

ČASOPIS PLNÝ NEMOVITOSTÍ

Září/Ríjen | vychází 12. 9. 2022

REAL ESTATE PRAHA

 **Metrostav
Development**

VILAPARK KLAMOVKA

DŮVOD ZŮSTAT VE MĚSTĚ

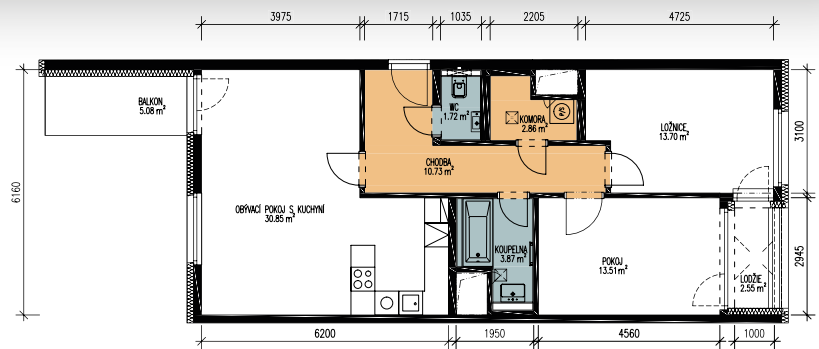
www.vilaparkklamovka.cz



dotovana hypoteka .cz


HYPOASISTENT

PRAHA 4 LHOTKA



Byt č. 7.2

3+kk

Podlahová plocha bytu

84,34 m²

Terasa celkem

7,63 m²

Garážové stání

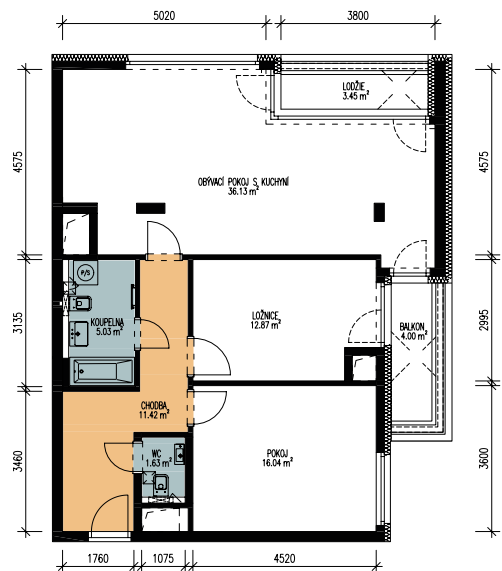


Sklep



Cena vč. DPH

10 030 000 Kč



Byt č. 9.5

3+kk

Podlahová plocha bytu

90,40 m²

Terasa celkem

4,45 m²

Garážové stání



Sklep



Cena vč. DPH

11 066 000 Kč

POSLEDNÍ BYTY 3+kk V PRODEJI

PRAHA 5 SMÍCHOV



Homolka Hills

Exkluzivní projekt

v sousedství přírodní památky Skalka



POSLEDNÍ 2 DOMY V PRODEJI

www.homolkahills.cz

HLEDÁME

POZEMKY

VHODNÉ PRO
VÝSTAVBU
DEVELOPERSKÝCH
PROJEKTŮ

VILU

K REKONSTRUKCI

KONTAKTUJTE NÁS

+420 721 810 810

e-mail: zidek@praha-byty.cz

Prodejní centrum NOVÉ BYTY
LIDICKÁ 400/39
PRAHA 5 - ANDĚL

REAL DEVELOPMENT 2001 a.s.

real
development 2001



**Stylový vinařský areál
roste ve Veselí nad Moravou**

30



10 **Dotovaná hypotéka pomůže
překlenout těžké časy**



12 **Novinky a zajímavosti
z nové výstavby**



20 **Rekolaudace bytu za účelem
krátkodobých pronájmů**

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

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

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

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

Inzerující společnosti

AK Bultas, Kvítková, Karet a partneři
CRESTYL real estate, s.r.o.
Daramis Heights 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.
Konhefr Počernice s.r.o.
LUXENT s.r.o.
Metrostav Development a.s.
PSN s.r.o.
REAL DEVELOPMENT 2001 a.s.
Realitní kancelář Honzik, s.r.o.
Real-Treuhand Realty & Development
Skanska Residential a.s.
TRIGEMA a.s.

Developerské projekty

Backyard Dejvice
Čtvrť Emila Kolbena
Homolka Hills
Klamovka FIVE
Konhefrový domy
Lhotka Living
LIHOVAR Smíchov
Malesický háj
PAPRSEK Stodůlky
Park Cihelka
Rezidence Brodce
Rezidence Mariánská Hora
Rezidence Zenklova
Semerínka
Vila dům Na Vinici
Vilapark Klamovka
Vista Troja
Zelené město Heights

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

čtvrť
emila
kolbena



moderní byty a lofts
v nové městské čtvrti

HYPOTÉKA V EURECH NENÍ PRO KAŽDÉHO

Kupujete nemovitost v zahraničí, a nebo toužíte po nízkých úrokových sazbách? Pak jste určitě přemýšleli o hypotéce v eurech. A pro inspiraci není potřeba chodit daleko. Když se podíváme hned vedle na Slovensko, kde se už mnoho let platí spokojeně eurem, sazby hypoték se zde pohybují mezi 2 a 3 %. U nás zatím přesahuje průměrná sazba korunové hypotéky 6 %.

Hypotéku v eurech lze získat i v České republice.

Hlavní výhodou takové hypotéky je nízká úroková sazba. Výběr bank ale bude omezený a příjem žadatele musí být v eurech. Výše eurového příjmu musí kompletně pokrýt splátku hypotéky a příjem v eurech je možné akceptovat pouze ze zemí EU. Žadatel o takovou hypotéku musí mít zázemí v České republice (např. alespoň víkendy trávit v ČR) a v cizí zemi nebydlet trvale.

Proč banka požaduje, aby měl žadatel příjem v eurech?

Kdyby měl žadatel příjem v korunách a úvěr by splácel v eurech, hrozilo by, že při špatné změně kurzu zaplatí mnohonásobně víc, než původně počítal. Pokud by totiž po několika letech splácení koruna výrazně oslabila, klient by při přepočítání do korun mohl i po letech splácení dlužit víc, než si původně půjčil. V lepším případě by mu splátky hypotéky narostly o mnoho procent. Pokud má však žadatel o eurovou hypotéku příjem v eurech, jeho kurzové riziko odpadá a nemusí mít obavy, že splácení hypotéky ze dne na den neúměrně zatíží jeho domácí rozpočet.



Zdroj: SFG Holding

Je možné splácet hypotéku v korunách, ale získat od banky eura (např. na koupi nemovitosti v zahraničí)?

