

ČASOPIS PLNÝ NEMOVITOSTÍ

číslo 2 od 14. 9. do 11. 10. 2020

REAL ESTATE

PRAHA



terasy/břevnov

TO NEJLEPŠÍ NAKONEC!
IHNEDE K NASTĚHOVÁNÍ | www.terasybrevnov.cz

NEOCITY



OMEGA
REALITY

Výkup nemovitostí
Výplata zálohy

Kontaktujte nás pro nezávaznou nabídku.

www.omega-reality.cz tel.: 724 370 102, 724 349 770



HYPOASISTENT

Srovnání hypoték
Nejnižší sazby

www.hypoasistent.cz



ROHAN CITY | DIAMANTY
KARLÍN



ROHAN CITY | RIVIÉRA
KARLÍN



Investice
v centru Prahy

SEKYRA GROUP

> 800 30 40 50 > www.sekyragroup.cz

Prodej bytů
zahájen

tel.: 222 242 233

OMEGA
REALITY



EXKLUZIVNĚ 724 370 102

Herálec, okres Havlíčkův Brod. Prodej samostatného RD 2+1, na pozemku o výměře 141 m². Elektrina 220/380, obecní voda, kanalizace ve výstavbě.

899.000 Kč



EXKLUZIVNĚ 724 370 102

Jindřichovice, okres Jihlava. Prodej samostatného RD 2+kk, na pozemku o výměře 319 m². Elektrina 220/380, voda ze studny, plyn na pozemku, kanalizace v plánu.

899.000 Kč



EXKLUZIVNĚ 724 370 102

Křenov, okres Trutnov. Prodej samostatného RD (chalupy), pozemek 383 m². Stav vyžaduje rekonstrukci. Prostorná půda vhodná k vestavbě.

1.199.000 Kč



EXKLUZIVNĚ 724 370 102

Výškov, okres Louny. Prodej samostatného RD 3+kk, na pozemku o výměře 1.376 m². Elektrina 220/380, obecní voda, kabelová TV.

1.499.000 Kč



EXKLUZIVNĚ 724 349 770

Řitka, Praha-západ. Prodej bytu v OV o velikosti 4+1/loďžie, 88,2 m² + 7m² loďžie. Zvýšené přízemí revitalizovaného panel. domu.

3.699.000 Kč



EXKLUZIVNĚ 724 370 102

Praha 5, Zbraslav. Prodej stavebního pozemku o výměře 1.035 m², ulice U stáročiny. Vydáno stavební povolení na stavbu rodinné vily. Z vrchní části pozemku velmi pěkný výhled. Komplet IS.

8.490.000 Kč



Miroslav Havelka
majitel OMEGA REALITY

Jak funguje přímý odkup nemovitostí?

Často hovořím s klienty, kteří mají v úmyslu nabídnout nemovitosti k přímému odkupu. Mylně očekávají, že za ni dostanou zlomek její skutečné ceny. Obvykle tomu však tak není. Pojďme se podívat na konkrétní příklad, kdy jsme prováděli odkup domu v obci Pyšely nedaleko Benešova. Prodávající se „zastavil“ u nás v kanceláři v listopadu minulého roku a téměř mezi dveřmi avizoval, že na jaře bude prodávat dům nedaleko Prahy. Uplýnulo několik měsí-

ců a v létě tohoto roku jsme se znovu potkali, přičemž obchod začal získávat konkrétní obrysy. Klienta jsem se snažil zpočátku přesvědčit, aby nám nabídku svěřil k výhradnímu zprostředkování. Tato varianta se mi jevila jako nejvhodnější, neboť prodávající na uskutečnění obchodu nikterak nespěchal. Byť od nás obdržel cenové doporučení a nabídku na zprostředkování výhradního prodeje, tak stále více preferoval přímý odkup. Jedním z motivů mohla být nevyřešená situace s pozemky. Ve skutečnosti byla oplocena větší část pozemku, než k nemovitosti náležela a přístup k objektu byl přes cestu cizího vlastníka. Klient měl zřejmě obavy z možných potíží, které by mu tento právní vztah mohl přinést. Mé ujištění, že vše se dá po právní stránce ošetřit, případně situaci projednat s vlastníky dotčených pozemků a situaci narovnat ho neuklidnilo. Prodávajícímu jsme tedy předložili nabídku na přímý odkup a ten ji bez sebemenšího zaváhání přijal. V průběhu několika dní byla zpracována smluvní dokumentace a kupní cena složena do úschovy. Nyní je již v katastru jako vlastníka zapsána naše společnost a situaci kolem pozemků dáváme postupně do pořádku.

Další články naleznete na:
www.miroslavhavelka.cz



ZPROSTŘEDKOVÁNÍ PRODEJE A PRONÁJMU



VÝKUP NEMOVITOSTÍ



VÝPLATA ZÁLOHY 2.000.000,- Kč

Před prodejem bytu (domu) vám vyplatíme zálohu až dva milióny korun. Lze použít i na úhradu dluhů (exekucí).



OMEGA REALITY
Na Poříčí 1918/11
110 00 Praha 1

tel.: 222 242 233
GSM: 724 359 311
info@omega-reality.cz

www.omega-reality.cz
www.chciodmenu.cz



Trh práce ovlivňuje výběr
lokality pro bydlení

6



16

Neobávejte se
exkluzivní smlouvy!



20

Jak počítají banky příjmy
při žádosti o hypotéku?



30

Jak si zútlulnit váš domov
podle současných trendů

ABF, a.s.
Advokátní kancelář
ARK ČR
CRESTYL real estate, s.r.o.
EXAFIN one, s.r.o.
GEOSAN DEVELOPMENT s.r.o.
Harfa s.r.o.
Horren s.r.o.
HYPOASISTENT s.r.o.
INSTINKT REALITY, s.r.o.
JRD Development s.r.o.
KLÍČOVÉ CENTRUM
Lexus a.s.
LUXENT s.r.o.
Metrostav Development a.s.
Neocity S2, s.r.o.
OMEGA ESTATE s.r.o.
OPTREAL, spol. s r.o.
PSN s.r.o.
Real Treuhand Realty&Development
Realitní kancelář Honzík s.r.o.
Sekyra Group, a.s.
Trigema a.s.
VIVUS

Časopis obsahuje články, týkající se
tématiky současné situace na trhu
s nemovitostmi.

Podklady k otištění nám dodávají
renomovaní odborníci, ať se jedná
o hypoteční a realitní makléře, právní
subjekty, či významné developerské
společnosti, které s námi spolupracují.

Tyto texty a celý časopis naleznete také
na webových stránkách našeho magazínu
www.realestatepraha.cz/magazin.

Navštivte také náš Facebook či Instagram
[@realestatepraha](https://www.facebook.com/realestatepraha), kde naleznete spoustu
dalších zajímavostí a novinek z oblasti
realitního trhu.

vbloku

VAŠE NEJLEPŠÍ INVESTICE V PRAZE

VYBERTE SI SVÉ
NOVÉ BYDLENÍ
V POSLEDNÍ ETAPĚ
REDBLOK



725 753 753
vbloku.cz

by

PSN 

Trh práce ovlivňuje výběr lokality pro bydlení. Kde a proč se nejlépe bydlí?

Každý jsme, jak se říká, z jiného těsta. A tak jistě máme představy o svém domově potažmo bydlení trochu jiné. O tom, kde se nám bude nejlépe bydlet, rozhoduje mnoho faktorů. Dnes si povíme některé z nich a poukážeme na fakt, jak významně lokalita ovlivňuje naše životy.

Otázku bydlení řešíme několikrát za život. I když nutno přiznat, že dnešní mladí lidé jsou o něco flexibilnější než starší generace, a tak jim nevadí žít klidně v zahraničí s minimem peněz a zkoušet tak poznávat život i nové kultury a zvyky. Pokud se vymaníme z věku, kdy se nám příliš zakotvit nechce, dostáváme se zákonitě do situace, kdy se rozhodujeme, kde a jak budeme bydlet. Samozřejmě záleží na tom, zda jsme sami nebo máme partnera či rodinu.

Finanční stránka určuje způsob bydlení

Peníze jsou určitě jedním z hlavních měřítek, které rozhodují v daný aktuální čas o našem životě i způsobu bydlení. Pokud dnes nemáme dostatečnou hotovost jako základ pro hypoteční úvěr a nepatříme k těm "šťastnějším", kteří podědili nějaké finance nebo dům po prarodičích, budeme uvažovat patrně o pronájmu nebo o nemovitosti v menším městě či na venkově. Nedostatek financí v hotovosti vás však nutně limitovat nemusí. Situaci banky řeší i tak, že někdo z příbuzných zastaví na určitý čas svou nemovitost jako jistinu úvěru pro mladé. Tak lze v podstatě dosáhnout na stoprocentní úvěr. S touto variantou pracují banky poměrně často. Jiná cesta prakticky v případě, že nemáte dostatek financí do začátku, pro pořízení nemovitosti neexistuje.

Lokalita hraje prim

Lokalita hraje další důležitou roli. Nejenže se od ní odvíjí cena nemovitosti, ale i způsob trávení našeho času mimo pracovní dobu. Většinou se totiž řídíme tím, kde máme práci. Přesto řada lidí dnes do práce dojíždí, a to dokonce i přes hodinu denně. Sem patří zejmé-

na ti, kteří touží po bydlení v rodinném domě s kouskem přírody kolem sebe.

S rokem 2020 ovšem přišlo i pro mnohé z nás mnoho změn, mezi nimi i nechtěné testování home office, které se některým firmám zalíbilo natolik, že v tomto trendu pokračují i nyní. A tak dojíždění do kanceláře vzdálené i více než 30 km v takovém případě už nemusí být každodenním problémem, ale spíše občasným zpestřením. Pokud však máme "normální" práci s denní docházkou, budeme určitě rádi, když se dojezdová doba do práce, potažmo následně i z práce, zmenší na minimum.

Kde je práce, tam se dobře žije

A tak v rámci lokality neřešíme pouze úroveň infrastruktury v daném vybraném místě, ale i přítomnost přírody, volnočasových aktivit a skoro na prvním místě pak množství pracovních příležitostí nebo případně dojezdovou vzdálenost i možnosti dopravy do větších měst, kde je zpravidla práce vždycky více než na venkově.

Ptáte-li se na regiony, ve kterých je dostatek pracovních příležitostí, pak není úplně snadné v době "pocovidové" odpovět, neboť řada zaměstnavatelů je nyní poměrně pesimistická a chystá se propouštět. Přesto se na pomyslných předních příčkách v nabídce pracovních pozic drží zcela pochopitelně hlavní město a Středočeský kraj, z dalších regionů pak například Brno a okolí, Plzeň a okolí nebo obecně Morava, kde jsou zaměstnavatelé mnohem optimističtější než ve zbytku republiky.

