

ČASOPIS PLNÝ NEMOVITOSTÍ

Březen 2022 | vychází 7. 3. 2022

REAL ESTATE PRAHA



VILAPARK KLAMOVKA

DŮVOD ZŮSTAT VE MĚSTĚ

www.vilaparkklamovka.cz



**Metrostav
Development**



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

Nejnižší sazby

Srovnání hypoték

www.hypoasistent.cz

PRÁVĚ V PRODEJI



NOVÁ WALTROVKA

SEBEVĚDOMÁ ČTVRŤ S CHARAKTEREM

NOVÁ WALTROVKA má ambici navázat na úspěch již dokončené Waltrovky v místě bývalé továrny Walter a rozšířit tak novou městskou čtvrť, která v Jinonicích vznikla. Na půli cesty mezi stanicemi metra B Radlická a Jinonice, přímo pod svahem Malvazinek, postupně vznikne více než 500 prémiových bytů, dvě moderní kancelářské budovy, designový hotel, základní škola, nové centrální náměstí i velké sportovní nebo dětské hřiště.

Jedinečná lokalita osloví opět nejen bohatou občanskou vybaveností, rozsáhlými plochami zeleně, snadnou dopravní dostupností, ale především atmosférou moderní městské čtvrti, kde přes den vládne čilý ruch a večer se mění v klidnou, městskou oázu.

www.novawaltrovka.cz



facebook.com/waltrovka/



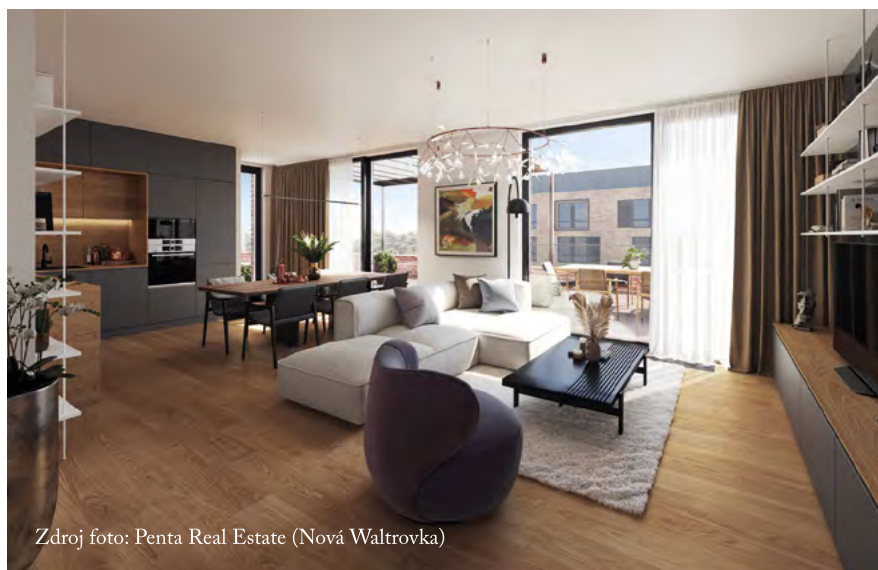
instagram.com/waltrovka/

PENTA
REAL ESTATE

PENTA REAL ESTATE

NAVÝŠILA AKVIZIČNÍ ZDROJE PRO LETOŠNÍ ROK NA 3,4 MILIARDY KORUN

PRAHA, 17. února 2022 – Premiový projekt společnosti Penta Real Estate Nová Waltrovka se už v předprodeji prodal z jedné pětiny. Platinový projekt Victoria Palace na dejvickém „Kulaťáku“ má ve stejné fázi své majitele dokonce z více než 25 procent. I to je důvod k navýšení prostředků na akvizice z původní jedné miliardy na celkových 3,4 miliardy korun.



Zdroj foto: Penta Real Estate (Nová Waltrovka)

Rozhodnutí o výrazném navýšení financí na akvizice ukazuje, jaký význam má pro investiční skupinu Penta právě developerská část jejího portfolia. Penta Real Estate se v Čechách zaměřila pouze na centrum a širší centrum hlavního města. V Praze má v různé fázi vývoje na dvacet projektů. Cena pozemků roste strmě nahoru a ani v dlouhodobém horizontu nic nenaznačuje tomu, že by se situace mohla změnit. Rozhodnutí developera navíc podporuje současný stav na trhu. Byty od společnosti Penta Real Estate patří rozhodně k těm dražším, protože se zaměřuje na vyšší střední standard a prémiovou kategorii. Poptávka po nich je ovšem i tak vysoká.

Byty ze zahájené výstavby projektu Nová Waltrovka vstoupily do prodeje na konci ledna. „Poptávka po bytech v rámci projektu Nová Waltrovka je už několik měsíců. Prodávají se hlavně menší, startovací byty. V lokalitě do budoucna vznikne až pět set bytů. Lidé chtějí být první, být na začátku – budoucí cenový růst je totiž velmi pravděpodobný,“ přiblížil situaci v lokalitě Jan Kalaš, obchodní manažer Penta Real Estate.

V rámci předprodeje bylo prodáno 20 procent bytů. Lokalita je velmi žádaná nejen díky kompletní občanské vybavenosti, ale především i skvělé dopravní dostupnosti. Projekt Nová Waltrovka mezi stanicemi metra B Radlická a Jinonice navazuje na úspěšnou revitalizaci rozsáhlého území po slavné továrně na letecké motory Walter.

Druhý únorový týden byl zahájen prodej i luxusního projektu na Vítězném náměstí v Praze 6. Jde o území, které bude rozvíjeno společně se skupinou Kaprain Real Estate byznysmena Karla Pražáka. „Momentálně jsme na začátku stavby bytového domu Victoria Palace, který nabídne přibližně sto bytů. V předprodeji se zde prodala už více než čtvrtina. Částečně rezidenční charakter bude mít i zástavba na 4. kvadrantu Vítězného náměstí, to je ovšem vzdálenější budoucnost. Jsme na začátku projektu, chystáme se vypsat mezinárodní architektonickou soutěž,“

popsal Jan Kalaš, obchodní manažer Penta Real Estate. Vítězné náměstí patří mezi nejcennější rozvojová území v Praze. Původní koncept architekta Antonína Engela ze 20. let minulého století byl realizován jen částečně. Společný projekt Penty, Kaprainu a Sekyra Group tak oblast dostaví v moderním pojetí.

Dalším projektem, který půjde do prodeje ještě před letošním létem, je Rezidence Juliska. Zde vznikne ve standardu Premium 75 bytů ve třech objektech. Na developersky atraktivním Žižkově plánuje Penta další premiový projekt se 450 byty. Tři sta nových bytů se plánuje začít stavět také v pražských Vysočanech.

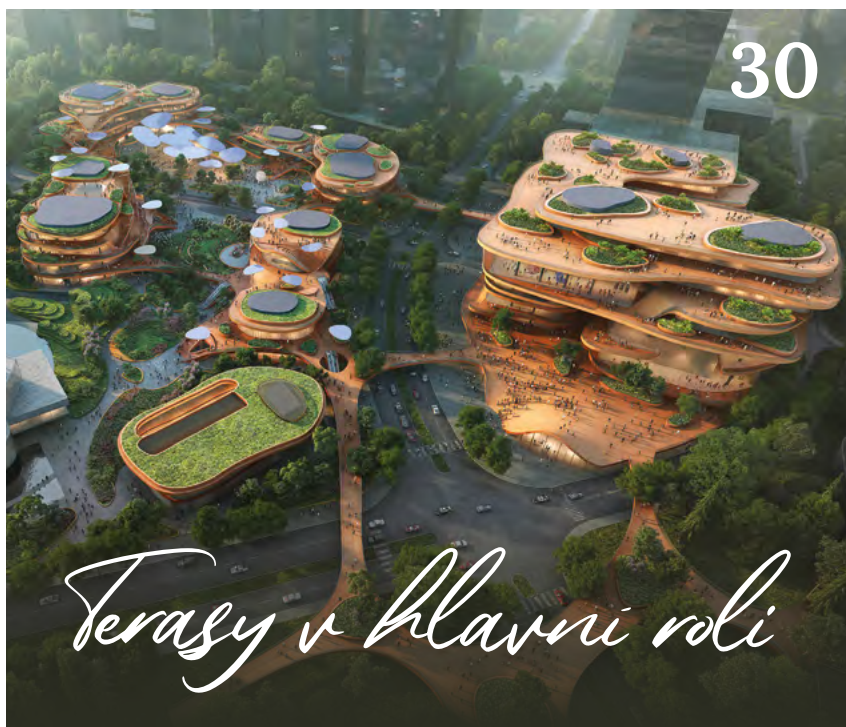
Avizovanou luxusní výstavbou je projekt v ulici Petřská v samém centru Prahy. Připravuje se zhruba sto bytů v nejvyšším standardu Platinium. „Momentálně probíhá architektonická soutěž, ze které již brzy vybereme vítězný návrh. Plánuje se dostavba bloku, bude se jednat o citlivou stavbu, která bude pod drobnohledem veřejnosti a památkářů,“ doplnil informace o projektu Jan Kalaš, obchodní manažer Penta Real Estate.

PENTA

REAL ESTATE



Zdroj foto: Penta Real Estate (Rezidence Juliska)



v ruce držíte první vydání Real Estate Praha v roce 2022. **Děkujeme za celý náš tým za pozitivní reakce na náš časopis a už se těšíme, jak pro vás budeme připravovat další, co možná nejlepší a neobjektivnější informace z trhu nemovitostí.** Náš časopis bude stejně jako dosud zdarma, najdete ho ve stojanech společnosti SPACE 4U, a to na všech důležitých místech hlavního města. Přestože časopis tiskneme ve vysokém nákladu, může se stejně jako minulý rok stát, že v některých stojanech bude díky velkému zájmu rychle rozebrán. V takovém případě vás prosíme o shovívavost, situaci společně s distributorem sledujeme a snažíme se vše neustále vylepšovat tak, aby Real Estate Praha dostal opravdu každý.

A co je vlastně nového na trhu nemovitostí? Asi nejzásadnější změnou se dočkal hypoteční trh kvůli skokovému navýšení úrokových sazeb. Přesto zájem o nové bydlení nikterak neupadá a poptávka stále převyšuje nabídku. A já jen doufám, že bude časem poptávka alespoň částečně uspokojena a hrozba všeobecného zdražování nedosáhne takových výšin, jaké jsou v současné době prorokovány.

