

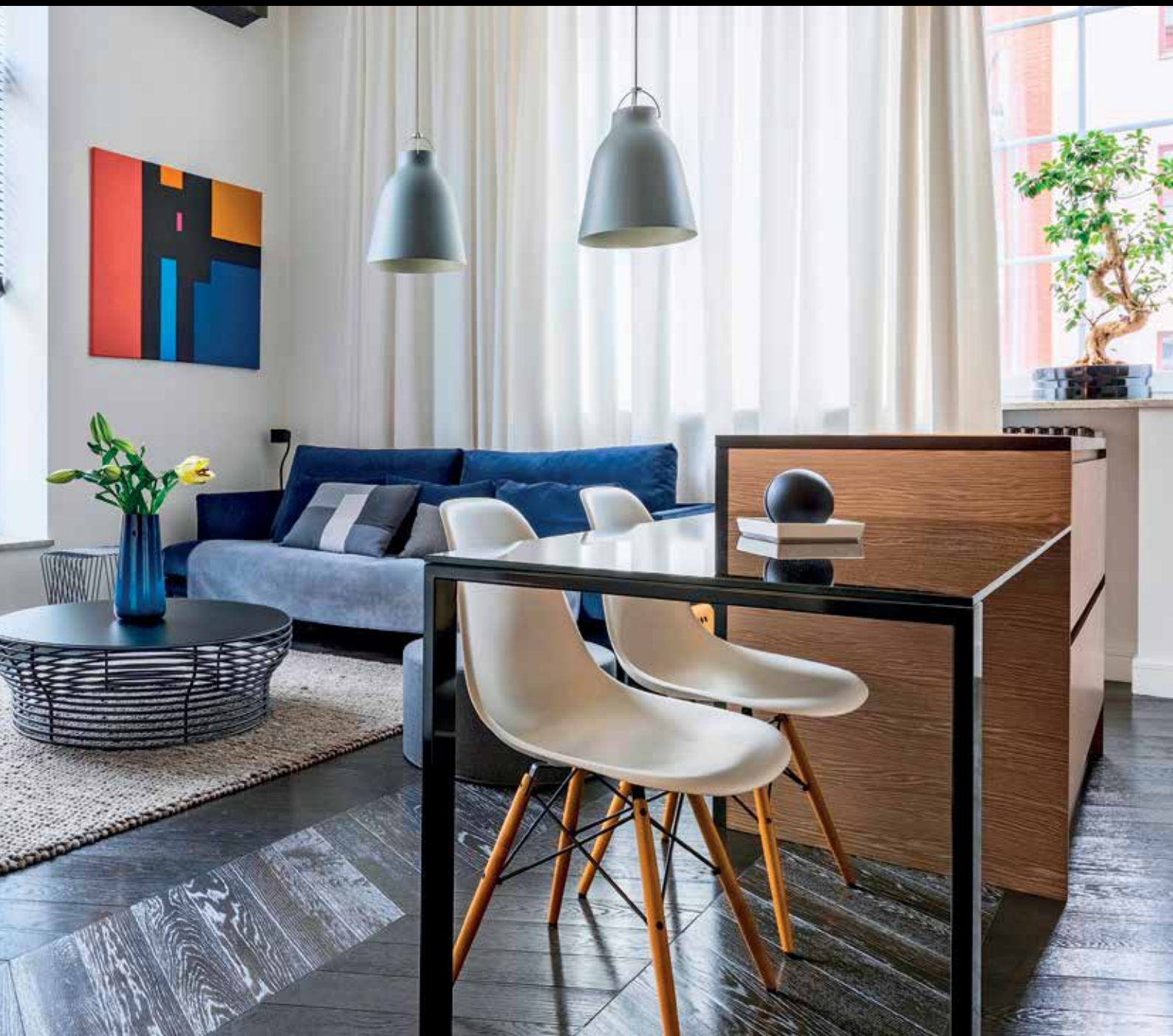
E15

březen 2017

SAMOSTATNĚ NEPRODEJNÉ

real-immo

REALITNÍ MAGAZÍN. PŘÍLOHA DENÍKU E15





BEZPEČÍ
& ZDRAVÍ



SLUŽBY
NA DOSAH



EKOLOGIE
& ENERGIE



CENA



MODERNÍ
TECHNOLOGIE



SPOKOJENÉ
BYDLENÍ



Nové byty chytře...

CLB@Letňany

Finančně dostupné bydlení v dosahu metra C. Byty v nejvyšších patrech s výhledem na Prahu.

Standard Trigema Chytřé bydlení: individuální rekuperace VZT, energetický průkaz budovy: B.

Prodáno 85 % bytů. Dostupné byty v nabídce v cenové úrovni od 57 324 Kč s DPH/m².

Více informací naleznete na www.chlebovicka.cz.

Informace zobrazené v této inzerci nejsou návrhem na uzavření smlouvy.

Poskytnutí uvedených produktů nebo služeb je vázáno na splnění dalších podmínek, které Vám ochotně sdělíme v našem prodejním centru.



CLB@Letňany patří do konceptu Trigema Chytřé bydlení.

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

www.chlebovicka.cz

ČAKOVICKÝ PARK

BYDLENÍ S PARKEM ZA OKNY

ENERGETICKY VELMI ÚSPORNÁ BUDOVA · ENERGETICKY VELMI ÚSPORNÁ BUDOVA ·
NOVÉ BYTY
VE SLUNEČNICI

ENERGETICKÁ MARČOČ LOST BUDOVA SLUNEČNICE – TRIDA B



SKVĚLÉ DISPOZICE



MATEŘSKÁ ŠKOLA



VŠE V MÍSTĚ

www.cakovickypark.cz

 Zelená linka
800 350 111

 Najdete nás
na Facebooku



Čakovický park

Editorial

Byty na vrcholu a pohled za obzor

Něco na tom, že se v Praze momentálně staví málo bytů, nejspíš bude. Podíváme-li se k našim nejbližším sousedům do Bratislavy, tak v tamních brownfieldech už vyrůstají stovky bytů do oblač (str. 14–15). U nás zatím nic, přestože z hypotečního trhu dál přicházejí zprávy o neutuchající poptávce. Klíčovou otázkou je, jak dlouho ještě? (str. 6–7)

Po developerských projektech se díky nízkým úrokovým sazbám loni zaprášilo nejen v Praze, ale také ve Středočeském kraji. V rubrice Víze a realita proto navštívíme projekt Záhrada v Lysé na Labem (str. 8).

Střízlivý pohled na vývoj tuzemského trhu s byty nabídne v rozhovoru Jiří Pácal, ředitel re-

Foto Penta Investments, foto na titulní straně Profimedia.cz



alitní společnosti Central Europe Holding (str. 10–12). Do zahraničí zamíříme kromě bratislavských „mrakodrapů“ také s finalisty evropské ceny Mies van der Rohe Award 2017 (str. 22–23).

Interiéry tentokrát nabídnou tipy na více i méně tradiční podlahy. (str. 16–20). Závěrečná stavba patří Retro domu, který je originální přestavbou tradičního vesnického domku z 50. let (str. 24–26).

Denisa Holajová



Vydává CN Invest a. s., Komunardů 1584/42, Holešovice, 170 00 Praha 7, IČ 04312945

Real Immo, příloha deníku E15, samostatně neprodejná. Číslo registrace deníku E15 – MK ČR E 17948, ISSN 1803-4543 | Adresa redakce a obchodního oddělení Komunardů 1584/42, 170 00 Praha 7, www.e15.cz

Přílohu připravili: Denisa Holajová – redaktorka, Barbora Okénková – manažerka přílohy kontakt barbora.okenkova@cncenter.cz

Číslo inzercí: Strana 2: 266303/24, strana 3: 266456/27, strana 5: 266452/29, strana 13: 266864/48, strana 25: 266864/57, strana 27: 268500/16, strana 28: 268566/12

Zprávy z trhu

Crestyl zaměřil do Berouna

Svůj mimopražský rezidenční projekt Berounská brána začala prodávat skupina Crestyl. V Berouně postaví ve dvou etapách deset nízko-podlažních bytových domů a 34 řadových domů a dvojdomů. Výstavba bude zahájena příští měsíc. První etapa, která zahrnuje pět bytových domů a část řadových domů, má být dokončena na sklonku roku 2018. Celkem vznikne v projektu 81 bytů o dispozicích 1+kk až 4+kk. Velikost dvoupodlažních domů v řadové zástavbě se bude pohybovat od 130 do 195 čtverečních metrů.



Vizualizace Crestyl



Vizualizace YIT

Espoo má být hotová do podzimu

Developerská společnost YIT dokončila hrubou stavbu první etapy Espoo ze svého největšího rezidenčního komplexu Suomi Hloubětín v Praze 9. Její výstavba, čítající 149 nízkoenergetických bytů ve dvou domech, je stejně jako zbylých sedm etap pojmenovaná po jednom z finských měst. Podle developera je Espoo, jejíž kolaudace se chystá na konec letošního léta, z 90 procent vyprodaná. V současné době probíhá i výstavba druhé etapy Oulu a třetí fáze Turku.

Central Group opět staví ve Stodůlkách

Od 1. dubna začne developerská firma Central Group prodávat první byty z nového projektu Jižní Výhledy v pražských Stodůlkách. Situován je v ulici Jeremiášova vedle velkoobchodu Makra. Projekt zahrnuje celkem deset domů s téměř čtyřmi stovkami bytů. V první etapě, která už je ve výstavbě, bude v nabídce 73 jednotek ve dvou bytových domech.



Vizualizace Central Group

V Brně roste Košínska

Společnost Dbest Invest, člen skupiny Mansito, zkolaudovala první etapu projektu Košínska s 23 byty. Na ně naváže výstavba dalších dvou domů propojených atriem. Tato druhá fáze s platným územním rozhodnutím rozšíří nabídku bydlení v Brně – Králově Poli o dalších 23 nízkoenergetických bytů. Jejich dokončení developer plánuje v dubnu 2018. Architektonický koncept obou etap navrhl architekt Ludvík Křenek z ateliéru Albatros.



