

REAL ESTATE PRAHA



VICTORIA KOŠÍŘE

www.victoriakosire.cz | více na str. 18-19



Real-Treuhand
Raiffeisen Immobilien



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 724 349 770

Prostřední Staré Buky, okres Trutnov. Prodej pozemku o výměře 783 m². V ÚP veden jako zastavitelný – plochy bydlení v RD. Možnost napojit na elektřinu.

499.000 Kč



EXKLUZIVNĚ 724 349 770

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

899.000 Kč



EXKLUZIVNĚ 724 349 770

Lipno, okres Louny. Prodej samostatného RD, na pozemku o výměře 981 m². Částečné podsklepeno, volná půda.

1.599.000 Kč



EXKLUZIVNĚ 724 370 102

Čistá u Rakovníka, okres Rakovník. Prodej řadového RD, pozemek 297 m². IS; voda, elektřina, kanalizace. Dobrý stav. Pěkná zahrada.

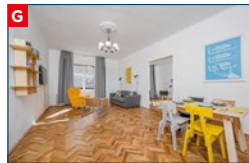
1.699.000 Kč



EXKLUZIVNĚ 724 370 102

Rožďalovice, okres Nymburk. Prodej samostatného RD 2+kk, na pozemku další objekt (část stodoly) s vybudovaným 1+kk. Pozemek o výměře 1.072 m².

1.699.000 Kč



EXKLUZIVNĚ 724 370 102

Štěpánská ul., Praha 1. Prodej bytu v OV, 3+1, 133 m², 5. patro s výtáhem. Velmi dobrý stav, parkety. Prostorný sklep.

13.900.000 Kč



Miroslav Havelka
majitel OMEGA REALITY

Jak funguje přímý odkup nemovitostí?

Často hovořím s klienty, kteří mají v úmyslu nabídnout nemovitost k přímému odkupu. Mylně očekávají, že za ni dostanou zlomek její skutečné ceny. Obvykle tomu však tak není. Pojdme 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. Uplynulo několik měsíců 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 sebelepšího zaváhání přijal. V průběhu několika dní byla zpracována smluvní dokumentace a kupní cena složena do úschovy. Nyní je již v katastru jako vlastník zapsána naše společnost a situace kolem pozemků je již vyřešena.

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).



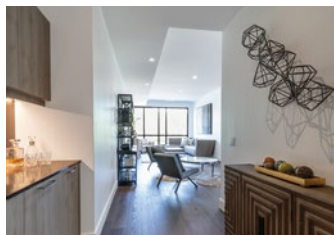
OMEGA REALITY
Na Poříčí 1918/11
110 00 Praha 1

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

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



8
**Čisté úvěrové registry jsou zásadní
pro novou hypotéku i při refinancování**



12
**Zákonné předkupní právo
spoluvlastníků opět „postaru“**



14
**Pět důvodů, proč se ceny pražských
bytů drží a jen tak nespadnou**

VÁŽENÍ A MILÍ ČTENÁŘI,

čas neúprosně běží a toto vydání je posledním dvojčíslem letošního roku.

Ráda bych Vám poděkovala za pozitivní ohlasy na náš časopis. Jsem přesvědčena, že i v roce 2021 budeme přinášet mnoho realitních nabídek a zajímavých redakčních článků.

REAL ESTATE PRAHA je jediný měsíčník na trhu s komplexní nabídkou developerských projektů a nemovitostí. Naleznete ho v příštím roce na stojanech od 22. 2. 2021.

Přeji Vám hodně zdraví, spokojenosti, hezké prožití svátků vánočních a vše dobré v novém roce 2021.



**Mgr. Marcela
Strohmaierová**
vydavatel

Advokátní kancelář
BCD GROUP
CRESTYL real estate, s.r.o.
EXAFIN one, s.r.o.
HORREN s. r. o.
HYPOASISTENT s.r.o.
Informační centrum ARK, spol. s r.o.
INSTINKT REALITY, s.r.o.
JUDr. Jan Červenka
JURIS REAL, spol. s r.o.
Lexus a.s.
LUXENT s.r.o.
Metrostav Development a.s.
OMEGA ESTATE s.r.o.
PSN s.r.o.
Real Treuhand Reality&Development
Realitní kancelář Honzík s.r.o.
Redot, s.r.o.
ROLROLS s.r.o.
Sekyra Group, a.s.
SVOBODA&WILLIAMS s.r.o.
TIDE REALITY, spol. s r.o.
Trigema a.s.

Časopis obsahuje články, týkající se tématicky současně 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.

POUZE DO
15. 12.

PSN 
Bydlení po celé Praze

**SPRÁVNÝ ČAS
NA KOUPI**

NEMOVITOSTI

AŽ

-10%

www.psn.cz • 725 753 753 • prodej@psn.cz

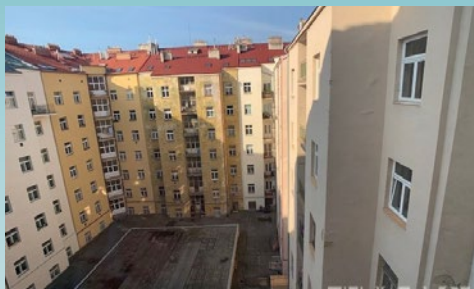


PRAHA – KARLÍN

Prostorný a světlý byt 2+1 s jedinečnou atmosférou o rozloze 68 m², s jihovýchodně a do klidného vnitrobloku orientovanou pavlačí (cca 6 m²), která je ve výhradním užívání + sklep v suterénu budovy (cca 2 m²).

☎ 603 278 555

7 100 000 Kč



PRAHA – VINOHRADY

Byt 2+kk, o rozloze 43 m² se nachází v činžovním domě v klidné části Vinohrad. Je v původním, ale zachovalém stavu. Dům prošel celkovou rekonstrukcí (výťah, sklepy, fasáda, okna).

☎ 777 204 408

5 190 000 Kč



LIBOCHOVICE, OKR. LITOMĚŘICE

Dům v centru Libochovic, pozemek cca 480 m². V přízemí komerční prostor v současné době využívaný jako kosmetický salon, možno upravit na byt, v patře byt cca 130 m².

☎ 601 587 147

4 500 000 Kč



TEHOV, PRAHA – VÝCHOD

Nabízíme k prodeji ornou půdu navázanou na stávající zástavbu v obci Tehov u Říčán. Jedná se tři pozemky, celkem o velikosti 11 944 m². Momentálně nejsou pozemky vedeny v územním plánu jako stavební.

☎ 774 335 507

Informace v RK



PRAHA – VINOHRADY

Nabízíme k prodeji rodinný dům v Ruské ulici, vybudován na přelomu roku 1979/1980. Na pozemku o CP 1 030 m² se nachází rodinný dům včetně krytého bazénu s UP 390 m², vinný sklep (30 m²), garáž pro dvě vozidla (43 m²).

☎ 601 587 147

41 900 000 Kč



PRAHA – BARRANDOV

Nabídka bytu 2+kk, DV, 55,2 m² (vč. balkonu 4,6 m²) a park. stání ve 2. PP. Byt je ve 14. NP. Termín dokončení výstavby 30. 6. 2022. Měsíční splátka anuity bytu po dobu 25 let je ve výši 17 791 Kč, celková anuita ke splacení ve výši 3 854 096 Kč.

☎ 774 335 502

1 790 000 Kč



PRAHA – BARRANDOV

Nabídka bytu 2+kk, DV, 54,9 m² (vč. balkonu 4,3 m²) a park. stání ve 2. PP. Byt je ve 13. NP. Termín dokončení výstavby 30. 6. 2022. Měsíční splátka anuity bytu po dobu 25 let je ve výši 17 567 Kč, celková anuita ke splacení ve výši 3 813 254 Kč.

☎ 774 335 502

1 750 000 Kč



PRAHA – BARRANDOV

Nabídka bytu 2+kk, DV, 58,7 m² (vč. balkonu 5,8 m²) a park. stání v 1. PP. Byt je ve 12. NP. Termín dokončení výstavby 30. 6. 2022. Měsíční splátka anuity bytu po dobu 25 let je ve výši 18 324 Kč, celková anuita ke splacení ve výši 3 977 639 Kč.

