

ČASOPIS PLNÝ NEMOVITOSTÍ

Červen 2021 | vychází 31. 5. 2021

REAL ESTATE PRAHA



REZIDENCE VITALITY

- Prémiové byty, poslední 1+kk s 3% slevou v prodeji
- Komerční prostory, 5% sleva z prodejní ceny / 1 rok nájemné zdarma
- Kobrova ulice, Praha 5

SATPO



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 | DIAMANTY
CITY | KARLÍN >



ROHAN | RIVIÉRA
CITY | KARLÍN >



Zelené centrum Prahy

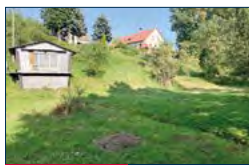
SEKYRAGROUP

> 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

Žďár nad Metují, okres Náchod.
Prodej řadového RD, 6+1, pozemek
499 m². IS: voda, elektřina, plyn.
Blízko železniční stanice.

1.499.000 Kč



EXKLUZIVNĚ 724 349 770

Zvotoky, okres Strakonice. Prodej RD
(bývalý mlýn), 3+1, pozemek 683 m²,
po částečné reko interiéru.

1.799.000 Kč



EXKLUZIVNĚ 724 370 102

Křivsoudov, okres Benešov. Prodej
koncového RD 3+1, na pozemku
352 m². Dům lze ihned užívat, nicméně
vhodné částečně rekonstruovat.

1.899.000 Kč



EXKLUZIVNĚ 724 349 770

Žabotín nad Labem, Kutná Hora. Prodej
nového samostatného RD o velikosti
3+1, garáž + další místnost pro případné
podnikání, na pozemku o výměře 612 m².

6.750.000 Kč



Miroslav Havelka
majitel OMEGA REALITY

Jak funguje přímý odkup nemovitostí?

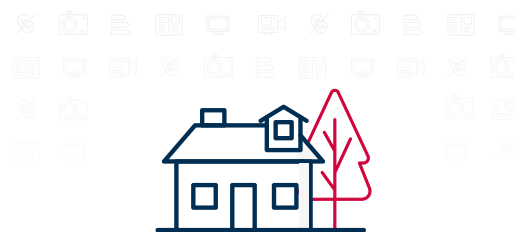
Často hovořím s klienty, kteří mají
v úmyslu nabídnout nemovitosti
k přímému odkupu. Mýlně očekávají,
že za ni dostanou zlomek její skuteč-
né ceny. Obvykle tomu však tak není.
Pojďme se podívat na konkrétní pří-
klad, kdy jsme prováděli odkup domu
v obci Pyšely nedaleko Benešova. Pro-
dávající se „zastavil“ u nás v kanceláři
a téměř mezi dveřmi avizoval, že bude
prodávat dům nedaleko Prahy. Uply-
nulo 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 nej-
vhodnější, neboť prodávající na usku-
tečnění obchodu nikterak nespěchal.
Byl od nás obdržel cenové doporučení
a nabídku na zprostředkování výhrad-
ního prodeje, tak stále více preferoval
přímý odkup. Jedním z motivů moh-
la být nevyřešená situace s pozemky.
Ve skutečnosti byla oplocena větší část
pozemku, než k nemovitosti náležela
a přístup k objektu byl přes cestu cizí-
ho 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. Proávajícímu jsme
tedy předložili nabídku na přímý od-
kupa ten ji bez sebemenšího zaváhá-
ní 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 po-
zemků 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

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



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 tématicky 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.



HARMONOGRAM:

červenec 28. 6. 2021
srpen

září 6. 9. 2021
říjen 4. 10. 2021

listopad 1. 11. 2021
prosinec 29. 11. 2021

Nadechneme se?

Po mnoha měsících začíná pomalinku povolovat sevření protiepidemických opatření a zdá se, že bychom se v dohledné době mohli, byť zatím přes roušku nebo respirátor, konečně trochu nadechnout. Po zkušenostech z minulého roku, kdy jsme si zhruba ve stejný čas užívali rozvolňování, aby na podzim přišla opatření ještě tvrdší, jsme ale s tím nadechováním tentokrát opatrnější.

Zároveň si ale uvědomujeme, že minimálně z ekonomických důvodů musíme koukat už teď na měsíce dopředu. A připravovat se na to, že než budeme moct zase dýchat jako v době před koronavirem, se nejspíš často i hodně zadýcháme ve snaze dohnat vše, co víc než rok muselo počkat nebo zkrátka nešlo dělat na plný plyn.

S postupným uvolňováním začne ožívání vážně poškozené ekonomiky a přibude spousta práce, což je samozřejmě jen dobře. Začneme se, doufejme, více setkávat osobně, nálada ve společnosti se zlepší a zase budeme moct svobodně cestovat, což mimo jiné také zásadním způsobem prospěje obchodu a ekonomice.

Zlepšení epidemické situace (proboha, hlavně ať už to vydrží) je samozřejmě skvělou zprávou také pro realitní trh. Také tento segment byl pandemií zasažen, byť i v dobách „nejtemnějších“ byl hlad po bydlení či investice do něj stále obrovský. I proto, že v nejisté době lidé viděli v nemovitostech jistotu bezpečného uložení peněz.

V novém vydání REAL ESTATE PRAHA jsme o tom, jaká je vlastně aktuální situace na realitním trhu, hovořili s generálním ředitelem Skanska Reality, Petrem Michálkem. V hypoteční poradně se podíváme na možná úskalí hypoték nesezdaného páru nebo proč má být odhad nemovitostí od soudního znalce. V právní poradně nám objasnili podmínky pro darování nemovitosti nezletilému a s Asociací realitních kanceláří jsme se pobavili o nutnosti pečlivého vzdělávání budoucích makléřů.

Kromě toho si představíme novinky developerů, neotřelá technická řešení jak v oblasti bydlení, tak kancelářských budov. Pro inspiraci se podíváme za hranice k našim rakouským sousedům na jeden velmi neobvyklý dům na překrásném a zajímavém místě.

Vážení čtenáři a obchodní partneři, užijte si listování časopisem, mějte krásný příchod léta, vychutnávejte si slunce a své blízké. A držme si, prosím, vzájemně palce, abychom co nejdříve odložili respirátory a nikdy už se k nim nemuseli vracet.

Vaše **Marcela Strohmaierová**
vychovatelka



12 Novinky a zajímavosti z nové výstavby



20 Odborná způsobilost pro makléře



30 Splněný sen v prudké stráni

AK Bultas, Kvítková, Karet a partneři
CRESTYL real estate, s.r.o.
Designpropaganda s.r.o.
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.
MS-INVEST a.s.
OMEGA ESTATE s.r.o.
ROLROLS s.r.o.
SATPO management s.r.o.
Sekyra Group, a.s.
Skanska Reality a.s.
TIDE REALITY, spol. s r.o.
Trigema a.s.
Victory Reality

Developerské projekty

Astrid Offices
Bydlení Bráník
Byty u parku Na Vackově
Domy Ďáblická hvězdárna
Gotthard Yard
Hagibor
Nové Chabry
RD Letňany
Rezidence Harfistka
Rezidence Pod Rybníčkem
Rezidence Vitality
Riverside Vrchlabí
Rohan City
Žižkovské pavlače

JE LEPŠÍ SI VZÍT HYPOTÉKU JAKO JEDNOTLIVEC, PÁR, NEBO CELÁ RODINA?

Samostatně si berou hypotéku nejčastěji nesezdání jednotlivci, kteří mají na získání úvěru dostatečné příjmy. Výhodou je především jednoduchost při poskytnutí a změnách úvěru. Prověřují se příjmy, výdaje a registry jen jednoho žadatele a pokud je vše v pořádku, dojde ke schválení hypotéky. Stačí podpis jedné osoby a odpadá tak riziko možných budoucích rozporů mezi více žadateli. Nemovitost nabývá nejčastěji sám žadatel o hypotéku, ale je možné, aby nemovitost nabývalo více osob. To například, když jeden z kupujících dá část ceny z vlastních zdrojů, druhý si na koupi vezme úvěr. V tomto případě by ale šla do zástavy celá nemovitost – ne jen spolum vlastnický podíl žadatele o hypotéku. Pokud se jedná o osoby z nejbližší rodiny – může si dokonce vzít úvěr jiná osoba než ten, kdo nemovitost kupuje. Dospělý syn takto může například koupit chalupu rodičům.



Manželé obvykle žádají o hypotéku společně. Nezbytné je to v případě, kdy majetková práva

manželů nejsou speciálně upravena. Hypotéka pak patří oběma manželům společně, společně nabývají i kupovanou nemovitost. Pokud chce nemovitost a hypotéku mít pouze jeden z manželů, je potřeba nejdříve upravit majetkový režim. To je možné udělat notářským zápisem ještě před uzavřením manželství (tak zvanou předmanželskou smlouvou), nebo rozdělením společného jmění v průběhu trvání manželství. Společné jmění manželům končí také při rozvodu.

Pokud žádají o hypotéku dva a více žadatelů (například dva manželé, druh a družka, rodiče s dospělým potomkem nebo dva kamarádi), bude banka prověřovat úvěruschopnost všech žadatelů. Každý z nich by tak měl splňovat požadavky bank: například z pohledu dosaženého věku, povolení pobytu u cizinců nebo bezproblémovost úvěrových regist-

rů. Společně by měli mít dostatečné čisté příjmy při započítání všech stávajících výdajů a splátek (na splátky úvěrů lze obvykle počítat maximálně 50 % čistých příjmů). Zatímco základní parametry musí splňovat každý žadatel samostatně, příjmy a výdaje se počítají za všechny žadatele dohromady. To je užitečné zejména v případě, kdy by příjmy žadatelů samostatně nestačily, ale dohromady ano.

Nejčastějším případem společné hypotéky je koupě nemovitosti manželským nebo nesezdaným párem. Méně častým ale možným případem je koupě startovacího bydlení pro mladého žadatele, kterému dočasně s hypotékou pomohou rodiče. Až v budoucnu dosáhne příjem mladého žadatele dostatečné výše, je možné požádat o vyvázání ostatních spolužadatelů z úvěru. Pokud bonita mladého žadatele pokryje alespoň polovinu hypoteční splátky, umí některé banky počítat dobu splatnosti podle mladšího žadatele (maximální splatnost bývá na 30 let, ale až na výjimky jen do věku 70 let

žadatele). Maximálně mohou takto o hypotéku žádat až 4 osoby, které jsou maximálně ze dvou domácností. Tedy například manželský pár a rodiče jednoho z manželů.

