

RealityMIX MAGAZÍN

architektura | development | analýzy | trendy | stavba | reality

Léto 2016

Rozhovor:
Sean Clifton:
Aby projekt v Praze uspěl,
musí být připravený na víc
než sto procent
str. 4–7

Téma:
Trendy na trhu s kanceláři
str. 8–23

Nové bydlení:
Nabídka bytů a rodinných
domů od developerů
str. 43–49

DŮM ROKU
2016

CENA ČTENÁŘŮ
V KATEGORII
INDIVIDUÁLNÍ DOMY



FOTO JIŘKA KOPČOVÁ

Pokračování funkcionalistické tradice

Česká funkcionalistická architektura patří mezi evropskou špičku. Navazujeme na její ideály a rozvíjíme je s využitím současných technologií. Navrhujeme domy, ve kterých se v nejlepším smyslu snoubí účelnost s estetickou kvalitou.



FOTO MICHAL ODEHNAL

www.karesrais.cz

KAREŠ RAIS
ARCHITEKTONICKÁ KANCELÁŘ

VYBÍRÁME Z OBSAHU...



rozhovor

4-7

S Seanem Cliftonem o práci architekta i novém pohledu na kanceláře



trendy

8-21

Quo vadis, trhu s kancelářemi?



rezidenční nemovitosti

43-49

Nové byty a rodinné domy na prodej

realitymix.cz

Vážené čtenářky, vážení čtenáři,

někdy mám dojem, že nově budované administrativní prostory snad ani nemají budit dojem, že se v nich pracuje, říká v rozhovoru pro náš magazín architekt Sean Clifton. A já s ním mohu, zejména po nedávné návštěvě nových kanceláří společnosti Microsoft v budově Delta pražského BB Centra, jen souhlasit. Zasedačka evokující svým vybavením horskou chatu (včetně lyží opřených v koutě), terasa, vybízející k relaxaci či pohledům do dálky, případně drobným zahradnickým pracím. „Vymazlená“ kuchyňka, v níž je radost poobědvat. Nebo alespoň vypít kávu. Ta je pro nás, kancelářský lid, zřejmě hodně důležitá. Alespoň to vyplývá z průzkumu, který realizovaly společnosti ABSL, JLL a Skanska. V něm pro kávu na pracovišti zdarma zvedly ruku tři čtvrtiny respondentů. Přednost dostala i před možností zavřít se občas do oddělené místnosti, v níž se lze lépe soustředit. S tímto závěrem se ale neztotožňuju. Kdybych si musela vybrat, zda kávu, či občasnou samotou, svůj ranní šálek kávy si vypiju v klidu doma a během dne občas využiju možnosti být jen sama se sebou. A svým notebookem připojeným k wi-fi, samozřejmě. Každé profesi prostě vyhovuje jiné prostředí, jiné benefity. Nic asi nelze generalizovat. Co ale máme nejspíš všichni společné, je to, že si takhle zjara rádi otevřeme okno a vypneme klimatizaci.

O tom, že pohled na koncepci kanceláří se pomalu ale jistě mění, se dočtete v první části magazínu. Nezapomněli jsme ale ani na další segmenty realitního trhu – svůj prostor tak dostaly i zajímavé rezidenční projekty, logistika a retail. A tak věřím, že i v tomto vydání si každý čtenář najde to, co ho zajímá.

Jana Hrabětová, šéfredaktorka



Komerční příloha realitního portálu

 **REALITYMIX.CZ**

Samostatně neprodejné (MK ČR E 22172)

Datum vydání: 18. 5. 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

Titulní strana: Archiv Jestico + Whites,
Palác Myslbek, Praha 1

Magazín podzim/2016 vychází 21. 9. 2016

Xdalten MEDIA

SE SEANEM J. CLIFTONEM O PRÁCI ZAHRANIČNÍHO ARCHITEKTA V TUZEMSKÝCH PODMÍNKÁCH I NOVÉM POHLEDU NA KANCELÁŘSKÉ PROSTORY



Sean J. Clifton, ředitel pražské pobočky Jestico + Whiles

Jen díky náhodě si architektonická kancelář Jestico + Whiles před více než 25 lety otevřela svoji první pobočku v Evropě právě v Praze. Soutěž, které se architektonický ateliér, jehož domovinou je Londýn, tehdy účastnil, původně hovořila o Budapešti...

Dnes podpis architektonické kanceláře, realizující projekty v Evropě, Austrálii, Africe, Indii i na Středním východě, nese množství tuzemských realizací. Jen namátkou jmenujme soukromou vilu v Průhonicích, za níž ateliér získal Čestné uznání v soutěži Grand Prix Architektů 2015, interiér pražského Paláce Myslbek, či mateřskou školu v Dobřichovicích.

Jaké pro vás, anglickou architektonickou kancelář, bylo první setkání s poměry v postkomunistické zemi?

Na počátku devadesátých let minulého století jsme v Praze realizovali náš první tuzemský projekt – The British Council. Jednalo se o kompletní rekonstrukci Paláce Dunaj; významně

funkcionalistické budovy z roku 1920, stojící v těsné blízkosti Václavského náměstí. Osobně jsem na tomto projektu nepracoval, jsem tady teprve patnáct let, ale vím, že pro mé kolegy velký šok představovala komunikace s úřady, s nimiž v rámci své práce přicházeli do styku. Nemohli pochopit, že tu v oblasti plánování a výstavby neplatí jasné předpisy, pravidla, která by se v průběhu řízení neměnila v závislosti na názoru úředníka, vyjadřujícího se v rámci procesu k projektu či stavbě. Nerozuměli tomu, jak je možné, že se na každém kroku potýkají s nejasnostmi, různými výklady jedné věci.

A co překvapilo vás?

Taky mě ta situace zaskočila. Ale dalším překvapením pro mě osobně byla skutečnost, že tu lidé vesměs nemluví cizími jazyky, a pokud mluvili, pak nejčastěji německy nebo rusky. Jedním z mých prvních klientů, s nimiž jsem po svém příchodu do Prahy spolupracoval, byla rakouská společnost UBM, pro kterou jsme navrhovali hotel Andel's na pražském Smíchově. Já jsem ovládal němčinu a angličtinu, a tak bylo přirozené, že se stanu nejenom tlumočnickem, ale i zprostředkovatelem názorů mezi lidmi pracujícími na jednom projektu. To se mi moc líbilo – interkulturní komunikace, mix jazyků a různých pohledů na věc.

Aby projekt v Praze uspěl, musí být připravený na více než sto procent

Je vidět v oblasti komunikace s úřady nějaké zlepšení?

Neříkám to rád, ale problém přetrvává. Zejména v Praze jsou některé městské části pro developery a architektky velmi problematické, nečitelné. V mnoha případech totiž nestačí, když máte projekt připravený na sto procent. Aby uspěl, musí být dokonalý na sto padesát procent. A ani tak nemáte jistotu, v jakém časovém horizontu budete moci začít stavět. Jak už jsem se zmínil, v Anglii, respektive v západní Evropě

jako takové, platí pevně nastavená pravidla. Často sice velmi tvrdá, ale jasná, stabilní v čase. Tady je vše, řekněme, velmi, velmi flexibilní.

Co tím myslíte?

My za ty roky už velmi dobře rozumíme tomu, jak tady věci fungují, tedy spíš nefungují. Tím, že už mluvím docela dobře česky, snažím se s odpovědnými úředníky komunikovat osobně, protože jako architekt přesně vím, co chci a proč to tak chci. Tím pádem dokážu lépe předkládat argumenty, obhajovat námi navržené řešení a tím spolehlivěji a méně bolestně dojít k cíli. Ale ne vždy je to snadné. I tak ale musím konstatovat, že v okamžiku, kdy vše probíhá hladce, stejně pocituji určitou nervozitu z toho, jaký problém se objeví. Navíc je opravdu velmi těžké zahraničním developerům a investorům působícím v České republice vysvětlovat místní zákonitosti. V celém procesu, který sám o sobě není jednoduchý, totiž existuje obrovské množství víceméně nevysvětlitelných proměnných. Velmi často pak nejsme schopni klientům přesně definovat, co vše bude pro realizaci projektu potřeba připravit. My po těch letech, co zde působíme, už víme, že nevíme a že v průběhu procesu uvidíme...

Developer, investor i architekt často tančí na tenkém ledě

To je ale práce, která se k architektuře jako takové příliš nevztahuje...

Máte pravdu, osmdesát procent naší práce opravdu není o architektuře. Zpočátku jsme sice spolupracovali s firmami, které se zabývají inženýringem staveb, ale zdálo se nám, že jsou tak odpoutané od práce architekta, že jim prostě nemůžeme jen zadat úkol a spolehnout se na to, že vše zařídí tak, jak jsme si představovali. Takže jsme po čase dospěli k závěru, že bude lepší, když si – pokud možno – co nejvíc věcí vyřešíme sami. Dnes tedy postupujeme tím způsobem, že před zahájením práce na projektu navážeme kontakt s úřady a ten pak udržujeme v každém dílčím kroku. Pokud možno, jdeme cestou průběžných konzultací, diskusí, prezentací.

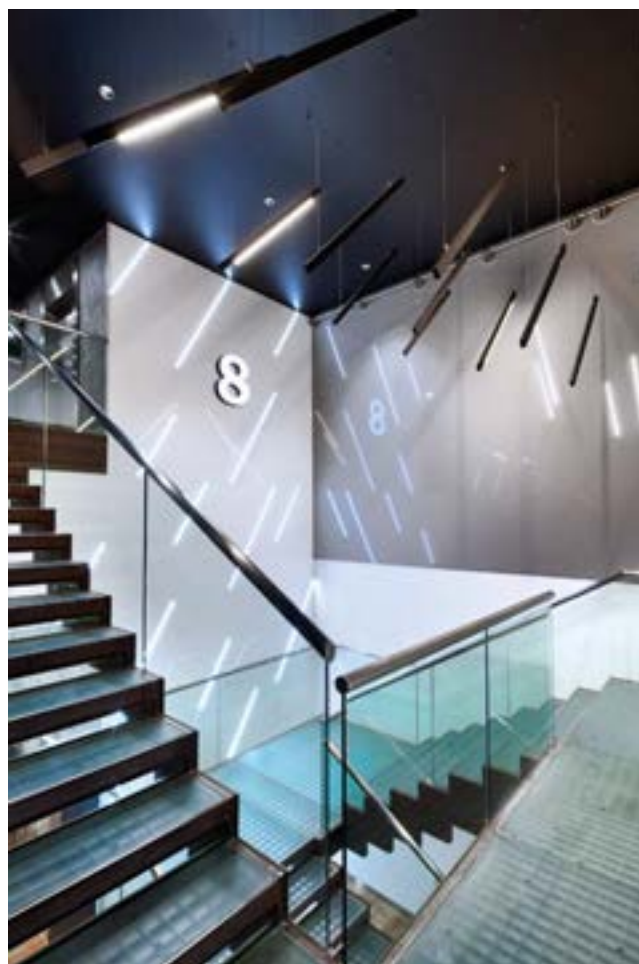
Máte za sebou množství rekonstrukcí objektů v centru Prahy a to bývá pro architekty a stavebníky opravdový oříšek...

Musím říci, že je naprosto absurdní, že v Praze v oblasti památkové péče působí dva orgány, takzvaní malí a velcí památkáři. S tím se nikde v Evropě nesetkáte a zahraniční investor to prostě nepochopí. Při své práci navíc narážíme na spoustu často velmi subjektivních názorů, které odborník – architekt musí

umět vyvrátit. Obhájit svůj názor podložený studiem, praxí. Samozřejmě si uvědomujeme, že Praha má velké množství cenných památek a musí existovat jejich ochrana, protože by je nekulturní přístup mohl nevratně poničit. Systémově je to ale nastaveno špatně - jedni památkáři určitou věc schválí a druhí ji zpochybní či zamítnou. Navíc zde, v důsledku desetiletí komunismu, obecně převažuje velmi rozpolcený pohled na architekturu. Architektura se totiž vyvíjí v určitém kontextu, ale nám tady ona kontinuita chybí.

Je situace v Česku srovnatelná s ostatními postkomunistickými zeměmi?

Po pravdě řečeno, je to dost podobné. V mnoha dalších zemích bývalého východního bloku se navíc, podobně jako zde, setkáváme se zájmovými skupinami. Uskupeními, která se snaží něco získat. Nebo ani nemusí něco získat, prostě jenom využívají svého práva a dělají problémy tím, že vznášejí námitky, odvolávají se. Nemají žádnou zodpovědnost, mohou výstavbu zdržovat téměř do nekonečna, nebo ji dokonce zastavit, a investorovi utíká nejenom čas, ale i obrovské finanční částky. To je často velmi zoufalá situace.



Interiér Paláce Myslbek

Pokračování na str. 6 »



Vila v Průhonicích

A náš přístup k architektuře?

Nelze zobecnit, že by se Češi nějak výrazně lišili od ostatních národů. Že by měli, co se týče architektury, lepší či horší vkus. Ale musím konstatovat, že Česká republika je v mnoha ohledech konzervativnější než většina států, kde působíme. I sousední Slovensko, s nímž mají Češi tolik společného, je v pohledu na architekturu progresivnější, pouští se i do experimentů. My se velmi často odkazujeme na osvědčené směry, které jsou ale již dávnou minulostí, třeba funkcionalismus.

Také nerozumím tomu, proč Češi velmi často inklinují k napodobeninám, k objektům, které se tváří jako historické. To je podle mne mnohem horší, než když se do sousedství historické budovy postaví kvalitní moderní budova.

Proč nemáme odvahu vytvářet něco avantgardního? Vždyť v Čechách má domov například kubismus...

Odpovědí na tuto otázku se vracíme k problému, který jsem zmiňoval na začátku. Podle mne je to především důsledek toho, že zde chybí pravidla, která platí v čase, a zároveň existuje mnoho proměnných. V západních zemích je černá černou a černou bude i za týden. U nás je věc černá dnes, zítra bude možná šedivá a za týden se z ní klidně stane bílá. Developer, investor i architekt často tančí na tenkém ledě. A není tedy divu, že pak v tvůrci projektu zafunguje určitá autocenzura. Ví-

me-li, co by nás v případě avantgardního návrhu čekalo, sami se pro zdar díla raději „umravníme“.

Je to velká škoda, protože dřív tomu tak nebylo. Kupříkladu v Praze 1 najdete množství experimentálních budov. Bohužel období komunismu se u nás na vnímání architektury hodně podepsalo, a tak za uplynulá desetiletí podle mne Praha nebude mít v podstatě žádného výrazného reprezentanta.

Portfolio prací vaší kanceláře je široké, nicméně jednou z posledních realizací byla rekonstrukce Paláce Myslbek v centru Prahy. A právě kanceláře, respektive jejich nové pojetí, jsou v poslední době velkým tématem.

Máte pravdu. Dnešní pohled na kanceláře je jiný, než byl ještě před několika lety. Leckdy mám pocit, že některé nově budované administrativní budovy vlastně ani nemají budit dojem, že se v nich pracuje. Neformálně zařízené zasedačky, designově vybavené společné prostory, relaxační zóny s herními prvky, velkoryse koncipované terasy, které díky technologiím skýtají možnost pracovat i mimo budovu.

Prostředí, které nás obklopuje, hraje důležitou roli

Tento trend ale nelze uplatnit ve všech oborech...

Jistě, ale tam, kde to možné je, se fantazii téměř meze nekladou. Podle mne se tak v současné době významně diverzifikuje nabídka na kancelářském trhu – na jedné straně stále vznikají tradiční prostory, které určité profese vyžadují, na straně druhé moderní novostavby prošívané chytrými technologiemi, objekty, starající se téměř samy o sebe. Budovy plné světla, zeleně a přírodních materiálů, v nichž se dá díky internetu pracovat v kuchyni, na chodbě, terase.

Trendem, vyvolávajícím rozporuplné emoce, jsou sdílená místa či open space. Někdo na ně nedá dopustit, pro jiného znamenají neakceptovatelnou změnu.

Představte si, že firma zaměstnává stovku lidí. Pro ty potřebuje – při tradičním pojetí kanceláře – sto kompletně vybavených pracovních míst. Mnohé profese ale dnes využívají home office či pracují od klientů, někomu k práci stačí pouze notebook, s nímž se díky wi-fi připojí odkudkoli a nepotřebuje po celých osm hodin vlastní pracovní stůl. A tak z té stovky lidí ke svému vyčleněnému pracovnímu místu denně usedne dejme tomu polovina z nich. A to je samozřejmě pro vedení firmy velmi neefektivní.

Proto je nutné při plánování nových prostor věnovat dostatek času analýze pracovních návyků a chodu firmy. Pak totiž můžete z daného rozpočtu vytvořit namísto stovky obyčejných pracovních stolů realitě odpovídající počet efektivně využívaných míst a ušetřené finanční prostředky vynaložit například na nadstandardní vybavení společných prostor.

Jak vy osobně vnímáte kanceláře typu open space?

Dříve nájemci kanceláří řešili především velikost daných prostor a lokalitu, v níž se budova nachází. Dnes je pro ně hodně podstatné i uspořádání a možnosti, které dané plochy nabízejí. V případě, že není nutné a přínosné, aby celý pracovní tým komunikoval pospolu, nemá podle mne open space opodstatnění. Vždyť v rámci jedné firmy většinou působí zcela odlišné profese, které pro svoji práci potřebují naprosto jiné prostředí. A když je nevyhovující, může se to velmi výrazně podepsat na produktivitě i spokojenosti zaměstnanců. To si mnozí developéři i zaměstnavatelé uvědomují, a tak se v naší praxi v poslední době často setkáváme s tím, že klienti požadují přetvoření stávajícího open space v pracoviště respektující styl práce jednotlivých týmů.

Má na současnou situaci vliv i nástup generace, která už za studií poznala svět, seznámila se s trendy a dokáže své požadavky dávat víc najevo?

Firemní kulturu a podobu pracovního prostředí sice udávají majitelé firem, ale vy máte právo na to, abyste si řekli, zda a za jakých podmínek chcete či nechcete být takové kultury součástí. S tím dnešní mladá generace opravdu nemá problém. A proto se zaměstnavatelé snaží nabídnout nejrůznější benefity, kdy jedním z nich může být právě atraktivní a inspirativní pracovní prostředí.

Od mladé generace se přesuňme ke generaci nejmladší. Jedním z projektů, které jste letos dokončili, je přístavba mateřské školy v Dobřichovicích. To musela být radostná práce.