☎ 774 335 502

1 850 000 Kč



PRAHA – MALÁ STRANA

Renesanční měšťanský dům z 15. století, nazývaný U Zlaté koruny, nebo také U Koláře, nacházející se v samém srdci Malé Strany, cca 150 m od Malostranského náměstí.

☎ 603 278 555

105 000 000 Kč

Výkup nemovitostí: **Potřebujete rychle peníze? Pomůžeme Vám!**
Zprostředkování prodeje: **Možnost okamžité výplaty zálohy!**
Výměna nemovitostí: **Nabídneme výměnu dle Vašeho přání!**
Vyplatíme dluhy: **exekuce, privatizaci!**

WWW.PRODEJTOJINAK.CZ

800 223 388 volejte ZDARMA

NOVĚ NABÍZÍME I REALIZACI DOBROVOLNÉ DRAŽBY A AUKCE.



Umění bydlet a žít

— BYTYUPARKU.NAVACKOVE.CZ —

INFOLINKA: 800 26 60 60
REALITY@METROSTAVDEVELOPMENT.CZ

Čisté úvěrové registry jsou zásadní pro novou hypotéku i při refinancování

Ať už žádáte o novou hypotéku nebo čekáte na nabídku sazby při konci fixace a zvažujete refinancovat do nové banky – zásadní otázkou bude, jak dobrá byla vaše platební morálka. Odpověď bankám nabízí úvěrové registry.



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

V úvěrových registrech banka uvidí, jak jste v minulosti spláceli své úvěry, ale také zda jste v nedávné době žádali v jiné bance o nový úvěr a s jakým výsledkem. Jsou zde vidět jak vaše aktuální úvěry, tak i úvěry ukončené: jejich výše, aktuální zůstatek měsíc po měsíci, jak řádně jste je spláceli nebo kolik peněz jste z nich využili. Jedná se dokonce nejen o klasické úvěry, ale i o leasingy, kontokorenty a kreditní karty. Pokud jste v minulosti něco nespláceli, banka kde žádáte o nový úvěr vše uvidí a záleží na tom, o jak veliký „prohřešek“ se jednalo. Pokud se vám výjimečně stalo, že jste se o trošku opozdili, bývá možné to vysvětlit a nebude to bránit v poskytnutí nového úvěru. Ale to se jedná třeba o jednu nebo dvě splátky, které nejdou po sobě. Pokud se to stávalo častěji, pak je situace horší a je potřeba na to myslet dopředu.

„Někteří klienti nekontrolují svůj účet a když dojde k opoždění splátky, neuvědomí si, že jsou pak účtovány úroky navíc či poplatky za výzvy. Zaplatí pouze vyšší

klasické splátky a dluh se tak může posunovat do dalších měsíců,“ upozorňuje Anna Kendíková ze společnosti HYPOASISTENT. Pokud úvěr řádně nesplácíte, může dojít až k jeho zesplatnění. Taková zásadní informace se objeví v registru a následně už žádná banka nebude chtít v brzké době nový úvěr poskytnout.

Řádné splácení úvěru si hlídejte i v případě, že jste v postavení spolužadatele o úvěr. Často se stává, že při rozvodu a vypořádání se manželé domluví, že si úvěr převezme jeden z nich. Ten už to ovšem neřeší a toho druhého z úvěru oficiálně nevyváže. V tom případě jsou stále dlužníky oba dva – bez vlivu rozdělení společného jmění. Jsou banky, které nabízí možnost splácet úvěr ze dvou účtů: pokud nebude dostatek peněz na jednom, automaticky inkasují z druhého. Jako spoludlužníci tedy máte jistotu, že se daná splátka zaplatí. Obvykle totiž výzvy z banky chodí na hlavního žadatele a spolužadatel se může o problému se splácením dozvědět, až když se úvěr dostal do horší fáze vymáhání.

Jaké registry dlužníků u nás máme?

Hlavním registrem je bankovní registr – tzv. BRKI, také tu máme nebankovní registr a to NRKI, SOLUS a REPI. Pokud si nejste jistí, jaké záznamy v registrech máte, můžete si před podáním žádosti o úvěr o výpis z registrů požádat. Registry dlužníků jsou i v ostatních státech a některé banky mohou u cizinců v případě žádosti o úvěr výpis z takového zahraničního registru vyžadovat.

BRKI (Bankovní Registr Klientů Informací) – spravuje společnost Czech Banking Credit Bureau a záznamy jsou zde vidět 4 roky po ukončení daného úvěru. Žádosti o úvěry, které nebyly realizovány se evidují po dobu jednoho roku. Informace poskytují všechny banky a stavební spořitelny v České republice.

NRKI (Nebankovní Registr Klientů Informací) – spravuje sdružení Czech Non-Banking Credit Bureau. Záznamy jsou zde vidět 4 roky po ukončení daného úvěru, žádosti, které nebyly realizovány, pouze po dobu 6 měsíců. Informace poskytují nebankovní a leasingové společnosti.

SOLUS (Sdružení na Ochranu Leasingu a Úvěrů Spotřebitelům) – toto zájmové sdružení eviduje záznamy 3 roky po ukončení daného úvěru a telekomunikační poplatky a energetické poplatky po dobu jednoho roku od data úhrady. Informace poskytují některé bankovní, nebankovní a leasingové společnosti a také mobilní operátoři nebo energetické společnosti.

REPI (Registr Platebních Informací) – spravuje Společnost CRIF. Záznamy se automaticky vymažou po 3 letech od ukončení daného závazku. Informace poskytují nebankovní poskytovatelé úvěrů, e-shopy, společnosti pronajímající nemovitosti, poskytovatelé telekomunikačních nebo datových služeb a poskytovatelé kabelových televizí.

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


HYPOASISTENT
hypotéka s jistotou



PRODÁNO PŘES 85 % BYTŮ

Rodinné byty chytrě...

Nová „Nuselská“ je rezidenční komplex se soukromým vnitroblokem, který je právě dokončován na území bývalého areálu Nuselských mlékáren. K nastěhování do konce roku 2020.

www.nova-nuselska.cz



VÝHLEDY BENEŠOVSKO

Moderní pasivní domy 30 minut od Prahy

Tepelné čerpadlo | Rekuperace | Vysoké standardy | Zelená střecha | Velkost domů 4(5)+kk

RedoT
Investiční a realitní společnost

+ 420 739 222 222
www.vyhledy-benesovsko.cz
www.redot.cz

Již od
4,98 mil. Kč



Projekt: Na Meandru – patnáct vil v obci Husinec-Rež, Praha-východ

Jsou projekty, které Vás fascinují roky.
Ale pak přijde ten, u kterého cítíte:
tady jsem doma.

Špičková architektura, energeticky chytré vily
s inteligentním řízením a s prostornými
zahradami na jižní straně nad meandrem Vltavy.
Nezávislé bydlení v harmonii s přírodou.

Luxent | Exclusive
Properties

Galerista na trhu nemovitostí.



Pařížská 131/28
Praha 1–Josefov
+420 731 300 400
luxent.cz



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. Velkorysá 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**



Předboj, Praha-východ www.luxent.cz/nabidka/N5729

Originální bungalov o dispozici 4+kk a 201 m² stojí v blízkosti golfového hřiště v Předboji. Díky prosklení je dům nebyvale světlý a vzdušný. Garáž pro 2 vozy a dílna. Pozemek o rozloze 1 550 m². Vlastní studna na zahradě.

☎ 770 181 181 **23 900 000 Kč**



Praha 4 – Krč www.luxent.cz/nabidka/N5577

Kompletně zařízený zrekonstruovaný byt 6+1 (369 m²) s balkonem a terasou (123 m²) a dvěma garážovými stáními se nachází v 5.NP a vznikl spojením tří bytových jednotek. Najdete zde krb, domácí kino a další nadstandardní vybavení.