Máte-li společnou hypotéku, ještě to neznamená, že společně vlastníte i nemovitost. A je-li hypotéka zajištěna nemovitostí, která patří někomu jinému – to ještě neznamená, že se o hypotéku nemusíte starat. Povinnost hypotéku splácet totiž platí pro všechny spolužadatele hypotéky bez rozdílu. V případě nesplácení mohou sankce, zápisy v registru dlužníků a exekuce postihnout kteréhokoliv žadatele. K hypotéce je proto potřeba vždy přistupovat nanejvýš zodpovědně.



Umění bydlet a žít

— BYTYUPARKU.NAVACKOVE.CZ —

INFOLINKA: 800 26 60 60

REALITY@METROSTAVDEVELOPMENT.CZ

JAKÝ JE SOUČASNÝ STAV REALITNÍHO TRHU V PRAZE?

Na to jsme se zeptali generálního ředitele společnosti Skanska Reality Petra Michálka.



Jak se za uplynulých dvanáct měsíců proměnil trh s byty v Praze?

Proměnil se v mnoha ohledech. Především je téměř vyprodáno. Prodeje zejména v posledních dvou čtvrtletích velmi zrychlily. Zdlouhavé povolování, kvůli kterému na trh přichází jen malé množství připravovaných projektů, je v konfliktu s enormním zájmem o pořízení nemovitosti. Další změnou je skladba klientů, kde čeští kupující nyní naprosto dominují a klientů ze zahraničí je oproti předchozím letům výrazně méně.



Čím si to vysvětlujete?

Koupě bytu je dlouhodobě považována za jednu z nejbezpečnějších investic, a toto vnímání v průběhu pandemie ještě posílilo. Na trhu je také dostatek volného a levného kapitálu.

Mění se požadavky zájemců o nové bydlení?

Dlouhodobý pobyt doma také přinutil kupující více přemýšlet o dispozicích bytu, jeho kvalitě a velikosti. Přestože je nadále největší zájem o menší byty, vzrostla poptávka po prostornějším bydlení s větším počtem pokojů. Trh se nově učí pracovat i s požadavky na prostor pro domácí kancelář, zdravé materiály i kvalitnější veřejný prostor v okolí domu s mnoha funkcemi, hřišti, sportovišti, místy pro setkávání. Prostě proto, že domov je už dlouhou dobu místem, kde trávíme veškerý svůj pracovní i volný čas.

Co jsou hlavní kritéria pro výběr bytu?

Zatímco dříve to byla především lokalita a cena, v posledních letech – s přihlédnutím k neustále se zvyšujícím cenám bytů – hledají klienti vedle dvou výše uvedených atributů i něco navíc. Živě se zajímají nejen o bezprostřední okolí domu, ale i o zdravé materiály a také o prvky udržitelnosti a zelené certifikáty.

Zelené certifikáty jsou v rezidenčním segmentu novinkou.

Odkud přichází největší zájem o certifikované bydlení?

Dotazy na tato témata přicházejí především od mileniálů, pro něž se respekt k životnímu prostředí stává součástí životního stylu. Naše bytové projekty proto stavíme podle požadavků mezinárodní certifikace BREEAM a zařazu-

jeme i vlastní udržitelné inovace, jako například loni patentovaný beton rebetong. Ten vyrábíme ve vlastních betonárnách ze stavebního recyklátu namísto cenného přírodního kameniva.

Z jakých hodnot společnost Skanska vychází?

Jsou to tradiční hodnoty, které vycházejí ze skandinávské kultury, jako je etické a transparentní podnikání, péče o zdraví a životní prostředí či vzájemná spolupráce. My je propisujeme i do našich bytových projektů. Díváme se na bydlení jako na místo, kde naši klienti budou bydlet kulturně a dlouho. Respektujeme lokalitu, do které přicházíme, nasloucháme místním a snažíme se tvořit nové věci, které celou oblast pozvednou. Máme respekt k přírodním zdrojům a snažíme se je chránit. Domov nejsou jen čtyři zdi a metry čtvereční, k domovu patří také sousedské vztahy a pocit sounáležitosti s místem. To všechno dohromady pak tvoří kulturu bydlení a naším úkolem jako developera je ji podporovat a rozvíjet.

Na brownfieldu v Modřanech, na kterém chystáte svůj nový projekt Modřanský cukrovar, jste vytvořili zajímavé komunitní místo Cukrkandl. Kde vznikl tento nápad?

Modřanský cukrovar je od samého počátku unikátní projekt, který aktivně komunikuje s občany. Ze setkávání s místními během plánování bytového projektu vyplynulo, že v lokalitě chybí prostor pro komunitní setkávání. Právě proto jsme dali vzniknout volnočasovému areálu Cukrkandl, jehož součástí je například originální parkourové hřiště. Jeho prvky jsou opět vyrobeny z našeho recyklovaného betonu Rebetong.

Jak s Cukrkandlem naložíte ve chvíli, kdy začnete stavět bytové domy?

V areálu je také cyklokavárna, pump-track pro kola, hřiště na plážový volejbal, komunitní zahrada a další podněty pro setkávání rodin s dětmi. Většinu těchto prvků v lokalitě zachováme i po výstavbě bytových domů Modřanský cukrovar. Do budoucna chceme podporovat vodní sporty, věříme, že se nám podaří vybudovat loděnici pro kanoistický klub Spartak Modřany. Jde o první projekt takového rozsahu, který jsme připravili v úzké spolupráci s radnicí i současnými obyvateli, a jsme na to hrdí.





NÁKUP MOŽNÝ TAKÉ ON-LINE

Nové bydlení chytře...

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

www.bydleni-branik.cz

 trigema

APARTMÁNY U LABE

Prodej apartmánů pod vrcholy Krkonoš v kouzelném místě na břehu Labe



 TIDE REALITY 

Investice, rekreace i vlastní **bydlení** | **Služby a restaurace** v nejbližším okolí
Blízkost několika **lyžařských středisek** | Byty **2+kk – 4+kk**

www.riversidevrchlabi.cz
+420 602 269 011



REZIDENCE

POD RYBNÍČKEM

PRAHA 6 - SUCHDOL



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

Elegantní komorní projekt Residence 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





Předboj, Praha-východ

www.vilybrezovyhaj.cz

Prodej 19 vil v rezidenčním projektu Březový háj, který vyrůstá v klidné, slunné centrální části obce Předboj, Praha-východ. Nová čtvrť nabídne vily s jižními zahradami a dispozicemi 5+kk – 6+kk s terasami o CP 230 m², na pozemcích o velikostech od 906 – 1 233 m².

☎ 770 181 181

od 16 990 000 Kč



MOLO Lipno Resort

50 % bytů prodáno!

V exkluzivním zastoupení nabízíme k prodeji developerský projekt MOLO Lipno Resort, který vzniká v atraktivní lokalitě Šumavy. Projekt klade důraz na luxus, kvalitu a komfort.

☎ 720 310 300

Informace v RK



Praha 5 – Smíchov

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.

☎ 734 445 445

Informace v RK



Albeřice, Krkonoše

Apartmány Albeřice

Připravujeme prodej designových apartmánů v Krkonoších v malebné obci Horní Maršov – Dolní Albeřice. Nové Apartmány Albeřice jsou vzdálené do 20 min. jízdy autem od Pece pod Sněžkou, na Sněžku vedou přímo od domu značené běžecké i cyklistické tratě.

☎ 734 445 445

Informace v RK



Praha 6 – Bubeneč

Rezidence architekta Petrčka

Nově zrekonstruovaný činžovní dům architekta Jana Petrčka z roku 1912-1913 ve stylu klasicizující secese nabízí krásné byty v samém srdci Prahy 6. Vzhledem k tomu, že se jedná o nemovitou kulturní památku, byl kladen veliký důraz na zachování původních prvků.

☎ 602 108 889

od 9 261 000 Kč



Praha-Klánovice

www.luxent.cz/nabidka/N5898

Novostavba reprezentativního rodinného domu o dispozici 7+kk se nachází v klidné vilové části Prahy 9 v Klánovicích. Dvoupodlažní novostavba o celkové podlahové ploše 271 m² stojí na pozemku o rozloze 952 m². Dům má dvě garážová stání a bazén.

☎ 770 181 181

Informace v RK



Praha 1 – Josefov

www.luxent.cz/nabidka/N5878

Výjimečný byt o dispozici 4+1 na nejprestižnějším místě v Praze 1, Pařížské ulici. Byt se nachází ve 4. nadzemním podlaží historického domu s výtahem, který je považován za jeden z nejkrásnějších v samém srdci Prahy. Postaven byl v roce 1907.

☎ 773 769 769

Informace v RK



Chocerady

www.luxent.cz/nabidka/N5881

Citlivě zrekonstruovaná vila z roku 1926 u řeky Sázavy v obci Chocerady v okrese Benešov je koncipována v duchu feng-šuej. Vila 7+2 o velikosti 226 m² je postavena na skále, na svažitém pozemku o velikosti 1.598 m² orientovaném na západ.

☎ 602 108 889

19 500 000 Kč



Světlá nad Sázavou

www.luxent.cz/nabidka/N5701

Rozlehlý zámecký komplex Světlá nad Sázavou se nachází 100 km od Prahy v krajině Českomoravské vrchoviny. Dvoupodlažní čtyřkřídlá budova, pod dvěma křídly podsklepená, lemuje obdélné nádvoří s kašnou a oranžérií.

☎ 773 769 769

Informace v RK



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. Veškerá občanská vybavenost v dosahu, zastávka MHD 100 m, škola i školka. Kompletní inženýrské sítě u pozemku.

☎ 720 310 300

Informace v RK



Praha 8 – Bohnice

www.luxent.cz/nabidka/N5886

Nabízíme k prodeji unikátní stavební pozemek o celkové ploše 15.143 m² pro pět rodinných domů včetně platného územního rozhodnutí a stavebního povolení. Celý projekt je naplánován v provenálském stylu a splňuje nároky vysokého standardu.

