnosti, je také její sídlo. Při současné nízké míře nezaměstnanosti může netradičně řešený kancelářský objekt splňovat mimo jiné i roli určité konkurenční výhody. Kvalifikovaní uchazeči si z nabídek na trhu práce pečlivě vybírají a inspirativní pracovní prostředí přináší vítaný benefit, který může být rozhodující ve prospěch konkrétní společnosti. Dobrá adresa, zajímavá architektura a svým způsobem také určitý očekávaný „wow efekt“. To je formulka aplikovatelná pro atraktivní kancelářské projekty kdekoli na světě. Chladná elegance skla a oceli či genius loci historických budov v kombinaci s moderními technologiemi podtrhují celkový obraz dané společnosti. Způsobů, jak zaujmout, se nabízí mnoho.

KANCELÁŘE 2.0

Éra rozsáhlých unifikovaných open-space prostor pomalu odeznívá a její místo začínají nahrazovat originálně navržené interiéry, symbolizující pokrokový přístup společnosti a její cit

pro aktuální potřeby zaměstnanců. „Trend designových kanceláří reflektuje vysoké nároky na čas strávený v práci a z toho vyplývající touhu lidí trávit pracovní dobu v příjemném, klidném a inspirativním prostředí,“ shrnuje Ondřej Straširýbka z realitně konzultantské společnosti **108 AGENCY**, která také provozuje portál **NajdiKanceláře.cz**.

TECHNOLOGIČTÍ INOVÁTOŘI

Pro získání výjimečného pocitu z místa, kde trávíme většinu dne, se přitom nemusí jednat pouze o projekty citlivých rekonstrukcí historických nebo industriálních prostor. Příjemné pracovní prostředí reagující na specifické potřeby zaměstnanců lze s využitím zkušených partnerů vybudovat také v tradičně koncipovaných moderních business centrech. Průkopníky tohoto trendu jsou především technologické subjekty, jako například centrála IT společnosti Avast v Praze na Pankráci či nedaleké BB Centrum, kde představila společnost Microsoft svou vizi kanceláří budoucnosti. Zaujmout však může i developer díky zasazení moderní architektury do zajímavé lokality. Jedním z příkladů je projekt Dock

v pražské Libni, jež developerská společnost Crestyl zasadila do okolí slepých ramen řeky Vltavy. Do jaké míry se vlastní kanceláře odlišují od tradičního pojetí, závisí pouze na přáních a kreativitě konkrétních klientů. Ať se jedná o požadavky na ergonomii jednotlivých pracovních míst, či možnosti aktivního oddechu od každodenního shonu například tréninkem na golfovém simulátoru, ping-pongovým zápasem nebo relaxací v houpací síti v zóně s výrazným zapojením zeleně přímo do interiéru.

NABÍDKA A ŘEŠENÍ NA MÍRU

Kancelářský trh v Praze zažívá nebývale nízkou míru neobsazenosti, která se blíží ke 12 procentům. Nové budovy se daří obratem obsazovat stabilními nájemci a jediným omezením je rychlost výstavby. Tento fakt zvyšuje také atraktivitu starších kanceláří. Kvalifikovaní konzultanti jsou schopni potenciálním zájemcům pomoci jak s novými, tak rovněž staršími projekty. S ohledem na skutečnost, že inovativně pojeté kanceláře nadále představují pouze zlomek z celkového objemu realizací, zůstává tato oblast i do budoucna výzvou pro jednotlivé nájemce i samotné majitele.

(k.p.)



▼ INZERCE

**NAJDI
KANCELÁŘE.CZ**

ZLEPŠUJEME NÁJEMNÍ PODMÍNKY

Pronájem kanceláří v Praze, Brně a Ostravě

www.NAJDIKANCELARE.cz

108

REAL ESTATE
AGENCY

POPLATNÍKEM DANĚ Z NABYTÍ NEMOVITOSTI SE STÁVÁ NABYVATEL

Zákon č. 254/2016 Sb. přinesl změnu zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. Účinnost zákona nastává 1. listopadu 2016.

Z již více než rok diskutovaných změn jsou nejpodstatnější:

1. změna v osobě poplatníka daně u kupních a směnných smluv,
2. změna koncepce osvobození novostaveb,
3. nová koncepce stanovení základu daně u směny.

1. POPLATNÍK

Dosud platilo, že u kupní nebo směnné smlouvy byl poplatníkem prodávající. Kupující pak byl ručitelem za případně nezaplacenou daň. Smluvní strany se ale mohly ve smlouvě dohodnout, že poplatníkem je kupující.

U převodů uskutečněných po 1. 11. 2016 je **vždy poplatníkem daně** z nabytí nemovitých věcí **nabyvatel** nemovité věci. Odpadá role ručitele. Nabyvatel nemovité věci jako poplatník má povinnost:

- zpracovat daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí, včetně případného obstarání znaleckého posudku a
- zaplatit daň, vzniká-li daňová povinnost.

V souvislosti s touto změnou je potřeba věnovat pozornost smluvním ujednáním, zejména jedná-li se o smlouvy vzniklé před přijetím nové úpravy.

2. OSVOBOZENÍ NOVOSTAVEB

Osvobození prvního úplatného nabytí vlastnického práva se mění tak, že se již nevztahuje na jakoukoliv novou stavbu nebo jednotku, ale pouze na stavbu a jednotku **dokončenou nebo užívanou** v souladu s právními předpisy. Jedná se o osvobození **prvního** úplatného nabytí vlastnického práva:

- a) k pozemku, jehož součástí je dokončená nebo užívaná stavba **rodinného domu**,
- b) k právu stavby na cizím pozemku, jehož součástí je dokončená nebo užívaná stavba **rodinného domu**,
- c) k dokončené nebo užívané nové stavbě **rodinného domu** na cizím pozemku, která vznikla před 1. 1. 2014,
- d) k **jednotce**, vzniklé výstavbou, nástavbou, přístavbou nebo



stavební úpravou domu. Nesmí se jednat pouze o rozdělení nebo sloučení stávajících jednotek a jednotka může obsahovat i nebytový prostor v podobě garáže, sklepa nebo komory, užívané společně s bytem,

- e) k **jednotce**, vzniklé stavební úpravou nebytového prostoru, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru užívané společně s bytem.

Stávající pětiletá lhůta pro osvobození zůstává zachována s tím, že se počítá **ode dne dokončení nebo zahájení užívání** rodinného domu nebo jednotky, a to od toho dne, který nastane dříve.

Osvobození se tedy po novele nevztahuje na převody nedokončených a současně neužívaných rodinných domů a jednotek!

3. SMĚNA NEMOVITÝCH VĚCÍ

Při stanovení základu daně z nabytí nemovitých věcí u **směny** se vychází z toho, že se při určení sjednané ceny nepřihlíží k hodnotě pozbývané nemovité věci. To platí, pokud nabytí vlastnického práva ke směňovaným nemovitým věcem je předmětem daně z nabytí nemovitých věcí a nabývací hodnotou není výlučně sjednaná cena (například směna s obcí).

Základem daně je srovnávací daňová hodnota ve výši odpovídající 100 % tzv. směrné hodnoty nebo zjištěné ceny podle znaleckého posudku. V případech doplatku v penězích, popř. poskytnutí jiného nepeněžitého plnění, se doplatek nebo protiplnění považuje za sjednanou cenu. Navrhovanou úpravou se zjednoduší výpočet zálohy na daň z nabytí nemovitých věcí.

JAK MÁ KUPUJÍCÍ POSTUPOVAT?

Kupující po změně právní úpravy má především povinnost podat **daňové přiznání** k dani z nabytí nemovitých věcí, a to nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byl v katastru nemovitostí proveden vklad. Podává se správci daně podle místa, kde se nemovitá věc nachází. Pomůckou pro vyplnění přiznání mohou být metodické postupy na webu finanční správy. V přiznání poplatník – kupující uvede důvody pro osvobození nebo vyčíslí daň (zálohu na daň). Pozdní podání přiznání podléhá pokutě. Použije-li se pro výpočet daně znalecké ocenění, je součástí daňového přiznání **znalecký posudek**.

Rozhodující pro platební povinnosti je vyhodnocení, zda převod je nebo není osvobozen od daně z nabytí nemovitých věcí.

1. Při koupi nového dokončeného rodinného domu nebo nové jednotky od developera ve většině případů bude nabytí vlastnického práva osvobozeno od daně.
2. Nejsou-li splněny podmínky pro osvobození převodu od daně z nabytí nemovitých věcí z důvodu, že uplynula pětiletá lhůta od dokončení nebo povoleného užívání nedokončené stavby, případně z jiného důvodu, kupující si musí sám spočítat daň, resp. zálohu na daň a uvést ji v přiznání. Dále musí **zaplatit** v zákonné lhůtě (ve lhůtě pro podání přiznání) **daň** z nabytí nemovitých věcí, resp. zálohu na daň ve výši 4 % obvykle z kupní ceny.

V současné době je aktuální prověřit v kupní smlouvě, resp. ve smlouvě o budoucí kupní smlouvě, kdo má povinnost hradit daň z nabytí nemovitých věcí. Pokud je za placení daně podle smlouvy odpovědný prodávající, je třeba smlouvu změnit, protože nemůže být v rozporu se zákonnou úpravou. V důsledku toho je možné jednat i o výši kupní ceny – vždyť prodávajícímu oproti stávajícímu stavu zbude celá kupní cena a kupující musí vydat více.

V případě hrazení kupní ceny zčásti z hypotečního nebo jiného úvěru bude muset kupující prověřit, zda je možné úvěr použít i na úhradu daně z nabytí nemovitých věcí.

Ing. Petr Kout, CSc.