☎ 773 769 769 **29 850 000 Kč**



Klecany, Praha-východ www.domyklecany.cz

Projekt 12 rodinných dvoj-domů V Remízách se zahradami, v jihovýchodní části Klecan. Pozemek je mírně svažité, jižní. Všechny domy mají garáž a pergolu. Dispozičně jsou koncipovány jako 4+kk a 5+kk, plocha 131 m².

☎ 770 181 181 **Informace v RK**



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 **Informace v RK**



Praha 6 – Břevnov www.luxent.cz/nabidka/N5694

Originální byt 3+kk v posledním patře domu s výtahem, ve vyhledávané části Prahy 6 u parku Ladronka, obory Hvězda a Petřínských sadů. UP bytu je 142 m², z toho terasa do vnitrobloku má 23 m². Vysoké stropy s příznanými trámy. Byt působí vzdušně a prostorně.

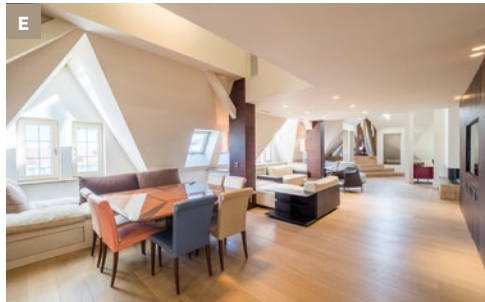
☎ 770 181 181 **15 500 000 Kč**



Praha 5 – Smíchov ViladumDevin,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 Homesystém od Loxone, chladičí stropy, podlahové vytápění, krb a mnoho dalšího.

☎ 734 445 445 **Informace v RK**



Praha 1 – Josefov www.luxent.cz/nabidka/N5374

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

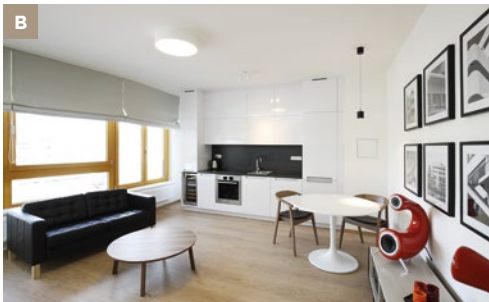
☎ 770 181 181 **Informace v RK**



Praha 5 – Smíchov www.luxent.cz/nabidka/N5722

Klimatizovaný a kompletně zařízený byt 5+kk, 140 m² v rezidenci Anděl City v 7.NP domu. Dvě terasy 40 m² jsou přístupné ze všech obytných místností. Byt nabízí obývací pokoj s kuch. koutem a jídelnou, dvě ložnice, dvě koupelny, spol. místnost s barem a posilovnu.

☎ 720 310 300 **21 390 000 Kč**



Praha 9 – Libeň www.luxent.cz/nabidka/N5730

Zařízený byt 2+kk v novostavbě Sedmikráska, s užitnou plochou 116 m², se nachází v 6.NP. Součástí je velká střešní terasa o velikosti 60 m² a garážové stání. Kvalitní nábytek, obývací pokoj s vybaveným kuchyňským koutem, ložnice a designová koupelna.

☎ 720 310 300 **8 198 000 Kč**



Praha 5 – Košíře www.luxent.cz/nabidka/N5615

Reprezentativní vila 9+1 s užitnou plochou 576 m² v prestižní části Prahy 5 v sousedství rezidenční velvyslanců a ambasád. Vila lze využít variabilně: jako několikagenerační bydlení, kanceláře či jako sídlo konzulátu. Vila disponuje dvěma terasami o velikosti 75 m².

☎ 773 769 769 **60 000 000 Kč**



Praha 1 – Nové Město www.luxent.cz/nabidka/N5626

Prostorný byt o užitné velikosti 113 m² s třemi terasami 25 m² v ulici Lannova. Byt je vhodný k rekonstrukci či rozšíření dispozice a nachází se v 7.NP činžovního domu z roku 1938. Z teras jsou krásné výhledy na Vltavu, nábřeží a Letenské sady.

☎ 720 310 300 **13 980 000 Kč**

Zákonné předkupní právo spoluvlastníků opět „postaru“

Prvního července letošního roku nabyt účinnosti zákon č. 163/2020 Sb., kterým došlo k novelizaci občanského zákoníku (tj. zákona č. 89/2012 Sb.). Tato novela se zaměřila převážně na právní úpravu bytového spoluvlastnictví.

Jednou z důležitých novinek, kterou novela přinesla, je zásadní změna zákonného předkupního práva spoluvlastníků. V občanském zákoníku se mu věnují ustanovení § 1124 a § 1125.

V relativně krátkém období od 1. 1. 2018 do 30. 6. 2020 bylo zákonné předkupní právo spoluvlastníků upraveno tak, že při převodu spoluvlastnického podílu na nemovité věci vznikalo automaticky všem spoluvlastníkům přímo ze zákona, a to i v případě převodů bezúplatných.

Jedinou výjimkou, kdy předkupní právo nevzniklo, byl převod podílu osobě blízké.

Tato právní úprava se však brzy ukázala být nedomyšlenou a v praxi velmi problematickou. Ke komplikacím docházelo zejména při převodech vlastnického práva k bytovým jednotkám, se kterými byly spojeny spoluvlastnické podíly na jiných nemovitých věcech – např. na garáži, sklepních prostorech či předzahrádce.

Takový převod vlastnického práva se pro převodce stal natolik složitým, že běžně docházelo k porušování či obcházení zákonných pravidel.

Proto nyní došlo k návratu k původní koncepci zákonného předkupního práva spoluvlastníků, jak jsme jej znali v letech 2014 až 2017.

Od 1. 7. 2020 tak zákonné předkupní právo ostatním spoluvlastníkům vzniká při převodu spoluvlastnického podílu **pouze tehdy, pokud bylo spoluvlastnictví založeno porizením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností tak, že spoluvlastníci nemohli svá práva a povinnosti od počátku ovlivnit.**

Ani v takovém případě však zákonné předkupní právo spoluvlastníkům **nevznikne, pokud dochází k převodu podílu jinému spoluvlastníkovi nebo manželovi, sourozenci nebo příbuznému v řadě přímé.**

Zákonné předkupní právo je nyní navíc omezeno i z hlediska času – spoluvlastníkům svědčí **jen po dobu šesti měsíců ode dne vzniku spoluvlastnictví.**

Za uvedených podmínek mají spoluvlastníci předkupní právo k podílu opět i v případě bezúplatného převodu, kdy mají právo podíl vykoupit za **obvyklou cenu.** Toto pravidlo se uplatní i v jiných případech zákonného předkupního práva.

Pokud by své předkupní právo ke spoluvlastnickému podílu chtělo vykonat více spoluvlastníků, kteří by se však vzájemně nemohli dohodnout, mají právo podíl vykoupit poměrně **podle velikosti svých podílů.**

Lze uzavřít, že popsaná změna občanského zákoníku, která spočívá v téměř úplném zrušení zákonného předkupního práva spoluvlastníků, uvolnila ruce mnoha subjektům aktivním na trhu s realitami, a proto ji lze hodnotit jako jednoznačně pozitivní.

**Mgr. Monika Vavříková,
JUDr. Ondřej Bultas**

Advokátní kancelář
Bultas, Kvítková, Kareta a partneři



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



NÁKUP MOŽNÝ TAKÉ ON-LINE

Nové bydlení chytře...

Bydlení Bráňík bude rezidenční komplex naproti Branickému náměstí, ve kterém vyrůstá 140 nových bytů a 15 rodinných domů.

www.bydleni-branik.cz

 trigema



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:
29 000 000 Kč



Pět důvodů, proč se ceny pražských bytů drží a jen tak nespádnou

S propuknutím koronavirové pandemie se každý, včetně nás obával, co se bude dít. A jak si pražský trh po 8 měsících stojí? Podívali jsme se na rezidenční projekty, jejichž prodej začal po březnu 2020.



