

ČASOPIS PLNÝ NEMOVITOSTÍ

Květen | vychází 2. 5. 2023

# REAL ESTATE PRAHA

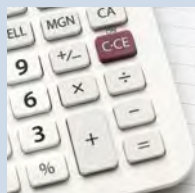


**BYTY NA VACKOVĚ**  
V SRDCI PRAHY



**Metrostav  
Development**

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



**dotovana hypoteka .cz**

  
**HYPOASISTENT**





REP  
TŘEB  
IHNE  
K NASTĚHOVÁNÍ

by **PSN** 

Vila dům Na Vinici na Praze 2 je zasazený do úrodného svahu prosyceného zelení, skýtá příjemné bydlení se všemi možnostmi metropole. Funkční technologie se pro pohodlí a komfort obyvatel snoubí s přírodními materiály. Architektonické řešení respektuje tradiční hodnoty bydlení. Důmyslně využívá okolní křivky, prostřednictvím balkonů, teras a neskromných oken zrcadlí energii zdejší krajiny. Moderní novostavba s osobitým stylem PSN představuje místo, kde se plní přání dětí i dospělých. Ve čtyřech patrech domu najdete 27 bytů o dispozicích 1+kk až 3+kk. Velkolepě pojaté byty jsou jako stvořené pro rodinný život. Nadčasový design ideálně dokresluje perfektní praktické pojetí. To dokládají i sklepní kóje a garážové stání v suterénu domu.







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



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

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

**Marek Padevět**  
ředitel rezidenčních projektů







## První 3D ranč na světě

14



**20** Energie ze slunce pro váš domov, část 2.



**28** Luxusní trh s rekreačními nemovitostmi



**30** Novinky a zajímavosti z nové výstavby

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

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

Tyto texty a celý časopis naleznete na webových stránkách našeho magazínu [www.realestatepraha.cz/magazin](http://www.realestatepraha.cz/magazin).

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

### Inzerující společnosti

AK Bultas, Kvítková, Karetta a partneři  
CENTRAL GROUP a.s.  
CPI Property Group - Polygon BC, a.s.  
EXAFIN one, s.r.o.  
HYPOASISTENT s.r.o.  
Informační centrum ARK, spol. s r.o.  
Insight Home, a.s.  
LUXENT s.r.o.  
Metrostav Development a.s.  
Modera Palace, a.s.  
OTHERWISE Czech s.r.o.  
Property Perucká s.r.o.  
PSN s.r.o.  
Real-Treuhand Realty & Development  
Realitní kancelář Honzik, s.r.o.  
Red Group s.r.o.  
REDOT, s.r.o.  
Skanska Residential a.s.

### Developerské projekty

Bydlení U Pekárny  
Byty Na Vackově  
Emila Kolbena  
Green Village  
Klamovka 5  
KLBV PARK  
Malostranská – Velké Popovice  
MODERA PALACE  
Remízek Radlice  
Rezidence Mariánská Hora  
Rezidence Nad Klášterem  
Rezidence Zenklova  
TESLA Hloubětín  
Vila dům Na Vinici  
Vista Troja

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

# KLAMOVKA 5

BYTY, DO KTERÝCH SE ZAMILUJETE



BLÍZKO METRA  
**ANDĚL**

HYPOTÉKA  
**2.99%**

ZHODNOCENÍ  
**8%**

FOTOVOLTAIKA  
**-30%** el. energie

Klamovka 5 je rezidenční projekt, který roste na hranici pražských čtvrtí Smíchov a Košíře, podél ulic Plzeňská a Holečkova a nabízí našim klientům nadstandardní provedení i s vlastním podzemním parkováním. Pět domů bude hojně obklopeno vegetací, čímž v dané oblasti vznikne unikátní objekt rezidenčního bydlení v zeleni.

**K NASTĚHOVÁNÍ - JARO 2024**

[WWW.KLAMOVKA5.CZ](http://WWW.KLAMOVKA5.CZ) ☎ 724 511 511

**EXAFIN**



# POJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTI A HYPOTÉKA: PROČ JE DŮLEŽITÉ CHRÁNIT SVŮJ MAJETEK?



Zdroj: redakce

## Mezi ty základní patří:

- 1. Pojištění domu nebo bytu** – toto pojištění kryje škody na samotné nemovitosti, jako jsou poškození v důsledku požáru, povodně, krádeže nebo vandalského činu. Banky obvykle vyžadují k hypotéce právě tento typ pojištění, a to minimálně na tzv. obvyklou nebo reprodukční hodnotu. Pokud by byla pojistná částka příliš nízká, hrozilo by riziko podpojištění a krácení případného plnění.
- 2. Pojištění domácnosti** – toto pojištění kryje krádež nebo poškození osobního majetku uvnitř domu nebo bytu, jako jsou nábytek, elektronika, šperky a jiné osobní věci.
- 3. Pojištění odpovědnosti** – toto pojištění kryje majitele nemovitosti v určitých případech, kdy někdo utrpí škodu na svém zdraví nebo majetku a majitel je za ni odpovědný. Typicky se jedná například o poškození nebo úraz, který vznikl na pozemku majitele rodinného domu, v bytě nebo v domě, jako například pád stromu na sousedovo auto, poškození sousedova plotu při stavbě nového plotu nebo úraz návštěvníka v důsledku pádu kusu omítky.

Když si plánujete pořídit nové bydlení na hypoteční úvěr, je pravděpodobné, že budete muset uzavřít pojištění nemovitosti. Pojištění nemovitosti chrání váš majetek před různými riziky, jako jsou požáry, povodně, krádeže, vandalismus a jiné nečekané události. Banka bude požadovat pojištění nemovitosti, která slouží jako zástava, která hypotéku zajišťuje. Pokud je úvěr zajištěný více nemovitostmi, pojištění budete muset každou z nich.

## Proč je pojištění nemovitosti důležité pro hypotéku?

Pokud si vezmete hypotéku například na nákup nemovitosti, většina bank bude požadovat pojištění nemovitosti jako podmínku už pro čerpání úvěru. Udržovat platné pojištění nemovitosti je potřeba po celou dobu splácení úvěru. Toto pojištění chrání totiž jak vás, tak i banku, aby v případě nečekaných událostí byla vaše investice a zástava banky ochráněna. Pokud by došlo například k požáru a byt nebo dům byl zničen nebo poškozen, díky pojištění se nestane, že přijmete o nemovitost a zůstane vám jen nesplacený dluh.

## Jaké jsou typy pojištění nemovitosti?

Existuje několik typů pojištění nemovitosti, které jsou k dispozici v závislosti na potřebách majitele a rozsahu krytí, které požaduje.



Zdroj: redakce





od 12 000 Kč/měs.

### Pronájem apartmánů, 16-30 m<sup>2</sup> Bedřichov v Jizerských horách

Přímý majitel nabízí k pronájmu až 4lůžkové apartmány na naprosto jedinečném místě hned u skiareálu v srdci Bedřichova. K domu náleží rozlehlý pozemek, který nabízí možnost posezení, grilování a dalších sportovních aktivit. V ceně je prádelna, lyžárna a parkovací stání přímo u domu. K dispozici je rovněž sauna. Bedřichov je ideální výchozí místo pro turistiku, cykloturistiku a zimní sporty.



18 500 – 24 900 Kč/měs.

### Pronájem bytů 2+kk, 50-70 m<sup>2</sup> Praha 6 - Břevnov

Nabízíme pronájem bytových jednotek v novostavbě. Byty jsou vybavené kuchyňskou linkou na míru se všemi spotřebiči značky Philco, sanitou Laufen, vinylovou podlahou a součástí jsou velkorysý balkony. Nadstandardní bydlení v oblíbené pražské lokalitě na dosah centra velkoměsta v blízkosti parků, sadů, zahrad a sportovišť. Možnost pronájmu garážového stání přímo v domě.



