

ČASOPIS PLNÝ NEMOVITOSTÍ

Duben 2021 | vychází 29. 3. 2021

REAL ESTATE

PRAHA



NUSELSKÝ PIVOVAR

www.nuselsky-pivovar.com | více na str. 18-19

PENTA
REAL ESTATE



NUSELSKÝ PIVOVAR
REZIDENCE



OMEGA
REALITY

Výkup nemovitostí
Výplata zálohy

Kontaktujte nás pro nezávaznou nabídku.

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



HYPOASISTENT
hypotéka s jistotou

Srovnání hypoték

www.hypoasistent.cz

ROHAN CITY | DIAMANTY
KARLÍN



ROHAN CITY | RIVIÉRA
KARLÍN

Zelené centrum Prahy

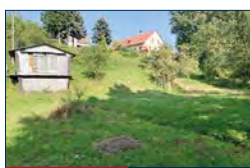
SEKYRAGROUP

> 800 30 40 50 > www.sekyragroup.cz

**Nové byty
v prodeji**

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 el.

499.000 Kč



EXKLUZIVNĚ 724 349 770

Šanov, okres Rakovník. Prodej samostatného RD před rekonstrukcí, pozemek 406 m². Půda vhodná k vestavbě. IS: voda, elektřina, kanalizace.

1.199.000 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.

1.890.000 Kč



EXKLUZIVNĚ 724 370 102

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

1.890.000 Kč



EXKLUZIVNĚ 724 349 770

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

1.899.000 Kč



EXKLUZIVNĚ 724 370 102

Žalovská ul., Praha 8 - Čimice. Prodej bytu 3+1/odt., družstevní vlastnictví, anuita 0,-Kč, přízemí, panel. Byt po celkové rekonstrukci.

4.949.000 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 a téměř mezi dveřmi avizoval, že bude prodávat dům nedaleko Prahy. Uplynulo několik měsíců a znovu jsme se 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 vlastník 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



Unikátní nejčtenější časopis s nabídkou realit REAL ESTATE PRAHA



Časopis přináší čtenářům komplexní nabídku na trhu nemovitostí. Každé vydání disponuje s 35 000 nákladem, který je dodáván do 500 distribučních míst. Periodicita je odpovídající potřebám realitního trhu. Má nulovou remitendu.

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.

Obchodník pro Prahu

Zajímá vás trh s nemovitostmi? Máte obchodní nadání a silnou orientaci na zákazníka? Jste samostatný a ovládáte počítač i internet? Přidejte se k nám!

Nabízíme dlouhodobou externí spolupráci ohodnocenou dle vašich výsledků. Praxe s prodejem inzerce do časopisů vítána.

Kontakt: info@realestatepraha.cz



HARMONOGRAM:

květen 3. 5. 2021
červen 31. 5. 2021

červenec 28. 6. 2021
srpen
září 6. 9. 2021

říjen 4. 10. 2021
listopad 1. 11. 2021
prosinec 29. 11. 2021

Vážení a milí čtenáři,

když jsem před měsícem psala úvodník do předchozího vydání Real Estate Praha, byla jsem optimistická a zmiňovala jsem, že by se věci mohly pomalu vracet k normálu. Ani by mě tehdy nenapadlo, že vše může být ještě horší!

I když jsem si snad tisíckrát slíbila, že se nebudu pouštět do hodnocení vládních opatření, tentokrát to zkrátka nevydržím. Snad mi to odpustíte. Některá opatření jsou totiž podle mě zkrátka nesmyslná. Kupříkladu zákaz pohybu mezi okresy. Vždyť jsme tak malá země, že je to pro mnoho lidí naprosto nezbytné! Také malé obchůdky a služby by mohly být otevřené, protože věřím, že každý majitel si dokáže ohlídat maximální počet zákazníků uvnitř i dodržování hygienických opatření. Ráda bych také viděla v nemocnicích dostatek adekvátně finančně ohodnoceného personálu, aby nám doktoři i sestřičky nebyli nuceni prchat za prací za hranice.

A tak bych mohla pokračovat dál. Vím, že kritizovat umí každý, trápí mě ale, že nevidím žádné světlo na konci tunelu. A v krocích vlády nevidím systém, který by nás opravdu z krize mohl vyvést.

Ale pojďme raději časopisu. Předně musím napsat, že do budoucna jsem nucena udělat drobnou změnu. Byť se dle údajů distribučního oddělení

časopisy rozebírají ze stojanů velmi dobře, přesto jsem se rozhodla harmonogram vydávání Real Estate Praha posunout o jeden týden dále. Snad se totiž časem situace zlepší a já budu moci v klidu jezdit do tiskárny, která je mimo Prahu, a to bez vysvětlování a bez různých potvrzení.

Ale k aktuálnímu vydání: jako vždy vás čekají novinky z oblasti hypoték, právních norem i developerských projektů. Náš redaktor se navíc trochu rozepsal o vile Tugendhat, jediné české památce moderní architektury zapsané na seznamu UNESCO. Věřím, že vás článek zaujme.

Tento úvodník píšu v době nouzového stavu a doufám, že až ho naleznete na stojánku, bude všem o něco lépe. V optimistických vyhlídkách teď ale budu raději trochu zdrženlivější.

Užijte si, pokud to jen půjde, krásné a sluncem zalité velikonoční svátky a opět Vám přeji hodně pozitivní energie, vzájemné lásky a porozumění.

Mgr. Marcela Strohmaierová
vydavatel



8 Jak doložit příjmy z podnikání na hypotéku?



10 Novinky a zajímavosti z nové výstavby



16 Smluvní pokuta v nájemní smlouvě

AK Bultas, Kvítková, Karet a partneři
Dům realit
Harfa s.r.o.
HYPOASISTENT s.r.o.
Informační centrum ARK, spol. s r.o.
INSTINKT REALITY, s.r.o.
LUXENT s.r.o.
Metrostav Development a.s.
NEJ OZON s.r.o.
OMEGA ESTATE s.r.o.
Penta Real Estate
REDOT, s.r.o.
SATPO management s.r.o.
Sekyra Group, a.s.
Trigema a.s.
VP INVEST s.r.o.

Developerské projekty

Bydlení Bráník
Byty u parku Na Vackově
Nové Lauby
Nuselský pivovar
Park Wolkerova
Rezidence Harfistka
Rezidence Pod Rybníčkem
Rohan City
Smíchov City



REZIDENCE

POD RYBNÍČKEM

PRAHA 6 - SUCHDOL



**Bydlete ve městě – obklopeni přírodou.
V malebné části pražského Suchdola roste Váš nový domov.**

Elegantní komorní projekt Rezidence Pod Rybníčkem zahrnuje 8 bytových jednotek s balkony, terasami a předzahrádkami, sklepy a parkováním.

www.rezidencesuchdol.cz

Luxent | Exclusive Properties

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





Kostelec nad Černými lesy

www.bydenikostelec.cz

Exkluzivní projekt Rezidence Nad Černými lesy nabízí celkem 32 bytů s dispozicemi 1+kk až 4+kk a o UP od 34 m² po 90 m² doplněné balkony, terasami či předzahrádkami.

770 181 181

od 2 362 071 Kč



Praha 5 – Smíchov

www.viladumdevin.cz

Poslední, střešní byt v novém projektu Viladům Děvín. Byt 4+kk, 215 m², s panoramatickým výhledem a slunnou terasou. V sousedství jsou zelená údolí. Klienta uspokojí smarhome systém Loxonnboparkování v 1.PP, kde jsou zděné sklepy a dobíjení pro elektromobily.

734 445 445

32 950 000 Kč



Praha 4 – Hodkovičky

www.luxent.cz/nabidka/N4667

Stavební pozemek o celkové ploše 1.764 m² se nachází v klidné ulici Na Lysinách, Praha 4, mezi stávající zástavbou. Všechna občanská vybavenost v dosahu, zastávka MHD 100 m, škola i školka. Kompletní inženýrské sítě u pozemku.

720 310 300

Informace v RK



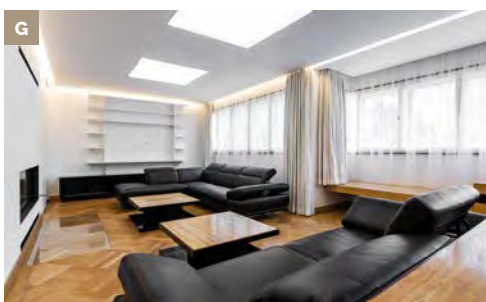
Předboj, Praha-východ

www.luxent.cz/nabidka/N5729

Exkluzivní rodinný bungalov 4+kk s UP 308 m² se nachází v obci Předboj 16 km od centra Prahy. Velkorysá dispozice, vysoké standardy, atypický půdorys a masivní prosklení s propojením zahrady s terasou. Zahrada má celkem 1 550 m².

770 181 181

23 900 000 Kč



Praha 4 – Podolí

www.luxent.cz/nabidka/N5246

Reprezentativní vila 6+1 s UP 554 m² postavená ve stylu puristického funkcionalismu se nachází na rozhraní Kavčích hor a Podolí. V nejnižším patře vily jsou wellnessprostory s bazénem, saunou a vinotékou. Vila má celkem 3 podlaží a pozemek o velikosti 1 770 m².

773 769 769

Informace v RK



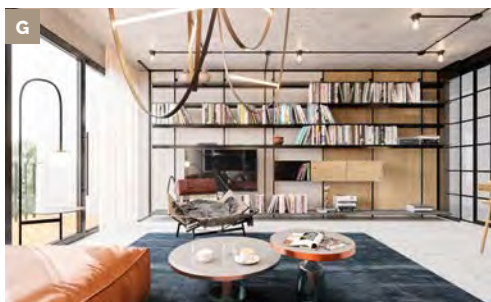
Praha 9 – Libeň

www.luxent.cz/nabidka/N5730

Zařízený byt 2+kk v novostavbě Sedmíkráska, s UP 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

Garden Lofts

Připravujeme prodej 22 originálních bytů 1+kk až 4+kk v projektu Garden Lofts. Byty budou v loftovém stylu s balkony a terasami, podzemním parkováním a vlastními zahradami. Architektura je inspirována industriálními stavbami typickými pro tuto městskou část.

773 769 769

Informace v RK



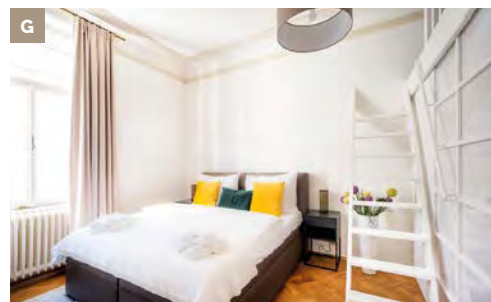
Praha 5 – Smíchov

www.luxent.cz/nabidka/N5879

Prodej prosvětleného bytu 2+1 o UP 52 m² ve vilové čtvrti Na Hřebenkách. Nemovitost určená k rekonstrukci je ve 2. patře zrekonstruovaného činžovního domu. Kompletně zařízený byt včetně ložnice, obývacího pokoje, kuchyně a koupelny s toaletou.

720 310 300

6 990 000 Kč



Praha 1 – Josefov

www.luxent.cz/nabidka/N5398

Pronájem bytu 4+kk s UP 100 m² na lukrativní adrese v ulici Pařížská. Dle ÚP je určený pro bydlení v rodinném domě. Slunné místo v blízkosti lesa s výhledem na Voděradské Bučiny. Kompletní zařizování.

730 511 611

30 000 Kč/měs.



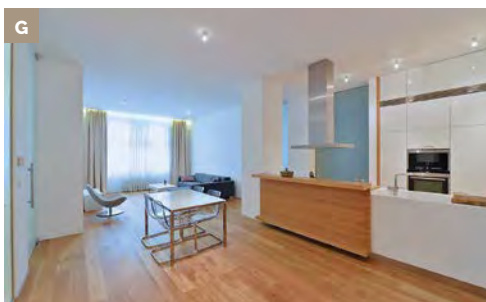
Praha 5 – Smíchov

www.luxent.cz/nabidka/N4388

Pronájem luxusního bytu 4+kk s terasou ve 4. patře v rezidenci Park Nikolajka. Klimatizovaný byt nabízí 112 m² UP. Součástí nájmu jsou 2 parkovací místa v suterénu domu a sklep o velikosti 4 m². Mnoho úložných prostor a moderní spotřebiče. Volné od 1. 6. 2021.