Nežádanější jsou byty v kategorii 5 až 8 milionů korun (297 prodaných). Roste zájem také o byty do 5 milionů korun (252 prodaných). Slabší zájem zaznamenáváme pouze v kategorii nad 8 milionů korun (136 prodaných), přičemž zde dochází od srpna ještě k drobnému poklesu. Obecné trendy se však nezměnily. Vidím pět silných důvodů, proč trh i nadále zůstává stabilní.

1. Bytů se v Praze stále staví málo. Vzhledem k délce, náročnosti a nepřehlednosti povolovacích procesů se na tom v horizontu nejbližších let nic nezmění. Poptávka se snížila, ale pořád výrazně přechlazuje nabídku. Dobře nastavené projekty si tak mohou dovolit s výstavbou postupně zvyšovat ceny a trh se celkově chová jako by žádná pandemie neproběhla.
2. Globální otrěsy a nejistota nahrává nákupu nemovitostí. Postupně sílí vyšší třída se snaží bezpečně uložit

peníze do něčeho hmatatelného. Nemovitosti jsou v takovém případě tradičně na jednom z prvních míst.

3. Na kvalitě bydlení v současné době záleží znatelně více než před rokem. Doma již několik měsíců trávíme více času než kdy dřív a potřeba řešení nevyhovujícího bydlení roste. Kdo může, snaží se situaci řešit a pořídit domov odpovídající potřebám. Ne za rok nebo za dva, ale teď - tedy i v situaci, kdy úrokové sazby hypoték jsou nižší než inflace. Tato situace nahrává hlavně projektům blízko dokončení.
4. Developeři si zákazníky předcházejí. Měnit dispozice během výstavby? Individuální výběr dlažby a sanitty nebo změna nastavení smlouvy? Developeři zákazníkům ochotně naslouchají a v rámci možností vycházejí vstříc. To se však netýká cen. Pokud se na projektu pravidelně

zvyšují ceny, developer nemá důvod poskytovat individuální slevy.

5. Vracejí se klienti, kteří věřili v propad cen. Někteří v březnu a dubnu spekulovali nad poklesem cen. Následně zjistili, že se nic dramatického neděje a ceny dále rostou. Pokud klient najde nemovitost, která mu vyhovuje (to se nestává tak často), je cena až na druhém místě. Může se stát, že na podobnou nemovitost dalších 5 let nenarazí. A v dlouhodobém horizon-

tu (10 let plus) bude hodnota jeho nemovitosti velmi pravděpodobně výrazně vyšší oproti době jejího pořízení.

Pozn.: data LEXXUS, FLATZONE



Peter Višnovský
Director, Lexxus a.s.
www.lexxus.cz



KRÁSNÉ VÁNOCE A ŠŤASTNÝ NOVÝ ROK

Děkujeme za spolupráci a přejeme šťastný a úspěšný nový rok 2021.

Bytový projekt - Green Look



Vyladěné domy Třeboradice



Nízkoenergetické a pasivní domy
u Klánovického lesa



Smart byty - Residence Malvazinky

EXAFIN

NOVÉ BYTY RODINNÉ DOMY RETAIL PARKY

WWW.EXAFIN.CZ ☎ 224 931 617

STAVBA ZAHÁJENA

56%
PRODÁNOATELIÉRY
STRAŠNICE

- ▶ Ateliéry 1+kk až 4+kk
- ▶ S komfortem bytových jednotek
- ▶ Balkony, terasy, předzahrádky
- ▶ Podzemní garážová stání
- ▶ Klidné místo v srdci Strašnic
- ▶ Metro, tram, autobus – vše v blízkosti
- ▶ Škola, školka, sport, Gutovka
- ▶ Zajímavá investice – odpočet 21 % DPH

☎ 602 104 100

Investice
pro životwww.atelierystrasnice.czBROOMLOVKA
MULTIFUNKČNÍ ŠKOLÍČÍ PROSTOR

COVID SLEVA

50%*

PRO NOVÉ
ZÁKAZNÍKY

POHODLNÁ KAPACITA AŽ PRO 60 HOSTŮ

PROFESIONÁLNÍ PREZentaČNÍ
AUDIO-VIDEO TECHNIKAVYSOKORYCHLOSTNÍ BEZDRÁTOVÉ
PŘIPOJENÍ K INTERNETUNEOMEZENÉ NÁPOJE A ŠPIČKOVÝ
CATERING NA KLÍČKLIMATIZOVANÉ PROSTORY S PŘÍSNEM
ČERSTVÉHO VZDUCHUMHD V TĚSNÉ BLÍZKOSTI
3 MINUTY NA METRO C

DENNÍ SVĚTLO I STMÍVATELNÉ LED PANELY

BROOMLOVKA

www.broomlovka.cz

☎ 734 319 305

*Platí po dobu aktuálně probíhajícího nouzového stavu



INSPIRACE Nad Rokytkou

PRAHA 9 - VYSOČANY

PROBUĎTE SVOU INSPIRACI NAD ROKYTKOU

5. ETAPA ÚSPĚŠNÉHO PROJEKTU | 76 BYTŮ, 1 AŽ 4+KK



by:



NadRokytkou.cz



STAVBA ZAHÁJENA
30% PRODÁNO

CENA
ARCHITEKTŮ

REALITNÍ
PROJEKT
ROKU
2018

NEJLEPŠÍ
PROJEKT V ČR

ABSOLUTNÍ
VÍTEZ

*Chybí Vám v dnešní době více prostoru
a maximální soukromí pro plnohodnotnou práci
z domova a klid pro učení Vašich dětí?*



*Představujeme Vám unikátní byt
4-5 + kk v nejvyšším patře rezidence, který je
ihned k předání ve stavu shell & core, což
Vám umožní řešení interiéru přesně
dle Vašich představ.*

Podívejte se na 3D virtuální prohlídku bytu na:
WWW.REZIDENCEPALATA.CZ

Praha 5 - Smíchov



 **Real-Treuhand**
Raiffeisen Immobilien

CENA
ODBORNÉ
POROTY

REALITNÍ
PROJEKT
ROKU
2019

Praha 5

Hledáte velký rodinný byt s balkonem, terasou či předzahrádkou nebo menší bytovou jednotku pro bezpečnou investici?



*Klidná lokalita pražských Košíř.
Dispozice 1 + kk, 3 + kk & 4 + kk
s výměrou od 40,5 m² do 112,7 m²*

IHNED K NASTĚHOVÁNÍ!

50 % PRODÁNO

Podívejte se na 3D virtuální prohlídky bytů na:

WWW.VICTORIAKOSIRE.CZ

Praha 5 - Košíře



Pohodová realitní kancelář



724 593 303, honzik@honzik.cz

www.honzik.cz

POSLEDNÍ DŮM NA PRODEJ

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 zajistíme
- 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



Dům 5+1 na pozemku 1 260 m²
Zásmuky, okr. Kolín

Dům / chalupa pro rekreaci s možností plnohodnotného celoročního bydlení (dům má číslo popisné a je veden jako objekt k bydlení) na krásném pozemku 1 260 m² o dispozici 5+1 a obytné ploše cca 140 m², v letech 1995 až 2016 zrekonstruován, napojen na všechny inženýrské sítě. Součástí nemovitosti je také stavba zděné dílny, samostatně zastřešené stání pro auto, kde je i venkovní sprcha, dřevěná kůlna, venkovní gril. Na udržované zahradě je bazén se slanou vodou o průměru 4,6 m.