A co najdete v aktuálním vydání? Zaujal nás nový obří projekt v čínském Šen-Čenu, ale i mnohé výstavby v Česku nebo Evropě. Kromě toho se tradičně podíváme na novinky ve financování nemovitostí, zaměříme se na kvalitu prodeje i pronájmu nemovitostí a chybět nebude ani poradenství v právních službách. Tak příjemné čtení.

Krásné předjaří vám přeji

Marcela Bergman Strohmaierová

PS: Rozšiřujeme náš tým!

Hledáme nového
OBCHODNÍHO MANAŽERA/KU
(Práce je vhodná i pro maminky na mateřské.)

V případě zájmu nás kontaktujte:
info@realestatepraha.cz nebo **+420 777 745 645**.



6 Jak na hypotéku, když platím paušální daň?

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.

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

Navštivte také náš Facebook či Instagram **@realestatepraha**, kde naleznete spoustu dalších zajímavostí a novinek z oblasti realitního trhu.



12 Novinky a zajímavosti z nové výstavby

Inzerující společnosti

AAK Bultas, Kvítková, Karet a partneři
Bohemian Estates
CRESTYL real estate, s.r.o.
EXAFIN one, s.r.o.
GETBERG
HYPOASISTENT s.r.o.
Informační centrum ARK, spol. s r.o.
INSTINKT REALITY s.r.o.
J&T REAL ESTATE
LUXENT s.r.o.
Metrostav Development a.s.
OMEGA ESTATE s.r.o.
Penta Real Estate
Real-Treuhand Realitly & Development
TRIGEMA a.s.
YIT Stavby, s.r.o.

Developerské projekty

Byty u parku Na Vackové
Citadela 16
Green Village
Hagibor
ICON Park
Klamovka 5
Malešický háj
Neugraf
Nová Waltrovka
Rodinné domy Braník
Vilapark Klamovka
Vista Troja

Obchodní oddělení: Marcela Bergman Strohmaierová, +420 777 745 645, strohmaierova@realestatepraha.cz

tel.: 222 242 233

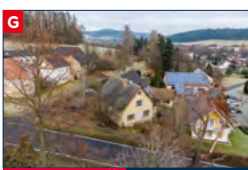
OMEGA
REALITY



EXKLUZIVNĚ 724 349 770

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

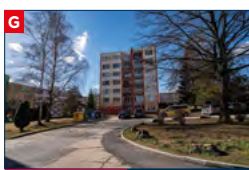
1.399.000 Kč



EXKLUZIVNĚ 724 349 770

Kašovice, okres Klatovy. Prodej samostatného RD 4+kk na pozemku 604 m². vytápění – kotel na tuhá paliva, ústřední topení. Vhodné k rekonstrukci.

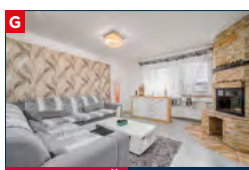
1.699.000 Kč



EXKLUZIVNĚ 724 349 770

Kamenice nad Lipou, okres Pelhřimov. Prodej bytu 3+1, OV, 5. patro / 6 pater panelového domu po revitalizaci. Byt po rekonstrukci. Zděné jádro.

3.450.000 Kč



EXKLUZIVNĚ 724 349 770

Smečno, okres Kladno. Prodej RD 3+kk na pozemku 100 m², po celkové rekonstrukci. IS: elektřina, kanalizace, voda. ÚT a krb.

4.999.000 Kč



EXKLUZIVNĚ 724 370 102

Říčany – Radošovice, Praha – východ. Prodej samostatného RD, ulice K památné lípě, 5+2, dvougenerační, pozemek 277 m², kompletní IS.

8.499.000 Kč



EXKLUZIVNĚ 724 370 102

Pyšely, okres Benešov. Prodej samostatného RD, velmi dobrý stav, IS: voda, kanalizace, elektřina, přípojka plynu na hranici pozemku.

9.999.000 Kč



Miroslav Havelka
majitel OMEGA REALITY

Výplata zálohy před prodejem

Akci výplata zálohy předem rozjela naše firma v roce 2010. Na nápad nás přivedl klient, který hodlal za peníze utržené z prodeje svého rodinného domku pořídit byt v Praze. Realitka, u které si byt vyhlédl, požadovala rezervační poplatek. Zájemce nedisponoval vlastními finančními prostředky a vzhledem k tomu, že prodejní cena jeho nemovitosti měla

pokrýt celkové náklady na koupi bytu, nebylo kde na rezervační poplatek brát. Abychom zakázku získali, tak jsme vymysleli obchodní model, na jehož počátku bylo poskytnutí zálohy ve výši 150 000 Kč, kterou bylo možno použít na cokoliv, třeba i na rezervaci bytu.

Postupem času se celý proces modifikoval a v poslední době vyplácíme zálohy i ve vyšších jednotkách milionů korun. Důležitou je pro nás však vždy hodnota nemovitosti.

Důvody proč si klienti „berou“ zálohu jsou různé. Někdo potřebuje peníze na koupi nemovitosti, další nemá na úhradu dluhů a jinému na nemovitosti „visí“ exekuce, kterou je potřeba uhradit.

Nejprve se seznámíme s nemovitostí, kterou potřebuje prodat a poté vypracujeme nezávaznou nabídku. Klientovi vždy poskytneme dostatek času na rozhodnutí.

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



Zdroj foto: EXAFIN one, s.r.o.

900 000 Kč), podnikatele, který uplatňuje výdaje ve výši 60 % z příjmu s ročním obratem 900 000 Kč a podnikatele, který vede účetnictví s ročním příjmem 900 000 Kč a s výdaji ve výši 120 000 Kč. Porovnávali jsme výpočty v České spořitelně, v Hypoteční bance a ČSOB, v Moneta Money Bank, v Raiffeisenbank a ve Sberbank.

U podnikatele s paušální daní vyšel různý příjem podle typu oboru a banky. Částky příjmu, který nám banky takto započítaly, se pohybovaly od 16 695 do 45 000 Kč.

U obdobného podnikatele s daňovým přiznáním a výdajovým paušálem 60 % vyšel příjem od 22 993 do 38 341 Kč. U podnikatele s daňovým přiznáním, který počítá skutečné výdaje dle zadání výše, byl započítatelný příjem mezi 43 693 a 58 302 Kč.

JAK NA HYPOTÉKU, KDYŽ PLATÍM PAUŠÁLNÍ DAŇ?

Od roku 2021 se mohli někteří podnikatelé registrovat k tzv. paušální dani. Podnikatel v takovém případě platil pouze paušální částku ve výši 5 469 Kč měsíčně v roce 2021 (resp. 5 994 Kč v roce 2022) a tato částka zahrnovala daň z příjmu i sociální a zdravotní pojištění. Díky tomu podnikatelům ubyla část „papírování“ a nemusí podávat daňové přiznání.

Daňové přiznání ale sloužilo při žádostech o hypotéku pro prokázání příjmu. Jak budou tedy od letošního roku prokazovat příjem podnikatelé s paušální daní? Tento typ příjmu je u podnikatelů novinkou a hypoteční banky pravidla pro jeho akceptaci postupně tvoří. K dnešnímu dni už známe podmínky u některých bank, jiné banky pravidla teprve připravují a některé banky daly najevo, že příjem z paušální daně nebudou akceptovat vůbec.

Jaké dokumenty bude potřeba dokládat?

Banky budou požadovat výpisy z účtu, kde jsou vidět příjmy z podnikání. Některé banky chtějí výpisy za celý rok, některé za 6 měsíců nebo dokonce jen za 3 měsíce. Výpisy by kromě podnikatelských příjmů měly ukazovat i pravidelné platby paušální daně. U podnikatelů, kteří mají příjmy v hotovosti, by výpisy měly ukazovat hotovostní vklady a současně by se dokládala fakturace z EET.

U podnikatelů, kteří podávají daňové přiznání, banky vychází z přiznání za poslední dva roky.

Jak vychází příjem spočítaný bankou u podnikatele s paušální daní ve srovnání s podnikatelem dělajícím daňové přiznání?

Porovnali jsme 3 varianty příjmů. Příjem u podnikatele, který se přihlásil k placení daně paušálem s měsíčním příjmem 75 000 Kč (ročně



Zdroj foto: EXAFIN one, s.r.o.

Z tohoto příkladu je vidět, že započítatelný příjem z paušální daně obvykle vychází nižší než příjem z daňových přiznání. Velké rozdíly jsou ale i mezi výpočty jednotlivých bank – v řádu několika tisíc. To udělá na výsledné maximální možné hypotéce i několikamilionový rozdíl. Z toho všeho vyplývá jedno: než se vydáme pro hypotéku, je dobré se obrátit na hypotečního makléře, který dokáže spočítat možnosti úvěru ve všech bankách najednou.



MALEŠICKÝ HÁJ



Domov s lesem za zády

Praha 10 – Malešice

Infolinka: **800 26 60 60**

E-mail: **reality@metrostavdevelopment.cz**

Web: **www.malesickyhaj.cz**



**Metrostav
Development**



„Realitní trh se mění,
my zůstáváme **nároční.**“

Emil Kasarda

Majitel a zakladatel společnosti Luxent

A stylized, handwritten signature in brown ink, appearing to read "Kasarda".

www.luxent.cz

Galerista na trhu nemovitostí





Harrachov, Krkonoše

www.harrachovpeaks.cz

V novém luxusním projektu HARRACHOV PEAKS zahajujeme exkluzivní prodej 16 stylových, útulných apartmánů o velikostech od 1+kk až po mezonety 4+kk s výhledem na vrcholky okolních hor, každý s terasou nebo balkonem.

☎ 734 445 445

od 10 480 600 Kč



Albeřice, Krkonoše

Apartmány Albeřice

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

☎ 734 445 445

Informace v RK



Praha 5 – Smíchov

www.gardenlofts.cz

Dvacet dva originálních designových 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 inspirovaná industriálními stavbami typickými pro tuto městskou část.

☎ 734 445 445

od 7 113 000 Kč



Praha 6 – Suchbátov

Rezidence Pod Rybníčkem

Komorní rezidenční projekt Pod Rybníčkem se nachází v malebné části Starého Suchbátova respektující okolní zástavbu. Celkem nabízí osm bytových jednotek. K výběru jsou byty od 2+kk po 4+kk s balkony, terasami a předzahrádkami, sklepy a parkováním.