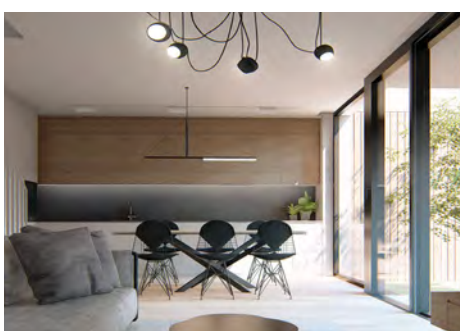
Ano, tuto možnost nabízí hned několik českých bank. Banka poskytne úvěr v korunách za klasických podmínek pro standardní hypotéku a následně dokáže převést peníze na eura a odeslat platbu v požadované výši v eurech. Tuto variantu je možné využít zejména v případě, kdy má klient příjem v českých korunách, ale zároveň je kupní cena sjednaná v eurech (například když chceme kupovat nemovitost v zahraničí). Jako zástavu je možné použít nemovitost v ČR.



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



Zdroj: Seagate Shipyard



Příroda. Město. Domov. Představujeme Vám Rezidenci Brodce.

Podívejte se na místo, které svým obyvatelům poskytuje již základním vybavením maximální pohodlí, soukromí i komfort pro kvalitní život. To vše navíc v lokalitě obklopené přírodou jen 20 minut od Prahy.

www.rezidencebrodce.cz

Luxent | Exclusive Properties

Galerista na trhu nemovitostí.



Pařížská 205/23
Praha 1–Josefov
+420 731 300 400
www.luxent.cz
Výhradní prodejce



„Jsme zvyklí se **postarat.**“

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





Alberice, Krkonoše www.apartmanyalberice.cz

V malebném údolí Horní Maršov – Dolní Alberice roste komorní projekt 11 luxusních designových apartmánů ve stylu nejkrásnějších horských chalup.

734 445 445

Informace v RK



Harrachov, Krkonoše 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



Pec pod Sněžkou, Krkonoše

Hotel Emerich je developerský projekt 31 investičních hotelových pokojů situovaný přímo na sjezdovce Javor v Peci pod Sněžkou. Nabízí služby, komfort, výnos, a to vše v opravdovém spojení s přírodou.

734 445 445

Informace v RK



ZKOLAUDOVÁNO! MOLO Lipno Resort www.mololipno.cz

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

720 310 300

Informace v RK



Předboj, Praha-východ www.vilybrezovyhaj.cz

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

770 181 181

Informace v RK



Praha 5 – Smíchov www.gardenlofts.cz

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

734 445 445

od 7 113 000 Kč



Praha 5 – Smíchov www.loftyandel.cz

Přímo v srdci pražského Anděla, v 5.NP kompletně zrekonstruovaného novorenesančního nárožního domu, vzniká nový butikový projekt tří originálních loftů s galeriemi – Lofty Anděl.

734 445 445

Informace v RK



Praha 3 – Žižkov www.luxent.cz/nabidka/N6230

Moderní a kompletně zařízený byt 2+kk o velikosti 62 m² se nachází ve vyhledávané lokalitě na pomezí Vinohrad a Žižkova. Klimatizovaný byt je situován v 5. patře nárožního činžovního domu.

720 310 300

11 990 000 Kč



Vlašim, Středočeský kraj www.luxent.cz/nabidka/N6237

Městanský dům s provozovnou a cukrárnou stojí v centru města Vlašim. Předmětem prodeje je vyjma nemovitosti i veškeré vybavení provozovny a obchodu a také zavedená obchodní značka „Rodinná cukrárna ve Vlašimí“.

770 186 186

30 000 000 Kč



Borová Lada, Jihočeský kraj www.luxent.cz/nabidka/N6242

Dva horské byty v apartmánovém domě leží v srdci Národního parku Šumavy v obci Borová Lada. Samotná nemovitost je dřevostavba kolaudovaná v roce 2015.

770 186 186

Informace v RK



Krkonoše www.luxent.cz/nabidka/N6179

Pozemek pro výstavbu rodinného či apartmánového domu se nachází v horském středisku Pec pod Sněžkou a je situován na exkluzivním místě – Velká pláň. Jedná se o velmi atraktivní lokalitu a díky perfektní dostupnosti pro lyžování je tato nemovitost ojedinělou nabídkou.

775 285 285

Informace v RK



Chotyně, Liberecký kraj www.luxent.cz/nabidka/N6188

Rodinný statek se nachází v katastrálním území obce Chotyně v Libereckém kraji. Statek byl vybudován současnými majiteli na místě původního zemědělského areálu. Byl kompletně zrekonstruován a je v perfektním stavu.

770 186 186

Informace v RK

DOTOVANÁ HYPOTÉKA POMŮŽE PŘEKLENOUT TĚŽKÉ ČASY

Díky dotované hypotéce opět vyjdou splátky nového bytu stejně dobře, jako platba nájmu. Až se tedy rozhodnete pro koupi vlastního bydlení, není už třeba čekat, až sazby zase klesnou. Dotovaná hypotéka totiž pomáhá klientům nést část úrokových nákladů na splácení hypotéky, a to hned teď. V době, kdy to klient potřebuje nejvíce.



Zdroj: redakce

Jak funguje dotovaná hypotéka z pohledu hypotečního klienta?

Klient koupí byt pomocí dotované hypotéky a bude po dobu dotace (například 2 nebo 3 roky) splácet ze svého rozpočtu nižší splátku hypotéky – jako kdyby jeho úroková sazba nebyla dnes obvyklých 6 %, ale jako by byla 2,99 % nebo dokonce 2,49 %. Zbytek splátky pokryje z „dotace“ od developera, která mu je po čerpání hypotéky jednorázově vyplacena na účet určený pro splácení úvěru. Délka dotace a výsledná efektivní úroková sazba záleží na konkrétních parametrech té které dotované hypotéky.

„Když pak klient spočítá svůj měsíční náklad na nové bydlení, koupě nového bytu s dotovanou hypotékou mu vyjde stejně dobře, jako kdyby zůstal platit nájem. A navíc má jistotu, že mu měsíční splátky nepůjdou minimálně po dobu zajištěnou dotovanou hypotékou vzhůru,“ říká Pavel Bultas ze společnosti HYPOASISTENT.



Zdroj: redakce

Za dva/tři roky už lze očekávat nižší inflaci a nižší úrokové sazby – tedy se hypotéky budou splácet výrazně snáze, než je tomu dnes. A i kdyby se naplnily méně pravděpodobné scénáře, že by inflace (a sazby) zůstaly vysoké delší dobu – i tak by se hypotečnímu klientovi v budoucnu snáze splácelo. Dlouhodobě vyšší inflace by totiž nutně vedla k růstu mzdových požadavků – k růstu nominálních mezd. A za pár let tak bude splátka hypotéky relativně výrazně nižší, než je tomu dnes.



Zdroj: redakce

Na jaké byty je možné dotovanou hypotéku použít?

Dotovanou hypotéku je možné využít pouze pro omezený okruh nemovitostí. Přehled projektů zapojených do dotované hypotéky naleznete na www.dotovanahypoteka.cz a tento přehled je průběžně aktualizován. Na webových stránkách projektů se pak můžete seznámit s podrobnějšími detaily dané akce.

