

OD NÁJMU  
K VLASTNÍMU  
TREND

BYTOVÝ TRH  
V ROCE 2025  
KULATÝ STŮL

KLENOT NA  
BŘEHU JEZERA  
ARCHITEKTURA

CO NA MYSLI, TO  
NA PODLAZE  
DESIGN

MAURICIUS  
A RÉUNION  
CESTOVÁNÍ

12  
2024

# ESTATE

120 Kč  
7,00 €



+ Speciál:

ESTATE  
AWARDS  
2024

## REVOLUCIONÁŘI

*Platforma Igluu spolu  
s velkými realitkami změnil  
poměry na českém trhu*



 **HANÁK**

JEDEN DOMOV. JEDNA ZNAČKA.





kuchyně | šatny a šatní skříně | interiérové dveře | ložnice | obývací pokoje  
koupelny | dětské pokoje | stoly a židle | sedací soupravy

HANAK-NABYTEK.CZ



# EDITORIAL



Vážení čtenáři,

končí rok 2024, který se do dějin českého realitního trhu zapíše poměrně nesmazatelně. V prvé řadě se potvrdila slova developerů, kteří po zdražení hypoték a zmrazení trhu s byty tvrdili, že lidé se jen lekli a až strach z neznámého, tedy z toho, že se i za hypotéky musí platit nějaký rozumný úrok, pomine, na trh se zase vrátí. Objem této odložené poptávky už známe. Za celý letošní rok by se mělo jen v Praze prodat přes sedm tisíc bytů a rok 2024 by měl být historicky druhý nejlepší po zbledlém roce 2021.

Developeri očekávají, že touha koupit si nový byt Čechy neopustí ani v roce 2025. Jenže tady už může začít hrát roli další faktor, který dlouhodobě formuje český trh. Tím je šnečí tempo povolování nových staveb. Letos developeri vrhli na trh projekty, které už byly připravené a jen čekaly na spuštění. Kolik dalších takových mají ještě v zásobě, není úplně jisté. A příprava nových rozhodně nebude nijak rychlá.

Může za to zpackaný start nového stavebního zákona a digitalizace stavebního řízení. Tedy opatření, která naopak měla povolování rozhýbat. Zoufalé léto, kdy systém nefungoval, nebo fungoval sotva napůl, úředníci na stavebních úřadech se hroutili pod náporom žádostí podaných ještě před začátkem platnosti nového zákona a současně i kvůli haprující digitalizaci a vláda přešlapovala na místě místo rychlé nápravy, zůstane ještě dlouho mementem, na které budou chtít všichni účastníci trhu co nejrychleji zapomenout. Sice se narychlo uhnětl takzvaný by-pass, který měl stavební řízení zase rozhýbat, ale developeri a další stavebníci musí očekávat, že protlačit nové projekty přes úřady bude složité ještě minimálně tři roky. Důsledek bude jasný, nových bytů na trhu bude spíše méně, a to při rostoucí poptávce. Sny o zvýšení dostupnosti bydlení tak ještě dlouho zůstanou nenaplněny.

Nicméně tuzemský trh zaznamenal i novinky, které mu mohou do budoucna výrazně pomoci. Na secondhandový trh vstoupila digitální platforma Igluu, která by mohla výrazně změnit způsob práce realitních makléřů, z čehož budou profitovat prodávající a nově i kupující. Do Česka se díky Igluu poprvé dostává takzvaný MLS systém, v němž konkurenční realitní kanceláře sdílí své nabídky volných nemovitostí a mohou je snadno párovat, a to s využitím umělé inteligence, s poptávkami. Celý secondhandový trh by se tím měl zrychlit, očekávají v hlavním rozhovoru čísla Martin Mucha, zakladatel Igluu, a Radek Sechovec s Tomášem Jelínkem, jejichž realitní kanceláře EVROPA a CENTURY21 se do platformy už zapojily.

Výrazný dějinný otisk zanechá v roce 2024 také už čtvrtý ročník naší soutěže Estate Awards. Odborná porota vybírala z rekordního počtu více než sedmdesáti projektů. Z přihlášených projektů, jejichž přehled včetně vítězů přinášíme v tomto vydání Estate, je patrné, že úroveň nové výstavby rok od roku roste. A to je vlastně ta nejlepší zpráva, jakou lze letošní rok zakončit.

Přeji vám, ať konec roku strávíte klidně a šťastně a do toho nového vstoupíte plní energie, nápadů a nových vizí.

**JAN STUHLÍK**

šéfredaktor

# unikátní vily

od  
**de.fakto**



sledujte  
nejmodernější  
vily  
od **de.fakto**



[www.defakto.cz](http://www.defakto.cz)

# OBSAH

## 8 OD NÁJMU K VLASTNÍMU

Získat hypotéku je při současných cenách nemovitostí i úrokových sazbách pro spoustu Čechů čirou utopií. Ke slovu tak přicházejí služby, které jim i v této situaci cestu k vlastnímu bydlení usnadní. Třeba z anglosaského světa přejatý model rent-to-own.

## 10 ZPRÁVY

Města získají financování výstavby nových obecních bytů. Developeři se chystají stavět v nových lokalitách. Revitalizace brownfieldů je na vzestupu. Muchovo muzeum se přesune do Savarinu. Nové byty se připravují v Brně, Liberci i Pardubicích.

## 22 MÍSTO BRNĚNSKÉHO PRIORU VYROSTE NOVÝ DORNYCH

Brněnský Prior, monumentální stavba v brutalistním stylu z 80. let minulého století, píše svou poslední kapitolu. Bývalá dominanta Jižního centra již brzy zmizí z mapy Brna. Uvolní místo projektu společnosti Crestyl, díky kterému se tato lokalita promění v moderní multifunkční areál Dornych.



22



32

## 32 REALITNÍ REVOLUCIONÁŘI

Několikrát v minulosti se české realitní kanceláře pokoušely domluvit, aby navzájem sdílely informace o nabízených nemovitostech, a zlepšily tím fungování trhu. Nepovedlo se. Před třemi roky ovšem přišel ze Spojených států Martin Mucha se svou realitní platformou Igluu a ledy se pohnuly.

## 44 SILNÁ POPTÁVKA POTÁHNE BYTOVÝ TRH I V ROCE 2025

Vytrvalá poptávka po nových bytech a na druhé straně tenčící se zásoba předschválených projektů, které mohou developeři pustit na trh spolu se zabrzděným povolováním, budou ovlivňovat poměry na rezidenčním trhu v příštích letech, uvádějí experti v Kulatém stole Estate.

## 50 NAD TATROU SE BLÝSKÁ

Ačkoli se politická situace na Slovensku jeví v poslední době mírně nestabilně, přírodní bohatství, kulturní spřízněnost, ale i cenová a bezproblémová dostupnost platí stále za silné argumenty, kvůli nimž si řada Čechů pořizuje v sousední zemi druhé bydlení. A celkem logicky je to často na horách.

## 55 ESTATE AWARDS 2024

Cenu pro absolutního vítěze čtvrtého ročníku Estate Awards si odnesl projekt Victoria Palace na pražském Vítězném náměstí. Poprvé byla udělena také Cena za nejlepší brownfieldový projekt, který si odnesl projekt Rezidence U Pergamenky. Přehled všech oceněných a přihlášených projektů najdete v našem speciálu.

## 132 KLENOT NA BŘEHU JEZERA

Tento projekt ve světě vzbudil zaslužený rozruch. Dílem se o něj postarala sama lokalita, protože Lago di Como se počítá k jednomu z nejprestižnějších a nejdražších rezidenčních destinací na celém světě. Dílem ho vyprovokovala sama nemovitost, která si zasloužila mimořádný přístup a péči.

## 142 CO NA MYSLI, TO NA PODLAZE

Krása, ale také technologie a samozřejmě udržitelnost. To jsou témata, která se poslední dobou skloňují v souvislosti s interiérovými povrchy. Designéři a studia experimentují s texturami, ruční výrobou, přírodními materiály i moderními technologiemi.

## 149 ESTATE LIFESTYLE



## 152 MAURICIUS A RÉUNION

Řekněte romantikovi, ať si představí ráj na zemi. Jeho mysl nejpravděpodobněji zabloudí do ostrovních destinací stvořených pro milostná vyznání – Maledivy, Seychely a Mauricius. Mauricius je hlavně plážovou a líbáňkovou destinací, zatímco blízký Réunion má divokost v srdci.

## 164 NOVÁ ÉRA

CUPRA Terramar představuje SUV, které vyvolává emoce již jen designem karoserie. Vedle něj ovšem zaujme i výbavou, materiály použitými v interiéru a také atraktivní nabídkou moderních pohonných systémů.

## 168 ALEGORIE ROZDĚLENÉHO SVĚTA

Původně belgický architekt Francis Alÿs se po přestěhování do Mexika stal umělcem. Čtyři dekády se věnuje tématům, která zachycují absurdity života s lyrikou a ironickým humorem. Newyorská galerie Davida Zwirnera vystavuje jeho slavný projekt o Gibraltarském průlivu.

## 175 ESTATE MARKET

# Jaký vývoj poptávky po bytech a domech a vývoj cen očekáváte v roce 2025?



## ROBERT HANZL

generální ředitel NEXT Realty

V roce 2025 lze očekávat další nárůst poptávky po nemovitostech, což bude tlačít ceny nahoru, zejména v regionech, kde je nabídka už nyní omezená. Hlavním faktorem bude stále nízká dostupnost nemovitostí, která je klíčovým problémem českého realitního trhu. Investice do nemovitostí zůstávají pro Čechy atraktivní investicí, zejména s ohledem na snižující se výnosy spořicího účtů a termínovaných vkladů. Očekáváme, že s postupným poklesem úrokových sazeb hypoték – byť pozvolným – vzroste zájem i o větší nemovitosti nebo domy, které byly dosud méně atraktivní. Velký vliv bude mít také dostupnost financování. Pokud dojde k dalšímu snížení sazeb, byť jen o několik desetin procenta, podpoří to především poptávku u mladších rodin a prvních kupujících, kteří se dosud zdráhali vstoupit na trh.



## TOMÁŠ JELÍNEK

ředitel realitní sítě Century 21

Nabídka bytů a domů je dostatečná a je stále potřeba volit správnou prodejní strategii, abychom uspokojili potřeby prodávajících a našli odpovídající kupující. Zde hraje největší vliv fakt, že náš poměr ceny nemovitosti vůči reálnému příjmu je největší v zemích OECD. Ide o to, že na koupi průměrného bytu potřebujete 16 ročních platů, v Praze dokonce 19, zatímco v USA jsou to třeba 4 roční mzdy, podobně jako v Německu, kde je to téměř 5 ročních platů. Zároveň tyto ceny odrážejí reálnou aktuální cenu práce a materiálů, proto nelze očekávat snižování cen. Čekáme, že především ceny bytů dál porostou, stejně jako ceny pozemků, které ale nyní trochu stagnovaly a někde i klesaly. Největším otazníkem jsou rodinné domy, především větší a relativně nové, tedy postavené před 15 až 25 lety, kde je majitelé stále vnímají jako svou investici do nemovitosti, ale neuvědomují si posun technologií a kvality materiálů. Většinou tyto domy potřebují rekonstrukci, ale majitelé požadují cenu jako za nový dům.



## JAN HRUBÝ

generální ředitel RE/MAX Česko a Slovensko

Ceny starších bytů v Praze kopírují vysoké ceny novostaveb, kterých je stále nedostatek, proto se zájem kupující zaměřuje na starší byty. Největší poptávka je po menších bytech a bytech 2+kk, což odráží kupní sílu zákazníků. Pro příští rok předpokládám, že poptávka po bytech a domech poroste a s ní také prodejní ceny nemovitostí. Souvisí to především s realizací odložené poptávky, která se projevila už v tomto roce, a také s očekávaným snižováním hypotečních sazeb a zvyšováním disponibilních příjmů domácností. Bohužel se u nás nestaví dostatek nových bytů, proto se ceny budou držet i nadále na vysoké úrovni.



K



KLBNV  
PARK

L

B

N

V

Nová etapa  
v prodeji!

Nové bydlení  
obklopené parkem



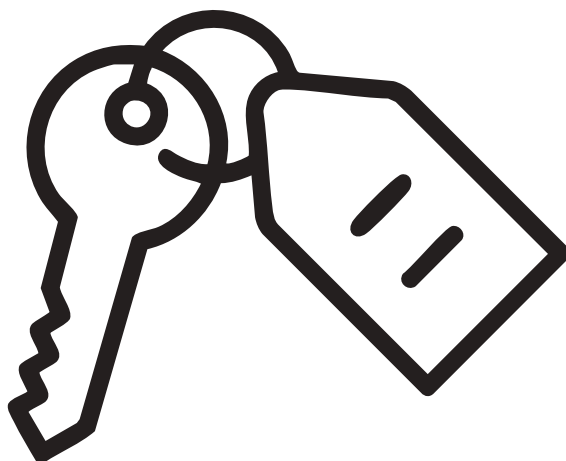
Praha 9 – Vysočany  
KLBNVPARK.CZ



Residence

Text: Andrea Votrubová

# OD NÁJMU K VLASTNÍMU



*Získat hypotéku je při současných cenách nemovitostí i úrokových sazbách pro spoustu Čechů čirou utopií. Ke slovu tak přicházejí služby, které jim i v této situaci cestu k vlastnímu bydlení usnadní. Třeba z anglosaského světa přejatý model rent-to-own, který má v Česku už několik poskytovatelů z řad silných bankovních či investičních skupin.*

# Flexibilitu a počáteční dostupnost, jimiž se novátorské modely pyšní oproti klasické hypotéce, vyvažuje vyšší cena.

Česko patří v Evropě dlouhodobě k zemím, kde se vlastní bydlení shání nejhůře. Podle letošního Deloitte Property Indexu je v žebříčku členských států EU opět poslední – na nákup nového bytu o průměrné velikosti 70 metrů čtverečních potřebují Češi naspořit částku ve výši 13,3 roční průměrné mzdy. Není divu, že se developeři situaci dávno přizpůsobili a místo klasiky poskytují stravitelnější formy financování, jako je třeba družstevní bydlení.

„Naší dlouhodobou strategií je nabízet přibližně třetinu bytů vlastnických, které jsou obvykle financované hypotékami, třetinu jako družstevní bydlení a třetinu jako nájemní. Pořízení družstevního bytu přitom máme v nabídce už třináct let,“ říká CFO společnosti Finep, Štěpán Havlas, podle něhož se mezi družstevníky vyskytuje mírně větší podíl kupujících s investičním záměrem. Složit dvacet procent ceny bytu jako základní členský vklad, aby dotyčný následně splácel anuitu formou nájmu po dobu dalších 30 až 35 let, totiž stále není pro spoustu lidí snadné.

Daleko přístupněji se touhle optikou jeví nový model financování, který do Česka vstoupil pod názvem rent-to-own zhruba před dvěma lety. Funguje tak, že zájemce si vybere byt, v němž bude žít po určitou dobu jako nájemník, a jakmile si našetří dostatek prostředků, vezme si hypotéku nebo sežene hotovost a byt si odkoupí do svého vlastnictví. Odkupní cena se přitom poníží o částku, kterou již splatil formou nájmu.

## Místo státu firmy

Řešení, které je ideální třeba pro mladé rodiny nebo lidi s krátkou historií podnikání či nedostatečnými úsporami, ale i v případě, že klienta při nákupu nové nemovitosti omezuje hypotéka na stávající, má přitom řadu výhod. Tou hlavní je fakt, že není potřeba vysoká záloha. Subjekty, které zde tuto službu nabízejí, obvykle požadují kolem tří až pěti procent, nebo nulu, pokud chce klient získat peníze ze své vlastní nemovitosti.

Oproti svým předchůdcům z Velké Británie či USA, kde se model využívá od padesátých let, nicméně jedou v čistě komerčním módu. Nájemné, které platí klienti do doby, než si nemovitost koupí, se na jednu stranu v Česku odvíjí od její kupní ceny, běžně se však pohybuje v tržních sazbách obvyklých k dané lokalitě.

Na britských ostrovech se naproti tomu služba nabízí jako vládní program s cílem usnadnit přechod od pronájmu ke koupi bydlení, a tudíž si zájemce pronajímá nově postavený byt či dům po dobu pěti let za nájemné o 20 procent nižší oproti tržní sazbě. Díky tomu si dotyčný našetří dostatek prostředků, aby poté celou nemovitost či její část v rámci sdíleného vlastnictví koupil.

České protějšky logicky tak štedré nejsou, přesto si přes počáteční nedůvěru odborné veřejnosti našly své zájemce. Například projekt Mooy, za nímž stojí finanční skupina BO! Holding a finančně-poradenská společnost

Broker Trust, nakoupil za rok a půl své existence podle provozního ředitele Petra Klimši pětatřicet nemovitostí v celkové hodnotě kolem 250 milionů korun. Startup Ownest, který se společníky rozjel někdejší investiční společník nájemního fondu Heimstaden Martin Machala a do něhož nedávno vstoupila i bankovní společnost ČSOB, zase udal více než 25 nemovitostí v hodnotě převyšující 200 milionů korun.

A pak je tu ještě program BYX vzešlý ze spolupráce skupin Kaprain a Syner Group. Ten na rozdíl od předchozích dvou, které klientům kupují kvalitní nemovitosti vhodné k okamžitému nastěhování jednotlivě napříč trhem, nabízí byty v rámci předem daných projektů. Jejich cenu přitom pro kupující fixuje na několik let a účast v programu umožňuje kdykoli ukončit, ať doplacením celé částky, nebo převedením na třetí stranu.

V nabídce má aktuálně rezidenční projekt Letnian se 144 byty na kraji pražské čtvrti Letňany, jehož výstavba za necelou miliardu korun je dokončená ze 70 procent a podle Michala Fujaka, vedoucího manažera programu BYX, je už polovina bytů udaná. Tentýž model chce investor aplikovat na další dva chystané projekty v Hradci Králové a Liberci.

## Cena versus flexibilita

Flexibilitu a počáteční dostupnost, jimiž se novátorské modely pyšní oproti klasické hypotéce, nicméně vyvažuje vyšší cena. „Naše řešení není úvěrem, takže není možné srovnávat procenta. Je ale fér říci, že nákladově je hypotéka levnější řešení. Dopad na měsíční cash flow závisí na konkrétním případě – nájemné může být i nižší než splátka hypotéky,“ uvádí Petr Klimša z Mooy.

Podobně argumentuje také Martin Machala z Ownestu, podle něhož lze velké úspory dosáhnout i v rámci jednání o finální kupní ceně, které vedou za klienta zkušené odborníci. „Naším hlavním benefitem je nákup bytů v hotovosti, což nám umožňuje vyjednat slevu z původní nabídkové ceny. Čtvrtina této vyjednané slevy se pak odečítá z odkupní ceny, což našim klientům pomáhá dále ušetřit,“ dodává. ●

Text: Jan Němec / Foto: Archiv

# REZIDENČNÍ NEMOVITOSTI



## PENTA PŘIPRAVUJE PROJEKT NA FLORENCI

Developerská společnost Penta Real Estate vyhlásila v polovině listopadu společně s pražským magistrátem a městskými částmi architektonické soutěže, z nichž má vzejít podoba čtyř bloků, které firma postaví v Praze poblíž autobusového nádraží Florenc. Pro území Florence se před třemi lety konala urbanistická soutěž. Vítězný návrh počítá s tím, že tam vzniknou dvě hlavní pěší ulice, které propojí Nové Město, Karlín a Žižkov v místech, kudy vede magistrála a Negrelliho viadukt. V území vznikne až 85 000 metrů čtverečních hrubých podlažních ploch, z toho více než polovina bude sloužit pro bydlení, přibližně pětina pro administrativu a podobný podíl pro maloobchod a služby.

## DOSTUPNÉ BYDLENÍ ZA DVĚ MILIARDY

Ministr pro místní rozvoj Petr Kulhánek podepsal dohody o provádění a financování programu

Dostupného nájemního bydlení se zástupci Státního fondu podpory investic, Národní rozvojové banky a Národní rozvojové investiční. Prováděcí dohody jsou nezbytné pro spuštění trojice nástrojů na financování nájemních bytů s nižším než tržním nájemným. Podle ministerstva kombinace úvěrů, dotací a zapojení soukromých investorů pomůže dlouhodobě udržitelnému budování obecních bytových fondů pro střední třídu. Starostové a firmy žádají od října o podporu na stavbu nebo rekonstrukci cenově dostupných nájemních bytů. K 5. listopadu bylo podáno 34 žádostí v hodnotě přibližně dvě miliardy korun. Do roku 2026 by měla být zahájena výstavba více než 3500 bytů s dostupným nájemným. Hlavní podmínkou je výběr budoucích nájemníků. Má jít například o mladé rodiny nebo učitele, lékaře a další vybrané profese.

První žadatelé budou mít jasno o podpoře na přelomu roku.

## PSN DOKONČILA SKYLINE

Developerská společnost PSN úspěšně zkolaudovala projekt Skyline na pražském Chodově, který nabízí malometrážní jednotky o dispozicích 1+kk a 2+kk. Součástí budovy je také 12 kanceláří a společné zázemí včetně posilovny, kolárny, party místnosti či střešní terasy. Projekt Skyline vznikl rekonstrukcí části Top Hotelu, konkrétně dvou na sebe navazujících domů. Developer kromě kompletní úpravy interiérů provedl rovněž renovaci klasické jednoduché fasády.



## TŘI TISÍCE BYTŮ PRO DUKOVANY

Ministerstvo pro místní rozvoj představilo výsledky dopadové socioekonomické studie dostavby Jaderné elektrárny Dukovany. Podle dokumentu bude potřeba pro ubytování 10 tisíc pracovníků stavby a jejich rodinných příslušníků postavit tři tisíce nových bytů a přizpůsobit infrastrukturu v lokalitě. Odhad investičních nákladů v cenách roku 2024 na výstavbu těchto bytů činí přes 10,8 miliardy korun. Zadateli studie, kterou vypracovala společnost KPMG, byly společně Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Kraj Vysočina a Jihomoravský kraj, náklady na vypracování činily zhruba dva miliony korun.



## PORTFOLIO PDS ATAKUJE DEVĚT MILIARD

Pražská developerská společnost (PDS), příspěvková organizace hl. m. Prahy, předložila pravidelné tržní ocenění svého nemovitostního portfolia, do kterého bylo zahrnuto 757 tisíc metrů čtverečních městských pozemků určených především pro bytovou výstavbu. Tržní hodnota oceňovaných nemovitostí byla k 1. srpnu 2024 stanovena renomovanou mezinárodní poradenskou společností Knight Frank na 8,84 miliardy korun, o 1,7 miliardy více než v loňském roce. Pravidelná tržní ocenění, běžná u privátních správců nemovitého majetku, slouží jako podklad pro strategická rozhodnutí hl. m. Prahy, jak se svým majetkem nakládat a jak jej dále zhodnocovat.



## DARAMIS CHYSTÁ PROJEKT U ŘEKY

Developerská společnost Daramis koupila pozemek na levém břehu Vltavy v prestižní lokalitě pomyslného trojúhelníku mezi Tančícím domem, Smíchovskou náplavkou a Vyšehradem. Postaví zde jedinečný rezidenční komplex ve stylu branded residence. Luxusní značkový komplex nabídne 140 moderních bytů s výhledy na Vyšehrad či Pražský hrad, a stane se tak jedním z nejzajímavějších rezidenčních projektů v hlavním městě. „V první fázi navážeme na Smíchovskou náplavku, v dalším kroku plánujeme výstavbu rezidenčního komplexu, který na základě stavebního povolení počítá se 6 nadzemními a 4 podzemními podlažími,“ uvádí Doron Bashan, CEO Daramisu.

## FOND ČESKÉHO BYDLENÍ NAKUPOVAL V BEROUNĚ A CHOMUTOVĚ

Fond Českého Bydlení SICAV (Fond), který se specializuje na investice do rezidenčního nájemního bydlení, dokončil akvizici dvou bytových domů v Berouně a Chomutově. Transakce zahrnuje 313 plně pronajatých bytů s celkovou plochou téměř 20 tisíc metrů čtverečních. Bytový dům v Berouně zahrnuje 55 bytů s průměrnou plochou bytu 38 m<sup>2</sup>, zatímco dům v Chomutově má 258 bytů s průměrnou velikostí bytu 56 m<sup>2</sup>. Díky této akvizici, jejíž hodnota se pohybuje v řádech vyšších stovek milionů korun, Fond více než dvojnásobně rozšířil své portfolio. Objem majetku Fondu Českého Bydlení tak dosáhl nového rekordu a převyšuje aktuálně jednu miliardu korun.