☎ 770 181 181

od 7 480 000 Kč



MOLO Lipno Resort

www.mololipno.cz

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. Kolaudace letos v dubnu 2022.

☎ 720 310 300

Informace v RK



Liptovská Mara, Slovensko

Apartmány Marina Liptov

Apartmány Marina Liptov nabízejí možnost aktivního odpočinku ve vlastním zázemí v jednom z nejkrásnějších míst Slovenska či příležitost perspektivní investice.

☎ 778 771 771

Informace v RK



Kácov, Středočeský kraj

www.luxent.cz/nabidka/N6105

Dvoupodlažní rodinný dům v dispozici 5+1 o užitné ploše 200 m² s bazénem na pozemku 964 m² se nachází v klidné lokalitě historické obce Kácov v blízkosti řeky Sázavy.

☎ 730 511 611

17 500 000 Kč



Hlásná Třeboň

www.luxent.cz/nabidka/N6055

Třípodlažní rodinný dům 7+1 na překrásném místě nad řekou Beřinou v CHKO Český kras se nachází v národní přírodní rezervaci Karlštejn. Výjimečné umístění domu na okraji původní zástavby obce poskytuje maximální soukromí a překrásný výhled na malebné údolí.

☎ 770 181 181

29 990 000 Kč



Praha 1 – Josefov

www.luxent.cz/nabidka/N6025

Elegantní byt po zdařilé rekonstrukci o dispozici 3+kk se nachází v Dušní ulici na Starém Městě v Praze 1.

☎ 773 769 769

22 000 000 Kč



Praha 8 – Bohnice

www.luxent.cz/nabidka/N5978

Stavební pozemek (800 m²) se stavebním povolením na vilu ve stylu francouzského venkova s názvem TAJEMSTVÍ v přírodní lokalitě poblíž parku Drahaň. Pozemek je součástí arch. projektu Zahrada snů.

☎ 770 186 186

Informace v RK



Praha 6 - Lysolaje

www.luxent.cz/nabidka/N5990

Stavební pozemek o celkové ploše 1.509 m² pro výstavbu domu zast. plocha max. 225 m² a hrubé podlahové ploše 357 m² vč. platného územního rozhodnutí a stavební povolení se nachází nad Šáreckým údolím.

☎ 770 186 186

Informace v RK



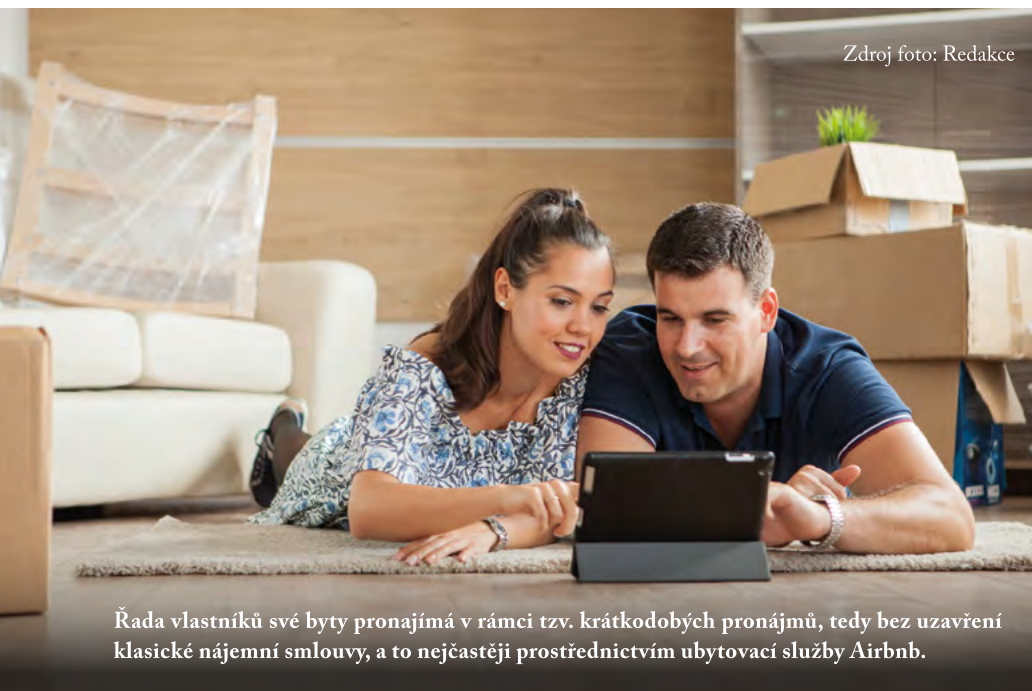
Roprachtice, Liberecký kraj

www.luxent.cz/nabidka/N6008

Unikátní nemovitost v Krkonoších, která zahrnuje rozhlednu a obslužný dům stojící na oploceném pozemku. Nemovitost je situována na návrší s výhledem do široké krajiny.

☎ 773 769 769

Informace v RK



Zdroj foto: Redakce

Řada vlastníků své byty pronajímá v rámci tzv. krátkodobých pronájmů, tedy bez uzavření klasické nájemní smlouvy, a to nejčastěji prostřednictvím ubytovací služby Airbnb.

KRÁTKODOBÉ PRONÁJMY V BYTĚ

Tento fenomén posledních let, kdy krátkodobé pronájmy bytů využívají především turisté ve větších městech, obzvláště pak v Praze, nesou obyvatelé bytových domů, kteří jsou krátkodobými nájemci rušení, mnohdy s velkou nelibostí.

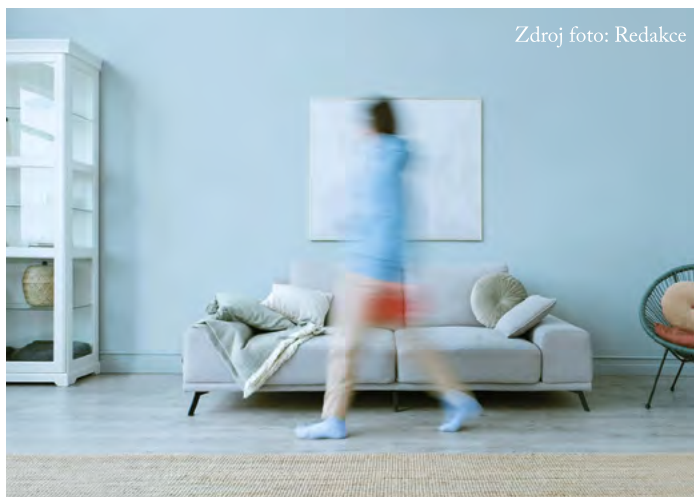
V jednom případě došla situace tak daleko, že společenství vlastníků jednotek dokonce v rámci stanov zakázalo jednotlivým vlastníkům tyto krátkodobé pronájmy nabízet, aniž by k tomu společenství vlastníků nedalo souhlas, přičemž společenství vlastníků mohlo svůj případný souhlas odvolat, pokud by krátkodobými pronájmy docházelo k rušení nočního klidu či narušování pořádku v domě.

Vlastník, kterého se tato změna stanov týkala, a jemuž byla tato změna stanov ušita na míru, se rozhodl obrátit na soud a k Městskému soudu v Praze podal žalobu, kterou se domáhal zrušení této omezující části stanov.

Městský soud v Praze však jeho žalobu zamítnul, když konstatoval, že žalobce své vlastnické právo k bytové jednotce vykonával takovým způsobem, který omezoval ve výkonu vlastnického práva ostatní vlastníky bytových jednotek v domě, jelikož krátkodobý nájemci, tedy uživatelé platformy Airbnb, rušili v domě noční klid a narušovali pořádek.

Toto rozhodnutí Městského soudu pak dalo naději všem vlastníkům jednotek, kteří pocítovali negativní důsledky krátkodobých pronájmů a současně přineslo nejistotu všem vlastníkům jednotek, kteří krátkodobé pronájmy provozovali.

Tímto však celá věc neskončila, když dotčený vlastník proti zamítavému rozhodnutí Městského soudu v Praze podal odvolání k Vrchnímu soudu v Praze.



Zdroj foto: Redakce

Ten dal pak tomuto vlastníkovvi za pravdu, když konstatoval, že nelze takto obecně zakázat krátkodobé pronájmy v rámci stanov společenství vlastníků jednotek.

Podle Vrchního soudu v Praze by pak na místo plošného zákazu měly být řešeny pouze konkrétní případy, kdy skutečně dochází k rušení nočního klidu či pořádku v domě, jelikož takovýto plošný zákaz představuje nepřiměřený zásah do vlastnických práv daného vlastníka.

V případě, kdyby docházelo krátkodobými pronájmy k rušení nočního klidu či pořádku v domě, mají ostatní obyvatelé domu možnost, obrátit se na městskou či státní policii, a nebo na hygienu. Dále pak mají ostatní vlastníci v domě možnost domáhat se vůči vlastníkovvi, který provozuje krátkodobé pronájmy, kterými dochází k rušení nočního klidu, zdržení se takového jednání podle ustanovení § 1012 občanského zákoníku, a to v případě, že by krátkodobými pronájmy docházelo k rušení nočního klidu či pořádku v domě takovým způsobem, který by závažně rušil práva jiných osob a současně by byl nepřiměřený místním poměrům.

Jedná se o tzv. vlastnickou žalobu, kterou mohou podat vždy konkrétní vlastníci, tedy nejtýpější vlastníci bytů, jejichž byty jsou v daném případě rušením nočního klidu krátkodobými pronájmy nejvíce postiženy, nikoli společenství vlastníků jednotek.

Jinými slovy Vrchní soud v Praze vyloučil možnost společenství vlastníků jednotek, zakázat v domě krátkodobé pronájmy, jelikož ne každým krátkodobým pronájmem dochází k rušení nočního klidu a pořádku v domě, a proto takový zákaz představuje nepřiměřený zásah do práv vlastníka bytu, který by v něm krátkodobé pronájmy provozoval.

Pokud pak dochází v konkrétních případech k rušení nočního klidu v domě, mají ostatní vlastníci podle Vrchního soudu v Praze řadu jiných prostředků obrany, a to jak veřejnoprávní povahy, tedy možnost obrátit se na policii či hygienu, tak soukromoprávní povahy, tedy možnost podat tzv. vlastnickou žalobu.

Pokud pak dochází v konkrétních případech k rušení nočního klidu v domě, mají ostatní vlastníci podle Vrchního soudu v Praze řadu jiných prostředků obrany, a to jak veřejnoprávní povahy, tedy možnost obrátit se na policii či hygienu, tak soukromoprávní povahy, tedy možnost podat tzv. vlastnickou žalobu.