724 593 303

4 700 000 Kč



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 (J,Z) ho obklopuje terasa s pergolou. Dispozice bytu: vstupní chodba (17,2 m²), obývací pokoj s kuchyňským koutem (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



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 výtahem 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

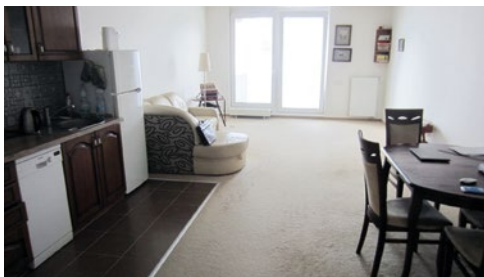


Prostorný 3+kk, 100 m², u metra Hradčanská
Praha 6 - Dejvice, ul. Srbská

Velmi hezký a prostorný byt s vysokými stropy v krásném cihlovém domě s výtahem pouhých 2 minut 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

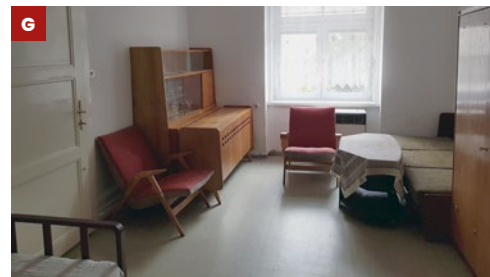


Byt 3+kk/L/gar.stání/sklep
Praha 3 - Žižkov, ul. Olgy Havlové

Prostorný byt ve velmi pěkné a kvalitní novostavbě z roku 2016 (lokality Na Vackové, developer Metrostav) s lodžii, komorou, sklepem a nadstandardně velkým garážovým stáním (původně pro invalidy). Byt je řešený jako 3+kk, pokoje mají výměru 12,5 m², 11,5 m², 13,7 m², obývací pokoj s kuchyňským koutem 34,8 m², koupelna 4,7 m², dále předstíň, komora, WC, lodžie, sklep (plechové dveře). V okolí domu je zahrada přístupná pouze majitelům bytů.

724 593 303

8 649 000 Kč



Byt 2+kk
Praha 4 - Nusle, ul. Na Veselí

Byt 2+kk s malým balkonem v cihlovém domě přímo u zastávky tramvaje. Byt se nachází v 1. patře udržovaného domu a všechna okna z pokojů i balkon jsou situovány do klidného zeleného vnitrobloku. Byt je určený ke kompletní rekonstrukci, byla pouze vyměněna okna. Součástí bytu je komora 1,5 m². K dispozici je sklepní kóje v suterénu cca 6,5 m². Součástí prodeje je i převod členství v bytovém družstvu, kterému náleží nebytový prostor - restaurace a vinotéka v přízemí, které jsou pronajímány.

724 593 303

4 500 000 Kč



APARTMÁNY
HRDLIČKA



**Absolutní klid a terasy s výhledy do přírody
Vám nabídnou apartmány ukryté v lesích
nedaleko Slapské přehrady.**

Dokončení podzim 2020

tel.: 221 111 906
apartmanyhrdlicka.cz

LEXXUS

savills

An International Associate of Savills



Miroslav Havelka

majitel OMEGA REALITY | www.mirekhavelka.cz

V roce 1997 založil značku OMEGA REALITY, která dnes nabízí komplexní služby v oblasti prodeje a pronájmu nemovitostí.

Zpočátku se zabýval zejména zprostředkováním. Postupem času do svého portfolia přidal investiční činnost a v současnosti se orientuje na zprostředkování prodeje a pronájmu bytů, domů, pozemků, přímý odkup nemovitostí, oddlužování klientů a nákup v dražbách. I díky tomu, že se stále osobně podílí na chodu společnosti, je v denním kontaktu s realitní problematikou a zná tak potřeby svých klientů. Průběžně se v oboru vzdělává a reaguje na časté legislativní změny v oblasti práva. Navíc je obklopen skvělými advokáty, kteří pracují ve prospěch jeho klientů.

Realitka v roce 1997 a dnes? Úplně jiná liga.

Na otázky odpovídá Miroslav Havelka, majitel značky OMEGA REALITY.

V oboru působíte již řadu let.

Dají se srovnat vaše začátky s dnešní dobou?

Ten rozdíl je propastný. Když jsem v roce 1997 začínal, tak jsme vylepili pár letáků a nabídky se nám začaly postupně hrnout. Podepsali jsme první smlouvy o zprostředkování a nechali vytisknout za pár korun inzertáty v Annonci. Vzhledem k tomu, že nebyly rozšířeny mobilní telefony, tak nám zájemci volali na pevnou linku. Když jsme nebyli na příjmu, tak nechali vzkaz na záznamníku. Ráno jsme si je přečetli a vyrazili za obchodem. V nadsázce stačilo mít jen telefon, tužku, papír a počítač. Úsměvně dnes působí pořizování fotodokumentace na kinofilm.

S tím by asi dnes nešlo udělat „díru“ do světa...

Tak to máte pravdu. Je potřeba si uvědomit, že internet byl v plenkách. Mailovou adresu a webové stránky jsme měli až v roce 1999. Neexistovaly žádné informační systémy ani realitní servery. Pokud si dobře pamatují, tak byla jen zmiňovaná Annonce a časopis Realit.

Stejná situace panovala na trhu financování nemovitostí. Většina transakcí probíhala bez použití úvěru. První hypotéky se začaly víceméně realizovat kolem roku 2000.

Pojďme z minulosti do současnosti. Jaká je situace dnes?

Nechci se opakovat, ale jedná se především o tvrdou práci v ostré konkurenci. Vzhledem k tomu, že jsme začínali v roce 1997, tak máme značnou výhodu v podobě historie. Zájemci o naše služby se k nám velmi často vrací, anebo přicházejí na doporučení stávajících či minulých klientů. Díky naší inzerci nás oslovují i noví zájemci o naše služby, kteří nás třeba dlouhodobě sledují na internetu či v tištěných médiích.

Co by dnes měl prodávající od realitky očekávat za služby?

Jedním slovem téměř všechno. Profesionální fotografie, videoprohlídky, realizace samotných prohlídek, kompletní právní servis, předání nemovitosti a převod médií. Dá se říct, že klientům se snažíme maximálně obchod usnadnit a vše vyřídit za ně. Naposledy jsem třeba za prodávajícího řešil úhradu dluhů u exekutora a zrušení věcného břemene zároveň.

Co aktuálně klienti nejvíce poptávají?

Vedle klasického zprostředkování řešíme v současné době často výplatu části kupní ceny předem, anebo nemovitosti v exekuci. Podstatná část těchto případů má společného jmenovatele, a to že prodávající potřebuje určitou sumu peněz předem. Buď ji použije na rezervaci jiné nemovitosti, anebo na úhradu svých závazků.

Bavíme se o prodávajících, ale co kupujících?

Poptávka je aktuálně poměrně silná. Když je u zakázky správně nastavena cena, tak se vždy obchod realizuje. Kupující navíc v dnešní době ví, co chce, a obvykle má i vyřešeno financování. To samozřejmě situaci výrazně zjednodušuje.

Díky videoprohlídkám a fotodokumentaci i tuší, co od nemovitosti mohou očekávat.

OMEGA
REALITY

OMEGA REALITY, Na Poříčí 1918/11, 110 00 Praha 1
info@omega-reality.cz | +420 222 242 233 | www.omega-reality.cz | www.chciodmenu.cz

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

Nové centrum Prahy

Prodej bytů
zahájen



HYPOASISTENT oslavil 10 let prémiových hypotečních služeb

Značka HYPOASISTENT vznikla v roce 2010 jakožto prémiová značka v oboru hypotečního financování. Banky, klienti i developeři oceňují zejména odbornost a spolehlivost týmu, který má téměř 20 let zkušeností s financováním rezidenčních nemovitostí. HYPOASISTENT je dnes oceňovanou makléřskou společností, která se specializuje na hypotéky pro české i zahraniční klienty a na hypoteční služby pro klienty developerských projektů. HYPOASISTENT je členem Asociace hypotečních makléřů ČR a hrdým nositelem certifikátu „FÉR Hypotéka“. Na otázky odpovídají zakladatelé Dagmar Maradová a Pavel Bultas.

Čím jsou vaše služby na trhu jedinečné?

Dbáme na to, abychom byli developero-
vi i klientovi okamžitě k dispozici a ne-
ustále se posouváme dál. Komplexnost
znalostí z oblasti financí a práva dává
klientovi jistotu rychlého řešení. Uvě-
domujeme si, že dnešní doba je z velké
části právě o rychlosti a spolehlivosti
informací.

Mají vaši klienti lepší podmínky, než by získali v bance sami?

