

RealityMIX MAGAZÍN

Zima 2017

architektura | development | analýzy | trendy | stavba | reality

Právo:
**Novela stavebního
zákona**
str. 28



Rezidenční projekty:
**Aktuální nabídka
nového bydlení
od developerů**
str. 42

Rozhovor:
**„První klienti hypotečních
bank byli odvážlivci,“ říká
Jan Sadil, člen představenstva
skupiny ČSOB**
str. 4–6

Prosvětlené byty s jižní orientací

terasy/břevnov



Rozhovory, reportáže, výstavy i komentáře. Pohled do zahraničí i za humna, výprava za logistickými centry i do mateřské školy. To vše a mnohé další na vás čeká v RealityMIX magazínu, jehož zimní vydání právě držíte v rukou.

Tím dalším mám na mysli nejenom aktuality týkající se daní a práva či informace o trendech v oblasti zdravé a šetrné výstavby, ale i pestrou nabídku nemovitostí, zejména těch z rezidenčních developerských projektů. A i když se množství bytů a rodinných domů, z nichž si lze v Praze a dalších velkých městech vybírat, měsíc od měsíce zmenšuje, na rozmanitost nabídky to zásadní vliv nemá. Na trhu tak na své kupující čekají nejenom standardní bytové jednotky v bytových domech, ale i atypické rezidence v palácích, kterými kráčely dějiny. Díky tomu si na následujících padesáti stranách najde vhodnou nemovitost jak ten, kdo chce sám žít, případně „pouze“ investovat do koupi bytu v historickém centru Prahy, tak v širším centru metropole, případně v blízkosti přírody na okraji města.

Zimní RealityMIX magazín je čtvrtým, v tomto roce posledním vydáním, které jsme pro vás letos připravili. Proto vám, vážení čtenáři, tak trochu s předstihem za celou redakci přejí příjemně strávený advent i vánoční svátky a šťastný vstup do nového roku. Těšíme se na setkání nad stránkami jarního vydání magazínu v roce 2018.

Jana Hrabětová, šéfredaktorka



Komerční příloha realitního portálu



Datum vydání: Magazín vložen do celého nákladu **Hospodářských novin dne 22. listopadu 2017**
Samostatně neprodejně (MK ČR E 22172)

Vydavatel: DALTEN media s.r.o.

Jsme součástí vydavatelství Economia, a.s.
Dělnická 213/12
170 00 Praha 7 – Holešovice

Šéfredaktorka: Jana Hrabětová

Grafické zpracování: Petr Antoníček, Studio Antoníček

Tisk: EUROPRINT, Praha 5

Inzerce: DALTEN media s.r.o.

Telefon: **+420 731 549 260**

E-mail: info@realitymix.cz

Titulní strana: Budova FIVE společnosti Skanska Property Czech Republic, držitel „stříbrné medaile“ v 19. ročníku soutěže Best of Realty – Nejlepší z realit v kategorii Nová administrativní centra

Texty označené (k.p.) jsou komerční prezentací společností. Uzávěrka příjmu podkladů: 6. 11. 2017
Vydavatel ani redakce neodpovídají za uveřejněný obsah inzerce a komerčních sdělení. Za všechny údaje v nich uvedené odpovídá inzerent a jsou platné k datu uzávěrky příjmu podkladů.

RealityMIX magazín jaro 2018 vyjde 21. 3. 2018
Informace o dalších termínech vydání RealityMIX magazínu v roce 2018 získáte na e-mailu info@realitymix.cz

Xdalten MEDIA

irest.cz **kdechcibydlet.cz** **útulně.cz**

VYBÍRÁME Z OBSAHU...

rozhovor

„Vytrvalost, houževnatost, tvrdá práce. Jen s nimi vede cesta na vrchol,“ říká Ing. Jan Sadil, člen představenstva skupiny ČSOB



4–6

fotoreportáž

Veletrh Expo Real oslavil jubileum a zlomil rekord



8–11

rezidenční nemovitosti

Nedostatek nových bytů vede k zájmu o rekonstrukce



14–16



daně

Přehled daňových změn a nemovité věci

24–27

modulové stavby

Kam s těmi všemi dětmi? To je, oč tu běží



32–36

RealityMIX na cestách

Naladte se na designovou zimu



47–50



VYTRVALOST, HOUŽEVNATOST, TVRDÁ PRÁCE. JEN S NIMI VEDE CESTA NA VRCHOL

Počátkem roku opustil post generálního ředitele a předsedy představenstva Hypoteční banky, na kterém působil třináct let, a stal se členem představenstva skupiny ČSOB. V nejvyšším vedení skupiny má tak nyní na starosti nejenom „svoji“ Hypoteční banku, ale i Pojišťovnu ČSOB a Českomoravskou stavební spořitelnu.

Zároveň je předsedou dozorčí rady Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) a členem dozorčí rady Centra Paraple. Na jednoho člověka, který byl svého času i jedním z nejmladších generálních ředitelů banky, vcelku úctyhodný výkon.

A kdo že je tím člověkem?

JAN SADIL

Za studií na vysoké škole, kterou byl kvůli své lásce – divoké vodě – ochoten i opustit, působil v reprezentaci spolu s Lukášem Pollertem a Jiřím Rohanem. Jeho slibně rozjetou sportovní kariéru však ukončil úraz ramene, který si způsobil v boji o místo v reprezentaci na olympiádě v Barceloně.



Kdybyste měl vyjmenovat tři vlastnosti, bez kterých se nikdo, kdo se chce ve sportu dostat na špici, neobejde, které by to byly? A proč jsou zrovna tyto vlastnosti tak důležité?

Vytrvalost, houževnatost, tvrdá práce. Hlavně vytrvalost je podle mne důležitá, protože díky ní se člověk může zlepšovat a ke svému cíli se dopracovat.

Je hodně těžké zastavit se uprostřed cesty na vrchol, v jehož dosažení doufáte, a najít si jinou náplň života?

Ono už je to opravdu hodně dávno a olympiáda byla tehdy spíš můj sen než reálný cíl. Ale změna to byla veliká, jedna z největších v mém životě. Musel jsem na ni zareagovat, a energii, kterou jsem věnoval sportu, jsem tedy zaměřil na studia. Možná o to snadněji jsem potom školu dodělal. To byla ta jiná náplň mého života.



Které vlastnosti či schopnosti nesmí chybět člověku, který chce dosáhnout pracovního vrcholu ve svém oboru?

Myslím, že je to podobné jako u sportu. Pokud si někdo klade za cíl dosáhnout úspěchu v práci, tak musí být vytrvalý a snažit se v každém okamžiku dělat svou práci, jak nejlépe umí. Sportovci také odvádějí svůj maximální výkon v danou chvíli. Mállokdo jde na start s tím, že půjde na padesát procent svých možností, to si vůbec nedovedu představit. Navíc, sport na divoké vodě mě naučil, že člověk má mít respekt a věřit si. Na divoké vodě totiž platí jednoduché pravidlo: Když si nevěříte, voda s vámi zacvičí. Ale ať je to voda, nebo obchodní partner, obojí musíte zároveň respektovat. On se vám za to povede dobrý obchod, nebo závod.

Člověk má mít respekt a zároveň si věřit

Máte pocit, že vy jste už profesního vrcholu dosáhl?

To je tedy otázka! V práci jsem neměl žádný konkrétní cíl v tom smyslu, že se chci dostat někam, na určitou pozici. Spíš jsem chtěl vždy pracovat tak, aby mě to bavilo. To, že jsem někam vystoupal v kariérním žebříčku, je fajn. Ale jestli tohle je vrchol, vlastně nevím, protože to takhle nastavené nemám. Každopádně teď nemám konkrétní ambici.

V bankovním se pohybuje v podstatě celý svůj život, osobně jsem vás poznala v dobách před Hypoteční bankou, kam jste přišel v roce 2001. Tehdy jste působil,

jestli se nemýlím, v Komerční bance. Zdá se tedy, že bankovním je vám souzeno. Proč jste se nevěnoval stavařině, kterou jste studoval na vysoké škole?

Jeden z důvodů byl ten, že už během studia stavařiny jsem začal pracovat se svým otcem, který měl znalecký ústav na oceňování nemovitostí. To je vlastně kombinace peněz a nemovitostí dohromady. A když se v roce 1995 začínal rozjíždět hypoteční byznys, náhodou jsem zahlédl inzerát, že se hledají lidé do KB, do tehdejšího hypotečního ústavu. Přišlo mi to jako zajímavá výzva, navíc blízka tomu, co dělám – finance a nemovitosti. Finance mě zajímaly, nemovitosti jsem, zjednodušeně řečeno, vystudoval, tak proto jsem se rozhodl, že půjdu touto cestou. A myslím si, že jsem od té stavařiny zas tak daleko neskončil, alespoň v začátcích mé bankovní kariéry.

První klienti hypotečních bank byli určitě odvážlivci

Ve svých 34 letech jste se stal nejmladším ředitelem banky, konkrétně Hypoteční, v níž jste předtím pracoval. Takže jste opravdu vlastně od oboru zas tak daleko nezběhl – hypotéky se poskytují na pořízení nebo rekonstrukci nemovitosti.

Přesně tak. To, že se prostřednictvím hypoték pořizuje bydlení, naplňuje smysl mého pracovního života. Je to práce, která je vidět. Dnes to však není už jen o hypotékách.

Dokážete si sám sebe, po těch letech v jednom oboru, představit v jiné roli než v té, v níž vás všichni znají? Je nějaká profese, kterou byste si rád zkusil, nebo víte, že byste v ní byl dobrý?

Jestli bych byl v jiné profesi dobrý, si netroufám říci, ale dovedu si představit, že jednoho dne v bankovním pracovat nebudu. Teď nemám důvod se nad tím zamýšlet, ale na druhou stranu, možná je nějaký obor, který mě jednoho dne zláká a který mi dá další výzvu. Ale v současnosti to není na pořadu dne.

Zavzpomínáte-li na začátky hypoték v České republice – bylo těžké uvádět je na trh?

Jak se to vezme. Zájem byl, ale banky byly v tehdejší době velmi zkosnatělé a opatrné. Chtěly dokladovat velkou spoustu věcí. Pamatuji si, že tehdejší žádost o hypotéku měla čtrnáct stran, takže jen ji vyplnit bylo pro klienta poměrně komplikované. Avšak díky médiím, díky změně přístupu bank a vývoji produktu samotného, se podařilo za krátkou dobu z hypoték udělat standardní produkt a ne něco výjimečného.

Pokračování na str. 6 »

» **Vytrvalost, houževnatost, tvrdá práce...**

Pokračování ze str. 5

V čem se liší lidé, kteří si hypoteční úvěry brali tehdy, od klientů bank nyní, liší-li se vůbec.

První klienti byli takoví odvážlivci, řekl bych. Byli to klienti, kteří se nebáli jít do dlouhodobého úvěrového vztahu s bankou, což tehdy nebylo úplně obvyklé. A bez toho, že bych dělal nějaké velké analýzy, si myslím, že většina mých tehdejších klientů, kterým jsem vyřizoval hypotéky jako bankovní úředník, byli klienti bonitní. Hypotéka se za těch dvaadvacet let stala produktem určeným širokému spektru klientů, což v začátcích tak rozhodně nebylo, protože podmínky byly tehdy mnohem přísnější.

Ačkoli ceny rezidenčních nemovitostí v posledních měsících rostou závratným tempem, developeři nemají zejména v Praze co prodávat. V čem spatřujete hlavní příčiny současné situace?

To je spíš otázka na developery. Myslím si, že omezená nabídka je dána především tím, že se nepovolují nové stavby, respektive povolovací proces, tak jak je dnes v Praze nastavený, je příliš dlouhý. Developeři, přestože by rádi stavěli nové byty, vinou zdoluhavého a komplikovaného procesu nedokážou nabídku na trh doručit. To bude jeden z hlavních důvodů, proč ceny především v Praze rostou.

Bublinu na současném realitním trhu nevidím

Jak z toho ven?

To je krátká otázka a asi na ni existuje jen dlouhá a komplikovaná odpověď, respektive řešení. Určitě bude zapotřebí nejprve změnit schvalovací proces, což rozhodně nějaký čas zabere. Neočekávám, že bychom se v tomto směru v dohledné době dočkali nějaké významné změny.

Měli bychom se připravit na splasknutí další realitní bubliny? A jak moc bolestné bude, přijde-li?

Nemyslím si, že na realitním trhu je nějaká bublina. Koneckonců, ani ČNB, která přišla s úvěrovými doporučeními pro hypoteční úvěry, neříká, že na trhu v současné době nějaká realitní bublina je. Úvěrová doporučení ČNB jsou zde proto, abychom případné realitní bublině předešli, a já si myslím, že banky samy od sebe jsou opatrné a snaží se, aby k případnému nafukování a především prasknutí realitní bubliny nedošlo. Z toho, o čem jsem zde již hovořil, vyplývá, že trend v následujících letech bude spíše rostoucí, než že bychom se v krátké době dočkali toho, že ceny nemovitostí závratnějším způsobem klesnou.



Za první tři čtvrtletí letošního roku banky poskytly hypotéku více než 82 tisícům klientů, celková hodnota úvěrů dosáhla 168,26 miliardy korun. Dá se očekávat rekordní rok? V čem vidíte příčinu tohoto nárůstu? Jsou za tím stále dražší nemovitosti?

První tři čtvrtletí letošního roku, když je rozdělíme na jednotlivá čtvrtletí, úplně neříkají, že trend je stále rostoucí. První čtvrtletí tohoto roku bylo meziročně výrazně lepší než první čtvrtletí roku 2016, ale letní měsíce roku 2017 ve své produkci – ve srovnání s produkcí roku 2016 za stejné období – už zaostávaly. Nemyslím si tedy, že celkový výsledek nových hypotečních úvěrů na trhu bude vyšší, nebo výrazně vyšší než ten loňský. Čísla budou srovnatelná. A pokud budou o trochu vyšší, nebo nižší než uplynulý rok, nesehraje to zásadní roli.

Příčinu nárůstu vidím v tom, že do vyššího zájmu o hypotéky se promítla doporučení ČNB v prvním čtvrtletí letošního roku, kdy si klienti chtěli ještě sjednat „nezregulované“ hypotéky. A také sehrálo svoji roli očekávání vyšších úrokových sazeb.

V září vzrostla průměrná úroková sazba u hypotečních úvěrů na 2,04 procenta. Víte, že nemáte křišťálovou kouli, ale dokážete predikovat, jakým směrem se budou pohybovat úroky z hypotečních úvěrů v nejbližších měsících?

To je moje „oblíbená“ otázka, na kterou dlouhodobě nerad odpovídám. Nicméně, podíváme-li se na všechny aktuální predikce, které existují, tak se očekává, že úrokové sazby půjdou nahoru.

Připravila Jana Hrabětová

Fotografie: archiv Jana Sadila

Ilustrační foto: Aleš Hrabě

TRUHLÁRNA

Z A S T R A H O V E M

Uprostřed malebných uliček památkové zóny Tejnka, na místě dřívějšího zájezdního hostince a staré truhlárny, vzniká mimořádný projekt. Čtyři velkoryse řešené rodinné domy s architekturou dvou tváří a zeleným pokračováním obývacího pokoje volně navazují na atmosféru starého Břevnova. Zároveň však přináší komfort, který dokáží poskytnout jen ty nejmodernější technologie.



VELETRH EXPO REAL OSLOVIL JUBILEUM A ZLOMIL REKORD

V Mnichově proběhl již 20. ročník prestižního evropského veletrhu komerčních nemovitostí a investičních příležitostí Expo Real. Zájem účastníků (rekordních 41 500 ze 75 zemí) z něj aktuálně činí největší oborové fórum v Evropě.

Pro účastníky z České republiky je veletrh díky místu konání i hojné účasti významných investorů velmi atraktivním fórem pro prezentaci i networking. Po úspěšné společné prezentaci českých municipalit na jarním veletrhu nemovitostí a investičních příležitostí MIPIM ve francouzském Cannes se také na letošním Expo Realu otevřela obdobně koncipovaná expozice s názvem CZECH REGIONS & CITIES.

Zde se česká města a kraje vedle svých investičních vizí a projektů soustředila na prezentaci svého inovačního potenciálu, který zvyšuje jejich konkurenceschopnost.

JAK VIDÍ EXPERTI BUDOUCNOST REALITNÍHO TRHU?

Evropský realitní trh bude i přes Brexit a současnou politickou i ekonomickou nejistotu nadále prosperovat. Nikoho jistě nepřekvapí, že stále větší roli na něm budou hrát digitalizace

a inovace. Boom trhu s bydlením bude pokračovat, a to jak díky nízkým úrokům hypoték, tak velkému objemu investičního kapitálu; k němu se jako perspektivní segmenty přidávají projekty zdravotní a sociální péče a logistické nemovitosti. Německo a země CEE jsou mezi investory stále v kurzu; Česká republika si v investicích do komerčních nemovitostí drží pozici premianta regionu. Zhruba polovina všech investic v Evropě pochází v současné době z asijsko-pacifického regionu. Naopak velcí evropští investoři se po příležitostech poohlížejí zejména v Číně, Japonsku, Jižní Koreji a Austrálii.