KLAMOVKA 5

BYTY DO KTERÝCH SE ZAMILUJETE



PRAHA 5 - SMÍCHOV
INVESTICE, KTERÁ SE VYPLATÍ



K VYBRANÝM
BYTŮM

**KUCHYŇSKÁ
LINKA
ZDARMA**

AKCE TRVÁ
DO 31.10.2022

WWW.KLAMOVKA5.CZ ☎ 724 511 511



Novinky a zajímavosti z nové výstavby

Léto již skončilo, developeři během uplynulých měsíců nezapomněli a tak, jak jim to stavební řízení dovoluje, začínají realizovat nové projekty. V rezidenční části Prahy dokončila PSN nový komorní projekt v nadčasovém designu, Vila dům Na Vinici. Blíže centru, a přesto v zeleni, staví Daramis své Zelené Město. Ani renovace nezůstávají stranou. Crestyl připravuje luxusní renovaci domu na náměstí Republiky. Hlavní město je sice lákadlem, ale některé projekty jsou situovány tak, aby bylo blízko do Prahy, ale zároveň v takovém prostředí, které splní nároky obyvatel na blízkost přírody i dobrou občanskou vybavenost. Takové jsou například Libčice nad Vltavou, kde Skanska realizuje Park Cibelka i Konhefrovy domy v Horních Počernicích.

Text: Real Estate Praha

KONHEFROVY DOMY V HORNÍCH POČERNICÍCH

Byty, dvojdomy, řadové či solitérní, jedno mají společné – jsou chytré, ekologické, úsporné, moderní, praktické, zkrátka vychytané a dokonalé.



Pátý, a také největší projekt společnosti KONHEFR odráží zkušenosti nasbírané za dvacet let realizace bytových projektů. Snoubí v sobě vysoké standardy, komfort a přijatelnou cenu. Vznikne zde 151 domů, řadovky, dvojdomy a velké a malé solitérní domy. Díky využití moderních technologií, jako je tepelné čerpadlo, rekuperace, podlahové topení, předokenní stínění či inteligentní systém, budou mít domy velmi úsporný provoz. Všechny splňují **energetický štítek „A“** značící velmi nízkou energetickou náročnost. Možnost dálkového řízení vytápění a odvětrávání skrze chytrý telefon či webové rozhraní počítače nebo tabletu je samozřejmostí. A díky podlahovému topení a tepelnému čerpadlu vzduch/voda bude obyvatelům v zimě teplo a v létě nebudou vystaveni průvanu z klasické klimatizace.



PARK CIHELKA - POSLEDNÍ BYT K NASTĚHOVÁNÍ 2023



Daleko od ruchu metropole, ale blízko do jejího centra. Rezidenční projekt Park Cihelka se dokončí už příští rok, zbývá poslední volný byt.



Projekt Park Cihelka v Libčicích nad Vltavou, vzdálený 13 km severně od Prahy, je právě ve výstavbě a bude dokončen už v příštím roce. Skanska Residential ho připravuje podle svého standardu a nebude tak chybět bezbariérový výtah, kvalitní materiály, kolárna se sprchou pro mytí kol, kočárků či sprchování domácích mazlíčků. U domu vyrostou také komunitní záhonky, kde si obyvatelé mohou vypěstovat vlastní bylinky nebo zeleninu a sousedské vztahy mohou navazovat na společné zahradě. Bytový dům nabídne také dešťovou vodu z akumulací nádrže, kterou mohou využít pro zalévání předzahrádky i společných záhonů. Velkou výhodou nabízí také společná dílna pro domácí kutily a prostor pro dětskou radost zase poskytne hřiště hned před budovou.

Skvělá lokalita Libčic nad Vltavou poskytuje perfektní dopravní dostupnost do centra Prahy, a i díky tomuto spojení byl o nové bydlení obrovský zájem. Přidanou hodnotu umí Češi skutečně ocenit a rychle tak vyprázdnili nabídku nových bytů, mezi novými obyvateli je jen malé procento cizinců. V současné chvíli už na svého budoucího majitele čeká z celkových 57 bytů pouze jeden. **Jedná se o prostorný byt 3+kk se soukromou lodžii o celkové ploše 79,7 m², a navíc za cenu, která vychází o téměř 30 % levněji oproti pražskému průměru, což je v dnešní době naprosto ojedinělé.**



HISTORICKÁ BUDOVA V CENTRU PRAHY PROJDE PEČLIVOU REKONSTRUKCÍ

Rozsáhlou historickou budovu na pražském náměstí Republiky zrekonstruuje společnost Crestyl, která objekt koupila před čtyřmi lety. Rekonstrukce začala začátkem léta a dokončení se plánuje na rok 2024.

Budova NR7 je umístěna na rohu náměstí Republiky a ulice Královská v sousedství obchodního domu Kotva. Rekonstrukce bude velmi náročná i proto, že objekt nikdy nebyl rekonstruován a je třeba zachovat **všechny vzácné prvky stavby**, včetně krásného točitého schodiště.



Na prestižní adrese a devíti podlažích vznikne přibližně 5,6 tisíc m² plochy se zachováním stávajícího **funkčního využití kombinujícího prostory pro obchody a služby**. V posledním patře bude terasa s panoramatickým výhledem na Prahu.



V dolních podlažích se počítá s umístěním obchodů.

Vzhledem k prestižní lokalitě se vstupem přímo z náměstí se jedná o ideální místo pro vlajkové prodejny renomovaných značek. V horních patrech budou unikátní kanceláře nejvyššího standardu kombinující historické prostory s nejmodernějšími technologiemi.

PROJEKT VILA DŮM NA VINICI OD PSN JE ÚSPĚŠNĚ ZKOLAUDOVÁN



V pražské čtvrti Vinohrady dokončila PSN kolaudaci komorního projektu Vila dům Na Vinici. Ten čítá celkem 27 jednotek v dispozicích 1+kk až 3+kk, přičemž k většině z nich náleží balkon či předzahrádka.

Jednotky se vyznačují nadčasovým, praktickým a útulným designem. Interiéry provázejí harmonické přírodní tóny, čisté linie a barvy, které mohou oživit například motivy zeleně. **Komfortní novostavba v ulici Perucká odkazuje na zástavbu první republiky a současně se nese v moderním designu současnosti.** Architektonické řešení bytového domu s 1 podzemním a 4 nadzemními podlažními (posledním ustupujícím) dbá na tradiční hodnoty bydlení a respektuje okolní zástavbu. Důmyslně využívá okolní křivky – například prostřednictvím balkonů, teras a oken zrcadlí atmosféru zdejší lokality. **Projekt nezapomíná ani na moderní technologie a maximální uživatelský komfort** – součástí bytů je řízené větrání s rekuperací, v nejvyšším patře pak i příprava pro klimatizaci.



Dále nechybí ani garážová stání situovaná v suterénu domu, kde budou mít majitelé k dispozici i sklepní úložné prostory. Pod balkony vznikla dlážděná terasa s přímým vstupem na předzahrádku na střeše suterénu, která přechází do volného prostoru se zatravněním. Poskytne tak rezidentům klidné místo pro relaxaci a setkávání.