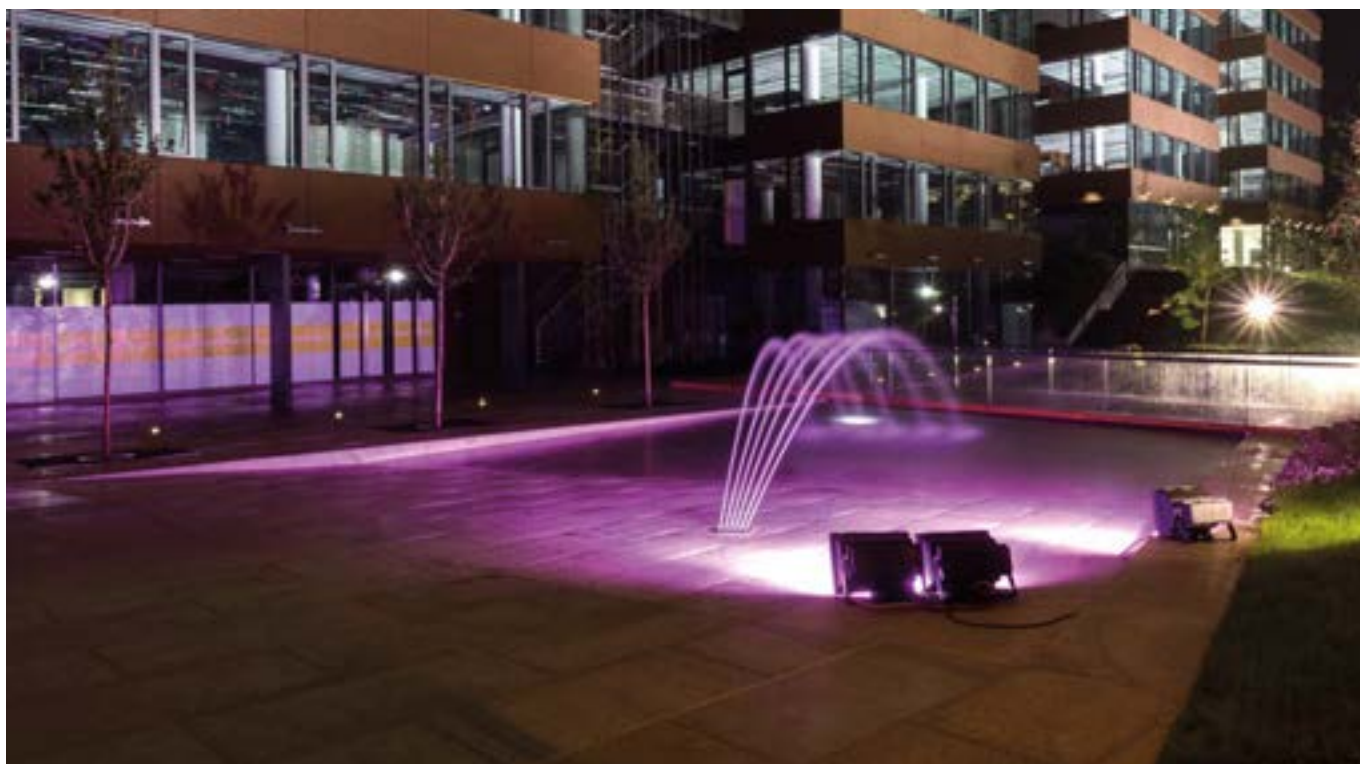
S podobnými realizacemi máme zkušenosti už z Velké Británie a musím říci, že práce na projektech v oblasti vzdělávání je vždycky příjemná. Má tak trochu jiný rozměr. Pevně tedy doufám, že se nová dobřichovická školka stane i díky naší práci místem, kde se všichni budou cítit spokojeně a kam budou rádi chodit. A budu potěšen, když si děti do života odnesou i poznatek, že prostředí, které člověka obklopuje – ať už ve veřejném prostoru, doma, ve škole či v zaměstnání – hraje důležitou roli.

Jana Hrabětová

Fotografie archiv Jestico + Whiles



Mateřská škola v Dobřichovicích



Budova Delta, Passerinvest Group

QUO VADIS, TRHU S KANCELÁŘEMI?

Vliv na poptávku po nových administrativních prostorách v současnosti nemají nové projekty, ale celková situace na trhu. Tu ovlivňuje především rekordně nízká nezaměstnanost a nedostatek pracovníků v některých oborech – zejména v IT a dalších technických profesích.

K tomuto a mnoha dalším závěrům dospěli autoři kapitoly věnované kancelářskému trhu v aktuálním vydání Trend reportu, odborné publikaci, kterou koncem dubna představila Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí.

V PRAZE NOVÉ TRANSAKCE MÍRNĚ PŘEVAŽUJÍ NAD RENEGOCIACEMI

Na pražský trh s kanceláři bylo v loňském roce developery dodáno 187 000 m² nových administrativních ploch, tedy nejvíc od roku 2008; souhrnný objem nabídky kancelářských prostor v metropoli tak na sklonku roku 2015 činil 3 222 402 m². Celkový objem uzavřených pronájmů v průběhu roku 2015 dosáhl 448 854 m², což meziročně znamenalo 35procentní nárůst. Ve srovnání s rokem 2013 šlo dokonce o 50procentní nárůst. V případě poloviny uzavřených smluv se, z pohledu celkové plochy, jednalo o nové transakce, 40 procent tvořily renegociace a zbytek pak expanze a podnájmy.

Objem čisté poptávky v roce 2015 dosáhl cca 269 900 m². Podíl předjednaných smluv byl v intencích předchozích let: v roce 2014 činil 40 procent, v roce 2013 pak 49 procent. Dominantní část poptávky po nových kancelářských prostorách i vloni pocházela od společností podnikajících v oblasti IT a v technologickém sektoru. Druhým neaktivnějším byl sektor profesionálních služeb.

Loňský rok byl rekordním i z hlediska neobsazenosti; ta atakovala hranici 17 procent, avšak v průběhu posledního čtvrtletí poklesla až na úroveň 14,61 procenta.

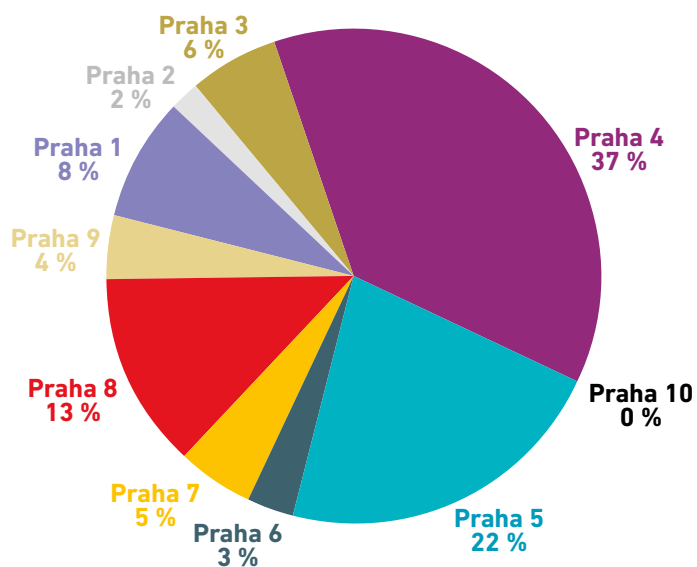
Poptávce dominuje IT sektor lákající perspektivní zaměstnance

Nájemné se drželo na stabilní úrovni – nejvyšší dosahované nájemné bylo, podobně jako v roce 2014, na úrovni 19,50 euro/m²/měsíc; pokles byl zaznamenán pouze v případě nemovitostí kategorie B anebo ve vybraných mikrolokalitách.

NEJVĚTŠÍ OBLIBĚ SE TĚŠÍ ČTYŘKA

Pouze čtyři z deseti největších transakcí v Praze znamenaly relokaci nájemců do jiné městské části. Nejžádanější je tak i nadále Praha 4, která je následována Prahou 5 a Prahou 8. Naopak ani jeden pronájem se vloni neuskutečnil na území Prahy 10.

AKTIVITA NÁJEMCŮ DLE JEDNOTLIVÝCH MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ



Zdroj: Knight Frank

NEJVÝZNAMNĚJŠÍ PRONÁJMY USKUTEČNĚNÉ V ROCE 2015

Městská část	Budova	Kapacita [m ²]	Nájemce, typ transakce
Praha 3	Luxembourg Plaza	9 230	ExxonMobil, renegociace
Praha 4	BB Centrum Gamma	19 201	O2, renegociace
Praha 4	BB Centrum Gamma	10 373	O2, renegociace
Praha 4	BB Centrum Delta I + II	11 594	Microsoft, nový nájem
Praha 4	Kavčí Hory Office Park	7 060	ICZ, renegociace
Praha 4	City Tower	18 844	Raiffeisen Bank, renegociace
Praha 4	Gemini B	11 232	Novartis, renegociace
Praha 5	Metronom Business Centre	24 895	SAP Business Services Centre Europe, nový nájem
Praha 5	Aviatica	10 390	Oracle, nový nájem
Praha 9	Harfa Office Park - Amadeus	6 937	MŠMT, nový nájem

Zdroj: Knight Frank

NABÍDKA NOVÝCH KANCELÁŘSKÝCH PROSTOR V ROCE 2015

Městská část	Objekt	Adresa (ulice)	Developer	Kapacita [m ²]
Praha 1	Lannův Palác	Havlíčková	Finep (ČSSD vlastník)	2 000
Praha 3	Crystal Prague	Vinohradská	GES Group	12 828
Praha 4	Enterprise Office Center	Pikrtova	Erste Group Immorent ČR	32 185
Praha 4	BB Centrum Delta	Vyskočilova/Václava Sedláčka	Passerinvest Group	37 100
Praha 4	B3 Pankrác C + D	Budějovická	Pankrác	11 512
Praha 4	The Green Line Kačerov	Jihlavská	Karimpol	13 682
Praha 5	Metronom	Bucharova	HB Reavis	29 924
Praha 5	Aviatica	Radlická	Penta	23 136
Praha 8	Aero House	Šaldova	Fortuno Group	2 028
Praha 8	Meteor Centre Office Park C	Sokolovská	CPI PG	4 700
Praha 8	Corso Court	Křižíkova	Skanska Property	16 857
Praha 10	AMA Práčská	Práčská	AD-DEVELOPMENT	1 480

Zdroj: Knight Frank, Prague Research Forum

Pokračování na str. 10 »

I přes poměrně vysoké procento nových pronájmů se jen minimum z nich týkalo nových nájemců. V roce 2015 totiž nevstoupila na tuzemský trh žádná nová společnost. V celkové bilanci to vyvažuje expanze stávajících nájemců, respektive jejich stěhování do větších a kvalitnějších prostor. Zahraniční společnosti totiž do České republiky, konkrétně především do Prahy a stále častěji i do Brna, přesouvají zejména odborné kvalifikované pozice, případně posilují stávající entity v podobě zřizování servisních center.

VLONI DOKONČENÉ BUDOVY PRÁZDNOTOU NEZEJÍ

Jak už bylo zmíněno v úvodu, v roce 2015 bylo v Praze dokončeno 187 000 m² nových kancelářských prostor. Příznačné pro poměry panující na trhu s administrativními prostory je to, že všechny tyto objekty byly na trh uvedeny na spekulativní bázi. K zajištění dominantních nájemců nejčastěji došlo až v průběhu výstavby nebo po jejím dokončení. Aktuálně je většina nových budov z významné části pronajata, a to s průměrnou 80procentní obsazeností. Volné plochy většího rozsahu v době uzávěrky Trend reportu nabízely pouze projekty The Green Line (Praha 4), B3 Pankrác (Praha 4) a Aero House (Praha 8).

CO PŘINESE ROK 2016?

Počátkem roku 2016 bylo ve stadiu rozestavěnosti přibližně 128 200 m² kancelářských prostor. Ve srovnání s rokem 2015 je tedy na první pohled zřejmé, že letos dojde k významnému propadu množství dokončených projektů. Na trh bude dodáno pouze 29 980 m², z nichž zhruba 12 000 m² mělo v prvním čtvrtletí roku 2016 již smluvně zajištěno nájemce.

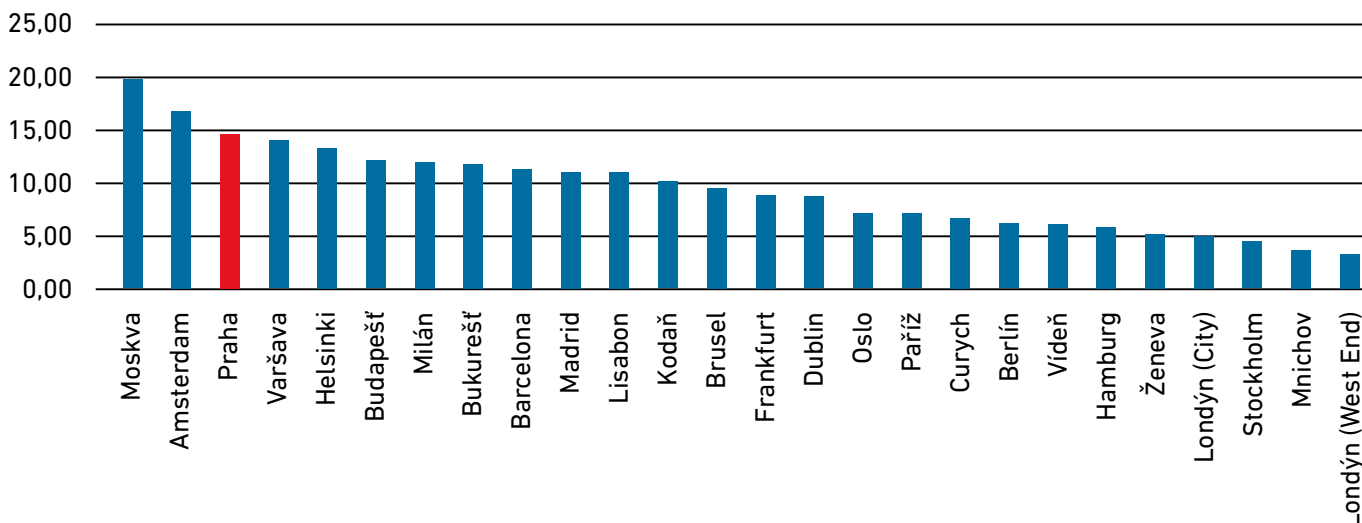
NABÍDKA NOVÝCH KANCELÁŘSKÝCH PROSTOR V ROCE 2016

Městská část	Objekt	Adresa (ulice)	Developer	Kapacita [m ²]
Praha 1	Harrachovský palác	Jindřišská	Baťa	1 380
Praha 4	South Point	Hanušova	Metrostav	7 450
Praha 5	Park Radlice	Radlická	RED Group	6 457
Praha 7	Classic 7 Phase III	Jankovcova	AFI	5 550
Praha 8	Futurama Phase III	Sokolovská	Erste Group Immorent ČR	9 147

Zdroj: Knight Frank, Prague Research Forum

Kapacita kanceláří dokončených v průběhu letošního roku tak bude nejnižší od roku 1993, což ovlivní celkovou neobsazenost, která v důsledku tohoto stavu logicky poklesne. Lze tedy očekávat, že ve vybraných exponovaných lokalitách může vzrůst nájemné, stejně tak zde s největší pravděpodobností ubude benefitů pro nájemce.

S rostoucí obsazeností může ubývat benefitů pro nájemce

SROVNÁNÍ EVROPSKÝCH METROPOLÍ PODLE PRIMÁRNÍ NEOBSAZENOSTI

Zdroj: Knight Frank International Research

BRNO LETOS POPRVÉ PŘEKONÁ PRAHU

Objem nabídky moderních kancelářských prostor v rámci Brna ke konci roku 2015 dosáhl celkem 487 600 metrů čtverečních.

V 80 procentech se jednalo o objekty kategorie A, zbylých 20 procent tvořily objekty kategorie B. V průběhu roku 2015 byla na území metropole jižní Moravy dokončena pouze jedna budova – Polyfunkční dům Smetanova (1 500 m²).

Ve stadiu výstavby se v současné době nachází sedm budov se souhrnnou plochou 69 600 m². Největšími z nich jsou budovy O (15 200 m²) a P (15 000 m²) v rámci Areálu Slatina a Campus Sci-

ence Park C 12 000 m². V průběhu roku 2016 se očekává dokončení 54 600 m² kancelářských ploch, čímž Brno poprvé překoná Prahu.

Hrubý objem realizovaných transakcí (včetně renegociací) dosáhl v loňském roce 56 400 m². Čistá poptávka, po odečtení prodloužených smluv a podnámů, činila 38 500 m². Mezi tři největší transakce patřily renegociace AT&T (4 000 m²) v rámci Campus Science Park A a předpronájem firmy Skypicker (3 000 m²) v rámci budovy Campus Science Park C.

Neobsazenost v Brně dosáhla na sklonku roku 2015 celkem 66 900 m² (13,70 %), přičemž v průběhu roku poklesla o celých 5,7 %. Nájemné u prémiových objektů vzrostlo z 12,50 euro/m²/měsíc na 13,00 euro/m²/měsíc.

Pokud k tomu dojde, bude se ale nejspíš jednat pouze o krátkodobý stav. Už v roce 2017 by totiž mělo být na území hlavního města dokončeno 98 200 m² nových kanceláří. Toto číslo pak může vzrůst ještě i díky zahájení výstavby dalších objektů, k níž může v průběhu letošního roku dojít.

OBSAZENOST KANCELÁŘSKÝCH PLOCH

Neobsazenost kancelářských prostor v závěru roku 2015 činila 14,61 procenta. Maxima dosáhla v průběhu druhého kvartálu, kdy se vyšplhala až k hranici 17 procent. Celkový objem neobsazených prostor v té době činil 470 000 m². Pro srovnání – doposud nejnižší neobsazenost byla zaznamenána v roce 2007, kdy dosáhla 5,7 procenta, což tehdy představovalo cca 130 000 m² nových administrativních ploch.

Prestižní kanceláře v dobré společnosti



Již od vstupu na český trh v roce 1997 patří **Erste Group Immorent** k nejúspěšnějším společnostem v oblasti komerčních nemovitostí u nás. Bohaté zkušenosti z oblasti výstavby a developmentu se jí daří trvale realizovat v mimořádně úspěšných projektech, vyznamenaných řadou prestižních profesních cen. Potvrdila to například i odborná porota největšího světového veletrhu realit a investičních příležitostí MIPIM 2016, která novou dominantu Pankráce – **Enterprise Office Center** – zařadila mezi TOP 100 nejlepších administrativních staveb světa.

Enterprise je aktuálně jedním z nejprestižnějších kancelářských objektů na pražském trhu vůbec. Stačí připomenout, že pět měsíců od otevření si dva nájemci (**AVAST** a **CSC**) pronajali již 75 % celé plochy budovy. „Je to projekt bez kompromisů z hlediska koncepce, architektury, lokality, dopravní obslužnosti, kvality provedení i materiálů, úspornosti a udržitelnosti. To všechno jsou aspekty, které jsou dnes klíčové pro



každý komerční projekt. Budova **Enterprise Office Center** je důkazem, že jsme schopni dostát nejvyšším standardům a poskytnout i těm nejnáročnějším nájemcům požadovaný komfort a úroveň služeb,” potvrzuje **Tomáš Velemínský**, jednatel společnosti **Erste Group Immorent**.

