

**ZAHÁJEN PRODEJ  
BYTŮ A KOMERCÍ**



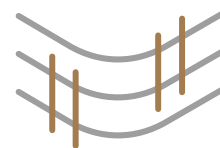
- ▶ rozmanité dispozice bytů 1-4+kk / komerční prostory 115-230 m<sup>2</sup>
- ▶ Praha 8 - Palmovka / ihned k nastěhování / terasy nebo lodžie u všech bytů

## REZIDENCE ZENKLOVA

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



**Real-Treuhand**  
Raiffeisen Immobilien



• REZIDENCE •  
**ZENKLOVA**



**OMEGA**  
REALITY

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

Kontaktujte nás pro nezávaznou nabídku.

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



**HYPOASISTENT**

**Srovnání hypoték**

**Nejnižší sazby**

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



# Stylové bydlení na Smíchově

CRESTYL

neugraf.cz



# NEUGRAF



**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 situace 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).





Unikátní koncept  
v srdci pražského  
Smíchova

*My Mozart*

30



**12** Novinky a zajímavosti  
z nové výstavby



**22** Chytré bydlení  
jako standard



**28** Stavební minimum  
a realitní kancelář

Časopis obsahuje články, týkající se  
tématiky současné situace na trhu  
s nemovitostmi.

Podklady k otištění nám dodávají  
**renomovaní odborníci**, ať se jedná  
o hypoteční a realitní makléře, právní  
subjekty, či významné developerské  
společnosti, které s námi spolupracují.

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**, kde naleznete spoustu  
dalších zajímavostí a novinek z oblasti  
realitního trhu.

#### Inzerující společnosti

AK Bultas, Kvitková, Karet a partneři  
Bohemian Estates International s.r.o.  
Central Group a.s.  
CRESTYL real estate, s.r.o.  
EXAFIN one, s.r.o.  
GARTAL Management a.s.  
HYPOASISTENT s.r.o.  
Informační centrum ARK, spol. s r.o.  
Insight Home, a.s.  
INSTINKT REALITY s.r.o.  
IP IZOLACE POLNÁ, s.r.o.  
LUXENT s.r.o.  
Metrostav Development a.s.  
NEXT REALITY EXPERT  
OMEGA ESTATE s.r.o.  
PSN s.r.o.  
Real-Treuhand Realty & Development  
Skanska Reality a.s.  
V Invest Development s.r.o.

#### Developerské projekty

Bakovská rezidence  
Březový háj  
Bydlení U Pekáren  
Byty na Vackově  
Čtvrť Emila Kolbena  
Jinonický dvůr  
Klamovka FIVE  
Moje Kubáň  
MyMozart  
Neugraf  
Rezidence Dobříč  
Rezidence Zenklova  
Vista Troja

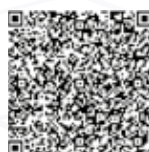
Obchodní oddělení: Marcela Bergman Strohmaierová, +420 777 745 645, [strohmaierova@realestatepraha.cz](mailto:strohmaierova@realestatepraha.cz)

**AKCE**

# ZDARMA vybavení nového bytu



V rámci LETNÍ AKCE nabízíme ke každému novému bytu **poukázku na vybavení interiéru ZDARMA** v hodnotě až 500.000 Kč podle zvolené dispozice. Akce platí jen do konce července. Vybírat můžete ze 6 moderních stylů z nového interiérového studia CENTRAL INTERIER.



[central-group.cz](https://central-group.cz)

**CENTRAL  
GROUP**

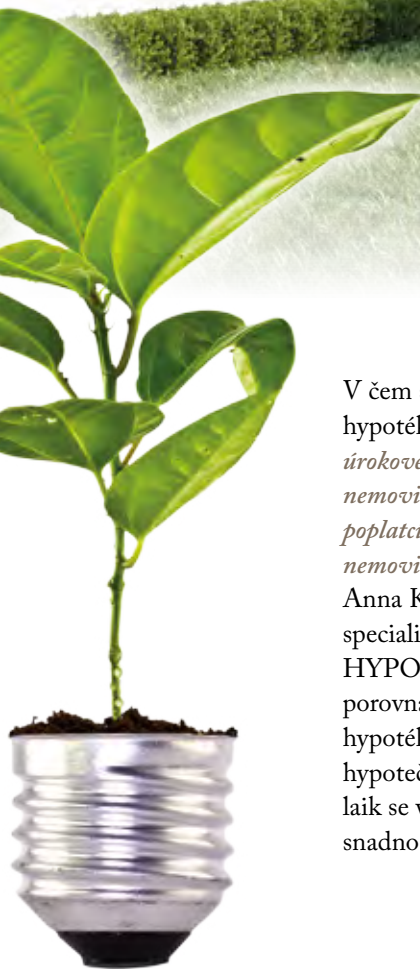
## BANKY PODPORUJÍ ÚSPORNÉ BYDLENÍ. JAK VYUŽÍT ZELENOU HYPOTÉKU?

Některé banky přichází v posledních měsících s novinkou. Do svých produktových řad zavedly zelenou hypotéku – hypotéku na úsporné bydlení. Co je možné takovou hypotékou financovat a proč jsou tyto hypotéky výhodné?



Zelené hypotéky mají za cíl podpořit energeticky šetrné bydlení. Proto pro získání takového úvěru bude potřeba předložit bance průkaz energetické náročnosti budovy (tzv. energetický štítek) s hodnotou A nebo B. Zvýhodněné podmínky pak platí nejen v případě výstavby ekologicky šetrné budovy, ale i v případě, že kupujete šetrný byt nebo dokonce pokud refinancujete úvěr na pořízení takové nemovitosti.

Zvýhodnění platí i v případě, že plánujete udělat svoji stávající nemovitost „zelenější“. Účelem úvěru může být rekonstrukce, kde bude alespoň 30 % – 50 % z rozpočtu rekonstrukce použito na „zelené“ prvky. Zelené prvky zahrnují například fotovoltaiku, tepelné čerpadlo, kotle na biomasu, zateplení budovy, výměnu vytápění, ohřev vody, dobíjecí stanice pro elektromobily, stínící techniku, zelenou střechu, rekuperaci (řízené větrání), výměnu oken a dveří, využití dešťové a recyklované vody, zadržení vody na pozemku nebo třeba úsporné sprchové úsporné hlavice.



V čem spočívají benefity těchto hypoték? „Výhodnou jsou nižší úrokové sazby, bezplatný odhad nemovitosti, úspora na souvisejících poplatcích a levnější pojištění nemovitosti,“ vyjmenovává Anna Kendíková, hypoteční specialista ze společnosti HYPOASISTENT. Pro porovnání podmínek zelených hypoték je ideální využít služeb hypotečního odborníka, protože laik se v zelené terminologii může snadno ztratit.

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

+420 775 772 035

info@bakovskarezidence.cz

bakovskarezidence.cz

Bakovská  
rezidence

PRODEJ  
ZAHÁJEN

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, Praha 2



#### PRODEJ PENZIONU, SMOLNÉ PECE

Č. zakázky: N94632

Penzion v malebné obci v okrese Karlův Vary. Třípodlažní cihlová budova o UP 1 015 m<sup>2</sup> se momentálně využívá pro provoz penzionu - 15 pokojů, restaurace, venkovní zahrádka, garáž, pozemky 5 793 m<sup>2</sup>.