V projednávané věci však lze očekávat další soudní vývoj, když rozhodnutí Vrchního soudu v Praze může zvrátit, či potvrdit Nejvyšší soud, přičemž s ohledem na palčivost této otázky nelze výsledné rozhodnutí Nejvyššího soudu předjímat. Ostatně není ani vyloučeno, že ať už by Nejvyšší soud rozhodl jakkoli, bude mít v projednávané věci poslední slovo Ústavní soud.



Developing Independence
www.branik-domy.cz

trigema

Rodinné domy Braník



BEZPLATNÁ LINKA
800 73 73 03

RD 5+kk/G/T (798 m2)

B



Horský dům (1667m2)

F



ul. Vltavská, Říčany - okr. Praha - východ
Luxusní novostavba z roku 2020 v lukrativní lokalitě
Praha-východ. 4x ložnice, 2x koupelna, terasa, zimní
zahradka, dvougaráž. **28.990.000 Kč**

Horní Malá Úpa, okr. Trutnov
Rekreační objekt až pro 26 lidí ve vyhledávané lokalitě
Krkonos. Výborný stav, vlastní parkování, zajímavý
výnos. Bez nutnosti investic. **25.500.000 Kč**

Novinky a zajímavosti z nové výstavby

Přelom roku byl v mnoha směrech zajímavý a turbulentní. Zvyšování úrokových sazeb a všeobecné zdražování se pochopitelně rázně odrazilo i na trhu s nemovitostmi. Developeři a stavitelé nicméně stále pracují naplno a vzniká řada zajímavých projektů. Co nás zaujalo tentokrát? Podívali jsme se na novou nejvyšší rezidenční budovu Bratislavy nebo nejlepší novostavbu Německa, která stojí v Mnichově. A nejen to!

Text: Real Estate Praha

ŠKOLKA Z DÍLNY JYRKI TASA PŘIPOMÍNÁ HOUBU



Nová soukromá školka nápadně připomíná houbu.



Fasáda je z dřevěných šindelů z červeného cedru.

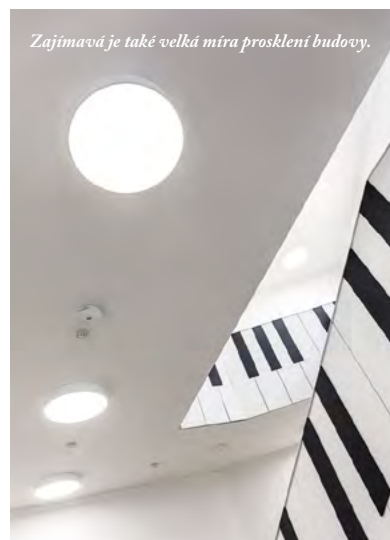


Centrální schodiště je pojato jako klaviatura.

Developerská společnost YIT zkolaudovala vzhledově velmi neobvyklou mateřskou školu v areálu Suomi Hloubětín, která pojme cca 100 dětí. O její elegantní návrh v severském stylu se postaral známý finský architekt Jyrki Tasa.

Jyrki Tasa je držitel mnoha architektonických ocenění. Mezi jeho ikonické práce patří např. rodinný dům Moby-Dick v Espoo, atletický stadion Paava Nurmiho v Turku či knihovna ve finském městě Hollola nedaleko Lahti. S YIT spolupracoval na výstavbě rozsáhlých městských celků přímo v Helsinkách. Design pražské školky odráží elegantní severský styl a důraz byl kladen také na využití přírodních materiálů.

Organická geometrie budovy svým tvarem nápadně připomíná houbu. Fasáda je tvořena z dřevěných šindelů z červeného cedru v kombinaci s hliníkovým opláštěním. Dominantním prvkem interiéru se stalo zábradlí centrálního schodiště, jež je pojato jako klaviatura. O dostatek přirozeného světla se postará kulaté střešní okno a světlovody, developer rovněž dbal na velkou míru prosklení budovy. Místnosti jsou zároveň vybaveny akustickými podhledy. Tepelný a pocitový komfort, stejně jako snadnou



Zajímavá je také velká míra prosklení budovy.

údržbu, zajistí podlahy z marmolea. Ve druhém podlaží se pak nachází prostorná terasa.

„Použitím neobvyklých tvarů, atypické struktury a překvapivých detailů bych chtěl v dětských myšlenkách rozehrávat pohádkový příběh, který bude každý den jiný. Věřím, že právě taková školka v Suomi Hloubětín pro děti bude,“ říká Jyrki Tasa.

• Foto: YIT

ICON PARK CHCE OŽIVIT Kladensko

Realitní skupina Getberg představuje projekt ICON Park v lokalitě Dubí na Kladensku. Chce nabídnout moderní bydlení s vynikajícím poměrem cena - výkon. Celkem chce vybudovat 230 bytů a související občanskou vybavenost, která má celou lokalitu posunout vpřed.



Podle developera jde o perspektivní lokalitu kousek od Prahy, s dobrou dostupností na Zličín, nádraží Veleslavín nebo k nákupnímu centru Šestka. Velký rozmach ostatně místo očekává od roku 2028, kdy bude zprovozněna rychlodráha Praha - Kladno. Projekt začne růst v květnu letošního roku s dokončením v roce 2024.

Uprostřed bytových komplexů developer vybuduje park rozdělený do tří zón. Lidé zde najdou místo pro odpočinek, sportování, například venkovní posilovnu, a také hřiště pro děti. Uvnitř parku budou komerční prostory s kavárnou, obchodem a školkou.



V nabídce mají být byty od dispozice 1+kk.



Dostatek světla mají zajistit také velká francouzská okna.

„V lokalitě Dubí postavíme 230 bytů. Počítáme s výstavbou bytů s dispozicemi od 1+kk do 4+kk a s celkovou revitalizací celé lokality. Vybudujeme zde pak také další občanskou vybavenost, kterou lokalita potřebuje, jako je obchod, kavárna a školka. Navíc také velký park a cestu kolem projektu nabízející možnosti sportovního využití,“ říká Kamil Dunaj z Getbergu.

Byty od 1+kk mají promyšlený půdorys, velký balkon a dostatečný úložný prostor v chodbě. Navíc pak příjemná francouzská okna, dostupnost přirozeného světla v celém bytě a protihlukové stěny. To platí i u bytů 2+kk, které mají i prakticky rozmístěné místnosti a pračku umístěnou v chodbě. Byty s dispozicemi 3+kk pak disponují mimo jiné i dvěma toaletami a koupelnou vybavenou vanou.



Stavba rostla tempem 1 podlaží za 10 dní.

NOVÁ NEJVYŠŠÍ REZIDENČNÍ BUDOVA BRATISLAVY ZKOLAUDOVÁNA

Developer J&T REAL ESTATE dokončil bezmála třetí proces výstavby nové nejvyšší budovy Bratislavy a Klingerka je zkolaudována. Území, kde bývala továrna na výrobu juty, tak znovu brzy ožije.

116 metrů vysoká Klingerka s bezmála 400 byty si vyžádala 31 měsíců stavebních prací, které začaly v březnu 2019. Stavba ubíhala ve velmi svižném tempu. Od třetího patra dokonce rychlostí jedno poschodí za 10 dnů!

„Střechu nad 35. poschodím jsme dobetonovali v listopadu 2020 a pro kolaudaci jsme stavbu připravili do září roku 2021. Na parametry této budovy je to velmi dobrý výsledek,“ říká hlavní stavbyvedoucí Martin Barila ze společnosti STRABAG.

Klingerka v číslech:

- 116 metrů je výška budovy
- 36 nadzemních podlaží
- 380 bytů
- 376 balkonů
- 5 výtahů
- 663 schodů z garáže až na 35. poschodí
- 678 parkovacích míst
- 425 m² obchodní plochy
- 6 300 m² zeleně



Součástí Klingerky je i nový park.



380 bytů a 678 garážových stání – to je Klingerka.

Součástí projektu je multifunkční park o velikosti poloviny fotbalového hřiště. Stane se nejen příjemnou oázu a společenským prvkem, ale také přirozeným propojením původní kolonie a rezidenční věž situovanou u hlavní silnice.

Park navrhnul zkušený tým architektonického studia GFI. Střecha parkovacího domu je pokrytá zelení, což přispívá k omezení hluku, snižuje prašnost a teplotu, zadržuje vodu a společně s parkovou výsadbou je tak významným přínosem k udržitelnosti klima v centru Bratislavy.

• Foto: J&T REAL ESTATE



V noci je velmi dobře vidět schodiště linoucí se kolem budovy.



Uprostřed budovy je zóna s bazénem.



Pětimetrové nápisy na budově jsou citoslovce z komiksu Kačer Donald.

NEJLEPŠÍ NOVOSTAVBA NĚMECKA



Terasy okolo budovy jsou 3,25 metru široké.

Německé muzeum architektury (Deutsches Architekturmuseum - DAM) vyhlásilo mnichovskou budovu WERK12 jako nejlepší novostavbu postavenou v Německu. Co je vlastně na budově, která figurovala na obálce Ročenky německé architektury, tak unikátní?

WERK12 je polyfunkční budova, která fakticky představuje centrum nové čtvrti Werksviertel-Mitte, jež leží vedle mnichovského východního nádraží a která vznikla na území bývalého průmyslového areálu. To, co vás zaujme na první pohled, je expresivní a velmi odvážně pojatá fasáda. Tu oživuje umělecké dílo, které vytvořili **místní umělci Christian Engelmann a Beate Englová**. Tvoří ho pětimetrové nápisy – citoslovce převzatá z německé verze komiksu Kačer Donald.

Zajímavé je také to, jak a kde všude se budovou mohou pohybovat návštěvníci. Unikátní jsou **3,25 metru široké terasy**, které lemují každé patro budovy. Jednotlivé terasy propojují vnější schodiště, která se vinou kolem budovy. Podle tvůrců tato cesta dokáže přirozeně prolínat interiér a exteriér.

V přízemí se nacházejí restaurace a bary, uprostřed budovy je třípatrová fitness zóna s bazénem. Prosklená fasáda s okny poskytuje líbivé pohledy na centrum Mnichova.