Ilustrační foto: archiv redakce portálu www.kdechcibydlet.cz,
projekt Loftové bydlení Řevničův

KALENDÁRIUM

- Veletrh** **FOR ARCH, FOR WOOD, FOR STAV**
20. 9.–24. 9. 2016 | PVA EXPO PRAHA Letňany
www.forarch.cz
- Veletrh** **FOR INTERIOR**
29. 9.–2. 10. 2016 | PVA EXPO PRAHA Letňany
www.forinterior.cz
- Veletrh** **HOBBY podzim 2016**
29. 10.–1. 11. 2016 | Výstaviště České Budějovice
www.vcb.cz
- Veletrh** **MODERNÍ DŮM A BYT**
14. 10.–16. 10. 2016 | Hala TJ Lokomotiva, Plzeň
www.omnis.cz
- Veletrh** **MORAVSKÁ DŘEVOSTAVBA**
3. 11.–5. 11. 2016 | Výstaviště Flora Olomouc
www.omnis.cz
- Veletrh** **PARDUBICKÁ STAVEBNÍ VÝSTAVA**
30. 9.–2. 10. 2016 | IDEON Pardubice
www.omnis.cz
- Veletrh** **ŽIVOT NA ZAHRADĚ**
23. 9.–25. 9. 2016 | Výstaviště Černá louka Ostrava
www.cerna-louka.cz
- Veletrh** **EXPO REAL**
4. 10.–6. 10. 2016 | New Munich Trade Fair Centre
www.exporeal.net
- Veletrh** **MODDOM**
12. 10.–16. 10. 2016 | Výstaviště Incheba Expo Bratislava
www.incheba.sk
- Přehlídka** **DESIGNBLOK**
Prague Design and Fashion Week
27. 10.–31. 10. 2016 | Výstaviště Praha Holešovice
www.designblok.cz
- Výstava** **PROSTORY TOUHY: JE ARCHITEKTURA SEXY?**
Do 25. 9. 2016 | Galerie J. Fragnera, Praha
www.gjf.cz
- Výstava** **RETRO 70. A 80. LET**
Do 16. 10. 2016 | Galerie Tančící dům, Praha
www.galerietancidum.cz
- Výstava** **RONY PLESL**
Do 31. 10. 2016 | Královský letohrádek, Pražský hrad, Praha
www.ronyplesl.com
- Výstava** **MARTIN RAJNIŠ: PRVNÍ ARCHITEKTURA**
Do 6. 11. 2016 | Moravská galerie Brno
www.moravska-galerie.cz

MARTIN FOJTÍK: FINCENTRUM REALITY STAVÍME JAKO BUDOUCÍ REALITNÍ JEDNIČKU



Martin Fojtík pracuje od roku 2013 ve Fincentrum Reality, kam přišel z realitní kanceláře Home Sweet Home, jako provozní ředitel. V realitní branži se pohybuje posledních patnáct let.

Jeho úkolem bylo společně s kolegou doslova na zelené louce vybudovat realitní dceřinou společnost, která by vyhověla klientům mateřské společnosti Fincentrum, kteří stále častěji chtějí kromě financí spravovat i svoje realitní zájmy. Fincentrum Reality se za pouhé tři roky vypracovalo mezi pěti nejvýznamnějšími realitními firmami na trhu.

Vyšla v případě Fincentrum Reality sázka na spojení finančně-poradenské firmy a realitních specialistů?

Bude to znít jako manažerské klišé, ale myšlenka vytyžit synergii Fincentra, coby největšího zprostředkovatele hypoték, a zároveň našich zkušeností z realitního byznysu, se ukázala jako geniální. I díky silnému zázemí a zkušenostem mateřské firmy meziročně rosteme o desítky procent. Během krátké doby jsme mezi deseti největšími realitními kancelářemi v celé republice, v Praze už pátí. V Česku máme 64 poboček. Na Slovensku jsme sice krátce, ale i tam jsme otevřeli již deset poboček. Obchodování s nemovitostmi je stále hodně dynamické a nehrozí výraznější útlumy.

Zní to skoro jako pohádka. Jsou s vašimi výsledky spokojeni i akcionáři společnosti Fincentrum?

Z našeho růstu těží i mateřská společnost. Vloni jsme přispěli k celkovému devítiprocentnímu meziročnímu růstu Fincentra

hned třemi procenty, což při celkových objemech není málo. Tím ale neříkám, že nejsme pod neustálým tlakem akcionářů na zvyšování výkonnosti. Fincentrum je zvyklé vítězit. My sdílíme stejné hodnoty a stavíme nemovitostní divizi jako budoucí jedničku realitního trhu. Na druhou stranu nesmíme růst za každou cenu. Největší hodnotou je totiž kvalita servisu pro klienty, to, aby k nám měli důvěru, aby dostávali pokud možno vždy něco navíc.

Právě o kvalitě realitních zprostředkovatelů se teď hodně mluví. Zákonodárci chtějí omezit stávající praxi. Může, lidově řečeno, dělat realitníka každý? Dopadne na vás regulace?

Musím říci, že za svou mnohaletou praxi jsem se potkal s velmi kvalitními a zapálenými realitními makléři, ale také s naprostými nymandy. Faktem je, že realitami se v Česku zabývá přes patnáct tisíc lidí, což je v přepočtu na obyvatele nejvíce v EU. Určitá regulace je proto nezbytná a vítáme ji – pročistí trh od rychlokvašek a nejrůznějších podvodníků. Nás se příliš nedotkne, protože – jak jsem zmínil výše, od samého vzniku Fincentra Reality nastavujeme úroveň našich zprostředkovatelů na vysokou profesionální úroveň.

Co tedy stát v oblasti regulace realitních makléřů chystá?

Ministerstvo pro místní rozvoj připravuje nový zákon, který zavádí pro makléře například povinné pojištění odpovědnosti, ale i nároky na vzdělání. V živnostenském zákoně by měla vzniknout nová vázaná živnost realitní zprostředkovatel. Makléři by měli

Fincentrum Reality striktně odděluje účty

Oddělené účty pro rezervační poplatek, úschovu finančních prostředků nebo pro chod společnosti – to jsou jen základní oblasti, kterými se už od samotného vzniku firmy odlišuje Fincentrum Reality od jiných realitních kanceláří na tuzemském trhu. U většiny z hráčů na realitním trhu jsou všechny platby skládány na jeden účet, což se může promítnout do stability kanceláře s budoucím negativním dopadem na klienta. Striktní oddělení účtů bude zřejmě jeden z prvků chystané státní regulace realitního trhu. Nás navíc vždy jednou za půl roku navštíví auditoři a kontrolují správnost a bezpečnost při nakládání s finančními prostředky našich klientů.

získávat přímo od ministerstva osvědčení o splnění kvalifikačních podmínek. Návrh ale počítá i s požadavkem na magisterské vysokoškolské vzdělání v oboru práva nebo ekonomie. V případě, že makléř má vzdělání ukončené maturitou, musí se prokázat tříletou praxí v oboru, což od platnosti zákona půjde prokázat obtížně. Celkově mi to přijde poněkud přehnané, proto věřím, že v normě dojde ve sněmovně ještě ke korekci.

Stát přiměla k regulaci spousta stížností klientů, kteří byli makléři podvedeni nebo připraveni o peníze. Jak máte zajištěno, aby se to u vás nestalo?

Důvěryhodnost je pro nás klíčová. Dobrou pověst máte jen jednu a nechceme o ni přijít. Nedílnou součástí naší práce je také příjem peněz klientů do úschovy, proto máme vyvinuté speciální kontrolní a dohledové mechanismy, jak na procesní, tak i softwarové bázi. Při sebemenším náznaku, že by některý z makléřů měl nekalé úmysly, u nás okamžitě končí. Často nám pomáhají i doposud nabyté zkušenosti. Ty roky v realitní branži vycvičily mé instinkty na nepravosti a jejich odhalování. Transparentnost a bezpečnost transakcí zajišťuje svým dohledem také nezávislá mezinárodní auditorská společnost a klienti si všechno vyřčené informace mohou ověřit také na našem webu.

Jste jako realitní makléři silní pouze ve velkých městech, nebo se soustředíte i na jednotlivé regiony?

Snažíme se pokrýt celou republiku, protože bytové potřeby řeší lidé všude. Jistě, bylo by snadné vrhnout se jen na krajské metropole s velkými developerskými projekty, ale to by pro budoucí jedničku na trhu s realitami bylo krátkozraké. Zrovna teď startujeme roadshow po regionech a malých městech, kde chceme potenciální klienty oslovit například tím, že jim naši specialisté zdarma a nezávazně odhadnou cenu nemovitosti, ve které žijí.

Nedávno jste vystoupil s kritikou velkých developerů, kteří podle vás uměle navyšují zájem o svoje projekty, když vypouští fámy, že hrozí nedostatek nových bytů. Platí to stále?

Bohužel ano. Z médií tak zaznívá unisono, že za pár let nebudeme mít kde bydlet. Když se ale podíváte po celé republice, tak je stále zřejmá převaha nabídky nad poptávkou. V Česku stále hraje prim takzvané second handové bydlení, tedy obchodování se staršími nemovitostmi, kterých je po celé republice dostatek. Dle mého názoru, ani levné a dostupné hypotéky neotevrou cestu nízko- a středněpříjmovým skupinám obyvatel k novým nemovitostem v centrech měst. Vždycky se bude více obchodovat a pronajímat starší bydlení a nemovitosti, které dnes tvoří přes 77 procent z obchodovaných bytů na realitním trhu.

Nový mobilní web s GPS lokalizací je na světě

Fincentrum Reality spustilo nový mobilní web, kompatibilní se všemi mobilními operačními systémy. Obsahuje stejné položky jako klasický web, ale přináší také zásadní novinku. Klienti mohou hledat nemovitosti ve svém okolí, v případě, že mají chytrý telefon s povolenou GPS lokalizací, dojde k vyhledání nejbližších zakázek od místa, kde lokalizaci provedli.

Nemovitostí je tedy dostatek, není důvod k růstu cen a z nabídek si vybere každý, co hledá?

Pokud jste rozhodnutí pro novostavbu, v prvotní nabídce není problém. Ten nastane až při detailnějším průzkumu, kdy zjistíte, že drtivá většina nových projektů roste v nevyhovující lokalitě bez odpovídajícího dopravního spojení či občanské vybavenosti. Dalším zklamáním pak může být samotná kvalita stavby, hlukové prostupy mezi jednotlivými byty, použité materiály jsou často horší, než u desítky let starých paneláků.

Nevadí mi starší byt a nebojím se investovat i do malé rekonstrukce...