Cena: 17 890 000 Kč



#### PRODEJ RD, BŘEZOVÁ

Č. zakázky: N94635

Dům z roku 1985 o dispozici 10+2 s celkovou UP cca 400 m<sup>2</sup>, 3 nadzemní a 1 podzemní podlaží. Svažitá zahrada o výměře 356 m<sup>2</sup> je orientovaná na jih, má terasu s posezením, altánek s krbem a sklep o výměře cca 15 m<sup>2</sup>.

Cena: 12 400 000 Kč



#### PRONÁJEM RD, PRŮHONICE

Č. zakázky: N94540

Prostorný dům o dispozici 7+1 se zahradou o velikosti 778 m<sup>2</sup>. Cihlový, třípodlažní, s terasou, bazénem, vířivkou, saunou a garáží pro 2 auta. Celková UP cca 650 m<sup>2</sup>. Vhodný pro rodinu s dětmi nebo jako sídlo firmy.

Cena: 84 990 Kč / měs.



#### PRONÁJEM RESTAURACE, PRAHA 2

Č. zakázky: N94534

Zavedená restaurace na Vinohradech o celkové ploše cca 165 m<sup>2</sup> disponuje vlastní klientelou po celé její období a ochrannou známkou. Nachází se na rušné, vyhlášené Vinohradské ulici, vybavena veškerým gastro zařízením.

Cena: 78 000 Kč / měs.



#### PRODEJ HOTELU, KOŘENOV

Č. zakázky: N94605

Rodinný hotel s UP 585 m<sup>2</sup> na rozhraní Jizerských hor a Krkonoš, 100 m od sjezdovky. Rezervace až do příštího roku. Celý dům prošel rekonstrukcí, má 8 nadstandardních pokojů a mezonetový byt 4+1.

Cena: 14 990 000 Kč



#### 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. Byt je po rekonstrukci. Parkování u domu nebo na ulici. Perfektní dopravní dostupnost MHD.

Cena: 5 218 500 Kč



#### PRODEJ ČINŽOVNÍHO DOMU, SVITAVY

Č. zakázky: N92101

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



#### PRODEJ BYTU 2+KK, PRAHA - MODŘANY

Č. zakázky: N94634

Krásný byt o celkové užitné ploše 75 m<sup>2</sup> v Semické ulici, s balkonem a garážovým stáním. Byt v 5. patře, v perfektním a udržovaném stavu. Nízké měsíční náklady.

Cena: 8 000 000 Kč



#### PRODEJ RD 5+1, ŘÍČANY

Č. zakázky: N94552

Samostatný rodinný dům s UP cca 250 m<sup>2</sup>, v ulici Za Pilou, na rovinatém udržovaném pozemku o celkové ploše 685 m<sup>2</sup>. Vedle domu je pergola s posezením a výhledem do zahrady, za domem venkovní krb a udírna.

Cena: 15 990 000 Kč



## Představujeme Vám II. etapu projektu Březový háj – oázy klidu v Předboji.

Nová luxusní vilová čtvrť roste v klidné centrální části obce a v její II. etapě vzniknou čtyři originální rodinné vily o dispozicích 6+kk a 7+kk se slunnými zahradami, terasami a bazény. Jen 25 minut od centra Prahy.

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

**Luxent** | Exclusive Properties

Galerista na trhu nemovitostí.



Pařížská 131/28  
Praha 1–Josefov  
+420 731 300 400  
[www.luxent.cz](http://www.luxent.cz)  
Výhradní prodejce





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

Komorní horská rezidence HARRACHOV PEAKS nabízí 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. Skvělá investiční příležitost či druhé bydlení v srdci hor.

☎ 734 445 445 **od 9 480 000 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**



**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**



**Praha 1 - Josefov** [www.luxent.cz/nabidka/N6171](http://www.luxent.cz/nabidka/N6171)

Unikátní mezonetový byt 4+kk o celkové užitné ploše 245 m<sup>2</sup> s velkorysou terasou a překrásnými výhledy je situován v 6. patře zrekonstruovaného historického činžovního domu s výtahem v samém centru Prahy 1 na Pařížské ulici.

☎ 730 511 611 **Informace v RK**



**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 výtahem.

☎ 734 445 445 **14 490 000 Kč**



**Praha-Benice** [www.luxent.cz/nabidka/N6184](http://www.luxent.cz/nabidka/N6184)

Luxusní rodinná vila 5+kk (272 m<sup>2</sup>) s překrásnou vzrostlou zahradou (580 m<sup>2</sup>) v Benicích, na jihovýchodním okraji Prahy. Dvoupodlažní vila je částečně podsklepená a disponuje velkorysími otevřenými prostory, nadstandardními materiály a novým tepelným čerpadlem Daikin.

☎ 770 181 181 **Informace v RK**



**Praha 6 – Dejvice** [www.luxent.cz/nabidka/N6163](http://www.luxent.cz/nabidka/N6163)

Rohový stavební pozemek se nachází ve vyhledávané lokalitě Hanspaulka na Praze 6, v ulici Pražákovská. Na pozemku o velikosti 1 985 m<sup>2</sup> se nachází veskeré inženýrské sítě. V současnosti zde stojí nemovitost ze 70. let 20. století, kterou je možné zbourat.

☎ 770 186 186 **Informace v RK**



**Kácov, Středočeský kraj** [www.luxent.cz/nabidka/N6105](http://www.luxent.cz/nabidka/N6105)

Dvoupodlažní 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.

☎ 730 511 611 **16 900 000 Kč**



**Chocerady, Středočeský kraj** [www.luxent.cz/nabidka/N5881](http://www.luxent.cz/nabidka/N5881)

Citlivě zrekonstr. vila z roku 1926 leží u řeky Sázavy v obci Chocerady v okrese Benešov. Historicky byla prvorepubliková vila využívána jako letní sídlo pražské smetánky. Celá nemovitost je koncipována v duchu feng-šuej s dobrou energií a je soběstačná z hlediska vytápění a vody.

☎ 770 186 186 **19 900 000 Kč**



**Strážné, Královohradecký kraj** [www.luxent.cz/nabidka/N6168](http://www.luxent.cz/nabidka/N6168)

Horská chata s vlastním pozemkem o ploše 10 722 m<sup>2</sup> leží na polosamotě, na palouku uprostřed lesa. Chata se nachází v lyžařském středisku Strážné v Krkonoších a je situována na velmi klidném místě. Je předpokládána kompletní rekonstrukce.

☎ 775 285 285 **Informace v RK**



**Mních, Vysočina** [www.luxent.cz/nabidka/N5072](http://www.luxent.cz/nabidka/N5072)

Unikátní venkovské sídlo stojí na mírném, otevřeném jižním svahu. Majitelé je nákladně a citlivě zrekonstruovali do dnešní podoby (od 1998) a pojmenovali La Perla. Krása, luxus, pohodlí, diskretnost, dochované dobové prvky, vkusný design, trvalé či rekreační bydlení.