Prestižní adresou je i **Futurama Business Park** (v komplexu sídlí například **Deutsche Börse**, **mBank**, **BASF**, **PANALPINA** a další). Před dokončením je třetí etapa, přičemž již teď je budova F považována za vlajkovou loď zelených kanceláří. Nabídne totiž – jako vůbec první budova v Česku – nájemníkům standard s téměř nulovou spotřebou energie a aspiruje na certifikát **BREEAM Outstanding**. „*Futurama má specifický genius loci, který je nadčasový a současně velmi otevřený a přátelský, proto je tak dobře přijímána nejen nájemci, ale i veřejností. V budově F přinášíme navíc unikátní technický standard,*“ upřesňuje **Tomáš Velemínský**. Díky 150 m hlubokým geotermálním vrtům a účinným tepelným čerpadlům se **Futurama III.** bude moci pochlubit nejnižší úrovní provozních nákladů v nových administrativních budovách v Česku, a to 60 Kč/m².

developed by:



Přestože se pražskému trhu daří nové kancelářské projekty absorbovat, byla vloni neobsazenost administrativních ploch jednou z nejvyšších v celé Evropě. Pro situaci na tuzemském trhu je ale důležitá i skutečnost, že se developerům (a financujícím bankám) daří držet nabídku a poptávku v paritě: stoupne-li neobsazenost k vyšším hodnotám, pozastaví se plánované projekty. A naopak.

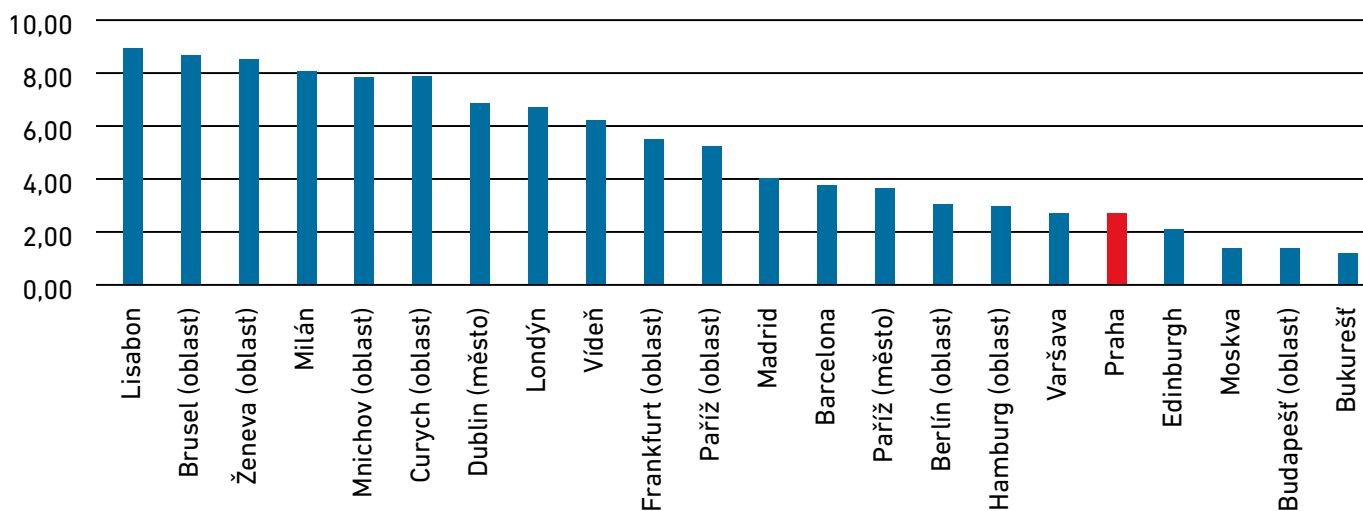
NÁJEMNÉ SE PŘILÍŠ NEMĚNÍ

V průběhu roku 2015 k zásadní změně nájemného nedošlo. Jak vyplývá ze studie, nejvyšší nájemné u tzv. prémiových prostor se od roku 2009 drží na konstantní úrovni s nepatrným poklesem v roce 2013, a to na 19,50 euro/m²/měsíc. K poklesu u nominálního i efektivního nájemného dochází u projektů kategorie B, nebo u prostor splňujících kategorii objektu A, nicméně tzv. „z druhé ruky“, to znamená v případě přepronájmu. U moderních budov kategorie A pak byly v roce



Crystal, GES REAL

KANCELÁŘE NA JEDNOHO OBYVATELE (m²)



Zdroj: Knight Frank International Research

OSTRAVA – NABÍDKA ÁČKOVÝCH KANCELÁŘÍ PŘEVAŽUJE

Nabídka kancelářských prostor v Ostravě dosáhla na konci roku 2015 objemu 208 400 m². Z toho 71 procent spadá do kategorie A, zbylých 29 procent kanceláří náleží do kategorie B.

V loňském roce byly zaznamenány následující přírůstky: Administrativní budova Vratimovská (3 000 m²), Vědeckotechnologický park Ostrava – budova VIVA (2 100 m²) a budova TRIDENT (2 600 m²). V současnosti však není v Ostravě rozestavěná žádná budova.

Uzavřeny byly transakce v objemu 20 800 m² a téměř ve všech případech se jednalo o nové nájmy. K nejvýznamnějším patří expanze společnosti OKIN Group (4 400 m²) v budově The Orchard nebo uzavření nového pronájmu společnosti Xavio (950 m²) v National Business Centre. V podstatě jedinou významnou renegociací bylo přejednání smlouvy GE Money Bank (o výměře 2 500 m²) v objektu CTOoffice Ostrava.

Na konci roku 2015 činil podíl neobsazených prostor v Ostravě 22,7 procenta, což představuje nárůst o 0,6 procenta v průběhu roku. Nejvyšší dosahované nájemné v Ostravě se drželo na stabilní na úrovni 11,50 euro/m²/měsíc.

Pokračování na str. 14 »



ROSMARIN

BUSINESS CENTER

COME PROSTOR
AND PRO VÁŠ
GROW RŮST

FLEXIBILNÍ
KANCELÁŘE
ZA NEJLEPŠÍ
CENY V PRAZE
K OKAMŽITÉMU
PRONÁJMU
25-2 500 M²



- ◉ VARIABILNÍ PROSTORY RŮZNÝCH VELIKOSTÍ
- ◉ TYPICKÉ PODLAŽÍ 2 500 M²
- ◉ 399 PARKOVACÍCH MÍST
- ◉ PERFEKTNÍ DOSTUPNOST MHD
- ◉ VÝBORNÁ NÁVAZNOST NA DÁLNICE D8, D10 A D11

- ◉ SLUŽBY V BUDOVĚ
 - Správa budovy
 - Centrální recepce
 - Podatelna
 - Konferenční místnosti
 - Kantýna
 - Tělocvična
 - Tančírna
 - Terasy

- ◉ STANDARD BUDOVY
 - Klimatizované prostory
 - Čistá výška 2.70 m
 - Obvodová kabeláž
 - Sdílené toalety a kuchyňky
 - Diesel agregát
 - Vstupní bezpečnostní systém
 - Ostraha 24/7
 - Otevíratelná okna
 - Bezbariérový přístup

PORADÍME VÁM S VÝBĚREM
TOHO NEJVHODNĚJŠÍHO
PROSTORU PRO VÁS

TEL: +420 266 793 302 / +420 608 981 033
EMAIL: INFO@ROSMARIN.CZ
DĚLNICKÁ 213/12, 170 00 PRAHA – HOLEŠOVICE



www.rosmarin.cz



Futurama Business Park, III. etapa, Erste Group Immorent ČR

2015 zaznamenány markantnější rozdíly mezi nominálním a efektivním nájemným; nejrůznější pobídky mohly nominální nájemné snížit o cca 20–25 procent.

PRAHA V EVROPSKÉM KONTEXTU

Při pohledu na nově rostoucí kancelářské budovy se velmi často objevuje otázka, zda je v Praze prostor pro další kancelářskou výstavbu a jestli už není kanceláří dostatek. Zasadíme-li situaci na pražském trhu do celoevropského kontextu, zjistíme, že v parametru neobsazenosti sice Praha vykazuje jednu z nejvyšších neobsazeností administrativních ploch v Evropě, ale podobně je na tom z regionu střední a východní Evropy i Varšava a Budapešť (viz graf na str. 10).

Dalším relevantním ukazatelem je množství kanceláří připadajících na jednoho obyvatele. A zde jako by došlo k přepólování: teoreticky největší prostor pro další výstavbu mají dle analýzy města s nejvyšší neobsazeností. Je ovšem nutné brát v potaz řadu faktorů – strukturou zaměstnanosti s ohledem na osoby pracující v kancelářích počínaje a spádovostí sledovaných metropolí, reflektující množství lidí dojíždějících do města za prací, konče spádovostí sledovaných metropolí, reflektující množství lidí dojíždějících za prací (viz graf na str. 12).

VLIV VÝSTAVBY V ROZVOJOVÝCH ÚZEMÍCH

Na území našeho hlavního města se stále nachází dostatek rozvojových ploch vhodných pro výstavbu administrativních

budov. A to i takových, u nichž nelze očekávat legislativní prolongace, jak to často zažíváme v případě rezidenčních projektů. Navzdory tomu bude v dalších dvou letech přírůstek nových administrativních ploch postupný a ani zde se nelze domnívat, že se obejde bez kontroverzí.

Jak ostatně vyplynulo z lednového průzkumu ARTN, v názoru na rozvoj rozsáhlých území, k nimž patří kupříkladu Smíchovské nebo Žižkovské nádraží, není jednotná ani odborná veřejnost. Celá třetina respondentů vnímá případný developement negativně – realizace těchto záměrů může dle jejich odpůrců způsobit převis nabídky a zahuštění dopravy. Na místě je podle nich alternativní či nekomerční využití daných lokalit. Zhruba 20 procent respondentů vidí nový developement v těchto oblastech pozitivně, neboť je toho názoru, že realizace povede k oživení a rozvoji. Necelá polovina respondentů rozvoj těchto částí metropole vnímá neutrálně či jejich realizaci neočekává v dohledné době.

CO BUDE OVLIVŇOVAT TRH V NEJBLIŽŠÍM OBDOBÍ?

Vliv na poptávku a obecně situaci nájemců v roce 2016 a 2017 nebudou mít ani tak nové projekty, ale celková situace na trhu. Tu ovlivňuje především rekordně nízká nezaměstnanost a nedostatek pracovníků v některých oborech – zejména v IT a dalších technických profesích.

Pokračování na str. 16 »

ZÁJEM O KLASICKÝ OPEN-SPACE KLESÁ, FIRMY VYŽADUJÍ JEHO RŮZNÉ VARIACE

Koncept otevřených kanceláří už neláká. Podle realitně poradenské společnosti OFFICE HUNTERS si 80 procent klientů nepřeje zavádět do svých kanceláří open-space.

Řada kreativně zaměřených firem se snaží pracovní prostor zpříjemnit a pro zaměstnance zajistit větší soukromí na práci. „V současné době se open-space hodně kombinuje, od jeho samostatného provedení se ustupuje. Rozhodně už není tím hlavním trendem při vytváření space planu kanceláří,“ uvádí Filip Veselý, jednatel společnosti OFFICE HUNTERS, specializující se na prodej a pronájem kancelářských a obchodních prostor.

Open-space vznikl v USA v 70. letech, největší rozmach v České republice zaznamenal kolem roku 2000. „V tu dobu snad každá větší společnost chtěla mít otevřené kanceláře, mantrou byla efektivita,“ tvrdí Filip Veselý, podle kterého se nyní přemýšlí jinak. „Firmy se dnes zaměřují na komfort svých zaměstnanců. Vědí, že se jim to vyplatí a že efektivita práce jejich zaměstnanců poroste víc než při práci v rušném prostředí. Například firma Etnetera Logicworks zkombinovala klasické kanceláře s open-space. Technické oddělení, kde si zaměstnanci vyměňují informace, je otevřená a umožňuje součinnost několika lidí.



Obchodní a marketingové oddělení zase pro svou práci vyžaduje klid a vlastní prostor. Proto vznikly i dvě zvukotěsné místnosti pro obchod a marketing,“ přibližuje současný směr Filip Veselý.

Trendem v realizaci kanceláří je vybudování tichých míst v podobě telefonních budek, odpočinkových místností, či relaxačních zón, v některých případech i se sportovním vyžitím. „Praxe je taková, že pro vyšší management se staví hodně individualizované prostory, pro ostatní se buduje open-space s únikovými možnostmi ve formě malých zasedáček,“ vysvětluje Veselý. Čím dál více si firmy zařizují zvukotěsné místnosti, kde zaměstnanci řeší obchodní záležitosti s klienty, nebo potřebují mít klid na telefonický rozhovor. Kancelářské prostory poté zpestřuje zeLEN nebo prolínání původních materiálů s kovem či se sklem.

Do budoucna se bude tento trend ještě rozšiřovat zejména tím, že značná část firem požaduje co nejatraktivnější designérské směry. „Velmi moderní je prolnutí přírody s moderní architekturou, kde dojde k navození atmosféry a prostředí příjemného koutu někde v přírodě. Zaměstnanec zde daleko lépe načerpá energii pro další práci,“ dodává Veselý.

(k.p.)

Ilustrační foto: archiv Etnetera Logicworks, s.r.o

▼ INZERCE



LOVCI

KOMERČNÍCH REALIT

Nové kanceláře se proto stávají argumentem pro akvizici nových zaměstnanců. Firmy se soustředí na lokalitu (hodnotí se primárně dostupnost pro zaměstnance), jejich kvalitu a řešení interiéru. Firemní prostory jsou často využívány i v rámci PR komunikace.

Kanceláře sehrávají důležitou úlohu při akvizici nových zaměstnanců

Pokud bude pokračovat pozitivní makroekonomický vývoj, lze i v roce 2016 očekávat vysokou poptávku po nových kancelářích. Tu ovlivní i završení druhého pětiletého cyklu od silných let 2007–2008: aktivita společností, které tehdy uzavíraly smlouvy, se projevuje již nyní; odpovídá tomu například prodloužení smlouvy Raiffeisenbank v pražském City Tower a podobně.

Vedle stávajících nájemců bude poptávka po moderních administrativních prostorách vycházet od těchto subjektů:

- Moderní technologické start-upy
- Centra sdílených služeb
- Přesun firem ze staré zástavby do moderních administrativních objektů (v tomto případě už ale půjde o menšinový jev)

DIVERZIFIKACE PROJEKTŮ

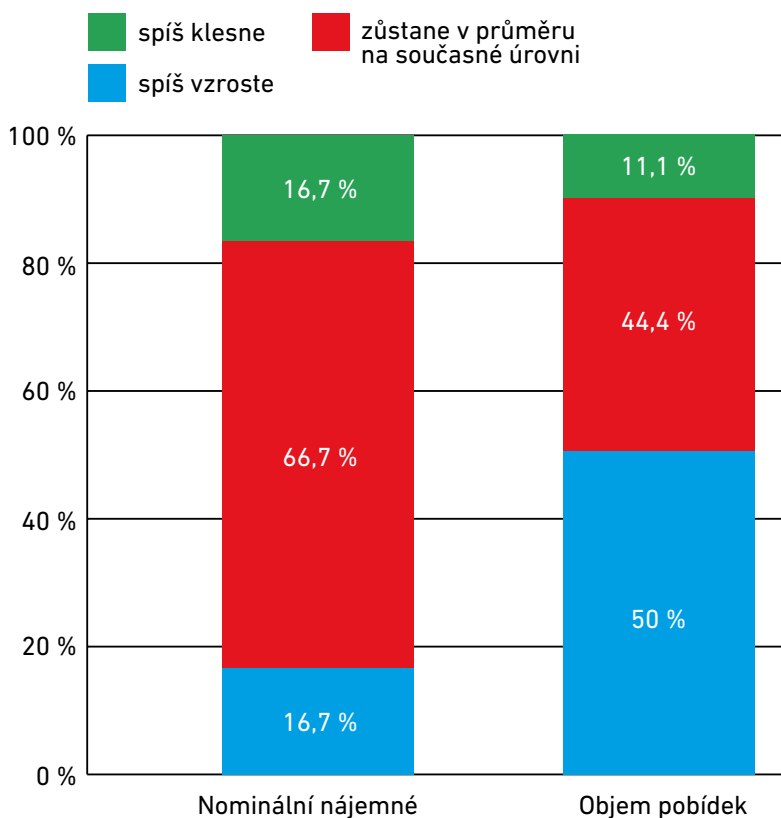
Jedna z oblastí, na kterou se zaměřil letošní průzkum ARTN, se týkala vývoje nájemného v kancelářských budovách. Dvě třetiny respondentů se shodly, že stávající výše nájemného je dlouhodobě udržitelná ve své nominální výši. Polovina oslovených expertů se nicméně domnívá, že zájem nájemců bude nutné podpořit ještě většími pobídkami, než jaké byly poskytovány doposud. Pobídky se ale budou zřejmě týkat pouze vybraných projektů a lokalit. Celková situace na trhu tak povede k diverzifikaci projektů. V případě úspěšných administrativních projektů situovaných do atraktivních lokalit lze očekávat stagnaci a případně i pokles pobídek, ty méně úspěšné budou nuceny sáhnout k pobídkám v podobě nájemních prázdnin či příspěvku na úpravu interiéru znatelnějším.

Připravila (hrab)

Ilustrační foto: archiv redakce



Corso Court, Skanska



Zdroj: Průzkum ARTN

THE GREENLINE



**Dynamic modern
offices in the
heart of Prague 4
business district**

For more info

KARIMPOL INTERNATIONAL, s.r.o.
www.karimpol.com
linhart@karimpol.com
Tel: 602 494 078

KVALITA PRACOVNÍHO PROSTŘEDÍ HRAJE ČÍM DÁL VÝZNAMNĚJŠÍ ROLI

Více než 380 objektů v hodnotě bezmála šesti miliard euro, to je středo- a východoevropské portfolio nemovitostí, které spravuje rakouská realitní skupina IMMOFINANZ.

Část tohoto portfolia se nachází i na území České republiky, kde IMMOFINANZ působí od roku 2005. „V České republice vlastníme zhruba dvě desítky nemovitostí, jejichž celková plocha dosahuje 250 tisíc metrů čtverečních,“ říká Karel Bor, Country Manager Asset Management Office CZ IMMOFINANZ. „A ačkoli se soustřeďujeme především na kancelářské prostory v centru města, jsou v našem tuzemském portfoliu i dvě obchodní centra a síť regionálních nákupních parků registrovaných pod značkou STOP.SHOP,“ dodává Karel Bor.

ŠPIČKOVÉ KANCELÁŘE V CENTRU METROPOLE TÁHNOU

V loňském roce se tuzemské portfolio IMMOFINANZ rozrostlo o tři projekty situované přímo v centru Prahy, konkrétně v ulici Jindřišské, Jungmannově a Na Příkopě. Pro tyto tři nové budovy, v nichž celková rozloha nabízené plochy dosáhla přibližně 18 tisíc metrů čtverečních, IMMOFINANZ získal nájemce z řad renomovaných společností. Jindřišskou 16, si jako své sídlo vybraly například auditorská společnost IB Grant Thornton Consulting či poskytovatel služeb v oblasti nábory zaměstnanců, společnost CPL Jobs. Kanceláře na adrese Jungmannova 15 se mimo jiné zalíbily aerolinkám Korean Air nebo společnosti Randstad, která je zprostředkovatelem práce. V domě Na Příkopě 14 se před několika dny, přesněji ve čtvrtek 5. května otevřel obchod Hamleys, který je největším obchodem s hračkami ve střední Evropě.