Ano, využíváme pro to jednoduchou
metodu. Jistotu nejlepších podmínek
hypotéky získáte srovnáním všech mož-
ných variant. Spolupracujeme proto
se 16 bankami a s nimi zajišťujeme pro
klienty speciální slevy na úrokových
sazbách a poplatcích. Například klient,
který kupuje od našeho developera, má



Jak se změnil trh developerských projektů za uplynulých 10 let?

Před deseti lety u nás probíhala hospo-
dářská krize a developeři si lámali hlavu
nad slabou poptávkou a pomalými pro-
deji. V té době přišel HYPOASISTENT
s podporou prodeje prostřednictvím
svých webových portálů Novostavby-
-Praha.cz a pomáhal developerům zvy-
šovat výtěžnost kontaktů zajištěním hy-
poték pro maximum kupujících. V dalších
letech přešla krize a trh se otočil. Poptáv-
ka po nemovitostech rostla. Rychle jsme
odpověděli na nové potřeby našich deve-
loperů a zajišťovali jim ceněné statistiky.

Od roku 2016 začalo přibývat regulací,
které výrazně změnilly celý realitní a hy-
poteční trh. Byly zrušeny 100% hypo-
téky a ČNB zpřísnila požadavky na výši
příjmů hypotečních klientů. HYPOASIS-
TENT od té doby pomáhá developerům
hledat nové cesty, aby každý hypoteční
klient dosáhl na své maximální možnosti
financování. Využíváme pro to nové pro-
dukty, zejména pro podnikatele a cizince.
Důležitá je dnes i rychlá komunikace
s prodejním týmem developera. Výhody
týmového přístupu oceňujeme i v sou-
časné obtížné koronavirové situaci.

takto zcela měřitelně výhodnější nabí-
dku, než kdyby kupoval jinou, například
starší nemovitost. Naši klienti se navíc
nemusí starat ani o odhad nemovitosti
a nezbytné „papírování“. Maximum vy-
řídí hypoteční specialista zcela samo-
statně. Ten je klientovi k dispozici i při
čerpání úvěru a na konci fixace úrokové
sazby, kdy pomůže s bankou dojednat
výhodné podmínky i pro další fixač-
ní období. Pro spokojenost klienta se
zkrátka „rozkrájíme“.

HYPOASISTENT s.r.o.

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

**Od 15 až
po TISÍCE m²**

**JEDINEČNÉ
KANCELÁŘE**

K PRONÁJMU

**PO CELÉ
PRAZE**



Poznejte absolutní lehkost bytí v Bytech u parku

Přemýšlíte o bydlení bez kompromisů nedaleko centra Prahy? Horní Žižkov pro vás bude to pravé. Dříve čtvrť pro nemajetné, dnes jedna z nejvyhledávanějších pražských adres. Kosmopolitní místo plné nekonečných možností pro rodiny s dětmi, mladé páry, seniory i vlky samotáře.

Elegantní projekt, který splývá s okolím

Projekt moderních bytů u parku se řadí mezi nejnovější projekty společnosti Metrostav Development a.s. Projekt tvoří **11 bytových domů**, které nabízí celkem **270 nových bytů a 2 ateliéry**. V katalogu naleznete útulné jednopokojové **garsonky** o velikosti 36 m², mezonetové byty o dispozici 4+kk a velikosti až 119 m² nebo prostorný 5+kk byt o velikosti přes 140 m².

Jednotlivé bytové domy jsou navrženy tak, aby příliš nevyčnívaly do výšky z původní zástavby a spíše daly vyniknout **lodžiím, balkónům, terasám a zahradám**. Maximální počet nadzemních pater je proto šest.

Samozřejmostí jsou také **podzemní garáže** včetně několika parkovacích míst s možnou přípravou pro elektromobily. Sportovní vybavení nebo třeba kočárek si budete moct uskladnit ve sklepních kójičkách či komorách.

První byty budou dokončeny v průběhu prvního čtvrtletí roku **2022** a předány novým majitelům ve druhé polovině roku 2022. Druhá část výstavby bude dokonče-

ná v první polovině roku 2022 a k nastěhování bude koncem téhož roku.

Kvalitní bydlení jako priorita číslo jedna

Pražské architektonické studio Architecture Interior Project, které je autorem celého projektu, se při tvorbě návrhu striktně drželo požadavků klientů. **Efektivní využití místa, otevřený prostor** a maximum denního světla. Nároky na design se promítají především do exteriéru budovy, interiéru dominuje účelnost a chytrost.

Druhý Montmartre

První zástavby začaly na Žižkově, tehdejší pražském předměstí, vznikat ve druhé polovině 19. století. Kopcovitý terén v okolí úpatí Vítkovského vrchu neumožňoval pravidelnou zástavbu, a tak vznikla čtvrť plná klikatých uliček, schodů a náměstí. Díky tomu si Žižkov brzy vysloužil přezdívku pražský Montmartre.

S příchodem budovatelského socialismu ustoupila část čtvrti betonovým panelákům a širokým ulicím. Po sametové revoluci byla tato radikální přestavba naštěstí zastavena a historický Žižkov s mnoha svými malebnými zákoutími se zachoval až do dneška.

Kousek od přírody

Věděli jste, že měl Žižkov při sčítání lidu v roce 1843 pouhých 83 stálých obyvatel? Dnes jich má 60 tisíc a jedná se o zcela

samostatnou lokalitu, která je **plně občansky vybavená**. V blízkém okolí projektu najdete lékařské ambulance, obchody, školy a školky, nákupní centra, dětská hřiště, lékárny, restaurace, kavárny i veterinární ambulance. Zapomenout nesmíme ani na překrásný **park Židovské pece**, který je ideální ke sportu nebo relaxaci.

Pokud jste zvyklí využívat městskou hromadnou dopravu, nemusíte mít strach. Na autobus to z domu budete mít jen pár minut a autobusem pak přesně **10 minut na metro**.

Kde se kultura lepí na paty

Do repertoárového **Kina Aero** zavítá dříve či později každý obyvatel Žižkova. Jedno z nejcharizmatičtějších městských kin je proslulé svou útulnou atmosférou i projektem Aero naslepo, kdy až do poslední chvíle nevíte, jaký film si pro vás dramaturgové kina připravili.

Neodmyslitelnou součástí Žižkova a jednou z hlavních dominant Prahy je Žižkovská televizní věž, nejvyšší pražská stavba od roku 1992. Od roku 2000 ji navíc zdobí deset gigantických lezoucích batolat, díky kterým se proslavila po celém světě.

Žižkov si prostě zamilujete. Je to přátelské prostředí, ve kterém se pořád něco děje. Prostředí, ve kterém není problém najít klid a prostor pro vlastní myšlenky. Zkrátka a dobře... **skvělá adresa pro skvělé lidi!**

HAGIBOR
REPUBLIC

Galantní

Bydlení pro každodenní hrdiny



hagibor.cz

by **CRESTYL**



K aktuální situaci na českém realitním trhu

Na otázky odpovídal pan Robert Hanzl, člen Asociační rady Asociace realitních kanceláří České republiky.

Vzhledem ke stávajícím a aktuálně dalším zpřísnujícím omezením hospodářství budeme svědky zániku mnoha firem, živnostníků a růstu nezaměstnanosti. Můžete prosím odhadnout, jak se tato situace v příštích měsících projeví na poptávce po bydlení, tedy po koupi i nájmu?

Už na jaře jsem tvrdil, že se situace nijak dramaticky měnit nebude. Řada odborníků v té době predikovala strmý pád cen nemovitostí a dramatický úbytek poptávky po nemovitostech. To se nestalo a již prakticky od června sledujeme opětovný růst trhu. Ano najdou se v segmentu residence i výjimky, například byty na Praze 1, nebo obecně nájemní bydlení. Zde je třeba říct, že ceny bytů v historickém centru Prahy nebyly nastaveny na lokální klientelu. Nyní se ceny přizpůsobily a investoři začína-

jí kupovat, protože ví, že za dva roky budou ceny zpátky. Nájemní bydlení je podobný případ. Výpadky sdíleného nájemného určeného pro turisty a úbytek zahraničních pracovníků se musel někde projevit.