11 500 000 Kč

### Rodinný dům 5+kk, 186 m<sup>2</sup>, pozemek 400 m<sup>2</sup> Bukovany u Benešova

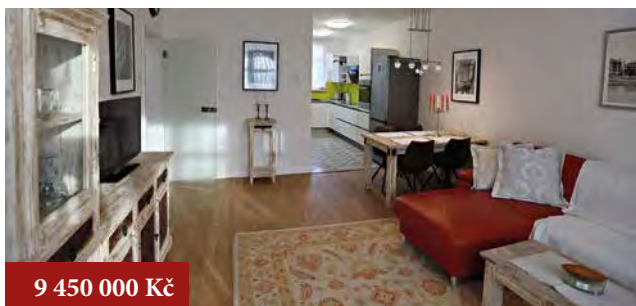
Ojedinelá nabídka nového luxusního pasivního RD. V ceně tohoto velkorysého domu je kuchyně od firmy Stopka za 1 250 000 Kč, dřevohliníková okna za 750 000 Kč, tepelné čerpadlo, vestavěné skříně, vše v nejvyšší kvalitě. Dům nadchne jak svou maximální energetickou úsporností, skvělou dispozicí, nadstandardním vybavením, tak i výhledy a půlhodinovou dostupností do Prahy.



9 500 000 Kč

### Rodinný dům s velkou zahradou 1411 m<sup>2</sup> Praha-Dubec

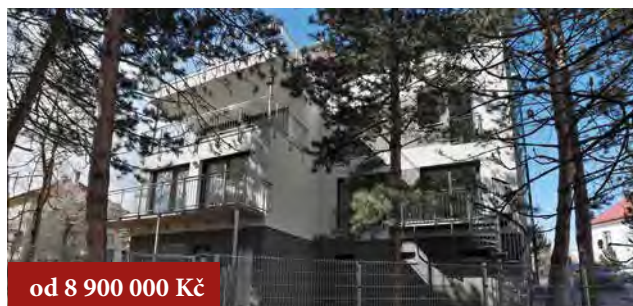
Rodinný domek 2+1, 99 m<sup>2</sup> s velkorysým pozemkem 1411 m<sup>2</sup> ležící nedaleko rybníka Slatiny. Krásná vzrostlá zahrada s altánem poskytuje naprosté soukromí bez sousedů a okolní zástavby. Veškerá občanská vybavenost v místě. Ideální místo k odpočinku od hluku velkoměsta lze využít i jako rekreační chalupu, která je v dojezdové vzdálenosti 20 minut z centra Prahy.



9 450 000 Kč

### Byt 3+kk, 83 m<sup>2</sup> s terasou a balkonem Praha 10, Strašnice

Jedinečný světlý byt 3+kk po kompletní a nákladné renovaci. Byt disponuje krásnou prostornou terasou s výhledem do zeleně vnitrobloku. Dům má pouze 8 jednotek, je velmi tichý a v roce 2022 byl nově zateplen. Strašnice jsou velmi oblíbenou lokalitou pro velké množství zeleně, ideální dostupnost do centra a kompletní občanskou vybavenost.



od 8 900 000 Kč

### Komorní bytový projekt, byty 2+kk – 5+kk, od 66 m<sup>2</sup> do 155 m<sup>2</sup>, terasy, zahrada, Praha 4 - Hodkovičky

Polohou naprosto výjimečná nabídka bytů komorního projektu v Hodkovičkách. Zcela nový dům se nachází na okraji vilové zástavby s dosahem centra i dotyku přírody. V blízkosti oblíbené sportovní destinace Golf Resort Hodkovičky, tenisový klub Hamr, cyklostezky a sama řeka se spoustou s ní spojených aktivit. Projekt je dokončen, pro více informací nás neváhejte kontaktovat.

Luxent | Exclusive  
Properties

„Jsme zvyklí se **postarat.**“

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

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

Galerista na trhu nemovitostí







## Energeticky úsporné bydlení za Prahou. Nový projekt Malostranská – Velké Popovice.

Komorní projekt čtyř rodinných domů nabízí klidný život za městem v Ladově pohádkovém kraji, v přírodním parku Velkopopovicko. Prostor, soukromí, úsporná energetika (třída A) a velkorysost pozemků tvoří rodinnou oázu v zeleni s dostupností do 30 min do Prahy.

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

**Luxent** | Exclusive Properties

Galerista na trhu nemovitostí. Už 15 let



Pařížská 205/23  
Praha 1 – Josefov  
+420 731 300 400

Výhradní prodejce



## KOLAUDACE STAVEB ZA ÚČELEM KRÁTKODOBÝCH PRONÁJMŮ

V jednom z předchozích článků jsme popisovali rozhodnutí stavebního úřadu Městské části Prahy 1, který udělil vlastníku bytové jednotky pokutu za provozování krátkodobých pronájmů prostřednictvím služby Airbnb, jelikož tato bytová jednotka nebyla za tímto účelem zkolaudována.



Zdroj foto: Luxent

S ohledem na množící se obdobné případy a nejednotnost rozhodovací praxe stavebních úřadů požádala Komise Rady hlavního města Prahy Ministerstvo pro místní rozvoj o přijetí metodiky po stavební úřady, která by měla nastínit jejich postup v obdobných případech.

Ministerstvo pro místní rozvoj v mezidobí vydalo metodickou pomůcku s názvem „**Poskytování ubytovacích služeb ve stavbách určených pro bydlení**“, jejímž cílem je sjednotit rozhodovací praxi stavebních úřadů a jejíž závěry jsou poměrně jednoznačné.

Podle této metodiky nelze prostory určené k bydlení, tedy typicky rodinné domy či bytové jednotky svévolně využívat k poskytování ubytovacích služeb.



Zdroj foto: Luxent

Pokud stavební úřad zjistí, že k tomuto dochází, měl by vlastníka dané stavby vyzvat, aby bezodkladně ukončil užívání dané nemovitosti tímto způsobem, přičemž pokud vlastník této výzvě nevyhoví, měl by stavební úřad vydat rozhodnutí, kterým takové užívání stavby zakáže.

Současně by však měl stavební úřad vlastníka nemovitosti poučit o možnosti změny účelu užívání dané stavby, tedy o možnosti rekolaudace, a to v případě rodinného domu na stavbu ubytovacího zařízení a v případě bytové jednotky na ubytovací jednotku.

Užívání stavby v rozporu s jejím určením dle kolaudačního rozhodnutí pak představuje přestupek podle ustanovení § 178 odst. 1 písm. g) stavebního zákona, za nějž lze uložit pokutu až do výše 500 000 Kč.

S ohledem na tuto metodickou pomůcku tak lze v budoucnu očekávat sjednocení rozhodovací praxe stavebních úřadů, což provozovatelům krátkodobých pronájmů zkomplikuje jejich činnost a ve finále ji může podstatným způsobem omezit.

Závěrem uvádíme, že uvedená metodická pomůcka není právním předpisem a není tedy závazná. V tomto článku není prezentován právní názor jeho autorů, když tento je od závěrů dle metodické pomůcky Ministerstva pro místní rozvoj odlišný.



# K



K L B N V  
P A R K

# L

# B

# N

# V

## Mimořádně úsporné bydlení třídy A

■ **Přímo na metru B**

Snadno dostupné MHD i autem

■ **Vysoké standardy**

Kvalitní dispozice a provedení bytů

■ **Ceny včetně parkování a sklepa**

U všech bytů, k nimž jsou přiděleny

■ **Bydlení v zeleni parku**

Centrální prostor pro relax a sport

+420 602 226 156 | [PRODEJ@CPIPG.COM](mailto:PRODEJ@CPIPG.COM)  
KOLBENOVA PARK | PRAHA 9

[KLB NV PARK.CZ](http://KLB NV PARK.CZ)



# HYPOTÉKA NA DRUŽSTEVNÍ BYT NENÍ UTOPIE

Neustálý růst cen nemovitostí komplikuje většině lidí možnost vlastního bydlení. Znovu se tedy dostávají do kurzu levnější družstevní byty. I na jeho pořízení si lze vzít za určitých podmínek úvěr, dokonce i bez ručení jinou nemovitostí.

*„Družstevní byt je byt, který vlastní družstvo. Když se rozhodnete koupit družstevní byt, nekupujete tedy samotný byt, ale vstupujete do družstva a získáváte právo byt užívat. Místo vlastnictví máte členství v družstvu. Družstevní byty jsou obvykle levnější než byty v osobním vlastnictví, ale jsou omezeny mnoha pravidly a omezení. Byt zůstává ve vlastnictví družstva, nejde tedy o koupi bytu v pravém slova smyslu. Hypotéku tedy není možné zajistit kupovaným bytem,“* připomíná Pavel Bultas ze společnosti HYPOASISTENT a dodává, že přesto řešení existuje.