730 511 611

35 000 Kč/měs.



Praha 3 – Vinohrady

www.luxent.cz/nabidka/N5870

Pronájem prostorného 3+kk bytu s balkonem o celkové UP 114 m² v atraktivní části pražských Vinohrad. Nemovitost je ve 2. patře zrekonstruovaného činžovního domu. Kompletně zařízený byt včetně moderních spotřebičů. Lze pronajmout garážové místo v zakládaci.

730 511 611

45 000 Kč/měs.



Jevany – Praha-východ

www.luxent.cz/nabidka/N5865

Prodej stavebního pozemku o celkové výměře 1 506 m² v obci Jevany. Dle ÚP je určený pro bydlení v rodinném domě. Slunné místo v blízkosti lesa s výhledem na Voděradské Bučiny. Kompletní zařizování.

730 511 611

9 787 500 Kč

JAK DOLOŽIT PŘÍJMY Z PODNIKÁNÍ NA HYPOTÉKU?

„Každá banka počítá příjem podle své metodiky a rozdílly jsou obrovské, zejména pokud se jedná o příjem z podnikání,“ říká ředitel společnosti HYPOASISTENT Pavel Bultas a dodává, „v poslední době hraje podstatnou roli i akceptovatelnost příjmů. Problém může nastat u podnikatelů pracujících v odvětvích, která byla zasažena omezeními v souvislosti s koronavirovou krizí.“

Banky akceptují různé typy příjmů z podnikání, ale zdaleka ne všechny a v celé výši. Se kterými příjmy tedy můžeme počítat a se kterými nikoliv?

Příjem z podnikání na základě živnostenského listu

Tento druh příjmu bývá u podnikatelů nejčastější. Je zapotřebí obvykle doložit daňové přiznání za poslední dva roky. Daňové přiznání za předchozí rok banky obvykle vyžadují až od dubna, je zde ale několik výjimek. Pokud podnikatel začal podnikat teprve nedávno, minimálně jedno daňové přiznání již musí být podané a podnikatel musel alespoň předepsanou dobu. Výjimkou může být to, že podnikatel přešel v rámci stejné firmy ze zaměstnání na živnost. Náplň práce a odesílatel peněz se v tomto případě nesměl změnit, jinak výjimku těžko dostaneme.

V případě tohoto příjmu z podnikání si lze jen těžko příjem potřebný pro hypotéku spočítat doma. Každá banka totiž počítá akceptovatelný příjem jinak.

Příjem podnikatele platícího paušální daň

Novinkou v letošním roce je paušální daň pro podnikatele. Pokud jste se k ní již přihlásili, v roce 2021 se pro vás nic nemění. Až do jara příštího roku totiž banka bude počítat váš příjem podle daňových přiznání z loňska. Otázka, jak získat hypotéku napřesrok, však prozatím zůstává nezodpovězená. Banky ještě nepřipravily postup, jak budou příjem v případě paušální daně počítat. Nejpravděpodobněji bude potřeba doložit výpisy z podnikatelského účtu, kterými bude příjem doložen. Ne všechny banky budou ochotné tento typ příjmu akceptovat.



Hypotéky bez prokazování příjmů už několik let neexistují.

Před schválením každé hypotéky musí banky pečlivě prověřit dostatečnost příjmů. To platí i u podnikatelů, kteří sice nemají pravidelný plat, ale existuje hned několik způsobů, jak mohou doložit příjem z podnikání.

Příjem z vlastní společnosti

Banky berou v úvahu více variant příjmu: výplatu mzdy z vlastní společnosti, odměnu vyplácenou jednatelem, reálně rozdělený a vyplácený zisk, nerozdělený zisk zůstávající ve společnosti, ale existují i další varianty. 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, který spočítá možné varianty v různých bankách,“ říká Pavel Bultas ze společnosti HYPOASISTENT. Nejjednodušší je, pokud si podnikatel pravidelně rozděluje a vyplácí ze společnosti zisk. Častější ale bývá případ, kdy si podnikatel zisk nevyplácí a nechává jej ve společnosti nerozdělený. Takový příjem umí akceptovat jen několik málo bank.

Příjem z AirBnB není jako příjem z pronájmu

Příjem z krátkodobého pronájmu banky obvykle považují za příjem z podnikání a jako takový je potřeba danit a prokazovat při žádosti o hypotéku. Naopak u příjmu z dlouhodobého pronájmu banky takový příjem uznávají v určité procentuální výši a dokládá se nájemní smlouvou a daňovým přiznáním. Pokud příjem z pronájmu začal čerstvě, a tedy jste nepodávali daňové přiznání, lze příjem 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 podnikání a pronájmu ze zahraničí

Jen některé banky dokážou akceptovat příjem z podnikání v zahraničí a bývá krácen určitým procentem kvůli kurzovému riziku. Příjem z dividend a zisku ze zahraničí banky neakceptují vůbec, stejně tak jako příjem z pronájmu ze zahraničí.



Umění bydlet a žít

— BYTYUPARKU.NAVACKOVE.CZ —

INFOLINKA: 800 26 60 60

REALITY@METROSTAVDEVELOPMENT.CZ

Novinky a zajímavosti

Letošní předjaří přineslo Česku nejen další přiškrčení života kvůli pandemii nového typu koronaviru, ale také spoustu novinek a zajímavostí na realitním trhu. Co zaujalo redakci Real Estate Praha tentokrát? Třeba zahájení obřího projektu Penty v okolí Masarykova nádraží v Praze, zajímavý finanční koncept nového projektu v centru Ostravy, chytré zrcadlo v domě od Finepu nebo vůbec první vesmírný hotel, který prý bude vítat hosty už za šest let ...

PENTA MĚNÍ OKOLÍ MASARYKOVA NÁDRAŽÍ



Budovy, které právě Penta začíná stavět, jsou z dílny architektonického ateliéru Zaha Hadid Architects.

Začínáme! Penta ohlásila zahájení stavby dvou budov u Masarykova nádraží v Praze. Projekt spočítá zhruba 2,5 miliardy korun, dalších 200 milionů pak rekonstrukce Masarykova nádraží samotného. „Začínáme se zakládáním dvou budov navržených architektkou Zahou Hadidovou. Jindy by stavba trvala nejdéle 18 měsíců, v tomto projektu to bude výrazně přes dva roky. Budovy mají složitou nosnou konstrukci, tvarově velmi komplikované je i jejich opláštění,“ uvedl výkonný ředitel Penta Real Estate Petr Palička.



V projektu je počítáno také s velkým množstvím zeleně, s místy pro setkávání a relax.

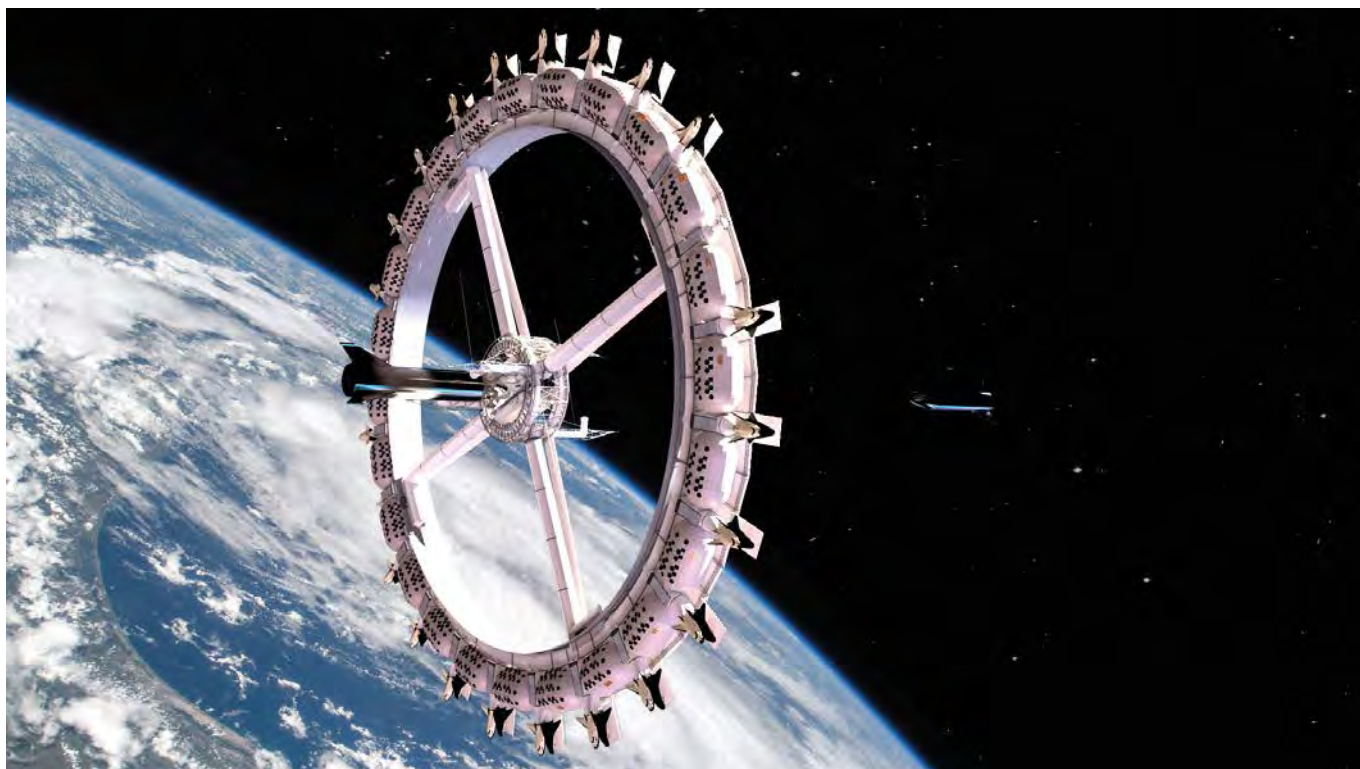
Projekt revitalizace pozemků v okolí Masarykova nádraží je nicméně obsáhlejší a v následujících letech do něj Penta hodlá v několika etapách investovat až 10 miliard korun. Slibuje, že díky jejímu projektu by se oblast v okolí Masarykova nádraží měla stát nejenom důležitým pražským dopravním uzlem s napojením na letiště, ale především místem setkávání, kterým nebudou lidé pouze procházet, ale kvalitně zde trávit svůj čas a setkávat se kvůli práci i zábavě.

• Foto: Penta



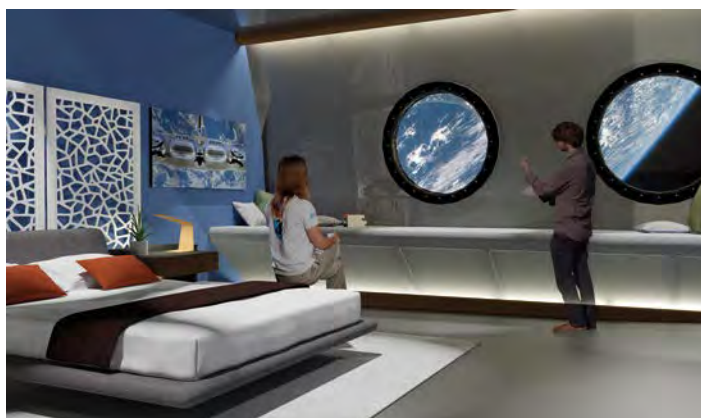
Okolí Masarykova nádraží se má zcela zásadním způsobem změnit.

PRVNÍ VESMÍRNÝ HOTEL: UŽ ZA 6 LET?



Stanice se bude otáčet a vyrábět si umělou gravitaci.

