

ČASOPIS PLNÝ NEMOVITOSTÍ

Květen 2022 | vychází 2. 5. 2022

# REAL ESTATE PRAHA



**BYTY NA VACKOVĚ**  
V SRDCI PRAHY

[byty.navackove.cz](https://byty.navackove.cz)



**OMEGA**  
REALITY

**Výkup nemovitostí**  
**Výplata zálohy**

Kontaktujte nás pro nezávaznou nabídku.

[www.omega-reality.cz](https://www.omega-reality.cz) tel.: 724 370 102, 724 349 770



**HYPOASISTENT**  
hypotéka s jistotou

**Srovnání hypoték**

[www.hypoasistent.cz](https://www.hypoasistent.cz)



MALEŠICKÝ HÁJ



# Domov s lesem za zády

Praha 10 – Malešice

Infolinka: **800 26 60 60**

E-mail: **[reality@metrostavdevelopment.cz](mailto:reality@metrostavdevelopment.cz)**

Web: **[www.malesickyhaj.cz](http://www.malesickyhaj.cz)**



**Metrostav  
Development**

tel.: 222 242 233

OMEGA  
REALITY



EXKLUZIVNĚ 724 349 770

Žďár nad Metují, okres Náchod. Prodej řadového RD, 6+1, pozemek 499 m<sup>2</sup>. IS: voda, elektřina, plyn. Blízko železniční stanice.

1.299.000 Kč



EXKLUZIVNĚ 724 349 770

Kašovice, okres Klatovy. Prodej samostatného RD 4+kk na pozemku 604 m<sup>2</sup>. vytápění – kotel na tuhá paliva, ústřední topení. Vhodné k rekonstrukci.

1.599.000 Kč



EXKLUZIVNĚ 724 370 102

Suchbát nad Lužnicí, okres Jindřichův Hradec. Prodej samostatného RD 4+kk na pozemku 444 m<sup>2</sup>, ulici J.K. Tyla. IS: elektřina, voda a kanalizace.

3.999.000 Kč



EXKLUZIVNĚ 724 370 102

Pecka, okres Jičín. Prodej samostatného RD 4+1 na pozemku 926 m<sup>2</sup>, velmi dobrý stav. IS: elektřina, voda, plyn a kanalizace. Na pozemku další domek.

5.990.000 Kč



EXKLUZIVNĚ 724 370 102

Říčany – Radošovice, Praha – východ. Prodej samostatného RD, ulice K památné lípě, 5+2, dvougenerační, pozemek 277 m<sup>2</sup>, kompletní IS.

7.999.000 Kč



EXKLUZIVNĚ 724 370 102

Křenice, okres Praha - východ. Prodej RD 4+kk na pozemku 1.183 m<sup>2</sup>, ve velmi dobrém stavu. IS: elektřina, kanalizace, voda a plyn.

15.499.000 Kč



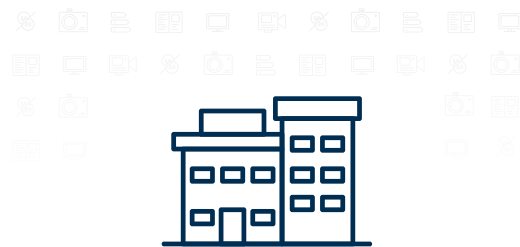
**Miroslav Havelka**  
majitel OMEGA REALITY

## Jak funguje přímý odkup nemovitostí?

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

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

Další články naleznete na:  
[www.miroslavhavelka.cz](http://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](http://www.omega-reality.cz)  
[www.chciodmenu.cz](http://www.chciodmenu.cz)



**6** Vysoká inflace zvýhodňuje majitele hypoték



**12** Novinky a zajímavosti z nové výstavby



**24** Chytré bysení jako standard

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](http://www.realestatepraha.cz/magazin).

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

#### Inzerující společnosti

AK Bultas, Kvítková, Kareta a partneři  
CKM REAL s.r.o.  
CRESTYL real estate, s.r.o.  
EXAFIN one, s.r.o.  
HORREN s.r.o.  
HYPOASISTENT s.r.o.  
Informační centrum ARK, spol. s r.o.  
Insight Home, a.s.  
INSTINKT REALITY s.r.o.  
LUXENT s.r.o.  
Metrostav Development a.s.  
NEXT REALITY EXPERT  
OMEGA ESTATE s.r.o.  
PSN s.r.o.  
REAL DEVELOPMENT 2001 a.s.  
Realitní kancelář Honzík s.r.o.  
Real-Treuhand Realty & Development  
REDSTONE REAL ESTATE, a.s.  
SEN development s. r. o.  
TRIGEMA a.s.

#### Developerské projekty

Bakovská rezidence  
Bydlení Bráňák  
Byty Na Vackově  
Byty u parku Na Vackově  
Green Village  
Homolka Hills  
Klamovka FIVE  
Loko Libeň  
Malešický háj  
Nový Lihovar  
Rezidence Château Nicolai  
Šantovka Living  
Šárecký dvůr  
Vila dům Na Vinici  
Vista Troja

Obchodní oddělení: Marcela Bergman Strohmaierová, +420 777 745 645, [strohmaierova@realestatepraha.cz](mailto:strohmaierova@realestatepraha.cz)

# VYLADEŇNÉ BYTY

DO KTERÝCH SE ZAMILUJETE



**PRAHA 8 - TROJA**  
OPRAVDU SPOUSTA ZELEŇĚ



**PRAHA 5 - SMÍCHOV**  
INVESTICE, KTERÁ SE VYPLATÍ





Zdroj foto: TRIGEMA

## VYSOKÁ INFLACE ZVÝHODŇUJE MAJITELE HYPOTÉK

Březnová inflace dosáhla 13 % a podle odhadů ČNB nás vrchol ještě čeká. Inflace snižuje reálnou hodnotu našich úspor a projevuje se zdražováním. Kdo však může mít z vysoké inflace v určitém pohledu radost jsou hypoteční klienti. Ti, kteří si přišli pro hypotéku v loňském roce, mají často úrokové sazby kolem 2 - 3 %. To se od podzimu začalo rychle měnit a sazby hypoték jsou dnes kolem 5 %. Stále jsme ale daleko pod hodnotami aktuální inflace. A to znamená, že hypoteční klienti vrací bankám v reálné hodnotě peněz mnohem méně, než si půjčili. „Například pokud je inflace 13 % a moje hypotéka se pyšní sazbou 5 % - vrátím bance v reálné hodnotě peněz o 8 % méně, než jsem si půjčil,“ říká Pavel Bultas z makléřské společnosti HYPOASISTENT.



Zdroj foto: TRIGEMA

Inflace pomáhá dlužníkům snižovat reálnou hodnotu jejich dluhu. Vysoká inflace je však pro stabilitu ekonomiky nežádoucí a ČNB proto pokračuje ve zvyšování základních úrokových sazeb. A vyšší základní sazby by se měly udržet minimálně celý letošní rok.

Základní sazby vyhlášené ČNB ovlivňují především krátkodobou cenu peněz, a to je důvodem, proč sazby hypoték nerostou tak rychle. Jsou totiž obvykle vázány na delší dobu. I po nedávném zvýšení sazeb se ještě pořád průměrné nabídkové sazby pohybují pod sazbami z let 2008 až 2010, které se pohybovaly nad 5,5 %.

S rostoucí úrokovou sazbou je čím dál obtížnější novou hypotéku získat. Pokud vzroste měsíční splátka díky vyšší sazbě o 1000 Kč, bude potřeba pro získání úvěru prokázat minimálně o 2000 Kč vyšší čistý příjem. Na významu tak roste role hypotečních makléřů, kteří dokáží najít nejen nejlevnější hypotéku, ale i banku, která dokáže financovat největší část z potřebné investice.

  
**HYPOASISTENT**  
hypotéka s jistotou

HYPOASISTENT s.r.o.  
Sokolovská 55, 186 00 Praha 8  
tel.: 222 982 557 | [www.hypoasistent.cz](http://www.hypoasistent.cz)



Developing Independence  
www.branik-domy.cz

## Rodinné domy Braník

trigema



**CHATY**

**APARTMÁNY**

**CHATKY U VODY**

**JIŽ BRZY  
V PRODEJI**

**52 APARTMÁNŮ  
(1+KK, 2+KK, 3+KK)**

**9 SAMOSTATNÝCH CHAT  
8 CHATEK U VODY**

**Resort PERMON**  
Vestec u Hřímězdic na břehu Slapské přehrady

 PERMON

 HORREN  
221 719 041 | www.horren.cz



## „Jsme zvyklí se **postarat.**“

Ať už nabízíte svou nemovitost k prodeji či pronájmu,  
obraťte se na nás. Zbytek už zařídíme my.