Klidná a rodinná atmosféra se spoustou zeleně
Projekt Vila dům Na Vinici se nachází v atraktivní rezidenční oblasti Praha-Vinohrady. Nechybí zde veškerá občanská infrastruktura, např. školy, kulturní stánky či nemocnice. Spolu s novými podniky, restauracemi, kavárnami a obchodními centry, stejně jako menšími obchůdky, vytvářejí příjemný prostor pro spokojený život místních obyvatel. **Dopravní spojení zajišťuje hustá síť tramvajových zastávek s napojením na linky metra a také vlak ze stanice Vršovice.** Volný čas lze trávit v novorenesančním parku Grébovka se stovkami druhů stromů a květin, ale i sochařským uměním, vodními prvky, venkovní posilovnou, hřištěm na pétanque nebo romantickými stavbami v čele s Gröhe vilou, kterou doplňuje umělá jeskyně Grotta.



ZELENÉ MĚSTO HEIGHTS



Projekt Zelené město Heights se pozvolna staví na pomezí pražského Jarova a Hrdlořez. Dvě desetipatrové budovy vytvoří pomyslnou bránu k předchozím etapám projektu, které na sebe architektonicky navazují.



Stavba celkem nabídne 232 bytových jednotek o velikostech 1 až 4+kk. V současné době je v prodeji část budovy B, kterou je možné projít si skrze virtuální realitu na stránkách projektu.

Mezi standardy bytu patří mimo jiné i kvalitní materiály, jako je několik typů dřevěné podlahy a výběr z několika typů obkladů i podlahové vytápění, nebo důmyslná rekuperace vzduchu. Ke každému bytu je pak balkon osazený skleněným zábradlím tak, aby nijak nerušilo výhled na přírodu v okolí.

V blízkosti Zeleného města Heights se nachází rozsáhlý sad Třešňovka, který je oblíbeným místem na procházky. Nedaleko je také cyklostezka, jež lemuje břehy řeky Rokytky. Lokalita nabízí skvělou možnost dopravy do centra města, a to nejen automobilem, ale také městskou hromadnou dopravou (tramvajové a autobusové spojení).

Zjednou věřou

Nejnovejším přírůstkem do portfolia INVESTIKA realitního fondu se staly čtyři hektary pozemků na Istrii, mimořádné vlastním přímým vstupem do moře, kde vznikne až 30 vícepatrových luxusních vil.

Novými majoritními majiteli TESLA investiční společnosti se stali bratři Martin a Václav Klánovi, kteří se dosud v rámci řízení rodinné skupiny Amadeus Real Estate věnovali oblasti developmentu a realit.

Trigema vstoupila do portálu CenovaMapa.org, který se nově přejmenuje na Dataligence a spolu s datovým startupem Flat Zone vytvoří komplexní a největší

platformu o realitních datech a ucelenou základnu pro digitalizaci realitního a hypotečního trhu za posledních 25 let.

Prezident Zeman podepsal novelu zákona o evidenci skutečných majitelů, která nabude účinnosti 1. října a týká se i SVJ.

Ministerstvo pro místní rozvoj zveřejnilo metodiku pro poskytování ubytovacích služeb ve stavbách určených pro bydlení, aby tak sjednotilo praxi stavebních úřadů při aplikaci stavebních předpisů na krátkodobé ubytování typu Airbnb.

Vdechni život industriální čtvrti.

*Spirit of
Smichov*

 trigema



LIHOVAR

LIHOVAR-SMICHOV.CZ

HORREN

www.horren.cz

Pobřežní 6/58, Praha 8
Telefon: 221 719 041
e-mail: info@horren.cz



Prodej bytu 2+1/B, Zborovské náměstí, Pardubice

K prodeji pěkný byt 2+1/B - 54 m² blízko centra Pardubic, balkon do vnitrobloku. Parkování v okolí domu, MHD u domu

3 800 000 Kč



Prodej bytu 2+1, Zborovské náměstí, Pardubice

K prodeji slunný byt 2+1 - 56 m² blízko centra Pardubic, lze propojit s vedlejším bytem 2+1/B. Parkování v okolí domu, zastávka MHD u domu.

3 990 000 Kč



Pronájem kanceláře 50 m², tř. Míru, Pardubice

Prostorná kancelář přímo v centru Pardubic.

7 500 Kč/měs.



Pronájem bytu 1+kk-30 m², Vinohradská, Praha 2

Pronájem bytu v činžovním domě naproti parku u metra Jiřího z Poděbrad. MHD u domu, byt orientován do dvorku.

12 000 Kč/měs. + služby



- Výborná lokalita Prahy 6 – Dejvice, nedaleko Stromovky a Divoké Šárky. Čtvrť plná sportovně-relaxačních míst, kaváren, restaurací i kultury.
- Pětipodlažní dům se 40 exkluzivními jednotkami.
- Zatrávněný vnitroblok je jako stvořený pro grill zónu, piknik nebo posezení s přáteli.





- Dispozice 1+kk až 2+kk o velikostech od 15,8 m² do 52 m².
- Prosklený venkovní výtah.
- Praktická kolárna.
- Prádelna se sušárnou v suterénu domu.
- Jednotky jsou dostupné ve standardu White Wall a finální podoba interiéru je v režii nových majitelů. Sami zvolí podlahy, obklady, kuchyňskou linku, sanitu či osvětlení.



NOVĚ
3. etapa v prodeji



www.backyarddejvice.cz



REKOLAUDACE BYTU ZA ÚČELEM KRÁTKODOBÝCH PRONÁJMŮ

V jednom z předchozích článků jsme popisovali rozhodnutí Vrchního soudu v Praze, podle kterého nemůže společenství vlastníků jednotek svými stanovami zakázat krátkodobé ubytovací služby v bytových jednotkách nabízené nejčastěji prostřednictvím Airbnb.



Zdroj foto: Penta

V minulém roce však stavební úřad Městské části Prahy 1 udělil vlastníkovu bytové jednotky pokutu za provozování krátkodobých pronájmů prostřednictvím služby Airbnb, jelikož tato bytová jednotka nebyla za tímto účelem zkolaudována.

Účel užívání bytové jednotky je kolaudačním rozhodnutím vymezen jako dlouhodobé užívání jednotky k bydlení, k čemuž je stavebně technicky uspořádána, kdežto v případě poskytování ubytovacích služeb musí být předmětný prostor zkolaudován právě k účelu jeho dočasného užívání.

Tento právní názor následně potvrdil jako odvolací správní orgán také stavební úřad Magistrátu hlavního města Prahy, který konstatoval, že pro změnu účelu užívání bytové jednotky není rozhodující, zda došlo k jejím stavebním úpravám, ale podstatným je pouze skutečný účel užívání.

Pokud se tedy vlastník bytové jednotky rozhodl tuto nabízet za účelem krátkodobého ubytování, je nutné, aby zajistil změnu jejího účelu užívání. Magistrát své závěry dále odůvodnil tím, že při změně účelu užívání stavby je nutné vycházet z požadavků dle zvláštních právních předpisů. Například požární předpisy kladou znatelně odlišné požadavky na stavby užívané za účelem krátkodobého ubytování než stavby užívané za účelem dlouhodobého bydlení.