Když před dvěma lety kalifornská společnost Gateway Foundation ukázala plány na hotel ve stylu zaoceánských výletních parníků, který měl plout vesmírem, kdekdo si ťukal na čelo. Teď nicméně stavební společnost Orbital Assembly Corporation, provozovaná bývalým pilotem Johnem Blincowem, oznámila, že první vesmírný hotel bude plně funkční do roku 2027.



Luxusní pokoje budou nabízet opravdu jedinečný výhled.



Vesmírný hotel jménem Voyager má být složená z celkem 24 modulů a nabízet komfort pozemských hotelů, ale s nadpozemským výhledem.

Hotel chce nabízet luxusní ubytování, ale v unikátním vesmírném prostředí. V restauraci tam máte dostat třeba speciality pro astronauty, díky stavu bez tíže se vyřádíte třeba v tělocvičně, protože pochopitelně doskočíte výš, unesete víc a tak dále. Konstrukteři plánují vyrábět umělou gravitaci tak, že se stanice bude otáčet a tlačit vše, co je v ní, k obvodu – kde bude gravitace nejvyšší.

Cena ubytování nebyla ještě zveřejněna. Ani to, zda letenka bude její součástí.

• Foto: Orbital Assembly Corporation

NOVÉ LAUBY ČÁSTEČNĚ ODKOUPÍ OSTRAVA



Lokalita se nachází v městské památkové zóně a dříve byla zastavěna blokovou zástavbou.

V dubnu se má v Ostravě začít stavět rezidentní objekt Nové Lauby. Kromě toho, že zásadním způsobem změní samotné centrum města, je na něm zajímavé i to, že ho vybuduje soukromý investor, aby si následně město, které mu prodalo pozemek i projekt, odkoupilo část bytů a parkovacích stání.

V architektonicky velmi zajímavé novostavbě se zatravněnou střechou vznikne 85 bytových jednotek o velikosti 1+kk až 4+kk. Vnitřní prostory bloku oživí ozeleněné atrium. Pod zemí bude celkem 173 parkovacích míst.

• Foto: Projekt Nové Lauby



Zatravněná střecha v centru Ostravy bude oživením. Kromě praktické stránky půjde i o velmi vizuálně zajímavou záležitost.



Vnitřní prostory oživí ozeleněné atrium, které bude sloužit jako místo setkávání.

CHYTRÉ ZRCADLO PRO MODERNÍ BYDLENÍ



Developeři se snaží do novostaveb přinášet stále novější chytré technologie. Důkazem budiž interaktivní zrcadlo v rezidenčním domě na pražském Barrandově. To obyvatele domu nejen přivítá a nabídne mu důležité kontakty, ale také ho informuje o aktuálním počasí či o odjezdech spojů z nedaleké zastávky MHD.



Chytré zrcadlo nabízí mimo jiné informace o aktuálním počasí nebo odjezdu spojů MHD. Pokud je obrazovka vypnutá, jedná se na první pohled o obyčejné zrcadlo.



„Ve vstupní hale barrandovského domu je instalována digitální obrazovka LG, jež pracuje s technologií SoC (systém na čipu) a bez použití počítače umožňuje přímé nainstalování softwaru pro zobrazení široké škály digitálních médií. Tento displej je elegantně překryt speciálním sklem Mirror Glass, které při vypnuté obrazovce může sloužit jako zcela běžné zrcadlo,“ říká Michal Černý ze společnosti Audiopro, která zrcadlo do domu rezidenčního projektu Kaskády Barrandov od Finepu dodala a instalovala.

• Foto: Audiopro

Jednou větou

Počet bytů ke krátkodobému nájmu, zejména typu Airbnb, na pražském trhu od března do konce loňského roku klesl o 45 procent.

Vedení Prahy 5 souhlasí s jižní částí nové čtvrti Smíchov City, kterou na brownfieldu bývalého nákladového nádraží na Smíchově staví developerská společnost Sekyra Group.

Developerská skupina CTP Group, která se specializuje na stavbu průmyslových a logistických nemovitostí, vstupuje na burzu cenných papírů v Amsterdamu.

Neratovice na Mělnicku koupily za 48 milionů pozemky od Alexandra Lobkowicze, vytvoří na nich stavební parcely.

Objem reálních investic v Česku loni meziročně klesl o 11 procent na 70,7 miliardy Kč.

Developerská společnost Contera začala v Ostravě–Hrušově stavět logistický areál Contera Park Ostrava D1 za dvě miliardy.

V pražské Libni proběhla demolice známé restaurace Na Vlachovce, na jejím místě vyroste bytový dům



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 přehráli a vyrazili za obchodem. V nadsázce stačilo mít jen telefon, tužku, papír a počítáč. 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 pamatuji, 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.



NÁKUP MOŽNÝ TAKÉ ON-LINE

Nové bydlení chytře...

Bydlení Bráňák bude rezidenční komplex naproti Branickému náměstí, ve kterém vyrůstá 137 nových bytů a 15 rodinných domů.

www.bydleni-branik.cz



PRAHA 6, BŘEVNOV

Pronájem luxusních bytů vybavených spotřebiči, 31-103 m² o dispozicích 1+kk – 3+kk ve zcela novém bytovém domě v jedné z nejoblíbenějších pražských čtvrtí – Břevnově. Devizou této čerstvě zkolaudované novostavby je nadstandardní bydlení na dosah centra velkoměsta, nedaleko parků a sportovišť. Nabídka přímo od majitele domu nabízí možnost parkování v tomto v objektu.

☎ 739 222 222

od 11 500 Kč/měsíc + poplatky



PRAHA 4, BRANÍK

Nabízíme k prodeji světlý zrekonstruovaný byt 35 m² v 1. patře bytového domu na skvělé adrese, na krásném a klidném místě s výbornou dostupností do centra a blízko přírodní památky Branických skal. Veškerá občanská vybavenost i MHD v dosahu. Bytu dominuje obytný prostor, ze kterého se vchází na prostornou terasu o výměře 37 m². Vhodné například pro pár, který ocení klidnou lokalitu.

☎ 739 222 222

4 350 000 Kč



BERNARTICE, OKRES PÍSEK

Vesnické zděné stavení se stodolou na prostorné parcele v centru malebné obce Bojenice u Bernartic. Dům s dispozicí 3+1 se nachází v centru obce v těsném sousedství rybníka. Nemovitost je napojena na kanalizaci a disponuje vlastní studnou. Veškeré služby (úřad, škola, kavárna, pošta, hospoda) nabízí obec Bernartice cca 1 km vzdálená.

☎ 739 222 222

1 250 000 Kč



KARLOVY VARY, BŘEZOVÁ

Polyfunkční prostorný činžovní dům, 750 m², 4 km od Grandhotelu Pupp v krásné krajině říčky Teplé s pozemkem 1400 m². V přízemí domu se nachází autoservis a sklad, v prvním patře volný nebytový prostor. Podkroví domu je kompletně připraveno na vestavbu až 4 bytů. Jedinečná možnost bydlení v kombinaci s podnikáním nebo jako investiční příležitost.

☎ 739 222 222

8 500 000 Kč



KARLOVY VARY, CENTRUM

Prodej zrekonstruovaného secesního činžovního domu z konce 19-tého století o užitné ploše cca 1200 m², s pozemkem o výměře 373 m², s širokými možnostmi využití na jednom z nejfrekventovanějších míst samotného centra Karlových Varů. Toto strategické místo skýtá jistotu stabilní a perspektivní investice.

☎ 739 222 222

35 000 000 Kč



ŠEMNICE, KARLOVY VARY

Udržovaná podsklepená chata na pozemku 966 m², s kouzelným výhledem do okolní krajiny je vzdálená 15 minut od K. Varů. Objekt je napojen na místní vodovodní řád, má kamna na tuhá paliva, v chatě WC, odpad řešen jímkou. Na udržované zahradě jsou dva skleníky a řada ovocných stromů včetně malého jezírka. Na pozemku je 30m hluboký vrt, garáž a sklípek.

☎ 739 222 222

1 500 000 Kč

*Vlastníte nemovitost,
kterou byste chtěli
pronajmout, ale obáváte
se, že vám nájemce nebude
platit nájemné, případně,
že nebude dodržovat
jiné v nájemní smlouvě
sjednané povinnosti?
Jedním institutem,
který vám může pomoci
v rozhodování, je ujednání
o smluvní pokutě.*



SMLOUVNÍ POKUTA V NÁJEMNÍ SMLOUVĚ

Není tomu ještě ani rok, co sjednaná smluvní pokuta v nájemní smlouvě patřila mezi zakázaná ujednání, ke kterým, se dle litery zákona, podobně jako u zákazu chovu domácích mazlíčků či kouření v předmětu nájmu, nepřihlíželo (tj. hledělo se na ně, jako by ve smlouvě sjednána vůbec nebyla).

Mnoho osob ovšem ani do dnešního dne netuší, že ke změně tohoto zásadního ustanovení došlo. Ke změně došlo 1. 7. 2020, kdy nabyla účinnosti novela zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“), kdy v ustanovení § 2254 je nyní výslovně uvedeno, že „**(...) zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu nebo ujednají-li si pro případ porušení těchto povinností smluvní pokutu (...)**“

Zmiňovaná novela občanského zákoníku tedy pronajímatelům umožnila sjednat si s nájemci smluvní pokutu, nicméně v jejím sjednávání neposkytla smluvním stranám absolutní volnost, ale naopak při stanovení její výše vytvořila jasné hranice. Pronajímatel obecně nesmí ukládat nájemci povinnosti, které jsou vzhledem k okolnostem nepřiměřené. Výši ujednané smluvní pokuty pak zákonodárce omezil konkrétně tím, že právo na zaplacení smluvní pokuty nemůže v souhrnu s peněžitou jistotou přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného. Institut smluvní pokuty je tedy provázán s dalším institutem, kterým lze zajistit dodržování povinností nájemce, jímž je peněžitá jistota. Byť se tyto instituty navzájem ovlivňují a lze je kombinovat, jsou zásadně rozdílné a nelze je spolu zaměňovat.



Peněžitá jistota neboli kauce slouží pronajímateli jako garance, že v případě, kdy pronajímateli vznikne škoda způsobená tím, že nájemce řádně a včas nezaplatí nájemné či nesplní jiné povinnosti, bude pronajímateli nahrazena vzniklá škoda právě z této jistoty, kterou nájemce za tímto účelem dříve (obvykle při podpisu nájemní smlouvy) složil. Jistota má tedy zajišťovací funkci.

Smluvní pokuta má na druhou stranu funkci zejména sankční. Podstatou smluvní pokuty je vznik nároku pronajímatele na její zaplacení, pokud nájemce poruší svoji povinnost vyplývající mu ze smlouvy. V tomto případě není rozhodující, jestli pronajímateli vznikla v důsledku porušení povinností nájemce nějaká škoda.

Na které povinnosti nájemce lze tedy smluvní pokutu sjednat? První nejběžnější povinností, která bývá zajišťována smluvní pokutou, je povinnost nájemce řádně a včas platit nájemné. V případě, že nájemce řádně a včas nezaplatí pronajímateli nájemné, vzniká pronajímateli právo na zaplacení sjednané smluvní pokuty. Dále lze smluvní pokutou sankcionovat porušení povinností nájemce užívat byt či dům

v souladu s nájemní smlouvou, povinnosti dodržovat pořádek a pravidla obvyklá pro chování v domě běžně stanovená domovním řádem a povinnosti dodržování nočního klidu apod.