**Harrachov, Krkonoše** [www.harrachovpeaks.cz](http://www.harrachovpeaks.cz)

V novém luxusním projektu HARRACHOV PEAKS zahájíme 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 9 480 000 Kč**



**Praha 5 – Smíchov** [www.gardenlofts.cz](http://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**



**MOLO Lipno Resort** [www.mololipno.cz](http://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.

☎ 720 310 300

**Informace v RK**



**Předboj, Praha-východ** [www.vilybrezovyhaj.cz](http://www.vilybrezovyhaj.cz)

Aktuálně spuštěna II. etapa projektů Čtyři exkluzivní nízkoenergetické vily s bazény v developerském projektu Brezový háj vyrůstají v klidné, slunné, centrální části obce Předboj, Praha-východ.

☎ 770 181 181

**Informace v RK**

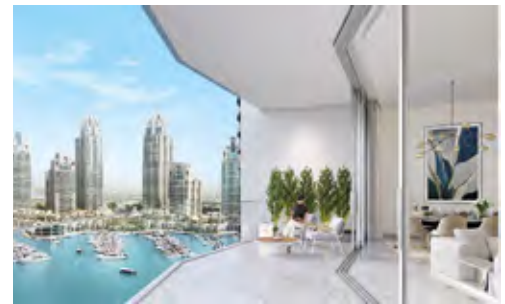


**Videň, Rakousko** <https://www.luxent.cz/nabidka/ANG>

Anglerweg je exkluzivní rezidenční projekt o dvou komorních bytových domech (3+kk a 4+kk) s celkem 12 apartmány v samém srdci vídeňské čtvrti Kaisermühlen, která leží mezi rameny Starého a Nového Dunaje.

☎ 778 771 771

**od 551 469 EUR**



**Dubaj, SAE** [LIV.MARINA](http://LIV.MARINA)

Rezidenční projekt LIV MARINA roste v novém mrakodrapu na posledním volném pozemku na nábřeží nejuhledávanější čtvrti Dubai Marina. K dispozici budou stylová studia či apartmány 2+kk až 4+kk i luxusní penthousy.

☎ 778 771 771

**od 6 100 000 Kč**



**Praha 8 – Libeň** [www.luxent.cz/nabidka/N6129](http://www.luxent.cz/nabidka/N6129)

Kompletně zařízený byt 3+kk (80,6 m<sup>2</sup>) s vlastní střešní terasou (65 m<sup>2</sup>) nabízí úchvatné výhledy na panorama Prahy. Klimatizovaný byt je situován v 6. patře novostavby (r. 2020) s výhledem.

☎ 734 445 445

**14 990 000 Kč**



**Praha 10 – Strašnice** [www.luxent.cz/nabidka/N6157](http://www.luxent.cz/nabidka/N6157)

Rodinná vila 6+kk s přílehlou zahradou se nachází na Praze 10 ve Strašnicích. Dvoupodlažní nízkoenergetická novostavba z r. 2012 disponuje nadstandardními materiály, tepelným čerpadlem a solárním panelem.

☎ 720 310 300

**Informace v RK**



**Praha 6 – Dejvice** [www.luxent.cz/nabidka/N6154](http://www.luxent.cz/nabidka/N6154)

Kompletně zařízený, luxusní, třípodlažní dům se zimní zahradou, saunou, wellness zónou a krytým bazénem byl postaven v roce 2018 a je součástí dvoj-domu vybudovaného v projektu TOP REZIDENCE v Šáreckém údolí.

☎ 770 181 181

**67 200 000 Kč**



**Praha – Klánovice** [www.luxent.cz/nabidka/N6133](http://www.luxent.cz/nabidka/N6133)

Kompletně zařízený luxusní srub se saunou (4+kk, pozemek 583 m<sup>2</sup>) vhodný k celoročnímu užívání se nachází na pěstěném a slunném pozemku se vzrostlou vegetací. Příklad k pozemku je po upravené lesní cestě.

☎ 770 181 181

**11 200 000 Kč**



**Tenerife, Španělsko** [www.luxent.cz/nabidka/N6159](http://www.luxent.cz/nabidka/N6159)

Luxusní třípodlažní vila v andalusském stylu je situována na jihu Tenerife v jedné z nejuhledávanějších oblastí ostrova. Vila s pozemkem o rozloze 827 m<sup>2</sup> leží v klidné ulici čtvrti El Madroñal a zároveň nedaleko turistickému centru.

☎ 770 189 189

**45 500 000 Kč**



**Kounice, Středočeský kraj** [www.luxent.cz/nabidka/N6087](http://www.luxent.cz/nabidka/N6087)

Kounický zámek se zámeckými budovami a pozemky je vzdálen 30 minut jízdy z centra Prahy. Barokní stavba má dodnes renesanční dispozici, je čtyřkřídlá, dvoupatrová s nepravidelným čtvercovým půdorysem, který vymezuje prostorné nádvoří.

☎ 773 769 769

**Informace v RK**

# Nespočet příběhů, z nichž jeden může být i váš

Na Vackově. V srdci Prahy, jen kousek od rušného centra, v těsné blízkosti parku Židovské pece, již pět bytových domů žije příběhy svých obyvatel a blíží se čas, kdy se k nim další čtyři domy přidají.

Možná byl dříve Horní Žižkov na Praze 3 šedou, takřka nudnou částí Prahy, kterou znali ponejvíce obchodníci, jezdící pro své zboží do zdejších rozsáhlých skladů. Stále si zachovává svůj genius loci, jen se přitom nesmírně dynamicky proměňuje a stává se z něj atraktivní místo pro život.

## Lokalita, kterou znáte

Byty Na Vackově, které jsou dílem kreativního týmu architektonického ateliéru KAAMA, pod vedením zkušeného architekta Karla Mrázka, už prokázaly, že mohou být místem, kde prožijete celý svůj život. Ale i kdyby to mělo být jen pár let, jsou to byty, které mají ambici stát se vašim skutečným domovem.



V exteriéru i interiéru plně odpovídají současným nárokům na moderní bydlení – jejich typickými znaky jsou minimalisticky elegantní design, vysoká kvalita a maximální funkčnost.



Čtyři nové domy nabídnou celkem 241 nových bytů, 158 garážových stání a také několik nebytových prostor.

Současná etapa navazuje na již realizované projekty podél ulic Malešická, Olgy Havlové, Rixdorfská a Na Vackově. Stavět se začíná letos, k nastěhování budou byty připraveny ve druhé polovině roku 2024.

Jejich dispozice pokrývají celé široké spektrum od jednopokojových bytů o velikosti 31 m<sup>2</sup> až po pětipokojový byt s plochou 114,9 m<sup>2</sup>. Každý z bytů disponuje předzahrádkou, terasou nebo balkonem, k některým náleží také garážová stání a sklepní kóje v podzemních podlažích nebo komory v nadzemních podlažích. Celá rezidence je projektovaná v nízkoenergetickém standardu B.

## Dědictví rady Vacátka i architekta Vacka

Horní Žižkov již dávno není domovem pražské galérky, jako tomu bývalo v dobách rady Vacátka. V jeho moderní tváři jsou stále viditelné rysy pospolitosti a sounáležitosti. I proto nikdy zcela nepřijal anonymitu velkoměsta, i proto je místem, kde své příběhy žijí skuteční lidé.

Vackov, to je východní část Žižkova, někdejší Staré Strašnice. Možná by to byl jen nenápadný kus Prahy, nebýt architekta a stavitele Josefa Vacka. To právě on tu postavil první domky a školu. Současnost jako by v jeho tradici pokračovala – Horní Žižkov, jak

se této části Prahy dnes říká, prochází obdobím největších změn ve své historii. Nákladové nádraží se postupně mění v ultramoderní obchodní a rezidenční městské centrum s kompletní občanskou vybaveností.

## Současný Žižkov

To je nepřeborné množství obchodů, kaváren, restaurací i barů. Nechybí divadla, kina, galerie, parky, školy i ordinace lékařů... Zkrátka, všechno je zde po ruce a nic vám nebude chybět.



Rozsáhlé plochy, které často svým někdejší účelům dosloužily, se dnes velmi rychle mění v příjemně členitou, rozmanitou moderní čtvrť s veškerou vybaveností a komfortem. Vackov je ideálním bytovým zázemím pro ty, kdo preferují klid a soukromí, ale životu velkoměsta chtějí být nablízku. Tato lokalita může být takovým zázemím i pro vás...