☎ 602 108 889

Informace v RK



Pozemek Lysolaje

www.luxent.cz/nabidka/N5895

Nabízíme k prodeji stavební pozemek o celkové rozloze 4.819 m² pro výstavbu tří individuálně volně stojících domů včetně platného územního rozhodnutí, stavebního povolení a též napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

☎ 602 108 889

75 000 000 Kč

Novinky a zajímavosti

Musíme myslet na dobu, kdy bude pandemie koronaviru minulost! Tento vzkaz lze vcelku snadno vyčíst z aktivit řady developerských společností během několika posledních měsíců. Čím dál více je kladen důraz na komunitní bydlení, protože lze předpokládat, že po více než roce doma budou chtít lidé vyjít na vzduch a prostě se bavit se sousedy a přáteli. Zaměstnanci se také začínou vracet z home office do kanceláří a developeři tak začínají do společných prostor instalovat moderní technologie, které ničí viry. A tak bychom mohli pokračovat. Podívejte se, co dalšího zaujalo naši redakci.

ASTRID OFFICES HLÁSÍ ZKOLAUDOVÁNO



Stavba o pěti nadzemních a dvou podzemních podlažích vzešla z pera mezinárodního studia Bogle Architects.

Společnost UBM Development Czechia zkolaudovala Astrid Offices v pražských Holešovicích. Komorní administrativní budova vyrostla v Dělnické ulici v Praze 7 na místě bývalé továrny kosmetické značky Astrid. Disponuje 4 300 m² kancelářských ploch a maloobchodními prostory.



Přestože se Astrid Offices dá považovat za komorní projekt s limitovaným počtem budoucích nájemníků, ke standardu služeb patří recepce, ostraba a parkování.

Stavba o pěti nadzemních a dvou podzemních podlažích vzešla z pera mezinárodního studia Bogle Architects a vyznačuje se moderní architekturou a elegantním designem. Hlavní vstup s prostorným foyer svou atmosférou odráží vzdušnost a světlost všech pronajímatelných prostor, do nichž díky velkorysé výšce stropů až 3 metry a velkoplošnému prosklení přirozeně proniká denní světlo.

„Součástí kancelářské budovy jsou také coworkingová místa, která jsme umístili nejen v interiéru a v zeleném atriu navazujícím na recepci, ale i na zelené střešní terase s výhledem do klidného vnitrobloku. Trend flexibilně řešených a různě sdílených prostor bude v důsledku pandemie sílit, zvyky firem a jejich zaměstnanců se měnit,“ vysvětluje jednatel UBM Development Czechia Josef Wiederman.

BYDLENÍ S NÁDECHEM POZDNÍ SECESE



Developerský tým věnoval při návrhu zvýšenou pozornost detailům: šetrně restauroval původní prvky meziválečného dekorativismu, které sahají do třicátých let 20. století.

V pražské Bubenči probíhá rehabilitace kulturní nemovité památky, developerského projektu Gotthard Yard. Ten nabídne luxusní bydlení v 25 pečlivě rekonstruovaných bytech. Záměrem developera ze skupiny SFG holding, a. s., bylo citlivě a s posvěcením Památkového ústavu hl. m. Prahy restaurovat historické, pozdně secesní prvky budovy a propojit je s moderně upraveným, komfortním bydlením, jež současně působí nadčasově a tradičně. Za kompletní podobou rehabilitace činžovního domu stojí studio P6PA+Architects. Hodnota projektu po dokončení se odhaduje na zhruba 250 milionů korun.



Byty musí vyhovovat současným požadavkům moderního bydlení, takže byly osazeny podlahovým topením, zabezpečovacím systémem i kouřovými čidly.



Romantický návrat do minulosti, ovšem se všemi výhodami moderního bydlení. Takové mají být byty, které už brzy najdou své majitele.



Plasticitu fasády bude nově zvýrazňovat citlivé podsvícení, dešťové svody budou kompletně provedeny z mědi.

Developerský tým věnoval při návrhu zvýšenou pozornost detailům: šetrně restauroval původní prvky meziválečného dekorativismu, které sahají do třicátých let 20. století, a pozdní secesi završil současnými technologiemi a možnostmi. K rekonstrukci musel využít dobové materiály, protože na domě během uplynulých let přibýly nevhodné druhotné zásahy, které je nutné odstranit. Plasticitu fasády bude nově zvýrazňovat citlivé podsvícení, dešťové svody budou kompletně provedeny z mědi.

„Restaurovat kulturní nemovitou památku je opravdový oříšek, na stavbě musí být zachovány historické prvky – mj. okna, dveře, kování, terazzo, na což přísně dohlíží odbor památkové péče. Byty zároveň musí vyhovovat současným požadavkům moderního bydlení, které schvalují další dotčené orgány, takže byty osazujeme podlahovým topením, zabezpečovacím systémem i kouřovými čidly. Zajistit dodavatele stavebních prací, speciálních restaurátorských prací nebo i konkrétních historických prvků je samozřejmě velmi složité,“ říká CEO SFG Holding Michal Dědek.

• Foto: SFG Holding

TECHNOLOGIE PROTI COVIDU V BUDOVÁCH AFI



Jednou z budov, ve které bude technologie proti covidu nainstalována, je AFI Karlín.

AFI Europe, která na poli kancelářských nemovitostí dosud realizovala tři fáze administrativního centra Classic 7 Business Park, AFI Karlín, AFI Vokovice a AFI City 1, se rozhodla pro zásadní krok v boji proti pandemii koronaviru. Do společných prostor svých kancelářských objektů nově instaluje systém společnosti Global Plasma Solutions (dále jen GPS), jejíž patentovaná technologie fungující na bázi bipolární plazmové ionizace účinně eliminuje bakterie a viry ve vnitřních prostorech budov včetně výtahů. U SARS-CoV-2 testy prokázaly dokonce 99,8% účinnost. Totožný systém již v zahraničí využívá např. Bílý dům – sídlo amerických prezidentů ve Washingtonu, Harvardská univerzita anebo společnost Google.

Technologie NPBI (Needle Point Bi-Polar Ionization) představuje nepřetržitou ochranu vzduchu a povrchů proti virům, bakteriím, prachu i pachům, kterou lze okamžitě nainstalovat do stávajícího klimatizačního systému.

Technologie produkuje do proudu vzduchu vhnáného do vnitřních prostor z klimatizační jednotky kladné a záporné ionty, které se váží na patogeny a plyny. Ty poté okrádají o život udržující vodík a tím je zabíjejí. To vše, aniž by vznikala nadprodukce škodlivého ozónu. Systém americké společnosti GPS, s více než 11 lety zkušeností na trhu a 300 tisíci realizacemi po celém světě, je přátelský k životnímu prostředí a certifikovaný pro bezpečné použití v komerčních i obytných prostorech.

• Foto: AFI Europe

INTELIGENTNÍ ŘÍZENÍ STÍNĚNÍ



Chytré zastínění oceníte nejen kvůli slunci. Ve firmách se může hodit i kvůli projekci nebo prostě jen k zajištění soukromí a klidu před ruchem ulice.

Základem je spolehlivě fungující a tichá motorizovaná jednotka, která může být napájena jak ze sítě, tak bateriově. Systém lze ovládat samostatně pomocí klasických ovladačů, ale nabízí také řadu pokročilejších možností. Lze jej připojit do hubu, který spojuje více chytrých řešení a možností nastavení a programování. Podporuje hlasové ovládání, je možné ho ovládat na dálku prostřednictvím aplikace. Zde SI nabízí robustní a bezpečné bezdrátové komunikační řešení – ZigBee 3.0.

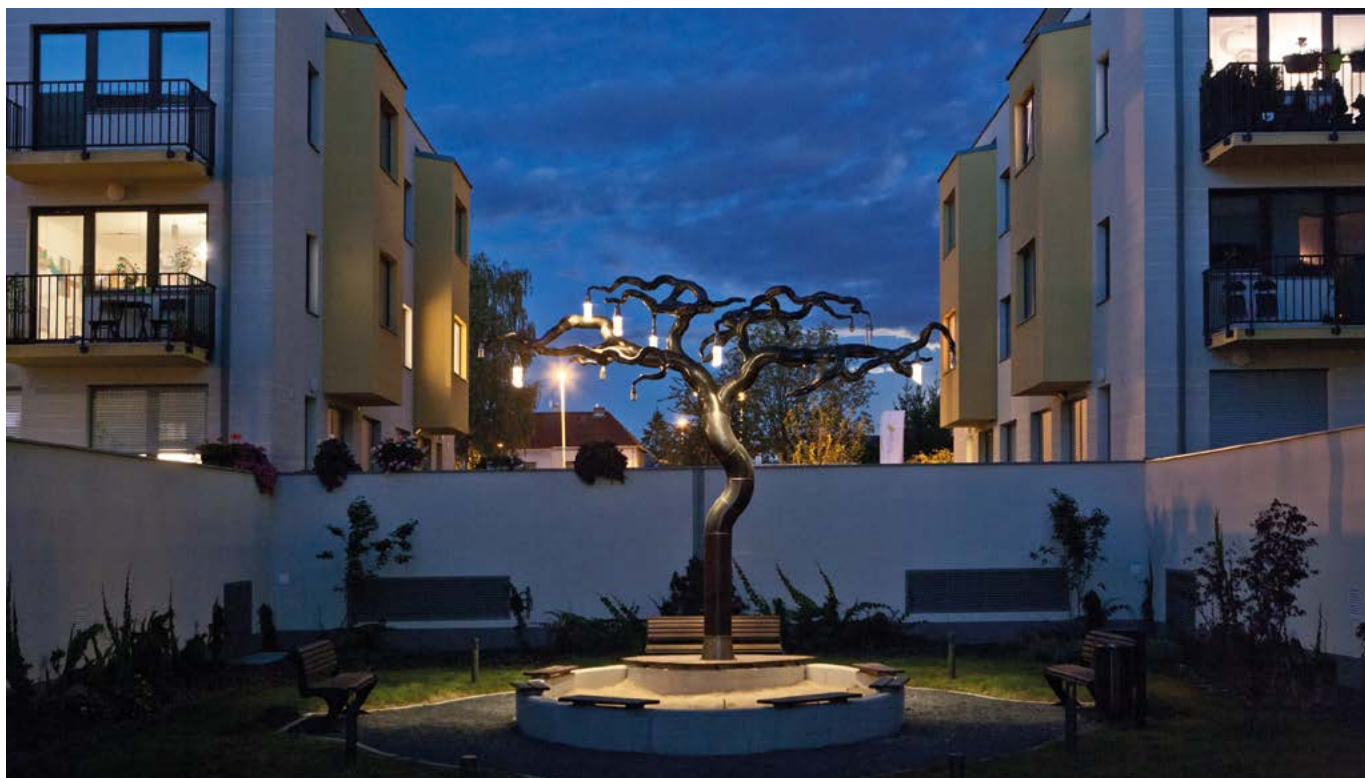
• Foto: Screen Innovat

Američtí Screen Innovations se nově zaměřili na řešení pro zastínění prostor. To se stává další z oblastí, ve které se začaly uplatňovat chytré technologie. „Zde nejde jen o to, že lze stáhnout žaluzie „na dálku“, ale komplexní inteligentní stínící systém zahrnuje řadu dobře sladěných komponent. Screen Innovations vyvíjí a nabízí motorizované vnitřní i vnější stínící systémy, které jsou schopné autonomně fungovat bez přímého lidského zásahu,“ říká Ondřej Žatečka, specialista na projekční a stínící techniku společnosti Audiopro.