INOVATIVNÍ POTRUBÍ PRO BYTOVÉ DOMY SNIŽUJE HLUK

Hluk, který obvykle způsobuje vnitřní kanalizace, zneprjemňuje život ve všech vícepodlažních budovách po celém světě. S cílem snížit nepříjemný akustický smog v novém bytovém komplexu „F“ NEO Riviéra v pražských Modřanech využil developer při stavbě systém odhlučněné kanalizace Wavin SiTech+. V čem spočívá?

Hodnoty hluku, který vzniká v souvislosti s provozem vnitřní kanalizace, nejsou v ČR regulovány žádnou normou ani předpisem. V praxi se proto běžně používá německá směrnice VDI 4 100, která konkretizuje hodnoty povolených hlučností v závislosti na typu a účelu budovy.

Hlučnost potrubí snižují plastové vícevrstvé trubky s minerálním plnivem.



Odhlučněná kanalizace byla využita v bytovém komplexu „F“ Neo Riviéra v pražských Modřanech.



Maximální povolená hodnota je 20 dB, systém vnitřní gravitační kanalizace Wavin SiTech+ tyto hodnoty splňuje s výraznou rezervou. Zásahu na tom mají zejména plastové vícevrstvé trubky, které ve střední vrstvě obsahují minerální plniva. Právě hustota materiálu a tloušťka stěn trubek jsou při minimalizaci hluku rozhodujícími faktory.

„Stavba byla zrealizována za použití nejnovějších technologií. Právě požadavek na útlum hluku z odpadního potrubí přivedl developera projektu k systému SiTech+,“ uvádí regionální manažer vnitřních instalací Milan Bártl s tím, že v celém komplexu se nachází 160 bytových jednotek, kancelářské prostory a mateřská školka. Do všech těchto prostor bylo nutné SiTech+ nainstalovat.

• Foto: Wavin

Jednou větou

Brněnská developerská společnost Domoplan, která loni rozšířila svou působnost do středních Čech a do Chorvatska, postaví v ČR do dvou let 700 bytů, z toho 400 v Brně.

Průmyslová developerská skupina P3 zahájila výstavbu prvních tří bal nové obchodně-průmyslové čtvrti P3 Ostrava Central na ploše po bývalé aglomeraci, tedy úpravně a spekárně rud, v Ostravě-Vítkovicích.

V Praze loni získalo pravomocné stavební povolení 9 698 bytů, což je o 5 363 více než o rok dříve a nejvíce od roku 1997, od kterého jsou dostupná data.

Central Group zahájila výstavbu Parkové čtvrti v Praze 3, v projektu s odbadovanými investičními náklady za 20 miliard korun chce firma do deseti let postavit 2 500 bytů, mateřskou školu a park.

Tržní ceny bytů, rodinných domů a pozemků v Česku ve čtvrtém čtvrtletí podle HB Indexu meziročně dál rostly, nejvíce zdrazily pozemky – o 23,2 procenta.



CRESTYL

Stylové bydlení na Smíchově

neugraf.cz



NEUGRAF

LUXUSNÍ BYDLENÍ

— 5 —
KLAMOVKA
FIVE



Bydlení v blízkosti centra

Klamovka 5 je rezidenční projekt, který roste na hranici pražských čtvrtí Smíchov a Košíře, podél ulic Plzeňská a Holečkova a nabízí našim klientům nadstandardní provedení i s vlastním podzemním parkováním.

Pět domů bude hojně obklopeno vegetací, čímž v dané oblasti vznikne unikátní objekt rezidenčního bydlení v zeleni.

Noví majitelé bytových jednotek zajisté ocení blízkost pražské čtvrti Anděl a samotného centra, čímž atraktivita Klamovky 5 ještě vzrůstá.



EXAFIN

📞 724 511 511

WWW.KLAMOVKA5.CZ

NOVÉ BYDLENÍ V TROJI

 **VISTA
TROJA**
RESIDENCE



DOKONČENÍ 4Q/2023

Výjimečná lokalita - krásné výhledy

Projekt s 8-mi nadzemními podlažími a dvěma vstupy bude zahrnovat 50 jednotek k bydlení a také v podzemním podlaží prostory pro parkování. Z pestré nabídky bytů od 1+kk do 4+kk si vybere určitě každý. Samozřejmostí je také balkon, lodžie nebo terasa u každého bytu. V 7.NP a 8.NP domu, díky ustupujícím patřům, vzniknou krásné a prostorné terasy.

Projekt Vista Troja se nachází v katastrálním území pražské Tróji na okraji sídliště Bohnice na Praze 8, v ul. Mazurské.



 **EXAFIN**

 724 511 511

WWW.VISTATROJA.CZ



REALITNÍ PROFESE V RAKOUSKU

Pro mnohé naše realitní profesionály je současný český Zákon o realitním zprostředkování logickou cestou vedoucí ke zkvalitnění servisu realitních makléřů a realitních společností napříč naším trhem, pro některé se naopak jedná o zbytečné omezování svobodného podnikání. Všechny bez rozdílu by však mohlo zajímat, jak je regulováno realitní podnikání v sousedním Rakousku. A třeba ve stručném výčtu rakouských předpisů najdeme i několik inspiračních námětů.

Pracovní požadavky

K ochraně „titulů“ „realitní makléř“ (Immobilienmakler) a „správce nemovitostí“ (Immobilienverwalter) byly zavedeny přísné požadavky na vzdělání a praktické zkušenosti. Aspirující budoucí profesionálové musí složit zkoušku u FIV a také prokázat dva roky praktických pracovních zkušeností, než obdrží licenci. Výjimku mají osoby, kteří mají alespoň bakalářský titul (EQF 6) v oboru souvisejícím s nemovitostmi. Stále však musí prokázat alespoň jeden rok zaměstnání u licencovaného realitního makléře/správce nemovitostí. Kromě povinností platných pro samostatně výdělečně činné profesionály platí povinnost získat licenci také pro realitní společnosti a její zaměstnance, kteří ve společnosti pracují přímo se zákazníky. Navíc je k obdržení rakouské realitní licence také povinné doložit čistý trestní rejstřík a prokázat trvalý pobyt v Rakousku. Všichni licencovaní odborníci jsou zapsáni ve veřejném rejstříku, který spravuje příslušný živnostenský úřad („Gewerbebehörde“).

Praxe v Rakousku

Zatímco celoživotní vzdělávání není pro rakouské realitní profesionály obecným požadavkem, zaměstnanci jsou žádáni, aby jednou za pět let aktualizovali svoji certifikaci opětovným složením zkoušky.

Pro členy rakouské Asociace realitních makléřů (Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft - ÖVI), je předkládání dokladů o celoživotním vzdělávání povinné. Proto se každý rok musí členové ÖVI prokázat absolvováním profesního školení (min. 8 hodin), což platí i pro každého praktiku-

jícího zaměstnance členské společnosti. Realitní profesionálové musí mít uzavřeno pojištění profesní odpovědnosti. Minimální výše tohoto pojištění se liší mezi realitními makléři (min. 100 000 €) a správci nemovitostí (min. 400 000 €). Realitní společnosti i osoby samostatně výdělečně činné musí dále přispívat do samostatného fondu sloužícího pro případné odškodnění spotřebitelů, který takto pokryje škody až do výše 300 000 EUR.

Mezi další povinnosti všech realitních profesionálů v Rakousku náleží dodržování Etického kodexu, což vyplývá z „Vyhlášky o profesních a výkonných pravidlech pro realitní makléře“ (Verordnung über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler). Kromě toho ještě existuje tzv. „Kodex cti“, který je platný pro členy ÖVI.

Zdroj: Asociace realitních kanceláří České republiky a CEPI

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



www.arkcr.cz





Umění bydlet a žít

— BYTYUPARKU.NAVACKOVE.CZ —

INFOLINKA: 800 26 60 60
REALITY@METROSTAVDEVELOPMENT.CZ



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.

Přímý odkup, záloha anebo zprostředkování? Každý si najde to svoje!

Na otázky odpovídá Miroslav Havelka, majitel značky OMEGA REALITY.

V poslední době se s realitkami inzerujícími výkup nemovitostí takřka roztrhl pytel. Čím to je?

Tento typ služby se v inzerci realitek objevuje již delší dobu. Historicky jsme byli mezi prvními, kteří v roce 2004 takzvaný výkup nemovitostí rozjeli a začali inzerovat. Musím přiznat, že jsme se inspirovali u největšího autobazaru, který tou dobou tuto službu propagoval snad v každém rádiu. Připadalo nám to jako dobrý nápad. V dnešní době inzeruje přímý odkup každá druhá realitka, aniž by měla dostatečný kapitál na realizaci samotného obchodu. Většinou se nakonec snaží klienta přesvědčit na klasické zprostředkování. Pokud se zájemce dostane k nám, bývá často překvapen, když dostane skutečnou nabídku na odkupní cenu podloženou zpracovanou analýzou.

Kdo je typickým zájemcem o přímý odkup?

Situace se stále mění, vývoj je poměrně dynamický. Ještě před několika lety tento typ služeb vyhledávali zadlužení klienti. Poslední dobou to bývají lidé, kteří nechtějí absolvovat prohlídky se zájemci, vyjednávat o ceně a čekat až si kupující vyřídí úvěr. Pro ně bývá výhodou skutečnost, že již od samého začátku obchodu znají svého kupujícího, kterým je naše firma. V některých případech klientům doporučuji zprostředkování a získání vyšší prodejní ceny, ale oni preferují tu svoji jistotu a hlavně klid. Pro řadu lidí je stresující již jen představa, že jim po nemovitosti chodí zájemci o koupi a kladou zvědavé dotazy. Další skupina klientů jsou ti, kteří urychleně potřebují hotovost na koupi jiné nemovitosti a nemají čas čekat, až se vyřídí potřebné formality. Pro nás je však důležité, že při tak delikátních obchodech, jakými bezesporu přímé odkupy jsou, jsou naši klienti šťastní a spokojeni.

Pojďme od přímého odkupu k výplatě zálohy. Co si máme pod tímto pojmem představit?

Nejedná se o nic složitého. Představte si prodávajícího, který chce získat z prodeje své nemovitosti co nejvyšší cenu, ale potřebuje část kupní ceny předem. Pro toho je určena právě tato služba. Obvyklá výše zálohy bývá dvě stě tisíc korun, ale výjimkou nebylo ani několik milionů. Klient získá tyto peníze před samotným prodejem nemovitosti. Tím uspokojíme jeho potřebu získat rychle hotovost a nemovitost pak nabízíme standardně ve formě výhradního zastoupení na trhu. Výhodou je, že na samotnou realizaci prodeje získáváme více času, což se v praxi rovná většímu množství potenciálních zájemců a tím pádem i vyšší prodejní ceně.