Aktuálně z trhu práce

"V důsledku epidemie se ekonomika na tři měsíce zmrazila. Začalo sice docházet k propouštění, což se projevilo na mírném nárůstu nezaměstnanosti, ale většina firem spíše vyčkávala s využitím státních programů na zachování zaměstnanosti. Nyní se teprve ukáže, v jakém stavu budou jejich trhy výrobků a služeb. Na trhu práce nyní začne docházet k velkým přesunům mezi firmami a jednotlivými sektory, a to se týká stálých zaměstnanců, freelancerů, agenturních zaměstnanců a cizinců. Část firem nabírá nové zaměstnance, aby nahradila zahraniční zdroje pracovníků. Některé firmy nenajdou v ČR za zahraniční specialisty, řemeslníky, techniky a mechaniky náhradu a musí posouvat dodací lhůty svých výrobků a služeb, jako se to děje například ve stavebnictví," řekla Jaroslava Rezlerová, generální ředitelka ManpowerGroup Česká a Slovenská republika.



Více aktualit z realitního trhu naleznete na www.realestatepraha.cz/magazin.

**NOVÉ BYTY
RODINNÉ DOMY
RETAIL PARKY**

25+

let v realitním
oboru

13+

dokončených
retail parků



EXAFIN

500+

dokončených
bytových jednotek

11+

ukončených
rezidenčních projektů

5+

dokončených lokalit
rodinných domů

1800+

spokojených klientů

WWW.EXAFIN.CZ ☎ 224 931 617

PRODEJ ZAHÁJEN



NEKLANKA II
rezidence

**U LESA,
V ZAHRADĚ
A U METRA**

Praha 5 - Smíchov

geosan
DEVELOPMENT

www.rezidence-neklanka.cz



3 + KK s lodžii, 79 m²

9 431 103 Kč

(vč. parkovacího stání)

Investor: Residence Na Palouku

Prodejce: JRD Development

www.silverport.cz

731 555 555



BROOMLOVKA

MULTIFUNKČNÍ ŠKOLÍCÍ PROSTOR



POHODLNÁ KAPACITA AŽ PRO 60 HOSTŮ



PROFESIONÁLNÍ PREZentační
AUDIO-VIDEO TECHNIKA



VYSOKORYCHLOSTNÍ BEZDRÁTOVÉ
PŘÍPOJENÍ K INTERNETU



NEOMEZENÉ NÁPOJE A ŠPIČKOVÝ
CATERING NA KLÍČ



KLIMATIZOVANÉ PROSTORY S PŘÍSUDEM
ČERSTVÉHO VZDUCHU



MHD V TĚSNÉ BLÍZKOSTI
3 MINUTY NA METRO C



DENNÍ SVĚTLO I STÍMIVATELNÉ LED PANELY

SEZNAMOVACÍ
CENA
990 Kč
1 HODINA

BROOMLOVKA
MULTIFUNKČNÍ ŠKOLÍCÍ PROSTOR

www.broomlovka.cz

☎ 734 319 305



Umění bydlet a žít

— BYTYUPARKU.NAVACKOVE.CZ —

INFOLINKA: 800 26 60 60
REALITY@METROSTAVDEVELOPMENT.CZ



Teplice www.luxent.cz/nabidka/N5500

Hotel Payerje situován přímo naproti malebnému parku, je zde celkem 36 pokojů (5 jednolůžkových, 30 dvoulůžkových), restaurace s kapacitou 40 osob, zahradní terasa, konferenční místnost i soukromé parkoviště. Hotel je vhodný jako investice.

☎ 770 189 189 **39 000 000 Kč**



Špindlerův Mlýn www.luxent.cz/nabidka/N5582

Novostavba apartmánového domu v exkluzivní lokalitě Špindlerova mlýna s krásnými výhledy zahrnuje celkem 6 kompletně vybavených jednotek 3+kk se saunou, Smart Home systémem a terasou či balkonem. Ihned k užívání.

☎ 720 310 300 **Informace v RK**



Praha 5-Smíchov www.luxent.cz/nabidka/GREEN-1

Nabízíme k pronájmu kancelářskou jednotku v projektu administrativní budovy, cca 400 m od stanice metra B - Anděl. Moderní prostory jsou vybaveny nejmodernějšími technologiemi, je zde recepce s oslahou 24/7 a reprezentativní atrium.

☎ 775 285 285 **147 000 Kč/měsíc**



Praha 5 - Smíchov www.luxent.cz/nabidka/N5589

Částečně zařízená kancelář o velikosti 97,1 m² s vlastní terasou (65 m²) a sklepem (3,4 m²) je k prodeji ve vilové čtvrti Na Hřebenkách. Je zde podlahové topení v koupelnách, francouzská okna, plně vybavená kuchyně a tři oddělené místnosti.

☎ 720 310 300 **11 500 000 Kč**



Jáchymov www.luxent.cz/nabidka/N5617

Nabízíme exkluzivně k prodeji penzion Pod Lanovkou u Klínoveckého potoka, nedaleko od nástupu na lanovku Ski areálu Klínovec. Celkem je v penzionu 12 pokojů pro hosty s kapacitou 38 lůžek, je zde k dispozici lyžařna, restaurace s barem a jiné.

☎ 602 108 889 **19 800 000 Kč**



Praha 6 - Ruzyně www.luxent.cz/nabidka/N5369

Nabízíme přenechání pronájmu obchodní jednotky o celkové velikosti 56 m², umístěné v přízemí Terminálu 1 na Letišti Václava Havla v Duty Free zóně. Prostory jsou vhodné pro značkovou obuv, oblečení či doplňky.

☎ 775 285 285 **220 000 Kč/měsíc**



Praha 3 - Vinohrady www.luxent.cz/nabidka/N5365

Prostor klubového typu je k prodeji v srdci Královských Vinohrad v Praze, 15 minut pěšky od Václavského náměstí. Je umístěn v 1.PP historického secesního domu, je nadstandardně vybaven, kompletně sanován a izolován od zemní vlhkosti.

☎ 770 181 181 **Informace v RK**



Hradištko www.luxent.cz/nabidka/N5416

Nabízíme k prodeji areál stojící na poz. 3.917 m² v rekreační zóně cca 35 km od Prahy. Skládá se z hotelu s restaurací, rodinného domu a chaty, kterou využíval personál. Celý komplex je zasazen mezi řekou Vltavou a skalním útvarem kopce Mandát.

☎ 602 108 889 **Informace v RK**



Praha 2 - Nové Město www.luxent.cz/nabidka/N5301

Nebytový prostor, který prošel důkladnou a perfektní rekonstrukcí, o celkové výměře 90 m² se nachází v přízemí domu na Rašínově nábřeží, v samém centru Prahy. Je ideální pro provoz vzorkové prodejny či kanceláři.

☎ 773 769 769 **11 250 000 Kč**



Praha 1 - Staré Město www.luxent.cz/nabidka/N5347

Nabízíme k pronájmu obchodní jednotku umístěnou v přízemí hotelu Intercontinental. Obchod je vhodný pro butik značkové módy, luxusní doplňky, obchod se suvenýry či prodejnu s květinami nebo jiným sortimentem.

☎ 770 128 128 **165 000 Kč/měsíc**



Praha 5 - Jinonice www.luxent.cz/nabidka/N5205

Nabízíme jednotku o vel. 400 m², umístěnou ve 2. patře v moderních prostorách business parku. Budova je vybavena nejmodernějšími technologiemi, vstupem na magnet. karty, zabezpeč. systémem, venk. žaluziemi, odpočinkovou zónou. Recepce 24/7.

☎ 775 285 285 **138 000 Kč/měsíc**



Poděbrady www.luxent.cz/nabidka/N5352

Nabízíme k prodeji komerční objekt o celkové rozloze 753 m², který leží v samém srdci lázeňského města Poděbrady. Tato nemovitost se rozkládá na šesti podlažích a je zde celkem 10 apartmánů. Nemovitost prošla důkladnou rekonstrukcí.

☎ 731 300 400 **Informace v RK**



Praha 12 – Komorany

www.luxent.cz/nabidka/N5606

Čtyřpodlažní vila s krytým bazénem a vířivkou o užitné ploše 528 m² v příjemné a klidné lokalitě Komorany, jen pár kroků od Modřanské rokle. Prostorná vila stojící na rohovém pozemku o velikosti 743 m² s upravenou zahradou.

☎ 775 285 285

32 900 000 Kč



Praha 6 – Dejvice

www.luxent.cz/nabidka/N5302

Exkluzivní velkoryse řešená vila v Dejvicích byla kompletně zrekonstruována v roce 2002. Pozemek náležící k vile má rozlohu 1.346 m², užitná plocha domu čítá 364 m² plus původní zahradní sklepy. Vila je vybavena v kvalitním standardu.

☎ 734 445 445

39 900 000 Kč



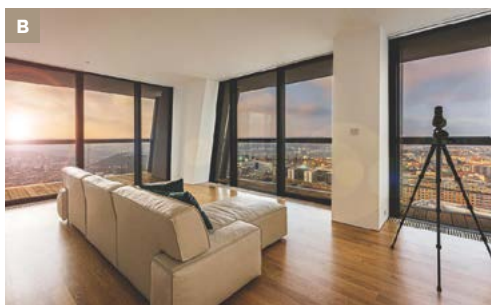
Praha 1 – Josefov

www.luxent.cz/nabidka/N5335

Zrekonstruovaný byt 4+kk o velikosti 169 m² se nachází v ulici Široká ve 3.NP rohového domu. Velkoryse dispozice, vysoké stropy a světlost bytu díky rozměrným oknům dodávají tomuto prostoru komfort. V bytě byly využity nadstandardní materiály a zařízení.

☎ 602 108 889

Informace v RK



Praha 4 – Krč

www.luxent.cz/nabidka/N5360

Nový byt 4+kk o užitné ploše 214 m² je součástí jedinečné rezidence V Tower na Praze 4 a je situován ve 23. patře s možností využití non-stop recepce. Součástí je velká terasa (59 m²) s luxusními výhledy, dvě garážová stání, sklep a nadstandardní doplňkové služby.

☎ 720 310 300

Informace v RK



Praha 4 – Krč

www.luxent.cz/nabidka/N5577

Kompletně zařízení zrekonstruovaný byt 6+1 (369 m²) s balkonem a terasou (123 m²) a dvěma garážovými stáními se nachází v pátém nadzemním podlaží a vznikl spojením tří bytových jednotek. Najdete zde krb, domácí kino a další nadstandardní vybavení.

☎ 773 769 769

Informace v RK



Bedřichov, Liberecký kraj

www.luxent.cz/nabidka/N5616

Prodej nadstandardní roubené chalupy v Bedřichově u Jablonce nad Nisou. Plocha poz. 3.333 m², už.pl. roubenky 250 m². Moderní, ale přesto klasická stavba, zároveň splňuje veškeré požadavky luxusního bydlení.