INTELEKTUÁLNÍ URBANIZACE – TÉMA STÁLE ŽHAVÉ

Podle predikcí mají do roku 2050 dvě třetiny světové populace žít ve městech. Experti proto na veletrhu diskutovali o výzvách, které trend rychlé urbanizace vnáší do evropských metro-

polí (od nutnosti investic až po řešení sociálních otázek) a jak je dále rozvíjet udržitelným způsobem. Své zkušenosti na speciálním fóru prezentovali zástupci Heidelbergu, Lodže a rakouských metropolí Salzburgu a Villachu, které jsou v konceptu „Smart City“ průkopníky pro další města v zemi. Joseph Stiglitz, držitel Nobelovy ceny za ekonomii, který byl také hlavním ekonomem Světové banky, při svém konferenčním vystoupení uvedl, že evropská města budou muset v následujících deseti letech reagovat nejenom na postupující urbanizaci, kladoucí zvýšené požadavky na promyšlené územní plánování, ale i na klimatické změny. To se projeví například v nutnosti energetických úspor, jež povede města k budování dostupného bydlení v lokalitě blízké místu, kde lidé pracují.



Českou expozici společně sdílela města Ostrava a Brno, Moravskoslezský a Jihomoravský kraj, CzechInvest, Sdružení pro zahraniční investice (AFI) a deset spoluvystavovatelů z řad komerčních společností: Asental, Residomo, AD Group, CASUA, Linkcity, PASSERINVEST GROUP, PRK Partners, Renomia, Technologický park Brno a UBM Bohemia Development. Díky této synergii tak společný stánek přilákal mnohem více zájemců než v minulých letech.

Pokračování na str. 10 »

SEZNAMTE SE S VÍTĚZI

19. ROČNÍKU SOUTĚŽE BEST OF REALTY – NEJLEPŠÍ Z REALIT



BEST OF REALTY 2017
WINNER

MENŠÍ REZIDENČNÍ PROJEKTY VILLA ATRIUM BUBENEČ

Na Marně 1135/7, Praha 6
Developer: CODECO, a. s.

Architekt/i: PATA & FRYDECKÝ ARCHITEKTI s. r. o.



BEST OF REALTY 2017
WINNER

VĚTŠÍ REZIDENČNÍ PROJEKTY DOCK RIVER WATCH 2

Menclova 6-12, Praha 8

Developer: Crestyl real estate, s.r.o.
Architekt/i: Ian Bryan Architects, s.r.o.



BEST OF REALTY 2017
WINNER

NOVÁ ADMINISTRATIVNÍ CENTRA MECHANICA

U Trezorky, Praha 5

Developer: Penta Investments, s.r.o.
Architekt/i: Atelier Krátký



BEST OF REALTY 2017
WINNER

HOTELOVÉ PROJEKTY THERESIAN HOTEL & SPA

Javoříčská 674/5, Olomouc

Developer: KYSA rerum
Architekt/i: Martin Libra, Atelier Libra



BEST OF REALTY 2017
WINNER

OBCHODNÍ CENTRA CENTRUM CHODOV - ROZŠÍŘENÍ

Roztylská 2321/19, Praha 11

Developer: Unibail-Rodamco
Architekt/i: Benoy, Saguez&Partners



BEST OF REALTY 2017
WINNER

SKLADOVÉ A PRŮMYSLOVÉ AREÁLY CTPARK PLANÁ NAD LUŽNICÍ

Průmyslová, Planá nad Lužnicí

Developer: CTP Invest, spol. s r.o.
Architekt/i: -



BEST OF REALTY 2017
AWARD FOR EXCELLENCE

CENA ARTN MĚSTO LITOMYŠL



BEST OF REALTY 2017
WINNER

CENA ODBORNÉ POROTY KOSTEL SV. VÁCLAVA, SAZOVICE



BEST OF REALTY 2017
WINNER

CENA ČTENÁŘŮ MEDIÁLNÍCH PARTNERŮ REZIDENCE WALTROVKA - 1. ETAPA

GENERÁLNÍ PARTNER SOUTĚŽE



PARTNEŘI GALAVEČERA



HLAVNÍ MEDIÁLNÍ PARTNER

ekonom

MEDIÁLNÍ PARTNEŘI

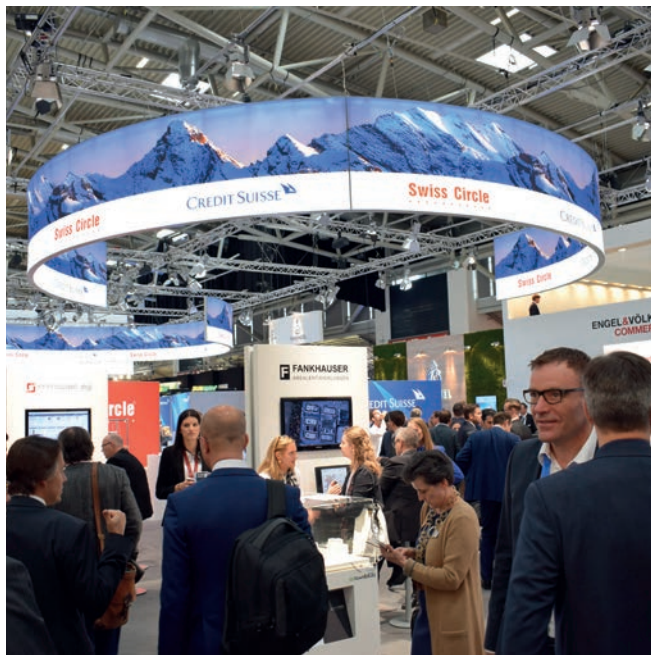


POŘÁDANO POD ZÁŠTITOU



» **Veletrh Expo Real oslavil jubileum a zlomil rekord**

Pokračování ze str. 8



Na společné expozice, které nejenomže šetří finanční náklady, ale mají i šanci oslovit více investorů, sází na Expo Realu celá řada dalších zemí a regionů.



Blízkost Mnichova dává Čechům možnost zvládnout alespoň to nejdůležitější na veletrhu za jeden den. Proto sem často jezdí jako návštěvníci bez vlastní expozice. Díky tomu patří letos Česku ve veletržní statistice co do počtu účastníků (vystavovatelů plus návštěvníků) osmé místo za Německem, Velkou Británií, Nizozemskem, Rakouskem, Švýcarskem, Polskem a Francií. Vlastní stánky mají na veletrhu jen někteří z lídrů českého realitního trhu: mj. společnost P3 Logistic Parks, jejíž CEO Ian Worboys na Expo Realu oznámil připojení P3 k signatářům společensky odpovědné iniciativy OSN „UN Global Compact“. P3 je tak jedním z prvních developerů logistických nemovitostí na světě, který je součástí této iniciativy s aktuálně 12 000 signatáři ze 170 zemí.



Celková plocha, na níž vystavovalo 2 003 společností, pokryta šest hal o 64 000 metrech čtverečních.



Doprovodný program byl rozdělen do šesti tematických diskusních fór, na nichž hovořilo na 400 odborníků - od bankéřů, přes realitní odborníky až po prognostiky. Například Special Real Estate Forum bylo věnováno jednotlivým realitním segmentům: kancelářím, maloobchodu, průmyslovým nemovitostem, hotelům i bydlení.



Obrovský úspěch měl nový formát Expo Realu, zaměřený na inovace: Real Estate Innovation Network (REIN) Forum. Poskytl platformu pro setkání start-upů, přinášejících inovace a nové technologické trendy do celého hodnotového řetězce stavebnictví, s renomovanými firmami působícími v oboru nemovitostí. Ještě před veletrhem REIN identifikoval na 700 mezinárodních start-upů, z nichž vybral pětadvacet nejlepších. Jejich zástupci pak dostali na Expo Realu příležitost k networkingu s lídry globálního realitního trhu.



Networking v méně formálním prostředí, občas i v paprscích doznívajícího babího léta.

Připravila Kamila Čadková





JILSKÁ 2
OLD TOWN PRAGUE



Jilská 2's neo-renaissance structure was designed in 1889 by the prominent Austrian architect – Antonín Wiehl and the famous Czech artist – Mikuláš Aleš. It was also the home of Max Brod, the famous writer and close friend of Franz Kafka. Coast Capital Partner's complete reconstruction of this building brings 13 exclusive apartments built with the highest attention to detail.



COAST CAPITAL
PARTNERS
CZECH REPUBLIC

WWW.COASTCAPITAL.CZ



NEDOSTATEK NOVÝCH BYTŮ VEDE KE ZVÝŠENÉMU ZÁJMU O REKONSTRUKCE

O tom, že poptávka po nových bytech v Praze dlouhodobě převyšuje nabídku, si už cvrlikají i vrabci na střeše. Ostatně dokládají to i čísla za třetí čtvrtletí letošního roku. Podle společné analýzy společností Trigema, Skanska Reality a Central Group se zásoba nových bytů na konci září pohybovala okolo čtyř tisíc volných bytových jednotek.

Meziročně je to o tři stovky bytů méně. Poptávka se tak logicky přelévá i do sekundárního trhu a roste prodej starších bytů. Primární a sekundární trh totiž fungují jako spojené nádoby. Nedostatečná nabídka nových nemovitostí vede k rychlému růstu cen – průměrná cena za nové bydlení v hlavním městě se už přehoupla přes hranici 80 tisíc korun za metr čtvereční a dosahuje 83 150 korun. Ještě před rokem to podle zmiňované analýzy bylo necelých 70 tisíc a před dvěma lety méně než 60 tisíc.

„Primární trh je vyprodáný a sekundární z toho těží,“ míní David Jirušek, tiskový mluvčí developerské společnosti Finep, s tím, že dnes se v Praze prodává i to, co by ještě před pár lety svého kupce hledalo komplikovaně. „Výrazně se také zkrátily časy prodeje a dnes na jednu nemovitost realitní kanceláře evidují v řádu hodin, maximálně několik dní i desítky zájemců,“ dodává David Jirušek.

Ruku v ruce s poptávkou jdou nahoru i ceny. „V některých lokalitách se zvláště slabou nabídkou nových bytů již dnes ceny starších nemovitostí ty nové dorovnávají, nebo je dokonce přerůstají,“ říká Ján Horváth, ředitel divize Real Estate společnosti CTR group, a připomíná, že rychle rostoucí ceny se se zpožděním přelévají i do výše tržního nájemného. „V horizontu pár let může tato po desetiletí neřešená situace dospět do stavu, kdy pro lidi pracující v hlavním městě přestane být dostupné nejen vlastní, ale dokonce i nájemní bydlení,“ přibližuje možný, poněkud katastrofický scénář Jan Horváth. Jeho tvrzení dokládá růst nájemného, které se zvyšuje dokonce rychleji než prodejní ceny a za první pololetí letošního roku si připsalo nárůst ve výši zhruba šesti procent. Jak uvádí společnost Trigema, průměrná cena nájemního bytu v Praze o dispozici 1+kk byla ve druhém čtvrtletí 11 294 korun, v bytě 2+kk to bylo 14 223 korun a ve 3+kk dokonce 18 134 korun za měsíc.

Pokračování na str. 16 »



Rezidence Esprit

Klidné, pohodlné
a luxusní

- ✓ Rozsáhlá rekonstrukce s vysokým standardem
- ✓ Metro B - Českomoravská / 8 minut
- ✓ Kryté parkování v blízkosti domu
- ✓ Nákupní centrum / 8 minut
- ✓ Park a sportovní areál / 10 minut

www.rezidence-esprit.cz

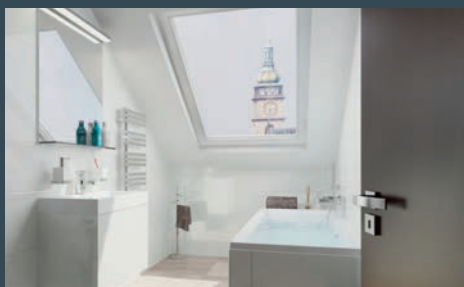
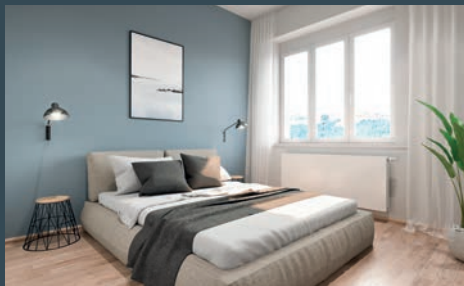


Bohdalecké výhledy

Bydlení s výhodami
velkoměsta

- ✓ Dům vč. společných prostor po rekonstrukci
- ✓ Byty k realizaci dle vašich představ
- ✓ NC Eden pár minut autobusem
- ✓ Blízké Roztylské sady
- ✓ Výborná dopravní dostupnost

www.bohdaleckevyhledy.cz

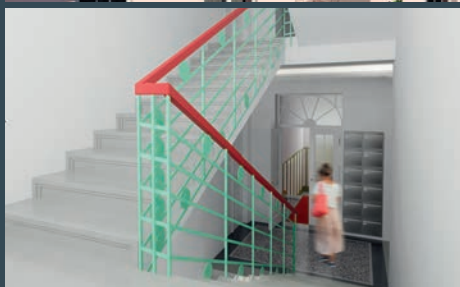
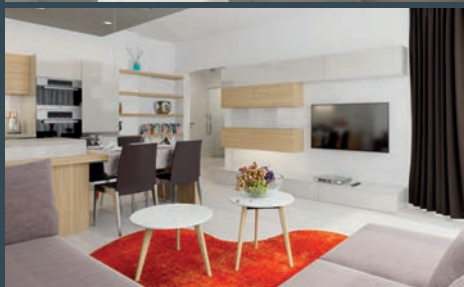


Projekt Šafaříkova

Jedinečný bytový
projekt v samém srdci
Hradce Králové

- ✓ Dům po celkové rekonstrukci s novým výtahem
- ✓ Lokalita v blízkosti nábřeží a klidné pěší zóny
- ✓ Každý byt má vlastní balkon nebo terasu
- ✓ Parkování pro majitele jednotlivých bytů
- ✓ Kompletní občanská vybavenost

www.projektsafarikova.cz



Volejte:

725 753 753

PO - NE 8.00 - 22.00



www.psn.cz

PSN[®]
Nemovitosti vašich představ

» **Nedostatek nových bytů vede ke zvýšenému zájmu o rekonstrukce**
Pokračování ze str. 14

DÍKY NEDOSTATKU NOVOSTAVEB SE „NOVÉ TVÁŘE“ DOČKAJÍ I DOMY „DŘÍVE NAROZENÉ“

Velký pohyb na sekundárním realitním trhu vede ke zvýšenému zájmu o rekonstrukce. „Nedostatek bytů, jejich vysoká cena a méně dostupné hypotéky mění pohled majitelů na rekonstrukce stávajících bytů. Jde o logický a pragmatický krok v situaci, kdy se nestaví a bytový fond stárne. Ostatně, průměrný byt v Praze je starý téměř dvaasedesát let,“ připomíná David Jirušek, a dodává, že řada majitelů dává přednost zkvalitnění či modernizaci své stávající nemovitosti před nákupem větší, nebo nové.



Na sekundární trh ale stále častěji vstupují i developéři, kteří koupí celý dům, kompletně jej zrekonstruují a poté rozprodají, případně pronajímají. Kvůli přestavbám budov totiž není třeba absolvovat tak dlouhé povolovací martýrium jako v případě novostaveb. Odpadá například proces územního rozhodnutí a v některých případech rekonstrukce nevyžaduje ani stavební povolení.

Aktuálně se k takovým projektům řadí třeba Dejvice House či Palác Dlážděná z portfolia PSN nebo Ferdinand Palace v Žitné ulici. Hlavními benefity těchto domů je jejich poloha v centru Prahy, kde rezidenční novostavba nemá šanci vzniknout.

„Byty neprodáváme, ale pronajímáme. Dům koupíme a nájemníkům nabídneme možnost byt opustit za odstupné, nebo si najít náhradní ve lhůtě tři let. Následně objekt zrevitalizujeme, dlouhodobě ho pronajímáme a staráme se o něj,“ popisuje strategii své firmy Martin Jarolím, jednatel společnosti Cream, a jako příklad uvádí, že rekonstruovaný dům v Řehořově ulici pronajali za dva a půl měsíce.

Roli hraje i cena, protože v kompletně revitalizovaných činžovních domech jsou byty oproti mnohým novostavbám velmi drahé. „Když do stavebních nákladů připočítáte pořizovací

hodnotu, do jejíž ceny se hodně propisuje lokalita, a pak výši standardu, která odpovídá dané lokalitě, tak se ceny dostávají na sto až sto padesát tisíc korun za metr čtvereční. Lidé s touto kupní silou často požadují parkování pro dvě auta či technické vymoženosti inteligentní domácnosti a raději pak volí novostavby, které jim toto vše dokážou nabídnout,“ míní Martin Jarolím.