Kdy se poskytnutá záloha vrací?

Většinou se poskytnuté finanční prostředky vrací z prodejní ceny, která bývá složena v úschově notáře či advokáta. Nedaří-li se ve sjednaném termínu prodej uskutečnit, tak se s klientem snažíme dohodnout na prodloužení smlouvy o zprostředkování a tím pádem i lhůty pro vrácení.

Jaký se platí poplatek za poskytnutou zálohu?

Každý případ posuzujeme individuálně a poplatek stanovujeme dle atraktivnosti daného případu. Nepředstavuje si žádné závratné sumy, vnímáme požadavky a potřeby klientů. Naší motivací je získat nemovitost do nabídky, realizovat prodej a získat provizi. Zájemcům zasíláme nabídku včetně smluvní dokumentace vždy předem.

A co klasické zprostředkování, není v dnešní době na ústupu?

Myslím si, že nikoliv. Jen se trochu změnilo uvažování klientů. Dlouhodobě sledují naši práci, a když se rozhodnou realizovat prodej či pronájem své nemovitosti, tak mají jasno, koho vybrat. Výrazně ubylo případů, kdy se při první schůzce potkáme na dané nemovitosti s více realitkami. Máme také štěstí, že velkou skupinu klientů tvoří lidé, kteří s námi již v minulosti nějaký obchod realizovali, byli spokojeni a vrací se znovu do naší kanceláře. Roste i počet těch, kteří si nás vyhledávají na základě doporučení svých známých. Pro nás je to obrovský závazek a jsme za to šťastní.

A composite image featuring a woman's face in the foreground, with a modern apartment building and a forest scene layered behind it. The building has multiple balconies with glass railings and potted plants. The forest is visible in the background, with trees and foliage. The overall tone is warm and natural.

BYDLENÍ NA VINOHRADSKÉ

Světová architektura
propojující město s lesem



WWW.HAGIBOR.CZ

HAGIBOR

by **CRESTYL**

novostavby-praha.cz

KATALOG NEJZAJÍMAVĚJŠÍCH PROJEKTŮ V PRAZE



Tento online katalog pro Vás sestavil
HYPOASISTENT - specialista na hypotéky
s nejnižšími úrokovými sazbami.



**VISTA
TROJA**
RESIDENCE

Zájem o vlastní bydlení ani navzdory rekordnímu růstu cen nemovitostí posledních let neklesá. Stále je převládá zájem o menší bytové jednotky typu 2+kk a 1+kk, ale z trhu rychle mizí i byty nabízející větší počet ložnic i metrů čtverečních plochy. Pro všechny zájemce o nové bydlení či investiční příležitost bude proto velmi dobrou zprávou, že úspěšná developerská společnost EXAFIN zahájila prodej **nového developerského projektu v pražské Troji**, který nese název **VISTA TROJA** (www.vistatroja.cz).

EXAFIN realizuje výstavbu půvabného rezidenčního bydlení VISTA TROJA

Skupina EXAFIN jako spolehlivý partner

EXAFIN je na trhu již dlouhých dvacet let a za tu dobu má za sebou již bezpočet zrealizovaných projektů rezidenčního i komerčního charakteru. Tisíce spokojených zákazníků díky EXAFIN získalo nové bydlení či místo pro své podnikání. Na základě letitých zkušeností s nemovitostním trhem vybírá společnost velmi zajímavé lokality a zrealizované projekty jsou i z hlediska urbanistického velmi dobře zpracovány, aby zapadly do stávající zástavby a okolí. I proto nebo právě proto je o nemovitosti z nabídky EXAFIN vždy velký zájem a na trhu se dlouho neohřejí. EXAFIN také investuje vlastní prostředky a část svých projektů vlastní a spravuje, i díky tomu se jedná o zdravou a úspěšnou společnost, která se postupem dále a dále rozrůstá.



OKNA
S TROJSKLEM



VINYLÓVÉ
PODLAHY



PODLAHOVÉ
VYTÁPĚNÍ

VISTA TROJA

Bydlení v centru dění a zároveň na dosah přírody

VISTA TROJA je dobře promyšlený projekt zasazený do půvabného okolí v rámci pražské Troji. Bytový komplex nabízí bytové jednotky o velikosti 1+kk až 4+kk a u velké části bytů naleznou zájemci velkorysé terasy. Největší devizou projektu VISTA TROJA je však zejména skvělá dopravní dostupnost a občanská vybavenost lokality. V pěší vzdálenosti jsou jak školy a školky, tak i zdravotní péče či kulturní vyžití. Doslova v dosahu od projektu naleznete oblíbenou pražskou ZOO, ale také třeba Bohnickou vyhlídku. Místo opravdu jak stvořené pro rodiny s dětmi i ty, kteří nechťejí ztratit spojení s přírodou a zároveň být na dosah centra města a veškerého kulturního dění.

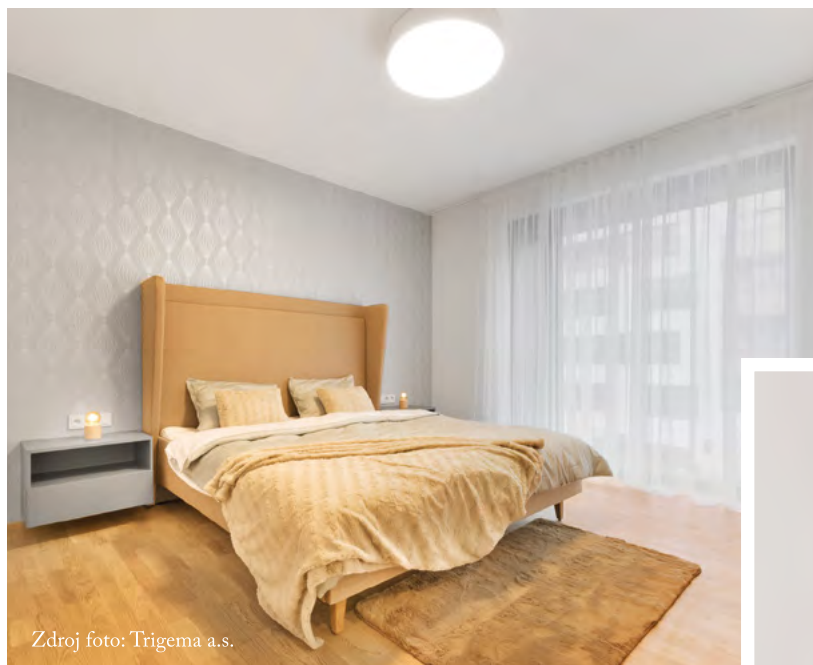
Text: Real Estate Praha



CO PŘINESE ROK 2022

A JAK SE INFLACE PODEPÍŠE NA NAŠICH HYPOTÉKÁCH?

Loňský rok se hypoteční trh ani na minutu nezastavil. Trh překonal nový rekord v objemu poskytnutých hypoték a to hned o 70 %. Zatímco v roce 2020 byl rekordem objem 254 mld., loni to bylo téměř 450 mld. Důvodem byly extrémně nízké úrokové sazby, které však začaly hned v lednu růst a tlačily tak poptávku ke spěchu. Důvodem byla také snadná dosažitelnost hypoték, chuť bank úvěrovat a vyšší podíl refinancovaných úvěrů. V průměru byl loni každý pátý úvěr na refinancování, v některých měsících dosahoval podíl refinancování dokonce 30 až 40 %. Dalším důvodem byl velmi aktivní realitní trh. Zájem kupujících byl enormní a objemy hypotečních úvěrů tlačily vzhůru i rostoucí ceny nemovitostí. Letošní rok bude vše jinak.



Zdroj foto: Trigema a.s.

Ze svých hypoték se letos bude radovat nejvíce lidí v historii. Mnoho klientů získalo v uplynulých letech hypotéky s nízkými úrokovými sazbami a vysoká inflace teď umaže značnou část jejich reálného dluhu. Například pokud má klient hypotéku se sazbou 2 % a inflace bude 9 %, klient bude vracet bance méně hodnotné peníze a reálně 7 % vydělá. Výhodná kombinace nízkých sazeb a vysoké inflace je skvělou zprávou pro všechny dlužníky.

Vysoká inflace je ale v ekonomice z mnoha důvodů nežádoucí, proto se ji Česká národní banka snaží co nejdříve dostat pod kontrolu. Zvyšuje proto základní úrokovou sazbu, která ovlivňuje i ostatní úrokové sazby včetně těch hypotečních. Na hypotečním trhu dnes vidíme skokové růsty nabídkových sazeb hypoték. A ačkoliv od druhého kvartálu čekáme pomalejší růst, sazby ještě půjdou nějakou dobu vzhůru. Je otázkou, zda a kdy průměrná sazba pokoří roky 2009 a 2010, kdy se průměrné sazby pohybovaly kolem 5,5 %.

U sazeb s krátkou dobou fixace vidáme sazby přes 5 % už dnes. Delší doby fixace bývají i o procento levnější. Vyplatí se dnes fixovat sazbu na co nejdélejší dobu, například na 10 let? Co když v budoucnu sazby poklesnou? Odpověď na otázku není jednoznačná. Ve většině bank dnes platí, že poplatek za mimořádnou splátku hypotéky je zanedbatelný a za nižší sazbou se může vyplatit

refinancovat i uprostřed doby fixace. To jednoznačně nahrává tomu, zvolit si raději delší fixaci. Do budoucna je ale pravděpodobné, že dojde k úpravě legislativy (nebo ke změně jejího stávajícího výkladu) a poplatků za splátku uprostřed fixace zdraží. V takovém případě by naopak mohlo vyjít výhodněji volit kratší fixaci. Vše tedy bude záležet na zákonodárcích – kdy a jaká pravidla nastaví a jestli nová pravidla pro poplatky za mimořádnou splátku budou platit i pro starší hypotéky.

Vyšší úrokové sazby znamenají i o několik tisíc dražší hypoteční splátky. A také vyšší nároky na prokazatelné čisté příjmy žadatele. Větší nároky bude od dubna vyžadovat i ČNB a všechny banky je u nových hypoték budou muset závazně hlídat (výjimka bude možná maximálně pro 5 % žadatelů). Další nové pravidlo bude, že žadatelé o novou hypotéku budou muset našetřit minimálně 20 % z hodnoty zástavy. Pouze žadatelům do 36 let bude stačit našetřit jen 10 %, jak tomu bylo doposud. Získat hypotéku bude letos obtížnější. Většina klientů proto i v letošním roce využije služeb hypotečních makléřů, kteří znají požadavky všech bank, aktuální úrokové sazby a možnosti schválení výjimek. Metodické výjimky a hledání individuálního řešení bude pro velkou část kupujících jedinou cestou pro získání vlastního bydlení.