☎ 720 310 300

22 900 000 Kč



Praha 4 – Modřany

www.luxent.cz/nabidka/N5579

Čtyřpodlažní prvorepubliková vila o dispozici 9+1 byla postavena v r. 1922. Následně prošla mimořádnou rekonstrukcí rukou architekta Davida Vávry, která v sobě kombinuje kubismus s nádechem lidové architektury. K vile náleží pozemek o velikosti 755 m².

☎ 773 769 769

29 900 000 Kč



Praha 5 – Smíchov

www.luxent.cz/nabidka/N5615

Luxusní reprezentativní vila 9+1 se dvěma terasami a zahradou o vel. 1.500 m² v prestižní čtvrti. Ideální jako sídlo či pro vícegenerační bydlení. Sauna, vířivka, krb, garáž pro dva vozy, centrální vysavač. Objekt je napojen na pult centrální ochrany.

☎ 773 769 769

Informace v RK



Praha 1 – Josefov

www.luxent.cz/nabidka/N5374

Luxusně zařízení byt 5+kk v 6. a 7. podlaží disponuje prostornou terasou o velikosti 40 m² s výhledem na Pražský hrad, budoárem ve věži, nadstandardním vybavením zn. PoltronaFrau, Archibald, Hästens, Antonio Lupi, Bose aj. pro nejnáročnější klienty.

☎ 770 181 181

Informace v RK



Praha 4 – Krč

www.luxent.cz/nabidka/N5295

Moderní čtyřpodlažní dům v lokalitě Prahy 4 je plně klimatizován, vybaven domácím kinem, krbem, saunou či vířivkou s krásným výhledem na okolní panoramata se vstupem na prostornou krytou terasu. K domu náleží 7,5 m široká vytápěná garáž.

☎ 770 181 181

Informace v RK



Praha 5 – Smíchov

Viladům Děvín, VD-4.1

Exkluzivní střešní byt 4+kk s terasou 29,5 m² vyniká velkoformátovými okny s žaluziemi a panoramatickými výhledy. V bytě je instalován SMART Home systém od Loxone, chladič stropy, podlahové vytápění, krb a mnoho dalšího.

☎ 734 445 445

Informace v RK



Praha 1 – Hradčany

www.luxent.cz/nabidka/N5584

Kompletně zrekonstruovaný byt 2+1 o už. pl. 70 m² v těsné blízkosti Loretánského náměstí a nedaleko Pražského hradu. Klimatizovaný byt je situován v druhém podlaží historického činžovního domu U Hodinářů, který je kulturní památkou.

☎ 720 310 300

11 900 000 Kč

Pražský realitní trh se v létě vrátil na úroveň před COVID-19, poklesu cen nic nenasvědčuje

Půl roku od vyhlášení nouzového stavu, propadu prodeje i nájmu se pražský realitní trh vrací k dynamice před pandemií.

Propad cen nájemného se zastavil a některé nemovitosti k prodeji dokonce zdražují. Důvodem je dlouhodobě nedostatečný objem výstavby a neustálý zájem o bydlení v metropoli. I pokud by se zhoršila ekonomická situace, poptávka bude převyšovat nabídku.

Ještě v dubnu pražský realitní trh fakticky stál a nájemné v bytech v centru rekordně klesalo pod tlakem nabídky bytů, které opustily turistické platformy krátkodobého ubytování. Už od června se však poptávka začala vracet a v létě už dosáhla úrovně před pandemií.

„První dva měsíce pandemie znamenaly výrazné snížení počtu prodeje i pronájmů. Problém byl hlavně v omezené možnosti prohlídek a nejasnosti pravidel,“ říká **Peter Višňovský, ředitel realitní společnosti LEXXUS**. Prvními, kdo se vrátil na trh byli bonitní klienti nakupující nemovitosti za desítky milionů korun. „V červnu se zájem rozrostl z luxusní kategorie i do středního segmentu a od té doby objem pronájmů i prodeje roste. Kdybych si vzal půl roku dovolenou a dnes se vrátil, tak bych nepoznal, že se něco událo,“ říká Peter Višňovský.

Prodeje poznamenal propad nabídkových cen

Nepříznivá situace a obava z hospodářského propadu se odrazily na ambicích prodávajících a dochází k rychlejší realizaci obchodů. „Nabídkové ceny secondhandových nemovitostí se částečně umravnily, protože trh opustili spekulanti požadující iracionální ceny. Realizované ceny ale už v červnu poskočily na 112 433 korun za m² oproti 109 000 za m² z prosince 2019. I přesto, že část

zájemců vyčkává, poptávka pořád výrazně převyšuje možnosti pražského trhu – u většiny projektů v nabídce ceny nadále pozvolna rostou,“ říká Peter Višňovský.



Praha 1 čelí rekordnímu propadu nájmu, zbytek metropole zůstává stabilní

Větší šok zažil trh nájemního bydlení. Nejhlouběji se ceny propadly v Praze 1, z únorových 450 Kč za m² měsíčně na srpnových 350 Kč/m². Za propadem stojí útlum turistického ruchu a přesun mnoha bytů z krátkodobých pronájmů do těch dlouhodobých. „Propad způsobily nemovitosti, které se přesunuly z krátkodobých pronájmů. Tyto nemovitosti nejsou pro dlouhodobé užívání optimální a musely konkurovat relativně nízkou cenou. Skutečně kvalitní nemovitosti ve vyhledávaných lokalitách si cenu podržely i během nouzového stavu. V současnosti to vypadá, že obchodní model AirBnb je ve své původní podobě mrtvý a nemovi-

tosti na Praze 1 budou k dispozici za ceny odpovídající jejich skutečné kvalitě,“ říká Peter Višňovský.

Mimo Prahu 1 se ceny nájmu držely na relativně stabilní úrovni. Oproti únorovým 348 Kč/m² nyní činí 325 Kč/m². „S půlročním odstupem lze říci, že úvodní panika na nájemním trhu je dnes již pryč. Po krátkodobém poklesu očekáváme, že nájemné začne opět růst, ač vzhledem k okolnostem pravděpodobně pomalejším tempem,“ říká Peter Višňovský.

Propadu cen nic nenasvědčuje

Silný převis poptávky nad nabídkou, preference klientů platících hotovostí a nedostatek jednotek v nabídce nasvědčuje tomu, že pražský trh se k výrazné korekci neblíží. „Cenový propad spojený s hospodářskou krizí roku 2008 spustil převis nabídky a předzásobení trhu spojené s očekávaným zvýšením DPH na byty a úrokové sazby přesahující 5,5 %. Nyní jsme o 12 let dál a po celou dobu je výstavba nedostatečná. Bez zrychlení stavebního řízení a větší vstřícnosti samosprávy není k masovému zlevňování prostor. Tyto problémy jsou nejlépe vidět při pohledu zvenčí. Existuje řada zahraničních developerů připravených v Praze investovat. Náš způsob schvalování výstavby je pro ně ale opravdu nečitelný. Zkrátka jsme si mnoho let tvořili zamrzlý, pomalý a neflexibilní trh. Výsledkem je chabá nabídka a tedy i vyšší ceny. Korekci může reálně způsobit jen výraznější a dlouhodobější pokles poptávky. Jarní COVID drama s rezidenčním trhem nic zásadního neudělalo,“ dodává Peter Višňovský.



Peter Višňovský
Director, Lexxus a.s.

www.lexxus.cz



Villa
Strážkovská

geosan
DEVELOPMENT

Jen 12 bytů
ve vlastní zahradě.

Praha 8 - Libeň



www.villa-strizkovska.cz



PRODÁNO PŘES 80 % BYTŮ

Rodinné byty chytře...

Nová „Nuselská“ je rezidenční komplex se soukromým vnitroblokem,
který roste na území bývalého areálu Nuselských mlékáren.
Dokončení: Konec roku 2020

www.nova-nuselska.cz

 **trigema**

Pohodová realitní kancelář

724 593 303, honzik@honzik.cz

www.honzik.cz



14 řadových rodinných domů v centru Štěchovic, Praha-západ

- vlastní dům se zahradou za cenu bytu
- 3 až 4+kk s garáží s UP 150 m²
- veškerá občanská vybavenost v pěší vzdálenosti
- oblíbená rekreační oblast s přírodou
- Praha 20 minut, Slapy 15 minut
- financování výhodně zajištěno
- dokončení 12/2020

Ceny od **5 582 100 Kč** do **6 097 300 Kč** vč. pozemku a DPH

**RYCHLE PRODÁME,
PRONAJMEME
ČI VYKOUPIME
JAKOUKOLIV NEMOVITOST
V PRAZE A OKOLÍ**

26 let na trhu

BYTY | DOMY | CHATY | POZEMKY | KOMERČNÍ NEMOVITOSTI



**Byt 3+kk s terasou a dvěma garážemi
Praha 9 – Kyje, ul. Davidovičova**

Luxusní nadstandardně vybavený byt 3+kk (84,4 m²) s terasou (45,3 m²), balkonem (1,8 m²) a dvěma parkovacími stáními (24,5 a 25,7 m²) a sklepem (7,9 m²) v novostavbě projektu Panorama Kyje z r. 2015. Byt je v posledním patře, ze dvou stran (JZ) ho obklopuje terasa s pergolou. Dispozice bytu: vstupní chodba (17,2 m²), obývací pokoj s kuchyňskou linkou (30,2 m²), 2 sam. ložnice (12,1 a 13,3 m²), koupelna s toaletou (4,5 m²), sam. toaleta (1,2 m²). Byt je připraven k okamžitému nastěhování. Poplatky cca 5-6 tisíc/měs.

724 593 303

10 000 000 Kč



**Prostorný 3+kk, 100 m², u metra Hradčanská
Praha 6 – Dejvice, ul. Srbská**

Velmi hezký a prostorný byt s vysokými stropy v krásném cihlovém domě s výhledem pouhé 2 minuty chůze od stanice metra Hradčanská. Do jedné ložnice je samostatný vstup z prostorné haly, obývací pokoj s kuchyňskou linkou je průchozí do dalšího pokoje. Koupelna s rohovou vanou, WC je samostatné, výhodou je komora v bytě a sklep v suterénu domu. Byt má nová dřevěná okna, plynové topení s moderním kombinovaným kotlem. K dispozici balkon v mezipatře a posezení ve vnitrobloku.

724 593 303

10 890 000 Kč



**Cihlový 2+1 s balkonem 74 m²
Praha 10 – Strašnice, ul. Na Výsluní**

Velmi prostorný byt 2+1 v klidné části Strašnic 7 minut pěšky od metra Strašnická. Byt se nachází v 1. patře cihlového domu s výhledem obklopený rodinnými domy a zelení. Do všech místností je samostatný vstup z centrální chodby. V bytě se nachází prostorná komora. Koupelna s vanou, WC zvlášť. K bytu náleží sklepní kóje. Veškerá vybavenost v místě. Byt je v původním stavu určený k rekonstrukci.