Více na:  
[reality@metrostavdevelopment.cz](mailto:reality@metrostavdevelopment.cz)  
[byty.navackove.cz](http://byty.navackove.cz)



**NEXT** REALITY  
| EXPERT

734 391 550 EXPERT@NEXTREALITY.CZ  
WWW.NEXTREALITYEXPERT.CZ

**NEXT REALITY EXPERT**  
Success Brokers s.r.o., 4. p.  
Španělská 770/2



C

**PRODEJ RODINNÉHO DOMU, PŇOVICE**  
Č. zakázky: **N9414**

RD o dispozici 3+kk, 96 m<sup>2</sup> užitné plochy (+ budoucí terasa) na pozemku o výměře 1 291 m<sup>2</sup>. Příjemné bydlení venkovského typu se soukromím na okraji obce Pňovice, pouhých 5 minut od Rožmitálu pod Třemšínem a 20 minut od Příbrami. Klid, relax a možnosti sportovního využití.

Cena: **4 990 000 Kč**



F

**PRONÁJEM BYTU 3+1, SMÍCHOV**  
Č. zakázky: **N93997**

Nezařízený byt 3+1 s balkónem do vnitrobloku, 105 m<sup>2</sup>, v 1. patře činžovního domu po rekonstrukci v ulici Na Bělidle. Útulný, zrekonstruovaný, s prostornými pokoji, se samostatnou toaletou, koupelnou se sprchovým koutem, kuchyní se vstupem na balkon.

Cena: **29 900 Kč / měs + poplatky**



G

**PRODEJ BYTU 3+KK, BRANDÝS NAD LABEM**  
Č. zakázky: **N93871**

Byt 3+kk (nebo 2+1) o celkové ploše 69,58 m<sup>2</sup>, v 1. patře cihlového domu v ulici Husova. Kuchyňská linka není součástí vybavení a lze ji umístit v pokoji nebo na chodbě. Topení zajišťují elektrické přímotopy. Koupelna se sprchovým koutem a toaletou, komora, vinylové podlahy.

Cena: **5 690 000 Kč**



B

**PRODEJ BYTU 2+KK, BAKOV NAD JIZEROU**  
Č. zakázky: **N92254**

Klidné moderní bydlení s vytříbeným vkusem promyšleného a přitom nadstandardního provedení v projektu Bakovská Rezidence. Byt v os. vl. o dispozici 2+kk a celkové obytné ploše 58,34 m<sup>2</sup> ve 2.NP bezbariérového domu (budova C, byt č. 8).

Cena: **5 180 500 Kč**



**PRODEJ ČINŽOVNÍHO DOMU, SVITAVY**  
Č. zakázky: **N92101**

Dům v samém srdci Svitav na Nám. Míru vedle barokní věže u obecního úřadu. Ačkoliv se tváří velmi nenápadně z malebného podloubí, skrývá se v něm velký potenciál. Celková užitná plocha hlavní – přední části, kde je obchod, cca 410 m<sup>2</sup>. V další části, kde jsou 2 byty, dílny, sklad, cca 311 m<sup>2</sup>.

Cena: **19 990 000 Kč**



G

**PRODEJ CHATY, RADOVESICE**  
Č. zakázky: **N91720**

Zděná chata 31 m<sup>2</sup> na vlastním pozemku 637 m<sup>2</sup>, zrekonstruována v roce 2011, napojena na vodu ze studny. Udržovaná oplocená zahrada s ovocnými stromy, okrasnými keři, skleníkem. Veškerá obč. vybavenost v Libochovicích (cca 2 km).

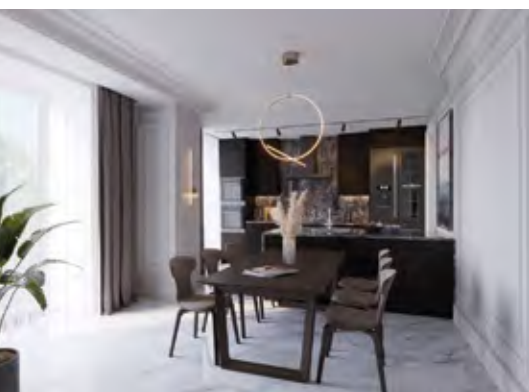
Cena: **1 800 000 Kč**

## Novinky a zajímavosti z nové výstavby

*V centrech velkých měst nebo v jejich bezprostřední blízkosti se již málokdy najdou stavební proluky, které umožní vznik nových zajímavých projektů. Jinou cestou jsou proto rekonstrukce starších objektů, nebo přeměny nevyužívaných výrobních budov na stylové bydlení. Na pražském Smíchově najdete hned několik nových projektů, které jsou toho příkladem.*

*Text: Real Estate Praha*

### CHÂTEAU NICOLAI V PAMÁTKOVÉ ZÓNĚ PRAŽSKÉHO SMÍCHOVA



Unikátní luxusní vila na rohu ulic U Nikolajky a Na Březince prošla nákladnou rekonstrukcí, kterou zajistili investoři Uniko 27 bytové družstvo a WOGÉ ONE.



Nyní nabízí 18 atraktivních bytových jednotek, a to od malého bytu o 40 m<sup>2</sup> pro jednu až dvě osoby, přes byty pro rodinu s vlastní zahradou, až po luxusní střešní byt s terasou a dvěma garážemi o výměře takřka 200 m<sup>2</sup>.



## ŠANTOVKA LIVING – VŠE PODSTATNÉ NA DOSAH RUKY



V Olomouci, na poloostrově u Galerie Šantovka, přesto v docházkové vzdálenosti od historického centra, vzniká projekt, který sází na energetickou úspornost a nízké provozní náklady. Za projektem stojí zkušení privátní investoři, sdružení ve společnosti Rezidence Šantovka s.r.o., a profesionální manažerský tým, jejichž realizací byla i Galerie Šantovka. Architektonický návrh vytvořila renomovaná architektonicko-urbanistická kancelář STOPRO.

V první etapě nyní probíhá výstavba 34 bytů (od 1+kk až po 4+kk) ve dvou bytových domech. Celkem by zde v několika etapách mělo vyrůst 12 bytových domů s 240 byty.



## NOVÝ LIHOVAR SE VRACÍ KE KOŘENŮM SMÍCHOVA

Na místě původního Lihovaru Fischl a synové zanedlouho vyroste s péčí společnosti Trigema rezidenční projekt s více než 550 byty s dispozicemi od 1+kk až po velkorysé 5+kk se střešní terasou a vířivkou.



Lihovar nebude jen obytným prostorem, ale plnohodnotnou živou čtvrtí s obchody i nabídkou volnočasových aktivit. Komfort pro obyvatele doplní školka, dětské hřiště a park.

## LOKO LIBEŇ – PROJEKT S JEDINEČNÝM GENIEM LOCI



**V pražské Libni začali v únoru MALOJA Investment a SEN development stavět unikátní devítipatrový projekt.**

Nabídne svým rezidentům moderní byty, kanceláře, kulturně-kavárenský prostor, uměleckou galerii, restauraci i minipivovar s dlouholetou historií. Jedinečný genius loci projektu ztělesňuje přechodová lávka ve tvaru lokomotivy od Davida Černého, která propojí Loko Libeň s protilehlou budovou a nenásilně odkazuje na okolní historii, která je spjatá s osobou Emila Kolbena.

*Jednou větou*

*V Ostravě začíná rekonstrukce bývalého obchodního domu Ostravica-Textilia, která si vyžádá investici více než 250 milionů korun. V místě vznikne centrum kreativního průmyslu doplněné o gastronomické zázemí, hudební klub, divadelní a konferenční sál.*

*Ve Východočeském muzeu v Pardubicích mohou návštěvníci zhlédnout od 26. dubna do 31. srpna*

*výstavu o architektu Josefu Gočárovi, který byl profesně i soukromě spjatý s pardubickým regionem.*

*Svátek městské architektury, festival Open House Praha, který se uskuteční od 16. do 22. května, zpřístupní veřejnosti zdarma 101 budov a prostorů, světově ojedinělých unikátů a ikonických budov vynikajících architektů, umělců a řemeslníků, které představují historické a kulturní bohatství Prahy.*

## PŘÁVNÍ OBRANA PŘI NEPŘIMĚŘENÉM HLUKU V DOMĚ

Vlastnické právo každého vlastníka nemovitosti je občanským zákoníkem chráněno proti imisím, které jsou definovány v ust. § 1013 odst. 1 občanského zákoníku, podle kterého se vlastník musí zdržet všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné imise vnikají na pozemek jiného vlastníka v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku.



Zdroj foto: Redakce

I když citované ustanovení hovoří o pozemku, stejně tak je aplikovatelné i na bytové jednotky v domě. Nejtypičtějším příkladem imisí v domě pak bude hluk, přičemž v praxi může být problematické stanovit, kdy se již jedná hluk představující zakázané imise. Vodítkem však mohou být hygienické limity stanovené veřejnoprávními předpisy, jako např. nařízení vlády č. 272/2011 Sb., které stanoví, jaká míra hluku je již nepřijatelná.