Rekonstrukce starých činžovních domů ale má řadu úskalí. „Snažíme se vybírat domy, které mají potenciál být co nejlépe regenerovány se zachováním jejich historického šarmu, ale zároveň s úpravou nutnou pro současný život,“ popisuje Martin Jarolím a připouští, že jde o běh na dlouhou trať. „Důležité je pracovat s kvalitním architektem, odborníkem na historický průzkum staveb, aktivně komunikovat s institucemi památkové ochrany a realizovat jejich doporučení. Záleží také na stavu domu, a do jaké míry je možno jej celý zachránit.“ Kvalitní příprava rekonstrukce trvá podle něj kolem tří let a největší náklady jsou spojeny se statickými nároky a s novou střechou.

NEJDE JENOM O BYTY

Rekonstrukce se ale netýkají jen bytů. „V důsledku nedostatku připravených a dostupných pozemků s projekty na výstavbu administrativních budov a kvůli zdlouhavému procesu pro získání územních rozhodnutí a stavebních povolení, se čím dál tím více developerů rozhlíží i po možnostech rekonstrukcí budov na administrativu,“ říká Lenka Šindelářová ze společnosti BNP Paribas Real Estate Česká republika, jež se zabývá analýzou realitního trhu. Poptávka nájemců je podle ní velmi silná a neobsazenost kanceláří klesá, což jsou další faktory hovořící pro rekonstrukce starších kancelářských budov. „Staré budovy často stojí v lukrativních lokalitách s dobrou dopravní dostupností. Příkladem může být třeba budova Albatros na Národní třídě či nedaleký funkcionalistický Palác Adra na Jungmannově náměstí,“ dodává Lenka Šindelářová s tím, že v Praze 1 a Praze 2 tvoří kancelářské budovy starší deseti let zhruba pětasedmdesát procent trhu, což představuje více než 470 tisíc metrů čtverečních.

Rekonstrukce a redesigny starších kanceláří jsou stále častější, minimálně k lehkému redesignu společných prostor, recepce či toalet je vhodné přikročit po zhruba deseti letech provozu. „Zásadnější investice se týkají hlavně technologií s cílem snížit energetickou náročnost provozu a tudíž i náklady pro nájemce. Zúročení však přináší i postupný redesign vnitřního zařízení a důkladná rekonstrukce společných prostor. Například Myslбек Na Příkopě díky tomu a své excelentní lokaci dosahuje jednoho z nejvyšších nájemných v Praze, a to i v konkurenci nového kancelářského developmentu,“ připomíná Lenka Šindelářová.

Lenka Konvičková

Ilustrační vizualizace: archiv portálu Kde Chci Bydlet.cz
(U Rajske zahrady 2, Rezidence Nostalgie)

dreambeds®
the sleep expert



Velké
předvánoční

slevy na luxusní
postele!



WWW.DREAMBEDS.CZ | SHOWROOM DREAMBEDS PRAHA/BRNO

Hästens 
Since 1852

S O M N U S
SLEEP. DESIGNED.

VISPRING
Luxury Beds - London 1901

Zleep

ASTON
BRITISH LUXURY SLEEP

* PLATNOST AKCE OD 31.10.2017 DO 23.12.2017

NEVHODNÉ OSVĚTLENÍ KANCELÁŘE SNIŽUJE PRACOVNÍ VÝKONNOST. TRENDDEM JSOU INTELIGENTNÍ LAMPY

Pálení a slzení očí, bolest hlavy, nebo rychleji nastupující únava. Takové jsou příznaky, pokud se pracuje v kanceláři se špatně nastaveným osvětlením. Mnoho investorů a větších společností stále neberou světlo jako důležitý faktor, soustředí se spíše na cenu a sáhnou po první variantě. A primárně se zaměřují na designovaný nábytek. To je však chyba.

„Doporučujeme investovat do kvalitního osvětlení podobnou částku jako do pěkného nábytku. Významně totiž ovlivňuje pracovní výkonnost, což si v současné době uvědomují především start-upy nebo IT společnosti,“ říká Filip Veselý z realitní a konzultační společnosti OFFICE HUNTERS. Spousta lidí se běžně dívá do počítače i deset hodin denně. Kvůli tomu se snižuje frekvence mrkání a zvyšuje se odpařování množství slz. Oko je tak zarudlé a suché.

„Únava přichází dříve, což má dopad na výkon v práci. Nejméně vhodné prostředí je v klimatizovaném kancelářském open space s minimálním přístupem denního světla a s prudce nastavenými stropními zářivkami,“ vysvětluje doktorka medicíny Martina Veselá z oční kliniky Gemini, podle které je ideálem co největší přísun denního světla. „Hlavně nedoporučuji vysoké kontrasty, například bílý stůl

a černý koberec. Oko se rychleji unaví také z lesklých ploch, třeba ze skleněného stolu. Pracovní prostředí by mělo být co nejlépe barevně sladěné.“

V českých kancelářích se stále objevuje řešení pomocí rastrových svítidel. Původní zářivky se však hojně nahrazují pomocí LED panelů. Důležitým faktorem je také rozmístění nábytku. „Vzhledem k tomu, jak rychle úspěšné firmy rostou a mění space-plan kanceláří, tak bych volil samostatně stojící lampy s možností regulace intenzity. Nejsou spojeny pevně se stavební konstrukcí a tím plní požadavek na flexibilitu,“ vysvětlil Jiří Vévoda ze společnosti U1 lighting.

Volně stojící lampy mají dnes vysoký stupeň inteligence – automaticky se řídí podle intenzity denního světla. Mají v sobě zabudovaný pohybový senzor, který sleduje přítomnost zaměstnanců. „Lampy mezi sebou komunikují. Kromě dalších funkcí se dá například ovlivnit únava člověka. Ráno stačí použít studenou bílou barvu, která má vyšší podíl modré složky světla. Naopak večer je vhodné osvětlit místnost teplými barvami, nejlépe do vyznění ohně. Tím necháváme oči a tělo přirozeně odpočinout,“ přiblížil současné možnosti Vévoda.

A jak předcházet bolení hlavy a červeným očím ze špatně osvětlené kanceláře? Třeba pomocí cviků. Zaměřte se na bod v co nejdelší vzdálenosti, a pak se zase vraťte pohledem na obrazovku. „Vhodné je dělat častější přestávky a střídát pohledovou vzdálenost. Důležitá je dobrá hydratace, je nutné hodně pít. V případě zvýšené únavy očí je vhodná pravidelná aplikace umělých slz bez konzervačních látek několikrát denně. Pokud ani to nezabírá, je nutné navštívit oční kliniku,“ dodala doktorka Veselá.

(k.p.)

▼ INZERCE

 **OFFICE HUNTERS**

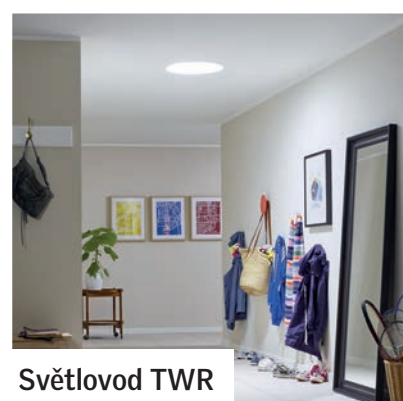
PRODEJE A PRONÁJMY
KOMERČNÍCH NEMOVITOSTÍ

PŘES
1 100 000 m²
NABÍZENÝCH
PLOCH

VÍCE JAK
2 100
KANCELÁŘÍ

NABÍZÍME
PŘES 800
ADMINISTRATIVNÍCH
BUDOV
V PRAZE

Denní světlo
je nyní dostupné
pro každého



„Ano, čekáme třetí, proto jsme si při rekonstrukci dětského pokoje v podkroví vybrali to nejlepší – **střešní okna VELUX s trojsklem**. Když jsme je pořizovali, zaujala nás u prodejce také vystavená instalace **světlovodu VELUX** – cenově dostupného řešení, jak přivést denní světlo i tam, kam se obvykle nedostane. Díky světlovodu už nemáme tmu ani na chodbě.“



BYDLENÍ PRO AKTIVNÍ SENIORY

Zatím jich po republice stojí jen omezené množství, moc se o nich nemluví a jsou téměř plně obsazené. Některé z nich vedou pořadníky pro případ, že se některý byt uvolní. O čem že je řeč? O nájemních bytových domech s asistencí pro aktivní seniory.

Nabízejí bydlení na úrovni, jsou bezbariérové a v každém z nich funguje „klub“, který zajišťuje program i základní služby svým obyvatelům. Mýlí se ten, kdo si pod slovy bydlení pro seniory a osoby s omezenou pohyblivostí představí pouze domov důchodců.

Bydlení pro seniory lze rozdělit do dvou základních skupin v závislosti na tom, zda projekt poskytuje či neposkytuje služby podle zákona o sociálních službách č. 108/2006 Sb. My se nyní zaměříme na takové bydlení, jehož součástí sociální služby nejsou. Jedná se o běžné nájemní bydlení, které je na míru uzpůsobené potřebám starších lidí, kteří jsou soběstační, vedou aktivní život a mají chuť si ho užívat.

Častým impulzem ke vzniku těchto zařízení byla potřeba jejich majitelů postarat se o své vlastní rodiče. Hledali kvalitní a důstojné bydlení uzpůsobené potřebám starších lidí – a nenašli. Proto se rozhodli postavit své vlastní. Po technické stránce se od klasického bydlení liší především důrazem na bezbariérovost celého objektu. K zázemí kromě tělocvičny, bazénu, či wellness centra navíc patří společenská místnost nebo sál a venkovní prostory pro společné setkávání ať už obyvatel samotných, nebo pro trávení času s návštěvami. Často bývá k dispozici prostor pro ordinaci lékaře nebo ošetřovnu. Někde nabízejí pokoj pro ubytování návštěv, jinde je možné ubytování návštěv přímo v bytech nájemníků – toto závisí především na velikostech bytu tak, aby byl zachován komfort obyvatel domu i jejich hostů.

Komfort a bezpečí

Všechny projekty bez výjimky jsou bezbariérové. Velký důraz je kladen na bezpečnost klienta, což se projevuje především v koupelně a kuchyni. Ty bývají větší, aby umožnily snadnější pohyb na invalidním vozíku či s dalšími pomůckami. Koupelny bývají vybaveny madly a dalšími bezpečnostními prvky, které snižují riziko případných úrazů.

LIDSKÁ STRÁNKA VĚCI

Všichni provozovatelé rezidencí pro seniory se shodují v tom, že nejdůležitější pro ně je, aby se v nich obyvatelé cítili jako doma. Pro usnadnění návyku na nové prostředí většina projektů umožňuje pronajatý byt vybavit vlastním nábytkem z původního bydliště. Zde je jediným omezením plocha bytu, která bývá obvykle do 25 metrů čtverečních v případě jedné ubytované osoby, byty pro manželské páry bývají větší. A naprostou samozřejmostí jsou domácí mazlíčci.

Provozovatelé kladou velký důraz na vzájemné setkávání obyvatel, posilování pocitu sounáležitosti a důvěry, rozvoj dobrých sousedských vztahů a vytváření komunity. Součástí nájemného bývá příspěvek na provoz klubu, který zajišťuje program pro obyvatele a zároveň podporuje soužití s nejbližším okolím tak, aby docházelo k prolínání generací.

Klub seniorům také usnadňuje denní provoz – například dopravou na nákupy, ke kadeřnici či k lékařům, dovozem obědů,

Pokračování na str. 22 »

ELEKTROMOBILITA OVLIVŇUJE I PŘÍPRAVU DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ

Ačkoli se na podzim v médiích objevily úvahy o možném zavedení kvót pro výrobu elektromobilů, počátkem listopadu představil místopředseda Evropské komise pro energetickou unii nový návrh, který s kvótami ze strany EU nepočítá. Nicméně z něj vyplývá, že nové osobní automobily a dodávky vyráběné v zemích Unie by měly v roce 2030 produkovat o třicet procent méně emisí než v roce 2021.

Součástí návrhu, který má Unii zajistit čistou mobilitu, jsou také pobídky. Ty by měly evropské výrobce automobilů posunout k větší produkci bezuhlíkových či nízkouhlíkových aut, zejména pak elektromobilů.

I když by se mohlo na první pohled zdát, že tato zpráva do magazínu s realitní tematikou nepatří, opak je pravdou. Nezbytnou součástí nových developerských projektů budou muset být dobíjecí stanice pro elektromobily. Někteří developeri, mezi něž patří například Exafin, to pochopili i bez doporučení Evropské komise.

Proč jste se rozhodli do svých projektů zabudovávat dobíjecí stanice? Vždyť počet vozů, které je využijí, je zatím minimální.

Miroslav Rolc, člen představenstva společnosti Exafin: Odpověď je velmi jednoduchá – v elektromobilitě vidíme budoucnost. Vývoj se dá srovnat s nástupem mobilních telefonů, kdy si v době pevných telefonních linek nikdo nedokázal představit, že bude jednou telefonovat „bez drátu“. Naším cílem je být v této věci o něco napřed a klientům poskytnout výsadu být na elektromobilitu předem připraveni. Jsem přesvědčen, že zejména ve větších městech bude význam elektromobilů velmi rychle stoupat, neboť životní prostředí je pro mnohé municipalitu jednou z priorit. Proto jsme ve spolupráci s Pražskou energetikou

v suterénu Rezidence Malvazinky připravili možnost nabíjení pro každé parkovací místo. PRE navíc těsně vedle domu instaluje i nabíjecí stanice pro veřejnost.

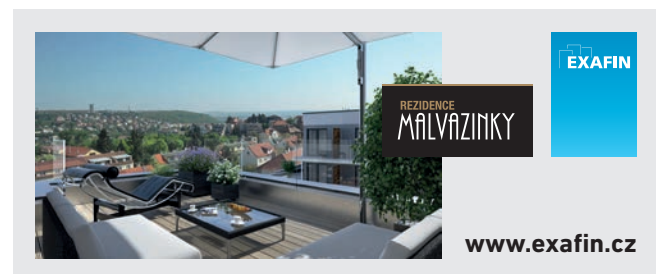
Spojení „chytré bydlení“ se objevuje u mnoha projektů, které jsou v posledních letech uváděny na trh. Co pro vás osobně tento pojem znamená?

M. Rolc: Tzv. chytré bydlení se stále častěji dostává do slovníku architektů, realitních agentů a v neposlední řadě i majitelů nových domů a bytů. Zásahu na tom má rychlý rozvoj smartphonů, konektivity domácích spotřebičů a vybavení bytu jako takového. Jeho hlavní přínos spatřuji především v možnosti odkudkoliv ovládat nastavení žaluzií a vnitřní teploty, ve vzdálené kontrole zabezpečení bytu a jednotlivých spotřebičů. K tomu patří i ochrana před požárem nebo vloupáním. Krátce řečeno – chytré bydlení představuje finanční úsporu, bezpečí a maximální zvýšení uživatelského komfortu.

V současné době máte v nabídce dva pražské rezidenční projekty, kdy každý z nich je určen jiné klientele, ale mnohé je spojuje...

M. Rolc: Naše projekty vždy připravujeme tak, jako bychom je stavěli pro své vlastní rodiny. Nejprve tedy hledáme příjemnou a dobře dopravně dostupnou lokalitu, následně přemýšlíme o komfortu pro uživatele, což neznamená jen velikost jednotlivých místností, ale také často chybějící úložné prostory. Navržené byty a domy pak vybavujeme kvalitními zařízovacími předměty a materiály, samozřejmostí jsou technologie odpovídající 21. století. Zároveň se snažíme, aby pořizovací cena nemovitosti vždy odpovídala kvalitě a provozní náklady byly vstřícné. A právě to projekty společnosti Exafin spojuje, a proto jsou ve své kategorii tak výjimečné.

Rezidence Malvazinky je určena klientům, kteří preferují blízkost centra, klid a prostor pro relaxaci. Kromě prvků chytrého bydlení a dobíjecích stanic tu pamatujeme i na možnost mytí kol a kočárků. **Vyladěné domy v Čakovících**, které jsou od základu připraveny na instalaci vybraného vybavení chytré domácnosti, nabízejí obdobnou kvalitu bydlení, jen v jiné části metropole.



Připravila Jana Hrabětová, (k.p.)

» **Bydlení pro aktivní seniory**

Pokračování ze str. 20

výpomocí s úklidem nebo praním prádla, což se děje obvykle za příplatek. Nicméně starší lidé tak mohou zůstat samostatní a nejsou odkázaní na časové možnosti a výpomoc rodiny.

Stane-li se senior závislý na pomoci svého okolí, klub pomůže se zajištěním pečovatelské terénní služby, která za ním pak dochází do jeho bydliště. Terénní službu si nájemce sjednává přímo s jejím poskytovatelem a jemu také hradí poplatky s tím spojené.

