

RealityMIX MAGAZÍN

Léto 2017

architektura | development | analýzy | trendy | stavba | reality



Rozhovor:
**S Radimem Passerem
o počátcích podnikání,
zlomových okamžicích
i o tom, jak dokážeme
trestat sami sebe**
str. 4–6, 8, 10

Aktuálně:
**Investice do nájemních
nemovitostí**
str. 12

Architektura:
**Česká stopa
na východ od Afriky**
str. 28, 30, 32



5+kk = 1.000.000,- Kč*
S námi to dává smysl

I vy můžete ušetřit při nákupu nového bytu, zjistěte kolik

SNÁMITODÁVÁSMYSL.CZ

* výše slevy u bytu č. 61 v projektu DEJVICE HOUSE



704 320 935

PSN[®]
Nemovitosti vašich představ

VYBÍRÁME Z OBSAHU...



rozhovor

S Radimem Passerem o podnikání i o tom, jak dokážeme trestat sami sebe...

4–6, 8, 10

jak na zdravé budovy

Syndrom nezdravých budov trápí stále více lidí

14, 16



rezidenční nemovitosti



Nové byty a rodinné domy z nabídky developerských společností

29–47

právo

Dobrodružství zvané povolování staveb

18–19



architektura

Česká stopa na východ od Afriky



28, 30, 32

Celkem 23 různých investičních transakcí v celkovém objemu dosahujícím 1,41 miliard euro zaznamenala za I. kvartál roku 2017 na tuzemském realitním trhu poradenská společnost CBRE. Průměrná hodnota pro první čtvrtletí posledních deseti let byla překročena o 980 milionů euro, díky čemuž se první kvartál letošního roku stal historicky druhým nejsilnějším čtvrtletím s největším objemem investic. Pomyslnou „zlatou medaili“ si udrželo poslední čtvrtletí roku 2016. Výrazně rostoucí zájem ze strany investorů v prvních třech měsících letošního roku zaznamenal především maloobchodní, kancelářský a industriální sektor. Vysoká byla i poptávka po investičních bytech o dispozicích 1+kk a 2+kk, které lze snadno pronajmout. Podle Denisy Višňovské z realitní kanceláře Lexxus lze předpokládat, že zájem o investiční nemovitosti bude přetrvávat i v dalších měsících. Tato prognóza vychází zejména z nedostatku alternativních investičních produktů a přirozené důvěry lokálních investorů v realitní trh. Nájemní byt proto zůstává atraktivní z hlediska investičního nákupu, pro méně bonitní klienty však koupě nemovitosti pro vlastní bydlení začíná být v důsledku vysokých cen finančně neúnosná...

Nejenom o tom se dočtete v aktuálním vydání realitního magazínu, ve kterém na vás kromě zajímavých informací z trhu čeká i široká nabídka nemovitostí rezidenčního i komerčního charakteru.

*Přeji vám příjemné a inspirativní čtení,
Jana Hrabětová, šéfredaktorka*



Komerční příloha realitního portálu

 REALITYMIX.CZ

Datum vydání: Magazín vložen do celého nákladu **Hospodářských novin dne 17. května 2017**
Samostatně neprodejně (MK ČR E 22172)

Vydavatel: DALTEN media s.r.o.
Jsme součástí vydavatelství Economia, a.s.
Pernerova 673/47
186 00 Praha 8 – Karlín

Šéfredaktorka: Jana Hrabětová
Grafické zpracování: Petr Antoníček, Studio Antoníček
Tisk: EUROPRINT, Praha 5

Inzerce: DALTEN media s.r.o.
Tel.: +420 731 549 260
E-mail: info@realtymix.cz

Titulní strana: Budova Corso Court, držitel ocenění ESSA Leading Green Building of the Year in CIJ awards 2015 a Real Green Building of the Year in CEEQA awards 2016 (developer Skanska Property Czech Republic, architekt Ricardo Bofill, Taller de Arquitectura)

Ilustrační fotografie použité v této stránce: Baarův park v BB Centru (1), Corso Court Karlín (2), Rezidence Gregorius (3), hotelový resort na Zanzibaru (5)

Texty označené (k.p.) jsou komerční prezentací společností.
Uzávěrka příjmu podkladů: 2. 5. 2017

RealityMIX MAGAZÍN podzim 2017 vyjde 20. 9. 2017





O POČÁTCÍCH PODNIKÁNÍ, ZLOMOVÝCH OKAMŽICÍCH I O TOM, JAK DOKÁŽEME TRESTAT SAMI SEBE...

...S RADIMEM PASSEREM, ZAKLADATELEM A PŘEDSEDOU PŘEDSTAVENSTVA PASSERINVEST GROUP

Od chvíle, kdy společnost Passerinvest Group začala proměňovat zanedbané území podél Vyskočilovy ulice v pražské Michli v multifunkční areál, uplynuly už dvě desítky let. Kdyby tehdy Radimovi Passerovi někdo ukázal letecký snímek lokality z počátku roku 2017, co by mu proběhlo hlavou? Přišlo by mu vůbec uvěřitelné, že se okolí někdejšího sportovního centra Brumlovka díky jeho firmě promění v malou městskou čtvrť? Nebo tuto vizi nosil v hlavě už tenkrát?

Je to tak, na podzim loňského roku už to opravdu bylo neuvěřitelných dvacet let, kdy jsme na tomto území zahájili výstavbu první budovy. A již dva roky poté, v roce 1998, jsme ji předali do užívání prvnímu nájemci. Musím přiznat, že to, co tady dnes stojí, výrazně předčilo veškerá moje tehdejší očekávání. V roce 1996 jsme zde vlastnili jen tři hektary pozemků a na nich jsme v rámci tří menších a tří větších etap plánovali výstavbu pouhých šesti objektů, což představovalo realizaci pěti administrativních a jedné rezidenční stavby. V našich prvotních plánech sice byly pro bydlení určeny tři budovy, ale nakonec jsme se rozhodli, že dvě z nich přeměníme v kanceláře a rezidenčnímu účelu bude sloužit jen jedna.



Co pociťujete, když dnes procházíte areálem, jehož rozsah mnohonásobně překonal vaše tehdejší plány?

Je to pěkný pocit, to nepopírám, ale po pravdě řečeno, nemám ve zvyku se pomyslně plácet po ramenu a dojímat se uspo-

kojením z toho, co jsme zde postavili. Spíš se zabývám tím, co je třeba ještě udělat, o jaké služby či budovy BB Centrum doplnit. I když je podle mého názoru BB Centrum v celoevropském regionu jedinečné, stále zde zbývá mnoho prostoru pro vylepšování...

Proč jste si vybral zrovna tohle území a navíc mu, až na malý „výlet“ do Ostravy, kde jste realizovali administrativní část projektu Nová Karolina, po celou dobu zůstal věrný?

Kdysi mne sice lákala představa udělat developersky kompletní rekonstrukci celého bloku činžovních domů, a to včetně vnitrobloku. Postupem času jsem si ale uvědomil, že jsem spíš člověk, který se našel v novostavbách a v zásadě mi vůbec nechybí, že nejsme činní v historickém centru Prahy.

Tuhle lokalitu vlastně objevil můj tatínek. Ten v rámci privatizace v roce 1992 koupil stavební firmu, která zde vlastnila areál s pozemky vhodnými k výstavbě, a my jsme od něj v následujícím roce tyto pozemky odkoupili. Naše původní představa byla taková, že zpracujeme projekt, získáme pro něj územní rozhodnutí a takto zhodnocené pozemky prodáme. Ale jak jsme byli ponořeni do přípravných a projektových prací, stále víc nás lákala představa tyto projekty zrealizovat. A to, že se naše plány s touto lokalitou začaly rozrůstat o další a další objekty, bylo určitě způsobeno tím, že se nám podařilo budovy z první etapy úspěšně pronajmout. V té době tu ještě žádný investiční trh neexistoval, a tak jsme pouze mohli předpokládat, s jakým yieldem bychom mohli v budoucnu nemovitosti prodat. A v roce 2000 se naše představy potkaly s realitou...

Nemám ve zvyku se plácát po ramenou za to, co se nám tady podařilo postavit

Ten rok byl pro další směřování vaší společnosti a budoucnost BB Centra zlomový?

To určitě byl. Za prvé jsme dokončili prodej prvních dvou pronajatých budov, což na poli tuzemského trhu s administrativními budovami vlastně představovalo první investiční prodej svého druhu. A současně jsme pro budovu A a následně D získali významného nájemce v podobě společnosti Eurotel.

Eurotel sídlil v objektu nesoucím označení A. Ten ale byl v rámci BB Centra až třetí novostavbou. Proč jste ty první budovy označili takhle „abecedně“ pozpátku?

Důvod je velmi prozaický. Když jsme s architektem Janem Aulíkem připravovali první etapy BB Centra, naše původní plány zahrnovaly realizaci velké etapy označené A + B. Ta kromě kanceláří obsahovala i shopping centrum. Ale vzhledem k tomu, že tato etapa byla příliš rozsáhlá, ukázalo se jako nereálné, abychom ji začali stavět jako první, protože bychom od žádné banky nezískali financování. A tak jsme se na počátku zaměřili na menší budovu, budovu C.

V průběhu stavby Céčka jsme si čím dál tím víc uvědomovali, že tato lokalita není pro umístění shopping centra zcela vhodná. Z toho důvodu jsme tedy původní obchodně-administrativní stavbu A + B rozdělili na dvě samostatné kancelářské etapy B a A. A protože nejbližší k prvnímu Céčku bylo v abecedě písmenko B, začalo se stavět Běčko a teprve poté Áčko. Proto tento sled písmen v názvech prvních budov BB Centra.

Ale vraťme se ještě na chvíli na počátek tisíciletí, kdy jsme získali nájemce pro budovy A a D, což byla opravdu klíčová událost. Bylo totiž jasné, že dokážeme postavit i zbytek prvních etap, protože díky pronájmu Eurotelu byly banky ochotné zafinancovat i výstavbu kancelářské části Villas i s rezidencí. Současně jsme si zajistili významnou akviziční smlouvou pozemky pro výstavu budov Alpha, Beta a Gamma. Začátek nového tisíciletí tedy nasměroval BB Centrum do jeho současné podoby.

Postavit dům je jedna věc. Vybudovat rozsáhlý polyfunkční areál však vyžaduje mnohem víc...

Myšlenka na vytvoření takového areálu nepřišla v jeden okamžik. O větším rozsahu BB Centra jsme začali přemýšlet v závěru minulého tisíciletí, kdy jsem se zabýval myšlenkou na „překročení“ Vyskočilovy ulice. Ale konkrétní urbanistická vize se začala rodit až na přelomu tisíciletí. Pak jsme ji postupně dopracovávali v závislosti na tom, jak se nám dařilo získávat další akvizice. Aby projekt došel do současné podoby, museli jsme vykoupit pozemky a nemovitosti od více než stovky vlastníků. A aby BB Centrum mohlo být urbanisticky dokončeno do podoby, kterou máme v plánech, potřebovali bychom ještě takových 150 vlastnických vztahů dořešit. Pro vaši představu o tom, že to vůbec není jednoduché – na akvizici jednoho státního pozemku pracujeme už 19 let...

V čem je problém?

Různé zájmy různých lidí. Navíc – v důsledku střídání politické garnitury, výměny odpovědných pracovníků a absence jakéhokoli kontinuity při rozhodování, tak každé dva tři roky začínáme jednání doslova od nuly. Ale jestli se nám tato akvizice podaří, jsem přesvědčen, že na daném území vznikne nejkrásnější místo celého BB Centra.

Pokračování na str. 6 »

Zavzpomínáte-li na svoje první roky v developmentu, co vám i po letech vyvolá úsměv na tváři?

Nevím, jestli to bude zrovna úsměv, ale pokud ano, pak spíš ironický či shovívavý... Když jsme sháněli prostředky na financování výstavby BB Centra, generální ředitel jedné tuzemské banky nás poslal za jejich finančním expertem, který přijel z Austrálie. A ten nám hned v úvodu jednání suše oznámil: „Až budete mít 150 procent preleasu, od generálního dodavatele bankovní garanci na sto procent objemu stavby a dáte do toho 30 procent ekvity, pak přijďte a budeme se o financování projektu bavit.“ I když jsme toho tehdy o developmentu ještě moc nevěděli, bylo nám jasné, že tohle je opravdu expert a že cesta k cíli přes tuzemské, tehdy ještě bolševicky myslící banky nepovede.

Po určitou dobu kromě mě nikdo nevěřil tomu, že budeme schopni stavbu projektu zahájit, protože žádná česká banka neuměla financovat v zahraniční měně a do zahraniční banky jsme si, už vlastně ani nevím proč, netroufli jít. Samozřejmě, že se vždycky našel někdo, kdo nám nabízel financování, které se zdálo být výhodné. Pro nás to vždycky znamenalo určitý záblesk naděje, který ovšem velmi rychle zmizel, neboť se ukázalo, že ona výhodnost má svoje „ALE“.

Tatínek zemřel v roce 2003, dočkal se tedy nejenom dokončení, ale i prodeje prvních šesti budov. A už tehdy byl s výsledkem naší práce velmi spokojený. V závěru života pak mohl sledovat i dokončování budovy Alpha a dozvěděl se také, že jsme pro BB Centrum získali Microsoft. Z toho, jak nyní celý areál vypadá, by určitě měl velkou radost.

Za podmínek, které dnes v Praze panují, je čím dál tím těžší, ba téměř nemožné cokoli postavit

Říkal jste, že vás kdysi lákala rekonstrukce městských bloků se vším, co k tomu patří. Nepomyslíte někdy na to, že v rámci Prahy vykročíte jiným směrem?

Víte, za podmínek, které dnes v Praze panují, je čím dál tím těžší tu cokoli postavit. Chce se mi dokonce říci, že je to téměř nemožné a v mnohém horší než za totality. V historii, i za minulého režimu, který rozhodně neadoruju, se v Praze dalo stavět mnohem lépe. Kdybyste dnes chtěla znovu vybudovat

Původní hala Brumlovka v roce 1992



Váš otec, díky němuž je jméno Passer už nerozlučně spjata s touto částí Prahy, se sice nedočkal toho, že by se jeho starší syn stal stavebním inženýrem, neboť – jak sám říkáte – po sedmi letech působení na stavební fakultě jste se s ním musel ve třetím ročníku rozloučit. Ale prožíval s vámi několik let, kdy jste šel za svou vizí a na poli developmentu se prosadil.

Vinohrady, tak je za současných podmínek, stavebních předpisů, prostě nepostavíte. Je neuvěřitelné, jak jsme my Češi schopni sami sebe trestat. Ta stupidita, s níž se po bezmála třiceti letech od Listopadu na každém kroku setkáváme, je úplně neskutečná. Je to hrozně smutné, ale my se dobrovolně odsuzujeme k tomu, abychom v mnoha ohledech zůstávali národem druhé kategorie. Za příklad toho, jak Prahu a vlastně

Pokračování na str. 8 »

-12%

NA CELÝ NÁKUP A SOUTĚŽ
O EXKLUZIVNÍ CENY
DO 30. 5. 2017

www.POSTELE-HASTENS.cz



Oslavte s Hästens 12 let na českém trhu

Tento rok Hästens v České republice slaví 12 let působení na trhu a Vy máte možnost slavit také.

Nakupte v našich showroomech v období od 1. 4. 2017 do 30. 5. 2017 a získáte 12% slevu na celý nákup.

Protože oslav není nikdy dost, za každý nákup ve výši 100 000 korun dostanete jeden lístek do slosování. To proběhne na slavnostním galavečeru v pražském Tančícím domě, kde oslavíme 12 let působení Hästens na českém trhu.

Těšit se můžete na exkluzivní výhru v hodnotě 250 000 korun a další zajímavé ceny.

Více informací Vám sdělí naši prodejci v showroomu Hästens v Praze na Vinohradské 33 nebo v showroomu Dreambeds, IC SOHO Svratecká 989 v Brně-Modřicích.

FULFILLING DREAMS SINCE 1852

PRAHA | HÄSTENS CONCEPT STORE PRAGUE, VINOHRADSKÁ 33/1420, PRAHA 2
BRNO | DREAMBEDS BRNO - IC SOHO, SVRATECKÁ 989, BRNO - MODŘICE
FACEBOOK | HÄSTENS CZECH
INSTAGRAM | HASTENS_CZECH
INFO@POSTELE-HASTENS.CZ

POSTELE-HASTENS.CZ

Hästens 
Since 1852

» **O počátcích podnikání, zlomových okamžicích...**

Pokračování ze str. 6

tím i sami sebe ochuzujeme, může sloužit budova Filadelfie, v níž nyní sedíme, a jež je se svými 17 nadzemními podlažími nejvyšší administrativní budovou, která se v Praze po revoluci postavila. Žádná nová výšková budova, která do metropole v srdci Evropy určitě patří, tu kvůli nejruznějším omezením v posledních letech nevyrostla.