724 593 303

5 990 000 Kč



**Chata 47 m², pozemek 378 m²
Postupice – Lhota Veselka**

Rekreační chata se zahradou na okraji obce, u Dolejšího rybníka, ve velmi klidné lokalitě, s výhledem do krajiny. Chata je ze 70. let, dřevěná montovaná na zděné podezdívce. V suterénu je dílna, technické zázemí a toaleta. Uvnitř chaty jsou 2 pokoje s kuchyní a veranda s druhou toaletou a sprchou. Nad přízemím je malá půdička. V chatě je zavedena el. (220 i 380V), voda z vlastní studny, odpad sveden do žumpy. Na zahradě je pergola, dřevník a skleník. Přijezd po obecní komunikaci.

724 593 303

1 480 000 Kč



**Stavební pozemek 2 523 m²
Kersko**

Nabízíme oplocený stavební pozemek o rozloze 2 523 m² v osadě Kersko, k.ú. Hradištko u Sadské. Pozemek leží u Betonky. Na hranici pozemku je přípojka na veřejný vodovodní řád a elektřinu. Na pozemku je též kopaná studna (5 m hloubka). Pozemek je určený podle územního plánu pro stavbu rodinného domu k trvalému bydlení. Koeficient zastavěné plochy je 0,13. Pozemek má již vyjmutu z lesního půdního fondu 620 m², na kterých můžete začít ihned stavět.

724 593 303

4 550 000 Kč



**Byt 2+1/L, 53 m²
Praha 8 – Kobylisy, ul. Pod Kynclovkou**

Dlouhodobý pronájem bytu 2+1 s lodžii a sklepem v 1. patře pěkného cihlového domu cca 1 min. od metra trasy C – Kobylisy, v klidném místě, s oplocenou zahradou. Byt o ploše 53 m² (bez lodžie a sklepa) má předstíh, jídelnu, kuchyň vybavenou pouze plynovým sporákem a troubou, dva samostatné a vybavené pokoje (mohou být vyklizené), koupelnu s vanou a samostatné WC. V předstíh a v jednom pokoji vestavěné skříně. K bytu je možný pronájem samostatné garáže za cenu 2 500 Kč/měs.

724 593 303

14 000 Kč/měsíc



BYDLETE TAM KDE MÁ SMYSL ŽÍT

BYTY.NAVACKOVE.CZ PRAHA 3 — ŽIŽKOV

Neobávejte se exkluzivní smlouvy!

Prodej i nákup nemovitosti je velikou událostí pro každého, kdo se investováním do nemovitostí nezabývá z popisu své práce. A nutno hned dodat, že se jedná o náročný proces. Kdo si jím prošel, dá mi za pravdu. Nejen ve fázi rozhodování, kdy sami nebo s rodinou řešíme co, proč, za kolik.... Ale také následně, ve fázi realizace, kdy se musíme rozhodnout, zda máme patřičné schopnosti, dostatek času a energie se do transakce pustit sami nebo si k tomu účelu vybereme pomocníka. Já zastávám názor, že by každý měl dělat to, co umí. Jinými slovy: Ševče, drž se svého kopyta! V případě koupě, prodeje, ale také pronájmu nemovitých věcí, jak se dnes domům a bytům říká, je to realitní kancelář, která se o vše postará.

Dospějete-li k rozhodnutí, že chcete svůj byt nebo dům prodat nebo pronajmout, nedělejte to sami. Nenechte se ošálit reklamou, že to, co umí realitní kancelář, umí kdejaká webová aplikace. Není to totiž pravda. Na základě třicetileté praxe v oboru tvrdím, že svěřit nemovitostní transakci do rukou realitní kanceláře je správné rozhodnutí. Důležité je vybrat si realitku dobře a o výše zmíněnou druhou fázi se v zásadě nemusíte starat. Snad jen kontrolovat. Tím nikdy nic nepokazíte...

Aby vše klaplo jak má, věnujte pozornost sepsání zprostředkovatelské smlouvy, kterou vždy s realitní kanceláří doporučuji v písemné formě uzavřít. Ostatně o písemné formě zprostředkovatelské smlouvy mezi realitní kanceláří a spotřebitelem hovoří i zákon o realitním zprostředkování (zákon č. 39/2020 Sb.). Tvůrce zákona věděl proč. Ne nadarmo se říká: Co je psáno, to je dáno.

Zprostředkovatelská smlouva může mít v zásadě dvě formy. Tzv. nevýhradní smlouvou zprostředkovatele pověříte prodejem nebo pronájmem, ale zároveň můžete obdobnou smlouvou uzavřít

s několika dalšími makléři. Na první pohled to vypadá lákavě. Bude pro vás pracovat více makléřů a vás tato smlouva k ničemu zásadnímu nemůže zavazovat. Při hlubší úvaze o smyslu takové dohody však brzy sami zjistíte, že výhodná není. Budou makléři z různých realitních kanceláří opravdu motivováni pracovat na 100 % na stejné zakázce? Prospěje prodeji, když bude byt inzerován za různé ceny a hlavně na inzertních portálech několikrát za sebou? Mohl bych pokračovat ve výčtu negativ. To však nechci. Rád bych, abyste se zamysleli nad realizací na základě smlouvy o výhradním zastoupení. Ne nadarmo je to zcela obvyklý způsob v civilizované Evropě i v zámoří.



Výhradní smlouva (nebo také exkluzivní smlouva) zaručuje prodávajícímu kompletní servis ze strany realitní kanceláře při dosažení nejvyšší ceny prodeje, resp. pronájmu. Vzhledem k tomu, že uzavřením výhradní smlouvy zmocňuje vlastník realitní kancelář k výhradnímu zastupování, věnujte velkou pozornost výběru zkušeného zprostředkovatele. Vlastníka nemovitosti v takovém případě zastupuje pouze jedna realitní kancelář. Pro vlastní realizaci je to výhodou. Nemělo by nastat to, že ve veřejné nabídce je jedna a táž nemovitost inzerována více zprostředkovateli za různých podmínek, což prokazatelně degraduje cenu nemovitosti na trhu. Vlastník de-

leguje na zprostředkovatele pravomoci a zprostředkovatel je musí vykonávat. Nemůže dojít k tomu, že nemovitost je nabízena za podmínek, které prodávající nestanovil. Zprostředkovatel tak např. nemůže vybrat od kupce zálohu kupní ceny, pokud k tomu není od prodávajícího zmocněn, apod. V neposlední řadě je pro vlastníka nepochybně výhodné převést na zprostředkovatele formou zadání ve zprostředkovatelské smlouvě celou řadu časově, administrativně a technicky náročných činností, které souvisejí s nabídkou nemovitosti, vyhledáním zájemce o koupi, resp. pronájem nemovitosti a realizační fázi prodeje či pronájmu, s obstaráním průkazu energetické náročnosti budovy, se zajištěním právních služeb. Při smluvním vymezení těchto činností má pak vlastník snazší kontrolu jejich plnění, snazší stanovení odměny a snazší reklamaci při případném řešení nespokojenosti. To vše zabezpečuje vysoká důvěryhodnost nabídky na trhu a tudíž vyšší zájem potencionálních klientů. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, podle zákona o realitním zprostředkování může být uzavřena maximálně na 6 měsíců v případě, že smluvní stranou realitní kanceláře je spotřebitel. Výhradní zprostředkovatelská smlouva musí také dle uvedeného zákona obsahovat předmět převodu nebo užívání, výši kupní ceny nebo nájemného a výši provize nebo způsob jejího určení. Zákon o realitním zprostředkování mimo jiné ukládá všem realitním kancelářím, resp. realitním makléřům, mít uzavřenou pojistnou smlouvu na tzv. profesní odpovědnost (nezaměňovat za obecnou odpovědnost), tedy pojištění pro případ povinnosti nahradit zájemci újmu způsobenou výkonem realitního zprostředkování.

Neuzavírejte smlouvu s kanceláří dříve, než vše pečlivě zvážíte a všemu ve smlouvě dobře porozumíte. Žádná solidní realitní kancelář vás nebude nutit k okamžitému rozhodnutí. Neobávejte se exkluzivní smlouvy, obávejte se jen špatně vybrané realitní kanceláře a neodborně nastavených podmínek spolupráce! To je suma sumárum vše, co jsem chtěl tímto krátkým článkem říct!

Ing. arch. Jan Borůvka, CIPS
generální sekretář ARK ČR
www.arkcr.cz





OŘECH VILADOMY

dispozice	3+kk — 5+kk
lokalita	Praha - Ořech
Ceny od:	5 580 000 Kč

Projekt Viladomy Ořech tvoří 4 řadové domy orientované na východ a západ s celkem 12 jednotkami o dispozicích 3+kk—5+kk. Domy jsou částečně podsklepené. Suterény domů nabízí technické zázemí a prostorné sklepy pro každý byt i ateliér.

Přízemní byty mají vlastní předzahrádky směrem do klidné části sousedící se zahradami původní zástavby. Byty v horních patrech pak nabídnou velké terasy s výhledem na západ. Domy jsou odděleny od silnice prostorem určeným pro parkování majitelů bytů.

BYTY U PARKU - BEROUN

dispozice	2+kk — 4+kk
lokalita	Beroun
Ceny od:	3 707 000 Kč

Rezidence Byty u Parku je moderní projekt několik set metrů od centra Berouna. Nové byty s dispozicemi 2+kk—4+kk v šestipodlažním bytovém mají promyšlené dispoziční řešení, jsou velmi světlé a provedené v kvalitním standardu. Při výstavbě rezidence se developer zaměřuje na moderní technologie a trendy v bydlení. Vychází tak vstříc poptávce po ekologickém a úsporném bydlení. Velkou výhodou projektu je pohodlné parkování v přízemí a suterénu budovy, kde je k dispozici 46 parkovacích stání a dalších 11 stání je pro rezidenty připraveno v parkovací zóně u domu.



APARTMÁNY HRDLIČKA

dispozice	1+kk — 3+kk
lokalita	Čím - Slapy, okr. Příbram
Ceny od:	2 510 000 Kč

Komorní projekt nabízí 15 apartmánů s dispozicemi 1+kk—3+kk, včetně parkovacího stání přímo před objektem. Každý apartmán disponuje alespoň jednou terasou nebo balkonem, odkud můžete nerušeně sledovat východy či západy slunce, naslouchat zpěvu ptáků nebo jen tak dýchat s lesem.

Pro všechny je k dispozici sauna s odpočívárnou, prádelna s pračkou a sušičkou, kolárna i venkovní posezení.