Moderní trend prosvětlených budov s obřími prosklenými plochami vyžaduje i kvalitní a ležce ovladatelné zastínění.

NOVÉ CHABRY BUDUJÍ SOUSEDSKÝ PARK



V parku vyrostou ojedinělá zákoutí, posezení, nebudou chybět vodní a umělecké prvky.

Izraelský developer Star Group vytvoří v Nových Chabrech pro nové i stávající rezidenty rozlehlý park. Sleduje tím jasné trendy poslední doby – o komunitní bydlení je stále větší zájem. „V současné situaci to tak nevypadá, ale až pandemie skončí, bude potřeba sociálních kontaktů obrovská. Komunitní centrum bude sloužit v Nových Chabrech obyvatelům všech věkových kategorií. Jde nám o přátelský a neformální charakter,“ vysvětlil Tal Grozner, ředitel společnosti Star Group.



Setkávání, zábava a poboda – to je cílem komunitního parku, který v Nových Chabrech vyrostle podle návrhu ateliéru Flera.

Projektu nového parku se zhostili renomovaní zahradní architekti z proslulého ateliéru Flera. Pod jejich taktovkou vyrostou v parku ojedinělá zákoutí, posezení, nebudou chybět vodní a umělecké prvky. Nezapomíná se ani na prostor pro zábavné aktivity, jako je pétanque, venkovní šachy, trampolína pro děti a mnoho míst pro příjemné společné i individuální trávení volného času.

„Obyvatelé Nových Chabech se mohou těšit na zeleň v duchu udržitelného, nedbale elegantního stylu, na vodní pergolu a další herní i odpočinkové prvky v prostoru celého parku. Oblast bude vhodná nejen pro procházky, ale i pro jogging a ostatní volnočasové aktivity,“ shrnul plánované aktivity Ferdinand Leffler, zakladatel ateliéru Flera.

• Foto: Star Group



Prostor nabídne širokou škálu volnočasových aktivit pro děti i dospělé a stane se místem setkávání a srdcem komunity.

Jednou větou

Český developer UDI Group postaví v srbském hlavním městě Bělehradě 492 bytů za více než 1,6 miliardy korun.

Vysoké Mýto chce prostřednictvím developerů vybudovat za pivovarem zhruba 15 bytových domů s přibližně 230 byty.

Bytová výstavba v Olomouckém kraji klesá i letos, za první tři měsíce roku 2021 meziročně o osm procent.

Bývalý areál společnosti Ponas v Poličce na Svitavsku kupuje developer, postaví tam nákupní centrum.

Ve Velkém Beranově na Jihlavsku bude asi znovu místní referendum o zvažované stavbě logistického centra společnosti Penny Market.

HB Index: Tržní ceny bytů, rodinných domů a pozemků v Česku v prvním čtvrtletí mezičtvrtletně vzrostly nejvíce za posledních deset let.

PODMÍNKY PLATNÉHO DAROVÁNÍ NEMOVITOSTI NEZLETILÉMU

Nejedná se o ojedinělý jev, kdy rodiče chtějí svým dětem nebo prarodiče svým vnoučatům darovat svoji nemovitost. Proces darování nemovitosti, pokud se jedná o darování nezletilému dítěti, ovšem není tak jednoduchý, jak by se na první pohled mohlo zdát. V tomto článku se dočtete, jak darování nemovitosti nezletilému probíhá a na co je potřeba si dát pozor.

Dle § 30 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“), se zletilost nabyvá, až na výjimky, dovršením osmnáctého roku věku. Do té doby není nezletilý plně svéprávný. Do nabytí plné svéprávnosti se má dle § 31 OZ za to, že nezletilý je způsobilý k právním jednáním co do povahy přiměřeným rozumové a volní vyspělosti nezletilých jeho věku. Při právních jednáních, ke kterým není nezletilý právně způsobilý, je zastoupen zákonným zástupcem, zpravidla rodiči.

S nabytím nemovitosti se pojí nejen výhody, jako nabytí majetku, ale i mnoho povinností, které by potenciálně mohly být v rozporu s nejlepším zájmem nezletilého. Mezi zmiňované povinnosti spadá například povinnost platit daně z nemovitosti a další poplatky, starat se o nemovitost; pokud je potřeba, zajistit nutné opravy a podobně. V rámci ochrany zájmů dětí vyžaduje zákonodárce v § 898 OZ souhlas soudu se správou existujícího i budoucího jmění nezletilého, a to vždy, až na zákonem stanovené výjimky. Souhlasu soudu je třeba zejména k právnímu jednání, kterým nezletilý nabyvá nemovitou věc nebo její část a kterým s ní nakládá. Lze uzavřít, že v případě darování nemovitosti nezletilému je potřeba souhlas soudu s tímto právním jednáním, jinak se k němu nepřihlíží.

Řízení o udělování souhlasu se řídí zákonem č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZŘS“). Jde o řízení ve věci péče soudu o nezletilé dle § 466 písm. k) ZŘS, tedy o řízení ve věci souhlasu s nakládáním se jměním nezletilého. Příslušným soudem pro řízení je dle § 467 ZŘS (ve spojení s § 3 a § 4 ZŘS) okresní soud, v jehož obvodu má nezletilý své bydliště. Dle § 469 odst. 1 ZŘS musí být nezletilý v řízení zastoupen opatrovníkem, kterého soud pro řízení jmenuje. Zpravidla soud jmenuje opatrovníkem orgán sociálně právní ochrany dětí.

Pro úspěšné darování nemovitosti je tedy potřeba s ohledem na vše výše uvedené podat návrh na schválení právního jednání za nezletilého k příslušnému soudu, jehož přílohou bude mimo jiné také předmětná darovací smlouva. Soud v rámci řízení, při kterém je nezletilý zastoupen opatrovníkem, rozhodne, jestli darování nemovitosti je či není v zájmu nezletilého. Vyhoví-li soud návrhu, vydá rozsudek, který se následně přiloží vedle darovací smlouvy k návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.



Na závěr je potřeba zmínit, že dokud se nezletilý nestane plně svéprávným, je souhlasu soudu potřeba i při dalších významnějších právních jednáních týkajících se nemovitosti ve vlastnictví nezletilého, kterými může být například zatížení nemovitosti věcnými právy (např. zřízení zástavního práva či věcného břemene), její prodej či darování.

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





MEZI STROMY

Bydlení na Vinohradské,
navržené v harmonii s lesem

WWW.HAGIBOR.CZ

HAGIBOR

by **CRESTYL**



Vizualizace projektu Domy Ďáblická Hvězdárna

54 originálních rodinných domů v Praze

Poptávka převyšující nabídku vytváří tlak na stavbu nových domů a bytů nejen v Praze, kde se však dlouhodobě staví nejvíce. Aktuálně například vzniká nový developerský projekt RD Letňany od společnosti MS-INVEST.

V pražských Letňanech před několika týdny začala výstavba 30 rodinných domů s dispozicemi 4+kk a 5+kk a s užitnou plochou až 143,6 m². Kromě samotného architektonického návrhu přitahují nově vznikající rodinné domy pozornost atraktivní lokalitou, zejména pro rodiny s malými dětmi, které zde najdou mateřskou i základní školu včetně dětských hřišť a několika parků.

Bydlení u hvězdárny

Nestaví se však jen v Letňanech. O pár kilometrů dále, u Ďáblického háje, MS-INVEST realizuje další projekt DOMY ĎÁBLICKÁ HVĚZDÁRNA, který nabídne 24 rodinných domů o dispozicích 5+kk a 6+kk s užitnou plochou téměř 200 m². Architektura projektu navazuje na stávající zástavbu rodinných domů, čímž skvěle rozvíjí místní prostředí.

Stavba rodinných domů byla v Ďáblicích zahájena už na konci loňského roku a během pár měsíců dojde k dokončení hrubé stavby. O rok později pak budou domy dokončeny, zkolaudovány a připraveny k nastěhování. „Stejně jako u ostatních projektů jsme se zaměřili nejen na kvalitu samotného bydlení, ale také okolí, kdy je při nedostatku míst ve školách pro rodiny klíčové, aby jejich děti měly místo zajištěné na základě spádové oblasti,“ vysvětluje jednu z výhod manažer prodeje MS-INVEST Tomáš Šenovský.

Rozvoj širšího centra

Nestaví se však jen v okrajových částech Prahy. Na Žižkově, který prochází revitalizací, roste unikátní projekt Žižkovské Pavlače výjimečný neobvyklou kombinací historické a novodobé architektury, která citlivě zapadá do stávající zástavby klasických pražských činžovních domů z konce 19. století.

Další historickou čtvrtí, která v posledních letech prošla výraznou proměnou jsou Holešovice. Starší neudržované budovy jsou zde rekonstruovány a vznikají nové byty, kanceláře. Jinak tomu není ani u projektu Byty Dělnická, které rostou na místě bývalé pivovarské kalírny.

Mimopražské projekty

Kromě nových bytů a domů v Praze realizuje MS-INVEST své developerské projekty také v moravské metropoli. Přímo v centru Brna vzniká významný projekt Palác Trnitá s více než 190 bytovými jednotkami a 12 000 m² kancelářských prostor. Dalším výrazným projektem v Brně jsou Rodinné domy Jundrov, které navazují na úspěšnou první etapu dokončenou v roce 2014.