Bez špičkových technologií se moderní kanceláře neobejdou

Důvodů, proč byl o tyto prostory zájem, je několik. „Ve všech třech případech se jedná o butikové objekty špičkové kvality, které stojí v exkluzivní lokalitě. Navíc se v nich snoubí hodnotná historická architektura s novostavbou a nezbytnými moderními



Atrium se zelenou stěnou – Jindřišská 16

technologemi. Ty v současnosti musí být samozřejmou součástí každého kancelářského objektu, ať už se jedná o zrekonstruovanou historickou budovu či ryzí novostavbu,“ přibližuje nejvýznamnější přednosti jmenovaných budov Karel Bor.

PÉČE O KLIENTY JE NEZBYTNÁ

Za tím, proč je IMMOFINANZ tak úspěšný při získávání nových nájemců, stojí nejenom kvalita nabízených nemovitostí, ale i rozšíření českého týmu, a to nejen o další obchodníky, ale i techniky. „Díky novým obchodníkům jsme začali naše projekty nabízet aktivněji, zásluhou techniků se nám podařilo zlepšit vztahy se stávajícími klienty. Jsem totiž přesvědčen, že pokud se klientovi dostává odpovídající péče, pak nemá důvod se s koncem nájemní smlouvy poohlížet po jiných prostorách. Věřím, že se nám to daří, neboť máme klienty, kteří jsou našimi obchodními partnery i déle než patnáct let,“ říká Karel Bor.

Pokud klient cítí odpovídající péči, nemá důvod se stěhovat

V práci trávíme většinu dne, a tak se stále častěji majitelé budov či jejich developeři setkávají s požadavkem, aby byly koncipovány tak, aby se v nich lidé cítili skutečně dobře. „Naší filozofií je přeměna z klasického pronajímatele v poskytovatele služeb. Dnes si firmy totiž nepronajímají kanceláře, ale určité pracovní prostředí. Proto také investujeme do kvality našeho portfolia s cílem udržet tyto budovy ve stejném

stavu, jako když byly nové, případně nově zrekonstruované. Je pro nás důležité, aby klienti byli v našich budovách spokojení a dostávalo se jim odpovídající péče a servisu,“ přibližuje filozofii firmy Karel Bor. K této spokojenosti přispívá i to, že budova nabízí řadu benefitů. K nim může patřit jak občerstvení či restaurace umístěná přímo v objektu, zelené terasy s relaxačními



Atrium – Jungmannova 15

zónami, herny, místnosti určené pro neformální setkávání, tak dnes velmi oblíbená parkovací místa pro kola, k nimž logicky náleží sprchy a šatny.

Kvalita pracovního prostředí je velmi důležitá pro přilákání talentovaných zaměstnanců. „I proto v našich objektech realizujeme průzkumy, o jaké služby by byl zájem a ty pak v objektu vybudujeme. Nová generace zaměstnanců je totiž náročnější a kvalita pracovního prostředí bude rozhodující. Současní mladí lidé nechtějí jen chodit do práce, chtějí se bavit a práci si užívat,“ dodává Karel Bor.

(k.p.)

▼ INZERCE

GENERÁLNÍ
PARTNER



SKUPINA ČEZ

OFICIÁLNÍ VOZY



Go Further

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



DENNÍ TÉMATA | ÚTERÝ | KVALITA VÝROBKU, KONFERENCE PROJEKTOVÝCH ŘEDITELŮ | **STŘEDA** | VĚTRACÍ KONCEPT/ŘÍZENÍ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOV | **ČTVRTEK** | PODPORA ODBORNÉHO VZDĚLÁVÁNÍ | **PÁTEK** | CHYTRÝ DŮM | **SOBOTA** | SVĚPOMOCÍ |

KOMFORT, KLID A ČERSTVÝ VZDUCH. TO JE, OČ TU BĚŽÍ...

Zajímavá zjištění přinesl průzkum společností ABSL, JLL a Skanska, týkající se představ zaměstnanců o ideálních kancelářích.

K tématu se vyjadřovalo více než 1 400 osob působících ve sdílených podnikových službách. Téměř tři čtvrtiny dotázaných by uvítaly příležitost prohlédnout si své budoucí pracovní místo ještě před tím, než podepíší pracovní smlouvu. „Koresponduje to s všeobecným míněním, že zaměstnanci mají velmi dobré povědomí o svých právech a možnostech a že svému pracovnímu prostředí věnují náležitou pozornost,“ říká Petr Kareš, vedoucí oddělení pro zastupování nájemců ve společnosti JLL.

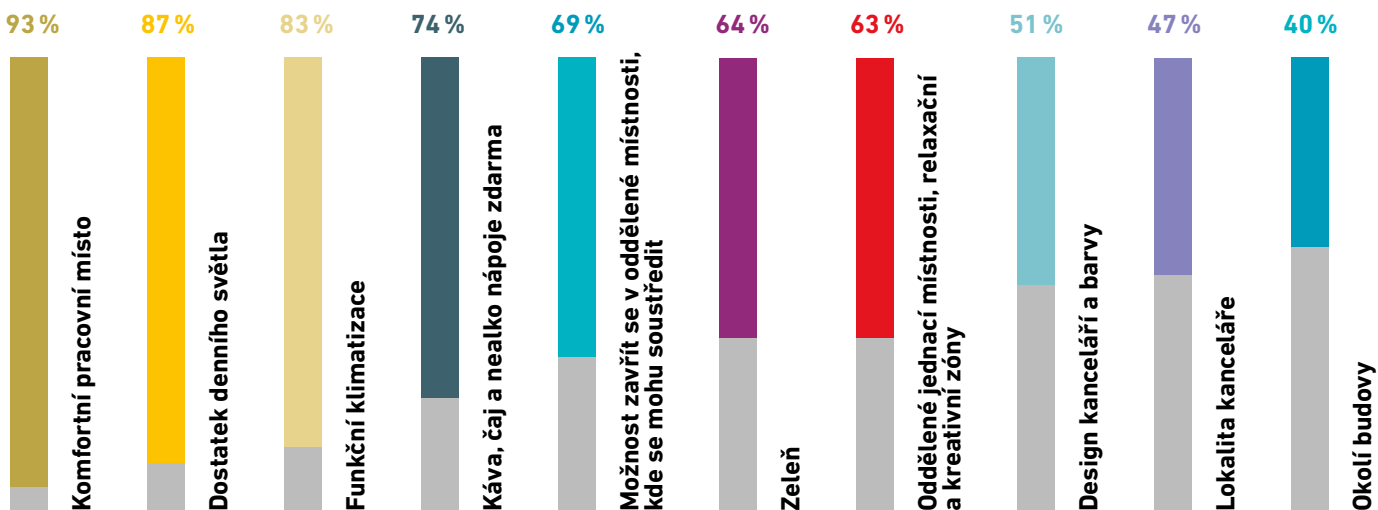
„S ohledem na zvyšování produktivity je vhodné pracovníkům poskytnout komfortní, prostorné a flexibilní kancelářské pracoviště s dostupností takzvaných oddělených tichých zón určených pro individuální práci. Vedle toho je pro pocit pohody na pracovišti nezbytný také účinný systém klimatizace a ventilace a dostatečný přístup denního světla. Lokalita kancelářské budovy se v rámci průzkumu umístila až na devátém místě – důležitější pro dotazované byly například káva, čaj a nealkoholické nápoje na pracovišti zdarma, zajištění samostatných relaxačních

a kreativních zón a dostatek zeleně v kanceláři, včetně blízké dostupnosti parků a zelených ploch nebo výhledu na ně. Na druhé straně dotazovaní nepovažovali za důležité například herní místnosti na pracovišti,“ přiblížila výsledky průzkumu Blanka Vačková, vedoucí výzkumu v JLL.

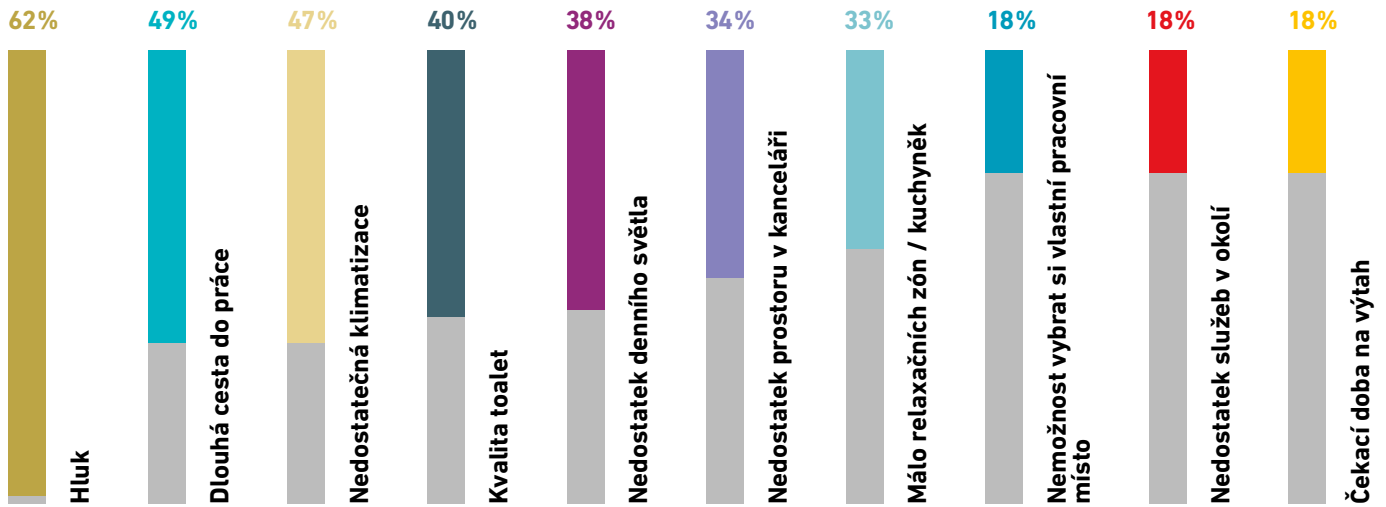
Moderní kanceláře dnes velmi často zahrnují open space. Důvodem je především to, že tento způsob uspořádání má velký vliv na týmovou spolupráci a zároveň i na efektivitu práce. „V segmentu sdílených podnikových služeb, které zajišťují účetní, právní či marketingové služby, technickou podporu či dokonce výzkum a vývoj, to platí dvojnásob. Pokud je open space dobře organizován, je možné eliminovat i hluk, který je obvykle považován za nejrušivější faktor na pracovišti. Nutno podotknout, že open space získává na oblibě. Dokazuje to i zjištění Eurostatu, z něhož vyplývá, že pokud se zaměstnanci jednou do tohoto typu pracovního prostoru dostanou, takřka 85 procent z nich by se již nechtělo stěhovat zpět do uzavřených, malých kancelářských buněk,“ komentuje Jonathan Appleton, ředitel asociace ABSL, která sdružuje společnosti působící ve sdílených podnikových službách, kde byl celý průzkum realizován.

Důležitost správného flexibilního nastavení pracovišť, která v sobě propojují komfortní podmínky přizpůsobené jednotlivým rolím a činnostem prováděným zaměstnanci, potvrzují i výsledky žebříčku nejrušivějších faktorů na pracovišti. Na prvním místě dotazovaní uváděli hluk, dále pak také neúčinné klimatizační a ventilační systémy. „To jednoznačně souvisí s hustotou obsazení kancelářského prostoru. Tento problém nastává zejména ve starších budovách, kde systémy klimatizace a ventilace nejsou schopny efektivně pokrýt hustotu pěti až sedmi metrů čtverečních na osobu. I když v moderních

KTERÉ FAKTORY ZLEPŠUJÍ VAŠI PRODUKTIVITU V PRÁCI? (možnost výběru z více odpovědí)



CO VÁS NEJVÍCE OBTĚŽUJE? (možnost výběru z více odpovědí)



kancelářských budovách, kam je situována většina společností z oblasti sdílených podnikových služeb, je tento problém méně obvyklý, je nutné dodat, že i zde je mimořádně obtížné přizpůsobit teplotu na úroveň, která by byla příjemná pro všechny zaměstnance,“ dodává Petr Kareš.

Otíže týkající se správného nastavení klimatizace a ventilace pro rozsáhlé kancelářské plochy nebo jednoduše neúčinnost těchto systémů lze řešit otvíratelnými okny. Průzkum jasně dokazuje, že pracovníci kanceláří by rádi měli v blízkosti svého pracovního místa otvíratelné okno a přísun čerstvého vzduchu, obzvláště během teplejších měsíců, velmi oceňují.

Pokud jde o možnosti stravování, většina respondentů (32 procent) obvykle využívá kantýnu nebo restauraci mimo kancelářskou budovu. Za nimi následovalo 30 procent těch, kteří obvykle jedí v kantýně přímo v kancelářské budově (pokud je k dispozici). Obecně lze říci, že dostatečné možnosti stravování byly pro respondenty jednou z nejdůležitějších věcí. Kuchyňka na pracovišti byla upřednostňovanou volbou pro 19 procent dotazovaných. To může nasvědčovat tomu, že kancelářské kuchyně buďto nedisponují dostatečnou kapacitou pro větší počet zaměstnanců, nebo že lidé všeobecně preferují možnost udělat si přestávku a najíst se mimo pracoviště.

„Kancelářské prostory mohou velmi ovlivnit rozhodnutí zaměstnanců při výběru zaměstnavatele. Pro společnosti je stále důležitější přilákat a udržet ty nejlepší zaměstnance ve válce o talenty. Podle průzkumu si 86 procent zaměstnanců myslí, že moderní kancelářské prostředí navržené tak, aby zvyšovalo jejich produktivitu, může zvýšit šance firmy na přilákání mladých talentovaných lidí. Skanska, jako developer moderních a prvotřídních kancelářských prostor, je nadšená, že může být

součástí řešení problému jak přilákat ty největší talenty, které může současná generace nabídnout,“ uzavírá Marie Passburg, ředitelka společnosti Skanska Property Czech Republic.

Tématu nových konceptů pracovního prostředí v souvislosti s trendy na trhu s kanceláři se věnuje i Trend report Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí. Podle autorů kapitoly Kanceláře bude vývoj na kancelářském trhu stále více ovlivňovat i zavádění nových pracovních modelů, které je mimo jiné dáno:

- Nástupem generace X na pracovní trh (ročníky 1980 až 1995); mnoha společností se týká už i generace Z (ročníky 1995 a výše)
- Zvýšenou přítomností technologických a komunikačních platforem
- Větším důrazem na spolupráci
- Rozdílnými pracovními návyky
- Inovacemi a udržitelností

Nové pracovní styly však neznamenají pouze desk sharing, tedy sdílení pracovních míst. Pro firmy se jedná o náročný proces přechodu z tradičního konceptu kancelářských prostor na nový model. „Platí, že jakákoliv změna musí přicházet seshora společnosti a musí být komplexně a dlouhodobě plánovaná. Na jedné straně zavedení nové organizace znamená vylepšení pracovního prostředí a potenciálně i snížení pronajímané plochy. Na druhé straně je třeba počítat se zvýšenými vstupními investicemi, a to především na interiérovou vestavbu nebo IT technologie,“ říká Pavel Novák ze společnosti Knight Frank.

Připravila (hrab)

KANCELÁŘE: FUNKCE, LUXUS I HRAVOST

Minimalistický a industriální styl je v zařizování kanceláří aktuálním trendem. Ale na scéně stále zůstává i luxus, který je definovaný třeba masivním dřevem a dalšími luxusními materiály. Ať už se rozhodnete pro cokoli, nejdůležitější je, abyste se v kancelářích cítili příjemně a aby jejich prostředí bylo inspirativní pro vaši práci. Tu vám může usnadnit a zpříjemnit celá řada drobností.



VŽDY PO RUCI

Zápisník v námořnických barvách může být plný vašich skvělých nápadů a nebo může sloužit zcela prozaickým účelům – třeba k zapisování nákupního seznamu.

Zápisník Navy Blush, modrý, Bonami, 199 Kč

BEZ HLEDÁNÍ

Také se vám pořád někde po stole povalují sponky? Nebo je naopak máte v uklizené v krabičce v zásuvce a když je potřebujete, ne a ne je najít? Tohle je řešení!

Magnetický talířek na kancelářské sponky, AKTO, nerez mat, průměr 8,5 cm, Blomus, 675 Kč



PIRÁTI NA VZKAZY

Nemáte rádi, když vám kolega lístek se vzkazem nalepí na obrazovku počítače nebo po stole? Zkuste teď poznámkové lístky zasunout mezi klávesy počítače.

Držáčky poznámkových lístků, Monkey business Keyboard Pirates, design Inbal Hoffman, Naoko, 245 Kč



NA ODPADKY ZVESELA

Pořídte si do kanceláře doplňky, které rozzáří pracovní den. Třeba veselý koš z barevného kartonu, do kterého můžete odhazovat všechny své zavržené nápady a myšlenky.

Koš na papír Zigzag, Remember, Bonami, 439 Kč



VŠECHNO PĚKNĚ POHROMADĚ

Muži tohle všechno nosí po kapsách, ženy to pro změnu stále hledají v kabelce. Takto můžete mít vše důležité pěkně po ruce.

Organizer, J-ME Casa, protiskluzná guma, více barev, 24 x 12 x 11 cm, Naoko, 495 Kč

JEDNODUŠE GENIÁLNÍ

V moderních open space kancelářích jsou obvykle zásuvková hnízda v podlaze pod stoly anebo ve zdi, kde obvykle chybí police a odkládací prostory. Teď už v nich můžete nabít mobil bez toho, že by se povaloval po zemi.

Držák nabíječky a mobilu, MOVO, nerez mat, 13 x 13 x 5 cm, Blomus, 615 Kč

Připravila Lenka Konvičková

Ilustrační foto: Jestico + Whiles (kanceláře společnosti IBS-Rokal)





OC Frýda (GEMO Olomouc)

V POSLEDNÍCH DVOU LETECH NA ČESKÝ TRH VSTOUPILO TŘICET NOVÝCH ZNAČEK

V letech 2014 až 2015 expandoval do pěti zemí střední a východní Evropy (CEE) rekordní počet obchodních značek. Díky tomu došlo k otevření 550 nových obchodů a prodejen.

Celkem 185 nových obchodních značek vstoupilo na středovýchodní evropský trh v uplynulých dvou letech. Vyplyvá to z průzkumu, jehož výsledky zveřejnila společnost CBRE. Nabídku na českém trhu pak v posledních dvou letech rozšířily tři desítky nových značek. Ve své zprávě „How Active is the CEE Retail Market“ CBRE také uvedla, že počet vstupů dalších nových značek by v tomto roce mohl dosáhnout čísla 75.

Z průzkumu vyplývá i skutečnost, že při výběru destinace prvního otevřeného obchodu 82 procent expandujících značek preferuje „prime“ lokality, 77 procent značek volí nákupní centra a 78 procent umísťuje svou první prodejnu v hlavním městě daného státu.