Rezidence pro seniory, které vyrůstají mimo Prahu, bývají obklopené zelení, mají vlastní zahradu, často s možností zahradničení. Venkovní posezení umožňuje grilování, relaxaci na

Aktivní volný čas

V nabídce volnočasových aktivit se jednotlivá zařízení liší. Uděláme-li průřez nabídkou, patří tam například výlety, divadla, koncerty, výuka cizích jazyků či počítačových dovedností, dramatický kroužek, sportovní aktivity, hudba a tanec a mnoho dalšího. Počítá se s tím, že klienti doposud žili aktivním společenským životem, chtějí v něm pokračovat a bavit se. Velký prostor se věnuje společnému trávení času tak, aby se senioři cítili součástí komunity lidí s podobnými zájmy, měli čas na sdílení a sousedské popovídání. Společné činnosti jsou velmi obohacující, pomáhají k udržení duševního zdraví a dlouhodobě dobré kondice.

čerstvém vzduchu, posezení s návštěvou v altánu nebo zimní zahradě. Pokud bydlení vzniká rekonstrukcí staršího venkovského objektu, výhodou bývají vzrostlé stromy, blízký rybník neboli „hotová zahrada“.

Příkladem bydlení mimo Prahu jsou projekty otevírané pod značkou Senior Park. Objekty jsou projektovány jako jednopodlažní budova, uprostřed stavby bývá atrium přístupné ze všech bytů umožňující relaxaci na čerstvém vzduchu. Dnes jich stojí po republice šest a připravuje se sedmý.

Jinou koncepcí má Rezidence Rosa, která se nachází v Praze 8 a jedná se o zrekonstruovanou bývalou ubytovnu. Dvě rezidenční budovy o sedmi podlažích spojuje mezilehlé centrum služeb, které je přístupné obyvatelům domu i veřejnosti. Pro bezpečnost nájemníků je pak vstup do obytné části možný pouze přes čipové dveře. Bezbariérové propojení všech podlaží domu zajišťují výtahy.

Je pak na zvážení každého klienta a jeho rodiny, zda mu lépe vyhovuje bydlení

v Praze nebo v regionu. I když lze předpokládat, že většina lidí chce zůstat poblíž rodiny a svého původního bydliště. Dalším limitujícím faktorem je pak omezená nabídka a samozřejmě cena.

KDO SI TO MŮŽE DOVOLIT?

Nájemné v bytech pro jednotlivce začíná okolo deseti tisíc a pohybuje se obvykle do dvaceti tisíc korun (ceny logicky rostou blíže ku Praze). Tato cena zahrnuje pronájem bytu plus služby „klubu“. Zálohy na energie se obvykle platí zvlášť, stejně jako stravování, praní prádla či další výpomoc s provozem domácnosti. Separátně se platí pečovatelská terénní služba, někde se účtuje pronájem parkovacího stání.

Je zřejmé, že tento typ bydlení je vhodný pro lidi, kteří disponují i jiným příjmem než pouze důchodem. Způsobů jak na nájemní bydlení v seniorských rezidencích dosáhnout je několik. K nejčastějším patří pronájem či prodej nemovitosti, ve které klient doposud bydlel, podpora rodiny anebo využití vlastních úspor. Řada lidí v důchodovém věku také pokračuje ve své pracovní činnosti – přivydělávají si ve svém původním zaměstnání, působí jako lektori nebo konzultanti, někteří se cítí příliš vitální na to, aby opustili své podnikání.

Je evidentní, že na kvalitní bydlení uzpůsobené seniorům na míru nedosáhne každý. Zároveň je příjemné sledovat, že takové možnosti jsou a postupně jich přibývá.

*Jitka Kvartková, ilustrační foto: Domov pro seniory
Grand Park Havířov, developer EBM Partner
(archiv redakce)*



mimořádná místa pro život

přijďte a vybírejte

REZIDENCE SACRE COEUR² | VITALITY REZIDENCE | HOLEČKOVA HOUSE | REZIDENCE KOBROVA



PRO VAŠE PODNIKÁNÍ

- kancelářské a obchodní prostory od 96 m² do 369 m²
- komerční prostory pro restauraci
- reprezentativní prostory, rezidenční služby
- v centru Prahy kousek od centra Smíchov

PRÉMIOVÁ NABÍDKA BYDLENÍ

- 1+kk až 6+kk od 40 m² do 233 m², terasy, zahrádky
- vysoký standard a kvalita
- rezidenční služby a péče
- v centru Prahy pod Petřínem

SATPO

+420 702 205 205 | www.satpo.cz

INZERCE

BYDLENÍ NOVÉ PROJEKTY

24. SPECIALIZOVANÁ VÝSTAVA
NOVÝCH PROJEKTŮ BYDLENÍ

PVA
EXPO PRAHA

www.vystavabydleni.cz

22.-25. 3. 2018

OFICIÁLNÍ VOZY





PŘEHLED DAŇOVÝCH ZMĚN A NEMOVITÉ VĚCI

Rok 2017 přinesl řadu změn v oblasti zdaňování nemovitých věcí a nakládání s nimi. Změny se týkají v různé míře všech daní spojených s nemovitými věcmi.

DAŇ Z NABYTÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Počátkem roku jsme si zvykali na změny u **daně z nabytí nemovitých věcí**, které nabyly účinnosti 1. listopadu 2016. Především se změnil poplatník daně, kterým je nyní vždy nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci. Tím odpadlo ručení za daň, které se v minulosti týkalo nabyvatele, pokud daň nebyla uhrazena převodcem.

Změnil se přístup k **osvobození novostaveb rodinných domů a bytových jednotek v bytových domech**. Osvobození prvního úplatného nabytí vlastnického práva se vztahuje na stavbu a jednotku dokončenou nebo užívanou v souladu s právními předpisy, a to ve lhůtě pěti let ode dne dokončení nebo od zahájení užívání rodinného domu nebo jednotky, a to od toho dne, který nastane dříve.

Osvobození se oproti předcházející právní úpravě nevztahuje na nedokončené rodinné domy a nedokončené bytové jednotky v bytových domech. V této souvislosti mezi laickou veřejností vyvstaly pochybnosti o tom, zda se osvobození vztahuje na bytové jednotky realizované v rodinných domech, které se v developerské činnosti občas objevují. V souladu s účelem úpravy a textem zákona se na nově vzniklé bytové jednotky v rodinných domech osvobození také nevztahuje.

Zvykli jsme si i na **novou koncepci směny nemovitých věcí**. Při stanovení základu daně z nabytí nemovitých věcí u směny se vychází z toho, že se při určení sjednané ceny nepřihlíží k hodnotě pozbývané nemovité věci, pokud se nejedná o nezdaňované převody vlastnického práva nebo o tzv. výlučnost použití sjednané ceny, například u územně samosprávných celků. Směna dvou nemovitých věcí je i nadále posuzována jako dva protisměrné převody. Základem daně u obou převodů je srovnávací daňová hodnota ve výši odpovídající tzv. směrné hodnotě nebo zjištěné ceně podle znaleckého posudku. V případech doplatku v penězích, popř. poskytnutí jiného nepeněžitého plnění, se doplatek nebo protiplnění považuje za sjednanou cenu. Navrhovanou úpravou se zjednodušil výpočet zálohy na daň z nabytí nemovitých věcí.

Pro daň z nabytí nemovitých věcí byl významný i letošní přelomový rozsudek Nejvyššího správního soudu, který změnil praxi správců daně při vyměření daně. Správci daně vyměřovali daň z nabytí nemovitých věcí ve výši čtyř procent z tzv. úplaty, tj. sjednané ceny. Pokud však prodej nemovité věci podléhá DPH při prodeji plátcem daně, má být podle rozsudku vyměřena daň z částky bez DPH. Rozsudek se týkal případů, kdy v minulosti byl poplatníkem daně převodce. Na základě tohoto

Pokračování na str. 26 »

PROSTOR KOLEM NÁS

Ještě dva dny potrvá v pražské Galerii Jaroslava Fragnera výstava nazvaná Veřejný prostor CZ/Krajina Města, prezentující šest desítek ojedinělých realizací, které ovlivnily podobu městské krajiny.

Expozice představuje jak projekty jednotlivých náměstí či parků, tak rozsáhlé koncepty, které v uplynulých 27 letech ovlivnily tvář měst z celé České republiky. Na projektu, který ve Fragnerově galerii probíhá od počátku listopadu, spolupracovaly Ústav dějin umění AV ČR, Galerie Jaroslava Fragnera a Galerie Architektury Brno. Součástí výstavy je také prezentace věnovaná pražským veřejným prostranstvím, vytvořená Institutem plánování a rozvoje hlavního města Prahy.

„Veřejný prostor se v posledních letech dostává na přední místa diskuzí o architektuře. Již se nejedná pouze o téma expertů, ale i široké veřejnosti a politiků. Pravidelná mezinárodní soutěž Evropská cena za městský veřejný prostor s následnou putovní výstavou vítězných realizací jasně ukazuje, že metropole jako Barcelona, Paříž, Kodaň, Lublaň, ale i řada menších evropských měst, věnují péči o veřejné městské prostory a o jejich originální a přitom obyvatelné ztvárnění mimořádnou pozornost. V mnoha směrech lze tento pozitivní obrat zaznamenat i v českých a moravských městech. I u nás můžeme evidovat snahy o vysvobození městských veřejných prostor zpod nadvlády automobilové dopravy a jejich návrat širším sociálním a relaxačním funkcím,“ říká Petr Kratochvíl, jeden z kurátorů výstavy.

Mnohá, především historická centra měst i venkovských sídel v posledních dvou dekadách prošla regenerací, jejíž součástí byla i kultivovaná úprava jejich hlavních náměstí, parků



Památník Maxe van der Stoela v Praze 6, Dominik Lang



Corso Karlín v Praze, Ricardo Boffil

a vybraných ulic. Mezi zajímavé počiny je však třeba zahrnout i méně tradiční formy veřejných prostor, míst pro nové formy sportovních aktivit či různé umělecké nebo občanské aktivity, které často bývají jen dočasné, ale rozhodně působivé.

Šedesát realizací rozprostřených po území celé republiky je na výstavě rozděleno do šesti kapitol – rekonstrukce historických městských prostorů, nové veřejné prostory, komplexní přístup k veřejnému prostoru, parky, umělecká díla ve veřejném prostoru a aktivity. Prezentovány jsou formou výlepových plakátů, instalaci doplňují videa dokládající aktivity sdružení a spolků, které se výrazně podílejí na proměnách veřejných prostranství našich měst a obcí.

Prostor v přízemí GJF je pak věnován prezentaci koncepčního přístupu Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy IPR Praha k pražským veřejným prostranstvím. Návštěvníci mohou nahlédnout do dílny Kanceláře veřejného prostoru a Kanceláře projektů a soutěží. Instalace tak představuje ucelený průřez jejich tvorbou – hotové i připravované koncepční studie, architektonické soutěže, metodické dokumenty a další aktivity. Svoje místo zde má i aktuální projekt Pražské židle & stolky, který jednoduchým způsobem oživuje pražská veřejná prostranství a zapojuje aktivní občany, spolky a instituce do spoluutváření příjemného a obytného města.

V rámci výstavy, která je otevřena do 24. listopadu, vychází také stejnojmenná česko-anglická publikace. Ta kromě šesti desítek prezentovaných realizací obsahuje i texty kurátorů Petra Kratochvíla a Dana Mertý a rovněž Pavly Melkové (IPR Praha) a Michaely Hečkové. Z bohatého doprovodného programu, který byl součástí výstavy, je v tuto chvíli aktuální přednáška historičky architektury z Princeton University Beatriz Colominy nazvaná „Soukromé a veřejné: Architektura ve věku sociálních médií“, konající se ve středu 22. listopadu od 18 hodin. Vstup na ni je zdarma a bez rezervace.

Jana Hrabětová

Foto Andrea Pujmanová

» **Přehled daňových změn a nemovité věci**

Pokračování ze str. 24

rozsudku je možné, pokud neuplynula tříletá lhůta od vyměření daně, podat dodatečné přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí na nižší daň a požádat o vrácení odpovídající části daně. Finanční správa tento rozsudek plně respektuje. Na druhou stranu se Finanční správa staví opatrně k tomu, že by mohl být aplikován i na převody, u nichž je poplatníkem nabyvatel. To ukáže až správní a soudní praxe.

Pro úplnost, zejména pro komerčně užívané nemovité věci, doplňme, že daň z nabytí nemovitých věcí hrazená nabyvatelem vstupuje do ocenění pořizované nemovité věci a do základu daně se promítne v podobě odpisů stavby nebo jednotky, nikoliv jednorázově při zaplacení.

DAŇ Z NEMOVITÝCH VĚCÍ

Pravděpodobně nejpodstatnější změnou, změnou procesního typu, je od roku 2017 možnost zaslání údajů pro placení daně prostřednictvím e-mailu. Neplacená služba nahradí zaslání složenek s informací o výši daně a jejich splátek. Služba je určena poplatníkům daně z nemovitých věcí, kteří nemají zřízení službu placení daně prostřednictvím SIPO, a právníkům osobám, které nemají zřízení datovou schránku. Pokud poplatník podá žádost, již lze najít na webu finanční správy, do 15. 3., je mu elektronickou cestou sdělena výše daně a výše splátek daně na aktuální kalendářní rok i v letech následujících, a to až do odvolání této služby poplatníkem. Touto cestou získá poplatník informace i o případném nedoplatku daně. Každému správci daně (finančnímu úřadu) se podává žádost samostatně.

DANĚ Z PŘÍJMŮ

Daňový balíček (zákon č. 170/2017 Sb.) přinesl velké množství změn s různou účinností. Jednou z dlouho očekávaných změn, zčásti i jako reakce na rozsudek Nejvyššího správního soudu, je umožnění daňového odpisování technického zhodnocení, které hradí podnájemce, případně podpachtýř u pachtovní smlouvy nebo vypůjčitel v rámci smlouvy o výpůjčce. Problematika technického zhodnocení je sama o sobě velmi složitá a v praxi působí řadu problémů. Možnost daňově odpisovat technické zhodnocení podnájemcem se týká technického zhodnocení dokončeného od 1. 7. 2017. Jak ukazuje praxe, klade tato novinka značné nároky jak na právní úpravu příslušných smluv, tak na správné daňové posouzení na straně vlastníka, nájemce i podnájemce.

Jako odpověď na dlouhodobý požadavek praxe se s **účinností od 1. 1. 2018 rozšiřuje osvobození příjmů od daně z příjmů fyzických osob na případy vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitým věcem jinak než podle velikosti spoluvlastnických podílů**. I zde pro účely osvobození

se testuje uplynutí pěti let od nabytí majetku převádějícím spoluvlastníkem.

Dále se u fyzických osob rozšiřuje od roku 2018 osvobození na převody majetkových účastí, například v podobě převodu družstevních bytů, při zdědění od příbuzného v řadě přímé nebo od manžela (manželky), kdy se doba trvání majetkové účasti v družstvu převodce a doba trvání majetkové účasti zůstavitele počítá a pokud součet dob překračuje pět let, je příjem z převodu osvobozen. Stejný postup se použije i při kombinaci s vypořádáním spoluvlastnictví k nemovitým věcem jinak než podle velikosti spoluvlastnických podílů.

DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY

Novela zákona o DPH přinesla od druhého pololetí letošního roku také velké množství změn. Podstatnou změnou pro plátce daně při převodu nemovité věci je úprava rozhodného zdaňovacího období, ve kterém se uvádí korekce odpočtu daně uplatněného původně při pořízení nemovité věci nebo při jejím technickém zhodnocení. Namísto dosavadní povinnosti úpravy odpočtu daně vždy k 31. 12. se úprava provádí už v tom zdaňovacím období, kdy dojde k převodu nemovité věci.

Do jednotlivých daní se promítají i formální změny spojené s novelou stavebního zákona.

NÁJEM KONTRA UBYTOVÁNÍ

V současné době hýbe i malým českým světem tzv. **sdílená ekonomika**, která se v oblasti nemovitých věcí projevuje v oblasti nájmu a poskytování ubytování. Nájem se od ubytování liší jak rozsahem poskytovaných služeb, tak sjednávanou dobou. Nájem obsahuje pouze základní služby spojené s užíváním nemovité věci a je obvykle sjednáván v měsících a letech; ubytování zahrnuje poskytování i služeb typu úklid, převlékání povlečení apod. a je obvykle sjednáváno ve dnech a týdnech. K problematice byla zveřejněna poměrně rozsáhlá informace Generálního finančního ředitelství, ze které vyplývají i důsledky pro poskytovatele služeb například na bázi Airbnb. Správné rozlišení nájmu a ubytování má své důsledky v daních (daň z příjmů, daň z přidané hodnoty, daň z nemovitých věcí), ale také z pohledu živnostenského oprávnění, účasti fyzické osoby v systému veřejného zdravotního pojištění a pojistného na sociální zabezpečení. Ubytování se týká i místních poplatků z ubytovací kapacity a za lázeňský nebo rekreační pobyt. Povinnosti mají charakter registrace, podávání přiznání a vyúčtování, placení povinných plateb.

