

RealityMIX MAGAZÍN

Podzim 2018

architektura | development | analýzy | trendy | stavba | reality

Rozhovor:
**Plánování budoucnosti
města není možné bez
porozumění současnosti
a respektu k historii**
str. 4–6, 8

Architektura:
**Podzimní výpravy
za stavbami známými
i opomíjenými**
str. 26, 28

Aktuálně:
**Retence srážkových
vod jako reakce
na klimatické změny**
str. 39–41



Stylová řešení vašich
koupelen a kuchyní



Žaneta Vitáková
Product Manager

Rovnováha tak akorát

Rádi kombinujete čistý design s jednoduchostí, ale s důrazem na funkčnost a praktičnost? Pak se zamilujete do koupelen a kuchyní zařízených ve skandinávském stylu. A není se čemu divit. Jsou nádherné, působí velmi harmonicky a nadčasově.

Skandinávský styl

www.siko.cz/koncepty



Luka Living
rental apartments

215 bytů k pronájmu

- zařízené byty, interiéry na míru
- přímo na metru
- recepce a ostraha 24/7
- wellness
- garážová stání
- PENB A; nízkoenergetické bydlení



Neřešte bydlení, žijte!

Optimisticky vyhlížejí čísla, která počátkem září vydal Český statistický úřad – stavební produkce v meziměsíčním i meziročním srovnání pokračuje v růstu. Daří se jak inženýrskému, tak pozemnímu stavitelství. Bližší pohled na stav jednoho ze segmentů pozemního stavitelství, bytovou výstavbu, ale radostí nenaplňuje. V červenci klesl počet zahájených bytů o 4,9 procenta a dosáhl hodnoty 2 485 bytů. Pokles postihl zejména byty v bytových domech – zde se počty propadly o 41,2 procenta. Za letošních prvních sedm měsíců byla v rámci celé republiky zahájena výstavba 15 692 nových bytů, na Prahu jich připadlo 1 574 (z toho 1 161 v bytových domech), na celý Jihomoravský kraj 1 877 bytů (505 v bytových domech). Odborníci se shodují, že hlavní město by ale potřebovalo nejméně osm, lépe však deset tisíc nových bytů ročně. Kde je ovšem brát, když razítek neubývá a schvalovací proces lze s trochou nadsázky nazvat medovým. Prostě se táhne... Měsíce, roky, někdy i desetiletí. Někteří developři by mohli vyprávět.

Člověk se tedy až bojí vyslovit nahlas zprávu, kterou minulý týden přinesly Hospodářské noviny. Pod titulkem *Vláda chystá zkrácení lhůt pro stavební povolení* by se totiž mohla ukrývat naděje, že zvoni hrana některým razítkům a neúnosně dlouhému povolovacímu procesu.

Všichni víme, že změna nemůže nastat z hodiny na hodinu, ba ani z měsíce na měsíc. Ale nastat musí. Je sice skvělé být něčím výjimečný, ale byrokracií by to rozhodně být nemělo. Věděli jste, že se naše republika podle údajů Světové banky, vydaných koncem loňského roku, v žebříčku Doing Business délkou stavebního povolení usadila mezi 185 hodnocenými zeměmi na 165. místě? Zatímco v Česku musí stavitel pro posvěcení stavby absolvovat dvě desítky úředních úkonů a na stavební povolení čeká průměrně zhruba osm měsíců, v nejlépe hodnoceném Dánsku k vyřízení stavebního povolení stačí úkonů sedm a celá procedura zabere 64 dní. Je cosi prohnité ve státě... českém?

Jana Hrabětová, šéfredaktorka



Komerční příloha realitního portálu



Datum vydání: Magazín vložen do celého nákladu **Hospodářských novin dne 19. září 2018**
Samostatně neprodejné (MK ČR E 22172)

Vydavatel: DALTEN media s.r.o.
Jsme součástí vydavatelství Economia, a.s.
Dělnická 213/12
170 00 Praha 7 – Holešovice
www.realitymix.cz

Šéfredaktorka: Jana Hrabětová, hrabetova@dalten.cz
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: Bubeneč Gardens, Praha 6; projektový manažer NG Real Estate; architekt: Ing. arch. Jakub Masák, Free Architects Praha

Ilustrační fotografie/vizualizace projektů použité v této stránce: Main Point Karlín, Čtvrť Emila Kolbena, Luka Living, Praga Studios Skanska

Texty označené (k.p.) jsou komerční prezentací společností.

Vydavatel ani redakce neodpovídají za uveřejněný obsah inzerce a reklamy. Za všechny údaje v nich uvedené odpovídá inzerent a jsou platné ke dni uzávěrky příjmu podkladů.

Uzávěrka příjmu podkladů do RealityMIX MAGAZÍNU Podzim 2018: 3. 9. 2018

RealityMIX MAGAZÍN Zima 2018 vyjde 21. 11. 2018



VYBÍRÁME Z OBSAHU...



Rozhovor

Bez respektu k historii není možné porozumět současnosti, natož plánovat budoucnost, shodují se Martin Skalický a Tomáš Ctibor

4–6, 8

Architektura

Skromnost není na místě



10, 12, 14, 16

Rezidenční projekty

Lofty – víc než jen životní styl



18, 20–22, 25

Bydlení

Nezastupitelná role nájemního bydlení



34, 36, 38

Veletrh

Expo Real klepe na dveře



45

Administrativní projekty

Neobsazenost nízká, poptávka vysoká



46–48



BEZ RESPEKTOVÁNÍ HISTORIE

NENÍ MOŽNÉ POROZUMĚT
SOUČASNOSTI, NATOŽ
PLÁNOVAT BUDOUCNOST

Jak budovat města, aby se v nich lidem dobře žilo, byla životaschopná a dostatečně flexibilní, citlivě reagovala na vývoj a potřeby současné společnosti i budoucích generací a zároveň byl při jejich rozvoji ctěn historický kontext?

... s **Martinem Skalickým** o tom, jak se po dlouhých letech v oblasti transakčního realitního byznysu dostal ke kořenům rozvoje realitních projektů, a **Tomášem Ctiborem**, zakladatelem společnosti 4ct, který se dlouhodobě zabývá otázkami týkajícími se vhodných metod rozvoje pro daná území.



Martin Skalický



Tomáš Ctibor

V realitním byznysu se oba pohybujete na různých pozicích již dlouho. Kde tato cesta začala?

MS: Před časem jsem si v tomto magazínu se zájmem přečetl váš rozhovor s Tomášem Kadeřábkem. Mluvil o krásné době první poloviny devadesátých let, kdy se naše země odpoutávala od totality a kdy se vytvářel realitní trh. Do té doby se datují i mé začátky ve světě nemovitostí. Ano, byla to doba, v níž jsme se za pochodu učili realitnímu řemeslu a mnohdy naše nadšení předbíhalo nedostatek profesních znalostí a zkušeností. Ale to k tomu prostě patřilo. Na svoje začátky v branži, které jsem prožil v britské poradenské firmě Healey@Baker, rád vzpomínám.

A co vás přivedlo k tématu rozvoje realitních projektů, jemuž se v současnosti věnujete?

MS: Po řadě let v oblasti poradenství a zprostředkování realitních transakcí jsem se dostal k investiční činnosti a správě nemovitého majetku. Krátce před vypuknutím globální realitní recese na přelomu let 2007 a 2008 jsem dostal nabídku pracovat na rozvoji nově vzniklého otevřeného podílového fondu REICO České spořitelny na pozici investičního ředitele, později generálního ředitele. Prožít do té doby bezprecedentní globální realitní krizi v pozici, kdy jsem byl spolu s kolegy v představenstvu zodpovědný za nemovitý majetek vlastněný fondem, byla opravdu ojedinělá profesní zkouška. Při dnešním pohledu na pozici tohoto fondu na trhu nemohu říci nic jiného, než že jsme jako tým v té době obstáli se ctí. Pak přišla další výzva, a to podílet se na rozvoji fondu kvalifikovaných investorů EDULIOS.

Takže jste dosud na reality nahlížel ze zcela jiného úhlu než nyní - víceméně jako na hotový produkt, s nímž se, lapidárně řečeno, pouze obchoduje.

MS: To máte pravdu. Až do nedávna se moje veškerá profesní činnost týkala nákupu, prodeje a správy nemovitého majetku. Ovšem čím dál tím víc jsem si uvědomoval, že kvalitní produkt, dobrý developerský projekt nemůže vzniknout bez kvalitní a pečlivé přípravy. A pak se objevila příležitost využít nabyté zkušenosti a zapojit se do úvodní fáze tvorby nových rozvojových projektů v rámci spolupráce se společností 4ct. Ale to už je spíš téma pro Tomáše Ctibora...

Tomáši, jaká byla vaše cesta k tomu, co teď děláte? Kde čerpáte inspiraci?

TC: Nejspíš si už jen málokdo z branže pamatuje, že jsem v porevoluční době, v období zásadních společenských změn, působil jako poslanec Federálního shromáždění a následně jako poradce místopředsedy federální vlády. Dnes to může vypadat úsměvně, ale i tahle zkušenost byla pro mě užitečná. Pak už ale moje profesní cesta směřovala do oblasti obchodu s nemovitostmi. V roce devadesát jsme s kolegou založili první společnost B.I.R.T. a velmi rychle jsme následně vstoupili i do sféry poradenství v oblasti oceňování nemovitostí a plánování rozvoje měst. Mimo jiné jsem také působil jako člen řídicího výboru agentury Czech Invest a jako první předseda sdružení pro zahraniční investice AFI. V letech 2013 až do začátku roku 2015 jsem pak pracoval nejprve na pozici vedoucího Odboru strategické koncepce a plánování a následně jsem se stal prvním náměstkem ředitele Útvaru rozvoje hl. m. Prahy. Mým hlavním úkolem bylo připravit nový strategický plán Prahy a vytvořit

zcela novou koncepci zásadní, opravdu principiální transformace na Institut plánování a rozvoje, jehož řízením jsem byl poté pověřen. V současné době – po dvouletém členství ve výboru evropské části organizace the Counsellors of Real Estate - jsem na příští dva roky byl zvolen jeho předsedou.

Vraťme se ke zmíněnému plánování a rozvoji měst, měst, v nichž se má lidem dobře žít. Co vás na něm tak přitahuje?

TC: Po úžasné zkušenosti z transformace IPR jsem přemýšlel, jak nejlépe zužitkovat nabyté znalosti a zkušenosti týkající se plánování, obnovy a zejména rozvoje měst. Jak získat a propojit ty nejlepší profesionály, a to vždy s ohledem na konkrétní řešenou problematiku. Tím prvním krokem bylo vytvoření platformy 4ct.

Co se po tím poněkud tajuplným názvem 4ct skrývá? Iniciály vašeho jména to asi nebudou...

TC: To rozhodně ne. Název platformy vychází z hlavního zaměření činnosti – „for city“. Jedná se o síť nezávislých odborníků, kteří deklarovali zájem spolupracovat na „ad hoc“ bázi. Vždycky na počátku jakéhokoli projektu pečlivě zvažujeme, kdo bude pro splnění konkrétního zadání tím nejlepším. Oslovujeme vybrané profesionály a domlouváme se s nimi na míře jejich zapojení do projektu. Jistě, je to mnohem náročnější na organizaci a koordinaci, ale zato klient dostane kvalitní výsledky zpracované těmi, kteří v dané problematice patří ke špičce v oboru. Žádné dva projekty nejsou stejné, vždy hledáme spolupracovníky se specifickým a inovativním přístupem ke konkrétním řešeným úkolům. Nicméně díky současným komunikačním možnostem můžeme pracovat v podstatě odkudkoli, o to je to zase jednodušší. Velmi důležitá je ale i flexibilita v přístupu a v řešeních.

Na počátku je tedy tým složený dle potřeb konkrétního projektu. Jaký je další postup?

TC: Klíčem k dosažení výsledků hodnotných pro klienty je na začátku vždy podrobná identifikace dat a informací relevantních pro daný úkol, vytvoření strukturované databáze těchto údajů, jejich analýza, interpretace a následné vypracování analytického výstupu, který popisuje výchozí stav a identifikuje rozvojové potenciály. Na práci s daty využíváme vlastní analytický nástroj vyvíjený společností 4ct. Nazýváme ho ASaP. Za tím se ale neskrývá ono známé „as soon as possible“, jak by se mohlo na první pohled zdát. Je to primárně Analýza Stavů a Potenciálů. Jsem přesvědčen, že se jedná o výborný nástroj, o kterém si myslíme, že svými principy, na nichž je postaven, nemá konkurenci. Kromě popisu stavu a identifikace potenciálu



Vizualizace projektu Opuštěná – Trnitá v Brně

rozvoje daného území umožňuje modelovat možná řešení ve variantách a ověřit výstupy s ohledem na vývoj situace v místě, prostoru a také čase. Právě čas je z našeho pohledu velmi důležitý a mnohdy podceňovaný faktor.

Dalším velmi důležitým prvkem naší práce je prezentace výsledků a mediace procesů směřujících k vytčenému cíli, tedy k realizaci rozvoje daného území. Nejde jen o to, že vše zpracujeme, předáme klientovi a tím to pro nás skončí. S informacemi dále pracujeme, vysvětlujeme, argumentujeme, provádíme aktivní mediaci jednotlivých fází rozvoje, identifikujeme a komunikujeme s klíčovými stakeholdery (zainteresovanými stranami – pozn. redakce).

Zní to logicky, ale asi to příliš jednoduché nebude. Jak to v praxi funguje?

TC: Možná to na první pohled vypadá trochu komplikovaně, ale ve své podstatě je základní myšlenka velmi jednoduchá. Vše začíná detailním studiem dostupných informací a dat a vytvořením strukturované databáze. To je základ pro další postup. Umíme opravdu velmi efektivně pracovat s poskytnutými informacemi i dostupnými informačními databázemi, jako například BIM a GIS. Vše následně roztřídíme do skupin podle charakteru dané informace, popíšeme význam a vliv na projekt jako celek i jeho jednotlivé fáze, vyhodnotíme možné změny v čase, provedeme ekonomické vyhodnocení a připravíme výstupy, které následně slouží jako podklady/zadáání pro další postup.

To je obrovské penzum různorodých informací, které svým klientům poskytujete...

TC: To je, ale bez nich se ke kvalitnímu výstupu opravdu dobrat nejde. Navíc tyto informace průběžně ověřujeme a doplňujeme tak, aby jejich hodnota byla vždy aktuální a relevantní. Na tom

z obecného pohledu není nic převratného, ale nevěřila byste, jak často dělají lidé i velmi závažná rozhodnutí bez dostatečné znalosti výchozí pozice, bez stanovení cílového stavu, bez vědomí limitů a příležitostí. Jak potom může vypadat výsledek? Určitě si všichni pamatujeme psaní slohových prací na základní škole. Učitelé nás vždycky nabádali, abychom si nejprve připravili osnovu, a pak podle ní psali. A ruku na srdce, kdo z nás si to vzal k srdci a takto postupoval? Většinový přístup byl zcela opačný – nejdříve sloh, a nakonec jsme podle toho vymysleli osnovu. Při slohové práci zas tak o moc nejde, ale v životě, a zejména při plánování rozvoje měst, se v důsledku nedodržení správného postupu můžeme dopustit zcela fatálních chyb. Nejdřív si přece musíme uvědomit, jaké jsou naše výchozí podmínky, jaké máme k dispozici informace a znalosti, jaká je hlavní myšlenka a co vlastně chceme „říci“ a pak teprve „tvořit“.

Můžete uvést příklad, kde 4ct napomohla rozvoji konkrétního rozvojového projektu.

TC: Pracovali jsme na řadě projektů, kde byli našimi klienty jak developéři a investoři, tak různé instituce, města či městské části. Rád bych ale zmínit konkrétní příklad zapojení platformy 4ct do rozvoje projektu „Dostavba prostoru Opuštěná – Trnitá v Jižním centru v Brně.“ Heslovitě uvedu Storyline, příběh projektu. Výchozí situace je jasně daná: jsme ve druhém největším městě republiky, v regionální metropoli, která se stále intenzivněji stává předmětem zájmu o rozvojové projekty, je centrem vzdělanosti, výroby, obchodu, a tudíž i místem s rostoucí poptávkou po bydlení. Na druhou stranu zde, stejně jako v Praze, platí řada omezení a regulativů, které ve svém důsledku brání přirozenému rozvoji. Zásadní otázkou s velkým otazníkem na konci bylo, kdy, za jakých podmínek a jakým způsobem lze ve vymezeném území co nejrychleji realizovat moderní a udržitelnou městskou čtvrť odpovídající svým charakterem a principy významu a pozici ve struktuře města.

A jak jste tento prostor, který už svým názvem Opuštěná – Trnitá může, evokovat trnitou cestu k cíli, viděli vy?

TC: Primárním cílem bylo najít takové řešení, které umožní v co nejkratším čase začít tuto část města reálně stavět a současně vytvořit místo, které bude zásadním způsobem spoluvytvářet obraz Brna 21. století. Vedle řady detailních analýz a výstupů jsme tedy pracovali s jednotlivými prvky, pilíři příběhu, který zde vznikal. Stručně bych ty základní prvky pojmenoval asi takto: Propojení – tedy vazba projektu na centrum města, řeku a její zapojení do města, veřejný prostor s odpovídající kvalitou, vybavením i uživatelsky dobře strukturovaný, široká



NOVÁ KAROLINA PARK

NOVÁ KAROLINA PARK NEJLEPŠÍ ADRESA PRO VAŠI FIRMU



POSLEDNÍ 4 000 M² PRVOTŘÍDNÍCH KANCELÁŘÍ K PRONÁJMU

- lokalita přímo v centru Ostravy
- výjimečná architektura
- výborná dopravní dostupnost
- atrium se zelení a vodními prvky



» **Bez respektování historie není možné porozumět současnosti...**

Pokračování ze str. 6

nabídka různých prostor pro bydlení, práci, služby a rekreaci, dobrá dopravní obslužnost zejména pro pěší, cyklisty i uživatele hromadné dopravy, a samozřejmě mnohé další principy.

A výsledek se, pokud vím, dostavil.

TC: Ano, dostavil. Jsem opravdu rád, že mohu konstatovat, že se mezinárodně složený tým tvořený architekty, urbanisty, ekonomy a sociálními geografy, spolu s environmentálními, dopravními i realitními specialisty a zástupci relevantních odborů magistrátu a města i investorů shodli na jednom řešení. Dospěli k návrhu, které splňuje požadavky všech zainteresovaných stran a může směřovat k vytyčenému cíli, jímž bylo vytvořit skutečně moderní, fungující, pestrou, živou a atraktivní část města Brna, ale zejména začít tento záměr realizovat.

Čím se na tomto procesu podílela platforma 4ct?

TC: Role 4ct spočívala nejenom ve zpracování řady analýz a výstupů, které následně sloužily jako podklady pro formování návrhů na rozvoj daného území, ale zejména v intenzivní koordinační činnosti rozsáhlého mezinárodního týmu a všech zainteresovaných stran a průběžné intenzivní mediační činnosti celého procesu.



Vizualizace projektu Opuštěná – Trnitá

V úvodu je zmíněna vize města, v němž se dobře žije, které pružně reaguje na potřeby obyvatel a zároveň se nechová macešsky ke svému kulturnímu dědictví. Které město je podle vás, a proč, alespoň částečně zhmotněním této představy?