Druhou možností maloobchodníků, podnikajících zejména v sektoru luxusní a business módy, je otevření první lokální pobočky v luxusních nákupních ulicích, k nimž v Praze patří například Pařížská ulice, případně v nákupních galeriích. Preference se mírně liší podle jednotlivých zemí, převážně v závislosti na typu zboží, které firmy nabízejí.

„V Rumunsku a na Slovensku jsou oblíbenou cílovou destinací prvních obchodů při vstupu na místní trh právě nákupní centra. Naopak v České republice a v Polsku jsou ve stejné míře volena nákupní centra a umístění prodejny v luxusních nákupních ulicích. Česká republika je, v rámci střední a východní Evropy, oblíbenou cílovou destinací převážně

pro značky, nabízející luxusní zboží. Polovina z těchto firem, nově vstupujících na CEE trh, si pro umístění svého prvního obchodu zvolila právě Prahu,“ říká Veronika Tebichová, Head of Retail Agency společnosti CBRE.

Region CEE aktuálně do značné míry vykazuje silné makroekonomické ukazatele, růst spotřebitelských výdajů i příjmů obyvatelstva a zároveň disponuje dostatečnou nabídkou kvalitních prodejních ploch. S ohledem na tyto skutečnosti

Česká republika je v regionu CEE klíčovou destinací pro vstup nových luxusních značek

2014	2015
Adidas Neo	Bar Rock
Bears&Friends	Barbour
Fjällräven	Bossini
Gino Rossi	Brioni
Kiehl's Since 1851	Brums
La Vie	Camp David
Moncler	Jeff de Bruges
Pennyblack	Kusmi Tea
Sinéquanone	Marc O' Polo
Sizeer	Orchestra
Superdry	Petit Bateau
Tiger	Skechers
Tosca Blu	Stuart Weitzman
Vanilia/Von Zeiten	Tory Burch
Woolrich	Twin Set

Zdroj: CBRE Research



OC Pivovar Děčín (SETTIMO Management)

Ize v budoucnu očekávat další expanzi mezinárodních obchodních firem na tento trh a střední a východní Evropa se stává významnou destinací maloobchodních značek.

NÁKUPNÍCH CENTER JE V ČESKU DOSTATEK

Nejoblíbenějším místem nákupu nepotravinářského zboží v České republice i nadále zůstávají nákupní centra, jichž zde najdeme více než čtyři stovky. Jejich celková pronajímatelná plocha činí 4,4 milionu metrů čtverečních. Vyplyvá to z aktuálního vydání Trend reportu, zpracovávaného Asociací pro rozvoj trhu nemovitostí. Není jistě překvapením, že v některých částech České republiky je v oblasti retailu již patrná saturace poptávky. K městům, kde na sto tisíc obyvatel připadá 1 300 metrů čtverečních retailových ploch, patří například krajská města Liberec a Olomouc a překvapivě i okresní město Teplice. V Praze, i přes mnohem vyšší kupní sílu, koncem roku 2015 připadalo na tisíc obyvatel „jen“ 646 metrů čtverečních moderních retailových ploch.

NEJVĚTŠÍ NÁKUPNÍ CENTRA DLE POČTU NÁJEMCŮ

Místo, název centra	Počet nájemců
Praha: Centrum Chodov	214
Olomouc: Galerie Šantovka	200
Ostrava: Forum Nová Karolina	193
Brno-Modřice: Olympia Brno	186
Praha: Galerie Harfa	179
Praha: OC Letňany	176
Praha: Centrum Černý Most	169
Ostrava: Avion Shopping Park Ostrava	165
Praha: Palladium	162
Praha: Nový Smíchov	158

Zdroj: Trend report 2016

Kamenné obchody se propojují s on-line světem

Porovnáme-li Českou republiku s průměrem Evropské unie, celková vybavenost obchodními centry v přepočtu na tisíc obyvatel se pohybuje mírně pod průměrem Unie. Ale přepočteme-li plochy na reálnou kupní sílu obyvatelstva, dostaneme se mezi země s nadprůměrným množstvím obchodních ploch.

TRENDY NA TUZEMSKÉM TRHU S MALOOBCHODNÍMI PROSTORY

Modernizace a rozšiřování stávajících nákupních center, pozvolná příprava nových projektů a doplňování nabídky na úrovni retail parků či komornějších nákupních domů v menších městech – to jsou trendy, které jsou na tuzemském trhu očekávány pro nejbližší roky. Výstavba zcela nových obchodních center by měla probíhat jen v omezeném rozsahu. „Majitelé center jsou si vědomi skutečnosti, že má-li centrum obstát v konkurenčním boji s „mladšími“ projekty, je nezbytné minimálně jednou za deset let provést jeho zásadní upgrade,“ říká Tomáš Drtina, ředitel výzkumné agentury GfK. Dalším trendem je omnichannel – pokračující sbližování tradičních kamenných obchodů s on-line světem. „Spojení digitálních technologií s pragmatickým rozhodováním zákazníků a tlakem na efektivitu pozvolna mění celý nákupní proces,“ dodává Tomáš Drtina.

Připravila (hrab)

Ilustrační foto: archiv redakce



Distribuční centrum VF Corporation v parku P3 Prague D8 (P3)

ROZVOJ PRŮMYSLOVÝCH NEMOVITOSTÍ V ČESKU: SKLADIŠTĚ EVROPY, NEBO JEDNA Z CEST K EKONOMICKÉ PROSPERITĚ?

Celkový objem skladových a průmyslových nemovitostí třídy A, které jsou určeny k pronájmu, koncem loňského roku v České republice dosáhl 5,69 milionu metrů čtverečních. Tento typ nemovitostí se tak stal nejrychleji rostoucím segmentem celého tuzemského realitního trhu.

Sklady a průmyslové areály, rostoucí jako houby po dešti zejména podél hlavních silničních tahů, považuje značná část veřejnosti za nepřilíš vzhledné „krabice“ stojící na místě, kde bývala zemědělská půda. Konzumním stylem však žijeme téměř všichni. Roste indikátor důvěry českých spotřebitelů, promítnutý do spotřeby domácností, čemuž napomáhá i zlepšená kondice tuzemské ekonomiky (růst HDP ČR za rok 2015 činil 4,3 %, což

je nejvyšší zvýšení za posledních osm let). Podle analýzy GfK Retail Trend Monitor 2015 stoupá tržní podíl on-line prodeje dvouciferně a bude tomu tak i nadále. A jsou to právě průmyslové nemovitosti, které často slouží jako distribuční centra pro e-commerce. Takže to vypadá, že ony „krabice u silnice“ potřebujeme... A navíc: Česká republika je z mnoha důvodů pro nájemce těchto nemovitostí ideální lokalitou.

ČESKO MÁ CO NABÍDNOUT

Infrastruktura a strategická poloha se snadnou dopravní obsluhovaností jak na západ, tak i východ Evropy, celkově nižší náklady než v západní Evropě (jak na pronájem, tak i na pracovní sílu), stoupající výkonnost české ekonomiky i relativně stabilní politické prostředí. To jsou důvody, proč je Česká republika i nadále atraktivní lokalitou pro všechny průmyslové sektory. Právě u průmyslových a skladových areálů očekávají odborníci, sdružení v české Asociaci pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN), nejvyšší nárůst nových projektů (v únorovém průzkumu to uvedlo 83 % dotazovaných expertů).



...A CO PŘINÁŠEJÍ INDUSTRIÁLNÍ NEMOVITOSTI ČESKU?

Kromě příjmů z pronájmu jsou průmyslové nemovitosti také zdrojem stovek nových pracovních příležitostí. To je významné zejména v městech a regionech postižených vyšší nezaměstnaností. Odborníci z ARTN vidí příležitosti a potenciál pro nový development industriálních nemovitostí vedle Brna a Plzně také v Ústí nad Labem či Ostravě, což je dobrá zpráva pro místní úřady práce. Konkurenční výhodou Česka, kterou společnosti působící v průmyslových a skladových areálech oceňují, je vysoká kvalifikovanost zdejších pracovních sil pro různé typy požadavků. Na druhou stranu je však třeba připustit, že nabídka pracovních příležitostí v oborech s menšími kvalifikačními nároky již někdy převyšuje poptávku, a to i v regionech s vyšší nezaměstnaností.

OD AUTOMOBILOVÉHO PRŮMYSLU K E-COMMERCE

Loňský rok byl pro český industriální trh rekordní, i pokud jde o celkovou hrubou realizovanou poptávku (ta dosáhla téměř 1 395 000 m²). Zároveň průměrná míra neobsazenosti v posledním čtvrtletí roku 2015 klesla na 5,1 %, což je nejnižší od předkrizového období.

Struktura investic se však mění. Podle poradenské společnosti Cushman&Wakefield stále více trhem hýbe e-commerce.

Internetové nakupování může mít ve střední Evropě větší význam pro rozvoj průmyslových nemovitostí než automobilový průmysl, který byl motorem tohoto trhu posledních 20 let. Pro globální světové dodavatele tohoto průmyslu je však Česká republika jako světová velmoc se třemi velkými výrobci aut v zemi nadále velmi vyhledávaná: podle poradenské společnosti JLL více než pětina poptávky po průmyslových nemovitostech přišla v roce 2015 právě od společností působících v automobilovém průmyslu.

E-shopy však v Česku automobilovému průmyslu zdatně sekundují: míří sem z celého světa s cílem obsadit region CEE. Příkladem z poslední doby je provozovatel e-shopů Linemart, který podepsal nájemní smlouvu na 18 tisíc metrů čtverečních distribučních prostor poblíž pražského letiště. Linemart vlastní čínská společnost Shenzhen Sailvan Network, specializující se na spotřební elektroniku a módu. Z nových prostor hodlá zásobovat své zákazníky po celé Evropě. Podle poradenské společnosti CBRE si vlou v Česku internetové obchody pronajaly více než 300 tisíc metrů čtverečních skladů. Přitom dvě třetiny z nich dodávají zboží na německý trh, odkud se právě některé z nich do ČR přesunuly. Poptávka německých firem se vedle Prahy orientuje na lokality co nejbližší německým hranicím: okolí Chebu, Plzně či Ústí nad Labem (největší německý internetový obchodník s potravinami Allyouneed.com má distribuční sklad v Boru u Plzně, e-shop s dětským zbožím Babymarkt.de v Kadani). Největším e-shopem v Česku je aktuálně distribuční centrum Amazon ve středočeské Dobrovízi.

INDUSTRIÁLNÍ SEKTOR PREMIANTEM PRO INVESTORY

České nemovitosti v uplynulých dvou letech zaznamenaly rekordní zájem investorů, vyjádřený realizovaným objemem investičních transakcí. A ani letos to nebude jinak. Členové expertního panelu ARTN řadí z hlediska atraktivity pro investory v roce 2016 na první místo právě sektor průmyslových a skladových nemovitostí. Vstupu investorů napomáhá i stabilní české právní prostředí. „Zvýšený zájem investorů zejména o logistické areály má podle našich zkušeností tři hlavní důvody. Za prvé to je celkový hospodářský růst, s nímž lze očekávat rostoucí zájem o tyto nemovitosti ze strany nájemců, a dále pak strategická poloha České republiky spojená s poměrně kvalitní infrastrukturou, která by se podle plánů vlády měla nadále významně zlepšovat. V neposlední řadě to jsou poměry na finančních trzích, které umožňují levné úvěrové financování,“ říká Libor Prokeš, Counsel advokátní kanceláře Wolf Theiss, která se specializuje na oblast nemovitostí a průmyslové právo.



Simoldes Plásticos, BTO (PANATTONI EUROPE)

NA CESTĚ K UDRŽITELNÉMU ROZVOJI

Snížení energetické náročnosti budov a dalších dopadů na životní prostředí i celkové „polidštění“ průmyslových a skladových areálů – to je cesta, kterou se vydávají přední developeři těchto nemovitostí. Například nový sklad na míru o výměře 40 tisíc metrů čtverečních pro společnost VF Corporation v parku P3 Prague D8 získal zelený certifikát BREEAM Very Good. Právě projekt VF Corporation byl vloni oceněn prestižním titulem „Best of Realty – Nejlepší z realit“ v kategorii industriálních nemovitostí, když odborná jury vyzdvihla využívání ekologických a energeticky úsporných prvků v tomto distribučním centru.

Ian Worboys, generální ředitel developerské společnosti P3, k tomu dodává: „Velké korporace, vstupující do našich průmyslových nemovitostí, čím dál více poptávají inovativní řešení šetrná k přírodě, která jim zajistí úspory provozních nákladů. Jako příklad takových řešení lze uvést naše nově budované logistické centrum pro společnost PSA Peugeot Citroën v parku P3 Niedersachsenpark na severozápadě Německa, jehož součástí je energeticky úsporné opláštění, inteligentní osvětlení, solární ohřev vody, dřevěné nosné střešní konstrukce či stanice pro dobíjení elektromobilů. Tento přístup do budoucna vní-

máme jako jediný možný, Českou republiku nevyjímaje.“ Podle Worboye navíc společnosti své skladové prostory využívají stále více jako místo pro showroom a retailovou prodejnu pro veřejnost pod jednou střechou. To je jeden ze způsobů jak průmyslové nemovitosti více otevřít veřejnosti a udělat z nich příjemné místo pro běžný život.

„Dnes vidíme, že průmyslové a logistické nemovitosti jsou nájemci požadovány s ohledem na velkou změnu, ke které v průmyslu došlo v posledních deseti letech. Výrobní společnosti se chtějí soustředit na svou hlavní výrobní, obchodní či jinou činnost, nemovitosti si dlouhodobě najímat a nemít s tím žádné starosti. Tento koncept ve svém důsledku u developerů vede k nepochybnému zvyšování standardů budov. A to nejen energetických, světelných a tak dále, ale také parametrů estetických. Není výjimkou, že si řada společností dokonce najímá prestižní architekty, aby i těmto budovám dali lidský rozměr,“ přibližuje současný trend Jakub Lichnovský, partner advokátní kanceláře PRK Partners. Věřme, že právě touto cestou se bude i u nás vývoj průmyslových nemovitostí dále ubírat.

(jh)

Ilustrační foto: archiv redakce

PSN – prodej rezidenčních projektů v Praze



REZIDENCE U BOJOVNÍKA

Prodej exkluzivních bytů

www.ubojovnika.cz



- ✓ Pěkné bydlení i skvělá investiční příležitost
- ✓ Zrekonstruovaný dům s výtahem
- ✓ Mahlerovy sady 600 m od domu
- ✓ Žádaná rezidenční lokalita
- ✓ 5 minut od metra Flora

CLUB OCEAN

Bydlení do 2.000.000,- Kč

www.clubocean.cz



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



Registrujte se do klientské zóny PSN a získejte mnoho výhod spolu s možností nákupu nemovitostí za loňské ceny.

www.drzimeceny.cz

PSN – pronájem kanceláří po celé Praze



725 753 753

PO - NE 8.00 - 22.00

www.psn.cz

PSN[®]
Nemovitosti vašich představ

OCELOVÁ STŘEŠNÍ KRYTINA I NA FASÁDU? NETRADIČNÍ A ZÁROVEŇ FUNKČNÍ ŘEŠENÍ

Kvalitní ocel již desítky let patří k nejvyhledávanějším materiálům na střechy všeho druhu – od rodinných domů až po kancelářské budovy či průmyslové haly. V řadě případů se však tento materiál dá úspěšně využít i na fasádu.

Příkladem je drážkovaná krytina Lindab SRP Click. Ta díky svému elegantnímu designu může jako stěnová lamela tvořit samostatnou fasádu nebo téměř kontinuálně navazovat na střešní plochu, takže dům pak působí velmi kompaktně. A je navíc vysoce funkční.

Výhody použití stěnové lamely Lindab SRP Click na fasády komentuje Štěpán Lásek, produktový manažer společnosti Lindab s. r. o., předního světového výrobce a prodejce střešních systémů z prvotřídní švédské oceli: „*Samotný účel ocelové fasády je nasnadě. Hladký, nenasákavý a barevně stálý materiál je vysoce odolný vůči povětrnostním vlivům, které jiné fasády časem poškozují. Předlakovaným plechům neškodí voda, mráz ani navátý sníh, který části fasády může překrýt i na několik týdnů. Kladem fasády obložené materiálem, který je současně střešní krytinou, je také to, že po fasádě může systematicky stékat voda, aniž by materiál trpěl nebo se zanášel nečistotami. Navíc některá architektonická řešení současných moderních domů nepočítají se zavěšením okapů na hraně budovy – voda pak může odtékat po fasádě k patě budovy, kde je systémově odvodněna. V takovém případě je ocelová fasáda dokonce nutností.*”

Pokládku zvládne i zručný kutil

Samotná drážkovaná střešní krytina Lindab SRP Click z prvotřídní švédské oceli má oproti klasické drážkové střeše, s níž má společnou nadčasovost, nízkou hmotnost a dlouhou život-

nost, velkou výhodu ve své jednoduchosti. Podobá se totiž stavebnici pro zručné kutily. Její pokládka je velmi snadná: jednoduše se zaklapnou speciálně tvarované drážky a práce je hotova. Lamely o šířce 500 (nebo 300) mm jsou vyrobeny na celou délku krovu nebo stěny a bočně se spojují labyrinto-

vým, pružným zámkem. Ke konstrukci se lamela kotví pomocí obdélníkových otvorů, které umožňují dilatační pohyby lamely. Z hlediska rizika zatečení jde o velmi spolehlivou krytinu, poněvadž její celistvost a spoje neumožňují, aby pod ni pronikala voda. Její velkou výhodou je také trvalá pružnost ocelového plechu ve spojích. Lze ji použít i na komplikovanějších střeších s vikýři, okny či úžlabím. A vzhledem ke svým vlastnostem se dá pokládat prakticky po celý rok.

Všechny výše uvedené výhody Lindab SRP Click platí i pro fasádu. Díky svému jednoduchému designu se střešní/stěnová lamela Lindab SRP Click jeví ve fasádní konfiguraci jako pravidelný rastr pasů a může tvořit samostatnou fasádu nebo téměř kontinuálně navazovat na střešní plochy a budit tak dojem celistvé hmoty. Výhodou je, že lamely jsou díky spoji schopné pokládky ve svislém i vodorovném směru, čemuž je třeba podřídit podkladový rošt. Drážky lamely jsou vysoké pouze 25 mm, což usnadňuje napojování ploch a také vytvoření funkčních a estetických detailů v okolí oken, dveří a objektů ve fasádě. Veškeré klempířské výrobky na střeše i fasádě Lindab SRP Click jsou zhotoveny z identického plechu, takže barevně a strukturálně je vše ve vzájemné shodě. Tuhost lamel je taková, že pokud není plocha zatěžována sněhem, je možné podkladový rošt rozšířit na 300 mm. Lamely se vyrábějí do délky osmi metrů, což je pro většinu fasád dostačující; jediné spáry jsou tak drážky mezi lamelami. Lamela má v základu šířku 500 mm, ale na konkrétní projekt je možné pracovat i s užšími formáty – nejčastěji se zúženou lamelou o šířce 300 mm. To se hodí hlavně na menší plochy, kde by rastr po 500 mm byl příliš hrubý. Stejně tak se s rozměrem dá pracovat v příčném směru. Krátké lamely se mohou pokládat na vazbu a vizuálně vytvořit členitý povrch. Díky jednoduchému způsobu spojení, kdy se do sebe pouze zaklapnou drážky, je vyloučena chybná, křivá





nebo netěsná montáž. Současné při montáži nemůže docházet k ručním ohybům nebo deformacím, takže lamely jsou zcela hladké. Lamela jakožto prefabrikát již obsahuje předvyražené obdélníkové otvory pro kotvení. Tyto kotevní body jsou vždy skryty přilehnutou lamelou, takže nejsou viditelné ani vystavené povětrnostním vlivům. Esteticky a prakticky působí i fakt, že tato technologie má za všech okolností skryté střížné hrany.