☎ 734 445 445 **32 500 000 Kč**



**Tenerife, Španělsko** [www.luxent.cz/nabidka/N6172](http://www.luxent.cz/nabidka/N6172)

Dvoupodlažní vila je situována na jihu Tenerife v jedné z nejvyhledávanějších oblastí ostrova. Vila s vlastním pozemkem o rozloze 500 m<sup>2</sup> prošla v roce 2020 důkladnou rekonstrukcí. Nachází se v klidné ulici čtvrti El Madroñal a zároveň nedaleko turistickému centru.

☎ 770 189 189 **30 875 000 Kč**

## ZA PRODLENÍ S VYÚČTOVÁNÍM NÁKLADŮ A ZÁLOH ZA SLUŽBY HROZÍ POSKYTOVALI POKUTA

Podle ustanovení § 7 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, platí, že poskytovatel služeb je povinen příjemci služeb vyúčtovat skutečnou výši nákladů a záloh na jednotlivé služby (jako je podle ustanovení § 3 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb. např. dodávka tepla, vody, odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě apod.) do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.

Jelikož je zúčtovacím obdobím zpravidla kalendářní rok, tuto povinnost musí poskytovatel služby splnit do konce dubna. Poskytovatelem služeb může být jednak vlastník jednotky, přičemž v takovém případě bude příjemcem služeb nájemce jednotky, anebo může být poskytovatel služeb společenství vlastníků jednotek a v takovém případě pak bude příjemcem služeb vlastník jednotky.

V případě, že by tedy vlastník jednotky, případně společenství vlastníků jednotek tuto povinnost nesplnilo a nájemci, resp. vlastníku jednotky by nebylo předloženo řádné vyúčtování nákladů a záloh za jednotlivé služby včas, vznikl by tím podle ustanovení § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb. nájemci, resp. vlastníku jednotky nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši, v jaké byla mezi poskytovatelem a příjemcem služeb sjednána. Pokud by výše smluvní pokuty sjednána nebyla, činí částku ve výši 50 Kč za každý jeden den prodlení.

Nárok na tuto smluvní pokutu příjemci služeb nevzniká pouze v případě, že mu poskytovatel služeb vyúčtování nákladů a záloh za služby nepředložil včas, ale i v případě, kdy toto vyúčtování není provedeno řádně, tj. je nesprávné, obsahuje chybné výpočty apod.

Nejvyšší soud totiž v rámci svého rozsudku ze dne 21. 10. 2020, sp. zn. 26 Cdo 1528/2020 dovodil, že z povinnosti poskytovatele služeb vyúčtovat náklady a zálohy služeb plyne toto učinit včas a řádně. Není proto významné, zda poskytovatel služeb vyúčtování neprovedl vůbec, či zda jej neprovedl řádně, jelikož nárok na zaplacení smluvní pokuty vzniká příjemci služeb v obou případech.



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



Zdroj foto: Luxent

# VYLADEŇNÉ BYTY

DO KTERÝCH SE ZAMILUJETE



**PRAHA 8 - TROJA**  
OPRAVDU SPOUSTA ZELEŇĚ



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



## Novinky a zajímavosti z nové výstavby

*Představujeme vám nové zajímavé projekty, které ve většině případů nejsou stavbou na zelené louce, ale citlivou rekonstrukcí starých objektů, které byly ve své době jedinečné a dodnes se v nich snoubí genius loci budovy, okolí i architektury daného období. Některé z nich po dokončení určitě budou stát za návštěvu i tehdy, pokud se nestanete vlastníkem některého z bytů či komerčních prostor, které v nich vznikají. Příkladem je Jinonický dvůr, objekt ze 17. století, Moje Kubáň v Praze 10, Rezidence Dobříč, ale i Kolbenova park, kde propojení s minulostí tvoří originální názvy domů podle členů rodiny průmyslníka Emila Kolbena.*

*Text: Real Estate Praha*

## RENOVACE JINONICKÉHO ZÁMEČKU SPĚJE DO FINÁLE



**Developerská společnost V Invest skupiny CREDITAS dokončila hrubou stavbu druhé etapy projektu Jinonický dvůr. Právě do této etapy spadá také renovace zámku, který je dominantou starých Jinonic, a zároveň zapsanou národní kulturní památkou ze 17. století.**

Opravy se tak dočkají i vzácné historické prvky, například unikátní věžní hodiny, historická kašna, sluneční hodiny či nástěnné fresky a vstupní brána. V samotném zámku bude k dispozici 45 bytů s dispozicemi 1+kk až 5+kk o velikosti od 42 m<sup>2</sup> do 142 m<sup>2</sup>, ve kterých se bude snoubit historický genius loci s komfortem 21. století. Už letos v létě V Invest představí vzorový byt. V zámku bude také vybudováno 6 komerčních jednotek.

Před jižním křídlem dvora vznikne sympatické náměstíčko, které ožije s návštěvníky plánované restaurace a obnoveného pivovaru se stoletou tradicí. V rámci rekonstrukce hlavní budovy musel V Invest přinést řadu inovativních řešení respektujících historickou hodnotu budovy. Zámecký komplex Jinonický dvůr se tak stal i díky tomu na současném českém realitním trhu zcela ojedinělým produktem. První majitelé se budou moci stěhovat na počátku roku 2023.



## SKANSKA POKRAČUJE V REVITALIZACI VYSOČANSKÉHO BROWNFIELDU

**Skanska Reality vrací život na vysočanský brownfield v blízkosti stanice metra Kolbenova, kde postupně vzniká moderní čtvrť Emila Kolbena s kvalitním městským bydlením a bohatým veřejným prostorem.**

Do konce letošního roku budou dokončeny dva bytové domy, a to Jindřich a Hanuš. A ještě před jejich dokončením bude zahájena druhá část druhé etapy, jejíž součástí je desetipatrový bytový dům Alfred, pojmenovaný po mladším bratru Emila Kolbena. Dům by se měl stát středobodem celé čtvrti. Nabídne 179 bytů s převahou dispozic 1+kk a 2+kk. V přízemí budou z větší části komerční prostory, ale také menší byty, které budou mít soukromou předzahrádku. Ve vyšších patrech budou stylové lofts a prémiové byty 4+kk a 5+kk, všechny s terasou nebo lodžii.



Bytový dům bude efektivně pracovat se solární energií, zelení i dešťovou vodou. Fotovoltaické panely zajistí provoz osvětlení společných prostor i ventilace. Celá nová čtvrť Emila Kolbena nabídne po dokončení celkem 1 069 bytových jednotek na ploše 51 000 m<sup>2</sup>.



## VISTA TROJA – BYDLENÍ „NA KOPCI”

Skupina Exafin realizuje v pražské Troji na okraji sídliště Bohnice, v Mazurské ulici projekt, který nabídne padesát bytů od 1+kk do 4+kk. Projekt s 8 nadzemními podlažími a dvěma vstupy bude zahrnovat 50 jednotek k bydlení a v podzemním podlaží prostory pro parkování.