EVIDENCE TRŽEB

Elektronické evidenci tržeb nepodléhají příjmy fyzických osob z nájmu, ale podléhají jí příjmy z ubytování, pokud

JAK BY SE VÁM BYDLELO U NÁS?

PROHLÉDNĚTE SI NAŠE
VZOROVÉ BYTY A DOMY



800 500 506
www.finep.cz

FINEP

▲ INZERCE

splňují formální náležitosti pro evidovanou tržbu (například platba v hotovosti). Od března 2018 se bude EET vztahovat i na poskytované služby spojené s nemovitými věcmi, například u činností realitních kanceláří, správců nemovitostí, právníků atd.

V současné době nejsou navrženy žádné významné změny týkající se nemovitých věcí. Je proto pravděpodobné, že nás může čekat v dohledných měsících po volbách relativně klidné období.

Ing. Petr Kout, CSc.

Ilustrační foto: Aleš Hrabě

Daňový kalendář 2018 – vybrané povinnosti

31. 1. Podání přiznání, resp. dílčího přiznání k dani z nemovitých věcí na rok 2018 při změnách rozhodných skutečností
2. 4. Podání přiznání k daním z příjmů za rok 2017 a úhrada daně za rok 2017
31. 5. Úhrada celé daně z nemovitých věcí při výši daně do 5 000 Kč včetně, úhrada první splátky daně z nemovitých věcí při výši daně nad 5 000 Kč s výjimkou poplatníků provozujících zemědělskou výrobu a chov ryb
2. 7. Podání přiznání k daním z příjmů za rok 2017 zpracovávané daňovým poradcem a poplatníky podléhajícími povinnému auditu a úhrada daně za rok 2017
31. 8. Úhrada první splátky daně z nemovitých věcí u poplatníků provozujících zemědělskou výrobu a chov ryb s daní vyšší než 5 000 Kč
30. 11. Úhrada druhé splátky daně z nemovitých věcí při výši daně nad 5 000 Kč

Vybrané pravidelné lhůty u daně z přidané hodnoty

Podání přiznání a úhrada vlastní daňové povinnosti – do 25. dne po skončení zdaňovacího období

Podání Souhrnného hlášení, pokud vznikla povinnost ho podat – do 25. dne po skončení kalendářního měsíce, při poskytnutí pouze stanovených služeb do 25. dne po skončení zdaňovacího období

Podání Kontrolního hlášení, pokud vznikla povinnost ho podat – do 25. dne po skončení kalendářního měsíce u právnických osob a po skončení zdaňovacího období u fyzických osob

(Kurzívou jsou uvedeny povinnosti nepeněžní povahy.)

NOVELA STAVEBNÍHO ZÁKONA – SPOLEČNÉ ŘÍZENÍ OD LEDNA NAHRADÍ AŽ TŘI STÁVAJÍCÍ SAMOSTATNÁ ŘÍZENÍ

Dlouho očekávaná novela stavebního zákona, jejímž hlavním cílem mělo být zjednodušení a zrychlení povolovacích řízení, od 1. ledna nabývá účinnosti. Jaká bude od nového roku realita?

SPOLEČNÉ ŘÍZENÍ

Zcela novým institutem, který novela stavebního zákona zavádí, je tzv. společné řízení. O stavebním záměru bude možné vést jedno společné územní a stavební řízení, případně zároveň i s posouzením vlivů na životní prostředí (EIA). Společné řízení tak nahradí až tři stávající samostatná řízení. O vydání společného povolení může stavebník žádat téměř u všech staveb, výjimku tvoří pouze některé speciální stavby (např. letecké). Výsledkem společného řízení pak bude jedno společné povolení, které stanoví podmínky jak pro umístění, tak i pro provedení stavby. Zrychlení povolování staveb by mělo přinést nejen projednání stavebního záměru v jednom koordinovaném řízení, ale právě i završení celého povolovacího procesu vydáním jednoho správního rozhodnutí. Tím by měla být odstraněna stávající roztržičnost napadání vydaných rozhodnutí, což by mělo také přispět k urychlení celého procesu.

Vedle společného řízení zůstává i nadále zachováno samostatné územní a stavební řízení. Společné řízení je volitelnou možností stavebníka a záleží pouze na jeho rozhodnutí, zda zvolí společné řízení nebo samostatné územní a stavební řízení. Lze očekávat, že společné řízení se bude uplatňovat zejména u jednodušších stavebních záměrů, kde by opravdu mělo přispět ke zjednodušení a zrychlení. U větších staveb to tak jednoznačné už není a až praxe ukáže, do jaké míry bude toto řízení využíváno například pro velké developerské projekty. Důvodem jsou zejména vysoké náklady na zpracování dokumentace pro společné řízení, které budou pravděpodobně několikrát převyšovat náklady na zpracování dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, ve kterém si stavebník může ještě s poměrně nízkými náklady ověřit, zda je jeho záměr realizovatelný a v jaké podobě.



VSTUP DOTČENÝCH ORGÁNŮ STÁTNÍ SPRÁVY DO POVOLOVACÍCH ŘÍZENÍ

Další oblastí, které se novela dotýká, je vstup dotčených orgánů státní správy do povolovacích řízení. Dotčené orgány hájí veřejné zájmy, které mohou být stavbou dotčeny, a prostřednictvím závazných stanovisek nebo rozhodnutí mohou stavebníkovi ukládat různé podmínky k jejich ochraně. Často však dochází k tomu, že překračují své pravomoci a stanovují takové podmínky, které jsou mimo oblast jejich působnosti. Tomu se snaží novela stavebního zákona zabránit a přispět tak ke zvýšení kvality závazných stanovisek. Bohužel novela stavebního zákona nijak nezpříšňuje lhůty, ve kterých mají dotčené orgány závazná stanoviska vydávat. Působnost dotčených orgánů je upravena množstvím zvláštních předpisů, a proto bylo nutné s novelou spojit i úpravu více než čtyřiceti souvisejících zákonů.

OMEZENÍ ÚČASTI SPOLKŮ

Zřejmě nejkontroverznější změnou, kterou novela přináší, je omezení účasti spolků na řízeních vedených podle stavebního zákona. Od ledna 2018 se spolky na ochranu přírody a krajiny mohou účastnit jen těch řízení podle stavebního zákona, kterým předcházela proces posuzování vlivů na životní prostředí (EIA). Tato změna je však napadena skupinou senátorů u Ústavního soudu.

Novela stavebního zákona přináší bezesporu pozitivní prvky do stavebního práva, nicméně prostor pro další zrychlení a zjednodušení povolovacích řízení tu určitě je. Třeba jej přinese celková rekonstrukce stavebního práva, kterou Ministerstvo pro místní rozvoj plánuje a současná vláda vzala jako záměr na vědomí. Na ni si ale ještě budeme muset nějaký čas počkat.

Tereza Chalupová, advokátka, bnt attorneys-at-law

Ladův kraj

Čistý vzduch a klid v přírodě

Plánovaná občanská vybavenost

Optická datová síť

☎ 605 299 199



Kompletní inženýrské sítě
ZKOLAUDOVÁNO

70 % prodáno

15 minut od Prahy po D1
www.lomnice-pozemky.cz

Cena pozemku od 1 700 Kč / m² vč. DPH

INZERCE

FOR[®] PASIV

VELETRH NÍZKOENERGETICKÝCH, PASIVNÍCH
A NULOVÝCH STAVEB

Souběžně probíhající akce:

CESTY DŘEVA | STŘECHY PRAHA | SUSO



bonus
ke vstupence

PVA
EXPO PRAHA

GENERÁLNÍ PARTNER

NEK
NÁRODNÍ ENERGETICKÝ KLÁSTR

PARTNER VELETRHU

SKUPINA ČEZ

OFICIÁLNÍ VOZY

Ford
Go Further

www.forpasiv.cz
8.-10. 2. 2018

JAK NA NOVÝ SKLAD?

Českým firmám se už pár let daří a i letošní rok se nese ve znamení růstu. Podle Českého statistického úřadu jen v září stoupla průmyslová produkce v meziročním srovnání o sedm procent, daří se i retailu. Dobré hospodářské výsledky výrobních a obchodních společností přinášejí potřebu expanze, která se projevuje zejména v oblasti logistických prostor.

Nabídka na trhu s logistickými nemovitostmi je pestrá a někdy není jednoduché se v ní zorientovat. Tady nabízíme pár tipů, na co se při hledání nových logistických prostor soustředit.

LOKALITA JE ALFOU A OMEGOU

Jiné požadavky bude mít firma hledající interní sklad materiálu pro výrobní linku a jiné pro distribuční sklad retailisty. Zatímco in-house řešení materiálového skladu vyhovuje co nejbližší lokalita, pro sklady s hotovými výrobky nebo distribuční sklady je nutné zvážit více faktorů – nejenom blízkost k zákazníkům a způsob distribuce, ale i charakter doručovacích služeb, které chce společnost poskytovat v budoucnu. Pro zboží s garantovaným dodáním do druhého dne se nabízejí sklady na okraji velkých měst. Některé průmyslové výrobky je pak výhodné skladovat v blízkosti velkých odběratelů. Pokud plány zahrnují i distribuci přes hranice, například zásobování celého CEE regionu, je nezbytná strategická lokalita s přímým dálničním napojením.

„Aktuálně sledujeme rostoucí zájem o takzvaná „big box“ řešení budovaná k výlučnému užívání jedním nájemcem. Jedná se o distribuční centra zaměřená na obsluhu celého regionu CEE společně s regiony západní Evropy. Příkladem může být sklad 4PX Express budovaný v Jenči u Prahy či vznikající distribuční centrum společnosti Makro v rámci CTParku Prague North,“ uvádí Jakub Holec, Managing Partner realitní poradenské společnosti 108 AGENCY.

Při úvahách o nové lokalitě je důležité zvážit i dostupnost pracovní síly, která právě pro skladové operace začíná být nedostatkovým artiklem.

INVESTICE

Investovat do vlastní skladové budovy, nebo jít do pronájmu? Firmy často volí druhou možnost, a to z důvodu menší jednorázové finanční zátěže a větší flexibility do budoucna pro případ, že by se jejich výrobní či obchodní modely změnily. To je však vykoupené menší mírou přizpůsobení budovy. Alternativou je tzv. Build-To-Suit – výstavba na míru do pronájmu. Podmínky, se kterými developpeři na trh přicházejí, už nejsou tak zdrcující jako před pár lety a nabízejí rozumnou dobu fixace nájmu a také jistou míru flexibility pro případ další expanze. Logistická společnost FM Logistic se rozhodla pro tuto variantu v parku P3 Prague D11 u obce Jirny nedaleko Prahy. Obchodní ředitel FM Logistic Štěpán Ladányi k tomu řekl: „*Díky ideální lokalitě a prostoru vytvořenému na míru speciálně podle našich požadavků a přání můžeme naše zákazníky v celé České republice obsluhovat daleko efektivněji. Důležitá je pro nás také možnost dalšího rozšíření tohoto skladového prostoru.*“

Cestou investice do vlastních prostor se vydal mezinárodní logistický provider DACHSER, který revitalizoval brownfield v bývalém areálu Poldi Kladno. „*Pro centrálu naší společnosti a zároveň největší pobočku jsme se rozhodli investovat do vlastních logistických a administrativních prostor. Budovu s energeticky úspornými technologiemi projektovalo naše vlastní korporátní oddělení developmentu, a tak přesně odpovídá našim vysokým*



nárokům. Pozemek, který prošel důkladnou revitalizací od ekologické zátěže, nabízí i dostatek prostoru pro expanzi v budoucnu,“ vysvětluje Ing. Jan Polter, obchodní a marketingový ředitel DACHSER Czech Republic, a dodává, „*zůstali jsme v naší osvědčené lokalitě a nejsme závislí na trhu s pronájmy logistických nemovitostí.*“

NOVÁ, NEBO STARÁ?

Starší budovy kategorie B a nižších jsou finančně méně náročnou investicí, co se pořizovacích nákladů, případně nákladů na

pronájem týče, ale většinou vyžadují rozsáhlejší úpravy. Často se také zapomíná na provozní náklady, které vzhledem k nižším technickým standardům takových budov mohou rozpočet nadměrně zatížit. Nové budovy, případně budovy typu A, jsou nejenom v lepším technickém stavu, ale mívají instalované i úsporné technologie například pro snížení spotřeby vody či elektřiny. Při výběru nemovitosti je tak dobré zaměřit se na systém osvětlení prostor, zateplení pláště budovy i nákladových ramp, na způsob hospodaření s vodou a energiemi.

GO GREEN!

Ekologická a trvale udržitelná řešení nacházejí své uplatnění nejenom v rezidenčních projektech, ale i v logistických nemovitostech. Ploché střechy se nabízejí pro instalaci solárních panelů, pro ohřev vody se využívá odpadní teplo, osvětlení kombinuje úsporné lampy se zdrojem přirozeného světla. „Stále více firem vnímá potřebu udržitelného podnikání, chtějí ukázat, že podnikají v kvalitních halách, úsporných parcích šetrných k životnímu prostředí,“ uvádí Tomáš Míček, ředitel P3 pro Českou republiku. I tady však platí, že takzvané „zelené“ skladové budovy musejí umět svým uživatelům nabídnout konkurenční finanční podmínky.

SKLADOVÉ TECHNOLOGIE

Při plánování nelze opomíjet ani skladové technologie. Ty mohou přispět k lepšímu využití skladové plochy a vyšší efektivitě skladových operací. Světové trendy začínají hovořit o vertikálních skladech, v české kotlině se zatím etabloují mezaniny a poloautomatické či plně automatické výškové skladové systémy. Ty jsou však spojené s poměrně vysokými



Vítězem 19. ročníku soutěže Best of Realty – Nejlepší z realit v kategorii Průmyslové a skladové areály se stala společnost CTP s projektem CTPark Planá nad Lužnicí

pořizovacími náklady. Ve skladech s méně obrátkovým zbožím a s vysokým požadavkem na využití prostoru je vhodné například použití mobilních regálů. „Podle našich zkušeností se mobilním regálovým systémem dá zlepšit využití plochy skladu oproti konvenčním regálům z přibližně pětadesáti na zhruba osmdesát procent, v závislosti na konkrétní dispozici,“ říká Patrik Gescheidt, vedoucí oddělení Linde řešení z Linde Material Handling Česká republika.

Přestěhování do nového skladu není jednoduchá ani levná záležitost. Ale může být dobrou příležitostí k přehodnocení a přenastavení skladových a logistických procesů ve firmě a přinést tak nejen větší prostor, ale i úsporu v provozních nákladech na logistiku.

Andrea Pitronová

Ilustrační foto: archiv redakce

▼ INZERCE

KOMERČNÍ PROSTORY NA PRONÁJEM

Radlická

● ŠIROKÝ výběr ● NÍZKÁ cena ● FLEXIBILNÍ pronájem ● SLUŽBY recepce

účel: kanceláře a sklady | adresa: Radlická 1170/61 Praha 5

super **cena** místo

www.city-home.cz | +420 606 093 093

CityHome





Skica budoucí MŠ v projektu Suomi Hloubětín (YIT)

KAM S TĚMI VŠEMI DĚTMI? TO JE, OČ TU BĚŽÍ

Od září platí novela školského zákona, která zavádí povinné předškolní vzdělávání pro všechny děti, které k 31. srpnu dosáhly věku pěti let. Kapacity školek jsou ve většině českých regionů dlouhodobě nedostačující a další příliv předškoláků tento stav ještě zhorší.

Řada měst a obcí proto řeší, jak se s tímto problémem vypořádat nejenom rychle, ale i finančně úsporně. Jak ukazují příklady z praxe, efektivním řešením může být výstavba modulovou technologií, nebo také konstrukční systém z prefabrikovaných dřevěných panelů. Takové školky – od celé novostavby až po přístavbu stávajících budov – lze postavit v horizontu dvou měsíců, tedy například v průběhu letních prázdnin.

MODULOVÉ ŠKOLKY V ČESKU

Přestože si Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy jako jeden ze svých hlavních cílů vytklo podporu rozvoje kapacit v regionálním školství, zahrnující také novou výstavbu, rekonstrukci a modernizaci stávajících zařízení, nedostatek míst ve státních školkách stále přetrvává. Navíc se vlivem baby

boomu z let 2008 až 2010 tento problém postupně přesouvá do základních škol. Tam se někdy učí v prostorách nevhodných pro výuku, jako například ve školních jídelnách a podobně.