To, jak bezbřehé pravomoci mají kdejaké iniciativy osobující si právo zasahovat do diskuse o stavbách, a to i na územích, která se jich vůbec netýkají, je opravdu ostudné. Cílem těchto uskupení je jenom škodit a destruovat. Bez jakékoli morální a finanční odpovědnosti. Ale to všechno je jenom dozvuk „práce“ našich zákonodárců. S každým novým zákonem přicházejí na svět další a další nesmysly.

Nepřitahuje vás například revitalizace brownfields?

Praha má strašně malou hustotu obyvatel na hektar, a tak je z pohledu dopravy, školství, zdravotnictví, a i toho, aby se obchodníci a živnostníci mohli dobře uživit poskytováním svých služeb, totálně neefektivním městem. Musí se zahušťovat, ne rozpínat do polí. A tuto možnost brownfields, nacházející se zejména v širším centru města, nabízejí. Spousta lidí o tom dnes mluví, ale málokdo něco opravdu dělá. Určitý posun k lepšímu je vidět třeba na území Prahy 9 – ve Vysočanech či Hloubětíně. Je to ale zdoluhavý proces. Vždyť my už deset let pracujeme na tom, abychom docílili dílčí změny územního plánu a mohli se pustit do revitalizace jednoho neskutečně zanedbaného území na Roztylech v Praze 11.

Důležitým předpokladem pro kvalitní zástavbu velkého území je jasně daná koncepce veřejných prostor

Chybí nám rozhled, velkorysost, schopnost překročit svůj stín a přijmout v architektuře něco nového, avantgardního?

Podívejte se, jaký úžasný rozvoj prodělala Praha například na přelomu 19. a 20. století. Ještě za První republiky zde na poli výstavby vznikaly skvělé věci. Stačí se z místa, kde teď sedíme, vydat za několik „rohů“, do Starého Spořilova. Celá jeho koncepce, vize, to je přece něco úžasného. Jestli by mě v profesním životě ještě něco lákalo, tak je to vybudovat podobnou čtvrť, jakou je právě Starý Spořilov. (*Spořilov je jedním z nejstarších zahradních měst na území Velké Prahy. Založením stavebního družstva Spořilov v roce 1924 Městská spořitelna na Vinohradech oslavila 25 let své existence. Odtud pochází i název čtvrti.*



Výhled ze střešní terasy

Výstavba probíhala podle projektu architekta J. Barka a profesora J. Bertla v letech 1926 až 1929 – pozn. red.).

Měl jste pro svoje plány na rozvoj BB Centra nějakou inspiraci v zahraničí?

Určitou inspiraci jsme v evropských městech nacházeli. Ale musíme si uvědomit, že Praha není ani Paříž, ani Londýn, takže tu nikdy nevyroste La Défense či nevznikne Canary Wharf. I když – Canary Wharf není až tak daleko od věci, protože na rozdíl od Défense, kde na daném území působí mnoho developerů, je Canary Wharf dílem jednoho developera. Důležitým předpokladem pro vznik kvalitní a všeobecně prospěšné zástavby většího území je totiž předem daná jasná koncepce veřejných prostor. Pokud chybí, je to na výsledku vidět. A to se samozřejmě mnohem lépe realizuje v případě, kdy na daném území působí jen jeden developer. Podmínkou ale je, aby byl velkorysý. Protože je-li někde nějaký prostor pro velkorysost ve veřejném prostoru, pak je to pouze a výhradně na straně developera. Pokud něco pěkného a přínosného neudělá v rámci velkorysosti hned na počátku on, investoři, kteří od něj budovu odkoupí, se tím už zabývat nebudou.

Můžete o některé z budov v BB Centru říci, že ji máte z nějakého důvodu nejraději?

Asi těžko byste mě přiměla k tomu, abych jmenoval jen jednu, je to jako s mými třemi syny. Mám je rád všechny stejně. Ale budiž, zkusím to... Určitě musím zmínit Céčko, tedy první budovu, která rozvoj území nastartovala. Pak budovu Alpha, s níž jsme pomyslně překročili Vyskočilovu třídu, a byla první budovou, kterou jsme developersky zrealizovali sami, bez partnera, společnosti PSJ. Potom centrum služeb Brumlovka, což je objekt, který má ze všech budov stojících na území BB Centra

Pokračování na str. 10 »

cream

INVESTMENT FUND

1 050 000 m²
pronajímatelných ploch
v České republice a na Slovensku



FABRIKA 24-25-26, Zlín

[kanceláře, univerzita, obchody, služby]

52 000 m²



MAX 32, Zlín

[loftové kanceláře, bydlení, obchody, služby]

20 000 m²



House 64, Zlín

[industriální kanceláře a obchody]

20 000 m²



Cream Home

[prémiové nájemní bydlení Praha 3 a 7, ČR]

120 bytů



Moravák, Brno

[kanceláře, obchody, služby, bydlení]

9 000 m²



Tee House Čeladná

[apartmány, wellness a spa resort]

90 apartmánů

vytváříme dlouhodobé investiční hodnoty

www.creamfund.cz



Balance Club Brumlovka dnes

nejjistější příjmy z pronájmu. Zmínit musím i Filadelfii, vlajkovou loď celého Centra. Kromě jiného je jedinečná i v tom, že poskytuje další čtyři stovky parkovacích stání, která mohou využívat i lidé z okolí, a veřejnosti slouží i obchodní pasáž. A pak je to nepochybně budova základní školy Elijáš, kterou jsme sice „jenom“ zrekonstruovali, ale vnímáme, že Centru dodala další, velmi důležitý rozměr. Zapomenout nesmím ani na Rezidenční park Baarova, který je i pro mne a moji rodinu domovem, do něhož se z domu na venkově vždycky rádi vracíme. A pro mne osobně představuje klíčovou budovu Společenské centrum Bethany, sloužící nejenom pro setkávání věřících, ale také jako místo, kde jsou pořádány nejrůznější prospěšné aktivity určené široké veřejnosti. Jeho vybudováním jsem chtěl Pánu Bohu poděkovat za to, co pro mne vykonal a jsem Pánu Ježíši vděčný, že mnoho a mnoho desítek lidí se i díky existenci této budovy vydalo na tu úžasnou cestu k věčnému životu.

Domnívám se, že to nejlepší má BB Centrum ještě před sebou

Lze mít ještě s tímto územím nějaké další plány?

Letos slavíme 25 let od založení společnosti a jako první dárek jsme si nadělili zpětné odkoupení budovy D. V našem portfoliu tak máme zpátky ve vlastnictví již pátý objekt BB Centra z devíti, které jsme kdysi prodali. Tím pokračujeme ve své strategii nebýt pouze developerem, ale také dlouhodobým investorem

a správcem nemovitostí.

V souvislosti s tím plánujeme rozsáhlou revitalizaci budov A, B a D, ostatní odkoupené budovy již prošly jakýmsi faceliftem. Před námi je mimo jiné výstavba apartotelu s nájemními byty a retailovými prostory.

Konec práce je tedy kdesi v dále...

Záleží na akviziční náročnosti, legislativní přípravě a schvalovacích procesech

a samozřejmě trhu. To jsou tři základní předpoklady, od nichž se termín dokončení dalších částí BB Centra odvíjí. Pokud vše půjde dobře, můžeme být hotovi kolem roku 2025, 2026.

Nepředkládám, že jste jako kluk snil o tom, že kus pražské Michle proměníte v multifunkční komplex. A zároveň je mi jasné, že jste si spoustu snů už splnil. Máte ale přece jenom ještě nějaký sen, jehož naplnění je teprve před vámi?

Jako kluk jsem snil o tom, že budu nejlepším fotbalistou na světě. Když mi začalo docházet, že díru do světa s fotbalem nejspíš neudělám, uvědomil jsem si, že by mě bavilo podnikání. Jenže to bylo ještě za minulého režimu, takže to legálně možné nebylo. Nějakou dobu jsem zvažoval i emigraci, ale pak naštěstí přišla revoluce, která to těžké dilemma vyřešila za mne. A já se mohl vrhnout na podnikání. Jsem za to vděčný, sportovní kariéra je poměrně krátká a nejistá.

V oblasti podnikání bych byl moc rád, kdyby se nám podařilo urbanisticky správně dokončit BB Centrum. Taky věřím, že ještě přijdou další projekty, výzvy, kterým bychom se mohli věnovat. Jako věřící člověk si dobře uvědomuji, že mým nejdůležitějším posláním je napomáhat dalším lidem na cestě do Božího království.

Mám však i jeden sportovně fanouškovský sen... Přál bych si, aby Lionel Messi získal s Argentinou titul mistra světa ve fotbale. Dosáhl v klubovém fotbale všeho, chybí mu jen toto.

Jana Hrabětová

Foto archiv Passerinvest Group

ORION

Svítlidla, která mají styl

Váš zkušený partner v sortimentu svítidel

www.svitidla-orion.cz

Inovativní design | Ve všech stylech a cenových relacích | Zakázková výroba | Odborné poradenství | Náhradní skla a stínidla

KRÁSA, KTERÁ SVÍTÍ

Rakouský rodinný podnik ORION se výrobě svítidel upsal již před 70 lety. Svítidla dokáží vytvořit příjemnou atmosféru, propůjčit prostoru intimitu a měla by interiér i vhodně podtrhnout. Kvalitní svítidla z nabídky ORION vhodně doplní jak interiér v moderním bytě, tak v secesním domě, barokním zámku nebo venkovské chaloupce.

V obou prodejnách ORION v Praze jsou pak tato svítidla zajímavě prezentována. Kolektiv zaměstnanců ORIONu je jistě schopen poradit, doplnit řadu Vámi vybraných svítidel, případně nechat vyrobit svítidlo na zakázku podle Vašeho přání. Spolupráce s architekty, interiérovými designéry, jakož i přímo s výrobním závodem je potom korunou úspěchu.



ORION

PRAHA SVÍTLIDLA PRŮHONICE

CZ - 252 43 PRŮHONICE, Uhřetěveská 581
Tel.: +420/267 750 950



ORION

PRAHA SVÍTLIDLA RUŽYNĚ

CZ - 161 00 Praha 6 - RUŽYNĚ, Karlovarská 28/1106
Tel.: +420/2353 14 894-5

ZÁJEM ZAHRANIČNÍCH FONDŮ O INVESTICE DO NÁJEMNÍCH NEMOVITOSTÍ V ČR STOUPÁ

Ve velkých evropských městech roste zájem o investice do nájemních nemovitostí. Předmětem poptávky jsou nejen jednotlivé byty, ale i celé budovy. Nic na tom nemění ani fakt, že ceny nemovitostí v atraktivních metropolích rostou, výnosy se snižují a návratnost investic se prodlužuje.

Důvodem neutuchající poptávky po nájemních nemovitostech je mimo jiné relativní bezpečnost této investice na stabilních evropských trzích, mezi které se řadí také Česká republika a zejména její hlavní město. ČR je u zahraničních investorů vysoce hodnocena nejen pro svou politickou a ekonomickou stabilitu, ale také výhodnou polohu i relativně nízkou cenu ve srovnání s okolními státy.

TRHU VLÁDNE PRAHA

Tradičně největší zájem je o investiční nemovitosti v Praze. Atraktivní je především historické centrum: tedy místo, kam každoročně směřují statisíce zahraničních turistů, lokalita, v níž sídlí řada velkých tuzemských i nadnárodních společností. Tzv. „ukládání peněz do cihel“ v atraktivních lokalitách preferují nejenom movité privátní osoby či rodinné podniky, ale také institucionální investoři a v neposlední řadě penzijní fondy. Ty se stále více zaměřují na přeshraniční investice a akvizice nemovitostí, které tvoří až deset procent z celého portfolia zhodnocujícího úspory klientů. V České republice působí například kanadský Public Sector Pension Investment Board, norský penzijní fond Government Pension Fund Global nebo německý fond ze skupiny Bayerische Versorgungskammer. Kvalitní objekty zaručující zajímavý výnos ale v Česku hledají penzijní fondy z celého světa, asijské nevyjímaje.

V posledních měsících vstoupil na trh nájemních nemovitostí v České republice další významný německý penzijní fond. Ten za pomoci společnosti Zeitgeist koupil portfolio sedmi historických obytných budov z období let 1600 až 1920 v nejlepších rezidenčních oblastech historické Prahy, přičemž nejnovější akvizicí se stal obytný dům v Mlynářské ulici. Peter Noack, spolujednatel společnosti Zeitgeist Asset Management, k transakci uvedl: „*Lokalita i genius loci všech těchto budov je zárukou atraktivních výnosů. Česká ekonomika je v současné době jednou z nejlépejších v Evropě – trhy jsou likvidní a nabízejí pro investory opravdu dobré vyhlídky. Proto v blízké budoucnosti v Praze očekáváme více takových bytových transakcí, které budou srovnatelné se západní Evropou.*“



Součástí portfolia německého penzijního fondu je nyní také obytný dům v Křížkově ulici v Karlíně, který je aktuálně jednou z nejdynamičtěji se rozvíjejících čtvrtí Prahy

České fondy jsou v přístupu k investicím do nemovitostí o poznání zdrženlivější. Podle průzkumů realitních poradenských společností je rozdíl mezi politikou penzijních fondů v České republice a v zahraničí dán zejména jejich tradicí a zkušenostmi. Například v Německu, Kanadě nebo Skandinávii jsou investice do nemovitostí v atraktivních lokalitách vnímány jako v zásadě konzervativní, ale vyzkoušená a bezpečná cesta k zajištění stabilních výnosů.

Jana Hrabětová

JAK ZABEZPEČIT BYTOVÉ DOMY NEBO AREÁLY?

K nejvíce vyžadovaným hodnotám v současné době patří bezpečnost. Ta často rozhoduje a prodává i u starších bytových domů nebo obytných celků.

Statistiky ukazují, že krádeže nebo fyzická napadení ve společných prostorách, jako jsou sklepy, kočárkárny nebo garáže, jsou bohužel běžným jevem. Požadavky vlastníků bytů nebo domků v kondominiu na bezpečnost proto často začínají parkingem, pokračují zabezpečenými společnými prostorami a končí například individuálním kartovým systémem pro monitorovaný pohyb v objektu.

V **SSI Group** se problematikou komplexního zabezpečení chodu nemovitostí zabýváme 27 let. Můžeme proto kvalifikovaně hodnotit proměnu prostředí a nároků developerů, společenství vlastníků jednotek nebo družstev.

Původně preferovanou fyzickou ostrahu v posledních dvou třech letech nahrazují špičkové technologie. Strážné se psy lze díky dokonalému kamerovému pokrytí nahradit recepčními, kteří pro obyvatele domu nebo rezidenčního celku působí spíše jako concierge v hotelu.

Samozřejmě, požadavky, s nimiž se každodenně setkáváme, jsou velmi individuální – i s ohledem na lokalitu nebo typologii řešeného areálu. Recepční jsou vhodné do luxusního bytového domu v centru města, odlehlejší lokality se naopak neobejdou bez zkušeného pracovníka ostrahy. Přesto můžeme uvést čtyři základní pilíře či složky komplexního zabezpečení bytových komplexů:

- 1) Kamerový systém rozmístěný po areálu, ideálně napojený na externí dohledové centrum bezpečnostní agentury;
- 2) uzavření areálu a vjezd povolený pouze jeho obyvatelům či osobám jimi prověřenými (třeba právě kartovým systémem nebo hesly);
- 3) zabezpečení samotných bytových jednotek či rodinných domů k ochraně proti nežádoucímu narušení, též s dohledem vzdáleného centra;
- 4) fyzická ostraha v podobě strážného, který pravidelně kontroluje areál a v případě potřeby je připraven zasáhnout, anebo pohotovostní zásahové jednotky, případně zmínění recepční/noční vrátní.

Klíčem ke všemu je kvalitní kamerový systém. Sleduje veškerá zákoutí, ale zároveň je schopen identifikovat v kombinaci s elektronickým systémem závory SPZ rezidentů. Je možné aktivovat jej kdykoliv se obyvatel zabezpečeného areálu či objektu cítí v tísní – stačí, aby byl přes aplikaci spojen s operačním centrem.

Pracovníci pultu centrální ochrany (PCO) jsou schopni okamžitě (a díky četným zkušenostem naprosto kvalifikovaně) vyhodnotit situaci, úkolovat další týmy, řídit zásah a tím předcházet škodám na majetku nebo zdraví našich klientů. V tom jsme zajedno s developery nebo správci rezidenčních nemovitostí.

Mgr. Šárka Zamykalová, bezpečnostní expertka SSI Group, (k.p.)