Samožřejmostí je balkon nebo lodžie. Obyvatelé sedmého a osmého podlaží se budou moci těšit z krásných a prostorných teras s výhledem na panorama Prahy. Výhodou tohoto projektu je již zastavěné okolí, které poskytuje dokonalou občanskou vybavenost. V pěší vzdálenosti je poliklinika, lékárna, banky, školy, školký, knihovna, pošta, restaurace a další obchody a služby. Přitom se všude kolem nachází spousta zeleně, včetně nedaleké ZOO a botanické zahrady. Výstavba byla zahájena v prvním čtvrtletí letošního roku a dokončení se plánuje na konec roku 2023.





## MIMOŘÁDNÉ LOFTY V HISTORICKÉM KABÁTĚ

**Gartal realizuje na Kubánském náměstí v Praze 10 projekt Moje Kubáň. Vzniknou zde unikátní byty s nadstandardní výškou stropu téměř pět metrů a s dispozicemi od 1+kk až po 3+kk.**

K tomuto účelu si developer vybral jedinečný dům, postavený již v šedesátých letech minulého století, který se brzy po svém vzniku stal reprezentativní dominantou tohoto místa. Po komplexní rekonstrukci, která však ctí genius loci prostoru, zde vzniknou nejen bytové jednotky s obytnými nebo spacími patry a terasami, ale také prostory pro obchod a služby. Celým domem prochází původní velkorysé mramorové schodiště, v jehož středu bude umístěn prosklený výtah. Dostatek denního světla zajišťují tradiční, a přitom opět módní skleněné luxfery.

Kubánské náměstí je téměř v centru města, ale bez davů turistů. Vše, co potřebujete, máte na dosah ruky, auto zde není třeba. Nákupní možnosti, farmářské trhy, kultura, kina, restaurace, alternativní kluby a kavárny, vinice, ale také veškerá občanská vybavenost, jsou na pěší docházku, do centra města je to pár minut městskou dopravou.





## REZIDENCE DOBŘÍČ

Extra Storage, s.r.o., ve spolupráci s Bohemian Estates International s.r.o., realizuje unikátní developerský projekt Rezidence Dobříč, nacházející se v centru stejnojmenné obce v okrese Praha-západ.

Je koncipován formou uzavřeného areálu s vlastním parkem o rozloze 650 m<sup>2</sup>, v němž jsou umístěny dva bytové domy, 8 řadových rodinných domů a dvě nádherné vily.

Areál využívá plochu bývalé zemědělské usedlosti, která byla šetrně rozebrána a materiál, včetně kamene, cihel, dřeva a kovů, byl pečlivě roztříděn, aby neskončil jako odpad, ale našel další využití jak v původním místě, tak na jiných stavbách. Celý projekt bude dokončen s důrazem na kvalitu použitých materiálů, efektivní dispozice, a zároveň na zachování soukromí uživatelů projektu. Kolaudace první části projektu je naplánována na podzim 2022.



# Jednou větou

*Server Investičníweb.cz se od dubna 2022 začlenil do vydavatelství Premium Media Group a bude se díky propojení s tištěnými tituly věnovat také novým tématům, jak jsou investice do nemovitostí, umění nebo start-upů.*

*Hned trojici nových projektů rozběhla letos na jaře společnost PSN, a to na Novém Městě rekonstrukci Rezidence U sv. Štěpána, na Letné opravu secesního domu Na Vyšínách, a v dejvické Studentské ulici projekt BackYard, díky nimž přibude Pražanům takřka sto jednotek.*

*Pražská developerská společnost v březnu oznámila, že začíná s přípravou architektonické soutěže na rekonstrukci stadionu Ďolíček, která zahrnuje*

*stavbu sportovní haly, ale také bytového domu, kde má vzniknout 120 až 140 bytů, z nichž desetina by měla připadnout městské části.*

*Kancelářská budova Parkview od společnosti Skanska na pražské Pankráci je podle hodnocení LEED druhou nejzelenější kancelářskou budovou na světě postavenou v roce 2020, a nyní navíc získala v soutěži Estate Awards titul Komerční office projekt roku 2021 a speciální cenu za udržitelnost a ekologii.*

*Jak se bude rozvíjet Praha, se mohou návštěvníci dozvědět na výstavě To je plán!, která představuje pět základních principů Metropolitního plánu a je k vidění v Centru architektury a městského plánování v areálu Emauzského opatství do 30. června.*





## NOVÉ BYTY IHNED K NASTĚHOVÁNÍ

- PRAHA 8 - PALMOVKA
- DISPOZICE 1-4 + KK
- ARCHITEKTONICKY JEDINEČNÉ ŘEŠENÍ INTERIÉRŮ
- TERASA NEBO LODŽIE U VŠECH BYTŮ
- NABÍDKA KOMERČNÍCH PROSTOR V 1. A 2.NP

 **Real-Treuhand**  
Raiffeisen Immobilien

[WWW.REZIDENCEZENKLOVA.CZ](http://WWW.REZIDENCEZENKLOVA.CZ)



**PRODEJ  
ZAHÁJEN**



**VŠECHNO,  
CO POTŘEBUJETE**



**Vyberte si byt, který Vás bude bavit. Do třech podlaží bytového domu na rohu ulic U Pekáren a Dolnoměcholupská se vešlo celkem 17 bytů o dispozicích 1+kk, 1+1, 2+1, 3+1 a 4+1, navíc 3 nebytové jednotky a 1 rozestavěná jednotka.**



Foto interiéru: byt č. 32

Venku je obyvatelům domu k dispozici příjemná společná zahrada. Její zpevněná část láká k posezení na vzduchu a slunci, zatímco nezpevněná vybízí k zahradničení. Můžete se tady například pustit do pěstování zeleniny, bylinek i květin. Většina jednotek disponuje sklepní kójí a k vybraným jednotkám je možnost přikoupit parkovací stání.



výborná dopravní infrastruktura (vlak, bus, tramvaj)



poblíž nájezd na Průmyslovou ulici



nedaleko obchodní centrum VIVO! Hostivař, Europark  
nebo nákupní galerie Fashion Arena Prague Outlet



v okolí dětská herna Koala Café, TJ Sokol Hostivař, Galerie  
Golf Hostivař s přilehlým rozsáhlým sportovním komplexem