Stejný vývoj předpokládám i v dalších měsících. Investičně atraktivní, tzn. menší byty a pozemky si budou ceny držet, nebo mírně růst. Zájem bude i o levnější rodinné domy na periferiích měst a samozřejmě i rekreační objekty.

Ještě malá poznámka k zániku firem a nezaměstnanosti. Jsem rád, že nám naše profese konečně vrací to, co jsme do ní roky vkládali. Nemáme prakticky žádná omezení, náš byznys funguje a dokonce snad ještě lépe, než kdy předtím. Je to velká odměna pro všechny,

kterí pracují kvalitně a posouvají realitní zprostředkování dopředu. Za to všem patří velký dík. Každý ví, že ne vždy to bylo jednoduché.

Zákon o realitním zprostředkování vznikl několik let. I když po několika měsících jeho účinnosti je trochu brzy na vyhodnocení, přesto v čem vidíte jeho přínos pro realitní zprostředkovatele i jejich klienty a které části zákona považujete za problémové a které by vyžadovaly změnu nebo doplnění?

Myslím, že ještě před jeho účinností si nikdo nedokázal uvědomit, zdali bude schválená verze v něčem přínosná. Po půl roce už můžeme pomalu hodnotit a upřímně, zatím vidím jen samá pozitiva. Nový zákon o realitním zprostředkování nám určitě činnost nezkomplikoval. Naopak, dal naší činnosti legitimitu. Jsme bráni jako profese a ne jako sebranka z oborů bez určení. To se ukázalo například při posledním omezení podnikání, kdy realitní zprostředkování bylo vyňato z provozoven, kterým bylo nařízeno zavřít. I přes některé výhrady, které jsem měl zejména ohledně pojištění (stále tvrdím, že pojištění makléřů, kteří pracují ve jménu realitní kanceláře, je zbytečné) a kvalifikace, kdy jsme prosazovali povinnou zkoušku pro všechny, se vše vydalo relativně dobrým směrem. Solidně se vyřešilo i téma úschov.

Do budoucna by zákon mohl řešit lépe rezervační smlouvy. Výklady jsou dost nejasné a při diskuzích s makléři napříč trhem vidím, že se s tím ne všichni dokázali popasovat. Zbytečně si přidělávají práci. No a co tvrdím již roky, do zákona bych rád dostal jasnou specifikaci a rozdělení realitních makléřů a realitních kanceláří.

Co dalšího – kromě již přijatého zákona o realitním zprostředkování – by podle Vás mohlo přispět ke kultivaci realitního trhu, tj. zlepšení kvality poskytovaných služeb ze strany realitních makléřů a tedy větší spokojenosti jejich klientů?

V první řadě by to chtělo shodu ze strany lídrů trhu nad základními tématy. Při přípravě realitního zákona se jasně ukázalo, že kdybychom byli jednotní, mohli jsme do zákona dostat mnohem více věcí. Za náš obor se nekomunikovalo jednotně a to se musí změnit. Jedinou variantu jak to dokázat, vidím v členství v nezávislé profesní organizaci. Bohužel ne všichni představitelé realitních kanceláří pochopili, že profesní sdružení není o konkurenci a prosazování svých

zájmů. Proto jsme v posledních letech viděli založení několika pseudo asociací nebo komor. Skoro to vypadá, že je třeba si ke každé realitce hned založit sdružení. V tomto je náš obor ještě dost nevyspělý a ještě to asi nějakou dobu potrvá. Možná až do další generace lídrů, kteří uvidí na prvním místě zájem profese a ne svoji vlastní ješitnost.

Jaký vývoj vidíte v oblasti pražských kancelářských prostor? V minulém roce klesla neobsazenost kancelářských prostor v Praze na 5,5 %. Ovlivní podle Vás obsazenost kancelářských prostor v Praze větší využívání tzv. homeoffice většími firmami?

Kancelářské a obchodní prostory jsou samozřejmě segment, který je zásadně postižen pandemií. V krátkodobém horizontu to trh ovlivní. Řada firem dnes šetří, redukuje prostory, kombinují práci s homeoffice. Tento trend je ale dle mého názoru neudržitelný. Půl rok, který v tomto novém „věku“ zažíváme jasně ukazuje, že z domova nebo online nelze pracovat navždy. Až covid skončí, lidé se vrátí do kolektivů a bude pokračovat růst byznysu a firem. Nelze zapomínat na to, že Praha je velmi atraktivní lokalita pro firmy, je zde stále přijatelné byd-

lení, jsme ve středu Evropy, máme kvalifikovanou pracovní sílu. Firmám bych poradil najít si pěkné kanceláře a ty si buď koupit nebo zamluvnit za aktuální ceny na příští roky.

V příštím roce oslaví Asociace realitních kanceláří České republiky 30. výročí založení. Co hodnotíte jako největší přínos Asociace od doby jejího vzniku? Co považujete v činnosti Asociace za největší priority pro nejbližší období?

V ARK jsem 4 roky, nyní jsem byl zvolen do druhého volebního období v asociáční radě. Za tu dobu jsem pochopil, že je zde obrovský potenciál pro ochranu zájmů profese. Za 30 let si ARK totiž vydobyla pozici na všech úrovních státní správy. Jakékoliv téma, týkající se našeho oboru, je zde tedy komunikováno a to je nesmírně důležité. Zmínit mohu právě realitní zákon, nebo třeba i jeho novely, které byly z důvodu omezení pandemií. I pro názory do médií je to ideální cesta. Novináři se na nás často obracejí.

Priority pro následující období vidím hlavně v dalším rozšíření členské základny. Je dobře, že tři ze čtyř největších sítí jsou členy ARK, ale stále je zde řada subjektů, které zatím nemají chuť přilo-

žit ruku k dílu. S tím totiž souvisí mnoho věcí. Lépe se pak prosazují zájmy oborů, na kterých je demokratická shoda. I vnímání realitní činnosti bude lepší, protože si špinavé prádlo budeme prát uvnitř a navenek budeme vypadat jednotně. Konkurenci si nyní nejsme sami navzájem. Nám konkurují samoprodeje, nedůvěra klientů, stále ještě špatná kvalita služeb a nefér reklamy bezrealitky. To pojďme společně posunout a pak si to rozdejme v tom, kdo je lepší. Na tom může každý jenom vydělat.

Vstoupil jsem do ARK z jednoho zásadního důvodu. Nechtěl jsem, aby někdo rozhodoval o nás, bez nás. Toto nabízím každému, pokud má někdo zájem o vstup do ARK, rád mu svoje důvody a obecně fungování asociace vysvětlím osobně.

Ptal se Jan Borůvka
generální sekretář ARK ČR



www.arkcr.cz



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!





Roztoky, Praha-západ

Prodam rodinný dům Roztoky, Praha-západ, klidné místo, rohový pozemek 879 m², 4+1, prostorný dům k rekonstrukci, užitná plocha 160 m², všechny inženýrské sítě, bus 15 min M Dejvická.

Třída G
☎ 703 652 424 **16 000 000 Kč**



Praha 10 - Strašnice

Kompletně zařízený byt 3+kk o obytné ploše 94 m² v 2.NP Residence Skalka (novostavba z r. 2015), nedaleko metra Skalka. V bytě moderní spotřebiče, podlahové vytápění, zabezpečení Jablotron.

Luxent s.r.o. ☎ 720 310 300 **Třída G**
🌐 www.luxent.cz/nabidka/N5368 **8 380 000 Kč**



Jihočeský kraj - Skřívšov

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 70 km od Prahy.

Luxent s.r.o. ☎ 773 769 769 **Třída G**
🌐 www.luxent.cz/nabidka/N5605 **5 950 000 Kč**



Praha 1 - Hradčany

Proňám kompletně zrekonstr. bytu 2+1 o užitné ploše 70 m² u Loretánského náměstí s výhledem na Loretu a Černínský palác. Klimatizovaný byt je ve 2. NP historického činžovního domu U Hodinářů.