Pokud by pak některý soused v bytovém domě takto stanovené hlukové limity překračoval, bude se jednat automaticky o imise, které jsou nepřiměřené místním poměrům a které podstatně omezují obvyklé užívání bytu, a tyto imise tedy budou zakázány vždy bez dalšího.

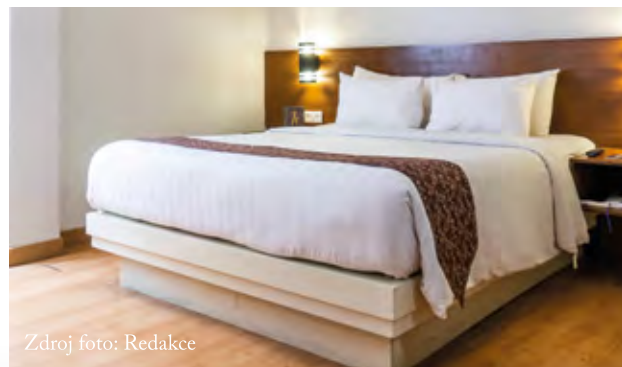
Kdyby imise v podobě hluku hygienické limity nepřekračovaly, bude nutné posoudit, zda tyto imise jsou nepřiměřené místním poměrům, a zda podstatně omezují obvyklé užívání bytu. Jinými slovy bude nutné vždy posoudit individuální okolnosti daného případu, jako např. jak dlouho hluk trvá, jaké je frekvenční složení hluku, ve kterou denní dobu k hluku dochází apod.

Dotčený vlastník se pak může u soudu prostřednictvím negatorní žaloby dle ust. § 1042 občanského zákoníku, domáhat toho, aby se onen vlastník zdržel jednání, kterým dochází ke vzniku nedovolených imisí, tedy nepřiměřeného hluku.

Zdroj foto: Redakce

Současně je možné obrátit se na místně příslušnou krajskou hygienickou stanici, která může podle správního řádu provést místní šetření a rozhodnout tak, aby původce hluku zjednal nápravu. Výsledek místního šetření zachycující míru hluku pak může sloužit jako důkaz v civilním řízení.

Závěrem je nutné upozornit na imise vznikající v důsledku provozu závodu, který byl úředně schválen. Tyto imise jsou dle ust. § 1013 odst. 2 občanského zákoníku povoleny, pokud překračují rozsah, v jakém byl provoz závodu úředně schválen. V takovém případě má dotčený vlastník pouze právo na náhradu újmy v penězích, přičemž působení imisí je povinen strpět.



Zdroj foto: Redakce



Mgr. **Jakub Hřeček**  
 JUDr. **Ondřej Bultas**  
 Advokátní kancelář  
 Bultas, Kvítková,  
 Kareta a partneři  
[www.bkkp.cz](http://www.bkkp.cz)





Již více než 20 let REAL DEVELOPMENT 2001 a.s. se svými partnery mění tvář Prahy výstavbou rezidenčních souborů a domů, zejména v Praze 5 a v Praze 4. Je příjemné vidět tolik domů, ale zejména tolik spokojených vlastníků bytů, kterým jsme pomohli k získání jejich nového domova nebo výhodné investice. Důkazem spokojenosti pak je to, že se k nám naši klienti vracejí a kupují u nás další nemovitosti a nebo o nás předávají svým rodinným příslušníkům či známým dobré reference. A na to jsme právem hrdí.



V duchu naší tradice, která klade důraz na promyšlené dispoziční bytů, moderní architekturu, ale také na lokalitu s výbornou dostupností centra, jsme v listopadu loňského roku zahájili prodej nového developerského projektu **Homolka Hills**.

Rezidence **Homolka Hills**, na rozhraní Smíchova a Motola v Praze 5, láká svou blízkostí centra, poctivou pražskou historií, čistým vzduchem a spoustou zeleně, kterou by nedaleko středu města málokdo čekal. Projekt bude tvořen rezidenčním domem a řadovými domy. Dohromady zde bude pouze 19 bytů a 5 řadových rodinných domů. Téměř všechny byty budou mít nadstandardně rozlehlé terasy, byty v přízemí a rodinné domy budou mít prostorné zahrady. Projekt Vás zaujme moderní architekturou kladoucí důraz na dostatek světla díky velkým hliníkovým oknům s trojskly. Již v základu budou byty a domy vybaveny nadstandardně např. kvalitními dveřmi s obložkovými zárubněmi, trojvrstevnými dřevěnými podlahami v obytných místnostech, designovými zařízeními předměty v koupelně i na WC.

Nový rezidenční areál **Homolka Hills** vyrůstá v těsném sousedství přírodní památky Skalka na úpatí kopce, na jehož západní straně jsme již úspěšně prodali byty v projektech Homolka I. a II. etapa, bytový dům Lékařská a Souhvězdí Homolka. Právě od množství zelených kopců, které odvozují své názvy podle historických usedlostí jako jsou Kotlářka, Skalka, Cibulka a Homolka, odvozuje náš developerský projekt svůj název – **Homolka Hills**.

Rezidence Vás určitě zaujme výhledem na protilehlé svahy, na nichž se nachází známá vilová zástavba v Košířích. Je atraktivní jedinečnou polohou v blízkosti zeleně, umožňující sportovní a rodinné vyžití. Doslova se dá říct, že náš projekt je spojením bydlení v klidné lokalitě v rezidenčním domě, jen kousek od srdce metropole s nepřebírnými nákupními a kulturními možnostmi. Rodiče bude zajímat velká nabídka škol a škol, ať už státních nebo soukromých.

Rádi Vám projekt osobně představíme v naší prodejně  
**NOVÉ BYTY – Lidická 400/39, Praha 5,**



Homolka Hills

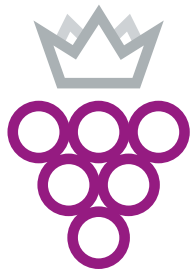


Pro více informací o projektu  
Homolka Hills navštivte

[www.homolkahills.cz](http://www.homolkahills.cz)

nebo nám zatelefonojte na

**721 810 810**



Vila dům  
**NA VINICI**

by **PSN** 

**Královské  
bydlení**

Vila dům Na Vinici, zasazený do úrodného svahu prosyceného zelení, skýtá příjemné bydlení se všemi vymoženostmi metropole. Funkční technologie se pro pohodlí a komfort obyvatel snoubí s přírodními materiály. Architektonické řešení respektuje tradiční hodnoty bydlení. Důmyslně využívá okolní křivky, prostřednictvím balkonů, teras a neskromných oken zrcadlí energii zdejší krajiny. Moderní novostavba s osobitým stylem PSN představuje místo, kde se plní přání dětí i dospělých. Ve čtyřech patrech domu najdete 27 bytů o dispozicích 1+kk až 3+kk. Velkolepě pojaté byty jsou jako stvořené pro rodinný život. Nadčasový design ideálně dokresluje perfektní praktické pojetí. To dokládají i sklepní kóje a garážové stání v suterénu domu.





na-vinici.cz  
prodej@psn.cz  
725 753 753



Vila dům Na Vinici vyrostl v Perucké ulici, která lemuje západní část Perucké stráně. V minulosti vinice a sady, dnes jde o oblíbený městský park. Malebné stezky vedou do navazujícího parku Grébovka s luxusním výhledem na pražské panorama. Nezměrné příležitosti pro aktivní život, zábavu nebo kulturu provází v okolí i skvostná architektura. Lokalitu charakterizuje také vynikající občanská vybavenost a skvělá dopravní dostupnost.



*Věřím, že noví majitelé bytů ve Vila domu budou stejně nadšení, jako jsme byli my, když jsme projekt s architekty vymýšleli a těšili se na jeho realizaci.*

**Marek Padevět**  
ředitel rezidenčních projektů





**JUDr. Oldřich Platil**  
majitel společnosti Renta 365



## Zájem o správu nájmu a garanci plateb překonává rekordy

*„Nejdříve nájemním trhem otřásla pandemie, nyní válka a s ní spojený příchod desetitisíců uprchlíků, kterým je potřeba zajistit střechu nad hlavou. Jsem přesvědčen, že po čtyřech turbulentních letech na trhu jsme už personálně i ekonomicky připraveni snad na vše, takže i současný nebývalý zájem o nájemní byty dokážeme efektivně odbavit,“ říká JUDr. Oldřich Platil, majitel společnosti Renta 365, která zajišťuje správu nájemních bytů po celé ČR.*

### Jak se současná situace podepsala na nájemním bydlení a co lze očekávat v následujících měsících?

Je mnoho faktorů a často protichůdných, které trh s nájmy ovlivňují. Na jedné straně výrazné zdražení bytů ke koupi zbrzdilo určitou skupinu kupců, kteří v pořízení bytu hledali pasivní příjem a zároveň pokrytí své hypotéky. To se již dnes, především ve velkých městech, nedaří. K tomu pomohly i samotné úroky, které jsou oproti roku 2019 dvojnásobné. Na druhé straně nedostupnost vlastnického bydlení žene dnes už i střední třídu do nájmu. K tomu připočtete obrovskou poptávku po bydlení ze strany uprchlíků z Ukrajiny a máte mix, který z nájmu dělá vysoko obrátový segment. Nevidím za horizont, ale nemyslím si, že se tato situace zklidí dříve než za rok.