# KOMERČNÍ NEMOVITOSTI



## REVITALIZACE BROWNFIELDŮ NA VZESTUPU

Výstavba v bývalých průmyslových areálech se v posledních letech stala jednou z nejdůležitějších součástí developerských aktivit v Česku. Podle studie společnost CEEC Research má s revitalizací brownfieldů

zkušenost většina developerů. V průzkumu 94 procent oslovených firem uvedlo, že plánují či mají zájem využít brownfieldy pro své budoucí projekty. Přes dvě třetiny developerů vidí hlavní výhodu brownfieldů ve využití již zastavěného území, které přináší zhod-

nocení prostoru a jeho lepší využitelnost v městských oblastech. Další významnou výhodou je, podle téměř pětiny dotázaných, zlepšení ekologických podmínek v lokalitě – odstranění starých kontaminovaných staveb a revitalizace půdy. To pomáhá obnovit kvalitu životního prostředí v místě. Kromě toho desetina developerů zmiňuje, že revitalizace brownfieldů zvyšuje hodnotu okolních nemovitostí, což může pozitivně ovlivnit celý region. Naopak za největší nevýhodu výstavby v bývalých průmyslových areálech označila většina developerských firem dekontaminaci půdy po někdejší výrobě. Původní průmyslové využití často zanechává půdu kontaminovanou chemikáliemi nebo nebezpečnými látkami, které musí developer před výstavbou odstranit. A to je velmi nákladné. Developeri uvádějí, že výstavba na brownfieldech je v průměru o 14 procent dražší než výstavba na zelené louce.



## PRAHA SE DOHODLA SE SEKYROU

Hlavní město se chystá uzavřít smlouvu s developerskou společností Sekyra Group týkající se budovy bývalého nákladového nádraží na Žižkově. Podle náměstka primátora Petra Hlaváčka se developerská společnost vzdá předkupního práva na budovu a pozemky pod ní. Dřívější vyjádření uvádějí, že památkově chráněný objekt by měl v budoucnu sloužit kulturním nebo vzdělávacím účelům. Budova bývalého nádraží a přilehlé pozemky jsou stále ve vlastnictví Českých drah, které dříve založily společný podnik se společností Sekyra Group za účelem rozvoje areálu.

## MUCHA SE PŘESTĚHUJE DO SAVARINU

Do zrekonstruovaného barokního paláce Savarin v centru Prahy se nastěhuje Mucha muzeum. Na umístění muzea v budově se dohodly Nadace Mucha a developerská společnost Crestyl, která je majitelem projektu Savarin. Novou expozici na více než 1100 metrech čtverečních navrhne architektka Eva Jiříčná se svým studiem AI Design. Muzeum v Savarinu se otevře na konci ledna 2025. Vedení Prahy jednalo s Crestylem také o možnosti umístit v budově expozici Muchovy Slovanské epejeje. Prozatím ale plátna zůstanou na zámku v Moravském Krumlově.





[novawaltrovka.cz](http://novawaltrovka.cz)



# Nová čtvrť vyladěná pro život

## Nová Waltrovka

**PENTA**  
REAL ESTATE

## CTP ROZŠIŘUJE CTPARK BLATNICE

Největší tuzemský developer průmyslových nemovitostí CTP v listopadu zahájil výstavbu nového distribučního centra v CT-Parku Blatnice u Plzně. Halu o rozloze více než 30 tisíc metrů čtverečních si pronajme přední evropská online lékárna Redcare Pharmacy, která hodlá z centra obsluhovat region střední Evropy. Dokončení budovy je plánováno na červenec 2025. Projekt bude vybaven technologiemi potřebnými pro skladování farmaceutických produktů, součástí bude i fotovoltaická elektrárna.



## AMADEUS CHYSTÁ PRODEJ MÁJE

Realitní skupina Amadeus Real Estate připravuje prodej obchodního domu Máj v Praze. Novým majitelem by se měl stát fond řízený investiční společností Atris, která je se skupinou Amadeus vlastnický propojená prostřednictvím bratrů Václava a Martina Klánových. Prodejní cena zatím není známa, jen samotná rekonstrukce vyšla na 4,5 miliardy korun. Podobnou operaci podnikl letos Amadeus a fond spravovaný firmou Atris také s projektem Palác Bristol v Dlouhé ulici v Praze 1.

## ŠÍDLO LOUIS VUITTON V PAŘÍŽSKÉ ZMĚNILO VLASTNÍKA

Novým vlastníkem budovy v ulici Pařížská 3, která slouží jako sídlo značky Louis Vuitton, se stal Raiffeisen realitní fond. Koupil ji od Realitního fondu KB. Budova patří mezi nejexkluzivnější budovy v nejdražší ulici v České republice. Prošla důkladnou rekonstrukcí v roce 2014, čímž získala moderní vzhled a atraktivní obchodní prostory. Na celkové ploše přes 2000 metrů čtverečních hostí vlnkovou prodejnu Louis Vuitton.







PANORAMA  
GOLF VILLAGE



Panorama Golf Village,  
kde se sny stávají skutečností.

Příroda, volnost a klid pouhých 35 minut  
od Prahy. Exkluzivní residenční projekt obklopený  
již mnohokrát oceněným Panorama Golf Resortem.



VILA ARNOLD | Foto červen 2024



VILA NELLY | Foto červen 2024



VILA ARNOLD, JESSICA, TIGER | Foto červen 2024

# REGIONY



## DOMOPLAN PŘEDSTAVIL REZIDENCI ZANZARA

Brněnská developerská společnost Domoplan představila svůj nejnovější rezidenční projekt – třináctipodlažní bytový dům s názvem Residence Zanzara. Stavba s eliptickým půdorysem vyroste na brownfieldu v brněnské čtvrti Komárov, v místech, kde historicky stával nejprve vodní a později parní a elektrický mlýn, poblíž budoucího nového brněnského vlakového nádraží. Projekt nabídne 80 jednotek od 1+kk po 4+kk. Celková investice přesáhne 700 milionů korun, se začátkem výstavby se počítá na třetí čtvrtletí roku 2025.

## YIT MÍŘÍ DO BRNA

První mimopražský rezidenční projekt připravuje developerská společnost YIT. Firma koupila v Brně pětihektarový pozemek u ulice Šedova ve čtvrti Židenice, na kterém ve spolupráci s finanční skupinou RSJ postaví bytový komplex. V několika etapách v něm vznikne přes 750 jednotek a komerční prostory. Projekt má platné stavební povolení, výstavba by měla být zahájena v červnu 2025. Dokončení celého projektu je plánováno na polovinu roku 2031.



## LINKCITY CHYSTÁ DŘEVOSTAVBU V PARDUBICÍCH

Developerská společnost Linkcity odstartovala realizaci svého prvního bytového domu ze dřeva na území České republiky. Tato vícepodlažní rezidence se stane součástí poslední etapy právě budované městské čtvrti Nová Tesla, která vzniká na rozsáhlém bývalém městském brownfieldu v Pardubicích. Třípodlažní rezidence nabídne po dokončení 11 bytových jednotek s dispozicemi 2+kk a 3+kk. Developer bude projekt stavět modulárním způsobem z více než 150 CLT panelů.

REZIDENCE  
ČAKOVICE

NOVÉ BYTY  
V PRODEJI

new  
Váš nový domov  
home

SEKYRAGROUP

[www.sekyragroup.cz](http://www.sekyragroup.cz)

## CB PROPERTY STAVÍ V LIBERCI

Fond CB Property Investors koupila pozemek se stavebním povolením na výstavbu rezidenčního projektu s názvem Residence Park Vesec. Development probíhá v rámci joint venture se stavební a developerskou společností Kami Profit. Stavba byla zahájena na začátku října 2024 a je naplánována na dva roky. Fond akvizicí pozemku a výstavbou reaguje na nedostatek bytů s vyšším standardem v Liberci. Zároveň pokračuje ve své strategii investovat do nemovitostí z různých sektorů.



## BRŇENSKÝ PRIOR UVOLNÍ MÍSTO NOVÉMU DORNYCHU

Crestyl naplno odstartoval nový projekt Dornych v sousedství brněnského hlavního nádraží. Demolice starého obchodního centra začne v prosinci vedlejšími objekty, hlavní budova pak přijde na řadu v lednu. Nový projekt Dornych se otevře v roce 2027 a nabídne volně přístupný veřejný prostor lemovaný několika menšími budovami. Spodní podlaží nových staveb budou vyhrazena pro obchody a služby, ve vyšších patrech bude hotel, klinika, 186 nájemních bytů a kanceláře. Společnost Scott.Weber Workspace zde zase na 5200 m<sup>2</sup> otevře největší centrum flexibilních prostor a coworkingu v Jihomoravském kraji se zázemím pro 600 zaměstnanců a privátní pětisetmetrovou terasou.

## BESKYDSKÁ BRÁNA MÁ HRUBÉ STAVBY

Rodinné domy v první etapě projektu Beskydská Brána už mají hrubou stavbu. Nyní stavební firmy kompletují dřevěné fasády a pokrývají sedlové střechy. Kombinace dřeva, světlých omítek a střeš v odstínech antracit, světle šedá a bronzová dodává domům charakteristický vzhled moderní architektury, který navrhl architekt Marek Danyš ze studia DW Architektura. Beskydskou Bránu tvoří 27 domů od 118 – 168 m<sup>2</sup> s dispozicí 4+kk a soukromými zahradami. Dokončení první etapy je plánováno již na léto 2025.

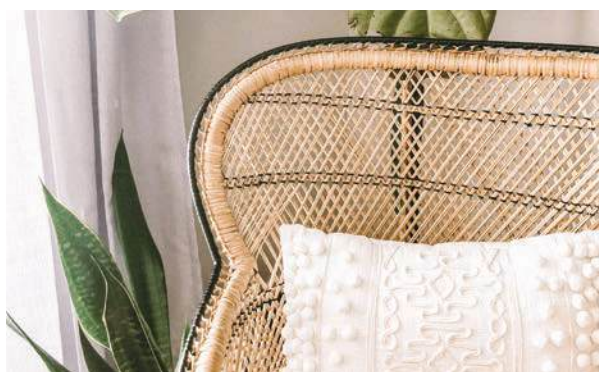
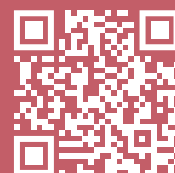


NOVÁ LÍŠEŇ

Developed by  
DOMOPLAN

# NA DOSAH PŘÍRODĚ I CENTRU BRNA

KOMORNÍ REZIDENCE | IHNED K NASTĚHOVÁNÍ



ZKOLAUDOVÁNO

ZKOLAUDO

**POSLEDNÍ  
VOLNÉ BYTY**

Text: Věra Tůmová / Foto: Archiv

# SLOVENSKO



## BYTY Z BÝVALÉ ŠKOLY CÍLÍ NA MLADÉ RODINY

Nový rezidenční projekt Zelený Háj vyrůstá momentálně na středním Slovensku ve Zvoleně. Vznikne zde soubor několika bytových domů s bytovými jednotkami primárně pro mladé rodiny. Dřívější škola se rekonstruuje na dům Margaréta s větším počtem bytů s vysokými stropy. Šestipodlažní bytové domy Šalvia a Prvosienka investor projektu MS REAL BS postaví jako novostavby. Architektonicky se na projektu podílí slovenský architekt Zoltán Belokostolský ze studia NED.



## PETRŽALSKÝ KOPEC SE ROZROSTE O DALŠÍ VILADOMY

Dřívější skládka stavebního materiálu po staré zástavbě v Bratislavě se změní na další část nové městské čtvrti Slnecnice Nové viladomy. Tu se na petržalském kopci, v lokalitě mezi železniční tratí a Azúrovou ulicí, chystá stavět developer Cresco Real Estate. Za podobou další části této čtvrti stojí ateliér What Architects, který vyšel jako vítěz z mezinárodní architektonické soutěže. Urbanistickou strukturu zóny mají podle návrhu tvořit čtyři různé typologie domů – koridorové a hraniční bloky, parkové vily ve vnitrobloku a bodové domy-minivěže. První část by měla být hotova do tří let.



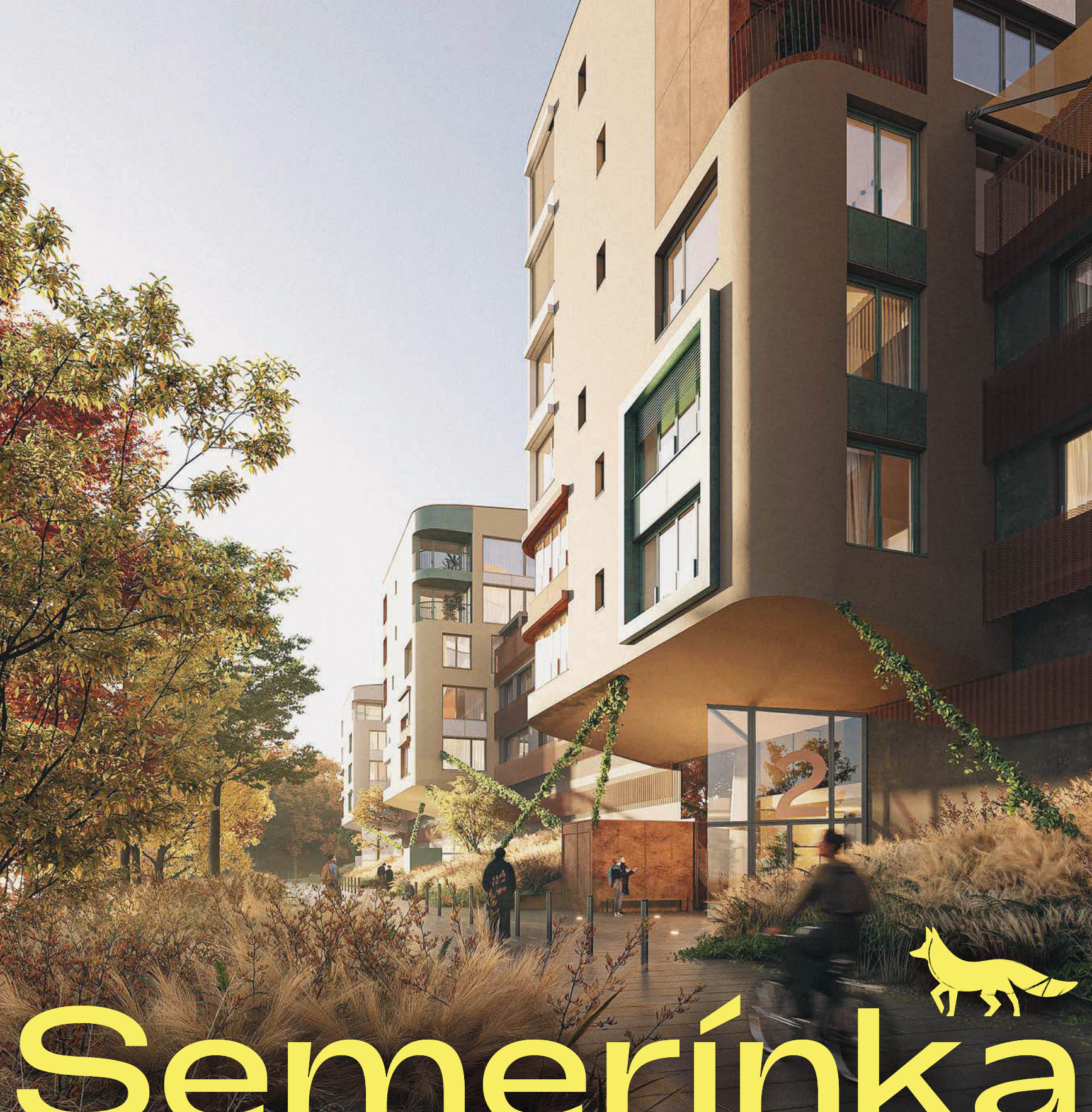
## DÚBRAVKA BUDE MÍT BYTOVKU S OBYTNOU STŘECHOU

Výstavba rezidenční čtvrti Čerešne v bratislavské Dúbravce bude pokračovat čtvrtou etapou Čerešne UP. Ta má do oblasti přinést i nový koncept bydlení, a to bytových domů s apartmány, které mají vlastní balkony a lodžie a na střeše budou mít obyvatelé k dispozici i společný zážitkový rooftop s rozlohou 500 metrů čtverečních. Nová rezidenční čtvrť se rozroste o dalších 105 apartmánů. Developerská společnost ITB Čerešne odhaduje, že výstavba zabere tři roky. Začít chce v roce 2025.

## TŘI STOVKY BYTŮ VZNIKNOU V RUŽINOVĚ

V blízkosti Avion shopping parku v Bratislavě-Ružinově plánuje developerská společnost Tatra Real stavět další bytovky. Trojice spojených šestipodlažních, respektive sedmipodlažních domů se bude budovat po etapách. Celkem by na pozemku s rozlohou téměř 15 tisíc metrů čtverečních měly vzniknout přes tři stovky bytů, přičemž první etapa bude zahrnovat 81 bytových jednotek. Architektem projektu je ateliér Morocztacovsky.





# Semerínka

*je domov* s hodnotnou  
architekturou v Radlicích

[www.semerinka.cz](http://www.semerinka.cz)

by **CRESTYL**



Originální polootevřená střecha inspirovaná žebry ušimí Petrova.



Text a foto: Crestyl real estate

# NA MÍSTĚ BÝVALÉHO BRNĚNSKÉHO PRIORU VYROSTE NOVÝ DORNYCH

*Brněnský Prior, monumentální stavba v brutalistním stylu z 80. let minulého století, píše svou poslední kapitolu. Bývalá dominanta Jižního centra již brzy zmizí z mapy Brna. Uvolní místo projektu společnosti Crestyl, díky kterému se tato lokalita promění v moderní multifunkční areál Dornych.*

Dornych změní centrum Brna. „Vdechneme tomuto místu nový život a vytvoříme veřejný prostor odpovídající potřebám 21. století, který organicky propojí jižní část města s jeho centrem. Místo setkávání, které nabídne atraktivní prostředí pro práci, bydlení i trávení volného času,“ říká ředitel společnosti Crestyl Simon Johnson.

## **Prior jako nepřehlédnutelný otisk doby**

Když byl Prior v roce 1984 dokončen, představoval vrchol dobové architektury a stavitelství. Jeho autor, významný architekt Zdeněk Řihák, známý také jako tvůrce brněnského hotelu Continental či horských hotelů Patria a Panorama, dokázal i v době materiálového nedostatku vytvořit působivou stavbu v brutalistním stylu. Charakteristický surový beton nebyl pouze konstrukčním prvkem – stal se estetickým vyjádřením doby. Fascinující detaily, jako ručně zdrsňované schodiškové věže či umělecký betonový reliéf od Miroslava Buřivala, dodnes svědčí o mimořádné péči věnované architektonickému ztvárnění.

Prior byl zároveň součástí ambiciózní vize přeměny celého Jižního centra. Ačkoliv mnohé z původních plánů zůstaly po sametové revoluci nenaplněny, zůstala budova důležitým orientačním bodem při příjezdu do Brna a místem, kde každodenně pracovalo až 750 lidí.

## **Součást brněnské DNA**

Prior zůstane v paměti Brňanů zapsán jako symbol prvních samoobslužných nákupů, místo schůzek nebo pravidelných sobotních výprav s rodinou za novým oblečením. Charakteristická silueta brutalistní stavby se stala neodmyslitelnou součástí panoramatu při příjezdu do Brna – ať už vlakem, autobusem, nebo autem. Pro mnohé představovala první kontakt s městem i orientační bod. I když v posledních letech jeho sláva postupně uvadala, byl Prior nezpochybnitelně svědkem důležité éry města – místem, kde se protínaly osudy tisíců lidí a kde se každý den odehrávaly malé i velké příběhy městského života.

# 25 100 M<sup>2</sup>

obchodů, restaurací  
a služeb



Z Dornychu se stane prestižní kancelářská adresa v Brně.

Takto významné místo si zasloužilo důstojné rozloučení. „Proto jsme ve spolupráci s Crestylem v prostorách Prioru uspořádali sérii jedinečných akcí, které vzdaly hold jeho historii a zároveň symbolicky otevřely dveře nové éře,“ připomíná Filip Svoboda z agentury Media Age. Prostory se pro rozloučku dočkaly speciální výzdoby a prázdnou budovu během listopadu několikrát rozezněla hudba v rozmanitých podobách. Návštěvníci mohli ochutnat i speciální menu inspirované historií budovy.

„Vyvrcholením rozlučkového programu byla velkolepá retro party, během níž se Prior ještě na jeden večer rozzářil v plné kráse. DJs roztančili stovky návštěvníků a připomněli všem, že i konec může být začátkem něčeho nového,“ říká za Media Age Daniel Václavík. Zcela naposledy se pak Prior otevřel veřejnosti v sobotu 16. 11., kdy se uskutečnila pop-up vernisáž mapující čtyři dekády historie budovy, doplněná poutavým výkladem historičky architektury Šárky Svobodové.

# 800

parkovacích míst  
v podzemí

# 190

bytů

# 170

hotelových pokojů

Veřejná plaza bude pulsovát životem i v nočních hodinách.





Dornych – nové centrum Brna.

# 23 500 M<sup>2</sup>

kanceláří

# 25 000 M<sup>2</sup>

veřejného prostoru

# 120 000 M<sup>2</sup>

celková plocha

## Čas pro nový Dornych

Multifunkční areál Dornych, na kterém spolupracují renomovaná architektonická studia MTDI a Arch.Design, nahradí nevyhovující zástavbu a přinese významné environmentální i společenské změny. Projekt klade důraz na šetrnost k životnímu prostředí a moderní urbanistické principy, když nahradí stávající betonovou plochu stromy, travnatými plochami a další zelení i vodními prvky.

Architektonické řešení respektuje ráz města a vytváří přístupný veřejný prostor. Polozastřešená obchodní pasáž místo uzavřeného centra umožní snížení energetické náročnosti až o 40 procent pomocí inovativních technologií, jako jsou tepelná čerpadla a fotovoltaika. „Projekt je navržen s cílem dosáhnout certifikace LEED Platinum a zachovává principy cirkulární ekonomiky,“ upozorňuje ředitel developmentu společnosti Crestyl Jaromír Krb.

Nový Dornych propojí centrum Brna s Jižní čtvrtí a nabídne multifunkční využití – administrativní prostory, bydlení, hotel a obchody. Součástí bude vnitřní náměstí s prostorem pro kulturní aktivity, promenáda s volnočasovými prvky a 800 podzemních parkovacích míst. Areál bude přívětivý pro cyklisty včetně nabíječek elektrokol. Dokončení je plánováno na konec roku 2027. ●

Text a foto: Novus Via

# OÁZA PRO LÉČBU DUŠE

*Na půli cesty mezi Prahou a Kolínem na okraji Doubravčic vyrostlo psychosomatické sanatorium, které bude vracet do života lidi s psychosomatickými obtížemi a adiktologickými poruchami. Skryté za topolovou alejí poskytne klientům soukromí, intimitu i pocit odstřížení od okolního světa, aby se mohli plně oddat léčbě. Zahojit duši jim pomůže i nadčasové pojetí interiérů a exteriérů, které vychází z nejlepších tradic české architektury první poloviny dvacátého století.*





„Nechte na sebe působit prostory, jejich atmosféru, jejich spojení s okolní přírodou, s člověkem uvnitř, a pokud nejvýraznější pocit, který ucítíte, bude pravda, tak jste na správném místě.“ To bylo hlavní motto projektu, který začal v září 2022 a letos na podzim se dočkal svého dokončení. Bude sloužit jako sanatorium Libella pro léčbu psychosomatických potíží a adiktologických poruch. Lidé, kteří se chtějí zbavit všech symptomů spojených s těmito problémy, potřebují nejen správnou lékařskou péči, ale i odpovídající prostředí.

Proto bylo cílem investorů, mezi něž patří jeden za zakladatelů Avastu Pavel Baudiš nebo investor do nemovitostí Ivan Bubeníček, stejně jako architektka Martina Pračky, aby z domu byla cítit snaha o vytvoření historické hodnoty, pohodlnosti, důkladnosti, účelnosti, o vytvoření prostředí, které není zasaženo hektičností dnešního života, ale vytváří svému uživateli azyl v uspěchané době.

### Nepodlehnutí působení času

Celý dům je navržen jako plynoucí prostor. Tato myšlenka vychází už ze zakomponování stavby do okolního terénu, kde byla snaha v co největší míře zachovat vzrostlou zeď, a prostupuje plynule i do pojetí interiéru budovy. Hlavní pavilon stojí na hektarovém pozemku v obci Doubravčice, k němu přiléhá parkoviště propojené vřátnicí s areálem. Hlavní budova je ve své severní, příjezdové části dvoupodlažní, z jižní strany byl snížen terén pozemku tak, aby umožňoval přidání jednoho podlaží bez zvýšení sanatoria, a nemovitost svým tvarem podkovy tak mohla poskytovat maximální soukromí hospitalizovaným klientům.