„Města a obce jako zřizovatelé mateřských a základních škol přitom mají pouze omezené finanční prostředky. To je dalším důvodem, proč se rozhodnout právě pro výstavbu z modulů, jejíž náklady jsou až o třetinu nižší než na klasickou zděnou stavbu. Vedle rychlosti a ekonomické úspornosti je velkou výhodou modulových staveb flexibilita, což je ideální právě pro objekty veřejného zájmu. Díky stavebnicovému charakteru modulů lze totiž u školek a škol podle požadavku zadavatele měnit jejich dispozici, velikost a umístění. Nejčastěji jde o rozšiřování přístavbou nebo nástavbou do patra. Možné je samozřejmě i zmenšování objektu, případně jeho přesun na jiný pozemek. Schopnost majitele objektu pružně reagovat v čase na měnící se kapacitní potřeby a tím řídit i náklady na provoz zařízení je hlavním důvodem, proč se právě modulová technologie ve velkém využívá pro výstavbu škol a školek například v Německu. Modulová školská zařízení je možné realizovat i jako nájemní. Někdy totiž není dlouhodobé vlastnictví ideálním řešením – a výhodou modulové stavby je, že se dá rychle rozmontovat a odvézt,“ přibližuje přednosti modulových staveb Jan Petr, marketingový a exportní ředitel společnosti Touax.

Zastupitelé měst a obcí z celé ČR jezdí již sedm let pro zkušenosti s výstavbou a provozem modulové školky do středočeských Poříčan. Zde Touax vybudoval jedno z prvních zařízení tohoto

Pokračování na str. 34 »

ČAKOVICKÝ PARK

BYDLNÍ S PARKEM ZA OKNY

M&K
REAL ESTATE




ENERGETICKÁ NÁROČNOST: BUDOVA SLUNEČNICE – TR 1A/B

SKVĚLÉ DISPOZICE

MATEŘSKÁ ŠKOLA

VŠE V MÍSTĚ

www.cakovickypark.cz

 Zelená linka
800 350 111

 Najdete nás
na Facebooku



Čakovický park

INZERCE

PRODEJ SÁM PŘÍMO LIDEM

s jistotou



VLOŽ INZERÁT ZDARMA

✓ TRŽNÍ CENA ✓ ASISTENCE

✓ TOP INZERCE

✓ SMLOUVY ADVOKÁTA

zipHOME.cz

WWW.ZIPHOME.CZ

» *Kam s těmi všemi dětmi? To je, oč tu běží*
Pokračování ze str. 32

typu, postavené modulovou technologií. Mezi další realizace se řadí mimo jiné mateřské školy v Liberci, Králově Dvoře, Praze 6, jihočeské Dřítňi, středočeském Postřizíně, v Lesnici na Šumpersku či v Brně-Komíně: nedávno dokončená školka Pastviny se stala první mateřinkou z modulů stojící na jižní Moravě.

Jak ukazují tyto příklady z praxe, modulové školky mají veškerý komfort trvalých staveb. Jsou schopny vyhovět nejen všem stavebně-technickým normám a přísným hygienickým předpisům, ale splňují i nízkoenergetické parametry a stále rostoucí nároky na estetiku. Moduly jsou skryty pod líbivým exteriérem: hezkou, často vícebarevnou fasádou, vyvolávající dojem klasické zděné stavby.

I přes výše uvedené výhody je v ČR povědomí státní správy o možnostech výstavby modulovou technologií stále poměrně nízké (od roku 2009 bylo touto technologií postaveno pouze cca sedm desítek mateřských a základních škol, z toho třetina právě od Touaxu). Přitom v sousedním Německu je výstavba školských objektů modulovou technologií naprosto běžná



Mateřská škola v Dobřichovicích (Jestico + Whiles)

a vyhledávaná. Jako příklad lze uvést Hamburk, kde se staví téměř výhradně školky z modulů, nebo Brémy, jejichž radnice vypsal na začátku tohoto roku veřejné zakázky na vybudování více než dvaceti školek najednou po celém městě, a to ve formě pronájmu na dva roky až pět let. V březnu vybrala vítěze jednotlivých zakázek – a v srpnu před zahájením školního roku byly již všechny školky dokončené.

Pokračování na str. 36 »



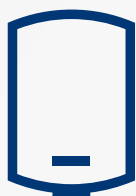
Mateřská škola Čtyřlístek v Liberci (Touax)

e-shop **PREměření**

Spotřebiče s instalací a servisem



vytápění



ohřev vody



osvětlení



elektroměry



e-kola



eshop.premereni.cz

PRE

» **Kam s těmi všemi dětmi? To je, oč tu běží**

Pokračování ze str. 34

ŠKOLKY Z PREFABRIKOVANÝCH DŘEVĚNÝCH PANELŮ

Alternativou rychlé a estetické výstavby mohou být předškolní zařízení, využívající konstrukční systém z inovativních prefabrikovaných dřevěných panelů. Příkladem je přístavba mateřské školy v Dobřichovicích, jejíž stávající budova vznikla v 70. letech minulého století. Díky rozšíření ji může navštěvovat až 147 dětí – stala se tak největším zařízením pro předškoláky v okrese Praha-západ. V její architektuře zúročili své zkušenosti z obdobných projektů ve Velké Británii, kde dlouhodobě působí, architekti ze studia Jestico + Whiles. Projekt spolufinancovaný Evropskou unií rozšířil stávající školku o dvě další třídy, které mohou sloužit i jako tělocvična. To vše díky speciálnímu nábytku, který se dá snadno odsunout a vytvořit tak prostor pro sportovní aktivity. Kostra přístavby, která disponuje vysokou úrovní tepelné izolace a přirozeným větráním, byla hotova za pouhé tři týdny. „Požadavkem města bylo vytvoření udržitelné budovy zapadající do kontextu dalších veřejných budov v Dobřichovicích. I proto jsme na venkovní fasádu použili přírodní cedrové dřevo,“ říká Sean Clifton z Jestico + Whiles, vedoucí tvůrčího týmu zodpovědného za návrh designu prostor.

CO NA TO DEVELOPEŘI?

Na aktuální potřebu zajistit dětem předškolní vzdělávání musí reagovat také developeři velkých rezidenčních projektů – zvláště, když většina z nich cílí právě na mladé rodiny s dětmi. K výstavbě

mateřských škol je obvykle tlačí i příslušná municipalita, v níž své bytové domy staví. Školky tak vznikají jako součást projektů, které spolu s bydlením vytvářejí větší urbanistické celky. Jako příklad lze uvést Nové Chabry developera Star Group, který předal mateřskou školu Městské části Praha 8 – Dolní Chabry letos v červnu. Stejně postupuje také AFI EUROPE Czech Republic u rezidenčního projektu Tulipa Třebešín v Praze 3: developer nedávno dokončil školku pro šedesát dětí, která bude sloužit i předškolákům z blízkého okolí, a chystá se ji předat městské části. A mateřinku plánuje v rámci vznikající nové rezidenční čtvrti Suomi Hloubětín v Praze 9 také YIT; vzhledem k finské provenienci developera bude jejím autorem známý finský architekt Jyrki Tasa. Novou školku dostaly letos v červnu i děti žijící v Čakovickém parku, novém rezidenčním areálu, který v Praze 9 postupně buduje M & K Real Estate.

Developeři velkých urbanistických celků plánují mateřské školky dlouho dopředu v rámci celého projektu, realizovaného obvykle po etapách. Proto pro ně rychlost výstavby školek není tak důležitá jako u municipalit, které musí často čelit nárazovému přílivu předškoláků. To je důvodem, proč v nově vznikajících developerských projektech jde z hlediska technologie výstavby nejčastěji o klasické zděné stavby. I zde ale může být výstavba z modulů či z inovativních prefabrikovaných dřevěných panelů zajímavou alternativou.

Jana Hrabětová

Fotografie a vizualizace: archiv redakce



Mateřská škola Pod Hájem v Králově Dvoře (Touax)

REZIDENCE PRACHNEROVA – ZDRAVÉ BYDLENÍ V CENTRU METROPOLE

V atraktivní, dynamicky se rozvíjející lokalitě na rozhraní pražských Košíř a Smíchova, přesněji řečeno v jedné z posledních proluk ve Vrchlického ulici, vzniká nový rezidenční projekt – Residence Prachnerova.

Hlavním rysem projektu, který uspokojí poptávku po kvalitním bydlení, je osobitá architektura a zajímavé dispozice jednotlivých bytů, díky nimž má každý klient možnost najít si bydlení plně odpovídající jeho životnímu stylu. Jeho developerem je společnost **IP Polná**.



10 DŮVODŮ PRO PRACHNEROVKU

1. Centrální lokalita s velkou budoucností – Václavské nám. 20 min.
 2. Kvalitní investice – vysoká poptávka po vlastnickém i nájemním bydlení v lokalitě
 3. Špičková infrastruktura a kvalitní občanská vybavenost
 4. Školy, školky a zdravotnická zařízení v docházkové vzdálenosti
 5. Bohaté kulturní a sportovní příležitosti
 6. Důraz na bezpečí a komfort rezidentů
 7. Zdravé bydlení – centrální rekuperace vzduchu
 8. Výhodné financování – cena peněz je nyní na historicky nejvýhodnější hladině
 9. Bohatá nabídka standardního vybavení a možnost klientůských úprav
 10. Vysoká kvalita od českého developera za rozumnou cenu
- Při výstavbě dbáme na kvalitu, precizní provedení a užitnou hodnotu pro budoucí majitele.**
- Více na www.prachnerova.cz

▼ INZERCE

Aktuální vydání tištěného magazínu

KDE CHCI BYDLET podzim/ zima 2017

**můžete jednoduše
objednat na adrese:
kdechcibydlet@kdechcibydlet.cz
Cena 29 Kč + poštovné a balné**

www.kdechcibydlet.cz

Již více než deset let váš spolehlivý průvodce světem nového bydlení



HLAVNĚ ZDRAVĚ

Při současném nárůstu počtu předškoláků je řada municipalit vůbec ráda, že jim může místo ve školce poskytnout. Pravdou však je, že mnoho předškolních a školních zařízení bylo postaveno před desítkami let a trápí je nevyhovující vnitřní prostředí, které má negativní vliv na zdraví dětí i pedagogů.

Důsledky? Únava, nedostatek soustředění i častá onemocnění. Na cestě ke zdravějšímu vnitřnímu prostředí chce českým školkám jako odborný nezávislý garant pomáhat Česká rada pro šetrné budovy.

ODBOURNÁ MĚŘENÍ UKÁZALA NEVYHOVUJÍCÍ VÝSLEDKY

V rámci nově spuštěného projektu zaměřeného na kvalitu vnitřního prostředí v českých vzdělávacích zařízeních Rada zajistila prostřednictvím svých členských společností odborná měření. Závěry? Nedostatečná cirkulace čerstvého vzduchu, vysoká koncentrace škodlivého oxidu uhličitého (CO₂) i nevyhovující světelné či akustické podmínky. „Špatná kvalita vnitřního prostředí je velkým problémem, se kterým se potýká naprostá většina českých škol i školek. Bohužel se o něm moc nemluví, přestože má tak zásadní dopad na zdraví dětí i učitelů. V rámci projektu měření ve školách chceme na tuto skutečnost upozornit a zároveň zúčastněným vzdělávacím zařízením prostřednictvím našich odborníků nabídnout konkrétní řešení, jak vytvořit lepší podmínky. Velmi si ceníme osvědčeného přístupu ředitelů a zřizovatelů dvou škol – ZŠ Komenského ve Slavkově u Brna a ZŠ Mikoláše Alše v pražském Suchdole, kteří projeví snahu pečovat o zdraví studentů a pedagogů a v pilotní fázi se zapojili do našeho projektu. Jejich zájem a vstřícný postoj může být inspirací pro další vzdělávací zařízení včetně školek v České republice, protože podobné problémy budou trápí většinu z nich,“ vysvětluje Simona Kalvoda, výkonná ředitelka České rady pro šetrné budovy, která plánuje pořádat semináře a poskytovat poradenství všem zájemcům z řad školek, škol a veřejné správy.

ZABIJÁK SOUSTŘEDĚNÍ

Aby bylo vnitřní prostředí kvalitní a zdravé pro děti i jejich učitele, musí zohledňovat požadavky na správné osvětlení, vhodné akustické řešení, stabilní teplotu a dostatečnou výměnu čerstvého vzduchu v místnosti. Pokud tyto parametry nejsou dodrženy, mohou uživatelé nevyhovujících prostor trpět únavou, neschopností se plně soustředit a v krajních případech i značnými zdravotními obtížemi. Ty mají dokonce své pojmenování: Světová zdravotnická organizace je souhrnně označuje termínem „Syndrom nezdravých budov“. Měření probíhala ve dvou zmíněných školách po dobu čtyř dnů a sledovalo se množství CO₂, kvalita denního a umělého osvětlení a hladina hluku v učebnách. Doporučená opatření plánují školy postupně realizovat a Rada následně provede kontrolní měření.

HŮŘ NEŽ V PONORCE

Špatné větrání je hlavní příčinou nezdravého vnitřního prostředí. Nedostatek čerstvého vzduchu vede ke zvýšené koncentraci CO₂, kterou vnímáme jako vydýchaný vzduch a která způsobuje únavu, ospalost a bolesti hlavy. Množství CO₂ ve vnitřním vzduchu proto nesmí podle vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj překročit 1 500 ppm a podle doporučení by se mělo spíše pohybovat pod hodnotou 1 000 ppm. „Z našich měření provedených v obou zúčastněných školách vyplývá, že během vyučování se velmi rychle zvyšuje koncentrace CO₂ ve vzduchu a maximální povolené hranice ve výši 1 500 ppm dosahuje již za osmnáct minut od začátku výuky. V tomto ohledu je nutné uvést, že ani pravidelným větráním se tuto hodnotu nepodařilo trvale snížit pod 900 ppm,“ komentuje výsledky Petr Kašík ze společnosti AMiT, vyrábějící řídicí systémy pro průmyslovou automatizaci a automatizaci budov. „Když si navíc představíme, že ve většině českých škol a školek se v zimě téměř nevětrá, nemůžeme se divit, že děti tráví téměř celý den v místnostech s horší kvalitou vzduchu, než připouštějí standardy amerického námořnictva pro nouzové situace v ponorkách,“ konstatuje Simona Kalvoda. „Instalace systémů řízeného větrání, které automaticky zajistí dostatečnou obměnu čerstvého vzduchu, a to aniž by se větralo a do prostoru proudily nečistoty, prach a hluk zvenčí, jsou pro vzdělávací zařízení nezbytné,“ dodává Petr Kašík.

KDYŽ PROTŘENÍ OČÍ NESTAČÍ

Pro zdraví dětí je důležité i denní osvětlení, které je podle aktuální potřeby možné doplnit dodatečným osvětlením umělým. Z výsledků měření společnosti Zumtobel Group, světového výrobce a dodavatele komplexních řešení osvětlení, navíc vyplývá, že osvětlenost tabulí ve vzdělávacích zařízeních je obvykle nedostatečná a nevyhovuje

normám. „Bez adekvátního osvětlení může být zrak dětí nadměrně namáhán, což může snižovat jejich soustředěnost a výkon. Vhodné je umístit před tabulemi dodatečná svítidla s asymetrickým vyzařováním a ta používat i při dostatku denního světla,“ doporučuje Vladan Jesenský, viceprezident prodeje v zemích Beneluxu a východní Evropy společnosti Zumtobel Group.

COŽE? NESLYŠÍM!

V neposlední řadě se série měření vztahovala i na akustické podmínky a míru hluku ve třídách. Během měření byla jak v ZŠ ve Slavkově, tak i v ZŠ v Suchdole zaznamenána vysoká míra odrazivosti, překračující optimální dobu dozvuku stanovenou na 0,7 s. „Právě hluk a špatně řešená akustika představuje jeden z velkých problémů vnitřního prostředí ve vzdělávacích zařízeních. Důsledkem je často únava a ztráta koncentrace dětí. Hluk neprospívá ani jejich pedagogům, kteří se nejrůznější zvukové šumy snaží překřičet, a vzniká tak začarovaný kruh způsobený vysokou odrazivostí hladkých ploch v místnosti,“ uvádí Jiří Gina z firmy Armstrong, jež je předním světovým výrobcem stropních systémů včetně akustických podhledů a která prováděla akustická měření tříd ve Slavkově.

„V ZŠ Mikoláše Alše v Praze jsme sledovali dvě rozdílné místnosti z hlediska vybavení, a to učebnu fyziky a školní družinu,

kteřá má vybavení srovnatelné s tím, co bývá v mateřských školkách. Družina vybavená kobercem a nábytkem s knihami měla oproti učebně fyziky znatelně lepší odrazivost v maximální hodnotě 1,1 s. Je však nutné podotknout, že tento relativně dobrý výsledek není dán dispozicí samotné místnosti. Pokud by došlo k vystěhování části nábytku, lze předpokládat, že by se doba dozvuku výrazně zvýšila,“ vysvětluje Jiří Strnad ze společnosti Saint-Gobain Ecophon, která vyrábí a dodává akustické výrobky a systémy.