Foto dBest Invest

Byty u Kolbenovy nabídnou i Skanska a Codeco

Tuzemská rezidenční větev Skanský koupila od firmy Codeco pozemek v blízkosti metra Kolbenova v pražských Vysočanech. Společnost Skanska Reality chce na místě starých průmyslových budov postavit rozsáhlý rezidenční projekt. Cena transakce dosáhla 841 milionů korun. Část projektu přibližně o stovce bytů získala Skanska Reality i se stavebním povolením. Codeco si ponechalo menší část území pro výstavbu sedmi budov s celkem 220 byty, jejichž výstavbu plánuje odstartovat letos na jaře.

Tulipa Třebešín se začne zabydlovat

Projekt Tulipa Třebešín izraelského developera AFI Europe má zkolaudovanou první etapu, čítající 183 bytů. První obyvatelé se do projektu na rozhraní Žižkova a Strašnic nastěhují ve druhém čtvrtletí letošního roku. Ve výstavbě jsou aktuálně dva devítipodlažní domy s 250 byty a 300 parkovacími místy. Demolice posledních objektů bývalého areálu Pramen je dokončena, a tím je celé území připraveno pro výstavbu dalších fází. Ta druhá má být hotová v příštím roce.



Vizualizace AFI Europe

EXKLUZIVNÍ BYT

s terasou a výhledem na Prahu

IHNED K NASTĚHOVÁNÍ

- 4+kk se 2 koupelnami a velkou terasou, 131 m² + terasa 83 m², vysoké standardy
- panoramatický výhled na Prahu
- stanice metra v docházkové vzdálenosti

www.atrium-kobylisy.cz

LUXUSNÍ BYTY

s výhledem na Prahu

- klidná lokalita na okraji parku Pražka
- panoramatický výhled z bytů
- sportovní areál s bazénem hned vedle projektu
- vysoké standardy vybavení – francouzská okna, podlahové vytápění, předokenní žaluzie

PRAHA 3 | ul. Kunešova

VE VÝSTAVBĚ



www.prazacka.eu

LUXUSNÍ BYT

s výhledem na Vltavu

IHNED K NASTĚHOVÁNÍ

- 3+kk se saunou a zimní zahradou, 107 m²
- privátní sauna a vířivá vana, klimatizace
- inteligentní domácnost, energetická třída B
- v těsné blízkosti Prokopského údolí a Dívčích hradů

www.vyhledova.cz



Hypoteční trh se drží rozjetého tempa

■ Rekordní objem hypotečních úvěrů, rekordní podíl nových i starších bytů financovaných hypotékou, ceny nafukující se do bubliny a stále relativně dostupné vlastní bydlení. Jak dlouho tento trend potrvá? Nejspíš už jen měsíce.

Průměrná úroková sazba hypoték v lednu mírně stoupla na 1,82 procenta poté, co se loni v listopadu a v prosinci držela na minimu 1,77 procenta. Vyplývá to z údajů Fincentra Hypoindexu, který sleduje průměrnou úrokovou sazbu hypoték bez ohledu na dobu fixace.

Počet klientů, kteří si sjednali v lednu hypoteční úvěr, se v meziměsíčním srovnání takřka nezměnil. To není obvyklé, protože

na počátku roku zájem o hypotéky výrazně klesá. Pravděpodobně s vidinou dalšího zdražování o úvěr požádalo téměř devět tisíc lidí. Objem hypoték klesl podle Hypoindexu na 17,53 miliardy korun z prosincových 17,67 miliard.

„Ceníkové zvyšování sazeb se zatím v reálných sazbách příliš neprojeví. Růst sazeb je zatím pozvolný a je značně brzděn jak

dobíháním předchozích garancí, tak individuálními slevami. Často nastává paradoxní situace, že zatímco v minulosti byla sazba „od“ u většiny bank nedosažitelným snem, dnes může být promarněnou příležitostí nepokusit se o sazbu nižší,“ uvedl hlavní analytik Fincentra Josef Rajdl.

„Lidé a hypoteční makléři tušili, že k nárůstu sazeb dojde, takže pro rozjednané úvěry využívali

takzvaných garancí úrokové sazby. Ty platí zpravidla měsíc, někdy i déle. V lednu byly uzavřeny v drtivé většině obchody s úrokovými sazbami zafixovanými ještě před plošným zvyšováním sazeb. Lednové výsledky tedy působí, jako by k žádnému zdražování nedošlo, ale je zřejmé, že se jedná jen

o zpoždění,“ potvrzuje Libor Ostatek, ředitel makléřské společnosti Golem Finance.

Tuzemské banky poskytly loni rekordních 112 tisíc hypoték, dohromady za 218,3 miliardy korun. V roce 2015 to bylo 102 tisíc hypotečních úvěrů za 184,3 miliardy korun.

Pramen MMR



Foto: Profimedia.cz

VE 2. POLOLETÍ PŘIJDE ZLOM

Jak připomíná analytik společnosti Cyrrus Lukáš Kovanda, sazba Hypoindexu výrazněji vzrostla naposledy v říjnu 2013, kdy se ve srovnání se zářím toho roku zvýšila o šest setin procenta, tedy ze tří na 3,06 procenta. Zájem o hypoteční úvěry podle Kovandy letos v lednu neklesal, protože lidé očekávali další zvyšování sazeb, a se sjednáním hypotéky si tedy pospíšili. Kompenzující pokles zájmu naopak očekává v průběhu tohoto roku zejména poté, co Česká národní banka (ČNB) omezí poskytování hypoték s vysokým poměrem úvěru k zástavní hodnotě nemovitosti.

Už loni na podzim ČNB doporučila hypotečním bankám, aby neposkytovaly stoprocentní úvěry. Od letošního dubna by měly půjčovat maximálně do 90 procent zástavní hodnoty nemovitosti. Úvěry mezi 80 a 90 procenty

hodnoty zástavy by navíc měly tvořit maximálně 15 procent nového čtvrtletního objemu hypoték. „Jakmile se banka bude blížit limitu, obratem zvedne cenu, aby přisun těchto úvěrů zastavila a neporušila pravidla ČNB. Jelikož poptávka v tomto pásmu je aktuálně přes 30 procent realizovaných hypoték, bude zdražení pro klienty citelné,“ dodává Ostatek.

Loni v lednu poprvé průměrná výše hypotéky protнула hranici dvou milionů korun, v dalších měsících už pak šlo o celkem běžnou záležitost. Lidé se snaží půjčit si co nejvyšší částku, dokud to banky umožňují a úrokové sazby zatím rostou jen mírně. Jarní období může růst úrokových sazeb i trochu přibrzdit. Banky totiž v tomto období pořádají akce a nabízejí klientům jarní bonusy.

„První polovina roku bude hodně dobrá. Zajižeme asi rekordní ceny nemovitostí i velkou poptáv-

ku. Až v létě nastanou tvrdé dopady, na které se v rovině legislativy zadělávalo už koncem loňského roku. Do léta bude poptávka jednak proto, že úrokové sazby budou nízké, lidé se budou bát jejich růstu, takže si budou říkat, skočíme do toho, dokud je příznivá doba, a jednak také proto, že ekonomice se bude dařit a bude ještě nižší nezaměstnanost a porostou mzdy. Ve druhé polovině roku čekám obrat, takže i konec cenového růstu," míní hlavní ekonom Next Finance Vladimír Pikora.

HYPOTÉKY VLÁDLY NAD ÚSPORAMI

To, že vysokou poptávku po bydlení výrazně ovlivnily levné úvěry, potvrzují sami developéři. Podíl klientů, kteří loni financovali koupi nového bytu hypotékou, byl u nich rekordní a pohyboval se v průměru mezi 50 a 60 procenty. Meziročně stoupl až o čtvrtinu. Ceny bytů z developerských projektů v Praze povyskočily zhruba o pětinu. Podíl hypoték při koupi starších bytů se u transakcí realitní kanceláře Maxima Reality, patří do skupiny Finep, vyšplhal až na 65 procent.

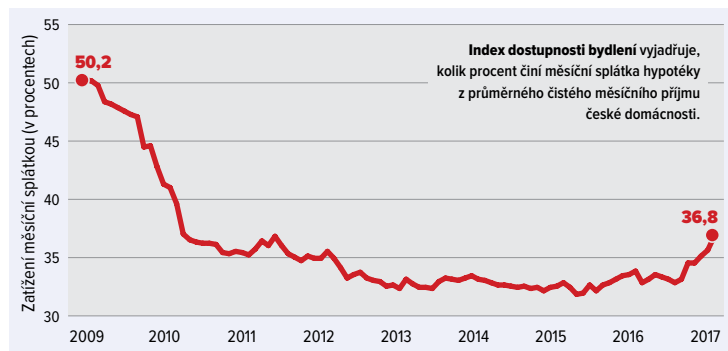
„V tuhle chvíli investovat do bytů a domů není úplně správné načasování, protože si myslím, že bude možné koupit je levněji. To se ale nebavím o nových bytech, protože v jejich ceně se odráží i nějaký technologický trend, stále lepší vybavení a technologie, které v nich dřív nebyly, takže jakékoliv srovnávání pokulhává. Ale pokud bych měl uvažovat o starším bytu, pro tuto chvíli bych nákup odložil. Za čas bude jeho nákup zajímavější,“ předpovídá Pikora.