Pokud by se tedy vlastník rozhodl nabízet svou bytovou jednotku ke krátkodobému užívání v souladu se stavebním zákonem, byl by povinen zajistit rekolaudaci této bytové

jednotky za účelem jejího užívání ke krátkodobému ubytování.

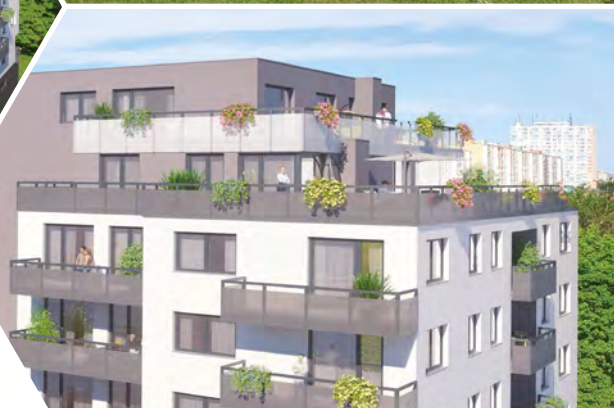
Ke změně účelu užívání bytové jednotky je však podle ustanovení § 1169 odst. 2 písm. b) občanského zákoníku nutný souhlas většiny hlasů všech vlastníků v domě.

Z výše uvedeného tak vyplývá, že přestože podle dosavadní rozhodovací praxe vyšších soudů nemůže většina vlastníků v domě zakázat krátkodobé ubytovací služby přímo, je souhlas této většiny vlastníků nutný ke změně účelu užívání jednotky, bez čehož by poskytování ubytovacích služeb v bytové jednotce bylo v rozporu se stavebním zákonem, čímž by se daný vlastník vystavoval riziku sankcí ze strany stavebního úřadu.

Výše uvedené závěry stavebního úřadu Magistrátu hlavního města Prahy však zatím nelze považovat za standardní rozhodovací praxi stavebních úřadů. V nedávné době totiž Komise Rady hlavního města Prahy podala žádost na Ministerstvo pro místní rozvoj o přijetí metodiky pro stavební úřady, která by měla nastínit jejich postup v případech, kdy jsou bytové jednotky využívány k poskytování krátkodobých ubytovacích služeb, z čehož lze dovodit, že tato problematika není vnímána různými stavebními úřady jednotně, a proto je nutné praxi stavebních úřadů v tomto ohledu sjednotit.

VISTA TROJA

BYTY DO KTERÝCH SE ZAMILUJETE



PRAHA 8 - TROJA
OPRAVDU SPOUSTA ZELENEĚ

BYTY 2+KK
od 6.490.000 Kč

WWW.VISTATROJA.CZ ☎ 724 511 511

EXAFIN

Důvod zůstat ve městě

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

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



VILAPARK
KLAMOVKA



Metrostav
Development



paprsek-stodulky.cz

Nové byty Stodůlky

trigema

Domov pro vše, čím jsme.

Pohodová realitní kancelář



724 593 303, honzik@honzik.cz

www.honzik.cz



Zadní Třebáň

Zajímavě a chytře řešený dům 2+kk s možností i dvougeneračního bydlení nebo kombinaci bydlení a podnikání v přízemí (90 m²) a 4+kk v patře (160 m²), s CP cca 250 m², CP včetně technických místností 360 m², částečně zastřešená terasa o ploše 60 m², jejíž součástí je zastřešený bazén. Z terasy je dále přístupná upravená skála a zahrádka se závlahou.

12 600 000 Kč



ŘRD Tursko

Rodinný dům (polovina dvojdomku) z roku 2008 na klidném místě v malé obci. V domě je velký obývací pokoj v přízemí se vstupem na zahradu, kuchyně a wc, v patře jsou 3 ložnice a koupelna. Dům je vybaven ústředním topením s tepelným čerpadlem vzduch – voda a fotovoltaickým systémem s ukládáním energie do nádrže pro TUV 2m³. Na pozemku je garáž a zahrádní domek.

10 300 000 Kč



RD 2+1, Zavadilka, Jizbice

RD v původním stavu 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, předsíní a komorou. Vytápění řešeno kamny na pevná paliva, v jednom z pokojů akumulací kamna. Objekt je napojen na elektrinu (230/380), vodovod a kanalizaci, je možné využívat i studnu.

4 600 000 Kč



Byt Vratislavská

Byt 3+1 se dvěma zaskli lodžii v 7. p. skeletového domu v Bohnicích. Obývací pokoj je průchozí, vchází se z něj na jednu z lodžii, za ním je menší kuchyňka, ze které se jde na druhou lodžii. Obě ložnice jsou samostatné. K bytu náleží sklepni kóje v suterénu domu. Měsíční poplatky za byt vč. fondu oprav jsou 4 100 Kč + elektřina. Zastávka busu Odra je přímo u domu.

6 190 000 Kč



Byt 2+kk Bryksova

Byt 2+kk s lodžii, komorou a sklepem v panel. domě u metra Černý Most. Cca 5 let po rekonstrukci, bytové jádro vyzděné, v koupelně sprchový kout, novější kuchyňská linka, plovoucí podlaha v obývacím pokoji, plastová okna, nové vchodové dveře. Aktuálně probíhá v celém domě kompletní rekonstrukce lodžii. Dům je po část. rekonstrukci, nový výtah, zrenovované společné prostory.

4 800 000 Kč



Byt 3+1 Borošova

Prostorný světlý byt 3+kk (64 m²) v pan. domě ve 2. p. (3. NP). Byt z části v původním stavu. Koupelna se sprch. koutem (rekonstr.), WC zvlášť. Prostorná předsíní, pokoje neprůchozí. Z obývacího pokoje přístup na zasklenou lodžii (6 m²). K bytu patří sklepni kóje. Anuita je splacená. Samotný dům, ve kterém se byt nachází, je ve velmi dobrém stavu. Nová plastová okna a dům je zateplen. PENB C.

5 750 000 Kč

PRVNÍ TURNAJ KOŇSKÉHO PÓLA „NA PLÁŽI“ V PRAZE PŘILÁKAL DIVÁKY I VELKÉ SPONZORY



V polovině srpna se ve světě koňského póla stala do té doby nevídaná věc. V Praze se vůbec poprvé hrál turnaj „na pláži“. Nebylo to tedy až tak doslovné, ale profesionální písková aréna dostihového závodiště v pražské Chuchli byla ideálním prostředím pro unikátní turnaj – **PROGRESUS PRAGUE BEACH POLO CUP 2022**. Zápas organizoval viceprezident České asociace hráčů koňského póla **Jan Průcha**, který se snaží pólo prosadit jak u milovníků jezdeckých sportů, tak i mezi českou miliardářskou scénou.



V třídením turnaji se proti sobě postavily čtyři mezinárodní týmy složené z hráčů z České republiky, Slovenska, Německa a Maďarska. Hráči tentokrát nastoupili v barvách týmů Progresus Invest Holding, Chuchle Arena Praha, Česká mincovna a Insight Energy. Sehráli zápasy všech týmů proti sobě a ve finálovém souborci nakonec byl nejúspěšnější tým Progresus Invest Holding ve složení Gábor Szegedi a Balázs Cséri z maďarského klubu La Ballena Polo Club a Jitka Šváchová Fuksová z českého klubu Aviator Polo Club.

Stejně jako při dostizích či parkuru se tu sešly stovky významných hostů z řad herců, umělců, sportovců a businessu, kteří měli možnost se vzájemně seznámit a pokochat se pohledem na dusající koně a opravdu fair play hrou. Zápas si nenechaly ujít ani stovky platících diváků, kterým byla k dispozici tribuna a výborné občerstvení. Provázeli je komentátoři televize NOVA Simona Šimková a Michal Šeda, hru komentovala hráčka

koňského póla Alexandra Benčíková spolu s profesionálem na komentování póla – Janem Zavázalem. Celý finálový den přenášela Česká televize prostřednictvím zkušené EquiTV. Nad přísnými pravidly bděl rozhodčí Ladislav Agárdi ze slovenského klubu Danbe Polo Club.

Jednou z nejvýznamnějších osobností tohoto sportu v tuzemsku je Jan Průcha, viceprezident České asociace hráčů koňského póla. „Pořádat turnaj na prvotřídním hřišti v pražské Chuchli bylo mým snem od doby, co jsem před třemi lety zorganizoval první akci v Pardubicích – Taxis Polo. Rodině Vítkových se v Chuchle Areně podařilo postavit špičkové zázemí pro parkurové závody, a právě na tomto hřišti o velikost 100 x 60 metrů se o víkend hráči představili. Pólo se zde hrálo vůbec poprvé. K vidění bylo třicet koní, jejichž celková hodnota je v mnoha milionech korun. Navíc bylo skvělé, že nám přálo i počasí,“ říká k víkendovému **Progresus Prague Beach Polo** organizátor turnaje, **Jan Průcha**.



„Prague Beach Polo přináší tradiční koňské pólo z trávníku poprvé na písečnou plochu! Naše projekty spojují tradiční s inovativním a progresivním, to máme, myslím, s touto událostí společně. Věříme, že si koňské pólo, které se hlavně v anglosaských zemích těší obrovské oblibě, podmaní více Čechů,“ říká **Lukáš Zrůst**, spoluzakladatel **investiční skupiny Progresus**, která se stala generálním partnerem turnaje. A vidění byli i další významní sponzoři – již jmenovaná Chuchle Arana nebo Česká mincovna a Insight Energy. Dalšími partnery byly ERSTE Premier, PSN, Advantage Cars, Dallmayr, Aqua Angels, CRESTYL, BERGL Diamonds, BOHEMATIC, Insight Home, Tipsport, OMNIPOL, Rückl a mnoho dalších.



Koňské pólo sahá svou historií až do období starověké Persie. Standardně se hraje na travnatém hřišti o velikosti 274 x 146 metrů kde proti sobě nastupují dva čtyřčlenné týmy, které se snaží pomocí dlouhých pálek vstřelit míček do branky soupeře. Takto velká hřiště u nás ale až na výjimky neexistují, proto se často hrává v arénách, které jsou menší, mají písčité, nebo sněhem zasypaný povrch a větší velikost míčku. A i když samotní hráči preferují hru na velkém hřišti, diváci si naopak v arénách užívají bližší kontakt s koňmi i hráči.



VYHLÁŠENÍ

VÝSLEDKY

1. PROGRESUS
2. CHUCHLE ARENA
3. ČESKÁ MINCOVNA
4. INSIGHT ENERGY

Více se o Progresus Prague Beach Polo Cup dozvíte zde: www.praguebeachpolo.com



VYHLÁŠENÍ

Česká asociace hráčů
koňského póla:
TABLE@PRAGUEPOLO.CZ
+420 603 52 50 50
WWW.PRAGUEPOLO.CZ





MALEŠICKÝ HÁJ



Domov s lesem za zády

Praha 10 – Malešice

Infolinka: **800 26 60 60**

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

Web: **www.malesickyhaj.cz**



**Metrostav
Development**



Rezidence Mariánská Hora

**JEDINEČNÁ INVESTICE,
KTEROU SI NECHCETE NECHAT UJÍT!**

Srdce Jizerských hor. Nechte se pohltit jedinečným místem, které bere dech. Tento rezidenční dům přímo v srdci Jizerských hor se nachází jen pár metrů od sjezdovek a přitom dopřává svým majitelům soukromí a klid pro své rodinné blízké a přátele.

Umístění tohoto rezidenčního domu je na jedinečném místě v Jizerských horách, jen pár metrů od lyžařského vleku. Součástí projektu je wellness, lyžařna, kolárna a v zadní části na zahradě bazén. To vše obklopeno panenskou přírodou Krkonošského národního parku. Mariánská Hora je osada, část obce Albrechtice v Jizerských horách v okrese Jablonec nad Nisou. Nachází se asi 1 km na sever od Albrechtic, cca hodinu a čtvrt autem z Prahy. Součástí ceny je vybavená koupelna s WC, plovoucí podlahy a příprava na kuchyňku. Ke každému bytu náleží terasa.

Ski Areály v blízkosti:
Tanvaldský Špičák, Ski Areál Světlý Vrch, Ski Areál DETOA a Lyžařský vlek Mariánská Hora.

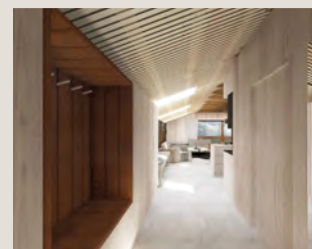
**Ceny apartmánů:
od 140 000 Kč/m² vč. DPH**

Dokončení: Zář 2023

Veškeré požadované změny s Vámi rádi zkonzultujeme. Máte-li zájem o bližší informace či případnou nabídku, kontaktujte prodejce:

T: +420 774 839 450

E: strohmaier@realestatepraha.cz



instinkt
REALITY



**BEZPLATNÁ LINKA
800 73 73 03**

RD 5+kk/G/T (798 m²)

B

Usedlost (4.077 m²)

F



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

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

**Vlkančice, okr. Praha-východ**

RD 3+1 (1 330 m²) v malebné obci Vlkančice, vhodný k rekonstrukci. Plyn,kotel, obecní vodovod, septik. 2 pokoje, velký obýv.pokoj, kuchyň, podkrovní + hospodář.část (dílna, sklad). V okolí lesy, rybník.

INSTINKT REALITY s.r.o.

☎ 734 256 400

Třída G

5 990 000 Kč

**Bácovice – okr. Pelhřimov, Vysočina**

Usedlost (4 077 m²): chalupa ve výborném stavu, luxusní novostavba, garáž + park.stání. Kompletně zařízeno, k celoročnímu bydlení. Obecní vodovod, studna, septik. Topení elekt.+tuhá paliva. Okrasný sad.

INSTINKT REALITY s.r.o.

☎ 734 256 400

Třída G

15 990 000 Kč

**Říčany – okr. Praha - východ**

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

INSTINKT REALITY s.r.o.