▼ INZERCE



**Chraňte sebe a své nejbližší.
Užijte si dovolenou bez obav.
Usínejte v klidu.**

KOMPLEXNÍ BEZPEČNOSTNÍ ŘEŠENÍ NA MÍRU

- developerské projekty
- společenství vlastníků jednotek
- bytová družstva
- luxusní rezidence

Special Service International, spol. s r.o.
pco@ssi.cz | +420 222 722 599
www.ssi.cz



Interiér administrativní budovy Corso Court společnosti Skanska, příklad zdravého kancelářského prostředí

SYNDROM NEZDRAVÝCH BUDOV TRÁPÍ STÁLE VÍCE LIDÍ

Podle Světové zdravotnické organizace trpí syndromem nezdravých budov (SBS) více než polovina lidí na Zemi. Přestože se o tomto civilizačním problému ví již od 80. let, počet lidí, které jeho projevy trápí, každoročně roste. Příčinou je nekvalitní vnitřní prostředí, ve kterém pobýváme naprostou většinu svého života.

Nevhodné podmínky pro práci a bydlení si bohužel z velké části vytváříme sami – například nedostatečným větráním, nevhodným množstvím denního přirozeného světla či nepromyšlenou akustikou. Mnohé z těchto nedostatků je přitom možné efektivně řešit.

Zdravotní obtíže i závažná onemocnění, souhrnně označované jako „syndrom nezdravých budov“, si mohou lidé přivodit pobytem v uzavřených a nedostatečně větraných prostorech, v nichž nedochází k výměně potřebného množství čerstvého vzduchu, který by vnitřní prostředí obohatil o lehké záporné ionty kyslíku a vodních par. Ty jsou pro lidské tělo prospěšné a v přírodě je přirozeně vdechujeme. Ve městech, a v nevětraných místnostech zvláště, je ale těchto iontů málo. Uvnitř budov často dochází ke koncentraci oxidu uhličitého (CO₂), jehož nadměrné množství vede k pocitům dusna, únavy, bolesti hlavy, neschopnosti se plně soustředit i k nekvalitnímu spánku.

VÍCE ČERSTVÉHO VZDUCHU DO BUDOV

S výše popsanými obtížemi se setkáváme každý den. V bytech, kancelářích, obchodech, sportovních a vzdělávacích zařízeních i v nemocnicích. Jen v Česku se SBS podle statistických údajů Státního fondu životního prostředí týká 75 procent staveb. *„Škodlivý oxid uhličitý je závažným problémem moderní doby. Aby se situace zlepšila, je nutné, aby v prostorech, v nichž žijeme a pracujeme, byla zajištěna dostatečná cirkulace vzduchu. Tě však většinou není možné dosáhnout přirozeným větráním, a to kvůli prachu, alergenům, pachům i zvýšenému hluku zvenčí. Efektivní řešení poskytují domy a byty se systémem centrálního větrání s rekuperací tepla. Ty zajišťují neustálý*

Pokračování na str. 16 »

S PROVONĚNÍM INTERIÉRŮ POMÁHAJÍ VŮNĚ A KVĚTINY

Vstoupíte do budovy nebo kanceláře a je vám dobře. Ani nevíte, z jakého důvodu. Co na vás tak zapůsobilo? Patrně vůně. Na čichové smysly se hodně zaměřují zejména v USA nebo v Německu.



Tento trend pozvolna přichází také do České republiky. „O vůně se firmy už začínají zajímat. Více se ale v současné době dbá na výzdobu interiéru kanceláří, zejména pak na květiny a zelené stěny,“ uvedl Filip Veselý z konzultační a realitní společnosti OFFICE HUNTERS.

Vůně na bázi olejů se v kancelářských budovách většinou instalují do klimatizací nebo do vzduchotechnického vybavení. V největší intenzitě fungují u vstupu nebo na recepci. V současné době se pracuje také s variantou ve formě patentovaného gelu. Vše se dá regulovat, řešení je automatizované. Cílem je, aby provoněné prostory působily svěže, prostředí nebylo unavené a mdlé. „I proto se v Německu v kancelářích používají citrusové vůně. V České republice je největší zájem o typ s názvem FreshAir. Ten má antiseptické účinky, pohlcuje ze vzduchu nežádoucí pachy a navíc interiér příjemně provoní,“ doplnila Lenka Veselá ze společnosti SimplyScent.

ROSTLINY V BOJI PROTI SYNDROMU NEMOCNÝCH BUDOV

Právě schopnost účinně odfiltrovat ze vzduchu látky jako benzen, čpavek či formaldehyd mají také některé druhy rostlin. Díky těmto vlastnostem pomáhají neutralizovat účinky syn-

dromu nemocných budov. Pokojové rostliny absorbují oxid uhličitý a další plynné škodliviny, které se uvolňují z materiálů používaných v interiérech, a zároveň produkují čistý kyslík. „Přítomnost rostlin na pracovišti znamená snížení nemocnosti a stresu zaměstnanců. Významně se tímto tématem zabývala také NASA ve spolupráci se sdružením zahradních architektů (ALCA),“ řekl Martin Lachman, ředitel a jednatel společnosti Jungle Interiors.

Firmy mají obvykle zájem o nekvetoucí rostliny, aby se vyhnuly potenciálnímu problému s alergiky. Nejčastěji je využívají pro zkrášlení relaxačních zón. „Velice oblíbená je také speciální instalace živých rostlin na stěnu nebo mechové obrazy. Vše je na individuálních preferencích,“ dodal Lachman. Individualizovat se dá rovněž vůně do interiéru. V USA nebo v Asii nenajdete větší hotel či obchod, který by tento způsob oslovení zákazníka nevyužil. „Boom v provoňování Evropy teprve čeká. Vytvořit privátní špičkovou vůni trvá klidně rok a stojí od tři čtvrtě milionu korun. Ale provonění interiéru o výměře 50 metrů čtverečních vůní ze standardní nabídky vychází na pětadvacet korun na den,“ dodala Lenka Veselá ze společnosti SimplyScent.

(k.p.)

Ilustrační foto JUNGLE INTERIORS

▼ INZERCE



HARRACHOVSKÝ PALÁČ LUXUSNÍ KANCELÁŘSKÉ PROSTORY V CENTRU PRAHY

- Jindřišská ulice, Praha 1
- Cena od 370 Kč za m²
- Historická štuková výzdoba
- Moderní vybavení
- Venkovní terasa ve vnitrobloku
- 12 parkovacích míst v zakladačích



přísun čerstvého vzduchu bez prachu, pylů a alergenů a udržují zároveň i příjemnou stabilní teplotu uvnitř místnosti. Příkladem v tomto směru jdou rezidenční developeri JRD, Skanska Reality či YIT,“ uvádí Simona Kalvoda, výkonná ředitelka České rady pro šetrné budovy.

POZOR NA VLHKOST

S obměnou čerstvého vzduchu úzce souvisí i míra vlhkosti, jejíž optimální hodnota by se měla pohybovat v rozmezí 30 až 65 procent. Tento klíčový aspekt zdravého vnitřního prostředí není dobré podceňovat už jen proto, že průměrná domácnost běžnými činnostmi týdně vyprodukuje více než 60 litrů vodních par. Nadměrná vlhkost tak může vést k tvorbě plísní a bakterií. Nízká naopak způsobuje vysoušení sliznic dýchacích cest, což oslabuje imunitu a může stát za vznikem infekcí či alergických reakcí. „I v tomto ohledu poskytuje systém rekuperace řadu výhod. Odvádí totiž přebytečnou vlhkost z koupelen a kuchyní a zároveň vyměňuje vždy jen potřebné množství vzduchu, aby nedocházelo k jeho přílišnému vysoušení,“ doplňuje Simona Kalvoda.

ZDRAVÉ VNITŘNÍ PROSTŘEDÍ V PRÁCI JAKO MOTIVACE PRO ZAMĚSTNANCE

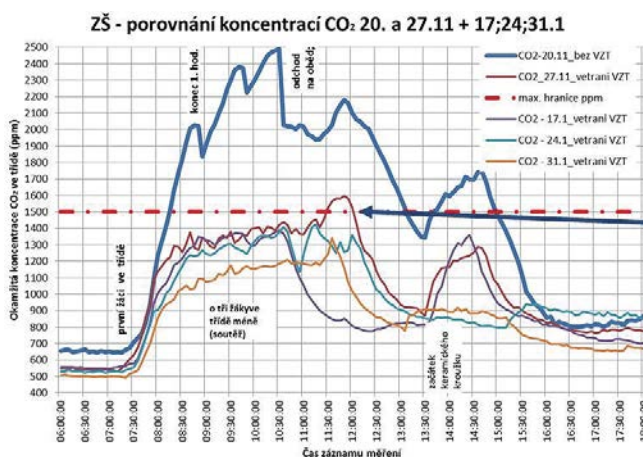
Význam a přínosy zdravého vnitřního prostředí se v poslední době začínají promítat i do zařizování kanceláří. Čím dál více zaměstnavatelů si uvědomuje, že produktivitu práce může negativně ovlivnit například nesprávné ergonomické řešení pracovního místa, nedostatek přirozeného denního světla, velké teplotní rozdíly způsobené klimatizací či nadměrný hluk na pracovišti. Od únavy a neschopnosti se soustředit pak už může být jen malý krok k onemocnění páteře a svalů, depresím či závažným poruchám spánku. Teplotu v místnosti, intenzitu umělého osvětlení v závislosti na množství denního světla, stejně jako uzpůsobení pracovního místa z hlediska ergonomie by mělo být možné si regulovat dle potřeby. Hluk se dá snížit pomocí akustických obkladů a nástěnných panelů. Dobré akustické podmínky mohou podle výzkumu společnosti Saint-Gobain Ecophon zlepšit motivaci zaměstnanců ve vztahu k úkolu o 66 procent a zvýšit jejich výkon při provádění úkolu, vyžadujícího koncentraci, až o 50 procent.

„Právě vytváření příjemného prostředí pro práci, které motivuje zaměstnance a pozitivně se odráží na jejich produktivitě, je podle našich zkušeností silící trend, který vnímáme jako garant a odborný hodnotitel kategorie Zdravá kancelář v rámci soutěže CBRE Zasedačka roku,“ podotýká Simona Kalvoda. „Jako příklad správného řešení pracovního prostředí lze uvést

kancelářskou budovu Corso Court v Karlíně. Ta je vybavena systémem kontroly denního světla a automatických světelných čidel a také energeticky účinným konceptem vytápění, větrání a chlazení, které vytváří výborné vnitřní podmínky nejen pro práci, ale i odpočinek zaměstnanců.“

DOTACE POMOHOU ZDRAVĚJŠÍMU PROSTŘEDÍ UVNITŘ ŠKOL

Nedostatečné větrání je přetrvávajícím problémem také u většiny českých škol a školek. O tom, že je zde cirkulace čerstvého vzduchu dlouhodobě nevyhovující a přirozené větrání okny nepostačuje, svědčí kromě studií Státního zdravotního ústavu i výsledky nedávno provedených měření. Z těch vyplývá, že v prostorách bez systému řízeného větrání dosahuje množství CO₂ v některých případech úrovně až 2 500 ppm, což je o 1 000 ppm více, než povoluje vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj. Tento alarmující stav by se však mohl zlepšit díky prosazení požadavku České rady pro šetrné budovy ve spolupráci s aliancí Šance pro budovy, aby byly do škol instalovány systémy řízeného větrání s rekuperací tepla. Stane se tak v rámci 19. výzvy Operačního programu Životního prostředí. Na dotace dosáhne 140 vzdělávacích institucí, které se do projektu zapojily a v nichž bude instalována vzduchotechnika v celkové hodnotě zhruba 420 milionů korun. Školáci tak budou mít třídy s dostatečným přísunem čerstvého vzduchu bez nutnosti manuálního větrání – a tím kvalitnější a zdravější prostředí pro výkon.



Porovnání koncentrací CO₂ v základní škole před rekonstrukcí a po rekonstrukci

Základní škola v obci Kostelní Lhota prošla kompletní revitalizací (zateplení, výměna oken za trojskla, instalace tepelného čerpadla vzduch-voda a systém řízeného větrání s rekuperací tepla). Graf porovnává stav před revitalizací budovy (tmavě modrá křivka, vysoká koncentrace CO₂) a po ní (překročení povolené koncentrace CO₂ pouze na dobu v řádech minut kvůli specifickému využití učebny v době tělesné výchovy).

Zdroj grafu: ATREA

Kateřina Lanková

Ilustrační foto archiv redakce

LEPŠÍ PANEL NA STŘEŠE NEŽ PRŮVAN V PENĚŽENCE

Nechcete vyhadzovat peníze oknem? Přáli byste si žít ekologičtěji? Sníte o tom, že vylepšíte své bydlení, ale nevíte jak na to? Na všechny tyto otázky se nabízí jedna odpověď: domácí fotovoltaika. Právě teď, když se dny prodlužují a světla přibývá, na ní můžete nejvíce vydělat.

Solární panely na střeších, které přeměňují světlo v elektřinu, už dnes ani u nás nejsou ničím neobvyklým. Po vzoru západních domácností si je opatřilo na desetitisíce českých rodin a mnohé další o jejich koupi uvažují.

Dříve od této investice zájemce odrazovala vysoká cena, nejistá rentabilita a představa týdnů plných byrokracie. Tyto obavy ale berou za své s technologickým pokrokem a přesně nastaveným, na rodinné a bytové domy zaměřeným **dotacním programem Nová zelená úsporám (NZÚ)**.

NÁKLADY UŽ NEJSOU PŘEKÁŽKOU

Pokud pro vás byla kamenem úrazu cena, možná vás zaujme, že rok od roku klesá až v řádu desítek procent a dnes se již pohybuje zhruba od 130 000 do 320 000 korun. Ruku v ruce se snižováním pořizovacích nákladů jde také rostoucí rentabilita.

I stát v posledních letech pochopil, že investicemi do obnovitelných zdrojů mohou domácnosti snížit svou závislost na dřevu a uhlí nebo vnějších dodávkách energie, a tak nabízí finanční pomoc v podobě dotací. Nejdůležitější z nich představuje již zmíněná NZÚ, jež čerpá svůj rozpočet z prodeje emisních povolenek. Maximální výše podpory činí v tomto případě 60 000 až 105 000 korun, díky tomu se cena fotovoltaiky sráží zhruba o třetinu. Vyberete-li si za daných okolností ten správný model, můžete mít vynaložené prostředky na úsporách zpátky přibližně do osmi let.

JAK SE VYHNOUT BYROKRACII

Ne každý ovšem řeší peníze. Někoho děsí především představa, že by si musel vyřizovat povolení od distributora, výměnu



elektroměrů, žádost o dotaci a podmínky prodeje a instalace. A není divu: pokud nejste odborník, můžete se přepočítat, obchodník vám snadno doporučí zbytečně drahý model, na úřadech strávíte dlouhé hodiny, a když nedodáte jedinou náležitost nebo nedodržíte termín, z dotace sejde...

Naštěstí i tohle „ale“ má své řešení: od roku 2016 pomáhá s kalkulací na míru, vyřizováním veškeré dokumentace i instalací zařízení společnost **S-POWER**. Ta navíc projektům, které splňují podmínky NZÚ, garantuje získání podpory, takže pokud dotace není kladně vyřízena, zákazník zaplatí jen cenu po odečtení dotace. Veškerá rizika na sebe bere firma.

ZA ZEPTÁNÍ ČLOVĚK NIC NEDÁ

Pokud byste chtěli zjistit, jestli by se zrovna vám fotovoltaika vyplatila, není nic jednoduššího než vyplnit stručný formulář na webu www.s-power.cz. Zástupci společnosti vás v krátké době kontaktují, zdarma vám poskytnou konzultaci, a když zjistí, že zrovna na vaší střeše by solární panely mnoho elektřiny nevyrobily, narovinu vám to také řeknou. Jestli naopak znalecký posudek ukáže, že by vám fotovoltaika dobře posloužila, navrhnou vám optimální řešení. A pak už je jen na vás, jestli se ho rozhodnete využít...

TIP!

Společnost S-POWER působí na trhu od roku 2008. Do konce roku 2016 nainstalovala více než 500 fotovoltaických elektráren o celkovém výkonu 3,5 MWp, převážně na střeších rodinných domů. Zákazníkům nabízí komplexní služby od prvotní konzultace přes realizaci až po záruční a pozáruční servis.

(k.p.)



POVOLOVÁNÍ NOVÝCH STAVEB – DOBRODRUŽSTVÍ S NEJASNÝM TERMÍNEM

V České republice je systém povolování staveb v tom nejobecnějším slova smyslu trojstupňový. Aby bylo možné stavbu postavit a užívat, jsou v zásadě vyžadována tři rozhodnutí – územní rozhodnutí, stavební povolení a kolaudační souhlas. Respektive znovu i kolaudační rozhodnutí, které se do našeho právního řádu vrátí, pokud Senát a prezident schválí novelu stavebního zákona, jež byla 5. dubna 2017 přijata Poslaneckou sněmovnou ČR.