Mgr. **Lucie Zavřelová**
JUDr. **Ondřej Bultas**
Advokátní kancelář
Bultas, Kvítková, Kareta a partneři
www.bklp.cz





Prodáno
více než 50 %
jednotek



Dokončení
výstavby
1/2022

Nové trendy bydlení
pro každého

OBJEVTE GENIA LOCI PRAŽSKÝCH VYSOČAN

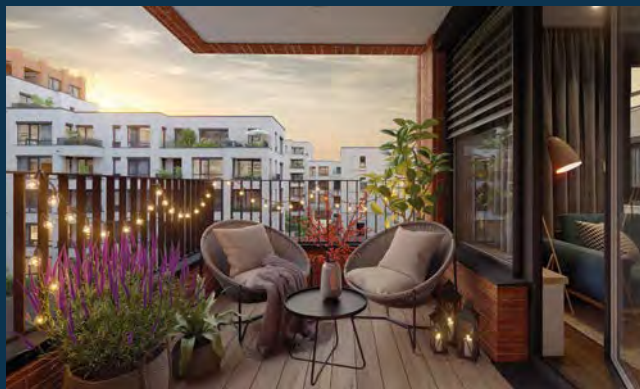




NUSELSKÝ PIVOVAR REZIDENCE



MŮJ BYT, MOJE NUSLE



Originální prostor pro bydlení, práci, služby a relax vzniká na místě historického Nuselského pivovaru jeho citlivou rekonstrukcí a výstavbou nové rezidenční části. Perspektivní lokalita na úpatí Vinohrad spolu s výhodou rychlého spojení s centrem Prahy jsou potenciálem tohoto místa.

Náročným požadavkům současného stylu života zcela vyhovuje prvotřídní nabídka bytů vhodných jak pro vlastní bydlení, tak jako investiční příležitost. Zárukou kvality je úspěšný a silný developer projektu. Termín dokončení prvních bytů je v roce 2023.



JAKÁ JE SOUČASNÁ SITUACE NA TRHU?

Rozhovor s generálním sekretářem

Asociace realitních kanceláří České republiky

Ing. arch. Janem Borůvkou

1 Ceny za bydlení stoupají i navzdory koronavirové krizi. Dá se tento trend očekávat, přestože někteří analytici koncem roku 2020 odhadovali, že cena alespoň přechodně poklesne?

Ano, i podle analýz Asociace realitních kanceláří České republiky, průměrné ceny nemovitostí v loňském roce plynule stoupaly a tento trend se zatím nezastavil. Je to patrné jak z naší cenové mapy, tak i z ostatních dostupných zdrojů. Stále evidujeme převis poptávky nad nabídkou. Má to řadu důvodů. Jedním z nich může být potřeba bezpečného uložení peněz. To ve většině regionů vytváří situaci, kdy ceny nemovitostí neklesají. Přes neustále rostoucí ceny vidí většina Čechů investici do vlastního bydlení, chat, chalup a pozemků jako nejjistější, v současné nejisté době. Růstu cen napomohly také rekordně nízké úrokové sazby hypoték, ale trendu přispěla i zrušená daň z nabytí nemovitostí. Investovat do nákupu nemovitých věcí lze vždy doporučit. Jde bezpečně uložené peníze. Jedná-li se o vlastní bydlení, pak je taková investice ideální.

2 Jak se bude vyvíjet cena za bydlení v nejbližších měsících? Vyplatí se nákup nemovitosti co nejdříve?

Pokud máte nějaké finanční rezervy, pak bych nákup vlastního bydlení neodkládal. Pořád se jedná o bezpečnou investici. A stále je možné využít velice výhodné hypoteční úvěry. O nákupu tzv. „investiční“ nemovitosti to platí zrovna tak. Řada našich klientů dnes neřeší pouze nákup pro zajištění vlastního bydlení, ale přemýšlí také tak říkajíc na zadní kolečka. Peníze uložené do koupě nemovitého majetku jsou sice dlouhodobou investicí, ale zároveň sázkou na jistotu. Tak to řada z nich vidí. Ale pozor! Dnes více než dříve platí, že nemovitost není běžným spotřebním zbožím. Je nutné pečlivě vyhodnotit, zda nabídková cena již není za hranicí ceny obvyklé. Proto vždy doporučuji konzultovat cenu se zkušeným realitním makléřem. Neodborný odhad ceny kupované nemovitosti bývá často špatnou cestou.

3 Jak ovlivňují cenu bytů developéři? Co vše do ceny za bydlení vstupuje?

Náš trh má problém v tom, že je stále málo nové výstavby. Pokud developer nabízí své byty v zajímavé lokaci, pak prodává snadno a také snadno udržuje trend vysokých cen. Cenu nemovitostí vždy a všude ovlivňuje lokalita. Dobře zvolená lokalita je prostě klíčem úspěchu. A to platí i v dnešní době „kovidové“. Věřím, že pandemie zde nebude navždy a nemovitost zakoupená v kvalitní lokalitě se bude snáze zhodnocovat.

Přesto, dříve než se rozhodneme pro koupi, je dobré zvážit, zda jít do koupě nového, často na zelené louce stavěného projektu, bez dostatečné infrastruktury nebo raději vsadit na koupi stávající nemovitosti, kde již předem víme, na čem jsme. Známe nejen okolí, dopravní zatížení, ale také skladbu obyvatel apod.

4 O jaké byty je největší zájem – velikost, lokalita?

Velikost bytu souvisí zejména s dostupností peněz budoucího kupujícího, resp. žadatele o úvěr. Zkušenost mi říká, že většina by ráda větší byt, než který si může fakticky dovolit. A tak je zájem ovlivněn zejména možnostmi financování vlastních představ. Banky si pečlivě ověřují schopnost klientů splácet. Nechtějí zbytečně riskovat. Proto se také menší byty prodávají snáze, i když cena takových bytů za m² je vyšší než ceny bytů velkých.

5 Ještě jsme nezmínili prodej chat a chalup

V kategorii nemovitostí vhodných pro rekreaci jsme celorepublikově zaznamenali největší rozruch. Dříve neprodejně objekty se daří prodávat draž, než by nás vůbec napadlo. Vypadá to, že národ chatařů a chalupářů se probral ze spaní. A tak mi avizují kolegové ze všech koutů naší vlasti, že mají „vyprodáno“. Samozřejmě obrazně. Prostě je poptávka taková, že často ani prodávanou nemovitost nedávají do inzerce, protože už mají ve svých databázích kupce.

6 Jak tedy hodnotí situaci realitní makléři? Daří se jim v současné situaci?

Pro realitní kanceláře je to specifická situace. Dobře se prodává, ale protože lidé drží nemovitosti, je méně příležitostí k obchodům.

Nábor kvalitních nemovitostí do nabídky realitní kanceláře je alfou a omegou úspěšnosti. A tak se stále více ukazuje, že se na trhu se dobře realizují zejména ti realitní makléři, kteří vedle své profesní fundovanosti dokážou bezezbytku využívat současné možnosti moderního prodeje, současných marketingových nástrojů a technologií. Ještě včera neznámé pojmy jako „homestaging“, Matterport, drony atp. se dostávají do každodenního slovníku nejen velkých firem v Praze nebo Brně. Samozřejmě, že současná omezení v souvislosti s protipandemickými omezeními komplikují práci všem, včetně realitních zprostředkovatelů, ale pokud klienti chtějí nakupovat, ke svým realitním makléřům si cestu nacházejí i v této situaci. Vědí totiž, že je to cesta správná.

7 Od účinnosti zákona o realitním zprostředkování uplynul více než rok – jak podle vás ovlivnil fungování realitního trhu?



Zákon o realitním zprostředkování přišel v době, kdy se řada profesí potýká s protipandemickými opatřeními. V uplynulém roce řada lidí přišla o práci, což je mi opravdu líto. Ale není možné jedním dechem říct, že mohou jít „do realit“. Nový zákon o realitním zprostředkování to již neumožňuje. Respektive umozňuje, ale každý zájemce

o práci v tomto oboru musí prokázat odbornou způsobilost. To není tak snadné, jak by se mohlo zdát, ale nejedná se o nepřekonatelnou překážku. Asociace realitních kanceláří České republiky, resp. její 100% dceřiná společnost Informační centrum ARK, spol. s r.o. má od Ministerstva školství, mládeže a tělovýchov ČR akreditaci k pořádání rekvalifikačního vzdělávání, které je zakončeno zkouškou před tzv. autorizovanou osobou. Úspěšní absolventi obdrží vysvědčení, které opravňuje k zápisu vázané živnosti Realitní zprostředkovatel. Nepochybně je to cesta, která zvyšuje úroveň poskytovaných služeb. A to náš trh již léta potřeboval.

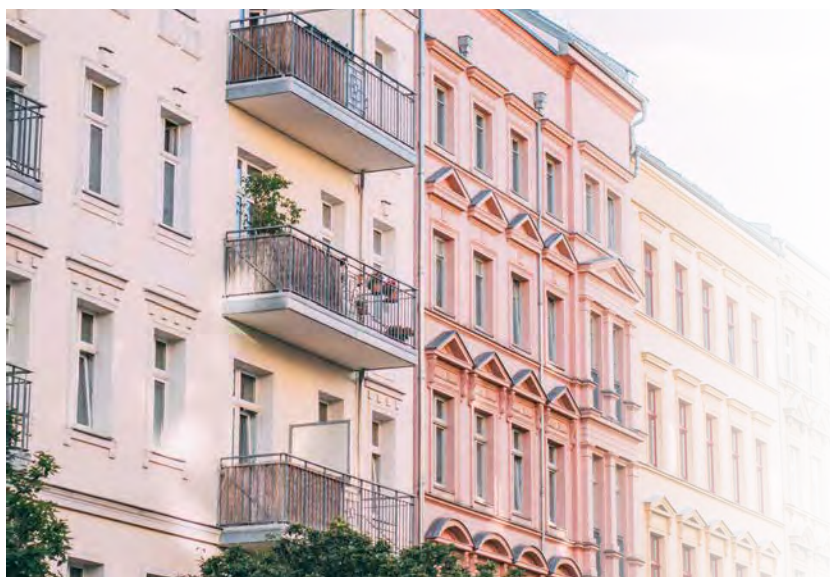
Ing. arch. Jan Borůvka
generální sekretář Asociace
realitních kanceláří České republiky



www.arkcr.cz



NEJDŘÍV JISTOU HYPOTÉKU, AŽ PAK NA LOV VYSNĚNÉHO BYTU!

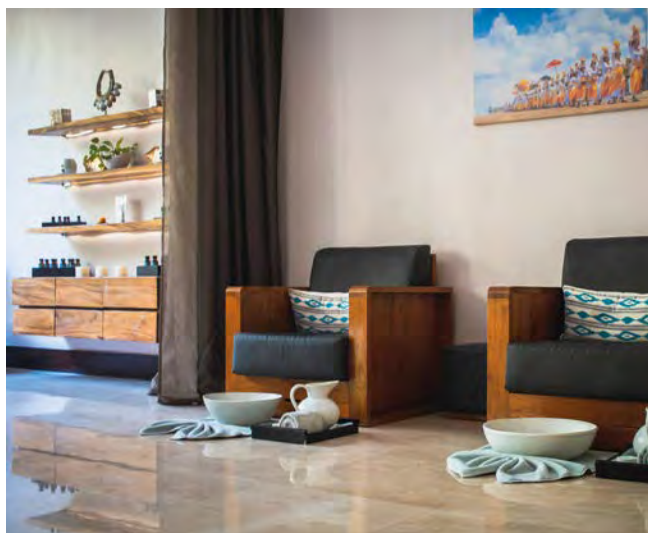


Chcete koupit byt, ale máte obavy, abyste nepřišli o rezervační poplatek, kdyby vám hypotéka nevyšla? Je tu hned několik řešení. Hypoteční makléři vám rádi spočítají příjmy a maximální výši hypotéky v jednotlivých bankách. Částky se mezi jednotlivými bankami mohou lišit i o několik milionů. Pokud vás ale ani orientační propočet neuklidní, nechte si nejdříve schválit hypotéku a až pak bleďte vysněný byt. Variant předschváleného úvěru je několik a podmínky se mohou v různých bankách mírně lišit. Představme si alespoň jednu z nich.

Jak požádat o předschválení?