DOTACE POMOHOU ŠKOLÁM I DĚTEM

Vedle poradenství a aktivit České rady pro šetrné budovy mohou mateřským školám sloužit pro zkvalitnění vnitřního prostředí také dotační programy. Slouží jim k tomu Operační program Životní prostředí pro roky 2014 až 2020 v rámci prioritní osy 5 o energetických úsporách. Na jejím základě mohou zřizovatelé vzdělávacích zařízení žádat o dotaci na instalaci systémů řízeného větrání s rekuperací odpadního tepla, která je podporována 70 procenty ze způsobilých výdajů. Příspěvky mohou čerpat pro zateplené i nezateplené budovy, ovšem u nich je potřeba zateplení dořešit (žádost o dotace se podává zvlášť na zateplení a zvlášť na vzduchotechniku).

(hrab)

LUXUSNÍ BYDLENÍ VE VÝJIMEČNÝCH LOKALITÁCH

Společnost Neocity patří mezi developery, kteří se namísto rozsáhlých projektů zaměřují na budování menších rezidenčních objektů vyznačujících se vysokou kvalitou standardů i zpracování.

Rezidence Terasy Břevnov poskytuje komfortní život na výjimečném místě patřícím k nejvyhledávanějším rezidenčním částem Prahy. Nabízí 42 bytů, které



Terasy Břevnov, Praha 6

osloví zejména vysokou úroveň standardů, dostatkem světla a prostornými terasami. Ty u bytů v nejvyšších patrech poskytují i exkluzivní výhled na starý Břevnov. Už teď si ho můžete vychutnat na webové stránce www.terasybrevnov.cz.

Rezidence Nad Ostrovem, do níž se obyvatelé začnou stěhovat již v 1. čtvrtletí roku 2018, se nachází ve svahu nad Vltavou a Veslařským ostrovem. Tvoří ji pouze



Rezidence Nad Ostrovem, Praha 4

11 bytů a nabízí **exkluzivní komorní bydlení**, a to jak díky standardům, tak lokalitě. V současnosti zde zbývají na prodej již jen dvě bytové jednotky. www.rezidencenadostrovem.cz

Pro více informací o projektech společnosti Neocity sledujte uvedené webové stránky

Jankovcova 1603/47a
Praha 7, 800 888 111
www.neocity.cz



(k.p.)

EKOLOGIE, TECHNOLOGIE, EKONOMIE – ALE PŘEDEVŠÍM ČLOVĚK!

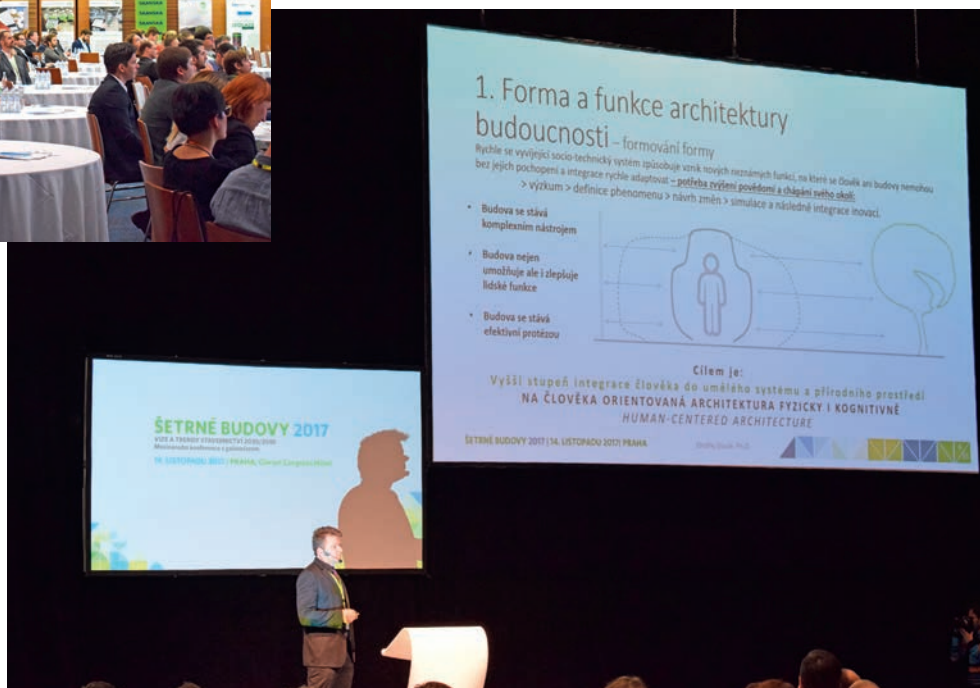
Nejprestižnější letošní oborová akce – mezinárodní konference Šetrné budovy 2017 s podtitulem Vize a trendy stavebnictví 2030–2050 – je za námi. Její organizátor, Česká rada pro šetrné budovy, přinesl ucelený průřez celým oborem šetrného stavebnictví ve střednědobém i dlouhodobém horizontu.

Více než dvě desítky řečníků se při prezentacích a panelových diskusích podělili o řadu různých úhlů pohledu na palčivá témata, která svým dopadem ovlivňují život celé společnosti. Jaká je budoucnost architektury na Zemi? Proč je důležité stavět energeticky šetrně a udržitelně? Jak pomůže šetrnému stavebnictví digitalizace? Jak v éře chytrých měst využít brownfieldy? Zajistí plná automatizace budov také komfort pro jejich uživatele? Jak předcházet tepelným ostrovům ve městech? Jak efektivně nakládat s odpady? Jak při hrozícím suchu šetrně hospodařit s vodou? Co znamená zdravé vnitřní prostředí v kancelářích a školách? A to je jen pouhý výběr těch nejdůležitějších.



Konference, kterou zahájil předseda představenstva České rady pro šetrné budovy Tomáš Andrejsek, se zúčastnilo na tři sta odborníků z celého hodnotového řetězce šetrného stavebnictví – od architektů a projektantů přes developery, stavební firmy a výrobce materiálů a technologií až po zástupce finančního sektoru, státní správy a akademické sféry.

Hlavní řečník konference – vesmírný architekt a spolupracovník NASA Ondřej Doule – prezentoval své vize, jak lze inovace z kosmického výzkumu a zkušenosti z vesmírných obydlí využít při výstavbě šetrných budov na Zemi a zlepšit tak prostředí, v němž žijeme. *„Udržitelnost je při projektování vesmírných obydlí číslem dvě hned po bezpečnosti. Proto je inspirace pozemské architektury tou vesmírnou nasnadě. U šetrných budov na Zemi se často bavíme o technologiích. I ty jsou mnohdy inspirovány vesmírnou technologií: například fotovoltaické panely se uplatnily v prvních vesmírných satelitech a trvalo několik desítek let, než se prosadily do šetrné architektury na Zemi. Totéž lze říci o senzorech či tepelných izolacích. Vedle technologií je ale neméně důležité, jakým způsobem člověk budovu užívá, jak prostor vnímá a jak na něj reaguje. Chytré budovy musí být v interakci s člověkem a musí se přizpůsobit jeho potřebám. Právě antropometrie, fyziologie a psychologie člověka stojí v centru naší pozornosti, když vesmírná obydlí*



navrhujeme. Poznatky z těchto oborů mají obrovský přesah do budoucí šetrné architektury na Zemi. Budoucí pozemská architektura a výstavba by totiž neměly být jen otázkou ekonomie, ekologie a pokročilých technologií, ale měly by se soustředit hlavně na člověka a na jeho kognitivní a sociální pohodu v budovách, které obývá,“ uvedl Ondřej Doule.



O dlouhodobých výhledech šetrného stavebnictví mluvil Henrik Davidsson, Senior Vice President Operational Efficiency společnosti Skanska. „Postupnými kroky bychom se rádi přiblížili tomu, aby byl klimaticky neutrální celý hodnotový řetězec stavebnictví: od výroby materiálů přes dopravu, samotnou výstavbu a provoz budovy až po její případnou demolicí. To považujeme za vizi pro polovinu tohoto století,“ uvedl Henrik Davidsson.



„V éře chytrých měst bychom se měli ještě více zaměřit na opětovné využití bývalých bronwfieldů a vdechnout jim nový život,“ uvedl David Labardin, předseda představenstva společnosti LinkCity, který na konferenci představil příklady dobré praxe z metropolitní oblasti Paříže (Vitry sur Seine).

„Zeměkouli ochladíme“ – s tímto mottem přišel na konferenci Libor Musil, zakladatel a předseda představenstva společnosti LIKO-S. Podle něj se poušť v Česku šíří rychlostí až deset hektarů orné půdy denně. Přímo ve městech pak podobně působí masy betonu a asfaltu, v jejichž důsledku městská zástavba vykazuje znatelně vyšší teploty oproti svému okolí. Řešení však existuje: „Nechme vodu jít za lidmi,“ vyzývá Libor Musil. „Když budeme prostřednictvím nových stavebních detailů na budovách – například vytvářením zelených fasád a střech – doslova zasévat déšť, znovuvytvóříme absorpční plochy pro přírodní klimatizaci.“

Na konferenci nechyběly ani případové studie o konkrétních přelomových realizacích. Takovou je veřejná zakázka na vůbec první českou nemocnici v pasivním energetickém standardu, která se staví v Olomouci podle návrhu architekta Adama Rujbra. Milan Ďurčovič, obchodní ředitel Peikko Group, ke stavebnímu řešení uvedl: „Nový pavilon II. interní kliniky a geriatricie je pro budoucí výstavbu zdravotnických zařízení v ČR zcela zásadní díky využití šetrného a inovativního konstrukčního řešení. Například konstrukce budovy za použití finského systému sprážených nosníků DELTABEAM celou stavbu zrychlila a umožnila snížit objem budovy téměř o jedno patro.“

Zkušenosti z projektování, výstavby a provozu osmi obchodních domů v ČR, na Slovensku a v Maďarsku prezentovala Nicole Erdmannová, Property & Expansion Manager společnosti IKEA. Na konkrétních příkladech ukázala, jak IKEA posunuje udržitelnost ještě dál za hranice certifikace BREEAM. „Mezi tři hlavní pilíře výstavby a provozu našich budov patří snižování spotřeby energií, inovativní technologie (např. solární fotovoltaické panely pro výrobu elektrické energie, solární kolektory pro ohřev vody) i chytrá řešení v exteriéru (mj. bezplatné dobíjecí stanice pro elektromobily a elektrokola či zachytávání dešťové vody),“ řekla Nicole Erdmannová.

Simona Kalvoda, ředitelka České rady pro šetrné budovy, závěrem shrnuje: „Jsme rádi, že jsme na konferenci vyvolali rozsáhlou diskusi a podnítili úvahy o tématech zásadních pro budoucí vývoj nejen ve stavebním průmyslu, ale ve společnosti jako celku. Z názorů a diskuze expertů na konferenci vyplývá, že tzv. Vize Nula o energetické soběstačnosti budov, kterou Rada považuje pro šetrné stavebnictví v ČR za zásadní, již není vzdálenou utopií, ale stává se postupně realitou. Přibližuje se tak doba, kdy budovy umožní vyšší produktivitu práce, vytvoří zdravé a pohodlné prostředí, přičemž nespotebují více energie, než samy vyprodukují. Investice do nemovitostí v celém jejich životním cyklu pak budou hnací silou udržitelného ekonomického růstu a významným tvůrcem zaměstnanosti.“

Připravila Kamila Čadková

NABÍDKA KLESÁ, CENY ROSTOU, PRODEJE SE PROPADAJÍ

Stejně jako v Praze, o které je řeč v úvodu magazínu (str. 14–16), také v Brně panuje na poli výstavby nového bydlení neradostná situace. Bytů je nedostatek a ty malé vykupují investoři.

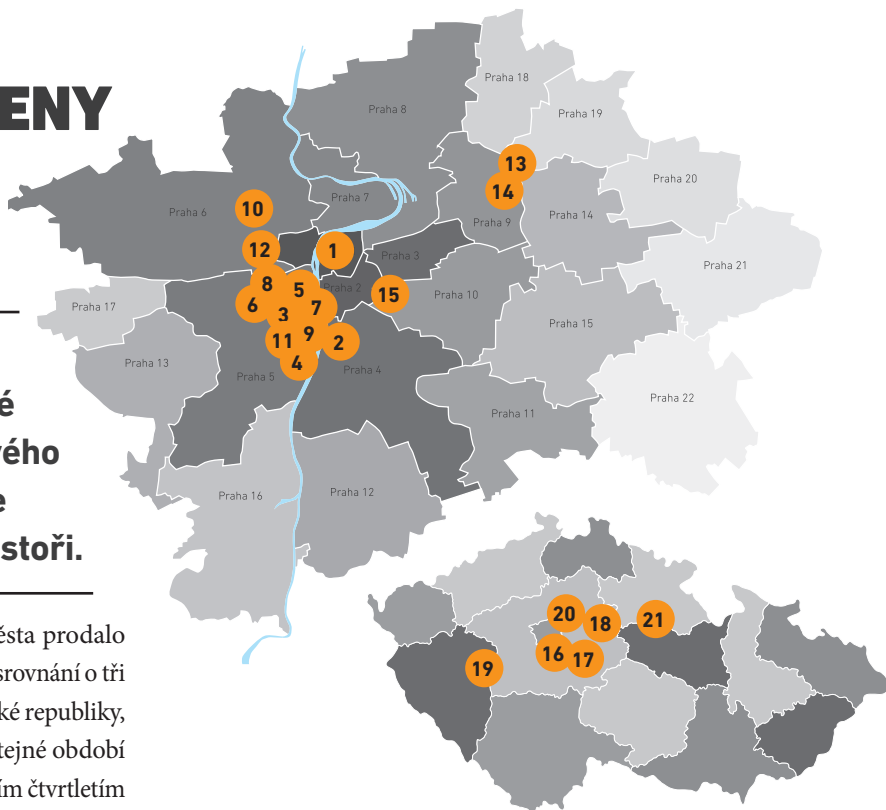
V letošním třetím čtvrtletí se na území hlavního města prodalo 1 200 bytů z developerské výstavby, což je v meziročním srovnání o tři stovky méně. Na druhém největším realitním trhu České republiky, v metropoli Jihomoravského kraje, si své majitele za stejné období letošního roku našlo 238 nových bytů, v porovnání s třetím čtvrtletím roku 2016 se jedná o osmiprocentní pokles. „Předpokládáme, že se za celý letošní rok prodá přibližně tisícovka nových bytů, což oproti loňskému roku znamená asi čtyřicetiprocentní pokles,“ říká Alexej Veselý, ředitel společnosti Trikaya. „Je to způsobeno špatným územním plánováním, řada projektů se zastavila, nové byty se téměř nestaví, poptávka po novém bydlení je výrazně větší než aktuální nabídka, a byty proto zdražují. Z nabídky mizí menší a levné byty, zůstávají ty větší a dražší. Ty se pak stávají pro běžné lidi hůř dostupné,“ dodává Alexej Veselý.

KDE SE BYTŮM (JEŠTĚ) DAŘÍ

Jak vyplývá z analýzy realizované společnostmi Trigema, Skanska Reality a Central Group, největší zásobou bytů se v metropoli může již tradičně pochlubit Praha 5, na jejímž území se nachází čtvrtina všech volných jednotek. Za ní následuje Praha 9 a Praha 4. Z pohledu dispozic si lidé mohli ke konci září v Praze vybírat ponejvíce z bytů ve velikostní kategorii 2+kk a 3+kk.

Podobně je tomu i v Brně. Vzhledem k tomu, že i zde investoři skupují malé a levnější byty, v aktuální nabídce jsou především jednotky o dispozicích 2+kk a větší. Tato situace se pak v obou městech logicky podepisuje na průměrné ceně volných bytů, které v nabídce po zahájení předprodeje či prodeje zůstávají. Podle analýzy společnosti Trikaya lze v Brně byt 1+kk pořídit za průměrnou cenu 2,45 milionu korun, 2+kk o milion draž a 3+kk za 5,4 milionu korun. Na rozdíl od Prahy, kde se volné byty nacházejí především v širším centru a na okraji Prahy, metropole jižní Moravy nabízí nejvíce volných bytů v městské části Brno-střed. Další byty v novostavbách jsou pak k dispozici v Bystrci, Slatině, Juliánově a v Černovicích.