Dokumenty potřebné k získání předhypotečního úvěru jsou podobné jako v případě žádosti o hypotéku se zajištěním jinou nemovitostí. Navíc je potřeba doložit potvrzení družstva, že se bytová jednotka nejpozději do určitého data převede do osobního vlastnictví a takzvané prohlášení vlastníka, které právně vymezuje bytovou jednotku v domě, a které musí být již zapsané na katastru nemovitostí. Pokud družstvo o brzkém převodu do osobního vlastnictví neuvažuje, můžete využít nezajištěný úvěr ze stavebního spoření.



Zdroj: redakce

## Ručit je možné jinou nemovitostí

Nejjednodušší způsob, jak získat hypotéku na pořízení družstevního bytu, je dát do zástavy jinou nemovitost.

*„Může jít například o nemovitost, kterou vlastní rodiče žadatele. Podmínky a vyřizování hypotéky jsou pak obdobné jako u koupě bytu v osobním vlastnictví. A pokud se v budoucnu převede družstevní byt do osobního vlastnictví, zástavy se vymění,“* uvádí Pavel Bultas z HYPOASISTENT. V takovém případě pak bude mít hypotéka na družstevní byt standardní podmínky a kolik banka na byt půjčí závisí na bonitě žadatele a hodnotě zastavované nemovitosti. V případě hodnotné nemovitosti v zástavě je možné financovat i 100 % ceny družstevního bytu.

## Když není možnost ručit jinou nemovitostí

Pokud je v brzké době plánován převod bytu do osobního vlastnictví, umožní některé banky toto období překlenout a poskytnou „**předhypoteční**“ úvěr, který není zajištěn žádnou nemovitostí. Takový úvěr má však o něco vyšší úrokovou sazbu. Podmínkou je, že se převod uskuteční do určité doby, zpravidla během jednoho roku.

Vzhledem k cenám dnešních nemovitostí se může často jednat o kombinaci několika takových úvěrů od různých spořitelů. Kolik maximálně vám spořitelny půjčí, záleží na více parametrech. Dobrou zprávou ale je, že spořitelny poslední dobou své limity navyšují. Záleží, zda již klient na stavebním spoření ukládá peníze delší dobu, nebo teprve spořit začíná. Celkovou výši úvěru je možné navýšit také přizváním spoluručitele.

## Kdo mi nejlépe poradí s financováním družstevního bytu?

Zkušený hypoteční makléř se umí v nabídkách bank a stavebních spořitelů dobře zorientovat a dokáže vybrat pro úvěr s nejuvhodnějšími podmínkami. K žádosti o úvěr bude potřeba návrh smlouvy o převodu členských práv a povinností a dále podklady týkající se bonity žadatele a dva doklady totožnosti.





# NOVÉ BYDLENÍ PRAHA 8 - TROJA

 724 511 511

**HYPOTÉKA**

**2.99%**

VÝHODNÁ ÚROK. SAZBA

**ZHODNOCENÍ**

**8% p.a.**

SKVĚLÉ ZHODNOCENÍ

K NASTĚHOVÁNÍ  
**JARO 2024**

**WWW.VISTATROJA.CZ**



# PRVNÍ 3D RANČ NA SVĚTĚ

## Nové technologie přinášejí revoluci do stavebnictví i architektury

*První 3D vytištěný moderní dům byl ve stylu ranče dokončen v březnu loňského roku v Austinu. Iniciátorem celého projektu byla technologická společnost ICON, první v USA, která se zabývá prodejem a výrobou 3D domů. Pro návrh domu si ICON vybral architektonické studio Lake Flato se sídlem v San Antoniu a Austinu.*



*Konstruktivní systém Vulcan k 3D tisku společnosti ICON*

Dům se nachází v rodinné rezidenční čtvrti ve východním Austinu v Texasu a byl postaven pomocí stavebního systému ICON Vulcan. Systém využívá 3D tisk, technologii, která dávkuje vrstvy materiálu mechanicky na základě počítačového programu. Vytisknutí stěn domu o rozloze 186 metrů čtverečních trvalo 10 dní.

*„House Zero je základním bodem pro vznik zcela nových designových prvků a architektonických postupů, které budou využívat robotiku k tomu, co od bydlení nejvíce očekáváme: pohodlí, krásu, důstojnost, udržitelnost, dosažitelnost a naději,“* řekl Jason Ballard, spoluzakladatel a generální ředitel společnosti ICON, pro časopis Dezeen.



*Lavacretové zdi vhodně doplňují dřevěné příčky a stropy, které v celku tvoří útulný a moderní interiér*



*House Zero má stěny vyrobené z patentovaného materiálu ICON Lavacrete*





*Architektonické studio navrhovalo interiér tak, aby jeho oblé stěny respektovaly přirozené cesty jeho obyvatel do jednotlivých prostor domu*



Stěny, vyztužené ocelí, jsou potištěny patentovaným materiálem, který ICON nazývá Lavacrete. Je to hmota podobná betonu, která je vzduchotěsná a zároveň má velmi dobré izolační vlastnosti.

Podle architektky Ashley Heeren nechali novému materiálu Lavacrete dominantní roli a k tomu vybrali materiály, které beton vhodně doplňují a podporují jeho vlastnosti i vzhled.

Dům byl postaven na základě biofilních principů designu tak, že měkké křivky 3D tištěných příček vytvářejí přirozené cesty domem. Biofilní design se stává stále více populárnější formou architektury s cílem vytvářet prostory, ve kterých jsou lidé více propojeni s přírodou.

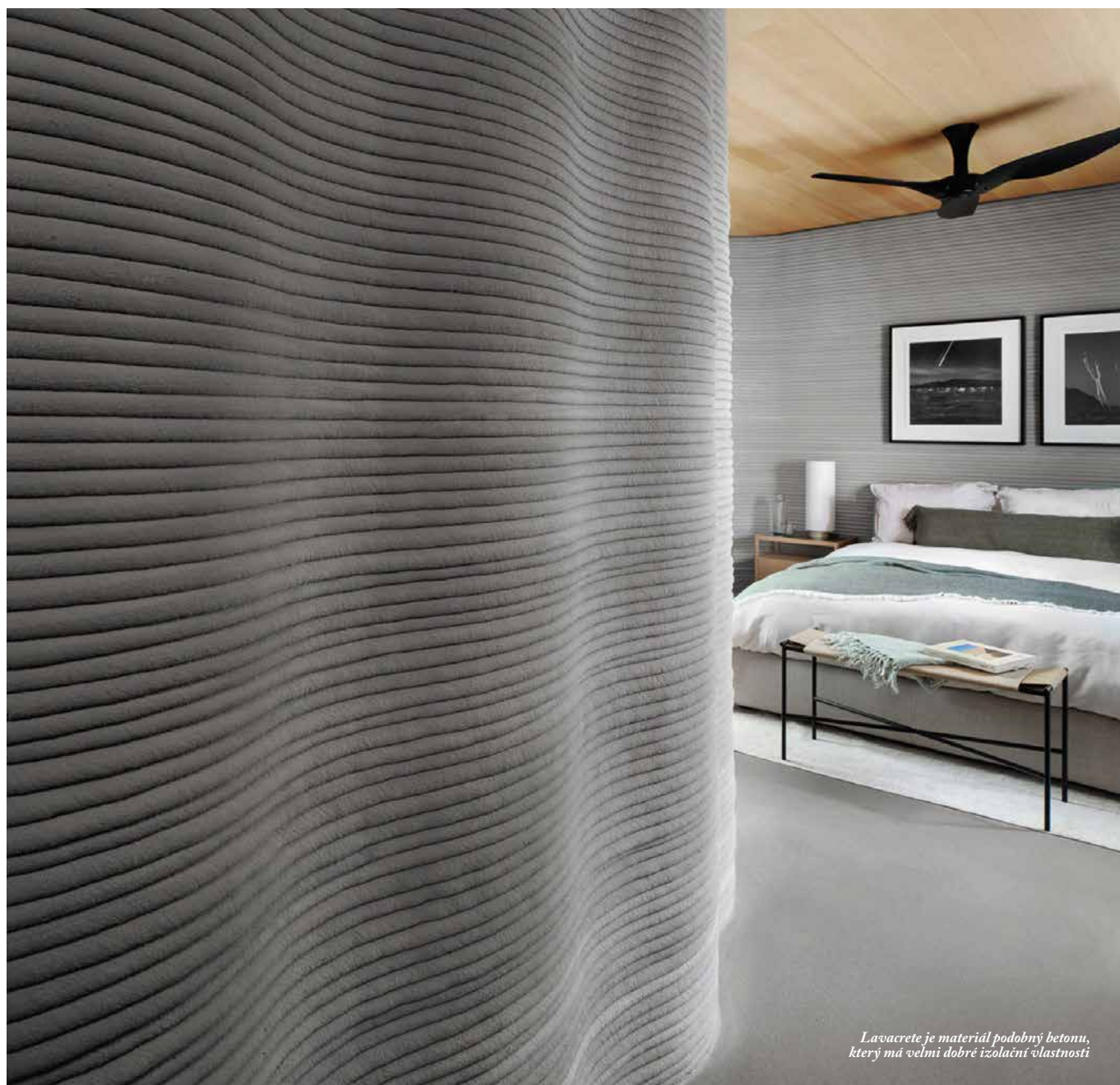
House Zero má tři ložnice se dvěma plnohodnotnými koupelnami a jednou, integrovanou přímo do ložnice. Zatímco vnější stěny jsou tvořeny měkkými liniemi vytištěných stěn z Lavacrete, většina vnitřních příček a stropů je dřevěná.