Zdroj foto: Trigema a.s.

Důvod zůstat ve městě

Vilapark Klamovka je osobitý rezidenční projekt pro všechny, kdo chtějí bydlet ve městě, využívat veškeré jeho výhody, a zároveň mít na dosah klidnou přírodu. Díky své poloze na Praze 5 je jedním z nejatraktivnějších míst pro život. Celkem 117 nových bytů nacházejících se u bývalého zámeckého parku Klamovka nabídne bydlení vhodné jak pro páry, tak pro rodiny s dětmi.

+420 800 26 60 60
reality@metrostavdevelopment.cz
vilaparkklamovka.cz

VILAPARK
KLAMOVKA



Metrostav
Development

Ihned 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 průměrnou nabídku platím peníze ihned.

OMEGA REALITY  724 370 102
 www.omega-reality.cz  info@omega-reality.cz

Ihned vykoupíme Vaši nemovitost

a necháme vás v ní dále bydlet (zřídíme věčné břemeno doživotního užívání). Bližší informace na našem emailu.

OMEGA REALITY  724 370 102
 www.omega-reality.cz  info@omega-reality.cz

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 náš email, či volejte.

OMEGA REALITY  724 370 102
 www.omega-reality.cz  info@omega-reality.cz

Koupíme dům nebo rekreační objekt

v lokalitě Český Šternberk, Kácov, Sázava. Stav nerozhoduje. Průměrná cena = PENÍZE IHNEDE.

OMEGA REALITY  724 370 102
 www.omega-reality.cz  havelka@omega-reality.cz

Urgentně poptáváme

domek, chalupu nebo pozemek v lokalitě Říčany, Mnichovice, Popovice, Petřikov a celá tato oblast. Rychlé jednání, peníze ihned, nabídky zasílejte na náš email, či volejte.

OMEGA REALITY  724 370 102
 www.omega-reality.cz  info@omega-reality.cz

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.

OMEGA REALITY  724 370 102
 www.omega-reality.cz  info@omega-reality.cz

Poskytneme peníze

na privatizaci (odkup) bytu do vlastnictví. Následně od vás byt odkoupíme, anebo necháme dále bydlet.

OMEGA REALITY  724 370 102
 www.omega-reality.cz  info@omega-reality.cz

Pro prověřené klienty hledáme

RD, pozemek v oblasti od Úval až po Kolín. Nabízíme rychlé jednání a peníze ihned. Nabídky zasílejte na náš email či volejte.

OMEGA REALITY  724 370 102
 www.omega-reality.cz  info@omega-reality.cz

Majitel stavební společnosti hledá RD

v lokalitě Prahy a blízkého okolí. Může být i před rekonstrukcí či v horším stavu. Kapacitu na opravu máme.

OMEGA REALITY  724 370 102
 www.omega-reality.cz  info@omega-reality.cz

Koupíme stavební pozemek

v Praze nebo v okrajové části Prahy. Možná i menší výměra (stavba jednoho domku), anebo i větší plocha pro výstavbu více objektů. Budeme vděční za jakoukoliv nabídku.

OMEGA REALITY  724 370 102
 www.omega-reality.cz  info@omega-reality.cz

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 náš email.

OMEGA REALITY  724 370 102
 www.omega-reality.cz  info@omega-reality.cz

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 náš email.

OMEGA REALITY  724 370 102
 www.omega-reality.cz  info@omega-reality.cz

Pro starší manžele hledáme ke koupi

domek v lokalitě Kobylisy, Prosek, Kyje, Počernice, Zdiby, Jahodnice, Jirny, Úvaly, Český Brod (a okolí). Rychlé jednání, platba bez úvěru.

OMEGA REALITY  724 370 102
 www.omega-reality.cz  info@omega-reality.cz

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 zasílejte na náš email.

OMEGA REALITY  724 370 102
 www.omega-reality.cz  info@omega-reality.cz

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 náš email.

OMEGA REALITY  724 370 102
 www.omega-reality.cz  info@omega-reality.cz

Ihned 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 náš email.

OMEGA REALITY  724 370 102
 www.omega-reality.cz  info@omega-reality.cz

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 náš email.

OMEGA REALITY  724 370 102
 www.omega-reality.cz  info@omega-reality.cz

Přímo 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 náš email.

OMEGA REALITY  724 370 102
 www.omega-reality.cz  info@omega-reality.cz

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.

OMEGA REALITY  724 370 102
 www.omega-reality.cz  info@omega-reality.cz

Potřebujete se zbavit půjček?

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

OMEGA REALITY  724 370 102
 www.omega-reality.cz  info@omega-reality.cz

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.

OMEGA REALITY  724 370 102
 www.omega-reality.cz  info@omega-reality.cz

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
 www.omega-reality.cz  info@omega-reality.cz

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
 www.instinkt-reality.cz  info@instinkt-reality.cz

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
 www.instinkt-reality.cz  info@instinkt-reality.cz

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
 www.instinkt-reality.cz  info@instinkt-reality.cz

Trápí Vás hrozící exekuce nemovitosti?

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

INSTINKT REALITY s.r.o.  VOLEJTE ZDARMA 800 73 73 03
 www.instinkt-reality.cz  info@instinkt-reality.cz

Jeden měsíc na prodej vaší nemovitosti.

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

INSTINKT REALITY s.r.o.  VOLEJTE ZDARMA 800 73 73 03
 www.instinkt-reality.cz  info@instinkt-reality.cz

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
 www.instinkt-reality.cz  info@instinkt-reality.cz

Pronajímáte byt v Praze?

Bojte 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
 www.renta365.cz  info@renta365.cz

Konkrétní kupec hledá

byt 2+1/3+1 s balkonem o min. výměře 60 m² v lokalitě Strašnice, Malešice, 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
 www.instinkt-reality.cz  info@instinkt-reality.cz

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
 www.renta365.cz  info@renta365.cz

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 samozřejmostí. Provoz máme zajištěn od nájemců.

INSTINKT REALITY s.r.o.  VOLEJTE ZDARMA 800 73 73 03
 www.instinkt-reality.cz  info@instinkt-reality.cz

Hledáte rychlé a bezpečné řešení?

Bojte se nevýhodných půjček? Jako jediná realitní kancelář v Praze Vám vyplátíme 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
 www.instinkt-reality.cz  info@instinkt-reality.cz



Máchovo údolí, Stříbro

Starobylá hospodářská usedlost 'Neue Mühle' nedaleko hist. města Stříbra v okrese Tachov, posazená v malebné krajině na samotě u jezu na pstruhové řece Mži, fungovala jako mlýn s hospodářstvím.

Luxent s.r.o. ☎ 773 769 769
www.luxent.cz/nabidka/N5956 **25 000 000 Kč**



Světlá nad Sázavou

Zámek 100km od Prahy stojí na levém břehu Sázavy v sousedství centra města, v krajině Českomoravské vrchoviny. Rozlehlý zámecký komplex nabízí 5.500 m² UP ve dvou NP bez pudy a sklepů.

Luxent s.r.o. ☎ 773 769 769 **Třída G**
www.luxent.cz/nabidka/N5701 **Informace v RK**



Velká Úpa, Krkonoše

Památkově chráněná roubenka ve Velké Úpě, nedaleko Pece pod Sněžkou byla postavena na konci 19. století a současnými majiteli je využívána k rekreaci. Celá budova byla rekonstruována v nedávné době.

Luxent s.r.o. ☎ 731 300 400
www.luxent.cz/nabidka/N6049 **Informace v RK**



Nebušice

Novostavba rodinné vily umístěná v krásné a klidné lokalitě Prahy v Nebušicích. Dům 7+kk, celková podl. plocha 261,1 m², na pozemku o rozloze 685 m² s dvěma garáž. stáními a dalšími dvěma na pozemku.

Luxent s.r.o. ☎ 770 181 181
www.luxent.cz/nabidka/N6026 **Informace v RK**



Kozojedy, okr. Praha - východ

Menší útulná chata 2+kk (271 m²) na vl. pozemku, mezi Vyžlovkou a Kostelcem. Krytá veranda, kuchyň s obýv. pokojem, v podkrovní ložnice. Vl. studna, elektrika. Nedaleko bus. zastávka, lesy, rybníky.

INSTINKT REALITY s.r.o. **Třída G**
 ☎ 605 264 957 **1 990 000 Kč**



Praha 8 - Stržňov

3+1 (70 m²) v ul. Černého. DV - anuita splacena. 2 neprůchoz. pokoje, k. linka (sporák, mraznička), zasklená lodžie, sklep. Měs. náklady 2 894 Kč + energie. Nedaleko metro C Stržňov a Dabčický háj.

INSTINKT REALITY s.r.o. **Třída G**
 ☎ 605 993 268 **5 899 000 Kč**



Horní Malá Úpa, okr. Trutnov

Horský dům Arny (1 667 m²) v centru Malé Úpy, Krkonoše. 8 ložnic - 21 lůžek s vl. koupelnami, 2x sauna, bazén, relax.prostor s lehátky, terasa, výhled na Sněžku, garáž. Bez nutnosti dalších investic.

INSTINKT REALITY s.r.o. **Třída F**
 ☎ 734 256 400 **25 500 000 Kč**



Praha 4 - Nusle

Prostorný byt 1+1 v OV (51,4 m²). Ul. 5. května, nedaleko metro C Vyšehrad. Byt určen k rekonstrukci. 2 pokoje, komora, sklep (3,3 m²), balkon do klidného vnitrobloku. Měs.náklady 2 100 Kč + energie.

INSTINKT REALITY s.r.o. **Třída G**
 ☎ 605 993 268 **5 499 000 Kč**



Říčany - okr. Praha - východ

Luxusní novostavba dvoupodlaž. RD 5+kk (798 m²) z r. 2020, ul. Vltavská. Dvougaráž, zimní zahrada, terasa, kvalitní materiály, podl. topení, komora, úlož. prostory, 3 WC, 2 koupelny. Ladův kraj.

