

RealityMIX MAGAZÍN

architektura | development | analýzy | trendy | stavba | reality

Zima 2016

Aktuálně:
**Oceňování
nemovitostí**
str. 8

Téma:
Trendy v hotelnictví
str. 11–18

Rozhovor:
S Janem Borůvkou
o pověsti realitní branže
a zákonu o zprostředkování
str. 4–7

YIT



800 200 666



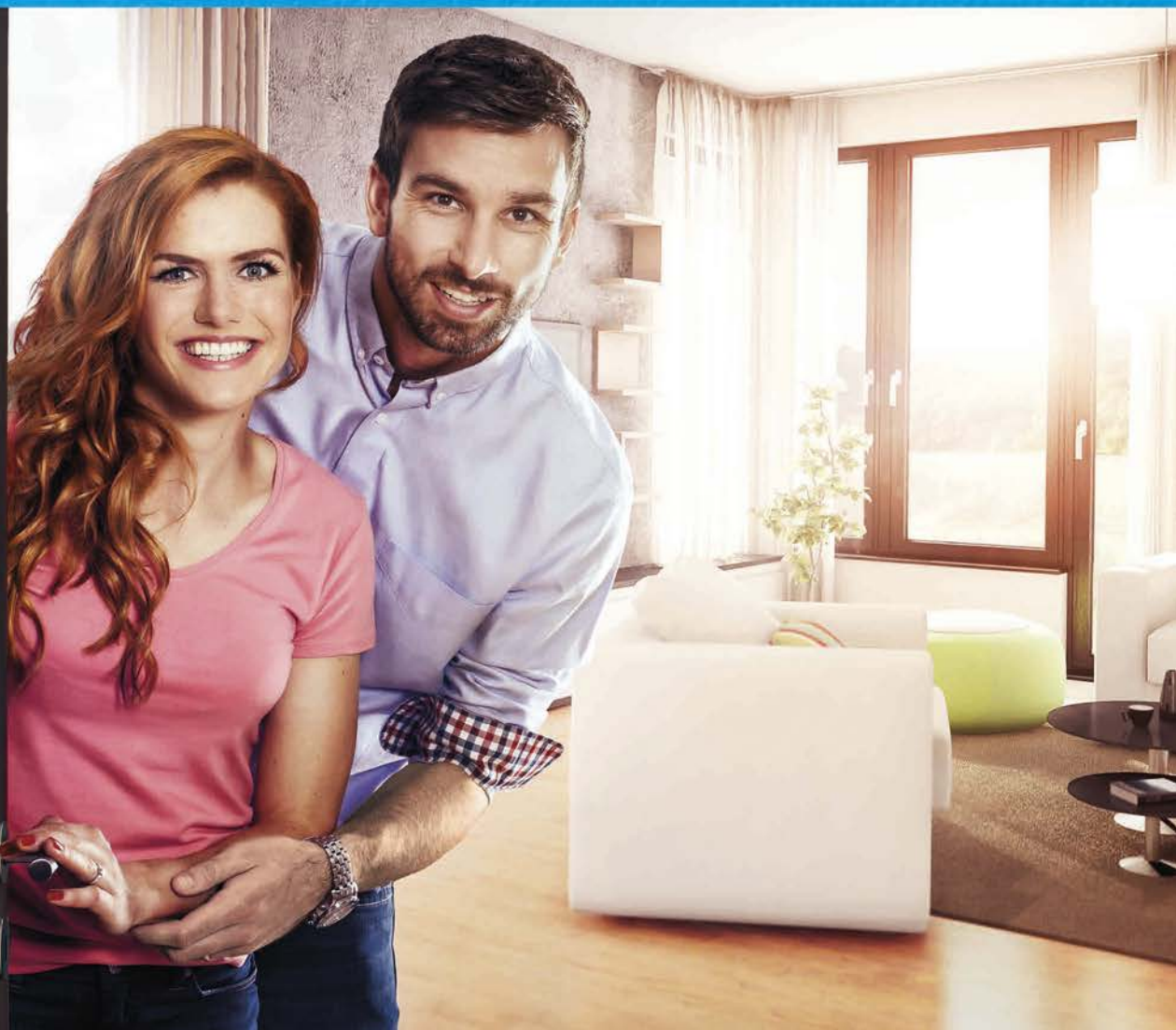
yit.cz

Jak se bydlí s YIT?
Nakoukněte k nám!

NAKOUKNETE.CZ

GÁBINA A PETR KOUKALOVI

Zveme vás na návštěvu našeho nového bytu v projektu Green Motol, v oáze klidu a zeleně nedaleko centra Prahy. Na vlastní oči uvidíte, v čem spočívá kouzlo finského bydlení promyšleného srdcem.



VYBÍRÁME Z OBSAHU...



rozhovor

4-7

... s Janem Borůvkou o pověsti realitní branže i zákonu o zprostředkování



trendy

11-18

Evropský realitní trh a investice do hotelnictví



rezidenční nemovitosti

31-41

Vyberte si z aktuální nabídky nového bydlení

Vážené čtenářky, vážení čtenáři,

úvodní rozhovor s Janem Borůvkou, jehož jméno je dlouhé roky spjata s Asociací realitních kanceláří, pro mne byl vlastně i takovým malým výletem do vlastní minulosti. Kdysi, koncem devadesátých let, jsme totiž společně připravovali Zpravodaj ARK ČMS, periodikum, které mezi své členy toto profesní sdružení jednou za měsíc distribuovalo. Při vzpomínce na ta léta se ani teď, když píšu tyto řádky, neubráním shovívavému úsměvu – tvořila jsem ho v Publisheru a s kolegyní ho množila na černobílé kopírce, která si čas od času „postavila hlavu a zavařila se“. Asociace, která po celou dobu své existence mimo jiné usiluje o změnu ohlašovací volné realitní živnosti na živnost vázanou, od té doby ušla pořádný kus cesty.

Velký kus cesty ušly, nebo se na ni chystají, případně by se měly chystat, stojí-li o kvalitní a výkonné zaměstnance, i mnohé kancelářské budovy. Jak praví výsledky nedávného průzkumu realizovaného společností J&T Real Estate, šest z deseti zaměstnanců se již při hledání zaměstnání zajímá o prostředí, v němž by měli pracovat. Více než 80 procent zaměstnanců totiž dá přednost menší kanceláři sdílené s několika kolegy před kanceláří typu open space. Na tom jim vadí především hluk, přelidněnost, centrálně nastavená klimatizace a okna, která se nedají otvírat. Tolik k průzkumu, s jehož závěry se dá jistě v mnohém souhlasit. Kdo z nás by chtěl osm hodin denně trávit v budově, jejíž neosobní kancelářské prostory připomínají přeplněnou a neustále štěbetající kuřecí líheň? Své o tom vědí například lidé v Office Hunters či Colliers International, kteří svým klientům nabízejí službu Workplace Solution. Společnost IMMOFINANZ pak v souladu s těmito trendy představila koncept myhive.

Nejenom kancelářským prostorám, ale i retail parkům, hotelům a rezidenčním projektům se věnuje zimní vydání našeho magazínu. Věřím proto, že každý čtenář si v něm najde to, co ho zajímá.

*Příjemné a inspirativní čtení vám přeje
Jana Hrabětová, šéfredaktorka*



Komerční příloha realitního portálu



Samostatně neprodejně (MK ČR E 22172)
Datum vydání: Magazín vložen do celého nákladu
Hospodářských novin dne 23. listopadu 2016

Vydavatel: DALTEN media s.r.o.
Pernerova 673/47
186 00 Praha 8 – Karlín

INZERCE:

Tel.: +420 731 549 260
E-mail: info@realitymix.cz
Tisk: EUROPRINT, Praha 5

Šéfredaktorka: Jana Hrabětová
Grafické zpracování: Petr Antoníček, Studio Antoníček

Titulní strana: Grandhotel Ambassador Národní dům
Karlovy Vary, vítěz 18. ročníku soutěže Best of Realty –
Nejlepší z realit v kategorii Hotely

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

RealityMIX MAGAZÍN jaro 2017 vyjde 22. 3. 2017





NA POČÁTKU 90. LET MINULÉHO STOLETÍ BYLA PROFESÍ REALITNÍHO MAKLĚŘE PRO VĚTŠINU LIDÍ VELKOU NEZNÁMOU

Již více než dvě desítky let usiluje česká Asociace realitních kanceláří o kultivaci tuzemského realitního trhu a o změnu ohlašovací volné realitní živnosti na živnost vázanou. A po celou dobu je toto profesní sdružení spojeno se jménem jejího generálního sekretáře – Ing. arch. Jana Borůvky.

Kdo jiný by tedy měl dostat slovo v okamžiku, kdy se návrh na tuto radikální změnu dostal až do připomínkového řízení. A kdy do toho, že konečně „vstoupí do života“, vkládají naděje nejenom profesionálně pracující realitní makléři, ale i lidé chystající se do „těchto vod“ proniknout jako prodávající či kupující...

Co vás, vystudovaného architekta, přivedlo v první polovině devadesátých let do realitní branže?

Souhra okolností i náhoda. Koncem osmdesátých let jsem pracoval jako samostatný projektant v architektonickém ateliéru velké státní firmy. Jako tým jsme nebyli moc spokojeni s tím, jak to tam – zejména po obchodní stránce –, bylo vedeno. V podstatě jsme si zakázky sháněli sami, přestože bylo za tímto účelem vytvořeno obchodní oddělení. A o odměňování za odvedenou práci už vůbec raději nehovořím. A tak se stalo, že v roce devadesát všichni architekti z tohoto ateliéru odešli a začali pracovat na vlastní pěst. Rok na to jsem se náhodou od kamaráda dozvěděl, že vznikla Asociace realitních kanceláří, tehdy ještě Čech, Moravy a Slezska, a vyhlásila konkurz



na tajemníka. Zúčastnil jsem se a uspěl. Upřímně řečeno, tehdy jsem do toho šel s tím, že mi to otevře cestu k novým projekčním zakázkám. Že to nakonec dopadne úplně jinak a pro mne se realitní branže stane životní náplní, ukázaly následující roky.

Je něco, co vám z té doby, kdy živnostenským oprávněním na provozování realitní činnosti disponovaly statisíce osob a firem, utkvělo v paměti? Nějaká perlička, zajímavost,...

Nevím, jestli se to dá nazvat „perličkou“, ale z dnešního pohledu mne asi nejvíc pobaví, když si vzpomenu na televizní seriál, který jsme za finančního příspěví řady tehdejších členů Asociace točili. Jmenoval se „Reality reálné“ a měl za cíl zábavnou formou seznámit veřejnost se vším, co s nemovitostmi souvisí. Na otázku reportéra kladenou kolemjdoucím na ulici: „Víte, co je to realitní kancelář“, prakticky nikdo neuměl odpovědět. Jen důchodci... Ti si realitní makléře pamatovali z předválečné éry.

Svět realit stále více ovlivňují moderní technologie...

V devadesátých letech si realitní makléř takřkajíc vystačil s papírem, tužkou a diářem, ti modernější se brzy začali ohánět sofistikovanými plánovacími kalendáři. S nástupem počítačů začaly progresivnější firmy zápolit s textovým editorem T 602. A to už se také začaly objevovat první realitní softwary (např. Realsys, Reax...). Nástup technologií Windows pak vývojářům umožnil realitním kancelářím nabídnout ještě pokrokovější způsoby práce.

A co teprve první mobilní telefony! Dnes by se mladí těm kufříkům smáli. Ale tehdy to byl nejenom komunikační průlom, ale vlastnit takový přístroj znamenalo určitou známku úspěšnosti...

Dnešní svět internetu zcela zásadně ovlivnil způsob nabízení realitních služeb i nabídek nemovitostí k prodeji či k pronájmu. Ale i před tím se dařilo prodávat a pronajímat. Vedle vývěsek, inzertních tiskovin vznikaly i jiné možnosti.

Třeba do té doby nevidané realitní veletrhy, které se, pokud si dobře vzpomínám, setkaly s velkým zájmem odborné i laické veřejnosti...

Pamatujete si to dobře. Už v roce 1992 Asociace v pražském Paláci U Hybernů uspořádala první veletrh nemovitostí v tehdejší Československu. Zájem vystavovatelů i návštěvníků byl obrovský a překonal veškerá naše očekávání. Však také hned následovaly další a větší vystavovatelské akce, jako například

veletrh IMMOS v kongresovém centru dnešního hotelu Hilton, později pak IMMOS-Realex. Pro realitní kanceláře to byla nejenom příležitost prezentovat se veřejnosti, ale zejména se setkávat s kolegy v branži, vyměňovat si zkušenosti a také se bavit. Proto jsme hned v roce 1993 v pražském hotelu Atrium zorganizovali první realitní ples.

Mobilní telefon v 90. letech? Čtyřkilový kufřík, kterému by se dnešní mladí smáli...

Asociace prostřednictvím mezinárodních organizací spolupracuje s profesními sdruženími na celém světě. Máte tedy přehled o tom, jak realitní branže funguje ve vyspělých zemích a můžete to porovnávat s tuzemskou realitou.

Za pětadvacet let své realitní praxe jsem měl to štěstí osobně konfrontovat naše praktiky s praxí realitních kanceláří prakticky na celém světě. V devadesátých letech zejména proto, že se nám v rámci podpory ze zámoří dostalo významné pomoci od kolegů z USA prostřednictvím USAID (United States Agency for International Development). V Asociaci tak vznikla největší tuzemská realitní knihovna zejména s anglickou literaturou. Tahle spolupráce nám umožnila zorganizovat velké množství odborných kurzů a seminářů, které vedli ti nejvýznamnější realitní odborníci z NAR (National Association of Realtors).

Osobně jsem opakovaně ve Spojených státech navštívil mnoho státních a městských realitních asociací, zastřešených NAR, velké množství realitních kanceláří a realitních sítí, což byl v té době u nás zcela neznámý koncept.

Asociace v roce 1994 splnila podmínky členství ve FIABCI. A tahle mezinárodní realitní federace mi umožnila potkat se s nejvýznamnějšími zástupci realitního byznysu nejen v Evropě, ale také v Asii.

S kolegy z Polska jsme založili CEREAN (Central European Association Network) – Sdružení realitních asociací bývalého „východního bloku“. To pro mne byla rovněž velká škola. Věřte nevěřte, možná větší než ta v profesních sdruženích z „rozvinutých ekonomik“.

Nyní jsme aktivními členy CEPI-CEI, což je nejvýznamnější Evropské sdružení realitních asociací se sídlem v Bruselu. Největším přínosem je nám v tomto případě přímá konfrontace se záměry Evropské unie a vznikající legislativou ve vztahu k nemovitostem. Informace o tom, jaká jsou pravidla v té či oné zemi s tím souvisí.

Pokračování na str. 6 »

Česká republika v Evropě stojí na prvním místě v žebříčku, kde na jednoho realitního makléře připadá nejmenší počet obyvatel. Ve srovnání se sousedním Německem je to dokonce desetinásobek. Čemu tento stav přičítáte? Přece taková potřeba realitních makléřů operujících na našem území není.

Máte pravdu, že statisticky uváděný počet zprostředkovatelů je u nás neúměrně vysoký. Vzhledem k tomu, že se jedná o volnou živnost, může se jí zabývat vlastně kdokoli. Je však otázkou, zda se touto profesí živí každý z uváděného počtu takřikajíc na plný úvazek. Tak tomu určitě není. Kdyby si někdo dal tu práci a sečetl jména inzerujících, došel by k jiným číslům. Myslím si totiž, že pokud realitní makléř neinzeruje, prakticky téměř neexistuje. Jestli se podaří prosadit připravovanou zákonnou úpravu realitního zprostředkování, počty realitních makléřů se s evropskými průměry srovnají.