Už v tomto krátkém shrnutí docházíme k nesouladu mezi množstvím faktických postupů a počtem řízení; dva postupy – „postavit a užívat“ a proti tomu stojící tři řízení se třemi rozhodnutími - územní, stavební a kolaudační. Samozřejmě ve výše uvedených řízeních existuje mnoho výjimek a odchylek v podobě spojených řízení, zjednodušených řízení a postupů, u kterých nejsou některá tato rozhodnutí vyžadována. To jsou ale stále jen výjimky ze standardu třístupňového řízení nastaveného stavebním zákonem.

ČAS JSOU PENÍZE

Každý, kdo se rozhodne na konkrétním pozemku postavit stavbu a docílit jejího užívání, ať je to stát, obec, developer nebo obyčejný soukromník, má logicky zájem dosáhnout vydání všech výše uvedených rozhodnutí v co nejkratší lhůtě. Stavební zákon stanoví pro vydání rozhodnutí v jednotlivých řízeních lhůty. Jak v územním, tak ve stavebním řízení má stavební úřad vydat rozhodnutí do 60 dnů, ve zvláště složitých případech pak

do 90 dnů ode dne zahájení řízení. Tyto lhůty se však daří stavebním úřadům zejména v Praze splňovat jen ztěžka, výjimkou jsou pouze malé stavby soukromých osob, především rodinné domy apod. Obecně pak odborná veřejnost udává, že v praxi jsou územní rozhodnutí vydávána a nabývají právní moci do šesti měsíců od podání žádosti, u stavebních povolení je to pak o něco rychlejší. To platí ovšem jen za podmínky, že se proti vydanému rozhodnutí žádný z účastníků neodvolá.

Na obhajobu stavebních úřadů je nutné říci, že všechna zmíněná rozhodnutí jsou jedna z nejsložitějších rozhodnutí vydávaných ve státní správě vůbec, neboť na straně konkrétního úředníka stavebního úřadu vyžadují, aby jeho kompetence zahrnovaly nejenom znalosti a hlavně zkušenosti stavebního odborníka, ale také právníka.

GORDICKÉ ÚZLY POVOLOVACÍHO PROCESU

Celý proces povolování staveb má ale jiné zádrhele. Za prvé mezi ně patří proces EIA. Pokud stavba podléhá posou-

zení vlivů na životní prostředí, pak se takový proces získání potřebných rozhodnutí může prodloužit o jeden až dva roky. Vedle toho má stavebník povinnost stavebnímu úřadu vždy společně s projektovou dokumentací zamýšlené stavby předložit i závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo jiné doklady vyžadované zvláštními právními předpisy, a stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem. Stanoviska dotčených orgánů tvoří absolutně nesourodý souhrn vyjádření orgánů, který je i pro zkušeného stavebníka obtížné určit.

Jedná se o celkem zásadní nedostatek, když dotčené orgány státní správy vydávající odborná stanoviska zásadně ovlivňují budoucí podobu zamýšlené stavby, tj. zda je proveditelná v souladu s představou stavebníka, či nikoliv. Dotčené orgány navíc pro vydání svých stanovisek nemají stanovenou žádnou lhůtu, platí pouze obecná zásada správního řádu, která stanoví, že správní orgán vyřizuje věci bez zbytečných průtahů. Kéž by...

A tak dnes stavebník musí ještě před zahájením všech výše uvedených řízení zajistit vydání stanovisek, pro jejichž vydání neplatí žádná lhůta a ani žádná přesná procesní pravidla. Výsledek celého postupu povolování staveb je pak takový, že tam, kde z logiky věci potřebujeme pouze dva kroky, právní řád de facto předepisuje tři řízení, a nikdy nevíme, kdy potřebné stanovisko dostaneme.

ZJEDNODUŠENÍ. TO JE OČ TU BĚŽÍ

Pokud výše zmíněná novela stavebního zákona projde celým schvalovacím procesem, přinese některá zjednodušení, ale ne zásadní. Na ministerstvu pro místní rozvoj údajně začíná vznikat nový koncept celého stavebního zákona. Pokud je tomu tak, pak by se měla legislativa zamyslet nad zjednodušením veškerých povolovacích procesů a směřovat k tomu, že pokud je stavební záměr v souladu s územním plánem, mělo by být vydání jediného (stavebního) povolení povolujícího umístění i povolení stavby spíše formalitou než dobrodružstvím, jak je tomu dnes.

Tomáš Běhounek, partner advokátní kanceláře bnt

Ilustrační foto Aleš Hrabě

▼ INZERCE

Rezidence Kostelany

Luxusní bydlení v přírodě

B

www.rezidence-kostelany.cz

DOMÁCÍ PRACOVNA – ÚTULNÁ A ÚČELNÁ

Alespoň občasná práce z domova je pro mnoho lidí zajímavým zaměstnancovým benefitem. Spousta profesí, třeba někteří právníci, daňoví poradci či účetní, dokonce pracuje z domova trvale. Domácí kancelář se tak stává stále běžnější součástí domů i větších bytů.

Ideální je tedy počítat s pracovním místem hned od začátku – tedy při stavbě nebo koupi bydlení. Mělo by jít o místnost blízko vchodu a zároveň co nejdál od ložnice a dětského pokoje, zvláště, pokud k vám budou docházet klienti či spolupracovníci. Ti by totiž v žádném případě neměli procházet soukromou částí domu.

Zařízení kanceláře se bude odvíjet od požadavků vyplývajících z vaší práce a záleží i na vašem osobním vkusu. Pokud pracujete z domova jen jeden či dva dny v týdnu a převážnou část té doby jste v pracovním samu, není velikost místnosti zas až tak podstatná – tedy pokud se tam vejde alespoň stůl, židle a úložné prostory. V případě, že budete v kanceláři pravidelně přijímat klienty, musí tomu rozměry a půdorys zvolené místnosti odpovídat.

CO NESMÍ CHYBĚT?

V prvé řadě okno, aby byl prostor dostatečně prosvětlený. Toho lze samozřejmě docílit i uměle, ale bez denního světla se neobejdete – místnost bez něj bude působit neútně a klaustrofobicky, což ztěžuje soustředění, a není to ani příliš vhodné pro oči.

Druhou nezbytností je stabilní stůl s dostatečně velkou pracovní plochou. Měl by být umístěn blízko okna, ale přitom tak, aby vám sluneční světlo nesvítilo do očí a ani nedopadalo na monitor – tedy bokem k oknu. Zároveň by neměl být postavený tak, aby ten, kdo u něj pracuje, seděl zády ke dveřím a měl by být přístupný minimálně ze dvou stran.

„Ideální je výškově nastavitelný stůl, tzv. sit/stand, který díky jednoduchému mechanismu umožňuje změnu výšky pracovní plochy jediným pohybem. Můžete tak střídát polohu vsedě a vestoje, což je zdravé pro páteř. Změny polohy také napomáhají soustředění,“ vysvětluje Jan Bastař, spoluzakladatel společnosti cre8, která se specializuje na zařizování kanceláří.

Monitor počítače umístěte tak, aby byl čelem k uživateli a zároveň zády nebo pod tupým úhlem k přirozenému zdroji

světla. Využít můžete i ergonomický držák monitoru, který umožňuje jeho polohování. Pro věčný problém s překážejícími kabely už dnes výrobci kancelářských stolů nabízejí nejrůznější řešení – nejčastěji dutou, tzv. datovou nohu.

ŘEKNI MI, NA ČEM SEDÍŠ...

„Lidé, kteří pracují výhradně z domu, ale i ti, co pracovním místem využívají jen pro občasné home office či práci přes čas, tráví na pracovním židli spoustu času. V zájmu svého vlastního zdraví by proto měli volit kvalitní sezení,“ říká Jan Bastař.

Při výběru myslete na to, že anatomicky tvarovaný sedák by měl mít zaoblený okraj pro pohodlné sezení bez tlaku na spodní část stehen a že opěrák zad by je měl podepírat po celé jejich délce, a to včetně hlavy. Chybět by neměla ani bederní opěrka a područky. Všechny tyto prvky by měly být nastavitelné co do výšky i sklonu, područky opravdu kvalitních židlí lze pak natáčet rovněž směrem k tělu pro psaní na klávesnici i od těla pro práci s myší. Židle by měla svou výškou odpovídat výšce pracovní desky. Zároveň by měla být vysoká tak, abyste při vzpřímeném sezení měli chodidla celou plochou na zemi a to bez krčení či natahování. Určitě se vyplatí si ji v obchodě vyzkoušet. Při „zkušebním posezení“ se soustředte i na materiál, který by měl být prodyšný a měl by vám být příjemný na dotek.

Poslední věcí, která by vám neměla v domácí pracovním chybět, jsou úložné prostory – skříň, skříňky, úložné boxy, pořadače, otevřené police... Volba záleží na vás a vašich potřebách. Minimálně jednu polici či box se zásuvkami byste ale měli mít „po ruce“, abyste na věci, které používáte nejčastěji, dosáhli ze židle.

DROBNÉ NEZBYTNOSTI

Kromě hlavního stropního osvětlovacího tělesa se neobejdete bez stolní lampy. Ta musí být dostatečně výkonná, ale zároveň by neměla zabírat příliš místa. Dbejte na to, aby měla výškově nastavitelné rameno, aby její světlo bylo rozptýlené, což je příjemnější pro oči. A samozřejmě aby neoslňovala.

Do blízkosti stolu si dejte tabuli, na níž si budete psát poznámky, které potřebujete mít stále na očích, nebo flipchart – stojan s papíry, který může tabuli nahradit. Chybět by vám neměla ani nástěnka. Zajímavou variantou „textilní nástěnky“ jsou akustické prvky značky BuzziSpace, vyrobené ze zvukově-izolační textilie pohlcující rušivé zvuky třeba z ulice, od sousedů či z ostatních místností bytu. Mohou mít v podstatě libovolnou barevnost i podobu – třeba svislých žaluzií, různých vysokých dělicích stěn a paravánů či „obyčejné“ desky na zdi.

Nezapomeňte si do pracovního místa dát i něco pro radost, potěšení oka – květinu v pěkném květináči, obraz či plakát z oblíbeného filmu, nebo rámeček s fotkami svých blízkých.

Lenka Konvičková

realitymix.cz

Geberit AquaClean Tuma
Toaleta, která Vás očistí vodou.

■ GEBERIT

Překvapivě všestranná.



Technologie
sprchování
WhirlSpray



Keramická
mísa bez
okrajů



Odsávání
zápachu



Ohřev
sedátka



Osoušení



Dámská
sprcha



Dálkové
ovládání

Zažijte zcela nový pocit svěžesti a čistoty s Geberit AquaClean Tuma. Tato toaleta Vás pouhým zmáčknutím tlačítka očistí proudem příjemně teplé vody. Pro lepší hygienu a intenzivnější pocit pohody.
→ www.geberit-aquaclean.cz/tuma



Water®

KDO MÁ ŽIDLI, TEN NEJEN BYDLÍ, ALE I PRACUJE

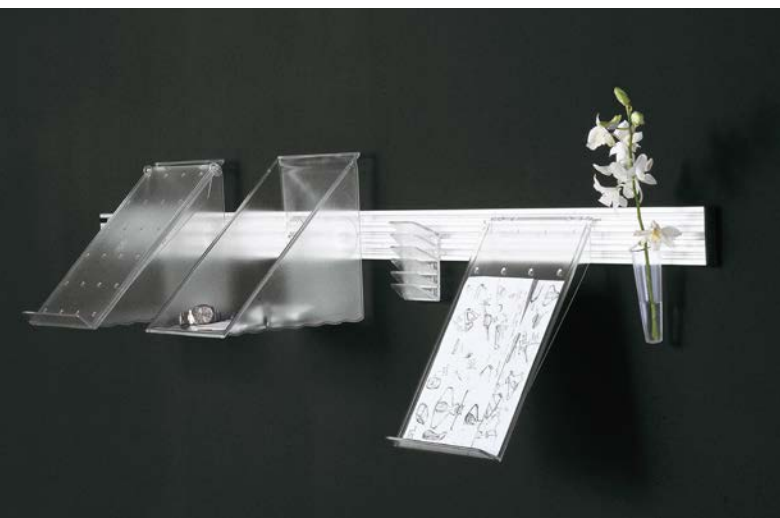
Zdraví a funkčnost. To jsou dva základní požadavky, které byste měli mít při zařizování (nejenom) domácí pracovny na paměti. Budete v ní totiž trávit hodně času, a tak by pro vás měly být právě tyto atributy prioritou. Pořídíte-li si krásný a designově nepřehlédnutelný stůl se špatnou výškou pracovní desky, případně elegantní židli bez bederní opěrky a područek, pak jimi naděláte víc škody než užitku.



DENNĚ NOVÉ ZÁTIŠÍ

Nejen práci živ je člověk, a tak by ve vaší pracovně nemělo chybět něco pro radost. Lepší než řezané květiny, které ve váze rychle zvadnou, jsou ty v květináči. Zelená navíc uklidňuje a více kyslíku pro povzbuzení mozkových buněk se také hodí.

Vertikální květináč HOH! s neviditelným stojanem Trio Smart Nero, 83 x 38 cm, cena 3 399 Kč, prodává Bonami.cz



NA LEHKÉ NOZE

Vypadá neuvěřitelně subtilně, nicméně stabilita mu díky kovovým nohám trojúhelníkového tvaru neschází. I přes rozměry své desky působí lehce a dodává místnosti vzdušnost a pocit volného prostoru.

Bílý stůl TemaHome Multi, 180 x 90 x 77 cm, lehčená dřevovláknitá deska, kovové nohy cena 7 249 Kč, prodává Bonami.cz

V HLAVNÍ ROLI MOSAZ

Pracujete po večerech? Pak se bez kvalitního osvětlení neobejdete. Kromě centrálního stropního svítidla či do podhledu vsazených bodovek by vám neměla chybět ani stolní lampa. Ideálně taková, která si rozumí s moderním i retro stylem.

Svítidlo Regal, Rendl Light Studio, černá lakovaná noha, objímka měď nebo mosaz, posuvný stmívač, cena 5 601 Kč, prodává Alax.cz



VŠE DŮLEŽITÉ NA OČÍCH

Drobností a nezbytných maličkostí je v pracovně potřeba dost a dost.

Je zbytečné, aby zabíraly místo na stole, když je můžete umístit na zeď. Pořadače z poloprůhledného polykarbonátu vám navíc umožní mít dokonalý přehled.

Lišta na zeď a kancelářské pořadače a doplňky Desk-up, hliník a polykarbonát, lišta 117 cm, cena 2 287 Kč; polykarbonátové pořadače, různé druhy, cena od 2 483 Kč/2 ks, prodává Alax.cz

BÍLÁ DODÁ ELEGANCI VŽDY A VŠUDE

Lampa, která (skoro) nic neváží, vám svou mobilitou umožní mít světlo přesně tam, kde ho potřebujete. Díky minimalistickému vzhledu dodá vaší pracovně eleganci a potřebný nadhled.

Stolní lampa Itis, Artemide, LED, výška 40 cm, průměr podstavce 12 cm, barva bílá nebo černá, cena 9 548 Kč, prodává CS Karlín



JEDNODUŠE NAHORU, JEDNODUŠE DOLŮ

Myslíte si, že při práci je nezbytně nutné sedět? To už neplatí – ideální je střídání polohy vsedě a vestoje, případně se chvilku „pohupovat“ na gymnastickém míči. K tomu ovšem budete potřebovat výškově stavitelný tzv. sit-stand stůl.

Stůl Atlas, Herman Miller, bezrámová kovová konstrukce, MDF deska, 180 x 60 cm, výška 62 až 180 cm, více barev, cena od 57 147 Kč; multifunkční židle Keyn, Herman Miller, čtyřramenný kříž, vnitřní polstrování, cena od 18 066 Kč, obojí prodává cre8

SOUKROMÍ A TICHU

Hluk z ulice, z kuchyně, ale třeba i z dětského pokoje může někdy jednání s klientem pěkně zkomplikovat. Paravány různých tvarů, dělicí stěny, obklady vyrobené ze zvukově-izolační plsti BuzziFelt vám zajistí ticho. Navíc skvěle vypadají a dodají interiéru trochu hravosti a dobré nálady.