PRAHA VYCHYLJUJE STATISTIKY

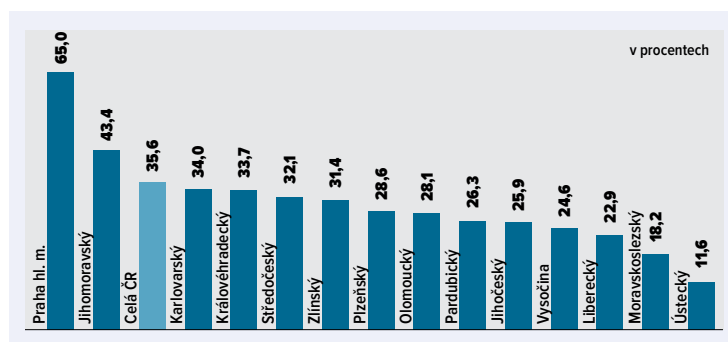
Relativně levné hypotéky a vysoké tempo růstu cen nemovitostí se odrážejí v dostupnosti bydlení. Zatímco loni v lednu stačil na pořízení bytu s tehdy průměrnou nabídkovou cenou 2 110 000 korun necelý 5,5násobek čistého ročního příjmu, o rok později už je to při průměrné ceně 2 320 000 korun bezmála šestnásobek čistého ročního příjmu, konkrétně 5,86. Vyplyvá to z propočtu Golem Finance a realitního portálu Reality Čechy.

Poměr mezi příjmy a cenami nemovitostí monitoruje Golem prostřednictvím takzvaného Indexu návratnosti bydlení. „Trh touto optikou vykazuje zřetelné

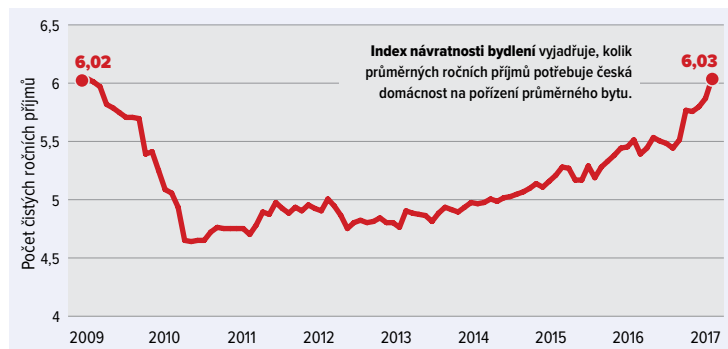
Index dostupnosti bydlení v ČR



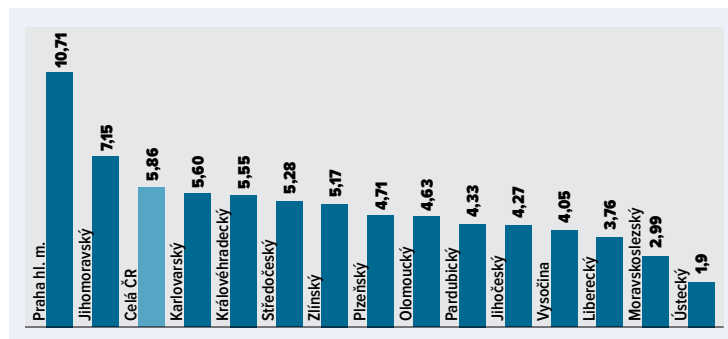
Index dostupnosti bydlení 2017 (kraje ČR, leden)



Index návratnosti bydlení v ČR



Index návratnosti bydlení 2017 (kraje ČR, leden)

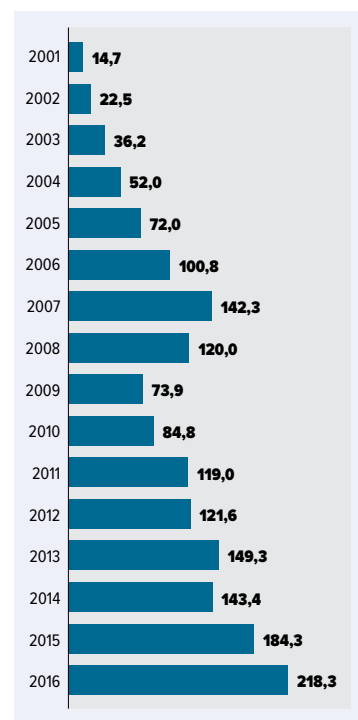


symptomy cenové bubliny, protože růst příjmů českých domácností výrazně zaostává za růstem cen nemovitostí. Jenže je v tom jeden háček, a tím je hlavní město Praha, které svými cenami celorepublikové statistiky výrazně vychyluje. Z regionálního pohledu totiž situace není tak negativní a ve 12 krajích se hodnota drží pod celorepublikovým průměrem,“ uvádí analýza Golem Finance.

Dalším ukazatelem je Index dostupnosti bydlení, tedy to, jak velkou část příjmu vynaloží průměrná česká domácnost na splátku hypotéky. Loni v lednu byla průměrná nabídková sazba 2,14 procenta a podíl měsíční splátky hypotéky vůči čistým příjmům domácnosti vycházel na 33,5 procenta. Letos, i když jsou sazby stále ještě o 14 setin nižší než loni touto dobou, index dosahuje už 35,6 procenta. „Z dlouhodobého pohledu jsou však sazby stále extrémně nízké, takže i index se zatím drží v zeleném pásmu. Regionálně je to opět trochu jinak a nad 40 procenty jsou Praha a Jihomoravský kraj,“ vypočítává Golem Finance.

Denisa Holajová

Poskytnuté hypotéky (v miliardách Kč)



... VIZE VERSUS REALITA ...

Sliby developerů při zahájení výstavby a realita po dokončení nebývají vždy totéž. Problém to může být pro budoucí

majitele, kteří si kupují byt takzvaně z papíru. I když to ještě nedávno vypadalo, že kupující už jsou poučenější

a chtějí byt nejdřív vidět hotový, současná vlna poptávky je mnohdy vrací k nákupům naslepo. Nová rubrika

magazínu Real Immo nabízí srovnání toho, nakolik čerstvě postavené projekty dostaly původní nabídku.

Zahrada – vize, která se nenaplnila

Měl to být projekt, jaký nemá na tuzemském rezidenčním trhu obdoby. Společnost MS Development představila v roce 2009 plán na výstavbu sousedského bydlení v Lysé nad Labem. Kromě desítky bytových domů měly v Záhradě vzniknout i domy pro seniory a Pasáž s obchody, službami, ordinacemi, a dokonce se počítalo i s kulturním sálem a bazénem. Jak už název napovídá, samozřejmě měl být park s altány a dětskými hřišti. To vše na 1,5 hektaru pozemků po bývalém pivovaru a továrně Fruta. Plánovanou občanskou vybavenost by středocheské Lysé mohlo závidět každé maloměsto.

Co víc, domy navrhovali renomovaní tuzemští architekti a už před téměř deseti lety se developer hlásil k energeticky úsporné výstavbě. Na návrhu projektu se podílela studia MS architekti, Jíran Kohout architekti, Podlipný Sladký architekti a Projekttil architekti. Výstavba měla být rozdělena do pěti etap. „První zahájí bytové domy Jasmin a Modřín s celkem 37 byty, kavárnou a dvěma dalšími prostory pro podnikání či práci doma. Druhá etapa zahrne objekt Pasáže a bytový dům Jasany. Následovat bude výstavba dalších devíti domů a celý projekt završí v roce 2016 Šporkův dům,“ představil developer novou čtvrt' uprostřed Lysé.

„Celý projekt včetně názvů domů je inspirován přírodou a úctou k ní. Všechny bytové domy budou nízkoenergetické třídy A a maximálně šetrné k životnímu prostředí,“ dodával osvěcený architekt Michal Šourek, majitel MS Development. Každý bytový dům měl v duchu takzvaného cohousingu disponovat vlastní klubovnou pro děti a setkávání dospělých. LCD panel s intranetovou sítí v kuchyni u všech bytů měl zajišťovat komunikaci se sousedy i s centrem služeb nebo



Současnost – rok 2017



pomocí webkamery hlídat děti skotačící na hřišti.

Vidinu světlých zitrůk a na české poměry zcela ojedinělého projektu ale hned v zárodku přibrzdila finanční krize. Developer musel počkat, až banky opět uvolní toky financování a ožíví se poptávka. Přesto první dva domy Jasmin a Modřín téměř dostaly slibům. Developer je skutečně předal majitelům s energetickým průkazem

náročnosti budovy (PENB) A – mimořádně úsporná. Byť slibná příprava pro solární panely na střechách zůstala jen na papíře. Nicméně rekuperace a okna s izolačními trojskly byly standardem. Ne tak už v další etapě.

Bytový dům Jasany (na vizualizaci), který začal developer stavět v lednu 2016, už nabízel s průkazem třídy B, ubral na zateplení a trojskla v oknech nahra-

dila dvojskla. Původně plánované balkony v ložnicích na severní straně budovy zmizely úplně a také fasáda i terasy vypadají zcela jinak, než ukazovaly vizualizace. Přesto nízkoenergetický dům patří díky použitým materiálům, rekuperaci a podzemním garážím k tomu lepšímu, co se v regionech postavilo. Vcelku očekávaným problémem se stala slibovaná Pasáž. Na výstavbu dvou nájemních domů pro seniory či osamělé matky získal developer dotaci od Státního fondu rozvoje bydlení. Investor, který by věřil v ekonomickou návratnost Pasáže, se však dosud nenašel. Místní tak dál nakupují v nedalekém Penny Marketu.

Loni na podzim dal developer do prodeje byty z další chystané etapy – Šporkova domu, kterým se měl projekt Záhrady završit. A opět ještě trochu víc slevil z původního záměru. Vzhledem k poptávce se zmenšily dispozice i rozloha bytů a na rozdíl od předchozích etap už větší byty nemají druhé WC. Nadstandardním vybavením stále zůstává rekuperace, která v tuzemských projektech bývá výjimkou.

Současná vlna vzednuté poptávky pomohla i projektu Záhrady. Jasany jsou pár měsíců po dokončení až na jeden byt vyprodané a to developer meziročně zvedl cenu zhruba o třetinu. Otázkou je, co bude s projektem dál. Šporkův dům je posledním, který MS Development postaví na vlastním pozemku. Další plánované bytové domy stejně jako Pasáž už měly stát na pozemcích města. To je sice slíbilo developerovi následně prodat, ovšem s podmínkou, že vybuduje zbytnou Pasáž se službami pro obyvatelé Lysé nad Labem. Nad tím, jak se nakonec město postaví k (ne)plnění závazku developera, zatím visí otazník.