(hrab)



Vyberte si z nabídky nového bydlení v RealityMIX Magazínu zima 2017

1	Praha 1, Jilská 2 (str. 12–13)	COAST CAPITAL PARTNERS
2	Praha 4, Rezidence Nad Ostrovem (str. 39)	NEOCITY
3	Praha 5, Holečkova House (str. 23)	SATPO
4	Praha 5, Panorama Semmering (str. 51)	PANORAMA SEMMERING
5	Praha 5, Rezidence Kobrova (str. 23)	SATPO
6	Praha 5, Rezidence Malvazinky (str. 21)	MALVAZINKY
7	Praha 5, Rezidence Melange (str. 43)	PRECOGROUP
8	Praha 5, Rezidence Prachnerova (str. 37)	
9	Praha 5, Rezidence Sacre Coeur ² (str. 23)	SATPO
10	Praha 6, Terasy Břevnov (str. 2 + 39)	NEOCITY
11	Praha 5, Vitality Rezidence (str. 23)	SATPO
12	Praha 6, Truhlárna (str. 7)	TRUHLÁRNA
13	Praha 9, Čakovický park (str. 33)	Čakovický park
14	Praha 9, Rezidence Esprit (str. 15, 43)	PSN
15	Praha 10, Bohdalecké výhledy (str. 15)	PSN
16	Dolní Lomnice, pozemky (str. 29)	DOLNÍ LOMNICE
17	Kutná Hora, Třešňovka (str. 45)	Třešňovka.cz
18	Lysá nad Labem, Záhřada (str. 43)	Záhřada To je život!
19	Plzeň, Valcha, Byty Nová Valcha (str. 45)	NOVÁ VALCHA
20	Přezletice, RD Panská pole (str. 45)	Abbey
21	Hradec Králové, Projekt Šafaříkova (str. 15)	PSN

Praha 5



REZIDENCE MÉLANGE

Lokalita: Praha 5 – Smíchov, ul. Pod Barvířkou

K prodeji: 34 bytů

Ceny: od 3 579 500 Kč do 12 080 000 Kč

Plocha: od 30,5 m² do 160 m²

Seznam dispozic: 1+kk až 5+kk

Tel.: +420 777 525 569

E-mail: prodej@precogroup.cz

www.m12.cz

PRECOGROUP

Praha 9



REZIDENCE ESPRIT I a II

Lokalita: Praha 9 – Libeň

K prodeji: 33 bytů a 4 ateliéry

Ceny: od 2 921 000 Kč do 10 369 000 Kč

Plocha: od 23 m² do 143 m²

Seznam dispozic: 1+kk až 4+kk

Tel.: +420 725 753 753

E-mail: prodej@psn.cz

www.rezidence-esprit.cz

PSN[®]
Nemovitosti vašich představ

Lysá nad Labem



ZÁHRADA

Lokalita: Lysá nad Labem, ul. Jedličkova

K prodeji: 44 bytů ve Šporkově domě

Ceny: od 2 136 986 do 5 710 848 Kč

Plocha: od 42 m² do 113 m²

Seznam dispozic: 1+kk až 4+kk

Tel.: +420 602 222 217

E-mail: chlupova@zahradatozevivot.cz

www.zahradatozevivot.cz

Záhřada To je život!



REALITYMIX.CZ

ŠIROKÁ NABÍDKA NEMOVITOSTÍ OD REALITNÍCH KANCELÁŘÍ Z CELÉ ČR

Realitní společnost České spořitelny

Realitní kancelář STING

ERA REALITY

NEXT REALITY

EVROPA realitní kancelář

Dumrealit.cz

RE/MAX

Reality 11

M&M reality

CENTURY 21

Hypocentrum Modré pyramidy

www.realitymix.cz

Kutná Hora

B



TŘEŠŇOVKA.cz

Lokalita: Kutná Hora

K prodeji: celkem 70 RD *(ve všech etapách)*

Ceny: od 3 390 000 Kč do 5 580 000 Kč

Plocha: od 105 m² do 133 m²

Seznam dispozic: od 4+1

Tel.: +420 731 140 467

E-mail: tresnovka@utc.cz

www.tresnovka.cz



Plzeň

B



BYTY NOVÁ VALCHA

Lokalita: Plzeň, Valcha, ul. K Zelené louce

K prodeji: 48 bytových jednotek

Ceny: od 1 100 000 Kč do 4 300 000 Kč

Plocha: od 26 m² do 111 m²

Seznam dispozic: 1+kk až 4+kk

Tel.: +420 702 216 216

E-mail: info@nova-valcha.cz

www.byty-nova-valcha.cz



Přezletice, okr. Praha-východ



RODINNÉ DOMY PANSKÁ POLE

Lokalita: Přezletice, ul. Čakovická

K prodeji: celkem 71 RD *(v I. etapě 20 RD)*

Ceny: od 5 980 000 Kč *(I. etapa)*

Plocha: od 107 m² do 141 m² *(I. etapa)*

Seznam dispozic: 4+kk a 6+kk *(I. etapa)*

Prodejci:

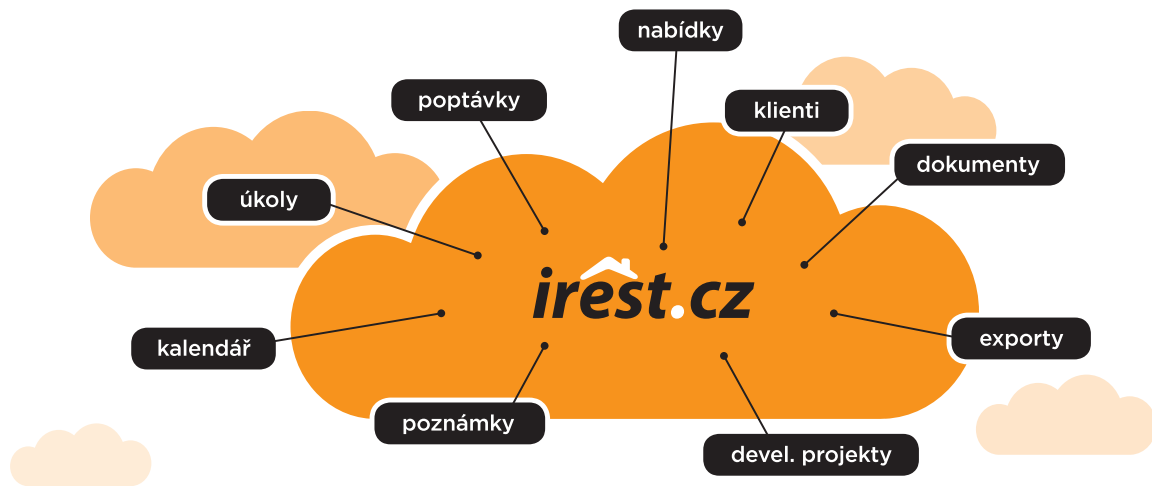
Tel.: +420 724 270 852 *(Commco)*, 724 250 900 *(Hanex)*

E-mail: josef.sedivy@commco.cz; info@hanex.cz

www.commco.cz; www.hanex.cz



irest.cz



Cloudové řešení pro developery a realitní kanceláře

- On-line správa nabídek, developerských projektů, poptávek a klientů
- Úložiště dokumentů, export nabídek a developerských projektů na realitní servery a www stránky
- Originální www prezentace pro realitní kancelář nebo developerský projekt
- Více než 300 spokojených realitních kanceláří a developerských společností
- 12 let na trhu

Vyzkoušejte demo na: irest.cz/demo

Kontakt

Jaroslav Jelen
Sales Manager

+420 734 422 098
jelen@irest.cz





Gradonna Chalets

NALAĎTE SE NA DESIGNOVOU ZIMU

Architektura a design jsou pro turismus stále důležitější. Četné studie totiž dokazují, že vkusné, moderní a účelné stavby hosty přitahují. A hoteliérům se investice vyplatí.

O přízeň turistů soupeří v Alpách stovky středisek zimních sportů a tisíce hotelů. Některé z nich si zachovávají svoji tradiční identitu, typickou alpskou architekturu, v jiných se prosadily trendy moderního turismu a puristická architektura.

Prvními projekty, které vytlačily „travestie“ horských bud v neorustikálním stylu, byly designové hotely ve Svatém Antonu ve Vorarlbersku a tyrolském Ischglu. Obrovské nadšení vzbudil skokanský můstek světoznámé architektky Zahy Hadid, držitelky Pritzkerovy ceny za architekturu, nebo supermarkety od Francouze Dominique Perraulta.

Hotely v novém stylu charakterizuje autentický design z místních materiálů. Hosté tak – obklopeni kouzelnou

atmosférou – relaxují na kožešině u krbu, v němž hoří polena z nedalekého lesa, a k tomu si pochutnávají na místních specialitách. A za velkoplošnými skleněnými tabulemi se v působivých přírodních kulisách odehrává romantické „divadlo“. Na lyžích, snowboardu či při procházkách zasněženou krajinou pak každý rád zapomene na monotónnost všedních dní...

TREND JMÉNEM CHALLETY

Výrazným trendem dnešní doby jsou horské chaty. Francouzi jim říkají challety, čeština pro ně má označení chata. To však mnohým pamětníkům poněkud zavání socialistickým únikem z reality. Challety bývají luxusní i puristicky jednoduché. Kdo si nemůže splnit sen o vlastní takové chatě, může si ji dnes jednoduše pronajmout – a pokaždé jinde. V Alpách dokonce vznikají malé vesničky se skvěle vybavenými challety, které často disponují zázemím hotelu. Nabízejí se ovšem i méně komfortní, oproštěné od zdobnosti, nicméně luxusu je v nich často nekonečně víc, protože spočívá právě ve své nepřítomnosti.

Pokračování na str. 48 »



Privat SPA Chalet Puradies

SNÍT S OTEVŘENÝMA OČIMA

Kdo vyhledává pro dovolenou horský ráj, ten se bude cítit jako v sedmém nebi v resortu Puradies. Celý hotelový areál se rozprostírá na slunečné náhorní plošině nad Leogangem v Salcbursku, nedaleko největšího rakouského lyžařského regionu Saalbach-Hinterglemm-Leogang-Fieberbrunn, nabízejícího zhruba 270 kilometrů perfektně upravených sjezdovek všech úrovní. Lyžování, snowboard, běh na lyžích, sánkování a zimní turistika tu totiž začínají přímo před dveřmi hotelu. Ten totiž leží mezi dvěma kabinovými lanovkami, směřujícími rovnou do srdce lyžařského ráje.

Kousek nad hotelem jsou ve stráni rozházeny půvabné challety. Za rustikálními, sluncem vyšisovanými fasádami se poněkud nečekaně skrývá moderní alpský interiér a kompletní vybavení: ložnice, obývací pokoj s krbem a kuchyňským koutem, sauna nebo infračervená kabina. A kdo se nechce vzdát hotelového komfortu, může si do chatky objednat nejenom snídani či večeři, ale i služby maséra nebo kosmetičky. Hotelové zázemí je samozřejmě „chatařům“ k dispozici, a to včetně baru, který je opravdovým unikátem. Málokdy se totiž



stane, aby se o architektonickou senzací postaral amatér. Na myšlenku obrovského kompaktního baru, který přitahuje zraky odborné i laické veřejnosti, ale přišel Michael Madreiter, charismatický majitel hotelu Puradies. Je to muž, na něhož dobře sedí označení „mladý a neklidný“. Ve stylově otrhaných dřínách a tričku s nápisem v podstatě nepřetržitě vymýšlí další a další vylepšení. Od challetů, přes prosklené sauny, až po kurzy vaření. Jeho největším „zářezem“ je ale onen bar. Ten se již krátce po zahájení provozu dočkal prvního vyznamenání iF Design Award 2017, a to v kategorii Interior Architecture. A pak začala „pršet“ ocenění další. Ojedinelý bar o celkové ploše pěti set metrů čtverečních, který točitým schodištěm plynule přechází do druhého barového podlaží, byl vyřezán z šestnácti tisíc dubových kostek. Pocit vzdušnosti pak umocňují i velké prosklené stěny. Součástí baru je navíc prostorná a dobře vybavená knihovna a lounge pro kuřáky. A pokud vám budou povědomá světla nad barem, pak vězte, že to jsou „obyčejná“ česká svítidla od firmy Bomma.

NASADIT LYŽE A JET

Zajímavou stavbu hotelu Gradonnas Mountain Resort, jíž vévodí černá věž a dřevěné obložení, nemůžete ve východotyrolském středisku Kals, ležícím pod vrcholem Grossglockneru, opravdu přehlédnout. To samé platí pro horské challety, které jsou po stráni i v lese kolem hotelu rozesety trochu jako hříbky. Vznikla tak doslova horská vesnička držící stráž nad malebným střediskem Kals am Grossglockner. Challetů je dvaadvacet, všechny jsou prostorné a s vlastními lázněmi i garážovým stáním v podzemí, díky němuž v areálu vládne ticho a klid. Pohodu jistí i velkoryse pojatý hotelový wellness areál o třech tisících metrech čtverečních, který vás rozmazlí vnitřním i venkovním, celoročně vyhříváním bazénem.

A když už vás wellness přestane bavit a vy zatoužíte po rychlejším pohybu, stačí se obléct, zaklapnout lyžařské boty do vázání a vydat se na některou z dokonale upravených sjezdovek. Challety i hotel totiž bezprostředně sousedí se stanicí lyžařského vleku, pomocí něhož se můžete vydat vstříc sto deseti kilometrům sjezdovek. A jste-li spíš vyznavačem běžek, přímo z hotelu i z každé z chat se jednoduše dostanete

Pokračování na str. 50 »

» **Nalad'te se na designovou zimu**

Pokračování ze str. 49

na jednadvacet kilometrů tras určených milovníkům bílé stopy, které vedou přírodou Národního parku Vysoké Taury.

DOTKNOUT SE OBLOHY...

Pokud chcete opravdu hodně vysoko, nesmíte vynechat návštěvu horské chaty Kristallhütte, která byla již mnohokrát vyhlášena nejlepší horskou chatou na světě, a díky níž slova „kouzlo a kultura horských chat“ získala zcela nový rozměr. Leží na nejjižnějším okraji lyžařské arény na Öfelerjochu, a když se zastaví lanovky, zůstanou tu jen hosté chaty a božský klid.

Toto, u všech insiderů dobře známé dostaveníčko ležící v nadmořské výšce 2 147 metrů nad mořem, nabízí opravdu působivé zážitky: otevřený oheň v útulné restauraci s výhledem na vrcholky zillertálských Alp, vířivku na terase, z níž si lze se skleničkou prosecca v ruce vychutnávat horská panoramata a poté spočinout na vyhřívaných vodních lůžkách. A za rozbřesku se nechat opájet sjezdem po dokonalém sněhovém manšestru. V lyžařském areálu Hochzillertal-Hochfügen se totiž lanovky rozjíždějí už o půl osmé ráno. Řekněte, co je krásnější než čerstvě upravené liduprázdné sjezdovky zalité ranním sluncem?

CO V ŽIVOTĚ PROŽIJU A SNÍM, UŽ MI NIKDO NEVEZME

Kolem vás – zdánlivě co by kamenem dohodil – jsou snad všechny tyrolské třítisícovky. I špička Grossglockneru vykukuje zdáli. Toto panorama dobíjející baterky vás doprovází, vyjedete-li z jakéhokoli ze čtyř středisek v údolí – ať už je to Going, Ellmau, Scheffau, nebo Söll. Vítejte ve SkiWelt Wilder Kaiser-Brixental! Ano, je to tu obrovské, ale ztratit se rozhodně nemůžete. Díky základním orientačním bodům, které jsou vidět odkudkoli, se ve spleti

jednadesáti vleků a lanovek a 279 kilometrů propojených sjezdovek lehce vyznáte. Na jedné straně se tyčí skalnatý masiv Wilder Kaiser, připomínající ležícího obra, na straně druhé pak bílý kužel „plešky“ nejvyššího bodu největší lyžařsky propojené rakouské oblasti, hory Hohe Salve. Ta na ruch na svazích shlíží z výšky 1 829 metrů.

Možná právě proto, že se tu lyžuje v poměrně nízké nadmořské výšce, Češi areál doposud neobjevili. Jistota sněhu je zde ovšem velká (80 procent sjezdovek je uměle zasněžováno), navíc je to sem od nás – ve srovnání s jinými lyžařskými regiony Tyrolska – blízko. Po pár hodinách cesty se ocitnete v lyžařském ráji, kde své tratě najdou jak rodiny s dětmi, tak milovníci náročnějších sjezdů. A díky dohodě lyžařské oblasti s úřady ani nepotřebujete rakouskou dálniční známku

Brenner-Alm nad Ellmau... Ačkoli lyžovačka už skončila, můžete sem vyrazit lanovkou, chata totiž leží přímo na sjezdovce. Ale nemusíte jen sem. Ve SkiWelt Wilder Kaiser-Brixental je takových „občerstvovacích zastávek“ přes osmdesát a mnohé se – podobně jako Brenner-Alm – pyšní skutečně vybranou kuchyní. Dřív než dohoří polena v krbu uprostřed restaurace a muzikanti v kožených kalhotách dohrají, se však musíme zvedat... Čeká nás adrenalinová jízda na sáňkách asi čtyři kilometry dlouhým toboganem. Není divu, že po návratu dolů do Ellmau (někteří řádně vyválení ve sněhu), zamíříme rovnou do baru, abychom se ohřáli a podělili o své dojmy.

Legrace a zábava, dobré jídlo i pití, stejně jako relaxace ve wellness přece patří k zimní dovolené stejně jako lyže či snowboard. Nejde přece o to najezdit co nejvíc kilometrů, ale získat zážitky na celý život. Nebo aspoň do příští zimy, kdy přijdou další.

Připravily Jana Hrabětová a Natascha Kames





Komorní projekt s výhledem do Prokopského údolí





STŘECHA
SILNÁ JAKO BÝK!

HLINÍKOVÉ STŘEŠNÍ A FASÁDNÍ SYSTÉMY

ZÁRUKA 40 LET