Setkal jste se v nějaké zemi, kterou jste navštívil, v branži s nějakou raritou? S něčím, co by u nás rozhodně nemohlo fungovat?

Těžko říct... Poslední dobou mám pocit, že u nás může fungovat úplně všechno. Ale ono to vlastně ani nemusí vždycky být

jen o realitních makléřích. Za zmínku možná stojí to, že co je naprostým standardem pro klienty v zámoří, to pro českého spotřebitele zcela běžné nebývá. U nás se často řeší takzvaná exkluzivita, tedy smlouva o výhradním zastoupení při realitních transakcích. Ve Státech by nikoho nenapadlo jinak než exkluzivně s realitní kanceláří spolupracovat.

Co je v realitní branži pro klienty v zámoří standardem, to pro českého spotřebitele zcela běžné nebývá

Neříkám to ráda, ale sdělení „jsem realitní makléř“ ve většině lidí vyvolá ostražitost, nedůvěru. Proč má tato profese tak pošramocenou pověst? Jak to, že právě zde funguje princip „kolektivní viny“? Když pochybí například lékař, nepřistupujeme s despektem k profesi, kterou reprezentuje.

I když to také neříkám rád, máte bohužel pravdu. Ale není tomu tak jen u nás, ale v mnoha zemích světa. Realitní makléř je na obdobné pozici popularity jako například bankéř či obchodník na burze... Myslím, že jakákoli profese, která má co do činění s větším objemem peněz, se obecně přílišné popularitě neteší.

Osobně jsem se za roky působení v branži setkal s mnoha realitními makléři, kteří za sebou mají stovky spokojených klientů. V médiích však na takovou zprávu nenarazíte. A pokud ano, vnímáte ji jako placenou reklamu. Pro novináře nebývá pozitivní zpráva zajímavá. Pro redaktora, respektive médium, pro které pracuje, je totiž důležitá čtenost. A to, že někde někdo někoho okradl, se prostě čte víc. Bulvár se tak podle mne stává bohužel i z většiny tiskovin, tedy i těch, které bývaly považovány za seriózní. Na popularitě radě potřebných, někdy i zcela nezbytných institucí či profesí, to ale rozhodně nepřidá.

Jak je možné, že se u nás pravidla, respektive volnost nastavenou po sametové revoluci dosud nepodařilo změnit?

Jednoduše řečeno, nebyla společenská objednávka.

Realitní činnost může v současnosti vykonávat každý, kdo splňuje podmínku svéprávnosti a bezúhonnosti ve smyslu živnostenského zákona. Jakou kvalifikaci bude muset nově člověk, který se bude chtít této profesi věnovat, doložit?

Srovnání počtu realitních zprostředkovatelů a legislativní úpravy

Země	Počet realitních zprostředkovatelů v zemi	Počet obyvatel na jednoho realitního zprostředkovatele	Činnost (i částečně) upravena zákonem
Česká republika	15 300	688	x
Maďarsko	10 000	991	✓
Irsko	4 200	1 088	✓
Itálie	50 000	1 189	✓
Finsko	4 500	1 189	✓
Španělsko	35 000	1 334	x
Slovensko	1 450	1 355	✓
Švédsko	6 300	1 517	✓
Belgie	6 500	1 716	✓
Dánsko	3 000	1 870	✓
Lotyšsko	900	2 498	x
Francie	25 000	2 617	✓
Portugalsko	4 000	2 677	✓
Švýcarsko	3 000	2 680	✓
Nizozemsko	6 000	2 796	x
Rakousko	3 000	2 801	✓
Norsko	1 600	2 932	✓
Slovensko	1 500	3 607	✓
Polsko	10 150	3 792	✓
Rumunsko	5 000	3 920	x
Litva	695	4 598	✓
Německo	12 000	6 694	✓
Spojené království	-	-	✓

Podle návrhu ministerstva pro místní rozvoj musí být každý, kdo chce vykonávat realitní činnost, zapsán na seznam odborně způsobilých osob vedený ministerstvem. Ministerstvo vedle výše uvedených do seznamu zapíše fyzickou osobu, která získala osvědčení o získání profesní kvalifikace obchodník s realitami podle zákona upravujícího uznávání výsledků dalšího vzdělávání, a také fyzickou osobu, které byla uznána odborná kvalifikace pro povolání realitní makléř podle zákona o uznávání odborné kvalifikace, pokud o zápis tato



osoba požádá a doloží kopii rozhodnutí o uznání odborné kvalifikace. Snazší cestu k profesi realitního makléře pak budou mít absolventi vysokých škol ekonomického a právnického zaměření.

A co ti makléři, kteří již roky v branži pracují?

Ti, co již v realitách pracují, pouze v souvislosti se svým vysokoškolským, respektive středoškolským vzděláním, prokázají požadovanou praxi.

Pokud se nemýlím, jednou z autorizovaných osob je i vaše asociace...

Ano, Asociace realitních kanceláří České republiky pořádá odpovídající rekvalifikační kurzy a její dceřiná společnost, Informační centrum ARK, je ministerstvem autorizovanou osobou.

Půjde-li vše podle navrženého harmonogramu, mohl by zákon o realitním zprostředkování platit už příští rok

Kterou část procesu koupě či prodeje nemovitosti považujete za nejrizikovější? A dokáže tuto Achillovu patu nový zákon spolehlivě ošetřit?

Zákon podle mne nemá řešit nedostatky procesu koupě, či prodeje, to je předmětem NOZ a řady dalších předpisů, ale problematiku zprostředkování. O to se návrh

snaží. Musím však říci, že oproti takzvanému věčnému záměru, který byl dle mého názoru v pořádku, navržené paragrafové znění není bez problematických pasáží. Snad se vše ještě podaří uvést v soulad ke spokojenosti všech zúčastněných stran. Tady mám na mysli zejména realitní kancelář a jejich klienty.

Ve kterých oblastech realitní činnosti, kromě té, již jste už zmínil, by měla praxe doznat nejpodstatnějších změn. Změn, které dokáží změnit náš přístup k profesi realitního makléře.

Aby spotřebitel mohl důvěřovat realitnímu makléři, musí mít proč. Zákon to za nás neudělá. Víme, že v poslední době bylo řešeno několik případů, kdy klienti přišli o své peníze v rámci realitní transakce kvůli advokátům. Přesto se této branži stále daří držet svůj kredit u spotřebitele na vyšší úrovni než realitnímu oboru. Velkou roli v tom hraje vzdělání, odbornost. Přestože obchodní dovednosti jsou pro realitní činnost velmi důležité, na odbornost nesmíme zapomínat.

Troufnete si odhadnout, kdy by zákon o realitním zprostředkování mohl začít platit?

Když vše půjde podle ministerstvem navrženého harmonogramu, tak již v průběhu příštího roku. Pokud však záležitost uvízne ještě ve fázi před předložením poslancům, což se klidně může stát, pak to v dohledné době bohužel nebude...

*Tabulka: Srovnání počtu realitních zprostředkovatelů a legislativních úprav, zdroj: CEPI + data MMR z r. 2013
Připravila: Jana Hrabětová, foto: Aleš Hrabě a archiv Jana Borůvky*

JAK DAŇOVĚ ODEPISOVAT DOČASNĚ ČI ZČÁSTI NEVYUŽITÝ MAJETEK

Rozsudek Nejvyššího soudu potvrzuje možnost plného odpisování dočasně nevyužívaného majetku nebo majetku využívaného jen částečně.

Majetek používaný pro podnikatelskou činnost je možno plně daňově odpisovat, a to i v situaci, kdy je částečně nevyužíván či nemůže sloužit k dosahování zdanitelných příjmů. Správci daně v některých případech zpochybňovali možnost uplatnění plných daňových odpisů v situaci, kdy majetek nebyl nebo nemohl být používán pro dosahování zdanitelných příjmů.

Příkladem z naší praxe byl lyžařský vlek, který byl uveden do užívání 15. prosince, avšak do konce kalendářního roku nenapadl sněh, takže nebyl využíván pro získání zdanitelných příjmů poplatníka ve zdaňovacím období. Správce daně pak zpochybňoval uplatnění daňových odpisů v tomto roce.

Nyní lze ale nově vycházet z rozsudku Nejvyššího správního soudu (4 Afs 24/2016-37), který se pozitivně vyjadřuje k možnosti uplatňovat plné odpisy u majetku dočasně nevyužívaného či využitého pouze zčásti. Navíc Nejvyšší správní soud (NSS) rekapituluje a doplňuje své názory k problematice věcné a časové souvislosti daňových odpisů a zdanitelných příjmů a tento výklad by měl být správcem daně respektován.

Majetek používaný pro podnikatelskou činnost je možno plně daňově odpisovat, a to i v situaci, kdy je částečně nevyužíván či nemůže sloužit k dosahování zdanitelných příjmů

Podstatou sporu byla situace, kdy daňový subjekt uplatnil plné daňové odpisy na garáž a dům se sedmi bytovými jednotkami, přičemž dvě bytové jednotky a garáž nebyly kvůli špatnému technickému stavu pronajaty. Ačkoliv daňový subjekt nevyužíval nemovitosti pro soukromé účely a namítal, že nemovitosti budou pronajaty v budoucnosti, správce daně neuznal daňové odpisy garáže a poměrnou část odpisů bytového domu. Jeho přístup byl potvrzen Krajským soudem a jeho hlavní argumentací pro tento

postup byl § 28 odst. 6 zákona o daních z příjmů, podle kterého se dle Krajského soudu při odpisování majetku, který je používán pouze zčásti, do výdajů k zajištění zdanitelných příjmů zahrnuje pouze poměrná část odpisů. Dále podle něho nebyl prokázán konkrétní smluvní vztah přinášející současné nebo budoucí příjmy a věcná a časová souvislost mezi příjmy a výdaji v případě nájmu bytů je dána pro jedno zdaňovací období.



NSS rozsudek Krajského soudu zrušil pro nesprávné posouzení věci a odmítl postup správce daně. Mezi hlavní body argumentace NSS patří:

- Pokud majetek není užíván jiným způsobem než pro zajištění zdanitelných příjmů (tj. není využíván pro soukromé účely), pak dočasné faktické omezení jeho využití neznamená, že tento majetek není jako celek využíván pouze k zajištění zdanitelných příjmů (ustanovení § 28 odst. 6 ZDP se zde nepoužije).
- Smyslem a účelem daňových odpisů je umožnit uplatnění v minulosti skutečně vynaložených nákladů, pouze rozložených v čase.
- V případě výpadku zdanitelných příjmů má daňový poplatník možnost, nikoliv však povinnost, odpisování přerušit.
- Výdaje na pořízení majetku, resp. jim adekvátní odpisy, souvisejí se současnými i budoucími příjmy plynoucími z jeho využití.

Díky tomuto rozsudku a výkladu NSS mají nyní poplatníci daně z příjmů i správci daně jasnější představu, že nemožnost uplatnění či krácení daňových odpisů vyvolá pouze používání majetku pro soukromou potřebu poplatníka. Situace dočasně nevyužívání majetku v důsledku nutnosti jeho opravy, odstávky, či hledání nového nájemce nebo podnikatelského využití nemají na možnost uplatnění odpisů vliv.

Jana Skálová, partnerka TPA

SPACE PLAN KANCELÁŘE: PROČ JSOU ARCHITEKTI POTŘEBA?

Zajímáte se o nové kanceláře, ale nevíte, jakou správnou velikost by měly mít vzhledem k počtu vašich zaměstnanců? Nebo na jaké normy je potřeba dát si pozor? To jsou přesně otázky, které je nutné prokonzultovat s architekty, kteří vytváří takzvaný space plan budoucích kanceláří.

„V zahraničí je zcela běžné, že do celkového rozvržení mluví architekti. Naší praxí je, že už při výběru komerčních prostor s klienty konzultujeme veškeré tyto požadavky. Zároveň vnímáme všechny aktuální trendy,“ tvrdí Filip Veselý z realitní a konzultační společnosti OFFICE HUNTERS.

Ideální představa některých zaměstnavatelů je do kancelářských prostor vsadit maximální počet pracovních míst. Snahou je ušetřit na nákladech a za nájem pronajímané plochy. „Hygienické normy se sice dodrží, ale na minimální hranici. Prostory vypadají na papíře jako kvalitně navržené, v realu jsou však velmi nekomfortní. O tom všem je potřeba s klienty mluvit,“ říká Libor Novák, Key account manager ze společnosti Nowy Styl Group, která se specializuje na návrh komerčních interiérů a výrobu kancelářského nábytku. Proč je nutností tyto otázky před realizací otevřít, případně sdělit, že „nahuštěný“ koncept

nemůže moc dobře fungovat? „Důsledkem takové filozofie je nevhodné prostředí způsobující nespokojenost lidí, což má za následek nízkou efektivitu práce. A ta je pro firmy nejdůležitějším faktorem,“ dodal Novák.

JAK SE TVOŘÍ SPACE PLAN?

Zásadní podmínky musí při návrhu vyplývat z hygienických a požárních norem. Na jedno pracovní místo v open space připadá pět metrů čtverečních. Samostatná kancelář by měla mít minimálně osm metrů čtverečních, s úložným prostorem a přisedem až dvou lidí dvanáct metrů čtverečních. A jsou další normy – například maximální vzdálenost trvalého pracovního místa od okna je dána činitelem denní osvětlenosti, v závislosti na podmínkách lze uvažovat cca 5,5 metru. Kalkuluje se také s odpovídajícím počtem toalet, nebo s maximální délkou a minimální šířkou únikových cest a tak dále. „Ve většině případů se vejdeme do plochy, kterou máme navrhovat. Někdy je ale nutné s klientem mluvit a říci mu o všech normách. Snažíme se nevhodný záměr klientovi racionálně vymluvit,“ tvrdí Petra Kučerová, architektka ze společnosti Albatrosteam, která vytváří kancelářský interiér, stavební realizaci a dodávky vybavení včetně závěrečného stěhování.

K nejčastějším chybám v návrhu space planu dochází při nevhodném umístění zasedací místnosti pro externí návštěvy, která je příliš daleko od vstupu. Nebo špatné umístění kuchyňky či toalet od jádra, což navyšuje náklady na stavební práce. I proto je nutné před realizací nových kancelářských prostor mluvit s architekty. „Tím, že známe technické zajištění budovy, můžeme v rámci celkového rozpočtu výrazně ušetřit,“ dodal Novák. Nejen velké společnosti, ale také menší firmy se naučily využít práci architektů. „Zaregistrovali jsme určitě růst poptávek po těchto službách,“ potvrdila Kučerová.

(k.p.)

▼ INZERCE

OFFICE HUNTERS
PRODEJE A PRONÁJMY
KOMERČNÍCH NEMOVITOSTÍ

PŘES
1 100 000 m²
NABÍZENÝCH
PLOCH

VÍCE JAK
2 100
KANCELÁŘÍ

NABÍZÍME
PŘES 800
ADMINISTRATIVNÍCH
BUDOV
V PRAZE

OFFICE HUNTERS, Václavské náměstí 1, 110 00 Praha 1, Telefon: 245 501 333
#lovci www.officehunters.cz
realitymix.cz

PANKRÁC HOUSE SE MĚNÍ

Administrativní budova u stanice metra Pražského povstání se převlékla do nového. Jako první v České republice byla totiž přeměněna v duchu konceptu myhive.

myhive je nový koncept kancelářských nemovitostí, který společnost IMMOFINANZ vytvořila s cílem zvýšit jejich atraktivitu tím, že budou přátelštější vůči lidem, kteří v nich pracují. Kromě Pankrác House jej IMMOFINANZ realizuje v dalších devatenácti budovách v šesti zemích – v Rakousku, Německu, České republice, Polsku, Rumunsku a Maďarsku.