### Takže si majitelé bytů na obsazenost stěžovat nemohou?

Pouze někteří, protože ne každá obsazenost rovná se stabilní příjem. V případě, že svůj byt obsadíte profesionálním neplatičem, budete na místo příjmů počítat nevymahatelné pohledávky.

### Profesionální neplatič? Koho si pod tím mám představit?

To je takové naše interní označení a také součást základního know how firmy. Abyste mohli klientům ručit za měsíční platbu nájmu, dnes už ve výši mnoha milionů, pak musíte na prvním místě vědět, koho si do spravovaných bytů ubytujete. A „PéeNko“ je ta nejhorší varianta. Na první pohled až přeuctivý zájemce ve slušném autě. Nic není problém, v kapse šustí pětistovkami. Po podpisu nájemní smlouvy se mu už prakticky nedovoláte, 10 exekucí a adresa na úřadě je téměř standard. Do finanční tísně se může dostat každý a denně se

s tím setkáváme, ale normální dlužník se prostě alespoň sebere a byt opustí. Profesionální neplatič se stěhovat nehodlá, vymění zámky a bude vám vyhrožovat soudy. Díky důkladnému bezpečnostnímu systému takového filutu odhalíme do hodiny od prohlídky.

### Na trhu se podobných služeb vyrojilo poměrně hodně. Jak se odlišuje právě Renta 365?

Ano, správa nájmu je v posledních letech evidentně lákavá oblast, a tak ji do svého portfolia zařadily i některé realitní kanceláře. Ale pozor, tento byznys vyžaduje vysoké personální nároky. Není to online služba, i když se o to pár konkurentů sem tam pokouší. Náš tým je celý den v terénu, telefon prakticky nepřestává zvonit a my musíme umět vyřešit vše od kouření na balkoně až po nefunkční wifi. To jako majitel prostě nechcete dokola řešit. Lišíme se také pokrytím, zatímco konkurence se soustředí na Prahu a největší aglomerace, my máme nájemníky i v AŠI nebo třeba v Radomyšli na Strakonicku. V neposlední řadě považuji za konkurenční výhodu naše právní oddělení. Již 18 let na trhu s nájmy nás zocelilo tak, že by nás po právní stránce nemělo nic překvapit.

### Jaké máte plány, lze takovou službu někam posunout?

Rozvojem a plány já denně žiji a stále je co zlepšovat. Například neustále hledáme techniky, kteří by byli schopni do 24 hodin vyřešit opravu v bytě. Máme ve vývoji cloudovou aplikaci, ve které bude mít majitel i nájemce přístup ke všem dokumentům, kontrolním fotkám a aktuálním informacím o bytě. Spravujeme stovky bytů a vyhlížíme do 2 let číslo 1000 bytů ve správě. Této ambice ale nelze dosáhnout bez stabilní a bezpečné služby, která bude efektivně reagovat na každý trend trhu s nájemním bydlením.



# Umění bydlet a žít

— [BYTYUPARKU.NAVACKOVE.CZ](http://BYTYUPARKU.NAVACKOVE.CZ) —

INFOLINKA: 800 26 60 60  
[REALITY@METROSTAVDEVELOPMENT.CZ](mailto:REALITY@METROSTAVDEVELOPMENT.CZ)



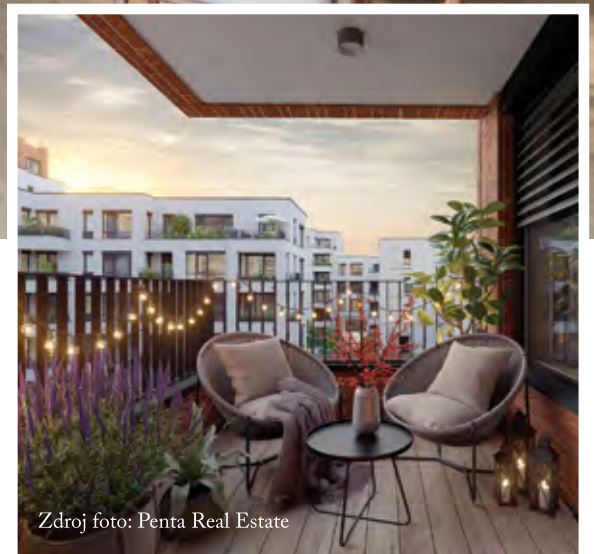
Zdroj foto: Penta Real Estate

## JAK DOSÁHNOUT NA HYPOTÉKU PO ZPŘÍSNĚNÍ PODMÍNEK?

**Od začátku dubna platí nové podmínky pro získání hypotéky. Pouze 5 % objemu hypoték může některý z parametrů nesplnit a každá banka si individuálně řídí, které hypotéky a kdy mohou parametry přesáhnout.**

Podmínky se liší podle toho, zda některý z žadatelů o hypotéku doposud nedosáhl věkovou hranici 36 let nebo nikoliv. Stačí, aby věkovou hranici splňoval alespoň jeden ze spolužadatelů. Mladším žadatelům nadále stačí jen 10 % z vlastních zdrojů, starší musí našetřit alespoň 20 %. Pokud úspory nedosahují dostatečné výše, lze to obejít, pokud bance dáme do zástavy další nemovitost. Nemovitost nemusí nutně patřit žadateli o úvěr, je možné takto dozastavit (alespoň dočasně) i nemovitost někoho z rodiny. Pro takového člena rodiny pak ale vyvstává riziko, že by o nemovitost mohl přijít, pokud by hypotéka nebyla řádně splácena.

Další podmínkou získání úvěru je nutnost prokázat dostatečné a stabilní příjmy. Počítá se součet za všechny spolužadatele dohromady a odečítají se stávající úvěry a půjčky. Mladší žadatelé mohou na splátku všech úvěrů vynakládat maximálně polovinu měsíčního čistého příjmu, starší maximálně 45 % (pokud všem spolužadatelům už bylo 36 let). Zároveň platí, že součet všech úvěrů mladšího žadatele nesmí přesáhnout 8,5 násobek čistého ročního příjmu, resp. 9,5 násobek, pokud všem spolužadatelům už bylo 36 let.



Zdroj foto: Penta Real Estate

Pokud jsou příjmy žadatele nedostatečné, pomůže snížení výše úvěru, nižší úroková sazba, prodloužení doby splatnosti či přizvání do hypotéky dalšího bonitního spolužadatele. Různé banky akceptují různé typy příjmů v odlišných částkách, vždy se proto vyplatí poptat služby zkušeného hypotečního makléře. Zejména u klientů prokazujících příjem z podnikání, ze zahraničí nebo z budoucího pronájmu jsou rozdíly zcela zásadní.

**HYPOASISTENT**  
hypotéka s jistotou

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

# 28 let na trhu

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



**Zadní Třebáň**

Zajímavě a chytře řešený dům s možností i dvougeneračního bydlení nebo kombinaci bydlení a podnikání o dispozici 2+kk v přízemí (90 m<sup>2</sup>) a 4+kk v patře (160 m<sup>2</sup>), s celkovou čistě obytnou plochou cca 250 m<sup>2</sup>. Celková užitná plocha včetně technických místností je cca 360 m<sup>2</sup>. Dům vznikl v roce 2015 kompletní přestavbou staršího domu s využitím moderních materiálů a technologií. Z patra je vstup na krásnou osvětlenou a částečně zastřešenou terasu o ploše 60 m<sup>2</sup>, jejíž součástí je zastřešený bazén. Z terasy je dále přístupná upravená skála a zahrádka se závlahou.

**13 900 000 Kč**



**RD 2+1, Zavadilka, Jizbice**

Rodinný dům ze 40. let s velkou zahradou na okraji obce, zděný, částečně podsklepený přízemní s volnou půdou. V přízemí jsou 2 pokoje s kuchyní, koupelnou s WC, předstíjí a komorou. Vytápění je řešeno kamny na pevná paliva, v jednom z pokojů jsou akumulční kamna. Nad přízemím je velká volná půda s možností vybudování dalších místností. Objekt je napojen na elektřinu (230/380), vodovod a kanalizaci, je možné využívat i studnu. Dům je v původním udržovaném stavu, celou dobu byl obývaný. U domu je velká zahrada s výhledem do krajiny.