Snaha vytvořit objekt navazuje na nejlepší tradice architektury první poloviny 20. století, kdy

se architektura revolučně osvobozovala od její svázanosti s dobou. Architekt v sanatoriu navrhl prostor, v němž jeho jednotlivé prvky nepodléhají působení času.

V celé stavbě jsou potřeny hranice mezi interiérem a exteriérem, přesto má vnitřek domu pevný a jasně definovaný řád. Stavba je navržena jako prostor, ne jako půdorysy, fasády, řezy, pohledy. Jednotlivé místnosti tvoří dojemově velký, zároveň však velmi intimní prostor.

### Čistota interiéru

V interiéru je použito jen několik druhů materiálů, aby vynikla čistota, dokonalost proporcí a elegance každého detailu. Použité materiály mají navodit pocit neměnnosti a věčnosti. Každé podlaží, interiér, terasa a předzahrádka nabízí jiný, ale vždy fascinující výhled.

Půdorys otevřeného bloku umožňuje výhodně spojit prostřednictvím centrálních chodeb všechny prostory objektu. V centru severní části se nachází hlavní vstupní hala. Její dominantní význam je posílen tím, že se na rozdíl od ostatních částí areálu otevírá do horních pater.

Architekt využil svažující se pozemek a rozhodl se zapustit spodní podlaží do terénu. Vytvořil tak otevřený centrální vnitřní dvůr pod úrovní hlavního nástupu do objektu. Zahradní plochy jsou rozděleny do dvou základních částí. Plocha při obvodu areálu slouží pro komunikační zajištění objektu (hlavní příjezd, zásobování, podružné vstupy do objektu apod.). Zároveň poskytují odclonění od vnějšího okolí a vytváří reprezentativní předprostor před hlavním nástupním průčelím sanatoria. Druhou část tvoří centrální dvůr, který slouží jako klidová zóna parkového typu.

### Prověřené principy přírody

Objekt byl vybudován dotvořením prostoru nabídnutého přírodou s použitím minimalistických prvků. Tak jako příroda se řídí věky prověřenými základními, jednoduchými a funkčními principy, tak i lidské postupy ve všech oborech konání, které z těchto principů vycházejí, budou proto ve svém důsledku nadčasové. Je to souznění s okolím, pocit klidu a bezpečí.

Při opuštění těchto pudových pravidel se může stát, že duch stavby podlehe tlaku stále se zrychlujícího tempa života a technického vývoje. To však autoři nedopustili. Těžít z toho budou klienti, kteří v této oáze dostanou šanci změnit svůj život. ●



INVESTUJEME  
DO TOHO,  
ČEMU SAMI  
ROZUMÍME.



MLÝN  
HERLÍKOVICE  
horské apartmány

[www.mlynherlikovice.cz](http://www.mlynherlikovice.cz)

**AEQUITAS** GROUP



[www.aequitasgroup.eu](http://www.aequitasgroup.eu)

# KDYŽ SE SEN STANE SKUTEČNOSTÍ

## NOVOSTAVBY S JEDINEČNÝM VÝHLEDEM NA LIPNO

*Na pozemcích v Lipně nad Vltavou rostou čtyři zděné dvojdomy rozdělené na osm dvoupatrových půldomů. Naskýtá se tak jedinečná příležitost získat luxusní bydlení v novostavbě s vlastním pozemkem, s výhledem na přehradu a v těsné blízkosti místní lanové dráhy.*



V horní části Lipna nad Vltavou je v plném proudu výstavba projektu Viladomy Obzor Lipno. Osm půldomů je v prodeji a práce na jejich stavbě běží podle plánu. Získaly už reálné obrysy a nyní se pracuje na vnitřních rozvodech. Domy by měly být hotové a zkolaudované v květnu 2025.

### **Pro stálé bydlení i rekreaci**

Zásadní předností zděných dvoupatrových půldomů Viladomy Obzor Lipno je jejich poloha. Pozemky s novostavbami se nacházejí přímo v Lipně nad Vltavou a leží nad vodní nádrží Lipno. Poskytují tak nádherný výhled na celé údolí. Viladomy sousedí s jednou

z místních lanových drah a na další lanovou dráhu vedoucí do skiareálu to zabere přibližně pět minut autem.

Obec Lipno nad Vltavou má vše potřebné pro každodenní život. Nacházejí se zde veškeré služby občanské vybavenosti. Proto se půldomy hodí jak pro stálé bydlení, tak pro rekreační účely.





## SILNÝ A SPOLEHLIVÝ INVESTOR

Investorem projektu Viladomy Obzor Lipno je společnost ACTIV INVEST GROUP s. r. o., která se zabývá nákupem, výstavbou a prodejem nemovitostí. Její majitelé mají přes dvacet let zkušeností s výstavbou a provozováním bytových, nebytových a rekreačních prostor. Působí především v jižních Čechách, kde realizovali již několik úspěšných projektů. Jedná se o silného a spolehlivého partnera. Pro stavbu projektu Viladomy Obzor Lipno zvolili společnost Spilka a Říha s. r. o., která má bohaté zkušenosti s kompletní stavební činností po celé České republice a dbá na vysoce kvalitní provedení všech svých staveb.

Viladomy Obzor Lipno se staví pod Slupečným vrchem nedaleko lanové dráhy Promenádní a Lipenská v srdci krásné přírody poskytující klid a pohodu. Oblast okolo přehrady Lipno nabízí široké možnosti sportovního i kulturního využití pro celou rodinu i jednotlivce.

Lipno nad Vltavou leží jen několik kilometrů od hranic s Rakouskem a Německem. Do Lince, třetího největšího rakouského města, je to 54 km, do německého Passau 86 km a na hraniční přechod Dolní Dvořiště 25 km. Viladomy Obzor Lipno jsou proto ideální volbou pro každého, kdo pracuje v Německu nebo Rakousku a chce bydlet v Česku.

### Luxusní vybavení

V každém z osmi zděných půldomů jsou použity vysoce kvalitní materiály zaručující komfortní bydlení. Domy vytápí výkonné tepelné čerpadlo s dálkovým ovládáním a každý disponuje fotovoltaickou elektrárnou. Na střechy domů je použita falcovaná krytina, která nepotřebuje téměř žádnou údržbu a dokáže čelit náročným podmínkám. Kvalitu stavby dále doplňují hliníková okna s trojsklem, která vynikají dokonalou tvarovou pevností, odolností a dlouhou životností. Ke všem půldomům náleží vlastní parkovací místo. Veškeré podrobnosti o projektu Viladomy Obzor Lipno jsou dostupné na webových stránkách [www.obzorlipno.cz](http://www.obzorlipno.cz). Více informací také můžete získat na telefonním čísle +420 606 061 717 nebo na e-mailu [info@obzorlipno.cz](mailto:info@obzorlipno.cz). ●



## PARAMETRY A VYBAVENÍ PŮLDOMŮ V PROJEKTU VILADOMY OBZOR LIPNO

- dispozice 3+kk
- podlahová plocha 115 m<sup>2</sup>
- terasa v přízemí i v patře
- velký krb
- technická místnost (na kola, lyže a další vybavení)
- bezkontaktní odemykání vstupních dveří s dálkovým přístupem
- kuchyňská linka včetně spotřebičů
- vnitřní finská sauna
- na prání venkovní vířivka
- dvojdomy splňují požadavky energetické náročnosti budovy třídy B, tedy velmi úsporné



Text: Jan Stuchlík / Foto: Ondřej Pýcha

# REALITNÍ REVOLUCIONÁŘI

Několikrát v minulosti se objevily na českém realitním trhu snahy zavést systém podporující spolupráci realitních kanceláří nad nemovitostními transakcemi, které by zrychlily obchody a rozšířily paletu realit nabízených na jednom místě. Nepovedlo se. Před třemi roky ovšem přišel ze Spojených států **Martin Mucha** se svou realitní platformou **Igluu** a ledy se pohnuly. Pod jeho rukama se ve spolupráci s velkými realitkami rodí systém, který přinese malou revoluci. Silnější pozici díky ní získají kupující, kteří se dnes s nákupem bytu nebo domu musí poprat sami, shoduje se Mucha s **Radkem Sehovcem** a **Tomášem Jelínkem**, jejichž realitní kanceláře **EVROPA realitní kancelář** a **CENTURY 21** se do Igluu už zapojily.

**Kde se vzala inspirace pro vytvoření realitní a technologické platformy Igluu, kterou jste spustili nejdříve v Severní Americe pro tamní asociace realitních kanceláří a jejich členy a letos i v Česku?**

**Martin Mucha:** Igluu jsem spoluzakládal už v roce 2013. V té době jsem působil v private equity a z pohledu investic jsme se dívali na tehdy nově vznikající americké společnosti jako Arbnb, Zillow nebo Street Easy, které působí na trhu s nemovitostmi. Věřili jsme, že technologie v této oblasti do budoucna změní svět. Po těch více než deseti letech vidíme, že se to skutečně děje.

**Jak moc se vaše platforma v Severní Americe nyní používá?**

**MM:** V Kanadě ji používá 85 tisíc realitních makléřů v provincii Ontario a dalších oblastech. V roce 2020 jsme vyhráli tendr tamní asociace na systém, který propojuje členské realitní kanceláře. Všechny realitky pak zadávají své nabídky přes náš systém, přes něj se pak dostanou na realitní servery jako Realtor nebo Zillow. Realitky za používání systému hradí asociaci poplatky a asociace platí nám. V New Yorku takto na naší platformě pracuje 55 tisíc makléřů. V roce 2019 nás objevila belgická skupina KBC, vlastník ČSOB. Přišli s tím, že taková platforma by pro ně byla zajímavá i v Evropě.

**Česko je ale podstatně menší trh než USA nebo Kanada.**

**MM:** Je to tak, dělat tady pouze technologickou platformu jako v Severní Americe by nedávalo smysl. V Česku jsme ale viděli šanci, že když pozměníme náš koncept, můžeme výrazně změnit zdejší realitní trh. Tady tradičně funguje trh prodávajícího. Prodávám nemovitost, najmu si realitního makléře, který nemovitost prodá a udělá za mě celou službu. Není tady ale podobná služba pro kupujícího, jako je to běžné v USA, Kanadě, ale třeba i v Rakousku. Když tam chcete koupit dům nebo byt, tak jste zastupováni makléřem, který vám pomáhá vybrat nejlepší nemovitost, posoudit její kvalitu, skryté vady i cenu. V průměru člověk kupuje nemovitost jednou dvakrát za život. Takže je vždycky lepší, když mu s tím pomáhá někdo, kdo se v tom vyzná.

**Proč v Česku zatím nefunguje trh kupujícího, realitní makléři tyto služby nechťejí poskytovat?**

**Radek Sechovec:** Makléři prozatím méně spolupracují s kupujícími, protože i když v minulosti někdo chtěl pomoci s hledá-

## MLS systém má ještě jednu velkou výhodu. Nabídky u nás v databázi zůstávají. Takže známe nejen data z katastru o prodejních cenách, ale u každé nemovitosti uvidíme, za kolik se nemovitost nabídla a co se s cenou postupně dělo.

ním nemovitosti, tak si ji často našel sám. Není zde příliš rozšířená praxe, aby kupující uzavřel s makléřem zprostředkovatelskou smlouvu na uspokojení poptávky tak, jak to funguje u zastupování prodávajících.

**Tomáš Jelínek:** Souvisí to i s celkovým vývojem trhu. Donedávna tady neexistovala potřeba nechat se zastupovat při koupi, stejně jako nebyvalo běžné zvykem, že si lidé najímali makléře na prodej nemovitosti. Dnes dominantní část prodejů, odhadem přes 60 procent, zařizují makléři. Stejný posun se odehrává i na straně kupujících, a to i díky novým službám, které jim makléři budou přinášet.

**Igluu, které přináší právě systém sdílených zakázek, tzv. MLS (multiple listing service), by tuto bariéru mělo zbourat?**

**RS:** V Česku nikdy neexistoval systém sdílených zakázek, ke kterým by měli přístup makléři ostatních realitních kanceláří. Všechny nemovitosti, které jsou v nabídce, se makléři snaží dostat na internet. Když jsem s Martinem před třemi lety poprvé jednal, tak bylo jasné, že právě spolupráce realitních kanceláří a realitních makléřů na jeho platformě v sobě má velký potenciál.

**TJ:** Máme několik makléřů, kteří už s kupujícími pracují. Jsou to lidé, kteří si uvědomují hodnotu času. Jenže tím, že Česko je pořád postavené na levné pracovní síle, tak pro spoustu lidí čas nemá velkou hodnotu. Až se toto vnímání změní, vznikne v nemovitostech trh kupujících.

**RS:** Bude to trvat delší dobu, protože se musí změnit nejen myšlení kupujících, ale také makléřů. Ti musí uvěřit, že nás budou kupující potřebovat. Tím se dostáváme zpátky k MLS systému, který vytváří Igluu, kde

jsou nemovitosti, které kupující nemůže sehnat jiným způsobem než pomocí spolupráce s makléřem.

**Jak systém MLS od Igluu funguje?**

**MM:** Igluu je technologická platforma, kde se centrálně sdílejí jednotlivé nabídky od realitních kanceláří, které se dohodly na spolupráci v rámci MLS, jako CENTURY 21, EVROPA realitní kancelář, Next Reality, ERA, jednotlivé franšizy REMAX a mnoho dalších členů Asociace realitních kanceláří. To bude dohromady přes 2000 makléřů. Nabídky se do systému nasdílí a tam zůstanou minimálně den, než se zveřejní. Během této doby se nabídky mohou automaticky napárovat s poptávkami dalších makléřů. Protože ti si do Igluu mohou uložit specifikace nemovitostí, které jejich klienti hledají. Když se taková nemovitost v systému objeví, makléři přijde notifikace a může se ozvat makléři, který zastupuje prodávajícího, aby nemovitost zobchodovali společně.

**Jeden den na exkluzivní přístup k nabídce stačí, aby se povedlo ji zobchodovat?**

**RS:** Na jednom dnu jsme se domluvili v rámci Asociace realitních kanceláří, pod jejíž záštitou bude MLS fungovat. Za mě je to krátká doba. Každá realitní kancelář nebo makléř, který MLS používá, se ale může rozhodnout, že nechá zakázku v tomto prostoru déle než pouze jeden den.

**Stačí to, když se proces výběru a koupě nemovitosti počítá na týdny?**

**TJ:** To je jiná část. My se bavíme o situaci, kdy realitní makléř shání pro někoho dům ve vybrané lokalitě a jiný makléř z jiné re-



alitní kanceláře takový dům do systému zalistuje. V ten okamžik jako zástupce kupujícího o takové nabídce víte a můžete druhému makléři zavolat. Makléř prodávajícího v tu chvíli ušetří spoustu počátečních nákladů na nafocení nemovitosti, publikování na realitních serverech a další. Makléřina je totiž poměrně nevděčný byznys v tom, že na

začátku musíte investovat vysokou částku do marketingu zakázky. Velké peníze z provize ale přijdou třeba až za půl roku, až se nemovitost prodá. Hlavním benefitem tohoto schématu je pak rychlejší a cílenější uspokojení zákazníka.

**MM:** Naším cílem je zefektivnit transakce, snížit náklady, které jsou pro realitní makléře

vysoké, a zároveň zkvalitnit služby a nabídnout nové pokročilejší služby, které makléři budou poskytovat. Lepší propojení nabídky a poptávky a zefektivnění realitních transakcí se nakonec promítne v lepší a efektivnější službě pro koncového zákazníka hledajícího bydlení či prodávajícího nemovitost.

#### **Jak moc jste museli americkou platformu Igluu přizpůsobovat českým podmínkám?**

**MM:** Český trh je malý a roztráštěný, a to i z pohledu dat. První dva roky jsme strávili velmi bolestivým procesem, kdy jsme přizpůsobovali česká data globálním realitním standardům, abychom věděli, co jednotlivé informace o nemovitostech vlastně znamenají, a systém s nimi mohl pracovat. V Česku, na rozdíl od Ameriky, se účastníme i samotné tvorby trhu. Jde o edukaci makléřů, jak má služba pro kupujícího vypadat. V listopadu jsme tady měli kolegu ze Spojených států, který v branži působí 42 let, a dohromady dáváme osnovy, které nám pomohou školit makléře. Druhá část rovnice je retailový trh, aby klienti makléřů chápali, jakou službu mohou získat, proč by neměli prodávat ani kupovat nemovitost sami a proč by jim měla tato vybraná skupina profesionálů pomáhat.

#### **Neměly by to dělat spíše realitní kanceláře?**

**MM:** Pochopitelně vlastní školení dělají i jednotlivé realitní kanceláře jako EVROPA realitní kancelář a CENTURY 21. My s nimi spolupracujeme. Jde nám o budování kvality, chceme vytvořit klub těch nejlepších makléřů a jejich směrem posílat i bankovní klienty ČSOB. Aby měli kvalitní clientský zážitek při koupi i prodeji. To jsou služby, které spustíme v roce 2025.

#### **Jakou službu by tedy kupující měli dostat?**

**MM:** Z našeho pohledu je to širší balík. Díky digitalizaci celého procesu a navázání na ČSOB chceme, abyste měli předschválenou hypotéku už ve chvíli, kdy začínáte hledat nemovitost. Vezmete si makléře, který vás celou transakcí provede, a to od dokumentů přes inspekci nemovitosti, ocenění po vkladu do katastru až ke stěhování.

**TJ:** Makléř je odborník, který vám je schopný říct, jestli má vybraná nemovitost správnou nebo špatnou cenu. Kolik peněz je třeba do nemovitosti ještě investovat. Kupující je dnes v celé transakci ta slabší strana, která bere to, co je na trhu. Když je příznivá situace na trhu, tak si troufne vyjednat o ceně, když není, tak o nemovitost musí soupeřit v aukcích.

**RS:** Součástí služby pro kupujícího ze strany makléře může být i pomoc při zajištění financování. Igluu už nyní obsahuje službu Fincheck, kdy je klient prověřený jak v bankovních, tak nebankovních registrech. Dostává velice jednoduchou zprávu, jestli vůbec má šanci projít posouzením banky a hypotéku dostat. Díky tomu kupující dopředu ví, jak velkou hypotéku si může vzít. A my víme, na jakou nemovitost vůbec může pomyslet.

**TJ:** Klíčem je zjistit klientovy potřeby. Může přijít s tím, že chce koupit dům do třiceti minut od Prahy, ale ve finále můžeme skončit koupí bytu v centru. Protože mu makléř vysvětlí další věci, které jsou s oběma nemovitostmi spojené a které klienta třeba nemusí hned napadnout. To je přesně služba, která v USA funguje skvěle. Tam se dívají i na to, jestli to vaše děti budou mít dostatečně blízko do školy. Tady na takové služby zatím nejsme zvyklí.

Dělat tady pouze technologickou platformu jako v Severní Americe by nedávalo smysl. V Česku jsme viděli šanci výrazně posunout zdejší realitní trh tím, že pozměníme náš koncept.

**Taková služba pro kupujícího nejspíš nebude zadarmo.**

**RS:** Je třeba si sednout s klientem, vysvětlit mu celý proces, vyjasnit si očekávání od spolupráce. Makléř mu musí ušetřit čas a peníze. Pochopitelně kupující za takovou službu zaplatí. Může jít o procento z kupní ceny, o fixní částku, nebo kombinaci. Můžeme se domluvit, že vám seženeme nemovitost, ale řekneme si o jedno procento z kupní ceny. Nebo budeme pracovat za měsíční fixní paušál a v případě, že vám seženeme nemovitost, kterou vy následně koupíte, tak od vás dostaneme předem domluvenou finální finanční odměnu.

**MM:** Teď se snažíme vymyslet, jak i odměnu pro makléře kupujícího zahrnout do financování nemovitosti, aby ji klient nemusel platit dopředu.

**Existuje možnost, že by se makléři prodávajícího a kupujícího podělili o jednu provizi, když prodávající díky Igluu ušetří vstupní náklady na marketing?**

**RS:** Když makléř prodávajícího posílá nabídku do MLS systému, tak se může rozhodnout, že se o provizi podělí s makléřem, který má konkrétní poptávku. Když makléř, který zastupuje kupujícího, vidí, že prodávající je ochotný se o provizi podělit, tak tomu může přizpůsobit i cenu své služby. Tento trh se teprve rodí, všechno se teprve zkouší.

**Může zapojení makléřů na straně kupujících udělat něco s cenovou úrovní secondhandových bytů?**

**TJ:** Zapojení makléřů na straně kupujících může vést k lepší optimalizaci cen. Především to ale zrychlí celý trh.

**RS:** Když se dnes v nabídce objeví nemovitost, tak většinou za vyšší cenu, než za jakou se pak prodá. A nějakou dobu trvá, než se prodávající ke snížení ceny odhodlá. Když kupující vidí, že něco stojí 11 milionů, ale má jen 10, tak na takovou nabídku ani nezavolá. Když ho ale bude někdo zastupovat a uvidí nemovitost za 11 milionů, tak protože to dělá dlouho, ví, že daná nemovitost má cenu 10 milionů a během půl roku na tuto úroveň spadne. Tak zavolá makléři prodávajícího: „Pojďme si ušetřit půl roku vašich investic a očekávání vašeho klienta a toho, že můj klient nakonec najde něco jiného a vy o něj přijdete.“ Takže nejde o to, že by MLS zlevnil nemovitosti, ale zrychlí se dosažení té správné ceny.

**MM:** MLS systém má ještě jednu velkou výhodu. Dnes jdou nabídky ven na re-

altní servery a po prodeji zmizí. U nás v databázi zůstávají. Takže vidíme nejen data z katastru o prodejních cenách, ale u každé nemovitosti budeme mít přehled i o nabídkových cenách. Uvidíme, za kolik se nemovitost nabídla a co se s cenou postupně dělo, třeba že se třikrát snížila, nebo naopak zvýšila.

**Takže jste schopní prodávajícím a kupujícím udělat mnohem přesnější cenovou mapu dané lokality?**

**MM:** Ano, právě díky tomu, že data v MLS jsou sdílená. Práce s databází dál profesionalizuje služby makléřů.

**Může MLS fungovat i pro trh s nájemním bydlením?**

**MM:** Určitě, i pro nájemní trh je to zajímavé. Tento trh v Česku poroste. Makléři zapojení do MLS budou mít přístup k novým službám s větší přidanou hodnotou i v této oblasti. Když jsem se stěhoval ze Spojených států do Prahy, tak jsem hledal někoho, kdo mi pomůže najít byt a vyřešit všechny formality. Jenže všichni realitáři mě odkazovali na realitní portály, protože nevěděli, co se mnou. Takže se tady otevírá velká příležitost pro makléře, kteří mohou řešit i bonitu klientů, jestli daná nabídka je dobrá volba, jestli není moc drahá. Budeme společně hledat cestu s banko-pojišťovacími a realitními trhem, jak vytvářet nové moderní služby pro nájemce, které fungují běžně na Západě, abychom mohli obsloužit klienty a ti díky tomu zvýšili jejich mobilitu.

**Bude Igluu fungovat efektivně v nájemním bydlení i z pohledu realitních kanceláří?**

**TJ:** Nájem jsou rychloobrátkovější a trochu složitější zboží než prodej. Ale v zásadě platí, co říkal Martin Mucha, denně se na nás obracejí lidé, že shánějí nájem. Dnes tato služba nefunguje, protože celý trh je hrozně rychlý. V průměru se nájemní byt v nabídce vyskytuje 19 dnů. Z toho vyplývá, jak rychlá reakce musí být.

**Pomohlo by, kdyby byly i nabídky nájmu po určitou dobu v nějakém neveřejném režimu?**

**RS:** Ano, ale musely by být exkluzivně zasmělněné. To u nájmu není běžné. Výhradní smlouva o zastoupení se většinou daří uzavírat u prodeje, u nájmu méně. Zpravidla se vlastník bytu obrátí na makléře, aby mu nájem zprostředkoval, ale kromě toho si zkouší najít nájemce i sám.

## MARTIN MUCHA

Je spoluzakladatelem společnosti Igluu, která byla po několika letech přípravy oficiálně založena v roce 2021 a od té doby intenzivně pracuje na vytvoření a spuštění české digitální realitní platformy. Tento startup vychází z know-how, které si spoluzakladatel Martin Mucha vybudoval a přivezl z realitních trhů v USA a Kanadě, kde se pohybuje od roku 2013. Igluu je společným projektem (tzv. joint venture) americké technologické skupiny a ČSOB, která je hlavním partnerem projektu v ČR.