Akustický oddělovací prvek BuzziCactus, BuzziSpace, různé tvary, barvy a velikosti, cena od 21 225 Kč, prodává cre8



V ÚKRYTU

Na chvíli vypnout a ukryt se před vším a před všemi. Takový pocit vás může při práci přepadnout. Nejlepší je poslechnout a dopřát si krátkou pauzu v křesle, které ze všeho nejvíce připomíná kokon či ulitu, takže se v něm opravdu dokonale schováte.

Křeslo BuzziMe, BuzziSpace, různé velikosti, zvukově-izolační textilie BuzziFelt, cena od 78 215 Kč; Panely BuzziBlox a BuzziTile, různé barvy a rozměry, zvukově-izolační textilie BuzziFelt, prodává cre8



NEJSLAVNĚJŠÍ ŽIDLE SVĚTA

Sedm milionů kusů prodaných ve více než 134 zemích po celém světě. Už z toho je patrné, že kancelářská židle Aeron Chair je skutečně mimořádná. Ostatně – sedí na ní Jim Parsons alias Sheldon Copper v seriálu Teorie velkého třesku či doktor House, „zahrála“ si dokonce i v seriálu Simpsonovi, kde byla Božím trůnem.

Aeron Chair, Herman Miller, opora celé páteře, osmizónové odpružení, prodyšný materiál, nastavitelnost výšky sklonu všech prvků, tři velikosti, tři barvy, cena od 36 209 Kč; Stůl Atlas, Herman Miller, bezrámová kovová konstrukce, MDF deska, 180 x 60 cm, výška 62 až 180 cm, cena od 57 147 Kč; prodává cre8



TRHU S LOGISTICKÝMI NEMOVITOSTMI SE NADÁLE DAŘÍ

Logistika je důležitou součástí národní ekonomiky, i když se o tom příliš nemluví. Spojuje výrobu, obchod a spotřebitele a je indikátorem toho, jak se průmyslu a retailu vede.

Logističtí provideři a developeři logistických nemovitostí jsou zpravidla ti první, kteří poznají růstový či sestupný trend ekonomiky daleko dřív, než firmy zveřejní své hospodářské výsledky. Jak to v současné době na trhu logistických nemovitostí vypadá a jaké můžeme očekávat trendy?

JAKÉ VLIVY NA TRH PŮSOBÍ?

Loňský rok byl pro developery v České republice rokem úspěšným a pozitivní vývoj pokračuje i letos. Podle Industrial Research Fora bylo ke konci prvního kvartálu tohoto roku dokončeno celkem 162 400 metrů čtverečních skladových ploch v deseti průmyslových parcích a ve výstavbě je dalších 396 500 metrů čtverečních skladových a výrobních prostor. Stejně jako v loňském roce trh ovlivňuje nárůst obchodování

přes internet a příchod nových hráčů v tomto segmentu na trh. E-commerce přináší do developmentu poptávku po XXL hubech, velkých logistických centrech (nad 100 000 m²), ale ovlivňuje také byznys v oblasti zásobování a balíkových přeprav. Ze strany logistických providerů proto stoupají požadavky na moderní sklady.

„V souvislosti s e-commerce se nejvíce mluví o balíkových přepravách ke koncovým zákazníkům, málokdo si ale uvědomuje, jak velké množství zboží se do tak velkých skladů musí navézt, aby gigantické e-shopy mohly na zákaznickou poptávku pružně reagovat,“ říká Jan Polter, obchodní a marketingový ředitel společnosti DACHSER Czech Republic, která je preferovaným a ověřeným dodavatelem pro e-shop Amazon.

VÝSTAVBA NA MÍRU PŘEVAŽUJE

Logistické nemovitosti se stále staví na bázi Build-To-Suit, tedy na míru do pronájmu. Čistě spekulativní projekty bez předpronájmu se objevují málokdy, ale díky stabilní vysoké poptávce developeři stavějí větší budovy i pouze s částečným předpronájmem.

TECHNICKÉ PŘEVEDENÍ

Technické provedení logistických nemovitostí pak ovlivňují dva výrazné faktory. V první řadě jsou společnosti méně ochotné zavázat se k dlouhodobějšímu pronájmu. Podle české realitně-konzultantské společnosti 108 Agency v tomto ohledu v posledních letech došlo k odklonu z dřívějších pětiletých smluv směrem k flexibilnějším, tedy dvou- až tříletým kontraktům. To nutí developery stavět budovy tak, aby byla možná jejich rychlá adaptace na nového nájemce. Druhým faktorem je potom tlak na nízké provozní náklady. Zvyšují se tedy technické standardy budov s ohledem na úsporu energií a vody.

KDE SE TRHU DAŘÍ?

Co se regionálního rozvrstvení týče, stabilně silná je poptávka po skladových prostorách v okolí Prahy a Brna, roste zájem i o další regiony. „Aktuálně čelíme nedostatku vhodných pozemků na území celé České republiky, převážně pak v okolí Prahy. Společnosti se proto zajímají o nové lokality mimo Prahu a Středočeský kraj,“ komentuje situaci Bert Hesselink, Senior Director Industrial & Logistics společnosti CBRE. Na atraktivitě

Pokračování na str. 26 »

▼ INZERCE

SPECIALISTÉ NA KOMERČNÍ NEMOVITOSTI

KANCELÁŘE | SKLADY | RETAIL | POZEMKY | SPRÁVA | INVESTICE



VYHLEDÁNÍ VHODNÉ NEMOVITOSTI



OPTIMALIZACE NÁJEMNÍCH PODMÍNEK



LOGISTICKÉ A KAPACITNÍ STUDIE



SPRÁVA NEMOVITOSTÍ

... A MNOHO DALŠÍCH SLUŽEB

OBRAŤTE SE NA NÁS!

+721 733 733

www.108AGENCY.cz



nabírá zejména Ústecký a Plzeňský region – oba těží z blízkosti Německa, kde místní firmy čelí problémům s nedostatkem pracovních sil, navíc zde v minulém roce znovu stoupla minimální mzda. „Zájem klientů o volné prostory je stabilně nejsilnější v Praze a okolí, v posledních měsících sledujeme vyšší poptávku i v regionech. V našich parcích máme možnost další výstavby, a to i na území Prahy. V regionech je dlouhodobě atraktivní Mladá Boleslav, Hradec Králové nebo Olomouc,“ říká Tomáš Míček, ředitel P3 pro Českou republiku. Rostoucí poptávku po skladových prostorách hlásí i Ostravsko.

VLIV E-COMMERCE STOUPÁ. KAM AŽ?

Co přinese do oblasti developmentu logistických nemovitostí budoucnost? I nadále velký vliv e-commerce. Prostor pro rychlý růst se čeká, jak ukazují úspěchy e-shopu rohlík.cz nebo on-line prodeje společnosti Tesco, v nákupu potravin. Otázkou naopak zůstává, kde leží strop v poptávce po on-line nakupování módního zboží. Jeho nákup je spojený s většími emocemi a pobyt v kamenném obchodě je často jedním ze způsobů trávení volného času. A potenciál jistě spočívá nejen na úrovni dodavatel – konečný spotřebitel, ale i v B2B sektoru. Takové trendy by se v oblasti logistických nemovitostí měly promítnout v dalším růstu poptávky po XXL hubech a cross dockových skladech logistických providerů. Protože se na poskytovatele logistických služeb přenáší i řada návazných činností, jako je management vráceného zboží, reklamací,

servis a podobně, dá se předpokládat nárůst kontraktní logistiky a s ním i vyšší požadavky na co nejlepší využití skladové plochy například v podobě mezaninů. Navíc s nárůstem ceny pracovní síly lze očekávat, že i české skladové prostory budou stále více osazovány poloautomatickými či automatickými linkami. Na to všechno bude muset umět development reagovat.

NOVÉ KONCEPTY

Ale není to jen e-commerce, kdo s velkou pravděpodobností ovlivní vývoj trhu s logistickými nemovitostmi. Ve společnosti totiž panují dva protichůdné trendy – silná spotřebitelská poptávka požadující vysokou kvalitu služeb, za všechny můžeme jmenovat třeba same-day delivery či dokonce same-hour-delivery, a jako protipól sílí požadavky na zklidnění center měst a odklon nákladní dopravy. Odborníci tak přicházejí s novými, často převratnými koncepty pro tzv. city logistiku. V Německu například zkouší DHL Paket a Daimler koncept takzvaného in-car-delivery, dodávky z e-shopů přímo do zavazadlového prostoru objednatel zasluky, který jezdí vozem Smart. V každém případě to vypadá, že pro uspokojení spotřebitelů se budou muset skladové prostory posunout více k centrům měst, zřejmě ve formě menších skladů, případně i sdílených skladů. A to bude pro developery a nejen pro ně velká výzva.

Andrea Pitronová

Ilustrační foto archiv redakce



P3 Prague D11



REALITYMIX.CZ

ŠIROKÁ NABÍDKA NEMOVITOSTÍ OD REALITNÍCH KANCELÁŘÍ Z CELÉ ČR

Realitní společnost České spořitelny

Realitní kancelář STING

REALITY, Fondrealit.cz,
realitní kancelář, exdrazby.

ERA REALITY

HOME 4 PEOPLE

NEXT REALITY

EVROPA realitní kancelář

Dumrealit.cz

RE/MAX

Reality 11

M&M reality

CENTURY 21

Hypocentrum Modré pyramidy

www.realitymix.cz



ČESKÁ STOPA NA VÝCHOD OD AFRIKY

Farouk Bulsara alias Freddie Mercury. Voňavé koření. Korálové útesy. To vše nám nejspíš vytane na mysli při vyslovení názvu dvou ostrovů ležících při východoafrickém pobřeží. Jména, které, když ho vyřknete, téměř zazvoní v uších. Zanzibar.

A co se vybaví obyvatelům Zanzibaru, když řeknete, že jste přiletěli z České republiky? Vybaví se jim vůbec něco? Na to jsem se zeptala Seana Cliftona z ateliéru Jestico + Whiles. A proč právě jeho? To za chvíli pochopíte...

„Místní velmi dobře vědí, kdo Češi jsou. Na ostrově totiž působí několik českých developerů, kteří dávají lidem práci. Takže první slova, která jako Čech uslyšíte, budou: 'Ahoj, jak se máš?' Někteří z místních dodavatelů vás znalostí češtiny doslova přivedou v úžas. Třeba majitel uznávané rodinné farmy, na níž se pěstuje koření. Ten zná názvy všech lokálních druhů koření nejenom ve své mateřštině a světových jazycích, ale i v češtině!“

Nově se místním, kteří žijí na větším z oněch dvou ostrovů – svahilsky nazývaném Unguja, vybaví i jedna konkrétní stavba. Lépe řečeno několik desítek staveb, které tvoří hotelový resort, jehož autoři se při tvorbě architektonického návrhu snažili v maximální možné míře respektovat kulturu a prostředí, v němž stojí. A to včetně využití materiálů pocházejících z místních zdrojů. Jak už jistě tušíte, blíží se odpověď na moji další otázku položenou v úvodu. Architektonický návrh resortu totiž pochází z pražské pobočky londýnského ateliéru Jestico + Whiles.

Pokračování na str. 30 »

OBJEVTE BYDLENÍ S VÝHLEDEM

www.panoramahlubocepy.cz


panorama HLUBOČEPY

PRVNÍ DOJEM MŮŽETE UDĚLAT JEN JEDNOU

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



ZURI ZANZIBAR HOTEL & RESORT

V resortu, rozprostírajícím se na ploše 140 tisíc metrů čtverečních, vzniklo pod taktovkou českého investora, společnosti RSJ, šedesát stylových bungalovů a dvě prostorné vily. Co by to ale bylo za exotický hotelový resort, kdyby v něm chyběla restaurace a bar. A bazén a wellness. A místo, primárně určené pro cvičení jógy, které bude zastřešené, a tak ho bude možné navíc využít i pro romantické svatební obřady. A spousta, spousta zeleně.

„Kompoziční princip resortu je postaven na hlavní vizuální ose, kterou tvoří vstupní nádvoří, recepce, restaurant, bar a průhled směřující k pláži a k restauraci s bazénem v blízkosti útesu. Tato hlavní osa je koncipována architektonicky, je pravouhlá a geometricky komponovaná. Kontrastem k ní jsou vějířovité se rozevírající skupiny bungalovů, přičemž každá skupina má vlastní identitu i styl zahrady, která ji obklopuje. V tom byla důležitá spolupráce se zahradními architekty, kteří navrhovali také prostorné zahrady v přední části resortu,“ přibližují základní koncept projektu architekti z Jestico + Whiles.

Výstavba resortu se již blíží ke svému závěru, jeho otevření je plánováno na jaro příštího roku. Ale jaké byly úplné počátky práce architektů v – pro Evropany – hodně exotickém prostředí?

„Na samém začátku jsme si najali průvodce, který znal na ostrově prakticky každého a věděl o všem, co se zde děje. Kromě toho jsme si provedli vlastní průzkum dostupných materiálů a zmapovali místní řemeslnou tradici. Všechny zjištěné poznatky jsme následně

promítli do architektonického konceptu celého komplexu, který díky tomu v maximální míře respektuje zanzibarskou kulturu i prostředí,“ říká architekt Sean Clifton. Znamená to například, že všechny bungalovy jsou navrženy z nepálených cihel, které místní vyrábějí ze směsi cementu a písku a nechávají je schnout na sluníčku. *„Dříve lokální poptávku zvládali dva lidé, teď máme na ostrově malou továrnu s vlastními zaměstnanci,“* dodává Sean Clifton.

Jednotlivé bungalovy jsou koncipovány jako lehké konstrukce, pomyslně plovoucí nad terénem ve všudypřítomné zeleni. Jejich makutové střechy jsou vytvořeny z tradičního zanzibarského materiálu, který se vyrábí z listů banánovníku, zatímco střechy budov na hlavní ose jsou z dřevěných šindelů.

Velká péče byla věnována také interiéřům. Na rozdíl od resortů, které zvenku sice vypadají lokálně, ale uvnitř mají ve většině případů design korporátních hotelů, odkazuje interiér budov v resortu Zuri na místní kulturu. Příkladem mohou být tradiční zanzibarské vyřezávané dveře, dekorace z lotosových květů nebo kresby s africkou tematikou namalované přímo na stěny místní umělkyní.

„Dalším prvkem jsou například korálkové závěsy z papíru, které ručně vytvářejí místní ženy. Původně takto vyráběly náhrdelníky, které byly tradičním suvenýrem z cest. Nicméně stačil jeden dobrý nápad a krásné autentické závěsy jsou na světě,“ přibližuje originalitu interiéřů a použitých dekorací Sean Clifton.





2+kk až 6+kk | komerční prostory

mimořádná místa pro život

Společnost SATPO se již od roku 1994 specializuje na výstavbu kvalitních rezidenčních nemovitostí v České republice. Za sebou má řadu úspěšných projektů, o čemž svědčí řada získaných ocenění: Best of Realty, Realitní projekt roku a mezinárodní soutěž MIPIM 2017. Moderní architektonické zpracování všech projektů v kombinaci s použitím nadstandardních materiálů pro vnitřní vybavení bytových jednotek jsou jasným dokladem, že má společnost dlouholeté zkušenosti v oblasti přípravy a řízení výstavby rezidenčního bydlení.

Veškeré odborné zázemí spojené s pořízením a financováním nového bydlení i klientské změny jsou nedílnou součástí naší nabídky, jsme zkušeným rádcem při výběru nového bydlení. Prostřednictvím profesionálního prodejního týmu

nabízíme služby i z oblasti zprostředkování prodeje bytů, vil a pozemků v příjemném a komfortním prostředí prodejního centra SATPO, které se nachází přímo v sídle naší společnosti.

Prémiové bydlení a komerční prostory ve špičkovém standardu se nachází přímo v **centru Prahy**, obklopené zelení a v pěší dostupnosti na Malou Stranu a Anděl. Všechny nemovitosti jsou prostorově velkorysé s důrazem na dispoziční uspořádání, ve špičkových standardech, moderní a bezpečné. Samozřejmostí je **24/7 recepce** se službami concierge a dostatečný počet parkovacích stání a sklepů. Všichni rezidenti prostřednictvím klubového členství SATPO living získávají navíc i širokou nabídku doplňkových služeb, díky kterým se veškeré aktivity spojené s novým bydlením stanou příjemným zážitkem. **Někdo sní, někdo žije svůj sen.**





Kromě snahy architektů o maximální využití místních materiálů a pracovních sil, byla základním cílem i minimalizace spotřeby energie a co nejmenší zásah do životního prostředí dané lokality. Resort proto bude fungovat naprosto soběstačně. Disponuje vlastními vrty na pozemku, využívá vodu ze studní a pomocí vlastního odsolovacího zařízení vodu čistí ozonem a posílá ji jako pitnou do resortu. Splašková a kanalizační voda je v rámci resortu schraňována, přečišťována v centrální čistírně a poté používána pro zalévání. Používá se také solární ohřev vody.