Denisa Holajová

Nejlepší byty na metru

Panorama
Kyje VII a VIII



Nejžádanější projekt v Praze
Poslední etapy

Výhledy
Barrandov II



Již brzy v nabídce

Nejkrásnější výhled
v Praze

Michelské
zahrady



Prémiové bydlení
pro náročné

Připravujeme - Parcely Slavík Kbely



EKOSPOL®

Sny o vlastním
bydlení plníme už
čtvrt století

Koupí bytu
podpoříte
ZOO Tábor



Jiří Pácal: Pohled na trh deformuje záplava zpráv z realitních firem

■ Pořídít si za každou cenu byt na hypotéku není zodpovědné. Úvěry jsou teď sice levnější, ale ceny jsou rozhodně vyšší než to, kolik kupující na úrocích ušetří. Tvrdí to ředitel realitní společnosti Central Europe Holding Jiří Pácal a dodává: „Nejvíc ve vlastním se bydlí od Rumunska po pobaltské státy. Vypělá Evropa mnohem víc než my preferuje nájemní bydlení. Někdy se víc hodí nájem, jindy vlastnictví. Rozdíl je spíš v potřebách, možnostech, pocitu, flexibilitě, ekonomicky je to podobné.“

RE Lze už tuzemský rezidenční trh považovat za přehřátý? Myslím že ne. Je rozdíl, zda jej budete posuzovat podle čísel z ověřených zdrojů, anebo podle tiskových zpráv. Podívám-li se do katastru nemovitostí, tak počty transakcí nerostou, spíš klesají. Počet prodaných bytů v Praze je ročně okolo 20 tisíc jednotek. Ovšem v katastru nemovitostí jich je na 500 tisíc. Trh je tedy mělký až líný, nic moc se neděje. Poptávka je zhruba stejná už několik let, ubyla však nabídka. Majitelé starších bytů číhají a nově se nestavějí. Stavějí se spíš rodinné domky v regionech a bytové domy prakticky ne. V mnoha krajích vznikne pár budov ročně, v Praze o trochu víc, ale i zde to je málo. Ceny rostou spíš z nedostatku. I když vzrostly, není to nic neobvyklého, v podstatě mají stejnou hladinu jako koncem devadesátých let, před vstupem do Evropské unie, nebo v roce 2008. Ceny nemovitostí z kupních smluv se dají v katastru nemovitostí zjistit, jsou veřejné. Jen je jejich získání dražší a pracnější. Děláme to, a tak můžeme občas kroutit hlavou nad tím, co si pak přečteme v novinách. Pohled na bytový trh je pochroumaný

neustálými zprávami realitních subjektů, bez požadavku doložit zdroje a způsoby zpracování údajů. Na tom mají jistě vinu i média, která přebírají s radostí každou bomba zprávu, přitom si její kvalitu snadno mohou ověřit. Problém nastane, pokud z takových zdrojů čerpají i renomované instituce.

RE Nakolik táhnou poptávku stále ještě levné a dostupné hypotéky? Poptávku skutečně ovlivňují levné hypotéky, stabilní pracovní trh a neznalost. Pokud někdo radí, že nyní je ideální doba koupit byt, tak nevím. Úvěry jsou sice levnější, ale ceny jsou rozhodně vyšší než to, kolik na úrocích ušetřím. Pořídít si za každou cenu byt na úvěr není zodpovědné chování. Nejvíc ve vlastním se bydlí od Rumunska po pobaltské státy. Vypělá Evropa, co se týká bytů, mnohem víc než my preferuje nájemní bydlení. Někdy se víc hodí nájem, jindy vlastnictví. Rozdíl je spíš v potřebách, možnostech, pocitu, flexibilitě, ekonomicky je to podobné.

RE Jaký vývoj na trhu s byty očekáváte v letošním roce?



Foto Robert Zlatohránek

Nic významného se nestane. Pokud porostou úroky, bude to jeden z faktorů pro pokles cen. Zanedbatelná výstavba nových bytových domů je nepřijemná, ale jde jen o zlomek celkového bytového trhu krátkodobě bez větších dopadů. Pokud se ovšem nezačne časem více stavět, bude to nepřijemné. Potřebujeme kvalitní bytový fond a není tak důležité, zda novou výstavbou nebo modernizací stávajících domů. Nadále se budou prohlubovat problémy ve fungování Společenství vlastníků jednotek (SVJ). Velký negativní zásah by ovšem nastal, pokud by byl přijat v současné navrhované podobě zákon o sociálním bydlení. Rozhodně žádný obchod s chudobou neřeší, spíš naopak. Bydlení pokříví, sociální bydlení bude neefektivní, velmi nákladné, nepomůže cíleně u těch nejpotřebnějších.

RE Z čeho tak usuzujete?

V návrhu je velice široce koncipována cílová skupina. Budou v ní lidé, kteří sociální bydlení potřebují a zaslouží si pomoc, stejně jako ti, co dlouhodobě selhávají a zneužívají sociální dávky. Není ani cílen na naše občany, nýbrž na všechny, kteří v Česku po nějakou dobu pobývají. Bytový trh není schopen takto vymezenou skupinu uspokojit a snadno se stane, že se na ty skutečně potřebné nedostane. Nejsou známy dopady na státní rozpočet. Zákon by nebyl motivační pro návrat do běžného bydlení, naopak by vedl k tomu, aby do systému byli zařazeni všichni blížící se splnění kritérií a okruh by se neustále zvětšoval. Zásadní problém vidím v tom, že tvůrci návrhu nepotřebovali k jeho vypracování odbornou diskuzi, pokud v omezené míře byla, nebyli ochotni naslouchat.





Modřanka t o w e r



Jedinečné byty v Modřanech s výhledem na Vltavu

724 772 248 | prodej@rezidencemodranka.cz | www.rezidencemodranka.cz



Developer: Horizon Modřany s.r.o., člen skupiny HORIZON HOLDING

» **ES** Nakolik Praze skutečně hrozí nedostatek bytů, jak teď varuje většina developerů?

Developeri bohužel nestavějí, nemají k tomu dost vhodných pozemků. Navíc proces schvalování staveb je nesmyslně zdouhavý. To se ale netýká jen nové výstavby, zbytečně komplikovaný je i proces vydání stavebního souhlasu k rekonstrukci, odbory si navzájem protirečí, vše dlouho trvá. Potřebujeme stavět nové, ale i renovovat staré. Deficit se neprojeví hned. I v historii Prahy byla období masivní výstavby, kdy vznikaly celé čtvrti, a pak se zase nestavělo skoro vůbec. Nesmí to však trvat dlouho. Počet obyvatel Prahy nyní roste hlavně díky migraci a ti lidé potřebují bydlet.

ES Kdy podle vás dojde ke zlomu a ceny bytů zase začnou klesat?

Termín nevím, ale jednou to bude. Ceny rostou a klesají. S růstem ceny peněz nejspíše k poklesu cen dojde. Na trh se dostane i více bytů, které si dnes lidé drží kvůli růstu ceny a mizerným úrokům u vkladů. Pokud posílí koruna, cizinci budou méně investovat. Ovšem upřímně, kdo vlastně ceny monitoruje a kde bere údaje. Nemovitosti jsou jedinečné, a pokud bude takzvaně trh stoupat, zrovna váš byt či dům může s cenou klesnout a naopak. Na ceny bytů budou mít podstatný vliv nejen změny na trhu, ale hlavně uvnitř domu, fungování SVJ.

ES Jedna z hypotéz je, že nejdřív se případný pokles bude týkat starších bytů. Developerské projekty si budou vysoké ceny držet déle, protože jejich zásoba na trhu není velká. Jak to vidíte vy?

Myslím, že u stávajících nových bytů se opravdu poklesy neprojeví a ceny se budou držet. Změny se spíš projeví až s novým projektem. Nové byty tvoří ve většině měst jednotky procent z celkových obchodů, nejvíc pak v Praze, a to zhruba 20 procent. Cenové hladiny bytů tvoří tedy byty starší. U nich se i pohyby dají, byť omezeně, sledovat a porovnávat. Pokud se staví pár nových projektů, jsou hladiny cen nových bytů ovlivněny jejich zařazením do segmentů. Když se budou víc stavět luxusní byty než loni, znamená to růst cen? A naopak, pokud se zahájí pár masových



Foto Robert Zlatobánek

projektů v lowcost, jde o pokles cen? Myslím, že rozhodně ne.

ES Na začátku minulé realitní krize v roce 2008 byla na trhu obrovská zásoba neprodaných novostaveb. V čem bude případná budoucí krize jiná?

Já krizi neočekávám, v zásobách neprodaných bytů by to už nebylo rozhodně, když žádné nové byty nejsou. Pokles cen může být pro někoho problém a pro jiného šance. Krizi mohou mít při poklesu cen stavební firmy, developeri, kředitoři. Musejí plánovat dlouho předem a změny na trhu jsou pro ně zásadní a třeba i kritické. Bytový trh, pokud není moc pokřiven ze strany státu, funguje vždy. Pokles cen je špatná zpráva pro ty, co investovali, a dobrá pro investory, co se k tomu chystají. Když není výhodné koupit, lze bydlet v nájmu a obráceně. Takzvaná krize před deseti lety měla racionální a předem známé důvody. Krizi spatřuji v počtech transakcí,

pohybu na trhu, jeho hloubce, ale to už zde je a můžeme doufat, že se to zlepší. Ceny mohou klesat i růst. To je normální.

ES Hrozí, že se na trh budou vracet byty z nesplácených hypoték?

Nehrozí, ani by to hrozba nebyla. Trh by se oživil. Ovšem vzhledem k tomu, jak to reálně chodí, nic se nestane. Dlužník u banky či SVJ má víc exekutorů, ti se bijí mezi sebou. Byt není možné ukázat před dražbou, protože to dlužník neumožní, a ani se neví, zda tam někdo nemá náhodou platnou nájemní smlouvu. Taková koupě je zájmem v pytli. Přitom by stačilo poměrně málo v legislativě změnit.