MS: Existuje řada měst, která jdou výrazně za budoucností a přitom si citlivě chrání historický odkaz. Bez historie není současnost, natož budoucnost. Příkladem může být Berlín. Je to moderní kosmopolitní město, místo, kam směřuje za vzděláním, kariérou, ale i jen tak za příjemným prostorem pro život spousta mladých lidí. Vzniká zde řada aktivit, které byly

původně doménou jiných měst. Například v oblasti moderního umění v rámci Evropy hraje Berlín stále významnější roli. Již jsem zaznamenal názor, že centrem moderního umění v Evropě je právě Berlín. No, a bez uvážené rozvojové strategie, bez odvahy dělat změny, a zároveň bez citlivého propojování historie se současností a budoucností by to nešlo.

TC: V minulém roce jsem strávil několik dní na konferenci v Montrealu. Na vlastní oči jsem měl možnost vidět, jakým způsobem město, které v americkém kontextu patří k těm historickým, může v relativně krátkém čase zhruba osmi let akcelerovat svůj rozvoj a být čím dál tím víc kvalitní a přívětivé pro své „uživatele“. V tomto případě to bylo možné zejména díky pochopení vstupní situace, porozumění problémům, v nichž se město nachází, a schopnosti aktivně zapojit klíčové hráče. V Evropě je v mnohém inspirativní město Haag, které s velkou flexibilitou, dynamikou a současně otevřeností k novým způsobům řešení dokáže na jedné straně likvidovat a transformovat to, co je nefunkční, a na straně druhé budovat nové, udržitelné a moderní, tedy přinášet nové kvality – a to vše v bezprostřední návaznosti na historické a chráněné části města.

Máte nějaký sen, projekt, na kterém byste se chtěli podílet?

MS: Vždycky mě přitahovalo hledání šance na změnu, objevování potenciálu na posunutí se od zažitých stereotypů či lhostejnosti, vnímání příležitosti realizovat změnu k lepšímu ve všech oblastech života. A to nehlédě na skutečnost, zda se jedná o významný projekt na rozsáhlém území, nebo o drobnou lokální záležitost. Samozřejmě velké projekty svou komplexností zpravidla představují větší výzvu, a výzvy mám rád, ať už jsou jakéhokoli druhu. Můj první velký projekt, na kterém jsem se společností 4ct spolupracoval, je právě projekt Opuštěná – Trnitá v Brně. To je přesně příklad „bourání“ zažitých stereotypů, intenzivní zapojování tuzemských i zahraničních zkušeností, rozsáhlá komunikace s lidmi z řad občanů, odborníků, politiků... Na takových projektech je radost se podílet.

TC: Moc rád bych pracoval na projektech, kde všichni zúčastnění opravdu rozumí tomu, kde se nacházejí, tedy jaká jsou východiska a nástroje. A současně se dokážou dohodnout, kam směřují a jaká cesta vedoucí k úspěchu je ta správná. Na takových projektech jsme připraveni pracovat kdekoli na světě, ale samozřejmě zejména u nás doma.

Připravila Jana Hrabětová

Fotografie/vizualizace archiv 4ct, Depositphotos

realitymix.cz



SAKURA

V NÁRUČI PŘÍRODY

PRAHA 5 - KOŠÍŘE

WWW.NAPOMEZI.COM



TE

PREMIUM
DEVELOPMENT



Main Point Karlín developerské společnosti PSJ Invest, v němž sídlí pojišťovna Kooperativa, je jednou z budov, které se významným způsobem podepsaly na proměně pražského Karlína. Součástí budovy je Galerie Kooperativa, vystavující výtvarná díla ze sbírek pojišťovny Kooperativa. Pravidelně se zde obměňují výstavy výtvarných děl českých umělců od baroka po současnost

SKROMNOST NENÍ NA MÍSTĚ

Zlí jazykové tvrdí, že v Česku už mnoho let žádná budova opravdu světových kvalit nevznikla. Jsme na tom vážně tak špatně? Podíváme-li se na výsledky mnoha prestižních mezinárodních soutěží v poslední dekádě, ukazuje se, že výjimečné realizace lze najít i u nás.

Potěšující je navíc i fakt, že často pocházejí z dílny špičkových českých architektů, jimž osvícení investoři dávají dostatek prostoru pro tvůrčí rozlet. Díky tomu v tuzemsku vznikají stavby nejenom esteticky zdařilé, ale v souladu se současnými evropskými trendy směřujícími k udržitelnému stavebnictví i vysoce funkční.

VE SKVĚLÉ SPOLEČNOSTI

Za největší evropskou cenu za architekturu se považuje **Mies van der Rohe Award**, poprvé udělená v roce 1988. Tuto bienální cenu, která není nijak omezena velikostí či typem stavby, udělují společně každé dva roky Evropská unie a Nadace Mies van der Rohe. Mezi finalisty tak lze nalézt jak stavby komerčního charakteru (kanceláře, obchodní centra...), tak objekty rezidenční a soukromé (rezidenční areály, rodinné domy) či stavby veřejné (kulturní či zdravotnické objekty), stejně jako velké infrastrukturní projekty a dopravní stavby. Nominace do uvedené soutěže pocházejí od početné skupiny nezávislých expertů a národních architektonických institucí, sdružených v Evropské radě architektů (ČR zastupuje Česká komora architektů). S ohledem na obrovskou konkurenci a pouze jednu vítěznou stavbu vyhlášenou ob rok je velkým úspěchem už to, když se realizace probouje na zhruba 40jmenný shortlist. Českým projektům se to za celou historii soutěže již párkrát podařilo. Jejich výčet potvrzuje skutečně širokou pestrost staveb: jsou jimi například průchod valem Prašného mostu na Pražském hradě od AP Atelieru Josefa Pleskota (který mimochodem získal titul nejlepší světové stavby z cihel v prvním ročníku soutěže Brick Award v roce 2004),

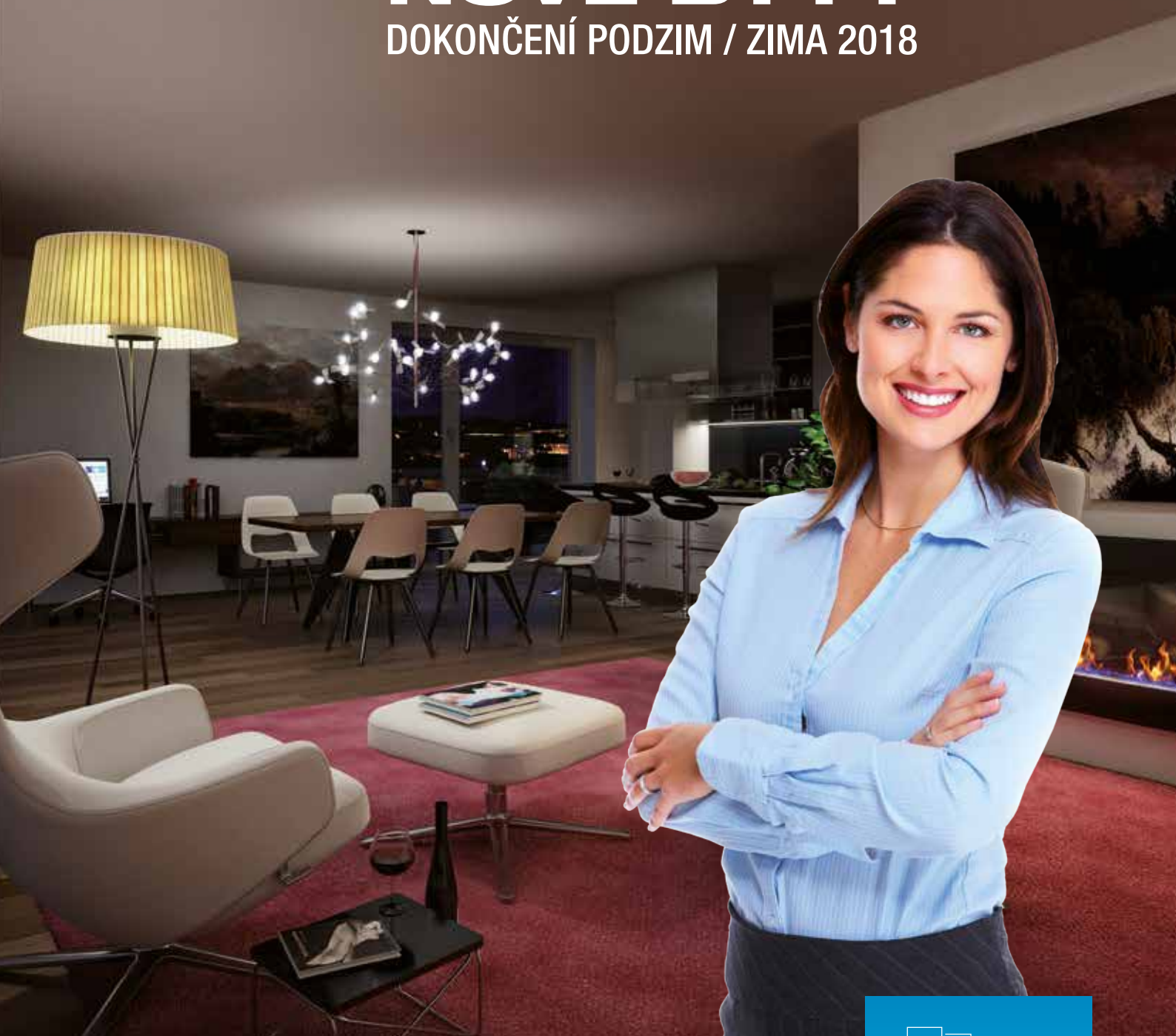
Pokračování na str. 12 »

REZIDENCE
MALVAZINKY

3+KK

NOVÉ BYTY

DOKONČENÍ PODZIM / ZIMA 2018



RODINNÉ BYDLENÍ S DOBROU ADRESOU

Praha 5 - Malvazinky, ulice Česká | www.rezidencemalvazinky.cz ☎ 724 511 511

EXAFIN

» **Skromnost není na místě**
Pokračování ze str. 10

palác Euro v Praze na Můstku, na němž se podílela dvě česká studia (DAM architekti a OMICRON-K), rodinný dům v Černošicích od studia ksa Jána Studeného a Martina Vojty či minimalistický kostel v rámci kláštera trapistů v Novém Dvoře u Toužimi. Ten jako jediný z výše jmenovaných nepochází od tuzemských architektů – jeho autorem je britský architekt John Pawson, který ale úzce spolupracoval s plzeňským Atelierem Soukup.

Ceny nejlepším stavbám světa uděluje i MIPIM, jeden ze dvou nejprestižnějších evropských realitních veletrhů (tím druhým je blížící se mnichovský Expo Real), konající se každoročně v březnu ve Festivalovém paláci v Cannes na Azurovém pobřeží. **MIPIM Awards** se udělují v několika kategoriích. Za poslední dekádu měly dvě z nich českého vítěze: v roce 2012 dominoval kategorii „Nejlepší administrativní budova“ pražský Main Point Karlín (opět DAM architekti), v roce 2016 pak v kategorii „Industriální nemovitosti“ zvítězilo Laserové centrum ELI Beamlines v Dolních Břežanech u Prahy, jehož autorem je česká odnož studia Bogle Architects. Mezi finalisty této soutěže se v roce 2017 v kategorii „Nejlepší rezidenční nemovitost“ probojoval projekt Sacre Coeur², pod nímž je podepsán atelier Schindler Seko architekti a developer SATPO.

ROZTANČENÉ NÁBŘEŽÍ

Jak bylo zmíněno v úvodu, výše uvedený výčet se zaměřuje především na projekty, které v mezinárodních soutěžích prorazily v poslední dekádě. Nesmíme ale zapomenout na ten, který tvoří skutečně nepřehlédnutelnou součást pražské architektury již více než dvě desítky let: Tančící dům, jemuž byl inspirací slavný meziválečný taneční pár Ginger Rogers a Fred Astair. Budova stojící na Rašínově nábřeží získala od renomovaného amerického časopisu Time prestižní ocenění v kategorii Design roku 1997. A přestože je jedním z jeho autorů cizinec – věhlasný Frank Gehry, na projektu se podíleli i tuzemští architekti: naturalizovaný Čech Vlado Milunić a britská architektka českého původu Eva Jiřičná, které investor svěřil část interiérů svých kanceláří.

Rašínově nábřeží získala od renomovaného amerického časopisu Time prestižní ocenění v kategorii Design roku 1997. A přestože je jedním z jeho autorů cizinec – věhlasný Frank Gehry, na projektu se podíleli i tuzemští architekti: naturalizovaný Čech Vlado Milunić a britská architektka českého původu Eva Jiřičná, které investor svěřil část interiérů svých kanceláří.

DEFILÉ VELIKÁNŮ SVĚTOVÉ ARCHITEKTURY

Další prestižní ceny za architekturu se neudělují jednotlivým realizacím, ale konkrétním architektům, často za jejich celoživotní dílo. Nejvýznamnější z nich je pravděpodobně **Pritzkerova cena za architekturu**, inspirovaná Nobelovou cenou. Ročně se mezinárodní porotě složené z architektů, podnikatelů, kritiků a historiků architektury sejdou nominace zahrnující několik set architektů z celého světa. O vítězi pak porotci rozhodují v tajném hlasování.

Mezi laureáty této ceny se za čtyřicetiletou historii soutěže zařadili skutečné ikony světové architektury: Oscar Niemeyer, Renzo Piano, Frank Gehry, Norman Foster, Rem Koolhaas, Jean Nouvel či Zaha Hadid. Někteří z nich zanechali v Česku výrazné stopy. O Gehrym jsme se již zmínili. Jean Nouvel ukázal své mistrovství na administrativním komplexu Zlatý Anděl, který se stal dominantou pražského Smíchova. Podle návrhu britské architektky a malířky iráckého původu Zaha Hadid se společnost Penta chystá revitalizovat rozsáhlé území u pražského Masarykova nádraží a proměnit jej v tzv. Central Business District s kanceláři, obchody, restauracemi i parkovými plochami. Tento projekt je jedním z posledních, na němž se Zaha Hadid před svým úmrtím v roce 2016 osobně podílela.



Tančící dům byl vybudován v místě, kde na rohu Jiráskova náměstí a Rašínova nábřeží stával činžovní dům, v roce 1945 omylem zničený zásahem americké bomby při leteckém bombardování Prahy. Investorem budovy, dokončené v roce 1996, byla společnost Nationale Nederlanden Real estate. Foto Aleš Hrabě

To další z prestižních cen udělovaných přímo architektům – **Cena Augusta Perreta** – jednoho českého laureáta má: stal se jím Karel Hubáček, jenž ji získal v roce 1969 za televizní vysílač a hotel na Ještědu. Ocenění uděluje Mezinárodní svaz architektů od roku 1961 ve dvouletých a v posledních deseti-letích tříletých periodách.

Pokračování na str. 14 »

zahájení: podzim 2016
dokončení: Vánoce 2018

VILA
MRŠTÍKOVA

Bydlení v parku

JEN 10 MINUT OD CENTRA

**POSLEDNÍ BYTY
NA PRODEJ**

Prodej **23 bytů** a podzemních
garážových stání!

www.vila-mrstikova.cz
tel.: 224 943 105, 722 978 242

Investor



Prodává



INZERCE

PRODEJ ZÁMKU ROZKOŠ U JINDŘICHOVA HRADCE

Společnost HN-servis s.r.o. Vám nabízí na prodej zámek ve Střížovicích u Jindřichova Hradce. Zámek, který je umístěný do okrajové části původního zámeckého parku o rozloze 7 958 m², má zastavěnou plochu o výměře 730 m².

Čtvercová budova zámku s dvoupatrovou hranolovitou věží byla vybudována v polovině 19. století v novogotickém stylu. Vnější fasáda budovy je zdobená pseudogotickými ornamentálními prvky a bosáží. Ve vnitřním vybavení se zachovaly některé originální architektonické prvky jako dřevěné schodiště, některá okna a dveře. Celý objekt je podsklepený, ve sklepních prostorách je technické zázemí.



Součástí prodeje je budova bytového domu se šesti bytovými jednotkami. Dům je po celkové rekonstrukci o zastavěné ploše 331 m². Součástí je také prodej pěti zděných garáží o výměře 90 m². Celková plocha areálu má výměru 9 307 m².

HN-servis s.r.o., tel.: +420 774 123 377

www.hn-servis.cz

**HN
SERVIS**
REALITNÍ ČINNOST

» **Skromnost není na místě**
Pokračování ze str. 12

V neposlední řadě se ke světovým cenám pro architektky řadí **Praemium Imperiale**. Světová kulturní cena, založená z podnětu japonské císařské rodiny v roce 1989, je vnímána jako „Nobelova cena za umění“ a tvoří protipól Nobelovy ceny za literaturu v dalších uměleckých oblastech. Vedle malířství, hudby, sochařství a filmu/divadla je jednou z kategorií také architektura. Zde čeští architekti na svůj první titul teprve čekají.

OCENĚNÝ V TUZEMSKU = ÚSPĚŠNÝ V ZAHRANIČÍ

Bývá obvyklé, že projektům, které sbírají ceny v prestižních tuzemských kláních, se daří probojovat alespoň do nominací některých z významných evropských architektonických soutěží. Například pražský palác Euro si hned po svém dokončení v roce 2002 odnesl Cenu primátora hlavního města Prahy v soutěži Stavba roku, v roce následujícím obsadil druhé místo v kategorii Obchodní centra v soutěži Best of Realty – Nejlepší z realit a získal Grand Prix Obce architektů v kategorii Novostavba. Dostal se i mezi finalisty evropské ceny Mies van der Rohe Award a v roce 2002 získal i čestné uznání v Piranesi Award – ceně za kvalitní architekturu, která je udělována architektům z ČR, Slovenska, Maďarska, Rakouska, Itálie, Řecka, Slovinska a Chorvatska. Budova Main Point Karlín se před svým triumfem v MIPIM Awards stala vítězem kategorie Nová administrativní centra v soutěži Best of Realty – Nejlepší z realit 2011. Stejnou cestou prošlo i laserové centrum ELI, které v roce svého triumfu v MIPIM Awards získalo rovněž v soutěži Best of Realty – Nejlepší z realit cenu Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí – ARTN Award for Excellence.

PROJEKTY BUDOUCNOSTI: SAKURA JAKO ČESKÉ ŽELÍZKO V OHNI

V prestižních soutěžích zápolí nejen projekty již realizované a architekti samotní. Světoznámé ceny se udělují i projektům budoucnosti, které jsou ve fázi architektonického návrhu či postupující výstavby. Takovou soutěží je **World Architecture Festival**. Ten letos vstoupil již do 11. ročníku a jeho výsledky budou vyhlášeny 30. listopadu v Amsterdamu. V minulosti se World Architecture Festivalu účastnily i české projekty, kupříkladu Kulturní a univerzitní centrum ve Zlíně podle návrhu Evy Jiříčné či Pavilon Grébovka architektů z kanceláře SGL Projekt.

Letošní ročník je co do počtu soutěžících rekordní: přihlásilo se do něj na tisíc účastníků s projekty z 81 zemí světa. Je nesporným úspěchem, že se mezi nimi neztratil zelení doslova obalený rezidenční projekt Sakura vyrůstající v pražských Košířích. A nejenom, že se neztratil. Sakura se v kategorii Residential – Future project proboujovala mezi šestnácti nejlepšími staveb světa a tímto úspěchem navázala na svoji loňskou nominaci v soutěži WAN Awards.

A proč projekt uspěl? „*Díky svému přístupu k využití zeleně Sakura zcela převrací koncept běžného bytového domu. Svým netradičním pojetím, založeným na spojení interiérů a vizuálních zahrad, je velmi osobitá a věříme, že díky řadě opravdu inovativních prvků v mnoha ohledech také inspirativní,*“ uvedl Martin Hubinger, partner skupiny T.E, která je developerem projektu. „*Při návrhu projektu jsme se odklonili od tradičního konceptu bytové výstavby s uzavřenými místnostmi a minimálními balkony. Mezi stropní desky jsme v podstatě vložili samostatné*



Centrum ELI BEAMLINES (Extreme Light Infrastructure) v Dolních Břežanech u Prahy je součástí výzkumné infrastruktury složené ze tří laserových center, která se vzájemně doplňují. Všechna centra slouží ke zkoumání interakcí laserových pulsů s hmotou, přičemž další dvě se nacházejí v Maďarsku a v Rumunsku

Pokračování na str. 16 »

BUDOVA S OSOBITÝMI
I FUNKČNÍMI DETAILS



PROSLUNĚNÉ
JIŽNÍ DISPOZICE



PRÉMIOVÉ ZNAČKY
ZAŘIZOVACÍCH PŘEDMĚTŮ



Prodáno 75 % bytů

CHYTRÉ BYDLENÍ CSV@Řepy

Prémiové bydlení v Řepích. Bez kompromisů navržené byty, kde zkušení odborníci skloubili prioritní požadavek na funkční a elegantní prostor, který navíc obohatili technologickými prvky s cílem dosáhnout maximální spokojenosti budoucích obyvatel.

PENB: B. Více informací naleznete na www.cistovicka.cz

CSV@Řepy patří do konceptu Trigema Chytré bydlení.

Další informace na www.chytre-bydleni.com nebo na lince **800 340 350**.

Informace zobrazené v této inzerci nejsou návrhem na uzavření smlouvy.
Poskytnutí uvedených produktů nebo služeb je vázáno na splnění dalších podmínek,
které Vám ochotně sdělíme v našem prodejním centru.

 **trigema**
chytré bydlení

» **Skromnost není na místě**
Pokračování ze str. 14



Sakura nezaujme jen architektonickou koncepcí, ale i řadou technologických a energeticky úsporných řešení. Vedle automatického zavlažování veškeré vegetace bude její součástí i technická příprava pro souběžný chod tří desítek dobíjecích stanic pro elektromobily. Za jeden den zde postupně bude možné nabít všech 90 vozů, na něž je dům s 67 byty dimenzován. Projekt bude dokončen ve druhém čtvrtletí příštího roku

‘domy’, které jsou po obvodě bohatě lemovány zelení. Tím jsme vytvořili bydlení navozující atmosféru rodinného domu, ovšem bez starostí s jeho provozem a údržbou. Sakura se tak stala

stavbou, která má u nás i v cizině jen malé srovnání. Právě proto věříme, že má šanci, aby v konkurenci šestnácti nejlepších světových staveb v letošní rezidenční kategorii uspěla,“ dodává Sean Clifton, hlavní architekt a ředitel pražské kanceláře studia Jestico + Whiles.

Tvůrci projektu plánují Sakuru osadit 32 000 kusy nejrůznějších druhů květin, bylin, keřů a stromů. V množství zeleně tak předčí i proslulý bytový komplex Bosco Verticale v Miláně, který se může pyšnit „pouze“ 20 000 kusy rostlin. Jistě nikoho nepřekvapí, že dominantou košířské rezidence se stanou růžově kvetoucí japonské třešně – sakury. Právě ty daly projektu jméno.

Jana Hrabětová

Fotografie a vizualizace archiv redakce RealityMIX magazínu
a soutěže Best of Realty

▼ INZERCE

Vaše vlastní podnikání
Naše realitní know-how
Společný úspěch
JSTE JEN KROK
OD ÚSPĚCHU
ZAVOLEJTE NÁM
604 505 505
www.evropa-franchising.cz

EVROPA | **20**
REALITNÍ KANCELÁŘ | LET V REALITÁCH

Úspěšná česká franchisingová síť **EVROPA realitní kancelář** **HLEDÁ PARTNERY**

Oslavte společně s námi 20 let na realitním trhu a staňte se novým partnerem naší sítě a my vám pomůžeme vybudovat si vlastní realitní kancelář.

**Máme posledních 9 volných lokalit
pro otevření nové pobočky.**

www.rkevropa.cz

Jedinečný komorní projekt



NEKLANKA
rezidence



Praha 5
Smíchov



800 213 215

www.rezidence-neklanka.cz

geosan
DEVELOPMENT

VÍC NEŽ JEN ŽIVOTNÍ STYL

Bydlení v loftech má své horlivé zastánce, ale i zatvrzelé odpůrce. Co mu však přiznávají obě strany, je fakt, že se jedná o vsutku originální způsob bydlení, které nezapře svůj industriální původ a povětšinou nese i otisk naturelu svých obyvatel.

Ačkoli je loftové bydlení atraktivní a často se na jeho podobě podílejí špičkoví architekti, rozhodně není vhodné pro každého. Existují samozřejmě výjimky, ale je nabíledni, že osloví především mladé, nekonformní a kreativní lidi, pro které je vyjádřením sebe sama.

JAK SE ŽIJE V LOFTU?

Netradičně, vzdušně, velkoryse, moderně, avantgardně, bohémsky, umělecky, neotřele, luxusně, romanticky. A samozřejmě s mnohem větší dávkou ohleduplnosti než v tradičním bytě. Prostě jinak než v klasickém bytě, kde každou místnost vizuálně a zčásti i zvukově oddělují dveře, a stropní světlo zavěsíte bez větších obtíží s pomocí malých štaflí. Život v loftu definuje otevřený prostor, kde vysoké stropy a velká okna jako by člověku umožňovaly lépe dýchat a volněji žít. To ocení především kreativní jedinci, kteří mohou na neomezené ploše uskutečňovat své vize, plány a nápady, nebo ten, kdo preferuje otevřený prostor a vzdušnost.

HISTORIE LOFTU – ANEB JAK SE ZRODILA LOFTOVÁ KULTURA

Pokud mluvíme o vzniku loftů, obvykle jsou zmiňována 60. léta minulého století, a to hlavně v souvislosti s takovými metropolemi jako je New York, Londýn nebo Paříž. V budovách stojících ve špinavých čtvrtích, v objektech postavených převážně ze slitin železa a cihel, začali kreativní jedinci vytvářet prostory určené pro svérázný způsob bydlení, který se postupem času stal vyjádřením osobitého životního stylu.

Loftové bydlení tedy vznikalo jako přestavba nebo dostavba opuštěných a nevyužívaných průmyslových objektů, továrních hal budovaných v blízkosti městských center. Protože rozvíjející



Vodárenská věž v Davidkově ulici v sobě ukrývá třípodlažní „dům“

se bytová výstavba později neumožňovala další rozšiřování těchto objektů, výroba se přesunula za město a objekt zůstal opuštěný. Developerské společnosti pak využily tyto netradiční prostory a na zajímavé adrese představily originální bydlení.

Romantičtější verze bydlení v loftech představovala bohémský život herců, hudebníků, básníků, malířů a spisovatelů, kteří začali využívat opuštěné tovární haly, umístěné v blízkosti centra metropole. Místo si oblíbili i proto, že platili minimální nájem, a přesto zůstávali na dosah tehdejšího společenského dění. Bydlení v loftech si časem oblíbily kromě umělců také další skupiny lidí; například výstřední milionáři a podnikatelé. Díky zvýšenému zájmu o lokalitu a jiný způsob bydlení, se ceny nájmu a nemovitostí začaly prudce zvyšovat.

CO JE TO VLASTNĚ LOFT?

Lofty do značné míry představují originální způsob ateliérového bydlení; vznikají přestavbou, nebo dostavbou starých průmyslových objektů. Ve své podstatě se jedná o velkoprostorové

Pokračování na str. 20 »

LOFT REZIDENCE SACRE COEUR²

lépe bydlet, **více** prožít

prémiové lofty 3+kk až 6+kk
komerční prostory
v centru Prahy pod Petřínem

SATPO

www.satpo.cz

» **Víc než jen životní styl**
Pokračování ze str. 18

bytové jednotky, většinou téměř nečleněné, které se mimo jiné vyznačují nezvykle vysokými stropy. Díky tomu nabízejí otevřený prostor s řadou možností variabilního uspořádání. Stropy vyšší než pět metrů a jim odpovídající velikost oken umožňují vytvořit vícepatrové uspořádání, většinou pomocí přistavěných galerií, či pater, která jsou plnohodnotnou součástí bytového prostoru.

BYDLENÍ V LOFTU – PLUSY A MINUSY

Tak jako každý způsob bydlení, i bydlení v loftech má své plusy a minusy. Bezesporu se jedná o originální formu bydlení, která majitele doslova vybízí k tvůrčímu a netradičnímu způsobu jeho vybavení. Velkorysost prostoru, vzdušnost a dostatečné množství světla navíc dotváří jedinečný *genius loci* místa. Určitou nevýhodou loftu bývá jeho vysoká pořizovací cena. Zároveň to není byt vhodný pro lidi se zdravotním handicapem, neb z logiky věci jim v cestě domácností stojí nezbytné schody. Jednou z dalších nevýhod bydlení v loftech může být i problematická akustika, problém s vytápěním prostoru s vysokými stropy a nedostatek soukromí. Loftové bydlení se ale vyvíjí; na trh přicházejí nové materiály a technologie, které *genius loci* industriálního bydlení přibližují trendům bydlení dnešní doby.

REALIZACE A PROJEKTY NEJEN V PRAZE

Není tomu tak dávno, co jsme loftové bydlení znali jen ze zahraničních filmů; se zajímavými nabídkami loftů se však v současnosti setkáváme i na tuzemském realitním trhu. Příkladem takového typu bydlení v Praze může být například Nuselský mlýn, Sýpka v Karlíně, Holešovický pivovar, Vinohradský pivovar, nebo Lofty Palmovka. Zajímavé projekty loftového bydlení ale najdeme v Brně, v Ostravě, Prostějově i v dalších českých městech.

Bydlení v loftech není nejlevnější; a nejde jen o pořizovací cenu. Při zařizování takového bytu se ve většině případů totiž neobejdete bez rady a pomoci architekta, mnohé kusy nábytku pak musí být vyrobeny na míru. Investoři se tedy rozhodli vyjít vstříc i lidem, které láká tento způsob bydlení. Vznikají menší byty s určitými kompromisy, kdy jsou místnosti rozděleny příčkami, ale objekt si zachovává duch loftu, například neobvykle vysoké stropy. Podle architektů je pořízení loftu i skvělou investicí do budoucna, neboť lze očekávat, že jejich cena ještě vzroste, zvláště, nacházejí-li se v atraktivních a dobře dostupných lokalitách. Starých továrních hal vhodných k rekonstrukci pro tyto účely je omezené množství a nové nevznikají. Za několik let se tak bezesporu stanou nedostatkovým zbožím.

Ctibor Čejpa, zdroj Lofty.cz

STĚNAMI NEOMEZENÁ LEHKOST BYTÍ

Nejenom v zahraničí, ale i u nás se staré továrny, průmyslové objekty i celé opuštěné areály, které již neslouží svému účelu, změnily či mění v ojedinělé rezidenční projekty, případně polyfunkční komplexy.

Z dosluhující či již vysloužilé industriální architektury tak vznikají originální stavby, jejichž exteriéry si velmi často zachovávají vzhled původního objektu, interiéry na něj odkazují, ale technické zpracování a vybavení budovy odpovídá době, kdy se znovu „vrátily k životu“. A právě v takových objektech se daří loftovému bydlení. Není ale výjimkou, že se lofly budují i v novostavbách, které chtějí uspokojit lidi svobodomyšlné, osoby toužící po originalitě, volnosti. Než ale společně nahlédneme do některých z nich, vraťme se o zhruba deset let nazpět. Tehdy totiž Ateliery Spektrum, stojící na pražském Smíchově, získaly titul Best Redevelopment Czech Republic 2008, dále pak mezinárodní Best European Redevelopment 2008 i celosvětovou cenu Best International Redevelopment 2008, a to za nejlepší rekonstrukci tovární haly. Ocenění získal i jeden z loftů. Tou halou je někdejší továrna Škodových automobilových závodů. Až tedy budete při své cestě vlakem projíždět Smíchovem, zbystřete. Právě zde, přímo nad kolejemi, Ateliery, které v nejvyšších podlažích ukrývají zajímavé lofly, stojí.

JAKO FÉNIX Z POPELA...

K typickým užitkovým stavbám konce 19. a počátku 20. století patřil Vinohradský měšťanský pivovar stojící v Korunní ulici na rozhraní Vršovic a Vinohrad. Ten pod taktovkou developera Afrika Israel Investments Adler & Son Group a architektů Davida Richarda Chisholma a Víta Másla ze CMC architects na počátku tohoto tisíciletí doslova a do písmene vstal z popela a proměnil se v polyfunkční Korunní Dvůr. Zájemcům o bydlení v oblíbené rezidenční lokalitě nabídl jak lofly, tak tradiční byty.

Lokalita: Praha 2 – Vinohrady

LOFTY S PRVKY SECESE

Jedním z prvních rezidenčních projektů, v rámci něhož vznikly loftové byty, byl Nuselský mlýn. Prostory sto let staré, původně

Rezidence Sacre Coeur²

secesní stavby situované téměř v centru Prahy, k vybudování takového bydlení přímo vybízely. Architekt Alberto di Stefano si tuto výzvu na počátku tohoto tisíciletí nenechal ujít a vdechl mlýnu nový život. Obdivovatelé křehké krásy tuto stavbu jistě znají – do dubna letošního roku zde sídlila Galerie českého skla. **Lokalita: Praha 4 – Michle**

S OZVĚNOU LETECKÝCH MOTORŮ

Objekt, který je od roku 2013 ve vlastnictví společnosti PSN, se nachází v bývalé továrně na letecké přístroje a nabídne nejenom luxusní loftové bydlení s vysokými stropy, ale i penthousy. Na architektonickém návrhu jednotlivých jednotek v projektu nesoucím název Vanguard se podílejí čtyři architektonická studia – Petr Drexler a Radka Valová ze studia OOOOX, Ivanka Kowalski, Ondřej Janků, Martin Ptáčník, Shota Tsikoliya z ateliéru Collarch studio a Rošťa Černík a Ivana Dombková z I.D.Arch.

Lokalita: Praha 4 – Modřany

POD DOHLEDEM PIVOVARSKÝCH VĚŽÍ

Přestavba a dostavba bývalého pivovaru ležícího na jihozápadním okraji Prahy byla dokončena již před sedmi lety a dominantou lokality se staly zrenovované pivovarské věže. Projekt Lochkov lofts společně realizovaly developerské společnosti Euro Ventures a ITAKA, pod podobou projektu je podepsán italský architekt a restaurátor Alberto Di Stefani.

Lokalita: Praha 5 – Lochkov

Pokračování na str. 22 »

▼ INZERCE

čtvrť Emila Kolbena

Bydlení budoucnosti
inspirované historií

Exkluzivní lofts
v 2. etapě

f Skanska – Konečně doma
Tel.: +420 737 900 000
www.skanska.cz/reality



Homes by
SKANSKA

» **Stěnami neomezená lehkost bytí**

Pokračování ze str. 21

S VÝHLEDEM NA MĚSTO

O tom, že loftové bydlení má svůj půvab, svědčí i fakt, že tyto atypické jednotky vznikají i v rámci novostaveb. Jednou takovou novostavbou je projekt Sacre Coeur² developerské společnosti SATPO, v němž se kromě tradičních bytů nacházejí i luxusní lofty poskytující působivý výhled na Prahu. Architektem projektu je ateliér Schindler Seko architekti. **Lokalita: Praha 5 – Smíchov**

STEJNĚ JAKO APOŠTOLŮ

Třemi vzájemně propojenými objekty je tvořen projekt, který již v názvu nese to, co se v něm skrývá – 12 LOFTS. K práci na projektu, který je dokončen a nabízí poslední volný loftový byt, společnost Hochtief CZ přizvala architekta Johna Eislera.

Lokalita: Praha 6 – Bubeneč

TAM KDE DŘÍV DUNĚLY PIVOVARSKÉ SUDY

Architekti ze studia CMC ARCHITECTS pracovali na projektu konverze bývalého Městského pivovaru v pražských Holešovicích více než deset let; jeho dokončení proběhlo v roce 2009. Rekonstruovaný objekt zahrnuje čtyřicet loftových jednotek, z nichž polovina jsou skutečné průmyslové lofty, šest bytů vzniklo rekonstrukcí přední části budovy a čtrnáct bytů je umístěno v nástavbě směřující do prostoru náměstí bývalého pivovarského areálu. **Lokalita: Praha 7 – Holešovice**

PROMĚNA PRAŽSKÉ SÝPKY

V červnu roku 2009 byla v karlínské Šaldově ulici dokončena proměna sýpky z 19. století v moderní bytový dům s atypickým loftovým bydlením. Na projektu Cornlofts, který najdete v port-



Krejčárek

foliu společnosti Karlín Group, pracovali vídeňští architekti ze studia Baumschlager Eberle. **Lokalita: Praha 8 – Karlín**

VE VODÁRENSKÉ VĚŽI

Technická památka, klasicistní vodárenská věž, která v Davidkově ulici vyrostla v roce 1904, se proměnila ve skutečně neotřelý objekt – třípodlažní dům o velikosti 223 metrů čtverečních. Stavba, pod níž je podepsán architekt František Schläffer, je vysoká 42 metrů, má kruhový půdorys a do jejího věžního vodojemu se kdysi vešlo 178 kubíků vody. S návrhem na záchranu věže přišel soukromý investor, který se rozhodl věž přestavět na atypickou rezidenci a tento nápad realizoval prostřednictvím společnosti Château d'Eau. Projekt, jehož realizace letos dospěla do finále a je nabízen ve stavu shell & core, připravil architekt Zbyněk Pšenička. **Lokalita: Praha 8 – Libeň**

LOFTY S CERTIFIKÁTEM

V klidné ulici U Libeňského pivovaru tvořené původní zástavbou činžovních domů z první poloviny 20. století stojí další projekt ukrývající loftové bydlení. X-loft. Zajímavostí bytového domu, který navrhla Karolína Reslerová a Petr Záluský ze studia Free architects, je skutečnost, že vznikl nejprve návrh dispozice bytů a poté celý dům. X-loft jako první stavba v ČR získal certifikát kvality s názvem SBToolCZ, vyvinutý na pražském ČVUT. **Lokalita: Praha 8 – Libeň**

INSPIRACE KOLBENEM

Celkem 190 bytů, z nich část bude loftového typu, nabízí druhá etapa Čtvrtě Emila Kolbena – rezidenčního projektu, který v sousedství stanice metra trasy B Kolbenova buduje postupně v několika etapách Skanska Reality. Projekt, pojmenovaný po osobnosti úzce spojené s touto částí Prahy, navazuje na tradici klasických amerických loftů, které však budou na míru přizpůsobeny danému prostoru a současné generaci. Za jeho návrhem stojí EBM – Expert Building Management.

Lokalita: Praha 9 – Vysočany

ŽIVOT NA KREJCÁRKU

Bezmála 250 bytů včetně loftů vzniká v projektu Krejčárek, novostavbě, kterou v Novovysočanské ulici na rozhraní Žižkova a Vysočan realizuje společnost EDIFICE Krejčárek. Tvoří jej pětice domů nacházející se v současné době ve fázi hrubé stavby. Autorem architektonického návrhu je ateliér m4 architekti.

Lokalita: Praha 9 – Vysočany

Pokračování na str. 25 »

Rodinné domy Panská pole

Přezletice,
Praha-východ

- 4+kk - 6+kk
- 107 - 141 m²
- celkem 71 domů



**1. ETAPA ZKOLAUDOVÁNA
2. ETAPA VE VÝSTAVBĚ**



- bytový dům (1. PP - 4. NP)
- 2+kk - 4+kk
- 60 - 110 m²
- podzemní garáže
+ sklepní kóje
- celkem 22 bytů

Bytový dům Tetínská

Praha 5 - Radlice

PANORAMATICKÉ
VÝHLEDY NA PRAHU

POSLEDNÍCH 6 BYTŮ NA PRODEJ



lokality, kterou ocení především rodiny s dětmi, a velké množství sportovišť, cyklostezek, in-line stezek a zázemí pro další volnočasové aktivity v okolí – ideální pro všechny, pro které je důležitý aktivní životní styl.

První připravovaná etapa výstavby rodinných domů zahrnuje 16 jednotek, druhá nabídne tři desítky jednotek. Zájemci si budou moci zvolit bydlení v dispozicích **4+kk**, **4+1** až **5+1**, přičemž jednotlivé obytné plochy se budou pohybovat v rozmezí od **135 do 189 metrů čtverečních**. Každý rodinný dům disponuje vlastní zahradou, privátní předzahrádkou, parkováním a nád-

herným výhledem do okolí. Rodinný dům z nové nabídky Modřanského Háje lze pořídit již **od 8 500 000 Kč bez DPH**.

V Modřanském Háji je v současné době v procesu výstavby devět bytových domů, pět dvojvil a tři vily z předchozí etapy. Jejich dokončení se plánuje v letech 2019 a 2020. Vzniká zde i 16 rodinných domů s dispozicemi 4+kk a 5+1 a kompletní infrastruk-

ALTERNATIVNÍ REZIDENČNÍ KOMPLEX **MODŘANSKÝ HÁJ** NABÍDNE DALŠÍCH 46 RODINNÝCH DOMŮ

Developerský projekt společnosti Avestus Real Estate se blíží do svého finále. Poslední etapa, jejíž výstavba začne na jaře příštího roku, je již v prodeji.

Budoucí rezidenti si nově mohou vybrat z nabídky **46 rodinných domů se zahradami**, které se budou rozlohou pohybovat mezi **250 a 480 metry čtverečními**. Všechny 46 jednotek se nachází ve vyhledávané lokalitě pražských Modřan vyznačující se snadnou a rychlou dostupností do centra Prahy, přitom blízkostí přírody, kterou slibuje nedaleká chráněná krajinná oblast Modřanská rokle.

Finální etapa celého projektu spojuje všechny oceňované benefity stávající výstavby. Celý komplex se vyznačuje provázaností nadčasového urbánního stylu se zelení a okolními lesy a vytváří tak atmosféru venkova na kraji metropole. Mezi jednoznačně největší klady Modřanského Háje patří bezpečnost



tura jak pro domy, tak budoucí zasiťované parcely, jež budou k převzetí připraveny v prvním čtvrtletí příštího roku.

Modřanský Háj začala společnost Avestus Real Estate stavět v roce 2010 na desetihektarovém pozemku poblíž Modřanské rokle. Autory návrhu, podle něhož projekt vzniká, jsou architekti oceňovaného studia A69-architekti s.r.o. Projekt se těší enormnímu zájmu, což dokazuje i dosavadní tempo prodeje.

Více informací i aktuální nabídku jednotek naleznete na **www.modranskyhaj.cz**

(k.p.)

realitymix.cz

» **Stěnami neomezená lehkost bytí**
Pokračování ze str. 22

TROCHA SEVERU NA PRAŽSKÝCH VINOHRADĚCH

Sedmipatrový bytový dům s vnitroblokem, nabízející téměř šedesátku bytů včetně loftů 2+kk, roste v místě bývalého parkoviště na rozhraní pražských Vinohrad a Strašnic. Dokončení výstavby projektu, vznikajícího pod taktovkou finské developerské společnosti YIT, je plánováno na listopad roku 2019. Jeho architektonické řešení pochází z dílny ateliéru Hlaváček a Partner. Lokalita: **Praha 10 – Strašnice**

S MĚSTEM I ŘEKOU U NOHOU

Ateliér Chybik+Kristof Architects & Urban Designers a developer T.E jsou podepsáni pod projektem Milhouse, rohovou novostavbou, v níž je většina bytů orientována do klidného vnitrobloku s výhledem na hlavní dominanty jihomoravské metropole a historické centrum města. Ve vyšších podlažích jsou navrženy loftové byty. Hrubá stavba projektu byla dokončena počátkem letošního roku.

Lokalita: **Brno-Černovice**

ŽIVOT V SILU

Pečlivě zrekonstruovaný objekt bývalého obilného síla je součástí a zároveň dominantou ojedinele zachovalého komplexu parního mlýna z roku 1920, za jehož konverzi v rezidenční projekt stála společnost Palladium.cz. Rekonstrukce síla, které zájemcům o atypické loftové bydlení na čtyřech nadzemních podlažích nabídlo jeden velmi prostorný byt charakteristický vysokými



MAX32

stropy a otevřenými prostory, byla realizována podle projektu Ing. arch. Pavla Martinka. Lokalita: **Řevničov**

MÍSTO BOTEK LOFTY

Na proměnu a rozvoj areálu Baťových závodů ve Zlíně se zaměřila společnost Cream, díky níž se budova č. 32 z roku 1930, původně sloužící jako centrální sklad obuvi, proměnila v multifunkční objekt MAX32, jehož horní podlaží nabízí loftové byty. Pod návrhem rekonstrukce je podepsán Luděk del Maschio. Lokalita: **Zlín**

Připravila Jana Hrabětová
Vizualizace a fotografie archiv redakce portálu
www.kdechcibydlit.cz

▼ INZERCE



Vrchlábí - Ski & Mt. Bike
apartments

40 horských apartmánů a 18 ateliérů určených k prodeji

zastřešená parkovací místa, garáže, sklepní kóje

podlahové vytápění v apartmánech

inteligentní systém pro regulaci topení na dálku

elektronicky ovládané vstupní dveře

luxusní koupelny, lodžie nebo balkóny

centrální rekuperace

recepce s lobby barem

vlastní wellness

dětské hřiště

www.vrchlabi-apartmany.cz



Pardubice, nádraží – foto David Macháček

PODZIMNÍ VÝPRAVY

ZA STAVBAMI ZNÁMÝMI I OBJEKTY OPOMÍJENÝMI

Běh za architekturou, horské túry, plavba parníkem, cyklovýjždky, filmové projekce, workshopy, přednášky, ale především procházky vedené architektky, urbanisty či historiky a příležitost dostat se do jindy nepřístupných staveb. To vše nabízí letošní festival nazvaný DEN ARCHITEKTURY, jehož organizátoři přichystali nejbohatší program v jeho historii.

Od pátku 28. září do čtvrtka 4. října se odehraje v devadesátce měst po celé České republice i na Slovensku a veřejnosti nabídne nový pohled na architekturu. V hledáčku pořadatelů budou jak moderní, odbornými cenami ověřené budovy, tak historické skvosty či opomíjené stavby.

Celým letošním programem se jako hlavní linie vine téma „Architektura společně“, festival si připomíná výročí 100 let od založení Československa. Vybrané procházky a prohlídky se zaměří na typické architektonické styly první republiky, tedy kubismus, národní styl, purismus či funkcionalismus, a představí to nejlepší,

co v uplynulých 100 letech vzniklo. Neopomenou ale ani dnešní podobu staveb a některé jejich transformace. Speciální pozornost bude věnována veřejným a kulturním stavbám a také veřejnému prostoru. Nejen milovníky vlaků pak potěší procházky a prohlídky věnované nádražím. Pořádající spolek KRUH klade důraz na kvalitní současnou architekturu, která v programu samozřejmě nemůže chybět – návštěvníkům ji osobně představí odborníci, kteří je navrhovali a realizovali.

Součástí DNE ARCHITEKTURY bude mezinárodní filmový festival FILM A ARCHITEKTURA, který se nově dotkne dvaceti měst. Hlavní osu programu budou tvořit celovečerní autorské filmy se zaměřením na architekturu a design.

OD VSETÍNA AŽ PO KARLOVY VARY

Zpět do období tzv. první republiky nás v letošním roce zavede hned několik procházek. V Praze se historik architektury Vladimír Czumalo v programu s názvem „Jak se staví demokracie“ zaměří na stavby, které Československá republika spojovala se vzdělaností a vysokým školstvím. V Pardubicích zamíří novinář David Macháček na nádraží. Nepředstaví však jen samotnou budovu z 60. let minulého století, ale i prostory, kam se běžně cestující nedostanou, a to včetně podzemního kina či nádražního pivovaru. V Ústí nad Labem se čtvrtí Klíše projdete po meziválečných souborech bytových domů, budovaných městem v rámci tehdejšího unikátního programu sociální výstavby. Bydlení se bude věnovat i procházka na Teplicku, kde



Koldům Zlín – foto Jiří Voženílek

Pokračování na str. 28 »



bytyPodebrady.cz

MODERNÍ BYTY

V BLÍZKOSTI LÁZEŇSKÉ KOLONÁDY

Vysoký standard vybavení
Energetická třída B

▼ INZERCE

KLAMOŮVKA
GARDENS

*A great
investment in
a beautiful living.*

KLAMOŮVKAGARDENS.CZ | 724 323 418

RS

» **Podzemní výpravy za stavbami známými i objekty opomíjenými**

Pokračování ze str. 26

architekt Jan Hanzlík a historik Jiří Bureš provedou zájemce po hornických obydlích, od přízemních baráků nouzového charakteru až po úhledná zahradní města a funkcionalistické paláce od předních architektů. V Karviné si účastníci akce připomenou, jak se místní krajina proměnila vlivem těžby černého uhlí. V Havířově představí program z Budoucnosti k Permonu zajímavé budovy a v Jaroměři budou hlavním tématem veřejné budovy první republiky. V Jihlavě se budete moci vydat do komplexu Legiodomu v národním stylu, který vznikl jako řešení bytových, společenských i kulturních otázek po návratu československých legionářů z I. světové války. Národní styl, dříve označovaný jako rondokubismus, lze spatřit ve Valašském Meziříčí, které je spojeno s ranou tvorbou architekta Josefa Místeckého. Plejádu toho nejlepšího, co vzniklo za uplynulých sto let na území Kutné Hory, představí procházka po Masarykově ulici. K nejunikátnějším kulturním stavbám druhé poloviny 20. století u nás patří také Městské divadlo v Mostě.



Kovářikova vila, Prostějov – foto archiv Martina Mertová, Spolek za krásnou Olomouc

SOUČASNÁ ARCHITEKTURA

Ve výčtu míst a zastavení pochopitelně organizátoři nezapomínají na současné stavby. Ojedinelý zážitek nabídne prohlídka Archeoparku Pavlov, který získal Českou cenu za architekturu. Ve Strančicích bude možné nahlédnout do administrativních prostor betonárky. Ve Vizovicích otevře své brány veřejnosti Centrum modulární architektury Koma Modular. Návštěvníci si budou moci prohlédnout výrobní závod, ale především uvidí první český EXPO pavilon od autorů Chybík + Kryštof AA, oceněný bronzovou medailí za architekturu. V prostorách pavilonu bude mimo jiné připravena výstava mapující účast Československa a České republiky na mezinárodních výstavách EXPO.

Program dále představí Líbeznice a Hovorčovice, jako vsi tradiční a zároveň i moderní, v Letovicích provede architektka



Důl Gabriela, Karviná – foto Mirka Bákliková

Jana Kaštánková po jednom z nejdelších náměstí v republice, které prošlo úspěšnou rekonstrukcí. Planá u Mariánských Lázní je dalším příkladem města, kde se daří současné architektuře, o čemž vás přesvědčí architekt Pavel Buryška. Komentovaná prohlídka ve Slavonicích pak půjde po stopách novodobé architektury.

ZA ARCHITEKTUROU NETRADIČNĚ

Možnost společně se proběhnout po pražské prvorepublikové funkcionalistické vilové kolonii i po vilových čtvrtích nabídne Běh za architekturou. Ti, kteří upřednostňují vodu, se mohou pro změnu společně s novinářkou Karolinou Vrankovou plavit za architekturou Parníkem po Vltavě. Dvoudenní pěší výlet Krkonošský trek povede účastníky akce z Janských Lázní přes Sněžku do Špindlerova Mlýna. Další procházka poodhalí opomíjené kouzlo architektury, urbanismu a krajiny Krušných hor. To je ovšem jen malá "ochutnávka" z nabitého programu. Podrobný program mezinárodního festivalu DEN ARCHITEKTURY 2018 najdete na www.denarchitektury.cz.



Archeopark Pavlov – foto Gabriel Dvořák

Jana Hrabětová
realitymix.cz

CENOVÉ NŮŽKY SE PŘIVÍRAJÍ

Za více než 5,64 milionu korun se v první polovině roku 2018 v průměru prodávaly starší byty v Praze. Ve srovnání s ostatními městy republiky je to téměř trojnásobek – mimo metropoli se byt ve starší zástavbě dal pořídit v průměru za 2,1 milionu korun.

Vyplyvá to z aktuální studie společnosti Trigema, která mapovala záznamy o prodejkách starších bytů ze dvou desítek nejvýznamnějších tuzemských realitních serverů.

Zatímco vloni v létě se metr čtvereční staršího bytu v Praze prodával v průměru za 75 440 Kč, letos to už bylo o téměř deset procent víc – cena se zastavila na 82 860 korunách. Cenové nůžky mezi průměrnou cenou novostavby a bytu ve starší zástavbě se tak pomalu zavírají – nabídková cena nového bytu se nyní v hlavním

městě pohybuje těsně pod hranicí sta tisíc, přesně 99 243 Kč/m². Před rokem to přitom bylo „pouze“ 86 511 Kč. „Nárůst cen novostaveb je rychlejší než u starších bytů. Jedním z důvodů tohoto trendu je skutečnost, že nových bytů je na trhu o více než třetinu méně než těch starších. Právě v Praze je však celkově jak starších, tak nových bytů nedostatek, což se promítá i do jejich cen,“ vysvětluje Marcel Soural, předseda představenstva společnosti Trigema. Jak dokládá aktuální studie Trigemy, Central Groupu a Skansky, nových bytů nacházejících se na území Prahy bylo ke konci druhého čtvrtletí v nabídkách 4 350, starších 6 933.

STEJNÁ KATEGORIE, METRŮ MÉNĚ

Je logické, že z důvodu rostoucích cen nových bytů chtějí kupující ušetřit, a to i na výměře. Jako první se proto prodávají ty nejefektivnější byty s logickými dispozicemi a bez „hluchých“ metrů plochy. Z dat Central Group vyplývá, že se mění i proporce větších bytů. Zatímco ještě v roce 2010 byla průměrná velikost bytu 4+kk kolem 107 m², dnes má byt o stejné dispozici v průměru o pět

Pokračování na str. 30 »

▼ INZERCE



...domov, který hledáte...

... na Praze 4...

REALITNÍ TRH OČIMA...

Martina Hubingera, partnera skupiny T.E

V životě developera je důležité mít silné ego. Silnou víru v sebe sama a své nápady, svou kreativitu a schopnost uspět navzdory překážkám. Když pro ego najdete objem, kdy je pro vás ještě studnicí síly a sebevědomí, ale není zdrojem pýchy, tak je to skvělý společník a kamarád. V poslední době



nám i našim kamarádům dělají velkou radost projekty, které jsme dokončili, nebo které alespoň nabírají reálné obrysy. Zkolaudovali jsme Truhlárnu, kde nám zbývá poslední jednotka. Dokončili a rozprodali jsme Barrandovskou zahradu. Máme hrubou stavbu Sakury. Na Truhlárně máme radost z překvapených reakcí na historickou fasádu v památkově chráněné ulici v kombinaci s moderní, kamenem obloženou a prosklenou fasádou do jižní zahrady. Na Barrandovskou zahradu zase jezdíme klientům s radostí ukazovat, jak precizně realizujeme zeleň, a jak v ní pro každý byt vytváříme soukromé zelené pokoje. Sakura se pro změnu už nyní dvakrát dostala do finále světových architektonických soutěží. Mimo jiné díky tomu, jak je porostlá stromy a keři, a jak pracuje s vodou. Obdobným způsobem nám dělají radost i projekty, které máme v přípravě, a kde ty nejlepší nápady jistě teprve přijdou.

Aby se ale ego mohlo skutečně radovat, potřebuje dýchat, být pěstované a oceněné. Vůbec nehorší, co můžete kreativnímu egu udělat, je, že přisoudíte jeho tvorbu někomu jinému. Krásný dům se dvěma různými tvářemi, zahrada s předobrazem ve skutečném dětství, rozkvetlý dům bez plýtvání pitnou vodou s kvetoucími sakurami na střeše - nic z toho přece nevymyslí developer! Ten má na veřejnosti špatnou image. Developer je v očích veřejnosti člověk, který staví na místech dětských hřišť a parků. Levně staví, drazze prodává. No, a jako by toho nebylo málo, to všechno krásné beztak vymýšlí architekt, zatímco developer jen počítá peníze a určitě vždycky někoho uplatí. Přes to všechno máme z našich projektů radost, ale bylo by fajn, kdyby lidé vnímali námi vynaložené úsilí a kreativitu, které tato práce vyžaduje, a směřuje k tomu, abychom všichni mohli bydlet.

Martin Hubinger

» **Cenové nůžky se přivírají**
Pokračování ze str. 29

metrů čtverečních méně. Za poslední tři roky se o sedm metrů čtverečních zmenšily také byty s dispozicí 3+kk.

KDE JE DRAŽE A KDE LEVNĚ?

I když slovo „levně“ asi není na místě, protože téměř 76 tisíc za metr čtvereční staršího bytu rozhodně žádnou láci není. Ale vezměme to popořádku: nejdražší starší byty se nyní nabízejí v srdci metropole, kde v průměru stojí 13 106 361 Kč, tedy 149 341 Kč/m². Ve druhé městské části je to pak 8 741 794 Kč (111 765 Kč/m²) a v šesté pak 7 219 629 Kč (92 765 Kč/m²). Nejlevnější jsou naopak v Praze 9, kde je možné byt v průměru pořídit za 4 369 528 Kč, tedy jeden metr čtvereční za zmíněných 75 957 Kč.

Mimo hlavní město jsou ceny starších bytů zhruba o dvě třetiny nižší. Jejich cena se v celorepublikovém průměru (bez Prahy) pohybuje těsně nad hranicí dvou milionů korun, přesněji 2 058 769 korun, což je 31 416 Kč/m². Nejdražší jsou nyní tyto byty v Jihomoravském kraji, kde stojí 3 456 395 Kč (51 344 Kč/m²) a ve Středočeském kraji, kde se nabízí v průměru za 2 773 110 Kč (41 594 Kč/m²). Žebříček uzavírá Ústecký kraj, zde můžete starší byt získat za 873 714 Kč (13 402 Kč/m²).

Průměrná cena nového bytu letos v druhém čtvrtletí poprvé překročila hranici 90 tisíc Kč/m² – nyní se v hlavním městě nový byt v průměru prodá za 94 tisíc Kč/m², potvrdila aktuální data společností Trigema, Skanska Realty a Central Group. To je o polovinu víc než na konci prvního čtvrtletí roku 2015. V prvním čtvrtletí letošního roku činila tato cena 88 552 Kč/m², ve stejném období loni to bylo 75 791 Kč.

„Přestože nabídka nových bytů v posledním čtvrtletí mírně rostla, tempo navyšování cen nepolevuje. Cenové stabilizaci by pomohlo, pokud by se podařilo na trh pustit větší počet nových projektů, který by tak zájem o bydlení lépe nasýtil,“ říká Marcel Soral, předseda představenstva společnosti Trigema.

NA PODZIM PŘIJDE OCHLAZENÍ

Poptávka po novém bydlení ve druhém čtvrtletí v Praze rostla – nové majitele si našlo 1 550 jednotek, v prvním čtvrtletí to bylo 1 200 bytů. Současně s tím se ale navýšila i průměrná prodejní cena, a to na 94 000 Kč/m². Zájem o koupi nového bytu se tak letos v druhém kvartálu téměř vyrovnal situaci z let 2015 a 2016, kdy byl trh na vrcholu. Tehdy se čtvrtletně prodávalo 1 600 až 1 700 jednotek.

„Poptávka po nových bytech je i přes rostoucí ceny stále silná. Je to dáno snahou zájemců o hypotéku získat úvěr ještě před zavedením přísnějších doporučení ze strany ČNB. Ta začnou platit od října. Vyšší prodeje tak očekáváme i ve třetím čtvrtletí, pak ale bude podle všeho následovat pokles,“ komentuje situaci na trhu Dušan Kunovský, šéf Central Group.

Jana Hrabětová
realtymix.cz

REZIDENČNÍ BRNO

V ÚZKÝCH – A V NADĚJI?!

„Loni město Brno na bytový trh dodalo jednu nebo možná i dvě bytové jednotky – dostupné statistiky se bohužel různí!“. Takto ironicky okomentoval Marek Winter ze sdružení ABRAS (Asociace brněnských architektů a stavitelů) záměr či nápad, který zjara zazněl v rušných kuloárech brněnské radnice – totiž aby město na místní rezidenční trh dodávalo stejné množství bytů jako developerské firmy.



A přece se staví – v Králově Poli byla zahájena výstavba druhé etapy projektu Ponavia rezidence, což představuje 104 bytů a šest rodinných domů

Bez ohledu na tyto plány z říše čiré fantazie je skutečností, že takřka výhradně soukromá bytová výstavba v Brně trpí poslední dobou tak závažnými problémy, že „dohnat“ ji by pro veřejný, respektive samosprávný sektor možná nepředstavovalo nijak převratně velké úsilí. To, že počet takzvané zahajovaných i dokončených bytových jednotek v moravské metropoli v posledních letech není nijak potěšující, bylo konstatováno už nesčetněkrát.

Pokračování na str. 32 »

▼ INZERCE



MODERNÍ BYDLENÍ
UPROSTŘED ZELENĚ

Byty 1+kk - 4+kk

Řadové rodinné domy 5+kk - 6+kk

Atraktivní lokalita Praha - Lipence

20 minut do centra Prahy

Výmluvnější jsou ale obchodní čísla. Ta na první i druhý pohled vyhlížejí naprosto katastrofálně. Na druhém největším rezidenčním trhu České republiky – na prodeji developerských novostaveb se Brno podle statistik společnosti Deloitte podílí třinácti procenty – se v prvním třech měsících tohoto roku prodalo pouhých a doslova neuvěřitelných 88 nových bytů.

„Loni se v prvním kvartálu na brněnském trhu prodalo 224 nových bytů, ale v roce 2016 to bylo dokonce 378,“ komentuje lakonicky tento vývoj František Šudřich ze společnosti Trikaya. Ta byty v Brně staví už řadu let a několik posledních také dodává trhu spolehlivá a aktuální statistická čísla. Podle nich se situace v druhém čtvrtletí přece jen trochu zlepšila. Prodalo se dalších 141 bytů, pololetní výsledek tedy činí 229 bytů, ale je to stále sotva polovina loňského odbytu. „Ke konci letošního března se průměrné ceny bytových novostaveb v Brně meziročně zvýšily o devatenáct procent, když za dva roky narostly o sedmadvacet procent,“ konstatoval obchodní ředitel Trikayi na nedávném diskusním setkání Stavebního fóra, jež proběhlo právě v Brně. A vzápětí k těmto číslům dodal ještě další výpočet, který zahrnuje zvyšování hypotečních úroků, pohyby daňových sazeb a podobně: „Reálně se cena nového bydlení v Brně za dva roky zvedla o čtyřicet tři procent!“

JÁDRO PUDLA...

Katalog příčin skomírání rezidenční výstavby a následně i celého bytového trhu Brna není v českých poměrech nijak objektivní či překvapivý. Nekonečné povolovací procesy, nechuť nemalého počtu komunálních politiků k developerským aktivitám (stejně jako v Praze má v i moravské metropoli územní rozvoj pod palcem Strana zelených), stejně nekonečné peripetie kolem nového územního plánu (opět podobně jako Praha je v tomto ohledu Brno v časovém skluzu a jen díky parlamentem schválené výjimce „má čas“ do konce roku 2022), a k tomu ještě jako bonus – už snad ani ne nekonečné, ale přímo odvěké spory o polohu centrálního nádraží. Případný přesun k řece, respektive do lokality takzvaného dolního nádraží či rozšíření a modernizace stávající hlavní železniční stanice se na brněnské radnici řeší už neuvěřitelných devadesát let. První urbanistickou soutěž na toto téma město vyhlásilo v roce 1927 (!), další pak v roce 1966, když diskuse o železniční budoucnosti Brna pochopitelně nabrala obrátky i na dramatickosti po roce 1989. Za zmínku možná stojí skutečnost, že samotní Brňané problém neprožívají ani zdaleka tak intenzívně jako politici – ani k jednomu z referend, organizovaných odpůrci přesunu

nádraží, se nedostavil potřebný počet hlasujících. Dnes už Brno zná jakýsi konečný verdikt (ministerstvo dopravy doporučí vládě, aby se nádraží přesunulo), ale celá věc se nepochybně může zase nějak zkomplikovat. Zatím poslední zádrhel představuje metro, respektive podzemní železnice – podle některých nutnost, podle jiných zbytečnost.

... A JEHO DŮSLEDKY

„Jeden z největších problémů města je, že se lidé stěhují mimo něj a nacházejí bydlení v okruhu padesáti kilometrů, například v Rosicích, Kuřimi, Tišnově a podobně, kde je bydlení výrazně levnější než v Brně,“ prohlásil nedávno Petr Hladík, náměstek brněnského primátora. Z takového vývoje samozřejmě plynou potíže – především se městu už delší dobu snižuje počet obyvatel, což má mimo jiné také daňové konsekvence. Značná distance



Bytové domy Neumanka se 47 luxusními byty staví společnost Trikaya na poslední volné stavební parcele v Masarykově čtvrti

míst, kde se bydlí, a lokalit, kde se pracuje, studuje či realizují volnočasové aktivity, má také nepříjemné dopady na dopravu ve městě. „Tito lidé přispívají k dopravním zácpám v Brně. Je jich denně kolem sto tisíc,“ dodává P. Hladík.

Obtížné schvalování nové výstavby samozřejmě co nevidět dopadne na trh, konkrétně na počet nabízených bytů. Ještě v roce 2014 byla podle údajů ČSÚ v Brně zahájena výstavba celkem 1 509 bytů, loni ale už jen 894. Co se kvantity týká, trh ještě žije z minulosti, bez ohledu na to ale žhavá současnost dopadá na jeho cenovou skladbu. Trikaya uvádí, že v developerských projektech před třemi lety segment bytů v cenách do 50 000 Kč za metr čtvereční plochy činil přes 40 % nabídky, dnes jsou to tři procenta! Přitom by nebylo tak těžké ceny bytů srazit, trh není velký a pár velkých projektů

s ním může výrazně zahýbat. Ty přitom – zatím ovšem jen na papíře či spíše v počítačích – existují, například Nová Zbrojovka, Mendel Plaza či Pod Hády.

MIHOTAVÁ SVĚTELKA NA KONCI TUNELU

Optimisté by v souvislosti s bytovou krizí v Brně určitě našli i pozitivní signály. Nepochybně jím je nedávno ustavená kancelář městského architekta, která by výstavbě v Brně měla dodat tolik potřebnou celkovou koncepci a snad i energii. A sice klopotně, ale přece jen krok za krokem se kupředu sune nádražní kauza i proces tvorby územního plánu.

Město také před časem schválilo strategii pro oblast bydlení, a to dlouhodobou, na období 2018 až 2030. Její součástí je jak městská výstavba, tak podpora činnosti soukromých investorů. Co se prvního týče, dosti fantasmagorický plán dosáhnout ve výstavbě parity s developery byl nahrazen přece jen reálnějším cílem: město by stále mělo mít 15procentní podíl na počtu všech bytů ve městě. Přitom by se soustřeďovalo na bydlení startovací, seniorské a pro handicapované. V reakci na raketový růst cen, se kterým už nedokáže držet krok ani střední třída, by Brno chtělo napříště využívat také institutu družstevního

bydlení, přičemž by se jako člen bytových družstev angažovalo přímo město.

Co se druhého týká, a co snad potěší rezidenční development, schválená strategie obsahuje i záměr investovat každoročně z městského rozpočtu 300 milionů korun na přípravu a podporu bytové výstavby. Citovaný dokument dokonce označuje několik lokalit vhodných pro nové rezidence, mimo jiné Kamenný vrch, Červený kopec či Jižní centrum.

Skalní optimisté jistě doufají, že by to všechno dohromady mohlo Brnu vrátit dostupné bydlení. Sice se stále staví, v chodu je více projektů, kupříkladu Neumanka, Ponavia, Live-Up, Porta Resoluta, Briga, do prodeje byl nyní uveden projekt Kamechy se 170 byty, ale většinou se jedná o luxusní segment. Byty s cenou do 50 tisíc korun za metr čtvereční plochy z Brna zmizely stejně, jako se v Praze vytratily ty s cenou do 60 tisíc korun.

Pesimisté a zkušení znalci domácích poměrů by asi zase poukázali na jinou, dokonce celorepublikovou strategii bydlení, která zaprášená a všemi zapomenuta leží kdesi v zásuvkách na ministerstvu pro místní rozvoj, a pak hlavně na podzimní komunální volby. Ty nepochybně mohou Brnu na bytovou výstavbu přinést zase jiný pohled.

Petr Bým, Stavební fórum

▼ INZERCE

TANDEM MODŘANY



Ilustrační foto

Bydlete v Praze na správném místě

NOVÉ BYTY NYNÍ V PRODEJI!

Sportu i přírodě na dosah

- > Občanská vybavenost
- > Perfektní dopravní dostupnost
- > Komorní atmosféra
- > Bydlení v kontaktu s přírodou
- > Balkony, sklepní kóje, parkování
- > Golf, tenis, cyklostezky, in-line

B

> 800 30 40 50
> www.sekyragroup.cz

SEKYRA GROUP

Prague Inter-
national Film Festival
Partner
PIFF
Febiofest

NEZASTUPITELNÁ ROLE NÁJEMNÍHO BYDLENÍ

Podle údaje Ministerstva pro místní rozvoj ČR nájemní bydlení tvoří celkem 22,4 procent celkového bytového fondu. V porovnání s našimi západními sousedy (Německem a Rakouskem) je to objem výrazně nižší, naopak ve srovnání s našimi východními sousedy (Polskem, Slovenskem a dalšími státy jihovýchodní Evropy) patří k nejvyšším.

Podle Martina Luxe, který se v Sociologickém ústavu Akademie věd ČR dlouhodobě zabývá socioekonomií bydlení, je důležitou součástí celkové nabídky na trhu s bydlením: „*Vyváženost a rozmanitá struktura bytového fondu, zejména s ohledem na právní důvod užívání, pomáhá snižovat neefektivitu trhu a přispívá k sociální a prostorové integraci společnosti. Větší podíl nájemního bydlení snižuje nebezpečí vzniku cenových bublin, tedy vysoký růst cen bytů následovaný hlubokými propady, které se projevují zejména v systémech založených převážně na vlastnickém bydlení. Nájemní bydlení také podporuje pracovní orientovanou migraci, a tedy i větší konkurenceschopnost hospodářství. Vyvážené zastoupení různých forem bydlení je oprávněným cílem bytové politiky dané země.*“

NÁJEMNÍ VERSUS VLASTNICKÉ

V České republice se v souvislosti s přechodem na tržní hospodářství v raných 90. letech 20. století etabloval jako dominantní model vlastnického bydlení, který podporovaly politické reprezentace na všech úrovních státní správy a samosprávy formou privatizace bytového fondu, daňovým zvýhodněním vlastníků bydlení a státní podporou stavebního spoření. Touze Čechů vlastnit vycházely a vycházejí vstřícně soukromé subjekty realitního trhu: banky

nabízející hypotéky, developéři stavějící byty a domy do vlastnictví, a realitní makléři, kteří tyto nemovitosti prodávají. Argumentace proč platit nájem, když můžete ve stejné výši platit hypotéku a splácet tak vlastní bydlení, se úspěšně rozšířila a stále je všeobecně přijímána jako logická. Každoroční růst objemu udílených hypotečních úvěrů zarazila až ekonomická krize v roce 2008, která ukázala, že měsíční splátka hypotéky může být příliš velký závazek, a která nájemní bydlení vrátila zpátky do hry. I poté, co se česká ekonomika zotavila a opět vrátila k růstu, si nájemní bydlení svou pozici udrželo a do budoucna ve velkých českých městech spíše upevní. „*Nájemní bydlení v Čechách podle mého názoru ještě zažije svou renesanci. V důsledku rostoucích cen bytů a zhoršující se dostupnosti bydlení dochází k přelivu poptávky po vlastním bydlení na nájemní trh, který se tím zvětšuje. Zároveň na něj vstupují i velcí institucionální investoři, kteří nakupují rovnou celá bytová portfolia. V poslední době dokonce vznikají developerské projekty určené pouze k nájemnímu bydlení,*“ uvádí Petr Hána, senior manažer v týmu real estate poradenské společnosti Deloitte.

Přednosti nájemního bydlení

- **Svoboda** investovat své finanční prostředky ne do cihel, ale do vlastního rozvoje či svého podnikání
- **Flexibilita** měnit parametry (velikost a místo) svého bydlení podle momentální životní situace
- **Bez starostí** o průběžnou správu a opravy nemovitosti a o pravidelnou administrativu (měsíční poplatky, roční daně a pojištění)



Přívoszká, Ostrava, Residomo



Třešňovka.cz

**Kvalitní
rodinné domy
v Kutné Hoře**

*Vlastní dům
od 11.290 Kč měsíčně*

*Vysoký standard
bydlení*

*Nízké provozní
náklady*

*Pěší dostupnost
do centra města*

Příroda za domem

Dětské hřiště



**Pro ty, kdo chtějí bydlet ve vlastním domku
se zahradou a nepřijít o výhody města.**



Zajistíme financování pro každého!

Obchodní kancelář
Václavské náměstí 179
Kutná Hora 284 01
+420 731 140 467
tresnovka@utc.cz
www.tresnovka.cz





Praha 8, Křižíkova, Zeitgeist Asset Management

SOUKROMÍ POSKYTOVATELÉ NÁJEMNÍHO BYDLENÍ

Kvůli rozsáhlým privatizacím obecního bytového fondu po tzv. sametové revoluci je u nás vlastnictví nájemních bytů roztržštěné. „Nájemní byty jsou dnes v držení obcí a jednotlivých majitelů, kteří zpravidla koupili druhý byt na investici a dále ho pronajímají. Celkově je zde nájemní trh málo institucionalizovaný,“ podotýká Petr Hána. Profesionálních soukromých poskytovatelů nájemního bydlení je v České republice zatím sice málo, nicméně existují. Trojici největších portfolií tvoří Residomo (43 000 nájemních bytů v Moravskoslezském kraji), CPI Byty (12 400 nájemních bytů v Moravskoslezském, Ústeckém, Středočeském a Libereckém kraji) a CIB Group (1 300 nájemních bytů v Praze, Libereckém a Plzeňském kraji). Postupné vytváření svých portfolií popisují jeho jednotliví představitelé:

„První portfolio jsme pořídili již koncem devadesátých let, šlo o soubor bytových domů někdejších průmyslových podniků. Portfolio jsme rozšiřovali až do roku 2010, kdy nájemní bydlení reguloval ještě stát a kdy podmínky ve všech lokalitách v ČR byly téměř shodné. Rozšíření portfolia po ČR představovalo spíše důvěru v dobrou investici a její postupné zhodnocování než cílenou strategii investovat v konkrétních regionech,“ uvádí Petr Mácha, generální ředitel CPI Byty. O obdobných začátcích a růstu podnikání v oblasti nájemního bydlení mluví i Dušan Koňář, statutární ředitel CIB Group: „První soubor bytů jsme nakoupili v roce 2005. Dnes cca šedesát procent portfolia tvoří bývalé podnikové byty, zbytek jsou jednotky, které byly v minulosti ve vlastnictví obcí. V mimopražských regionech se podle našich zkušeností nabízí více příležitostí k novým akvizicím. V Praze

je složité získat větší bytové portfolio za ekonomicky přijatelných podmínek. Výnosy z nájmu nekorespondují s tržní cenou bytů a v Praze je tento nesoulad nejvýraznější.“

Round Hill Capital, spoluvlastník největšího tuzemského portfolia nájemních bytů Residomo, vstoupil na český trh v roce 2015 akvizicí 43 000 nájemních bytů v Moravskoslezském kraji. „Využili jsme jedinečné nabídky koupit velký a ucelený soubor bytových domů, který je nejen v České republice, ale také v celé střední Evropě ojedinělý. Jako zahraničního investora nás zají-

mala především ekonomická transformace celého kraje, která byla z našeho pohledu úspěšná. Dnes je zde sto padesát středně velkých a velkých investorů, kteří absorbovali technicky zdatné lidi a vytvořili zde silný a dobře rozložený průmysl zaměřený nejen na automobily, ale i na další strojírenské obory a chemii. Výzkumné clustry tu mají firmy Hewlett Packard a Brose. Ostravsko nabízí zajímavou práci jak lidem v regionu, tak pracovníkům ze sousedních zemí. To nahrává případným dalším investicím do nájemního bydlení,“ říká Stan Kubáček, investiční ředitel Round Hill Capital. Na jaře 2018 proto Residomo, joint-venture investičních společností Round Hill Capital a Blackstone, rozšířilo své portfolio o dalších téměř 300 nájemních bytů na Ostravsku a nově také v Olomouci.

K dalším profesionálním pronajímatelům, kteří na trhu dlouhodobě působí, patří například PSN Václava Skaly či Central Europe Holding zastupovaná Jiřím Pácalem. Novými firmami, které úspěšně vstoupily na pražský trh s nájemním bydlením, jsou Zeitgeist Asset Management a Luka Development rodiny Valových. O nájemní bydlení se začali zajímat také přední developři rezidenčních nemovitostí.

RŮZNÉ TYPY PORTFOLIÍ NÁJEMNÍHO BYDLENÍ

Velká portfolia nájemního bydlení typu Residomo a CPI Byty mají různorodou skladbu nájemníků a jejich cílem je poskytnout dostupné kvalitní bydlení. Jejich podnikání má také významný sociální aspekt. „V našem portfoliu jsou zastoupeny všechny věkové i sociální skupiny obyvatel a my se snažíme přizpůsobovat jejich specifickým potřebám. Významný podíl našich nájemníků

Pokračování na str. 38 »

10 006 Kč

měsíčně v programu **Nulová hotovost**

Lucie 40 4+KK+G



Objednávejte
+420 377 825 782

Z D A R M A

katalog **380** domů

Vlastní dům
s NULOVOU
HOTOVOSTÍ

www.ekonomicke-stavby.cz

es[®]
EKONOMICKE STAVBY

» Nezastupitelná role nájemního bydlení

Pokračování ze str. 36

tvorí senioři. Pro ně jsme v roce 2016 založili fond, ze kterého uvolňujeme pro osaměle žijící nájemníky příspěvky na bydlení formou slev z nájmu,“ přibližuje pohled Residoma jeho generální ředitel Jan Rafaj. „Velmi se nám také osvědčila služba Senior asistent, kterou využívají jak senioři, tak hendikepovaní klienti. Vyskolený zdravotník je po dohodě navštíví přímo doma a pomůže jim zařídit konkrétní zdravotní nebo sociální službu, nebo zařídí úpravy domácnosti,“ dodává Jan Rafaj. Nermalou skupinou nájemníků jsou mladí lidé nebo rodiny. „Těm umíme vybavit byt na míru podle jejich přání. Nechtějí se již vázat na rodiče, ale zároveň je neláká představa splácení vysoké hypotéky. Výjimkou ale nejsou ani manažerské byty, které Residomo poskytuje zejména v centru Ostravy,“ podotýká Jan Rafaj. Residomo se také zapojilo do několika projektů takzvaného prostupného bydlení. Společně s neziskovými organizacemi jako například Armáda spásy nebo Charita umožňuje návrat do běžného života lidem, kteří se ne vlastní vinou ocitli ve složité životní situaci.

Obdobně své podnikání popisuje i Dušan Koňářík, statutární ředitel CIB Group: „Naši doménou jsou spíše nízkonákladové bytové jednotky v panelových domech. Dá se říci, že vykrýváme mezeru na trhu, která není do budoucna koncepčně řešena novou výstavbou sociálního bydlení.“

Zcela jiné zaměření má projekt nájemního bydlení s názvem Luka Living, který nabízí v Praze u stanice metra Luka 215 nájemních bytů hotelového typu. „Našimi typickými klienty jsou lidé, kteří se do Prahy přistěhovali za prací ať už z českých regionů, nebo ze Slovenska či jiných evropských zemí. Dále mladé páry, případně studenti, kteří se nechtějí vázat hypotékou na desítky let. Nejčastěji jsou to lidé ve věku od pětadvaceti do pětatřiceti

let na pozicích středního a vyššího managementu,“ přibližuje složení obyvatel bytového domu Monika Zárubová, vedoucí front & back office Luka Living. „Přímo v projektu nabízíme služby typu recepce, nepřetržitá ostraha, wellness, nabíjecí stanice pro elektromobily, podzemní parkovací stání, tříděný shoz odpadu apod. Součástí projektu Luka Living je také obchodní centrum. Oproti průměru nájemního bydlení v Praze máme ceny vyšší asi o deset až patnáct procent,“ dodává Monika Zárubová. Inspirací Luka Living byl projekt nájemního bydlení Albertov Rental Apartments, který na pražský trh v roce 2008 uvedla společnost CTR Group.

A opět trochu jiný koncept nabízí společnost Zeitgeist Asset Management. Ve vyhledávaných lokalitách v centru hlavního města (Malá Strana, Vinohrady, Karlín) firma nakupuje historické činžovní domy, rekonstruuje je a posléze nabízí k pronájmu. „Naše portfolio nyní obsahuje sto padesát bytů a stále jej rozšiřujeme. Většina bytů prochází postupnou rekonstrukcí, aby odpovídaly našemu standardu a splňovaly veškeré požadavky moderního bydlení. Zaměřujeme se na rodiny s dětmi a na lidi, kteří se přistěhovali do Prahy za prací. Nicméně naším cílem je vytvořit širokou nabídku bytů napříč lokalitami i různými standardy tak, abychom mohli uspokojit všechny naše potenciální nájemníky. V Praze plánujeme do roku 2020 vybudovat portfolio čítající více než pět set nájemních bytů,“ přibližuje plány Peter Noack, jednatel Zeitgeist Asset Management.

Markéta Míková

Ilustrační foto archiv redakce RealityMIX magazínu

Do RealityMIX magazínu Zima 2018 (vychází 21. 11. 2018) připravujeme informace o institucionálním trhu s nájemním bydlením.

▼ INZERCE

FOR ARCH

MEZINÁRODNÍ STAVEBNÍ VELETRH

stavba | elektro a zabezpečení | vytápění | dřevostavby | bazény, sauny & spa

PVA
EXPO PRAHA

GENERÁLNÍ PARTNER

SKUPINA ČEZ

ODBOBNÝ PARTNER

tzbinfo
www.tzb-info.cz

OFICIÁLNÍ VOZY

Ford
Go Further

www.forarch.cz
18.-22.9.2018



ABY VODA BEZ UŽITKU NEODTÉKALA DO KANÁLU

Česku podle některých klimatologických scénářů hrozí další horka a sucha, která povedou ke změně charakteru tuzemského podnebí směrem ke středomořskému. V dalších desetiletích se bude průměrná teplota na našem území zvyšovat: už po roce 2030 má být v porovnání s obdobím let 1961–1990 až o 2 °C vyšší.

Někteří klimatologové dokonce hovoří o možném vzniku nových českých polopouští. Ať už se tyto scénáře naplní či nikoli, letošní léto bylo dostatečným mementem, že bychom měli s vodou v krajině lépe hospodařit, abychom byli schopni sušší období překonat. Obzvláště silně nabývá tento apel na významu ve městech, v nichž bydlí či pracuje většina obyvatel ČR. Znečištěné ovzduší, snížená pracovní výkonnost, poruchy spánku – to jsou jen některé z negativních dopadů horkých měsíců doprovázených minimem srážek na městský život.

NUTNÁ REAKCE NA KLIMATICKÉ ZMĚNY

Od sucha v roce 2015 se dlouhodobý srážkový deficit v české krajině – včetně zastavěných území – nepodařilo vyrovnat. „Nedostatek vody a potřebné závlahy začíná být alarmující. Měli bychom se proto soustředit nejen na zužitkování dešťové a šedé vody v budovách, ale také na její zadržování v urbanizovaném prostoru. Tím můžeme města ochlazovat a bojovat tak s negativními projevy městských tepelných ostrovů,“ apeluje Simona Kalvoda, výkonná ředitelka České rady pro šetrné budovy. Naléhavost problému se již promítla do Implementačního plánu Adaptační strategie hlavního města Prahy na klimatickou změnu pro roky 2018 a 2019, který městská Rada schválila letos v červnu. Ten ve svých cílech zahrnuje i snížení dopadů přívalových dešťů, povodní a dlouhodobého sucha prostřednictvím opatření vodního hospodářství včetně zvyšování retenčních schopností krajiny. Zastavěné území totiž zamezuje vsakování srážkové



Retenční nádrž budovy Delta v BB Centru je symbolicky komponována do podoby říční delty a odkazuje tak na pojmenování projektu. Valouny vysypaná, uprostřed trávy a stromů působí i jako estetický prvek celého administrativního komplexu.

vody a urychluje její odtok bez jakéhokoli užitku – tím víc, oč je půda vlivem horka rozpraskanější a sušší. Při předpokládaném růstu průměrných teplot navíc hrozí další vysušování krajiny, včetně té urbanizované, vlivem vyššího výparu.

KLÍČ K ZADRŽOVÁNÍ VODY V MĚSTSKÉ KRAJINĚ

Základem efektivního vodního hospodářství je srážky v krajině udržet. Zajistit, aby se dešťová voda vsákla do země v místě, kde spadne. Díky tomu se částečně doplní zásoby podzemních vod a zároveň se voda také odpaří do vzduchu, který se tím v horkých letních dnech ochladí. Výrazný pozitivní vliv na retenci srážkových vod mohou mít samotné budovy a jejich blízké okolí. „O budovách se před lety začalo hovořit jako o materiálových bankách. Nyní je začínáme vnímat jako potenciální energetické banky. Pohlížejme proto na hospodaření s vodou v budovách jako na dlouhodobě udržitelnou ‘vodní investici’,“ nabádá Karel Fronk ze společnosti Skanska. „Srážkové vody zadržujeme například vsakem v průlezech a po zachycení je využíváme na závlahu nebo je alespoň zpomalujeme pomocí zelených střech,“ doplňuje ho Eva Neudertová ze Skanska Reality. Například u rezidenčního projektu Milíčovský háj v Praze 11 je dešťová voda ze střech zaústěna do povrchového, zelení porostlého příkopu, který ji odvádí do uměle vytvořeného mokřadu. Vsakující se voda tak průběžně doplňuje zásobu vody podzemní a za pomoci rostlin a filtrace přes zeminu se zároveň čistí. Voda, která se nestačí vypařit či vsáknout, se zachytává v mokřadním jezírku, z něhož se odpařuje a tím ochlazuje vzduch.

A Skanska v tom není zdaleka jediná: příklady dobré praxe dnes vidíme jak u osvětlených developerů rezidenčních areálů, tak i kancelářských budov.

MĚKKÁ INFRASTRUKTURA V PRAXI

Srážkovou vodu stavaři donedávna často vnímali jako něco nežádoucího, co může pro budovy a jejich okolí znamenat riziko. Důmyslný systém akumulací, vsaků, retencí a odpařovacích ploch, jemuž se souhrnně říká „měkká infrastruktura“, však může

Pokračování na str. 40 »

nejen výrazně omezit množství vody, které při vydatném dešti páchá škody na budovách a stéká bez užítu do kanalizace, ale také poskytnout závlahu místní vegetaci. Se zcela komplexním systémem odvodu dešťových vod pomocí měkké infrastruktury v rezidenčním projektu přišla developerská společnost YIT, která na ploše téměř 30 tisíc m² postavila bytový areál Koivu Zličín, zahrnující jedenáct nízkoenergetických domů s veškerou infrastrukturou. „Myšlenka, že budeme v areálových projektech efektivně využívat srážkovou vodu, vznikla s ohledem na finskou provenienci YIT již dlouho před realizací projektu Koivu. V ČR se ale jedná o poměrně mladý obor, vhodnost využití navíc závisí i na hydrogeologických a inženýrsko-geologických poměrech příslušného území. Předpokladem k aplikaci tohoto řešení právě v tomto projektu byla jeho velká rozloha i geologické podmínky, znesnadňující původně navržené klasické odkanalizování areálu pomocí místní dešťové kanalizace s vyústěním do veřejné kanalizace,“ uvádí Marek Lokaj z YIT. Systém je navržen tak, že i při nejsilnějších deštích zatíží veřejnou dešťovou kanalizaci

jen minimálně díky tomu, že distribuuje vodu v areálu do míst určených k její akumulaci a zadržování. Samotné realizaci předcházela řada průzkumů a výpočtů, na jejichž základě mohl být sestaven hydrologický bilanční model celého území. „Ověřovali jsme i to, že v polderech pro zadržení vody nebude dlouhou dobu souvislá vodní hladina, která je v urbanizovaném území z biologického hlediska spíše nežádoucí,“ doplňuje Marek Lokaj. Výsledkem byl komplexní návrh systému likvidace srážkových vod, na míru šitý pro tento rezidenční areál. Projekt změny způsobu nakládání s dešťovými vodami trval téměř dva roky a probíhal současně s výstavbou bytových domů.

POLDERY NEJEN V HOLANDSKU

V Koivu Zličín jsou srážkové vody, dopadající na střechy domů a v jejich blízkosti, okapovým a kanalizačním systémem sváděny do zásobních nádrží. Z nich lze vodu později přečerpávat a využívat například pro zalévání. Pokud by se nádrže při silném dešti přeplnily, jsou vybaveny bezpečnostním přepadem, z něhož je voda potrubím odváděna do odpařovacích polderů v areálu. Srážkové vody ze společných ploch mezi domy jsou spádem přímo odváděny do okolní zeleně, odkud je drenážní systém dál rozvádí do polderů. Tam se voda zadrží a poté se částečně vsákne přes hustý půdní kryt, částečně se odpaří do atmosféry. Tím je navíc zajištěna i ochrana před kontaminací vody ropnými látkami, které se v urbanizovaném území běžně vyskytují. Ve všech místech odpařovacích polderů je na půdním krytu vysazena vegetace, která napomáhá zachytávat škodlivé látky a přispívá i k jejich biologickému rozkladu.

Za necelý rok, který uplynul od nastěhování prvních obyvatel areálu, se dá již říci, že výsledkem je velmi funkční a vizuálně zajímavý systém, z něhož je jen minimum vody odváděno do veřejné dešťové kanalizace. Zadržovaná voda slouží k zavlažování celého areálu a tím k podpoře růstu místní vegetace. Obdobnou koncepci koryt, průlehů, vsakovacích a retenčních nádrží pro hospodaření se srážkovými vodami uplatňuje YIT i v nově vznikající rezidenční čtvrti Suomi Hloubětín v Praze 9 – zde o to rozsáhlejší, že zahrnuje i revitalizaci blízké říčky Rokytky.

PŘÍKLADY HODNÉ NÁSLEDOVÁNÍ

Praktické ukázky toho, jak lze účelně zadržovat dešťovou vodu ve městě, najdeme zejména v segmentu administrativních nemovitostí. Ty se často ucházejí o prestižní certifikace BREEAM či LEED a hospodaření se srážkovými vodami je zde jedním z hodnotících parametrů. Například budova AFI Karlín v Praze 8 má pod zemí před hlavním vstupem retenční nádrž o objemu 120 m³. Zadržovanou vodu je tak možné využívat nejen pro zalévání okolní vegetace, ale i čtyřiceti tisíc rostlin na fasádě,

Věděli jste, že...

- ...světová zdravotnická organizace WHO předpovídá, že v roce 2025 bude polovina světové populace postižena nedostatkem pitné vody?
- ...v afrických zemích trpících suchem obyvatelé vystačí se zhruba 20 litry vody na den? Naproti tomu průměrný Američan spotřebuje asi 295 litrů pitné vody denně, Evropan pak cca 129 litrů.
- ...téměř 50 % pitné vody, kterou doma spotřebujeme, můžeme nahradit jiným typem – třeba vodou šedou? Tedy vodou znečištěnou během sprchování, mytí nádobí a podobně.
- ...na trhu existují pračky, které umějí využívat dešťovou vodu? Připojují se k nim dva zdroje vody – prádlo se pere ve vyčištěné dešťové vodě, v pitné probíhá až závěrečné máchání, čímž se odstraní případné nečistoty pocházející z dešťové vody. Ve prospěch praní v dešťové vodě hovoří i fakt, že měkká dešťovka lépe rozpouští prací prostředky, takže se jich spotřebuje méně. Navíc není třeba používat přípravky na změkčování tvrdé pitné vody ani látky působící proti vzniku vodního kamene na elektrických spirálách pračky.
- ...voda z Želivky, která zabezpečuje 75 % pitné vody pro Prahu, cestuje štolovým přivaděčem dlouhým 52 kilometrů? A že přivaděč, zajišťující 67 % pitné vody pro Brno, tzv. II. březovský přivaděč vedoucí z Březové nad Svitavou, je dlouhý více než 55 kilometrů?

Zdroj: reality.skanska.cz, bvkc.cz, pocitamesvodou.cz

Šedá voda v Botanice

Prvním rezidenčním domem v Česku, ve kterém byl úspěšně zprovozněn systém na využití šedých vod, se stal Bytový dům Botanica K 3,4. Developerská společnost Skanska Reality v něm nahradila pitnou vodu za tzv. šedou vodu, a to tam, kde to dává ekonomický i ekologický smysl – u splachování toalet.

„V nainstalované technologii ve sklepě domu se shromažďuje voda z umyvadel, van a sprch, přečistí se, dezinfikuje a vrací zpět do oběhu právě pro účel splachování toalet. Díky mechanickému, biologickému a chemickému čištění dosahuje přečištěná voda vysoké kvality,“ říká Petr Dušta, senior manažer projektu Botanica K. *„Protože se nám recyklace šedé vody osvědčila, připravujeme i další projekty s tímto řešením. Systém se navíc snažíme neustále zdokonalovat. Spolupracujeme například s Vysokou školou chemicko-technologickou,“* dodává Eva Neudertová, specialista na zelená řešení.

Obyvatelům domu se díky uvedené technologii podařilo za půl roku ušetřit 550 m³ pitné vody.

kteřá tvoří nejrozsáhlejší systém vertikálních zahrad ve střední Evropě. Obdobně je tomu i v nedalekém administrativním centru Main Point Karlín na Rohanském nábřeží, které má retenční nádrže na srážkovou vodu ze střechy o objemu 60 m³. Voda v nádržích se samozřejmě zbavuje mechanických nečistot a využívá se i zařízení, odstraňující případné bakterie – to je důležité zejména tehdy, když je voda v nádržích delší dobu. Dvojici retenčních nádrží má jako dominantní prvek sadových úprav ve svém parteru také budova Delta, nejnovější z dvanácti kancelářských objektů komplexu BB Centrum v Praze 4. Nádrže jímají srážkovou vodu ze střech objektu. Ta je svedena vnitřním potrubím do chrliče, který je součástí markýzy kryjící vstup do objektu Delta I. Z něj pak z výšky jednoho podlaží voda padá do první nádrže umístěné podél celé jižní fasády. Nádrž je vysypána říčními valouny a součástí její plochy jsou vzrostlé stromy, plochy vlhkomilných travin a dřevěná mola. Jakmile voda vystoupá na úroveň přepradu hráze, teče dále přírodním korytem podél západní strany budovy parkovým pásem do druhé z nádrží. Dešťová voda se využívá například na zavlažování sousedního parku Brumlovka jako součásti BB Centra.