Velká pozornost byla věnována i chlazení prostor v bungalovech, které neprobíhá běžným způsobem, tedy prostřednictvím klimatizace. Prostor není chlazen celkově, ale pouze lokálně. Jedná se o tzv. systém evening breeze, což představuje membránu ochlazující pouze lůžko. Díky tomu se – v porovnání s tradičním chlazením – spotřebovává pouze čtvrtina energie při zachování srovnatelného komfortu.

„Důležitým hlediskem při navrhování koncepce areálu bylo zachovat co největší množství stávající zeleně. Tento postup je vůči místní flóře mnohem šetrnější, protože na ostrově nejsou žádné školky, ze kterých by bylo možné novou výsadbu získat. Zelen by se musela přivést z jižní Afriky. Bylo nám ale jasné, že není stejná jako ta na Zanzibaru, a navíc by mohla být invazivní a ostrov rychle zamořit nevhodnými druhy,“ dodává Sean Clifton.

ČESKO-ANGLICKO-ZANZIBARSKÁ SYNERGIE

V současnosti v resortu pracují zhruba tři desítky místních obyvatel, kteří sází a pěstují rostliny ze semen a řízků. Učí se pracovat v obchodním prostředí, kdy denně chodí do práce a za mzdu odvádějí kvalitní práci. „A my se zase učíme od nich – třeba jak správně pěstovat zeleninu v místech, kde hrozí monzunové deště,“ přibližuje spolupráci na ostrově, jehož břehy omývá Indický oceán, Sean Clifton.

Probíhají zde také speciální programy pro vzdělávání místních obyvatel, kteří mají o práci v hotelu zájem. Jedná se o výuku anglického jazyka, ale i nácvik dalších dovedností potřebných

pro práci v hotelovém komplexu. Práci v resortu Zuri Zanzibar tak po uvedení hotelu do provozu získá 200 až 300 obyvatel ostrova. A těm se bezpečně „někdo“, nebo „něco“ konkrétního při vyslovení názvu malé země uprostřed Evropy vybaví.

Jana Hrabětová

Autor vizuálu resortu mvize



Stavba zahájena



Sakura je unikátní bytový komplex vyrůstající v Košířích, jedné z žádaných pražských rezidenčních čtvrtí. Využívá netradiční formy spojení domu a zahrady, kdy divoká zeď pokrývá nejen terasy a balkony, ale i střechu a fasádu. Dominantou je pak přilehlý soukromý park se sakurovým hájem, který na jaře díky svým květům zvýrazní krásu a blízkost přírody.



CENY BYTŮ V PRAZE STÁLE ROSTOU. A S NIMI I NÁJEMNÉ

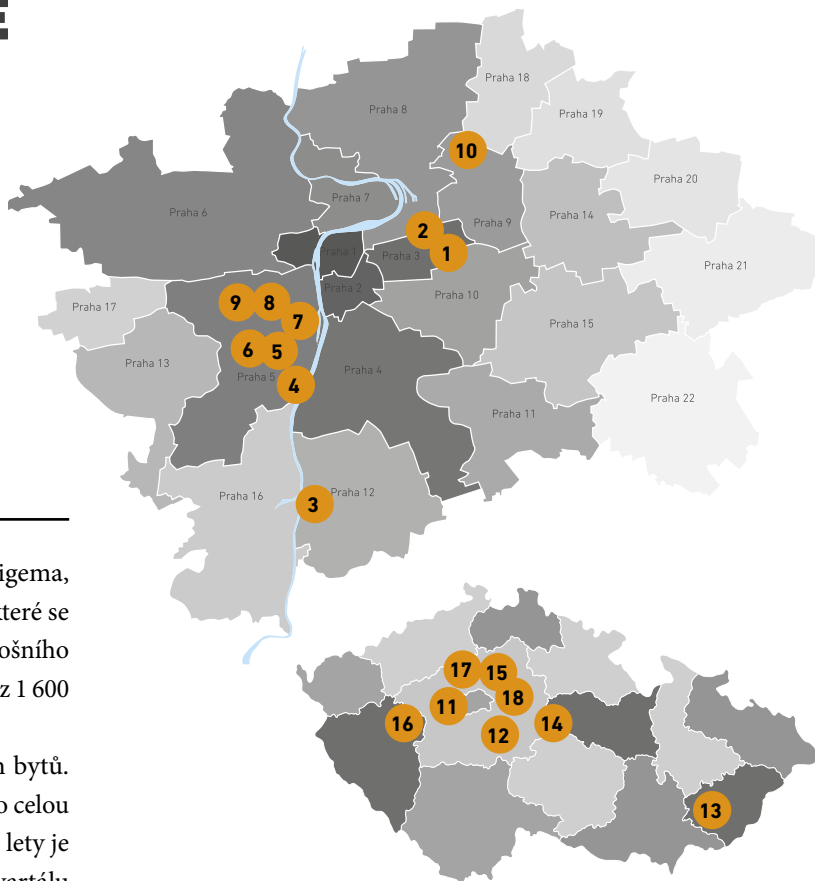
Ceny stoupají. Zásoby se zmenšují. Poptávka chladne. Tak by se velmi lapidárně dala popsat situace panující na pražském trhu s novým bydlením.

Jak vyplývá z analýzy zpracovávané společnostmi Trigema, Skanska Reality a Central Group, počet nových bytů, které se na území hlavního města prodaly za první tři měsíce letošního roku, ve srovnání se stejným obdobím roku 2016 poklesl z 1 600 na 1 350 jednotek.

Nesnižují se však jenom počty prodaných nových bytů. Meziročně se snížila i zásoba bytů v novostavbách, a to o celou třetinu. V porovnání se stejným obdobím před dvěma lety je změna ještě výraznější – zatímco v závěru prvního kvartálu roku 2015 si lidé mohli vybírat z 6 450 nových bytů, koncem loňského března developeri na prodej nabízeli 5 250 jednotek a letos už jen 3 450 bytů.

„Pro letošní rok očekáváme, že se v Praze poprvé po více než sedmi letech nebude množství nově prodávaných bytů navyšovat. Pravděpodobná je spíše stagnace, případně mírný pokles. V některých regionech je však nárůst ještě možný – kupříkladu Středočeský kraj hlásí 1 400 bytů, Jihomoravský pak tisíc dostupných bytů,“ říká Marcel Soral, předseda představenstva společnosti Trigema.

Rozevírající se nůžky mezi poptávkou a nabídkou logicky přináší nárůst cen. Nové byty v Praze se tak v současné době prodávají v průměru za 72 131 korun za metr čtvereční. V cenové hladině nad 60 tisíc korun se nachází přibližně 80 procent prodaných bytů. A zhruba 24 procent bytů z celkové aktuální nabídky nového bydlení v Praze tvoří jednotky s cenou přesahující 90 tisíc za metr čtvereční. „Jen za první čtvrtletí se počet nabízených bytů snížil o více než pět set. Vezmeme-li v potaz, že ceny většiny bytů figurujících v aktuální nabídce přesahují 60 tisíc korun za metr čtvereční, pro běžnou střední třídu je reálně cenově dostupných asi sedm stovek bytů,“ dodává Dušan Kunovský, předseda představenstva Central Group. „Nedostatek nových bytů v segmentu dostupného bydlení, tedy do 55 tisíc



Vyberte si z nabídky nového bydlení

1	Praha 3, Panorama Pražačka (str. 43)	
2	Praha 3, Rezidence Gregorius (str. 45)	
3	Praha 4, Modřanka Tower (str. 37)	
4	Praha 5, Barrandovská zahrada (str. 35)	
5	Praha 5, Panorama Hlubočepy (str. 29)	
6	Praha 5, Polygon Barrandov (str. 45)	
7	Praha 5, Rezidence Mélange (str. 45)	
8	Praha 5, Rezidence Sacre Coeur 2 (str. 31)	
9	Praha 5, Rezidence Sakura (str. 33)	
10	Praha 9, Čakovický park (str. 41)	
11	Beroun, Berounská brána (str. 38–39)	
12	Dolní Lomnice, pozemky pro RD (str. 36)	
13	Kroměříž, Rezidence Kostelany (str. 19)	
14	Kutná Hora, Rodinné domy Třešňovka (str. 46)	
15	Lysá nad Labem, Zahrada To je život (str. 47)	
16	Plzeň, Rezidence Mlýnská strouha (str. 47)	
17	Přezletice, Rodinné domy Panská pole (str. 46)	
18	Úvaly, Vilová čtvrť Primavera (str. 44)	

Pokračování na str. 36 »

K nastěhování 3Q 2017



— b a r r a n d o v s k á —
ZAHRADA

Butikový rezidenční projekt vzniká uprostřed prvorepublikových vil na samém okraji barrandovského skalního masivu. Nabízí neskutečné jižní a východní výhledy, kdy máte na dlani nejen údolí Vltavy a Prahu, ale i její široké okolí, kde se pohled zastaví až o kopce na obzoru. Bydlete uprostřed rozlehlé zahrady, obklopeni přirozeně rostlými stromy i pečlivě kultivovanou zelení, v níž je vám k dispozici váš vlastní zelený pokoj, vaše vlastní část klidu a přírody.

» **Ceny bytů v Praze stále rostou. A s nimi i nájemné**

Pokračování ze str. 34

korun za metr čtvereční, je způsoben úbytkem levných projektů v okrajových částech Prahy a přesunem nabídky do širšího centra metropole,“ poznamenává Naďa Ptáčková, generální ředitelka Skanska Reality.

Situace na primárním rezidenčním trhu se odráží i na tzv. secondhandu a na nájmech. Jak vyplývá z analýzy společnosti Trigema, v rámci celého hlavního města se průměrné ceny starších bytů kvartálně zvedly o pět procent, kdy dosáhly 74 331 korun za metr čtvereční. V některých atraktivních lokalitách, například v Praze 1 či Praze 3, dokonce ceny nového bydlení přeskočily.

Nájemné čtvrtletně vzrostlo nejvíce u menších bytů, tedy 1+kk a 2+kk, a to o celou desetinu. Byt 2+kk tak lze nyní v průměru pronajmout za 14 437 korun. „Hrubá výnosnost nájemného se v Praze přibližuje západním metropolím a je nejnižší ze sousedních zemí bývalého východního bloku. Průměrná výnosnost u aktuálně uzavíraných smluv je 4,4 procenta a investiční byt se tak z nájemného zaplatí za 22 let,“ říká Pavel Kliment, partner KPMG odpovědný za realitní sektor. Právě o menší byty, a zejména ty ve velikostní kategorii 2+kk, je mezi kupujícími tradičně největší zájem. Je tedy logické, že z nabídky a tudíž i z ceníků mizí jako první.

Z pohledu umístění developerského rezidenčního projektu se aktuálně nejvíce prodávají byty situované do devátého, patého a čtvrtého pražského obvodu. Důvod lze samozřejmě spatřovat i v tom, že tyto obvody – na rozdíl od Prahy 1, 2 a 3, nabízejí nejvíce prostoru pro výstavbu.

„Hlavní prioritou developerských společností letos bude dokončení rozpracovaných projektů. Na stupnici od nuly do desítky, kde desítka představuje maximální důležitost, dostal tento úkol známku 8,9,“ říká Jiří Vacek, ředitel analytické společnosti CEEC Research, která ve spolupráci s KPMG Česká republika zpracovala Studii developerských společností Q1/2017. Z této Studie také vyplývá, že prioritou bude i příprava nebo nákup nových projektů (8,4 bodu). Profilace nových rezidenčních projektů se pak bude podle ředitelů developerských společností ubírat směrem ke kvalitnějším bytům v lokalitách s lepší občanskou vybaveností. Zároveň chtějí své projekty směřovat k vyšší užitné hodnotě a zaměřit se především na malé byty. Naopak se neočekává realizace projektů s většími byty (4,9 bodu) a projektů zaměřených na co nejnižší cenu (5,0 bodu).

Jana Hrabětová

▼ INZERCE

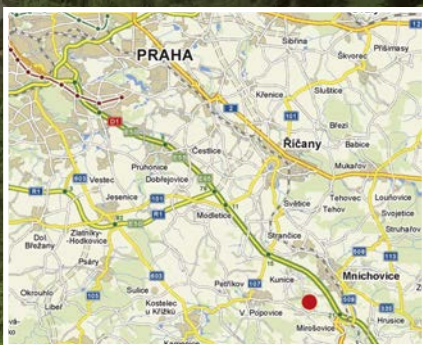
DOLNÍ LOMNICE
POZEMKY
U PRAHY

Ladův kraj

Čistý vzduch a klid v přírodě

Plánovaná občanská vybavenost

Optická datová síť



☎ 605 299 199

Kompletní inženýrské sítě
ZKOLAUDOVÁNO

40 % prodáno

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

Cena pozemku od 1 500 Kč / m² vč. DPH



Modřanka tower



Jedinečné byty v Modřanech s výhledem na Vltavu

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



HORIZON
HOLDING

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

NOVÁ REZIDENCE BEROUNSKÁ BRÁNA NABÍZÍ MĚSTSKÉ BYDLENÍ V TĚSNÉ BLÍZKOSTI PANENSKÉ PŘÍRODY

Nejnovější projekt skupiny Crestyl Berounská brána v sobě mísí výhody plnohodnotné městské vybavenosti a krásné přírody se snadnou dostupností do hlavního města.

Bydlení se nachází v samotném centru Berouna a v docházkové vzdálenosti nabízí školu, školku i gymnázium, městský úřad, pobočky několika bank, zdravotní centrum nebo kino. Přestože rezidence leží v poklidném maloměstském prostředí, cesta na pražské metro zabere dvacet minut a do samotného centra Prahy se lze dostat vlakem za něco přes půl hodiny.

Bydlení v rezidenci Berounská brána je tak ideální volbou pro všechny, kdo se nechtějí vzdát pohodlného městského života, ale zároveň odmítají za bydlení platit vysoké pražské ceny. Hlavním lákadlem nejnovějšího projektu developerské společnosti CRESTYL je pak bezpochyby příjemné prostředí v bezprostředním sousedství panenské přírody.

„Beroun se svou jedinečnou historií i současností a úžasným okolím je podle nás jednoznačně stále nedocenená rezidenční lokalita,“ vysvětluje Viktor Peška, obchodní ředitel skupiny CRESTYL, která je developerem celého projektu. Svou velikostí je Beroun město, které nabízí vše podstatné k životu s veškerou infrastrukturou sociálních i komerčních služeb. „V podstatě panenská příroda začíná na samých hranicích města a přitom je Praha doslova za humny,“ dodává Viktor Peška. Obyvatele projektu Berounská brána čeká život s výhledem do zeleně nedaleko historického centra Berouna, který nabízí nepřeborné množství sportovních aktivit, společenských akcí a veškerou občanskou vybavenost. To odpovídá současnému trendu poptávky po plnohodnotném bydlení v malebných a zabydlených městech s veškerou infrastrukturou – lidé už prostě nechtějí žít v neosobních satelitních městečkách.

Pro ty, kdo dávají přednost samostatnému bydlení, jsou součástí projektu řadové domy a dvojdomy. Pokud ale někdo raději zvolí pohodlí bytu, nechce se o nic starat a odrazují ho paneláková sídliště, svůj vysněný byt najde v jednom z menších bytových domů. „Snažíme se vždy zodpovědně přistupovat k urbanistickému hledisku, proto jsme chtěli vytvořit



komfortní a klidné bydlení, který je díky své velikosti v souladu s místem, kde se nachází, a plně reflektuje své okolí,“ vysvětluje Viktor Peška.

KOMFORTNÍ DOMY I BYTY

Ve dvou plánovaných etapách vyrostou nedaleko historického centra Berouna deset nízkopodlažních bytových domů a 34 řadových dvoupodlažních domů, z nichž některé budou ve formě dvojdomků. První etapa, která zahrnuje pět bytových domů a část řadových domů, má být podle plánu dokončena v závěru příštího roku. Ve druhé polovině roku 2018 by se mělo začít s výstavbou druhé etapy. Fázování celého projektu je pečlivě promyšlené a naplánované. Pokračující výstavba dalších etap tak bude ovlivňovat život již bydlících rezidentů v co nejmenší možné míře – stejně, jako je tomu i u jiných projektů skupiny CRESTYL. Proto například veškeré inženýrské sítě a komunikace budou dokončeny již v rámci první etapy.