☎ 734 256 400

Třída B

28 990 000 Kč

**Dobříš – okr. Příbram**

Krásný, udržovaný byt 2+kk (41,6 m²), DV, 3.NP panel. domu, ul. Rukavičkářská. Byt kompletně zařízený spotřebiči i nábytkem, vše ve výborném stavu. Velké vestav. skříně, park. stání před domem.

INSTINKT REALITY s.r.o.

☎ 734 256 400

Třída G

3 990 000 Kč

**Mladá Boleslav**

Moderní mezonetový byt 3+kk (75,8 m²) v 5. a 6. NP bytového komplexu v centru města, ul. Svatovítská. 2 terasy, výhled na Staré město, kryté parkovací stání, sklep. U domu tenisové kurty, ZŠ, zeleň.

INSTINKT REALITY s.r.o.

☎ 734 256 400

Třída G

7 500 000 Kč

**Vlašim – okr. Benešov**

Novostavba nízkoenerg. RD 5+kk (1 004 m²) ul. Heyrovského. Přízemí 4+kk + pokoj v podkrovní. Zahrada, dvougaráž, krytá terasa, kamer. bezpeč. systém, tepelné čerpadlo, dubové podlahy, nábytek na míru.

INSTINKT REALITY s.r.o.

☎ 734 256 400

Třída B

15 990 000 Kč

**Petrovice u Miličína, okr. Benešov**

Dvougenerační RD 6+2 (403 m²): byty 4+1 a 2+1. Energet. úsporná dřevostavba. Terasa, balkon, garáž, dílna. Zahrada s bazénem a zředným zahrad. domem (103 m²). Skvělá dostupnost do Prahy. CV poz. 2 673 m².

INSTINKT REALITY s.r.o.

☎ 734 319 304

Třída G

9 300 000 Kč

**Praha 3 - Žižkov**

Byt 3+kk (64 m²) s lodžii, 3. NP udržovaného činž. domu se zahrádkou, ul. Koněvova, u tram. zastávky Strážní. Velmi dobrý stav, bez nutnosti dalších investic. Sklep, okna do vnitrobloku, parkety.

INSTINKT REALITY s.r.o.

☎ 734 256 400

Třída C

10 000 000 Kč

**Máchovo údolí, Stříbro**

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

Luxent s.r.o.

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

Třída B

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 B

Informace v RK

**Roprechtice, 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.

☎ 731 300 400
www.luxent.cz/nabidka/N6008

Třída B

Informace v RK

**Kounice, Středočeský kraj**

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

Luxent s.r.o.

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

Třída B

Informace v RK



Semerínka

je domov s výhledem
na centrum Prahy

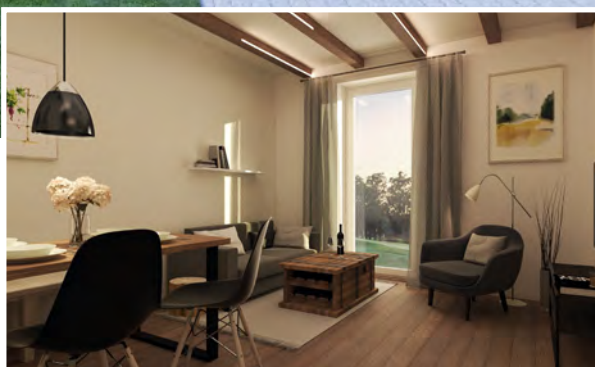
www.semerinka.cz

by **CRESTYL**



*U Batova kanálu
ve Veselí roste stylový
vinařský areál*

Investiční skupina Trigema začala ve Veselí nad Moravou výstavbu nového moderního vinařského areálu. Investiční náklady činí více než 300 milionů korun a celý projekt by měl být dokončen v roce 2024.



S myšlenkou na využití tohoto areálu přišel zakladatel vinařství Dog in Dock Tomáš Zbořil, když město Veselí nad Moravou vypsal na konci roku 2016 výběrové řízení, které se týkalo práva stavby a následného prodeje pozemků v této lokalitě nejlepšímu podnikatelskému nápadu, jenž bude přínosem pro město i jeho obyvatele. Preferencí zaměření byl cestovní ruch. S cílem najít vhodného investora pro svůj nápad oslovil tedy společnost Trigema, a jak se ukázalo, ta právě hledala další zajímavý projekt v oblasti cestovního ruchu a myšlenka se předsedovi představenstva Marcelu Souralovi zalíbila tak, že spolupráce byla záhy na světě.

Vinařství vznikne na místě chátrající zámecké oranžerie a bývalého areálu „Salajka“. Do dvou let se sem přemístí výroba vína, které pod značkou Dog in Dock vyrábí Trigema od roku 2017 v Boršicích u Blatnice. Areál však nebude „pouhým“ vinařstvím. Podle Marcela Sourala je cílem vybudovat jedinečné, rozpoznatelné vinařství s charakteristickými víny.

Do Veselí nad Moravou chce investor přinést náladu lokálních francouzských vinařství, které v sobě snoubí neobyčejnou atmosféru, hravost, naprostou kvalitu produktů od vína přes pečivo až po sýry a vynikající služby.

Součástí vinařství, které plánuje vyrábět na 200 tisíc lahví z moravských hroznů, bude vzdělávací centrum, reprezentační a degustační prostory a ubytování pro téměř 100 hostů v apartmánových domech, které zde developer postaví.

Počítá se i se stylovým místem pro oslavy i pro příjemné posezení s vynikajícím vínem a nadstandardní

gastronomií. Restaurace bude umístěná v prostorách nově zrekonstruované oranžerie, ale navíc ji doplní bistro přímo v přístavu, které se chce soustředit na rychlou gastronomii a vlastní víno. Součástí bude prostor pro kulturní akce a další aktivity pro širokou veřejnost.

Nový komplex vinařství bude jediným vinařským areálem v Česku, do kterého bude možné přijet na lodi.



Po dokončení modernizace Baťova kanálu v roce 2024 se i díky projektu Trigemy stane Veselí nad Moravou vyhledávaným a turisty oceňovaným místem a největším přístavem a doslova hlavním městem Baťova kanálu. Ten je sice již více než osmdesát let unikátním vodním

dílem, ale trpí zatím naprostým nedostatkem kvalitních služeb. Projekt také přinese do lokality na 60 pracovních míst a je unikátní nejen šíří svých aktivit, ale i snahou investora o participaci na kulturním a společenském životě města, stejně jako na podpoře cestovního ruchu.



Pro Trigemu není oblast cestovního ruchu žádnou novinkou. Od roku 2008 vlastní skupina středočeský areál Monínek, plánuje modernizaci lyžařského areálu Samoty v Železně Rudě, provozuje unikátní technologicko-informační centrum Cyberdog, které je zároveň vinárnou s robotickou rukou, a restauraci Trifot v pražských Butovicích.