Vizualizace projektu Palác Trnitá



Vizualizace projektu RD Letňany



MS – INVEST a.s. byla založena v roce 1998. Developerské projekty buduje v Praze, Brně a přilehlém okolí. Za více než dvacet let působení na trhu už postavila přes 5 000 bytů a rodinných domů a zároveň zrealizovala okolo 40 000 m² obchodních ploch a kanceláří.

www.ms-invest.cz



ODBORNÁ ZPŮSOBILOST PRO MAKLÉŘE

S přijetím zákona o realitním zprostředkování (zák. č. 39/2020 Sb.) v minulém roce došlo zároveň k novele živnostenského zákona a činnost realitních makléřů se stala vázanou živností. Pro realitní makléře – dle terminologie zákona o realitním zprostředkování realitní zprostředkovatele – to znamená, že musí prokázat odbornou způsobilost ve své profesi podobně jako je to u všech vázaných živností.

Tuto odbornou způsobilost mohou prokázat středoškolským či vysokoškolským vzděláním a praxí v oboru právě složením již zmíněné zkoušky odborné způsobilosti. Pro osoby, které nemají středoškolské vzdělání s maturitou a 3 roky praxe v oboru nebo vysokoškolské vzdělání a nejméně 1 rok praxe v oboru, je složení zkoušky odborné způsobilosti jediným způsobem, jak získat živnostenské oprávnění pro činnost realitního zprostředkovatele.

Zkoušku odborné způsobilosti pro realitní zprostředkovatele může pořádat pouze fyzická nebo právnická osoba, která obdržela od Ministerstva pro místní rozvoj ČR příslušnou autorizaci. Pro získání této autorizace, tedy povolení vykonávat tyto zkoušky, musí žadatel splnit řadu podmínek včetně přísných požadavků na kvalifikační předpoklady členů zkušebních komisí (vzdělání, praxe v oboru aj.).

Asociace realitních kanceláří, resp. její dceřiná společnost Informační centrum ARK, pořádá zkoušky odborné způsobilosti již od roku 2016, kdy naše profese byla zařazena mezi obory (v rámci systému Národní soustavy kvalifikací), u nichž lze tuto zkoušku vůbec pořádat.¹⁾

Za toto pětileté období vykonalo u nás zkoušku odborné způsobilosti více než 500 osob. Jednalo se jak o makléře s praxí v realitní činnosti, tak začátečníky v oboru, kteří se na tuto profesi rekvalifikovali. U posledně jmenované skupiny vždy předcházelo absolvování přípravného kurzu Realitní zprostředkovatel (dříve Obchodník s realitami). Tento kurz je pro všechny, kteří se chystají na uvedenou zkoušku, nejlepší přípravou k jejímu úspěšnému zvládnutí. Kurz, který již více než 25 let pořádáme a průběžně aktualizujeme, trvá 12,5 dne (101 vyučovacích hodin) a jeho obsahem jsou všechna témata, se kterými se makléři mohou setkat u zkoušky.

Zkouška má písemnou část (test), ústní část a praktickou část. Absolutoriem této zkoušky získají makléři doklad profesní způsobilosti se státním znakem České republiky.

Pro informaci uvádíme přehled jednotlivých tematických okruhů ke zkoušce

- Orientace v právní úpravě týkající se činnosti zprostředkovatele v oblasti realit
- Posuzování stavu nemovité věci pro účely zajištění činnosti zprostředkovatele v oblasti realit
- Využívání marketingových nástrojů v činnostech realitního zprostředkovatele
- Vykonávání činností realitního zprostředkovatele
- Aplikace etického kodexu CEPI při činnostech realitního zprostředkovatele
- Odhad tržní hodnoty, stanovení nabídkové ceny a řešení finančního zajištění realitního obchodu

Pro bližší představu (např. v okruhu právní problematiky) jsou to mimo jiné tyto okruhy otázek:

- Zákon o realitním zprostředkování
- Ustanovení občanského zákoníku, které se týkají práv a povinností spojených s prodejem/koupí a pronájmem/nájemem nemovitých věcí
- Ustanovení katastrálního zákona související s činností realitního zprostředkovatele
- Smluvní a procesní dokumentace při zprostředkovatelské činnosti
- Stavební zákon – části týkající se zprostředkování nemovitých věcí
- Insolvenční zákon – pasáže související s nakládáním, užíváním a zpeněžováním nemovitých věcí
- Daňové minimum při prodeji/koupí a nájmu nemovitých věcí

Bližší informace o všech kurzech pro realitní makléře a o zkouškách odborné způsobilosti najdete zájemci na webových stránkách ARK ČR – www.arkcr.cz.

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



www.arkcr.cz

¹⁾ Zkoušky odborné způsobilosti lze vykonávat u mnoha desítek oborů a úspěšným absolventům těchto zkoušek nabízejí odborné vzdělání v příslušném učebním oboru (řemesle), středoškolské nebo vysokoškolské vzdělání a také v oborech, ve kterých současná nabídka studijních oborů českého školství vůbec neexistuje (viz zák. č. 179/2006 Sb., o ověřování a uznávání výsledků dalšího vzdělávání a o změně některých zákonů (zákon o uznávání výsledků dalšího vzdělávání)).



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



PRO HYPOTÉKU JE ODHAD NEMOVITOSTI ZÁSADNÍ. CO NÁM PROZRADÍ?



Každá hypotéka musí být zajištěna nemovitostí a její odhad nám stanoví, kolik nám na ni banka dokáže půjčit. Odhad upozorní na možná rizika nemovitosti a napoví o přiměřenosti ceny, kterou po nás prodávající požaduje.

Odhad musí být vypracován znalcem, kterého daná banka akceptuje a stanoví nám maximální zástavní hodnotu dané nemovitosti.

U nemovitostí, které ještě nejsou dokončeny, stanoví znalec i tak zvanou budoucí hodnotu – tedy hodnotu nemovitosti po dokončení. To je potřeba zejména kupujeme-li byt, který je ještě ve výstavbě a nemá zatím kolaudaci, nebo pokud stavíme rodinný dům. Odhad nemovitosti tedy udává hodnotu, z níž vychází banky při stanovení maximální výše možné hypotéky. Standardní hypotéky bývají do 80 % zástavní hodnoty, v tomto případě musíme 20 % financovat z vlastních zdrojů. Možné jsou i 90% hypotéky, kdy nám stačí jen 10 % vlastních zdrojů. Takové hypotéky ale bývají mírně dražší a banky budou při schvalování přísnější. Pokud máme k dispozici více nemovitostí, které můžeme použít pro banku jako vhodnou zástavu, můžeme zástavní hodnoty všech nemovitostí sečítat a dosáhneme tak snadno na vyšší hypotéku. Tak je možné profinancovat i 100 % našeho investičního záměru.

Co ovlivní výši odhadu?

Znalec musí zohlednit vše, co může mít vliv na cenu nemovitosti. „Největší vliv má pochopitelně lokalita, kde se daná nemovitá věc nachází. Pod

pojem lokalita lze zahrnout dopravní dostupnost, občanskou vybavenost, případné negativní vlivy okolí (například hluk, prach, vibrace či zápach), atraktivitu okolí, zaměstnanost v regi-

onu či strukturu obyvatel,“ říká Ing. Luděk Havlíček, odhadce a hypoteční specialista HYPOASISTENT.

Dalšími hlavními faktory, které ovlivňují hodnotu nemovitosti, jsou její velikost (tedy podlahová plocha či výměra pozemku), příslušenství (například garážové stání, sklep, terasa, zahrada či bazén) a technický stav. Jinou hodnotu bude mít novostavba a jinou opotřebovaná nemovitost, kde bude nutná rekonstrukce. Při stanovení odhadu je důležitá také dispozice nemovitosti, standardy vybavení, standardy použitých materiálů a použitá technologická řešení (například tepelné čerpadlo, rekuperace či bezpečnostní zařízení).

Značný vliv na výslednou cenu nemovitosti mají také případné právní vady. Může se jednat o věčná břemena, zástavní práva či nevyjasněné vlastnické struktury. Občas je možné narazit na nesoulad skutečného a právního stavu – kdy na pozemku například stojí budova, která není zapsaná v katastru nemovitostí. Takový rozpor se pak obvykle v odhadu

objeví a je potřeba dát do souladu dřív, než banka uvolní peníze z hypotéky. Neméně důležitý je přístup k nemovitosti po stránce faktické. Znalec si všimá, zdali k nemovitosti vede zpevněná nebo asfaltová komunikace či jen malá polní cesta. Také právní přístup k nemovitosti hraje významnou roli – zda je přístupová komunikace ve vlastnictví obce nebo zda je ve vlastnictví jiného cizího vlastníka. Ve druhém případě může být nemovitost pro banky i zcela nevhodnou zástavou, pokud není přístup zajištěn věcným břemenem.

Jak je vidět, znalecký odhad hodně napoví o celkovém stavu posuzované nemovitosti. Při zvažování koupě nemovitosti je proto určité užitečným pomocníkem, a to nejen pro hypoteční banky.

Proč se liší odhady různých bank?

Každá banka má svoji interní metodiku. Jisté požadavky má na banky v tomto směru i ČNB. Ale jelikož banky požadují odhady za stejným účelem, tj. potřebují znát obvyklou cenu a likviditu zastavované nemovitosti, odhady by se v hlavních parametrech neměly lišit příliš.

Některé banky přistupují k oceňování nemovitostí i na základě cenových map. To má své výhody, ale i nevýhody. Výstup z cenových map je sice rychlejší než klasické ocenění, nedokáže ale dostatečně zohlednit individualitu posuzované nemovitosti.

V praxi se tak stává poměrně často, že se zástavní hodnoty různých bank liší a stejná nemovitá věc je oceněna na jinou hodnotu. Jak je to možné, když se jedná stále o stejnou nemovitost?

Hlavní příčina je v lidském faktoru. Když budou tři odhadci oceňovat stejnou nemovitost, je možné, že dospějí k třem různým cenám a ani jedna nemusí být špatně. Ale neměly by se lišit nijak zásadně. „Tržní oceňování pro banky není oceňování

„vybláskové“, kde se doplňují

číslíčka do tabulek a vypadne výsledek. Takže v každém ocenění se vždy odrazí individuální přístup a jisté citění odhadce. Zde bych vyzdvihl důležitost místního šetření, které je dle mého názoru pro stanovení správné ceny nezbytné,“ dodává odhadce Ing. Luděk Havlíček.

Jak určí znalec výslednou hodnotu?