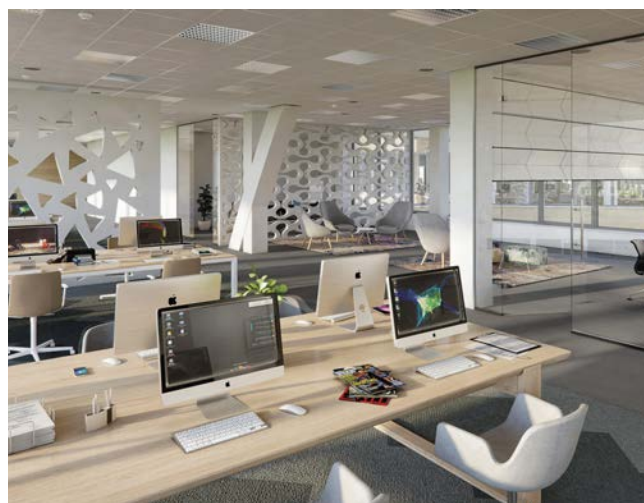
„Jsme si vědomi toho, že trh práce se mění a že společnosti si potřebují lidi nejen získat, ale také udržet. K tomu jim vedle platového ohodnocení a správného mixu benefitů může napomoci i prostředí,“ vysvětluje Christian Traunfellner, Head of Asset Management Office IMMOFINANZ, a dodává: „Chceme tak usnadnit pozici nájemcům, kteří působí v našich budovách.“

NOVÝ KANCELÁŘSKÝ KONCEPT MYHIVE STOJÍ NA PĚTI PILÍŘÍCH

Přátelská a živá atmosféra: Samozřejmě, že atmosféru dělají ve firmě především lidé, nicméně jistými prvky jí lze napomoci. Proto koncept myhive sází na lákavý design, který se v interiéru blíží spíš útulné kavárně než chladné a neosobní kanceláři. Životem kypící vstupní hala není jen recepcí, ale také prostorem určenými k posezení nájemců a jejich hostů. Intimitu zaručuje zvolený nábytek i všudypřítomná zeleň, která kromě estetické funkce také ozdravuje vnitřní prostory. Domácké atmosféře napomáhá rovněž hra světla a stínů – teplé osvětlení a hlavně nepřímá svítidla.

Pozorný personál: Sebelepší interiér nemůže fungovat bez příjemných lidí. „Proto našim nájemcům garantujeme flexibilní, rychlou a kvalifikovanou technickou pomoc přímo v budově, správu nemovitosti orientovanou na zákazníka a přátelské pracovníky recepcie, kteří nabízejí aktivní podporu,“ připomíná Christian Traunfellner.

Skvělá infrastruktura a služby: Spokojený zaměstnanec má pro firmu daleko větší hodnotu, jeho pracovní nasazení bývá vyšší. K pocitu spokojenosti ovšem každý potřebuje něco



jiného – pro někoho je to možnost prodiskutovat pracovní i jiné věci u kvalitní kávy a nějakého zákusku, jiný si rád zacvičí či zamedituje u jógy ve cvičebním sále. To vše myhive nabízí.

Ideální místo pro networking: Atraktivní vstupní hala samozřejmě není jediným společným prostorem, který v rámci myhive prochází proměnou. Cílem je i pořádání společných akcí pro nájemce, na kterých se mohou potkat, seznámit a sdílet zážitky. K dispozici jsou také zasedací místnosti určené pro různé početná jednání, v nichž nechybí potřebné technické vybavení.

Dobrá dopravní dostupnost a moderní mobilita: „Koncept myhive rovněž zaručuje bezpečné zaparkování aut i kol nájemců. Garáže jsou vybaveny dostatečným osvětlením a jasným značením, což jistě přispěje ke komfortu všech jejich uživatelů,“ doplňuje Christian Traunfellner s tím, že všechny administrativní budovy se vyznačují snadnou dostupností pomocí veřejné dopravy či kyvadlovým provozem autobusů, stejně jako alternativou spočívající ve sdílené dopravě auty či na kolech.

O PANKRÁC HOUSE

- Dva propojené objekty Heroes House a Park House
- Cca 15 900 m² kancelářských ploch třídy A
- Výborná dopravní dostupnost – stanice metra je od vchodu do budovy vzdálená zhruba dvě minuty chůze. V blízkosti je také magistrála napojení na dálnici D1
- Výměra typického patra 1 500 m²
- Terasy u vybraných jednotek
- Světlá výška kancelářských prostor cca 2,5 m
- Sedm osobních výtahů (vč. dvou panoramatických)
- Energetická náročnost budovy A

(k.p.)

EVROPSKÝ REALITNÍ TRH A INVESTICE DO HOTELNICTVÍ

Na evropském realitním trhu bylo v prvním pololetí letošního roku hodně rušno. Na poměrně vysokou aktivitu investorů v Evropě jako celku, ale zejména ve střední a východní Evropě, mělo vliv hned několik faktorů.

Jsou to jak geopolitické události regionálního i globálního charakteru, tak například dopad finanční strategie centrálních bank. K těm nejvýznamnějším událostem s velkým vlivem na investice obecně, tedy včetně těch realitních, patří bezesporu konflikty na Blízkém Východě a migrační krize, nutící investory poohlížet se po investicích do „bezpečnějších přístavů“. K nim již tradičně patří Německo a Francie, ale nyní i státy CEE (Česká republika, Slovensko, Rakousko, Polsko, Maďarsko, Rumunsko a Bulharsko).

V důsledku Brexitu se investiční pozornost asijských investorů přesouvá z Evropy do Ameriky

Vliv Brexitu se zatím v realitním byznysu nijak výrazně neprojevil a bude pro Evropu mnohem nižší, než jakému bude muset čelit sama Velká Británie. Nicméně pokud ceny nemovitostí v některých částech Británie skutečně významnou měrou klesnou, mohou se stát investiční příležitostí například i pro investory, kteří až do Brexitu kvůli silné konkurenci neměli šanci.

Zajímavý je ovšem podle expertů Fidelity International, globálního lídra v oblasti investic, dopad Brexitu nejen pro Velkou Británii, ale i pro celou Evropu z pohledu asijských investorů. Podle Fidelity se v důsledku Brexitu investiční pozornost asijských investorů totiž z Evropy přesouvá do Ameriky. Tento trend potvrzují i odborníci z JLL, když upozorňují, že se výrazně neprojevil příliv asijského kapitálu, ale naopak do střední a východní Evropy úspěšně vstoupil a masivně investoval kapitál jihoafrický. Realitní trh v USA



Hotel Courtyard Marriott Hotel Brno dokončila společnost CTP letos na podzim

tak může být relativně rychle příjemcem nadnárodních kapitálových toků, ale svůj vliv tu ještě mohou sehrát americké volby. Postoj kandidátů se podle analýzy Fidelity International k řadě odvětví velmi různí a například Trumpovy ochránářské postoje a odpor k větší liberalizaci obchodu mohou mít vliv na možnosti investic v celé řadě oborů.

OPTIMISTICKÉ VÝHLEDY NA DOMÁCÍ PŮDĚ

Český realitní trh těží ze zájmu investorů o střední Evropu. Objem investic se podle CBRE v 1. pololetí letošního roku dostal o 39 procent nad průměrnou hodnotu výsledků prvních pololetí posledních deseti let. Prognózy jsou optimistické nejenom pro druhou polovinu roku, ale i pro začátek roku 2017. Český trh se tak jeví jako druhý neaktivnější hned po Polsku.

Pokračování na str. 12 »



Byty v kvalitních rezidenčních projektech přitahují pozornost investorů. Na obrázku projekt Green Motol v Praze 5 od společnosti YIT

Neplatí to ale pouze o boomu na trhu s bydlením, který je podporován nízkými úroky hypoték a možností získat výhodné financování bankami, ale velký zájem je i o maloobchodní a kancelářský sektor, kde se do konce roku předpokládá dokončení velkých akvizic. Probíhají či vyvrcholila jednání například o pražských administrativních centrech The Park, Florentinum či Enterprise. The Park v říjnu koupila německá společnost Deka Immobilien; čínská skupina CEFC oznámila koupi pražského komplexu Florentinum od skupiny Penta počátkem listopadu.

HOTELY BUDÍ POZORNOST INVESTORŮ

Velkou pozornost budí i možnost investice do hotelů a hotelnictví. Libor Prokeš z advokátní kanceláře Wolf Theiss k tomu uvádí: „Česká republika se spolu s Německem, Polskem a Maďarskem veze na vlně zájmu investorů o celou střední Evropu. S ohledem na současnou geopolitickou i ekonomickou situaci považují alokaci svých investic právě do těchto zemí za bezpečnou, navíc s vysokou návratností. V ČR v poslední době registrujeme poptávku zejména po nemovitostech z oblasti hotelnictví, a to i od takových investorů, kteří se dosud v oboru vůbec nerealizovali a reality pro ně nyní začínají být zajímavou komoditou.“

Právě hotelnictví a domácí cestovní ruch kvůli migrační krizi v letošním roce těžily ze zvýšené obavy turistů cestovat

do Středomoří (jižní Evropy a severní Afriky) či létat letadlem s ohledem na možné teroristické útoky. Mnoho střeoevropských turistů tedy využilo možnosti strávit letní dovolenou a víkendy poznáváním rodných zemí nebo cestováním do sousedních zemí a vzrostla poptávka po hotelovém ubytování ve všech významných městech střední Evropy, zejména v Praze, Vídni a Budapešti. A podobně i zahraniční, zejména čínští a asijské turisté tráví v posledních letech více času v zemích střední a východní Evropy. Vzhledem k dostatku kapitálu jde s rostoucím počtem turistů ruku v ruce i velký zájem investorů o tento typ nemovitostí v uvedených městech.

Celkový objem investic do hotelových nemovitostí v CEE za 1. pololetí 2016 dosáhl 500 milionů eur

Jak na nedávné konferenci CEDEM uvedl Frédéric Le Fichoux, ředitel evropské divize hotelových realitních transakcí společnosti Cushman&Wakefield, celkový objem investic do hotelových nemovitostí v CEE dosáhl v roce 2015 výše 700 milionů eur, zatímco jen za první pololetí roku 2016 tato částka přesáhla 500 milionů eur. Zájem mají jak investoři z tradičních anglo-

saských zemí, tak také čínští a asijsí investoři. Ti začali s těmito aktivitami již v letech 2013 a 2014. Důvodem byla již tehdy snaha o diverzifikaci vlastních portfolií s aktuální možností investic mimo domácí trhy, ale také jasnější představa investorů o přílivu turistů, kteří se budou častěji vydávat do Evropy a celého světa, a to se potvrdilo.

Aktuálním příkladem může být převzetí hotelu Mandarin Oriental Prague jednou z největších čínských společností CEFC s cílem vytvořit komplexní nabídku služeb pro turisty i podnikatele z Číny a celé Asie. Libor Prokeš z Wolf Theiss k tomu dodává: „Uvedený trend můžeme potvrdit i z naší vlastní praxe. Jen za poslední rok jsme asistovali u koupě dvou hotelů v centru Prahy a dalších ve Vídni, Budapešti a Bukurešti. Naši klienti nám zároveň indikují svůj zájem o další investiční příležitosti v tomto segmentu, a to jak v Praze, tak i v dalších středoevropských metropolích.“

Nicméně nemusíme hovořit jen o zahraničních investorech v tomto segmentu realitního trhu. Významný český developer a investor Radim Passer a jeho skupina Passerinvest Group, stojící zejména za výstavbou multifunkčního areálu BB Centrum v Praze 4, se zde chystá postavit hotel s kongresovým

centrem a rozšířit tak své stávající portfolio administrativních a rezidenčních budov o tento segment. Díky strategické poloze nedaleko centra metropole a zároveň v blízkosti dálnice D1 a samozřejmě i zásluhou koncentrace restaurací, obchodů a dalších služeb včetně moderního wellness a fitness centra s bazénem a možností relaxace v přílehlých parcích a hřištích, půjde o hotel, který bude splňovat vysoké požadavky nejenom turistů, ale zejména byznysmenů a účastníků konferencí, kteří do Prahy nebo přímo do BB Centra míří.

Základem úspěchu hotelu jsou moderní technologie i doplňkové služby

Sofistikované doplňkové služby hotelů, jako u výše zmíněného hotelu Passerinvest Group, jsou trendem, který nesmí investoři podcenit. Základem jsou technologie. Podle průzkumu agentury IDS Next budou pro rozvoj hotelů rozhodující dvě skupiny zákazníků, totiž Generace Y a Generace baby boomers. Tedy mladí lidé narození v rozmezí let 1980 až 2000,

Pokračování na str. 14 »

▼ INZERCE

irest.cz

CLOUDOVÉ ŘEŠENÍ PRO DEVELOPERY A REALITNÍ KANCELÁŘE

- On-line správa nabídek, poptávek a klientů
- Úložiště dokumentů, export nabídek na realitní servery a www stránky
- Originální www prezentace pro realitní kancelář nebo developerský projekt
- Cena od 150 Kč za měsíc
- Více než 300 spokojených realitních kanceláří nebo developerů
- 11 let na trhu



VYZKOUŠEJTE
DEMOVERZI NA
www.irest.cz/demo



+420 734 422 098



@ info@irest.cz



www.irest.cz

kteří rádi cestují a technologiemi jsou přímo posedlí, a také generace narozená v letech 1946 až 1964. Ta je bohatší než jiné generace, má více času a projevuje velký zájem o cestování.

Základem ve vybavení hotelů pro tyto zákazníky je rychlý a širokopásmový internet, wi-fi a užitečné a moderní aplikace pro mobilní telefon. Možnost objednávání ubytování přes internet a mobilní aplikace a využívání platformy sociálních sítí zvyšuje vizibilitu i úspěšnost hotelu.

Kromě těchto technologických nutností zvyšuje atraktivitu hotelu jeho zázemí a nabízené doplňkové nebo individualizované, na míru šité služby. Sauna a vířivka jsou dnes v hotelech i malých rodinných penzionech téměř samozřejmostí, ale špičkový hotel musí rozhodně nabídnout víc. Potvrzuje to i Jaromír Kafka ze společnosti Sportakcent: „V poslední době u klientů zaznamenáváme výrazný trend poptávky po zatraktivnění zázemí hotelů i veřejných koupališť. Jedná se o výsledek obecné změny návyků společnosti, která se naučila využívat doplňkových služeb, mezi něž patří například kvalitní wellness. Přitom pouhá možnost zaplavat si v bazénu většiny hostů nestačí. Dle našich dlouhodobých zkušeností lidé stále více touží po zábavě spojené s odpočinkem, po možnosti odreagování, po komplexní relaxaci.“

Hotely proto dnes nabízejí, nebo by se měly – pokud chtějí uspět –, zaměřit i na nabídku širokého spektra masáží, kosmetických a kadeřnických služeb, různých typů indoorových

a outdoorových sportovních aktivit. K nim náleží například posilovací a protahovací stroje, golfové тренаžéry, skutečná odpaliště či nabídka adrenalinových a netradičních zážitků a sportů. Zmiňovaný atraktivní bazén se samozřejmě lépe realizuje u nové výstavby, ale i u stávajících hotelů lze toto zatraktivnění provést.