Zdroj foto: Trigema, Text: REAL ESTATE PRAHA

PROČ VYUŽÍVAT SLUŽEB REALITNÍCH ZPROSTŘEDKOVATELŮ

Chcete koupit, prodat, najmout či pronajmout byt či jinou nemovitost? Situace na českém realitním trhu rezidenčních nemovitostí je v současné době pro prodávající i pro kupující (platí i pro pronajímání) složitější než v minulosti. Bytů k prodeji i k pronájmu je v celé republice stále relativní nedostatek (v nabídkách realitních serverů nabídek nyní stále méně, než tomu bylo v období před covidem) a zároveň se výrazně snížilo i množství koupěschopných zájemců o nákup bytu a to zejména v důsledku zpřísnění podmínek pro poskytování hypoték. Dochází postupně ke snižování převahy poptávky nad nabídkou (v mnoha lokalitách již k tomu došlo) v této rezidenční oblasti realitního trhu.

Dle našeho průzkumu se v posledních měsících většina nákupů nemovitostí uskutečňuje z vlastních zdrojů kupujících. Pro prodávající je nyní více než dříve zásadní otázkou stanovení optimální nabídkové ceny – ve většině míst v České republice se mnohaletý neustálý růst cen těchto nemovitostí buď zastavil, nebo je jen velmi nízký (v některých lokalitách začíná docházet i k mírnému poklesu realizovaných cen). Mnozí prodávající trvají ve svých nabídkách na již nereálně vysokých cenách, doba realizace rezidenčních nemovitostí se tak stále prodlužuje. Nejen z důvodu stanovení optimální ceny dané nemovitosti je dobré využít služeb odborníků, tj. realitních zprostředkovatelů (kancelářů).

Pro případné rozhodování, zda využít služeb realitní kanceláře, uvádíme přehled nutných aktivit při realitní transakci (koupě či prodej bytu). Co tedy musí člověk, který chce např. prodat svůj byt sám, tj. bez pomoci zprostředkovatele, učinit:

- zorientovat se v cenách bytů dané velikosti v příslušné lokalitě a stanovit reálnou prodejní cenu
- zpravidla pomocí inzerce hledat zájemce o koupi bytu, vyjednávat s nimi o podmínkách prodeje včetně prohlídek bytu
- vybrat nejlepší nabídku, dohodnout se s kupujícím o konečné ceně a dalších podmínkách prodeje
- zajistit sepsání kupní smlouvy, která by měla jednak všechny potřebné náležitosti a odpovídat aktuálně platným právním předpisům (tj. zejména občanskému zákoníku, zákonu o realitním zprostředkování, katastrálnímu zákonu a mnoha dalším právním normám), aby ji Katastr nemovitostí akceptoval a provedl vkladem změnu vlastníka bytu a současně, aby smlouva neobsahovala žádná ustanovení, která by v případě sporu byla pro něj nevýhodná
- řešit daňové aspekty obchodu (daň z nemovitých věcí, popř. daň z příjmu)
- dohodnout se s kupujícím o způsobu úschovy kupní ceny po dobu vkladového řízení na Katastru nemovitostí a dohlédnout na úhradu kupní ceny prodávajícím
- zajistit bezproblémové předání dané nemovitosti (včetně přepisu dodávek energií na nového majitele) a předejít tak případným sporům

V případě, že chci koupit či prodat nemovitost, musím si položit minimálně tyto otázky: je mi znám celý postup, tj. všechny výše uvedené jednotlivé fáze uvažovaného realitního obchodu; jsem schopen je sám zvládnout; jsou mi známa rizika, kterým je třeba se vyhnout či alespoň minimalizovat možnost, že se uskuteční; jsem přesvědčen, že dosáhnu lepších podmínek koupě či prodeje (cena aj.) ?

Pokud si nejsem zcela jist kladnou odpovědí na výše uvedené otázky, měl bych se rozhodně obrátit na solidní realitní kancelář.

JAK POZNAT SOLIDNÍ REALITNÍ KANCELÁŘ, RESP. REALITNÍHO MAKLÉŘE?

- kladné reference jejich klientů, které znáte a jejich stanovisku důvěřujete
- osvědčení odborné způsobilosti daného realitního zprostředkovatele (makléře) dle zákona o realitním zprostředkování (musí být vydáno autorizovanou osobou na základě zkoušky)
- způsob jednání realitního makléře (seznámení klienta s tím, co pro něj realitní makléř zajistí, jaký bude celý průběh realitního obchodu, předložení návrhu zprostředkovatelské smlouvy apod.)
- členství v profesním sdružení realitních makléřů, dražebníků a správců nemovitostí – Asociaci realitních kancelářů České republiky (ARK ČR).

Každý, kdo prodává, kupuje, najímá či pronajímá nemovitost i prostřednictvím realitní kanceláře, by měl postupovat promyšleně, každý svůj krok pečlivě zvážit, u smluv v případě pochybností se obrátit na právníka.

Řadu dalších důležitých informací o problematice obchodování s nemovitostmi naleznete na webových stránkách REALITY BEZ RIZIKA, tj. na www.realitybezrizik.org.

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



www.arkcr.cz





Jak dobře znáte svého nájemníka?

Vyberte si balíček služeb Renta365 přesně podle vašich představ.

	OBLÍBENÉ		
	FIX	MAX	PREMIUM
Vyhledání solventního nájemce	✓	✓	✓
Proveření 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 nedoplatek		✓	✓
Výlohy na vystěhování neplatíče		✓	✓
Garance nepřetržitě 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

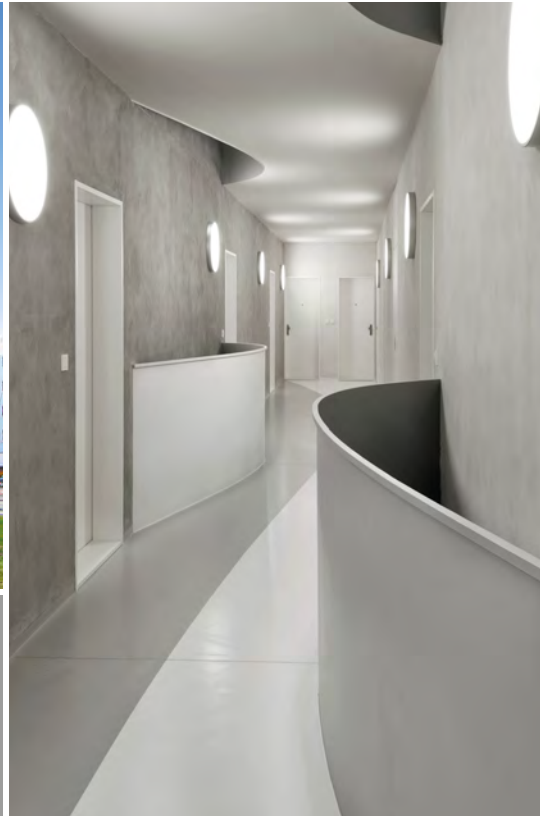


VYŘEŠÍME OPRAVY BYTU A VYÚČTOVÁNÍ



NÁJEM DOSTÁVÁTE BEZ OHLEDU NA PLATEBNÍ MORÁLKU NÁJEMCE

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



NOVÉ BYTY IHNED K NASTĚHOVÁNÍ
PRAHA 8 - LIBEŇ



Dispozice 1 - 4+kk
Architektonicky jedinečné řešení interiérů
Terasa nebo lodžie **U VŠECH BYTŮ**
Nabídka komerčních prostor v 1. a 2.NP