## RADEK SECHOVEC

Je generálním ředitelem společnosti EVROPA realitní kancelář, která byla založena v roce 1997. Tato česká společnost se pyšní více než 40 pobočkami, díky čemuž je snadno dostupná klientům. Jedná se o nejstarší a nejzkusnější českou realitní síť franšizových kanceláří. Specializuje se na prodej a pronájem bytů, domů, komerčních prostor a developerských projektů v České republice a na Slovensku.

## TOMÁŠ JELÍNEK

Je generálním ředitelem realitní kanceláře CENTURY21, jejíž síť má celosvětově téměř 14 250 realitních kanceláří v 86 zemích po celém světě. Společnost využívá v České republice služby více než 400 makléřů na 72 pobočkách. V České republice CENTURY 21 podporuje své franšizanty a makléře prostřednictvím centrály, která nabízí kompletní technickou podporu včetně realitního a CRM systému.

**Kolik trhu byste chtěli do budoucna s Igluu obsluhovat?**

**MM:** V tuto chvíli po napojení dalších realitních kanceláří na systém Igluu budeme mít 2500 makléřů, což je čtvrtina trhu. Měřeno počtem nabízených nemovitostí je to zhruba 30 procent trhu. Rádi bychom se ale dostali na více než 50 procent nemovitostí, které by procházely přes náš MLS systém, v příštích dvou letech. ●

# MICROLIVING: NOUZOVÉ ŘEŠENÍ, NEBO NOVÝ ŽIVOTNÍ STYL?

*Mikroapartmány jsou výrazem nového životního stylu, trendu v bydlení, který je ve světových metropolích běžný.*

Před nedávnem jsme zmínili, že připravujeme projekt zahrnující mikroapartmány. Vzbudilo to zájem i pochybnosti, jestli má takové bydlení dostatečnou kvalitu a nejde jen o důsledek situace na českém trhu, kde je bydlení obtížně dostupné. My v tom vidíme spíše nový životní styl, trend v bydlení, který se šíří metropolemi po celém světě a nyní přichází i do České republiky.

Trend microliving doprovází úplně nový přístup k bydlení. Ten se neodehrává jen za zavřenými dveřmi bytu, ale volně se šíří do sdílených prostor domu či bytového komplexu. Jde o přístup, na který se může starší generace dívat se skepsi a který není pro každého. Na druhou stranu má nesporné přednosti a může jít o bydlení vysoce kvalitní. Pojďme si to popsat na několika příkladech.

## Sdílené služby

Dřívější generace snily o tom, že k bytu ve městě mají terasu, balkon, předzahrádku. Ale proč byste nemohli večírek nebo grilovačku pro přátele udělat na velké střešní terase s výhledem na Hradčany?

Česko je také velmoc v zahradních bazénech. Bazén = určitý status. Není ale mnohem pohodlnější mít přímo v budově, kde žijete, bazén s wellness zázemím a s profesionálním správcem, který se o něj stará? Nebo dejme tomu fitness centrum, kam si můžete jít kdykoliv zacvičit?

Čím dál víc lidí pracuje z domova prostřednictvím počítačů a mobilních telefonů. A tak se obývací pokoje mění na pracovní nebo vznikají pracovní kouty se stolem, kde stojí velký monitor a počítač. Není ale lepší seběhnout jen v pantoflích do coworkingu nebo kavárny a svůj obývací či ložnici si nechat jen jako místo pro odpočinek, relax a soukromí? To samé platí o koupelnách. Stojí v té vaší pračka a sušička? A máte pro případ potřeby stojan na prádlo, který rozložíte na balkoně nebo na chodbě? Není ale lepší přenechat praní a žehlení prádla prádelně přímo v domě?

## Pro mladé i pro starší

V některých částech světa, typicky na Dálném východě, microliving reaguje na nedostatek stavebních pozemků, který nutí k zmenšování bytových jednotek. To ale není náš problém, Praha je stále málo zastavěná. Inspiraci proto čerpáme ze západních zemí, z Berlína, Londýna, San Francisca nebo třeba Kapského Města, a chceme vytvořit bydlení vysoce kvalitní, nikoliv nouzové. Chceme stavět pro ty, kdo doopravdy chtějí jen úplně malý byt s doprovodnými službami.

Tradičně si představujeme, že lidé žijí v rodinách, a potřebují tedy rodinný byt o velikosti v průměru 70 metrů podlažní plochy. Mění se životní styl lidí, včetně rostoucího počtu singles, ale vytváří poptávku po novém způsobu žití. Mladí profesionálové, kteří jsou čerstvě po škole a zatím váhají se založením rodiny či ještě nemají jasno, ve kterém městě zapustí kořeny, jsou typickým příkladem zájemců o mikroapartmány. Lze si ale představit i člověka ve středním věku, který má děti už samostatně a žije také sám, nebo chce mít malé pohodlné zázemí ve městě vedle svého pracoviště. I seniorské bydlení může do jisté míry připomínat microliving, například s vhodnou skladbou lékařských, sociálních či jiných služeb na dosah ruky.

Bavíme se tedy o klientele, která je ve skutečnosti docela náročná a nežádá málo. Bytové komplexy s mikroapartmány, mají-li být doopravdy úspěšné, musí být ve vynikající a dobře dostupné lokalitě, tedy v pražském kontextu u stanic metra a se zajištěným sdíleným parkováním. Ve skvělém architektonickém provedení doplněném o umělecké instalace, s nejmodernějším vybavením, perfektní atmosférou. S veškerými službami na dosah, v tzv. městě krátkých vzdáleností. Něco takového se pokusíme vytvořit v našem pilotním projektu na pražském Smíchově. ●



## DAVID MUSIL

*managing director pro Českou republiku, Penta Real Estate*

V Penta Real Estate pracuje od roku 2008, byl jedním z prvních zaměstnanců firmy. Byl zodpovědný za Florentinum, první developerský projekt Penta Real Estate v České republice. Později zodpovídal za všechny rezidenční a hotelové projekty. V roce 2024 převzal řízení celé společnosti.



# MICHELSKÉ ÚDOLÍ

*Bydlení, kde se centrum  
města setkává s přírodou.*

[michelskeudoli.cz](http://michelskeudoli.cz)



DEVELOPER

  
C&S DEVELOPIA

EXKLUZIVNÍ ZASTOUPENÍ

svoboda&williams | CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

# PROČ PLATÍME ZA PANELÁK JAKO ZA NOVOSTAVBU A JAK Z TOHO VEN?

*Český bytový fond je křehký, uzavřený ekosystém, kde nedostatek jediné složky způsobuje dominový efekt napříč celým trhem. Když chybí nová výstavba, nejenže se zvyšují ceny nových bytů, ale roste také tlak na sekundární trh – od starších činžovních domů po panelové byty. Nevyvážený stav je dnes tak zjevný, že starší panelové byty v některých městech stojí téměř stejně jako novostavby. Jak z této situace ven? Klíčem je větší nabídka bydlení, která pomůže obnovit rovnováhu trhu a zpřístupnit bydlení všem příjmovým skupinám.*





Nájemní dům na Novém Opatově bude příspěvkem ke zvýšení dostupnosti bydlení v Praze.

„Bez zvýšení výstavby nemáme šanci zlepšit dostupnost bydlení,“ říká Tomáš Pardubický, generální ředitel společnosti FINEP. „Nové byty nejsou luxusním zbožím jen pro úzkou vrstvu obyvatel, jsou určeny mnohem širší skupině populace – od střední třídy až po ty sociálně slabší. V tom tkví klíč k řešení problému dostupnosti bydlení.“

Příkladem, jak efektivně využít novou výstavbu, jsou finské Helsinky. „Zdejší městská politika pracuje s konceptem tzv. stěhovacích řetězců (moving chain), kdy nově postavené byty obsazují lidé z vyšších příjmových kategorií, zatímco jejich starší byty jsou k dispozici středně- a nízkopříjmovým domácnostem. Studie ukazuje, že přibližně 60 procent stěhování se týká středněpříjmových skupin a až 31 procent nejchudších obyvatel,“ říká Sebastian Salijevič, Senior Manager pro rezidenční segment ze společnosti Takenaka.

„Finský model ukazuje, že nová výstavba má zásadní vliv na sekundární trh, respektive na dostupnost bydlení jako takovou,“ vysvětluje Pardubický. „Každý prodaný byt uvolní jinou jednotku, což má multiplikační efekt, který zasahuje i nízkopříjmové skupiny. Z dat FINEP víme, že jedna třetina našich klientů přichází z paneláků, jedna třetina z rodinných domů a třetina ze starších činžáků.“

### Přeregulace a její důsledky

Jedním z hlavních problémů českého stavebního trhu je nadbytečná regulace. Počet norem, které se dotýkají stavebnictví, od roku 1990 vzrostl z 1000 na více než 10 000. Kromě toho rostou požadavky na ekologické standardy a energetickou efektivitu, což může zvýšit cenu bytu až o 30 procent. „V roce 2007 jsme potřebovali pro územní rozhodnutí čtyři stránky dokumentace. Dnes jich je až sto,“ ilustruje Pardubický. „Každý nový požadavek zvyšuje administrativní zátěž a prodlužuje povolovací procesy. Příprava a výstavba průměrného projektu v Česku nyní trvá devět let – to je zcela neudržitelné.“

V kombinaci s rostoucími náklady na materiály a pracovní sílu se tyto faktory odrážejí na cenách nových bytů, které se pak stávají méně dostupnými. „Nedostatečná rychlost výstavby je problém celé společnosti. Pokud nedokážeme zrychlit povolovací procesy a zkrátit regulaci, nedostatek bytů bude stále výraznějším problémem,“ varuje Salijevič.

### Najdou se i příklady dobré praxe

Ve snaze podpořit vyšší dostupnost bydlení a ukázat příklady dobré praxe představil FINEP již před několika lety vlastní program dostupného bydlení. Ten je postaven na filo-

zofii spolupráce všech aktérů zapojených do procesu výstavby – od investorů přes stavební firmy až po obce a městské části. Takový přístup umožňuje vytvářet projekty, které stojí nejen na kvalitní výstavbě, ale zároveň i na dlouhodobé udržitelnosti a přístupnosti pro široké spektrum obyvatel.

FINEP ve svém programu kombinuje různé formy bydlení, včetně vlastnického, družstevního a nájemního, a tak nabízí řešení na míru různým příjmovým skupinám. Program klade důraz na transparentní komunikaci se všemi partnery a hledání kompromisů, které umožní efektivní a rychlou realizaci projektů, jako je například Nový Opatov nebo Kaskády Barandov. Klíčovým prvkem programu je také koordinace s veřejnou správou při budování infrastruktury, což zajišťuje hladké začlenění nových projektů do stávajícího městského ekosystému. Tento komplexní přístup dělá z programu dostupného bydlení FINEP model, který může být inspirací pro celý trh.

V nedávné době se mezi dobré příklady rozvíjející dostupnosti bydlení zařadil projekt na Novém Opatově v Praze 11. FINEP zde ve spolupráci s investorem, nemovitostním podílovým fondem REICO ČS NEMOVITOSTNÍ, a stavební firmou Takenaka připravuje výstavbu moderního nájemního bytového

Ve snaze podpořit vyšší dostupnost bydlení a ukázat příklady dobré praxe představil FINEP již před několika lety vlastní program dostupného bydlení. Kombinuje v něm různé formy, včetně vlastnického, družstevního a nájemního bydlení, a tak nabízí řešení na míru různým příjmovým skupinám.

domu se 170 jednotkami. Tento projekt, situovaný v těsné blízkosti stanice metra Opatov a dálnice D1, nabízí vynikající dopravní dostupnost. Stavební práce byly zahájeny v září 2024 a první nájemníci se mohou těšit na nastěhování za dva a půl roku. Lokalita Nový Opatov kombinuje prvotřídní architekturu s důrazem na komfort, funkčnost a estetiku, čímž vytváří ideální prostředí pro rodiny, jednotlivce i seniory. Projekt rovněž přispívá k rozvoji městského urbanismu v oblasti Opatova zahrnujícímu kancelářské prostory, veřejnou vybavenost, služby, zeleň, vodní prvky a volnočasové plochy.

### Kam dál? Odvaha a vize

Řešení dostupnosti bydlení vyžaduje kombinaci odvahy a dlouhodobé vize. „Česká politika je lapena v pasti stagnace. Potřebujeme jasné politické rozhodnutí a ochotu stavět,“ apeluje Pardubický. Inspiraci vidí nejen v již zmiňovaných Helsinkách, ale také například v Polsku, kde intenzita výstavby dosahuje dvojnásobku českých hodnot.

„Musíme přestat hledat populistická řešení a soustředit se na reálné změny, jako je zrychlení povolovacích procesů, snížení regulační zátěže a podpora obcí, které umožňují výstavbu,“ shrnuje Pardubický. ●



# Molteni & C

# SILNÁ POPTÁVKA POTÁHNE BYTOVÝ TRH I V ROCE 2025

*Vytrvalá poptávka po nových bytech a na druhé straně tenčící se zásoba předschválených projektů, které mohou developeri pustit na trh spolu se zabrzděným povolováním, budou ovlivňovat poměry na rezidenčním trhu v příštích letech. Nabídka i nadále nebude pokrývat vysoký zájem o nákup bytů, což povede k dalšímu zdražování, uvádějí experti v Kulatém stole Estate.*



**ONDŘEJ ŠTĀSTNÝ**  
Central Group

**VIKTOR PEŠKA**  
Crestyl

**PETR BENEŠ**  
Geosan Development

## Letošní prodeje nových bytů v Praze budou druhé nejvyšší po rekordním roce 2021. Přelije se silná poptávka i do roku 2025 navzdory pomalejšímu poklesu hypotečních sazeb, nebo očekáváte spíše ochlazení poptávky?



### PETR BENEŠ

Očekáváme, že poptávka zůstane silná i v příštím roce, zejména u projektů s plánovanou kolaudací v letech 2026 a 2027, kdy lze očekávat snižování úrokových sazeb. Pokud by mělo dojít k ochlazení poptávky, bude to spíše kvůli omezenému výběru nových bytů.



### ONDŘEJ ŠŤASTNÝ

Letošní prodeje jsou oproti loňsku zhruba dvojnásobné a další růst očekáváme i v následujících obdobích v souvislosti se zlepšením celkové ekonomické situace a dalším poklesem úrokových sazeb. Hypotéky zatím sice nezlevňovaly zdaleka tak rychle, jak by mohly, to by se ale mohlo změnit příští rok s tím, jak banky budou chtít urvat větší tržní podíl. Zároveň nadále velmi prudce roste i nájemné, čímž se přibližuje měsíční splátce hypotéky. Dá se proto očekávat, že vzhledem k zakořeněnému vztahu Čechů k cihle bude opět výrazně převažovat preference bydlet ve vlastním, a tím i poroste poptávka po nových bytech.



### VIKTOR PEŠKA

Na trh se dostala zadržovaná poptávka z minulých dvou let, která byla přibližně o 40 procent nižší než v roce 2021, a bude chvíli trvat, než se saturuje. Očekáváme, že pozitivní trend se udrží i v roce 2025, a to navzdory rostoucím cenám i pomalejšímu poklesu hypotečních sazeb. Lidé si totiž uvědomili, že levnější novostavby nejspíše nebudou, a z pohledu dlouhodobých potřeb a investic přestávají současné sazby hypoték být důvodem k odkládání nákupu.

## Budou mít developeři i příští rok v zásobě dostatek bytových projektů, které budou moci dát na trh a začít stavět, aby uspokojili vysokou poptávku?



### ONDŘEJ ŠŤASTNÝ

V tuto chvíli se na trh dostává větší množství bytů, než bývalo běžné. To je dáno jednak zlepšením situace na trhu a také tím, že developeři mají řadu předschválených projektů, jejichž zahájení v předešlých dvou letech kvůli složité ekonomické situaci odložili. Při současné enormní poptávce se ale baterie těchto projektů rychle vyčerpá. Vzhledem k problémům s implementací nového stavebního zákona a digitalizace se zatím nedá očekávat zlepšení povolovacích procesů, které by umožňovalo pružně doplňovat nabídku. I nadále tedy bude silný převis poptávky nad nabídkou, což bude vytvářet tlak na další růst cen.



### VIKTOR PEŠKA

Nejsme jediným developerem, který se snažil stihnout podat všechny žádosti o územní rozhodnutí nebo stavební povolení ještě před spuštěním digitalizace a zavedením nového stavebního zákona. Na úřadech nyní leží velké množství podaných žádostí, proto si myslím, že až se je podaří zpracovat, čeká nás krátkodobě docela dobré uspokojení poptávky po různých typech bydlení.



### PETR BENEŠ

Nemohu mluvit za ostatní developery, ale co se týče našich projektů, intenzivně pracujeme na přípravě velkého, několikaetapového projektu v Praze 3, který plánujeme uvést na trh příští rok. Na podzim jsme zahájili prodej našeho dosud největšího projektu v rámci jedné etapy – Re.start Petyňka v Praze 6, kde je nyní k dispozici téměř 200 bytů, tedy v Praze 6 bude z čeho vybírat i v příštím roce.

**Loni se v Praze povolilo jen něco přes čtyři tisíce bytů, letos počet povolených bytů narostl, ovšem zablokování stavebního řízení kvůli nezvládnuté digitalizaci může povolování zase zabrzdit. Jak se to promítne do nabídky nových bytů v Praze v následujících letech a hrozí, že nabídka nových bytů nebude schopná pokrýt poptávku?**



### ONDŘEJ ŠŤASTNÝ

Letošní počet povolených bytů se může zdát jako důvod k oslavám, nicméně je způsobený tím, že srovnávací základna loňského roku je velmi nízká. Za celý rok se v metropoli totiž povolilo jen něco přes 4200 bytů v bytových domech. Praha ale potřebuje každoročně povolit a postavit minimálně 10 tisíc nových bytů, a tomu se zdaleka nepřiblížíme ani v letošním roce. Máme sice nový stavební zákon, od kterého jsme si slibovali zlepšení povolovacích procesů, nemáme ale digitalizaci, která je jednou z podstatných součástí jeho fungování. A tu nebudeme mít ještě minimálně další tři roky, tudíž je potřeba počítat s tím, že se s nedostatkem bytů budeme ještě minimálně pár let potýkat. A tento nedostatek se samozřejmě postupně začne promítat do cen – čeho je málo, stoupá na ceně.



### VIKTOR PEŠKA

Nezávisle na tom, co se událo, nabídka nových bytů v Praze dlouhodobě není schopna pokrýt poptávku. Zastavení digitalizace je jen další veličina v marasmu nekonečného povolovacího řízení. Je to samozřejmě průšvih, který se trhu nejspíše vrátí v dalším zdražování. Konkrétní odpověď na otázku, respektive kvantifikace toho, jak moc se současný stav promítne do nabídky, záleží na tom, jak dlouho současné vakuum bude trvat. Jen pro ilustraci – když se všichni snažili podat své žádosti po staru, obdržely v červnu některé stavební úřady tolik žádostí jako za celý minulý rok. To spolu se zastavením digitalizace způsobuje kolaps celého systému. Tzv. bypass řešení, o kterém se mluví, by mělo umožnit žádosti zpracovávat po staru, nicméně množství, které na úřadech teď leží, je enormní a rozhodně nepřispěje brzkému návratu k normálu. Osobně jsem názoru, že špatně udělaná digitalizace je pořád lepší než žádná, protože je co opravit. Teď neexistuje nic a náprava je v nedohlednu.



### PETR BENEŠ

Pokud dojde k průtahům ve stavebním řízení a následnému prodloužení vydání povolení, bude to mít jednoznačný dopad na nabídku nových bytů v Praze. Vyrovnání poptávky a nabídky je dlouhodobé téma na rezidenčním trhu a netýká se jen aktuální situace. Developeři již dlouho volají po zrychlení povolování a plánovaná digitalizace, která měla toto zrychlení přinést, je nyní nejistá. Je tedy možné, že si budeme muset na zrychlení povolovacích procesů ještě pár let počkat.



**Vláda schválila programy na podporu obecní výstavby dostupného bydlení a vyčlenila na něj 8 miliard korun. Postavit by se mělo až 5 tisíc bytů. Je to příležitost pro developery, aby se do této výstavby pro obce zapojili, je tato možnost pro vás zajímavá?**



### **ONDŘEJ ŠŤASTNÝ**

Určitě ano, tuto příležitost vítáme. Abychom se mohli ale bavit o dostupném bydlení, musí se především stavět. Podmínkou je zlepšení povolovacích procesů a ochota státu spolupracovat se soukromým sektorem, například prostřednictvím dotačních programů či zvýhodněných úvěrů. A developéři hledají cestu, jak se na tom podílet. Již nyní se podílíme na Iniciativě pro dostupné bydlení, která ve spolupráci s Ministerstvem pro místní rozvoj ČR, Státním fondem podpory investic a Svazem měst a obcí pracuje na vytvoření efektivního systému výstavby dostupných nájemních bytů. Tento systém metodou Design & Build zahrnuje poradenství, přípravu projektů, realizaci i financování, což umožní obcím efektivněji a rychleji reagovat na potřeby výstavby.



### **VIKTOR PEŠKA**

My jsme podobným směrem uvažovali už před mnoha lety a byli jsme připraveni s obcemi spolupracovat, nicméně právní rámec okolo společných projektů není jednoduchý a cesta k cíli je ještě delší než standardní komerční proces. Třeba Praha se rozhodla jít cestou vlastní developerské společnosti. Což je dobře pro všechny, věřím, že zkušenosti a zpětná vazba do vlastních řad s povolováním přímo od městského developera může pomoci nám všem. Nicméně ani Pražská developerská společnost nemůže situaci s nedostatkem dostupného bydlení výrazně změnit. Proto by se tématu jednodušší spolupráce developerů s obcemi měl někdo kompetentní na legislativní úrovni věnovat.



### **PETR BENĚŠ**

Specializujeme se na výstavbu bytů v Praze, kde roli městského developera zastává Pražská developerská společnost zřízená městem. Předpokládáme tedy, že tuto roli bude plnit i nadále. Dokážu si představit model, kdy by komerční výstavba developera sousedila s projektem městské části a developer by zastítil výstavbu celého území. Nyní však nemáme dostatek informací, abychom mohli říct, zda bude taková spolupráce pro nás do budoucna zajímavá.

**Očekáváte, že do budoucna budou pražské městské části po developerech v rámci kontribučních smluv požadovat převedení určité části bytů do vlastnictví městské části? Bylo by to řešení pro chybějící byty pro vybrané profese ve veřejné sféře?**



### **ONDŘEJ ŠŤASTNÝ**

Plnění kontribucí formou převedení části bytů na město je jednou z možností. Tady je však důležité zdůraznit, že kontribuce zvyšují cenu bytů. Je také potřeba si nejdříve ujasnit, jak by se počítala hodnota takové kontribuce. Pokud to nebude za cenu tržní, bude to znamenat o to větší dopad do cen ostatních bytů v projektu.



### **PETR BENEŠ**

Tento model nám již nyní funguje u našich dvou stávajících projektů, a proto počítáme s tím, že se tento požadavek stane standardním způsobem, jakým městské části budou v budoucnosti získávat nové byty. Tímto přístupem se mohou dostat k novým bytům bez nutnosti být v roli developera a zároveň naplnit potřebu městských bytů.



### **VIKTOR PEŠKA**

Stát se to samozřejmě může, ale neočekávám to, nepovažuji to za chytré. Z kontribucí by město získalo jen několik desítek bytů, což nevyřeší potřebu navýšení vlastnictví obecních bytů. Navíc kontribuce dostávají městské části, takže počty jednotek ve vlastnictví obce se ještě více rozdrobí. Nemluvě o tom, že rozdrobené vlastnictví do pár bytů v každém projektu by bylo komplikované a neefektivní na správu a rozhodování. Ale diskuze o tom, kam by měly kontribuce směřovat, je zcela namístě. Transparentnost investic z kontribucí, případné spolupráce s developery na projektech z kontribucí, spolupráce na investicích mezi městskými částmi a další, to vše jsou otázky, které kolem kontribucí napadnou každého, koho zajímá, co se s financemi z nich děje.