Obytný prostor v přední části domu je obklopen půlkruhovými stěnami Lavacrete přerušovanými skleněnými plochami, které poskytují výhled do přírody. Plochá střecha je podepřena krovkami, které probíhají po šířce domu a překrývají se do markýz.

ICON plánuje House Zero využít jako reprezentativní prostory, které budou inspirovat další firmy, architektky a vývojáře k využití nových technologií ve výstavbě rodinných domů. Domy bude možné stavět nejen rychleji, ale také úsporně. Vzhledem k tomu, že se mnoho prvků pro opláštění, bednění a vnitřní konstrukce vytiskne na tiskárně, konstrukce na místě bude mnohem snazší a rychlejší, což znamená podstatně nižší náklady na stavbu.

Domy z 3D tisku získávají na popularitě po celém světě. Prvním obydlím domem vytištěným na 3D tisku se stal betonový dům ve tvaru balvanu v Nizozemsku, od něhož jeho nájemníci obdrželi klíč 30. dubna 2021.

*Foto Casey Dunn*



*Lavacrete je materiál podobný betonu, který má velmi dobré izolační vlastnosti*



# 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)

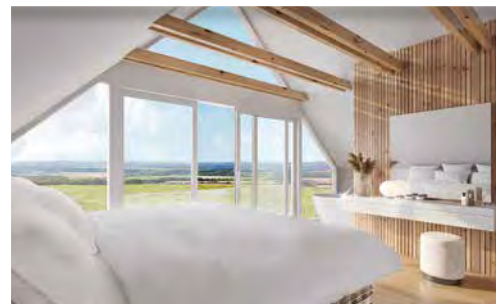


**GREEN  
VILLAGE**  
GOLF RESORT KONOPIŠTĚ

**DOKONČENÍ  
NA ZAČÁTKU LÉTA 2023**



HLEDÁTE  
BYDLENÍ V PŘÍRODĚ  
A ZÁROVEŇ  
MĚSTU NA DOSAH?



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

2 plnohodnotná členství v GC Konopiště ZDARMA

Přírodní biotop v podobě dvou jezer  
s molem a vodopádem

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

**Golf Resort Konopiště**  
(30 min jízdy z Prahy)

 **Real-Treuhand**  
Raiffeisen Immobilien

[www.greenvillage.cz](http://www.greenvillage.cz)  
tel.: +420 731 125 516





# Energie ze slunce pro váš domov

V minulém čísle jsme vás seznámili s profesionální firmou Insight Energy, která je jednou z nejvýznamnějších firem v oblasti alternativních zdrojů energie. Z důvodu velkého zájmu čtenářů jsme rozhovor rozšířili a na vaše otázky odpovídá pan Ing. Jan Průcha, zakladatel a majitel skupiny Insight Home, do které spadá i společnost Insight Energy.

**Teď je ten ideální čas stát se nezávislymi na cenách elektrické energie.**

## Realizujete fotovoltaiky i pro bytové domy?

Jsem přesvědčen, že FVE pro bytové domy budou jednoznačným trendem letošního roku. Máme za sebou jednotky desítek realizací fotovoltaik pro bytové domy a zpětná vazba od klientů ohledně jejich provozu a využití je vynikající. Díky rostoucím cenám elektrické energie a tepla se zkracuje návratnost investice na při-

bližně 4 roky. Se zárukou na panely 25 let je možno za tuto dobu pro bytový dům o 40 bytech ušetřit až 76 000 000 Kč.

Je však dobré se rozhodnout co nejdříve, postupně totiž dochází k nedostupnosti kapacity připojení od distributorů el. energie. Fotovoltaická elektrárna může kromě výroby elektřiny ohřívat i teplou užitkovou vodu.





Dalších úspor je možno dosáhnout nahrazením samostatných bytových elektroměrů jednotným odměrným místem. Navíc, díky nově zavedenému tzv. výrobnímu EAN (který je nezávislý na dodavateli elektřiny), je velmi jednoduše možné prodávat vyrobenou elektřinu zpět do distribuční sítě.

### Jaké jsou vaše kapacity? Potýkáte se i vy s personální nouzí? Kolik fotovoltaických elektráren jste schopni nainstalovat během jednoho měsíce?

Samozřejmě, že se potýkáme s nedostatkem pracovní síly. Stejně jako každá firma v tomto oboru. A ten, kdo tvrdí, že se s tímto problémem nepotýká, pak neříká pravdu (smích). Je to práce s lidmi a ta je vždy velmi náročná.

Naštěstí se stále hlásí lidé, kteří mají zájem o práci v této oblasti a přecházejí k nám z jiných technických oborů. Z mého pohledu v tomto nově vznikajícím oboru vidí dlouhodobější perspektivu.

Současné kapacity nám umožňují instalovat jednu fotovoltaickou elektrárnu denně. Vzhledem k tomu, že se snažíme držet vysokou kvalitu, tak naším dlouhodobým cílem je růst maximálně o 25 % ročně.

### Jaká je vaše doba dodání fotovoltaiky a jak celý proces probíhá?

Celý proces dodání fotovoltaiky se skládá ze tří částí. První je část legislativní, druhá část je vlastní instalace a třetí částí je tzv. první paralelní připojení a s ním spojené čerpání dotace. Veškeré komponenty máme skladem, a pokud jde vše hladce, jsme schopni vyřídit dotaci a fotovoltaiku nainstalovat a zprovoznit během 90 dnů.

### Jak si vybrat správného dodavatele?

Ono je to primárně o tom, jaké daní dodavatelé nabízejí systémy. Dá se říct, že jsou na trhu tři druhy systémů. Řekněme první generaci představují systémy, které jsou tzv. komponentní. To znamená, že máte zvlášť baterie, zvlášť střídač, zvlášť rozvaděč s jištěním atp. Toto jsou v podstatě nejlevnější systémy, protože je dodavatelé většinou sestavují z nejlevnějších komponentů. Druhou generaci tvoří výrobci, kteří se rozhodli tyto komponenty dát do určitého boxu tak, aby se navenek tvářily jako jedno řešení. Bohužel tyto komponenty většinou nejsou určeny pro provoz v uzavřeném malém prostoru, a tak se přehřívají a mají poměrně velkou klidovou spotřebu. Nejnovějším a nejpokrokovějším řešením je tzv. all-in-one řešení od jednoho výrobce, které je přímo výrobcem – ne dodavatelem nebo instalační firmou – sestaveno již ve výrobě z vhodných komponentů, které jsou vzájemně perfektně kompatibilní. Toto řešení nabízí právě naše společnost Insight Energy.

Velmi drahou komponentou je bateriový systém. Zde je klíčové preferovat řešení postavené na technologii LiFePO<sub>4</sub> (lithium-železo-fosátové baterie). Mají celou řadu výhod oproti levnějším Li-ion bateriím (čistě lithiové baterie), ale tou hlavní je, že jsou nehořlavé.

Dále je důležité zvážit kredibilitu daného dodavatele, abyste měli co největší jistotu, že bude na trhu minimálně po dobu záruk.

### Co navrhujete jako hlavní výhody fotovoltaiky? Případně jakýkoliv další komentář k tomu, co by mělo domácnost motivovat k pořízení fotovoltaických panelů.

V současné době lidé vnímají jako hlavní důvod snížení nákladů na elektřinu. Zvláště v době, kdy se cena energií stále zvyšuje. Vedle tohoto hodně cítíme, že lidé chtějí být čím dál tím více nezávislí na externím dodavateli. A fotovoltaika jim v tomto od jara do podzimu velmi pomáhá. A v neposlední řadě k nám přichází mladí lidé, kteří staví rodinné domy a chtějí být šetrnější vůči životnímu prostředí.



### Na otázky odpovídal:

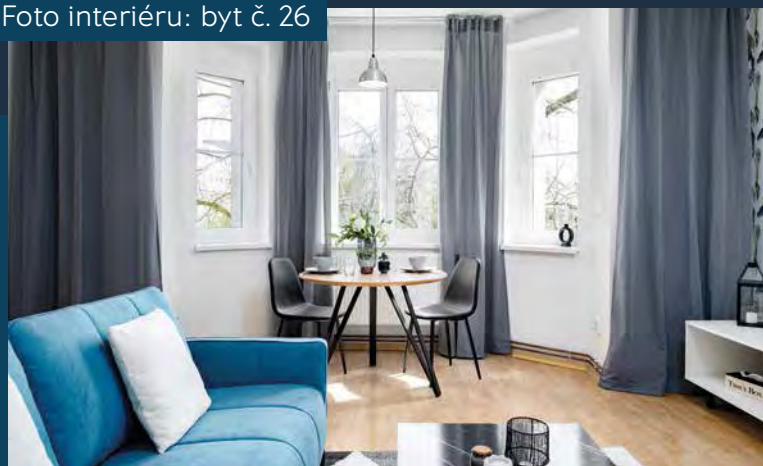
Ing. Jan Průcha  
majitel a zakladatel  
Insight Energy, s.r.o.

www.InsightEnergy.eu  
fve@InsightEnergy.eu  
+420 774 734 774





Foto interiéru: byt č. 26



**Vyberte si byt, který Vás bude bavit. Do třech podlaží bytového domu na rohu ulic U Pekáren a Dolnoměcholupská se vešlo celkem 18 bytů o dispozicích 1+kk, 1+1, 2+1, 3+1, navíc 3 nebytové jednotky a 1 rozestavěná jednotka.**

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 náleží parkovací stání.





výborná dopravní infrastruktura (vlak, bus, tramvaj)



poblíž nájzd 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 náleží parkovací stání

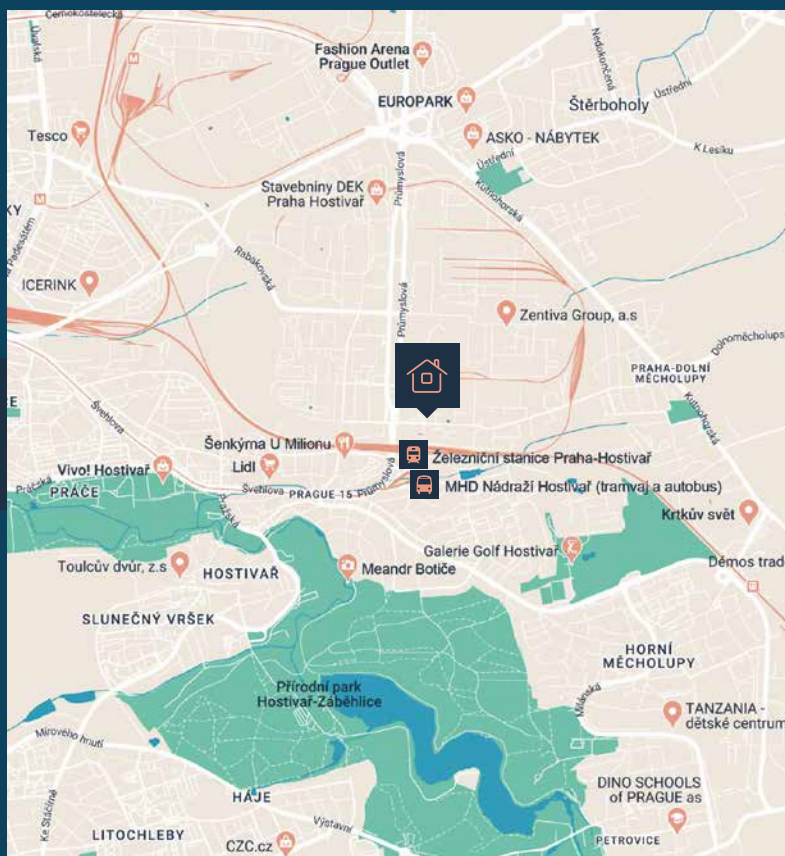


u většiny jednotek v ceně sklepní kóje

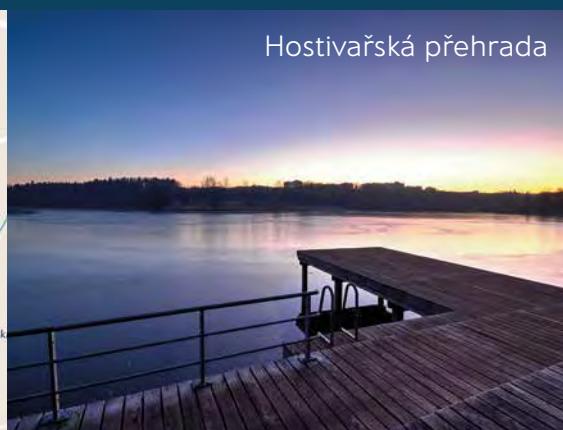


soukromá společná zahrada

## Ceny již od 67 618 Kč/m<sup>2</sup>



Hostivařská přehrada



Hostivařská přehrada





## JAK NA PRODEJ NEMOVITOSTI AKTUÁLNÍ SITUACE NA ČESKÉM TRHU

**Otázka z nadpisu se v tomto případě týká především rezidenčních nemovitostí, tedy bytů a rodinných domů. Každý, kdo jen trochu sleduje dění na současném realitním trhu v ČR ví, že trh je ve velkém útlumu.**

Razantní omezení koupěschopné poptávky v tomto realitním segmentu je dáno zejména dvěma faktory: za prvé mnohaletým neustálým růstem cen nemovitostí určených k bydlení, který byl způsoben mimo jiné stále výhodnějšími podmínkami při poskytování hypoték a za druhé právě skokovým růstem úrokové míry u hypoték. Pohledem do historie zjistíme, že výše úrokové míry kolem 5% p.a. byla (a nejen v ČR) běžným parametrem a nikoli úroková míra kolem 2% p.a., jak tomu bylo v minulých letech v České republice. Je velmi pravděpodobné, že stávající podmínky při poskytování hypoték (tedy včetně úrokové míry cca 5% p.a.) budou platit minimálně v řádů mnoha měsíců, resp. že úroková míra bude klesat jen velmi nepatrně.

**Informace od realitních makléřů** – členů Asociace realitních kanceláří ČR – již v polovině minulého roku byly takové, že cca 80% nákupů rezidenčních nemovitostí se uskutečňovalo z vlastních zdrojů kupujících, čili bez pomoci hypotečního úvěru a to při významném poklesu celkového počtu obchodovaných bytů a rodinných domů.



Zdroj foto: Redakce

Pokud jde o nákup investičních bytů, tj. bytů kupovaných za účelem jejich pronájmu, lze předpokládat, že kdo chtěl koupit, již koupil. K výčtu faktorů, které zatím způsobují „zamrzlý“ realitní trh s byty a rodinnými domy, můžeme dále přidat problematiku cen těchto nemovitostí. Drtivá většina prodávajících požaduje, resp. zkouší prodat za ceny, které by byly akceptovatelné tak před rokem a jen malý počet prodávajících (zvláště když nejsou tlačeni časem) je ochotno výrazněji slevit na ceně. Doba prodeje se tak násobně prodlužuje, pokud vůbec k prodeji dojde. Většina kupujících zase vyčkává s předpokladem, že ceny budou klesat.

### Prodat nemovitost vlastními silami nebo prostřednictvím realitního profesionála?

Je možná s podivem, že více než 30 let po pádu socialismu, se při obchodování s nemovitostmi stále výrazně neprosadil trend jako v mnoha jiných službách, tj. obrátit se na odborníky a nedělat něco sami, co není naše profese. Opravit si ledničku, pračku nebo auto (za cenu v řádu stokorun či několika tisíc) dneska snad s výjimkou malého množství kutilů, nikoho ani nenapadne. Do prodeje bytu či rodinného domu v ceně několika milionů se však mnoho lidí pouští samo s pocitem, že je to v pořádku. Příčinou bývá zpravidla nechota zaplatit realitnímu zprostředkovateli provizi nebo prodávajícího odrazuje obava, že mu nebude poskytnuta kvalitní služba.

Ale dnes je přece možné najít řadu realitních zprostředkovatelů, kteří působí na trhu řadu let a poskytují kompletní, kvalitní služby na profesionální úrovni. Přispěl k tomu také v roce 2020 přijatý zákon o realitním zprostředkování, který zařadil tuto profesi mezi tzv. vázané živnosti. U těchto živností je nutné prokázat určitou



Zdroj foto: PENTA



odbornou praxi a vzdělání. Důležitou roli zde také hraje povinnost realitních zprostředkovatelů mít uzavřené pojištění profesní odpovědnosti, která je dána zmíněným zákonem o realitním zprostředkování.

Zásadním vodítkem při výběru realitní kanceláře jsou reference od klientů dané realitní kanceláře, resp. makléře a to zejména od klientů, které potenciální prodávající zná a kterým důvěřuje. Určité poznatky lze získat při osobní schůzce ve vybrané realitní kanceláři, za „plusové body“ lze také považovat, jestliže makléř složil zkoušku odborné způsobilosti. Určitým kritériem při rozhodování prodávajícího může být také členství realitního zprostředkovatele v Asociaci realitních kanceláří České republiky. Členové tohoto profesního spolku se mimo jiné zavazují dodržovat jisté principy jednání nad rámec právních norem, tj. zejména Etický kodex realitního makléře člena ARK ČR.

Pokud jde o stanovení adekvátní nabídkové ceny, může se laik spolehnout zpravidla jen na tzv. nabídkové ceny z různých realitních serverů. Tyto ceny jen málokdy odpovídají realizovaným cenám, jsou téměř vždy o cca 10 – 20% vyšší, než cena, za kterou se nemovitost skutečně prodala. Stanovení optimální nabídkové ceny je základním předpokladem úspěšného prodeje. Jen zkušený realitní makléř či makléřka jsou schopni stanovit nabídkovou cenu nejen na základě lokality, stáří, technického stavu a zejména znalosti realizovaných kupní cen srovnatelných nemovitostí. Údaje o realizovaných cenách nemovitostí v dané lokalitě mají makléři z vlastní databáze realizovaných prodejů nebo

i z údajů získaných z katastru nemovitostí. A navíc – žádný solidní realitní zprostředkovatel nebude chtít stanovit nabídkovou cenu bez prohlídky dané nemovitosti.

Současně je třeba zmínit skutečnost, že při stanovení nabídkové ceny, kterou zájemci o koupi nejsou ochotni akceptovat, dochází následně ke snižování původní ceny. Snižování ceny působí pak na potenciální zájemce jedine tak, že budou čekat na další snížení nebo v případě kontaktování prodávajícího vyžadují slevu.

### Co zahrnuje pojem prodej nemovitosti?

Kromě výše uvedeného stanovení nabídkové ceny jde zejména o:

- zpravidla pomocí inzerce hledat zájemce o koupi bytu, vyjednávat s nimi o podmínkách prodeje včetně prohlídek bytu
- vybrat nejlepší nabídku (je-li více zájemců), dohodnout se s kupujícím o konečné ceně a dalších podmínkách prodeje
- zajistit sepsání kupní smlouvy; smlouva musí obsahovat všechny potřebné náležitosti a odpovídat aktuálně platným právním předpisům (tj. zejména občanskému zákoníku, zákonu o realitním zprostředkování, katastrálnímu zákonu a dalším právním normám); v případě, že tomu tak není, Katastr nemovitostí návrh na vklad zamítne a smlouva se musí následně opravit;
- řešit daňové aspekty obchodu (zejména daň z příjmů)
- dohodnout se s kupujícím o způsobu úschovy kupní ceny po dobu vkladového řízení na Katastru nemovitostí
- zajistit bezproblémové předání nemovitosti nabyvateli včetně přepisu odběru energií na nového vlastníka

Každého potenciálního klienta zajímá, zda a jakou bude platit provizi - některé realitní kanceláře účtují provizi prodávajícímu /pronajímateli/, jiné zase kupujícímu / nájemci/. Než se klient začnete ptát v realitní kanceláři na výši její provize, měl by si nejdříve zjistit, jaké jednotlivé služby zajistí kancelář v rámci své provize. Podrobná specifikace těchto služeb by měla být uvedena ve zprostředkovatelské smlouvě.

Každý, kdo nejen prodává, ale i kupuje, najímá či pronajímá nemovitost i prostřednictvím realitní kanceláře, by měl postupovat promyšleně, každý svůj krok pečlivě zvážit, u smluv v případě nejasností si vše nechat v realitní kanceláři vysvětlit a v případě pochybností se obrátit na právníka.

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





# 28 let na trhu

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



**Byt 3+1/L, okr. Praha – východ, ul. K Sídlišti**

Velký byt 3+1 s lodžii, sklepem a parkovacím stáním v Klecanech, ve 2. patře cihlového domu z 90. let. Dispozice bytu: obývací pokoj (18,1 m<sup>2</sup>) se vstupem na zasklenou lodžii, 2 ložnice (každá 12,2 m<sup>2</sup>), kuchyň (12,7 m<sup>2</sup>), koupelna společná s WC (4,9 m<sup>2</sup>), předsiň (5,5 m<sup>2</sup>) a velký sklep v přízemí domu (10,9 m<sup>2</sup>). K bytu náleží parkovací stání na pozemku u domu. Dům je velmi dobře udržovaný, je po revitalizaci.

**6 500 000 Kč**



**Byt 4+1/L, Praha 5 Stodůlky, ul. Fantova**

Prostorný a světlý byt 4+1, 86 m<sup>2</sup> se zasklenou lodžii přes celý obývací a kuchyň o ploše 6,8 m<sup>2</sup> ve velice žádané lokalitě. Byt je v DV se splacenou anuitou a ve 2. patře panel. domu, po celkové revitalizaci. Prostorná hala, 3 sam. pokoje, obývací je část, propojen s kuchyní a jídelnou, zděnou koupelnu a sam. toaletu. V bezprostředním okolí je veškerá občanská vybavenost a možnosti sportovního vyžití a zeleně. Energ. tř. C.

**7 500 000 Kč**



**Byt 1+kk, Praha 4 Nusle, ul. Boleslavova**

Zařízený byt 1+kk po rekonstr. v cihl. domě v Nustích u Divadla Na Fidlovačce. Byt zůstane vybaven nábytkem i spotřebiči (sporák, lednice s mrazákem, pračka). V obytné části je vest. patro na spaní s úložnými prostory, gauč a konferenční stůl. Velká koupelna a toaleta. Plovoucí podlahy, vytápění elektrinou. Okno do zelené zahrady ve vnitrobloku. Byt je nyní pronajatý, je možné ho převzít i s nájemníkem.

**3 900 000 Kč**



**Byt 3+1/L, Praha 5 Hlubočepy, ul. Silurská**

Zachovalý byt 3+1 (69 m<sup>2</sup>) s lodžii cca. 3 m<sup>2</sup>, sklepní kóji. Garážové stání je za 400 000 Kč. Byt se nachází v 5. patře panelového domu z roku 1992. V původním stavu, bytové jádro zděné, WC zvlášť. Ložnice jsou orientované na sever. Obývací pokoj má výměru 21 m<sup>2</sup> a orientovaný na jih stejně tak jako kuchyň. Výborná dostupnost do centra jak autem, tak MHD. Ve vnitrobloku domu park. Jedná se o poměrně klidnou lokalitu.

**6 100 000 Kč**



**Byt 1+kk, 46 m<sup>2</sup>, Praha 9 Hloubětín, ul. Kbelská**

Byt určený k rekonstrukci v posledním patře cihlového domu. Byt má předsiň, prostornou místnost, další prostor se zkosným stropem, koupelnu s WC. Dům stojí sice u rušné komunikace, ale díky plastovým oknům a protihlukové stěně je hluk snesitelný. Výhodou umístění je velice dobrá dostupnost jak MHD tak autem. Zajímavá investiční nabídka.

**3 490 000 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, koupelnu s WC, předsiň 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.

**4 150 000 Kč**



# Pronájem bytu 3+1 Praha 1 - Malá Strana, Tržiště

Nabízíme k pronájmu prostorný byt 86 m<sup>2</sup> v jedinečné lokalitě a s velkorysým vybavením (dřevěné a keramické podlahy s podlahovým topením, krb, stropní dobové trámy...).

Historický dům v klasicistním stylu prošel kompletní rekonstrukcí včetně všech bytů. Naleznete zde klid pro svou rodinu, v blízkosti bohaté možnosti nákupu, restaurace a kavárny.



Cena: **45 000 Kč/měs.**

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

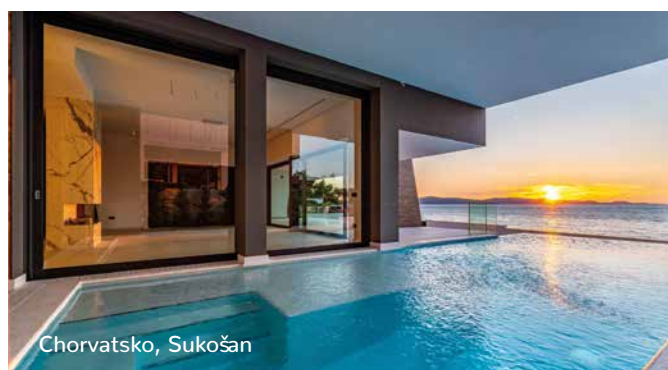




Dubaj, Vincitore Volare



Španělsko, Reserva del Higueron, Malaga



Chorvatsko, Sukošan

## Luxusní trh s rekreačními nemovitostmi se proměňuje, do popředí jde zahraničí

Exkluzivní nemovitosti představují svébytný realitní segment, který příliš nepodléhá trendům a výkyvům běžného trhu. Některé ekonomické i geografické faktory se ale do prodeje prémiových nemovitostí promítly. V průběhu loňského roku tak zaznamenala realitní kancelář Luxent – Exclusive Properties výrazný nárůst zájmu o pořízení rekreačních objektů v zahraničí, a to na úkor klasických chat a chalup v Česku. Jedinou výjimku v tuzemsku představují skutečně kvalitní rekreační nemovitosti v atraktivních lokalitách, které stále skýtají skvělý investiční potenciál, ale také příležitost pořídit si druhý domov v přírodě.



Balí, Luxury Palm



Covidový boom, kdy chaty a chalupy byly nedostatkovým zbožím a prodávaly se za přemrštěné ceny, je pryč. Poptávka po klasických rekreačních nemovitostech se v poslední době značně snížila. Klesly tak i ceny těchto objektů, a to až o desítky procent. Neplatí to ale pro chalupy, domy a apartmány, zejména luxusní novostavby, v oblíbených tradičních rekreačních centrech, které se stále hřejí na výsluní. Důkazem jejich nadčasovosti a exkluzivity je například triumf horských projektů Apartmány Albeřice, Harrachov Peaks či Hotel Emerich z portfolia realitní kanceláře Luxent – Exclusive Properties v největší tuzemské soutěži Realitní projekt roku 2022. Ty si, ostatně jako celý prémiový segment ve všech koutech republiky, stále své ceny pevně drží, a navíc jsou nedostatkovým zbožím.



Harrachov Peaks, Krkonoše



Apartmány Albeřice, Krkonoše

Právě o jihovýchodní Asii, tedy především o Thajsko a Bali, Češi rovněž projevují velký zájem, přibližuje ředitel realitní kanceláře Luxent – Exclusive Properties: „Vzhledem k celkové bezpečnostní situaci v Evropě jsme zaznamenali zvýšenou poptávku po investici do nemovitostí také mimo Evropskou unii. Jednou z oblíbených lokací se nyní stává Thajsko, které má mnohem nižší životní náklady než u nás a místní zdravotnictví i školství jsou na vynikající úrovni. Například na ostrově Phuket, kde nabízíme několik nemovitostí, se nachází veškeré zázemí, a navíc lze díky oblíbenosti u asijské klientely v hlavní sezóně, tedy od listopadu do dubna, předpokládat až stoprocentní vytíženost při jejich pronájmu.“

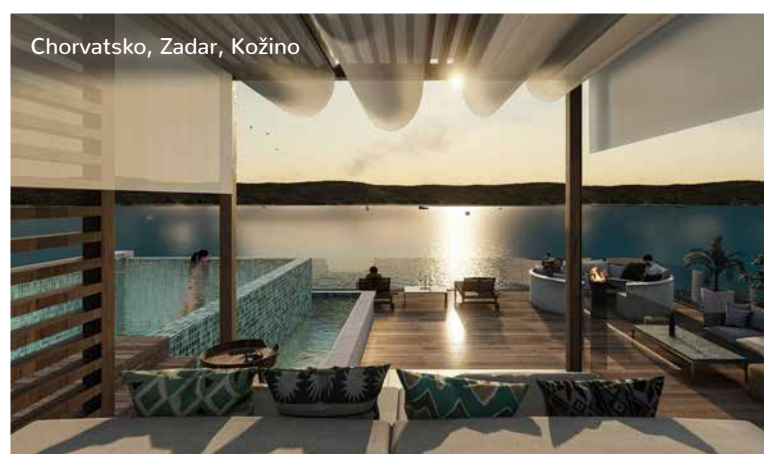


Hotel Emerich, Pec pod Sněžkou

„Počet českých náročných zájemců, kteří si mohou dovolit pořídit si druhou domácnost v přírodě a relativně dostupné vzdálenosti z větších měst, stále přibývá. A pro ně je odpovídající volbou například kvalitní horský apartmán, jenž představuje zároveň vhodnou investici. Tato část trhu se stále rozvíjí, byť i zde došlo k poklesu tempa jeho růstu,“ komentuje ředitel realitní kanceláře Luxent – Exclusive Properties Jiří Kučera. Luxusnějším rekreačním nemovitostem totiž narůstá konkurence v zahraničí.

#### Když druhé bydlení, tak u moře

Byť si Češi pořizují nemovitosti mimo naše území již řadu let, tento trend právě nyní zřetelně sílí – skokově se zvýšil počet realizovaných transakcí v době pocovidové. K dlouhodobě oblíbeným destinacím v Perském zálivu, zejména Dubaji, přibyl zájem o Španělsko (kontinentální i o ostrovy) a především o Chorvatsko, kam se koupěchtiví Češi vrhli v posledních měsících. Region totiž dobře znají a je velmi dobře dopravně dostupný. „Obecně rostou ceny ve všech těchto lokalitách, v Dubaji hlavně z důvodu masivních investic ruských kupujících, v Chorvatsku pak s ohledem na přijetí eura a vstup do schengenského prostoru k počátku roku,“ vysvětluje Jiří Kučera. V portfoliu společnosti se aktuálně nachází například desítky chorvatských nemovitostí v cenách od pěti až do šedesáti milionů korun či soubor nemovitostí v Thajsku v celkové hodnotě přes sto milionů korun.



Chorvatsko, Zadar, Kožino



## INVESTIČNÍ A HOSPODÁRNÉ BYDLENÍ NA METRU OCENĚNÉ JAKO NEJLEPŠÍ DEVELOPERSKÝ PROJEKT ROKU

Po zkušenostech s energetickou krizí se zájemci o nové bydlení stále více zaměřují na udržitelné bydlení a jeho benefity. Příkladem může být hospodárné bydlení přímo na metru Kolbenova, do kterého se lze navíc ihned nastěhovat.



V nabídce ve čtvrti Emila Kolbena od developera Skanska totiž zbývají poslední 2 byty ihned k nastěhování, navíc jen 2 min chůze od stanice metra Kolbenova. Pokud si chcete vybrat z širší nabídky, ve stejné čtvrti aktuálně vyrůstá také bytový dům Alfred, který nabídne moderní městské bydlení s nízkou energetickou náročností a fotovoltaickými panely na střeše.

Byty 1+kk až 5+kk se vyznačují praktickými a účelnými dispozicemi. Perfektní lokalita nabídne na dosah také prakticky veškerou občanskou vybavenost v bezprostředním okolí. Na financování vlastního bydlení stačí pouze 10 % z ceny, zbylou část je možné doplatit až v době kolaudace v létě 2025.



Navíc ceny startují již od 114 tisíc korun na m<sup>2</sup> vč. DPH, a to je ve srovnání s pražským průměrem o 26 % výhodnější nabídka!





## MODERA PALACE – BYTY S DUŠÍ V PRAŽSKÝCH HOLEŠOVICÍCH

Pár kroků od Stromovky rekonstruuje developer Modera Palace, a. s., starý palác, z něhož vzniká prvotřídní rezidenční projekt kombinující moderní pojetí bydlení s klasickou architekturou dvacátého století.



**V domě vzniká 37 bytů o dispozici 1+kk až 3+kk, v nichž architekti propojili „to staré-dobré“ se současnými trendy bydlení.** Společné prostory ohromí svou autentičností a řemeslným zpracováním, byty překvapí moderním designem v nadstandardní kvalitě. Prémiové materiály začínají u dřevěných podlah a končí sanitou firmy Laufen.

Standardem je podlahové vytápění, optický internet, filtrace vody, vzduchotechnika, možnost klimatizace, výtah,

kamerový dveřní systém, požární hlásiče (kouřová čidla), pohybová čidla, magnetické zámky a dvojíta odhlučněná okna.

Tato adresa obsahuje skvělou kombinaci kosmopolitního života ve velmi oblíbené lokalitě Prahy 7, s možností relaxace i sportovních aktivit v rozlehlé Stromovce. Komfort bydlení doplní možnost pronájmu parkovacího stání v garážích OC Stromovka v těsné blízkosti domu.





## NAD KLÁŠTEREM SE HISTORIE SNOUBÍ S MODERNÍM KOMFORTEM

Developer OTHERWISE Czech s.r.o. si pro svůj nový projekt vybral výjimečnou lokalitu v těsném sousedství Břevnovského kláštera, nedaleko Pražského hradu a romantického Petřína.

Atraktivní projekt Rezidence Nad Klášterem v populární lokalitě Praha 6 – Břevnov je tvořen dvěma domy, z nichž jeden je novostavbou a druhý vznikl rekonstrukcí původní zástavby. Společně tvoří harmonický celek, postavený na základech respektování historického odkazu v kombinaci s moderním a komfortním bydlením.



Projekt nabízí 19 bytových jednotek o dispozicích od 1+kk do 4+kk s plochou od 30 do 120 m<sup>2</sup>. Byty jsou navrženy ve vysokém standardu, včetně parkování v objektu a sklepů v suterénu domu. Součástí projektu je privátní wellness se saunou a odpočívárnou.



Lokalita je výhodná také díky velmi dobré občanské vybavenosti a rychlé dostupnosti do centra hlavního města. Okolí nabízí i mnoho prostoru pro široké spektrum volnočasových aktivit. Termín dokončení projektu se předpokládá na konci roku 2025.





## NOVÁ REZIDENČNÍ ČTVRŤ V PRAZE 9

Projekt TESLA HLOUBĚTÍN od největšího rezidenčního stavitele CENTRAL GROUP vyrůstá v populární a rychle se rozvíjející lokalitě Prahy 9. Nová rezidenční čtvrť s cenami bytů, které mile překvapí, se nachází těsně u tramvají a blízko metra.

Lokalita profituje z široké občanské vybavenosti v okolí a blízkosti zelených ploch pro sport a relaxaci, jako je Kejšův park a povodí říčky Rokytky.



V projektu jsou zastoupeny byty od 1+kk až po rodinné 4+kk. Energeticky velmi úsporné domy nabízejí byty s moderním systémem větrání s rekuperací tepla a rozšířenou zárukou na kvalitu 5 let. Byty jsou ve vysokém standardu provedení KOMFORT s širokou možností klientských výběrů koupelen, podlah a dveří zcela zdarma. Jako bonus zde CENTRAL GROUP zdarma poskytuje klimatizaci nebo kompletní vybavení bytu v hodnotě až 500 tisíc Kč. Termín dokončení projektu je na konci příštího roku.



## REMÍZEK RADLICE – PROŽIJTE NOVÉ RADLICKÉ ÚDOLÍ



Společnost Red group pokračuje v revitalizaci brownfieldu v lokalitě Prahy 5 výstavbou první rezidenční budovy. V pražských Radlicích tak vzniká unikátní projekt 44 bytových jednotek s dokončením v Q1 2024. Zapomeňte na rušnou ulici bez života, tato dobře dostupná lokalita se za posledních několik let proměnila z opuštěné továrny na pulzující novou čtvrť.



Dostatek čerstvého vzduchu v interiérech zajistí centrální rekuperace s inteligentním řízením, díky které zároveň majitelé ušetří náklady na vytápění. Projekt byl navržen s respektem k okolní přírodě, se kterou splývají i zelené, vegetací osázené střešní plochy, jejichž další výhodou jsou lepší tepelně izolační vlastnosti.

Sedmipodlažní dům nabídne byty s plochou od 32 m<sup>2</sup> až po velkorysých 116 m<sup>2</sup>. Umístění budovy umožní majitelům bytů dechberoucí výhledy Radlickým údolím až k Vyšehradu a současně do zeleně Dívčích Hradů. Byty v prvním nadzemním podlaží mají rozlehlé zahrady, součástí většiny bytových jednotek ve vyšších patrech jsou lodžie. Nejvyšší podlaží se pyšní luxusními byty s výstupy na prostorné střešní terasy, kam lze mimo jiné umístit dokonce i venkovní vířivku. Všechny jednotky mimo 1+kk disponují sklepem kóji a parkovacím stáním.





# Rezidence Mariánská Hora

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.

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



Umístění tohoto rezidenčního domu je na jedinečném místě v Jizerských horách, jen pár metrů od lyžařského vleku. Součástí projektu je wellness, lyžárna, 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.

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



**Ceny apartmánů:**

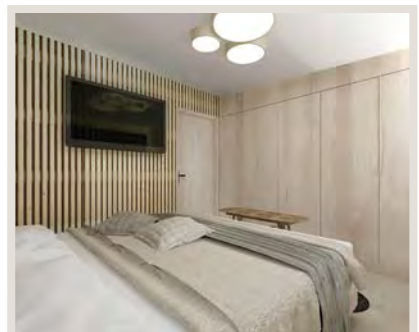
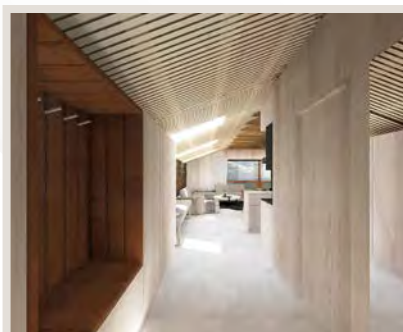
**od 140 000 Kč/m<sup>2</sup> vč. DPH**

Součástí ceny je vybavená koupelna s WC, plovoucí podlahy a příprava na kuchyňku. Ke každému bytu náleží terasa.

**Dokončení: Září 2023**

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

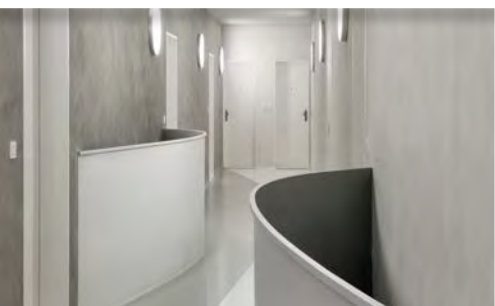
T: +420 774 839 450 | E: [strohmaier@realestatepraha.cz](mailto:strohmaier@realestatepraha.cz)







• REZIDENCE •  
ZENKLOVA



NOVÉ BYTY  
IHNEDE K NASTĚHOVÁNÍ  
PRAHA 8 - LIBEŇ



Rozmanité dispozice 1 - 4+kk

Terasa nebo lodžie u všech bytů

Architektonicky jedinečné řešení interiérů

Nabídka komerčních prostor v 1. a 2.NP

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

 **Real-Treuhand**  
Raiffeisen Immobilien

tel.: +420 731 125 516