Pokud se bavíme o odhadech pro účely bank, jedná se vždy o odhad tržní ceny obvyklé. Banka potřebuje vědět, za kolik a za jak dlouho by v případě potřeby nemovitou věc bezpečně zpeněžila. Největší váhu má při tomto typu ocenění porovnávací metoda, kdy se porovnávají obdobné nemovitosti v obdobné lokalitě. Rozdíly mezi nemovitostmi se pochoptitelně zohledňují a vyhlazují. Ideální je znát opravdu realizované ceny

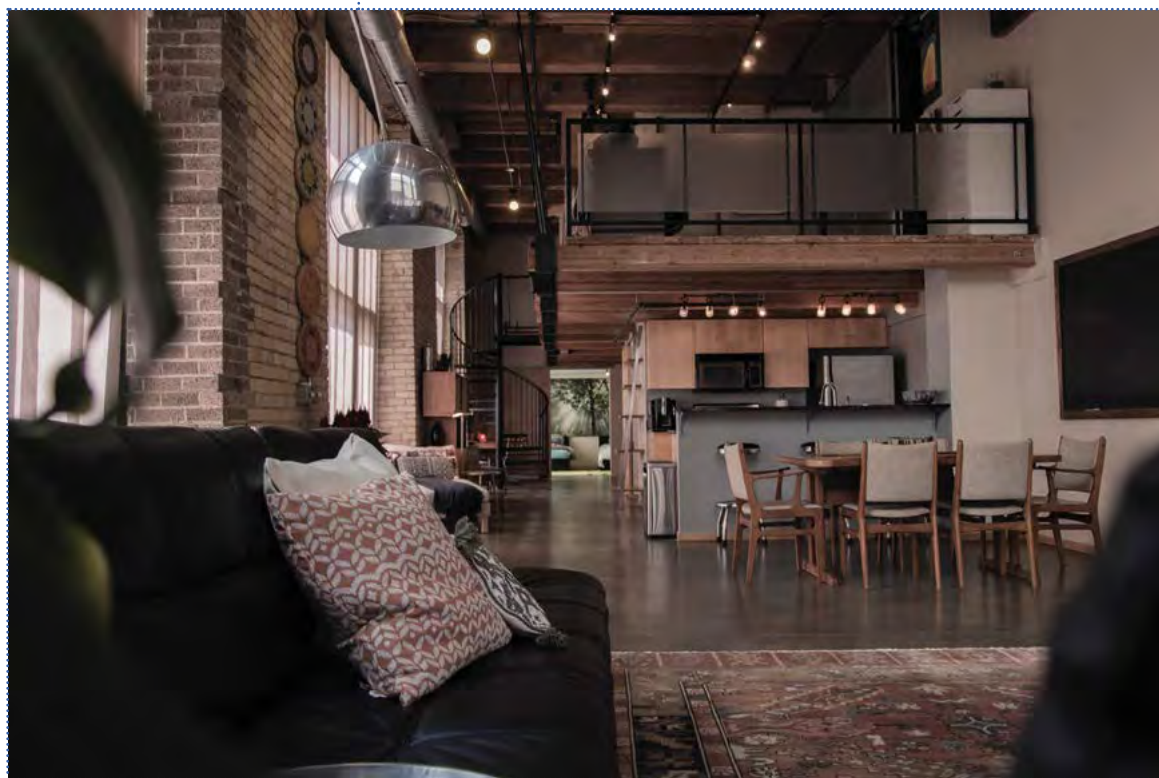
obdobných nemovitostí v okolí, to však není vždy možné. Proto banky akceptují i ceny z realitních inzercí. U cen z inzercí se pro účely ocenění vždy uplatňuje srazka za nejistotu.

Někdy se přistupuje i k výnosové metodě, kdy hodnota nemovitosti odráží její budoucí čistý výnos. Tato metoda se používá hlavně u komerčně využívaných nemovitostí nebo i u nemovitostí rezidenčních při jejich pronájmu.

U odhadů pro banky se také určuje věcná hodnota, která ovšem obvykle příliš nereflexuje tržní cenu. Tato hodnota se obvykle používá pouze pro účely stanovení minimální pojistné částky dané nemovitosti.

Kolik za odhad nemovitosti zaplatíme?

Pokud se stanovuje pouze obvyklá cena současná (stávající hodnota nemovitosti) je cena za bytovou jednotku mezi 4–5 000 Kč. Pokud se stanovuje i cena budoucí – u rozestavěných bytů nebo bytů v rekonstrukci – cena je obvykle 5 500 až 6 000 Kč. Jde o náročnější typ odhadu, kde se stanovují dvě ceny. Současná a po dokončení a rovněž se vyhodnocují náklady na výstavbu/rekonstrukci a stavební řízení. U rodinných domů je



cena na současný stav obvykle 5–6 000 Kč. Pokud je třeba stanovit i cenu budoucí a vyhodnotit náklady na výstavbu/rekonstrukci, je cena obvykle kolem 6–7 000 Kč. Odhady stavebních pozemků o běžné velikosti se pohybují mezi 3 500 až 4 500 Kč.

Banky a hypoteční makléři však často mají pro své hypoteční klienty různé marketingové akce, kdy odhad nemovitosti hradí samy, nebo jej zajistí za snížené ceny.

DESIGN INTERIORS PROPAGANDA

Prodej designového nábytku, osvětlení a doplňků značek Alessi, Artemide, ClassiCon, Fatboy, Kartell, Normann Copenhagen, Vitra a dalších.



Až 30 let záruky

V naší nabídce naleznete pouze kvalitní a nadčasový design předních světových výrobců. Kvalita výrobku se rozumí nejen z hlediska vybraných materiálů, ale také designu. Veškeré výrobky designéři navrhují do nejmenších detailů tak, aby byly plně funkční a přitom neztratily nic ze své krásy. Při výrobě každého kusu se klade značný důraz na výběr materiálů a prvotřídnost zpracování. Produkty z naší nabídky zůstávají funkční a krásné po řadu let. Proto si můžeme dovolit nabídnout až 30 let záruky.

Vybrali jsme si designové společnosti tak, abychom nabízeli širokou paletu výrobků pro zařízení designových bytů, domů, kanceláří, recepcí, barů, restaurací, kaváren či obchodů.

Montáž nábytku, doplňků a svítidel

Nabízíme vám kompletní montážní servis na u nás zakoupené produkty. Provádíme montáž a instalaci jak nábytku, tak svítidel.

Showroom v Praze

Navštívit můžete také náš showroom, který se nachází na adrese: **Vinohradská 34, Praha 2**

Tel.: +420 608 00 00 52

Email: info@designpropaganda.com

Otevírací doba:

Po - Pá: 10:00 - 18:00 | So - Ne: Zavřeno



Designová křesla
Lounge Chair & Ottoman



Flyte designové levitující
stolní lampy Flyte



Jan Kurtz
directors chair



Designové stolní lampy
Mouse Lamp



&Tradition designová křesla
Little Petra Lounge Chair



Pronájem bytu

Praha 3 - Vinohrady

42 000 Kč / měsíčně

T: +420 774 839 450

Nabízíme k pronájmu kompletně vybavený apartmán o CP 110 m², s třemi pokoji a terasou. Nachází se v 8. patře bytového domu s prostorným výtahem v městské části Prahy 3 - Vinohrady. Dispozice bytu tvoří obývací část s kuchyňským koutem a přímým vstupem na terasu s krásným výhledem na panorama Prahy. Hlavní ložnice má vestavěnou skříň a úložný prostor, kompletně je vybavená i druhá ložnice. Dále velkoryse řešená koupelna se sprchovým koutem a pračkou. Toaleta je zvlášť. V klimatizovaném bytě jsou použity kvalitní materiály a je zajištěn zabezpečovací systém.



BROOMLOVKA

MULTIFUNKČNÍ ŠKOLÍCÍ PROSTOR

- POHODLNÁ KAPACITA AŽ PRO 60 HOSTŮ
- PROFESIONÁLNÍ PREZentační AUDIO-VIDEO TECHNIKA
- VYSOKORYCHLOSTNÍ BEZDRÁTOVÉ PŘIPOJENÍ K INTERNETU
- NEOMEZENÉ NÁPOJE A ŠPIČKOVÝ CATERING NA KLÍČ
- KLIMATIZOVANÉ PROSTORY S PŘÍSLUNEM ČERSTVÉHO VZDUCHU
- MHD V TĚSNÉ BLÍZKOSTI 3 MINUTY NA METRO C
- DENNÍ SVĚTLO I STÍMÍVATELNÉ LED PANELE

OD 990 Kč 1 HODINA

www.broomlovka.cz

☎ 734 319 305



ROLROLS[®]

Bioklimatická pergola NEW

Perfektní regulace světla a tepla uvnitř pergoly

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

ZA NAŠÍM ÚSPĚCHEM JE ZNALOST TRHU, VZDĚLÁNÍ MAKLÉŘI A ETIKA



Zaměřit se na určitou oblast, prozkoumat ji a získat ze znalosti daného regionu maximum pro své klienty. To je hlavní strategií mladé realitní společnosti – Victory Reality. Ta po velmi úspěšném tažení na Slovensku přichází na český trh, a to s těmi nejvyššími ambicemi. „Investování, prodej a nákup nemovitostí řešíme eticky a se zkušeností znalců trhu,“ vysvětluje v rozhovoru Marek Frnda, CEO Victory Reality.



Vily na břehu Liptovské Mary, Liptovský Mikuláš



Marku, můžete nám ve zkratce představit Victory Reality?

Společnost jsme založili společně s bratrem Róbertem a naplno se rozjela v roce 2018 na Slovensku. Už za pět let tam uskutečnila více než 500 realizovaných obchodních případů.

Vily na břehu Liptovské Mary, Liptovský Mikuláš



Úspěšný start na Slovensku vyústil v rozšíření působnosti?

Ano. Expanzi do Česka beru jako přirozený vývoj, zvláště když se sem začaly rozšiřovat naše projekty. V blízké době plánujeme expandovat také do Chorvatska se specializací na Dalmácii. S bratrem se nicméně držíme hesla, že méně je někdy více. Proto se v České republice specializujeme zejména na Středočeský kraj a východní Čechy. Některé projekty nicméně realizujeme také v Krkonoších.

Apartmány Trinity, Lánov



Čemu podle vás vděčíte za úspěch?