ES Hodně lidí, alespoň podle developerů, v době nynějšího boomu kupovalo byty na investici, tedy k budoucímu pronájmu. Co to způsobí na trhu s nájemním bydlením?

Nic. Humorné je, že někteří to uvádějí jako důvod růstu nájmu a druhí zase poklesu. Byty k následnému pronájmu se kupují od poloviny devadesátých let. V minulosti bylo takových investorů mnohem víc a mnohem víc se to vyplatilo. Ceny byly nižší a tržní nájem vyšší. To není žádný trend z poslední doby. Jsou domy, kde se pronajímá více než polovina jednotek. Relevantní data mají správci domů.

ES Jaká je vůbec aktuálnější situace na trhu s nájemním bydlením?

Zájem o nájemní bydlení je stejný, nájem využívá přibližně 21 procent domácností. V poslední době vyhledává nájem víc mladých lidí, kteří se dříve hnali do hypoték a koupí. Z hlediska výše nájmu se nic zásadního nečeje, rostly úměrně růstu příjmů. Je však špatně nastavena ochrana práv pronajímatelů a rostou dluhy na nájemném. Ne pro neschopnost platit, ale pro neochotu a zneužívání.

ES Jak se osvědčil nový občanský zákoník? Při jeho vstupu v platnost před třemi lety panovala řada otazníků.

Myslím, že je odfláknutý a nabízí mnoho možných výkladů. Vzhledem k tomu, jak pomalu a nepředvídatelně rozhodují soudy, není to nic příjemného. Nejvíc se mě dotýkají ustanovení o nájmu a bytovém spoluvlastnictví. Nevedou k odpovědnosti, ale spíš nahrávají těm, kteří se chtějí svým závazkům a povinnostem vyhnout. Zkušeností je ale pořád málo a není jednotná linie výkladu.

Denisa Holajová

Jiří Pácal (50)

Vystudoval fyzickou geografii na Přírodovědecké fakultě UK. V devadesátých letech začal podnikat v realitách, od roku 1996 řídí společnost Central Europe Holding, která aktivně vyhledává budovy, převážně bytové domy na území Prahy, pro střednědobé a dlouhodobé uložení finančních prostředků. Je členem správní rady Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, správní rady společnosti CZ BIJO se zaměřením na ekologické zátěže a jejich řešení, správní rady Centra Paraple a dozorčí rady společnosti Helvetia Pharma.



REALITY

další téma magazínu

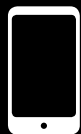
E15

PREMIUM

- Nová Praha • kde, kdo a co se v Praze staví • komu patří Praha - žebříček developerů • pozemky v Praze • proč tak dlouho trvá povoloovací řízení

V PRODEJI OD 24. 4. 2017

OBJEDNÁVEJTE
**I PŘES
SMS!**



**POŠLETE SMS NA ČÍSLO 902 11 VE TVARU:
REALITY JMÉNO PŘÍJMENÍ ADRESA MĚSTO PSČ**

Cena každé přijaté SMS je 99 Kč vč. DPH (zahrnuje poštovné i balné). Provozuje CN INVEST, a. s.,
infolinka 296 363 199 ve všední dny 8–16 hod., mobil@cninvest.cz, www.platmobilem.cz.

Bydlení v oblacích není v Bratislavě nic výjimečného



■ Česko-slovenská skupina Penta Investments zahájila výstavbu projektu Sky Park v Bratislavě podle návrhu světoznámé architektky Zahy Hadid. V první fázi vyrostou do výšky 105 metrů tři rezidenční věže s více než 700 byty. Ve slovenské metropoli nejde o nijak ojedinělý projekt. Stometrových „mrakodrapů“ už v režii tamních miliardářů vzniklo několik a zahájení dalšího projektu Klingerka v podání skupiny J&T je na spadnutí.

Bytové věže Sky Parku budou mít 31 podlaží. „Od začátku projektu spolupracujeme výhradně se Zahou Hadid a jejím ateliérem. Jako konzultanti jsou přítomní i v této fázi výstavby. Z lokálních architektů využíváme služeb studia GFI,“ uvedl mluvčí Penty na Slovensku Gabriel Tóth.

Prodej bytů odstartovala Penta loni v prosinci. Cena se odvíjí kromě rozlohy také od orientace na světové strany a poschodí, v průměru za čtvereční metr do-

sahuje zhruba tři tisíc eur. První obyvatelé by se mohli začít stěhovat na přelomu let 2019 a 2020.

Součástí Sky Parku je industriální památka Jurkovičova teplárna. Ta je poslední upomínkou na zlatý věk průmyslu v Bratislavě, a díky svému designu byla vyhlášena národní kulturní památkou. „Máme v plánu zrekonstruovat celou fasádu Jurkovičovy teplárny už v rámci první etapy projektu. Co se týká jejího budoucího využití, momentálně analy-



zujeme různé možnosti a finální rozhodnutí zatím nepadlo," sdělil Tóth. Jeden z dřívějších návrhů sliboval, že v objektu Jurkovičovy teplárny vznikne galerie moderního umění.

PADNE REKORD?

Koncept Zahy Hadid počítá s co nejmenší zastavěnou plochou a zahrnuje také nový městský park o rozloze přes dva hektary. Podobu parku, který v rovinné části města vytváří zvlněný prostor, výrazně ovlivnil známý slovenský architekt Igor Marko, který se podílel na projektech ve světových metropolích jako například v Londýně, Soulu, Praze, Las Vegas nebo Hamburku. Návrh pro Sky Park zahrnuje i sportoviště, hřiště, vodní plochy a oddychové zóny. Zajímavostí parku mají být mikrozahrady střídající se s velkými zelenými plochami.

V další etapě Sky Parku počítá Penta s vybudováním dvou kancelářských budov s celkovou pronajimatelnou plochou 55 tisíc metrů čtverečních. Jako první bude postavena nižší budova, složená ze dvou částí, které budou mít osm a 19 podlaží. Druhá, dominantní kancelářská budova je zatím ve fázi konceptu a měla by vyrůst až do výšky 115 metrů. „Celková investice do projektu dosahuje 300 milionů eur," doplnil Tóth. Právě do výšky 115 metrů sahá budova Tower 115 z roku 1984, nejčastěji uváděná jako nejvyšší v Bratislavě. Samotná budova však dosahuje 104 metrů a zmíněných 115 metrů je výška po vrchol vysílače umístěného na střeše. Ve skutečnosti je tak nejvyšší Národní banka Slovenska s výškou 111,6 metru.

Industriální Bratislava je minulostí. Sky Park podle návrhu Zahy Hadid vyrostě v brownfieldu Chalupkova nedaleko od historického centra.



Zhruba pětihektarový pozemek Penty se nachází ve Starém Městě v brownfieldu Chalupkova. V této lokalitě, navazující na historické centrum Bratislavy, už buduje převážně kancelářský areál Twin City slovenská skupina HB Reavis. Projekt má v plánu i 93metrovou kancelářskou věž.

„MRAKODRAP“ MÍSTO KOLONIE

V dalším, sousedícím brownfieldu někdejší textilní továrny Klingerka právě spouští skupina J&T Real Estate prodej bytů ze svého stejnojmenného projektu. Továrna na zpracování juty, založená na konci 19. století, zaměstnávala až tisícovku dělníků, pro které tehdy vznikla obytná čtvrť zvaná Klingerova kolonie.

Novou Klingerku bude tvořit 35patrová bytová věž a 11patrová administrativní budova. Byty a kanceláře propojí parkovací dům. Zahájení výstavby plánuje developer na konec letošního roku. Obě budovy bude stavět

najednou. Dokončeny by měly být na přelomu let 2019 a 2020. Celková výše investice se pohybuje kolem 84 milionů eur.

Klingerka leží ve čtvrti Ruzinov poblíž zimního přístavu na Dunaji, v docházkové vzdálenosti je také nákupní galerie Eurovea. Autorem architektonického návrhu budov

je bratislavský ateliér GFI. Bytová věž bude mít tvar elipsy. Půdorys a zužující se hmota ke stranám mají výrazně přispět k optickému zestrhnutí a celkovému odlehčení budovy. Zároveň je tento tvar podle architektů výhodnější z pohledu aerodynamického působení větru. Ceny bytů začínají na 2200 eurech za čtvereční metr včetně DPH.

Součástí Klingerky má být rovněž veřejný park s hřištěm, který navrhl ateliér 2ka landscape and urban architects. „Tento prostor bude sloužit nejen k relaxaci a odpočinku, ale také k různým sportovním aktivitám. Pěší propojení jednotlivých funkčních zón parku vytvoří atraktivní veřejný prostor. Příjemný stín během léta poskytnou březový háj. Všechny cesty v parku se budou sbíhat do středu, který bude místem pro trávení volného času," popisuje mluvčí J&T Real Estate Daniela Stričková.

V Klingerce chce společnost J&T Real Estate zúročit své zkušenosti zejména z blízkého projektu Panorama City, kde vybudovala za tím nejvyšší bytové domy na Slovensku. Obě 108metrové věže, zkolaudované na konci roku 2015, zahrnují dohromady šest stovek bytů. Všechny jsou od loňského léta vyprodané. Panorama City je pokračováním bývalé průmyslové zóny Chalupkova směrem k centru Eurovea a proměněné na dunajském nábřeží.

Denisa Holajová

Klingerka a v pozadí Sky Park. Projekt J&T a Penty na sebe navazují, v plánu už se rýsují další výškové budovy.



Co umí beton či láva z Etny



■ Vážít si tradic a sledovat inovace. Tak zní rada odborníků těm, kteří hledají do svých bytů, rezidencí nebo obchodních prostor ideální dlažbu či obklad.

V aktuální a téměř neomezené nabídce je dobré sledovat nejen současné trendy, ale také prověřená funkční řešení. Ta pak i laikovi napoví, který ze sezónních a módních trendů získá jednou pověst nadčasové kvality.