CENA
ODBOBNÉ
POROTY



Praha 5

VICTORIA
KOŠÍŘE

IHNEDE

MODERNÍ BYDLENÍ S NÁDHERNÝMI VÝHLEDY

SOUKROMÉ ZAHRADY VE VNITROBLOKU

76 bytů | 1+kk až 4+kk | Investiční příležitost i pro rodiny s dětmi

www.VICTORIAKOSIRE.cz

PRAHA 5



K NASTĚHOVÁNÍ

REZIDENCE
PALATA

REPREZENTATIVNÍ BYDLENÍ POD STRAHOVEM

UNIKÁTNÍ BYT 173 M² V NEJVYŠŠÍM PATŘE
poslední 3 volné byty k prodeji | atraktivní lokalita

www.REZIDENCEPALATA.cz

PRAHA 5



Real-Treuhand
Raiffeisen Immobilien

U každé hypotéky máme jednu věc stoprocentně jistou. Každá banka bude pečlivě počítat a prověřovat, jestli je příjem žadatele o úvěr dostatečný, stabilní a prokazatelný. Povinnost důkladně posoudit příjem totiž všem bankám ukládá zákon.

Česká národní banka v rámci koronavirové podpory hypotečního trhu zrušila

síce a nebyli ve zkušební ani ve výpovědní době. Pokud máte smlouvu na dobu určitou, lze to také v mnoha případech akceptovat. Příjem má chodit pravidelně a nejlépe na váš běžný účet. Banky chtějí doložit výpisy z účtu s viditelnou příchozí mzdou. Obvykle se příjem počítá z průměru za 3, 6 nebo 12 měsíců.

Příjem z podnikání na základě živnostenského listu

Druhý nejobvyklejší příjem je příjem z podnikání. Je zapotřebí obvykle dolo-

žít, který spočítá možné varianty v různých bankách,“ říká Anna Kendíková ze společnosti HYPOASISTENT. Banky mohou vzít v úvahu různé možnosti příjmu: výplatu mzdy z vlastní společnosti, rozdělený zisk, nerozdělený zisk, ale existují i další varianty.

Příjem z pronájmu

Tento příjem banky uznávají v určité procentuální výši. Je zapotřebí doložit nájemní smlouvy a daňová přiznání. Pokud Vám tento příjem nechodí ještě rok, a tedy jste nepodávali daňové přiznání, lze nájem akceptovat také, ale banky započítají nižší procento z tohoto příjmu (obvykle 50 %) a budou chtít vidět nejméně 3 výpisy z účtu s tímto příjmem.

Příjem z budoucího pronájmu

Pokud si kupujete nemovitost na investici a budete ji pronajímat, lze tento příjem rovněž počítat. Banky ale uznávají nižší částku a maximální úvěr bude do 60 % hodnoty nemovitosti.

Příjem ze zahraničí

Banky tento příjem počítají individuálně. Rozhodující je, ze které země tento příjem máte. Banky odečtou přibližně 20% z příjmu za kurzovní riziko. Posouzení je individuální a příjem se akceptuje častěji jen ze zaměstnání, výjimečně i z podnikání. Příjem z pronájmu ze zahraničí banky neakceptují.

Příjem z rodičovského příspěvku a další příjmy

Některé banky tyto příjmy akceptují, často však v limitované výši. Může se jednat například o výživné, invalidní, sirotčí, starobní či vdovský důchod, příspěvek na bydlení pro vojáky a výsluhový příspěvek, příspěvek na péči, trvalé náhrady za ztrátu výdělků, cestovní náhrady, příjem z dohody o provedení práce nebo z dohody o pracovní činnosti, dále se může jednat o odměnu pěstouna či příjmy z kapitálového majetku.

Jak počítají banky příjmy při žádosti o hypotéku?



Více aktualit z realitního trhu naleznete na www.realestatepraha.cz/magazin.

limity DTI a DSTI, které udávaly maximální výši úvěru a měsíčních splátek v poměru k čistým příjmům. Většina bank limity ale stále z opatrnosti počítá. Pokud je více žadatelů, příjmy se sečtou. Existující splátky a úvěry se naopak odečtou. Počítají se i kreditní karty, leasingy a kontokorenty.

Banky akceptují velké množství příjmů, ale zdaleka ne všechny a v celé výši. Se kterými příjmy tedy můžeme počítat a se kterými nikoliv?

Příjem ze zaměstnání

Jedná se o nejobvyklejší příjem. Je zapotřebí, abyste pracovali minimálně 3 mě-

řít daňové přiznání za poslední dva roky. V tomto případě si lze těžko příjem spočítat doma, protože každá banka počítá akceptovatelný příjem jinak. Minimálně jedno daňové přiznání již musí být podané. Výjimkou může být to, že jste byli ve stejné firmě zaměstnání a přešli jste na živnost. Náplň práce a odesílatel peněz se v tomto případě nesmí změnit, jinak výjimku těžko dostanete.

Příjem z vlastní společnosti

Tyto příjmy se posuzují individuálně. Vždy je zapotřebí doložit daňová přiznání firmy za poslední dva roky včetně všech příloh. „V tomto případě je nejlepší obrátit se na hypotečního specialistu,

HYPOASISTENT s.r.o.
Sokolovská 55, 186 00 Praha 8
tel.: 222 982 557
www.hypoasistent.cz

HYPOASISTENT
hypotéka s jistotou

R2 ROKYTKA

Praha 9 – Vysočany

Zbývá 28 z 50 bytů

K NASTĚHOVÁNÍ

Podzim 2021

WWW.R2ROKYTKA.CZ

v zahradách

Praha 8 – Libeň

Zbývá 33 ze 60 bytů

K NASTĚHOVÁNÍ

Jaro 2021

WWW.LIBENROZKVETA.CZ

FOR ARCH

31. STAVEBNÍ VELETRH



FOR GARDEN

14. VELETRH PRO ZAHRADY



POPRVÉ V SOUBĚHU:

FOR CITY | 25 | 9 | 2020

INOVATIVNÍ ŘEŠENÍ PRO MĚSTA, OBCE A REGIONY

22.-26. 9. 2020

www.pvaexpo.cz

PVA
EXPO PRAHA

GENERÁLNÍ PARTNER



PARTNER



HLAVNÍ ODBORNÝ PARTNER



ODBOBNÝ PARTNER DOPROVODNÉHO PROGRAMU



OFICIÁLNÍ VOZY





www.horren.cz

Pobřežní 6/58, Praha 8
Telefon: 221 719 041
e-mail: info@horren.cz

Vila se 4 byty

1x garsoniéra, 1x 2+kk, 2x 3+kk

3 garážové a 2 venkovní stání ve vilové zástavbě v Braníku, v Jiráskově čtvrti, v Údolní ulici spojující Lhotku a Braník.

Cena:
Informace v RK



Již 4x v Praze!

Praha 2-Vinohrady, Korunní 28
Praha 6-Dejvice, Československé armády 21
Praha 8-Libeň, U Pekařky 1a
Praha 9-Vysočany, Freyova 12/1
tel.: 222 511 142 • praha@klicovecentrum.cz

Nedejte zlodějům šanci!



Kompletní zabezpečení pro Vaši domácnost

www.klicovecentrum.cz

Při předložení tohoto kuponu
na libovolné prodejně
KLÍČOVÉHO CENTRA
v Praze
akce platí do
31. 12. 2020
sleva 10 % na Váš nákup

K úschově rezervačního depozita

Podle nového zákona o realitním zprostředkování č. 39/2020 Sb. (dále jen „zákon“) není realitní zprostředkovatel oprávněn nabízet úschovu za účelem zajištění plnění z realitní smlouvy tak, jak bylo do doby účinnosti zákona možné. Úschova má dle zákona specifické podmínky, které ne každý realitní zprostředkovatel bude (a chce) splňovat. Dosud nezodpovězenou otázkou zůstává, zda se „plněním z realitní smlouvy“ rozumí i složení rezervačního depozita.

né formě, písemnou formu smlouvy o úschově, zařízení speciálního účtu u banky, na kterém jsou uloženy peněžní prostředky pro každého uschovatele zvlášť a který je veden na jméno realitního zprostředkovatele zapsaného ve veřejném rejstříku, a informační povinnost ohledně majitele uschovaných peněžních prostředků. O každé úschově musí navíc realitní zprostředkovatel učinit záznam v jím vedené evidenci úschov.

Pokud realitní zprostředkovatel nebude provádět úschovu peněžních prostředků za podmínek výše uvedených, přichází v úvahu dvě řešení. První řešením je využít k úschově jiné oprávněné sub-

a zda nebude vykládat složení finančních prostředků jako jistoty utvrzení závazků rovněž jako plnění z realitní smlouvy. V tom případě by byli realitní zprostředkovatelé vždy povinni postupovat při složení jakýchkoliv finančních prostředků dle výše zmíněných podmínek úschovy.

Kontrolu plnění povinností realitních zprostředkovatelů provádějí obecní živnostenské úřady, které mohou za přešůpek, resp. porušení povinností souvisejících s úchovami realitních zprostředkovatelů udělit pokutu až do výše 500 000 Kč. Z tohoto důvodu se domnívám, že do doby, kdy bude otázka



Více aktualit z realitního trhu naleznete na www.realestatepraha.cz/magazin.

Běžnou praxí realitních zprostředkovatelů bývá, že od kupujícího převezmou tzv. rezervační depozitum či obdobně označenou platbu, která představuje zálohu na kupní cenu. Realitní zprostředkovatel depozitum spravuje do doby realizace transakce, kdy zpravidla dojde k automatickému započtení oproti nároku realitního zprostředkovatele na úhradu sjednané provize dle smlouvy o realitním zprostředkování uzavřené s prodávajícím.

Podmínky poskytnutí úschovy realitním zprostředkovatelem stanoví zákon a jedná se zejména o nutnost výslovné žádosti účastníků transakce v písem-

nekty, tedy například advokáta, notáře či banku. Druhou možností je změnit konstrukci uzavíraných smluv a nepřijímat rezervační depozitum jako zálohu kupní ceny, ale přijmout peněžení prostředků jako jistotu utvrzení závazků vyplývajících z rezervační smlouvy. V okamžiku uzavření realitní smlouvy se pak finanční prostředky stanou součástí kupní ceny a ve stejném okamžiku dojde k zápočtu oproti nároku realitního zprostředkovatele na provizi.

Výklad zákona v oblasti úschov a rezervačního depozita je nicméně zatím roztříštěný. Otázkou tedy je, jak se bude v této oblasti vyvíjet soudní judikatura

úschovy rezervačního depozita vyjasněna, je vhodnější využít úschov jiných oprávněných subjektů, případně provést úschovu za podmínek výše uvedených.

Mgr. Jana Führerová
advokátní koncipientka

Advokátní kanceláře
Bultas, Kvítková, Kareta a partneři

www.bkkp.cz



HAGIBOR
REPUBLIC

Bezstarostní

Bydlení pro každodenní hrdiny



hagibor.cz

by **CRESTYL**

Vivus

Domy plné života

NOVÉ BYTY U METRA A PARKU ROKYTKA

Praha 9 – Kolbenova



www.vivus.cz



REZIDENCE HARFISTKA ZAHRAJE NA MODERNÍ STRUNU



V pražských Vysočanech roste polyfunkční objekt, který v bytech, ateliérech a studiích nebo v komerčních prostorách nabídne nejen trendy bydlení, ale také místo pro vlastní podnikání.