**4 800 000 Kč**



**ŘRD 3+1 na Zahradním Městě**

Řadový rodinný domek z 20. let minulého století, zděný, podsklepený, 1patrový s půdou. V suterénu jsou sklepy, prádelna a jedna místnost. V přízemí je kuchyně, obývací pokoj se vstupem na zahrádku, předstíjí a toaleta, v 1. patře jsou 2 ložnice a koupelna s toaletou. Půda je rozdělena na 2 místnosti, v minulosti byla jedna z nich obytná. Dům je napojen na všechny inženýrské sítě, vytápění je řešeno plynovým kotlem, ohřev vody v koupelně bojlerem a v kuchyni karmou.

**10 900 000 Kč**



**Byt 3+kk, Praha 10 Vršovice**

Byt 3+kk se dvěma ložnicemi v 8. patře panelového domu z 80. let ve Vršovicích. Byt je 10 let po celkové rekonstrukci, veškeré zařízení je zhotovené na míru a je k dispozici. V kuchyni je linka se sklokeramickou deskou a troubou, vestavěnou lednicí s mrazákem a mikrovlnnou troubou, od obývacího pokoje je oddělena barovým pultem. V pokoji je velká knihovna. Přes celou šířku bytu jsou 2 ložnice. Přímo u domu je zastávka tramvaje a autobusu Koh-i-noor. K bytu náleží sklepní kóje ve 2. patře domu. PENB: C.

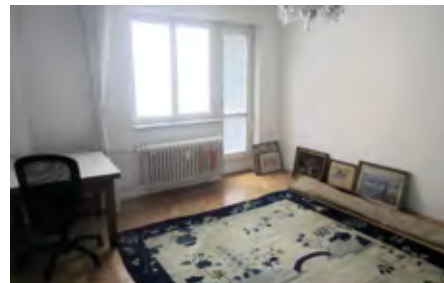
**7 000 000 Kč**



**Byt 2+1, Praha 4, ul. V Rovínách**

Zrekonstruovaný byt 2+1 ve 3. patře menšího činžovního domu ve velmi lukrativní lokalitě nedaleko Kavčích Hor. V domě je celkem 11 bytů, dům je bez výtahu a patří k němu malá zahrádka. Byt byl před 10 lety kompletně zrekonstruovaný. Má 2 samostatné pokoje a prostornou kuchyň přecházející do předstíjí. Koupelna je s prostorným sprchovým koutem a WC. Vytápění je centrální s kotlem v domě. Ohřev vody je v bytě pomocí plynového průtokového ohříváče. Na podlahách parkety a dlažba.

**8 490 000 Kč**



**Byt 3+1, Praha 10, ul. Ukrajinská**

Byt 3+1, CP 53 m<sup>2</sup>, v pěkném stavu o dispozici 2+1+halo (ta je průchozí a může zde být jídelna nebo kuchyňský kout). Místnosti jsou orientovány jak na sever do vnitrobloku, tak na jih do ul. Ukrajinské. Lokalita je velmi dobře dostupná do centra vlakem, tramvaj a autobusy.

**6 800 000 Kč**

# Chytré bydlení jako standard

SYSTÉMOVÁ  
ELEKTROINSTALACE



**CHYTRÉ BYDLENÍ NEZNAMENÁ  
PŘETECHNIZOVANOU DOMÁCNOST,  
ALE PROSTŘEDÍ, VE KTERÉM SE LÉPE A ZDRAVĚ BYDLÍ**

Dávno pryč jsou doby, kdy si chytré bydlení – nebo chcete-li inteligentní domácnost – pořizovali technologičtí nadšenci. Díky stále se zvyšujícím požadavkům Evropské unie na energeticky úsporné a tzv. udržitelné bydlení a naše snaha o lepší a kvalitnější životní styl vedou k tomu, že se zvyšují nároky na technické vybavení každé domácnosti. To přináší potřebu takové technické vybavení efektivně řídit – a to je chytrá domácnost.

Celosvětové průzkumy vnitřního životního prostředí v budovách opakovaně prokázaly, že tam, kde je možné individuálně a dle venkovních podmínek nastavovat teplotu a intenzitu osvětlení, kde je optimální klima – tedy správná vlhkost a nízké koncentrace oxidu uhličitého (CO<sub>2</sub>) a vhodné akustické podmínky – se zvyšuje produktivita práce až o 30 %. V prostředí našich domácností to znamená, že v takovém harmonickém prostředí se vám lépe a zdravě bydlí, rychleji si odpočínáte nebo vaše děti se budou lépe učit.

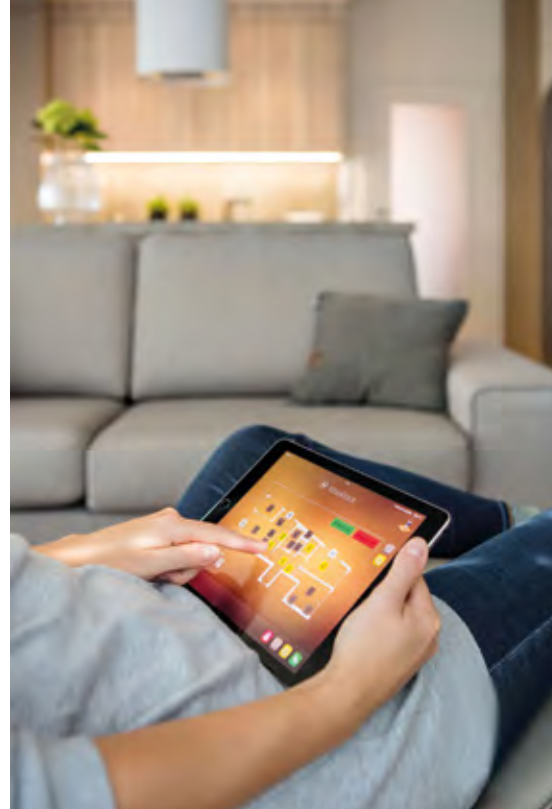
Další podstatný faktor v současné době je co nejušpornější provoz celé domácnosti. Topení a chlazení představuje více než 70 % veškeré energie, kterou v domácnosti spotřebujeme. Pokud máme ještě například vyhřívaný bazén, vířivku nebo saunu, toto procento je ještě vyšší. Dnes není ani tak těžké domácnost vytopit, ale klíčové je zajistit kvalitní výměnu vzduchu, chlazení a stínění. Optimálním řešením je spojení tepelného čerpadla, které umí v létě i chladit, společně





s aktivní rekuperací vzduchu, venkovními žaluziemi a provázáním domácnosti na hybridní fotovoltaické systémy. Oproti přímotopům nebo ústřednímu topení, které známe z běžných domácností, jsou tyto systémy poměrně složité a pouze v jejich vzájemné symbióze a provázanosti na chování a potřeby jednotlivých členů domácnosti se dosáhne nejefektivnějšího využití.

V neposlední řadě důležitou roli hraje bezpečnost a soukromí. Dříve se řešilo zabezpečení domácnosti, když obyvatelé nebyli doma. Dnes se požadavky změnila a řeší se zabezpečení domácnosti právě, když je domácnost obývaná. To zásadním způsobem mění požadavky na bezpečnostní systém. Ve větší míře se používají venkovní kamery s detekcí pohybu, bezpečností laserové „scannery“ (LiDAR – známé ze samoříditelných aut), zabezpečení vnějšího perimetru pozemku a pláště rodinného domu, vzdálená správa a podobně. S novými technologiemi přichází i nebezpečí jejich zneužití napadením zvenku. Z tohoto pohledu jsou nevhodné jakékoli systémy chytré domácnosti, které ke svému provozu potřebují internet (tzv. cloudová řešení – např. Apple HomeKit, Amazon Alexa, Google Home a podobně), Wi-Fi, ZigBee nebo jakákoli bezdrátová řešení (Fibaro, tado°, EATON xComfort, Netamo, SIEMENS Synco Living a další).



Pokud si chcete být 100% jisti, že nikdo zvenčí se k vám kyberneticky nedostane, tak veškerá data, záznamy z kamer, centrální řídicí jednotku a podobně musíte mít uloženy/instalovány v rámci vaší domácnosti a všechny komponenty jsou spojeny tzv. systémovou elektroinstalací.