Pak jste v kategorii nejčastěji poptávajících v Česku. U bydlení z druhé ruky je situace výrazně pozitivnější. Dá se sehnat opravdu cokoli – od startovacích malých bytů pro mladé rodiny až po luxusní zrekonstruované mezonety a velkometrážní nemovitosti v dobrých lokalitách s určitou historií, která vám dává záruku spokojeného bydlení. Rychle zjistíte, jaké výhody a nevýhody jsou s takovým bytem spjaty, ať už jsou to okolní vlivy, včetně dopravy a parkování, sousedské vztahy, dostupnost školek, sportovišť a podobně.

Pokud porovnáte byty v novostavbách a třeba ty panelákové, staré deset, patnáct let, u kterých je větší zájem kupujících? Jakou roli v tom hraje dostupnost hypoték?

Vždy v prodeji povedou second handové byty, protože jsou cenově dostupnější, a to i v případě výskytu ve stejné lokalitě jako novostavby. Vzhledem k průměrné mzdě a regionálnímu vlivu jsou stále nejvíce poptávané byty z 50. až 70. let, nejčastěji v panelových domech po revitalizaci a zateplení, případně rodinné domy do 150 metrů čtverečních obytné plochy. Nové byty jsou často nakupovány jako investice movitějších klientů, kteří je pak následně pronajímají. Pokud jde o financování bydlení, až dvě třetiny bydlení pro vlastní potřebu je realizováno pomocí hypotéky.

(k.p.)



Obchodní a administrativní centrum Galerie Harfa letos získalo certifikát energetické a environmentální úspornosti LEED EB:OM Gold

ENERGETICKÝ ŠTÍTEK A PRODEJ NEMOVITOSTI

Zákon o hospodaření energií přinesl podstatné posuny právní úpravy v oblasti průkazu energetické náročnosti budovy.

Tato právní úprava přinesla vlastníkům nemovitostí v souvislosti s výkonem jejich vlastnického práva nová práva a povinnosti (zejména z hlediska úplatného zřízení nemovitosti a omezení vlastnického práva v podobě uzavření nájemního vztahu).

Nechat si zpracovat energetický štítek je povinností majitele, který se rozhodl daný objekt prodat, nebo pronajmou. Povinnost obstarat energetický štítek se dále vztahuje na ty, kteří se chystají stavět, či významně rekonstruovat, nebo na některé majitele, kteří objekt vlastní. Podmínky upravuje zákon.

Energetický štítek je nutné zpracovat při prodeji domu, a to jak rodinného domu či vily, tak administrativní budovy i bytového domu (platí od 1. 1. 2013). Dále pak při prodeji bytu – ucelené části; konkrétně při prodeji bytu, poloviny domu, celého patra. U bytu je možno energetický štítek nahradit vyúčtováním dodávek energií za poslední tři roky (energetický štítek není nutné zpracovávat). Není-li možné vyúčtování doložit, energetický štítek se musí zpracovat (platí od 1. 1. 2013). Energetický štítek je třeba i v případě pronájmu celé budovy (tzn. rodinného domu, bytového domu, administrativní budovy, obchodního prostoru (platí od 1. 1. 2013), nebo ucelené části budovy, čímž je bytová jednotka, celé patro, polovina domu (platí od 1. 1. 2016).

Pro stávající bytové a administrativní budovy nad 1 500 m² energeticky vztažné plochy – SVJ, Bytová družstva (platí od 1. 1. 2015); nad 1 000 m² energeticky vztažné plochy – SVJ, BD (od 1. 1. 2017); menší než 1 000 m² energeticky vztažné plochy – SVJ, BD (od 1. 1. 2019).

To znamená, že postupně (do konce roku 2018) si budou muset všichni majitelé bytových domů pro své nemovitosti obstarat energetický štítek.

V případě novostaveb a rekonstrukcí je nutné ve stavebním řízení doložit energetický štítek k žádosti o stavební povolení nebo ohlášení stavby (platí od 1. 1. 2009).

Existují ale výjimky, kdy energetický štítek nemusí být zpracován. Jedná se například o budovy s plochou do 50 m², stavby pro rodinnou rekreaci, budovy navrhované a obvykle užívané jako místa bohoslužeb, průmyslové provozy, dílenské a zemědělské provozy. Při nedodržení povinnosti nese odpovědnost majitel (u prodejů prodávající). Zda byl štítek zpracovaný, kontroluje Státní energetická inspekce.

CO UKÁZALY KONTROLY REALITNÍCH KANCELÁŘÍ

V loňském roce byla do zákona o hospodaření energií zakotvena povinnost pro zprostředkovatele prodejů a pronájmů domů a bytů uvádět v nabídkách třídu energetické náročnosti budovy, vyjádřenou písmenem A–G.

Prodávající nebo pronajímatel, který nemovitost prostřednictvím realitní kanceláře nabízí, má povinnost předat kanceláři grafickou část průkazu energetické náročnosti budovy, kde

Pokračování na str. 30 »

Mnoho lidí se domnívá, že k účelovému úvěru na rekonstrukci je nutné mít stavební spoření, a pokud tomu tak není, jsou pro případ rekonstrukce odkázáni na – o poznání dražší – neúčelovou půjčku. Chyba lávky. U Buřinky totiž můžete na lepší bydlení získat až 800 000 Kč s velice výhodným úrokem bez zajištění úvěru nemovitostí a ani nemusíte mít uzavřenu smlouvu o stavebním spoření. Vůbec přitom nevadí, pokud žádné stavební spoření nemáte nebo ho máte uzavřeno kupříkladu pro děti a nechcete na něj v tuhle chvíli ještě sahat, abyste nepřáli o státní příspěvek.

Úvěr můžete využít jak na financování kompletní rekonstrukce včetně stavebních prací a souvisejícího vybavení nebo modernizace podlah, kuchyně a koupelny, tak například na refinancování jiné účelové půjčky. Navíc s tímto úvěrem získáte i další výhody – možnost odečíst úroky z daní, nízké splátky, expresní čerpání nebo možnost zpětného doložení faktur. Ženatým nebo vdaným potom umožní půjčit si 300 000 Kč bez podpisu manželky či manžela. V neposlední řadě máte u Buřinky jistotu, že si nepůjčujete u pochybné instituce, ale u stabilní zodpovědné spořitelny, která Vás nenechá na holičkách. Dokáže najít rozumné řešení v případě, že se ocitnete v problematické finanční situaci.

Poskytovatelem úvěru je Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.

ŽE SE U VÁS NESPOŘÍ, Z TOHO SE DŮM NEZBOŘÍ

ÚVĚR NA REKONSTRUKCI SI MŮŽETE VZÍT I BEZ STAVEBNÍHO SPOŘENÍ



I když si u nás můžete půjčit jen tak, uzavření stavebního spoření s Buřinkou se Vám z mnoha důvodů vyplatí. Stavební spoření se státní podporou je aktuálně jedna z nejlepších možností, jak výhodně zúročit své peníze. Pokud po skončení doby spoření zjistíte, že byste potřebovali vylepšit své bydlení, máme pro Vás připraven úvěr ze stavebního spoření. Tento úvěr získáte za výhodných podmínek s nízkým úrokem garantovaným po celou dobu splácení. Splácet můžete až 13 let a dosáhnout tak velmi malých splátek.

TIP:

Podívejte se do interaktivního domu na www.burinka.cz/cs/chci-financovat a zjistíte, co všechno a v jakém rozsahu lze Úvěrem od Buřinky financovat!

Buřinka zkrátka pomůže k lepšímu bydlení každému bez ohledu na to, jestli spoří, nespoří, nebo má dospořeno. Ať se tedy rozhodnete jakkoliv, zastavte se před rekonstrukcí v některé z našich poboček nebo kontaktujte naše finanční poradce. Rádi Vám poradíme.



HITOVKA MEZI ÚVĚRY NA REKONSTRUKCI

Buřinka má u všech úvěrů historicky nejnižší úrokové sazby



Potřebujete vymalovat, zařít dětem pokojíček nebo novou kuchyňskou linku? Zetelká Vám do střešy nebo profukují okna? Teď je správná chvíle na rekonstrukci. Úrokové sazby Úvěru od Buřinky jsou na historickém minimu, a to ve všech variantách a fixacích. I Vám připravíme řešení na míru, podle Vašich potřeb a možností. Například i v případě, že nemáte naspořeno. Přijďte se poradit do pobočky České spořitelny nebo zjistěte více u našich externích poradců či na stránkách www.uverodburinky.cz. Nyní se navíc můžete zapojit do **soutěže o skvělé výhry!** Kompletní pravidla soutěže na www.csas.cz/vyhrajtesburinkou.

Reprezentativní příklad:
Úvěr od Buřinky ve výši 400 000 Kč se splatností 18 let a úrokovou sazbou 4,55 % ročně pevnou na 3 roky má měsíční splátku 2 730 Kč. Jednorázová cena za zpracování úvěru činí 4 000 Kč, cena za vedení úvěru činí 0 Kč měsíčně. RPSN je 4,78 % a celková částka splacená spořitelněm je 592 307,30 Kč. Uvedené údaje platí za předpokladu čerpání celého úvěru v den jeho poskytnutí se splácením od následujícího měsíce vždy k 25. dni. Akce platí do 31. 03. 2016. Tato reklama není náhradem za uzavření smlouvy. Turzovní a historicky nejnižší úrokové sazby se týkají výhodné úvěry od Stavební spořitelny České spořitelny, a.s., která je poskytovatelem inzerovaného úvěru.



je třída energetické náročnosti uvedena. Jestliže tak neučiní, realitní kancelář uvede nejhorší klasifikační třídu energetické náročnosti; tedy písmeno G. Pokud jsou tyto povinnosti plněny, potenciální nájemce nebo kupující má při rozhodování o koupi či nájmu možnost srovnání mezi jednotlivými nabídkami a může tak porovnávat jednotlivé domy či byty z hlediska budoucích nákladů na jejich provoz. Pronajímatelé a prodávající, kteří nabízejí energeticky úspornou nemovitost, pak získávají na trhu výhodu, neboť náklady na provoz mohou být jedním z parametrů, kterým se zájemci o nájem či koupi řídí.

Státní energetická inspekce začala kontroly realitních kanceláří intenzivněji provádět v závěru loňského roku. Do konce roku

2015 bylo dokončeno 46 kontrol, přičemž u 25 kontrolovaných subjektů bylo zjištěno pochybení; to znamená, že více než polovina realitních kanceláří nedodržela zákon. Další kontroly probíhaly i v následujícím období; zároveň byly za zjištěná pochybení ukládány pokuty. Inspekce se při kontrolách realitních kanceláří zaměřuje nejen na vývěsky a časopisy, ale i na internetové stránky a další kanály, sloužící k inzerci. Mezi nejčastější pochybení patří absence klasifikační třídy energetické náročnosti v inzerátu; inspektoři se setkali i s případy, kdy realitní kancelář v inzerci uvedla příznivější třídu energetické náročnosti, než jaká byla uvedena v průkazu energetické náročnosti. Tato praxe je z hlediska zákona o hospodaření energií nepřijatelná.

Pokračování na str. 32 »

Zelené budovy se i u nás prosazují stále více

Na českém realitním trhu se v poslední době objevuje stále více projektů, které usilují o environmentální certifikaci podle některého z mezinárodních standardů. První takovou mezinárodně certifikovanou zelenou budovou byla centrála ČSOB v pražských Radlicích.

Podle odborných studií se objevují také energeticky úsporné rezidenční projekty, certifikovaná nákupní centra a první průmyslové parky. Zajímavé projekty vznikají nejen v Praze, ale i v dalších regionech České republiky. Zelenými kancelářemi se mimo Prahu může pochlubit zejména Ostrava nebo Brno. Projekty zelených kanceláří vycházejí vstříc požadavku investorů i nájemců na úsporný provoz budovy a na kontrolu vedlejších nákladů, zejména poplatků za elektrickou energii, potažmo chlazení/topení. Mnohé firmy jsou také často vázány požadavky snižovat tzv. uhlíkovou stopu (emise CO₂). Zelený certifikát se tak dnes stal pro mnohé

nové kancelářské výstavby nezbytností. Zatímco dříve byla energeticky úsporná výstavba spíše otázkou individuálních stavebníků rodinných domů, v posledních letech přibývá developerů, kteří na trh uvádějí zelené bytové domy, domy s co nejlepším průkazem energetické náročnosti (třída A nebo B). Chtějí tak svým klientům předložit zajímavou alternativu běžné nabídky.

U maloobchodních nemovitostí se energetické úspory, na rozdíl od zelených kanceláří, zaměřují především na úsporné osvětlení (instalace tzv. LED diod) a instalaci dobíjecích stanic pro elektromobily. Držitelem prestižního certifikátu LEED Gold je kupříkladu Galerie Harfa developerské společnosti Lighthouse, stojící na rozhraní pražských Vysočan a Libně (na obrázku na str. 28). V době udělení certifikátu počátkem letošního roku bylo celosvětově držitelem tohoto certifikátu pouze 24 nákupních center. A jen dvě centra, a to budovy v Dubaji a Singapuru, získaly ocenění vyšší.

▼ INZERCE

GENERÁLNÍ
PARTNER



SKUPINA ČEZ

OFICIÁLNÍ VOZY



Go Further

HLAVNÍ
MEDIÁLNÍ
PARTNER



FOR ARCH

27. MEZINÁRODNÍ STAVEBNÍ VELETRH

Souběžně probíhající veletrhy:

FOR STAV | FOR THERM | FOR WOOD | BAZÉNY, SAUNY & SPA

PVA
EXPO PRAHA

www.forarch.cz

20.-24. 9. 2016



BRENO

KOBERCE • PVC

VINYL... PROSTĚ DOKONALÁ PODLAHA

Výhody vinylových lamel:

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

Inspirujte se ve Vaší nejbližší prodejně či střediscích realizace a přípravy zakázek **BRENO** - největšího českého malo i velkoobchodního prodejce podlahových krytin / 54x v ČR, 6x v SR, zpracováváme nabídky pro investory, architekty, podlaháře a vstupujeme do výběrových řízení...

sledujte náš facebook
www.facebook.com/koberce.breno



BRENO.cz



BEAUTYTRUCK 2016

KUPON NA SLEVOU
při nákupu

-15%
na veškeré zboží

Platí pouze do 31. 10. 2016! Nevztahuje se na již dříve zhotovené a akční ceny. Nelze uplatnit zpětně po nákupu a nelze kumulovat s jinými slevami. Nevztahuje se na zboží na objednávku.

ANKETA

Hraje energetická náročnost objektu nabízeného k prodeji či pronájmu významnou roli?

Mgr. Peter Višňovský, LEXXUS: Mnohem více se o PENB zajímají klienti se zájmem o koupi starší nemovitosti. Pokud se jedná o novostavby, významnou roli to nehraje – kategorie C je garantována a B či A je příjemným (ale nikoli zásadním) bonusem. Zájemci o pronájem řeší (srovnávají) konkrétní reálné náklady na provoz bytu – písmeno uvedené na energetickém štítku je formalitou, která již známé náklady nesníží.

Ing. Andreas von Schlik, Engel & Völkers: Nehraje. Kromě chvíle, kdy je potřeba ji zajistit v okamžiku prodeje, což s sebou nese více papírování. Možná u novostaveb rodinných domů, které jsou nízkoenergetické, je PENB bonusem, který lidé přivítají, ale jinak je to zbytečná byrokracie.

Lucie Fonioková, Realitní a investiční skupiny

STING: Poslední dobou se lidé ptají na průkaz energetické náročnosti budovy, ale po předložení průkazu stejně pořádně nevědí, co která barva a zařazení do energetické třídy znamená. U nemovitosti je pro kupující klíčová informace, jaké jsou provozní náklady. Z PENB tuto informaci klient nevyčte. Kupující požadují vyúčtování elektřiny, plynu a vody.

Ing. Pavel Velebil, TIDE REALITY: Energetická náročnost objektu hraje svou roli zejména při prodeji rodinných domů, u bytů naopak jen minimálně. I nadále se však kupující (u v případě rodinných domů) ptají spíše na skutečné náklady na vytápění (v Kč) než na energetický štítek. U bytů chtějí kupující obvykle znát kompletní rozpis nákladů a plateb do SVJ (včetně fondu oprav, pojištění objektu, poplatku za správu, ostrahu...) tedy nejen za spotřebu energií. Výše celkových měsíčních nákladů má při rozhodování kupujících větší váhu než energetický štítek.

Stalo se vám, že písmeno G, které jste byli povinni uvést u nabídky nemovitosti z důvodu absence PENB, zájemce o koupi či pronájem odradilo?

Mgr. Peter Višňovský: Reálný stav nemovitosti včetně energetické náročnosti je podrobně

komunikován realitním agentem. PENB je majitelem dříve nebo později dodán a jeho absence při prvotní komunikaci se zájemci o koupi není důvodem pro neuskutečnění obchodu.

Ing. Andreas von Schlik: V naší kanceláři jsme se s podobným případem dosud nesetkali.

Lucie Fonioková: Třída G je uvedena většinou u domů, které jsou ve špatné kondici a jsou určeny k rekonstrukci. Tudíž kupující při pořízení nemovitosti zařazené do třídy G stejně počítá s tím, že bude investovat do oken, topení, střechy a tak dále, takže ho to od koupě neodradí.

Ing. Pavel Velebil: S tím, že by zájemce o nemovitost písmeno G od koupě odradilo, jsme se dosud nesetkali.

Připravili Ctibor Čejpa a Jana Hrabětová

Zdroj: Státní energetická inspekce, MPO

ENERGETICKÝ ŠTÍTEK OBÁLKY BUDOVY						
Dle vyhlášky 148/2007. Sb.		Hodnocení budovy				
Typ budovy:	Rodinný dům	Nový stav		-		
Adresa:	Litoměřice					
Celková plocha:	150,0 m ²					
KLASIFIKACE		0,49				
Průměrný součinitel prostupu tepla obálky budovy U _{em}		0,18				
Požadovaná hodnota průměrného součinitele prostupu tepla obálky budovy U _{em,n}		0,38				
Klasifikační ukazatele CI a jim odpovídající hodnoty U _{em}						
CI	0,50	0,75	1,00	1,50	2,00	2,50
U _{em}	0,19	0,28	0,38	0,56	0,75	0,94
Průkaz vypracoval	Jméno a příjmení:		Ing. Zpracovatel			
	Datum vypracování:		1.1.2008			
	Platnost štítku do:		1.1.2018			

PRODEJ ZAHÁJEN – NOVÁ LOKALITA V HERINKU, PRAHA VÝCHOD, SLUNEČNÁ STRÁŇ II

Developerská a investiční společnost FURUD a.s., která má obchodní kancelář v OC Lihovar v Říčanech, zahajuje prodej a výstavbu 68 rodinných domů a 36 bytů v žádané a atraktivní lokalitě Herink v okrese Praha-východ.



FURUD a.s. tím navazuje na dva své prodejně velmi úspěšné projekty, které v lokalitě Herink již dokončila. Důvodem pro zahájení prodeje projektu Slunečná stráž II již v letošním roce byl velký zájem o uvedenou lokalitu, která díky své výhodné poloze v blízkosti D1 a Pražského okruhu zaručuje dobré dopravní spojení jak na Prahu, tak směrem na Letiště Václava Havla. Zároveň umožňuje bohaté nákupní a sportovní vyžití v blízkých Čestlicích a Průhonicích. Podstatné je také množství zeleně, která lokalitu obklopuje, a nedaleký Průhonický park.

Zahájení výstavby projektu Slunečná stráž II je naplánováno na druhou polovinu letošního září; odstartuje ji kompletní výstavba inženýrských sítí včetně veřejného osvětlení, chodníků a komunikací. Rodinné domy a byty začnou být realizovány až po kolaudaci těchto inženýrských sítí. Nemůže se tedy stát, že lidé budou několik let jezdit a chodit domů po nedokončených cestách. Předpokládaný termín kolaudací a zahájení výstavby je stanoven na jaro roku 2017. Chybět nebude ani vzorový dům, který zájemcům o bydlení na Slunečné stráni II ulehčí rozhodování.

Z nabídky oblíbených přízemních bungalovů si vybere každý

Jak již bylo zmíněno v úvodu, projekt Slunečná stráž II zahrnuje celkem 68 samostatných rodinných domů o velikostech 4+kk až 5+1, které budou stát na pozemcích o výměře od 644 m². Jedná se o osvědčené montované rodinné domy typu bungalov. Tyto domy jsou u klientů společnosti FURUD velice oblíbené. Na výběr je celá řada těchto osvědčených typů – od Bungalovu 129, až po velice povedený Bungalov 161 s garáží a krytou terasou o ploše 26 m². Tyto domy zajistí pohodlné bydlení

nejen rodinám s dětmi, ale i lidem, kteří už spíše hledají klid a chtějí si od ruchu města odpocíhnout.

V lokalitě vyrostou i šest viladomů, kdy v každém viladomě bude šest bytů o dispozicích 1+kk a 2+kk. Řada z nich bude nabízena

s příjemnou soukromou předzahrádkou. Malometrážní byty budou cenově velice atraktivní a dostupné zejména pro mladé, ale bezesporu i pro seniory, kteří se stěhují za svými mladými.



Společnost FURUD působí v okrese Praze-východ již řadu let. Díky více než 160 realizovaným rodinným domům, vyššímu základnímu standardu vybavení těchto domů a zkušenostem z předešlých realizací si společnost získala řadu spokojených klientů. Svým klientům nabízí možnost výhodného financování za zvýhodněných podmínek.

Rodinné domy, které staví, jsou v energetické třídě B a splňují vysoké nároky na rozumný a energetický provoz. Pro první zájemce je připravena řada zajímavých BONUSŮ – sledujte na stránkách www.furud.cz (k.p.)

ZAHRADA RAJSKÝCH POTĚŠENÍ

Žádná jiná místnost v bytě se během uplynulých dvaceti let neproměnila tolik jako koupelna. Z ošuntělé Popelky se v mnoha případech stala velkorysá wellness oáza, které spíše než k hygieně slouží k relaxaci. Tak zapomeňte na pračku (ta patří do technické místnosti) a raději si pořídte vířivku či saunu. Zasloužíte si to!



KAMENNÉ SRDCE

Přírodní kámen je to nejlepší, co můžete svému domácímu wellness dopřát. Ostatně ve svých lázních ho používali již staří Řekové a Římané. Jeho kresba nejlépe vynikne na velkých plochách. **Kolekce froté ručníků Architecture, Möve, materiál: 85 % bavlna, 10 % viskoza, 5 % len, ručník 50 x 100 cm, 560 Kč, osuška 80 x 150 cm, 1 500 Kč; prodává A la Maison, Palladium**



Z PTAČÍ PERSPEKTIVY

Vaše domácí wellness si zaslouží velký prostor a ještě větší výhled. Přes den ho dost možná tolik neoceníte, ale až bude město pod vámi zářit světly, bude to nádhera. **Pětimístná inteligentní vířivka Persea iN s hydromasážní terapií, rozměry včetně kabinetu 201 x 216 x 88,5 cm, cena 365 900 Kč + DPH (zahrnuje plnou výbavu, vč. dopravy, instalace a zprovoznění), www.usspa.cz**

ZÁŘE, KTERÁ NEOMRZÍ

Nerez bude mít v koupelně vždycky své místo. Je elegantní, hodí se do moderních i retro interiérů, nevdá mu vlhko. A pokud je kvalitní, tak se hned tak nezničí.

Nerezová sada koupelňových doplňků, dávkovač na tekuté mýdlo 2 900 Kč, sklenička 1 600 Kč, mýdlenka 1 600 Kč, prodává www.ilbagno.cz



VŠEMI SMYSLY

Znáte něco romantičtějšího než koupel ve dvou při mihotavém světle svíček? Když si dopřejete ještě láhev šampaňského, bude to vzpomínka, která nikdy nevymizí. **Vonná svíčka ve skle Home Spa, různé vůně, doba hoření 60 hodin, cena 490 Kč; prodává A la Maison, Palladium**

JAKO NĚŽNÉ POHLAZENÍ

Bílá nikdy nevyjde z módy. Je symbolem čistoty i nevinnosti a dodá vašemu interiéru luxusní zámecký look. A pokud k ní přidáte zlatou, bude iluze královského sídla dokonalá. **Keramické doplňky z kolekce Oliva, Lene Bjerre, dávkovač na tekuté mýdlo, 10 x 17 cm, 1 300 Kč; dóza na kartáčky, 7 x 10 cm, 950 Kč; prodává A la Maison, Palladium**



ZIMNÍ POHÁDKA

Kde je psáno, že vířivou koupel si musíte dopřávat jen uvnitř? Když dáte vířivku na terasu a náhodou napadne sníh, garantujeme vám, že si to daleko lépe užijete.

Sedmimístná vířivka Columba iN, rozměry včetně kabinetu 225 x 241 x 105 cm, cena 449 900 Kč + DPH (zahrnuje plnou výbavu, včetně dopravy, instalace a zprovoznění), www.usspa.cz



HRA SVĚTEL

Pokud se bez něčeho v koupelně neobejdete, tak je to osvětlení. Více malých těles vám v tomto případě poslouží lépe. Světla by neměla chybět hlavně u zrcadla.

Lavička do koupelny v kombinaci nerez a dřevo 5 600 Kč, dřevěná rohožka 2 600 Kč, prodává www.ilbagno.cz



NA SVÉM MÍSTĚ

Během ranní či večerní očištění potřebujeme spoustu drobností. Možností, kam je odkládat, tak nebude nikdy dost. Běloskvoucí porcelán v dřevěném lůžku vám poslouží skvěle.

Podstavec Kyoto, 1 079 Kč, www.westwing.cz



V MODRÉM ZÁVOJI

Moderní koupelny se obvykle pyšní velkoplošnými zrcadlovými stěnami, ale pokud dáváte přednost Provence a vintage stylu, bude pro vás zrcadlo v dřevěném rámu to pravé.

Nástěnné zrcadlo Azure, dřevěný rám, 14 x 38 x 38 cm, cena 569 Kč, www.westwing.cz

BLACK & WHITE

Opustit vanu či vířivku a zachumlat se do měkoučké froté. Pak usednou vedle s bosýma nohama na vyhřáté podlaze a dopřát si ještě malou chvilku klidu. To je přesně to, co po rušném dni potřebujete.

Ručníky a osušky z kolekce Saaga, více barev a rozměrů, 100% bavlna, cena od 339 Kč, prodává Pentik, www.pentik.com, Obchodní centrum Spektrum, Čestlice

Připravila Lenka Konvičková





KLIDNÉ BYDLENÍ S VÝHLEDEM DO RÁJE, TO JE LOKALITA ZA ZÁMKEM

Těsně u brány do Českého ráje nabízí developer – společnost Pozemky Mnichovo Hradiště – další možnost bydlení pro téměř sto rodin. Pokračuje tak v projektu zahájeném v roce 1999, díky kterému se pole za zámkem proměnila v novou čtvrť města Mnichovo Hradiště.

Ke 170 pozemkům, na nichž už většinou stojí domy, přibude dalších 82. Novinkou a další alternativou pro lidi, kteří nepotřebují velký pozemek a nechtějí do domu příliš investovat, jsou řadové domy. „Reagujeme na poptávku, proto přicházíme s touto novinkou. V předchozích etapách nebyla možnost stavět řadové domy kvůli omezení v územním plánu,“ vysvětlil zástupce developera Dušan Jaroš.

V místě vzniku nových parcel už je živo, počátkem září začaly stavební práce na inženýrských sítích. Potrvají až do léta 2017. Prodej pozemků ale už odstartoval. „Vzhledem k ohlasům očekáváme o pozemky velký zájem. Už před zveřejněním parcelace přišly první rezervace – momentálně jich máme několik desítek,“ podotkl Dušan Jaroš.

Stejně jako v předchozích etapách pokračuje úspěšná spolupráce na výstavbě domů se společností RD Rýmařov. Ta se chystá v nové lokalitě vybudovat centrum vzorových domů.

Přímo pro tuto lokalitu navíc vznikl jeden typ domu, a sice Locus 119. Prostor je ale samozřejmě i pro individuální projekty domů od jiných společností.

Prodejem pozemků společnost Pozemky Mnichovo Hradiště svými službami pro klienty nekončí. Pokud se pro bydlení v této lokalitě rozhodnete a pozemek zakoupíte, nemusíte mít obavy, že se nebudete mít kam obrátit pro odbornou pomoc. „Pomůžeme s výběrem domu a vhodným umístěním podle typu pozemku, ale i s projektovou dokumentací. Navíc zařídíme stavební povolení a zajistíme stavební práce kolem domu, jako jsou ploty či zpevněné plochy,“ vyjmenoval široké spektrum služeb Dušan Jaroš s tím, že samozřejmostí je i pomoc s financováním. Jelikož působí na realitním trhu řadu let a mají za sebou úspěšné projekty, podařilo se vyjednat spolupráci s velkými bankami. Díky tomu mohou svým klientům zajistit nižší úrokové sazby, navíc s kvalitním a spolehlivým servisem. To je v dnešní době, kdy se mezi finančními poradci objevují i ti méně seriózní, velmi důležité.

Projekt lokality Za Zámekem je přínosem i pro samotné město Mnichovo Hradiště, které se tak může rozrůstat. Kromě této lokality totiž ve městě jiná možnost výstavby rodinných domů dosud nebyla. Do města přicházejí nové rodiny, díky tomu plyne více peněz do městské pokladny, ale i místním obchodníkům. Developer má navíc záměr vybudovat v lokalitě i park s rozlohou 10 hektarů. Zda bude moci tuto investici provést, záleží na rozhodnutí městského zastupitelstva, které rozhoduje o změně územního plánu.

Více informací o projektu získáte na telefonu 739 352 909 nebo na webových stránkách www.mnichovohradiste.cz



Kupte si jednotku
v Club Ocean do konce
října 2016 a daň z nabytí
nemovitosti zaplatíme my.

Club Ocean

Bydlení v maximálním
pohodlí



5 NEJ

- ✓ Terasy či balkony u většiny jednotek
- ✓ Sluneční střešní terasa s fantastickými výhledy
- ✓ Lesopark s přehradou 600 m od domu
- ✓ Parkování přímo v domě
- ✓ Zastávka MHD 3 min od domu



725 753 753
PO - NE 8.00 - 22.00

www.clubocean.cz

PSN[®]
Nemovitosti vašich představ



VILA ANINKA

Opálová / Praha 5 Slivenec



summer rain
FRIENDLY LIVING

Kompletní přestavba rodinného domu v osobitém designu vkusně kombinujícím anglický a skandinávský styl. Tato nezaměnitelná nemovitost se honosí například venkovním bazénem, profesionálně navrženou zahradou a zejména do nejmenšího detailu promyšleným interiérem, který zalévá množství světla ze západně orientovaných rozměrných oken. Prostě šťastný dům.

Přízemí dominuje velkorysý obývací pokoj s otevřenou kuchyní a jídelním prostorem, který má přímý vstup na dřevěné patio a k bazénu; dále je zde ložnice, koupelna a technická místnost. V patře jsou umístěny 2 ložnice (jedna z nich s terasou s výhledem do zahrady a s šatnou), koupelna a schodišťová chodba. Na pozemku se nachází zahradní domek s pracovním (pokojem) pro hosty a technickou místností.

Dům, který prošel kompletní nedávnou rekonstrukcí, je vybaven ve vysokém standardu klimatizací a americkými kamny v obývacím pokoji, masivními dřevěnými podlahami, dřevěnými okny, kvalitními kuchyňskými spotřebiči, vestavěnými skříněmi a plynovým kotlem. V kupní ceně je obsažen velký nábytek a zařizovací předměty vyobrazené na fotografiích.

Dům se nachází ve velice klidné rezidenční lokalitě Prahy 5 - Slivenec, 3 minuty chůze od zastávky MHD s přímým spojením na Anděl, 8 minut autem od Anděla. Ve Slivenci je k dispozici mateřská a základní škola, tenisová hala, restaurace, kavárny a další služby.

Interiér 182 m² + 18 m² (zahradní domek), terasa 10 m², zastavěná plocha 125 m², zahrada 660 m², pozemek 785 m²

Kontakt:

Libor Vonásek
telefon: +420 602 657 457
vonasek@summerrain.cz

www.summerrain.cz



top'rezidence: UNIKÁTNÍ PROJEKT V ŠÁRCE ZAVRŠUJE PRVNÍ ETAPU

Rezidenční projekt, který v Šáreckém údolí nahradil starou rozpadlou cihelnu, dospěl k závěru výstavby první etapy.

„V září budeme kolaudovat prvních dvacet řadových domů, o měsíc později pak zbylých pět, dále také společné prostory, recepci a klubovnu. Majitelé nemovitostí realizovaných v rámci této první etapy se tak budou moci nastěhovat již před koncem roku 2016,“ říká Patrik Skála, technický ředitel společnosti KKCG Real Estate, která za tímto projektem stojí.

Výjimečné bydlení na výjimečném místě

top'rezidence je ve dvou etapách vznikající kondominium padesáti řadových nízkoenergetických domů, které jsou v mnoha ohledech výjimečné.

Jedinečná lokalita: Šárecké údolí, zelená oáza Prahy o rozloze 250 hektarů, je nejstarší chráněný přírodní útvar na území metropole. Tvořený je hlubokou soutěskou Šáreckého potoka lemovaného rozeklanými skalami. Celá oblast je protkaná cyklostezkami i stezkami pro pěší, na své si zde přijdou i ti, kteří milují lezení po skalách nebo koupání, stejně jako rodiny s dětmi. **top'rezidence** vzniká téměř uprostřed této nádhery, na rozhraní Tiché Šárky a Jenerálky. Vedle zeleně má tohle místo i další benefit, a to skvělou dopravní dostupnost. Ke stanici metra Bořislavka, kde jsou veškeré obchody a služby, se odsud autem dostanete za pět minut, cesta na Dejvické náměstí, které je centrem života Prahy 6, vám nezabere víc než patnáct minut.



Originální architektura: KKCG Real Estate si autora projektu, ateliér Šafer Hájek Architekti, vybrala na základě úspěchu v architektonickém workshopu. „Vytvořili jsme formaci domů, řadových nebo dvojdomů, která umožnila vznik společného parku s klubovnou, vodou a herními prvky. Do jisté míry se jedná o srdce komplexu. Toto uspořádání vychází z tradice venkovských návsi. Společný prostor pak doplňují samostatné soukromé zahrady,“ přibližuje projekt architekt Jaroslav Šafer.

Třípodlažní domy s mírně zapuštěným prvním podlažím mají užitnou plochu od 165 do 290 m² s dvojgaráží a předzahrádkou. I ty nejmenší mají čtyři ložnice, dvě koupelny a místo pro saunu a domácí práce. Interiéry a dispozice domů první etapy jsou dílem studia Olgoj Chorchoj, interiéry domů druhé etapy pocházejí z designového studia SIMPLin.

Bezpečnost a nadstandardní služby: Až společnost KKCG Real Estate výstavbu dokončí, ze Šárky neodejde. „Komplex s recepcí a 24hodinovou ostrahou bude spravovat firma FM&S, patřící do skupiny KKCG. Budeme zajišťovat údržbu zeleně, úklid sněhu a podobně, ale chceme nabízet i nadstandardní služby typu concierge – jako je donáška jídla, posekání trávníku, příjem pošty během dovolené a podobně,“ vysvětluje Patrik Skála. Samozřejmostí je již zmíněná ostraha celého areálu.

Nízkoenergetické a zdravé bydlení: Všechny domy jsou v energetické třídě A, 19 z nich je pasivních, ostatní jsou nízkoenergetické. Vybaveny jsou řízeným větráním s rekuperací tepla. „Na podzim připravujeme vzorový dům, jehož interiéry navrhly designérky studia SIMPLin,“ doplňuje Patrik Skála.

(k.p.)



Máte-li o bydlení v zeleni Tiché Šárky zájem, měli byste si pospíšet. V první etapě je prodáno již 75 procent domů, v druhé etapě 35 procent.

top rezidence
Sdílné domy - Praha 6

PRÁVĚ VYCHÁZÍ PODZIMNÍ VYDÁNÍ SPECIALIZOVANÉHO MAGAZÍNU



Objednejte si vydání podzim/zima 2016 již dnes a získáte ucelený přehled o aktuálním dění na českém rezidenčním trhu.

Zašlete SMS ve tvaru:

BYDLET JMENO PRIJMENI ULICE C.P. OBEC PSC odešlete na číslo 902 11

(Vzor: BYDLET Josef Novak Vltavska 333 Praha 5 15000)

Magazín KDE CHCI BYDLET podzim/zima 2016 Vám na uvedenou adresu bude doručen bezprostředně po jeho vydání dne 20. 9. 2016. Objednejte si magazín již nyní – množství výtisků určených pro objednávku prostřednictvím SMS je limitováno.

Objednací SMS jsou zpoplatněny podle běžného tarifu mobilního operátora. Cena SMS služby včetně doručení jednoho výtisku je 35 Kč vč. DPH.

Službu technicky zajišťuje ATS Praha

Infolinka +420 296 363 199 v pracovní dny 8:00–17:00 hodin

www.platmobilem.cz



kdechcibydlet.cz

VYBÍRÁTE NOVÝ DOMOV? VYBÍREJTE S ROZMYSLEM

Už vám nevyhovuje stávající bydlení, a tak zvažujete koupi nového domova? Pokud jste se rozhodli pro nový byt či dům z developerské výstavby, máte si dnes, zejména v Praze a Brně, skutečně z čeho vybírat – na trhu jsou projekty dokončené i v různých fázích výstavby. Nemálo jich je i ve stadiu přípravy.

O rozmanitosti současné nabídky se snad ani není třeba roze-
pisovat. Stačí navštívit některý z realitních portálů specializovaných na nabídku nového bydlení /zkuste třeba www.kdechcibydlet.cz/ a hned vám bude jasné, že vybírat si můžete

jak ze standardních bytových jednotek, tak luxusních rezidencí. Jenže – čím větší množství projektů a bytů si prohlédnete, tím neodbytněji se vám bude na mysl vkrádat otázka: Který je ten pravý? Zvláště, když nemáte zcela jasno v tom, do které části města se chcete přestěhovat.

Kdo to ví, odpoví...

Každé životní období zcela logicky klade různé nároky na místo, kde žijeme. Jenže – nejsme v Americe, kde je zvykem se častěji stěhovat. My často lneme k „rodné hroudě“ mnohem víc, než si připouštíme, a tak si při výběru lokality a projektu musíme kromě základních otázek typu: *Chci spíš žít v komorním bytovém domě, nebo ve velkém rezidenčním komplexu? Když změním práci, bude pro mě dobře dosažitelný i opačný konec města? Dopraví se děti samy do školy i za zábavou? Chce se mi každý pátek při cestě na chalupu nebo k rodičům objíždět celé město?*, zodpovědět i otázku: **Bude mi tohle bydlení vyhovovat i za patnáct, dvacet let?**

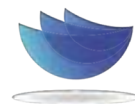
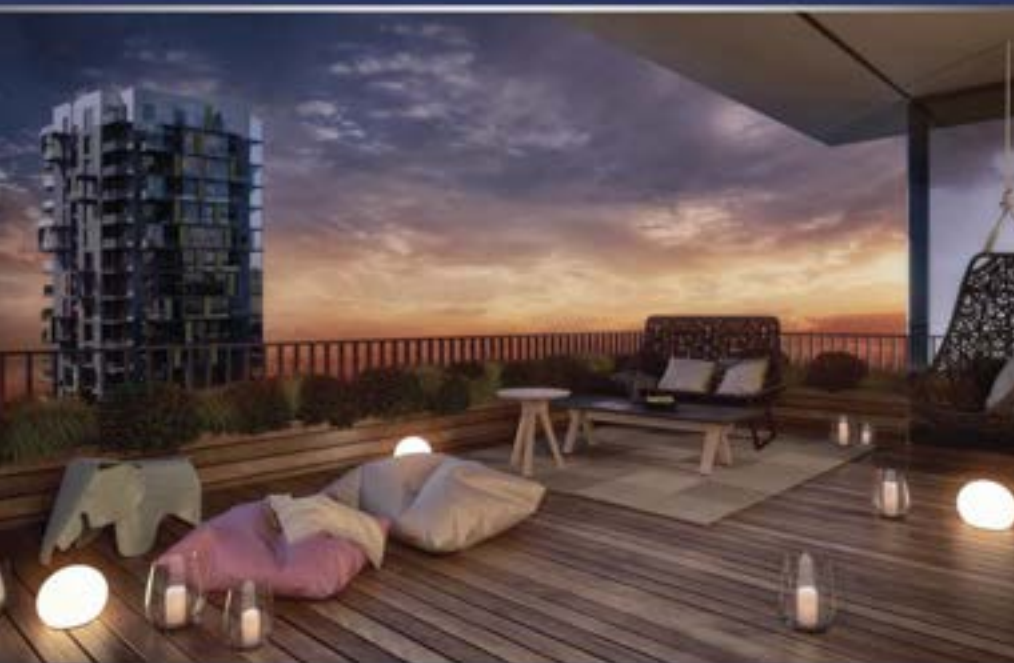
Důvěřuj, ale prověřuj

Nikdo z nás si určitě nebude vybírat místo, kde prožije několik následujících let, případně velkou část svého života,

Pokračování na str. 42 »

▼ INZERCE

Stavba v plném proudu, zastavte se za námi.



Modřanka

Bydlení, kde Vaše
 sny vyrostou

60 % PRODÁNO

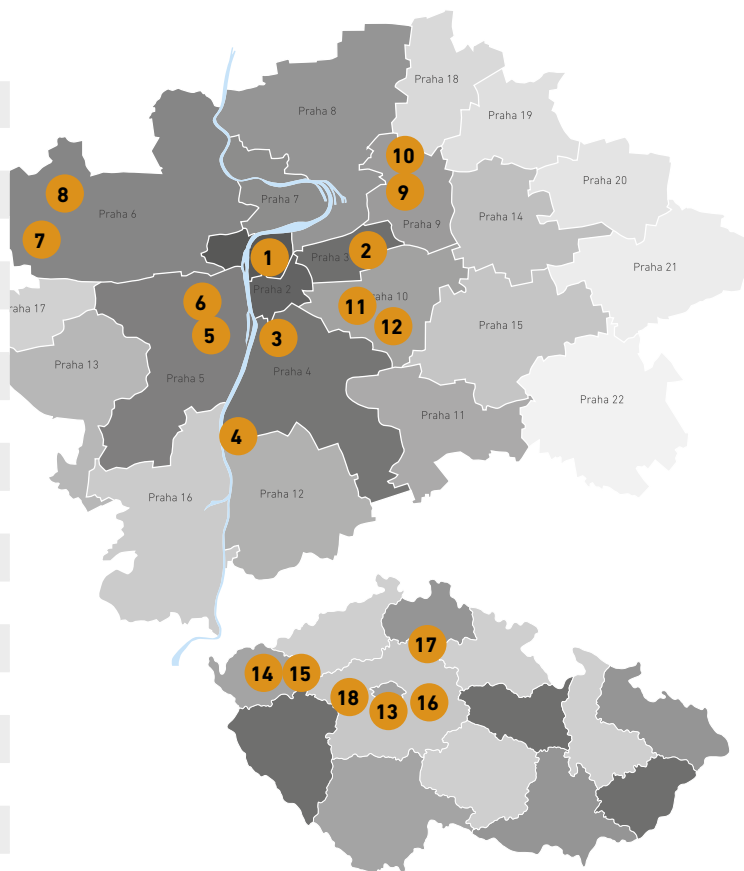
Modřany ■ dispozice 1+kk – 5+kk
 velké zelené atrium ■ dětské hřiště



HORIZON
HOLDING

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

1	Praha 1, Villa Apus (str. 46)	TIDEREALTY
2	Praha 3, Panorama Pražáčka (str. 43)	Panorama PRAŽÁČKA
3	Praha 4, 4U Living (str. 46)	4U LIVING
4	Praha 4, Rezidence Modřanka (str. 41)	HORIZON
5	Praha 5, Bytový dům Tetínská (str. 45)	
6	Praha 5, Rezidence Vrchlického (str. 46)	REZIDENCE VRCHLICKÉHO
7	Praha 6, Origami (str. 47)	origami
8	Praha 6, top rezidence (str. 39)	top rezidence
9	Praha 9, Bydlení Na Krejčárku	Krejčárek
10	Praha 9, Čakovický park (str. 51)	Čakovický park
11	Praha 10, Club Ocean (str. 37)	PSN
12	Praha 10, Rezidence Golf Hostivař (str. 47)	ROOOP
13	Herink, Slunečná stráň II (str. 33)	FURUD
14	Karlovy Vary, Nové byty Svatošská Doubí (str. 48)	LOYD REALTY
15	Karlovy Vary, Pozemky Olšová vrata - Ke Golfu (str. 48)	LOYD REALTY
16	Kostelec n. Černými lesy, Rodinný dům Trigus (str. 48)	PRO DUM
17	Mnichovo Hradiště, Za Zámkem (str. 36)	
18	Unhošť, Rodinné domy Unhošť (str. 49)	JUNG.CZ



jenom na papíře. Bezsporu se do lokality, v níž projekt stojí či vyrůstá, vypravíme osobně, abychom zjistili, zda při cestě od metra opravdu půjdeme příjemným parkem a nezabere nám to víc než avizovaných deset minut. Jestli ke škole vede široký chodník a dobře značená křižovatka, nebo se naše děti budou dennodenně vydávat na stezku odvahy s nejistým koncem. Za vyzkoušení stojí i dostupnost autem a parkovací možnosti.

Logické je, že se na námi vybrané místo vydáme ve dne. Ale na škodu určitě není se po okolí projít i po setmění, na vlastní kůži si vyzkoušet, zda cesta od stanice metra či autobusu je stejně vlídná jako za světla. Jen díky tomu totiž zjistíme, že přes onen park se v noci nevydáme ani omylem, a tak se večerní návraty prodlouží o několik ulic a mnoho minut. Nebo se pro nové bydlení na zvoleném místě vzdáme večer v oblíbené restauraci a otevřeme si lahvinku u televize, v pohodlí obývacího pokoje? A co naše děti? Budeme jim chodit naproti do té doby, než puberta zavelí k odporu?

Základní občanská vybavenost

Jsme-li mladí, zdraví, mobilní a finančně zajištění, blízkost polikliniky, základních obchodů a skutečně docházková vzdálenost stanice metra (tramvaje/autobusu/vlaku) se nám nemusí jevit až tak důležitá. Buď se tam, kam potřebujeme, dopravíme vlastním autem, nebo si, v pří-

padě nemoci, vezmeme taxík. Ale přijde čas, kdy to, že k lékaři dojdeme po svých a s většími nákupy nebudeme muset obtěžovat rodinu či sousedy, oceníme. Zároveň ale budme obezřetní, máme-li jakýkoli market na dosah ruky tak, že můžeme každý den od časného rána sledovat (a otevřeme-li okno či vyjdeme na balkon i poslouchat) závoz a vykládku zboží. A místo oveček počítat auta na parkovišti.

Příslušenství bytu

Kola, brusle, lyže, snowboardy. To není reklama na sportovní obchod. To je jen základní výčet vybavení, bez něhož si mnozí z nás nedovedou představit život. A to všechno je třeba někam uložit. Určitě si do nového domova nechceme přenášet zvyk z původního bytu, kdy nás kola obírala o prostor v ložnici, či znemožňovala pobyt na balkoně. A tak je prostorný uzamykatelný sklep či větší komora pro většinu lidí nezbytností. Stejně jako parkovací stání, do něhož se dá autem zajet bez toho, že by si spolujezdec musel vystoupit před domem.

Developer

Než si s konkrétním projektem řekneme definitivní ANO, měli bychom se snažit získat i co nejvíc referencí na jeho developera. Poptejme se přátel a známých, zda s ním mají zkušenost, a pokud

nikoho takového ve svém okolí nemáme, ke slovu přijde „přítel Google“. Jenom nesmíme zapomínat na to, že my lidé máme tendenci světu sdělovat především negativní zkušenosti a to pozitivní si nechávat pro sebe. Takže při čtení blogů, kde se na hlavu developera snáší nelibost a zloba, nedělejme ukvapené závěry. Mnohé nám naznačí i web projektu, jeho aktuálnost, fotky z výstavby. Vypovídající je i doba, po kterou developer na trhu působí, množství a především kvalita staveb, které už realizoval a my je tak můžeme navštívit. Zprostředkovává-li prodej realitní kancelář, je vhodné udělat to samé. A věnovat pozornost i způsobu, jakým prodejce komunikuje, jak ochotně a rychle poskytne informace a rady, když o ně požádáme. Rozhodně se nesmíme ostýchat na cokoli zeptat, zejména v případě klientských změn je důležité mít jasno, kdy lze změnu provést, za co a kolik zaplatíme.

Byt na investici

Stále častěji si lidé nemovitosti kupují nejenom pro vlastní bydlení, ale pořízení bytu vnímají jako výhodnou investici. Jaké parametry by taková nemovitost měla být? „Dobrá investiční nemovitost je taková, která přináší jistý a stabilní příjem – tedy taková, která je pro zájemce o nájemní bydlení atraktivní a brzy

po jejím uvolnění o ni projeví zájem nový nájemník.“ říká Denisa Višňovská z realitní kanceláře Lexxus.

Dlouhodobým favoritem investorů jsou menší byty – a to napříč cenovými segmenty. V nižším a středním segmentu se jedná o byty 1+kk a 2+kk, k nimž se dá dobře dojít od stanice metra, mají zajištěné parkování a nabízejí čisté a reprezentativní společné prostory. V případě bytové jednotky 2+kk investoři jednoznačně preferují dispoziční řešení se samostatnými vstupy do ložnice a obývacího pokoje.

„Ve vyšším segmentu se v posledních letech těší velké oblibě převážně malé byty v centru, které jsou originálně zařízené. K zájmu o ně přispěly služby typu Airbnb, které spustily enormní nárůst krátkodobých pronájmů. Správa bytu určeného pro krátkodobý pronájem je sice výrazně náročnější, ale tuto komplikaci bohatě kompenzuje několikanásobně vyšší nájemné,“ vysvětluje Denisa Višňovská.

Do poslední kategorie investičních bytových jednotek patří luxusní byty, které nemají na rezidenčním trhu konkurenci. Investoři za ně sice zaplatí desítky milionů korun, ale následně mohou poptávat ty nejnáročnější a nejsolventnější nájemce, kteří vyžadují nadstandardní bydlení i služby.

Jana Hrabětová

▼ INZERCE

LUXUSNÍ BYTY S VÝHLEDEM NA PRAHU

 Panorama
PRAŽAČKA

- klidná lokalita na okraji parku Pražačka
- panoramatický výhled z bytů
- sportovní areál s bazénem hned vedle projektu
- originální architektura, rozlehlé střešní terasy
- vysoké standardy vybavení – francouzská okna, podlahové vytápění, předokenní žaluzie

STAVBA ZAHÁJENA

**PRODÁME
VAŠI NEMOVITOST
DO 3 MĚSÍCŮ**



**SLEDUJTE NÁŠ FACEBOOK
A NAVŠTIVTE
NAŠI ROADSHOW!**

www.fincentrumREALITY.cz

 [facebook.com/Fincentrum Reality Česko](https://facebook.com/FincentrumRealityCesko) | ☎ 800 77 55 77

fincentrum®
REALITY

NOVÉ BYDLENÍ V MÍSTĚ OPŘEDENÉM LEGENDAMI

Kazi, Teta, Libuše. Kdo by neznal jména tří dcer Kroka, vojvody kmene Čechů. Ale víte, kde se nacházejí ulice po nich pojmenované?

Jistě nepřekvapí, že Libušinu ulici najdeme nedaleko Vyšehradu, z něhož městu věštila velikost a slávu. Kazínská ulice figuruje v seznamu ulic v Černošicích u Prahy, v lokalitě zvané Kazín. A ulice Tetínská? Ta je v pražských Radlicích a i ona má za sousedy místa evokující dávnou historii. Tak třeba Dívčí hrady. Tohle území své jméno získalo podle legendy o hradu, který si naproti Vyšehradu v přemyslovské době vybudovaly volnomyšlenkářské dívky, když měly pocit, že si vystačí samy. Na rozdíl od Vyšehradu se však nedochoval a vzpomínkou na něj jsou už jen místní názvy.

A právě zde, v Tetínské ulici v sousedství Dívčích hradů, budou moci v pohodlí svých domovů pátrat po minulosti onoho místa obyvatelé nového bytového domu. Ten tu vybuduje **developerská společnost Abbey**. I ona na území Prahy, konkrétně Prahy 5, již zanechala své stopy, i když podstatně mladší než vzbouřené dívky. Podepsána je pod třemi různorodými již dokončenými rezidenčními projekty – Anděl Na Zatlance, Řepkové pole a Viladomy Na Vidouli, které tuto část metropole obohatily o bezmála dvě stovky bytů. A to jak v bytových, tak rodinných či řadových domech.



BYTOVÝ DŮM TETÍNSKÁ

Nový rezidenční projekt developerské společnosti Abbey, jehož oblý tvar a elegantní bílá fasáda s terasami a velkými předsazenými okny v nejvyšších podlažích zaujmou na první pohled, rozšířil nabídku nového bydlení v Radlicích o 22 bytových jednotek. Vybírat si lze z bytů ve velikostní kategorii 2+k, 3+kk a 4+kk, jejichž výměry se pohybují od 59 do 109 metrů čtverečních. Byty jsou situovány do čtyřech nadzemních podlaží a k naprosté většině z nich náleží terasa, ke každému pak jedna podzemní garáž a sklepní kóje. Byty umístěné do nejvyššího patra svým obyvatelům poskytnou příjemný panoramatický výhled na Prahu, k pěti ze šesti bytů v přízemí náleží prostorné pochozí terasy se zelení.

A ačkoli je **Bytový dům Tetínská** situován do klidné lokality obklopené množstvím zeleně, autobusem se lze ke stanici metra trasy B Anděl dostat během několika minut. Velmi dobré je i spojení autem, a to jak do centra, tak na městský okruh.

Rezidenční projekt, jehož dokončení je plánováno na druhé čtvrtletí roku 2018, ponese PENB C. Autorem architektonického návrhu je ateliér A8000.

*Jana Hrabětová
(k.p.)*



Praha 1



Villa Apus

Lokalita: Praha 1, ul. Krakovská
K prodeji: 59 bytů, garážová stání
Ceny: od 7 239 000 Kč do 36 800 000 Kč
Seznam dispozic: 2+kk až 5+1

Tel.: +420 224 914 914, 602 269 011
E-mail: prodej@tide.cz
www.villaapus.cz



Praha 4



4U LIVING

Lokalita: Praha 4, ul. Pod Děkanou
Ceny: od 4 990 000 Kč do 40 680 000 Kč
Seznam dispozic: 2+kk až 6+kk

Tel.: +420 602 269 011
E-mail: 4u@tide.cz
www.4uliving.cz



Praha 5



REZIDENCE VRCHLICKÉHO

Lokalita: Praha 5 – Košíře, ul. Vrchlického
K prodeji: 52 bytů + 21 studií
Ceny: od 2 980 000 Kč do 8 443 000 Kč vč. DPH
Plocha: od 39 m² do 89 m²
Seznam dispozic: 1+kk až 3+kk

Tel.: +420 800 213 215 zelená linka
E-mail: prodej@geosan-development.cz
www.rezidence-vrchlickeho.cz



Praha 6

B ateliéry

C byty



ORIGAMI PRAHA 6

Lokalita: Praha 6, ul. Pod Karlovarskou silnicí

K prodeji: poslední byt ve stavu shell & core
(z celkem 7 bytů a 6 ateliérů)

Cena: 16 450 000 Kč

Plocha: 257 m²

Seznam dispozic: 6+1

(k bytu náleží tři parkovací stání a sklep)

Tel.: +420 220 517 440

E-mail: info@dbdgroup.cz

www.origami-praha6.cz



Praha 9

B



ČAKOVICKÝ PARK

Lokalita: Praha 9 – Čakovice, ul. Bermanova

K prodeji: budova Bazalka 18 bytů; budova Azalka 53 bytů

Ceny: od 1 840 000 Kč do 6 000 000 Kč

Plocha: od 33 m² do 102 m²

Seznam dispozic: 1+kk až 4+kk

Tel.: +420 800 350 111 (zdarma)

E-mail: info@cakovickypark.cz

www.cakovickypark.cz



Praha 10

C



Rezidence Golf Hostivař

Lokalita: Praha 10 – Horní Měcholupy, ul. U Golfu

K prodeji: 32 domů

Ceny: od 10 600 000 Kč

Seznam dispozic: 4+kk až 7+kk

Tel.: +420 257 325 010

E-mail: rodop@rodop.cz

www.rgh.cz



Karlovy Vary



NOVÉ BYTY SVATOŠSKÁ DOUBÍ

Lokalita: Karlovy Vary – Dobří, ul. Spálená

K prodeji: posledních 15 bytů (z celkem 47), ke každému bytu náleží parkovací stání a sklep

Ceny: od 1 035 000 Kč

Plocha: od 35 m² do 80 m²

Seznam dispozic: 1+kk až 3+1

Tel.: +420 774 930 139

E-mail: regina@loyd.cz

svatosska.loyd.cz



Karlovy Vary



POZEMKY OLŠOVÁ VRATA KE GOLFU

Lokalita: Karlovy Vary – Olšová Vrata, ul. Ke Golfu

K prodeji: 10 stavebních pozemků v I. etapě

Ceny: 1 650 Kč/m²

Plocha: od 1 050 m² do 1 883 m²

Tel.: +420 774 025 415

E-mail: mirka@loyd.cz

www.loyd.cz



Kostelec n. Černými lesy



RODINNÝ DŮM TRIGUS

Lokalita: Kostelec nad Černými lesy, Středočeský kraj

K prodeji: 3 domy o třech bytových jednotkách

Okolí - klidná a uzavřená lokalita

Akční ceny: od 2 840 000 Kč do 3 540 000 Kč

Plocha: 118 m²

Seznam dispozic: 4+kk + parkovací stání

Pozemky: od 150 m² do 411 m²

Tel.: +420 721 138 011

E-mail: prodej@improdum.com

www.impro-dum.cz



Unhošť



Rodinné domy Unhošť

Lokalita: Unhošť, Středočeský kraj

K prodeji: poslední dva domy

Ceny: od 3 798 600 do 4 294 550 Kč

Plocha: od 89 m² do 104 m²

Seznam dispozic: 3+kk+garáž až 5+kk+garáž

Tel.: +420 602 189 707

E-mail: info@jung.cz

www.jung.cz, www.facebook.com/jung.cz

JUNG.CZ

▼ INZERCE

www.kdechcibydlet.cz

Váš spolehlivý průvodce
světem nového bydlení





REALITYMIX.CZ

ŠIROKÁ NABÍDKA NEMOVITOSTÍ OD REALITNÍCH KANCELÁŘÍ Z CELÉ ČR

Realitní společnost České spořitelny

Realitní kancelář STING

NEXT REALITY

EVROPA realitní kancelář

Dumrealit.cz

RE/MAX

Reality 11

M&M reality

CENTURY 21

Realitní kancelář Reality IQ

Fincentrum reality

Hypocentrum Modré pyramidy

www.realitymix.cz

Realizují svoje plány

Bydlení pro mladé, skvělá lokalita v Praze blízko centra a příznivá cena pro mě znamená ideální investici. Myslím na budoucnost!



ideální příležitost pro investici!



možnost odpočtu DPH



byty od **1,4** mil. Kč bez DPH



nyní v prodeji



 Krejčíárek

Vladimír K.
Vladimír K. (38 let)


www.bydleninakrejcarceku.cz

Vysněné bydlení s hypotékou na míru



- > **nezávislé** online srovnání nabídek
- > **komplexní** hypoteční servis
- > **rychlé a profesionální** jednání
- > **1 565 odborníků** po celé ČR

**Získejte TOP hypotéku
na chytryhonza.cz**

 775 785 248

www.chytryhonza.cz

ChytryHonza.cz
Když finance dělají radost