# TÁHNE NÁS TO K ŘECE

Foto: BoysPlayNice

*Prakticky celý rok 2024 strávil developer Karlin Group přetahovanou s magistrátem o společný projekt s DPP na revitalizaci okolí nádraží v Holešovicích. „Poslední jednání dávají naději, že nová čtvrť nakonec vznikne,“ říká šéf Karlin Group Serge Borenstein.*

## **Jaký byl pro vás a Karlín Group rok 2024?**

Letos jsme dokončili třetí část našeho karlínského domu – rezidenční projekt IconiK, který se líbí odborníkům i veřejnosti, a to nás těší. Také jsme intenzivně rozvíjeli skvělé projekty v dalších městských částech. V Libčicích nad Vltavou připravujeme sofistikovaný koncept bydlení u řeky. Blízkost řeky nás vlastně provází neustále, máme rádi její atmosféru. V Chuchli jsme zorganizovali úžasný urbanistický a architektonický workshop na celou novou čtvrť s vlakovým spojením do centra. Návrhy jsme nadšeni a doufáme, že se nám o jejich kvalitě podaří přesvědčit i místní, pro které by se tím výrazně zlepšila dostupnost služeb i sportovního vyžití. To je jeden z hlavních úkolů příštího roku.

## **Přinesl rok 2024 i nějaká zklamání?**

Celý rok jsme se věnovali resuscitaci společného projektu s DPP v Holešovicích. Proces od počátku komplikuje politický boj, ale

poslední konstruktivní jednání s Magistrátem hlavního města Prahy nám konečně dávají naději, že v bezútešném okolí metra Holešovice moderní čtvrť jednou skutečně vznikne. Jsem si jistý, že tento projekt je světový. A víra, že naděje umírá poslední, se mi v životě už několikrát potvrdila.

## **V následujícím roce tedy vstupujete do řady projektů i mimo váš dvorní Karlín.**

Dá se to tak říci. Nicméně i v Praze 8 zůstáváme. Společně s PPF zde chystáme velký rezidenční projekt, který brzy představíme. V sousedních Holešovicích je už v plném proudu stavba projektu ZigZag, dále připravujeme studentské bydlení, rozvíjíme koncept mikrolivingu. Už delší dobu se zabýváme bydlením pro seniory. Je zajímavé, kolik inspirativních modelů bydlení pro starší generaci existuje v zahraničí. Věřím, že rok 2025 bude pro nás především plný inspirace. ●



Text: Andrea Votrubová / Foto: Archiv

# NAD TATROU SE BLÝSKÁ

*Ačkoli se politická situace na Slovensku jeví v poslední době mírně nestabilně, přírodní bohatství, kulturní spřízněnost, ale i cenová a bezproblémová dostupnost platí stále za silné argumenty, kvůli nimž si řada Čechů pořizuje v sousední zemi druhé bydlení. A celkem logicky je to často na horách.*

Slováci proudí do Česka prakticky desítky let, ale když magazín Forbes přišel letos se zprávou, že je mezi nimi v poslední době i řada solventních podnikatelů, vyvolalo to minimálně údiv. Stovky seniorních milionářů na Slovensku prodávají nemovitosti, zbavují se firem nebo se přesouvají do Česka i jiných zemí z celé řady důvodů – kromě politické situace je to třeba zastaralý právní systém nebo přání užít si důchod u moře.

Na trhu pak za sebou nechávají atraktivní nemovitosti, jako je srub u Zvolena za 1,5 milionu eur nebo rodinný dům u Bratislavy za 1,7 milionu eur, kterých dohromady není málo. Podle oslovených realitních kanceláří zaměřených na luxusní nemovitosti tvoří tyto transakce téměř čtvrtinu všech prodejů realit v zemi.

A jejich tuzemské protějšky mají dostatek důvodů vzít takové nabídky v potaz. Kromě atraktivity slovenských hor, které jsou vynikající příležitostí k odpočinku po obě sezony v roce, hraje roli i cenová dostupnost, která je oproti alpským resortům výrazně lepší, nebo méně diverzifikace portfolia umožněná faktem, že na Slovensku se již patnáctým rokem platí eurem.

### Na jedné lodi

Slováci platí v Evropě za rekordmany, co se týče vlastnického bydlení. Jeho míra v této zemi prudce vzrostla z 50 procent v 80. letech

na zhruba 93 procent v roce 2022, i přesto, že ceny realit se podle Národní banky Slovenska mezi lety 2010 až 2020 zdvojnásobily. Bez ohledu na státní pobídky a úlevy, které k tomu motivují, přitom dnes Slováci na vlastní bydlení dosáhnou jen těžko.

Podobně jako Češi, kteří se s nimi každoročně přetahují o smutné prvenství v žebříčku nejhorší dostupnosti bydlení v Evropské unii. Letos ho pro změnu vedou Češi, když podle Property Indexu společnosti Deloitte potřebují na nákup nového bytu přibližně 13,3 hrubé roční mzdy, zatímco Slováci musí našetřit ekvivalent 12,7 hrubé roční mzdy.

Co se týče střednědobého vývoje, slovenský trh se po několikaletém růstu cen ještě nedávno potýkal s problémy kvůli klesající poptávce, což vyústilo oproti Česku v dostupnější ceny realit. Téměř dvouleté ochlazení trhu způsobené zvýšením úrokových sazeb nicméně končí a s letošním podzimem jdou podle analytiků ceny opět mírně nahoru. „U rezidenčních nemovitostí vzrostly v třetím čtvrtletí o 58 eur na metr čtvereční. V porovnání s předcházejícím kvartálem je to nárůst o 2,4 procenta,“ uvedl hlavní ekonom slovenské ČSOB Marek Gábriš.

### Lyže, víno, lázně

Na horách, o něž Češi stojí nejvíce, ceny růst nepřestaly. Například apartmány ve Vyso-

kých Tatrách, které díky oblastem jako Tatranská Lomnica nebo Štrbské Pleso přitahují nejen milovníky hor, ale i investory do krátkodobého pronájmu, se dnes v případě novostaveb prodávají za cenu od 3 do 5 tisíc eur za metr čtvereční. Starší nemovitosti od 2 do 3,5 tisíce. Rodinné domy a chalupy se v této lokalitě dají pořídit v závislosti na velikosti a vybavení od 200 do 600 tisíc eur.

Nízké Tatry, a zejména okolí Liptovského Mikuláše, které láká nejen na lyžařské svahy Jasná, ale i relaxační atrakce, jako je Tatralandia nebo Liptovská Mara, se prodávají mírně levněji. Investičně zajímavé jsou i další lokality, například populární lyžařské středisko Donovaly, lázeňské město Piešťany se zaměřením na zdravotní turistiku, vinařské oblasti jižního Slovenska a samozřejmě Bratislava, kam Češi vzhledem k vysoké poptávce často investují za účelem pronájmu. Nájemní byty totiž velkým městům citelně chybí a nejvíce se tento nedostatek projevuje v metropoli, která postrádá odhadem až 50 tisíc bytů.

Co se týče procesu nákupu, nečekají Čechy vzhledem k členství Slovenska v EU žádná velká překvapení. Výhodou je, že na Slovensku se neplatí daň z nabytí nemovitosti, stejně jako daň dědická a darovací, přičemž roční daň z nemovitosti u standardních realit zřídka přesáhne sto eur. ●

## ESTATE TIP



### Luxusní apartmán nedaleko Štrbského plesa ve Vysokých Tatrách

Dvoupokojový apartmán o rozloze 42 metrů čtverečních s osmimetrovým balkonem se nachází v apartmánovém domě Marmont 4 – Challet A, který je součástí čtyřhvězdičkového resortu Arietes Marmont Resort v Tatranské Štrbě. Osada v nadmořské výšce 900 m n. m. se nachází zhruba deset kilometrů od Štrbského plesa a nabízí celoroční vyžití jak letní turistiky, tak zimních sportů. Byt se prodává se zařízením a parkovacím místem (které nejsou v ceně bytu), přičemž je možné ho zařadit do investičního programu na celoroční pronájem s garantovaným ročním výnosem. Nemovitost se aktuálně prodává za 210 228 eur (v přepočtu 5,3 milionu korun).

# NEJVĚTŠÍM PŘÍNOSEM PARTICIPACE JE VYBUDOVÁNÍ DŮVĚRY

*Stále více developerů se již přesvědčilo, že se žádný větší projekt, pokud má být jeho realizace bez komplikací, neobejde bez procesu participace.*

Prvním velkým projektem v Praze, kde proběhla důkladná participace, je Smíchov City, který se nedávno posunul do další fáze. Začala výstavba Smíchov City Jih, jejíž hlavní dominantou bude nový kampus České spořitelny, a pokračují i další etapy Smíchov City Sever s převažující bytovou funkcí. Jedním z důvodů, proč se nám daří dodržovat původní harmonogram, je právě to, že jsme do příprav hned od počátku zapojili všechny zainteresované strany a díky tomu se takto složitý projekt obešel bez jediného odvolání.

## Poznat přání veřejnosti

Na projektu Smíchov City nyní pracujeme 21. rokem. Chceme, aby tato nová čtvrť byla místem, kde se dobře žije i pracuje a kde lidé rádi tráví volný čas. Již v počáteční fázi příprav jsme přizvali veřejnost, všechny dotčené subjekty a občanské spolky a otevřeně jsme informovali o tom, co v lokalitě plánujeme. V rámci participace mohla veřejnost vznést své požadavky a názory, co by měl projekt zahrnovat, co by dle ní zlepšilo kvalitu života. Bylo pro nás zásadní znát její přání a připomínky, které jsme v maximální míře do projektu zapracovali. Dle mého názoru ho změnilo k lepšímu. Například jsme zachovali Radlickou kulturní sportovnu, přidali jsme stromořadí, upravili hmoty, výšky, veřejná prostranství i funkce. V průběhu participace jsme byli velmi aktivní. Účastnili jsme se pravidelných výstav, organizovali jsme jednorázové eventy, procházky, kulaté stoly, moderované diskuze, dotazníková šetření. Velmi aktivní bylo ale také město i městská část Praha 5.

Projekt Smíchov City je rozsahem naprosto výjimečný a stakeholderů, participantů a zájmových skupin je tam obrovské množství. Jejich vnímání a postoje k projektu se v průběhu participace měnily. Na začátku se objevily i mírné konflikty a nepochopení. Vzájemným dialogem se ale podařilo dojít ke konsensu. Ozývaly se samozřejmě také kritické hlasy. I ty ale v rámci diskuze přinesly

zajímavý pohled. Mnozí z těchto negativně vystupujících lidí nebyli a priori proti. Jejich názor ovlivnilo například to, že na místě bývalého brownfieldu prožili kus života, a výstavba nového projektu tak pro ně byla velmi citlivá. Zjistili jsme, že jejich postoj se právě dobře nastavenou participací může změnit.

## Cenná zkušenost

Participace na projektu Smíchov City představuje cennou zkušenost nejen pro nás, ale přinesla cenné zkušenosti i pro další developery. Lidé vítají, když se s nimi jedná transparentně a otevřeně, když jim někdo naslouchá a odpovídá na jejich dotazy. Mají zájem podílet se na podobě lokality, chtějí spolupřihlasovat o tom, jak bude vypadat veřejný prostor a co bude zahrnovat. Je důležité lidem dobře vysvětlit také všechny výhody a přínosy, jež pro ně realizace projektu v jejich sousedství bude mít.

Vyzdvihujeme benefity nové atraktivní čtvrti s obchody či restauracemi, které budou sloužit nejen novým obyvatelům, ale i jim, starousedlíkům. I jejich domy se totiž stanou lukrativnější, atraktivnější a lepší k životu. Největším přínosem participace je vybudování důvěry mezi developerem a zástupci samospráv a veřejností. Ruku v ruce s tím pak jde i snazší a hladší povolovací proces. To je poučení, které si ze Smíchova neseme do dalších projektů. ●



## LEOŠ ANDERLE

výkonný ředitel společnosti  
Sekyra Group

Základy pro práci v oboru získal během studia pozemních staveb a konstrukcí na ČVUT v Praze. Ve společnosti Sekyra Group, jež vsází na velká rozvojová území v širším centru Prahy, jakými jsou například Smíchov City, Žižkov City nebo Rohan City, pracuje již od roku 2001.

# FOUR ELEMENTS



## FOUR ELEMENTS JIZERKY, ZASAZENÝ DO MALEBNÝCH JIZERSKÝCH HOR,

nabízí klidné útočiště pro milovníky přírody a dobrodružství. Objekt zahrnuje moderní, útulné apartmány, které harmonicky ladí s okolní krajinou a poskytují pohodlné zázemí pro objevování blízkých lesů, turistických stezek a lyžařských svahů. Hosté zde najdou promyšlené interiéry s veškerým potřebným vybavením a snadným přístupem k venkovním aktivitám po celý rok, od zimních sportů až po letní turistiku a cyklistiku.

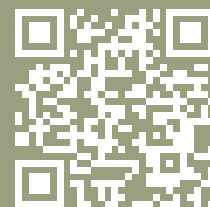


NATÁLIE KUNCOVÁ  
OBCHODNÍ ŘEDITELKA  
+420 777 754 042

SALES@FOURELEMENTS-JIZERKY.CZ  
WWW.FOURELEMENTS-JIZERKY.CZ



FOUR ELEMENTS  
Rezidence & Spa



SPA  
PARKING  
CONCIERGE  
LYŽÁRNA  
DĚTSKÉ HŘIŠTĚ

Text: Andrea Votrubová

## INVESTPRO POLAND WARSAW 2024 Varšava

11. 12. 2024

Varšava se již posedmé stane dějištěm mezinárodní B2B konference, která spojí byznysmeny, odborníky a investory se zájmy z oblasti real estate, daňového poradenství, správy majetku nebo trustových a svěřeneckých služeb. Součástí konferenčního programu se letos stanou inspirativní přednášky o investičních destinacích jako Gruzie a Kypr, o zlatých vízech a luxusních nemovitostech v Řecku, na Slovensku nebo ve Švýcarsku a o všem kolem právních výhod, kapitálových zisků a přístupu na místní trhy.

18. – 19. 12. 2025

## UNITED PROPERTY & INVEST SHOW Bělehrad

Krátce před Vánoci se v srbském Bělehradě uskuteční mezinárodní výstava, která představí více než deset tisíc nemovitostí z deseti zemí. Návštěvníci přitom budou moci využít příležitost diskutovat přímo s profesionály z řad stavebních firem, developerů a realitních kanceláří o problematice jejich koupě a pronájmu, ale také si mohou nechat poradit ohledně hypoték, daní či investic. Událost organizuje turecká společnost UnitedExpo, jejíž portfolio zahrnuje více než dvacítka výstav pořádaných každoročně v Rakousku, Srbsku, Bosně a Hercegovině, Kazachstánu a Ázerbájdžánu.

## BAU Mnichov

13. – 17. 1. 2025

Po dvou letech se znovu otevrou brány světového veletrhu zaměřeného na stavebnictví, jenž se letos bude věnovat pěti klíčovým témat: odolné a udržitelné výstavbě, transformaci města, efektivitě zdrojů, sériové a modulární konstrukci s využitím digitálních nástrojů a nákladově efektivní výstavbě. Součástí události, která na 200 tisících metrech čtverečních představí materiály, technologie a systémy pro komerční, bytovou a interiérovou výstavbu v nových i stávajících budovách, bude řada vzdělávacích a networkingových eventů včetně inovačního hubu, prohlídek s průvodcem nebo diskuzních fór.

20. – 23. 1. 2025

## INFORTHERMA Ostrava

Problematika energetických úspor je od vypuknutí války na Ukrajině jednou z ostře sledovaných i mezi stavebníky a developery. Právě těm je určena mezinárodní odborná výstava Infortherma, jejíž třicátý ročník pořádaný na ostravském výstavišti Černá louka se dominantně zaměří na vytápění s využitím obnovitelných zdrojů energie. Hlavní program doplní řada workshopů a školení na témata jako dotační možnosti pro bytové domy, komunitní energetika, změny ve stavebním povolení a při kolaudaci v souvislosti s novým stavebním zákonem nebo využití vodíku v energetice budov.





# ESTATE AWARDS 2024

Ve čtvrtém ročníku Estate Awards se o vítězství v šesti kategoriích a o další ceny utkalo přes sedmdesát projektů. Minimálně z pohledu na kategorie, které se věnují rezidenčnímu bydlení, je patrné, že krize na trhu s novými byty skončila. Developeři postavili spoustu zajímavých projektů, které zpravidla o kupce nemají nouzi. Zejména když se do zástupu zájemců zařadili také institucionální investoři, kteří se specializují na nájemní bydlení.

Letos jsme kategorie oproti předchozím ročníkům obměnili. Rezidenční projekty místo ve dvou kategoriích podle velikosti nově soutěží ve třech kategoriích, které zohledňují cílový segment trhu. Developeři přihlašovali projekty do kategorií Dostupné bydlení, které cílí na střední segment trhu, Prémiové bydlení, které hledá kupce ve vyšším středním a vyšším segmentu, a Exkluzivní bydlení, které se honosí luxusním provedením a vysokým nadstandardem. Díky tomuto členění mohla odborná porota mnohem lépe projekty v jednotlivých kategoriích porovnávat.

Další letošní novinkou je Cena za brownfieldový projekt. Revitalizace a transformace území, které s sebou nese dědictví dřívější průmyslové výroby nebo jiného podobného využití, se stává imperativem dneška. Svědčí o tom i fakt, že více než polovina z přihlášených projektů vznikla na brownfeldech. Proto jsme se rozhodli ocenit ten, který k oživení takové lokality přispěl nevíce. A to jak z pohledu nové funkce, kterou do území přinesl, tak i z hlediska architektury, využití původních staveb či prvků nebo celkové udržitelnosti, která zajistí, že za pár let z místa nebude znovu další brownfield.

Ve spolupráci s našimi partnery, Asociací developerů a poradenskou společností Deloitte, jsme vyhlásili také dvě nové ceny. Asociace developerů ocenila za počín v podpoře rozvoje kojetínského starostu Leoše Ptáčka, který se zasadil za vznik logistického parku, jemuž dominuje supermoderní sklad Amazonu. Společnost Deloitte se podívala na zajímavé technologické firmy, které přispívají k rozvoji realitního trhu, a letos ocenila český startup Mews, který díky digitalizaci mění svět hotelnictví.

V tomto speciálu prosincového Estate najdete nejen všechny oceněné projekty, ale také přehled všech staveb, které se o ceny letos ucházely. Je to úctyhodná a inspirativní přehlídka.

**JAN STUHLÍK**  
šéfredaktor Estate

## GENERÁLNÍ PARTNER

# Deloitte.

## PREMIUM PARTNER



## SUPERIOR PARTNER

HAVEL & PARTNERS  
ÚSPĚCH SPOJUJE



SAMSUNG

TAKENAKA

KODL ■ C ■ NTEMPORARY

De Dietrich

VOIX  
AUDIO & CINEMA

LEXXUS  
NORTON

## PARTNER

ONE FAMILY OFFICE

bomma

AdvivUm

FOR  
MILONARIO

upvest | KB



FENIX

VIMISLICKI

ESTATE AWARDS 2024 PŘIPRAVUJEME POD ZÁŠTITOU



# VÍTĚZNÉ PROJEKTY ESTATE AWARDS 2024

<b>ABSOLUTNÍ VÍTEŽ ESTATE AWARDS 2024</b>	<b>60</b>
<i>Victoria Palace (Vítězné náměstí/Penta Real Estate a Kaprain Real Estate)</i>	
<b>DOSTUPNÉ BYDLENÍ</b>	<b>66</b>
<i>Rezidence U Pergamenky (Finep CZ)</i>	
<b>PRÉMIOVÉ BYDLENÍ</b>	<b>74</b>
<i>top' rezidence Pomezí – 2. etapa (KKCG Real Estate Group)</i>	
<b>EXKLUZIVNÍ BYDLENÍ</b>	<b>86</b>
<i>Victoria Palace (Vítězné náměstí/Penta Real Estate a Kaprain Real Estate)</i>	
<b>KOMERČNÍ OFFICE PROJEKT ROKU</b>	<b>96</b>
<i>Roztyly Plaza (Passerinvest Group)</i>	
<b>INDUSTRIÁLNÍ / LOGISTICKÝ PROJEKT ROKU</b>	<b>102</b>
<i>CTPark Ostrava Hrušov - Vitesco (CTP Invest)</i>	
<b>REKONSTRUKCE ROKU</b>	<b>112</b>
<i>Palác Savarin (Crestyl Real Estate)</i>	
<hr/>	
<b>CENA ZA NEJLEPŠÍ BROWNFIELDOVÝ PROJEKT</b>	<b>64</b>
<i>Rezidence U Pergamenky (Finep CZ)</i>	
<b>CENA ZA UDRŽITELNOST A EKOLOGII</b>	<b>76</b>
<i>Modřanský cukrovar (Skanska Residential)</i>	
<b>CENA ZA URBANISMUS A VEŘEJNÝ PROSTOR</b>	<b>78</b>
<i>Nové Lauby (Sdružení BBB Nové Lauby)</i>	
<b>ČESTNÉ UZNÁNÍ POROTY ZA PRŮKOPNICKOU STAVBU DŘEVĚNÉ BUDOVY</b>	<b>84</b>
<i>Timber Praha (UBM Development Czechia)</i>	
<b>CENA ZA NEJLEPŠÍ TECHNOLOGICKÝ PROJEKT V REAL ESTATE</b>	<b>120</b>
<i>Mews</i>	
<b>CENA ASOCIACE DEVELOPERŮ ZA POČIN NA PODPORU ROZVOJE</b>	<b>122</b>
<i>Leoš Ptáček (starosta obce Kojetín)</i>	

# ODBORNÁ POROTA

Porota čtvrtého ročníku Estate Awards se rozrostla na čtrnáct členů. Experti na development, realitní trh či financování posílili prezident Hospodářské komory Zdeněk Zajíček a expertka na brownfieldy Kateřina Kubizňáková.



**JAN KASL**

*předseda České komory architektů a předseda poroty Estate Awards*

V roce 1976 vystudoval obor architektura a urbanismus na stavební fakultě ČVUT, praktikuje architekturu od roku 1977, v současnosti vede atelier JK ARCHITEKTI. V letech 1990 – 2006 byl aktivní na různých úrovních v komunální politice, 1998 – 2002 byl pražským primátorem. Od roku 1992 autorizovaný architekt, od dubna 2019 předseda ČKA, člen správních a akademických rad, grémií, poradních sborů a komisí, aktivní v oblasti strategického a prostorového plánování Prahy, bytové i komerční výstavby, v poslední době se věnuje i krajinářskému a urbanistickému zasazení velkých dopravních staveb do území (Městský a Pražský okruh).



**ŠTĚPÁN DLOUHÝ**

*CEO Premium Media Group*

Stojí v čele vydavatelství Premium Media Group zaměřeného na prémiové magazíny. Jako CEO je zodpovědný za ekonomické výsledky i rozvoj společnosti, nastavení každodenních procesů i dlouhodobých strategií a cílů, rozšiřování týmu, jeho vzdělávání a motivace, budování a udržování vztahů s klíčovými obchodními partnery i dodavateli a také iniciování nových projektů. Mediální skupina Premium Media Group tvoří obsah pro náročnou cílovou skupinu. Věnuje se nemovitostem a bydlení, zdraví a kráse, zdravému životnímu stylu, sportu, gastronomii, umění, architektuře a designu.



**KATEŘINA KUBIZŇÁKOVÁ**

*konference Brownfieldy*

Více než 15 let se zabývá přeměnou brownfieldů v nová funkční území pro život obyvatel českých měst. Vystřídala pracovní pozice ve státní i soukromé sféře. V agentuře CzechInvest, ve spolupráci s Asociací developerů, v roce 2018 založila konferenci Brownfieldy, která každoročně propojuje odborníky a vytváří prostor pro komunikaci a spolupráci mezi soukromým a veřejným sektorem. V roce 2024 založila společnost le Plan, která svými aktivitami posouvá transformaci brownfieldů k reálným projektům.



**FRANTIŠEK KORBEL**

*partner advokátní kanceláře HAVEL & PARTNERS*

Je partnerem v největší česko-slovenské advokátní kanceláři HAVEL & PARTNERS. Specializuje se na veřejnou správu, správní a ústavní právo, stavební právo, legislativu, právo na informace a právo informačních technologií. Je členem Legislativní rady vlády a spoluautorem návrhu nového stavebního zákona. Jako jeden z mála právníků obdržel Českou cenu za architekturu za sepsání Pražských stavebních předpisů. Publikuje a přednáší v oboru občanského a správního práva, informačních technologií a legislativy.



**TOMÁŠ KADEŘÁBEK**

*ředitel Asociace developerů*

Asociaci developerů řídí od roku 2015. Absolvoval stavební fakultu Českého vysokého učení technického, kde získal v roce 1986 inženýrský titul. Kariéru zahájil ve stavební společnosti Metrostav. V oblasti developmentu se pohybuje od roku 1993, kdy přestoupil do společnosti ING Real Estate. Tam řídil celou řadu developerských projektů a vypracoval se až do pozice generálního ředitele. Od roku 2006 působí jako nezávislý expert v developmentu komerčních nemovitostí prostřednictvím firmy TRESS, kterou spoluvlastní.