k vybraným jednotkám možnost dokoupit parkovací stání

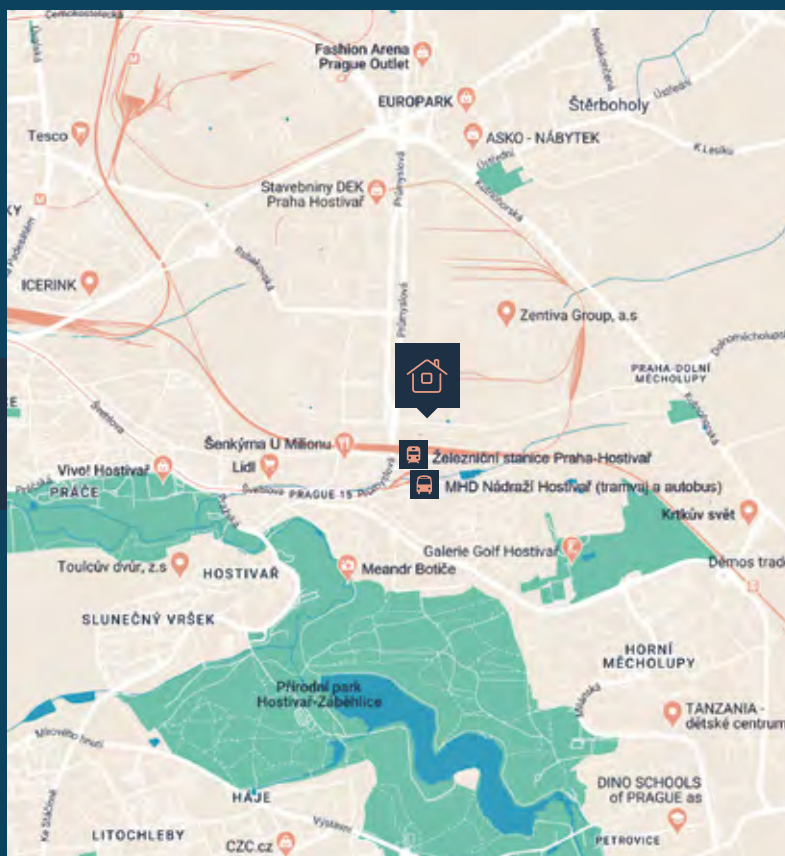


u většiny jednotek v ceně sklepní kóje



soukromá společná zahrada

## Ceny již od 88 400 Kč/m<sup>2</sup>





## Miroslav Havelka

majitel OMEGA REALITY | [www.mirekhavelka.cz](http://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 spokojení.

## 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. Nepředstavujte 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 vyhledají na základě doporučení svých známých. Pro nás je to obrovský závazek a jsme za to šťastní.

# — 5 — KLAMOVKA FIVE

## K NOVÉMU BYTU

VOUCHER  
NA KUCHYŇSKOU  
LINKU

akce do 31.7.2022

ilustrační foto



☎ 724 511 511

[WWW.KLAMOVKA5.CZ](http://WWW.KLAMOVKA5.CZ)

EXAFIN

Po podpisu smlouvy

### NEZDRAŽÍME!



## NOVÉ BYDLENÍ V TROJI



EXAFIN

 **VISTA  
TROJA**  
RESIDENCE

### 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.

☎ 724 511 511

[WWW.VISTATROJA.CZ](http://WWW.VISTATROJA.CZ)

# Chytřé bydlení jako standard

BLÍZKÁ  
BUDOUCNOST

V minulém vydání našeho magazínu jsme vám představili společnost INSIGHT HOME, která je významným dodavatelem různých technologií pro tzv. chytré bydlení. Základem chytré domácnosti je systémová elektroinstalace, která umožňuje bez jakéhokoliv stavebního zásahu kdykoliv v budoucnosti změnit domácnost na chytrou a integrovat v podstatě vše, co je doma na elektřinu a použít téměř libovolný systém řízení. Dnes vám představíme systémy KNX, WAGO, AMX, CRESTRON a LOXONE, které můžeme implementovat jak pro rodinné domy, tak pro rezidenční developerské projekty.



Luka Living  
Projekt nájemního bydlení



## KNX / WAGO

Obecné povědomí o tzv. smart home řešení je, že se jedná o jakási slaboproudá řešení, které se netýkají silových rozvodů. Ovšem opak je pravdou. Většina zařízení se právě řídí přes silnoproud (svítidla, žaluzie, motory, systémy měření a regulace apod.). Tedy tyto řídicí komponenty jsou součástí hlavně silových rozvaděčů. Jeden z prvních protokolů pro řízení takových zařízení je standard KNX (dříve EIB). Tento standard je ale 35 let starý (vznikl v roce 1987) a postupně je na ústupu. Především proto, že je decentralizovaný – což výrobci a dodavatelé prezentují jako hlavní výhodu – ale je to zároveň jeho hlavní nevýhoda. Současné systémy potřebují vysoký výpočetní výkon, a tak je potřeba výkonných procesorů. Toto zcela nahrazuje například systém WAGO od německé společnosti WAGO GmbH & Co. KG. Byla založena v roce 1951 a zaměstnává pře 7 500 zaměstnanců a jedná se o celosvětově globální společnost. WAGO je jeden z nejpokrokovějších systémů automatizace budov na současném světovém trhu.

## AMX / CRESTRON

Naprostou světovou a bezkonkurenční špičku představují americké systémy AMX a CRESTRON. Insight Home je jako jedna z mála společností na českém trhu, která je certifikovaná na implementaci obou systémů. Jedná se také o ty nejdražší systémy. To je však vykoupeno jejich robustností a bezpečností. Například systém AMX řídí Bílý dům (můžete jej zahlédnout v seriálech jako Dům z karet (House of Cards) nebo Prezident v pořadí (Designated Survivor). Je to systém, který používá americká armáda a jako jediný má bezpečnostní prověrku pro systémy NATO. V Česku jej používá několik set domácností a nasazuje se na ty nejrozsáhlejší a nejexkluzivnější rezidenční projekty.

## LOXONE

Na trhu chytrého bydlení jednoznačně dominuje rakouská společnost Loxone Electronics GmbH, založená roku 2009. Má přes 400 zaměstnanců a více než 175.000 instalací. Společnost Insight Home je LOXONE Platinum Partner a nasazuje tento systém jak pro rodinné domy, tak pro rezidenční developerské projekty. Zásadní výhodou tohoto řešení je, že je vyvíjeno především pro využití v domácnostech a má tak největší paletu koncových zařízení, které jsou součástí řešení a je cenově velmi dostupné.



Residence Chuchle

## Chytré bydlení stojí téměř stejně jako to konvenční

Dne 1. září 2020 nabyla účinnosti nová vyhláška č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov. Znamená to, že se v současné době musí stavět budovy, které splňují energetické normy téměř nulových budov. Jak bylo výše uvedeno, tím se zvyšují nároky na technické vybavení domácností. Když si uvědomíme, že pojmem elektroinstalace se dříve měly na mysli pouze silnoproudé rozvody a datové a televizní rozvody, tak dnes elektroinstalace zahrnuje také různá čidla, termostaty, napojení vzduchotechniky/rekuperace, klimatizačních jednotek, elektrických podlahových topení, řízených otopných žebříků apod. Bez nějakého nadřazeného systému tak máte na stěnách desítky vypínačů, tlačítek na žaluzie, termostatů, panelů na řízení chlazení a klávesnice zabezpečovacích systémů. Když náklady na toto „konvenční“ řešení elektroinstalace sečtete a porovnáte je například se systémem LOXONE, náklady jsou téměř stejné, ale domácnost tím získá naprosto jiný rozměr, který splňuje energetické normy a uživatelům nabídne vysoký komfort, úspory a především kvalitnější a zdravější bydlení.



Port Karolína

## Chytré rezidenční developerské projekty

Toto si již uvědomili nebo začínají uvědomovat investoři developerských projektů. Leaderem na trhu s chytrým bydlením je skupina Insight Home, která nabízí všechny výše uvedené systémy chytrého bydlení a má zatím největší zkušenost s rezidenčními developerskými projekty. Především i díky tomu, že má vlastní společnost na tvorbu projektové dokumentace – Insight Projects, s.r.o a vlastní elektromontážní skupinu Insight Energy, s.r.o. Za téměř 15 let existence společnosti došlo na poli rezidenčního developmentu ke zlomu tak před třemi lety. Dříve „chytré“ rezidenční projekty stavěli spíše menší investoři, ale dnes tento segment rozvíjí společnosti jako HINTON, JRD, Trigema, SKANSKA a další. Kromě požadavků na energetickou úspornost budovy je to především také proto, že stále více a více kupujících má o tyto systémy zájem.