„Pokud nám to místo dovolí, jsme schopni navrhnout a dostavět prostor s bazénem a wellness doplňky či jej upravit a zmodernizovat. Moderní technologie dokonce pokročila tak daleko, že nové bazény nejsou náročné na údržbu, protože obsahují automaticky řízený systém, který z velké části nahradí práci údržbáře. Moderní provozy jsou i ekonomicky velmi šetrné, jelikož využívají energeticky nenáročná zařízení a důmyslnou rekuperaci tepla. Díky dostavbě vodních atrakcí a wellness prvků každý hotel svou konkurenceschopnost bezesporu zvýší,“ dodává Jaromír Kafka.

Hotelové resorty by neměly zapomenout ani na nabídku nákupu kvalitního oblečení a doplňků či drobných „dárků“ z cest, ale i některých druhů potravin vhodných pro malé občerstvení nebo uspokojení speciálních stravovacích návyků. A obvykle největším lákadlem pro turisty a potažmo pro investory je vždy nějaká kreativní novinka, možnost zajímavého zážitku či poučení, něco jedinečného a jiného, než má ten druhý.

Marcela Štefcová

Ilustrační foto a vizualizace: archiv redakce



V areálu BB Centra v Praze 4 Passerinvest Group plánuje výstavbu nového hotelu



Hotel Turm v Jižním Tyrolsku – moderní design v historických zdech ze 13. století

NA PRAHU ZIMNÍ SEZONY. ANEB MÉNĚ LYŽOVÁNÍ, VÍCE POHODY

Klasické lyžařské dovolené už odzvonilo: vstávat k prvnímu rozjezdu lanovek a pak dokola sjíždět pár nudných sjezdovek až do zemdlení nás už neláká. Chceme se bavit, sbírat zážitky a ochutnávat dobroty, které doma nemáme.

Zprávy o nových hypermoderních lanovkách a sněhových dělech na začátku zimní sezóny už nikdo nečte. Spíš nás upoutá informace, kde se něco děje i po lyžovačce. Hoteliéři jsou tak pod neustálým tlakem. Aby uspěli a klientelu jim neodlákali kreativnější a podnikavější kolegové, je třeba stále nabízet něco nového. Musí být inovativní a hosta integrovat do svých inscenací. Dalo by se říci, že hotel, který dnes nemá slušně vybavený wellness areál, jako by nebyl. Další body hoteliér získá, nabídne-li skvělou kuchyni a pro své hosty pravidelně pořádá kuchařské kurzy, či umí-li překvapit něčím neobvyklým.

ZDRAVÍ JAKO ŽIVOTNÍ STYL

Trh lázní a wellness zařízení se v Alpách rozrostl a stává se druhým pilířem péče o zdraví. Právě ta je nedílnou součástí životního stylu, a to nejen u vyšších věkových skupin. Mladí lidé se stále více zajímají o zdravý životní styl a prevenci nemocí. Roste rovněž význam komplexní wellness nabídky. Tedy nejen krytý bazén, sauny a fitness centrum, nýbrž wellness jako souhra odpočinku, pohybu, zdravé, ale přitom i chutné stravy a kosmetiky.

VÁLENÍ V SENĚ

Jedním z takových podnikavých hoteliérů je Stephan Pramstrahler, majitel romantického hotelu Turm v Jižním Tyrolsku. „*Jsem v tyrolských Alpách, tak nevím, proč bych měl nabízet thajské masáže. V mém hotelu dávám přednost autentickým místním wellness procedurám,*“ vysvětluje svou filozofii hoteliér. Proto vám na wellness recepci doporučí sennou koupel. Vklouznete do dřevěné vany, ve které je pytel sena. Na ten vás uloží jako na podušku. Celé tělo pod vodou, pod zády seno a svrchu vás ještě přiklopí víkem. Vlastně se máčíte v pomalu se louhujícím čaji ze sena. Potíte se, dýcháte příjemné výpary, tak trochu klimbáte a je vám pohádkově. Na závěr si odpočinete v solné jeskyni.

Pokračování na str. 16 »

HOTEL JAKO GALERIE UMĚNÍ

Dva tisíce obrazů, grafik, soch nejrůznějších uměleckých směrů v restauraci, na zdech spletitých chodeb, či ve wellness areálu vám vyrazí dech. A nemylte se, nejsou to žádní bezvýznamní malíři. Najdete tu Picassa, Kokoschku, Dixe i Klimta. Otec Stephana Pramstrahlera byl totiž nadšený milovník umění a v hotelu se scházeli malíři z celé Evropy. Stephan tuto vlastnost zdědil a pokračuje v jeho stopách. V roce 2000 zahájil rozsáhlou revitalizaci a současně hotel Turm rozšířil. Vypsal oficiální soutěž a zakázku získali nejlepší architekti, kteří pod dohledem Stephana dokázali hotel zmodernizovat, aby odpovídal současným trendům v hotelnictví a zároveň byl zachován jeho původní charakter. Dnes tu najdete moderní design v historických zdech ze 13. století, wellness areál s neskutečnou atmosférou, skvělou kuchyni a výhled na dechberoucí kulisu masivu Schlern.

GASTRONOMICKÉ NEBE

Hostitel a šéfkuchař Stefan Pramstrahler v jedné osobě, držitel 14 bodů podle Gault & Millau, je svými lahodnými kreacemi pověstný i za hranicemi Jižního Tyrolska. O své zkušenosti se pravidelně s hosty dělí na svých kuchařských kurzech, které pořádá na vlastní horské chatě na Seiser Alm. K vynikajícímu jídlu patří dobré víno z vlastní vinice Der Grottnhofer, kde Stefan pěstuje klasické jihotyrolské odrůdy Weißburgunder, Gewürztraminer, Sauvignon a Blauburgunder. Hotel Turm byl vyznamenán cenou „Südtirolpreis – Preis für Weinkultur 2014“, takže máte-li rádi jihotyrolská vína, jste na správné adrese.



Stephan Pramstrahler – majitel, prvotřídní kuchař, vinař a sběratel umění

KAM ZA SPORTEM?

Deset kilometrů od hotelu, ve středisku Seis, je nástup na lanovku, která vás vyveze do lyžařského ráje. Zde se pod obro-



Restaurace Ice Q – trend luxusní gastronomie v Alpách

Pokračování na str. 18 »

realitymix.cz



Vše co potřebujete
pro váš perfektní spánek



Vánoční kampaň Hästens 2016

Při nákupu nové kontinentální postele s čelem do 31. 12. 2016 ušetříte 15 % z ceny.

Ručně vyrobené postele z vybraných přírodních materiálů.

Více než 160 let se staráme o Váš zdravý spánek.

HÄSTENS CONCEPT STORE
Vinohradská 33/1420, Praha 2
☎ +420 222 254 292

DREAMBEDS – IC SOHO
Svratecká 989, Brno-Modřice
☎ +420 543 217 032

<http://postele-hastens.cz>
info@postele-hastens.cz
f Hästens Czech

vitou stěnou Sasso Lunga rozkládá i Seiser Alm, největší pastvina v Alpách, která nadchne především začátečníky a méně ambiciózní sportovce.

VÝLET DO 3048 METRŮ

Z dálky to vypadá, jako by někdo na vrchol Gaislachkogel nad tyrolským Söldenem hodil předimenzovanou ledovou kostku. Jedná se však o luxusní, kompletně prosklenou vyhlídkovou restauraci Ice Q v nadmořské výšce 3048 metrů. Ocel, dřevo, kámen a sklo propůjčují působivé skleněné fasády s plochou 900 m² jedinečný a impozantní vzhled. Celý objekt se ve třpytivém zimním slunci leskne jako diamant a odevšad se nabízejí nádherné výhledy na úchvatnou scenérii 250 tisícovek. Ice Q nadchl i režiséra Sama Mendese, když hledal vhodnou lokaci pro poslední díl Jamese Bonda.

Trend luxusní gastronomie se v Alpách prosazuje stále více. V restauracích pod alpskými vrcholy, navržených v moderním alpském designu, je nutno často rezervovat stůl týdny dopředu. Podává se současná Alpine Cuisine, doprovázená nejlepšími rakouskými víny.

SALÓNEK A SUMMIT DINNER ICE Q LOUNGE

Shodte kozačky nebo lyžáky a vklouzněte do měkoučkých pantoflí z ovčí vlny; vstupujete do říše relaxace, moderního alpského životního stylu a inspirace. Obklopí vás přírodní kámen z ledovce a masivní dřevěný nábytek. Skvělou tyrolskou kuchyni doprovází vybraná vinařská kultura. Největší atrakcí je víno PINO 3000, které zde, přímo na vrcholu Gaislachkoglu, ve speciálně navrženém sudovém vinném sklepe tři roky zraje. „Stále znovu vinaři, znalci vína a novináři potvrzují, že v nadmořské výšce nad tři tisíce metrů víno jednoduše lépe chutná,“ říká spolumajitelka hotelu Central v Söldenu a iniciátorka této noblesní restaurace Angelika Falkner.

Romantickým vrcholem může být 'Summit Dinner', večeře pod třpyticími se hvězdami. Každou středu vyjíždí po setmění lanovka do restaurace na vrchol Gaislachkogel a k večeři o šesti chodech, doprovázené skvělými víny hraje živá hudba. Impozantněji už se stolovat opravdu nedá.

RÁJ STEAKŮ

Na hranicích mezi Korutany a Salcburskem je rodinné lyžařské středisko Katschberg.

Milé útulné, všechno tu máte nadosah. Hoteliérská rodina Hintereggerových tady kromě tří hotelů – provozuje několik originálních chat. V elegantně-rustikálním Hintereggers Einkehr přes den podávají korutanské speciality a večer se chata promění v ráj steaků. Wolfgang Hinteregger je totiž sám nadšený kuchař a jeho bifteky jsou pověstné široko daleko. Kýty pověšené v chladicí skříni podobné domácí vinotéce zrají až šest týdnů v teplotě od 0 do 3°C a 75procentní vlhkosti vzduchu. Když je maso zralé, naporcují ho na steaky o váze 1 200 až 1 400 gramů. Ty se pak připravují na otevřeném ohni před očima hostů. Servírují se na dřevěných prkénkách s pepřovou omáčkou, chlebem a pečenými bramborami. Sýry si Wolfgang Hinteregger vozí z Bregenzwaldu a vína z Burgenlandu. Lepší steaky jste nejspíš ještě nejedli...

SNÍDANĚ OD BABIČKY

Co takhle pro jednou vyrazit první lanovkou na vrchol Ainecku a vychutnat si pár sjezdů na manšestru? Až sjezdovku zaplní další lyžaři, vy si naopak lyže sundáte a dlouze posnídáte v chatě Adlerhorst s výhledem na vrcholky hor. I tuhle chatu provozuje rodina Hintereggerových. Zdejší hitem je „Omas Suppentopf“ – Polévky od babičky. Pět originálních polévek podle receptů korutanských kuchařek. Dostane lžící a můžete ochutnat všechny.

Natascha Kames
Foto: archiv autorky



Ranní výjezd na horskou chatu Adlerhorst na Katschbergu s legendární snídaní od babičky



Lightway – křišťálová skleněná kopule sbírá slunce, nestárne a zůstává čistá.

Lightway – Blue Performance patent zabraňuje úniku tepla v zimě, v létě se místnost sluncem nepřehřívá.

Lightway – světelné potrubí s výkonnými zrcadly, díky kterým teče světlo dovnitř.

Lightway - skleněný rozptylovač světla, přivedené světlo rovnoměrně rozprostře po místnosti v jeho přirozených barvách.

KAM NECHODÍ SLUNCE, ... MALÁ LEA UŽ VÍ, JAK PŘIVÉST SLUNCE DO DOMU.

Jako děti jsme na sluníčku odrážely zrcátkem prasátka. Jako dospělí dnes dokážeme přivést slunce do tmavých prostor kdekoliv v domě.



4 NEJLEPŠÍ TIPY, JAK VYBRAT SPRÁVNÝ SVĚTLOVOD

- 1 Lightway – křišťálová skleněná kopule sbírá slunce, nestárne a zůstává čistá.
- 2 Lightway – světelné potrubí s výkonnými zrcadly, díky kterým teče světlo dovnitř.
- 3 Lightway – Blue Performance patent zabraňuje úniku tepla v zimě, v létě se místnost sluncem nepřehřívá.
- 4 Lightway - skleněný rozptylovač světla, přivedené světlo rovnoměrně rozprostře po místnosti v jeho přirozených barvách.

Víte o tmavé místnosti, ze které by přivedené slunce udělalo hezčí místo?

Napište nebo volejte na
235 300 694

www.lightway.cz

ZÁJEM LOKÁLNÍCH I ZAHRANIČNÍCH INVESTORŮ O KOUPI NÁKUPNÍCH PARKŮ STOUPÁ

Pouze šest nových nákupních parků o celkové ploše 18 tisíc metrů čtverečních by mělo být letos dokončeno na území České republiky. Ve srovnání s rokem 2015, kdy to bylo 14 nových nákupních parků s celkovou plochou 40 tisíc metrů čtverečních, se jedná o významný pokles.

Důvodem tohoto stavu je především složité získávání potřebných povolení a klesající množství vhodných lokalit.

Celková plocha nákupních parků v České republice ke konci roku 2016 se odhaduje na 775 tisíc metrů čtverečních. Z toho je aktuálně volných 8,3 % prostor. Největší nákupní park dokončený v letošním roce vyrostl v Havířově a otevřen bude koncem listopadu.

„S plochou nákupních parků dosahující téměř osm set tisíc metrů čtverečních se Česká republika v rámci regionu střední Evropy řadí po Polsku na druhé místo. Z hlediska přepočtu na obyvatele nám také patří druhé místo – se 78 metry čtverečními na tisíc obyvatel máme po Slovensku druhou nejvyšší síť ve střední Evropě,“ říká Jiří Kristek, vedoucí oddělení nákupních parků v České republice a na Slovensku ve společnosti Cushman & Wakefield.

„V celoevropském kontextu má nejrozvinutější trh Německo se 104 metry čtverečními na tisíc obyvatel. Celkem disponuje 8 500 000 metrů čtverečních plochy,“ dodává Kristek.

Český trh nákupních parků leží z velké části v rukou zahraničních investorů. Čtyři firmy si mezi sebe dělí téměř polovinu místního trhu. Z nich největší podíl vlastní německé firmy Saller (15 %) a Intercora (14 %), následuje český developer a investor CPI (10 %) a rakouská společnost Immofinanz (8 %).

„Zájem lokálních i zahraničních investorů o koupi nákupních



parků v ČR stoupá. Současní majitelé se však do prodeje nehrnou, protože nákupní parky jsou zajímavou součástí realitního portfolia,“ říká Jiří Kristek. „Do nákupních parků investují kromě fondů také místní firmy. Takového investora ke koupi mnohdy motivuje pocit zodpovědnosti k danému regionu a detailní znalost lokality. Nákupní park totiž zásadně ovlivňuje ráz okolí,“ dodává Kristek.

Letos již proběhl prodej nákupního parku Severka Liberec a Campus Brno. Další transakce jsou aktuálně v jednání. Oblíbenost nákupních parků mezi investory je způsobena několika faktory. Cena začíná v řádu desítek milionů korun, proto zaujme i menší investory. Nákupní parky zajišťují majiteli stabilní příjem, jejich plocha je velice flexibilní a při případném odchodu nájemce lze relativně jednoduše měnit účel jejího využití. Správa parku je navíc pro majitele méně náročná než u kancelářské budovy nebo třeba obchodního centra.