Připravily Kamila Čadková a Jana Hrabětová

▼ INZERCE

FINEP VÁS ZVE NA DEN OTEVŘENÝCH DVEŘÍ

RODINNÝCH DOMŮ BRITSKÁ ČTVRŤ

Nahlédněte, jak by mohl vypadat
váš nový domov.

KDY? 21. – 22. 9. 2018

KDE? ulice Laurinova
Praha 5 – Stodůlky

IHNED K NASTĚHOVÁNÍ



800 500 506
více info na **finep.cz**

FINEP

OPRAVOVAT, NEBO ZBOURAT?

Nejenom v Praze pozemků pro novou výstavbu valem ubývá. A získat pozemek s projektem se stavebním povolením či alespoň územním rozhodnutím je dnes téměř nemožné.

S nedostatkem pozemků se ovšem nepotýkají jen developéři, ale i zájemci o individuální výstavbu. Ceny se navíc vyšplhaly do takové výše, že je leckdy výhodnější koupit starý dům. Tyto okolnosti vedou nejenom drobné stavebníky, ale i velké developerské firmy ke zvažování rekonstrukcí starších budov, případně k jejich stržení a nové výstavbě.

Jak se ale v případě starší budovy rozhodnout? Opravovat, nebo zbourat? Obě varianty mají logicky svá pro i proti.

Pochopitelně trochu jednodušší to má rodina, která má v plánu koupit starší dům, u něhož musí zvážit, zda potřebuje jen drobnější úpravy, nebo vyžaduje zásadní přestavbu. V případě druhé varianty je zapotřebí dobře prověřit technický stav domu. Některé konstrukce bude jistě třeba opravit, zesílit. Půjde provést dispoziční změny s ohledem na statiku? Jaký je stav hydroizolace, jak vypadají stropy, krovy a střecha? Budou třeba nové rozvody instalací, zateplení, výměna oken, nové podlahy...? Pokud bude nutné provést takto rozsáhlé úpravy, zbude vlastně sotva hrubá stavba a často se tak spíše vyplatí dům strhnout a postavit nový.

Na druhou stranu ale i demolice spolu s odstraněním suti znamená náklady a stavba nového domu je drahá. Navíc má starý dům určitého ducha, a ten s novostavbou nenávratně zmizí... A teď, babo, rad! Při celkové rekonstrukci se totiž vynaložené náklady budou blížit ceně nového domu. Je proto důležité zvážit, zda a za jakých okolností má význam starý dům zachovat, jestli má styl, či genia loci, o který nechcete přijít.

Takovýto sentiment ale nelze příliš očekávat v případě developerských projektů, nejedná-li se ovšem o historickou, technickou či kulturní památku. Tam jsou mantinely jasně dány. Ovšem i záměr zbourat starou budovu, která není památkou, a nahradit ji novou, obvykle vyvolá velké vášně a debaty. Proti se postaví buď památkáři, nebo laická veřejnost, případně i veřejnost odborná. A nezřídky ti všichni dohromady. Pomineme-li tento fakt, který komplikoval například záměry společnosti HB Reavis zbourat soubor budov Transgas ze 70. let na pražské Vinohradské třídě a na jejich místě

postavit novou polyfunkční budovu, respektive soubor sedmi domů, či nahrazení budovy na rohu Václavského náměstí a Opletalovy ulice novostavbou, přichází ke slovu samozřejmě ekonomika projektu.

NĚKOLIKRÁT MĚŘ, TEPRVE POTÉ „ŘEŽ“

Revitalizace a rekonstrukce se ovšem netýká jen budov majících v rodném listě minulé století. V posledním období začínají procházet rekonstrukcí administrativní objekty z počátku tohoto tisíciletí, které pomalu stárnou a nevyhovují současným nárokům. Vlastník objektu si musí velmi dobře spočítat, zda záměr, k němuž ho chce nadále využívat, respektive výnos z něho, pokryje náklady spojené „pouze“ s přestavbou, nebo zda bude dostačující na demolici a výstavbu nové stavby.

„Má-li stávající budova projít přestavbou na budovu kancelářskou typu A, tedy objekt nejvyšší kvality, a ne pouze revitalizací v podobě například nové recepce, obměny vybavení kantýny či přestavbou příček a vybudováním relaxační místnosti, musí investor kromě morálního zastarání řešit i zcela klíčové parametry budovy. Tedy má-li dostatečnou konstrukční výšku, která umožní realizaci třímetrové světlé výšky kanceláří. Musí přitom počítat s nutností zdvojených podlah a stropních podhledů pro zabudování kabeláží, světelné techniky, tepelných a vzduchotechnických systémů v potřebné kapacitě. Zároveň musí objekt umožňovat dostatečnou flexibilitu a variabilitu z hlediska užívání vnitřních prostor objektu,“ říká Martin Unger, technický ředitel společnosti PASSERINVEST GROUP. Právě tento developer, který stojí za BB Centrem v Praze 4, má s touto problematikou bohaté zkušenosti. Vždyť první administrativní budovy typu A začaly na území tohoto 25hektarového multifunkčního areálu vznikat před 20 lety.

Dalším důležitým parametrem je zajištění dostatečného parkingu. To je problém zejména v případě souborů budov, a to nejenom obytných, ale i kancelářských, stavěných v 60. až 80. letech, kde hustá zástavba limituje parkovací možnosti na povrchu. U nových budov je proto nezbytné vybudovat kapacitní několikapatrové podzemní parkoviště.

V případě, že budova stojí v atraktivní lokalitě, nemá podstatné technické nedostatky a její rekonstrukce přinese zvýšení standardu do kategorie A, má investor volbu jasnou - rekonstrukci.

Pokud ovšem objekt nesplňuje nastíněné klíčové parametry a nedají se řešit ani zásadní rekonstrukcí, může být tím správným krokem demolice a výstavba budovy nové. I zde je ale samozřejmě třeba sledovat ekonomiku projektu. Započteme-li vstupní investici, tedy koupi budovy, přidáme k ní náklady na demolici a likvidaci suti, teprve poté získáváme cenu pozemku. A může dojít k zatížení zamýšleného projektu natolik, že ji předpokládaný výnos ani v delším horizontu nepokryje. Pak je nutné přikročit k přehodnocení celého záměru a projekt přepracovat.

JAKOU CESTU ZVOLIT?

Příkladem takového postupu byl i vývoj projektu původně plánovaného hotelu s konferenčním centrem v již zmíněném BB Centru. Developer a investor, společnost PASSERIVEST GROUP, zde vlastnil dva panelové domy ze 70. let, které sloužily jako administrativní objekty kategorie C. Při rozhodování o jejich dalším osudu bylo hned od počátku jasné, že rekonstrukce do standardu A není možná a na nižší úroveň by majitel nepřistoupil. „Začali jsme tedy uvažovat o demolici a doplnění areálu o novou funkci, která by byla další přidanou hodnotou lokality a dosud zde chybí, tedy o hotel s kongresovým sálem. Ukázalo se však, že se jedná o ekonomicky nereálný projekt. Navíc nájemci BB Centra začali postupně deklarovat nižší poptávku po těchto službách, a to jak ubytovacích, tak zejména kongresových. Hotel by tedy nebyl rentabilní, a proto jsme od tohoto konceptu upustili,“ říká Martin Unger.

Jako alternativa a smysluplná cesta se nakonec ukázala jiná možnost, a to kombinace ubytování hotelového typu a klasického nájemního bydlení. Vznikl tak návrh bytového domu, který podporuje rozvoj potřebných ubytovacích kapacit a současně žádané byty k dlouhodobému pronájmu. Do hry se tak sice

vrátila teoretická možnost rekonstrukce stávajících budov, ale technické nedostatky nakonec mísky vah převážily ve prospěch nové výstavby. „Objekty měly menší rozpony a slabší stropní desky. Obdobně jako i jiné úsporné paneláky té doby měly i tyto malé konstrukční výšky a špatnou akustiku. Hlavní nedostatek však spočíval v neexistenci podzemního parkingu. V intenzivním městském prostředí, jakým dnes BB Centrum je, se jedná o nedostatek naprosto zásadní,“ vysvětluje Jan Aulík, architekt projektu. Proto bylo přikročeno k demolici, která trvala deset dní, a na místě starých paneláků vyrostl bytový dům se 172 byty pro krátkodobý a dlouhodobý pronájem, s podzemním parkováním a parterem s obchodními jednotkami a službami pro veřejnost.

„Tento projekt tak může být příkladem i pro jiné části Prahy. V minulosti řada městských částí prošla výraznou a úspěšnou proměnou jednoduše proto, že původní zástavba už nevyhovovala potřebám města a společnosti. Současná Praha se na mnoha místech dostává do podobné situace, je zde celá řada budov, které jsou morálně zastaralé, nesplňují technologické ani ekologické parametry, a to nemluvíme o energetické náročnosti, uživatelském komfortu či problémech s parkováním,“ uzavírá Martin Unger.

Marcela Štefcová

▼ INZERCE

geosan
DEVELOPMENT

Element Letňany

Investice bez starostí
s výnosem až 6 %

Poslední možnost získat
výhodnější hypotéku

Praha 9 - ul. Tupolevova

Metro Letňany - 10' 🚶
OC Letňany - 250 m

☎ 800 213 215
www.element-letnany.cz

NEMOVITOST BEZ PŘÍSTUPU –

UTOPICKÁ PŘEDSTAVA, NEBO REALITA?

Ať už kupujete pozemek, dům, výrobní halu nebo logistický sklad, nepodceňte, zda a jakým způsobem je k vaší budoucí nemovitosti zajištěn přístup. Začít řešit tuto otázku až po pořízení nemovitosti by se nemuselo vyplatit.

Pokud je nemovitost napojena přímo na veřejnou komunikaci, není potřeba cokoli dále řešit. Právo užívat veřejnou komunikaci zakládá zákon a smí ji užívat každý. Ne každá cesta je ale veřejnou komunikací. Je-li tedy k nemovitosti vybudována cesta, nemusí to vždy nutně znamenat, že k ní má vlastník (právně) zajištěn přístup.

BEZ DOHODY K SOUDU

Přístup k nemovitosti by měl být zajištěn především dohodou s vlastníkem pozemku, na kterém se cesta nachází, nebo přes který má být přístup k nemovitosti zajištěn, pokud k nemovitosti žádná cesta neexistuje. Dohodou lze přístup zajistit různými způsoby, například koupí pozemku nebo jeho části, pronájmem nebo zřízením služebnosti. Právo přístupu tak může mít různou povahu a kupující by se před koupí nemovitosti měl ujistit, že na něj toto právo přejde spolu s nemovitostí.

V případě, že přístup k nemovitosti není možné zajistit dohodou se sousedem, umožňuje občanský zákoník domáhat se při splnění stanovených podmínek povolení tzv. nezbytné cesty soudem. Povolením nezbytné cesty je omezeno vlastnické právo jednoho z vlastníků v soukromém zájmu jiného vlastníka, a proto by mělo být vždy až krajní variantou zajištění přístupu k nemovitosti. To se promítlo v podrobnější a přísnější úpravě institutu nezbytné cesty v novém občanském zákoníku, ale i v rozhodovací praxi Nejvyššího soudu.

NABYVATEL MUSÍ BÝT AKTIVNÍ

Nejvyšší soud vychází z obecné úvahy, že v rámci běžné opatrnosti by se měl každý nabyvatel zajímat o to, jak je k nemovitosti, kterou chce koupit, zajištěn přístup. V případě, že nabyvatel

zjistí, že k nemovitosti přístup není, měl by se ještě před nabytím nemovitosti pokusit přístup zajistit, především by měl oslovit vlastníky sousedních pozemků s nabídkou na zřízení přístupu.

Pokud tak nabyvatel neučiní a spoléhá pouze na to, že mu soused nako-

nec umožní přístup přes svůj pozemek, nebo že mu bude přístup povolen soudem, dovozuje Nejvyšší soud, že takový nabyvatel si nedostatek přístupu k nemovitosti způsobil sám, když při nabývání nemovitosti jednal přinejmenším hrubě nedbale a v takovém případě nelze nezbytnou cestu povolit. Bylo by zneužitím práva, kdyby nabyvatel koupil nemovitost například za sníženou cenu s vědomím, že není spojena s veřejnou cestou, a povolením nezbytné cesty by na úkor vlastníka sousedního pozemku dosáhl zvýšení ceny nemovitosti.

K tíži nabyvatele však nelze přičítat, pokud se nabyvatel pokusil zajistit si přístup k nemovitosti, ale jeho snaha nebyla úspěšná pro nesouhlas nebo nepřiměřené požadavky vlastníků sousedních pozemků. V takovém případě by nabytí nemovitosti bez přístupu nemělo bránit tomu, aby soud nezbytnou cestu povolil.

NOVÁ PRAVIDLA I ZPĚTNĚ

Stávající rozhodovací praxe soudů k povolování nezbytné cesty je na vlastníky nemovitostí o to přísnější, že podle výše uvedených pravidel se posuzují i jednání nabyvatele učiněná před nabytím účinnosti nového občanského zákoníku, tj. před 1. 1. 2014.

Důvodem je, že při povolování nezbytné cesty podle nového občanského zákoníku se veškeré podmínky včetně těch negativních posuzují již podle nové právní úpravy. Pokud tedy např. vlastník již v roce 1990 koupil bez dalšího pozemek, o kterém věděl, že nemá žádný přístup, nemůže se nyní úspěšně domáhat u soudu povolení nezbytné cesty.

Kupující by tak při koupi jakékoli nemovitosti měli přístupu k ní věnovat značnou pozornost. Představa mnohých, že žádná nemovitost nemůže nakonec zůstat bez přístupu, se totiž jeví jako mylná.

Tereza Chalupová, advokátka, bnt-attorneys-at-law





Expozice Czech Cities & Regions na loňském Expo Realu

EXPO REAL

KLEPE NA DVEŘE

Ve dnech 8. až 10. října očekává Nové výstaviště v Mnichově tisíce realitních odborníků z celého světa, kteří sem zavítají u příležitosti konání již 21. ročníku prestižního veletrhu komerčních nemovitostí Expo Real.

Pořadatelé věří, že i letos bude návštěvnost dosahovat rekordních čísel – loňský ročník do Mnichova přilákal, ať už v roli vystavovatelů či návštěvníků, téměř 42 000 lidí ze 75 zemí. Šest hal o celkové výstavní ploše 64 000 m² zaplnilo 2 003 expozic.

BOHATÝ DOPROVODNÝ PROGRAM

V centru pozornosti Expo Realu budou témata, mající zásadní dopad na celosvětový trh s nemovitostmi: rozvoj měst a tomu odpovídající infrastruktura, inovace v realitním sektoru spojené s digitalizací a také vliv globální ekonomiky a politiky. Rostoucí nejistota ve světové politice, obchodní spory s USA, aktuální vysoká úroveň mezinárodního dluhu, nastupující po éře levných peněz – to vše se promítá i do světového trhu nemovitostí a na Expo Realu o tom bude řeč. Mezi konferenčními řečníky se objeví

mimo jiné Horst Seehofer, spolkový ministr vnitra, stavebnictví a domoviny, či průkopník umělé inteligence Chris Boos.

NEJVĚTŠÍ ČESKÁ EXPOZICE V HISTORII VELETRHU SPOJÍ MĚSTA, KRAJE I KOMERČNÍ PARTNERŮ

Díky svému místu, rozsahu i zaměření je veletrh pro realitní odborníky z České republiky velmi efektivním globálním fórem ideálním pro jednání s obchodními partnery, sdílení

zkušeností a seznamování se s aktuálními trendy. Důkazem je to, že České republice co do počtu návštěvníků vloni náleželo osmé místo ve statistice zemí. Značnou měrou se na tom podílela společná česká expozice CZECH CITIES & REGIONS, která spojovala tuzemská města, kraje i komerční partnery.

Stejně tomu bude i na letošním 21. ročníku Expo Realu. Praha, Brno, Ostrava, Jihomoravský a Moravskoslezský kraj společnou prezentaci vnímají jako potřebnou nejen pro zviditelnění a networking na konkurenčním trhu evropských metropolí a regionů, ale také jako podporu koncepční práce s investory. „Koncept společné expozice s tématy smart city a inovace, volný čas, kvalita života a vzdělání zachováme i pro letošní ročník. Potvrdilo se, že takto vytvořený český prostor zvyšuje atraktivitu expozice a láká nové návštěvníky,“ uvedl Tomáš Macura, primátor Ostravy, která celou českou účast koordinuje.

Vedle zmíněných měst a krajů se na stánku o rozloze 200 m² na novém místě v hale C2 představí také komerční partneři. Letos jich bude více než patnáct, což je v rámci české expozice nejvíce v celé historii Expo Realu. Generálním partnerem je Central Group, partnery jsou Accolade, Asental Land, Linkcity Czech Republic, Residomo a Unibail-Rodamco Česká republika. Dále se na stánku budou prezentovat také agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest, Sdružení pro zahraniční investice (AFI) a společnosti Arch.Design, CASUA, Contract management, P3, Portal Investments, PRK Partners, Sekyra Group a Trikaya Project Management. Recepce pro potenciální investory a obchodní partnery se na českém stánku C2.414 uskuteční 9. října v 15 hodin.

(hrab)

Foto archiv redakce RealityMIX magazínu

NEOBSAZENOST NÍZKÁ, POPTÁVKA VYSOKÁ

V letošním druhém čtvrtletí bylo v hlavním městě dokončeno celkem 51 500 m² moderních kancelářských prostor, díky nimž celková nabídka kanceláří na území Prahy vzrostla na 3 408 900 m².

Největšími nově dokončenými projekty byly Trimaran (18 300 m²) v Praze 4, Dynamica (13 400 m²) v Praze 5 a Rustonka R2 (11 400 m²) v Praze 8. Kancelářských komplexů tak letos v Praze vznikne nejvíc za posledních deset let. Silné poptávce po nových kancelářích ale ani to nestačí.

V posledním čtvrtletí byla zahájena výstavba celkem dvou nových kancelářských budov: AFI City „A“ (15 500 m²) v Praze 9 a Parkview (14 800 m²) v Praze 4. Dohromady bylo v závěru letošního prvního pololetí ve výstavbě 312 500 m² kanceláří s plánovaným dokončením do roku 2020.

Nejvýznamnější transakcí druhého čtvrtletí 2018 se stalo prodloužení stávajícího pronájmu společnosti Siemens (23 200 m²) v projektu City West v Praze 5 a předpronájem společnosti WPP (16 300 m²) v projektu Bubenská 1 v Praze 7. Celková realizovaná poptávka včetně renegociací a podnájmů dosáhla ve druhém čtvrtletí roku 2018 objemu 145 200 m², což mezičtvrtletně představuje 70% růst, ve srovnání se stejným obdobím loňského roku pak 6% pokles. Největší poptávka byla zaznamenána v městských částech Praha 5 (25,4 %), Praha 4 (24 %) a Praha 7 (14,1 %), přičemž neaktivnějšími společnostmi byly firmy působící ve výrobě (23,4 %), reklamě a médiích (17,9 %) a IT společnosti (9,3 %).

Podíl prodloužených nájemních smluv (renegociací) na celkové poptávce vzrostl na 36 %, zatímco čistá realizovaná poptávka (předpronájem, nové pronájem a expanze) představovala 64 % z celkové poptávky.

Poměr budov třídy A vůči budovám třídy B dosahoval 72 %, přičemž podíl nejkvalitnějších prostor s hodnocením AAA v celkovém objemu kancelářských prostor představoval 19 %. Nejvíce volných kanceláří se nachází v Praze 4 a 5, kde je za poslední období nejvíce dokončených budov, navíc ve velmi

vysokém standardu s moderním vybavením. Nejvíce poptávek přichází ze sektoru profesionálních služeb (právní a poradenské společnosti), následuje IT sektor a finanční služby.

TRHU VLÁDNOU NOVÉ PRONÁJMY

Zatímco výstavba bytů v tuzemské metropoli „pospává“, stavba nových kancelářských komplexů dosahuje rekordních hodnot. Podle dat poradenské a realitní společnosti Cushman & Wakefield by mělo letos na trhu s kanceláři celkově přibýt 165 tisíc m² moderních kancelářských ploch. To je nejvíce za posledních deset let. Přes velký objem kancelářské plochy je neobsazenost kanceláří rekordně nízká, a to na úrovni 6,2 %, a klesla téměř ve všech částech Prahy, nejvíce však v Praze 2 (3,6 %). Naopak Praha 3 patří již tradičně k městským částem s největší plochou neobsazených kanceláří (11,1 %).

„S ohledem na trvajícím silnou poptávku nepředpokládáme, že by se neobsazenost v průběhu roku 2018 příliš zvyšovala, a to i přes zajímavý přírůstek nových budov,“ říká Radka Novak, vedoucí oddělení kanceláří ve společnosti Cushman & Wakefield. „Celkově je trh kanceláří v Praze nadále velice aktivní, nové pronájem včetně expanzí a předpronájem tvoří až pětasedmdesát procent veškerých transakcí. O aktivitě trhu svědčí i obsazenost projektů, které jsou teprve ve výstavbě. Momentálně je největším strašákem firem i developerů nízká nezaměstnanost. Boj o zaměstnance zvyšuje náklady ve všech odvětvích, což se logicky musí odrazit i ve zvyšování cen a tedy i nájmu,“ přibližuje situaci na trhu Radka Novak.

PRAHA “DÝCHÁ NA KRK” MNICHOVU

S ohledem na to, že ani rekordní nabídka poptávce nestačí, se Praha řadí k městům, kde se budou nájem v příštích dvou letech zvyšovat nejvíc. „Zvyšující se nájemné zaznamenáváme u kanceláří na pražském trhu již delší dobu,“ říká Štěpán Šatoplet ze společnosti JLL, která srovnávala 35 evropských měst podle toho, jak v nich porostou v následujících letech kancelářské nájem. Praha se umístila na pátém místě, na první příčce stanul Amsterdam, druhý je Stuttgart, třetí Stockholm a čtvrtý Mnichov. Důvod rychlého zdražování kancelářských nájmu je ve všech jmenovaných městech stejný – nedostatek nabídky, vysoký zájem firem o nové prostory a s tím související nízká neobsazenost stávajících kancelářských ploch.

„Poptávka po nových kancelářích je v posledním roce opravdu enormní. Firmám se daří a uvědomují si, že kvalitní pracovní prostředí jim přináší ovoce v podobě spokojených zaměstnanců,“ říká Radek Procházka, Managing Partner ze společnosti Procházka & Partners. Ze staré zástavby se tak firmy stěhují do nových pražských kancelářských komplexů, které vznikají například na Palmovce nebo u metra Budějovická.

Kromě toho roste v Praze zájem i o takzvaná coworkingová centra a sdílené kanceláře, kterých je v metropoli již třiačtyřicet. „Očekáváme, že množství coworkingových ploch se do roku 2020 zdvojnásobí,“ uvádí Radka Novak. Letos v létě společnost HB Reavis otevřela svůj HubHub v ulici Na Příkopě. V nově zrekonstruovaném Paláci ARA se pak v první třetině roku 2019 její HubHub stane s plochou přesahující 2 500 m² největším nájemcem. Doposud největší centrum otevřel BusinessLink v letos dokončeném projektu Visionary v Praze 7, nejvýznamnější hráč na světovém coworkingovém poli – WeWork – uzavírá nájemní smlouvy na první z několika plánovaných center v srdci Prahy.

UMETÁNÍ CESTIČEK NÁJEMCŮM SLÁBNE

„Trend růstu cen je v posledních letech patrný hlavně u efektivního nájemného, kde pronajímatelé postupně snižují objem pobídek, které svým nájemcům spolu s nájemní smlouvou poskytují. Oproti období po krizi v roce 2008 jsme dnes na polovičních až třetinových hodnotách těchto bonusů,“ říká vedoucí oddělení zastupování nájemců JLL Štěpán Šatoplet.

Mezi nejčastější bonusy, které pronajímatelé nájemcům poskytovali či ještě poskytují, patří například částečné odpuštění

nájemného, tzv. nájemní prázdniny, příspěvek na vybavení kanceláří nebo garáže a sklady zdarma, případně levněji. Podle vedoucího oceňování nemovitostí v JLL Jána Ziburky dosahovaly před dvěma až třemi lety bonusy přibližně sedmi měsíců nájemních prázdnin a příspěvek na vybavení až 150 eur na m². „Za předpokladu nominálního nájemného 21 eur za metr čtvereční měsíčně a při pětileté nájemní smlouvě by tehdy skutečné nájemné činilo 16,05 eura za metr čtvereční. V dnešní době zkrácením nájemních prázdnin na pět měsíců a snížením příspěvku na vybavení na 100 eur za metr čtvereční by při stejném nominálním nájemném a délce nájmu efektivní nájem činil 17,58 eura za metr čtvereční měsíčně,“ dodává Ján Zibura.

JAK SI STOJÍ BRNO A OSTRAVA?

V metropoli jižní Moravy dosáhla v polovině letošního roku celková výměra moderních kancelářských ploch 570 300 m². Budovy třídy A představovaly 82 % celkové plochy, zbývajících 18 % tvořily kanceláře třídy B. V prvním pololetí 2018 byly v Brně dokončeny dvě kancelářské budovy: Campus Science Park DE (13 300 m²) a Vlněna Office Park FG (12 400 m²). Ve výstavbě se nyní nachází 63 500 m² kancelářské plochy

Pokračování na str. 48 »

▼ INZERCE

Nové byty Praha – Karlín

Prodej a pronájem nových bytů a nebytových prostor



REZIDENCE
KARLÍNSKÉ NÁMĚSTÍ
Pecova 7



VAŠE SRDCE BIJE PRO KARLÍN.

Staňte se součástí činžovního domu, který má svůj příběh rozehraný již od roku 1929.

Právě zde vzniká nový projekt, který nabízí **12 bytových jednotek v dispozici 1kk až 3kk.**

www.rezidence-karlin.cz

Matyáš Novák
Real estate specialist
Výhradní prodejce

+420 776 821 387
matyas.novak@rkevropa.cz
www.rkevropa.cz/praha

EVROPA realitní kancelář s.r.o.
Václavské náměstí 793/36
110 00 Praha 1

EVROPA
REALITNÍ KANCELÁŘ

» **Neobsazenost nízká, poptávka vysoká**

Pokračování ze str. 47

v šesti projektech – z toho by přibližně 24 900 m² mělo být dokončeno do závěru roku 2018.

Hrubá realizovaná poptávka včetně renegociací dosáhla v prvním pololetí roku 2018 celkem 45 600 m², což je o 80 % víc než za stejné období předchozího roku a o 55 % víc než v druhém pololetí roku 2017. Největší transakcí prvního pololetí 2018 byl předpronájem společnosti Moravia IT v areálu Vlněna Office Park AB (8 500 m²), následován renegociací společnosti AT & T v areálu Campus Science Park C (8 000 m²) a renegociací společnosti Monster v budově Spielberg Office Centre Villa H (2 400 m²).

Ke konci prvního pololetí 2018 bylo v Brně evidováno celkem 50 200 m² volných kancelářských prostor, což odpovídá míře neobsazenosti ve výši 8,8 % - to představuje meziroční nárůst o 1,5 procentního bodu. Nejvyšší dosažitelné nájemné v Brně v první polovině roku 2018 vzrostlo na 14 až 14,50 euro za metr čtvereční a měsíc.

V **Ostravě** bylo ke konci prvního pololetí evidováno 25 000 m² volných kancelářských prostor. Míra neobsazenosti tak oproti druhému pololetí 2017 klesla o 1,6 procentního bodu na 11,7 %. Nejvyšší dosažitelné nájemné v Ostravě zůstalo i v prvním pololetí na úrovni 11,50 euro za m² a měsíc. Celková výměra moderních kancelářských ploch v uvedeném období dosahovala 213 400 m²; budovy třídy A představovaly 73 % celkové plochy, zbývajících 27 % tvořily kanceláře třídy B. V průběhu prvního pololetí nebyla v Ostravě dokončena žádná administrativní budova, ve výstavbě je jeden kancelářský projekt – Smart Innovation Center. To by mělo být otevřeno na jaře příštího roku.

Hrubá realizovaná poptávka dosáhla v prvním pololetí celkem 18 900 m², což představuje meziroční nárůst o 197 % a zároveň nárůst o 33 %. Největší transakcí v první polovině roku byla renegociace společnosti OKIN BPS v kancelářském komplexu

Orchard Ostrava (7 300 m²), následována renegociací České spořitelny (2 600 m²) v témže komplexu.

MAGICKÉ SLOVO: WORKSPACE

Nedostatek zaměstnanců, nástup nových generací a rozmach technologií způsobují zásadní proměnu kanceláří. Součástí firemních interiérů jsou již odpočinkové zóny, fotbalky i bary. Firmy již netouží usazovat své zaměstnance do velkých open space kanceláří, v nichž jediným interiérovým prvkem byly kromě stolů a židlí snad už jen zářivky. Nově budované nebo rekonstruované kanceláře se naopak vyznačují členitostí s různými pracovními i relaxačními ostrůvky a designovým řešením.

„Dlouhodobě se prosazuje přívětivá, multifunkční a přitom technologicky rafinovaná kancelář zaměřená na potřeby uživatele. Kancelářské interiéry se výrazně stylizují a navozují pocit neformálního prostředí, což je logický krok směrem k mladé, poměrně egocentrické generaci zaměstnanců se silnými rysy nevázanosti. Proto všechna ta nekancelářská místa v prostoru pro nekonvenční setkávání a spolupráci,“ říká Michal Gróf, obchodní ředitel interiérové firmy U1.

Vytváření stylových interiérů firmy – zvláště za současné situace na pracovním trhu – pojmají jako součást personální politiky. „Společnosti čím dále více vnímají důležitost flexibility a pohodlí svých zaměstnanců. Zejména v době přehřátého pracovního trhu je pracovní prostředí jedním z nejdůležitějších faktorů jak přilákat a udržet nové talenty,“ uvádí Petr Florián, specialista na pronájmy kanceláří z poradenské společnosti Savills.

Jiří Kučera

Zdroj: Prague Research Forum, Industrial Research Forum, Cushman & Wakefield a JLL

▼ INZERCE

FOIR[®] INTERIOR

10. MEZINÁRODNÍ VELETRH NÁBYTKU,
INTERIÉRŮ A BYTOVÝCH DOPLŇKŮ

PVA
EXPO PRAHA

www.forinterior.cz
4.-7. 10. 2018

OFICIÁLNÍ VOZY

Go Further



SPEKULATIVNÍ VÝSTAVBA POSILUJE

Plocha nově dokončených výrobních hal a skladů v ČR v prvním pololetí meziročně vzrostla o 13,1 %, a to na 383 000 metrů čtverečních, ve srovnání s prvním čtvrtletím roku byla zhruba o čtvrtinu větší než ve čtvrtletí druhém. Zhruba třetina z celkového objemu nových prostor byla dokončena bez konkrétního nájemce.

Celková plocha moderních průmyslových hal a skladů nacházejících se na území České republiky koncem prvního pololetí dosahovala 7,35 milionu metrů čtverečních. Pro lepší představu o této velikosti to odpovídá rozloze 163 pražských Václavských náměstí.

Na trhu i nadále panuje velmi nízká míra neobsazenosti, která se od poloviny loňského roku drží pod úrovní 4 % a více než polovina prostor ve výstavbě již má své budoucí nájemce. Hlavním tahounem poptávky jsou výrobní podniky. Pronajato a předáno k užívání, nebo sjednán předpronájem (take-up), bylo 220 tisíc metrů čtverečních, což je o 14,3 % víc než v prvním čtvrtletí letošního roku. Celková aktivita na trhu za první a druhé čtvrtletí vzrostla ve srovnání se stejným obdobím předchozího roku o 15 %.

V závěru letošního prvního pololetí bylo ve výstavbě dalších 566 300 metrů čtverečních výrobních a skladových ploch. Zhruba čtvrtina připadala na Prahu a okolí. Podíl spekulativní výstavby bez konkrétního nájemce ve druhém čtvrtletí vzrostl na 41 %. Ve třetím čtvrtletí se očekává dokončení dalších 350 800 metrů čtverečních průmyslových ploch.

Nejvyšší nájemné průmyslových a logistických nemovitostí na konci pololetí meziročně vzrostlo o 3,5 % na 4,50 eura za metr čtvereční měsíčně. Nájemné za vestavěné kanceláře v halách mírně vzrostlo na 8,50 až 9 euro za metr čtvereční a měsíc.

TRHU VLÁDNE PRAHA A OKOLÍ

Ve druhém čtvrtletí letošního roku bylo v Česku dokončeno celkem 170 300 metrů čtverečních skladových ploch, a to v celkem 14 průmyslových parcích. Zároveň byla ve stejném období zahájena výstavba hal o celkové rozloze 233 800 metrů čtverečních. Na konci pololetí tak bylo ve výstavbě 566 300 metrů skladových a výrobních prostor. Téměř čtvrtina z nich leží v Praze a jejím nejbližším okolí.

Největším dokončeným projektem ve druhém čtvrtletí byl sklad společnosti Raben v CTPark Prague East o velikosti 26 300 metrů čtverečních. Dostavěna byla také první část haly L2 v areálu Panattoni Park Prague Airport II o velikosti 24 600 metrů čtverečních a nový sklad o rozloze 23 600 metrů čtverečních pro distribuční společnost Vafo Praha v Prologis Park Prague Rudná.

ROSTE OBSAZENOST

Podíl volných průmyslových hal a skladů na konci prvního pololetí meziročně klesl o 0,4 procentního bodu na 3,7 %. V porovnání s koncem prvního čtvrtletí se snížil o 0,5 procentního bodu. Nejnížší byl v Praze (2,7 %), nejvyšší v Olomouckém kraji (13,5 %).







Celkově je na trhu 274 300 metrů čtverečních moderních průmyslových ploch, které jsou připraveny k okamžitému nastěhování. Rozloha ploch, na které byly uzavřeny nebo prodlouženy nájemní smlouvy, meziročně klesla o 11 % na 313 300 metrů čtverečních. Největší novou transakcí byl ve druhém čtvrtletí předpronájem pro logistickou společnost Europe Huajie Development v Panattoni Park Prague Airport.

NÁKUP A LOGISTIKA: NEJVĚTŠÍ NEDOSTATEK LIDÍ HLÁSÍ STŘEDNÍ ČECHY

Odvětví nákupu a logistiky zažívá v České republice velký rozmach. Je to dáno nejen silnou a stabilní ekonomikou a rozvojem internetového obchodování, ale i strategickou polohou země v rámci Evropy. Asi největší hlad je v současnosti po skladnících a koordinátorech přepravy, velký zájem je také o specialisty zákaznického servisu. Největší nedostatek lidí hlásí Středočeský kraj. Logistická centra jej řeší nejenom náborem ze zahraničí, ale i navyšováním mezd a přehodnocováním nabídky benefitů. Vzhledem k poloze center patří k důležitým benefitům příspěvek na dopravu, zaměstnanci z oboru dále preferují flexibilní pracovní dobu, kvartální odměny a jazykové kurzy.

Jiří Kučera

Zdroj: Prague Research Forum a Industrial Research Forum

<p>ABBEY www.abbey.cz str. 23</p> 	<p>ABF pvaexpo.cz str. 38, 48</p> 	<p>ALL INCLUSIVE DEVELOPMENT www.vrchlabi-apartmany.cz str. 25</p> 
<p>AVESTUS REAL ESTATE www.modranskyhaj.cz str. 24</p> 	<p>EKONOMICKÉ STAVBY www.ekonomicke-stavby.cz str. 37</p> 	<p>EXAFIN www.exafin.cz str. 11</p> 
<p>EVROPA REALITNÍ KANCELÁŘ www.rkevropa.cz str. 16, 47</p> 	<p>FINEP www.finep.cz str. 41</p> 	<p>GEOSAN DEVELOPMENT www.geosan-development.cz str. 17, 43</p> 
<p>HN SERVIS www.hn-servis.cz str. 13</p> 	<p>MERIDA www.merida.cz str. 52</p> 	<p>NATLAND GROUP REAL ESTATE www.lipeneckypark.cz str. 31</p> 
<p>OPUS GROUP PRAHA www.vila-mrstikova.cz str. 13</p> 	<p>PASSERINVEST GROUP www.novakarolinapark.cz str. 7</p> 	<p>PMS www.bytypodebrady.cz str. 27</p> 
<p>RS DEVELOPMENT www.rsdevelopment.cz str. 27, 29</p> 	<p>SATPO www.satpo.cz str. 19</p> 	<p>SEKYRA GROUP www.sekyragroup.cz str. 33</p> 
<p>SIKO KOUPELNY A KUCHYNĚ www.siko.cz str. 2</p> 	<p>SKANSKA www.reality.skanska.cz str. 21</p> 	<p>T.E DEVELOPMENT www.t-e.cz str. 9</p> 
<p>TRIGEMA www.trigema.cz str. 15</p> 	<p>U.T.C. www.tresnovka.cz str. 35</p> 	<p>V INVEST www.vinvest.cz str. 51</p> 



JINONICKÝ DVŮR



Moderní bydlení s historií

www.jinonicky-dvur.cz / +420 702 216 216 / info@invest.cz

Jedinečné byty
v předprodeji

V INVEST



JAKÝ BUDE VÁŠ ŽIVOTNÍ PŘÍBĚH?

www.quarta-rezidence.cz / +420 702 216 216 / info@invest.cz



**QUARTA
REZIDENCE
NA HŘEBENKÁCH**

NOVÁ TVÁŘ
SANITÁRNÍ TECHNIKY

INOX DESIGN

Zveme Vás na veletrh FOR ARCH 2018

18. – 22. září 2018. PVA EXPO PRAHA
v Letňanech. Hala 2D.

INOX DESIGN
HONEYCOMB LINE
NEREZOVÁ OCEĽ



www.merida.cz

 **Merida**[®]

SANITÁRNÍ ZAŘÍZENÍ A HYGIENICKÉ POTŘEBY

CENTRÁLA ČR
Merida Hradec Králové, s.r.o.
Zemědělská 898
500 03 Hradec Králové
tel.: +420 495 545 924
mobil: +420 605 255 689
e-mail: office@meridahk.cz