Věříme, že základem je odborná znalost realitního trhu a legislativních změn, neustálé vzdělávání makléřů dovršené certifikací a důraz na etiku jednání založeného na etickém kodexu a reklamačním řádu. To vše ale s plnou koncentrací na potřeby klienta. Ti mohou využít kompletní spektrum služeb a škálu způsobů, jak například díky Victory Reality efektivně prezentovat nemovitost určenou k prodeji.

Rezidence 111, Vrchlabí



Kde nás najdete?

Sídlo Victory Reality se nachází v Praze v Kaprově ulici 14/13.
V centru hlavního města sídlí i pobočka společnosti,
a to v ulici Elišky Krásnohorské 12/5.

www.victoryreality.cz

NABÍDKA

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 jídelním stolem a 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.**

Praha 2 – Nové Město

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

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

Hostivice, Praha-západ

Pronájem bytu 3+kk o UP 76 m² s balkonem, gar. stáním, park. místem a sklepem. Byt je ve 2. podlaží 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/N5928 **20 000 Kč/měs.**

Praha 1 – Nové Město

Prodej bytu 2+1 s balkonem o UP 77 m² u galerie Mánes na Masarykově nábřeží. Byt je ve zvýšeném 2. podlaží 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**

Středočeský kraj – Slapy

Vila 5+kk se třemi terasami a CP 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 5 – Smíchov

Prodej bytu s terasou o celkové UP 105 m² v novostavbě domu v 1. patře. Venkovní stínění zabezpečují externí hliníkové žaluzie s el. ovládáním. Bezp. dveře, kvalitní podlahy z přírodního dubu.

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

Panenské Břežany

Rodinná vila s kompletním vybavením a relaxačním zázemím, vybudovaná v nejvyšším standardu za použití nejkvalitnějších materiálů, zasazená do vzrostlé zahrady. U lesa a poskytuje naprosté soukromí a klid.

Luxent s.r.o. ☎ **770 181 181** **Třída B**
🔗 www.luxent.cz/nabidka/N5242 **59 900 000 Kč**

Praha 5 – Jinonice

Prodej řadových domů ve vilové čtvrti na dosah přírody v rezidenčním projektu Na Hutmance. Domy o UP 204 m² s vlastní zahradou a jedním parkovacím stáním a garáží. Obě strany domu nabízí terasy.

Luxent s.r.o. ☎ **770 189 189** **Třída B**
🔗 www.luxent.cz/nabidka/N5798 **19 850 000 Kč**

Praha 5 – Smíchov

Prodej bytů v unikátním developerském projektu Rezidence Erbenova, který vzniká poblíž atraktivní vilové čtvrti Na Hřebenkách. Vsmípodlažní rezidenci vzniká celkem 20 lux. bytů s terasami či zahradou.

Luxent s.r.o. ☎ **720 310 300** **Třída B**
🔗 www.luxent.cz/nabidka/ERB-2AB **od 22 590 000 Kč**

Praha 8 – Libeň

Nabízíme k prodeji pražskou tech. památku – vodárenskou věž z roku 1904 přestavěnou na unikátní dům 3+kk o CP 223 m². Pozemek 1.268 m², podzemní relaxační centrum včetně vinného sklepa, garáž.

Luxent s.r.o. ☎ **720 310 300** **Třída G**
🔗 www.luxent.cz/nabidka/N5166 **Informace v RK**

POPTÁVKA

Instantně odkoupíme byt v Praze

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

OMEGA REALITY
☎ **724 370 102**

Instantně vykoupieme Vaši nemovitost

a necháme vás v ní dále bydlet (zřídíme věcné břemeno doživotního užívání). Blíží 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 IHNEDE. 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 zajišťujeme. 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.

Oslavte 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. Provoz 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**



Praha 8 - Karlín

Prostorný 2+kk s lodžii a franc.okny (63 m²), 2.p., park.stání, právě dokončená rezidence „Port Karolína 3“, dům s denní recepcí, společná střešní terasa pro relaxaci, 200 m od metra B - Křižíkova.

INSTINKT REALITY s.r.o.

☎ 734 319 304

Třída B

19 300 Kč / měs.



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 podkroví 2 sam. apartmány. Bus. zastávka přímo u domu.

INSTINKT REALITY s.r.o.

☎ 605 264 957

Třída G

6 250 000 Kč



Praha 4 - Nusle

Krásný, kompletně zrekonstruovaný byt 2+kk, 2. patro, ul. Nuselská. Ve vstupní chodbě nová plně vybavená kuchyň. linka, lednice, myčka. Nová koupelna, podlahy, dveře i okna. K dlouhodobému pronájmu.

INSTINKT REALITY s.r.o.

☎ 734 256 400

Třída D

13 000 Kč/měs.



Praha 9 - Vysočany

Byt 3+kk (94 m²) s balkonem a garáží, k dlouhodob. pronájmu, 7.p., ul. Pešlova, u metra B Vysočanská. Prostorný obýv. pokoj s kuchyní, 2 ložnice. Byt zařízen spotřebiči i nábytkem (možno vystěhovat).

INSTINKT REALITY s.r.o.

☎ 734 256 400

Třída C

16 500 Kč/měs.



Praha 5 - Břevnov

Byt 2+1 (55 m²) s lodžii, 3.p., ul. Na Petřínách. Byt je v původním stavu - vhodný k rekonstrukci. Dům je zateplený, okna plastová. V blízkosti obora Hvězda, Břevnov. zahrada. Velmi žádaná lokalita!

INSTINKT REALITY s.r.o.

☎ 734 256 400

Třída C

5 790 000 Kč



Praha 2 - Vinohrady

Byt 1+kk (35,2 m²) ve 3. p. cihlového domu v ul. Na Folimance. K dlouhodobému pronájmu. Nízké provozní náklady, k dispozici park ve vnitrobloku, v blízkosti park Folimanka. Výborná dostupnost MHD.

INSTINKT REALITY s.r.o.

☎ 605 993 268

Třída G

10 000 Kč/měs.



Praha 6 - Libeň

Krásný byt 3+kk (119 m²) se dvěma balkony, částečně zařízen nábytkem a spotřebiči, 2.p., ul. Naardenská. Spousta ulož. prostoru, garáž, sklep, krásné výhledy. V blízkosti obora Hvězda, Divoká Šárka.

INSTINKT REALITY s.r.o.

☎ 734 256 400

Třída C

29 900 Kč/měs.



Praha 4 - Podolí

3+1/L, OV, 64 m², 4. p., zateplený panel. dům, přímo u Centrálního parku, 400 m od metra linky C Pankrác a OC Arkády. U domu ZŠ Kavčí Hory, benzínka MOL, potraviny. Byt je ke kompletní rekonstrukci.

INSTINKT REALITY s.r.o.

☎ 734 319 304

Třída C

6 550 000 Kč



Praha 3 - Vinohrady

Kompletně vybavený apartmán o CP 110 m², s třemi pokoji a terasou. Nachází se v 8.patře bytového domu s prostorným výtahem v městské části Prahy 3 - Vinohrady. Dispozice bytu tvoří obývací část s kuchyňským koutem a přímým vstupem na terasu s krásným výhledem na panoramu Prahy. Hlavní ložnice má vestavěnou skříň a úložný prostor, kompletně je vybavená i druhá ložnice. Dále velkoryse řešená koupelna se sprchovým koutem a pračkou. Toaleta je zvlášť. V klimatizovaném bytě jsou použity kvalitní materiály a je zajištěn zabezpečovacím systémem.

☎ 774 839 450



PRONÁJEM BYTU

Třída G

42 000 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



Panenské Břežany

Rodinná vila s kompletním vybavením a relaxačním zázemím, vybudovaná v nejvyšším standardu za použití nejkvalitnějších materiálů, zasazená do vzrostlé zahrady. U lesa a poskytuje naprosté soukromí a klid.

Luxent s.r.o. ☎ 770 181 181

Třída B

☎ www.luxent.cz/nabidka/N5242 59 900 000 Kč



Praha 5 - Jinonice

Prodej řadových domů ve velové čtvrti na dosah přírody v rezidenčním projektu Na Hutmance. Domy o UP 204 m² s vlastní zahradou a jedním parkovacím stánkem a garáží. Obě strany domu nabízí terasy.

Luxent s.r.o. ☎ 770 189 189

Třída B

☎ www.luxent.cz/nabidka/N5798 19 850 000 Kč



Praha 8 - Libeň

Nabízíme k prodeji pražskou technickou památku - vodárenskou věž z roku 1904 přestavěnou na unikátní dům 3+kk o velikosti 223 m². Pozemek 1.268 m², podzemní relaxační centrum vč. vinného sklepa, garáž.

Luxent s.r.o. ☎ 602 108 889

Třída G

☎ www.luxent.cz/nabidka/N5166 Informace v RK

SPLNĚNÝ SEN V PRUDKÉ STRÁNI

Páni, to je nádhera, tady bych chtěl žít! Možná, že jste během cestování a dovolených tohle už někdy řekli. Někdy zkrátka narazíte na místo, které se vás tak nějak dotkne. Může to být atmosférou, výhledem, okolní přírodou... Anebo prostě něčím, co nedokážete ani popsat, ale v tu chvíli víte, že tohle je prostě »váše« místo. Podobným pocitem nejspíš začal příběh velmi zajímavého domu, který vyrostl na strmém svahu hory Sulzberg v západním cípu Rakouska. Jak už to bývá, za vším byl jeden velký sen.



Dům dokonale kopíruje krajinu a perfektně do ní zapadá.



Také interiér navázal na tradiční domy v Bregenzkém lese, proto podlaha, stěny a nábytek jsou zhotoveny z masivního dřeva.

Když čtyřlenná rodina hledala nové místo pro život, zamilovala se do strání u rakouské vesničky Sulzberg. Místo to je zkrátka nádherné, s úchvatným výhledem i do blízkého Německa. Stejnomená hora Sulzberg je vysoká lehce přes tisíc metrů a nabízí život v doslova panenské přírodě. Rodina si vysnila, že na nevelké parcele, kterou si koupí, postaví dva objekty. Vlastní rodinný dům a také budovu, která bude sloužit jako ubytování pro turisty. Tedy v podstatě vcelku běžný koncept, který najdete běžně v rakouských horách. Od začátku ale bylo jasné, že nepůjde o vůbec jednoduchý úkol, stavební parcela v příkré stráni je vždy výzvou, pozemek uzavřený mezi dvěma příjezdovými komunikacemi překonává výškový rozdíl celkem šesti metrů!