Luxent s.r.o. ☎ 730 511 611 **Třída G**
🌐 www.luxent.cz/nabidka/N5596 **24 000 Kč/měs.**



Chytré bydlení @Nusle, Praha 4

Bytový komplex se soukromým vnitroblokem bude dokončen do konce roku 2020. Investiční byt č. 222, 1+kk, 2. NP, 34,6 m², balkon 8,3 m², sklep. Více info na www.byty-nusle.cz.

Trigema a.s. **Třída B**
☎ 773 746 660 **4 024 404 Kč**



Chytré bydlení @Nusle, Praha 4

Bytový komplex se soukromým vnitroblokem bude dokončen do konce roku 2020. Rodinný byt č. 352, 3+kk, 3. NP, 80,7 m², balkon 14,8 m², komora, sklep. Více info na www.byty-nusle.cz.

Trigema a.s. **Třída B**
☎ 773 746 660 **9 801 522 Kč**



Horní Malá Úpa - Pomezní 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. **Třída G**
☎ 734 256 400 **22 500 000 Kč**



Praha 6 - Dejvice

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

INSTINKT REALITY s.r.o. **Třída G**
☎ 734 256 400 **49 990 000 Kč**



Zásada, okr. Jablonec nad Nisou

Prodej penzionu 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. **Třída G**
☎ 734 256 400 **3 300 000 Kč**



Dolní Nerestce, okr. Písek

Prodej vesnické zemědělské usedlosti z 19. století umístěné na návsí malé vsičky. 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. **Třída G**
☎ 734 256 400 **5 990 000 Kč**



Praha 4 - Michle

Proňám reprezentativního obchod. prostoru/kanceláře, 214 m², který se nachází v 1.NP administr. budovy na Brumlovce. Prostor je vhodný pro využití jako sídlo společnosti či showroom.

INSTINKT REALITY s.r.o. **Třída G**
☎ 734 256 400 **300 Kč za m²/měsíc**



Malé Všelisy, okr. Mladá Boleslav

Zrekonstruovaný RD 3+1 (477 m²) se zahradou v klidné lokalitě plně zeleně. Nová koupelna, kuchyň, okna i podlahy, zateplení půdního prostoru. Vytápění tuhými palivými. Bydlení vhodné pro celou rodinu.

INSTINKT REALITY s.r.o. **Třída G**
☎ 734 256 400 **3 199 000 Kč**



Praha 10 - Kolovraty

Prodej bytu 1+kk (31,86 m²) v 2.NP, ul. Mladotova. Součástí je parkovací stání a sklep. Byt částečně zařízený nábytkem a spotřebiči, nový plyn. kotel. Žádána lokalita s výbornou dostupností do centra.

INSTINKT REALITY s.r.o. **Třída G**
☎ 734 256 400 **3 290 000 Kč**



Rudná, okr. Praha-západ

Řadový RD 4+kk (104 m²) s park. stáním na oploceném pozemku v klidné ul. Dvorská. Dům má dvě obytn. podlaží a půdu, je zateplen, měsíční náklady cca 3.000 Kč. Možno využít k bydlení či jako kancelář.

INSTINKT REALITY s.r.o. **Třída G**
☎ 605 993 268 **6 199 000 Kč**



Prodej kvalitní orné půdy v k. ú. Klamoš

Dva ucelené rovinaté bloky po 3,5 ha a 3 ha. Informace ve výhradním zastoupení majitele: JUDr. Jan Červenka, advokát, Kovářská 17/1169, Praha 9, e-mail: jancervenka@volny.cz.

JUDr. Jan Červenka
☎ 602 363 820 **Cena k jednání 45 Kč/m²**



Jindřichovice, okres Jihlava

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

OMEGA REALITY **Třída G**
☎ 724 349 770 **899 000 Kč**



Aleš Krejča

(nar. 1941 v Praze)

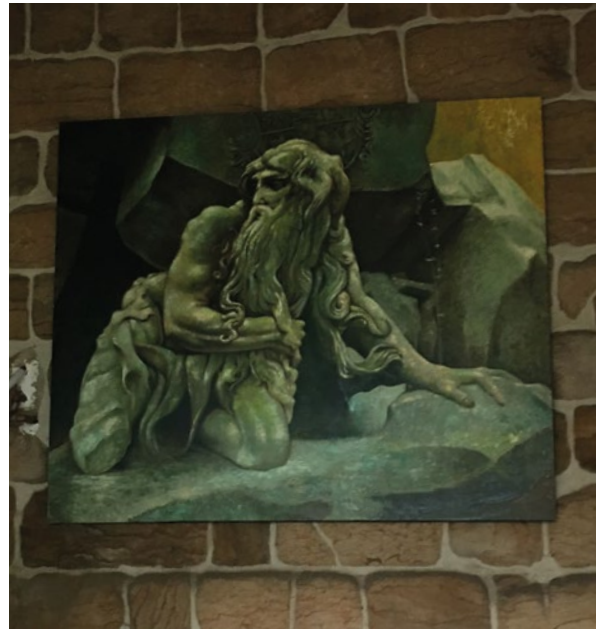
Počátky jeho studia se datují do 60. let min. století na Škole uměleckého průmyslu v oboru užité grafiky, ze které pokračoval na Vysokou školu uměleckoprůmyslovou pod vedení prof. F. Muziky.

V letech 1969 – 1971 byl ředitelem st. Zámku Kratochvíle. V roce 1980 vydával publikaci Technika grafického umění v nakladatelství ARTIA a později, v r.2010, ji pod názvem GRAFIKA vydalo nakladatelství Aventinum. Sedm let pracoval pro Reader's Digest Výběr v Praze jako výtvarný redaktor a jako knižní grafik pracoval v několika nakladatelstvích.

Obdržel mnoho cen a čestných uznání v soutěžích. Uspořádal několik desítek samostatných výstav stejně tak se zúčastnil řady výstav kolektivních. Jeho díla jsou zastoupena v mnoha veřejných a soukromých sbírkách u nás i v zahraničí.

*Výtvarná
scena*





Slovo imaginární není jen pouhé slovo. Skrývá se v něm umělcova fantazie, která byla odjakživa jeho přirozenou součástí. V jeho snech a představách je skrytá jakási vnitřní síla tvůrčího procesu, která ožívá ve formě výtvarného díla.

Krejčovy obrazy se nacházejí v krajně imaginárního žánru. Jejich prostor a hloubka nám dávají možnost nahlédnout do jeho vnitřního světa nevšedních vizí a sugestivních nálad. Originalita umělcovy tvorby se zrodila z touhy zůstat sám sebou a svobodně nacházet cestu pro své vyjádření.

Jeho obrazy nelze nikterak hodnotit. Lze je pouze vnímat a vidět svými očima. Aleš Krejča patří k umělcům, kteří se svým dílem navždy zapsali do dějin českého výtvarného umění ...



ROLROLS[®]

Bioklimatická pergola NEW

Perfektní regulace světla a tepla uvnitř pergoly

www.rolrols.cz | bezplatná linka 800 10 40 10

RENTA365
nájem každý měsíc, celý rok



A kdo je váš nájemník?

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 nepřetržité platby nájmu po celou dobu smlouvy	✓	✓	✓
Nepřetržitá platba nájmu i při neobsazeném bytě	✓	✓	✓
Platba nájmu předem na 3-12 měsíců	✓	✓	✓
Daňové příznání 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



NA PRAMENECH

rodinné domy Praha 9

PRODEJ 3. ETAPY ZAHÁJEN
K NASTĚHOVÁNÍ DO KONCE ROKU 2021

Funkčnost. Estetika.
Maximální komfort.

Rezidenční projekt Na Pramenech, který vyrůstá na pomezí Čakovic, Letňan a Ďáblic, nabízí elegantně pojaté rodinné domy navržené architektonickým ateliérem ADR. Kombinace čistých linií, vysokých standardů a chytře promyšlených dispozic dává vzniknout bydlení, které představuje nový rozměr života ve městě.

DOMYNAPRAMENECH.CZ

Developer:

bpd development

Exkluzivní prodejce:

svoboda&williams

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE