ČASOPIS PLNÝ NEMOVITOSTÍ

Březen / Duben | vychází 25. 3. 2024

REAL ESTATE PRAHA

Nad skálou Barrandov

127 nových bytů

nadskalou.cz

Moderní rezidenční bydlení pro všechny, kdo touží po rovnováze mezi klidem a bohatým městským životem, jen pár kroků do přírody.

dotovana hypoteka .cz

HYPOASISTENT

VANGUARD

PRAGUE

VANGUARD LOFTY

PŘIPRAVENÉ K PRODEJI

NEW YORK, BERLÍN, LONDÝN A TEĎ I PRAHA SI ZAMILOVALY BYDLENÍ V LOFTECH.
PROMYŠLENOU REKONSTRUKCÍ VZNIKL V BÝVALÉ TOVÁRNĚ NA LETECKÉ PŘÍSTROJE KONCEPT LOFTŮ.
VANGUARD NABÍZÍ JEJICH JEDINEČNÉ KOUZLO.

VANGUARDPRAGUE.CZ

REAL ESTATE PRAHA

www.realestatepraha.cz

Březen / Duben | vychází 25. 3. 2024

Vltavská naděje pro klasiku

16

Hypotéky pod 3 % jsou zpátky Kdy se vyplatí nečekat? 6

Komplexní realitní systém pro realitní zprostředkovatele a jejich klienty 26

Novinky a zajímavosti z nové výstavby 30

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

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

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

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

Inzerující společnosti

AK Bultas, Kvítková, Kareta a partneři
Arcona Capital Czech Republic s.r.o.
ATRIS investiční společnost, a.s.
CRESTYL real estate, s.r.o.
EXAFIN one, s.r.o.
HORIZON SLUNCOVÁ s.r.o.
HYPOASISTENT s.r.o.
Informační centrum ARK, spol. s r.o.
Lexxus Norton
LUXENT s.r.o.
Metrostav Development a.s.
PSN s.r.o.
Real-Treuhand Realilty & Development
REDOT, s.r.o.
Sekyra Group, a.s.
TIDE REALITY, spol. s r.o.
Trigema a.s.
UBM Development AG

Developerské projekty

Bydlení Úvaly
Byty na návsi
Byty Na Vackově
Green Village
Klamovka 5
Laka Living
Mezi vilkami
Nad skálou Barrandov
Palác Bristol
Paprsek
Pod jalovým dvorem
Projekt Dornych
Rezidence Blízká
Rezidence Čakovice
Riverside Vrchlabí
Vanguard Prague
Vila ÉPOQUE
Vista Troja

Obchodní a mediální oddělení: Marcela Bergman Strohmaierová, +420 777 745 645, strohmaierova@realestatepraha.cz
PROFI ART PUBLISHING, s.r.o., Přemyslovská 853/1, 130 00 Praha 3 - Vinohrady, IČ: 09199900, DIČ: CZ09199900, MK ČR E 23997 | **Email:** info@realestatepraha.cz
Jednatel společnosti: Mgr. Marcela Bergman Strohmaierová | **Marketing/DTP:** Dana Neumayerová, +420 602 473 712, neumayerova@realestatepraha.cz
Produkce: Gabriela Neuwirthová, +420 736 611 639, neuwirthova@realestatepraha.cz | **Web:** www.realestatepraha.cz

Luxent | Exclusive Properties

Život je lepší **na pláži**

Nechte se inspirovat výběrem více než **250 nemovitostí** v zahraničí.

www.luxent.cz | Pařížská 205/23, Praha 1 | +420 731 300 400

Zdroj fotografií:
Luxent

HYPOTÉKY POD 3% JSOU ZPÁTKY KDY SE VYPLATÍ NEČEKAT?

Česká národní banka začala v závěru loňského roku postupně snižovat základní sazby a toto snižování se postupně odráží i v poklesu úrokových sazeb hypotečních úvěrů. Většina analytiků ale mírní přehnaná očekávání, pokles sazeb bude značně pozvolný. Průměrná nabídková sazba u hypoték byla v lednu necelých 6 %, průměr realizovaných sazeb klesl na 5,54 %. Na developerských projektech jsme zaznamenali průměr realizovaných sazeb o několik desetin nižší. Bylo to zejména z důvodu hypotečních slev pro energeticky úsporné bydlení a slev pro novostavby.

Na vybraných developerských projektech v Praze, v Brně, ale i v některých dalších populárních lokalitách, není pro získání levnější hypotéky potřeba čekat, až sazby razantněji sklesají. Ze sazeb pod 3 % se můžou těšit klienti, kteří získají Dotovanou hypotéku HYPOASISTENT. Měsíční náklady při koupi nového bytu tak opět vyjdou stejně dobře, jako platby nájmu. Díky nízké sazbě a nízkým měsíčním splátkám klient snáze dosáhne na vyšší hypotéku a rodinný měsíční rozpočet zůstane fit i po Vánocích. Na konci fixace bude navíc klientům s nízkou sazbou zbývat nižší zůstatek hypotéky.

Kdy se tedy vyplatí nečekat, až sazby sklesají na přijatelnou úroveň? Jednoduchou odpovědí by mohlo být: „vždy, když najdeme vhodnou nemovitost.“ Úrokové sazby totiž v příštích měsících půjdou spíše dolů než nahoru (a poptávka kupujících tak půjde vzhůru). Proto i v případě, že se na vybraný byt nevztahuje nabídka Dotované hypotéky, včasnou koupí se vyhneme riziku, že cena nového bydlení vyroste opět vzhůru.

HYPOASISTENT
hypotéka s jistotou

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

Rezidence Blízká

Bydlete klidně v centru dění

135 nových bytů v Karlíně. 1.etapa nyní v prodeji.

rezidenceblizka.cz

602 206 999

prodej@rezidenceblizka.cz

HORIZON

HYPOASISTENT

hypotéka s jistotou

VELKÉ SROVNÁNÍ HYPOTÉK

hypoasistent.cz

dotovanahypoteka.cz

BYDLENÍ ÚVALY

RODINNÉ DOMY A BYTY

25 minut do centra Prahy

BYTY | MEZONETY | PENTHOUSY

ARCONA CAPITAL

774 050 432 | www.bydleniuvaly.cz

Čas vyslyšet volání divočiny.
Představujeme Vám Laka Living.

Na prahu obce Prášily, přímo v srdci hlubokých lesů a nedotčené přírody Národního parku Šumava, roste komorní projekt 21 designových apartmánu. Laka Living je příslibem výjimečného bydlení, který se jen tak nebude opakovat.

www.luxent.cz/nabidka/LL

Luxent | Exclusive Properties

Galerista na trhu nemovitostí.

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

Zdroj fotografií:
redakce

PRÁVA NÁJEMCE DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Občanský zákoník poskytuje nájemci bytu poměrně silnou ochranu ve vztahu k pronajímateli, a to jak řadou jeho kogentních ustanovení posilujících právní postavení nájemce, tak i například zákazem ujednání v nájemní smlouvě, která by zkracovala práva nájemce zaručená občanským zákoníkem.

Nájemce a pronajímatel se tak jinými slovy nemohou v nájemní smlouvě odchýlit v neprospěch nájemce od relativně kogentní úpravy nájmu bytu obsažené v občanském zákoníku.

Vrchní soud v Praze se však v nedávné době zabýval otázkou omezení práv nájemce družstevního bytu a člena družstva, podle jehož stanov nebyli nájemci bez předchozího souhlasu představenstva družstva oprávněni chovat v družstevním bytě jakékoli zvíře či v družstevním bytě pracovat anebo podnikat.

Proti takové úpravě stanov se však ohradil jeden s nájemců družstevního bytu a člen družstva, přičemž Vrchní soud mu dal svým usnesením ze dne 27. 2. 2020, č. j. 7 Cmo 209/2019-149 za pravdu, když uzavřel, že práva a povinnosti nájemce družstevního bytu mohou být podle ustanovení § 731 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech upravena stanovami družstva, přičemž přestože mají členové družstva v rámci stanov značnou autonomii, nesmějí se odchýlit v neprospěch nájemce od relativně kogentní úpravy nájmu bytu dle občanského zákoníku.

Vzhledem ke skutečnosti, že nájemce bytu může dle ustanovení § 2255 odst. 1 občanského zákoníku v bytě pracovat a podnikat, nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt či dům a vzhledem ke skutečnosti, že nájemce může v bytě dle ustanovení § 2258 občanského zákoníku chovat zvíře, nezpůsobí-li chov pronajímateli či ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě, nemůže být v tomto ohledu omezen ani nájemce družstevního bytu stanovami družstva.

Podle Vrchního soudu v Praze se tak stanovy bytového družstva nesmí odchýlit v neprospěch nájemců a členů družstva od relativně kogentní úpravy nájmu bytu obsažené v občanském zákoníku.

BULTAS KVÍTKOVÁ KARETA A PARTNEŘI

Mgr. **Jakub Hrček,** JUDr. **Ondřej Bultas**
Advokátní kancelář
Bultas, Kvítková, Kareta a partneři
www.**bkkp**.cz

TIDEREALITY

30 let v realitách

RODINNÉ DOMY MEZI VILKAMI

Praha 10-Dubeč
Nízkoenergetické domy s tepelnými čerpadly, dokončení 06/2025
www.mezivilkami.cz tel.: 602 104 100

RIVERSIDE VRCHLABÍ

Apartmány Krkonoše
Byty 1+kk - 3+kk v kouzelném místě na břehu Labe
www.riversidevrchlabi.cz tel.: 602 269 011

POD JALOVÝM DVOREM

Nové byty Praha 4
Komorní bytový dům nedaleko Kunratického lesa
www.podjalovymdvorem.cz tel.: 602 264 956

BYTY NA NÁVSI

Zjímavý byt 3+kk se zahradou
Poslední byt v oceněném projektu, Praha-Dolní Měcholupy
www.bytynanavsi.cz tel.: 602 269 011

MARKETING A PRODEJ DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ

Kompletní služby pro developery:

- Analýzy, průzkum trhu
- Nacenění bytů
- Nápaditý marketing
- Úspěšný prodej

TIDE REALITY spol. s r.o. | Dřevná 2 | Praha 2 | www.tide.cz

JAK PRODAT BYT, NA KTERÉM VÁZNE HYPOTÉKA?

Prodat byt, na kterém máme hypotéku, je možné a nejedná se o nic neobvyklého. O záměru je ale potřeba včas informovat banku a ta vystaví souhlas se splacením úvěru. Součástí je i vyčíslení zůstatku úvěru k určitému datu. Datum si vybereme a dáme bance vědět s alespoň třítýdenním předstihem. Z peněz z prodeje je pak možné hypotéku splatit (tato část kupní ceny je hrazena přímo bance a jde mimo advokátní nebo notářskou úschovu a banka po obdržení peněz uvolní svoji zástavu). Potvrzení o doplacení úvěru a návrh na vklad výmazu zástavy posílá na katastr nemovitostí většina bank automaticky – některé banky posílají dokumentaci klientovi a v takovém případě je potřeba podání na katastr učinit samostatně.

Pokud chceme byt prodat a hypotéku si nechat, i taková varianta je možná. V tomto případě ale potřebujeme mít ještě ve vlastnictví jinou nemovitost do zástavy, na kterou před samotným prodejem „přesuneme“ zástavu banky. O „přesun“ zástavy bude potřeba požádat banku, která nechá vyhotovit odhad nové nemovitosti. Pokud bude hodnota nemovitosti dostatečná, banka s klientem uzavře dodatek k úvěrové smlouvě o změně nemovitosti zajišťující hypotéku a nové zástavní smlouvy. Teprve po zápisu nového zástavního práva do katastru nemovitostí se banka vzdá původní zástavy a podává návrh na výmaz do katastru nemovitostí. Celá změna tak může být otázkou i několika málo měsíců.

Pokud prodáváme byt s hypotékou a náš kupující plánuje financovat koupi rovněž hypotékou – informujeme banku a banka navíc vyhotoví souhlas pro banku kupujícího se zřízením zástavy. Banka kupujícího bude mít dočasně zástavní právo v druhém pořadí za bankou prodávajícího. Po úhradě kupní ceny (potřebná částka bude opět hrazena přímo na účet banky prodávajícího) se banka prodávajícího vzdá zástavního práva na prodávané nemovitosti a zástava banky kupujícího automaticky postoupí na první místo.

HYPOASISTENT
hypotéka s jistotou

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

BYTY
NA VACKOVĚ

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. Na podzim 2024 budou připraveny k nastěhování další čtyři.

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 vaším 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. K vybraným bytům máte navíc možnost získat sklep zdarma.

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 m² až po pětipokojový byt s plochou 114,9 m². 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 nepřeberné 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 někdejším 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
byty.navackove.cz

Metrostav Development

Investiční a realitní společnost

Centrála REDOT
Panská 10, Praha 1

+420 739 222 222
redot@redot.cz

www.redot.cz

Bližší informace v realitní kanceláři

Rodinný dům Bedřichov v Jizerských Horách se šesti apartmány, dvoupodlažním bytem, restaurací a saunou

Přímý majitel nabízí jedinečnou nemovitost s užitnou plochou 577 m² a krásným rozlehlým pozemkem 3 213 m² u skiareálu v srdci Bedřichova, která disponuje šesti vybavenými až 4 lůžkovými apartmány, mezonetovým bytem, restaurací, saunou, prádelnou, lyžárnou a dostatkem parkovacích míst. Připraveno ihned k provozování, bydlení či pro rekreaci nového majitele domu.

8 750 000 Kč

Prodej polyfunkčního domu o ploše 750 m² s pozemkem 1 400 m², Karlovy Vary - Březová

Nabízíme ke koupi projekt s možností vlastní realizace podnikatelského záměru nevšedního, prostorného polyfunkčního domu 4 km od Grandhotelu Pupp s částí vlastního lesa. Podkroví je připraveno na vestavbu až 4 bytů. V přízemí dílna 212 m² se dvorem k parkování, sklad 74 m² s vlastním vchodem a třemi výlohami. V prvním patře klub se salonkem 200 m² a byt 2+kk 46 m² se vstupem na terasu.

9 355 000 Kč

Rodinný dům Praha-Dubeč

Menší rodinný dům s rovinatým pozemkem 1 411 m², bez přímých sousedů. Využívaný jako chalupa nedaleko rybníka Slatiny. Součástí krásné vzrostlé zahrady je zahradní altán, nová zateplená dřevěná chatka a skleník. Dubeč je velmi žádanou klidnou lokalitou s veškerou občanskou vybaveností. Stanice metra Hostivař je autem dostupná za 10 minut, autobusem za 15. Do centra města se autem pohodlně dostanete za 20 minut.

45 000 000 Kč

Komerční prostor Praha - Ruzyně

Ojedinělý třípodlažní komerční objekt, novostavba z roku 1999 v duchu tradiční venkovské stavby o celkové ploše 842 m², s pozemkem 900 m². Objekt je napojen na všechny IS. Současný výnos činí 4,5 % ročně, po optimalizaci lze v krátké době dosáhnout více než 6 %. Stav objektu velmi dobrý, částečná rekonstrukce v roce 2015, díky níž došlo k výraznému snížení provozních nákladů, které činí cca 25 Kč/m².

Cena na vyžádání

Vícegenerační, působivá vila s prvky Art Deco, 9+2/T/B/G, pozemek 1 330 m², Modřany

Nabízíme udržovanou vilu s rozsáhlým pozemkem. Nemovitost nabízí několik původních prvků jak v interiéru, tak exteriéru a uživatelům skýtá možnost přesunu v čase a pocit zdánlivého klidu doby minulé. Stavba působivě obepnutá sloupy, dominantním schodištěm, balkony a vloženými terasami. Čtyři nadzemní podlaží skýtají dostatek prostor pro vícegenerační užívání. Obytná plocha domu 224 m², balkony, terasy 40 m², užitná plocha celkem 336 m², garáže, kolna.

Přijďte se s námi poradit o svých realitních snech u šálku kávy.

Redot - měníme život k lepšímu

www.redot.cz

Panská 10
Praha 1

EXAFIN

KLAMOVKA FIVE

PRAHA 5 - SMÍCHOV

724 511 511

NASTĚHOVÁNÍ
LETOS V LÉTĚ

NOVĚ V PRODEJI
DŮM A

VÝHODNÁ
INVESTICE

BYDLENÍ BLÍZKO CENTRA

VZOROVÝ BYT OTEVŘEN!

WWW.KLAMOVKA5.CZ

Vltavská naděje pro klasiku

Zdroj fotografií:
Bjarke Ingels Group

Má to být národní chrám hudby. Projekt, který má ambici rozšířit seznam odvážných staveb moderní světové architektury a zároveň se stát dominantou Prahy a novým kulturním centrem hlavního města. Vltavská filharmonie. Na úplném začátku myšlenky postavit v Praze halu pro klasickou hudbu byl současný člen týmu, který projekt Vltavské filharmonie připravuje, projektový manažer MARTIN GROSS (59), někdejší významná postava při pořádání největších koncertů v Česku. Jeho cesta od snu po současný stav, kdy byl vybrán vítězný návrh dánského architektonického studia BIG, přitom trvá už osmnáct let…

Jak jste se od zajišťování tuzemských koncertů v roli produkčního pro skupiny jako jsou Pink Floyd, Rolling Stones, U2 nebo Genesis a dalších dostal k poradenství při stavbě velkých koncertních hal?

Od roku 1994 jsem měl na starosti produkční zajištění velkých hudebních koncertů zahraničních kapel v České republice a vlastně pořád jsem narážel na nutnost dělat nějaké kompromisy. Neexistoval prostor, kde by se v Česku bez problémů dal udělat opravdu velký koncert. A když jsem vyjel do zahraničí a viděl, jak je to jednoduché, že vše mají připravené, tak mě to štvalo.

To byl také důvod, proč jsem v roce 2002, kdy jsem se dozvěděl, že chce někdejší šéf Sazky Aleš Hušák postavit ve Vysočanech velkou multifunkční halu, zvedl telefon a nabídl mu svou pomoc. Měl jsem už i nějaké zkušenosti s přestavbou kulturních sálů, protože jsme jako firma, kterou jsem měl se zpěvákem Vítkova kvarteta Jirkou Růžkem, získali nájem Žofína a měli se stát jeho provozovateli. I když to nakonec nedopadlo, podílel jsem se na rekonstrukci Žofína. Poté jsem zkušenosti z Žofína a z dnešní 02 Areny využil i při projektování a výstavbě Fóra Karlín… A protože jsem byl celý život produkčním, který zajišťoval koncerty v Česku například i pro zpěváky Luciana Pavarottiho nebo José Carrerase, tak jsem se dostal i k vážné hudbě.

Jak se zrodil název Vltavská filharmonie?
To vzniklo úplně náhodou. Nevypsali jsme žádnou soutěž nebo anketu, kdy by si každý mohl říct, jak se to bude jmenovat. Prostě jsme tomu začali říkat Vltavská filharmonie, protože to je u Vltavy a nad stanicí metra Vltavská. A ono se to tak ujalo, že dnes už tomu neřekne nikdo jinak…

Nehrálo v tom roli i to, že název Vltava má skoro národní podtext?
Určitě. Už od začátku jsme říkali, že sál, jakkoliv ho z velké části bude financovat Praha, nemůže být jen pražský. Musí to být celonárodní záležitost a Vltava nám přišla jako dobré pojítko.

Čím to, že podobné haly bývají často u vody?
Nevím, kdo s tím začal, zda to přišlo ze Sydney... Nicméně spojení koncertních hal s vodou vždy umocní výsledný efekt, takže možná proto se taková místa vybírají. Dobře je to vidět například na příkladech koncertních sálů v Lucernu, Oslu nebo Reykjavíku... Ostatně jedna z našich hlavních priorit při zadávání architektonické soutěže byla, aby byl koncertní dům co nejtěsněji spojen s řekou Vltavou.

Ve světě se staví koncertní haly na odlehlých místech, aby pak kolem nich vznikla nová čtvrť. Bude to i případ Vltavské filharmonie?
Takových příkladů je skutečně hodně. V Kodani postavili koncertní halu v rozvojovém území na bývalých bažinách a pak okolo ní vznikla čtvrť, kvůli které tam zavedli i novou linku metra. To samé v Reykjavíku, kde zkulturnili část starého přístavu.

Podobný příběh je i budova opery v Oslu. Paříž zase postavila koncertní halu na druhé straně hlavního dopravního bulváru a snaží se tak vytáhnout centrum za tento prstenec, který svírá centrum města... Tím, že takové stavby jsou financované z veřejných peněz, tak jde vždy o nějaký impuls pro dané území. Tak tomu bude i u nás, kde má za Vltavskou filharmonií vzniknout nová čtvrť pro 25 000 lidí.

Kdy jste vy osobně začal věřit, že se hala skutečně postaví?
Od stavby jsme ještě hodně daleko... Ale na druhou stranu, když si vzpomenu na roky 2004 až 2009, kdy jsme se scházeli v kavárnách a dlouze debatovali o nové koncertní síni, tak je neuvěřitelné, že nyní už máme model nového koncertního sídla. Ale měli jsme výhodu, že jsme věděli, kde to má stát. Jde o unikátní místo v centru města, ale zároveň o jednu z nejsložitějších parcel. Je tam metro, řeka, záplavové území, železnice, tramvaj a komplikovaná automobilová doprava.

Nakonec se to ukázalo jako přednost, protože bylo jasné, že tu žádný soukromý kapitál nic nepostaví a nikdo jiný než veřejný sektor se do tak náročné stavby nemůže pustit. Dokonce se dá říci, že postavit na takovém místě koncertní sál je trochu bláznovství. Ale stavební technologie jsou dnes už tak daleko, že se dá řešit všechno. Musí se k tomu však přistupovat s pokorou.

Není špatná doba na stavbu nové haly, když se vše zdražuje?
Neexistuje dobrá nebo špatná doba pro takovýto projekt. Například o koncertní hale v Reykjavíku se dnes mluví na celém světě, je to ikona na úrovni opery v Sydney. A tento barák, který je symbolem Islandu, postavili v době největšího státního bankrotu. Naopak ta stavba zaměstnala tisíce lidí…

Dalším příkladem je Lucern, kde mají kongresové a koncertní centrum s jedním z akusticky nejvíce oceňovaným sálem na světě. A vše postavili v době, kdy švýcarský frank prožíval největší devalvaci ve své historii. Poláci vybudovali koncertní haly v Katovicích a ve Vratislavi také v době, kdy byla minulá ekonomická krize. Takovýchto případů bychom našli více… Stavba takové haly je tak dlouhý proces, že se vždy v průběhu realizace objeví jedna nebo dvě krize různého dopadu.

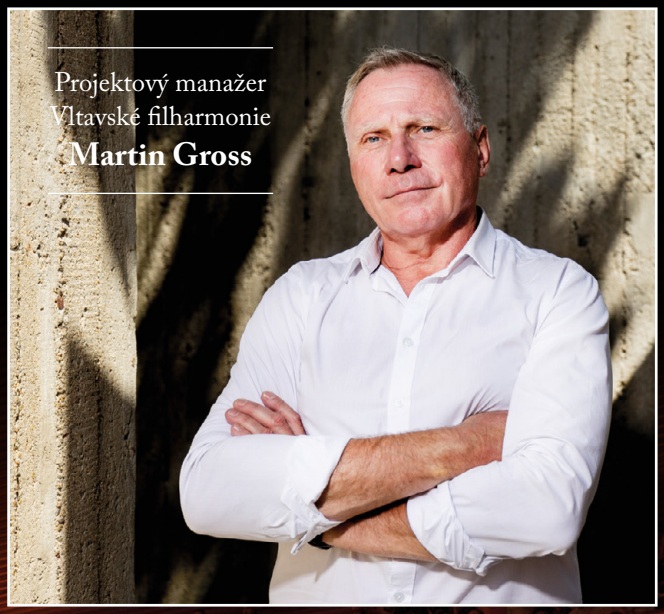
Čekat na to, že bude lepší doba, je nesmysl, to se nedočkáme nikdy. Kdyby takto uvažovali stavitelé 19. století, tak tady nemáme nic. Naopak je dobré s projekty začít a mít je připravené. A když je krize, tak takovéto veřejné projekty ji mohou pomoci překonat.

Nepředstavuje částka 9,4 miliardy za výstavbu nové haly moc velké sousto pro rozpočet Prahy?
Samozřejmě není to malá částka, ale význam takové budovy si zaslouží i nějakou státní podporu. Chtěli

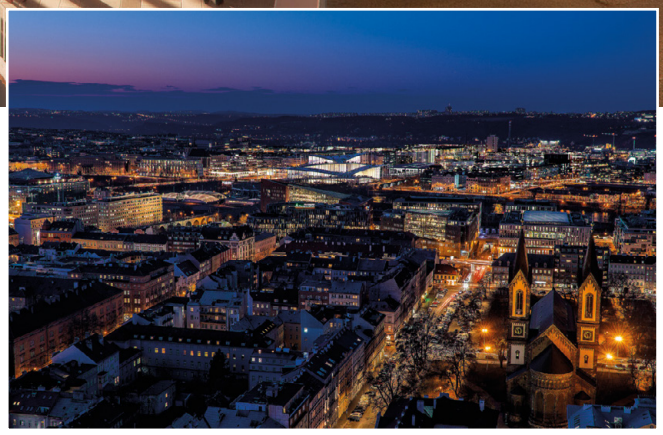
Zdroj fotografie:
Bjarke Ingels Group

bychom oslovit i lidi ze soukromého sektoru, aby se otevřela cesta donátorství. A už cítíme zájem lidí, kteří chtějí přispět na dobrou věc jen pro svůj dobrý pocit... Odhad je 9,4 miliardy, ale rozložený v čase. V žádném roce by se nemělo vynaložit více než 1,5 miliardy korun, což by nemělo být pro veřejné rozpočty velký problém.

Největší spotřeba bude až v průběhu stavby... Když se podívám, co bylo schopné postavit během deseti let město Kodaň, tak tam mají novou operu, divadlo i linku metra. Ano, je to bohatá země, ale oproti Praze malé město. Takže pokud chceme být součástí západní Evropy, tak 9,4 miliardy by pro naši společnost neměl být problém.



Projektový manažer
Vltavské filharmonie
Martin Gross



Čím si vysvětlujete, že vítězný návrh dánského architektonického studia Bjarke Ingels Group měl téměř bezvýhradně kladná hodnocení?
Vítězný návrh byl zvolen všemi členy poroty jednohlasně, což byl pro mne signál, že by to mohlo být vlídně přijato i veřejností. Přestože jde o výraznou a velmi moderní stavbu, tak nevzbuzuje negativní emoce, žádnou kontroverzi. Všechny asi uchvátilo, jak projekt řeší veřejný prostor. Zhumanizovali nábřeží, propojili stavbu s nábřežím, elegantně vyřešili dopravu a dům zpřístupnili i zvenčí. Kdo nebude mít potřebu jít dovnitř, tak může jít po plášti až na střechu a vychutnat si jedinečný panoramatický výhled na celou Prahu. V porotě dokonce zaznělo slovo, které teď rád opakuji – nejdemokratičtější návrh ze všech. Tím, jak je pojat, jak je vstřícný. Člověk má skoro chuť tam rovnou běžet.

Jak na vítězný návrh reagovali ve světě?
Podle monitoringu médií vyšlo jen za první měsíc od vyhlášení výsledků architektonické soutěže 800 mediálních výstupů, z čehož bylo asi 300 zahraničních. Nechali jsme je roztřídit a 99,1 procent jich bylo pozitivních, 0,1 neutrálních a 0,8 jsou negativní, přičemž ty negativní většinou upozorňují na málo zeleně. To je určitě pravda, na druhou stranu jde o návrh a je to řešitelné. Stejně pozitivně je návrh přijímán i ve světě.

V Praze nevyrostl koncertní sál pro symfonickou hudbu již více než 110 let. Nejmladší, Smetanova síň Obecního domu, byla otevřena koncem roku 1912. Dvořákova síň Rudolfina dokonce již roku 1885. Jak moc se má budoucí koncertní budova lišit od těch stávajících?
Tím, že nová koncertní budova v sobě spojuje spoustu funkcí, tak zásadně. Jsou tam tři sály – hlavní s kapacitou 1 800 míst, který bude věnován klasické koncertní hudbě, pak komorní sál pro 500 sedících diváků, který je také akusticky řešený pro klasickou hudbu, a multifunkční sál pro 700 lidí. Oba menší sály mají variabilní hlediště, takže se dají předělat i na stání.

Kromě toho je tam školní sál, což je zčásti velká zkušebna, kde mohou být koncerty školních orchestrů a základních uměleckých škol, nebo tzv. kreativní hub pro edukaci a vzdělávání. A jsou tam i malé konferenční prostory, takže vše lze využít i na jiné než hudební akce. Kromě koncertních sálů bude ve Vltavské filharmonii i hudební oddělení Městské knihovny, které je jedno z nejvýznamnějších v Evropě. Mají neuvěřitelný sbírkový fond, který je povětšinou uložen v depozitářích a zatím nemají šanci ho lépe prezentovat. A samozřejmě by tam měly být i komerční prostory, kavárny a restaurace. Od začátku říkáme, že aby byl celý dům provozně udržitelný, tak musí žít 24 hodin denně a sedm dní v týdnu.

Praha si moderní budovu již dlouhou dobu zaslouží. Vždyť se zde od dob Tančícího domu nic světového nepostavilo, a to již bude 25 let. Jak moc dlouhá je ještě cesta od vítězného návrhu k základnímu kamenu?

Teď jsme za hlavním milníkem, kdy známe vítězný návrh, který už schválilo zastupitelstvo Prahy, a umíme si ten dům představit. Finální etapa by měla začít výběrem zhotovitele stavby během roku 2026. Se zahájením stavebních prací se počítá o rok později. Nejde jen o stavbu samotného domu, ale musí se předělat doprava, postavit nová tramvajová trať, udělat průraz pod tratí atd. Některé z těchto kroků se začnou realizovat už příští rok...

Když půjde vše dobře, tak by se Vltavská filharmonie mohla otevřít v roce 2032, takže za deset let. Což je vlastně za chvilku... Alespoň ve srovnání s osmnácti lety, které se tomuto projektu už věnuji. Takže se těším na to, že bych se toho mohl i dožít.

Lubor Černohlávek

Zdroj fotografií:
Bjarke Ingels Group

VANGUARD LOFTY

PŘIPRAVENÉ K PRODEJI

NEW YORK, BERLÍN, LONDÝN A TEĎ I PRAHA SI ZAMILOVALY BYDLENÍ V LOFTECH.
PROMYŠLENOU REKONSTRUKCÍ VZNIKL V BÝVALÉ TOVÁRNĚ NA LETECKÉ PŘÍSTROJE
KONCEPT LOFTŮ. VANGUARD NABÍZÍ JEJICH JEDINEČNÉ KOUZLO.

VANGUARDPRAGUE.CZ

VANGUARD
PRAGUE

Zdroj fotografií:
redakce

DOPAD KONSOLIDAČNÍHO BALÍČKU NA SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK A NA BYTOVÁ DRUŽSTVA

Občanský zákoník poskytuje nájemci bytu poměrně silnou ochranu ve vztahu k pronajímateli, a to jak řadou jeho kogentních ustanovení posilujících právní postavení nájemce, tak i například zákazem ujednání v nájemní smlouvě, která by zkracovala práva nájemce zaručená občanským zákoníkem.

V rámci tzv. konsolidačního balíčku (za účelem konsolidace veřejných financí) došlo ke změně více než šedesáti zákonů, přičemž změny se dotknou i činnosti bytových družstev a společenství vlastníků jednotek.

Zásadní změnou je úprava sazby daně z přidané hodnoty, která nově zavádí pouze dvě sazby, a to sníženou ve výši 12 % (oproti dřívějších sazeb 10 % a 15 %), přičemž základní sazba ve výši 21 % zůstává zachována. Změna v této oblasti se současně týká redukce služeb podléhajících snížené sazbě DPH.

Tak například za služby jako je úklid, vodné a stočné a dodávky tepla byla donedávna sazba DPH ve výši 10 %, přičemž v případě úklidu činí sazba DPH od tohoto roku 21 % a v případě vodného a stočného a dodávky tepla 12 %.

K poklesu naopak došlo u sazby DPH za stavební či montážní práce v případě staveb pro bydlení, když dosavadní sazba DPH činila 15 %, přičemž od tohoto roku činí 12 %.

Současně došlo ke změně sazby daně z příjmu právnických osob, a to z dosavadních 19 % na současných 21 %, což se bude týkat především bytových družstev, které mohou na rozdíl od společenství vlastníků jednotek provozovat i jinou činnost, než správu domu a pozemku, v důsledku čehož mohou vykazovat zisk.

V neposlední řadě došlo přijetím konsolidačního balíčku ke zvýšení daně z nemovitostí, a to v případě bytového domu a bytových jednotek na 3,5 Kč za jeden m^2 (oproti 2 Kč) a v případě garáží na 14,5 Kč za jeden m^2 (oproti 8 Kč).

Koeficient pro násobení sazby daně dle velikosti obce, v níž se nemovitost nachází, se konsolidačním balíčkem nezměnil, byl ale zaveden nově inflační koeficient, který by měl v příštích letech při výpočtu daně zohledňovat výši inflace. Pro tento rok byl koeficient nastaven na hodnotu 1, přičemž měnit se bude nejdříve pro příští rok. Jeho hodnota na příští rok by měla být zveřejněna do konce června letošního roku.

BULTAS KVÍTKOVÁ KARETA A PARTNEŘI

Mgr. **Jakub Hrček,** JUDr. **Ondřej Bultas**
Advokátní kancelář
Bultas, Kvítková, Kareta a partneři
www.**bkkp**.cz

Nad skálou Barrandov

nadskalou.cz

Světla Prahy za oknem, příroda hned za dveřmi

Tam, kde začíná Prokopské a Dalejské údolí. Blízko přírodě, přitom na dosah velkoměstskému životu. Do školy a školky blízko, stejně jako do bazénu, fitka nebo restaurace. S výhledem, který vám vezme dech.

Nové rezidenční bydlení Nad skálou na Barrandově je skvělým místem pro život ve městě, přitom stranou od městského ruchu. Dva moderní domy obklopené zelení.

Metrostav Development

KOMPLEXNÍ REALITNÍ SYSTÉM PRO REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATELE A JEJICH KLIENTY

Zdroj fotografií: **redakce**

Již velmi brzy bude uveden do provozu realitní systém, který bude představovat zásadní zlepšení efektivnosti práce realitních zprostředkovatelů při poskytování služeb jejich klientům. Tento realitní systém je prověřen mnohaletým fungováním v USA a Kanadě a je přizpůsoben podmínkám českého realitního trhu. Systém, který nabízí realitní komunitě společnost IGLUU ve spolupráci s Asociací realitních kanceláří České republiky, disponuje řadou inovativních, vyhledávacích, marketingových a komunikačních nástrojů.

Zjednodušení každodenní agendy realitních makléřů

Igluu klade velký důraz na efektivitu a zjednodušení rutinních úkonů realitních makléřů – vše od vytváření nabídek až po komunikaci s klientem, zájemcem, bankou i katastrálním úřadem. Díky propojení s moderními technologiemi, jako je například elektronické uzavírání smluv s využitím digitálního podpisu BankID, se makléři mohou plně soustředit na klíčový aspekt své práce, na klienta. Platforma má za cíl usnadnit komunikaci s klienty, správu nabídek a všech dokumentů a poskytnout přístup k inovativním nástrojům podporovaných umělou inteligencí a dalšími moderními technologiemi. Makléři tak získají jedno ucelené prostředí, které je propojí s aktéry realitního trhu, a ve kterém budou moci být v konečném důsledku produktivnější a poskytovat klientům špičkový servis.

Fincheck

V tomto textu se zaměříme na jednu z klíčových inovativních služeb, kterou Igluu přináší – službu Igluu Fincheck. Fincheck otevírá nové možnosti jak pro realitní profesionály, tak i pro veřejnost. Tato novinka, vytvořená ve spolupráci se společností CRIF – Czech Credit Bureau, nabízí veřejnosti jedinečný přístup k informacím o jejich finančním stavu. Společnost CRIF, uznávaná fintechová společnost a technický správce dat pro BRKI a NRKI, byla zvolena jako ideální strategický partner pro tento projekt. Jejich působení jako provozovatele úvěrových registrů v řadě zemí bylo klíčové pro zajištění potřebné odbornosti a zkušenosti.

Život
zalitý
sluncem.
paprsek.trigema.cz
Paprsek
vlastní
nájemní
prostě váš
trigema

Co je Fincheck a proč je výjimečný?

Fincheck představuje průlom v oblasti finanční transparentnosti a gramotnosti. Uživatelům umožňuje na základě informací z registrů komplexní přehled o jejich finančním stavu. Tento nástroj je první svého druhu v ČR a přináší inovativní přístup ke komplexním informacím o finanční stabilitě potenciálních klientů kupujících nemovitost či nájemců.

Trh nájemního bydlení v ČR je v současnosti poměrně fragmentovaný a méně rozvinutý ve srovnání se západními zeměmi. Například v Německu je běžnou praxí, že při podepisování nájemní smlouvy je vyžadován výpis osobního finančního skóre, v Severní Americe nájemníci předkládají dokumenty o své finanční situaci spolu s žádostí o pronájem. Očekává se, že podobný trend se postupně začne uplatňovat i na českém trhu. Cílem Igluu je zavést na český trh s nemovitostmi stejnou úroveň jednoduchosti a transparentnosti.

Výhody Finchecku pro realitní trh

Cenné informace z důvěryhodných zdrojů:
Fincheck pomáhá makléřům, majitelům nemovitostí a pronajímatelům lépe porozumět finanční situaci potenciálních nájemců či kupců. Nabízí možnost získat komplexní informace o finanční stabilitě zájemců, a to z důvěryhodných zdrojů a bez ohrožení jejich soukromí, tj. vždy pouze jen s jejich souhlasem.

Inovace v oblasti nemovitostních transakcí: Fincheck zásadně zjednodušuje a zrychluje realitní procesy. Tato inovace se projevuje v mnoha aspektech – od rychlejšího a efektivnějšího vyhodnocování finančního stavu klientů až po snížení administrativní zátěže a zvýšení transparentnosti veškerých transakcí. Tím se výrazně zlepšuje komunikace mezi všemi zúčastněnými stranami a otevírá se cesta k modernějšímu a uživatelsky přívětivějšímu realitnímu trhu.

Snížení rizika při pronajímání nemovitostí:
Díky Finchecku mohou realitní makléři a majitelé nemovitostí lépe posoudit riziko spojené s pronájmem a snížit pravděpodobnost problémových nájemců. Tím se výrazně zjednodušují a zrychlují procesy výběru nájemníků, což je klíčové pro dynamický trh s nájemním bydlením.

Podpora finanční gramotnosti:
Fincheck poskytuje snadný, rychlý a online přístup k vlastním finančním informacím.

Jaká data Fincheck prověřuje?

Součástí služby jsou data z několika zdrojů – bankovních a nebankovních registrů (BRKI a NRKI), z centrální evidence exekucí (CEE), registru platebních informací (REPI), z insolvenčního rejstříku (IS) a dalších.

Dlouhodobý dopad na realitní trh

Fincheck představuje technologický pokrok, ale také krok k větší finanční odpovědnosti a digitalizaci procesů na realitním trhu. Nabízí uživatelům lepší přehled o vlastních financích, digitálně a uživatelsky přívětivě, ale také umožňuje realitním makléřům a společnostem pracovat efektivněji. Na trhu, kde je potvrzení o bonitě klienta z důvěryhodných zdrojů klíčová výhoda pro důvěru a úspěch, přichází Fincheck jako vítaný nástroj.

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

EXAFIN

VISTA TROJA

ZKOLAUDOVÁNO! K NASTĚHOVÁNÍ

WWW.VISTATROJA.CZ

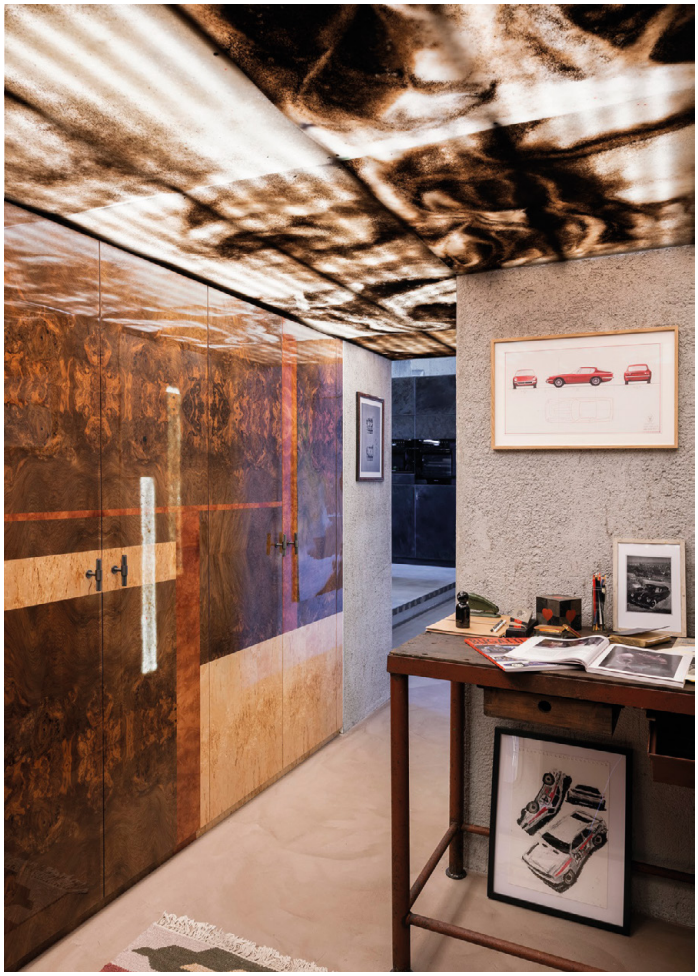
EXAFIN **724 511 511**

Zdroj fotografií:
PSN

FENOMÉN LOFTOVÉHO BYDLENÍ

V posledních letech v České republice nabývá na popularitě trend loftového bydlení. Lofty si pořizují zejména lidé hledající originální a stylové bydlení či pracovní prostory, v nichž se prolíná moderní design a industriální atmosféra. Inspiraci přinesli v minulém století umělci, kteří v New Yorku začali využívat opuštěné výrobní a skladové haly.

Nový styl neohraničený zdmi se pak rychle rozmohl i v Londýně, Barceloně nebo Berlíně. Autentický projekt po vzoru světových metropolí vzniká nyní v pražských Modřanech. Do finiše míří s přestavbou bývalé továrny Microna na projekt Vanguard se 150 lofty společnost PSN. Byty se nabízejí v základní úpravě shell&core a takto si je noví majitelé přebírají. K nahlédnutí developer připravil čtyři vzorové lofty, brzy chce ve spolupráci s přední českou designérkou představit ještě jeden. Aktuálně probíhají také práce na wellness zóně a společném lobby.



Charakteristickým znakem těchto bytů jsou vysoké stropy, velká okna a otevřené prostory bez příček, do nichž proniká maximum přirozeného světla. Interiér loftů se nese v duchu industriálního stylu, často tak zahrnuje exponované cihlové zdi, obnažené kabely i vzduchotechniku, dřevěné trámy, přiznaný beton a další prvky, které dodávají prostoru neopakovatelný vzhled. Co se týče zařízení, do loftového bydlení skvěle zapadne nábytek ze dřeva, kovu či kůže, protože podtrhne surovou estetiku.

V České republice reprezentuje fenomén skutečného loftového bydlení projekt Vanguard. Bývalá továrna na letecké součástky Microna v Modřanech se mění na 150 loftů o dispozicích od 40 až po 630 m^2. Za celkovou rekonstrukcí s důrazem na zachování industriálního ducha stojí architekt Petr Drexler a studio ID_arch.

Montovaný železobetonový skelet, nadstandardní pevnost průmyslové konstrukce a výška podlaží až 4,3 metru umožnily PSN mimo jiné instalovat uprostřed budovy unikátní auto výtah, který umožní s automobilem vyjet až k bytu. Budoucí majitelé penthousů se mohou těšit na soukromé bazény na střeše.

Pro zájemce už připravil developer čtyři vzorové lofty, o něž se postarali renomovaní designéři – studio Skull, Ivanka Kowalski, studio OOOOX a architektka Michaela Záhorovská. Během následujících měsíců plánuje dokončit poslední stylově odlišný vzorový loft ve spolupráci s architektkou Michaelou Záhorovskou.

Výstavba loftových projektů navíc představuje jedno z řešení nedostatku vhodných a volných pozemků ve velkých městech. Nevyužívané a často chátrající prostory s průmyslovou historií se tak začaly měnit nejen na bydlení, ale také na restaurace, hotely, showroomy prémiových značek, kanceláře, umělecké dílny nebo fotografické ateliéry.

VILA ÉPOQUE: VYJÁDŘENÍ ŽIVOTNÍHO STYLU

Vila ÉPOQUE není pouze exkluzivním místem pro bydlení, je vyjádřením životního stylu a místa, kde se historie snoubí s modernou.

Vila ÉPOQUE je ikonou elegance a vkusu, ceněna za svůj architektonický přínos. Reflektuje individualitu a vizi bydlení, která si klade za cíl nejen splňovat, ale i překračovat očekávání a standardy moderního bydlení. Každý z pěti bytů s pěti odlišnými příběhy je navržen tak, aby odrážel jedinečnost až do nejmenšího detailu.

Korunou vily je **GRAND ÉPOQUE**, byt, který je ve skutečnosti pražským unikátem. Nabízí střešní bazén s proskleným dnem a rozsáhlou střešní terasu, z níž se nabízí panoramatické pohledy na mnohá ikonická místa Prahy.

Výhled do budoucnosti s **HAUTE ÉPOQUE** je synonymem pro nekompromisní bydlení s terasou směřující do klidu zahrady a promyšlenou dispozicí pro maximální soukromí a pohodlí.

Dotek Provence bytu **FLEUR ÉPOQUE** je pro ty, kdo touží po bydlení spojeném s přírodou. Vedle čtyř ložnic nabízí skutečně velkolepý obývací prostor,

na který navazuje jižně orientovaná klidná soukromá zahrada, ve které kvetou růže a levandule.

Prostor plný života nabízí rozlehlý byt **BELLE ÉPOQUE,** který představuje souhru elegance a uživatelského komfortu. Osloví nejen velikostí, ale i uspořádáním čtyř ložnic a soukromými patii plnými zeleně.

Dekadentní elegance bytu **DECO ÉPOQUE** stojí na průsečíku soukromí a nezaměnitelného designu, kde vlastní zahrada a přímý přístup k soukromé garáži jsou jen špičkou ledovce.

Klidná lokalita v blízkosti centra

Pražské Malvazinky, ačkoliv jsou blízko pulzujícího života velkoměsta, poskytují výjimečně klidné útočiště pro dokonalé spojení historie, kultury a moderního životního stylu. Tato kombinace činí toto místo ideálním pro kvalitní život ve městě s uchováním kontaktu s přírodou a historií.

Architektonická a designová dokonalost

Architekturu Vily ÉPOQUE navrhlo renomované architektonické studio **under-construction architects**. Společně s nadčasovým designem kuchyní a úložných prostor od italské společnosti **Poliform**, zahradami a terasami od zahradního architekta **Ferdinanda Lefflera** tvoří ÉPOQUE unikátní symbiózu elegance a funkčnosti.

Zdroj fotografií:
Lexxus Norton

Technologie a komfort

Vila ÉPOQUE spojuje blízkost přírody s nejnovějšími technologiemi. Každý z bytů se může pochlubit terasami či zahradou, stejně jako promyšleným systémem vytápění a chlazení, rekuperací a inteligentní domácností. Vše je navrženo tak, aby splnilo náročné požadavky na komfortní a bezpečné bydlení.