Zapomeňte na Letnou nebo Vinohrady. Zájemci o moderní bydlení v hlavním městě stále častěji vyhledávají čtvrtě, které dosud nepohltit turistický ruch. Přesně proto vzniká v pražských Vysočanech Rezidence Harfistka, která nabídne bydlení snů jednotlivcům, rodinám i mladým párům.



Kousek od křižovatky Harfa – v boční Čerpadlové ulici – vyroste ve třech různých domech 150 bytů, ateliérů i studií v dispozicích od 1+kk až 4+kk, a k tomu navíc dvě podzemní patra garáží a sklepů. „V přízemí vzniknou i komerční plochy, které mohou zájemci využít k vlastnímu podnikání,“ popisuje dispozice objektu **Šárka Kloučková** ze společnosti **Natland Real Estate**, která za realizací a výstavbou rezidence stojí. Rozmanitost objektu láká nejen ke koupi vlastních kanceláří ale třeba i investičního bytu.

» VŠE NA JEDNOM MÍSTĚ »

Rezidence Harfistka se pyšní nebývalou dopravní dostupností. „Zatímco do centra se dostanete během několika málo minut, na výlet za Prahu je to vlakem necelá čtvrt hodina,“ říká Kloučková. „Chtěli jsme najít takové místo, kde by mohli lidé bydlet podle svého a nemuseli za ničím daleko dojíždět. Myslím, že se nám to s Harfistkou bezesbytku podařilo.“ Pražské Vysočany často není vůbec potřeba opouštět. Čtvrť se může pochlubit veškerou občanskou vybaveností – od polikliniky přes dvě velká obchodní centra až po multifunkční sportovní halu.



„Ceny investičních jednotek jsou jedny z nejpříznivějších v celé Praze,“ zdůrazňuje Kloučková. Byty začínají na 88 tisících za metr čtvereční. Ateliéry a ubytovací jednotky jsou o deset tisíc levnější, komerční plochy pak zájemce vyjdou zhruba na 60 tisíc za metr čtvereční.

Práce na Harfistce běží v plném proudu. První kolaudace je plánována na leden roku 2022.



Praha 2 – Nové Město

Apartmán v centru Prahy, 1+kk, 36 m², OV, nadstandardní, kompletně vybavený, umístěný v 1. NP rezidenčního secesního domu s recepcí a fitness, Hálkova ul., v pěším dosahu všechny 3 linky metra.

INSTINKT REALITY s.r.o.

📞 734 319 304

Třída G

5 690 000 Kč



Rudná - okr. Praha-západ

Prodej stavebního pozemku o rozloze 765 m² v klidné části obce Rudná. Dle územního plánu lze vystavět nízkopodlažní bydlení, tedy rodinný dům o dvou NP. Veškeré inženýrské sítě jsou dostupné v ulici.

INSTINKT REALITY s.r.o.

📞 734 256 400

5 355 000 Kč



Horní Malá Úpa - Pomezí boudy

Prodej penzionu s restaurací a bowlingovými dráhami po rozsáhlé rekonstrukci v centru obce Malá Úpa. CP pozemku je 2 047 m². Ubytovací kapacita je 19 lůžek, kapacita restaurace 57 míst.

INSTINKT REALITY s.r.o.

📞 734 256 400

Třída G

22 500 000 Kč



Praha 6 - Dejvice

Prodej prvorepublikové vily o 6 bytech a 2 nebyt. jednotkách se zahradou a garáží v žádané lokalitě. Zastav. plocha je 228 m², plocha parcely 1184 m². Všechny jednotky po kompletní rekonstrukci.

INSTINKT REALITY s.r.o.

📞 734 256 400

Třída G

59 000 000 Kč



Zásada, okr. Jablonec nad Nisou

Prodej pensionu s restaurací (994 m²) s krásným výhledem. V přízemí se nachází restaurace s barem a plně vybavenou kuchyní. Pension má kapacitu 33 lůžek. Součástí je prostorná zahrada s pergolou.

INSTINKT REALITY s.r.o.

📞 734 256 400

Třída G

3 300 000 Kč



Dolní Nerestce, okr. Písek

Prodej vesnické zemědělské usedlosti z 19. století umístěné na návsi malé vsi. Její součástí je obytný prostor 4+1, kadeřnický salón, sál, stodola, garáž, chlívy a sklepy. Plocha pozemku 5 997 m².

INSTINKT REALITY s.r.o.

📞 734 256 400

Třída G

5 990 000 Kč



Hájek u Uhřetěvsi - Praha 22

Stavební pozemek o rozloze 613 m² v jehož ceně je zahrnut i schválený projekt, na základě kterého lze začít okamžitě stavět. Projekt RD počítá s dispozicí 3+1. Pozemek je oplocený a zarostlý zelení.

INSTINKT REALITY s.r.o.

📞 734 256 400

6 500 000 Kč



Praha 4 - Michle

Pronájem reprezentativního obchod. prostoru / kanceláře o výměře 214 m², 1.NP administrativní budovy na Brumlovce. Prostor je vhodný pro využití jako sídlo společnosti či showroom.

INSTINKT REALITY s.r.o.

📞 734 256 400

Třída G

300 Kč za m²/měsíc



Pronájem bytu 2+kk/B 65 m² Praha 5

OP 60 m² a balkon 5 m². Byt se nachází ve 2. patře/5.p. s výhledem a pronajímá se zařízený. Velkou výhodou je komora v bytě a dokonce sklep. K bytu lze pronajmout garážové stání za 2 000 Kč/měs.

EXAFIN one, s.r.o.

📞 731 973 289

Třída B

18 500 Kč/měsíc



Novostavba RD 6+kk, Praha 9 - Třeboradice

Prodej sam. stojící novostavby RD. Dům kolaudovaný v roce 2018 byl využívaný jako vzorový dům, nebyl zatím trvale užíván k bydlení. CP pozemku 500 m², UP domu 160 m². Dispozice 6+kk+garáž.

EXAFIN one, s.r.o.

📞 737 289 996

Třída B

14 900 000 Kč



Prodej bytu v OV 3+1 72 m² Praha 4

1.NP v cihl. domě kousek od metra Budějovická (3 min.). Byt je orientován na J a S, v původním stavu. K bytu náleží sklep 1,5 m² v suterénu domu. Lze financovat hypot. úvěrem s kterým rádi pomůžeme.

EXAFIN one, s.r.o.

📞 730 895 595

Třída B

6 590 000 Kč



Byt DV 67 m² 3+kk/L Praha 4 - Chodov

8.NP panel. domu. Po rekonstrukci - plastová okna, kuchyňská linka, v koupelně sprchový kout, sam. toaleta, laminátové podlahy aj. Byt má splacenou anuitu, momentálně se neuvažuje o převodu do OV.

EXAFIN one, s.r.o.

📞 730 895 595

Třída B

5 190 000 Kč



Prodej bytu v OV 1+kk/B Praha 15

Novostavba, 6.p/7p., 36 m² v Horních Měcholupích v projektu Green Look. Dokončení projektu již letos na podzim. Dopravní spojení vlakem do centra Prahy (žel. st. 5 min pěšky), MHD na metro Skalka nebo Háje.

EXAFIN one, s.r.o.

📞 730 895 595

Třída B

3 740 000 Kč



Pronájem 1+kk/B 37 m² Praha 10

OP 34 m² s balkonem 2,5 m², 5. NP/10.NP novostavby, ul. Kytínská. Byt je vybaven kvalitní kuchyňskou linkou vč. všech spotřebičů. Poplatky k bytu činí cca 1 050 Kč + energie. Vratná kauce ve výši 20 000 Kč.

EXAFIN one, s.r.o.

📞 731 973 289

Třída B

10 900 Kč/měsíc



Praha 4 - Michle

Investiční byt 1+kk v novostavbě projektu Bohdalecké kvarteto o rozloze 36,91 m² ve 2. podlaží. Zahájení výstavby 2020. Nejlepší investici je zdravý domov.

📞 www.jrd.cz

📞 731 555 555

Třída G

3 535 319 Kč



Praha 4 - Michle

Prostorné 3+kk v projektu Bohdalecké kvarteto. Byt poskytující standardy zdravého bydlení s plochou 72,4 m² se nachází v 5. podlaží a disponuje balkonem, sklepem i garážovým stánkem.

📞 www.jrd.cz

📞 731 555 555

Třída G

7 624 645 Kč



Praha 10 - Strašnice

Energeticky pasivní byt 2+kk v prémiovém projektu Rezidence Silver Port. Byt s celkovou plochou 53,20 m² je umístěn ve 4. podlaží a disponuje garážovým stánem, lodžii a sklepem. Ve výstavbě.

www.silverport.cz **Třída G**
731 555 555 **7 168 609 Kč**



Praha 10 - Strašnice

Prosluněný jižně orientovaný byt 2+kk ve 2. p. Rezidence Michelangelova. K bytu CP 55,6 m² přísluší lodžie a sklep. Součástí bytu je řízené větrání s rekuperací, které zajistí neustále čerstvý vzduch.

www.jrd.cz **Třída G**
731 555 555 **5 899 610 Kč**



Skrýšov, Jihočeský kraj

Luxusní rekreační třípodlažní dům 4+kk vybavený ve vysokém standardu, už. pl. 205 m², poz. 576 m². Objekt se nachází na vyvýšeném návrší poblíž lesa mimo hlavní komunikace, cca Prahy 70 km.

Luxent s.r.o. **773 769 769** **Třída G**
www.luxent.cz/nabidka/N5605 **6 950 000 Kč**

Praha 10 - Strašnice

Kompletně zařízení byt 3+kk o OP 94 m² v 1. patře Rezidence Skalka (novostavba z r. 2015), nedaleko metra Skalka. V bytě moderní spotřebiče, podl. vytápění, zabezpečení jablotron.

Luxent s.r.o. **770 128 128** **Třída G**
www.luxent.cz/nabidka/N5368 **8 500 000 Kč**

Praha 3 - Žižkov

Nadstandardní klimatizovaný byt 4+kk, ob. pl. 136 m² s terasou (45 m²) v 8. patře rezidence Central Park Praha s výhledem a recepci. Součástí jsou dvě garážová stání a sklep (7 m²).

Luxent s.r.o. **720 310 300** **Třída C**
www.luxent.cz/nabidka/N5527 **16 700 000 Kč**

Praha 5 - Košíře

Vybavený dvojúrovňový byt 4+kk s balkonem, lodžii a střešní terasou (67 m²) s panoramatickým výhledem na Prahu. Už. pl. bytu 205 m², dvě parkovací stání v garáži, sklep, velkoformátová okna.