Podobně jako u jiných zařizovacích předmětů lze také u obkladů a dlažeb každou sezónu nabídnout něco jiného. Jednou to mohou být dokonalé imitace dřeva, podruhé

imitace cementu, hned poté obklady s 3D vzory, pak velkoformátové obklady o délce tří a více metrů nebo naopak malé mozaiky, retro kachličky či několikaúhelníkové tvary.

Aktuální nepřeborná nabídka vděčí za svoji existenci stále se zdokonalujícím technologiím, které v podstatě umožňují vyrobit obklady jakékoliv barvy, tvaru i povrchu. To nás zároveň staví před zásadní rozhodnutí: jak vybrat ten správný materiál, odstín a ve finále i konečný výrobek?

„První cesta vede mezi tradiční výrobce nejčastěji z Itálie, Španělska nebo z Francie, druhou je pak sázka na inovativní přístup v podobě firem, které se rozhodly vyrábět obklady a dlažby z ji-

ných materiálů než z prapůvodní keramiky,“ říká Tomáš Bartošík, spolumajitel studia Archtiles.

K tradičním výrobcům patří například francouzský Winkelmans. „Pod tímto názvem se skrývá stará tradiční továrna, která vyrábí keramiku s ručním

Inspirace z říše rostlin. Designer Gillian Blease vycházel při navrhování série Seed pro značku Kaza Concrete z poznatků botaniky i ze svého pobytu v Japonsku.



Smysl pro detail. Značka Sergio Savino vyrábí mozaiky z kamenné drti.

řemeslným zpracováním a s ohledem na surovinu. Jejich produkty nezměnily vzhled už několik desetiletí. Nepotřebují to. Je to keramika, která také jako keramika vypadá a v ruce architekta se stává součástí jak rekonstruovaných historických staveb, tak moderních interiérů," popisuje Bartošík.

Na Sicílii pod značkou Made a mano vznikají další inspirativní a přitom tradiční keramické produkty, které jsou kombinací ruční práce a moderních technik. Designéři se nebojí jít proti proudu a v době industrializace kladou důraz na malé kolekce určené pro úzký okruh zákazníků. Specialitou jsou na míru vyráběné desky kuchyňských stolů a další vybavení stylových restaurací, to vše jak na klasický keramický podklad, tak hlavně na lávový kámen, jehož zdrojem je sicilská sopka Etna.

Protiváhou k tradičním výrobcům, kteří kladou důraz na prostou krásu keramického střepu, jsou inovativní výrobci, pracující s jinými než keramickými materiály. „Italský výrobce Sergio Savino vytvořil sérii dvojrozměrných a trojrozměrných mikromosaik. Vyrábí je z kamenné drti, která vzniká při opracovávání přírodního kamene. I při průmyslové výrobě se Sergio Savino hlásí k tradici řemeslné práce a smyslu pro detail. Materiál, se kterým se setkáváme každý den, tak díky



Ruční práce. Už samotný překlad dvojjazyčného názvu italské firmy Made a mano sděluje, na co je výrobce pyšný. Kombinuje tradiční keramiku a moderní technologie.



Původní řemeslo. Toho se drží i série Šachovnice od francouzské firmy Winckelmans.

kreativité designérů dostává úplně novou dimenzi," říká Bartošík.

Dalším inovativním výrobcem je maďarský Kaza Concrete, který své obklady a dlažby vyrábí podle návrhů světových designérů a tvaruje je přímo z betonu. „Kdo tvrdí, že v oblasti obkladů a dlažeb už nelze

nic moc nového vymyslet, měl by se o tom snažit přesvědčit právě designéry od Kaza Concrete. Díky dokonalému mixu technologických možností a představitivosti spatřily světlo světa jedinečné tvary s 3D efekty a obrovskou barevnou škálou," dodává Bartošík. /dna/



Módní interiér. Kaza Concrete si zakládá na nápaditém designu a často využívá přírodních motivů.



Dřevěné podlahy se využívají i k obkladu stěn a stropů. Zde se použily vícevrstvé palubky Kährs, které se ke zdi většinou lepí napevno, alternativou může být připevnění na rošt.

Foto archiv 2x

Dřevěná podlaha Klasika, která neomrzí

■ Přestože i podlahové krytiny podléhají době a odpovídají aktuálním trendům, jeden z materiálů je v popředí zájmu neustále. Dřevěné podlahy patrně nikdy nevyjdou z módy.

Líbí se vám masivní parkety či prkna, nebo vícevrstvé dřevěné krytiny? Dáváte přednost přirozené struktuře dřeva, či spíše některé z mnoha povrchových úprav? Moderní dřevěné podlahy jsou velice tvárné a najdou uplatnění ve stylových i soudobých interiérech. Pro všechny však platí – aby dlouho vydržely v pěkném

stavu, věnujte patřičný čas nejen jejich výběru, ale také údržbě.

ZAČÍNÁME U MASIVU

Není dřevo jako dřevo, vyberte si. Bavíme-li se o masivu v pravém slova smyslu, pak se podlaha skládá například z prken, přičemž vždy jde o jeden kus dřeva v celé své tloušťce. „Nejčastěji

se používají takzvané parketové vlysy různých délek (250 až 500 mm) a šířek (35 až 70 mm), přičemž tloušťka vlysů bývá 20 až 22 mm. Vlysy se prodávají bez povrchové úpravy, která se provádí po pokládce, zpravidla celoplošným přilepením. Prakticky to znamená, že dobře připravený podklad natřete lepidlem a do lepidlového lože pokládáte jednotlivé dřevěné díly,“ vysvětluje Milan Mrkáček ze společnosti Kratochvíl parket profi. Pokládka vlysů je možná do několika vzorů – nejčastěji „na pásy“ nebo do stromečku.

Další možnost nabízejí masivní prkna, ta se však dnes využívají méně. Důvod je zřejmý: čím větší formát, tím více dřevo pracuje (v závislosti na okolním prostředí).

PODLAHA Z VRSTEV

Aktuálně se více používají dvouvrstvé a třívrstvé dřevěné podlahy. Dvouvrstvá se skládá ze základu, například z borovice či smrku, na který se přilepí horní nášlapná vrstva ze středně tvrdé či tvrdé dřeviny, a to do kříže. Vyrábí se v různých rozměrech; jak klasických vlysů, tak dlouhých

S podložkou, nebo bez ní?

Pokud se podlaha lepí rovnou na podklad, nedávají se pod ní žádné podložky. Při pokládce plovoucím způsobem se používají protihlukové podložky, obvykle o tloušťce 2 nebo 3 mm, a parotěsná fólie (o tloušťce 0,2 mm). Na podlahové topení jsou určeny speciální protihlukové podložky s nízkým tepelným odporem.

prken. Formáty jsou různorodé (470 x 70 mm, 780 x 260 mm, 1450 x 130 mm a jiné) o celkové tloušťce obvykle 9 až 13 mm, ale i více. Evokují dojem masivu, díky své konstrukci však slibují větší stabilitu a většinou se dodávají s povrchovou úpravou. Dvouvrstvé dřevěné krytiny se k podkladu lepí celoplošně.

A třívrstvé dřevěné krytiny? Obecně platí, že základ a středový díl představují zmiňovaná borovice nebo smrk, lepené do kříže, a třetí vrstvu opět tvoří odolnější dřevina (rovněž se lepí do kříže vůči druhé vrstvě). Může to být i jinak, například všechny tři vrstvy lze zhotovit z dubu. Lidem, kteří by doma rádi dřevěnou podlahu, ale jsou omezeni její konstrukční výškou, je nabízena třívrstvá krytina o tloušťce 7 mm (zde středový díl představuje HDF deska, jinak je

složení stejné). Tloušťka krytiny se odvíjí od síly horní nášlapné vrstvy. „Pokud má podlaha celkovou tloušťku 7 mm, pak bychom se správně měli bavit o dýhované krytině, protože horní vrstva je silná 0,5 mm. Jinak jsou běžné krytiny o celkové tloušťce 10 až 20 mm, přičemž nášlapná vrstva je silná 2 až 6 mm,“ upřesňuje Milan Mrkáček. Pro úplnost dodejme další rozměry: délky začínají obvykle na 1200 mm a pokračují až do 3000 až 4000 mm, šířky bývají 100 mm až 300 mm. Výjimky však potvrzují pravidlo, proto se na trhu lze setkat také s jinými rozměry. Totéž platí pro pokládku. Dřevěné třívrstvé podlahy se zámkovým spojem se pokládají plovoucím způsobem, avšak krytiny se systémem pero/drážka využívají lepidlo (nanáší se do drážky, případně se jednotlivé díly celoplošně lepí k podkladu).

MOŽNOSTI POVRCHOVÝCH ÚPRAV

Základní řešení představuje lakování nebo olejování. Laky se nanáší ve třech vrstvách, mezi každou se provádí takzvaný mezibrus (nejde o broušení v pravém slova smyslu, ale o přípravu povrchu, aby na stávající vrstvu řádně přilnula vrstva nová), oleje se aplikují s ohledem na použitý produkt obvykle v jedné až dvou vrstvách. Dále lze dřevěnou podlahu voskovat, což znamená, že se v jedné až dvou vrstvách na povrch krytiny



Podlaha z kolekce Castello v dekorech Ořech noblesní saténový se skládá z dlouhých prken s jemnými drážkami a elegantními malými suky.

nanáší vosk válečkem. Nebo mořit – tím se dosahuje změny odstínu přirozené barvy dřeva, aniž se mění jeho kresba. Aplikací speciálních přípravků se docílí zesvětlení dřeviny, pak se bavíme o bělení.

Zajímavě vypadá také kartáčování. „Obvykle se provádí rovnou při výrobě podlahy. Kartáče, většinou měděné, vyčesou z prkna měkké části, díky čemuž dřevo získává přírodní vzhled. Působí až neopracovaným dojmem. Kromě kartáčování se používá „ruční škrábání“, pak dřevo působí více plasticky. Nebo katrování, kdy se na povrchu dřeva vytvářejí stopy napříč prknem, většinou stroje. Působivá je rovněž technologie Riverstone: jde o „3D“ řezání

dřeva, které přináší plastický vzhled například u suků. Ty pak vystupují z prkna, což je patrné na pohled i na dotek,“ uvádí Milan Mrkáček. Tyto úpravy jsou rovněž praktické, protože pak se na povrchu „ztratí“ drobné oděrky, které vznikají běžným opotřebením. Jednotlivé metody se dají kombinovat, v praxi se to také často realizuje, zejména u rustikálních podlah.