## Co nás čeká v budoucnosti

Tak především zvýšení povědomí o chytrém bydlení. Díky globálním technologickým společnostem, jako jsou Apple, SAMSUNG, Amazon, Google, Microsoft a další. Tyto firmy mají chytré bydlení již zařazeno do své produktové škály a především marketingové komunikace – vzpomeňme reklamní spot majitele Amazonu, Jeffa Bezose, při příležitosti zápasu amerického fotbalu Super Bowl: Alexa Loses Her Voice – si stále více lidí uvědomuje, že jako se dříve staly standardem zabezpečovací systémy, tak se stane standardem i chytré bydlení.

Dále se dá očekávat, že bude probíhat standardizace tak, aby zařízení různých výrobců spolu vzájemně komunikovaly, a tak se daly integrovat. Také bude k dispozici více a více konvenčních zařízení, která budou chytrá – des už to jsou chytré domácí spotřebiče v kuchyni, chytré ledničky, chytré vysavače, sekačky na trávu a další.

Již v současné době můžeme chytrou domácnost ovládat hlasem (Alexa, Siri...). V ne tak vzdálené budoucnosti budeme schopni ale ovládat domácnost pouhou myšlenkou.



Vanguard Prague

# 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)




**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.

**15.990.000 Kč**

Success Clean s.r.o.


**S RADOSTÍ PRO VÁS UKLIDÍME!**

www.uspesnauklidovka.cz | +420 739 017 666 | 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 | +420 723 986 499 | info.novakovazahrada@gmail.com



Success Garden s.r.o.



**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

**Bácvovice - 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**

15 990 000 Kč

**Říčany - okr. Praha - východ**

Luxusní novostavba dvoupodlaž. RD 5+kk (798 m<sup>2</sup>) z r. 2020, ul. Vltavská. Dvougaz, 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. 200m od domu tram. i bus. zastávka Spojevací.

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

☎ 734 319 304

**Třída D**

6 580 000 Kč

**Praha 4 - Záběhlice**

Krásný byt 3+kk (74m<sup>2</sup>), ul. Podle náhonu, u Hamerského rybníka. Velký balkon (8m<sup>2</sup>), 2 neprůchoz. pokoje, obýv. pokoj s kk (klínka vč. spotřebičů), komora, park. stání za příplatek. Klidná lokalita.

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

☎ 605 993 268

**Třída G**

20 500 Kč/měs.

**Praha 6 - Břevnov**

Světlý byt 2+kk (54,6 m<sup>2</sup>), ul. Na klášterním, nedaleko metra A Petřiny. 2 neprůchoz. pokoje, kuchyň s kk vč. spotřebičů, pračka, vestav.skříň, plast.okna, sklep. Žádána lokalita s přilehlými parky.

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

☎ 605 993 268

**Třída G**

14 500 Kč/měs.

**Praha 4 - Michle**

Reprezent. obchodní prostor/kancelář (214,9 m<sup>2</sup>) v LNP 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> / měsíc

**Horoměřice**

2+kk (48 m<sup>2</sup>), přízemí novostavby, areál VIŠŇOVKA, ul. Karla IV. Sklep, park. stání v ceně. Obýv. pokoj se zařízeným kk (26 m<sup>2</sup>), neprůchozí ložnice, výhled do vnitrobloku. Kvalitní materiály a vybavení.

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

☎ 734 319 304

**Třída B**

15 500 Kč/měs.

**Máchovo údolí, Stříbro**

Starobylá hospodářská usedlost 'Neue Mühle' nedaleko hist. města Stříbra v okrese Tachov, posazená v malebné krajině 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

**Třída G**

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

**Třída G**

Informace v RK

**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

**Kounice, Středočeský kraj**

Kounický zámek s pozemky je vzdálen 30 minut jízdy z centra Prahy. Barokní stavba má dočasné renesanční dispozice, je čtyřkřídlá, dvoupatrová s nepravidelným čtvercovým půdorysem, který vymezuje prostorné nádvoří.

**Luxent s.r.o.**

☎ 773 769 769  
www.luxent.cz/nabidka/N6087

**Třída G**

Informace v RK

# STAVEBNÍ MINIMUM A REALITNÍ KANCELÁŘ

Pár slov úvodem. O tom, jaký má být ten správný realitní zprostředkovatel se toho již napsalo dost. Častěji se bohužel dočteme, jaký realitní makléř být nemá, co neudělal a přitom měl, co udělal špatně atp. Pomiňme, tedy hned na začátku, ty na první pohled zjevné vlastnosti, které makléř mít musí, jako jsou slušnost, vstřícnost, trpělivost, a které jsou v naší branži snad už samozřejmostí. Pojďme se trochu věnovat odborným znalostem.

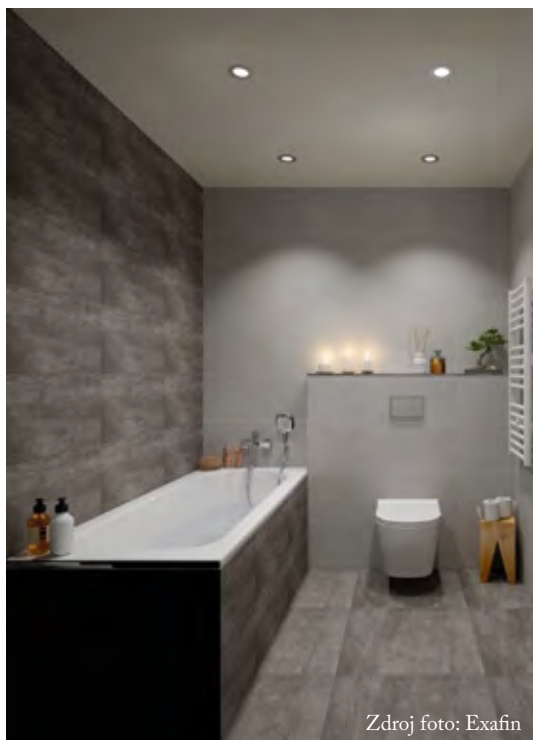
Ty, přesto, že mají a musí patřit také mezi „samozřejmosti“ a u vybraného zprostředkovatele je každý klient očekává, jsou pro některé makléře často až „na druhé koleji“. Obhajují se tím, že na vše mají přece v „té jejich“ realitní kanceláři nasmulované odborníky, oni jen „obchodují“. **Ale stačí to?**

## Odborná způsobilost

Současně platný Zákon o realitním zprostředkování vyžaduje od realitního zprostředkovatele prokázání „odborné způsobilosti“. Ve smyslu zákona se jedná o „doložení dokladu“. Z praktického pohledu jsou součástí takové odborné způsobilosti realitního makléře znalosti z řady oborů.