Celkem se v projektu Berounská brána počítá se vznikem 81 komfortních bytů v různých dispozicích od 2+kk až po 4+kk. Velikost jednotlivých dvoupodlažních domů v řadové zástavbě se bude pohybovat od 130 do 195 metrů čtverečních a všechny budou v dispozici 4+kk nebo 5+kk. Samozřejmostí je použití špičkových materiálů a nejlepších dostupných technologií. Součástí nového rezidenčního projektu je i zřízení dvou parků. Noví obyvatelé tedy budou bydlet nejen nedaleko historického centra, které je od roku 1992 městskou památkovou zónou, ale také doslova uprostřed zeleně. V té naleznou například speciální místo pro pořádání pikniků i dostatek prostoru pro další volnočasové aktivity, mezi které mohou patřit například i v parku umístěné fitness prvky.

VÝJIMEČNÁ LOKALITA

Veškerou občanskou vybavenost lze nalézt v samotném Berouně a město díky svému aktuálnímu rozvoji poskytuje i dostatek pracovních příležitostí a možností pro sportovní či kulturní vyžití. Beroun má nicméně výborné silniční i železniční spojení do Prahy. Po dálnici se autem dostanete na nejbližší stanici metra za 20 minut. Vlakem trvá cesta do centra Prahy něco přes půl hodiny. Výborná je i dostupnost na pražské letiště. A přitom město leží na rozhraní dvou chráněných krajinných oblastí – Českého krasu a Křivoklátska. Jeho okolí je protkáno množstvím turistických stezek a možnosti pro pěší či cyklistický výlet jsou téměř nekonečné. Jen namátkou lze zmínit Koněpruské jeskyně, Karlštejn, Svatý Jan pod Skalou či Tetín.

VEDOUCÍ DEVELOPER A PRESTIŽNÍ ARCHITEKT

Kvalita. Design. Pohodlí. To jsou některá ze zásadních hesel, která jsou pro developerskou a investorskou skupinu CRESTYL každodenním mottem. To s každým dalším projektem proměňuje v realitu. CRESTYL patří mezi vedoucí developery s širokým portfoliem rezidenčních a komerčních projektů. Vedle nadstan-



dardního zpracování, volby prvotřídních materiálů a velkoryse řešených prostor, je kladen důraz také na pohodlí všech projektů.

Podoba projektu Berounská brána vznikla pod taktovkou Ian Bryan Architekti. Prestižní architektonický ateliér se sídlem v Praze založil v roce 1997 Ian Bryan, architekt registrovaný ve Velké Británii a autorizovaný architekt České komory architektů. Ve svých realizacích dokazuje, že design není jen efektní okázalostí, ale musí v sobě kromě estetických nároků spojuvat funkci i cenovou efektivitu. A především musí myslet na potřeby klientů, kteří „v něm“ budou bydlet.

(k.p.)

▼ INZERCE

BYDLENÍ PROVONĚNÉ PŘÍRODOU

Kvalitní bydlení pro ty, kteří chtějí žít **obklopeni přírodou**, a přesto **pouhých 20 min. od Prahy**. Projekt Berounská brána se nachází přímo **v centru Berouna** na dosah všemu, co potřebujete k pohodlnému životu.

800 500 550

www.berounskabrana.cz

BEROUNSKÁ
BRÁNA

by CRESTYL

VYBRALI JSME PRO VÁS...

Současná nabídka nového bydlení na území hlavního města je z pohledu stylů a velikosti projektů rozmanitá. Co se týče množství bytů, které jsou dokončeny, nebo těsně před dokončením a jsou volné, to už je ale jiná písnička. Ve většině případů jsou totiž pražské rezidenční developerské projekty vyprodány ještě v průběhu výstavby. Dříve tak často zmiňované slovo „ležák“ skončilo, alespoň na nějaký čas, v propadlišti dějin.

Ke slovu přichází i dříve neobvyklá věc; někteří developeři dávají na trh byty až v okamžiku, kdy je projekt dokončen, nebo se do finále blíží. Případně před oficiálním spuštěním prodeje avizují předprodej. Prostě, kdo dnes zaváhá, nebydlí. Nebo si vybírá z již velmi omezené nabídky.



Barrandovská zahrada

JINÉ MÍSTO, JINÁ CENA

Důležitým parametrem při výběru nového bydlení je lokalita. A pokud v té máme jasno, nastupuje další kritérium, a tím je cena. Ve většině pražských městských částí, samozřejmě s výjimkou historického centra, se dají najít projekty, které se zásadním způsobem liší i v tomto parametru.

Pro někoho však může být při výběru rezidenční nemovitosti důležitější než lokalita či cena samotný koncept, případně velikost projektu, jeho architektonické ztvárnění. A právě na tyto parametry jsme se při výběru projektů, v nichž se v době uzávěrky našeho magazínu nacházely volné jednotky, soustředili. To, že v nich bude byt na prodej ještě v okamžiku, kdy magazin vyjde, vám bohužel zaručit nedokážeme...

KDE SE HISTORIE SNOUBÍ SE SOUČASNOSTÍ

Pouhých 190 metrů dělí od Václavského náměstí v centru Prahy nově budovaný rezidenční komplex nazvaný Villa Apus. Tvoří jej klasicistní dům, který projde kompletní rekonstrukcí, a novostavba situovaná do vnitrobloku. Společně nabízejí 59 bytů v dispozicích 1+kk až 5+1, jejichž dokončení je plánováno na podzim roku 2018.
Praha 1, Villa Apus, byty prodává TIDE Reality

Pětipodlažní bytový dům, jehož rekonstrukce již byla dokončena, se nachází nedaleko nábřeží Vltavy, a nabízí pouhých deset bytových jednotek o velikostech od 44 do 82 metrů čtverečních. Ke každé z nich patří balkon, v případě dvou mezonetů umístěných do nejvyššího podlaží pak terasa poskytující působivý výhled na Pražský hrad.

Praha 2, Rezidence Pod Vyšehradem, byty prodává Lexxus Norton

Počátkem letošního února byl spuštěn prodej bytů budovaných v rámci rekonstrukce historického domu stojícího v ulici U Rajske zahrady na pražských Vinohradech. Projekt pojmenovaný podle místa, kde stojí – U Rajske zahrady 2, zájemcům o koupi bytu v oblíbené rezidenční lokalitě nabízí 18 jednotek o velikostech dosahujících až 160 metrů čtverečních.

Praha 2, U Rajske zahrady 2, byty prodává Lexxus Norton

Deset bytů a osm ateliérů – to je celková nabídka Rezidence U Kronikáře, stojící v Dalimilově ulici na pražském Žižkově. Byty v kompletně zrekonstruovaném objektu jsou připraveny k nastěhování. V době přípravy magazínu zde byly k dispozici poslední dva volné byty.

Praha 3, Rezidence U Kronikáře, byty prodává PSN

Rekonstrukce bytového domu o 25 bytových jednotkách ve velikostních kategoriích 2+kk až 5+kk, který stojí na rohu Hejdukovy ulice a ulice Novákových nedaleko stanice metra Palmovka, byla odstartována vloni v létě. Její dokončení je naplánováno na závěr roku 2017.

Praha 8, Rezidence Palmovka, byty prodává Evropa

ČAKOVICKÝ PARK

BYDLENÍ S PARKEM ZA OKNY



ENERGETICKY VELMI ÚSPORNÁ BUDOVA · ENERGETICKY VELMI ÚSPORNÁ BUDOVA ·
NOVÉ BYTY
VE SLUNEČNICI

ENERGETICKÁ ROČNÍ ÚSPORNOST BUDOVY SLUNEČNICE – TRIDA B



SKVĚLÉ DISPOZICE



MATEŘSKÁ ŠKOLA



VŠE V MÍSTĚ

www.cakovickypark.cz



Zelená linka
800 350 111



Najdete nás
na Facebooku



Čakovický park

▲ INZERCE

CHCEME ZNÁT SVOJE SOUSEDY

Již počátkem letošního léta bude na svažitém pozemku v ulici Pod Ateliéry developerskou společností T.E dokončena výstavba rezidenčního projektu nazvaného Barrandovská zahrada. V nízkoenergetickém viladomě obklopeném členitou zahradou vzniká celkem sedmáct bytových jednotek. Součástí zahrady budou nejen privátní „zelené pokoje“, určené pro nerušený odpočinek rezidentů, ale i prostory pro setkávání, včetně hájku s ohništěm, pergoly či originálního dětského hřiště.

Praha 5, Barrandovská zahrada, byty prodává Svoboda & Williams; JLL

Komorní projekt s deseti bytovými jednotkami vyroste do konce roku 2018 v ulici U Pernikářky na pražských Hřebenkách. Zájemcům o koupi bytu v oblíbené rezidenční lokalitě nabídne nízkoenergetické bydlení, moderní technologie i zdravé vnitřní prostředí.

Praha 5, U Pernikářky 7, byty prodává JRD

Čtyři velkoryse koncipované bytové jednotky, kdy každé z nich náleží vždy jedno celé podlaží, nabízí milovníkům

funkcionalismu Vila Peroutkova. Díky citlivému skloubení původní architektury s moderní nástavbou si Vila Peroutkova zachová nadčasový charakter, geometrickou jednoduchost a současně genius loci. Dokončení projektu, vznikajícího na pražských Malvazinkách, je plánováno na prosinec roku 2017.

Praha 5, Vila Peroutkova, byty prodává Sotheby's

Na rohu Kochanovy ulice a ulice Za Strahovem na pražském Břevnově vyrostla Rezidence Nostalgie. Dokončena byla v polovině loňského roku a nabídku nového bydlení v této části Prahy 6 rozšířila o devět bytových jednotek a jeden ateliér.

Praha 6, Rezidence Nostalgie, byty prodává 3K Capital

Zhruba rok by měla trvat výstavba Rezidence Jiřina, bytového domu vyrůstajícího mezi Davidkovou a Zvonařovskou ulicí v pražské Libni. V rámci tohoto developerského projektu, jehož hrubá stavba byla dokončena v dubnu, bude vybudováno celkem 17 nových bytů a tři ateliéry.

Praha 8, Rezidence Jiřina, byty prodává Gepard Home

Pokračování na str. 42 »

ROZMANITÁ NABÍDKA V REZIDENČNÍCH AREÁLECH

Třetí etapou, nesoucí název Modřanka Tower, pokračuje mezi Komořanskou ulicí a ulicí K Vystrkovu výstavba Rezidence Modřanka. Ta postupně rozšíří nabídku nového bydlení v klidné části pražských Modřan celkem o bezmála tři stovky nových bytů. Modřanka Tower, jejíž dokončení je plánováno na závěr roku 2018, na 15 nadzemních podlažích ukrývá 70 bytových jednotek o dispozicích 2+kk až 4+kk.

Praha 4, Rezidence Modřanka, byty prodává Horizon Holding

Letos na jaře byl spuštěn prodej bytů z první etapy projektu top´ rezidence – Pomezí, nízkoenergetického projektu developerské společnosti KKCG Real Estate. Projekt, jehož první etapa již v pražských Košířích vyrůstá, ve dvou etapách nabídne celkem 140 bytových jednotek a 44 rodinných domů. Koncept projektu, který vzešel z architektonického workshopu, je pojatý jako 'bydlení v parku' a vznikl kombinací architektonických návrhů ateliérů Bogle Architects (UK), sdružení Bauschlager Eberle (AT)/Hnilička architekti (CZ), MAJO architekti (CZ) a ABM architekti (CZ).

Praha 5, top´ rezidence – Pomezí, byty prodává KKCG Real Estate

V závěru roku 2016 zkolaudovala developerská společnost Crestyl další část svého projektu nazvaného DOCK, a to DOCK River Watch II. Tím však rozvoj lokality ležící na rozhraní pražské Libně a Karlína zdaleka neskončil. Na tuto etapu, která trh s byty situovanými v blízkosti Vltavy rozšířila o 75 bytových jednotek, již navázala výstavba etapy třetí. V DOCK River Watch III si zájemci o bydlení v blízkosti Vltavy mohou vybírat z 84 jednotek mnoha velikostních kategorií, včetně luxusních penthousů. Dokončení výstavby této etapy je plánováno na závěr roku 2017. Architektem projektu je ateliér Ian Bryan Architects.

Praha 8, DOCK River Watch, byty prodává Crestyl

V těsné blízkosti trojského zámku ze 17. století vzniká luxusní rezidenční komplex nazvaný Residence Chateau Troja, pod jehož realizací je podepsána developerská společnost Coast Capital Partners. Architektem projektu je ateliér LOXIA. Zájemcům o koupi bytu v lokalitě obklopené vzrostlými zahradami a vinicemi, v sousedství řeky a Stromovky, nabízí bezmála sedm desítek jednotek včetně penthousů. Vybírat si lze jak ze zrekonstruovaných historických bytů, tak z nových, moderně zařízených apartmánů. Dokončení výstavby areálu, který je tvořen 13 budovami, je plánováno na jaro roku 2019.

Residence Chateau Troja, Praha 7, byty prodává Coast Capital Partners Czech Republic

V městské části Čakovice, v bezprostředním sousedství zámku z 18. století, od jara roku 2011 postupně vyrůstá rozsáhlý rezidenční areál nazvaný Čakovický park. Ten je sítí chodníků a stezek propojen přes pěší mostek s anglickým zámeckým parkem zvoucím k procházkám a relaxaci.

V současné chvíli zde probíhá výstavba hned několika bytových domů nesoucích, jak je pro Čakovický park typické, jména květin. Dokončení domu Cedr, Divizna (C, D) proběhne v létě roku 2017, domy Pomněnka, Rakytník (P, R) budou hotovy na jaře roku 2018, byty v domě Bazalka (B) budou dokončeny na jaře roku 2019. Počátkem loňského září k nim přibýlo 53 bytů z domu Azalka (A). Od podzimu loňského roku probíhá výstavba Azalky (A) a letos v březnu developerská společnost M & K Real Estate zahájila prodej jednotek ve Slunečnici (S).

Praha 9, Čakovický park, byty prodává M & K Real Estate

TAM, KDE KDYSI STÁLA...

TOVÁRNA

Počátkem dubna odstartoval předprodej a v květnu pak prodej bytů z další etapy projektu Rezidence Waltrovka, jejímž developerem je společnost Penta. Autorem architektonického návrhu nově prodávaných bytových domů označených E (E1 až E9) je ateliér CASUA. Bytové domy E2 až E9 vůbec poprvé představily provedení ve vysokém standardu Premium. Návrh počítá s privátní zahradou, herními prvky, zelení a prostorem pro odpočinek. V nabídce jsou byty ve čtyřpodlažních budovách s velkými zahradami, krytými balkony a terasami s velkými okny. Dům E1 ve standardu Elegance nabídne šest pater s většími byty v horních podlažích, jižními a západními výhledy a menší soukromou zahradu na severní straně. Termín dokončení domů této etapy byl stanoven na leden roku 2019.

Praha 5, Rezidence Waltrovka, byty prodává Penta



Truhlárna

LUXUSNÍ BYTY

S VÝHLEDEM NA PRAHU

 Panorama
PRAŽAČKA



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

**HRUBÁ STAVBA
DOKONČENA**

PROJECT OF
CTR
group a.s.

www.prazacka.eu

 +420 702 22 00 77

▲ INZERCE

TRUHLÁRNA A ZÁJEZDNÍ HOSTINEC

Komplex čtyř rodinných domů vyrůstá uprostřed památkové oblasti Tejnka na pražském Břevnově, v místech, kde stával zájezdní hostinec a stará truhlárna. Každý z rodinných domů, jejichž výměry se pohybují od 220 do 270 m², má své vlastní domovní znamení s odkazem ke staré truhlárně, svou vlastní identitu symbolizovanou například dlátem či pilkou. Domy mají tři nadzemní a jedno podzemní podlaží s úložným, technickým či specificky funkčním zázemím, a dále společné podzemní parkování. Jednotlivá podlaží se díky proskleným plochám a terasám otevírají do jižních zahrad, strana do ulice oproti tomu odcloňuje čilý městský život. Autoři projektu, ateliér Jestico + Whiles, mysleli i na takové detaily, jako je místo pro wellness, saunu či posilovnu, v každém domě bude instalován také osobní výtah. Všechny domy jsou stavěny tak, aby vyhovely nejnáročnějším požadavkům energetického štítku A.

Dokončení Truhlárny, která bude stát v ulici Za Strahovem a jejímž developerem je T. E, je naplánované na závěr roku 2017.
Praha 6, Truhlárna, domy prodává Svoboda & Williams; JLL

BAROKNÍ USEDLOST

Poklepnáním základního kamene vloni počátkem listopadu oficiálně



Villa Vokovice

odstartovala výstavba Villy Vokovice, rezidenčního projektu, který pod taktovkou developerské společnosti Daramis vyrostle v ulici Ke Dvoru. Villa Vokovice, za jejímž návrhem stojí londýnské architektonické studio Bogle Architects, ve zrekonstruované barokní usedlosti nabídne elegantní bydlení s klenutými stropy a podpěrnými sloupy, v pěti moderních viladomů s prosklenými průčelími pak nadčasové byty. Součástí projektu, jehož dokončení je plánováno na podzim roku 2018, je podzemní parkoviště, 24hodinový security servis a služby concierge.