Nepřehlédněte: dřevěné podlahy se pro použití v interiéru většinou neimpregnují. Někteří výrobci ale mají impregnované zámkové spoje proti vlhkosti, kdy se do zámků aplikuje impregnační vosk, který brání pronikání vlhkosti do konstrukce podlahy. »

INZERCE

NOVÉ BYTY A RODINNÉ DOMY

JARNÍ NOVINKY V NABÍDCE



finep.cz

FINEP



Imitace z vinylu

Toužíte po dřevěné podlaze, ale třeba kvůli potřebné konstrukční výšce (nebo náročnosti údržby, ne zcela stabilnímu prostředí v interiéru, případně ceně) si ji nemůžete dovolit? Na pohled neméně krásně vypadá také podlaha z vinylu neboli PVC a dekor dřeva patří k nejčastěji napodobovaným. Vinyl se vyrábí ze směsi etylenu a přírodních solí, dále se používají změkčovadla. S ohledem na množství změkčovadel se pak rozlišuje vinyl měkčený (v rolích) nebo tvrdý (v dílcích). Pro obě skupiny platí, že dekor dřeva nebo i jiný vzor se na krytinu dostává díky digitálnímu tisku, následně se opatřuje nášlapnými vrstvami a polyuretanovým nátěrem. Díky stávajícím výrobním technologiím se však lze setkat i s takzvanou 3D ražbou, kdy se do nášlapných vrstev vyrazí například suky, napodobí se řezy, vytvoří se praskliny... Ale nejde jen o vzhled, vinyl je rovněž velice praktický. Kromě zmiňované dokonalé imitace snad jakéhokoli dekoru si lidé cení toho, že se jednoduše udržuje, nevádí mu vlhko ani voda, je odolný vůči běžnému opotřebení a ještě se po něm bezvadně šlape – pro bosé nohy je příjemně teplý a měkký.

» JAK O NI PEČOVAT

Kdo se rozhodne pro dřevěnou podlahu, musí jí dopřát optimální podmínky. V bytech či domech by teplota neměla klesnout pod 15 °C, optimální vzdušná vlhkost se pohybuje mezi 40 až 60 procenty. Při nižší vzdušné vlhkosti, třeba v zimě, hrozí sesychání podlahy, při vyšší může krytina nabobtnat. Proto je důležité v místnostech řádně větrat. Mezi námi – zmiňovaná vzdušná vlhkost je ideální nejen pro tento přírodní materiál,

ale také pro lidi, kteří v daném prostředí dlouhodobě pobývají. Jak dřevěnou podlahu udržovat? Obecně platí – čím méně použijete vody, tím lépe. A nejlépe žádnou. Pokud však přesto chcete krytinu stírat, používejte velice dobře vyzdímáný hadr. Děláte to dobře, jestliže se nanese minimální množství vody samovolně odpaří do jedné minuty. Při výběru čistících prodejci sdělte, jakou povrchovou úpravou je vaše podlaha opatřená, tomu odpovídají také



Efektní kombinace dřeva s kůží značky STP.

speciální přípravky. Běžné saponáty rozhodně nedoporučujeme.

Další údržba závisí na zvolené povrchové úpravě. Většinou jde o olej nebo lak. U olejovaných dřevěných podlah se doporučuje tuto vrstvu pravidelně doplňovat; ideálně dvakrát ročně. Podlaha novým naolejováním prokoukne a získá vzhled nové krytiny. Při výběru oleje je nezbytné respektovat stávající povrchovou úpravu a postupovat podle pokynů výrobce oleje (např. máte-li dřevěnou podlahu s přírodním olejem, při renovacích opět použijte přírodní olej). Zatímco olejování zvládnete sami, lakování je pod-

statně náročnější a měli byste ho přenechat specialistům. Podlaha se musí nejprve zbrousit a poté se ve třech vrstvách nanášet lak. Zbroušení a lakování se provádí v průměru po 15 letech používání. Na druhou stranu – dobře a pravidelně ošetřovaná dřevěná krytina s olejovaným povrchem se vůbec nemusí brousit. Při obnově povrchové úpravy (lakování či olejování) lze podlahu lehce zatěžovat asi po osmi hodinách, plně zatížení zvládne po 3 až 4 dnech. Vždy se však vyplatí dodržet přesné doporučení výrobců laků a olejů.

Marcela Škardová

Sušička prádla je zatím luxus

■ Televizor, pračka a lednička s mrazákem patří k minimálnímu vybavení tuzemských bytů. Myčku nádobí má přibližně třetina domácností a sušičku na prádlo už jen každá dvacátá.

Průměrná roční energetická náročnost českých domácností klesá, a to hlavně díky zateplení domů a výměně oken. Zatímco před dvaceti lety se pohybovala kolem 90 gigajoulů na byt, v roce 2015 dosáhla 65 gigajoulů. Uvedl to Český statistický úřad (ČSÚ) v čerstvě zveřejněné studii Energo 2015, vycházející z dat posbíraných ve 20 000 domácnostech.

Struktura toho, čím Češi topí nebo ohřívají vodu, se mění. V roce 1990 pocházela skoro polovina energií z tuhých paliv, nyní je to zhruba 13 procent. „Naopak víc využívají zemní plyn nebo obnovitelné zdroje, jako je palivové dřevo, pelety nebo fotovoltaické systémy. Těmi získávají víc než polovinu veškeré spotřebované energie,“ uvedla předsedkyně ČSÚ Iva Ritschelová.

Konkrétně na topení spotřebují domácnosti zhruba dvě třetiny energií. Nejčastěji využívají dálkově dodávané teplo, zemní plyn nebo obnovitelné zdroje. Druhý největší podíl - 17 procent energií se vztahuje k ohřevu vody. Na osvětlení a chod domácích spotřebičů připadá sedm procent veškeré energie, o něco méně pak na vaření. Klimatizaci využívají Češi minimálně.

Více než 90 procent rodin je v současné době vybaveno televizí, pračkou a ledničkou s mrazákem. Přibližně tři čtvrtiny vlastní počítač nebo notebook. Myčku nádobí má zhruba každá třetí domácnost. Sušičku prádla najdeme jen v každém dvacátém bytě a její průměrné stáří je necelé čtyři roky.

Většina bytů disponuje pouze jedním spotřebičem svého druhu.

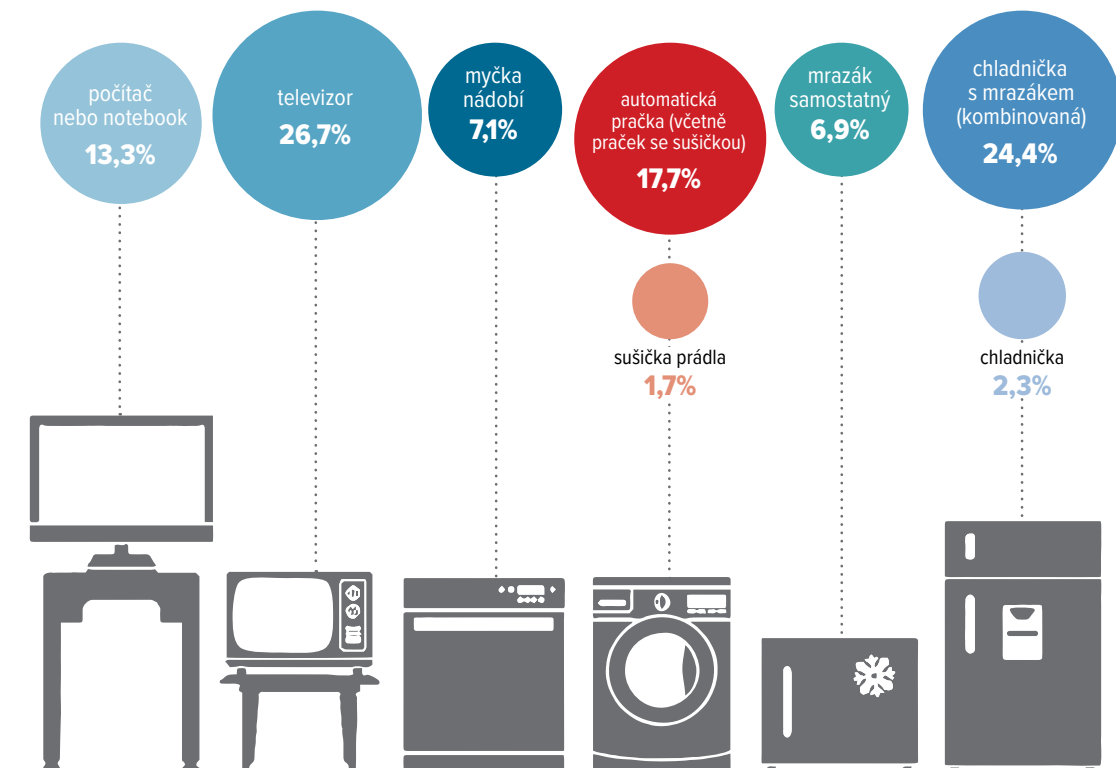
To ale neplatí u televizorů a počítačů. Celkem 4,2 milionu domácností vlastní téměř šest milionů televizorů, což vychází na 1,4 televizoru na domácnost. U počítačů je tento podíl ještě vyšší - 1,5 počítače. Vybavení pochopitelně souvisí s příjmy. Část rodin, které nevlastní kombinovanou chladničku nebo počítač, musí měsíčně vyjít s příjmem do 20 tisíc korun. Naopak domácnosti, které si pořídily sušičku prádla nebo myčku nádobí, uvádí měsíční příjem nad 45 tisíc korun.