Začneme tím, že marketing, by měli mít takřkajíc „v malíku“, ale tím to nesmí končit! Přesto, že každý makléř spolupracuje s právníky, musí být schopen vysvětlit klientovi základní věci z tohoto oboru. Pokud neumí (bez porady s kolegou) vysvětlit rozdíly při prodeji bytu v „osobním“ vlastnictví (používám výraz osobní, byť vím, že to není též úplně v pořádku), či ve vlastnictví družstevním, co je to SJM, co je to „Prohlášení vlastníka“ a tak bychom mohli pokračovat dál a dál, až jde raději prodávat rohlíky. Stejně je to s financemi, s daněmi, s oceňováním ... Realitní zprostředkování je prostě obor, kde se předpokládá vyšší míra kvalifikovanosti. Ostatně konečně již nepatří mezi volné živnosti!





Zdroj foto: Exafin

## Stavební minimum

A co znalosti stavební? Přece realitní makléř žádný dům stavět nehodlá... O tom si právě chceme také trochu popovídat. V oboru realitního zprostředkování působí dnes i u nás veliké procento žen. Řada z nich je ve stavebnictví značně fundována, ale co naplat, přeci jen blíže mají stále ke stavění spíš chlapi než ženy. Přesto cokoli zde píšu, platí rovným dílem pro obě pohlaví (jsme genderově vyvážení).

Stejně, jako neočekáváme, že bude běžný realitní makléř právníkem, není a nemusí být každý profesionálním stavařem. Nicméně je naprosto nezbytné, aby základní znalosti z tohoto oboru měl. Vždyť pokud zrovna nezprostředkovává prodej prázdného pozemku, pak realizuje prodej, či pronájem nějaké nemovité věci, která je pravděpodobně stavbou.

Na začátku si však řekněme, že ze sebe nechceme a nebudeme „dělat odborníky“ v oblasti staveb, pokud jimi vzděláním nejsme. Snad už každý makléř ví, co „říká“ § 5 občanského zákoníku. Mohl by nás za to pěkně „vytrestat“, pokud by došlo na „lámání chleba“. Ale to neznamená, že mi jistá úroveň znalostí o stavbách má být lhotejná. Musím být schopen upozornit na situace, kdy by bylo dobré, resp. vhodné neřkuli nutné, si odborníka pozvat ke zhodnocení stavu nemovitosti. Ať už by se jednalo o odborníka, např. zkušeného stavaře s praxí, či firmu, která se věnuje vadám ve stavebnictví, nebo třeba statika. Když si nejste naprosto jisti, pak se vyhýbejte prohlášením typu „toto je příčka, kterou můžete vybourat“, „tady stačí vyvětrat a bude vše suché“, „toto je vyhovující elektroinstalace“...

## Výkresová dokumentace

Vše začíná tím, že by makléř měl umět přečíst stavební výkres. Když někdo nepozná, co je na výkrese zeď a co je okno, kde jsou zakresleny dveře a kam se otevírají, co je to parapet a jak je vysoký, jak vypadá schodiště, pak není o čem hovořit... Nemůžeme se samozřejmě ve zkratce učít vše, co je předmětem čtyřleté výuky na stavební průmyslovce, nebo VŠ studia na „technice“. Jen chci upozornit na oblast, kterých se dle mého názoru odborná způsobilost realitního zprostředkovatele v rámci tzv. stavebního minima dotýká.

## Vady stavby

Těžko mohu komentovat nějaké vady, natož předpokládat vady „skryté“, když netuším, jak vlastně stavba vzniká, z čeho je postavena apod. Je to tak trochu jako když by prodejce v autobazaru prodával auto a nedokázal by vysvětlit, jaký má motor, případně poukázat na jeho historii. Jak je stavba založena (co jsou to vlastně základy...), jaké má izolace proti vodě či tepelné, jaký má nosný systém, jak je zastřešena, z jakých materiálů se staví a historicky stavělo, to jsou jen střípky z potřebného minima. Mít alespoň základní znalosti z oblastí stavitelství nám dokáže napovědět, na co se zaměřit při nabírání nemovitostí, jejich vyhodnocování a jejich pozdější prezentaci.



Zdroj foto: Exafin

## Terminologie

Znalost terminologie (někdy i stavební hantýrky) také není k zahození. Prodávající nás může zasypat výrazy, kterým je záhodno rozumět. Co znamená pojem – zděná stavba z vepřovic? Co je to krakorec, pilota, překlad, štorcka... No není to snadné, pro „nestavaře“, ale nutné. Není nic trapnějšího, než když po výzvě kupujícího „chtěl bych vidět, jak vypadají pozednice a krokve“, makléř vyrazí do sklepa. Hrubá stavba dokončena. Na instalacích jsou vady. Kotel je na peletky. Pokud jste si na většinu výše uvedených výrazů mohli odpovědět, že víte, o čem jsou, pak je to prima. Jinak prosím vyrazte na kurz, který se pro realitní odborníky koná např. na Asociaci realitních kanceláří České republiky. Myslím, že vyšší úroveň znalostí stavebního minima posílí každému sebevědomí a to logicky povede lepšímu postavení na trhu.

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

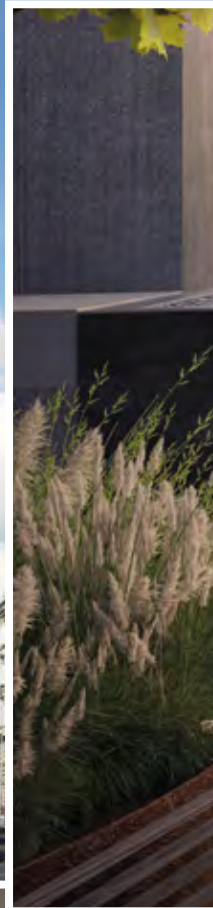


www.arkcr.cz



Unikátní koncept  
v srdci pražského  
Smíchova

My Mozart



**Moderní, svěží, plný života. Přesně takový je nový projekt v blízkosti křižovatky Anděl s širokým spektrem nákupních a zábavních center, i pracovních příležitostí.**

Zdroj foto: IP IZOLACE POLNÁ, s.r.o.  
Text: REAL ESTATE PRAHA



Seběhnout v pantoflích do kavárny, vychutnat si dobrou kávu a přečíst ranní noviny? Žádný problém. Dům MyMozart se o vás postará. Projekt, který v srdci pražského Smíchova realizuje developer IP Izolace Polná, představuje unikátní koncept městského moderního bydlení.

Dům klade důraz nejen na užitnou hodnotu, ale také na architektonickou. Moderní architektura venkovních prostor je plynule přenesena i do vnitřních společných prostor domu a oživena variací svěžích barev a materiálů.



Výstavba probíhá v jedné etapě, ve které vznikne 152 plně vybavených bytů o velikosti 1+kk a 2+kk, připravených k okamžitému nastěhování. Jednotky je možné spojit do větších celků, takže variant a možností je připraveno více.

Ideou developera je „okamžitě bydlet“. A tak se rozhodl byty plně vybavit nábytkem na míru, promyšleným do každého detailu. V bytech 1+kk bude jako designová dominanta originální sklopná postel. Majitelé tak nebudou muset řešit složitý výběr zařizovacích předmětů, jejich dovoz a montáž. Nastěhují si osobní věci, dodají svému bytu svůj styl a vkus obrazy, květinami a dalšími bytovými doplňky. Bydlet mohou prakticky hned po předání klíčů.