Luxent s.r.o. **734 445 445** **Třída G**
www.luxent.cz/nabidka/N5262 **17 950 000 Kč**

Praha 6 - Liboc

Byt 4+kk (možno 5+kk) ovel. 136 m², velká terasa se zastřešením, balkon. Byt se nachází v 6. NP nově postaveného domu. V těsném sousedství přírodní rezervace Divoká Šárka.

Luxent s.r.o. **734 445 445** **Třída G**
www.luxent.cz/nabidka/N5494 **12 900 000 Kč**

Praha 1 - Nové Město

Prostorný byt 3+kk na Praze 1, jen pár kroků od Karlova náměstí, v 5. patře s výhledem na Pražský hrad. Kuchyň s vestavěnými spotřebiči, krb, vestavěný nábytek, inteligentní řízení.

Luxent s.r.o. **775 285 285** **Třída G**
www.luxent.cz/nabidka/N5382 **28 500 000 Kč**

Vrchlabí, Královéhradecký kraj

Světlý byt 3+1 o obytné ploše 91,7 m² s terasou o velikosti 24,7 m² a dvěma koupelnami. Nachází se v 1.NP vily v novém luxusním projektu Rezidence III v podhůří Krkonoš. K bytu náleží sklep.

Luxent s.r.o. **770 181 181** **Třída C**
www.luxent.cz/nabidka/RIA2 **8 476 000 Kč**

Klecany, Praha-východ

Půldům v novém projektu Domy Klecanypoblíž Vltavy, už. pl. 174,9 m², dispozice 4+kk/5+kk se zahradou (261 m²). Garáž, přípr. na klimatizaci, okna s el. žaluziemi, pergola s přípravou na el. markýzu.

Luxent s.r.o. **734 445 445** **Třída B**
www.luxent.cz/nabidka/DK-A5L **10 810 000 Kč**

Praha 1 - Malá Strana

Mimořádný historický dům přímo pod Petřínskými sady, na pražském Újezdě. Hodi se pro podnikání či pro rodinné bydlení, interiér je vhodný k rekonstrukci. Dispozice domu: 3+1, už. pl. 80 m².

Luxent s.r.o. **770 128 128** **Třída G**
www.luxent.cz/nabidka/N5206 **27 000 000 Kč**

Praha 1 - Nové Město

Prostorný byt 3+1 s balkonem o UP 103 m² se nachází ve 2. podlaží reprezentativního domu s výhledem. Dřevěné podlahy, plně vybavená kuchyň, dvojitá špaletová okna, bezpeč. dveře, vestavěné skříně.

Luxent s.r.o. **770 128 128** **Třída G**
www.luxent.cz/nabidka/N5550 **13 900 000 Kč**



Řešení: I hned odkoupíme byt v Praze

O velikosti 2+kk až 3+1, osobní nebo družstevní vlastnictví. Ne přízemí. Cena do 7 mil. Kč. Lze panel i cihla. Za cenově přiměřenou nabídku platím peníze ihned. E-mail: info@omega-reality.cz.

OMEGA REALITY
724 370 102

Pro mladé manžele s dětmi hledáme

RD (lze i starší) nebo chatu (chalupu) v lokalitě Praha-východ, Praha-západ, okres Kolín nebo Benešov. Cena do 5 000 000 Kč, nabídky zasílejte na info@omega-reality.cz, či volejte.

OMEGA REALITY
724 370 102

Urgentně poptáváme

Domek, chalupu nebo pozemek v lokalitě Říčany, Mnichovice, Popovice, Petřkov a celá tato oblast. Rychlé jednání, peníze ihned nabídky zasílejte na info@omega-reality.cz, či volejte.

OMEGA REALITY
724 370 102

Přímý kupující hledá RD v Praze

Před rekonstrukcí (může být i ve stavu před rekonstrukcí). Lze i okrajové části Prahy nebo starší zástavba. Budeme vděční za jakoukoliv nabídku. E-mail: info@omega-reality.cz.

OMEGA REALITY
724 370 102

Pro starší manžele hledáme ke koupi

Domek v lokalitě Kobylisy, Prosek, Kyje, Počernice, Zdiby, Jahodnice, Jirny, Úvaly, Český Brod (a okolí). Rychlé jednání, platba bez úvěru. E-mail: info@omega-reality.cz.

OMEGA REALITY
724 370 102

Potřebujete se zavitit půjček?

Hrozí Vám exekuce. Obrátte se na nás - necháme vyčísřit hodnotu pohledávek a následně je uhradíme. Peníze nám vrátíte z prodeje své nemovitosti. 23 let na trhu. Spolehlivě, diskretně a rychle jednání.

OMEGA REALITY
724 370 102

Koupíme byt

Vršovice, Strašnice, Vinohrady, Žižkov, Košíře, Smíchov, Dejvice, Holešovice, Letná o velikosti 1+1,2+1 či 3+1, DV či OV, do 9 mil. Kč. Lze i s dluhy. Rychlé a přímé jednání, info@omega-reality.cz.

OMEGA REALITY
724 370 102

Koupíme RD v okolí Prahy

Koupíme rodinný dům v okolí Prahy, i před rekonstrukcí. Lokalita nerozhoduje, max. 40 km od Prahy. Cena do 3 mil. Kč. Nabídky prosím jen od majitelů, ne RK.

OMEGA REALITY
724 370 102

Pronajmeme váš byt do 14 dnů!

Oslovte prostřednictvím naší kanceláře tisíce zájemců o pronájem v Praze. Úzce spolupracujeme s velkými firmami, pro jejichž zaměstnance hledáme čisté byty k dlouhodobému pronájmu.

INSTINKT REALITY s.r.o.
VOLEJTE ZDARMA 800 73 73 03

Trápí Vás hrozící exekuce nemovitosti?

Bojíte se, že přijedete o majetek? Vše se dá řešit, nikdy není pozdě. Naše právní oddělení zdarma zanalyzuje Vaši situaci a najde optimální řešení. Důležité je nebat se a začít jednat!

INSTINKT REALITY s.r.o.
VOLEJTE ZDARMA 800 73 73 03

Aktuálně hledáme pro přímého kupce

Byt o výměře 40 – 70 m² v cihlové zástavbě na Praze 4 (Nusle, Michle, Krč, Podolí). Byt může být i před rekonstrukcí. Výtah není nutností.

INSTINKT REALITY s.r.o.
VOLEJTE ZDARMA 800 73 73 03

Peníze za vaši rek. nemovitost ihned!

Vykoupíme vaši chalupu či chatu v okrese Praha-západ a Praha-východ. Podmínkou pouze vlastní pozemek a zavedená elektrína. Peníze vyplácíme do tří dnů. Právní servis zajištěn.

INSTINKT REALITY s.r.o.
VOLEJTE ZDARMA 800 73 73 03

Pronajímáte byt v Praze?

Bojíte se, že vám nájemce nebude platit včas či vůbec? S balíčkem Renta Max máte garanci nájemného každý měsíc, celý rok a bez rizika. Zbavte se starostí a nechte svou nemovitost vydělávat!

www.renta365.cz
VOLEJTE ZDARMA 800 888 957

Realitní zprostředkování = vázaná živnost

- Každý realitní zprostředkovatel bude muset nejpozději do 3. 3. 2021 požádat o udělení vázané živnosti.
- Název živnosti: „Realitní zprostředkování“.
- Odborná způsobilost – podmínka pro vázanou živnost

ZKOUŠKY ODBORNÉ ZPŮSOBILOSTI

Asociace realitních kanceláří České republiky sděluje všem realitním makléřům:

- Zkouška odborné způsobilosti před tzv. Autorizovanou osobou je jednou z možností, jak získat doklad potřebný pro získání vázané živnosti „Realitní zprostředkovatel“.
- Informační centrum ARK, spol. s r.o. (100% dceřiná společnost Asociace realitních kanceláří České republiky) má Ministerstvem pro místní rozvoj ČR udělenou autorizaci.

Termíny pro absolvování zkoušky jsou vždy na www.arkcr.cz.

Potřebujete pro absolvování zkoušky doplnit informace? Absolvujte u nás kurz „Realitní zprostředkovatel“. Budete 100% připraveni!



Žijeme v moderní době, kdy naše příbytky zasáhla vlna minimalismu, moderních technologií, čistých a jednoduchých linií, materiálů, které jsou trendy a dalších nejrůznějších směrů. Ano, proč ne. Žít moderně chce podle všeho většina z nás, i přes to, že se samozřejmě mezi námi najdou tací, co dávají přednost staré dobré klasice. Jak si tedy v moderním interiéru vybudovat útulné útočiště, které bude vybízet k příjemnému posezení, relaxaci nebo trávení chvil s přáteli?

Jak si zútulnit váš domov podle současných trendů

kámen, terakotová keramika, přiznaná cihla, proutí, kůže, vlna, ale také třeba surový beton, studené tvárnice nebo kov s nádechem patiny, připomínající staré časy. Určitě dejte přednost originálu před napodobeninou. Imitace přírodních materiálů jsou už letos na ústupu a návrat k přírodě má zelenou stejně jako recykláty a renovace starých kousků nábytku z dob našich babiček.

to zútulňují doplňky z přírodních materiálů jako jsou dřevěné sošky, keramika, vlněné koberce s vysokým vlasem apod.

Co se vzorů textilií týče, trendem jsou letos vzory kruhů a mandal, také melouny a pestrobarevné kousky připomínající exotiku. Pokud přemýšlíte o koberci, pak sáhněte klidně po ručně tkaném. Exotika prostě frčí ve všech podobách,



Co dokáže vyvolat atmosféru domácké útulnosti? Největší roli hrají barvy, tvary, materiály a dekorace. Jako u všeho ale platí: musíte s nimi vhodně nakládat. Jak tedy dodat interiéru hřejivou pohodu?

Zaměřte se na materiály

V moderním interiéru, ať už je laděný do jakéhokoli stylu, hrají prim materiály. Dnes doslova frčí nejen všechno, co připomíná přírodu, jako dřevo, přírodní

Textilie jako základ pro pohodový dojem

To, co z domova udělá zaručeně útulnou klíčku, jsou textilie. Polštáře na sedačce, kusové koberce, gobelín na stěně, exotické závěsy, textilní dekorace na zdi... to všechno můžete vyzkoušet a s pomocí těchto předmětů doma kouzlit a vykouzlit pohodu a krásu. Dnešní moderní či přímo minimalistické interiéry se čas-

a i když budete muset sáhnout hlouběji do kapsy, bude to stát za to. Originální kousek navíc nebude mít nikdo jiný.