Základem každé chytré domácnosti je systémová elektroinstalace. Ta se poměrně liší od té konvenční, kterou všichni známe, a která se používá bez zásadních změn od konce 19. století. Systémová elektroinstalace umožňuje jak konvenční ovládání domácnosti pomocí vypínačů a termostatů, tak umožňuje bez jakéhokoli stavebního zásahu kdykoli v budoucnosti změnit domácnost na tu chytrou a integrovat v podstatě vše, co je doma na elektřinu a použít téměř libovolný systém řízení.



## Jan Průcha

Zakladatel a majitel skupiny Insight Home, která působí na trhu s chytrým bydlením téměř 15 let, a je jednou z největších českých společností v tomto oboru. Do skupiny patří vlastní projekční kancelář Insight Projects a elektro-montážní skupina Insight Energy, která je také významným dodavatelem systémů hybridních fotovoltaických elektráren a dobíjecích stanic pro elektromobily. Skupina se zaměřuje na rozsáhlé soukromé rezidence a rezidenční developerské projekty. V letech 2015 až 2020 byla zařazena mezi Českých 100 Nejlepších firem.

Jan Průcha je vášnivý hráč koňského póla, mnoho let organizuje mezinárodní pólo turnaje Taxis Polo a je viceprezidentem České asociace hráčů koňského póla.


**RD 5+kk/G/T (798 m<sup>2</sup>)**

B


**ul. Vltavská, Říčany - okr. Praha - východ**

Luxusní novostavba z roku 2020 v lukrativní lokalitě Praha-východ. 4x ložnice, 2x koupelna, terasa, zimní zahrada, dvougaráž.

**28.990.000 Kč**
**Usedlost (4.077 m<sup>2</sup>)**

F


**Báčovice, okr. Pelhřimov (Vysočina)**

Na pozemku jsou 3 budovy – chalupa, luxusní novostavba a garáž + krytá parkovací stání. Kompletně zařízeno a připraveno k nastěhování.

**12.990.000 Kč**

Success Clean s.r.o.



## S RADOSTÍ PRO VÁS UKLIDÍME!

[www.uspesnauklidovka.cz](http://www.uspesnauklidovka.cz) | +420 739 017 666 | [info@uspesnauklidovka.cz](mailto:info@uspesnauklidovka.cz)

### PROVÁDÍME:

- ✓ běžné a generální úklidy
- ✓ pravidelné a jednorázové úklidy
- ✓ úklidy po vyklízení, řemeslníků a malířích
- ✓ úklidy kanceláří a obchodních prostor
- ✓ úklidy bytů a domů
- ✓ úklid komerčních prostor a budov
- ✓ čištění ozonem (proti virům, plísním a pachům)

### NABÍZÍME:

Pravidelné/jednorázové údržby zahrad, firemních areálů, veřejné zeleně, stavebních parcel

**Péče o trávník:** seč, vertikutace, hnojení, založení trávníku výsevem/trav. koberec, postřiky proti plevelům a plísním

**Péče o výsadby:** pravidelný stříh keřů, živých plotů, pletí výsadeb, hnojení, postřiky, rizikové kácení stromů

Celoroční péče o závlahový systém včetně návrhů a realizace

## VŠE PRO VAŠI ZAHRADU!

[www.novakovazahrada.cz](http://www.novakovazahrada.cz) | +420 723 986 499 | [info.novakovazahrada@gmail.com](mailto:info.novakovazahrada@gmail.com)



Success Garden s.r.o.

# PROČ MÍT DOKLAD O ODBORNÉ ZPŮSOBILOSTI REALITNÍHO ZPROSTŘEDKOVATELE

Mít osvědčení odborné způsobilosti v oboru realitní zprostředkovatel je dnes nezbytně nutné pro možnost provozování této činnosti. Od data účinnosti nového zákona o realitním zprostředkování (zákon č. 39/2020 Sb.) a s ní související novelu živnostenského zákona, je pro výkon naší profese nutné mít živnostenský list na tzv. vázanou živnost. Pro osoby nově vstupující do tohoto podnikání není jiná možnost než složit zkoušku odborné způsobilosti (nemohou prokázat praxi v tomto oboru činnosti). Jedinou výjimkou mají absolventi některých oborů vysokých škol (právnické fakulty, ekonomické nebo stavební školy).

Avšak i pro realitní zprostředkovatele, kteří již získali vázanou živnost pro tuto činnost na základě prokázání odborné praxe a příslušného školního vzdělání, je získání osvědčení odborné způsobilosti na základě vykonání zkoušky důležité pro klienty jako důkaz jejich praktických i teoretických znalostí při zprostředkování realitních obchodů.

Zejména pro začínající realitní makléře, ale i pro ty, kteří již mají v oboru určitou praxi, je pro přípravu na zkoušku odborné způsobilosti vítanou pomocí absolvování kurzu Realitní zprostředkovatel. Také v letošním roce pořádáme několik běhů tohoto kurzu. Nedílnou součástí těchto kurzů je již zmíněná zkouška odborné způsobilosti.

První letošní běh kurzu se uskutečnil nikoli prezenční formou, tedy za účasti frekventantů v naší učebně, ale v současné době jedinou možnou formou, tedy on-line. Není to možná tak komfortní, jako když vyučující a účastníci kurzu jsou spolu v jedné místnosti a mohou mezi sebou přímo tvář v tvář komunikovat, ale i tak byl o tento kurz velký zájem. I když jednotliví přednášející mluví v učebně sami, prostřednictvím techniky mohou posluchačům odpovídat na jejich dotazy. Účastníci kurzu dostávají výukové materiály předem, aby se mohli na přednášku připravit a zároveň jsou tyto studijní materiály výborným zdrojem pro přípravu na zkoušku odborné způsobilosti. Zejména pro mimopražské účastníky kurzu má tato forma výuky velkou výhodu v tom, že absolvují kurz ze svého



## ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ ČESKÉ REPUBLIKY pořádá kurzy

### ✓ REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATEL

Termín: 23. 5. – 24. 6. 2022

Rekvalifikační kurz je přípravou na zkoušku odborné způsobilosti (možnost úhrady od Úřadu práce)  
Místo konání: on-line (využijte poslední možnosti absolvovat tento kurz z domova či kanceláře)

### ✓ OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Termín: 9. 5. 2022 (9 - 16 hod.)

Místo konání: on-line

Seminář vede: Ing. Petr Ort, Ph.D

Tel.: 272 762 953 | 733 109 312 | 608 446 656

E-mail: kurzy@arkcr.cz

Bližší informace o kurzech a přihlášky na [www.arkcr.cz](http://www.arkcr.cz)

domova či kanceláře a šetří tak čas potřebný na dojíždění i náklady na dopravu, popř. ubytování.

Zkoušky se logicky musí konat prezenční formou, ale to i současná protiepidemická omezení dovolují.

Zájemci o další termíny kurzu Realitní zprostředkovatel se mohou o kurzu i o zkoušce informovat a přihlásit na webu ARK ČR (nejbližší běh kurzu začíná již 23. 5. 2022 také ještě zřejmě naposledy formou on-line na [www.arkcr.cz](http://www.arkcr.cz)).

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



[www.arkcr.cz](http://www.arkcr.cz)





**Bratronice, okr. Kladno**

Prodej RD 4+2 (240 m<sup>2</sup>) - bývalý mlýn, později hostinec - který stojí na zvýšeném břehu potoka Loděnice. V přízemí původní sál a kuchyň, v podkroví 2 samostatné apartmány. Bus. zastávka přímo u domu.

**INSTINKT REALITY s.r.o.**

☎ 605 264 957

**Třída G**

6 250 000 Kč

**Báčovice – okr. Pelhřimov, Vysočina**

Zemědělská usedlost (4 077 m<sup>2</sup>): chalupa ve výborném stavu, luxusní novostavba, garáž + park.stání. Kompletně zařízeno, k celoročnímu bydlení. Obecní vodovod, studna, septik. Topení elekt. + tuhá paliva.

**INSTINKT REALITY s.r.o.**

☎ 734 256 400

**Třída F**

12 990 000 Kč

**Horní Malá Úpa, okr. Trutnov**

Horský dům Army (1667 m<sup>2</sup>) 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.**

☎ 734 256 400

**Třída F**

25 500 000 Kč

**Říčany – okr. Praha - východ**

Luxusní novostavba dvoupatř. RD 5+kk (798 m<sup>2</sup>) z r. 2020, ul. Vltavská. Dvougaráž, zimní zahrada, terasa, kvalitní materiály, podlahové topení, komora, úlož. prostory, 3 WC, 2 koupelny. Ladův kraj.

**INSTINKT REALITY s.r.o.**

☎ 734 256 400

**Třída B**

28 990 000 Kč

**Praha 3 – Žižkov**

Pěkný byt 2+1 v OV, balkon, sklep, 57 m<sup>2</sup>, 2. patro, ul. Pod Lipami na Jarově. V původním stavu, ideální ke kompletní rekonstrukci. Cihlový dům, výtah. 200 m od domu tram. i bus. zastávka Spojovací.