**MIROSLAV LINHART**

*vedoucí partner oddělení finančního poradenství, Deloitte ČR*

Specializuje se na služby corporate finance zaměřené na nemovitostní transakce, oceňování nemovitostí, komerční due diligence, analýzy trhů a vyhledávání akvizičních cílů, ekonomické studie proveditelnosti nebo přípravu investičních a obchodních plánů. Je certifikovaným účetním znalcem ve Velké Británii (ACCA), publikuje články v ekonomických a odborných médiích a je častým hostem odborných konferencí.



**JIŘÍ NOUZA**  
prezident Svazu  
podnikatelů ve  
stavebnictví

Je prezidentem Svazu podnikatelů ve stavebnictví, který reprezentuje jedno z nejvýznamnějších hospodářských odvětví. Jeho členy jsou nejen stavební firmy, ale například také výrobci a prodejci stavebních hmot, asociace, cechy nebo developéři. Vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze. Má bohaté zkušenosti jak ze soukromého sektoru, tak ze státní a veřejné správy, kde se věnoval zejména oblasti dopravy, infrastruktury a životního prostředí. Kromě jiného pracoval na ministerstvu dopravy, ministerstvu financí a byl členem Zastupitelstva hl. města Prahy.



**BARBORA RÝDLOVÁ**  
vedoucí katedry  
financí a oceňování  
podniku, FFÚ VŠE  
Praha

Na Fakultě financí a účetnictví VŠE v Praze vede katedru financí podniku a oceňování. Profesně i ve výuce se zaměřuje na oceňování a korporátní finance. Je akademickou ředitelkou programu MBA Nemovitosti a jejich oceňování, který spolu s kolegy na FFÚ VŠE vypracovala a který získal akreditaci RICS. Dlouhodobě se snaží přispívat ke kontinuálnímu zvyšování kvalifikace odborníků, standardizaci a prosazování profesní etiky na trhu oceňování a na nemovitostním trhu v ČR. Je členkou poradního sboru znalců v oboru ekonomika na Ministerstvu spravedlnosti ČR.



**PAVEL RYDZYK**  
předseda  
představenstva  
YD Capital

Ve financích našel uplatnění již během vysokoškolských studií. V nadnárodních korporacích na ty manažerské a vedl týmy specialistů. Poté se k bohatým zkušenostem přidala idea posouvat pomyslné hranice možností, což stálo za vznikem finanční skupiny YD Capital. Vidí smysl v dlouhodobých projektech, které stojí na jeho klíčových hodnotách. Mezi ty nejdůležitější patří vztahy a stabilita.



**VÁCLAV SOBOLÍK**  
vedoucí projekčního  
oddělení, Takenaka

Ve společnosti Takenaka pracuje od roku 2000, kdy bylo založeno projekční oddělení české pobočky, od roku 2019 potom na pozici vedoucího projekčního oddělení. Absolvoval Fakultu architektury na ČVUT a Konzervatoř Jaroslava Ježka. V roce 2007 absolvoval studijní pobyt v Japonsku. Finalista mezinárodní architektonicko-urbanistické soutěže New KCP – Kongresové centrum Praha v roce 2017.



**ROBERT SGARIBOLDI**  
Country manager  
DP World pro ČR

Robert Sgariboldi se oboru logistiky a průmyslových nemovitostí věnuje již více než 20 let. Na straně poskytovatele logistických služeb působil v pozici jednatele společnosti Panalpina (dnes DSV) pro Česko a Slovensko. Zastával pozici ředitele pro průmyslové nemovitosti pro Českou republiku v týmu realitně-poradenské společnosti iO Partners. Od listopadu 2024 je country managerem společnosti DP World pro Českou republiku.



**PROKOP SVOBODA**  
majitel realitní  
společnosti Svoboda  
& Williams

Prokop Svoboda se na trhu nemovitostí pohybuje od konce tisíciletí. S Američankou Marion Williams založil v roce 2006 realitní kancelář Svoboda & Williams. Od počátku se zaměřovali na segment prémiových nemovitostí a na celou škálu realitních služeb. Od roku 2017 je společnost exkluzivním partnerem globální realitní sítě Christie's International Real Estate a v současné době zahrnuje přes sto realitních profesionálů působících na pobočkách v Praze, Brně, Bratislavě.



**JIŘÍ ZELINKA**  
ředitel privátního  
bankovníctví  
Raiffeisenbank

V oblasti bankovníctví a financí se pohybuje více než 25 let. Působil v domácích i zahraničních bankách v segmentech privátního a prémiového bankovníctví. Privátní bankovníctví Friedrich Wilhelm Raiffeisen řídí od roku 2019. Je ženatý, má dvě děti a mezi jeho zájmy patří vedle architektury zejména aktivní sport.



**ZDENĚK ZAJÍČEK**  
prezident  
Hospodářské komory

Prezidentem Hospodářské komory byl zvolen v roce 2023. Od roku 2020 byl jejím viceprezidentem jako prezident členské asociace ICT Unie. Dříve působil jako náměstek ministra vnitra, ministryně spravedlnosti a ministra financí. Je průkopníkem e-governmentu. Se svým týmem je tvůrcem Czech Pointu nebo datových schránek. Angažoval se v komunální politice a působil také jako místopředseda ODS.

CENA PRO ABSOLUTNÍHO  
VÍTEŽE ESTATE AWARDS 2024

VICTORIA PALACE



*Tři roky trvala výstavba první nové budovy na pražském Vítězném náměstí po 87 letech. Victoria Palace i přes svou modernost ale nepůsobí jako solitér. Zapadá do celkové koncepce náměstí, jak ji navrhl architekt Antonín Engel. Navíc svou podobou předznamenává i to, jakým způsobem se po dlouhých desetiletích uzavře budování Vítězného náměstí výstavbou jeho Čtvrtého kvadrantu. Také proto tento projekt, za nímž stojí Penta Real Estate a skupina Kaprain, zvolila odborná porota Absolutním vítězem Estate Awards 2024.*

Vypadá majestátně, a přitom tajemně. Dominantou budovy Victoria Palace, která v sobě skrývá luxusní byty a v parteru obchodní prostory, je plášť z hliníkových lamel, které se táhnou od chodníků až po střechu. Z dálky se Victoria Palace za vertikály jako by schovávala. Až při pohledu zblízka a chůzí kolem budovy odhaluje, co se v ní skrývá.

#### **Kontinuita architektury**

Proluku sevřenou vyústěním ulic Verdunská a Jugoslávských partyzánů dlouho okupovalo nevzhledné parkoviště. Až v roce 2016 koupila projekt výstavby na tomto pozemku skupina Kaprain, která do něj přizvala ještě v témže roce jako partnera developerskou společnost Penta Real Estate. Architektonický návrh svěřili developeri studiu Jakub Cigler Architekti (JCA).

Architekti navrhli rezidenční budovu, která v základních obrysech vychází z původní koncepce náměstí i celé čtvrti od architekta Antonína Engela z 20. let minulého století. Podle něj měla být budova v místě bývalé proluky osovým protějškem budovy generálního štábu armády. V dobových plánech byly tyto dvě budovy stejné, pouze zrcadlově otočené. „Fasády obou budov mají výrazné vertikální členění. Hlavní římsa je ve shodné výšce jako římsa štábu a konečně i jako římsy okolních budov náměstí. Sedlový tvar střechy Victoria Palace tvořený lamelami je kopií střechy generálního štábu,“ uvádí architekt Jakub Cigler.

„Rezidenční projekt, který by v sobě takto přirozeně snoubil špičkovou architekturu, luxus-

ní provedení všech bytů a nádhernou lokalitu s výhledy na Vítězné náměstí, Hradčany nebo Ořechovku, je v Praze naprosto unikátní. Není proto divu, že o něj byl velký zájem od samotného počátku,“ přibližuje Jan Kozler, ředitel developmentu ve skupině Kaprain.

#### **Luxusní bydlení i služby**

Zhruba za miliardu korun vznikla devítipodlažní budova s 93 byty o dispozicích 1+kk až 4+kk. Penthousey 5+kk ve dvou nejvyšších podlažích nabízí velkolepý výhled na panorama Prahy. Všechny byty mají své terasy. Ve dvou podzemních podlažích se nachází 135 parkovacích míst s vysokým podílem přípojek pro elektroauta a dostatek sklepů pro všechny nové majitele.

„Na tomto místě bylo dlouhodobě zanedbané prostranství a nikdy nedokončený městský blok. Budova, kterou jsme navrhli, je město-tvorná, dodá novou kvalitu celému svému okolí. Už v rámci přípravy projektu bylo s městskou částí Praha 6 a dalšími partnery dohodnuto, že navážeme také na obchodní korzo podél Vítězného náměstí. V parteru Victoria Palace proto vznikly obchodní prostory a zázemí pro nové služby či kavárnu,“ říká David Musil, Managing Director společnosti Penta Real Estate pro Českou republiku.

V přízemí slouží obyvatelům náměstí a přilehlých ulic nová prodejna Albert. Do nových modernějších prostor se přesunula také nedaleká pobočka České spořitelny, telefonní operátor O2 a lékárna Dr. Max či kavárenský řetězec The Miners.



### Tři dominanty

Budova má tři hlavní dominanty. První z nich jsou fasádní lamely z hliníku a sklocementu, které svou složitostí tvaru byly asi to nejnáročnější, s čím se developéři potýkali. Jejich cena se i kvůli inflační vlně vyšplhala na více než 150 milionů korun, což představuje více než 15 procent celkových nákladů na stavbu.

„Druhou dominantou je dvoupatrové vstupní lobby s recepcí s nepřetržitým provozem, které je celé obloženo italským travertinem, a strop lemují lustr tvořený téměř tisíci kusy hrubých krystalů od společnosti Preciosa,“ říká Michal Kotrč, Senior Project Manager společnosti Penta Real Estate. Do třetice budova zaujme velkou zahradou ve vnitrobloku s vodním prvkem, kam nedoléhá ruch z okolních ulic a které dominuje 25 let starý strom dovezený z Nizozemska.

Victoria Palace není jediným společným projektem skupin Kaprain a Penta na Vítězném náměstí. Pokračovat budou ještě se skupinou

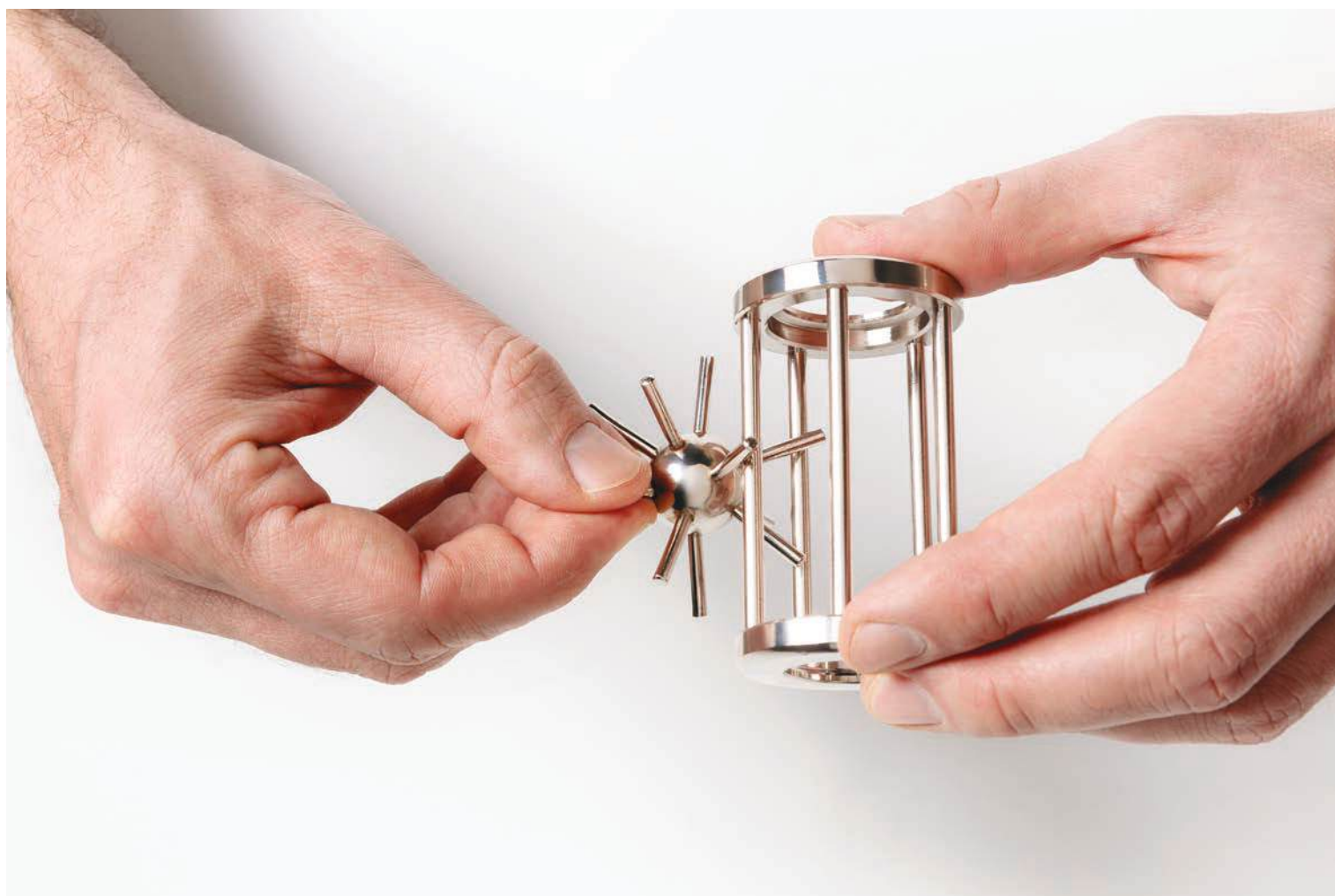


Sekyra Group výstavbou v sousedním Čtvrtém kvadrantu. V mezinárodní architektonické soutěži na zástavbu v této lokalitě uspěl v loňském roce holandsko-český tým Benthem Crouwel Architects a studio OVA. Z jejich návrhu je patrné, že se architekturou Victoria Palace významně inspirovali.



# Deloitte.

## Pomůžeme vám najít řešení



**Real Estate** *by Deloitte*

Investment | Tax | Legal | Audit

[www.deloitte.cz/REport](http://www.deloitte.cz/REport)

# CENA ZA NEJLEPŠÍ BROWNFIELDOVÝ PROJEKT

# REZIDENCE U PERGAMENKY



*Projekt U Pergamenky je příkladem úspěšné transformace industriálního prostoru na moderní rezidenční čtvrť. Přispívá k oživení další části pražských Holešovic a jejich proměně na žádané místo k bydlení. Výstavba bytů navíc zajistí, že se během příštích desetiletí místo nepromění opět v brownfield, pro který bude nutné hledat novou funkci.*

Bývalý výrobní a skladovací areál společnosti Ferrona, postavený v roce 1929 podle návrhu architekta Josefa Kříže, se stal neodmyslitelnou součástí Holešovic a tato celá čtvrť, která byla původně známá svou průmyslovou povahou, se postupně mění na atraktivní a příjemnou rezidenční oblast. V roce 2016, kdy areál získala společnost Finep, byla zahájena jeho přeměna s cílem vytvořit nový typ bydlení, který by byl v souladu s okolní zástavbou. Developer ovšem také chtěl zachovat odkaz na průmyslovou minulost místa. Přizval ke spolupráci ateliér A69 architekti, který vytvo-

řil návrh komplexu 420 bytů. V roce 2021 prodal 164 z nich nadnárodnímu bytovému fondu Heimstaden, který je začlenil do nájemního portfolia. „Tento projekt je zdařilým příkladem, jak skloubit moderní bydlení s historickým kontextem. Nové bytové domy jsou citlivě uspořádány tak, aby respektovaly okolní zástavbu a zároveň částečně zachovaly původní rozložení výrobních hal. Vytvořený vnitroblok je klidným prostorem pro rezidenty, ale současně se jedná o veřejný prostor obohacený o repasovaný ocelový skelet původní výrobní haly. Tato kombinace zachování histo-

rických prvků a moderního využití prostoru dává projektu unikátní charakter a přispívá k novému, neotřelému veřejnému prostoru v Holešovicích,“ uvádí členka poroty Estate Awards Kateřina Kubizňáková.

Projekt U Pergamenky tedy nejenže naplňuje přísná kritéria pro posuzování brownfieldových projektů v oblasti architektonické kvality a urbanistického přístupu, ale také ukazuje, jak je možné propojit minulost a současnost, změnit využití industriálního prostoru a současně zachovat genius loci.

# KODL ■ C ■ NTEMP ■ RARY



MARTIN JANECKÝ: HAMLET

OBJEKT (RUČNĚ TVAROVANÉ SKLO METODOU INSIDE SCULPTING), 2024

DOSAŽENÁ CENA: 1 020 000 KČ, AUTORSKÝ REKORD

# 1. MÍSTO

# REZIDENCE

# U PERGAMENKY





Rezidence U Pergamenky v pražských Holešovicích stojí na místě bývalé haly a skladu firmy Ferrona z roku 1929. Tyto stavby byly významným příkladem meziválečné průmyslové architektury. Cílem projektu bylo přeměnit brownfield na živou část města a zachovat jeho původní charakter. Developer ponechal památkově chráněnou budovu skladu, část obvodové zdi haly obnovil pomocí kopií historických cihel a její ocelovou konstrukci repasoval a umístil do vnitrobloku. V projektu vzniklo celkem šest domů s 420 byty.

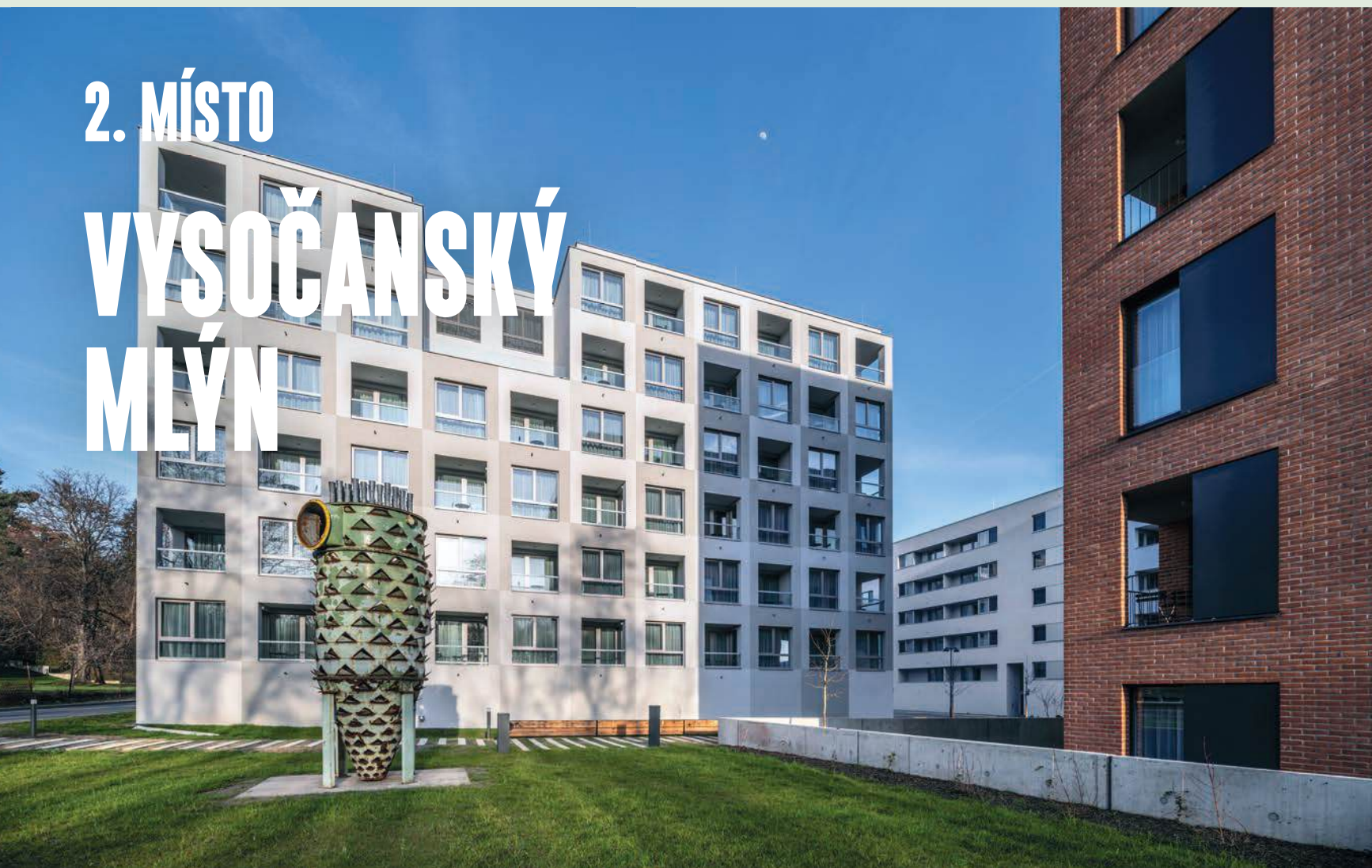
**Místo:** Praha 7  
**Developer:** FINEP CZ  
**Architekt:** A69, doc. Ing. arch. Boris Redčenkov, Ing. arch. Jan Rosický  
**Ukončení stavby:** 06/2023  
**Celková plocha:** 1170 m<sup>2</sup>  
**Zastavěná plocha:** 8885 m<sup>2</sup>

### KOMENTÁŘ POROTY

Svěží projekt transformoval část pražských Holešovic, ale udržel genia loci bývalého průmyslového areálu díky zachování jedné z výrobních hal a promítnutím industriálních prvků odkazujících na původní využití lokality ve veřejném prostoru. Velmi dobrý poměr ceny a užitné hodnoty projekt řadí na pomezí dostupného a prémiového bydlení.



# 2. MÍSTO VYSOČANSKÝ MLÝN



Vysočanský mlýn je jednou z dobrých ukázek, jak lze proměnit zchátralý průmyslový areál na novou atraktivní čtvrť při respektování jedinečného charakteru místa. Přitažlivost Vysočanského mlýna navíc ještě zvyšuje rozsáhlá sbírka umění ve veřejném prostoru, která byla odhalena v září 2023 jako součást výstavy Prague Art Week. V lednu 2024 zahájil nový vlastník MINT rezidenční fond pronájem bytů v rámci své platformy Mint Living. Nájemcům jsou k dispozici plně vybavené byty, služby recepce, ostraha 24/7 i technická podpora.

**Místo:** Praha 9  
**Developer:** Metrostav Development  
**Architekt:** City Work,  
 Ing. arch. MgA. Juraj Sonlajtner  
**Ukončení stavby:** 07/2023  
**Celková plocha:** 15 852 m<sup>2</sup>  
**Zastavěná plocha:** 4100 m<sup>2</sup>

## KOMENTÁŘ POROTY

Areál bývalé továrny Odkolek v Praze ve Vysočanech se nachází v poměrně složitých souvislostech, které způsobily určitou oddělenost místa bez přímých a zažitých vazeb na okolí. Podařilo se zde vytvořit novou urbanistickou identitu a vytvoření města ve městě, novou strukturu využívající symboliku industriální minulosti. Vnitřní nádvoří jsou doplněna množstvím uměleckých děl a dotvářejí celkovou atmosféru areálu jako tajuplného místa, kde se však bude dobře žít.





# De Dietrich

CRÉATEUR D'ÉMOTIONS DEPUIS 1684



## ADRESA SHOWROOMU

Českomoravská 18/142, Praha 9 - Vysočany  
[www.de-dietrich.cz](http://www.de-dietrich.cz)

# 3. MÍSTO

# REZIDENCE

# ZAHÁLKA



Zahálka je nová moderní čtvrť. Ve třech etapách postupně vzniklo v sousedství golfového hřiště a Vltavy sedm nadstandardních bytových domů. Mezi nimi velkorysé parky s desítkami stromů, hřiště, pěstěné trávníky i louky lemující biokoridor přírodního potoka. Tři mezinárodní architektonická studia a ateliér krajinné architektury Flera se spojily, aby společně vytvořily více než jen moderní bydlení v nových rezidencích.

<b>Místo:</b>	Praha 12
<b>Developer:</b>	E-REAL MIRROR
<b>Architekt:</b>	Yashar Architects
<b>Ukončení stavby:</b>	11/2024
<b>Celková plocha:</b>	24 216,6 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	7362 m <sup>2</sup>

## KOMENTÁŘ POROTY

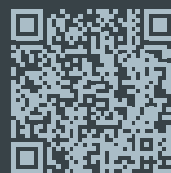
Ve třech etapách v sousedství golfového hřiště a Vltavy postupně vzniklo sedm nadstandardních bytových domů, umístěných ve velkorysém parku s desítkami stromů, hřišti, uměleckými díly, pěstěnými trávníky i loukami.