Průzkum rovněž ukázal, že počítač nebo notebook domácnosti používají 23 hodin týdně, televizor sledují 30 hodin týdně, prádlo perou v průměru 3krát týdně a myčku nádobí spouštějí 4,6krát za týden. /dna/



Foto Profimedia.cz

Celková spotřeba energie základních domácích spotřebičů



O Mies van der Rohe Award 2017 se utká pět staveb

■ Cenu Evropské unie za současnou architekturu – Mies van der Rohe Award 2017 – získá jedna z pěti staveb z Dánska, Francie, Nizozemska, Polska nebo Velké Británie. Nadace Miese van der Roheho, která bienále soutěžní přehlídky v Barceloně pořádá už od roku 1988, vyhlásila finální pěti staveb z celkem 355 nominovaných.

Svého zástupce má opět Polsko, které v předchozím bienále získalo hlavní cenu za budovu

filharmonie ve Štětíně. Do prestižního výběru porota, které letos předsedá britský architekt a profesor urbanismu na Technické univerzitě v Mnichově Stephen Bates, vybrala Muzeum v Katyni navržené varšavským studiem BBGK Architekci. S tématem národní historie pracoval i další finalista, Muzeum a památník Rivesaltes ve Francii od tamního architekta Rudyho Ricciottiho.

Mezi finalisty figurují také dva bytové komplexy. Jeden je součástí nové rezidenční čtvrti Ely Court v Londýně, jejíž podobu určilo studio Alison Brooks Architects. Druhým projektem je rekonstrukce jednoho z největších bytových domů v Amsterdamu deFlat Kleiburg. Autory jsou architekti z ateliéru NL Architects a XVW architectuur.

Pátým uchazečem o cenu Mies van der Rohe je středověká katedrála Kannikegården v nejstarším dánském městě Ribe, respektive její obnova v podání studia Lundgaard & Tranberg Architects.

Deset tuzemských nominací letos zaslali Česká komora architektů, programový ředitel festivalu reSITE Osamu Okamura a teoretička architektury Jana Tichá. Shoda mezi nimi panovala u realizací základní školy v Líbeznicih podle návrhu studia Projektíl Architekti a Archeoparku Pavlov z ateliéru Radko Květa. Nominován byl i vítěz 1. ročníku České ceny za architekturu Ateliér a dům Zen-Houses v Liberci od architekta Petra Stolína. Rozdílné příklady bydlení pak reprezentovaly venkovská usedlost Mane-

schowitz od A1 Architects, Dům v sadu v Praze – Kyjích od Šépka Architekti a rekonstrukce a přístavba Vrbatovy boudy v Krkonoších podle návrhu ateliéru IXA. Žádná z tuzemských staveb se však neprobojovala ani do užšího výběru 40 projektů.

Soutěž má za cíl vyzdvihnout přínos evropských architektů, sledovat, jak uplatňují nové koncepty a technologie, a porovnat kvalitu architektury v jednotlivých evropských zemích. Většina investorů nominovaných staveb, dokončených v předchozích dvou letech, pochází z veřejného sektoru, nechybějí ani příklady soukromých investic či bydlení. Zhruba třetina realizací se potýká s uplatněním současné architektury v historickém kontextu. /dna/



REZIDENČNÍ PROJEKT ELY COURT V LONDÝNĚ

Ateliér: Alison Brooks Architects, Londýn

Ely Court s 44 novými byty je první fází regenerace oblasti South Kilburn Estate v Londýně. Jde o mix jedno- a dvoupodlažních bytů, z nichž 40 procent má sloužit sociálnímu bydlení.



Foto Kevin Doinnaire 2x



MUZEUM A PAMÁTNÍK V RIVESALTES VE FRANCII

Architekt: Rudy Ricciotti, Bando

Stavba upomínající na internační tábor z druhé světové války je z většiny zapuštěna pod zem a nenabízí žádný pohled do exteriéru kromě výhledu na oblohu skrze střešní okna.



Foto Anders Sune Berg



DOSTAVBA KATEDRÁLY KANNIEGÅRDEN V DÁNSKÉM RIBE

Ateliér: Lundgaard & Tranberg Architects, Kodaň

Moderní provozní budova fary stojí naproti středověké katedrále a přímo nad více než tisíc let starými vykopávkami. Porotce nadchl citlivý přístup k historickému dědictví.



Foto Jullust Sokolowski

RENOVACE BYTOVÉHO KOMPLEXU DEFLAT KLEIBURG V AMSTERDAMU

Ateliér: NL Architects a XVW architectuur, Amsterdam

400 metrů dlouhý hexagonálně zkroucený panelák s 500 byty zůstal poslední na modernistickém sídlišti Bijlmermeer poté, co ostatní domy byly od poloviny devadesátých let postupně zbourány.

MUZEUM V POLSKÉ KATYNI

Ateliér: BBGK Architekci, Varšava

Muzeum připomíná bolestnou část polské historie z druhé světové války, kdy bylo víc než dvacet tisíc polských důstojníků a státních úředníků povražděno sovětskou tajnou policií.



Retro dům

■ Původní tradiční vesnický domek z padesátých let se díky dobré spolupráci s architekty podařilo upravit na originální dům.

Mladí manželé s bytem v centru Prahy se rozhodli pořídit si víkendový domek výhledově s možností trvalého bydlení. Začali se poohlížet po nabízených realitách, chvíli ale trvalo, než se objevil ten správný domek. „Nechtěli jsme totiž nic v satelitu ani dům, který by byl příliš daleko od Prahy,“ vysvětluje majitel domu Pavel Novák. Investoři si představovali klasický dům

v normální zástavbě vhodný k rekonstrukci a následně k pohodlnému bydlení. Po čase se jim podařilo objevit vhodný objekt v Lánech, které leží v relativně dobré dojezdové vzdálenosti od hlavního města, a přitom v těsném sousedství lesa. Architekta, který by se rekonstrukce ujal, se rozhodli najít v okolí svého bydliště. Prohledali internet a vyhlásili malé výběrové řízení



Dům dostal velké pásové okno do fasády, která směřuje do ulice.



VŠECHNY FIRMY
NA JEDNOM MÍSTĚ



OBCHODNÍ
REJSTŘÍK

ŽIVNOSTENSKÝ
REJSTŘÍK

REJSTŘÍK
PLÁTCŮ DPH

REJSTRIKY.E15.CZ



15 MINUT PRO
EKONOMIKU
A BYZNYS



Retro
vznění
interiéru
domu
podtrhují
veškeré
zařizovací
předměty
včetně
osvětlení.

Detaily se dotvářely tak, aby spolu byly v harmonickém celku a vše ladilo k dokonalosti.

– osobními pohovory a cenovými nabídkami projekčních prací nakonec vítězně prošlo architektonické studio kaa-studio Kamily a Antonína Holubcových. Ti si spolupráci s investory pochvalují: „Práce na tomto projektu byla

naprosto bezproblémová a velice příjemná,“ líčí architektka. „Zpočátku sice chvíli oboustranně trvalo, než se vyjasnily naše osobní přístupy, ale v průběhu projektování vznikl velmi důvěrný vztah, kdy jsme se dokázali

výborně doplňovat. Investor nám dal důvěru a svěřil nám kompletní návrh domu včetně interiéru všech místností do posledního detailu.“

Prvotní představou investora byl dům v klasickém retro stylu (vintage), postupně ale společně s architektky došli spíše k „soudobému venkovskému retru“ zapadajícímu do kontextu. „Majitelé si pro svůj účel stavbu vybrali naprosto výborně, protože stavba nebyla klasickou „chalupou“, která by sváděla jen k lehkému romantickému oprášení, ale šlo o domek z padesátých let, takže bylo možné k rekonstrukci přistoupit více soudobě a uvnitř tak získat vzdušné a velkorysé prostory,“ popisují architekti. Celá rekonstrukce včetně plánování pak trvala zhruba rok a půl. Do jižní fasády se vybouralo rozlehlé pásové okno, do štítů se vsadila nová okna. Byla položena

nová střeška spolu se střešními okny, zbourala se nevyhovující veranda a přistavěla nová. V interiéru pak domek prošel totální úpravou dispozice. „Tady jsme nechali vybourat všechny staré příčky a vystavět nové, které interiéru lépe člení. Zbudovali jsme veškeré nové rozvody instalací, omítky i všechny podlahy.“ Po domluvě s investory pak architekti také navrhli veškerý nábytek jako skříně, komody, postele, poličky, stoly, a dokonce i malé židličky, takzvaná štokrлата. Velice pečlivě pak manželé ve spolupráci s architektky vybírali veškeré zařízení domu jako vybavení do koupelen a kuchyně, keramická svítidla, vypínače a zásuvky, ručně vyráběné obklady, dlažbu. „Spolupracovali jsme dokonce i při výběru nádobí a ručníků,“ usmívá se architektka.

Koupelna, která navazuje na ložnici, dostala velkorysé rozměry, takže se sem vejde solitérní vana a stůl se dvěma umyvadly.



Velkoryse pojaté podkroví zatím slouží jako pracovna a pro přespaní návštěv, v budoucnu, až dcera vyroste, je tu plánován i dětský pokoj.



NOVINKA: ZIMNÍ ZAHRADA S POSUVNOU STŘECHOU



www.presiza.cz

Audi Náskok díky technice

Prožijte každý okamžik. Nové Audi Q5.

Buďte vždy tam, kam vás život zavolá. Vylepšený pohon všech kol quattro s technologií ultra, adaptivní vzduchové odpružení a systém Audi connect pro maximální spolehlivost, komfort a stálý kontakt s vašimi blízkými. Prožijte každý okamžik.



AUTO JAROV
Osiková 2, Praha 3
www.audi.autojarov.cz

AUTO JAROV KUNRATICE
Vídeňská 126, Praha 4
www.autojarov-kunratice.cz

Kombinovaná spotřeba a emise CO₂ modelu Audi Q5: 4,5-6,8 l/100 km, 117-154 g/km.
Vyobrazený model může obsahovat prvky příplatkové výbavy. Foto je pouze ilustrativní.