„Ještě před tím, než si vyberete nemovitost, vyřídíme společně hypotéku,“ říká Anna Kendíková ze společnosti HYPOASISTENT a dodává, „sepišeme žádost a doložíme podklady k posouzení příjmu.“

U zaměstnanců se dokládají výpisy z účtu s příchozí mzdou a potvrzení o příjmu na formuláři banky, u podnikatelů se doloží daňové přiznání. V této fázi se však nemovitost vůbec neřeší. Důležité je si pouze spočítat, kolik máte vlastních peněz a dle toho nastavit variantu hypotéky. Na výběr máte hypotéku 90%, 80% a 70% - podle toho, jaký podíl očekávané ceny plánujete financovat z vlastních prostředků. Banka vám následně schválí požadovanou výši hypotéky na základě vašeho příjmu. Poté máte rok na to, abyste si nemovitost vybrali a peníze z hypotéky vyčerpali. Jakmile si tedy vyberete svůj vysněný byt nebo dům - doložíte návrh kupní smlouvy a nechá se udělat odhad hodnoty této nemovitosti. Banka vyhotoví zástavní smlouvy a již je vše jako u klasické hypotéky, avšak s tím rozdílem, že hypotéka byla dopředu schválená a nic tedy neriskujete.



Až najdu byt, dokládám znovu své příjmy?

Ne, banka již po vás opětovně doložení příjmu nepožaduje. Ale pozor, je tu jedna výjimka. Od schválení do vyčerpání hypotéky je potřeba nepožít si další úvěr, jinak by bylo potřeba příjem znovu doložit. Banka se totiž před čerpáním podívá do úvěrového registru, a pokud byste si pořídili nový úvěr (stačí i jen kontokorent nebo kreditní karta), bude banka požadovat aktualizaci vaší bonity. „Z toho důvodu doporučujeme počkat s dalšími případnými úvěry, anebo si je vzít ještě před schválením hypotéky,“ říká Anna Kendíková z HYPOASISTENT.

Co když už mi bude stačit jen nižší úvěr?

V tomto případě se nemáte čeho obávat. Banka dává možnost až 50 % z výše schválené částky zdarma nevyužít (nevyčerpané peníze nelze použít na jiný účel). Tyto nepoužité peníze samozřejmě splácet nebudete, vše se přepočítá na částku, kterou skutečně potřebujete. Pozdější navyšování hypotéky ale není možné, musel by se připravit nový úvěr. Z tohoto důvodu doporučujeme nechat si schválit raději vyšší částku, aby pak hypotéka byla dostatečná. 50 % je dostatečně vysoká částka, abyste měli rezervu.

Co když ani za rok žádný byt nenajdu?

Pokud se vám ani do roka nepodaří koupit vhodnou nemovitost, zaplatíte bance storno poplatek 9 900 Kč. Poplatek za schválení bývá standardně ve výši 4 900 Kč, ale je možná výjimka. Celé vás to tedy bude stát maximálně 14 800 Kč. Je to samozřejmě na zvážení, ale výhodou je, že hypotéku máte okamžitě k dispozici a že je již schválená a tedy 100% jistá. Nemusíte se tak obávat, že byste přišli o rezervační poplatek (což by stálo podstatně víc), nebo že by vám vysněnou nemovitost „vyfoukl“ někdo rychlejší. Alternativou úplného schválení tu pořád je nechat si orientačně spočítat maximální výši hypotéky a se schválením počkat až na finálně vybraný byt.

Nové centrum Prahy



SEKYRA GROUP

> 800 30 40 50 > www.sekyragroup.cz

**Nové byty
v prodeji**

NABÍDKA

Praha – Klánovice

Prodej stavebního pozemku, jehož hlavní využití je rezidenční bydlení s možností umístování dalších funkcí pro obyvatele obyvatele. Na prodej je celkem 954 m² plochy.

Luxent s.r.o.  **720 310 300**
 www.luxent.cz/nabidka/N5408 **10 900 000 Kč**

Praha 8 – Karlín

Pronájem mezonetu 1+1 o obytné ploše 56 m² u stanice metra Křižíkova. Prostorná ložnice i obývací místnost. V bytě jsou vysoké stropy. V koupelně je masážní sprchový kout a toaleta.

Luxent s.r.o.  **730 511 611** **Třída G**
 www.luxent.cz/nabidka/N5700 **15 000 Kč/měs.**

Praha 1 – Staré Město

Pronájem bytu 2+kk o OP 60 m² v přízemí s vlastní vstupní chodbou v ulici Týnská u Staroměstského náměstí. Obývací pokoj s kuchyní, ložnice s výhledem do zahrady. Přístup na malebný dvůr.

Luxent s.r.o.  **730 511 611** **Třída G**
 www.luxent.cz/nabidka/N5728 **16 500 Kč/měs.**

Středočeský kraj – Slapy

Vila 5+kk se třemi terasami a celkovou plochou 485 m² na lesním pozemku 11 755 m² v bezprostřední blízkosti obce Slapy s krásnými výhledy do zeleně. Sezónní i celoroční bydlení v naprostém soukromí.

Luxent s.r.o.  **773 769 769** **Třída G**
 www.luxent.cz/nabidka/N5620 **19 900 000 Kč**

Praha 2 – Nové Město

Pronájem kompl. zař. luxusního bytu 2+1 s výhledy na Pražský hrad, Vltavu i Vyšehrad. CP je 95 m². V bytě je ob. pokoj, vybavená kuchyně s jídelnou, ložnice s vl. koupelnou, vstupní hala a toaleta.

Luxent s.r.o.  **730 511 611** **Třída B**
 www.luxent.cz/nabidka/N5829 **35 000Kč/měs.**

Praha 1 – Nové Město

Prodej bytu 2+1 o UP 113 m² ve vyhledávané lokalitě Prahy 1 v ulici Lannova. Součástí bytu tři terasy o velikosti 25 m² s výhledy na Vltavu, nábreží a Letenské sady. Nemovitost je vhodná k rekonstrukci.

Luxent s.r.o.  **720 310 300** **Třída D**
 www.luxent.cz/nabidka/N5626 **13 980 000 Kč**

Praha 1 – Nové Město

Prodej bytu 2+1 s balkonem o UP 77 m² u galerie Mánes na Masarykově nábreží. Byt je ve zvýšeném 2. p. hist. činž. domu s výhledy na Národní divadlo, Vltavu, Pražský hrad, Petřín a Slovanský ostrov.

Luxent s.r.o.  **720 310 300** **Třída G**
 www.luxent.cz/nabidka/N5769 **17 620 000 Kč**

Praha 1 – Malá Strana

Prodej hist. domu 3+1 v Hellichově ul. na Malé Straně přímo pod Petřínskými sady. Za zachovalými vraty je malé nádvoří. Interiér domu je vhodný k rekonstrukci a hodí se pro komerční i rezidenční účely.

Luxent s.r.o.  **770 181 181** **Třída G**
 www.luxent.cz/nabidka/N5206 **24 900 000 Kč**

Hostivice – Praha-západ

Prodej bytu 3+kk o UP 76 m² s balkonem, gar. stáním, park.místem a sklepem. Byt je ve 2. p. novostavby z roku 2019. Kvalitní materiály a standardy, řízené větrání vzduchu, domácí telefon, el. vtrátný.

Luxent s.r.o.  **720 310 300** **Třída B**
 www.luxent.cz/nabidka/N5857 **7 990 000 Kč**

Praha 5 – Smíchov

Prodej bytu s terasou o CP 105 m² v novostavbě domu v 1. p. Venkovní stínění zabezpečují externí hliníkové žaluzie s el. ovládáním. Bezpečnostní dveře, kvalitní podlahy, dřevěný rošt na terase.

Luxent s.r.o.  **602 108 889** **Třída B**
 www.luxent.cz/nabidka/N5777 **7 992 357 Kč**

POPTÁVKA

Instantně odkoupíme byt v Praze

o velikosti 2+kk – 3+1, osobní nebo družstevní vlastnictví. Ne přezírá. 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**

Instantně vykoupieme Vaši nemovitost

a necháme vás v ní dále bydlet (zřídíme věcné břemeno doživotního užívání). Bližší informace na 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**

Koupíme dům nebo rekreační objekt

v lokalitě Český Šternberk, Kácov, Sázava. Stav nerozhoduje. Přiměřená cena = PENÍZE IHNEH. E-mail: havelka@omega-reality.cz.

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**

Poskytneme peníze

na privatizaci (odkup) bytu do vlastnictví. Následně od vás byt odkoupíme, anebo necháme dále bydlet. E-mail: info@omega-reality.cz.

OMEGA REALITY
 **724 370 102**

Pro prověřené klienty hledáme

RD, pozemek v oblasti od Úval až po Kolín. Nabízíme rychlé jednání a peníze ihned. Nabídky zasílejte na info@omega-reality.cz či volejte.

OMEGA REALITY
 **724 370 102**

Majitel stavební společnosti hledá RD

v lokalitě Prahy a blízkého okolí. Může být i před rekonstrukcí či v horším stavu. Kapacitu na opravu máme. E-mail: info@omega-reality.cz.

OMEGA REALITY
 **724 370 102**

Koupíme stavební pozemek

v Praze nebo v okrajové části Prahy. Možná i menší výměra (stavba jednoho domku), anebo i větší plochu pro výstavbu více objektů. Budeme vděční za jakoukoliv nabídku. E-mail: info@omega-reality.cz.

OMEGA REALITY
 **724 370 102**

Projektant hledá RD nebo vilku

v zajímavé části Prahy, ideálně v blízkosti MHD a obchodů. Může být i starší nebo před rekonstrukcí. Finanční prostředky ihned k dispozici. Nabídky zasílejte na info@omega-reality.cz.

OMEGA REALITY
 **724 370 102**

Pro manželský pár hledáme ke koupi

rodinný domek v lokalitě Praha-východ, případně okres Mělník. Finanční prostředky ihned k dispozici, cena do 8 mil. Kč. Nabídky zasílejte na e-mail info@omega-reality.cz nebo volejte.

OMEGA REALITY
 **724 370 102**

Pro starší manžele hledáme ke koupi

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

OMEGA REALITY
 **724 370 102**

Pro našeho zaměstnance koupíme

gars. až 3+1 v lokalitě Praha (Háje, Opatov, Chodov, Kunratice, Petrovice, Pankrác, Kamýk, Lhotka, Modřany), DV i OV. Přímá koupě, žádné zprostředkování. Nabídky na info@omega-reality.cz.

OMEGA REALITY
 **724 370 102**

Pro klienta hledáme k přestěhování byt

o velikosti garsoniéra až 3+1 v lokalitě Praha. DV i OV. Stav není rozhodující, případnou rekonstrukci zajistíme. Rozumné nabídky zasílejte na e-mail info@omega-reality.cz.

OMEGA REALITY
 **724 370 102**

Instantně investičně (k pronájmu) odkoupíme

byt 1+kk až 3+1 v lokalitě Praha či blízké okolí. Peníze připraveny ihned. Rychlé a solidní jednání. Možnost i výplaty rychlé zálohy. Rozumné nabídky zasílejte na e-mail info@omega-reality.cz.

OMEGA REALITY
 **724 370 102**

Hledáme byty k přímému odkupu

Ideálně pražská sídliště, 1+1 až 3+1. Byty slouží k přestěhování klientů, od kterých jsme odkoupili nemovitosti. Nabízíme slušné výkupní ceny a rychlé jednání. Nabídky zasílejte na info@omega-reality.cz.

OMEGA REALITY
 **724 370 102**

Přímě odkoupíme byt v lokalitě Praha

Gars., 1+kk, 1+1, 2+kk, 2+1. Garantujeme rychlé jednání, peníze ihned k výplatě. Rozumné nabídky s dobrou dopr. dostupností. Nabízíme nejvyšší možné ceny. Nabídky zasílejte na info@omega-reality.cz.

OMEGA REALITY
 **724 370 102**

Peníze ihned

Přímý odkup bytů, RD a pozemků v lokalitě Praha a okolí (do 30 km). Lze i se zástavním právem či exekucí. Rychlé a solidní jednání. E-mail: 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**

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**

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 elektřina. 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 nebo vůbec? S balíčkem Renta Max máte garanci nájemného každý měsíc, celý rok a bez rizika. Zbavte se starostí s nájemníky a nechte svou nemovitost vydělávat!

www.renta365.cz

 **VOLEJTE ZDARMA 800 888 957**

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

INSTINKT REALITY s.r.o.