MyMozart je tvořen s dlouhodobým přínosem pro jeho budoucí majitele. A to především díky moderním technologiím, které snižují provozní náklady bytů významně pod průměr srovnatelných projektů. Byty i celý dům budou mít stropní vytápění a chlazení. Okna budou mít zvýšenou akustickou ochranu, aby do bytů nevnikal hluk z venkovního provozu. Před teplem a slunečním zářením ochrání venkovní žaluzie, které zároveň zajistí plné soukromí. Dům je také chráněn proti vibracím od blízké tramvajové trati. Každý byt je vybaven rekuperací pro trvalý přísun čistého vzduchu.



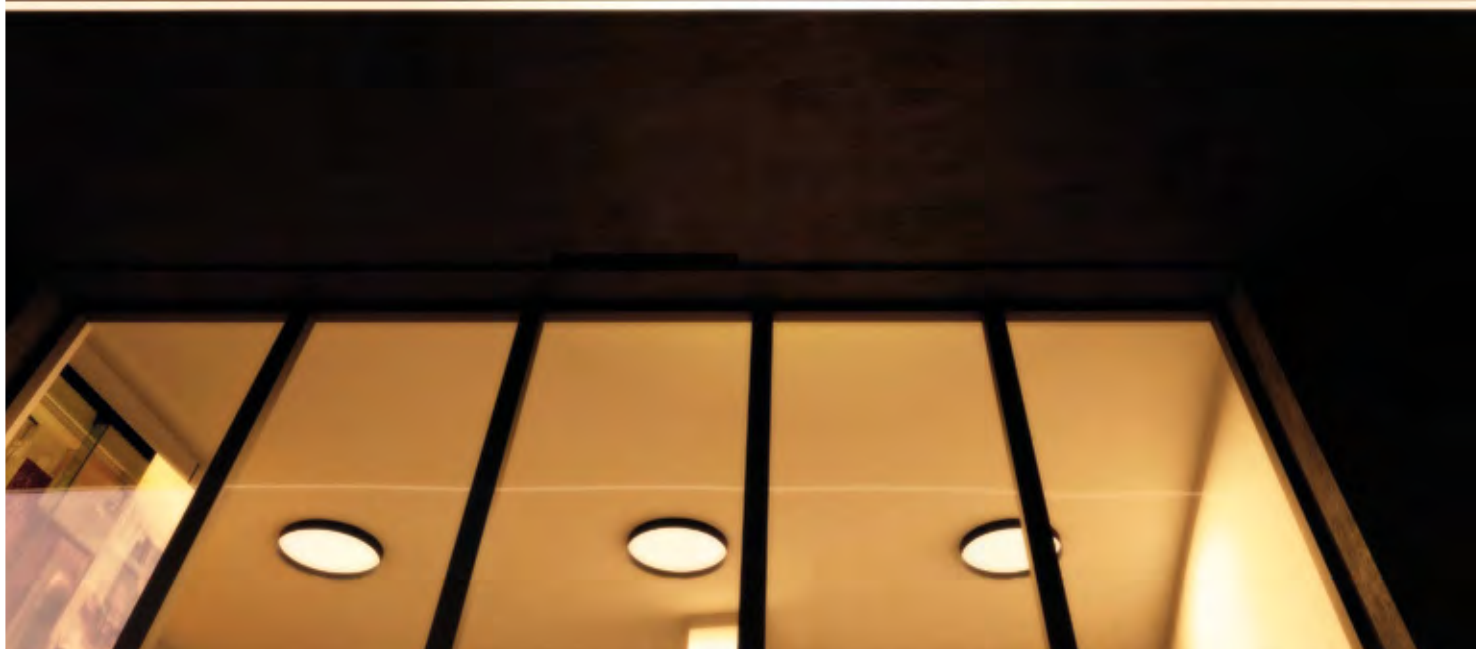
K dispozici budou také garážová stání v podzemních podlažích domu, v nejvyšším patře pak společná terasa s výhledem na Prahu.

Dům MyMozart využívá také nejnovějších moderních trendů bydlení. K dispozici budou boxy pro vyzvednutí potravin, elektroniky či uložení zásilek, místa pro fitness a saunu, možnost využití dvora pro carsharing, bikesharing a elektrokoloběžky. Součástí vstupního prostoru bude správcovské zázemí.

Tento projekt tak nenabízí pouze byt, ale komplexní službu. Od ideálního výběru lokality, přes prestižní architekturu, řešení funkčnosti domu, poctivou stavbu, k efektivně navrženému bytu s možností klientských změn a množstvím navazujících služeb. Ty dodají domu život a zpříjemní majitelům každý den.

*IP IZOLACE POLNÁ, s.r.o., vstoupila na trh developmentu v Praze před osmi lety. Za tuto dobu postavila 221 bytových jednotek a 2 450 m<sup>2</sup> komerčních prostor, 12 luxusních vilek, 20 horských apartmánů a hotel se 169 pokoji v centru Prahy 5. Její práce jsou ceněny nejen zákazníky, ale i odborníky. O tom svědčí cena Klubu Za starou Prahu, cena Fasáda roku a dvě nominace na Českou cenu za architekturu, a to za Rezidenci Vítkovka a Rezidenci Prachnerova.*







## Prodej bytu 1+kk, CP 40 m<sup>2</sup> v obci Chýně, okr. Praha-západ



**Prodej bytu 1+kk o celkové velikosti 40 m<sup>2</sup> + balkon,  
v 1. patře bytového domu. Je ideální také jako investice.**

Tento byt má veliký prostorný pokoj (25 m<sup>2</sup>), který je krajními příčkami dělen na obývací část a kuchyňskou část s plně vybavenou kuchyňskou linkou. Z pokoje je výhled do zeleně a vstup na balkon (2,5 m<sup>2</sup>). Byt disponuje předsíní s možností úložného prostoru a prostornou koupelnou s WC a koutem pro pračku a sušičku. Je vybaven sanitou, obklady, plovoucími podlahami, boilerem na elektřinu se zásobníkem na vodu. Díky tomuto řešení je byt nízkonákladový a poplatky se pohybují kolem 3 000 Kč/měsíc vč. fondu oprav.



Velikou výhodou je umístění bytu, jen pár kroků od zastávky vlaku Chýně, kde je přímé spojení do centra Prahy. Hned u zastávky vlaku je také zastávka autobusu č. 347 a č. 358, takže MHD je zde plně zajištěna.

*Obec Chýně leží v okrese Praha-západ, pouhých 14 km od centra hl. m. Praha, v blízkosti městské části Zličín. V obci je veškerá občanská vybavenost (lékař, prodejna potravin, restaurace, škola i školka), větší nákup lze uskutečnit pak v Obchodním centru Zličín.*

Cena: **3 890 000 Kč**



T: +420 774 839 450 | E: [strohmaier@realestatepraha.cz](mailto:strohmaier@realestatepraha.cz)



# 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.



čtvrť  
emila  
kolbena

Investujte do bydlení  
v trendy čtvrti  
Nových Vysočan

[CtvrťEmilaKolbena.cz](https://CtvrťEmilaKolbena.cz)

**SKANSKA**