Použitím vhodného povrchu lze odlehčit tepelné zatížení domu

Vždy je konec plechu zahnutý nebo jinak skrytý. Na skrytou hranu nepůsobí korozí a není vidět světlý řez plechu.

Výhodou plechových fasád je podle Štěpána Láška také jejich schopnost kultivovat sluneční teplo díky charakteru svého povrchu. S touto vlastností mohou pracovat ve svých návrzích architekti a do projektů promítnout přání investorů. „Každý z lesklých, matných nebo světlých a tmavých povrchů se totiž chová ke slunečnímu světlu jinak – a může jej tedy buď spíše odrážet, nebo naopak pohlcovat. Použitím světlého nebo metalického povrchu na jižní stěnu lze celému domu výrazně odlehčit tepelné zatížení,” dodává Štěpán Lášek.

O tom, jak neotřele a elegantně mohou vypadat domy, které využívají ocelovou střešní krytinu i na fasádu, svědčí řada realizací. Jednou z posledních doby je například rodinný dům v Jesenici u Prahy, jehož střechu a fasádu Lindab SRP Click realizovala společnost STŘECHY KUČERA, s.r.o. Architektonický návrh pochází z dílny Mio architects s.r.o.

(k.p.)

ŽÍT I PODNIKAT V ZELENÍ NEMUSÍ BÝT POUZE SNEM

Projekt ByTy Malešice představuje unikátní architektonické řešení odpovídající na odvěkou otázku jak propojit zástavbu s přírodou. Podnikat a žít v dokonalé symbióze města se zelení můžete i vy.

Přízemí všech budov, které vyrostly v rámci projektu **ByTy Malešice** v Praze 10, nabízí živnostníkům i firmám skvělé a lukrativní zázemí v podobě komfortních interiérů s předzahrádkami. Kolem nich denně procházejí stovky potenciálních klientů – obyvatel, kteří tak mohou užít naplno ve všech směrech soběstačnosti, kterou ByTy Malešice nabízejí. Supermarket, poliklinika, restaurace, vinárna a další služby mají své místo v běžném životě rezidentů. Banka, pošta i Úřad městské části Praha 10 ušetří mnoho času a parkování v místě projektu i mnoho nervů. Sportovci navíc ocení i místní fitness a wellness.

Za přírodou není třeba chodit jen do nedalekého Malešického parku. Areál je naskrz protkán stromy, keři a květinami. Každý byt disponuje vlastní terasou nebo balkonem s truhlíky, stěny budov



zkrášlují popínavé druhy květin a atriu projektu dominuje habrová alej. Péči o zeleň pravidelně zajišťuje profesionální zahradník.

ByTy Malešice vynikají svou skvělou dostupností autem i MHD, rodiny potěší řada škol a školek v blízkém okolí. O bezpečnost v areálu se stará kamerový systém a 24hodinový technicko-recepční dozor. Trumfem v rukávu projektu je centrální dálkové vytápění, které přinese významnou úsporu nákladů.

V projektu ByTy Malešice najdete i profesionální tým prodejců. Svůj sen o vlastním podnikání i skvělém životě v náručí přírody si tak může snadno splnit opravdu každý.

(k.p.)



VITALITY
REZIDENCE



HLEDÁTE PŘÍJEMNÉ A KOMFORTNÍ BYDLENÍ V CENTRU METROPOLE **S ÚŽASNÝMI VÝHLEDY A V KLIDNÉM PROSTŘEDÍ PŘÍMO U PARKU**, KTERÉ SPLNÍ VEŠKERÁ OČEKÁVÁNÍ MĚNÍCÍ SE V ČASE DLE INDIVIDUÁLNÍCH POTŘEB A PŘÁNÍ?

Vitality Residence je nejnovější generace rezidenčního bydlení, která nabízí nejen kvalitní bydlení, ale i širokou nabídku poskytovaných služeb. Bohaté společenské, sportovní, relaxační a zdravotní zázemí určené výhradně pro rezidenty ubytuje váš jedinečný životní styl. K výběru se nabízí **1+kk, 2+kk a 3+kk s balkonem, terasou či předzahrádkou s úžasnými výhledy na historické centrum Prahy** a do parku Sacre Coeur. Vitality Residence se nachází v exkluzivní lokalitě pod pražským Petřínem, jen pár kroků od centra Nový Smíchov, a nabízí výbornou kulturní, sportovní, občanskou a dopravní dostupnost, na letiště či na golf dojedete za pár minut. Vybírat můžete z nepřehledného množství supermarketů, specializovaných obchodů, restaurací, bister, kaváren, dětských hřišť, sportovních, kulturních, školních a zdravotních zařízení. Jedná se o skutečnou investici do vašeho života s jedinečnými výhledy na okolní bohatou zeleň popírající velkoměsto.

Elegantní architektura a vysoký standard finálního dokončení a vybavení bytových jednotek patří do kategorie prémiového bydlení. Kvalitní interiérové komponenty, velkoformátová

dřevěná okna, celoplošné podlahové vytápění, vysokorychlostní internet, nejmodernější technologie, předzahrádky, balkony a terasy s dřevěnými rošty ve vybraných bytech, potěší i ty nejnáročnější. Kompaktní uspořádání obytného prostoru je maximálně funkční a účelné, nechybí ensuite koupelny, dostatek úložného prostoru a množství parkovacích stání a sklepních prostor.

POHODLÍ NADE VŠE

Vitality Residence představuje to nejlepší z **oblasti péče a pohodlí, ztělesňuje všechny atributy hřejivého domova**. Přináší výjimečnou kombinaci služeb z oblasti péče o váš domov, asistenční a zdravotní služby poskytované odborným personálem a centrální recepcí v režimu 24/7. Společenský klubový lounge s krbem a knihovnou, párty místnost s jídelnou, stejně jako fitness, kinosál a venkovní relaxační zóna obohatí váš životní komfort, vytvoří příležitosti k přátelství a přinese radost ze společenských aktivit s rodinou a přáteli. V případě nečekaných zdravotních komplikací, nemoci nebo úrazu nabízí Vitality Residence



prostřednictvím kvalifikovaných smluvních partnerů i **24/7 domácí zdravotní péči**, zajistí návštěvu praktického lékaře či odborné poradenství. Na vysoký standard poskytovaných služeb bude dohlížet provozní manažer, rezidenční automobil zvýší komfort a ušetří čas při vyřizování a koordinaci všech aktivit v rámci Rezidence. Společné prostory Rezidence jsou plně bezbariérové. Prostorové uspořádání všech bytových jednotek je navrženo pro flexibilní a ekonomickou úpravu na plně bezbariérové. Bydlení ve Vitality Rezidenci si můžete vychutnávat v klidu a bez zbytečných starostí.

DOPŘEJTE SI SOUKROMÍ

Bezpečnost a dohled proti neoprávněnému vniknutí do prostor Rezidence zajistí fyzická ostraha objektu, kamerový systém u všech vstupů a v prostorách garáží. To vše včetně aktivních asistenčních tlačítek je monitorováno recepcí v režimu 24/7. Hlavní domovní dveře a přístupy do ostatních prostor Rezidence budou odemkávány čipem. Samozřejmostí

je zvonek s videotelefonem osazený vedle vstupu do domu pro identifikaci všech návštěv a jejich spojení přímo s majitelem bytu. Ať už ve Vitality Rezidenci budete bydlet vy, vaši blízcí nebo byt nabídnete k pronájmu, můžete si být jisti, že jde nejen o ekonomickou investici, ale především o **skutečnou investici do plnohodnotného života**. Exkluzivní lokalita, kvalita a design, komplexní služby, flexibilita, bohaté vybavení a společenské zázemí představuje trvalou hodnotu.

INDIVIDUÁLNÍ PŘÍSTUP

Společnost SATPO je developerem a prodejcem prémiových nemovitostí v České republice. Komplexní servis spojený s pořízením a financováním bytu, klientské změny a interier na klíč, stejně jako individuální přístup ke klientovi a maximální vstřícnost, jsou nedílnou součástí naší nabídky. Náš obchodní tým SATPO je profesionálním a zkušeným rádcem při výběru nového bydlení. Více na www.vitality-rezidence.cz

VÁŠ DOMOV. VAŠE TEMPO. VÁŠ ŽIVOT.

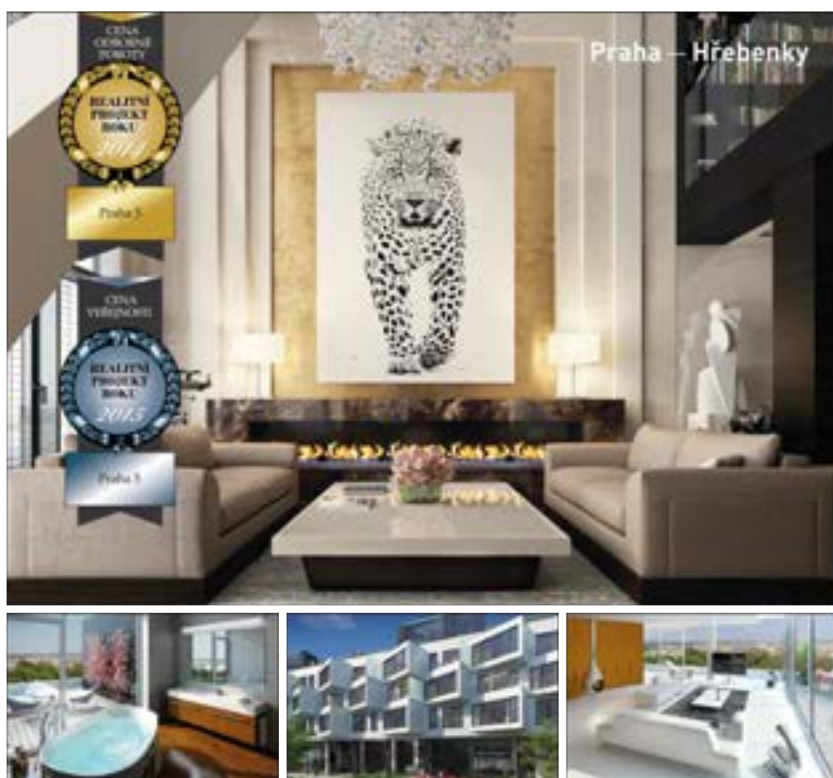
REZIDENCE SACRE COEUR²

velkorysé bydlení s výhledy
kousek od Malé Strany

k nastěhování

- 1+kk až 6+kk
- od 45 do 255 m²
- recepce 24/7, concierge služby
- neotřele moderní dispozice
- kvalita, design, bezpečnost
- klientské změny na klíč

apartment | loft | penthouse



PROFESIONÁLNÍ VÝKON FUNKCE PŘEDSEDY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ – CENTRA PRO SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ, S.R.O.

CENTRA PRO
společenství vlastníků

Dne 1. 1. 2014 nabyt účinnosti zákon č. 89/2012 Sb. – NOZ, občanský zákoník. Nová právní úprava zavedla některé nové instituty, které mohou usnadnit fungování SVJ.

Tlak na stávající členy výboru společenství vlastníků v současné době roste. Vliv samozřejmě hrají i rostoucí nároky na rozsah i odbornost znalostí a narůstající odpovědnost spojená s výkonem funkce. Problémem mnohdy bývá též nedostatek času. K tomu se mohou připojit i názorové střety uvnitř společenství vlastníků a funkce člena statutárního orgánu se stává nevděčnou rolí. Stoupá tak počet společenství vlastníků, kde není možné najít vhodného či ochotného kandidáta na členství ve výboru.

CENTRA PRO SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ S.R.O. NABÍZÍ ŘADU SLUŽEB I KONZULTAČNÍ ČINNOST

Jako reakce na tuto situaci a nově vzniklý NOZ byla založena společnost **CENTRA PRO společenství vlastníků, s.r.o.** S nabytím účinnosti NOZ bylo umožněno, aby se členem statutárního orgánu společenství vlastníků stala i fyzická či právnická osoba, která není členem společenství vlastníků (vlastníkem bytové či nebytové jednotky v domě). V nabídce společnosti CENTRA PRO společenství vlastníků s.r.o. je celá řada služeb pro společenství vlastníků a bytová družstva. Vedle hlavní činnosti, tj. zajištění výkonu funkce statutárního orgánu společenství, se jedná zejména o zajištění změnových řízení u obchodního soudu, řízení schůzí společenství vlastníků, zakládání společenství vlastníků, zakládání a likvidace bytových družstev a zpracování prohlášení vlastníka budovy, zpracování opravy či změny prohlášení vlastníka a zpracování smlouvy o výstavbě.

Společnost rovněž zajišťuje konzultační činnost k nejrůznějším otázkám chodu společenství a bytových družstev. Služba profesionálního výkonu funkce předsedy společenství vlastníků zahrnuje několik dílčích činností, kam patří jednání ve věcech správy domu, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění, nebo si je shromáždění nevyhradilo, řízení a organizace činnosti společenství vlastníků, svolávání shromáždění vlastníků (minimálně 1x ročně), příprava materiálů, a pozvánek, zajištění prezence, řízení, organizace jednání shromáždění vlastníků a zajištění zápisů z jednání, zajištění plnění usnesení



shromáždění, konání pravidelných porad se správcem objektu. Dále pravidelné kontroly objektu za účasti správce, pravidelná přítomnost v objektu pro zajištění osobního kontaktu s vlastníky jednotek, projednání jejich požadavků a operativních připomínek, zajištění zpracování a projednání návrhů na výši záloh za jednotlivé služby a způsobu rozúčtování jednotlivým vlastníkům, kontrola vyúčtování nákladů spojených s užíváním jednotek, reklamace jeho chyb a předložení shromáždění ke schválení, odpovědnost za zajištění vedení účetnictví, za sestavení účetní závěrky a předložení shromáždění ke schválení, odpovědnost za vedení písemnosti (vedení evidence členství), zápisů ze shromáždění, usnesení apod. a jejich archivaci, uzavírání smluv podle rozhodnutí shromáždění, nebo v rámci finančních limitů schválených shromážděním, zajištění včasného plnění závazků společenství a uplatňování pohledávek společenství, zajištění opatření k úhradě dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu a neuhrazených záloh na služby a dohled a kontrola nad výkonem činnosti správce.

V týmu pracovníků společnosti CENTRA PRO společenství vlastníků, s.r.o. jsou zkušení odborníci, kteří se v problematice NOZ a především ve výkonu funkce předsedy společenství vlastníků bez problému vyznají a mohou tak plnohodnotně funkci zastupovat.

(k.p.)

TRENDY V OKNECH – CO JE „IN“?

Tak jako se trh neustále rozrůstá o nové trendy v bydlení a stavebnictví, tak se rozšiřuje i zájem ze strany zákazníků a rostou i nároky na kvalitní okna.

PLASTOVÁ OKNA V POPŘEDÍ

V minulých letech zažila plastová okna boom. Stala se jakousi automatickou volbou při výběru nových oken. Zákazníci je dlouhodobě oceňují zejména pro soulad jednoduchosti, kvality a ceny. S narůstajícími nároky zákazníků a modernizační výroby se však trendy mění a do popředí se dere i hliník. Ten rovněž disponuje mnoha neocenitelnými vlastnostmi. Za zmínku nejvíce stojí dlouhá životnost nebo vysoká odolnost vůči teplotním výkyvům.

ČÍM VĚTŠÍ, TÍM OBLÍBENĚJŠÍ

„Postupně jsou stále více žádaná hliníková okna. Je to zejména tím, že jsou čím dál tím víc zastoupená v různých projektech,“ vysvětluje odborník ze společnosti RI OKNA®, Antonín Doboš. „Důležitým faktorem je i to, že výrazně klesla cena a hliníková okna se stávají uživatelsky přijatelnějšími. Také roste povědomí zákazníků o tomto typu oken. Tento trend vidíme zejména v případě novostaveb. Většinou se v hliníkovém provedení dělají administrativní budovy, avšak výjimkou nejsou ani rodinné domy. Zde je ale nástup pomalejší.“

RŮZNÉ POŽADAVKY

Kvalitní okno musí splňovat řadu požadavků, a to zejména z hlediska bezpečnosti, eliminace hluku a úniku tepla. Není nic neobvyklého vidět na moderním rodinném domě šikmá či obloukovitá okna. Taktéž jsou dlouhodobě na výběr jednokřídllová a dvoukřídllová, podle způsobu otevírání: otvíravé, sklopné, posuvné, posuvno-zdvíhací či skládací systémy. Současný trend však hovoří jasně – čím větší, tím oblíbenější. „Prim hrají velké prosklené stěny. To znamená výroby typu HST portálů, které dokážou díky své konstrukci a kování nést velká skla a tím zákazníkovi umožnit pomyslný kontakt s exteriérem. Kvůli jejich přidané hodnotě jsou zákazníci ochotni si za tyto výrobky připlatit. Výroba HST portálů je převážně v hliníkovém provedení.“

IN JE BÍLÁ, ALE I ŠEDÁ

Současné možnosti jsou neomezené, pokud se jedná o barevné provedení oken. Zákazníci přicházejí s různými požadavky a i firmy se v tomto směru neustále rozvíjejí. A proto, i když si zákazník koupí plastová okna, neznamená to ještě, že na jeho bytě nebo domě se bude skvět tradiční bílá. „V minulosti bylo velmi málo barev. Dnes je na výběr z velké škály barevných variací či imitací dřeva. Taktéž je v současnosti možné udělat na hliníková okna velmi věrohodný nástřik imitace kůry. Avšak je třeba říci, že nepozorujeme, že by se vyráběly výrazně jiné odstíny (imitace kůry), než tomu bylo v minulosti. Stále platí, že vedou bílá okna, pak imitace zlatého dubu a ořechu. Za zmínku však stojí jeden fakt. V posledních letech se dostávají do popředí odstíny šedé, kterých máme víc, což je zapříčiněno hlavně požadavky projektantů,“ konstatuje Doboš.

(k.p.)