 **VOLEJTE ZDARMA 800 73 73 03**

Jeden měsíc na prodej vaší nemovitosti.

Svěřte nám k prodeji svou nemovitost a přesvědčte se o rychlém jednání a solidním přístupu našich obchodníků. Dnes zavolejte, zítra jsme u vás a do měsíce máte prodáno.

INSTINKT REALITY s.r.o.

 **VOLEJTE ZDARMA 800 73 73 03**

Urgentně hledáme k prodeji byty

do 60 m² v panelových domech v lokalitě Stodůlky, Nové Butovice, Hůrka, Lužiny. Máme připraveny investory (přímé kupce) s hotovostí. Celá transakce je dokončena v řádech dnů.

INSTINKT REALITY s.r.o.

 **VOLEJTE ZDARMA 800 73 73 03**

Konkrétní kupce hledá

byt 2+1/3+1 s balkonem o min. výměře 60 m² v lokalitě Strašnice, Maléšice, Zahradní Město, Vršovice, Žižkov. Podmínkou výtah a perfektní stav bytu bez větších investic. Cena do 4,3 mil. Kč.

INSTINKT REALITY s.r.o.

 **VOLEJTE ZDARMA 800 73 73 03**

Pronajmeme váš byt do 2 týdnů

solidnímu a prověřenému nájemci, kterého navíc pojistíme na hmotnou odpovědnost pro případ vzniklé škody. Veškerý právní servis včetně převodu energií zajistíme my!

www.renta365.cz

 **VOLEJTE ZDARMA 800 888 957**

Pro zaměstnance obchodních firem

hledáme byty k pronájmu po celé Praze. Nabídněte nám svůj byt pro prověřené klienty. Záruka platební schopnosti a právní servis po celý nájemní vztah samozřejmosti. Provízi máme zajištěnou od nájemců.

INSTINKT REALITY s.r.o.

 **VOLEJTE ZDARMA 800 73 73 03**

Hledáte rychlé a bezpečné řešení?

Bojíte se nevýhodných půjček? Jako jediná realitní kancelář v Praze Vám vyplatíme až 80 % kupní ceny vaší nemovitosti předem. Peníze máte na účtu do 24 hodin.

INSTINKT REALITY s.r.o.

 **VOLEJTE ZDARMA 800 73 73 03**



Pyšely - okr. Benešov

Prodej RD 4+1 (259 m²) v centru obce Pyšely. Tradiční venkovský jednopodlažní dům se zahradou o CV 494 m². Prost. podkrovní, garáž, v suterénu dílna a sklep. Výborná dostupnost do Prahy.

INSTINKT REALITY s.r.o.

☎ 605 993 268

Třída G

5 150 000 Kč



Bratronice, okr. Kladno

Prodej RD 4+2 (240 m²) - bývalý mlýn, později hostinec - který stojí na zvýšeném břehu potoka Loděnice. V přízemí původní sál a kuchyň, v podkrovní 2 sam. apartmány. Bus. zastávka přímo u domu.

INSTINKT REALITY s.r.o.

☎ 605 264 957

Třída G

6 250 000 Kč



Praha 9 - Horní Počernice

Světlý rohový řadový RD 4+kk s terasou, zahradou a garáží v ul. Kludských. Dispozice: obytná místnost s kuchyní, 3 ložnice, 2 koupelny, komora. Klidné bydlení v okolí zeleně. Volné od 1. 5. 2021.

INSTINKT REALITY s.r.o.

☎ 734 256 400

Třída G

29 900 Kč/měs.



Praha 4 - Nusle

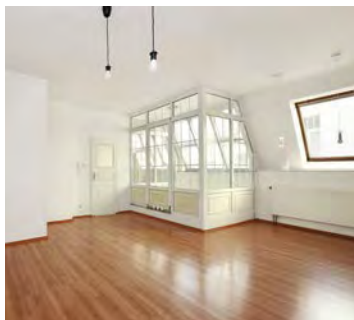
Obchod. prostor (223 m²) v přízemí rohového činžovního domu + sklep (44 m²), sloužící jako sklad. Vstupní portál do ulice 5. května s velkými výlohami. Ideální pro obchod, showroom. Volné od 1. 6. 2021.

INSTINKT REALITY s.r.o.

☎ 605 993 268

Třída G

40 000 Kč/měs.



Praha 2 - Nové Město

Atypický byt 1+kk, 56 m², 3.p. reprezent. činž. domu, možno i jako kancelář, přímo u parku na Karlově náměstí, metro B 100 m, okna do dvora, obytná místnost vč. zasklené verandy 43 m², park. místo.

INSTINKT REALITY s.r.o.

☎ 734 319 304

Třída D

12 900 Kč/měs.



Praha 4 - Podolí

Mezonet 2+kk, 57 m², 3.a 4. p. činž. domu bez výtahu, ul. Dvorecká, nezařízený, obývací pokoj s kuchyňskou linkou 26 m², ložnice s velkou šatnou 21 m², koupelna s vanou, 400 m od Vltavy a cyklostezky.

INSTINKT REALITY s.r.o.

☎ 734 319 304

Třída G

12 800 Kč/měs.



Praha 10 - Hostivař

Nový světlý byt 2+kk (48 m²) s balkonem v novostavbě, v ulici Fojtova. V blízkosti nákupního centra Vivo Hostivař. Vybavení: vestavěné skříně, kuchyň. linka, lednice, myčka. K bytu náleží park. stání.

INSTINKT REALITY s.r.o.

☎ 605 264 957

Třída G

14 000 Kč/měs.



Praha 1 - Malá Strana

Nádherný byt 2+1 (68 m²) k dlouhodobému pronájmu po kompletní rekonstrukci. Újezd na Malé Straně. V bytě je vše nové: podlahy, okna, nábytek z masivu na míru. Samotný dům je čistý, dobře udržovaný.

INSTINKT REALITY s.r.o.

☎ 734 256 400

Třída G

22 000 Kč/měs.



Středočeský kraj - Slapy

Vila 5+kk se třemi terasami a celkovou plochou 485 m² na lesním pozemku 11 755 m² v bezprostřední blízkosti obce Slapy s krásnými výhledy do zeleně. Sezónní i celoroční bydlení v naprostém soukromí.

Luxent s.r.o. ☎ 773 769 769

Třída G

☎ www.luxent.cz/nabidka/N5620 **19 900 000 Kč**



Praha 1 - Nové Město

Prodej bytu 2+1 o UP 113 m² se vyhledávanou lokalitě Prahy 1 v ulici Lannova. Součástí bytu tři terasy o velikosti 25 m² s výhledy na Vltavu, nábřeží a Letenské sady. Nemovitost je vhodná k rekonstrukci.

Luxent s.r.o. ☎ 720 310 300

Třída D

☎ www.luxent.cz/nabidka/N5626 **13 980 000 Kč**



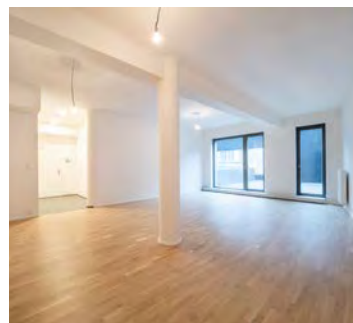
Hostivice - Praha-západ

Prodej bytu 3+kk o UP 76 m² s balkonem, gar. stáním, park.místem a sklepem. Byt je ve 2. p. novostavby z roku 2019. Kvalitní materiály a standardy, řízené větrání vzduchu, domácí telefon, el. vrtatý.

Luxent s.r.o. ☎ 720 310 300

Třída B

☎ www.luxent.cz/nabidka/N5857 **7 990 000 Kč**



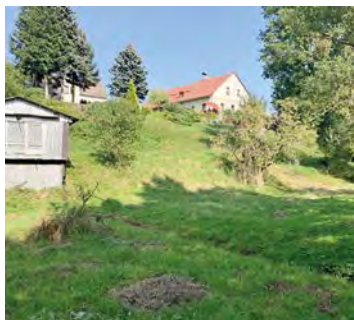
Praha 5 - Smíchov

Prodej bytu s terasou o celkové UP 105 m² v novostavbě domu v 1. p. Venkovní stínění zabezpečují externí hliníkové žaluzie s el. ovládáním. Bezp. dveře, kvalitní podlahy, dřevěný rošt na terase.

Luxent s.r.o. ☎ 602 108 889

Třída B

☎ www.luxent.cz/nabidka/N5777 **7 992 357 Kč**



Prostřední Staré Buky, okres Trutnov

Prodej pozemku o výměře 783 m². V ÚP veden jako zastavěný - plochy bydlení v RD. Možnost napojit na el.

OMEGA REALITY

☎ 724 349 770

499 000 Kč



Žalovská ul., Praha 8 - Čimice

Prodej bytu 3+1/ložnice, družstevní vlastnictví, anuita 0 Kč, přízemí, panel. Byt po celkové rekonstrukci.

OMEGA REALITY

☎ 724 370 102

Třída C

4 949 000 Kč



Prodeje pozemku v Železných horách

Na kraji obce obklopen přírodou a lesy. Výměra 57 119 m², z toho cca 3 500 m² stavební pozemek. Ideální místo pro vybudování rodinného sídla. Široké možnosti využití, např. projekt na celkem 13 500 m² vodních ploch. Okres Chrudim, sportovní letiště 6 km, mezinárodní letiště Pardubice 17 km, Praha černý most 86 km.

VP INVEST s.r.o.