# Private Debt Private Equity Real Estate



Investujte do profesionálně nastrukturovaného financování pro konkrétní projekty předních českých realitních společností.

[www.upvest.cz](http://www.upvest.cz)

## VESI HOSTIVAŘ

V klidné, oblíbené rezidenční pražské lokalitě plné zeleně postavil developer YIT nový projekt VESI Hostivař. Tvoří ho pět objektů se čtyřmi a pěti nadzemními podlažími, které nabízí bydlení v 208 jednotkách apartmánového typu s dispozicemi 1+kk až 4+kk a velikostí od 27 m<sup>2</sup> do 115 m<sup>2</sup>. Nechybí ani předzahrádky a ve vyšších patrech pak terasy nebo balkony. Projekt vyrostl na místě bývalého průmyslového areálu pily Kaplan. Během revitalizace území YIT odstranila skoro desítku nebezpečných chátrajících skladových objektů.

<b>Místo:</b>	Praha 15
<b>Developer:</b>	YIT Hostivař
<b>Architekt:</b>	Hlaváček & partner, Ing. Jiří Baroch
<b>Ukončení stavby:</b>	01/2024
<b>Celková plocha:</b>	12 690 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	4051 m <sup>2</sup>



## DOMY CHOMOUTOV

Projekt Domy Chomoutov – II. etapa od realitní skupiny o'home navázal na úspěšnou první etapu a přinesl osm moderních rodinných domů v rychle se rozvíjejícím Chomoutově. Návrh od studia ARTERA ATELIER kombinuje tradiční styl s moderní architekturou a harmonicky zapadá do okolí. Domy s východo-západní orientací nabízejí komfortní bydlení propojené s přírodou jen 5 kilometrů od centra Olomouce. Projekt využívá kvalitní materiály a nabízí energeticky úsporné a stylové bydlení.

<b>Místo:</b>	Chomoutov
<b>Developer:</b>	o'home
<b>Architekt:</b>	ARTERA ATELIER
<b>Ukončení stavby:</b>	03/2024
<b>Celková plocha:</b>	866 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	---

## GEMINI KOLÍN

Projekt bytových domů GEMINI je citlivá rekonstrukce stávajícího objektu dvou bytových domů. Jedná se o dvě samostatné funkcionalistické stavby, které jsou svým tvarem a uspořádáním unikátní v širokém okolí Kolína. Rekonstrukce zahrnuje celkovou obnovu venkovní i vnitřní části stavby. Z vnitřní části jsou přídavné balkony, které rozšiřují plochu bytů do klidného vnitrobloku. V bytovém domě se nachází byty 1+kk a 2+kk. Většina bytových jednotek bude mít svůj soukromý venkovní prostor. Je možné si vybrat byty jak s předzahrádkou, s balkony do vnitrobloku či lodžie a terasy do klidné ulice Zengrova.

<b>Místo:</b>	Kolín
<b>Developer:</b>	Jakeš Development
<b>Architekt:</b>	Tým Jakeš Development
<b>Ukončení stavby:</b>	01/2023
<b>Celková plocha:</b>	1564 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	483 m <sup>2</sup>





## HONEST ŘÍČANY

Říčany, často hodnocené jako nejlepší místo pro život, budou díky projektu HONEST Říčany také atraktivním centrem podnikání. Skupina VIHOREV Group přeměnila budovu ALFA Tower na apartmánové ubytování v konceptu Live & Work. Nabízí 120 servisovaných apartmánů a 200 pracovních míst ve Flexi Office kancelářích s coworkingem. Projekt sleduje trendy subscription economy a hustle-

-free lifestyle. Přinese kvalitní služby, energeticky úsporná řešení a industriální design.

<b>Místo:</b>	Říčany
<b>Developer:</b>	Vihorev Group
<b>Architekt:</b>	P6PA+Architects
<b>Ukončení stavby:</b>	06/2024
<b>Celková plocha:</b>	5971,7 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	589,3 m <sup>2</sup>

## KOLBENOVA PARK

Kolbenova park je moderní rezidenční čtvrť u metra Vysočanská, v několika etapách vznikne šest bytových domů zasazených do vlastního zeleného parku. První etapa přináší 245 bytů ve čtyř- až sedmipodlažním domě s polosoukromým vnitroblokem orientovaným do parku. K dispozici jsou kočárkárny, kolárna s mytím pro kola. Komerční parter otevřený do Kolbenovy ulice nabízí kavárnu a obchody. Centrální parková zóna bez aut a promyšlené

uspořádání zajišťují klid i prostor pro sousedský život. Byty směřují převážně do zelených, klidových částí.

<b>Místo:</b>	Praha 9
<b>Developer:</b>	Polygon BC
<b>Architekt:</b>	ABM architekti
<b>Ukončení stavby:</b>	07/2024
<b>Celková plocha:</b>	16 652 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	3522 m <sup>2</sup>



## MYMOZART

Pod Bertramkou, kde kdysi pobýval Wolfgang Amadeus Mozart, vznikl rezidenční dům MyMozart nabízející klidné bydlení hotelového typu. Na rušné křižovatce ulic Mozartova a Plzeňská vyrostla stavba s devíti nadzemními a dvěma podzemními patry, obsahující 152 plně vybavených jednotek, převážně 1+kk o rozloze 20 m<sup>2</sup>. Na střeše je zahrada s panoramatickým výhledem, sdílenou kuchyní a grilem. Dominantu křižovatky zvýrazňuje světelná instalace Ostrve od Prokopa Bartoníčka.

Architektura domu citlivě navazuje na okolní zástavbu a ctí historii místa.

<b>Místo:</b>	Praha 5
<b>Developer:</b>	IP Polná
<b>Architekt:</b>	A.IT Architekti, Ing. arch. Peter Lacko, Ing. arch. Filip Tittelbach, MgA. Ing. Adam Kekula
<b>Ukončení stavby:</b>	10/2023
<b>Celková plocha:</b>	22 896 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	848 m <sup>2</sup>

## REZIDENCE TRIANGL

Rezidence Triangl – II. etapa v Brně-Komíně navazuje na úspěch první fáze projektu a přináší bydlení v domě netradičního lichoběžníkového tvaru se zaoblenými rohy, což dodává interiérum specifický charakter. Stavba využívá vápenocementové tvárnice Silka s výbornými akustickými a tepelnými vlastnostmi či velkoformátová hliníková okna s trojskly. Prostorné balkony s hloubkou 1,8 m jsou zdobené zlatým plechem. Okolí

doplňuje zeleň, předzahrádky a dětské hřiště. Projekt nabízí kvalitní a dostupné bydlení.

<b>Místo:</b>	Brno
<b>Developer:</b>	Impera sprint
<b>Architekt:</b>	Kube, Ing. arch. Michaela Jandová
<b>Ukončení stavby:</b>	06/2024
<b>Celková plocha:</b>	1387 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	256 m <sup>2</sup>



1. MÍSTO

# TOP' REZIDENCE POMEZÍ





Druhá etapa projektu top' rezidence Pomezí představuje koncept pavilonů v parku, kde moderní bydlení splývá s přírodou. Projekt se nachází na pozemku s dramatickou topografií a severní orientací, což umožnilo maximální využití zelených ploch obklopujících byty a rodinné domy. Každá jednotka nabízí výhledy na okolní zeleň, ale i na zbytek Prahy a Pražský hrad. Zvlněné ulice, náměstíčka se stromy a předzahrádky vytvářejí příjemné, bezpečné prostředí. Projekt zahrnuje 60 bytů a 43 rodinných domů. Propojuje přírodní parky Vidoule a Košíře-Motol. Nadčasový design s kvalitními materiály dotváří vizi harmonického bydlení v přírodě.

## KOMENTÁŘ POROTY

Areál s rozmanitým typy vlastnického bydlení je umístěn na ideálním pozemku obklopeném krásnou přírodou. Středem souboru se organicky vlní uliční páteř, podél které jsou umístěny jednotlivé rodinné domy. Kombinace veřejných prostranství s liniemi zelených plotů a předzahrádek tvoří přirozenou strukturu bydlení, které zde bude příjemné a bezpečné. Každý z bytů a rodinných domů má unikátní polohu s orientací na více světových stran. Zvlněný charakter krajiny umožňuje obyvatelům jednotek pohled přes jejich nejbližší sousedy při maximální hustotě zástavby a také poskytuje přímé denní osvětlení každé jednotky a vlastní zahrady.



**Místo:** Praha 5  
**Developer:** KKCG Real Estate Group  
**Architekt:** Bogle Architects, Pavel Hnilička Architect+Planners, Baumschlager Eberle Lustenau GmbH, majo architekti, L&scape  
**Ukončení stavby:** 10/2024  
**Celková plocha:** 15 834 m<sup>2</sup>  
**Zastavěná plocha:** 8123 m<sup>2</sup>

## 2. MÍSTO CENA ZA UDRŽITELNOST A EKOLOGII

# MODŘANSKÝ CUKROVAR AB

Modřanský cukrovar je udržitelný rezidenční projekt zaměřený na inovace a komunitní život. Vzniká na brownfieldu s využitím recyklovaných materiálů. Byty jsou napojeny na zdroje zelené energie, díky fotovoltaickým a fototerickým panelům si vyrábí obnovitelnou energii, dvoje rozvody vody umožňují volit mezi pitnou a recyklovanou, tzv. šedou vodou. Projekt aspiruje na vysoké hodnocení v rámci environmentální certifikace BREEAM. Výsledná podoba zohledňuje přání místních obyvatel díky veřejné participaci a klade důraz na funkční a estetické řešení veřejného prostoru.

<b>Místo:</b>	Praha 12
<b>Developer:</b>	Skanska Residential
<b>Architekt:</b>	CHYBIK + KRISTOF
<b>Ukončení stavby:</b>	06/2024
<b>Celková plocha:</b>	18 441 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	4916 m <sup>2</sup>

### KOMENTÁŘ POROTY

Jedná se o unikátní rezidenční projekt zaměřený na udržitelnost, inovace a dobré sousedské vztahy. Nabízí mimořádně energeticky úsporné a technologicky vyspělé bydlení. Projekt vyrůstá na brownfieldu a využívá recyklované materiály i sofistikovanou modrozelenou infrastrukturu. Vznikal prostřednictvím veřejné participace, do které se mimo zástupců městské části Praha 12 zapojily modřanské spolky a aktivní občané. Finální podoba zohledňuje přání starousedlíků a klade velký důraz na řešení veřejného prostoru.



# SAMSUNG

## Jediný ekosystém, nespočet inovací

Představte si svět, kde se udržitelné technologie propojují s elegantním designem, přizpůsobují se potřebám uživatelů a usnadňují jejich pracovní i soukromý život. Od developerských projektů přes moderní interiéry až po chytré kanceláře – Samsung přináší udržitelná řešení, která jsou stylovou, spolehlivou a funkční volbou do každého konceptu, a to vše v rámci perfektní harmonie ekosystému SmartThings.

### Ohromující dominanta ve středu dění

V obývacím pokoji či zasedací místnosti jistě vynikne televizor Neo QLED 4K. Díky umělé inteligenci poskytuje dokonalý obraz i zvuk, které se přizpůsobí sledovanému obsahu. Pokud tedy prezentujete návrhy klientům nebo relaxujete u svého oblíbeného seriálu, můžete počítat se špičkovým zážitkem.

### Úsporné spotřebiče

Parní pračka BESPOKE AI rozpozná typ prádla a optimalizuje svůj cyklus tak, aby šetřila vodu a snížila spotřebu energie až o 70 %. Sušička s funkcí AI Dry automaticky přizpůsobí délku sušení

dle aktuálního stavu prádla a chytrá chladnička Family Hub udrží vaše jídlo déle chutné a čerstvé, ale také s ní můžete ovládat i ostatní zařízení na 21,5" displeji a mít tak 100% kontrolu nad svou chytrou domácností nebo kanceláří.

### Snadný a efektivní úklid

První tyčový vysavač s certifikací UL Bespoke Jet AI se přizpůsobí různým povrchům podlah a nabízí extrémně vysoký sací výkon i hygienické samočištění. Je spolehlivým pomocníkem, kterého ocení každý, kdo hledá spojení vysoké výkonnosti, moderního designu a snadné údržby.

# 3. MÍSTO CENA ZA URBANISMUS A VEŘEJNÝ PROSTOR NOVÉ LAUBY



Moderní rezidenční komplex Nové Lauby u Masarykova náměstí v Ostravě zaplnil proluku vytvořenou v 60. letech minulého století v historickém jádru města. Nové Lauby jsou tvořené pětici propojených domů ve formě tradičního městského bloku se společným zeleným atriem a přirozeně splývající s okolní zástavbou. Pětipodlažní novostavba s 83 bytovými jednotkami oživila centrum moravskoslezské metropole a významně rozšířila zdejší nabídku městského bydlení.

<b>Místo:</b>	Ostrava
<b>Developer:</b>	Sdružení BBB Nové Lauby
<b>Architekt:</b>	Znamení čtyř – architekti
<b>Ukončení stavby:</b>	09/2024
<b>Celková plocha:</b>	5457 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	2664 m <sup>2</sup>

## KOMENTÁŘ POROTY

Rezidenční komplex Nové Lauby v Ostravě zaplnil proluku, která zela od 60. let minulého století v historickém jádru města, tradičním pětipodlažním městským blokem se společným zeleným atriem. Nabízí nejen s citem promyšlené dispozice jednotlivých bytů, příjemné společné zázemí a dostatek parkovacích míst, ale především architektonicky unikátní objekt, který zapadá do urbanistické kompozice centra Ostravy a přispívá k jeho kultivaci a rozvoji.







YD CAPITAL



**4,17 MLD. Kč**

aktiva



**8**

dokončených  
projektů



**361 MIL. Kč**

vyplacených  
výnosů



**40 243**

klientů

[www.ydc.cz](http://www.ydc.cz)

Výsledky k 31. 12. 2023

## ALDROV RESORT

Aldrov Resort nabízí luxusní bydlení s moderní architekturou, která respektuje krkonošské tradice. Nachází se poblíž lyžařského areálu Aldrov a spojuje relaxaci s aktivním odpočinkem. Resort zahrnuje 9 budov s 144 apartmány s dispozicemi od 1+kk do 6+kk. Každý apartmán má balkon nebo terasu a podzemní parkování. K dispozici jsou hotelové služby, wellness, restaurace, fitness, konferenční sál, lyžařna a další. Architektura resortu kombinuje tradiční materiály jako kámen a dřevo s moderními prvky.

<b>Místo:</b>	Vítkovice
<b>Developer:</b>	ALDROV Resort
<b>Architekt:</b>	Ing. Aleš Žalský
<b>Ukončení stavby:</b>	06/2024
<b>Celková plocha:</b>	10 300 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	8400 m <sup>2</sup>



## APARTMÁNY MLÝN HERLÍKOVICE

Jedinečné spojení luxusního ubytování a atraktivní lokality pro sport i toulky horskou přírodou. To a mnohem víc nabízí velkorysý projekt čtyřpodlažní novostavby, která poskytuje celkem 30 apartmánů v dispozici 1+kk až 5+kk. Hosté budou využívat samoobslužnou recepci. Projekt nahradil stávající ubytovací zařízení, které v době koupě nebylo v provozu a chátralo.

<b>Místo:</b>	Hořejší Vrchlabí
<b>Developer:</b>	Aequitas Group
<b>Architekt:</b>	Ing. arch. Lukáš Obršál
<b>Ukončení stavby:</b>	07/2023
<b>Celková plocha:</b>	2090 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	627 m <sup>2</sup>

## BYDLENÍ KBELIČKY

Rezidenční projekt Bydlení Kbeličky, situovaný v klidné části Prahy 9, rozšiřuje po úspěšném dokončení první etapy rodinných domů svoji nabídku o moderní bytové domy. Rodinné domy mají nadčasový design, jsou navrženy s důrazem na jednoduchost a praktičnost. Poskytují moderní, pohodlné a útulné zázemí. Rodinné domy jsou k dispozici ve dvou variantách, 4+kk+pracovna se 2 parkovacími místy a 5+kk s garáží a parkovacím stáním. Nabízejí plochu 107 a 152 m<sup>2</sup> a každý má zahradu s terasou. Jsou vybaveny moderními a úspornými technologiemi zahrnujícími přípravu na fotovoltaiku včetně několika volitelných modulů, přípravu na venkovní žaluzie a klimatizaci či tepelněizolační trojskla v oknech.

<b>Místo:</b>	Praha 9
<b>Developer:</b>	IMMO Building a Investyn
<b>Architekt:</b>	RUBY Project Management
<b>Ukončení stavby:</b>	03/2024
<b>Celková plocha:</b>	5524,4 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	3570 m <sup>2</sup>





## BYTY NA VACKOVĚ

Rezidenční projekt, který zásadně proměnil tvář Horního Žižkova. To je bydlení Na Vackově. Dnes už svébytná lokalita získala na jaře roku 2024 další čtyři budovy. V těsné blízkosti parku Židovské pece se bývalá čtvrť plná skladišť dnes stala jednou z nejvyhledávanějších lokalit pro život.

<b>Místo:</b>	Praha 3
<b>Developer:</b>	Metrostav Development
<b>Architekt:</b>	ARCHITEKTONICKÝ ATELIER KAAMA
<b>Ukončení stavby:</b>	03/2024
<b>Celková plocha:</b>	23 572 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	2227 m <sup>2</sup>

## HAGIBOR – BUDOVA GAMMA

Hagibor je součástí městské přírody. Projekt je zasazený mezi okolní zeleň, kde jsou stromy skutečně na dosah: z okna, terasy, přilehlých chodníků a pěšin proplétajících se celým prostorem a dávajících bydlení intimní, lidský rozměr. Malé městské zahrady, pěšiny lemované stromy i centrální náměstí s vzrostlými stromy přinášejí stín, zlepšují klima a vytváří veřejný prostor pro pohodový život uprostřed hagiborské komunity. Tolik zeleně, přesto tak blízko metra a centra města, nikde jinde v Praze nenajdete.

<b>Místo:</b>	Praha 10
<b>Developer:</b>	Crestyl real estate
<b>Architekt:</b>	IBA – Ian Bryan Architects
<b>Ukončení stavby:</b>	06/2024
<b>Celková plocha:</b>	13 284 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	10 440 m <sup>2</sup>



## KLAMOVKA FIVE

Klamovka Five je rezidenční projekt, který vyrostl na hranici pražských čtvrtí Smíchov a Košíře, podél ulic Plzeňská a Holečkova, a který nabídl klientům nadstandardní provedení i s vlastním podzemním parkováním. Pět domů je obklopeno vegetací, čímž v dané oblasti vznikl unikátní objekt rezidenčního bydlení v zeleni. Noví majitelé bytových jednotek ocení blízkost pražského Anděla a samotného centra, čímž atraktivita Klamovky Five ještě vzrůstá.

<b>Místo:</b>	Praha 5
<b>Developer:</b>	skupina EXAFIN
<b>Architekt:</b>	Ing. arch. František Troják, Ing. arch. Pantelis Larcou
<b>Ukončení stavby:</b>	04/2024
<b>Celková plocha:</b>	3271 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	---

## LA VILLA

Bytový dům La Villa v Luhačovicích čerpá inspiraci z funkcionalismu a moderny, odkazuje na budovatelskou éru města. Projekt zahrnuje horizontální prvky teras s palmami a slunečníky, přináší renesanci římské zahrady s pergolami a dlážděnou terasou. Objekt nabízí 3 byty v přízemí a 4 byty v prvním podzemním podlaží s terasami a bezbariérovým přístupem. V dalších podlažích je 14 bytů včetně loftových a luxusních s výhledem na centrum. Každý byt má terasu nebo balkon, moderní dispozice a kvalitní vybavení.

<b>Místo:</b>	Luhačovice
<b>Developer:</b>	Karmínová
<b>Architekt:</b>	Semela Ateliers
<b>Ukončení stavby:</b>	04/2024
<b>Celková plocha:</b>	1690 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	730 m <sup>2</sup>



## NOVÁ WALTROVKA

Nová Waltrovka má ambici navázat na úspěch již dokončené Waltrovky v místě bývalé továrny Walter, a rozšířit tak novou městskou čtvrť, která v Jímonicích vznikla, níže do Radlického údolí. Na půli cesty mezi stanicemi metra B Radlická a Jímonice v první rezidenční etapě H vzniklo 78 prémiových bytů s promyšlenými a funkčními dispozicemi od 1+kk až po 5+kk. Většina bytů má vlastní terasu nebo lodžii. Jedinečná lokalita oslovuje nejen bohatou občanskou vybaveností, rozsáhlými plochami zeleně, snadnou dopravní dostupností, ale především atmosférou moderní městské čtvrti, kde přes den vládne čilý ruch a večer se mění v klidnou městskou oázu.

<b>Místo:</b>	Praha 5
<b>Developer:</b>	Penta Real Estate
<b>Architekt:</b>	Atelier M1 architekti
<b>Ukončení stavby:</b>	12/2023
<b>Celková plocha:</b>	4007 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	992 m <sup>2</sup>

## PANORAMA GOLF GARDENS

Panorama Golf Gardens je projekt 17 domů pro rekreační i trvalé bydlení zasazený do přírody golfového resortu. Domy jsou umístěny na velkých pozemcích, obklopené zahradami s kameny, stromy a travinami, což vytváří privátní a komfortní prostředí. Projekt klade důraz na jednoduchost, funkčnost a neokázalost, aby nenarušil přírodní ráz oblasti. Navrženy jsou tři typy domů: River (jednopodlažní s výhledem na řeku), Meadows (s terasou chráněnou křídly) a Forest (dvoupodlažní s horním společenským patrem).

<b>Místo:</b>	Kácov
<b>Developer:</b>	Sázava Parkland
<b>Architekt:</b>	Ranný Architects
<b>Ukončení stavby:</b>	2023
<b>Celková plocha:</b>	2387 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	2607 m <sup>2</sup>





## REZIDENCE CENTRAL PARK

Rezidence Central Park je moderní bytový dům v srdci Brna naproti parku Lužánky. Má 10 nadzemních a 2 podzemní podlaží, 93 jednotek velikosti 1+kk až 3+kk a 3 komerční prostory v parteru. K dispozici je 94 parkovacích stání v podzemí. Vnitroblok je doplněn zelenými střechami, které jsou přístupné obyvatelům. Projekt nabízí prémiové bydlení s vysokým standardem – například fasádu se samočisticí technologií, hliníková okna s elektrickými žaluziemi a prosklená zábradlí s výhledem do parku.

<b>Místo:</b>	Brno
<b>Developer:</b>	Central Park Lidická
<b>Architekt:</b>	Ing. arch. Martin Rudiš – RUDIŠ – RUDIŠ architekti
<b>Ukončení stavby:</b>	02/2024
<b>Celková plocha:</b>	6003 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	1960 m <sup>2</sup>

## REZIDENCE JULISKA

Rezidence Juliska v Praze 6 zahrnuje tři šestipodlažní bytové domy situované na úpatí zeleného svahu poblíž Šáreckého údolí. Nabízí 79 bytů o velikostech 1+kk až 4+kk s plochou až 120 m<sup>2</sup>. Součástí projektu je privátní vnitroblok se zelení, dětské hřiště, workoutová a odpočinková zóna a komunitní zahrádka. V podzemních garážích je zajištěno pohodlné parkování. Byty jsou navrženy s důrazem na soukromí a dostatek přirozeného světla, většina z nich má lodžii.

<b>Místo:</b>	Praha 6
<b>Developer:</b>	Penta Real Estate
<b>Architekt:</b>	Atelier bod architekti
<b>Ukončení stavby:</b>	05/2024
<b>Celková plocha:</b>	5820 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	1812 m <sup>2</sup>



## REZIDENCE NEKLANKA 2

Rezidence Neklanka 2 nabízí 31 bytů v dispozicích 1+kk až 4+kk rozdělených do tří domů. Dům A se 6 bytovými jednotkami, na posledním podlaží je vzdušný 3+kk s terasou. Viladům B zahrnuje 18 bytů včetně kompaktních jednotek 1+kk a 2+kk s balkony a terasami a dům C se 7 byty 2+kk a 3+kk přímo navazuje na okolní zeleň. V suterénu je garáž a sklepy. Projekt spojuje blokovou zástavbu s vilovým typem a zahrnuje veřejný park spojující komunikace Na Neklance a Nad Koulkou.