Šetrnost k přírodě

Snem rodiny navíc bylo mít dům, který opravdu v maximální míře šetří životní prostředí. A to nejen

při samotném provozu, ale také při jeho stavbě. Kromě požadované energetické soběstačnosti rodina chtěla, aby materiály i řemeslníci byli místní, tedy aby mimo jiné nevznikaly zbytečné cesty přes půl Evropy, během kterých se spálí stovky litrů nafty a podobně. Hlavním stavebním a konstrukčním materiálem se tak stalo dřevo vytěžené v nedalekém lese. Ale to jsme trochu předběhli.

Místní architekt

Rodina tedy měla vizi a hledala, jak ji naplnit. Pro vypracování projektu oslovila architektka Juriho Troye, který žije jen pár kilometrů od Sulzbergu. Jako rodilý Vorarlberčan znal architekt krajinu Bregenžského lesa velmi dobře a už v minulosti v mnoha projektech dokázal, že je možné i na extrémních parcelách vybudovat stavby nekonvenční, ale zároveň optimální. Jeho zápal pro udržitelnost ve stavebnictví se navíc potkal s touhou rodiny o postavení domu, který vyprodukuje co nejnižší emise CO₂ nejen svým provozem, ale i při stavbě samotné. Po spojení s Troym nicméně rodina ustoupila z jedné své představy.



Původním záměrem byly dvě samostatné budovy. A tohle je konečný výsledek, se kterým je rodina velmi spokojena.

Dva domy? Zbytečné!

Po dlouhých debatách totiž Troy přesvědčil rodinu, že jejich dva sny – tedy rodinný dům a dům pro turisty, je výhodnější spojit do jediného čtyřpatrového kompaktního objektu, který zachová obě zamýšlené funkce a nabídky i dostatek soukromí jak pro investory, tak pro budoucí návštěvníky. Dalším pádným argumentem pak byly, jak už to tak bývá, peníze. Zakládání stavby v příkrém svahu je složité nejen technologicky, ale finančně. Dvě budovy by se tak jednoduše příliš prodražily. Argumenty měl Troy jasné, návrh jediného velkého domu se rodině nakonec zalíbil a tak si obě strany plácly. A začalo se stavět.



Stavba objektu v příkrém svahu není náročná jen technologicky, ale i finančně.



Jádrem čtyřpatrového domu je schodiště procházející všemi patry.

Těžký terén? Výzva!

Architekt od začátku pracoval s komplikovanou stavení parcelou tak, aby v co nejmenší míře zasáhl do až pitoreskní krajiny hory Sulzberg. Terénní specifika místa zkrátka měla dát vzniknout velmi zajímavému atypickému domu. Jak už bylo řečeno, hlavním konstrukčním materiálem se stalo dřevo z nedalekého lesa a pojetí domu se mělo zásadně inspirovat tradiční horskou architekturou. Objekt byl proto zakončen sedlovou střechou, fasádu pokryly štípané smrkové šindele. Ty zůstaly na fasádě ve své přírodní kráse, dřevo v interiéru bylo nicméně ošetřeno olejovou lazurou proti žloutnutí povrchu. Také interiér tedy celkově navázal na tradiční domy v Bregenžském lese, proto podlaha, stěny a nábytek jsou zhotoveny z masivního dřeva.



Rodina vstupuje do domu z horní příjezdové cesty, turisté z té spodní.



Schodiště spojuje všechna patra, přičemž ale obytná část rodiny a jednotky pro turisty se vzájemně neruší.

Jak oddělit rodinu a návštěvníky

Dům má dva oddělené vstupy, k čemuž dopomohl velký výškový rozdíl krajiny i fakt, že je pozemek mezi dvěma příjezdovými komunikacemi. Turisté jednoduše vstupují do části se třemi samostatnými byty po dolní příjezdové cestě, majitelé mají přístup do jejich horních pater po horní komunikaci. Jádrem domu je pak schodiště procházející všemi patry. Napadá vás, jak moc přírodního světla mají vlastně turisté v nižších patrech? Prosvětlení objektu je další vychytávkou, která se v domě velmi povedla. Jde zejména o chytré rozvržení fasádních i střešních oken Velux, čím se do všech vnitřních prostor dostává nadstandardní množství slunečního světla. Dům navíc využívá i tzv. zenitové světlo přicházející shora, které je při zatažené obloze třikrát intenzivnější než světlo z bočních oken. Velkoplošné zasouvací dveře skýtají navíc výhledy do hor a vytvářejí plynulý přechod mezi interiérem a exteriérem.



Při všech moderních vychytávkách se dům snaží být co nejvíce věrný tradiční horské architektuře, ke které patří i sedlová střecha.



V interiéru se snoubí moderní i tradiční pojetí. Vysoké stropy pomáhají zdravějšímu vzduchu i jeho přirozené cirkulaci.



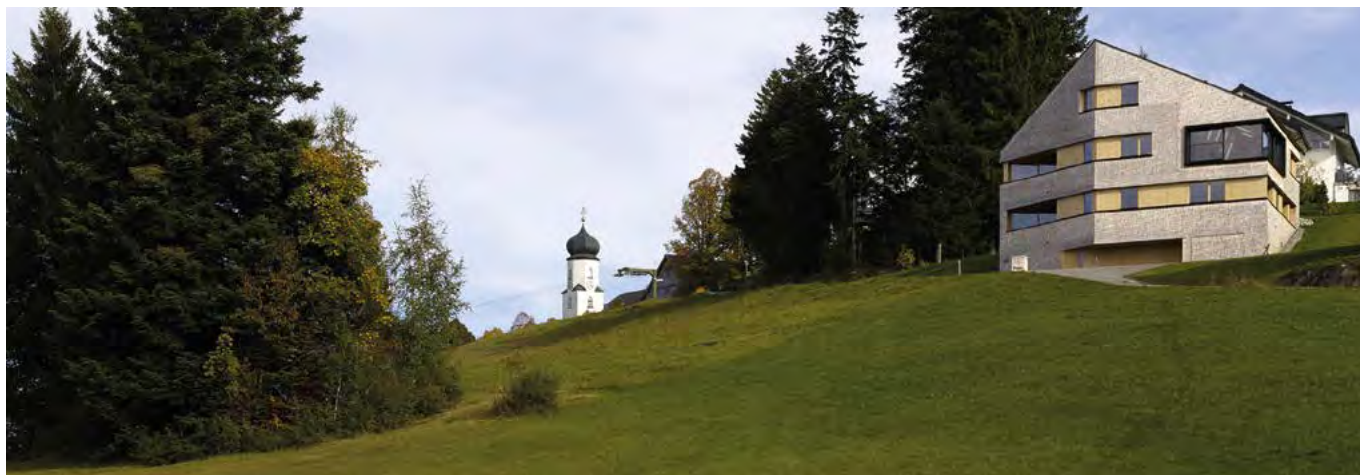
Dům si sám díky kolektorům obírá vodu. Také v koupelně je v maximální možné míře přirozené světlo.



Dům využívá i tzv. zenitové světlo přicházející shora, které je při zatažené obloze třikrát intenzivnější než světlo z bočních oken.

Co letní parno a zimní mrazy?

Jak správně tušíte, ruku v ruce s prosvětlením prostor sluncem, bylo třeba myslet také na provětrávání. Prostory rodiny využívají pro výměnu vzduchu přirozený komínový efekt, turistickou část zajišťuje nezávislá mechanická ventilace. Před přílišným přehříváním interiéru navíc pomáhá účinné venkovní stínění. Místnost přitom není třeba úplně zatemňovat, aby měla příjemné osvětlení denním světlem. Střešní okna jsou na jižní straně vybavena transparentními, elektricky ovládanými markýzami, které jsou naprogramovány tak, aby se v horkém létě brzy ráno automaticky zatahly. Také okna na západní straně fasády jsou chráněna transparentním textilním stíněním. A co v zimě? Díky kvalitnímu tepelně izolačnímu plášti budovy, kompaktnímu tvaru objektu a cílenému využití solárních zisků okny, bylo možné snížit spotřebu na minimum. Teplo je rozváděno nízkoteplotním podlahovým systémem, dodatečně je možné topit kamny na dřevo z vlastního lesa.



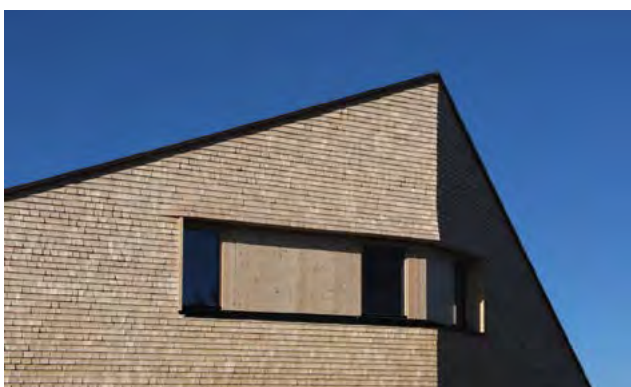
Dům stojí doslova na dohled od centra vesničky a pár kroků od místního malého lyžařského vleku.



Části interiéru jsou otevřené tak, aby se maximálně propojily s exteriérem.



Orientace budovy dovoluje si vychutnávat jak západy, tak východy slunce.



Fasádu pokrýly štípané smrkové šindele.

Maximální úspornost

Velkým přáním rodiny bylo mít dům ekologicky šetrný, který bude s energiemi nakládat hospodárně nebo si je dokonce sám vyrábět. Veškerou spotřebu proto pokrývají výlučně obnovitelné zdroje: vodu ohřívají termální kolektory o ploše 15 m², elektřinu produkují fotovoltaické moduly o ploše 112 metrů čtverečních (v létě mají dokonce nadprodukcí elektřiny) a vytápění zajišťuje nedaleká výtopna na biomasu, která zajišťuje také ohřev zbývajících potřeby užitkové vody. Vše tedy podle přání rodiny. Na krásné stráně v západním Rakousku se zkrátka podařilo do puntíku splnit jeden sen.

Text: Real Estate Praha, foto: Jörg Seiler/VELUX



Dům si díky solárním panelům vyrobí sám dostatek elektřiny. V létě má dokonce nadprodukcí.

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 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

Komerční prostory,
byty, ateliéry
a ubytovací jednotky

Objevte genia loci
pražských Vysočan

BYDLETE A PODNIKEJTE POD JEDNOU STŘECHOU