☎ vp-invest@vp-invest.cz

☎ 774 778 777

198 Kč/m²

BROOMLOVKA

MULTIFUNKČNÍ ŠKOLÍCÍ PROSTOR

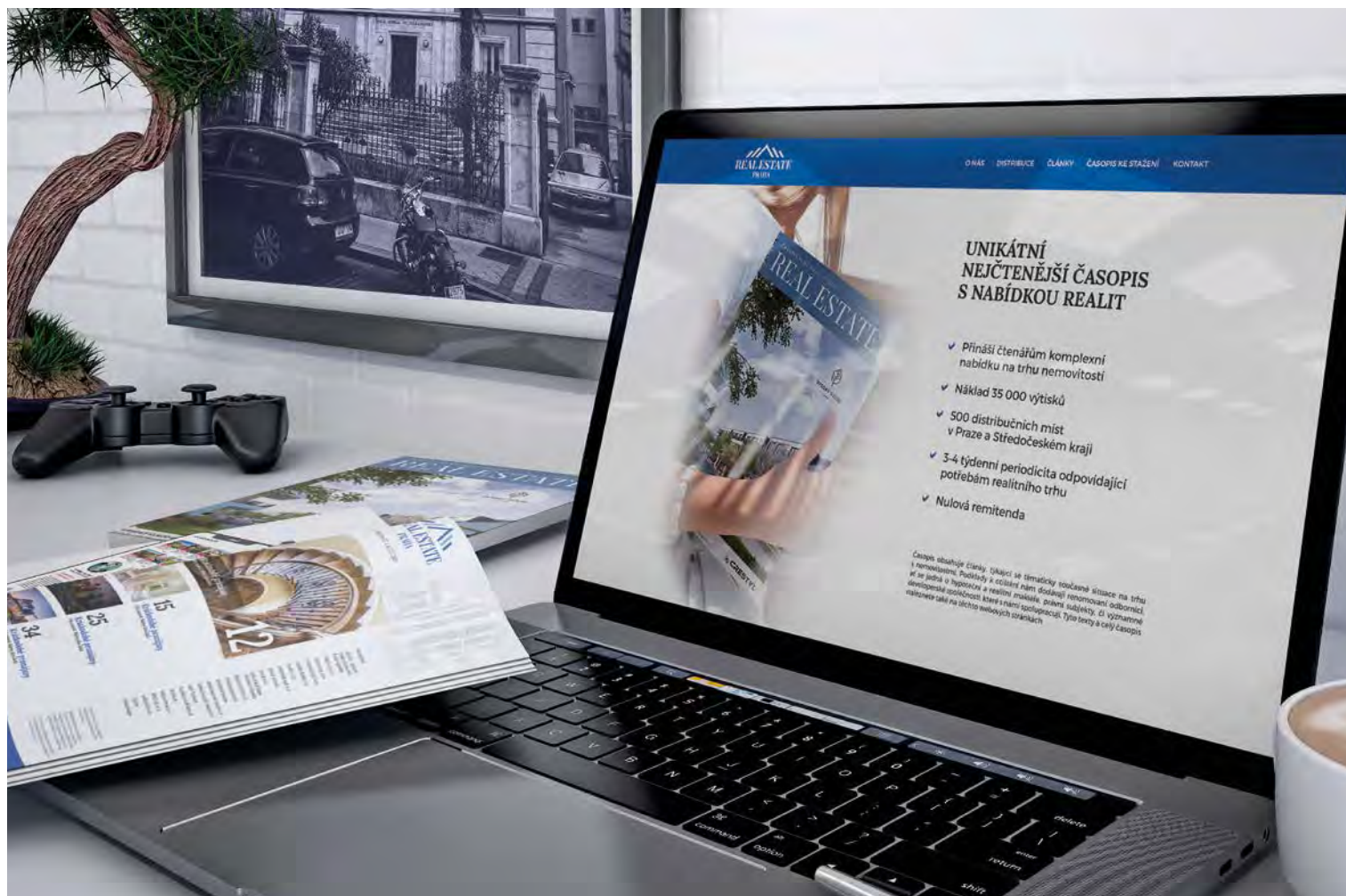


POHODLNÁ KAPACITA AŽ PRO 60 HOSTŮ

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

OD
990 Kč
1 HODINA

www.broomlovka.cz
734 319 305


JAK SE ZMĚNIL REALITNÍ SVĚT ZA 23 LET MÉ PRAXE JAKO REALITNÍ MAKLÉŘ

Zažila jsem vzestup realitního světa, zažila jsem jako makléř naprostou nedostupnost informací, tištěnou inzerci v Annonci, cestování MHD, drahé volání, zažila jsem odměnu pro makléře 15%, zažila jsem ruční párování poptávek s nabídkou, zažila jsem korupci na katastrálních úřadech, hypoteční úrokové sazby nad 10%. Prostě naprostou školu života v oblasti práva, marketingu a obchodního jednání vůbec. Co tenkrát makléř, to samouk a často amatér.

Ano, časy se změnily. Ze zdatných obchodníků, kteří museli umět zaujmout po telefonu a dokonale naladit kupce na prohlídku, jsme se stali nyní zdatnými marketéry, herci ve videoprohlídkách, fotografové, designéry, právníky, psychology, mediátory a jistě bych ještě pár profesí mohla přidat...

Co mi však zůstalo, je láska k téhle práci. S každým klientem vstupuji do nového příběhu. Mnozí z klientů zůstali mými kolegy, kamarády, přáteli a další nové vazby se rodí každý den. Děkuji za ně.

Znáte to, občas jsou dny, kdy byste šli nejráději pracovat na tiché místo, daleko od lidí. Ale je jich u mě naštěstí málo.

Velkou odměnou jsou pro mě stálí klienti, developéři a doporučení. Děkuji za ně.

Před rokem a půl jsme prodali 90tý byt v Rezidenci Kralupy, krásném developerském projektu. Prála bych vám zažít ten skvělý pocit, kdy zpočátku stojíte na zaprášeném staveništi a ukazujete kamsi, kde jednou bude váš byt. A pak se procházíte po chodbě a s pocitem hrdosti čtete na zvoncích u dveří jména nových majitelů, jejichž příběhy jste několik dlouhých měsíců žili. Děkuji za to.

A dnes, nový projekt, Park Wolkerova, kde jdeme znovu od základů až k luxusním bytům. Těším se na každý nový den v realitě a v realitách. Chcete-li jít chvíli se mnou, podívejte se na www.parkwolkerova.cz, www.dumrealit.cz a na můj YouTube kanál **Monika Plicková**.



HRDÁ VILA TUGENDHAT



Černopolní ulice. Na první pohled obyčejná část jedné z vilových čtvrtí Brna. Právě tady ale najdete jedinou památku moderní architektury v České republice, která je zapsána v Seznamu světového kulturního dědictví UNESCO. Vila Tugendhat je klenotem meziválečné architektury a dodnes udivuje nevídanými technologickými řešeními. Nadmíru zajímavý je také příběh domu, který majitelům dělал radost pouhých osm let.

Ne nadarmo se říká: za vším hledej ženu. Na začátku příběhu nejslavnější brněnské vily je Greta Löw-Beerová, dcera Alfreda Löw-Beera, velmi úspěšného a zámožného brněnského průmyslníka. Greta se původně vdala za podnikatele Hanse Weisse, ale manželství se po šesti letech rozpadlo. Během života v Německu se Greta zamilovala do současného umění a architektury. „Často jsem přicházela do domu, který Mies van der Rohe postavil pro obchodníka s uměním Perlse, ale tehdy bydlel v domě historik umění Eduard Fuchs. Dům byl ještě postaven konvenčně, ale díky trojici prosklených dveří byl již obytný prostor otevřen do zahrady a měl přehledné rozdělení na různé životní a obývací sféry,“ líčila později Greta, kterou takové pojetí bydlení nadchlo.

Brzy po rozvodu s Hansem se provdala za Fritze Tugendhata, kterého znala od dětství. Tugendhatovi také patřili mezi brněnskou smetánku, rodina spoluvlastnila vlnářské továrny. Když se pak s Fritzem rozhodli žít v Brně a postavit dům, měla Greta jasno, kterého architekta osloví. Ludwiga Miese van der Rohe požádali o projekt rodinného domu ještě před svatbou...

Vila je třípodlažní, orientována na jihozápad.



Koupelny byly účelně zařízené, prostorné a ani z pohledu dneška jim nic nechybí. Okna umístěná u stropu se otevírala a zavírala pomocí tábel.



Obytný prostor otevřený přes terasu do zahrady. Takové pojetí volně se prolínajících prostorů Gretě imponovalo.

Dechberoucí výhled

Na přelomu 19. a 20. století se Brno začalo měnit v moderní velkoměsto. V době budování brněnské okružní třídy začala rovněž urbanizace Černých Polí. Na vinicemi osázených svazích nad parkem Lužánky byla v roce 1860 založena první vilová kolonie v Brně. Před první světovou válkou a poté až do konce třicátých let se pak Černá Pole stala jednou z nejprestižnějších brněnských rezidenčních čtvrtí. Příslušníci rodin Löw-Beerových a Tugendhatových obývali v nejbližším okolí od počátku 20. století více nemovitostí, při výběru místa pro stavbu tak bylo jasno. Pozemek byl ostatně součástí Gretiny rodičovské, tzv. Löw-Beerovy vily.

Mies van der Rohe přijel do Brna v září 1928 a okouzlen exkluzivní stavební parcelou, která skýtala nádherný výhled na historické panorama Brna, zakázku přijal. Říká se, že Gretin otec Alfred, který stavbu financoval, tehdy dal Miesovi úplně volné ruce. A to i v otázce rozpočtu, který byl zkrátka neomezený.



V domě najdete i nádrž na dešťovou vodu.



Aby se velký prostor nezobavil topnými tělesy, bylo vytvořeno klimatické zařízení, které bylo možno v létě použít jako vzdušné chlazení. I topení vzduchem fungovalo výtečně, půl hodiny po otevření bylo v celém prostoru teplo.

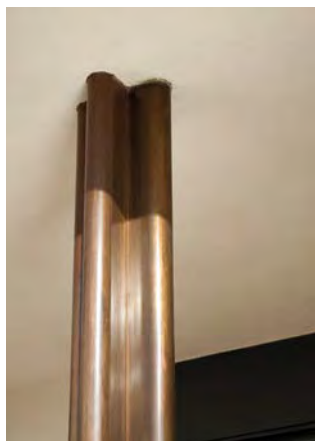


V „plynoucím“ obytném prostoru dominovalo reprezentativní posezení před onyxovou stěnou.

Gretina jasná vize

Hybnou silou ambiciózního projektu ale nebylo jen Miesovo umění a peníze pana Alfreda, ale zejména vize samotné Greta, kterou v jejím zápalu podporoval manžel Fritz. *„Velice jsem si přála mít moderní prostorný dům s jasnými a jednoduchými tvary. Můj muž se přímo děsil pokojů, plných figurek a děček, jak je znal z dětství,“* vyprávěla později Greta, která ve svých představách došla k úplně shodě s Miesem. V dubnu 1929 požádala Greta Tugendhatová o stavební povolení, které dostala až v říjnu téhož roku. Se stavbou samotnou však brněnská stavitelská firma bratří Artura a Mořice Eislerových začala už v létě.

A jakkoliv to zní neuvěřitelně s ohledem na složitost stavby, po čtrnácti měsících bylo hotovo a Tugendhatovi se mohli nastěhovat. Nejprve žili v domě se dvěma dětmi, Hanou (Gretina dcera z prvního manželství) a Ernstem, v roce 1933 se pak narodil Herbert. Rodinná idylka ale netrvala dlouho. Evropu začal děsit Hitler a rodina židovského původu se před hrozbou vypuknutí války rozhodla v květnu 1938 odjet do Švýcarska a v roce 1941 pak do Venezuely. Do vily se už nikdy Tugendhatovi nevrátili. Tím ale samozřejmě příběh domu zdaleka neskončil. Vrátime se k němu ale trochu později...



Nosné sloupy křížového profilu jsou zakotveny v betonových patkách a procházejí zčásti zdívkou a zčásti v prostoru všemi podlažními.

Jedinečnosti vily Tugendhat

Vila je třípodlažní, orientována na jihozápad. Konstrukci stavby tvoří ocelový skelet a cihelné výplňové zdivo. Nosné sloupy křížového profilu jsou zakotveny v betonových patkách a procházejí zčásti zdívkou a zčásti v prostoru všemi podlažními. V obytném prostoru mají pochromovaný kryt. *„Viděli jsme nejdříve půdorys jedné obrovské místnosti s jednou okrouhlou a jednou volně stojící stěnou. Pak jsme si všimli malých křížků v pěti metrových odstupech. Zeptali jsme se: „Co je to?“ Načež Mies zcela samozřejmě: „To jsou železné podpěry, které ponесou celou stavbu.“ Tenkrát nebyl ještě postaven žádný soukromý dům se železnou konstrukcí. Není divu, že jsme byli překvapeni. Přes to, plán se nám velice líbil,“* vzpomínala Greta Tugendhat.

V „plynoucím“ obytném prostoru dominovalo reprezentativní posezení před onyxovou stěnou a jídelna, vymezená křivkou makassarského ebenu. Právě onyxová příčka je pomyslným diamantem vily. *„Nevím, od jaké kamenické firmy Mies kámen obstaral. Pan Lohan mně vyprávěl, že ho našel v Hamburku, kde měl sloužit k výrobě dvou velkých váz pro luxusní parník. Byl závažně prodán, a proto ho absolutně nechtěli Miesovi postoupit. On ho však shledával tak krásným, že se nevzdal a nakonec ho přece získal,“* vyprávěla později Greta, která prozradila, že v zimních slunných dnech vyniká onyx zvláštní schopností: *„Když se dodatečně ukázalo, že kámen je průsvitný a že určitá místa kresby na zadní straně rudě září, jsou-li zepředu osvětlena zapadajícím sluncem, bylo to i pro něho (Miese) radostným překvapením.“*

Zcela mimořádné na svou dobu bylo provozní a technické zázemí a vybavení domu. Dvě velká okna je dodnes možné pomocí elektromotorů spouštět až k podlaze. V domě byl také rozvod vzduchotechniky – kombinace topení, ochlazování a zvlhčování. „Aby se velký prostor nezohavil topnými tělesy, bylo vytvořeno klimatické zařízení, které bylo možno v létě použít jako vzdušné chlazení. Ačkoli v té době nebylo ještě dostatek zkušeností s takovým zařízením v soukromých domech, fungovalo toto topení vzduchem výtečně. Půl hodiny po otevření bylo v celém prostoru teplo.“ K technické dokonalosti patřilo i bezpečnostní a zabezpečovací zařízení. „V noci byl přechod z ulice na terasu uzavřen fotobuňkou, abychom mohli bez obav nechat otevřené dveře z ložnice na terasu,“ překvapovala Greta.