Důraz na každý detail

Od velkoformátových rakouských oken **Josko** přes exkluzivní italské interiérové dveře **Rimadesio**, designově propracované kuchyňské linky a úložné systémy od italského **Poliformu**, až po rafinovanou

kolekci ručně foukaného křišťálového osvětlení **Shibari** ve společných prostorách vily od české **Bommy,** každý prvek Vily ÉPOQUE je pečlivě vybrán, aby odrážel její jedinečný charakter. Nechybí ani soukromé uzavíratelné garáže připravené i pro náročné elektromobily, což podtrhuje výjimečnost celého projektu.

Vila ÉPOQUE je vyjádřením životního stylu manželů Šaldových, kteří za projektem stojí. Kladen byl důraz na detaily, kvalitu a jedinečnost. Zde se potkává historie s modernou, luxus s pohodlím, a každý den se stává výjimečným zážitkem. ÉPOQUE je bydlení, jež překračuje běžné standardy a definuje novou dimenzi stylu. O Vile ÉPOQUE nestačí číst, musí se zažít.

ZÁJEM O INVESTICE DO ZAHRANIČNÍCH REKREAČNÍCH NEMOVITOSTÍ ROSTE. VÝNOS ČINÍ 7 AŽ 11%, NĚKDE I PŘES 20 PROCENT

Zdroj fotografií:
Luxent - Exclusive Properties

Projekt One Palm, Dubaj, SAE

Koupě rekreační nemovitosti v zahraničí není žádnou novinkou. Postupem času se ale stává mnohem dostupnější alternativou, a tak velká část zájemců o pořízení druhého bydlení dává namísto Česku přednost přímořským destinacím. K oblíbeným lokalitám nyní patří jižní Evropa, Blízký východ, Střední Amerika či dálná Asie. Kupující kromě vlastního rekreačního vyžití u moře láká rovněž možnost výhodné investice do realit v atraktivním prostředí s vysokou mírou zhodnocení. V Praze se v současnosti výnosnost pronájmů pohybuje mezi 3 až 5 %, kdežto v Chorvatsku a ve Španělsku je to mezi 7 a 11 % a například v Dubaji lze dle lokality dosáhnout i na roční výnos přes 20 %. Aktuální situaci na poli zahraničních nemovitostí, vč. propočtů výnosnosti, přibližují experti realitní kanceláře Luxent – Exclusive Properties.

Projekt Damac Casa, Dubaj, SAE

Projekt Ellington Ocean House, Dubaj, SAE

Zvýšenou poptávku po nákupu v cizině výrazně urychlila vysoká inflace, která panovala v uplynulých měsících. Lidé chtěli své peníze ochránit a nemovitosti pro ně představují bezpečnou a dlouhodobou investici.

„Můžeme potvrdit výrazný nárůst poptávky po koupi zahraničních rekreačních nemovitostí, tyto prodeje skutečně rychle rostou. Nepředstavujme si ale, že se jeden zájemce rozmýšlí mezi pověstnou chatou na Slapech a chorvatským či španělským pobřežím. Jsou to odlišné skupiny lidí. Ten, kdo pobýval ve zahraničních destinacích a jeho způsob života a obživy mu umožňuje trávit tam více času, se aktivně o pořízení místní nemovitosti zajímá a kupuje. Stejně tak ale začali nakupovat zahraniční vily nebo apartmány i lidé, kteří již vlastní rezidenční a rekreační objekty v České republice. Mají srovnání cen v tuzemsku a v cizině, a tak si přikupují ještě další zahraniční nemovitost, "vysvětluje ředitel společnosti Luxent – Exclusive Properties Jiří Kučera.

Zájemci nejčastěji podle realitní kanceláře poptávají investiční apartmány. Jejich majitelé je chtějí využívat kromě své vlastní potřeby v průběhu roku i na pronájem, který jim bude generovat pravidelný výnos.

Dubaj zůstává rájem investorů

Co se týče destinací, nejvíce poptávaná je v současné době Dubaj ve Spojených arabských emirátech. K velice žádaným lokalitám patří např. Marina, Downtown či Business Bay. Roční návratnost investice se v těchto čtvrtích pohybuje v rozmezí 7 až 11 %. Přes 20 % se tzv. ROI (Return on Investment) vyšplhala na stále populárnějších umělých ostrovech Bluewaters Island a Palm Jumeirah, které slibují

Mallorca vila Santa Ponsa

100% návratnost v horizontu 5 let. Luxent nabízí v těchto oblastech například apartmány o dispozicích 4+kk a 5+kk v projektu One Palm nebo exkluzivní apartmány v projektu Ellington Ocean House.

Dobrý výnos lze najít i v oblíbené dovolenkové destinaci

Do popředí zájmu se dostávají rovněž země jako Mauricius, Kostarika, Kapverdy či ostrovní části Španělska – Mallorca na Baleárských ostrovech a Kanárské ostrovy.

PALÁC BRISTOL V CENTRU PRAHY

Investiční společnost ATRIS rozšiřuje portfolio svého nemovitostního fondu Realita o Palác Bristol. Jedná se o unikátní blok tří vzájemně propojených budov v blízkosti Staroměstského náměstí. Do fondu Realita, který je jedním z nejstarších profesionálně spravovaných realitních fondů v České republice, jehož zhodnocení od založení se na konci roku 2023 vyšplhalo na 94 procent, tak přibyde nově zrekonstruovaná nemovitost ve velmi lukrativní lokalitě, která zaručuje udržitelnost její hodnoty a stabilního výnosu.

Komplexní, vysoce kvalitní rekonstrukce Paláce Bristol proběhla na domech s historickou a kulturní hodnotou, postavených na konci 19. století dle návrhu architekta Miroslava Stöhra. Palác původně sloužil jako hotel. Budova původně sestávala ze tří oddělených domů, které jsou nyní funkčně i technicky propojené. Při generální opravě této svým rozsahem unikátní nemovitosti byly na jedné straně respektovány požadavky památkové péče, na druhé straně se ji podařilo modernizovat včetně snížení energetické náročnosti v rámci možností budovy v památkově chráněné zóně.

Zdroj fotografií: **Atris**

Tento unikátní objekt má pět podlaží. V horních podlažích jsou byty využívané jako apartmány k dlouhodobému i krátkodobému ubytování. V přízemí jsou gastronomické a obchodní prostory. V suterénu je hudební klub. Palác o celkové ploše okolo 5000 m² má i vlastní centrální recepci, výtah a samozřejmě klimatizaci. Za budovou se nachází dvůr, který lze využít jak k parkování, tak k pořádání akcí, a pod ním je vybudovaná podzemní garážová hala s auto výtahem.

NOVÝ DORNYCH MÁ STAVEBNÍ POVOLENÍ

Projekt Dornych skupiny Crestyl, který v následujících letech nahradí staré obchodní centrum v sousedství brněnského hlavního nádraží, získal na přelomu roku stavební povolení. Dornych nabídne volně přístupný veřejný prostor lemovaný několika menšími budovami. Spodní podlaží nových staveb budou vyhrazena pro obchody a služby, ve vyšších patrech bude umístěno nájemní bydlení a kanceláře. Prvním zveřejněným velkým nájemcem je klinika EUC, která zabere jednu budovu.

Poznávacím znamením Dornychu by se kromě obrovského veřejného prostoru o celkové ploše 25 tisíc m^2 měl stát i naprosto jedinečný rozsah restaurací, barů a kaváren, které by měly obsadit pět tisíc m^2 plochy.

V šesti menších budovách bude konkrétně 186 bytů, 26 tisíc m^2 kancelářských a 27 tisíc m^2 retailových ploch. Budovy budou mít nejvýše sedm až osm pater s parkováním v podzemních garážích. Celý projekt bude samozřejmě napojený na uliční síť a podchod pod nádražím a propojí historické centrum města s plánovanou Jižní čtvrtí.

Díky své architektonické koncepci se projektu podaří snížit spotřebu energií až o 40 % ve srovnání s podobnými multifunkčními objekty z portfolia Crestylu.