RI OKNA®
22 LET KOMFORTU A BEZPEČÍ

ZARUČENÉ
ČESKÁ
OKNA

RI OKNA a.s.
Úkolky 1055
696 81 Bzenec
Česká republika
Telefon: +420 - 518 389 511
Telefon: +420 - 800 746 582
E-mail: info@ri-okna.cz
www.ri-okna.cz

**NEJVYŠŠÍ
KVALITA**

Naše cesta

Hledáme ty nejlepší postupy a proto své výrobky nepřestáváme inovovat. Kompletní výroba probíhá v našich vlastních prostorách v Bzenci, při využití pouze těch nejmodernějších technologií současnosti. Nejnáročnější kontrolní procesy, kterými všechny naše výrobky (prvotřídní řady jak plastových, tak i hliníkových profilů, které v kombinaci se značkovým příslušenstvím tvoří dokonalý celek) procházejí, jsou zárukou toho, že se k našim zákazníkům dostávají pouze produkty té nejvyšší kvality.



www.ri-okna.cz



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

PROČ BYSTE SI MĚLI POŘÍDIT BEZPEČNOSTNÍ DVEŘE?

Vchodové dveře jsou jednou z nejdůležitějších součástí zabezpečení vašeho domova. Každoročně je v ČR vykradeno přes 11 000 domácností a v drtivé většině proniknou zloději právě dveřmi.

Do dveří bez potřebného zabezpečení se lupiči dostanou bez větší námahy za pár vteřin. Pokud chcete svůj domov ochránit, měli byste zvážit pořízení bezpečnostních dveří.

Bezpečnostní dveře jsou pro zloděje těžko překonatelnou překážkou. Pokud jsou správně vybrané a nasazené v bezpečnostních zárubních, tak zloději nemají šanci. Často je odradí už samotný pohled na kvalitní bezpečnostní dveře.

V ČEM JSOU TAK SPECIÁLNÍ?

Bezpečnostní dveře mají řadu zabezpečovacích prvků:

- Patentovaný hlavní zámek atestovaný na tlak 1 tunu.
- Tři bezpečnostní trny bránící vytržení dveří u pantů.
- Výztuže z kalené oceli a panty s hroty proti vysazení
- Zamknutí dveří až na 12 bodech jediným otočením klíče.
- Odolnost proti odvrtnutí zámku, vyplanžetování a vylomení.
- Přídavný zámek nezávislý na hlavním.
- Dvojitě těsnění a patentované vnitřní složení křídla tlumí všechny zvuky o 44 dB a většina běžných činností přes ně není slyšet vůbec.

JAK BEZPEČNOSTNÍ DVEŘE VYBRAT?

Ne všechny značky a druhy dveří jsou tak kvalitní, jak by bylo zapotřebí. Kvalitní dveře musí splňovat mnohá bezpečnostní opatření, musí být vyrobeny z odolných materiálů a splňovat bezpečnostní atesty.

Pro maximální ochranu doporučujeme dveře **3. bezpečnostní třídy**. Splňují nejpřísnější normy a poskytují nejvyšší úroveň ochrany. Nižší třída není dostatečná a třída 4 se vyplatí jen v případě, že doma máte drahé umění či zbraně. Při výběru dveří je dobré se obrátit přímo na jejich dodavatele. Ti vám díky svým zkušenostem mohou ušetřit řadu komplikací.

NA CO SI DÁT PŘI NÁKUPU POZOR?

Nekupujte dveře pouze s jedním zámkem. Je to sice levnější varianta, ale mnoho zamykacích bodů je v tomto případě ovládáno jedním klíčem a centrální zámek je tak velmi zatěžován. Druhý horní zámek oceníte, pokud máte malé děti.

Pokud chcete, aby bylo zabezpečení a těsnění dveří 100%, je potřeba vyměnit i zárubně. A naprostou nezbytností při montáži je vybetonování. Zárubně navíc kotvíme rámovými hmoždinkami, díky kterým je nainstalujeme během jednoho dne.

KDE VYBÍRAT?

Jedním z předních dodavatelů je společnost **HT dveře**. Dodává a montuje bezpečnostní dveře do rodinných domů, bytů i firem. Pobočky má v celé ČR a zajišťuje kompletní servis s řadou doprovodných služeb. Samotné dveře patří z bezpečnostního hlediska mezi nejuznávanější na trhu.

Kompletní nabídku najdete na webu www.htdvere.cz.

▼ INZERCE

**Nenechávejte nic náhodě
Zabezpečte svůj domov**

Bezpečnostní dveře
PREMIUM



19 990,-
včetně montáže



Zastoupení
po celé ČR



Vysoká
bezpečnostní třída



Protihluková
izolace 44 dB

HT dveře

22 990,-
včetně montáže

Bezpečnostní dveře
MAGNUM

Více na www.htdvere.cz

CHYTRÉ TECHNOLOGIE OVLÁDAJÍ NÁŠ DŮM

V dnešní době už dům nepředstavují pouhé čtyři stěny. V moderním domě jde zejména o optimalizaci komfortu ovládání přístrojů a optimalizaci bezpečnosti.

Do našich životů vstoupila spousta nových systémů určených pro zabezpečení, řízení a pohodlí domácnosti. S nimi však vyvstal problém s velkým množstvím vodičů, ovládacích míst a velice složitou elektroinstalací pro dosažení požadovaných zákaznických přání. Tyto problémy lze ale vyřešit pomocí inteligentní elektroinstalace, která umožňuje jednoduchost a vysoký komfort při ovládání.

KOMFORT A BEZPEČÍ JEDINÝM DOTEKEM

První myšlenka na inteligentní elektroinstalaci, nebo spíše automatizovaný dům, se objevila už v 50. letech minulého století. Původně se jednalo jen o automatické řízení vytápění a funkce audio/video systému v místnosti. Ale už v 60. letech 20. století byl v Japonsku prezentován inteligentní dům, v němž veškeré funkce řídil počítač. V Evropě pak jedny z prvních inteligentních systémů představil koncern Siemens.

O výhodách chytrého domu dnes málokdo pochybuje. Ne všichni, kdo staví, rekonstruuje, nebo jen rozšiřuje elektroinstalaci, však vědí o výhodách chytrého bydlení vše. A ne všichni si ho také mohou dovolit. Mnozí z těch, kteří se o chytrém bydlení dozvídají, ho vnímají jako zbytečný přepych. Nicméně ekonom pohlíží na chytrý dům jako na investici, která se díky provozním úsporám v dohledné době navrátí. Uživatel takového domu či bytu ocení nespočet užitečných funkcí, které mu usnadní život, eliminují starosti a ušetří čas.

Systém domácí automatizace se postupem času bezesporu stane běžnou součástí výbavy domácností. Nejde totiž jen o přepych, ale o spojení technologií za účelem využití maximálního užítku z jejich spolupráce. Segment inteligentních budov dnes patří mezi nejrychleji se rozvíjející odvětví. Chytrý dům nabízí úspory například díky regulaci topení na základě spolupráce zařízení, k nimž patří meteostanice, plynový kotel, klimatizace, funkce solárních systémů a podobně.

STAČÍ TABLET NEBO CHYTRÝ TELEFON

Díky snadnému ovládání přes mobilní telefony a tablety si může uživatel dopřát pohodlí při ovládání jednotlivých funkcí domu, což významně zhodnocuje celou nemovitost. Nejde ale jen o pohodlí; automatizovaná domácnost může přinášet i nemalé ekonomické výhody v podobě úspor energií. V případě vytápění může jít až o 30% úspory energie oproti běžné variantě topení.

JAK VE SVĚTĚ, JAK U NÁS?

Zatímco v Evropě je na chytré technologie připraveno kolem 40 procent nových nemovitostí, v České republice je to zatím jen kolem dvou procent objektů. Z těchto čísel je zřejmé, že se jedná o segment, který má šanci na další růst. Chytré technologie jsou na trhu řádově třicet, čtyřicet let; nejde tedy v zásadě o nic nového pod sluncem a mnohé firmy se jimi zabývají dlouhodobě. Nejen zákazníci, ale i odborná veřejnost začínají v několika posledních letech nové technologie pro bydlení vnímat jako určitý trend.

NAPĚCHUJME DOMÁCNOST MODERNÍMI TECHNOLOGIEMI

Moderní technologie a zařízení již dávno nesídlí pouze v našich mobilních telefonech. Stále častěji se s nimi setkáváme i v domácnosti. Příkladem mohou být chytré žárovky. Ty nabízejí několik výhod. Většinou používají technologii LED a kromě

CHYTRÝ DŮM: VŠE V JEDNOM, VŠE NA JEDNOM MÍSTĚ

Základem chytrého domu je inteligentní elektroinstalace. Její hlavní předností je ovládání všech spotřebičů a zařízení v domácnosti pomocí jedné aplikace, například z tabletu, chytrého telefonu nebo smart TV. Osvětlení, topení, žaluzie, rolety, domácí spotřebiče, AV technika, zabezpečovací technika, dveřní komunikace, meteostanice, rekuperace a další, prvky komunikují a spolupracují v jednom systému. Mnoho moderních technologií již dnešní domácnosti využívají. Jedná se však většinou o samostatné dílčí systémy pro ovládání světel, zabezpečení domu, ovládání teploty nebo rolet a žaluzií. Tedy ve výsledku tři, nebo více dílčích systémů, různých způsobů ovládání a různých ovladačů. Tyto samostatné systémy spolu neumí vzájemně komunikovat.

V chytrém domě si tyto technologie rozumí: všechny spotřebiče a zařízení spolupracují v jednom systému inteligentní elektroinstalace. Vzájemná spolupráce těchto zařízení a jejich ovládání v rámci jednoho systému přináší maximální užitek v podobě finančních a časových úspor, bezpečí, komfortu a kontroly nad chodem celé domácnosti.

Pokračování na str. 40 »



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 vykonanými 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 kdekoliv v domě.

Lightway skleněná kopule sbírá ze střechy sluneční paprsky, odkud je posílá do světelného potrubí, a to i při zatažené obloze. Proč jsme použili křišťál a ne plast? Skleněná kopule je odolná proti stárnutí, i když na ni působí intenzivní UV záření. Plast také snadno podléhá opořebením polétavým prachem a znečištěním smogem, čehož se u křišťálu bát nemusíte.



Uvnitř světelného potrubí Lightway proudí sluneční světlo stejně jako voda. Uvnitř umístěná zrcadla jsou mimořádně výkonná se skvělou odrazivostí vnitřního povrchu díky užití pravého stříbra a oxidu křemíku. Zrcadla mohou být i z leštěného hliníku nebo zrcadlové fólie nalepené uvnitř potrubí, oba tyto materiály ale nemají dostatečnou svítivost ani životnost. Navíc je na Lightway potrubí záruka 25 let

Blue Performance Technologie v zimě zabraňuje únikům tepla podél konstrukce, v létě naopak brání nadměrnému horku. Zvolíte-li řešení od Lightway, nebude vám vytékat sražená voda na podlahu při každé změně teplot, a kazit tak radost ze slunečních paprsků. Pro technické nadšence uvádíme změřenou hodnotu tepelného odporu U 0,4 W/m.K. Blue Performance technologie je patentována.

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

Napište na www.lightway.cz
Volejte 235 300 694

www.lightway.cz

klasického bílého světla umí vykouzlit i spoustu barev. K dispozici bývají nejrůznější režimy. Výhodou je možnost ztlumit či zesílit svit podle potřeby. Některé žárovky se ovládají přes Bluetooth, jiné přes wi-fi a k některým lze nastavit i vzdálený přístup. Rozsvítit si pak můžete i z dovolené a odradit tak případné zloděje.

Další technickou vychytávkou jsou meteostanice. Kromě teploty tato zařízení poskytují i údaje o vlhkosti, tlaku nebo třeba koncentraci CO₂. Ušetřit práci si můžeme i při úklidu domu či údržbě zahrady. Chytrá sekačka ovládatelná telefonem nebo automatický vysavač jsou ideálním zařízením.

JAK NA CHYTRÉ ROZVODY – ANEB ZKUSTE TO BEZ DRÁTŮ

Základem chytrého domu je inteligentní elektroinstalace. Hlavní předností je ovládání všech spotřebičů a zařízení v domácnosti pomocí jediné aplikace, například z tabletu, chytrého telefonu nebo smart TV. Elektroinstalace pro automatizované systémy v domácnosti nemají větší nároky na konstrukční pojetí domu. Navíc lze řadu instalovaných systémů bez větších problémů řešit pomocí bezdrátových technologií. Zařízení chytré domácnosti mají nezanedbatelné nároky na elektroinstalaci, které lze nejlépe uspokojit při výstavbě nebo rekonstrukci.

Chytrá domácnost je spojena s větším množstvím elektroniky, než je pro běžnou domácnost obvyklé. Je třeba počítat jak se zařízeními, která zajistí samotnou chytrou funkcionalitu domácnosti, tak s těmi, jež následně umožní plně požívat výhod chytré domácnosti. Je přitom běžné, že zařízení postupem času přibývá. Obyvatelé chytré domácnosti totiž postupně objevují nové možnosti, které jim koncepce chytré domácnosti přináší; podle toho pak dokupují další spotřebiče. Kompletní elektroinstalace chytré domácnosti musí počítat s větším počtem připojených zařízení a jejich energetickou náročností.

Bezdrátové technologie sice vypadají atraktivně díky absenci jakýchkoliv kabelů, které by bylo nutné složitě v domácnosti maskovat nebo zasekávat do zdi, ale svou spolehlivostí propojení kabely nenahradí. Neplatí to jen o počítačové síti, ale i o dalších zařízeních nutných pro zajištění funkcí chytré domácnosti. Je ideální při výstavbě nebo rekonstrukci již mít rozmyšlené a vybrané řešení chytré domácnosti a podle něj se zařídit. Pozdější dodatečné stavební úpravy přechod na chytrou domácnost pouze zbytečně komplikují a prodražují. Příprava elektroinstalace pro chytrou domácnost ovšem není jen o počtu zásuvek a o jejím dostatečném dimenzování. Elektroinstalace, která se dnes stále běžně používá i u novostaveb a odpovídá všem normám, často pořád není ideální pro potřeby chytré domácnosti.

SMART HOME VČERA, DNES A ZÍTRA

Myšlenka Smart Home existuje již dlouho a je vyvrcholením výzkumu a vývoje technologií, které umožnily přenést myšlenku k efektivnímu využití v reálu, a to s přijatelnými náklady na pořízení.

Nové tisíciletí pokračuje ve stále rychlejším tempu vývoje. Smart Home se stává propracovanější, integrovanější, efektivnější; je zdůrazňována modularita systémů a jejich komplexnost.

Oblast chytrého bydlení se doslova během pár let dostala mezi nejrychleji se rozvíjející odvětví. Odborníci odhadují, že v roce 2019 bude v Evropě a Severní Americe realizováno 68 milionů instalací chytrých domů; v roce 2012 jich bylo jen necelých pět milionů. V příštím roce má Smart Home v Evropě dosáhnout 17 milionů instalací. Pro srovnání; v roce 2012 bylo v Evropě instalováno 1,06 milionů chytrých domů; od té doby se do roku 2014 se jejich počet ztrojnásobil.

Z pohledu nemovitostí našly systémy inteligentních elektroinstalací uplatnění nejčastěji v obytných domech, nízkoenergetických a pasivních domech, hotelech a komerčních budovách. Inteligentní systémy jsou stále propracovanější směrem k propojení s různými spotřebiči a zařízeními – tzv. integrace (propojení) zařízení třetích stran. Pojem integrace hraje čím dál významnější roli i v případě chytrých budov – Smart Building. Využívání internetu a rychlý vývoj v oblasti mobilních komunikací zavedly technologický pokrok v domácí automatizaci. Bezdrátové sítě a inteligentní zařízení, s bezdrátovými komunikačními rozhraními umožňují posunout automatizaci domů a budov na novou úroveň. Navíc některé z největších technologických firem produkty domácí automatizace přidaly do svého portfolia. Nastupuje tak nová dimenze chytrého bydlení jako součásti technologie Internet of Things.

Zdroj: www.achb.cz

Výhodou je nechat si rozvody chytré domácnosti vybudovat na klíč, kdy se jeden dodavatel postará jak o řešení chytré domácnosti, tak i o přípravu veškeré infrastruktury. Je proto vhodné vybrat si pro vybudování nové elektroinstalace firmu, která má s konceptem chytré domácnosti zkušenosti.

Chytrá domácnost přináší komfortnější a efektivnější řešení. Lze například využívat časovače, odpojovací televizor a další elektroniku v době, kdy nikdo není doma, takže i chod v pouhém pohotovostním režimu je plýtváním energií. Obdobně lze spravovat napájení počítačů a jejich příslušenství. Řízení

Pokračování na str. 42 »

KOUPELNY PRO ROK 2016: VZDUŠNÉ MÍSTNOSTI S WALK-IN SPRCHAMI

Zatímco dříve byly koupelny a toaletní místnosti považovány zejména za funkční prostory, dnes se mění v designové části bytu odpovídající nejnovějším trendům. Výrobce sanitární techniky Alcaplast přináší tipy jak přiblížit vaši koupelnu fotografiím z časopisů o bydlení.

Otevřené a vzdušné koupelny se propojují s toaletou

Trendem posledních let je propojování koupelen s WC. Vznikají tak vzdušné a otevřené místnosti, kde již dávno neplatí, že WC musí být umístěno nenápadně v rohu místnosti u stěny. K umístění do prostoru byl speciálně vyvinut předstěnový instalační systém A116/1200, tzv. solo modul, který se ukotvuje do podlahy. Je samonosný a není tak potřeba dalších opěrných bodů.

Hygienické nároky se zvyšují. Roste i zájem o bidety a pisoáry

Společnost Alcaplast reaguje při výrobě předstěnových instalačních systémů na rostoucí hygienické standardy. „Kromě běžných druhů odvětrávání formou okénka nebo ventilátoru je možné využít i WC moduly, které odsávají zápach přímo z WC mísy a tím zabraňují jeho šíření do prostoru,“ vysvětlila Radka Prokopová ze společnosti Alcaplast, která se stala Manažerkou



zdroj: www.alcaplast.cz

roku 2015. Standardem v nově zařízených moderních koupelnách jsou též bidetová zařízení. Ty výrazně zvyšují hygienický komfort a uživatelé si na ně velmi rychle zvyknou.

Sprchový kout se i letos obejde bez vaničky

Při výběru sprchy zapomeňte na klasický rohový sprchový kout s bílou vaničkou a zasouvacími dveřmi. „Sprchové vaničky jsou už dávno podle tuzemských i zahraničních designerů na ústupu. Prostor pro sprchování tak nemusí být násilně ohraničen, naopak může být přirozeně propojen s další částí koupelny. Navíc jsou walk-in sprchy hygieničtější a snazší na úklid,“ prozradila trend letošního roku Radka Prokopová.

Sprchové kouty označované jako „walk-in“ nejen dobře vypadají, ale jsou i bezbariérové. Podlaha v koupelně bude navíc díky takto navrženému sprchovému koutu jednodušší a posílí kompaktnost prostoru.

Pro odvážlivce máme ještě jeden tip – nebojte se černé ani na zdech. S vhodně zvoleným osvětlením a doplňky například v podobě designových WC ovládacích tlačítek bude vaše koupelna vypadat skvěle. Ovládací tlačítka můžete vybírat například z kolekce FLAT společnosti Alcaplast. Kolekce tlačítek získala v roce 2014 ocenění v prestižní německé soutěži produktového designu **Red Dot Award**, která bývá označována za designerského Oscara.

(k.p.)

▼ INZERCE



Oceňte
světový design

WC moduly pro dokonalý pocit pohodlí

www.alcaplast.cz



napájení zařízení lze propojit s bezpečnostním systémem, kdy jeho aktivace při odchodu všech členů domácnosti z domu automaticky vypne napájení spotřebičů, které nejsou potřeba, když nikdo není doma.

Ještě vyspělejší úroveň řízení spotřeby přináší sledování příchoďů a odchodů jednotlivých členů domácnosti. Řídicí systém na základě příchoďu nebo odchodu konkrétní osoby může provádět přednastavené akce. S úsporou pomohou také tzv. ekologické přepěťové ochrany, které sledují odběr energie jednoho zařízení a při jeho přerušení nebo skokovém snížení následně přeruší napájení ostatních připojených zařízení. Například při vypnutí počítače dojde automaticky k odstavení jeho příslušenství.

Kromě automatizace lze využívat i dálkové ovládání napájení: od prostých spínacích zásuvek s dálkovým ovladačem až po nejvyspělejší dálkové spínače, ovladatelné v rámci místní počítačové sítě nebo dokonce přes internet díky chytrému mobilu nebo tabletu.

CHYTRÁ DOMÁCNOST – NEJEN VÝHODY, ALE I RIZIKA

Chytrá domácnost nebo inteligentní dům jsou pojmy, s nimiž se setkáváme stále častěji. Slovo chytrý, inteligentní nebo smart je v kurzu. Smart technologie vtrhly i do našich domovů.

Chytré technologie jsou dnes integrovány do jednotlivých spotřebičů; úroveň automatizace a spolupráce jednotlivých částí domácnosti se může značně lišit – od jediného přístroje až po komplexní systém řízení celého domu. Chytrý systém v domácnosti má myslet za nás, kontrolovat naše chyby, usnadnit chod domácnosti a starat se o zabezpečení v době naší nepřítomnosti.

Pokud se rozhodneme přebudovat svoji domácnost na chytrou, prvním problémem, na který narazíme, bude výběr kvalifikovaného dodavatele. Špatně navržený systém ovlivní jeho funkčnost. Chytrý dům musí mít také vyřešenou otázku výpadku elektrické energie, kdy chytré technologie přestanou plnit svoji funkci. Zásadní rizika chytrých technologií spočívají v zabezpečení proti napadení hackery a v možnosti úniku soukromých informací. Když se nezvaný host přes internet nabourá do softwarového systému chytré domácnosti, může si s jejími obyvateli nejen „pohrát“ díky změnám veškerého domácího nastavení, ale také například poškodit domácí spotřebiče, nebo způsobit požár. Pokud je umožněno dálkové odemýkání dveří či vrat, mají zloději do domu volný přístup.

*Podle podkladů Asociace chytrého bydlení připravil
Ctibor Čejpa*

▼ 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



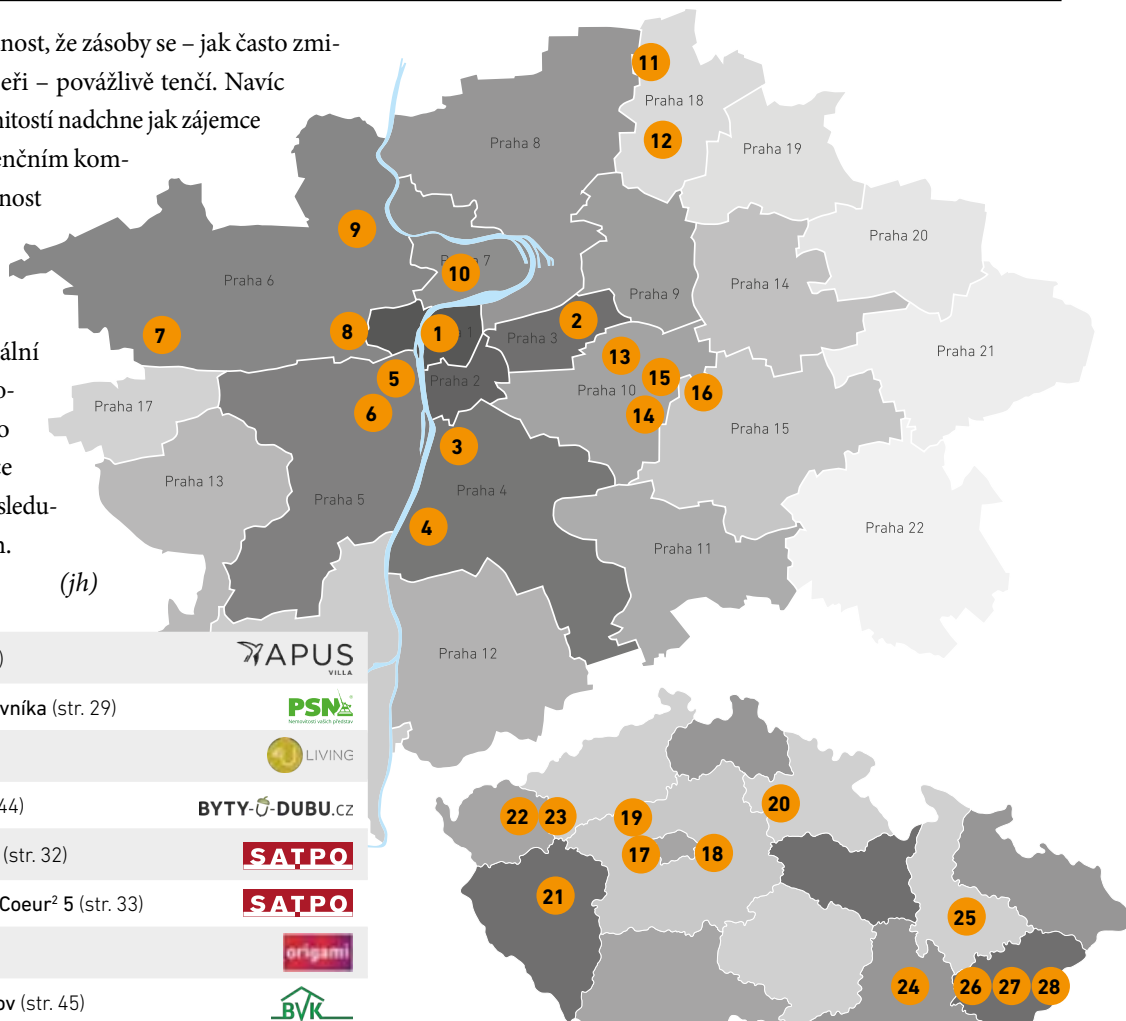
www.irest.cz

V CENTRU MĚSTA I UPROSTŘED PŘÍRODY. TAM VŠUDE SE STAVÍ NOVÉ BYDLENÍ

Důvodů, které nás přimějí začít přemýšlet o koupi nového bytu či domu, může být nespočet. Jedním z nich i fakt, že na poli hypotečního financování panuje velmi příznivá atmosféra.

Svoji roli může sehrát i skutečnost, že zásoby se – jak často zmiňují zejména pražští developři – povážlivě tenčí. Navíc současná nabídka svojí rozmanitostí nadchne jak zájemce o koupi bytu ve velkém rezidenčním komplexu, tak toho, kdo dává přednost komornějšímu bydlení ve vile či vlastnictví rodinného domu. Pokud tedy nemáte v plánu pustit se do individuální výstavby domu, jehož návrh pochází z pera vámi vybraného architekta, či do rekonstrukce bytu ve starší zástavbě, jsou následující stránky určeny právě vám.

(jh)



1	Praha 1, Villa Apus (str. 44)	
2	Praha 3, Rezidence U Bojovníka (str. 29)	
3	Praha 4, 4U Living (str. 44)	
4	Praha 4, Byty U Dubu (str. 44)	
5	Praha 5, Vitality rezidence (str. 32)	
6	Praha 5, Rezidence Sacre Coeur ² 5 (str. 33)	
7	Praha 6, Origami (str. 45)	
8	Praha 6, Rezidence Břevnov (str. 45)	
9	Praha 6, top rezidence (str. 45)	
10	Praha 7, Ovenceká 19 (str. 51)	
11	Praha 9, Čakovický park (str. 46)	
12	Praha 18, Chytré bydlení CLB@Letňany (str. 47)	
13	Praha 10, ByTy Malešice (str. 31)	
14	Praha 10, Club Ocean (str. 29)	
15	Praha 10, Rezidence Golf Hostivař (str. 46)	
16	Praha 15, Chytré bydlení BLV@Horní Měcholupy (str. 46)	
17	Drahelčice, Na Malé Růži (str. 47)	
18	Kostelec n. Černými lesy Trojdomy Trigus (str. 47)	

19	Slaný Viladomy Slaný (str. 48)	
20	Jičín, Bytový dům Husova (str. 48)	
21	Plzeň, Nová Valcha (str. 48)	
22	Karlovy Vary, Residence Mattoniho nábřeží (str. 49)	
23	Karlovy Vary, Rezidence Moser (str. 49)	
24	Brno, Moravák (str. 51)	
25	Olomouc, Byty Olomouc, Palackého 17–19 (str. 51)	
26	Zlín, Fabrika 24–25–26 (str. 51)	
27	Zlín, House 64 (str. 51)	
28	Zlín, max 32 (str. 51)	

Praha 1



Villa Apus

Lokalita: Praha 1, ul. Krakovská
K prodeji: 59 bytů, garážová stání
Ceny: od 3 177 000 Kč do 34 150 000 Kč
Seznam dispozic: 1+kk až 5+1

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



Praha 4



Byty U Dubu

Lokalita: Praha 4 – Modřany
K prodeji: 1 byt z 1. etapy, 15 bytů z 2. etapy
Ceny: od 2 890 000 Kč do 6 750 000 Kč
Plocha: od 48,3 m² do 116 m²
Seznam dispozic: 1+kk až 4+kk

Tel.: +420 777 432 432
E-mail: info@byty-u-dubu.cz
www.byty-u-dubu.cz



Praha 4



4U LIVING

Lokalita: Praha 4, ul. Pod Děkankou
Ceny: od 3 159 000 Kč do 40 680 000 Kč
Seznam dispozic: 1+kk až 6+kk

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



Praha 6

B ateliéry

C byty



ORIGAMI Praha 6

Lokalita: Praha 6, ul. Pod Karlovou silnicí

K prodeji: 7 bytů, 6 ateliérů

Ceny: od 7 974 000 Kč

Plocha: 119 m² a 257 m²

Seznam dispozic: 4+kk a 6+1

Tel.: +420 220 517 440

E-mail: info@dbdgroup.cz

www.origami-praha6.cz



Praha 6

B



Rezidence Břevnov

Lokalita: Praha 6 – Břevnov, ul. Za Strahovem

K prodeji: 12 bytů

Ceny: od 2 188 232 Kč do 11 516 162 Kč

Plocha: od 25 m² do 140 m²

Seznam dispozic: 2+kk až 4+kk

Tel.: +420 721 559 955

E-mail: info@rezidencebrevnov.cz

www.rezidencebrevnov.cz



Praha 6

A



top'rezidence

Lokalita: Praha 6 – Dejvice

K prodeji: 29 domů

Ceny: od 13 350 000 Kč do 26 000 000 Kč

Plocha: od 165 m² do 285 m²

Seznam dispozic: 5+kk a 5+1

Tel.: +420 777 468 468

E-mail: filip.sajtl@kkcg.com

www.top-rezidence.cz



Praha 9



Čakovický park

Lokalita: Praha 9 – Čakovice, ul. Bermanova
K prodeji: 48 bytů ve čtyřech bytových domech
Ceny: od 1 760 000 Kč do 6 220 000 Kč
Plocha: od 35 m² do 110 m²
Seznam dispozic: 1+kk až 4+kk

Tel.: +420 800 350 111 (zdarma)

E-mail: info@cakovickypark.cz

www.cakovickypark.cz



Praha 10



Rezidence Golf Hostivař

Lokalita: Praha 10 – Horní Měcholupy, ul. U Golfu
K prodeji: 100 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

RODOP

Praha 15



Chytré bydlení BLV@Horní Měcholupy

Lokalita: Praha 15 – Horní Měcholupy
K prodeji: 66 bytů
Ceny: od 1 700 000 Kč do 7 200 000 Kč vč. DPH
Plocha: od 26,7 m² do 87,8 m²
Seznam dispozic: 1+kk až 4+kk

Tel.: +420 800 340 350

E-mail: prodej@trigema.cz

www.boleveck.cz



Praha 18



Chytré bydlení CLB@Letňany

Lokalita: Praha 18 – Letňany

K prodeji: 75 bytů

Ceny: od 1 800 000 Kč do 7 900 000 Kč vč. DPH

Plocha: od 33,3 m² do 121,9 m²

Seznam dispozic: informace na vyžádání

Tel.: +420 800 340 350

E-mail: prodej@trigema.cz

www.chlebovicka.cz



Drahelčice, Praha-západ



Na Malé Růži

Lokalita: Drahelčice u Rudné, Praha-západ

K prodeji: 14 rodinných domů

Ceny: od 4 400 000 Kč do 4 500 000 Kč

Plocha: 104 m²

Seznam dispozic: 4+1

Tel.: +420 800 277 277

E-mail: info@namaleruzi.cz

www.namaleruzi.cz



Kostelec n. Černými lesy



TROJDOMY TRIGUS

Lokalita: Kostelec nad Černými lesy – U tenisu

K prodeji: 4 řadové trojdomy

Okolí - klidná a uzavřená lokalita

Akční ceny: od 2 980 000 Kč do 3 360 000 Kč

Plocha: 118 m²

Seznam dispozic: 4+kk + parkovací stání

Zahrady: od 150 m²

Tel.: +420 721 138 011

E-mail: prodej@improdum.com

www.impro-dum.cz



Slaný



Viladomy Slaný

Lokalita: Slaný, ul. Kybalova

K prodeji: 85 bytů (75 % prodáno), ke každému bytu náleží garážové stání a sklepní kóje

Ceny: od 2 390 000 Kč

Plocha: od 56 m² do 120 m²

Seznam dispozic: 1+kk do 4+kk

Tel.: +420 605 292 460

E-mail: prodej@jth.cz

www.blizkoprahy.cz

J·T·H

Jičín



Bytový dům Husova

Lokalita: Jičín, ul. Husova

K prodeji: 52 bytů, 65 garážových stání

Ceny: od 2 385 000 Kč

Plocha: od 55 m² do 120 m²

Seznam dispozic: 2+kk do 4+kk

Tel.: +420 603 888 999

E-mail: prodej@jth.cz

www.bytyhusova.cz

J·T·H

Plzeň



Nová Valcha

Lokalita: Plzeň, Valcha

K prodeji: 4. fáze 17 bytů, 19 RD

Ceny: od 1 200 000 Kč do 4 850 000 Kč

Plocha: od 32 m² do 118 m²

Seznam dispozic: 1+kk až 4+kk

Tel.: +420 607 035 190

E-mail: info@nova-valcha.cz

www.nova-valcha.cz

 **NOVÁ VALCHA**

Karlovy Vary



Residence Mattoniho nábreží

Lokalita: Karlovy Vary, Mattoniho nábreží

K prodeji: 63 bytů

Ceny: od 1 490 000 Kč do 7 900 000 Kč vč. DPH

Plocha: od 43 m² do 149 m²

Seznam dispozic: 1+kk až 5+kk

Tel.: +420 775 167 748

E-mail: fmuller@luxury-home.info

www.mattoniho.luxury-home.info

RESIDENCE
Mattoniho
nábreží

Karlovy Vary



Residence Moser

Lokalita: Karlovy Vary, ul. Chebská

K prodeji: 108 bytů, 27 garážových stání

a 52 venkovních parkovacích míst a 59 sklepních kójí

Ceny: od 1 910 000 Kč

Plocha: od 45 m² do 119 m²

Seznam dispozic: 2+kk a 3+kk

Tel.: +420 603 888 999

E-mail: prodej@jth.cz

www.rezidencemoser.cz

J·T·H

▼ INZERCE

FLOOR[®] INTERIOR

7. VELETRH NÁBYTKU, INTERIÉRŮ A BYTOVÝCH DOPLŇKŮ



PVA
EXPO PRAHA

www.forinterior.cz

29. 9. – 2. 10. 2016

Specializovaný portál www.kdechcibydlet.cz

Váš spolehlivý průvodce světem nového bydlení



Aktuální nabídka nového bydlení

Nové byty a nové rodinné domy z developerských projektů v denně aktualizované nabídce

Informace

Aktuální zprávy z rezidenčního developerského trhu

Pozvánky

Dny otevřených dveří a prohlídky vzorových bytů

Adresáře

Největší přehled nového bydlení v ČR v adresáři rezidenčních projektů

Aktuální vydání magazínu
KDE CHCI BYDLET
objednávejte na
kdechcibydlet@kdechcibydlet.cz



Provozovatel portálu a vydavatel
magazínu KDE CHCI BYDLET:

DALTEN media s.r.o., Pernerova 673/47, Praha 8
Člen mediální skupiny Economia a.s.



cream

REAL ESTATE

Skupina CREAM se dlouhodobě specializuje na poskytování nadstandardních služeb v oblasti nemovitostí, včetně výstavby nových developerských projektů a regenerací stávajících objektů.

Skupina CREAM je uskupení společností pod managementem CREAM uzavřený investiční fond, a.s. Hlavní činností fondu a podřízených společností skupiny je vyhledávání a realizace investičních příležitostí, akvizice a restrukturalizace firem, výstavba, rekonstrukce, realitní činnost a správa nemovitostí.

NAŠE PROJEKTY



HOUSE 64

Šedesátá 64, Zlín

max32

J. A. Bati 5648, Zlín



FABRIKA
24 - 25 - 26

budovy 24 - 25 - 26, areál Svitů, Zlín



MORAVÁK

Maravské náměstí 13, Brno

byty Praha 7

OVENECKÁ 19

Ovenecká 19, Praha 7 - Letná



byty Olomouc

PALACKÉHO 17-19

Palackého 17-19, Olomouc

Naše společnost v současnosti spravuje více než 100 nemovitostí v 62 městech České republiky v atraktivních centrálních městských lokalitách. Vizi skupiny CREAM je stavět společensky prospěšné, úspěšné a udržitelné budovy, které pro své nájemce budou kvalitním zázemím a pro vlastníky budou představovat vysokou úroveň investiční hodnoty.

+420 573 776 333

obchod@creamre.cz

WWW.CREAM-REALITY.CZ

HYPOTÉKA PODLE VÁS

Splátky Svobodné hypotéky můžete odkládat, snižovat a mimořádně splácet



Sazba od
1,79 % p. a.
ročně

ČESKÁ S
SPŮRITELNA
Jsme Vám blíž.

Získejte Svobodnou hypotéku od České spořitelny. Díky službě Variabilita splátek si budete moci snížit nebo naopak zvýšit splátky až o 30 % či přerušit splácení na 3 měsíce. Více informací o podmínkách Svobodné hypotéky se dozvíte na www.hypotecnicentrum.cz a v našich pobočkách.

Tato reklama není návrhem na uzavření smlouvy o úvěru.