Vybavení vyladěné na maximum

Vnitřní vybavení domu navrhl Ludwig Mies van der Rohe se svými spolupracovníky Lilly Reichovou, která se podílela na projektu celé vily, a se Sergiem Ruegenbergem. Před onyxovou příčkou stála tři křesla „Tugendhat“ potažená stříbrošedou rodionovou látkou, tři křesla a taburet „Barcelona“ ve smaragdově zelené kůži, skleněný stůlek a bílá lavice. Barevný akcent tvořilo lehátko s rubínově červeným sametovým potahem. Kolem kulatého jídelního stolu z černé leštěné hrušky, u prosklené mléčné stěny a v knihovně byly židle „Brno“ v provedení z trubkové oceli a potažené bílým pergamenem. U psacího stolu za onyxovou příčkou stála proti sobě dvě vyplétaná křesla typu „MR 20“.

Většina kovového nábytku byla vyrobena v Německu, vestavěný nábytek a část volného mobiliáře zhotovila brněnská firma Standard Bytová Společnost architekta Jana Vaňka, která souběžně realizovala část interiérů v pražské Müllerově vile od Adolfa Loose. „Do okrouhlé jídelny zkonstruoval Mies kulatý stůl s jednou kovovou nohou, která měla přesnou formu železných sloupů a byla zapuštěna do podlahy. Stolní deska byla z černého bruskového dřeva. Na její spodní straně byly kovové kolejničky na zvětšení stolu, takže bylo možno stůl dvojnásobně zvětšit,“ popisovala jednu z vychytávek Greta Tugendhatová, která znala dům do posledního centimetru. A přitom si ho nakonec sama užila tak málo. Ale teď zpátky k příběhu domu samotného...



Dvě velká okna je dodnes možné pomocí elektromotorů spouštět až k podlaze. Na obrázku je příslušná strojovna.



V zimních slunných dnech vyniká onyx zvláštní schopností, kdy určitá místa kresby na zadní straně rudě září, jsou-li zepředu osvětlena zapadajícím sluncem.

Dům, který schytl spoustu ran

Úprkem před nacisty si Tugendhatovi celkem jistě zachránili život. Nacisté by paní Gretě jistě neprominuli její dlouholeté aktivity pro Ligu za lidská práva, kterou rodina podporovala nejen finančně. Když Gestapo nemohlo na Tugendhatovi, vzalo si alespoň jejich majetek. V říjnu 1939 byl dům konfiskován a později se stal majetkem Německé říše. Podle svědectví už v roce 1940 nebyla zaoblená příčka z makassarského ebenu a chyběla většina mobiliáře. Ředitel Klöcknerwerke v Brně, který dům využíval jako byt i kancelář dal pak mimo jiné zazdít prosklenou mléčnou stěnu v uličním průčelí a průchod na horní terasu, zvýšit komín a vestavět další příčky v interiérech. Nutno dodat, že posledním zmiňovaným krokem paradoxně možná zachránil onyxovou příčku.

V dubnu 1945 se při osvobození Brna na další devastaci podepsala sovětská armáda, která si mimo jiné z krásné společenské místnosti udělala stáj pro koně a nábytek použila jako palivové dřevo. Po válce v domě působila taneční škola, následně fungoval jako rehabilitační středisko pro děti. Na lepší časy se začalo blýskat až v roce 1963, když byla vila Tugendhat zapsána na seznam nemovitých kulturních památek. Lví podíl na tomto zásadním kroku měl brněnský architekt František Kalivoda.

„Účel stavby jí dává vlastní smysl. (...) Obytný dům má sloužit pouze bydlení. Místo stavby, poloha ke slunci, prostorové rozvržení a stavební materiály jsou podstatné faktory pro tvorbu obytného domu. Z těchto podmínek je třeba skloubit stavební organismus.“

Tuto reflexi vyslovil Ludwig Mies van der Rohe v roce 1924 a plně ji uplatnil v brněnské vile.



Vila Tugendhat je kouzelná i v zimě.



Greta chtěla vrátit vile lesk

Kalivoda navázal kontakt s Gretou Tugendhatovou, toho času žijící ve Švýcarsku, která vilu v roce 1967 navštívila. *„Byla jsem minulý týden poprvé za 29 let v Brně a zcela zděšena stavem domu. Tím naprosto nemyslím, že by byl dětskou nemocnicí zanedbáván, je naopak udržován velmi čistý a v pořádku. Ale stavební změny, které byly udělány, jsou tak zlé, že si vůbec nelze učinit představu o tom, jak dům původně vyhlížel, a nelze ho dnes v žádném případě nazývat bezkým,“* napsala tehdy Kalivodovi. Sama Greta se začala v obnově vily angažovat, společně s Kalivodou pro svůj záměr získali také Miese, který v té době působil v USA. Jenže okupace Československa sovětskou armádou v roce 1968 snahy o obnovu vily utlumila. V následujících letech navíc krátce po sobě zemřeli jak Mies van der Rohe, tak Greta Tugendhatová a František Kalivoda.

V roce 1980 se majitelem vily stalo město Brno, o rok později začala první rekonstrukce vily. Hlavní ambicí projektu bylo uvést vilu do solidního stavebnětechnického stavu a využívat ji jako reprezentativní objekt pro významné návštěvy města. Cílem tedy zjednodušeně řečeno nebyla restaurace objektu, čemuž odpovídaly i některé úpravy – například možnost dodávky velkoplošných skel ze zahraničí investor zamítl a zasklení provedl ze dvou kusů se střední dělicí spárou zatmelenou silikonovým transparentním tmelem. Přestože nešlo v mnoha případech o optimální řešení, dům z velké části potřebnou péči dostal. V letech 2003 – 05 byly provedeny restaurátorské průzkumy, které vedl prof. Ivo Hammer, manžel nejmladší dcery stavebníků vily, prof. Daniely Hammer-Tugendhat. Na základě těchto průzkumů a prostudování dokumentace z let 1981–82 bylo konstatováno, že projekt byl na tehdejší dobu vysoce profesionální. Vlastní realizace pak proběhla v rámci soudobých možností.

nejOzon

OZONOVÉ ČISTĚNÍ PROSTOR ZASAŽENÝCH BAKTERIEMI, VIRY ČI ZÁPACHEM.

AKCE
NA GENERÁTORY
OZÓNU
objednávejte na e-shopu
www.nejozon.cz



20 570 Kč
vč. DPH

LifeOX OZON AIR V2 (20G)
Používá se k odstranění pachů, k dezinfekci a k likvidaci plynů, virů a bakterií v uzavřených prostorách (pokoj, restaurace, kuchyně, sklady, interiéry vozidel) působením aktivního kyslíku. Časovač umožňuje nastavit produkci ozonu na požadovanou dobu.

Technické parametry:

Průtok vzduchu:	160 m ³ /h
Napájení:	230V, 50Hz
Přiklon:	270 W
Rozměry (d x š x v):	35 x 16,3 x 35,8 cm
Hmotnost:	7 kg
Třída krytí:	IP20



LifeOX
produkt
fungují jako
generátor
ozonu.

Původní
cena 11 628 Kč
SLEVA - 2000 Kč
9628 Kč
vč. DPH

LifeOX AIR Ultra 5 (5G)

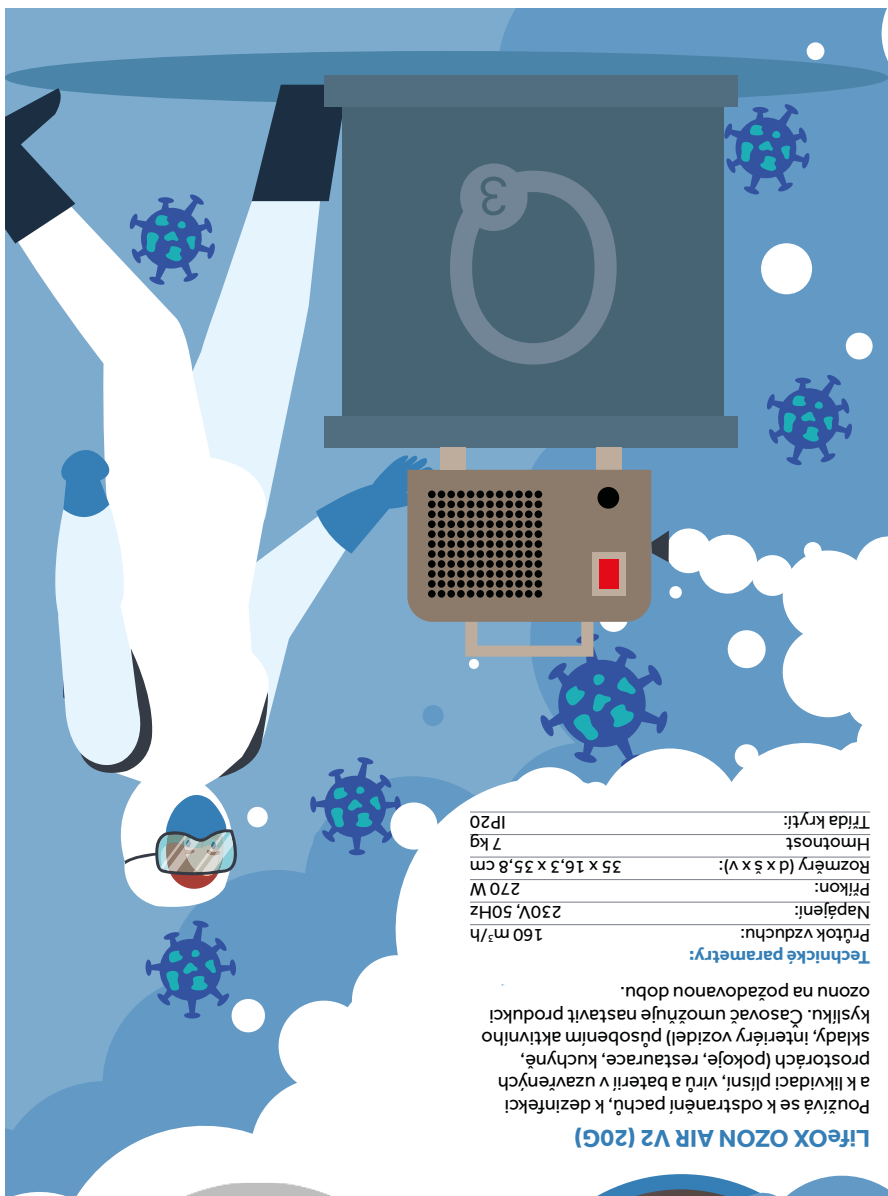
Výrobek se používá k odstranění pachů, k dezinfekci a k likvidaci plynů, virů a bakterií v uzavřených prostorách (pokoj, restaurace, kuchyně, sklady, interiéry vozidel) působením aktivního kyslíku. Časovač umožňuje nastavit produkci ozonu na požadovanou dobu.

Technické parametry:

Průtok vzduchu:	67 m ³ /h
Napájení:	230V, 50Hz
Přiklon:	80 W
Rozměry (d x š x v):	22 x 9 x 16 cm
Hmotnost:	5 kg
Třída krytí:	IP20
Ziv. výbojového ele.:	9 000 provoz. hodin

CHCETE MÍT NEUSTÁLE
ČISTÉ PROSTŘEDÍ
VE SVĚ NEMOVITOSTI

V PŘÍPADĚ ZÁJMU
OBJEDNÁVEJTE NA
WWW.NEJOZON.CZ
NEBO VOLEJTE
+420 777 850 606





Overte si výši nájmu v naší nové aplikaci

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 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



SATPO

OBCHODNÍ PROSTORY | PRAHA

od 230 m² do 358 m² | reprezentativní

5% sleva z prodejní ceny

50% sleva na nájemném pro první rok

PRÉMIOVÉ BYDLENÍ | PRAHA

1+kk až 3+kk | terasy, předzahrádky, výhledy

www.satpo.cz