Záclony a závěsy

Trochu se zastavíme ještě u záclon a závěsů. Mnoho lidí má obavy, že když bude záclona zakrývat topení, místnost se dostatečně nevyhřeje, a proto volí krátké textilie. To je ale mýtus. Záclona ustrížená nad topením nevypadá pěkně,

vzniká tím další horizontální linka, která prostor opticky „krájí“ a celkovému dojmu z místnosti to neprospěje. Vsadte tedy na dlouhé záclony i závěsy končící jeden až dva centimetry nad podlahou.



Používejte raději neutrální barevnost, ideálně přírodní odstíny, například závěsy bílé, krémové, šedé, antracitové a záclony bílé či krémové. Moderním interiéřům sluší spíše záclony bez dekoru. U dekorů je obtížnější sladit je s celkovým rázem interiéru, na což si tróufne málokdo.

Nezapomínejte na dekorace

Přestože moderní interiéry nenahrávají sbírání nejrůznějších „zbytečností“, ale spíše se orientují na praktičnost, kvalitu zpracování, jednoduché linie, i tak v nich nechybí dekorativní předměty. Právě dekorace dělají z domova to správné a jedinečné místo. I dekorací může být poskrovnu, ale měly by stát rozhodně za to. Udělejte si z nich dominantu vašeho příbytku. Pořídte si sochu, zajímavý obraz, starodávny předmět z druhého konce světa... co na tom, že se právě teď moc nedá cestovat. Jsou tu bazary a aukce, kde se vždycky najde nějaká ta úžasná maličkost nebo i velká věc, která vám udělá radost a z vašeho domu vytvoří neobyčejné a hlavně nezapomenutelné místo. Ne všechno v bazarech a na aukcích stojí „majlant“. Některé věci dokonce pořídíte skoro zadarmo nebo za odvoz. Porozhlédněte se po internetu a ulovte si něco do svého příbytku.

Světlo, oheň a svíčky

To ví asi každý, že příjemnou atmosféru navodí svíčka umístěná v interiéru i exteriéru. Nemusí být ani zapálená. Asociace fungují okamžitě. Umně rozmístěné

svíčky různého designu, sloužící buď čistě jako pastva pro oko nebo třeba jako vůně v interiéru, dokáží divy. Podobně k příjemné náladě přispívá i krb na bio-láh, instalovaný na stěně třeba s obkla-

dem z umělého kamene. Pokud nemáte doma krb, postačí i krbová římsa, která je pouhou dekorací v interiéru.

Hra světla a stínů

Hra světla je dalším pomocníkem při vytváření útulného prostředí. Zaměřte se na hlavní osvětlení, stejně jako na to doplňkové. Lampy i lampičky, bodové osvětlení některých koutů pokoje, či nasvícení uměleckých předmětů, dodá interiéru tu správnou atmosféru pro relaxaci a klid. Dnešní technologie

umožňují i měnit intenzitu světla nebo barvu. Můžete si dokonce pořídít jen speciální žárovku na dálkové ovládání, která toto umí a promění vaši oblíbenou lampu v dokonalý skvost. Led osvětlení hraje prim. A nemusíte hned pořizovat LED pásky, kterými orámujete televizní stůlek, skřínky, kuchyňskou linku nebo hranu postele, můžete si pořídít i svítící nábytek. Ten se v posledních letech objevoval na všech veletrzích bydlení a designu. Udělat z něj můžete středobod obývacího pokoje stejně jako krásné zátiší vybízející k posezení na zahradě.



Více aktualit z realitního trhu naleznete na www.realestatepraha.cz/magazin.

Výtvarná scéna



Paprasek/Beam

Bohumil Eliáš Jr. (1980) je představitelem mladší výtvarné generace a patří mezi nejzajímavější současné české výtvarné umělce s výrazným mezinárodním přesahem. Svůj výtvarný zájem zaměřil také ke sklu. Na rozdíl od otce však po absolutoriu SUPŠ sklářské v Kamenickém Šenově zvolil studium v ateliéru figurálního sochařství Jana Hendrycha na pražské AVU, které ukončil v roce 2007. Svou tvorbu nyní rozvíjí v malbě, v podobě plastik ze skla taveného do formy, ale i z malovaných a lepených desek plochého skla. Některá díla realizuje také v bronzu či v jiných sochařských materiálech. V této mnohosti poloh navazuje na charakter velkorysého tvůrčího rozmachu svého otce. Volí však jinou cestu, oproštěnou od expresivní barevnosti, složitosti prolínajících se plánů a především zbavenou dějovosti příběhů. Neznamená to nic ve smyslu menší citlivosti, jenom je zaměřena odlišným směrem. Dramatické děje „divadla světa“ nahrazují hry s kompozicí tvarů, detailů a fragmentů věcí.



Ledová královna/Queen of Ice



Stavba/Construction

Práce Bohumila Eliáše ml. z malovaného vrstveného skla se nejčastěji zaměřují k architektonicky pojaté konstrukci liniových struktur a pevných tvarů. V uzavřených tvarech vytváří chvějivé subtilní kompozice. Zkušenosti z oblasti volné figurální tvorby v sádře a bronzu a sochařské vnímání forem se uplatňují v plastikách z taveného skla. Jejich podoba má kořeny v sochařsky znovuobjevovaných skutečnostech. Často jsou inspiračním zdrojem fragmenty původních celků dávných architektur, které jsou zasazené do výtvarného kontextu. V tomto smyslu je zjevné například zaujetí tématem mostu či okna ve vizuálním okouzlení samotnou harmonií tvarů, ale i v hlubších významových kontextech. Monochromní hmota skla je měkce modelována pronikajícím světlem a dává plastikám nádech mlčenlivé tajemnosti.



Savba světla / Construction of the Light



*Strážci mostu II
Bridge Guardians II*

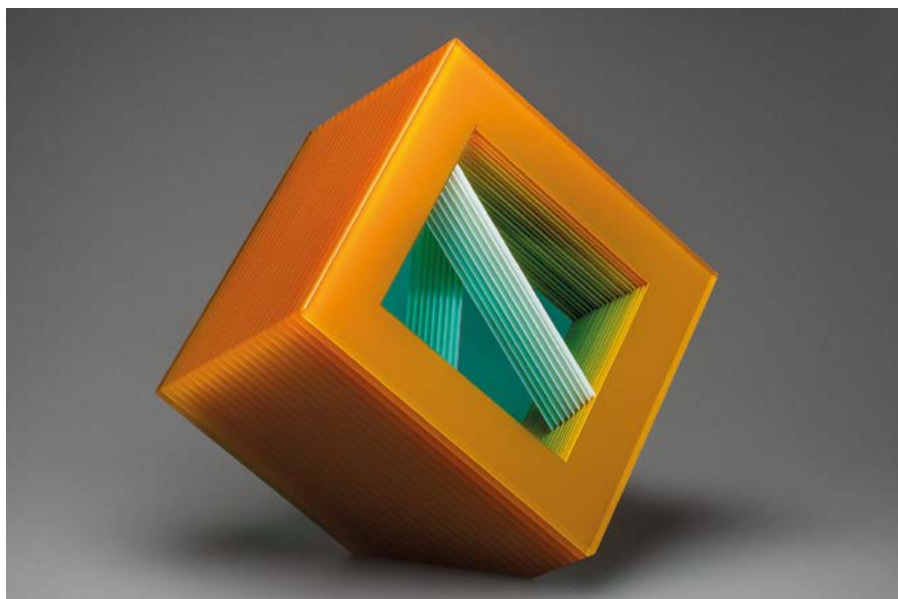


*Kompozice zelené
Composition of Green*

K osobitému stylovému purismu či strohé přsnosti výrazu skla má blízko autorova malířská tvorba. Eliášovy obrazy tématicky vycházejí z podobných prvků, jaké se objevují i ve skle. Plochu obrazu často člení geometrickými útvary, vycházejícími z torzálních fragmentů nejrůznějších reálií – železných traverz či bizarních struktur vysekávaných plechů. Tyto motivy mnohdy rytmicky opakuje do oproštěných abstraktních kompozic, které vstupují do imaginativního volného prostoru bez konkrétního ukotvení významového děje. Charakteristická pro autorovu malbu je podobně jako u skla redukovaná barevnost.



Labutí ráno / Morning of the Swan



Stavba žluté / Construction of Yellow



Tanec / Dance



Doteky světů / Touches of the Worlds



Dvojčata / Twins



Krajina v diagonále / Landscape in the Diagonal

Bohumil Eliáš mladší patří mezi nadějně a pracovitě autory nejmladší generace českých umělců – sklářů. Jeho vnímání věcí dává předpoklady postupného vytvoření vlastní autentické výrazové polohy a úspěšného pokračování v tvůrčí cestě slavného otce.



Bohumil Eliáš Jr. se svými díly



A jak se bydlí vašemu nájemníkovi?

Vyberte si balíček služeb Renta365 přesně podle vašich představ.

		OBLÍBENÉ	
	FIX	MAX	PREMIUM
Vyhledání solventního nájemce	✓	✓	✓
Prověření nájemce v registrech dlužníků	✓	✓	✓
Kontrola v databázi osob hledaných policií ČR	✓	✓	✓
Striktní nájemní smlouva na míru	✓	✓	✓
Protokolární předání bytu nájemci	✓	✓	✓
Převod energií bez účasti pronajímatele	✓	✓	✓
Právní pomoc po celou dobu nájmu	✓	✓	✓
Změny, dodatky a ukončení nájemní smlouvy	✓	✓	✓
Převzetí bytu od nájemce a kontrola stavu bytu		✓	✓
Průběžná kontrola stavu bytu po dobu nájmu		✓	✓
Běžná údržba a drobné opravy bytu		✓	✓
Vymáhání dlužného nájemného a nedoplatků		✓	✓
Výlohy na vystěhování neplatiče		✓	✓
Garance nepřetržitě platby nájmu po celou dobu smlouvy		✓	✓
Nepřetržitá platba nájmu i při neobsazeném bytě			✓
Platba nájmu předem na 3-12 měsíců			✓
Daňové přiznání k dani z příjmu z pronájmu			✓
Roční pojištění odpovědnosti nájemce			✓
	4 990 Kč/rok	10% z čistého nájmu	15% z čistého nájmu



VÁŠ BYT PŘIPRAVÍME K PRONÁJMU



PROVĚŘÍME NÁJEMCE VE VŠECH REGISTRECH



VYJEDNÁME STRIKTNÍ SMLOUVU



VYŘEŠÍME OPRAVY BYTU A VYÚČTOVÁNÍ



NÁJEM DOSTÁVÁTE BEZ OHLEDU NA PLATEBNÍ MORÁLKU NÁJEMCE

Zajistíme vám pasivní příjem z vašeho bytu a klidný spánek bez potíží s nájemci.

🌐 www.renta365.cz

☎ 800 888 957



Vyberte si, kde postavíte váš dům.

Čerčany
Vyská lhota - Pod lesem

Vestec
U rybníka

Dobřejovice
U Průhonického parku

**Poslední pozemky
v nabídce!**