INSTINKT REALITY s.r.o. **Třída B**
 ☎ 734 256 400 **28 990 000 Kč**



Praha 8 - Dolní Chabry

Atypický prostorný 3+1/2xT, 250 m² (byt 170 m², 2x terasa 80 m²), 1.p. RD, ul. U Větroslamu. Obýv. pokoj 66 m², 2 neprůchozí pokoje, 2 WC, velká šatna s regály, nezařizováno nábytkem, kryté park. místo.

INSTINKT REALITY s.r.o. **Třída B**
 ☎ 734 319 304 **33 000 Kč/měs.**



Praha 4 - Modřany

Slunný zrekonstruovaný byt 2+kk (44 m²) k dlouhodob. pronájmu v ul. Hausmannova. Ložnice, obýv. pokoj s kk (varná deska, el. trouba, lednice), pračka, plast. okna, sklep. Nedaleko lesopark Hodkovičky.

INSTINKT REALITY s.r.o. **Třída C**
 ☎ 605 993 268 **12 400 Kč/měs.**



Praha 4 - Michle

Reprezent. kancelář. prostory (323 m²) v 1.NP admin. budovy, Vyskočilova, Brumlovka. Vhodné jako sídlo firmy, členité prostory (open-space i uzavřené buňky), splňují nejmoder. požadavky na provoz.

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



Zelená „džungle“ projektu působí v železobetonovém Šen-Čenu jako zjevení.

Terasy v hlavní roli

Text: Real Estate Praha, foto: MVRDV

Velmi neobvyklý projekt vzniká v jednom z nejrychleji rostoucích měst světa, konkrétně v čínském Šen-Čenu, tedy ve městě, kterému se přezdívá hardwarové Silicon Valley a ve kterém žije více obyvatel než má celá Česká republika. Pokud čekáte další mrakodrap, jste na omylu. Číňané se rozhodli pro velmi neobvyklý a velmi ekologický projekt, který má osvěžit nejen vzhled, ale i ovzduší hektického velkoměsta.



Oblé tvary teras podporují proudění vzduchu.



Terasy nabídnou až 20 variant nejrůznějšího využití.

Celý projekt, za kterým stojí nizozemský architektonický ateliér MVRDV, trochu vypadá, jako by si děti vzaly stavebnici a prostě si jen tak skládaly. Jenže jde o důmyslně promyšlený systém, který má zcela zásadním způsobem oživit bezmála dvoumilionovou čtvrť Longgang v severovýchodním Šen-Čenu.

Architekti jednoznačně zavrhlí další výškové budovy a zaměřili se podle svých slov na udržitelnost. Jednotlivé objekty jsou tak propojeny sérií teras a zeleně. Budovy budou mít navíc až 20 různých využití, což potěší nejen studenty z nedaleké Universiade New Town.

Jakkoliv je neuvěřitelně dynamické velkoměsto plné ruchu a hektiky, tento nový projekt o sobě říká, že se stane takovým obývacím pokojem. Prostě místem, kde si po náročném pracovním dnu, který v Číně znamená i v neskutečném svižném tempu, hodíte na chvíli nohy nahoru, do ruky vezmete šálek výborné brazilské kávy a se slastně přivřenými očima budete poslouchat oblíbenou hudbu. Pro tento pocit je série budov z části ukryta pod obří vyvýšené terasy, kterými prorůstají stromy a z nichž je výhledka do okolí. Výhodou obřích teras a samozřejmě také zeleně je pak ochrana před palčivým sluncem. Vzduch se tím pádem nebude ani roztápět tak, jak to umí železobetonové mrakodrapy bez kousku stínu.



Důležitou roli v projektu hraje fotovoltaika.



Poskládání teras místy připomíná patrový květináč.

Ozdobou, nezvyklou pro jinak velmi hustě zastavěný Šen-Čen, je velké volné prostranství v podobě parku. Venkovní posezení v restauracích bude jedním z dalších možností využití v tomto místě. V budovách budou kromě obchodů a kanceláří ukryté i knihovna, galerie a dokonce i malé divadlo. Nutno dodat, že celková užitná plocha je skoro 95 tisíc metrů čtverečních, což projektantům poskytlo dostatek svobody při plánování.

Jak napovídá název projektu, v angličtině Shenzhen Terraces, jsou právě terasy klíčovým prvkem projektu. Projektanti kladli důraz na to, aby většina života v této čtvrti probíhala právě na zastíněných terasách, aby se na nich maximalizovala komunikace mezi lidmi a jejich setkávání. Horizontálně

poskládané terasy jsou navíc cenným kontrastem k výškovým budovám, které jsou jinak všude kolem. Převisy teras kromě stínu díky svému kulatému tvaru podporují proudění větru a přirozené větrání. Celý prostor má být pomyslným místem úniku před klimatizovanými interiéry.

Pro rozpálené velkoměsto mají být důležité také bohatě osázené parky a vodní prvky. Také to má za cíl snížit teplotu ve městě. Autoři si slibují také to, že bohatá výsadba poskytne útočiště pro městská zvířata a že zdejší zahrady a nádrže pro sběr dešťové vody jim nabídnou zdroj potravy a tekutin nutných k přežití.



Vše propojené a snadno dostupné – to je myšlenka projektu.



Nejen obchody a kanceláře, ale také galerie nebo knihovna.

Celý projekt je vlastně důmyslná hra teras, které mají různé tvary a jsou tak různě poskládané. Okraje teras ve strategických bodech vystupují, aby vytvořily spojení mezi jednotlivými podlažními a fungovaly jako malá venkovní hlediště. Na jiných místech jsou fasády posunuty dovnitř, aby zdůraznily vchody a vytvořily rozpoznatelná místa v rámci schématu, která pomáhají návštěvníkům orientovat se.

Uprostřed největší budovy, na východě pozemku, se terasy zakřívují dovnitř a vytvářejí atrium pod širým nebem. Terasy jako takové nabídl také hodně prostoru pro fotovoltaiku, která je na střechách velmi bohatě zastoupena.

„Ve městech, jako je Šen-Čen, je nezbytné pečlivě promyslet, jak lze veřejný prostor a přírodní krajinu integrovat do hustého města. Chladné prostory, chráněné před povětrnostními vlivy, vytvářejí únik z klimatizovaných interiérů,“ říká zakládající partner MVRDV Winy Maas.

„Terasy Šen-Čen lze vnímat jako trojrozměrný park, který studentům umožňuje chodit ven na přednášky v teplém počasí, místo aby byli zavřeni uvnitř. V tomto projektu nepracujeme proti klimatu, ale s klimatem. Přirozeně větrané terasy, chráněné před sluncem převisy, se brzy stanou fantastickými místy, kde se lidé mohou setkávat a studovat,“ dodává.



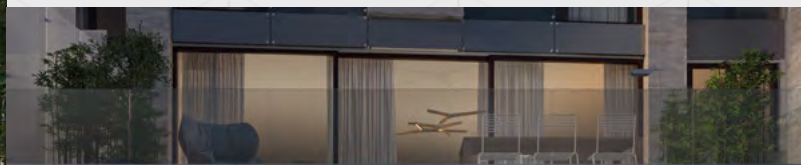
Co nejvíce žít a bavit se venku a nebýt za zdí nebo skleněnou stěnou. To byl cíl autorů.

Představujeme vám výjimečný projekt Citadela 16, moderní bydlení budoucnosti pro komfortní rodinný život. Šestnáct velkoryse navržených městských vil je umístěno v uzavřeném areálu s vlastním centrálním vstupem, to vše v obklopení klidné lokality Prahy 4 – Libuš plné zeleně.



Vily se mohou pyšnit svou velikostí, prostorností a možností variabilního využití. K dispozici jsou dva typy domů; jeden s užitnou plochou přes 300 m² a druhý, ještě větší, s výměrou přesahující 400 m².

- ✓ budoucí stanice metra D Libuš (2028) cca 200 m
- ✓ budoucí stanice tramvaje (2022) cca 250 m
- ✓ již brzy park se zelení v těsné blízkosti areálu
- ✓ unikátní architektura
- ✓ velkorysá dispozice 6+kk
- ✓ oblíbená britská škola
- ✓ možnost variabilního využití
- ✓ 2–3 garážová stání
- ✓ velké terasy u obývacích pokojů a na střechách vil
- ✓ předzahrádky u každé vily



Luxusní rodinné vily jsou navrženy ve dvou základních typech s třemi podlažními a podobným dispozičním řešením. Snížená přízemí vil má standardní velkoformátová okna a přes den tak skrz ně můžete čerpat denní dávku světla i čerstvého vzduchu. V létě si díky tomu zase můžete užívat slunečních paprsků, které prostory krásně prosvětlí a prozáří. Právě to je jednou z největších výhod tohoto projektu – toto řešení přímo vybízí k tomu, abyste si splnili své sny a vybudovali si v této části třeba vlastní wellness studio s bazénem, posilovnu, hernu, domácí kinosál nebo třeba samostatnou bytovou jednotku. Snížená část je navíc přístupná rovnou z garážového prostoru. Každá vila má k dispozici dvě až tři garážová stání, která mohou být uzavřena sekčními garážovými vraty.





Vaše starosti
s nájemníky
bychom
chtěli mít...

☎ 800 888 957
🌐 www.renta365.cz



Vyberte si balíček služeb Renta365
přesně podle vašich představ.

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



VÁŠ BYT PŘIPRAVÍME K PRONÁJMU



PROVĚŘÍME NÁJEMCE VE VŠECH REGISTRECH



VYJEDNÁME STRIKTNÍ SMLOUVU



VYŘEŠÍME OPRAVY BYTU A VYÚČTOVÁNÍ



NÁJEM DOSTÁVÁTE BEZ OHLEDU
NA PLATEBNÍ MORÁLKU NÁJEMCE

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

ZAHÁJENÍ VÝSTAVBY
A PRODEJE 2. ETAPY 03/2022

GREEN VILLAGE

GOLF RESORT KONOPIŠTĚ



HLEDÁTE
BYDLENÍ V PŘÍRODĚ
A ZÁROVEŇ
MĚSTU NA DOSAH?



25 rodinných domů s dispozicí 4 - 5+kk
107,0 - 144,0 m²

Přírodní biotop v podobě dvou koupacích
jezer s molem a vodopádem

Bezpečná investice (stavba nové dálnice D3)

Pozemky 350 m² až 540 m²

Golf Resort Konopiště
(30 min jízdy z Prahy)

 **Real-Treuhand**
Raiffeisen Immobilien

www.greenvillage.cz
tel.: + 420 731 125 516