**INSTINKT REALITY s.r.o.**

☎ 734 319 304

**Třída D**

6 580 000 Kč

**Praha 9 – Prosek**

Prostorný slunný byt 3+kk (69 m<sup>2</sup>) v 9. p. s výhledem na Prahu. Ul. Prosecká, nedaleko metra C. Lodžie, komora, 2 neprůchoz. ložnice. Plast. okna, plovoucí podlahy, vestav. skříně, k. linka, lednice.

**INSTINKT REALITY s.r.o.**

☎ 605 993 268

**Třída G**

17 000 Kč/měs.

**Praha 10 – Strašnice**

Byt 4+kk (75 m<sup>2</sup>) po kompletní rekonstrukci v 6. p. v ul. U krbu, přímo u Malešického parku. Lodžie, komora, vybavená k. linka, vestav. skříně, plovoucí podlahy. Krásný výhled, klidné bydlení.

**INSTINKT REALITY s.r.o.**

☎ 605 993 268

**Třída G**

19 000 Kč/měs.

**Praha 4 – Michle**

Reprezent. obchodní prostor/kancelář (214,9 m<sup>2</sup>) v 1.NP admin. budovy, Vyskočilova, Brumlovka. Vhodné jako sídlo firmy nebo showroom (kancelář samostatná); splňuje nejmodernější požadavky na provoz.

**INSTINKT REALITY s.r.o.**

☎ 734 256 400

**Třída G**

300 Kč m<sup>2</sup>/měs.

**Máchovo údolí, Stříbro**

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

**Luxent s.r.o.**

☎ 773 769 769  
www.luxent.cz/nabidka/N5956

☎ 773 769 769

25 000 000 Kč

**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

☎ 731 300 400

17 900 000 Kč

**Roprachtice, Liberecký kraj**

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

**Luxent s.r.o.**

☎ 773 769 769  
www.luxent.cz/nabidka/N6008

**Třída G**

Informace v RK

**Kácov, Středočeský kraj**

Dvoupatří rodinný dům v dispozici 5+1 o užitné ploše 200 m<sup>2</sup> s bazénem na pozemku 964 m<sup>2</sup> se nachází v klidné lokalitě historické obce Kácov v blízkosti řeky Sázavy.

**Luxent s.r.o.**

☎ 730 511 611  
www.luxent.cz/nabidka/N6105

☎ 730 511 611

16 900 000 Kč

# Telegraph Olomouc

Zdroj foto: Oldřich Hrb a KIVA | Text: REAL ESTATE PRAHA



**Multifunkční centrála u hlavního nádraží v Olomouci, tak by se dala popsat budova Telegraph, která funkčně zaštiťuje galerii, coworkingové centrum, kavárnu, kinosál a velkolepý apartmán.**

Původní budova továrny na výrobu telefonů a telegrafů prošla v letech 2017–2019 zásadní rekonstrukcí a dnes v sobě spojuje několik různých funkcí. Původním záměrem investora (sběratele umění) bylo najít místo, kde by vybudoval galerii současného umění.



V roce 2015 došlo k osudovému okamžiku, kdy Robert Runták obdržel nabídku ke koupi právě této budovy a během pár dní padlo klíčové rozhodnutí. Ke spolupráci na rekonstrukci si vybral olomoucké architekty Ječmen Studio, s nimiž měl již dobrou předchozí zkušenost.

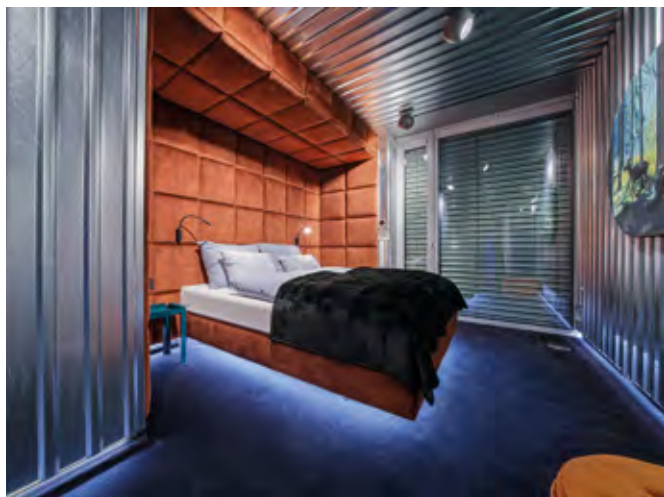
Základním stavebním kamenem projektu je galerie. Místní výstavy se zaměřují na současné umění a autory z celé Evropy. Za uměním kolemjdoucí dovnitř budovy láká už fasáda, kde pravidelně dostávají prostor k vyjádření street art umělci.



V prvním patře se nachází coworkingové centrum. Místo tu najdou jednotlivci i pracovní kolektivy – k dispozici jsou samostatná pracovní místa i prosklené kanceláře přezdívané „akvária“. Pro pracovní pauzy je tu chill-out zóna, ke schůzkám zasedací místnost, pro delší telefonáty zvukotěsné telefonní budky.



Ideálním místem k propojení členů komunity je kavárna, propojená s multifunkčním sálem, který přes den slouží jako conference room a večer se mění na kinosál. Letní dny a večery mohou návštěvníci Telegraphu trávit v přilehlém atriu s pobytovými schody. V letních měsících se sem přesouvá i část kulturního programu.



V posledním patře, které je rozšířením původní budovy, je situovaný Loft. Apartmán je koncipovaný jako „byt milovníka umění“. Z tmavého pozadí vystupují umělecká díla ze sbírky Roberta Runtáka, majitele budovy. Apartmán čítá dvě ložnice a obývací salon s kuchyňským koutem. Je tedy možné se tu ubytovat nebo uspořádat soukromou akci. V případě Loftu architekti našli inspiraci právě v salonech z počátku minulého století, v nichž se scházela intelektuální smetánka. Celý prostor vytvořili tak, aby na jeho pozadí vyniklo umění a prostředí vybízelo návštěvníky k filozofickým rozpravám.







Majitel i architekti si zakládají na výběru kvalitních materiálů a pro své realizace rádi volí české dodavatele. Zvláště v Loftu je tato tendence nejlépe patrná. Střídají se tu klasické stolky Jindřicha Halabaly s moderními světlý podle návrhu přední české designérky Lucie Koldové. Celá budova si klade za cíl spojovat zdánlivě neslučitelné světy byznysu a umění a propojit tradiční s pokrokovým.



Umění se prolíná celou budovou – od veřejného prostranství před vstupem po střešní terasu v Loftu. Na návštěvníky promlouvá i ze stěn chodby. A to byla jedna z hlavních myšlenek majitele: vybudovat instituci, která bude kultivovat své okolí a návštěvníky.



# ŠÁRECKÝ DVŮR TOWN HOUSE

Městské domy s barokní klenbou  
v historické budově  
v provedení Shell & Core.

Shell & Core townhouses with baroque vaults  
in a historic building.



[sareckydvor.cz](http://sareckydvor.cz)

Šárd  
by **CRESTYL**

# RENTA365

Vaše starosti  
s nájemníky  
bychom  
chtěli mít...

☎ 800 888 957  
🌐 www.renta365.cz



Vyberte si balíček služeb Renta365  
přesně podle vašich představ.

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



VÁŠ BYT PŘIPRAVÍME K PRONÁJMU



PROVĚŘÍME NÁJEMCE VE VŠECH REGISTRECH



VYJEDNÁME STRIKTNÍ SMLOUVU



VYŘEŠÍME OPRAVY BYTU A VYÚČTOVÁNÍ



NÁJEM DOSTÁVÁTE BEZ OHLEDU  
NA PLATEBNÍ MORÁLKU NÁJEMCE

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

ZAHÁJEN PRODEJ 2. ETAPY



AKČNÍ  
CENA PRO  
PRVNÍCH  
5 DOMŮ!



HLEDÁTE  
BYDLENÍ V PŘÍRODĚ  
A ZÁROVEŇ  
MĚSTU NA DOSAH?



25 rodinných domů s dispozicí 4 - 5+kk  
107,0 - 144,0 m<sup>2</sup>

Pozemky 350 m<sup>2</sup> až 540 m<sup>2</sup>

2 doživotní členství v GC Konopiště ZDARMA  
Wellness & Spa či sportovní vyžití přímo za domem

Vlastní koupací jezírka s molem a vodopádem

Golf Resort Konopiště  
(30 min jízdy z Prahy)

 **Real-Treuhand**  
Raiffeisen Immobilien

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