Popularitu si nákupní parky zachovávají i přes patrný pokles výnosů z jejich prodeje oproti předchozím rokům. Zatímco loni se zisk u mimopražských parků pohyboval na úrovni 8,5 %, dnes je běžně okolo 8 % z celkové ceny. U prémiových parků a parků v některých částech Prahy může klesnout až k hranici 7 %. Ovšem i to je stále více, než je běžné například u kancelářských nemovitostí.

CO JE NÁKUPNÍ PARK?

Nákupní park definujeme jako stavbu zahrnující tři a více obchodních jednotek v rámci jednoho objektu s přímými vstupy ze společného parkoviště s celkovou plochou cca 1 000 metrů čtverečních a více, bez započítání prodejen potravin a velkoformátových prodejen nábytku a DIY prodejen. Vždy je součástí parkoviště, které je sdíleno všemi operátory v rámci parku. Maloobchodní park bývá cíleně vybudován jedním developerem v jednotném vzhledu.

Nákupní parky otevřené v roce 2016

nákupní park	developer	velikost m ²	dokončení
Rotunda Havířov	OC Rotunda	6 300	4. kvartál
MyBox – Brandýs nad Labem	Eyemaxx	3 400	3. kvartál
Fastmall Bruntál	Fastav	3 000	2. kvartál
Retail park – Šestajovice u Prahy	Exafin	1 000	4. kvartál
MyBox – Pelhřimov	Eyemaxx	1 800	4. kvartál
Retail Park Mělník	Agile	2 600	4. kvartál

Zdroj: Cushman & Wakefield, září 2016

Samostatnými kategoriemi jsou prodejny nábytku a prodejny DIY, tedy prodejny, které nabízejí potřeby pro kutily a vybavení pro dům a zahradu. Tento segment je sledován zvlášť. Důvodem je jejich velká plocha v porovnání s ostatními jednotkami v nákupních parcích.

PRODEJNY DIY

Prodejny DIY zaujímají v České republice přibližně 850 tisíc metrů čtverečních a prodejny nábytku asi 580 tisíc metrů čtverečních. Téměř polovina z celkem 134 prodejen DIY v České republice patří Mountfieldu.

„Na českém trhu provozujeme aktuálně 57 prodejních center a v následujících letech se chystá otevření několika dalších,“ říká Bc. Luděk Lhota, ředitel Divize prodeje společnosti Mountfield, která na českém trhu působí od roku 1991. „Kromě rozšiřování prodejní sítě o nová centra do nových lokalit nás čeká také přemístění některých stávajících center do modernějších a především větších prostor. Naším zákazníkům se snažíme být v blízkém dojezdovém dosahu, proto volíme relativně husté pokrytí celé republiky. Velikost naší průměrné prodejny se pohybuje okolo 1 200 metrů čtverečních,“ dodává Lhota.

Oproti tomu značky jako Bauhaus či Hornbach volí strategii nižšího počtu obchodů s větší prodejní plochou. Průměrná plocha takových prodejen bývá okolo 17 tisíc metrů čtverečních. Zlatou střední cestou jde OBI, které má v České republice 33 provozoven. Jejich plocha činí dohromady 300 tisíc metrů čtverečních, což je nejvíce ze všech značek potřeb pro kutily u nás.

PRODEJNY NÁBYTKU

V České republice existuje 158 prodejen nábytku. Největším hráčem je IKEA, jejíž čtyři prodejny zabírají dohromady cca 100 tisíc metrů čtverečních. Z českých řetězců disponuje největší plochou značka Jamall s cca 50 tisíci metrů čtverečních (25 prodejen). Z hlediska počtu prodejen vede zastoupení dánské firmy Jysk, které provozuje 70 obchodů při průměrné prodejní ploše okolo tisíc metrů čtverečních na jednu prodejnu.

„V sektoru nábytku i potřeb pro kutily začíná stále silněji promlouvat e-commerce. Operátoři na tento trend reagují sice poměrně pomalu, ale jistě. Většina z nich dnes již má nebo alespoň zvažuje spuštění online prodeje. Vedle toho evidujeme i prodejce nábytku, kteří provozují výhradně e-shopy, příkladem je MT nábytek či Bonami,“ dodává Jiří Kristek.

(jah), foto archiv redakce

▼ INZERCE

BYDLENÍ NOVÉ PROJEKTY

23. SPECIALIZOVANÁ VÝSTAVA
NOVÝCH PROJEKTŮ BYDLENÍ

Souběžně probíhající veletrhy:

**FOR HABITAT | FOR FURNITURE | FOR GARDEN |
DESIGN SHAKER | SVĚTLO V ARCHITEKTUŘE**

**Zúčastněte
se veletrhu!**
Více informací:
225 291 235

PVA
EXPO PRAHA

www.vystavabydleni.cz

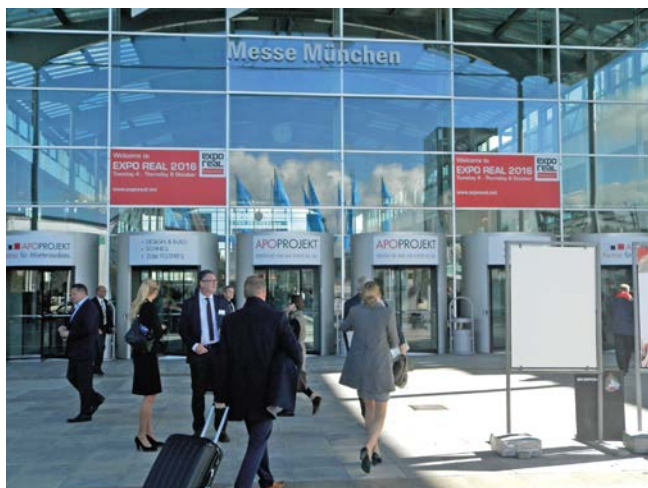
23.–26. 3. 2017

OFICIÁLNÍ VOZY

Go Further

EXPO REAL TROCHU JINÝM POHLEDEM

V pořadí již 19. ročník Expo Realu, prestižního evropského veletrhu komerčních nemovitostí a investičních příležitostí, se v říjnu odehrál na Novém výstavišti v Mnichově.



Veletrh se uskutečnil v šesti halách na celkové výstavní ploše 64 000 m²



Networking. Vsedě i v pololeže...

A ačkoli sem účastníci z České republiky v posledních letech

jezdí spíš jen jako návštěvníci bez vlastní expozice, veletrh pro ně zůstává atraktivním fórem vhodným pro prezentaci i networking.

Jedinými českými městy, která si ve své prezentaci zachovávají kontinuitu a každoročně zde otevírají reprezentativní expozice spolu se spoluvystavujícími partnery, jsou Praha a Ostrava. Obě města své expozice na veletrhu shodně vnímají jako velmi užitečné nejenom pro zviditelnění a networking na konkurenčním trhu evropských metropolí, ale i jako významnou podporu koncepční práce s investory.



Hlavní doprovodný program Expo Realu měl pět diskusních fór. Jedním z nich bylo Expo Real Forum, kde experti hodnotili současnou situaci na globálním realitním trhu a debatovali o vyhlídkách, udržitelnosti a strategiích investování a financování

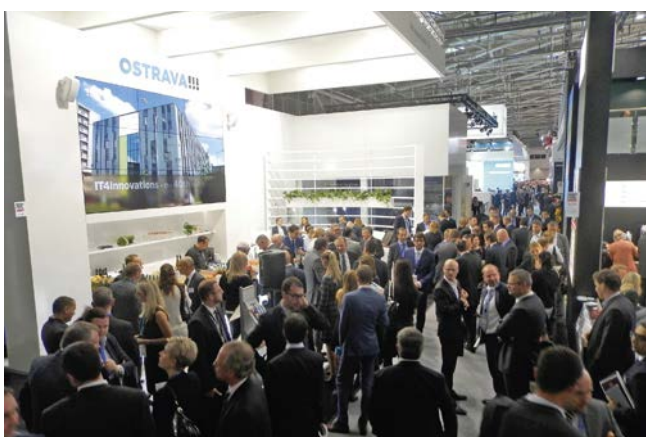


Pozornost rekordních celkem 39 tisíc účastníků veletrhu přitahovaly nejrůznější dopravní prostředky... i koncertní vystoupení. Na dolním snímku rocková star Marta Jandová na stánku Praha





Organizátor veletrhu přišel letos s novinkou pro segment maloobchodních nemovitostí. Tím se stala networkingová platforma Grand Plaza jako prostor pro setkávání všech, kdo mají k retailu co říci – obchodní řetězce, maloobchodní značky, developeri i municipality. Věrna svému názvu měla Grand Plaza podobu „tržiště“ s občerstvením – a samozřejmě i doprovodným programem



Co do provenience expozic letos dominovaly Německo, Rakousko, Nizozemsko, Polsko, Švýcarsko, Velká Británie, Maďarsko, Francie, USA a Lucembursko. České republiky patřilo 11. až 12. místo spolu s Itálií, na němž se značnou měrou podílely stánky Ostravy a Prahy



Praha a Ostrava jako každoročně nabídlý příležitost ke spoluvystavování i komerčním firmám z oboru. V případě Prahy to byly společnosti Unibail-Rodamco a Penta Investments, partnery Ostravy byly společnosti Aseňal, CASUA, Multi Czech Republic, PRK Partners a UBM Bohemia Development

Přípravila (jah), foto: Kamila Čadková

REALITYMIX KALENDÁRIUM

Výstavy | domácí veletrhy | zahraniční přehlídky

Výstava
CENA PROFESORA JINDŘICHA HALABALY 2016
Prezentace nejlepších studentských projektů v oblasti designu nábytku a interiéru
Do 28. 11. 2016 | Moravská galerie v Brně – Místodržitelský palác

Výstava
QUESTIONS WITHOUT ANSWER
Okamžiky světových dějin od konce studené války po současnost
do 30. 11. 2016 | Galerie Czech Photo Centre, Praha 5
www.czechpressphoto.cz

Výstava
JAROSLAV KUČERA – SUDETY
Český fotograf – dokumentarista představí u příležitosti svých 70. narozenin kolekci fotografií Sudety
3. 12. 2016–14. 1. 2017 | Galerie Czech Photo Centre, Praha 5
www.czechpressphoto.cz

Výstava
ROBERT VANO: MEMORIES
Do 8. 1. 2017 | OD Kotva, Praha 1
www.od-kotva.cz

Veletrh
JKOK
∞ Nekonečno Jana Kaplického
do 12. 3. 2017 | Tančící dům, Praha 2
www.galerietancicidum.cz

Veletrh
BAU 2017
16.–21. 1. 2017, Mnichov, SRN
www.bau-muenchen.com

Veletrh
MAISON & OBJET
20.–24. 1. 2017 | Paříž, Villepinte, Francie
www.maison-objet.com/fr/paris

Veletrh
STŘECHY PRAHA
9.–11. 2. 2017 | PVA EXPO PRAHA, Letňany
www.strechy-praha.cz

Veletrh
BAUEN & ENERGIE WIEN
16.–19. 2. 2017 | Messe Wien, Rakousko
www.bauen-energie.at

Veletrh
DOMOTEX 2017
14.–17. 1. 2017 | Hannover, SRN
www.domotex.de

Veletrh
IMM COLOGNE
16.–22. 1. 2017 | Kolín n. Rýnem, SRN
www.imm-cologne.com

Veletrh
VIVANTI
21.–23. 1. 2017 | Dortmund, SRN
www.vivanti-messe.de/de

Veletrh
KLIMAHOUSE
26.–29. 1. 2017 | Bolzano, Itálie
www.klimahouse.it

Veletrh
HOMI
27.–30. 1. 2017 | Miláno, Itálie
www.homimilano.com

Veletrh
BAUEN & ENERGIE WIEN
16.–19. 2. 2017 | Messe Wien, Rakousko
www.bauen-energie.at

AUTORSKÝ DESIGN I VÝBĚROVÉ KNIHKUPECTVÍ POD JEDNOU STŘECHOU

Již deset let podporuje platforma a festival designSUPERMARKET svojí činností mladé české designéry.

Během této dekády se díky festivalu široké veřejnosti představily desítky dnes již renomovaných českých tvůrců a známých značek. A nejenom tomu bude letos. Jubilejní desátý ročník designSUPERMARKETu se jako vždy uskuteční vždy v předvánočním období – tentokrát od 8. do 11. prosince. Na pěti patrech Kafkova domu v Praze uvede devadesát mladých designérů a autorských projektů, a to nejenom z Čech, ale i ze zahraničí. A již tradičně přinese i jedinečné knihkupectví s kurátorským výběrem nejzřetlivějších knižních novinek ze světa umění, designu, architektury i publikací pro děti.

AUTORSKÁ TVORBA MLADÝCH TVŮRCŮ

designSUPERMARKET představuje ojedinělou příležitost na jednom místě zhlédnout to nejlepší z autorské tvorby nastupující generace českých designérů působících v oblasti módy, šperku, produktového designu, grafického designu a ilustrace. Z více než dvou set zaslaných přihlášek vybral kurátorský tým pracující ve složení Darina Zavadilová, Veronika Ruppert a Tereza Vernerová Volná pouze devět desítek designérů a autorských projektů.

„designSUPERMARKET zraje a s ním dozrávají i jeho designéři. Je skvělé sledovat, kde jsou dnes značky, které s námi před deseti lety začínaly, a zároveň jak inspirují a motivují současné začínající autory,“ říká Darina Zavadilová, kreativní ředitelka festivalu.

Jubilejní ročník festivalu nabídne veřejnosti vedle stálic české designérské scény, jakými jsou Zorya, Janka Prokić, Leeda, SISTERSCONSPIRACY či Durch Duo i několik zcela nových značek, jmen a projektů. Jsou jimi například minimalistické šperky z netradičního materiálu, stabilizovaného dřeva pod značkou LESS}MORE designérek Markéty Šumové a Adély



Wiesenbergové. Čerstvá absolventka ateliéru Typografie na UMPRUM Petra Dočekalová na designSUPERMARKETU zrealizuje první písmomalířský stánek, kde si návštěvníci budou moci na počkání nechat ručně napsat plakát, ceduli nebo popisky na dárky. S galaktickou kolekcí dřevěných hraček s názvem Mimoszem se představí úplně poprvé i nové duo MY DVĚ a objekty na pomezí hraček a uměleckých artefaktů s tematikou vodní říše uvede projekt Lupus in Fabula.

AUTORSKÉ DESIGNOVÉ TA-PE-TY V PREMIÉŘE

Desátý ročník festivalu designSUPERMARKET představí také nový projekt TA-PE-TY, který chce skrze autorské tapety přinést design do českých interiérů. Autorem projektu je brněnská kreativní továrna INDUSTRA a jeho odborným partnerem je festival designSUPERMARKET.

„Spolu s partnery projektu pečlivě vybereme vítězné návrhy tapet od českých i zahraničních designérů, které sestavíme do prodejní kolekce a v premiéře uvedeme na letošním jubilejním designSUPERMARKETu,“ vysvětluje Světlana Novotná, ředitelka festivalu.

K DOBRÉ KÁVĚ PATŘÍ SKVĚLÁ KNIHA

I letos bude součástí festivalu unikátní knihkupectví, které návštěvníkům nabídne kurátorský výběr knih a magazínů i předvánočních knižních novinek zaměřených na umění, design, módu a architekturu. Důležitou součástí knihkupectví budou také knihy pro děti. „V této kategorii je kladen velký důraz nejen na obsahovou stránku dětských knih, ale i na estetickou hodnotu a celkové grafické zpracování,“ vysvětlují kurátorky knihkupectví Emma Hanzlíková a Zuzana Dvorská. Příjemné zastavení a místo pro odpočinek poskytne velkoryse pojatá kavárna s barem a bistro. Nebude chybět ani čítárna.

(hrab)

MARCEL SOURAL: TÉMA VEŘEJNÉHO PROSTORU JE PRO NÁS VELKOU VÝZVOU

Na počátku letošního léta dokončila developerská společnost Trigema v sousedství stanice metra Nové Butovice výstavbu svého dalšího bytového projektu. Nese název SMART Byty a jeho součástí je mimo jiné i galerie. Její otevření proběhlo v polovině října.



Daniel Herman, ministr kultury ČR, Veronika Souralová, Adriana Krnáčová, primátorka Prahy, a Marcel Soural (zleva doprava)

Není obvyklé, aby součástí rezidenčního projektu byl výstavní prostor. A zvláště prostor věnovaný fotografii. Co vás vedlo k tomu, že jste se zrovna v tomto projektu rozhodli pro realizaci tak nestandardního nápadu?

Marcel Soural, předseda představenstva koncernu Trigema:

Od počátku příprav SMARTu jsme věděli, že se nebude jednat pouze o bytový projekt. Z toho důvodu jsou součástí areálu nejenom komerční prostory, ale i multižánrové Czech Photo Centre. To jsme připravovali na klíč pro společnost Czech Photo, které organizuje prestižní soutěž Czech Press Photo. Trigema tuto soutěž, v níž se každoročně hodnotí nejlepší fotografie a videa, podporuje, a proto jsme se také dohodli na tom, že pro Czech Photo připravíme prostory, jež budou této neziskové společnosti síté na míru a vznikne tak u metra Nové Butovice místo, kde budou k vidění ty nejlepší snímky od těch nejlepších současných fotografů a dalších umělců.

Můžeme se těšit na to, že se i v některém z dalších vašich rezidenčních projektů najde prostor pro nějaký zajímavý „dárek“ určený nejenom rezidentům, ale i široké veřejnosti?

Marcel Soural: Téma veřejného prostoru je pro nás jako developera velkou výzvou. Proto také ve spolupráci s vybranými architekty budeme chtít, aby se část některých našich budoucích bytových projektů mohla otevřít širší veřejnosti. Vždy bude samozřejmě důležité, aby se vyvážil zájem těch, kteří si zde koupí nové bydlení s tím, co budeme moci nabídnout okolí samotného bytového projektu.

Z toho, že se jedná o galerii nazvanou Czech Photo Centre, je zřejmé, jakému druhu umění zde bude dán prostor. Je vaším cílem věnovat se fotografii jako takové, nebo se zaměříte na určitá témata, umělce?

Veronika Souralová, ředitelka Czech Photo Centre a Czech

Press Photo: Chceme se zaměřit na dva hlavní druhy aktivit. Nejdůležitější a nejviditelnější činností bude realizace výstav. Vedlejší, ale neméně důležitou, bude zajištění doprovodných aktivit, které se budou týkat celkové podpory oboru fotografie a vzdělávání zájemců napříč celým věkovým spektrem. Pro některé výstavy, kde budou zastoupeni jak domácí, tak i světoví autoři, budou vedle vnitřních prostor využity i venkovní výstavní panely. Ty by mohly navíc sloužit k prezentaci výrazným talentům z řad uměleckých škol. Se středními i vysokými uměleckými školami chceme spolupracovat formou praxí pro studenty, jejich asistencí u instalací výstav, foto i video dokumentováním vernisáží nebo účasti na navrhování reklamních kampaní.

Co chystáte pro závěr letošního roku a pro rok nadcházející?

Veronika Souralová: V Czech Photo Centre v prosinci odstartuje výstava snímků Jaroslava Kučery Zmizelé Sudety. Dokumentarista představí u příležitosti svých 70. narozenin kolekci fotografií, které zachycují původní devastaci tohoto území, k níž zde za více než čtyřicet let došlo. Kromě toho budeme 21. listopadu vyhlášovat výsledky již 22. ročníku soutěže Czech Press Photo. O den později bude otevřena výstava vítězných a dalších vybraných prací, která opět proběhne na pražské Staroměstské radnici.

(hrab)

Fotografie: Czech Photo Centre

KONZOLE PLAYSTATION 4: PRO JEDNOTLIVCE I RODINY, DĚTI I DOSPĚLÉ

Vybrat v dnešní době konzoli, která bude přesně pro vás, není žádný med. Proto jsme za vás otestovali PlayStation 4, nejprodávanější herní konzoli na světě, která mile překvapí možnostmi a obsahem.

Videoherní trh se za léta dost změnil. U konzole PlayStation 4 nejde jenom o zábavu pro vybranou skupinu lidí, ale pro kohokoliv. Rodiny se můžou pobavit u přístupnějších party her, dva kamarádi mohou zasednout ke kooperativním hrám a vlk samotář si užije propracované příběhové kampaně s filmovým nádechem. Je jedno, zda toužíte po akčních střílečkách, závodních hrách, sportovních titulech, logických hlavolamech nebo plošinovkách.

Konzole PlayStation 4 vám nabídne pestrý výběr her, které si na žádné jiné platformě nezahrajete. Pouze na PS4 si prožijete dobrodružství hledače pokladů Nathana Drakea v sérii Uncharted, který se ve čtyřech dílech vydává po stopách ztracených pokladů. Při hledání často narazí na hádanky a odpor. V podobném duchu se nese úchvatný survival thriller The Last of Us, jenž vás vtáhne do post-apokalyptického světa, kde musíte přežít nákazu, která zdecimovala civilizaci a vyvrhla proměnila v zákeřné a nelítostné bestie.

Na odražení skvěle poslouží propracované závody DriveClub. Ty přináší nefalšovaný zážitek z rychlé jízdy a soupeření s ostatními jezdci na městských i venkovních tratích s automobily světoznámých značek.

Mladší hráče k televizi zase přiková sympatická dvojice Ratchet a Clank. V této arkádové hře prožijete příběh chlupatého mechanika Ratcheta, který se spřátelí s rebelským strážným robotem Clankem, aby společně zachránili galaxii.

Samozřejmě nechybí plejáda sportovních her, kterým vévodí fotbal FIFA 17 s příběhem o vycházející hvězdě anglické Premier League, a hokej NHL 17 s nejprestižnější soutěží na světě, kde si zahrajete i s nestárnoucím Jaromírem Jágrem. Pokud byste raději něco jiného, tak můžete sáhnout po Watch Dogs 2. Jde o hackerskou akci s mladým, nadějným hackerem, jenž v San Franciscu zabráni korporaci ve sledování nebohých občanů.

To je jenom hrstka z rozmanitého seznamu her na konzoli PlayStation 4. Jak se sami můžete přesvědčit, s PS4 se nikdy nebudete nudit a navíc si spoustu příběhových titulů vychutnáte v doprovodu profesionálních českých titulků.

Jak jsme prozradili na začátku článku, herní konzole PS4 není jenom o hrách. Můžete brouzdat na internetu, pouštět si videa na YOUTUBE, filmy na NETFLIXU nebo poslouchat hudbu přes službu Spotify. Ta pravá zábava ale přichází s dalšími možnostmi souvisejícími s hraním. Své zážitky z dobrodružných výprav můžete jednoduše sdílet s přáteli na sociálních sítích a živě streamovat, a pokud vám někdo obsadí televizi, pomocí dálkového přístupu přes domácí síť můžete v hraní pokračovat na počítači.

Abyste využili všech výhod herní konzole PlayStation 4 a zažili novou úroveň hraní, doporučujeme se připojit k členství V online herní službě PS Plus. Získáte možnost užít si své hry s dalšími hráči, získat exkluzivní slevy, jako první si vyzkoušíte nové hry, demoverze a betaverze, využijete cloudové úložiště o velikosti 10 GB a hlavně každý měsíc dostanete dvě hry zdarma. V říjnu jsou to tituly Resident Evil, kde se budete při hraní skutečně bát, a Transformers: Devastation. V této akci prožijete v komiksovém stylu válku Autobotů s Deceptikony.

PS4 je nejlepší volba pro tyto Vánoce. Je to skvělý dárek pro vás, pro rodinu nebo vaše blízké s cenou okolo 7 990 korun za menší a elegantnější model s diskem 500 GB, který je o 30 % tenčí, o 16 % lehčí než původní model PS4, který vás navíc oslní živými barvami díky dechberoucí grafice HDR. Nemluvě o inovovaném bezdrátovém ovladači DUALSHOCK 4 s novým vzhledem a provedením, včetně viditelnější a barevnější světelné lišty.

(k.p.)

Další důležité informace najdete na Alza.cz



VELUX®

Místo, kde si užívám
pohodu

Bezúdržbová okna s vynikající energetickou bilancí

3 důvody, proč
trojsklo VELUX

- › Tepelná úspora
- › Samočisticí vrstva
- › Vrstva proti rosení



Nyní je ten správný čas
kontaktovat naše montážníky





Pasivní budova F energeticky úsporného projektu Hyacint Modřany developerské společnosti YIT získala jako vůbec první pasivní bytový dům v České republice osvědčení „Certifikovaný pasivní dům“

PASIVNÍ DOMY A PRAVIDLA PASIVNÍHO BYDLENÍ

Kvalitní architektonický návrh je základem každé stavby; tu pasivní nevyjímaje. Pečlivá příprava projektu umožní nejenom uspořit energii, ale také navrhnout dům tak, aby se v něm všem jeho uživatelům žilo co nejlépe, bez zbytečných investic do drahých technických zařízení.

Pasivní dům není svázán s žádnou konkrétní technologií, materiálem, nebo podobou. Budovy v pasivním standardu vznikají z cihel i betonových tvárnic. Znamé jsou ale také pasivní dřevostavby, nebo objekty vystavěné za použití systému ztraceného bednění. Pasivní domy mohou být jedno i vícepatrové, různých tvarů a s rozličným technickým vybavením.

MINIMALIZACE TEPELNÝCH ZTRÁT JE ZÁKLADEM

Zkušený architekt, nebo projektant by měli dokázat pracovat s různými materiály a technologiemi a navrhnout nejvhodnější řešení na základě zadání investora a místních podmínek. Zárukou pro nízkou spotřebu energie u pasivního domu totiž není jen silná izolace, kvalitní okna a rekuperace odpadního vzduchu. Na malých tepelných ztrátách a naopak vysokých pasivních ziscích se podílí množství dalších faktorů, které je potřeba zohlednit již při návrhu pasivního domu. Jde například o volbu vhodného pozemku, tvar domu, celkové rozvržení, ale také způsob větrání, nebo odpovídající volbu tepelného zdroje.

Ideálním tvarem pasivního domu je kvádr, který je delší stranou obrácen k jihu. I když se vyskytuje mnoho domů, které jsou navrženy jinak, toto řešení umožňuje ideální umístění pobytových místností s okny směrem na jih. K severu jsou pak

orientovány pomocné prostory, jako je například chodba, schodiště, hygienické zázemí, nebo technická místnost; vše s malými nároky na přirozené osvětlení. Správné navržení interiéru zásadně ovlivňuje využitelnost prostor, spotřebu energie a spokojenost uživatelů. Vnitřní uspořádání místností volíme s ohledem na teplotní režim, jeho regulaci, potřebnou míru denního osvětlení, délku rozvodů, funkční propojení, nebo jiné požadavky, jako je možnost výhledu, dispozice pozemku, a podobně. V každém případě budeme mít v pasivním domě vytápěné a nevytápěné prostory; ty je nutné od sebe důkladně oddělit.

Při snaze zabezpečit optimální solární zisky u pasivního domu se mnohdy dostávají budovy do rizika letního přehřívání. I tomu lze předejít. Především je nutné pečlivě zvážit velikost a umístění prosklených ploch a následně zvolit vhodné stínící prvky. Obecně platí jednoduchá zásada; velikost prosklení je rozumná do 40 procent jižní fasády. Větší plochy v letních měsících způsobují výrazné přehřívání a tedy i dodatečnou potřebu drahého stínění. Dobrých solárních zisků dosáhneme bez zastínění okolní zástavbou, terénem, či nevhodně umístěnou pergolou. Letní stínění proti přehřívání interiéru volíme s ohledem na světové strany.

Fasády, nebo střešní výstupky jako jsou arkýře, výřezy, případně další prvky zvyšují tepelné ztráty. Energeticky je proto

Pokračování na str. 30 »

Stavební spoření lze uzavřít z pohodlí domova a levněji

Už nemusíte chodit na pobočku pro smlouvu o stavebním spoření od Buřinky. Vše si můžete vyřídit z pohodlí domova a smlouvu uzavřít on-line. Zabere Vám to jen pár minut, a navíc **ušetříte až 2 505 Kč**.

Buřinka jako první na trhu přichází se sjednáním stavebního spoření on-line. „**Sjednání stavebního spoření nebylo nikdy jednodušší. Stačí pár minut a smlouva je uzavřena z pohodlí domova. Klient ušetří čas i peníze,**“ říká Stanislav Oliva, produktový manažer Stavební spořitelny České spořitelny.



Co získáte uzavřením smlouvy přes internet?

Ušetříte až 2 505 Kč za uzavření smlouvy. Ušetříte čas! Navíc uzavřete spoření **pohodlně a bezpečně**. Můžete uzavřít smlouvu i pro své děti.



Proč uzavřít smlouvu u Buřinky?

Zhodnotíte své vklady ročně až 3,4 % díky úroku od Buřinky a **státní podpoře až 2 000 Kč**. Svě úspory, po 6 letech včetně státní podpory, můžete použít na cokoliv.

On-line sjednání smlouvy je pro Vás navíc levnější, vyjde na 495 Kč bez ohledu na výši cílové částky, zatímco poplatky za uzavření smlouvy je u ostatních stavebních spořitelen v rozmezí 0,5 až 1 % z cílové částky. **Ušetříte tak až 2 505 Kč**. Smlouvu si můžete připravit doma on-line prostřednictvím aplikace a po poradě s finančním poradcem už jen připravenou smlouvu podepíšete.

Stavební spoření navíc otevírá cestu k úvěru ze stavebního spoření s nízkou úrokovou sazbou garantovanou po celou dobu splácení. **Úvěr až do 800 000 Kč bez zástavy nemovitosti** můžete využít především při modernizaci nebo rekonstrukci bydlení. Na úvěr ze stavebního spoření s nízkou splátkou Vám vznikne nárok v okamžiku, kdy spoříte minimálně 2 roky a máte na účtu alespoň 35 % cílové částky. Více informací získáte na **www.burinka.cz**.

výhodné realizovat členění domů takovými nástroji, které způsobí malé zvýšení povrchu ploch, nebo stavebními částmi, které nepatří k termickému plášti budovy.

KAM S NÍM? ANEB JAK VYBRAT VHODNÝ POZEMEK

Při výběru vhodného pozemku pro budoucí stavbu našeho nového obydlí je třeba dodržet několik zásad. Nejdříve je nutné si ověřit, zda je pozemek pro výstavbu pasivního domu vhodný, a jestli na něm vůbec lze stavět. To je možné zjistit na příslušném obecním úřadu nahlédnutím do územního, nebo regulačního plánu. Dále je zapotřebí oslovit správce inženýrských sítí, abychom zjistili, zda napříč pozemkem nevedou potrubí, kabely a jiné podzemní rozvody a za jakých podmínek je možné následné připojení pasivního domu na technickou infrastrukturu.

Nezapomínejme na možná přírodní rizika, k nimž patří rozvodněný potok, nebo možný sesuv půdy. Také dostupnost pozemku z hlediska dopravní vzdálenosti je velmi významná.

BEZ KÁZNĚ TO NEPŮJDE

Pro racionální aplikaci výstavby pasivních domů je zapotřebí architektonická a inženýrská kázeň ve všech stupních projektu až po návrh detailu, vysoce kvalifikované a řemeslné zpracování, minimální tolerance chyb v technickém řešení a především motivace a transfer know-how u všech dotčených účastníků výstavby.

PASIVNÍ DOMY DOBÝVAJÍ SVĚT. UŽ DLOUHO...

Myslíte si, že pasivní domy jsou výkřikem módy poslední doby? Mýlíte se. Zájem o pasivní domy vzrostl již ve druhé polovině minulého století, kdy skupina německých vědců začala zkoumat, zda by principy jejich fungování bylo možné využít za pomoci moderních technologií i v jiných klimatických podmínkách. Výzkum domů s nízkou spotřebou energií se v souvislosti s globálními ropnými šoky a energetickou krizí ve velkém rozběhl v 70. letech. V té době odstartoval program výzkumu energeticky šetrných domů i v Německu. V 80. letech zde vznikl projekt nulového domu, který se ale příliš neosvědčil.

Poslední krok k pasivnímu energetickému standardu byl ale u našich západních sousedů učiněn v rámci mezinárodní výzkumné skupiny zkoumající potenciál širšího využití pasivních domů. Také ve Švédsku byly stavěny nízkoenergetické domy s kvalitními okny, mechanickou ventilací a velmi dobrou úrovní zateplení.

Projekty již tehdy využívaly řízeného větrání, zemních tepelných výměníků a dalších prvků, které známe ze současných pasivních domů.

Jak uvádějí mnozí odborníci, pasivní domy nebyly nikým vynalezeny; princip jejich fungování byl spíše objeven a pokrok v moderních technologiích umožnil jeho rozšíření do mnoha zemí světa.

Připravil Ctibor Čejpa

Zdroj: www.pasivnidomy.cz

▼ INZERCE

www.kdechcibydlet.cz

Váš spolehlivý průvodce světem nového bydlení





- byty 1+kk – 4+kk
- velikosti 35 – 95 m²
- balkony, terasy, předzahrádky
- 10 minut na metro
- 10 minut na letiště
- výstavba zahájena

Velká zahajovací
SLEVA 5 %
na každý nový byt!



HORIZON
HOLDING

602 206 999
velkabrana.cz

NOVÉ BYTY: PRODEJE ZPOMALUJÍ, CENY ROSTOU

Pouhých 1 450 nových bytů se prodalo na území hlavního města v průběhu letošního třetího čtvrtletí. Ve srovnání s druhým kvartálem, kdy v Praze našlo svého kupce 1 750 bytových jednotek z developerských rezidenčních projektů, se jedná o znatelný pokles.

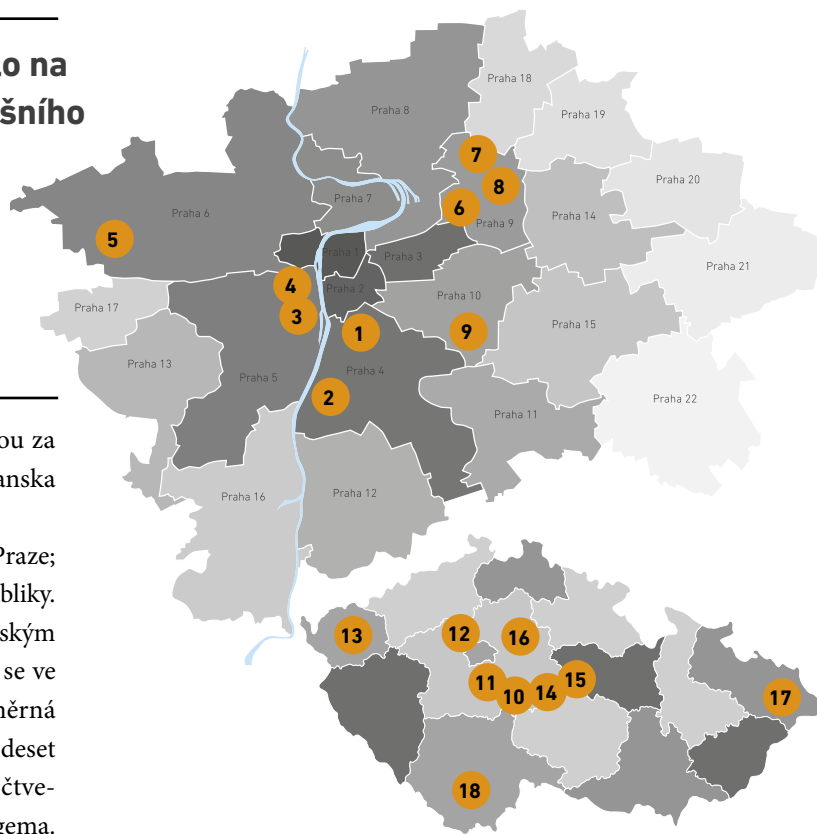
Tato čísla vyplývají z analýzy, kterou pravidelně jednou za čtvrt roku společně vydávají společnosti Trigema, Skanska Reality a Central Group.

Tempo prodejů však letos v létě nepokleslo pouze v Praze; podobný trend byl zaznamenán i na dalších místech republiky. V Brně, které po Praze patří společně s celým Jihomoravským krajem k místům s nejvyšším zájmem o nové bydlení, se ve třetím čtvrtletí prodalo 258 nových bytů. Jejich průměrná cena ve zmíněném období ale významně vzrostla, a to o deset procent, a dosáhla tak úrovně 54 300 korun za metr čtvereční. Vypovídají o tom data společností Trikaya a Trigema. V samotném Jihomoravském kraji (kromě jeho metropole) se za poslední čtvrtletí prodalo o více než 200 nových bytových jednotek méně, než tomu bylo v předchozím kvartálu. Za ním se umístil kraj Středočeský, kde si nové bydlení našlo 200 zájemců. S odstupem následoval kraj Plzeňský a Královéhradecký. Jinde činila poptávka zpravidla pouze několik desítek nových jednotek.

Tlak, který je na straně jedné způsoben stále relativně vysokým zájmem po novém bydlení a na straně druhé snižující se zásobou bytů v novostavbách, se ve třetím kvartálu v Praze odrazil nejenom v dalším omezení nabídky, ale také v nárůstu průměrné ceny za prodaný byt. Ta se podle analýzy vyšplhala k hranici 70 tisíc korun za metr čtvereční.

„V důsledku posledního vývoje na trhu s byty téměř vymizelo bydlení v těch nejnižších cenových relacích. Průměrná cena většiny nových pražských bytů tak již převyšuje hladinu šedesáti tisíc korun za metr čtvereční,“ uvedl Marcel Soural, předseda představenstva společnosti Trigema.

To, zda začíná mít zájem o nové byty skutečně sestupnou tendenci, nebo se jedná jen o letní výkyv, ukáží až výsledky za poslední čtvrtletí. Podle Marcela Sourala ale nelze očekávat, že by se za letošní rok v Praze prodalo zhruba sedm tisíc bytů, jako tomu bylo v roce 2015.



Vyberte si z aktuální nabídky nového bydlení:

1	Praha 4, 4U Living (str. 35)	4U LIVING
2	Praha 4, Modřanský háj (str. 33)	MODŘANSKÝ HÁJ
3	Praha 5, Rezidence Palata (str. 37)	REZIDENCE PALATA
4	Praha 5, Rezidence Sacre Coeur ² (str. 40)	SATPO
5	Praha 6, Origami (str. 38)	origami
6	Praha 9, Bydlení Na Krejčárku (str. 42)	Krejčárek
7	Praha 9, Čakovický park (str. 38)	Čakovický park
8	Praha 9, Suomi Hloubětín (str. 36)	YIT
9	Praha 10, Rezidence Golf Hostivař (str. 38)	RODOP
10	Dolní Lomnice, Pozemky u Prahy (str. 34)	POZEMKY
11	Herink, Slunečná stráž II (str. 39)	FURUD
12	Horoměřice, Velká Brána (str. 31)	WORKON
13	Karlovy Vary, Nové byty Svatošská Doubí (str. 39)	LOYD REALITY
14	Kostelec n. Černými lesy, Rodinný dům Trigus (str. 39)	PRO DŮM
15	Kutná Hora, Třešňovka.cz (str. 41)	Třešňovka.cz
16	Lysá n. Labem, Záhřada (str. 34)	Záhřada To je život!
17	Ostrava, Nová Karolina (str. 41)	NOVÁ KAROLINA rezidence
18	Velešín, Vily Velešín (str. 41)	Vily Velešín

(hrab)

MODŘANSKÝ HÁJ: KE KAŽDÉMU BYTU I RODINNÉMU DOMU ZAHRADA



Modřanský háj představuje nový typ bydlení – budoucím obyvatelům nabídne zahradu, a to ke každému bytu i rodinnému domu. Jedná se o další etapu úspěšného projektu v Praze 12, který staví Avestus Real Estate.

Modřanský háj přináší bydlení v přírodě, ale zároveň kousek od centra. Všechny dříve postavené bytové domy jsou již prodané a lokalita se těší velkému zájmu.

Momentálně probíhá výstavba šesti bytových domů a čtyř rodinných domů. Jejich kolaudace se plánuje na listopad roku 2017 a noví majitelé se budou moci nastěhovat začátkem roku 2018. Prodej těchto jednotek je už plně v běhu.

Tento úspěšný rezidenční projekt se nachází v blízkosti Modřanské rokle – Cholupic a nabízí výborné spojení do centra Prahy. Díky několika linkám autobusů a vlakovým zastávkám Praha – Komořany a Praha – Modřany je tato moderní čtvrť snadno dostupná městskou hromadnou dopravou, jízda autem trvá 20 minut. V okolí je k dispozici plná občanská vybavenost – nechybí zde mateřská školka a základní škola, restaurace, několik obchodů, tenisová hala, dětské hřiště, cyklostezky a trasy pro in-line bruslaře nebo půjčovna kol.

V této etapě vzniká v Modřanském háji 32 nových bytů o velikosti od 2+kk do 4+kk a čtyři rodinné domy. Největší byty

budou dosahovat velikosti až 120 metrů čtverečních a nabídnou dvě parkovací místa v domovní garáži s privátním přístupem pouze pro majitele bytu. Ke všem bytům bude navíc náležet terasa. Rodinné domy o celkové rozloze 192 metrů čtverečních budou disponovat zahradou o rozloze 200 až 300 metrů čtverečních.

Ceny za metr čtvereční v bytových domech začínají na 51 000 Kč včetně DPH. Ceny za rodinné domy se pohybují okolo 10 600 000 korun včetně DPH.

„Bytový dům s označením „C“ svou dispozicí umožňuje zařadit do standardního vybavení montáž automaticky ovládaných střešních oken do kuchyně u bytů, které nemohou využít možnosti větrání kuchyně klasickým oknem. Věříme, že tato novinka přispěje ke zvýšení uživatelského komfortu a bude se budoucím obyvatelům líbit. Proto jsme se rozhodli v rámci standardu provést přípravu na instalaci střešního okna také do koupelen s tím, že samotnou montáž si pak zákazník může objednat v rámci své klientské změny,“ uvedl **David Kříž**, manažer rezidenční výstavby v **Avestus Real Estate**.

Autory Modřanského háje jsou architekti z prestižního atelieru A69 – architekti s.r.o.

(k.p.)



**MODŘANSKÝ
HÁJ**

www.modranskyhaj.cz

Avestus Real Estate je jedním z předních developerů v oblasti trhu s nemovitostmi ve střední a východní Evropě. Poskytuje veškeré poradenské a realizační služby v oblasti inicializace, strukturování, financování, rozvíjení a řízení různorodého majetkového portfolia. V České republice má developer ve svém portfoliu kromě rezidenčního projektu Modřanský háj také kancelářský komplex Explora Business Centre.

ZÁHRADA – BYDLENÍ PRO VŠECHNY GENERACE

Atraktivní, zelené, nízkoenergetické, dostupné a levné – takovými adjektivy by se rád chlubil každý nový bytový dům či komplex. V případě rezidenčního komplexu Záhřada jsou každopádně na místě a co se týká posledních dvou předností – tedy dopravy a láce – to platí dvojnásobně.

Do Záhřady se totiž z pražského centra dostanete ani ne za půlhodinky. A ceny? Něco málo přes 40 000 korun za metr čtvereční bytové plochy.

Na dříve zanedbaném pozemku blízko centra **Lysé nad Labem** dnes vyrůstá nová čtvrť s příznačným jménem Záhřada, kterou bude po dokončení tvořit 13 objektů s téměř třemi stovkami bytů a budovou služeb. Pět domů už stojí a určitě stojí za zmínku, že dva z nich nabízejí v našich poměrech unikátní možnost – nájemní bydlení pro seniory. Byty v dostavěných domech jsou až na pár

volných jednotek prodané či obsazené, nicméně zájemci o kvalitní a přitom levné bydlení v zeleni a klidu nepřijdou zkrátka. Do prodeje je nově nabízeno dalších 44 bytů ve Šporkově domě, do nichž se jejich majitelé budou stěhovat na jaře roku 2018.

Koupě bytu v Záhřadě je přitom také **dobrou investicí s perspektivou atraktivních výnosů**. Byty v městech kolem Prahy, které těží z vynikající dopravní dostupnosti a kvalitního životního prostředí, čeká v následujících letech nepochybně růst cen až dvojnásobným tempem ve srovnání s Prahou. A dnes jsou tyto ceny v porovnání s metropolí poloviční. (k.p.)



▼ INZERCE

DOLNÍ LOMNICE
POZEMKY
U PRAHY

Ladův kraj

Čistý vzduch a klid v přírodě

Systemové zabezpečení lokality

Optická datová síť



Abidea s.r.o., Zelený pruh 95/97, Praha 4
tel.: 605 299 199, 777 199 228
e-mail: abidea@abidea.cz

PRODÁNO
REZERVACE

Kompletní inženýrské sítě
ZKOLAUDOVÁNO

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

cena pozemku od 1400,-/m² vč. DPH



Výhled pouze 4U



Užijte si bydlení, jaké jinde najdete jen stěží. V rezidenci 4U Living. V Praze 4. Luxusní byty 96-220 m² s úžasnými výhledy. V exkluzivním projektu v blízkosti metra C. Na okraji Podolí. V blízkosti parků a Vyšehradu. To vše vám bude blízké. A to vše má jen jeden projekt. 4U Living.



K dispozici Vám jsou... Monika Lištvanová | tel.: 602 155 309

Pavel Velebil | tel.: 602 269 011 | email: 4u@tide.cz

www.4Uliving.cz



SUOMI HLOUBĚTÍN OD YIT SE ROZRŮSTÁ

Developerská společnost YIT pokračuje ve výstavbě rozsáhlého projektu Suomi Hloubětín v Praze 9 a zahajuje novou etapu Turku se 106 nízkoenergetickými byty, tradičně ve finském stylu.

Plocha původního více než devítihektarového brownfieldu, který kdysi sloužil jako zahrádkářská kolonie a léta chátral, se pod rukama finského developera YIT postupně mění v novou rezidenční čtvrť. Ta se po dokončení všech osmi etap s téměř 900 byty stane novým domovem až pro dva tisíce obyvatel. Při plánování Suomi Hloubětín se YIT inspirovala bohatými zkušenostmi mateřské firmy s výstavbou velkých urbanistických celků Konepaja, Merenkulkijanranta či Tripla ve Finsku. Součástí moderního areálu v pražském Hloubětíně tak bude komerční zóna s obchody, kavárnami a restauracemi, stejně jako relaxační zóna plná dětských hřišť, sportovišť i zelených ploch pro volnočasové aktivity a sousedská setkávání. Počítá se i s výstavbou nové mateřské školy.



FINSKÁ MĚSTA V PRAZE

Jednotlivé fáze projektu Suomi Hloubětín dostaly své názvy po finských městech. Jako první byla na podzim loňského roku zahájena etapa Espoo, nesoucí jméno druhého největšího finského města. Jejich 149 bytů, které jsou v současné době už z 80 procent vyprodány, bude dokončeno v létě příštího roku. Letos na podzim YIT navázala další fází. Tu pojmenovala podle známého finského přístavu Turku a její dokončení plánuje na léto 2018.



V rámci etapy Turku vyrostou čtyři nízkoenergetické domy v elegantním, střídavém severském stylu s celkem 106 jednotkami v dispozicích 1+kk až 5+kk o velikostech 32 až 142 m². Podle zvoleného bytu mohou obyvatelé využívat komfortu balkonů, teras či předzahrádek. Stejně jako u první etapy Espoo mají i domy z další fáze společné podzemní podlaží, určené pro parkování 106 aut. Jeho součástí jsou také sklepy, kočárkárny a speciální místnost pro mytí kol a psů.

INSPIRACE SEVEREM

Architektonické řešení etapy Turku je dílem ateliéru Loxia, který se inspiroval klasickou severskou architekturou. Ta je jasná a přímá ve svých tvarech a vymezení se vůči okolnímu prostoru. Domy se vyznačují čistými, přímými liniemi a tvarováním fasád pomocí polozapuštěných balkonů, ustoupených podlaží a přesahů atik posledního podlaží. A nebyl by to finský styl bydlení, kdyby nezdůrazňoval zeď a přírodu. Jeho výrazem je organický tvar společného zeleného patia s herními prvky na střeše suterénu, který je přirozeným protipólem jasné a přímé architektury.

„Majitelé bytů budou mít díky tomuto prostoru k dispozici vlastní kus krajiny, s nímž mohou splýnout, pečovat o něj a dále jej rozvíjet. Organický tvar patia při pohledu z oken připomene různorodost finské krajiny tvořené zejména jezery a lesy,“ doplňuje Vladimír Dvořák, jednatel a výkonný ředitel YIT Stavo.

(k.p.)





REPREZENTATIVNÍ BYDLENÍ NA DOSAH CENTRA
JEDINEČNÁ INVESTIČNÍ PŘÍLEŽITOST

Holečkova, Praha 5
rezidencepalata.cz /+420 731 125 516

 **Real-Treuhand**
Raiffeisen Immobilien

Praha 9



ČAKOVICKÝ PARK

Lokalita: Praha 9 – Čakovice, ul. Bermanova

K prodeji: Budova Bazalka 14 bytů; budova Azalka 19 bytů

Ceny: od 2 120 000 Kč do 5 400 000 Kč

Plocha: od 38 m² do 94 m²

Seznam dispozic: 1+kk až 4+kk

Tel.: +420 800 350 111 (zdarma)

E-mail: info@cakovickypark.cz

www.cakovickypark.cz



Praha 6

B ateliéry

C byty



ORIGAMI PRAHA 6

Lokalita: Praha 6, ul. Pod Karlovarskou silnicí

K prodeji: poslední byt ve stavu shell & core
(z celkem 7 bytů a 6 ateliérů)

Cena: 16 450 000 Kč

Plocha: 257 m²

Seznam dispozic: 6+1

(k bytu náleží tři parkovací stání a sklep)

Tel.: +420 220 517 440

E-mail: info@dbdgroup.cz

www.origami-praha6.cz



Praha 10



REZIDENCE GOLF HOSTIVAŘ

Lokalita: Praha 10 – Horní Měcholupy, ul. U Golfu

K prodeji: 30 domů

Ceny: od 10 600 000 Kč

Seznam dispozic: 4+kk až 7+kk

Tel.: +420 257 325 010

E-mail: rodop@rodop.cz

www.rgh.cz



Herink



HERINK

Lokalita: Herink, okr. Praha-východ, Středočeský kraj

K prodeji: 68 RD a 36 bytů

Ceny: od 4 484 000 Kč do 5 928 000 Kč (RD),

ceny bytů budou zveřejněny od 1. 12. 2016

Plocha: od 600 m²

Seznam dispozic: 11 typů RD 4+kk až 5+1; byty 1+kk a 2+kk (polovina je s předzahrádkou)

Tel.: +420 731 777 654

E-mail: prodej@furud.cz

www.furud.cz



Karlovy Vary



NOVÉ BYTY SVATOŠSKÁ DOUBÍ

Lokalita: Karlovy Vary – Doubí, ul. Spálená, Karlovarský kraj

K prodeji: posledních 14 bytů (z celkem 47), ke každému bytu náleží parkovací stání a sklep

Ceny: od 1 035 000 Kč

Plocha: od 35 m² do 80 m²

Seznam dispozic: 1+kk až 3+1

Tel.: +420 774 930 139

E-mail: regina@loyd.cz

svatosska.loyd.cz



Kostelec n. Černými lesy



RODINNÝ DŮM TRIGUS

Lokalita: Kostelec nad Černými lesy, Středočeský kraj

K prodeji: 3 domy o třech bytových jednotkách

Okolí – klidná a uzavřená lokalita

Akční ceny: od 2 840 000 Kč do 3 540 000 Kč

Plocha: 118 m²

Seznam dispozic: 4+kk + parkovací stání

Pozemky: od 150 m² do 411 m²

Tel.: +420 721 138 011

E-mail: prodej@improdum.com

www.impro-dum.cz



REZIDENCE
**SACRE
COEUR²**

již
80%
prodáno

K NASTĚHOVÁNÍ

poklad mezi byty

Rezidence **Sacre Coeur²** představuje prémiové bydlení ve špičkovém standardu přímo v centru Prahy, v pěší dostupnosti na Malou Stranu a Anděl.

Rezidence **Sacre Coeur²** nabízí krásné výhledy, špičkové standardy, vzdušnou architekturu i bezpečnost. Prostorově velkorysé rezidenční jednotky s dispozicí **2+kk až 6+kk od 73 do 230 m²** mají oddělenou **obývací a privátní zónu** a jsou vybaveny moderními technologiemi. Samozřejmostí je 24/7 recepce se službami concierge a dostatečný počet parkovacích stání a sklepů. V přízemí Rezidence se nachází i komerční prostory k prodeji či k dlouhodobému pronájmu.

Prostřednictvím klubového členství SATPO living získáte navíc i širokou nabídku doplňkových služeb, díky kterým se veškeré aktivity spojené s novým bydlením stanou příjemným zážitkem. Někdo sní, někdo žije svůj sen... zkrátka, **bydlení v novém potěší**.

Vítejte v Rezidenci **Sacre Coeur²**.

Pro více informací kontaktujte:

Ing. Karina Tochtarová
Private Property Manager

+420 702 205 205 | prodej@satpo.cz



www.satpo.cz | +420 296 336 900

SATPO

Kutná Hora

B



TŘEŠŇOVKA.cz

Lokalita: Kutná Hora
K prodeji: celkem 90 RD (ve všech etapách)
Ceny: od 3 090 000 Kč do 5 580 000 Kč
Plocha: od 105 m² do 133 m²
Seznam dispozic: od 4+1

Tel.: +420 731 140 467
E-mail: tresnovka@utc.cz
www.tresnovka.cz



Ostrava



NOVÁ KAROLINA, 2. etapa výstavby

Lokalita: Ostrava, ul. Jantarová, Moravskoslezský kraj
K prodeji: 65 bytů
Ceny: od 1,7 mil. Kč vč. DPH
Plocha: od 43 m² do 119 m²
Seznam dispozic: od 1+kk do 4+kk

Tel.: +420 731 533 522
E-mail: info@nkrd.cz
www.rezidence-novakarolina.cz



Velešín

B



VILY VELEŠÍN, 1. etapa

Lokalita: Velešín – Na Vrších, Jihočeský kraj
K prodeji: nízkoenergetické dvojvily a solitérní vily
Ceny vč. pozemku: od 3 950 000 Kč (dvojvila); od 4 950 000 Kč (vila)
Plocha: od 126 m² do 143 m²
Seznam dispozic: 4+kk (dvojvila) a 5+kk (vila)

Tel.: Radek Kujal +420 603 526 962; Tadeáš Vaverka +420 607 933 667
E-mail: kujal@rondocb.cz; tadeas.vaverka@rkstejska.cz
www.vilyvelesin.cz



NA KREJCÁRKU VZNIKNE NOVÉ BYDLENÍ PRO MLADÉ

Pět bytových domů nabídne byty o velikosti 1+kk, 2+kk a 3+kk v dynamicky se rozvíjející lokalitě s perfektní dopravní dostupností do centra hlavního města.



„Moderní byty v projektu Krejčárek jsou určeny pro mladé lidi jako startovací, ale splní i požadavky těch nejnáročnějších klientů,“ říká Karel Slavíček, jednatel společnosti EDIFICE Krejčárek s.r.o., který upozorňuje, že představy mladých lidí o bydlení se oproti předchozí generaci výrazně změnily.

Nastupující generace Y momentálně určuje podobu realitního trhu. „Lidé narození v letech 1980 až 1995 dospěli do stádia, kdy jsou ekonomicky aktivní a nebojí se do bydlení investovat. Vědí ale, co za svoje peníze chtějí získat a ze svých nároků na životní úroveň neslevují,“ vysvětluje postoj mileniálů jednatel společnosti.

Většinu zástupců generace Y spojuje podle Slavíčka jedno – touha po vlastním bydlení. „Z poptávky vyplývá, že koupě bytu v centru je snem až 68 procent všech mileniálů. To je oproti období před cca dvaceti lety obrovský posun, v devadesátých letech snili stejně staří o vlastním domku se zahrádkou na periferii,“ doplňuje. Další změna je podle něj patrná i v tom, jaké kladou nároky na okolní prostředí svého bytu a na své sousedy.

„Ideálním bydlením pro mladé je vlastní byt v blízkosti centra, pro 82 procent mileniálů jsou důležité možnosti trávení volného času v okolí bydliště, dobrá dostupnost zábavy i občanská vybavenost, 65 procent jich klade důraz na dobré sousedské vztahy,“ upozorňuje Slavíček na interní statistiku.

„My jsme se pokusili vytvořit přesně takové bydlení, které by ve všech ohledech generaci Y vyhovovalo. Vznikl tak projekt pěti bytových domů s 248 byty a výhledem na Prahu. Veškeré

jednotky budou zařízené v trendy duchu s moderními technologiemi, součástí je i parkovací místo a sklep,“ uvádí jednatel společnosti EDIFICE Krejčárek s tím, že úsporná energetická náročnost skupiny B je samozřejmostí.

Nároční klienti si dle jeho slov mohou individuálně vybrat vnitřní vybavení. „Pro zájemce s uměleckou duší a touhou po netradičním bydlení máme k dispozici i loftové byty, o které je v současnosti velký zájem. Z našeho průzkumu vyplynulo, že takový byt je snem až třiceti procent Čechů mezi dvaceti a pětácti lety. Typické vysoké stropy, vzdušný prostor i osobitě uspořádání láká mnoho lidí. Patnáct procent všech, kteří jsou rozhodnutí pro koupi bytu, zvažují právě loft. Je totiž výbornou investicí,“ říká Slavíček.

Konceptu projektu pro mladé pak odpovídá i oživující okolí. „Z našich průzkumů vyplynula i důležitost aktivního života. Proto jsme se kromě zřízení nového příjemného odpočinkového parku rozhodli pro vybudování lezeckého boulderu,“ doplňuje Karel Slavíček. V docházkové vzdálenosti leží sportovní areál Pražáčka, kolem domů vede in-line a cyklostezka a pro procházky i běh je vhodný blízký lesopark Krejčárek. Autobusová zastávka je v bezprostřední blízkosti bytových domů, tramvajová zastávka je pak vzdálená cca pět minut chůze.

„V našem kontaktním centru v pasáži Černá růže v pražské ulici Na Příkopě je možné získat veškeré podklady k projektu Krejčárek, a to včetně informací o koupi jednotlivých bytů,“ uzavírá Slavíček s tím, že aktuálně jsou v prodeji již byty z prvních tří objektů E, D a C. Převzetí bytů je plánováno na 4. čtvrtletí roku 2018.

(k.p.)



Krejčárek

www.bydleninakrejcarcu.cz

BREE

TRUE BAGS, TRUE LOVE.



A co vy,
už máte
vybráno
?

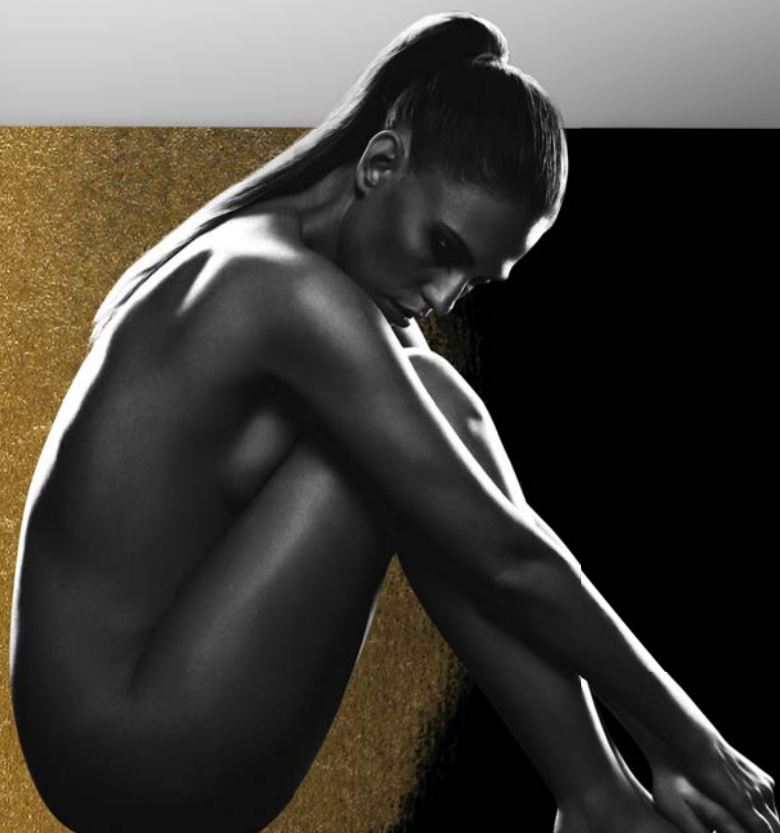
SalesPoint
Andels Hotel Smíchov

www.bree.cz

KALDEWEI



MEISTERSTÜCK INCAVA / ICONIC BATHROOM SOLUTIONS



www.kaldewei.cz