Praha 6, Villa Vokovice, byty prodává Daramis

Pokračování na str. 44 »

» **Vybrali jsme pro vás...**

Pokračování ze str. 43

TOVÁRNA

123 bytových jednotek nabízí nový rezidenční projekt developerské společnosti VIVUS nazvaný Residence Osadní; jejich prodej byl zahájen počátkem října loňského roku. Rezidenci, pojmenovanou podle jedné z ulic, v níž bude stát, tvoří čtyři objekty. Mezi dvěma z nich zůstane zachována administrativní budova bývalé továrny na barvy J. Materny z roku 1920, kterou navrhl architekt Rudolf Stockar, a která byla prohlášena za národní kulturní památku. Výstavba Residence Osadní byla odstartována koncem roku 2016, její kolaudace je naplánována na podzim roku 2018.

Praha 7, Residence Osadní, byty prodává VIVUS

BAROKNÍ USEDLOST

Na usedlost z doby baroka, která dříve stávala uprostřed dnes již zaniklých strašnických vinic, svým názvem připomíná nový rezidenční projekt pojmenovaný Residence Červený dvůr developerské společnosti JRD.

Viladům s celkem 15 energeticky úspornými byty je rozdělen na tři plnohodnotná a dvě ustupující nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží, v němž jsou skryta garážová stání. Bytové

jednotky o dispozicích 2+kk až 6+kk a velikostech od 71 m² do 188 m² se vyznačují velkoryse řešeným interiérem a zdravým vnitřním prostředím. Ke každé z nich náleží předzahrádka nebo lodžie. Byty ve dvou posledních ustupujících podlažích budou disponovat velkou terasou. Všem rezidentům bude navíc k dispozici venkovní plocha pro mytí kol či kočárků.

Zahájení výstavby Residence Červený dvůr, pod jejímž architektonickým návrhem stojí studio MS architekti, je plánováno na letošní podzim. V ulici K Červenému dvůru by měla být Residence dokončena zhruba za dva roky, tedy na jaře roku 2019.

Praha 10, Residence Červený dvůr, byty prodává JRD

Jana Hrabětová

Vizualizace archiv redakce

Připraveno ve spolupráci se specializovaným portálem www.kdechcibydlet.cz, kde se v rubrice Zprávy z trhu dozvíte o dalších zajímavých rezidenčních projektech realizovaných nejenom na území hlavního města Prahy.



kdechcibydlet.cz

▼ INZERCE



Každodenní luxus za Klánovickým lesem
Everyday luxury behind the Klánovický forest

Vilová čtvrť
PRIMAVERA
Garden suburb

www.vilyprimavera.cz

Dřevěné podlahy

Podlahové topení

Sanitární porcelán

Obvodové zdivo 50cm

Hliníková okna s trojskly

Dlažby a obklady

Tepelné čerpadlo



Praha 5



REZIDENCE MÉLANGE

Lokalita: Praha 5 – Smíchov, ul. Pod Barvířkou

K prodeji: 34 bytů

Ceny: od 3 475 208 Kč do 26 857 353 Kč

Plocha: od 30,5 m² do 160 m²

Seznam dispozic: 1+kk až 5+kk

Tel.: +420 777 525 567

E-mail: prodej@precogroup.cz

www.m12.cz



Praha 5



POLYGON BARRANDOV

Lokalita: Praha 5 – Hlubočepy, ul. Štěpařská

K prodeji: 100 jednotek

Ceny: od 2 490 000 Kč do 7 990 000 Kč vč. DPH

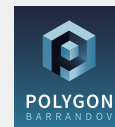
Plocha: od 32 m² do 104 m² (bez venkovních ploch)

Seznam dispozic: 1+kk až 4+kk; garážová stání a sklady

Tel.: +420 702 216 216

E-mail: info@vinvest.cz

www.polygon-barrandov.cz



Praha 3



REZIDENCE GREGORIUS

Lokalita: Praha 3 – Žižkov

K prodeji: 13 bytů a 2 ateliéry

Ceny: od 4 300 000 Kč do 12 900 000 Kč

Plocha: od 46 m² do 114 m²

Seznam dispozic: 2+kk až 4+kk

Tel.: +420 725 753 753

E-mail: prodej@psn.cz

www.rezidencegregorius.cz



Přezletice, okr. Praha-východ



RODINNÉ DOMY PANSKÁ POLE

Lokalita: Přezletice, ul. Čakovická
K prodeji: celkem 71 RD (v I. etapě 20 RD)
Ceny: od 6 325 000 Kč (I. etapa)
Plocha: od 106 m² do 145 m² (I. etapa)
Seznam dispozic: 4+kk a 5+kk (I. etapa)

Prodejci:

Tel.: +420 724 270 852 (Commco), 724 250 900 (Hanex)

E-mail: josef.sedivy@commco.cz; info@hanex.cz

www.commco.cz; www.hanex.cz



Kutná Hora



TŘEŠŇOVKA.cz

Lokalita: Kutná Hora
K prodeji: celkem 90 RD (ve všech etapách)
Ceny: od 3 090 000 Kč do 5 580 000 Kč
Plocha: od 105 m² do 133 m²
Seznam dispozic: 4+1

Tel.: +420 731 140 467

E-mail: tresnovka@utc.cz

www.tresnovka.cz



▲ INZERCE

Magazín KDE CHCI BYDLET jaro/léto 2017

s přehlednou nabídkou nového
bydlení od developerů objednávejte
jednoduše na adrese:
kdechcibydlet@kdechcibydlet.cz

Cena 29 Kč + poštovné a balné



Lysá nad Labem



ZÁHRADA

Lokalita: Lysá nad Labem, ul. Slunéčkova

K prodeji: 150 bytů ve 4 etapách

Ceny: od 1 918 000 Kč do 3 943 770 Kč

Plocha: od 54,2 m² do 110,7 m²

Seznam dispozic: 1+kk až 4+kk

Tel.: +420 602 222 217

E-mail: chlupova@zahradatozevivot.cz

www.zahradatozevivot.cz

Záhřada To je život!

Plzeň



REZIDENCE MLÝNSKÁ STROUHA

Lokalita: Plzeň-město, ul. Pallova

K prodeji: 206 bytových jednotek a ateliérů

Ceny: od 1 589 998 Kč do 6 990 098 Kč

Plocha: od 26 m² do 114 m²

Seznam dispozic: 1+kk, 2+kk, 3+kk, 4+kk

Tel.: +420 724 324 418

E-mail: janeckova@mlynskastrouha.cz

www.mlynskastrouha.cz

www.facebook.com/rsdevelopment1



▲ INZERCE

FOR ARCH
MEZINÁRODNÍ STAVEBNÍ VELETRH

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



PVA
EXPO PRAHA

GENERÁLNÍ PARTNER

SKUPINA ČEZ

ODBOBNÝ PARTNER

tzbinfo
www.tzb-info.cz

OFICIÁLNÍ VOZY

Ford
Go Further

www.forarch.cz
19.-23.9.2017

NA PRAHU LETNÍ SEZÓNY

Wellness už dávno nepředstavuje jen trend, ale mnohem víc. Je to doslova divize megatruhu zdraví. Podle zjištění deníku Financial Times tato divize zaznamenává trvalý růst, vykazující roční přírůstky ve výši cca pěti procent.

Pro většinu z nás jsou synonymem slova wellness výrazy jako odpočinek, masáže, rozmazlovací dovolená, svět saun. Média o něm vytvořila sice idylickou, ale poněkud zavádějící představu: půvabné dámy a fešní pánové v bílých koupacích pláštích působivě rozloženi u hotelového bazénu, na kosmetickém lehátku či v sauně. Je ale tohle opravdu to pravé wellness?

Ano, wellness sice může znamenat odpočinek, ale je to jenom jeho součástí. Sice nedílná, ale ne jediná. Obecně vzato, wellness je filozofie, určitý návod na kvalitnější a lépe prožitý život. Na to, jak s ním naložit. Jak se sebou naložit. K čemu je sebekrásnější wellness dovolená, když člověk neumí zacházet sám se sebou, nevnímá signály vyslané svým vlastním tělem, ignoruje zdravý životní styl a nedokáže využít svůj potenciál pro skutečnou kvalitu života?

„Wellness je životní filozofie. Snaha po lepší kvalitě života prostřednictvím vědomého a disciplinovaného životního stylu. Tato filozofie se projevuje životním nadšením a spočívá v každodenní radosti z vlastní existence, z práce, z využívání těla, jeho smyslu a rozumu. Tento druh wellness si však vytváří každý sám a tato „každodenní práce“ je následně odměněna,“ říká Dr. Donald B. Ardell, jeden z průkopníků hnutí wellness v USA. „To je skutečně wellness – já ho označuji jako REAL wellness (Reason, Exuberance, Athleticism, Liberty, česky: rozum, nadšení a radost ze života, pravidelný pohyb a svoboda – pozn. red.), protože ke zdravému životnímu stylu nelze nikoho nutit,“ dodává doktor Ardell.

„Real wellness“ lze tedy chápat jako filozofii, alternativu k lékařům, lékům a tudíž prevenci nemocí. Z pohledu Ardella by se měly prvotřídní lázně stát centry skutečné radosti ze života. V důsledku toho se majitelé, provozovatelé a lázeňští manažeři hotelů stylizují do role koučů životního stylu. A protože je wellness životním stylem vyznávaným napříč generacemi, hotely nabízejí specifické služby pro všechny skupiny. Pro sportovce aktivní program, pro unavené pak masáže, zábaly, péči o tělo, zklidnění a porozumění. Mladí vyžadují hromady adrenalinu, módní novinky, technické vymoženosti a pocit vítězství. Starší generace dává přednost vlastnímu klidu, anonymitě a dlouhodobější komplexní péči. Rodiny s dětmi pro své potomky hledají zábavu s dohledem a pro sebe volné chvíle bez dětí.

OBKLOPENÍ HORAMI

Jedním z velmi častých letních cílů turistů směřujících z Čech do Rakouska je díky jednoduché dopravní dostupnosti a rozmanitosti například oblast zvaná Salzkammergut. My se nyní vydáme podobným směrem, v prvním případě ale ještě o kousek dál, zhruba sto kilometrů na jihozápad od Salzburgu. Na nejslunnějším svahu v Leogangu, který je součástí největšího rakouského lyžařského regionu Saalbach – Hinterglemm-Leogang- Fieberbrunn, byl totiž v prosinci loňského roku otevřen hotel Puradies. A ten, kromě toho, že leží v lokalitě nabízející nepřehledné množství sportovních aktivit, poskytuje i špičkové wellness služby v moderním a zároveň útulném prostředí.

CYKLISTICKÝ RÁJ

V regionu okolo Leogangu se kromě vyznavačů zimních sportů vyřadí především cyklisté, kteří budou bez sebe blahem při polykání kilometrů na stezkách místního cyklistického ráje, patřícího k největším na světě. Pro milovníky horských kol se doslova výzvou stane 720 kilometrů trati všech stupňů



obtížnosti; 480 kilometrů údolních cyklistických stezek pak potěší ty, kdo se jen tak, téměř bez námahy, chtějí projet kolem nepřehlédnutelného masivu nazvaného Steinernes Meer, česky Kamenné moře. O únavu z celodenního pohybu na zdravém vzduchu však nebudou ochuzeni ani golfisté, kteří si určitě zamilují místní hřiště, či turisté, jimž se při výslapu do hor bude tajit dech z okolní přírody a výhledů do kraje. Ti všichni pak v závěru dne ocení služby, které nově otevřený hotel Puradies do této sportem nabitě lokality přinesl.

První, co přichází upoutat, je jeho architektura, v níž se spojují alpské tradice s moderním životním stylem a současnými trendy. Celá koncepce hotelu ladí s okolní přírodou. Obrovské prosklené plochy v celém hotelu přírodu doslova vtahují dovnitř, což přispívá k neopakovatelné atmosféře. Klid, pohoda odkaz na tradice vyzařuje i z použitých materiálů, mezi nimiž kraluje dubové dřevo, přírodní kámen a místní tradiční textilie. Host může volit mezi ubytováním v pokoji nebo suitu přímo

Pokračování na str. 50 »

Cyklistický ráj okolo Leogangu



» **Na prahu letní sezóny**
Pokračování ze str. 49



Krátce po zahájení provozu začal hotel PURADIES sbírat vyznamenání za architekturu interiéru. První ocenění přišlo v podobě iF DESIGN AWARD 2017 v kategorii INTERIOR ARCHITECTURE, kterou každoročně, již více než 60 let, uděluje německá společnost iF International Forum Design.

v hotelu, případně v jedné z pohodlných, hotel obklopujících luxusních chat.

Název „Puradies – svět sám pro sebe a pro tebe“ slibuje mnoho. „Chceme dovolenou redukovat na to podstatné – čistě na oživení smyslů,“ vysvětluje filozofii hotelu Michael Madreiter z rodiny majitelů a provozovatelů. „Naším cílem je propojit akční program v naší nádherné přírodě s důkladným odpočinkem a získáním vnitřní rovnováhy.“ Odpočívat a meditovat lze v originální wellness areálu Badehaus, nacházejícím se na břehu přírodního jezírka přímo za hotelem. Zvenčí vypadá jako relikv pozapomenuté romantiky horských chat, uvnitř však nabízí wellness na nejvyšší úrovni: prosklené sauny s výhledem na impozantní svět hor, parní lázně, infrakabiny a prostorné odpočívárny, kde lze nerušeně odpočívat. Ti náročnější se mohou ubytovat v jedné ze suit Wolke 7 se soukromými lázněmi.

RÁJ GOLFISTŮ

Východně od Salzburgu, v malebném hornorakouském městečku Windischgarsten ležícím zhruba pět hodin jízdy z Prahy, stojí hotel, který letos slaví úctyhodné 111. narozeniny. Jeho největší přidanou hodnotou je vlastní 18jamkové golfové hřiště situované v bezprostřední blízkosti hotelu. A samozřejmě wellness. Čtyřhvězdičkový rodinný Wellness-Golf-Ski-Familotel Dilly vytvořil, jak už je z názvu patrné, ideální předpoklady pro aktivní rodinnou dovolenou. Přijedou-li sem rodiče holiující golfu, mohou bezstarostně vyrazit na hřiště, protože se o děti i jejich zábavu postará speciální hotelový tým. Večer se mohou všichni společně vyřádit ve špičkovém wellness areálu.

Letošním bonusem, takovým narozeninovým dárkem hotelu svým hostům, je bezplatné hraní po celou sezonu 2017. „Chceme být tím nejpřitažlivějším hotelem pro rodiny s dětmi, ale zároveň se snažíme oslovovat sportovce a aktivní lidi v každém věku,“ popisuje svoji hotelovou strategii majitel Horst Dilly.

Velkoryse pojatý wellness areál o celkové ploše tři tisíce metrů čtverečních nabízí relax přímo královsky: sauny s různou teplotou, parní lázně, infračervenou kabínu, caldarium, solnou jeskyni, bylinkovou saunu. Nechybí ani venkovní vyhřívaná pětadvacítka a tři vnitřní bazény. Vše je doplněno pohodlnými relaxačními prostory s výhledem na krásnou přírodu. Zkušený wellness tým hostům nabízí celou řadu blahodárných masáží a zábalů. Děti se mohou těšit na aquapark s 50metrovou skluzavkou a na dětskou saunu.

Jak je vidět, dovolená spojená s golfem, wellness a dětmi dohromady jde. Hoteliéři pochopili, že i golfisté mají rodinu, se kterou by rádi strávili dovolenou, aniž by se museli vzdát své golfové vášně.

Natascha Kames
Foto archiv autorky



Golfové hřiště u Wellness-Golf-Ski-Familotel Dilly



**Domov je
jen jeden**

**Donova a.s.,
Chorvatská 12, Praha 10
www.donova.cz**



Donova.



MINIB[®]

••• víc než jen teplo

Efektivní, Ekonomický, Estetický,
Ekologický a Elegantní způsob
chlazení, topení a větrání

PROČ POUŽÍVAT VÝROBKY MINIB?

- ÚSPORNÉ CHLAZENÍ, TOPENÍ A VĚTRÁNÍ POMOCÍ INDUKČNÍ JEDNOTKY MINIB (NOVINKA 2017)
- VYSOKÁ KVALITA A VÝKON
- 10 LET ZÁRUKA NA NEREZOVOU VANU A VÝMĚNÍK
- VZHLED VÝROBKŮ JE PŘÍZPŮSOBEN POŽADAVKŮM KLIENTŮ
- SPOKOJENÍ KLIENTI VE 30 ZEMÍCH SVĚTA

NEW!