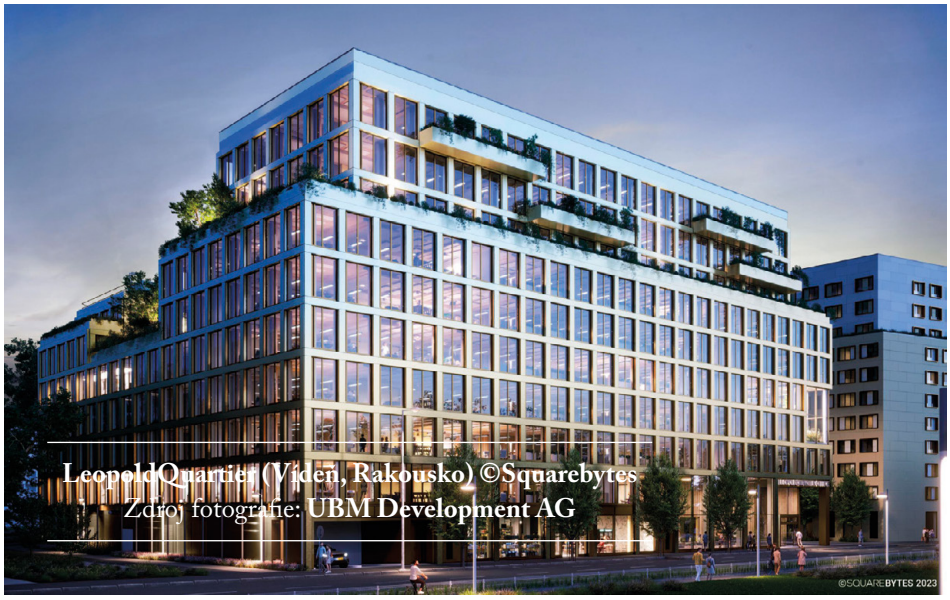
Zdroj fotografií:
Crestyl

UBM POSTAVÍ VE VÍDNI NEJVYŠŠÍ MRAKODRAP ZE DŘEVA NA SVĚTĚ

UBM Development AG bude realizovat výstavbu projektu Timber Marina Tower, 113 metrů vysoké kancelářské budovy s dřevo-hybridní konstrukcí ve vídeňské čtvrti Handelskai. Společnost současně pokročila s rezidenčním projektem Timber View a kancelářskou budovou Timber Peak v Mainzu a s přípravou čtvrti LeopoldQuartier ve Vídni. UBM plánuje stát se největším evropským developerem ekologických budov s dřevěnou konstrukcí. V České republice na vizi mateřské společnosti navazuje UBM Development Czechia, která staví rezidenční projekt Timber Praha, první dřevěné vícepodlažní bytové domy v hlavním městě. Oproti ambiciózním projektům výškových budov v zahraničí mají však energeticky udržitelné domy Timber Praha maximální výšku 12 metrů, a to v důsledku omezení vyplývajících z tuzemské legislativy.

Ve stavebnictví se dřevostavby, s ohledem na šetrnost k životnímu prostředí, stávají stále výraznějším trendem. V zemích západní a severní Evropy se běžně staví rezidenční i komerční projekty ze dřeva, překonávající výškovou hranici několik desítek metrů. V České republice brání většímu rozvoji vícepatrových dřevostaveb současná legislativa.

Timber Peak (Mainz, Německo) ©Sacker Architekten
Zdroj fotografie: **UBM Development AG**



LeopoldQuartier (Vídeň, Rakousko) ©Squarebytes
Zdroj fotografie: **UBM Development AG**

V Praze se rodí i evropské dřevostavby

Česká pobočka UBM má s dřevostavbami bohaté zkušenosti. V Praze sídlí centrální projekční oddělení pro celý koncern, které realizuje řadu velkých projektů, a to včetně dřevostaveb. Aktuálně se jedná například o 12podlažní budovu Timber Peak v Mainzu a byly zahájeny také projekční práce na velkém bytovém projektu dřevostaveb LeopoldQuartier ve Vídni.

Příklady dobré praxe ze sousedních zemí

Mateřská společnost UBM Development AG má v současné době v přípravě již přes 250 000 m² dřevostaveb. Více než polovina je v kancelářském segmentu, ostatní jsou pak v rezidenčním. Nejnovější akvizicí v hodnotě 24,5 mil. eur se stala Timber Marina Tower ve Vídni s přibližně 44 350 m² hrubé podlahové plochy, kterou developer postaví s hybridní konstrukcí. Plány počítají s výstavbou administrativní budovy se 32 nadzemními a 4 podzemními podlažími, čímž by se stala aktuálně nejvyšším dřevěným mrakodrapem na světě. Její provoz bude maximálně šetrný k životnímu prostředí díky využití geotermální energie, podzemní vody a instalaci fotovoltaických panelů.

Ve Vídni vzniká rovněž projekt LeopoldQuartier se zhruba 75 000 m² podlahové plochy. Stane se první městskou čtvrtí v Evropě, kde vyrostou budovy s dřevo-hybridní konstrukcí. Součástí komplexu jsou byty a kanceláře. Díky důslednému využívání geotermální energie a fotovoltaiky bude projekt při svém provozu CO_2 neutrální.

Timber Marina Tower (Vídeň, Rakousko) ©IONOMO GmbH
Zdroj fotografie: **UBM Development AG**

Timber Peak (Mainz, Německo) © HH Vision
Zdroj fotografie: **UBM Development AG**

Timber View (Mainz, Německo) ©Patricia Bagienski
Zdroj fotografie: **UBM Development AG**

UBM realizuje v německém Mainzu dva projekty v těsném sousedství, administrativní budovu Timber Peak a obytnou čtvrť Timber View. Timber Peak nabídne přibližně 9 500 m² hrubé podlahové plochy s flexibilními půdorysy pro kancelářské využití, parkovací stání pro elektromobily, střešní terasu s panoramatickým výhledem atp. Projekt Timber View navrhlo studio einszueins Architektur ZT. Koncept novou rezidenční čtvrť rozděluje do sedmi budov s celkem 184 byty, které dohromady představují přibližně 13 570 m² obytné plochy. O energetickou soběstačnost se postarají tepelná čerpadla vzduch-vzduch a fotovoltaické systémy na zelených střechách.

Timber Praha
Zdroj fotografie: **UBM Development Czechia**

Timber Praha
Zdroj fotografie: **UBM Development Czechia**

Bydlení s dobrou energií

Dřevostavby jsou budoucností udržitelného bydlení. Moderní domy z masivních dřevěných CLT panelů se staví s minimální uhlíkovou stopou. Ve stavebnictví vzniká až 38 % emisí CO_2, z toho zhruba 10 % při výstavbě a dalších 28 % při provozu. „*Česko přijalo stejně jako ostatní státy EU Pařížskou dohodu a přísné limity na snižování CO_2. Výstavba ze dřeva je jednou z dobrých možností, která výrazně při realizaci snižuje emise oxidu uhličitého, je udržitelná, energeticky málo náročná a má vyzkoušená řešení. Vidíme, že západoevropské státy včetně Rakouska berou uzavřené dohody ohledně CO_2 vážně a je škoda, že v České republice kvůli zastaralé legislativě zatím masovější výstavba není možná,*“ vysvětluje Tomáš Krejčí.

REZIDENCE ČAKOVICE

SEKCE D

new

Váš nový domov

home

SEKYRA GROUP

› 800 30 40 50 › www.sekyragroup.cz

Nové byty v prodeji

GREEN VILLAGE

GOLF RESORT KONOPIŠTĚ

ZKOLAUDOVÁNO / IHNED K NASTĚHOVÁNÍ!

- přírodní biotop v podobě dvou jezer
- wellness & spa či sportovní vyžití přímo za okny

- u jamky č. 16 D´Este
- dvě členství v GC Konopiště ZDARMA

HLEDÁTE BYDLENÍ V PŘÍRODĚ, VÍKENDOVÝ RELAX, NEBO BEZPEČNOU INVESTICI?

www.GREENVILLAGE.cz

Real-Treuhand
Raiffeisen Immobilien