<b>Místo:</b>	Praha 5
<b>Developer:</b>	GEOSAN DEVELOPMENT
<b>Architekt:</b>	CASUA
<b>Ukončení stavby:</b>	11/2023
<b>Celková plocha:</b>	2293 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	815 m <sup>2</sup>

## STARÝ PIVOVAR

Rezidence Starý Pivovar se nachází v Králově Poli, v blízkosti historického kartuziánského kláštera a pivovaru. Projekt od Ateliéru RAW citlivě spojuje historický kontext s moderní architekturou. Atypický tvar budovy poskytuje dostatek denního světla všem 46 bytovým jednotkám, které nabízejí soukromí na balkonech a terasách. Součástí je park a pavlače podporující sousedskou interakci. Nadstandardní bydlení je podtrženo použitím kvalitních materiálů, nízkou energetickou náročností, zelenou střechou a ekologickým hospodařením s vodou.

<b>Místo:</b>	Brno
<b>Developer:</b>	DOMOPLAN
<b>Architekt:</b>	Ateliér RAW
<b>Ukončení stavby:</b>	06/2024
<b>Celková plocha:</b>	5040,7 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	1316 m <sup>2</sup>



## STRAKOSCHOVA REZIDENCE

Projekt bytového komplexu Strakosch v Kutné Hoře usiluje o integraci do okolní urbanistické struktury, přičemž bude realizován v několika fázích. Plánuje se rekonstrukce stávajících objektů, přestavba bývalé továrny a výstavba nových bytových domů. Uvnitř bloku vznikne zelený prostor s dětskými hřišti a místy pro odpočinek. V plánu je i výstavba mateřské školy. Byty budou vybaveny klimatizací, venkovními žaluziemi, fotovoltaickou elektrárnou a podlahovým vytápěním. Rekonstrukce bývalé obuvnické továrny zachová industriální charakter a nabídne moderní byty s velkými okny, terasami a balkony.

<b>Místo:</b>	Kutná Hora
<b>Developer:</b>	Jakeš Development
<b>Architekt:</b>	Tým Jakeš Development
<b>Ukončení stavby:</b>	4Q/2024
<b>Celková plocha:</b>	1590 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	636 m <sup>2</sup>

## TIMBER PRAHA – ARCUS CITY

**Čestné uznání poroty za průkopnickou stavbu bytového domu v technologii CLT panelů**

První dřevěné bytové domy v Praze v projektu Timber Praha se nachází v městské části Řeporyje a jsou součástí rezidenčního areálu Arcus City. S 62 byty o dispozicích 1+kk až 4+kk, ekologickou certifikací BREEAM Excellent a energetickou třídou A nabízí moderní a úsporné bydlení. Domy mají dřevěnou nosnou konstrukci, fasády z modřínu a interiéry s pohledovým dřevem. Prefabrikované CLT panely, koupelny a výtahové šachty zajistily rychlou výstavbu a vysokou kvalitu.

<b>Místo:</b>	Praha 5
<b>Developer:</b>	UBM Development Czechia
<b>Architekt:</b>	UBM Development Czechia
<b>Ukončení stavby:</b>	09/2024
<b>Celková plocha:</b>	6657 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	3711 m <sup>2</sup>





## VILLA VINTAGE

Vintage, slovo, které evokuje kvalitu věcí minulých, něčeho, co bylo a už není, a něčeho, co s časem získává na své hodnotě. Villa Vintage splňuje všechny pozitivní významy svého jména, je exkluzivním komorním projektem, který nabízí nádech klidnějšího života v jinak pulzujícím hlavním městě. Z vyšších pater můžete mít výhledy na střechy krásných vil a dům budete sdílet jen s pár rodinami, se kterými bude snadnější se poznat a navázat skutečná přátelství.

<b>Místo:</b>	Praha 5
<b>Developer:</b>	RS real estate
<b>Architekt:</b>	Ing. arch. Martina Wagnerová, Ing. arch. František Troják
<b>Ukončení stavby:</b>	2024
<b>Celková plocha:</b>	1873 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	627,8 m <sup>2</sup>

## ZA VĚTRNÍKEM

Rodinné domy v projektu Za Větrníkem nabízí jedinečné propojení klidného zeleného prostředí a pohodlné dostupnosti centra města. Domy jsou navrženy s důrazem na promyšlenost a kvalitu – od intuitivních půdorysů vytvořených architektonickým studiem boq architekti až po pečlivě zvolené, moderní a nadčasové materiály. Každý prvek je zpracován poctivě, s ohledem na pohodlí a možnost budoucího přizpůsobení. Projekt spojuje příjemné bydlení, které splňuje vysoké nároky na estetiku a praktickou funkčnost.

<b>Místo:</b>	Dobříš
<b>Developer:</b>	Naevia Group
<b>Architekt:</b>	Miroslav Stach, Jana Stachová, boq architekti
<b>Ukončení stavby:</b>	2023
<b>Celková plocha:</b>	1850 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	1158 m <sup>2</sup>



## ZELENÉ MĚSTO HEIGHTS

Projekt ZELENÉ MĚSTO HEIGHTS je situován na pomezí Prahy 3 a Prahy 9 a představuje již čtvrtou etapu výstavby Zelené Město. Je tvořen dvěma desetipodlažními budovami o 232 bytech. V rámci komplexu se také nachází dvě komerční jednotky, sportovní hřiště a soukromé veřejné prostory se zelení. Každý byt má podlahové vytápění, centrální rekuperaci, balkony s celoskleněným zábradlím, vlastní sklep a parkovací stání v jednom ze tří podzemních podlaží. Samotné dispozice bytů jsou promyšlené hlavně z praktického hlediska, aby uživatelům nabízejely co největší komfort. Harmonickým spojením moderní architektury s revitalizovanými parky Třešňovka a Smetanka je ZELENÉ MĚSTO HEIGHTS ideálním útočištěm pro ty, kteří potřebují svérázné okno z města do přírody.

<b>Místo:</b>	Praha 3
<b>Developer:</b>	DARAMIS
<b>Architekt:</b>	Gal Karagula
<b>Ukončení stavby:</b>	04/2024
<b>Celková plocha:</b>	14 184,84 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	4141 m <sup>2</sup>

1. MÍSTO

# VICTORIA PALACE







Victoria Palace nabízí luxusní bydlení na Vítězném náměstí v centru Prahy 6. Projekt zahrnuje 93 prostorných bytů ve vysokém standardu Platinum, podzemní parkování a komerční prostory. Architektura studia Jakub Cigler Architekti spojuje moderní design s původním záměrem palácové neoklasicistní podoby Vítězného náměstí od prof. arch. Antonína Engela ze začátku 20. století. Budova vyniká transparentností a přirozeným světlem. Vnitroblok s prvky zeleně poskytuje klidné místo k odpočinku.

**Místo:** Praha 6  
**Developer:** Penta Real Estate  
 a Kaprain Real Estate  
**Architekt:** Jakub Cigler Architekti  
**Ukončení stavby:** 04/2024  
**Celková plocha:** 9118 m<sup>2</sup>  
**Zastavěná plocha:** 2095 m<sup>2</sup>

## KOMENTÁŘ POROTY

Victoria Palace nabízí novou úroveň luxusního bydlení v nejvyšším standardu provedení, s podzemním parkováním, vstupním lobby s recepcí a komerčními prostory se službami pro širokou veřejnost. Studiu Jakub Cigler Architekti se podařilo jedinečně navázat na architektonický plán Vítězného náměstí od prof. arch. Antonína Engela z 20. let minulého století. Výsledkem je mimo jiné výrazná transparentnost budovy přinášející přirozené světlo do interiéru. Nezbytnou součástí celého projektu je také klidný vnitroblok dvora s bohatou zelení.



# 2. MÍSTO U MILOSRDNÝCH



Celá budova, stejně jako každý jednotlivý byt, se pyšní nadčasovým a neotřelým elegantním designem. Architektonický návrh od renomovaného architekta Zdeňka Fránka odráží historii a ducha lokality, ale zároveň přináší svěží, moderní prvek do srdce města. Vnější fasáda domu je dokonalým příkladem, jak lze staré a nové spojit do harmonického celku. Čerpá inspiraci z tradičních vizuálních prvků, které jsou pro tuto část Prahy charakteristické. Jde například o vertikální žebrování na stěnách v důsledku stékání dešťové vody z tašek domů a průčelí nebo povlávající sušící se prádlo ve vnitroblocích zdejších domů.

**Místo:** Praha 1  
**Developer:** CREDITAS Real Estate  
**Architekt:** Fránek Architects, s. r. o.  
**Ukončení stavby:** 11/2024  
**Celková plocha:** 3425 m<sup>2</sup>  
**Zastavěná plocha:** 1038 m<sup>2</sup>

## KOMENTÁŘ POROTY

Jde o jeden z nejdéle rozvíjených developer-  
 ských projektů v Praze. Budova se pyšní nad-  
 časovým a neotřelým elegantním designem. Architektonický návrh od renomovaného archi-  
 tekta Zdeňka Fránka je skutečnou poctou staro-  
 městské atmosféře pražských Stínadel. Návrh si  
 také zaslouží ocenění za způsob výstavby, který  
 byl šetrný k okolí a jeho obyvatelům.





## TI NEJLEPŠÍ JSOU U NÁS. A KDE CHCETE BÝT VY?

S více než 30 lety zkušeností a s více než 300 úspěšně prodanými projekty rozumíme realitnímu trhu jako nikdo jiný. Nabízíme individuální servis, rozsáhlou databázi klientů a profesionální tým. Nastavením cenové politiky, optimalizací marketingu a sledováním trendů umíme **MAXIMALIZOVAT VÁŠ PROFIT.**

# 3. MÍSTO

# VANGUARD



Budova VANGUARD ožívuje industriálního ducha bývalé továrny Microna, kde se vyráběla a vyvíjela letecká technika a přístroje. Monumentální komplex zaujímající plochu 16 000 m<sup>2</sup> je z montovaného železobetonového skeletu a vyniká nadstandardní pevností, výškou podlaží místy až 4,5 m a vysokozátěžovými stropy, které unesou takřka cokoliv. Ve 14 patrech se zde nachází celkem 150 loftů s dispozicemi od 40 m<sup>2</sup> až po 700 m<sup>2</sup>. Téměř každý z nich má terasu a z vyšších pater se otevírají neopakovatelné výhledy do okolí.

## KOMENTÁŘ POROTY

VANGUARD je vynikajícím příkladem využití stávající architektury, při kterém vznikají zcela nové estetické i funkční kvality. Developer využil průmyslového ducha budovy, ve které kdysi sídlila továrna na leteckou techniku a přístroje Mikrona. Při stavbě musel vyřešit několik specifik spojených s odolnou průmyslovou stavbou. Ve 14 patrech nakonec vytvořil 150 loftů.

<b>Místo:</b>	Praha 12
<b>Developer:</b>	PSN
<b>Architekt:</b>	Ing. arch. Petr Drexler
<b>Ukončení stavby:</b>	2024
<b>Celková plocha:</b>	11 627,5 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	1530 m <sup>2</sup>



HAVEL & PARTNERS

ÚSPĚCH SPOJUJE



## LÍDR ADVOKÁTNÍHO TRHU

v České republice i na Slovensku

## ABSOLUTNÍ VÍTEŽ

soutěže Právnická firma roku 2024 v ČR

### VÍTEŽ KATEGORIÍ ČR

NEJLEPŠÍ DOMÁCÍ KANCELÁŘ  
NEJLEPŠÍ KLIENTSKÉ SLUŽBY  
FÚZE A AKVIZICE  
DUŠEVNÍ VLASTNICTVÍ

### VÍTEŽ KATEGORIÍ SR

MEZINÁRODNÍ ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ  
HOSPODÁŘSKÁ SOUTĚŽ

4 VÍTEŽSTVÍ 22 OCENĚNÍ

2 VÍTEŽSTVÍ 14 OCENĚNÍ

## CÍSAŘSKÁ VINICE

Projekt Císařská vinice se nachází v klidné lokalitě Prahy 5, na místě bývalého průmyslového areálu. Komplex zahrnuje bytové domy, řadové domy a vily a nabízí krásné výhledy na Prahu. Architektura ateliéru Podlipný Sladký kombinuje minimalismus a funkčnost, interiéry navrhli designéři ze studia Olgoj Chorchoj. Oba bytové domy jsou umístěny na severní straně pozemku, odkud se do nich také vstupuje. Na jih jsou fasády otevřeny velkoformátovými francouzskými okny přes balkony se stíněním tvořeným dřevěnými latěmi. Každý dům má 5 nadzemních podlaží a podzemní parkování, jedná se o 2 domy obsahující 69 bytových jednotek s dispozicemi od 1+kk po 5+kk.

<b>Místo:</b>	Praha 5
<b>Developer:</b>	JRD
<b>Architekt:</b>	Podlipný Sladký architekti
<b>Ukončení stavby:</b>	04/2024
<b>Celková plocha:</b>	7500 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	13 000 m <sup>2</sup>



## INTEGROVANÝ BYTOVÝ DŮM V UL. BOLEVECKÁ, PLZEŇ

Záměrem projektu Rezidence Bolevecká bylo vybudování bytového domu s vyšším standardem bydlení. Od samého počátku byl kladen důraz na osobitý architektonický styl, vynikající kvalitu použitých materiálů i volbu samotné lokality. Bytový komplex s dynamickým panoramatem různě vysokých bloků tvoří šesti-podlažní blok A, pětipodlažní blok B a blok C, který sestává ze čtyř podlaží

<b>Místo:</b>	Plzeň
<b>Developer:</b>	Byty Bolevecká
<b>Architekt:</b>	Ing. arch. Jiří Opl, Ing. arch. Jan Trčka
<b>Ukončení stavby:</b>	4Q/2022
<b>Celková plocha:</b>	4081 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	1756,09 m <sup>2</sup>

## LAKESIDE RESORT SLAPY

V resortu je k prodeji 18 chat a 10 apartmánů. Lakeside Resort Slapy je privátní, uzavřená zóna se soukromou pláží, s velkým vyhřívaným bazénem a dostatkem parkovacích stání včetně nabíjecí stanice pro elektromobily. Rezidenti mohou využívat plně vybavenou venkovní posilovnu, dětské hřiště, hrát ping-pong či grilovat u ohniště. Pro milovníky vodních sportů jsou k dispozici sdílené paddleboardy a kajaky. Navíc je rezidentům umožněno krátkodobé kotvení u soukromého mola resortu.

<b>Místo:</b>	Křečovice
<b>Developer:</b>	Evropa Development Group
<b>Architekt:</b>	Eduard Novák
<b>Ukončení stavby:</b>	2024
<b>Celková plocha:</b>	1971 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	---





## PAŘÍŽSKÁ 25

Projekt Pařížská 25 kombinuje prémiové bydlení a retail na jedné z nej-luxukativnějších adres v Praze. Moderní a elegantní budova v Pařížské ulici s dominantní rohovou fasádou se pyšní velkoformátovými skleněnými výlohami s výhledem do ulic Pařížská a 17. listopadu. Díky zajímavému architektonickému řešení spoluvoří reprezentativní vstupní bránu do historické Prahy. Budovu navrhl architekt Viktor Udzenija, který se zaměřuje na luxusní rezidenční, retailovou a komerční architekturu. Fasádu domu zdobí společně s velkoformátovými okny travertin, který se následně propisuje i v interiéru celé budovy. V interiéru byla zachována historická plastika akademického sochaře Jiřího Babíčka.

<b>Místo:</b>	Praha 1
<b>Developer:</b>	Kaprain Real Estate
<b>Architekt:</b>	Viktor Udzenija
<b>Ukončení stavby:</b>	2024
<b>Celková plocha:</b>	4098 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	---

## ŠANTOVKA LIVING

Šantovka Living nabízí exkluzivní rezidenční bydlení v jedinečné lokalitě. Z poloostrova mezi řekou Moravou a Mlýnským potokem je vše důležité ve městě na dosah ruky. Zvolte bydlení ve vysokém standardu v samém srdci Olomouce, zároveň však obklopení zelení s parkem i řekou. Bydlení pro 21. století s nadčasovým designem a využitím nejmodernějších technologií zahrnuje v šesti etapách celkem 232 bytů.

<b>Místo:</b>	Olomouc
<b>Developer:</b>	Richard Morávek, Rezidence Šantovka
<b>Architekt:</b>	STOPRO SPOL
<b>Ukončení stavby:</b>	12/2023
<b>Celková plocha:</b>	---
<b>Zastavěná plocha:</b>	1769 m <sup>2</sup>



## SMÍCHOV CITY – BYTOVÝ BLOK SM3

Bytový dům SM3 je součástí uceleného městského bloku. Má výhradně rezidenční charakter. Situován je souběžně s ulicí Za Ženskými domovy, zhruba uprostřed prostoru mezi ulicemi Radlickou a Nádražní. Stavba SM3 je po architektonické stránce řešena jako devět samostatných domů městské zástavby. Každý má svůj vlastní vchod z ulice i do vnitrobloku a prezentuje jej jiný materiál a jiné architektonické detaily. Různé výšky pater, parterů i celkové výšky atiky zabezpečí různorodý vzhled. SM3 tedy nebude jeden velký monolit, naopak bude působit jako přirozená součást původně rostlého města, a zachová tak atmosféru Smíchova.

<b>Místo:</b>	Praha 5
<b>Developer:</b>	Sekyra Group
<b>Architekt:</b>	Hascookzemmrich STUDIO2050, Projektíl architekti, Chalupa architekti, Kuba & Pilař architekti, Expert Architects
<b>Ukončení stavby:</b>	05/2024
<b>Celková plocha:</b>	---
<b>Zastavěná plocha:</b>	4330 m <sup>2</sup>

## VILA CLEMANCE

Vila Clemance na pražských Hřebenkách nabízí elegantní, funkční a nadčasové bydlení. Tento exkluzivní rezidenční projekt s pouhými šesti byty, navržený ateliérem ADR, poskytuje klidné rodinné prostředí v prestižní lokalitě Klamovka. Byty disponují moderními technologiemi, jako jsou chlazené stropy, rekuperace a chytrá domácnost. Přízemní byty mají soukromé zahrady, ostatní prostorné lodžie. K dispozici je také parkování v podzemní garáži. Lokalita v blízkosti parku Klamovka a Ladronka je ideální pro rodiny s dětmi.

<b>Místo:</b>	Praha 6
<b>Developer:</b>	OPBH DEVELOPMENT
<b>Architekt:</b>	ADR
<b>Ukončení stavby:</b>	06/2024
<b>Celková plocha:</b>	837 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	364 m <sup>2</sup>



## VILA CHITTUSI

Vila Chittussi v Praze 6 je dalším z unikátních projektů společnosti Penta Real Estate, který vznikl v diplomatické čtvrti Bubeneč. Vila Chittussi nabízí 13 dispozičně velmi zajímavých bytů v nejvyšším standardu Platinum. Exkluzivní vybavení všech bytů ve Vila Chittussi vynáší kvalitativní standard projektu na naprosto novou úroveň. Chittussi nabízí nejen promyšlené dispozice a velkorysé exteriérové terasy, ale hlavně prostor, který vznikl přičiněním kvalitního řemesla s citem pro každý detail. Vila má také vlastní soukromý park, který přirozeně navazuje na park Willyho Brandta.

<b>Místo:</b>	Praha 6
<b>Developer:</b>	Penta Real Estate
<b>Architekt:</b>	QARTA Architektura
<b>Ukončení stavby:</b>	07/2023
<b>Celková plocha:</b>	1287 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	860 m <sup>2</sup>

## VILADŮM LADRONKA

Viladům Ladronka se nachází ve zcela zrekonstruované vile z 30. let v elegantním stylu první republiky. Poslední dostupný penthouse s prostornou dispozicí 4+kk nabízí kromě komfortního obývacího prostoru také samostatnou malou kancelář – ideální pro práci z domova nebo kreativní činnost. Prostorná terasa vybízí k relaxaci a poskytuje nádherný výhled na oblíbenou rekreační oblast Ladronka. Penthouse spojuje historický půvab s moderním komfortem a nabízí exkluzivní bydlení v jedné z nejžádanějších lokalit ve městě.

<b>Místo:</b>	Praha 6
<b>Developer:</b>	KINDT
<b>Architekt:</b>	KINDT
<b>Ukončení stavby:</b>	2024
<b>Celková plocha:</b>	600 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	600 m <sup>2</sup>





loommo



## fragments

První kolekce svítidel z Fragmentglass, nového materiálu, který využívá stěpy skla z předchozí produkce BOMMA a vdechuje jim nový život.



# 1. MÍSTO

# ROZTYLY PLAZA





Roztyly Plaza je unikátní kancelářská budova s moderními prvky udržitelnosti a efektivním využíváním prostoru. Skládá se ze 6 nadzemních podlaží, jednoho ustupujícího a 4 podzemních se 430 parkovacími místy. Na střeše se nachází pobytová zelená terasa. Fasáda s přesazenými římsami a slunolamy zajišťuje pasivní stínění. Interiéry plné denního světla, přírodní materiály, atrium se zelení a umělecká díla vytvářejí inspirativní pracovní prostředí. Obchodní jednotky přispívají k rozšíření občanské vybavenosti lokality. Budova je u stanice metra C Roztyly a je napojena na cyklotrasu. Část parkovacích míst je vyčleněna pro veřejnost v režimu P+R.

**Místo:** Praha 4  
**Developer:** Passerinvest Group  
**Architekt:** Jan Aulík, David Zalabák, Jakub Fišer  
**Ukončení stavby:** 03/2024  
**Celková plocha:** 23 300 m<sup>2</sup>  
**Zastavěná plocha:** 4758 m<sup>2</sup>

## KOMENTÁŘ POROTY

Roztyly Plaza s množstvím interiérové zeleně, uměleckými díly a vodními prvky v ústředním proskleném atriu nabízí kanceláře plné denního světla i relaxační zákoutí. Budova má na střeše pobytovou zelenou terasu, její fasáda z lehkého obvodového pláště má díky systému přesazených říms a slunolamů pasivní stínící efekt navržený na základě termodynamického modelu. V objektu je 430 garážových parkovacích míst, z toho 100 slouží jako P+ R parkoviště u stanice metra.



# 2. MÍSTO

# PORT7

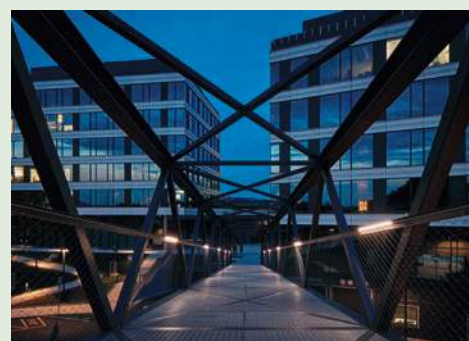


Port7 je moderní víceúčelový komplex mezi Vltavou a nádražím Praha-Holešovice budovaný v letech 2021 – 2023. Tento projekt spojuje kanceláře, maloobchodní prostory a místa pro gastronomii a zábavu, čímž přispívá k revitalizaci brownfieldu a propojení s okolím. Architektonický návrh DAM. architekti zahrnuje tři budovy a piazzettu s obchody, restauracemi a službami. Nový park o rozloze 17 000 m<sup>2</sup> a promenáda podél řeky poskytují prostor pro odpočinek, procházky, cyklistiku a parkour. Port7 oživuje okolí a nabízí novou veřejnou zónu.

**Místo:** Praha 7  
**Developer:** Skanska Property Czech Republic  
**Architekt:** DAM.architekti pro společné prostory, různí architekti pro prostory nájemců  
**Ukončení stavby:** 04/2023  
**Celková plocha:** 35 642 m<sup>2</sup>  
**Zastavěná plocha:** 6645 m<sup>2</sup>

## KOMENTÁŘ POROTY

Projekt je situován na bývalém brownfieldu po panelárně Prefa. Vyznačuje se výhledy na vltavské údolí a Troju. Kombinuje kanceláře, maloobchodní prostory a místa pro gastronomii. Poměrně velká hmota třech propojených budov je citlivě vsazena do lokality a nepůsobí rušivě. Port7 je udržitelnou budovou s vynikající dopravní dostupností díky sousedství s nádražím Praha-Holešovice a stanice metra. Přispívá výrazně k rozvoji a oživení této části pražských Holešovic s vltavským nábřežím.



3. MÍSTO

# HAGIBOR 01 A 02

Projekt Hagibor reaguje na aktuální potřeby a trendy na trhu kancelářských prostor, zaměřujících se na flexibilitu a spolupráci. Kanceláře jsou navrženy pro komunikaci, inspiraci a relaxaci s důrazem na kvalitní prosvětlení, akustiku a cirkulaci vzduchu. Prostředí propojené s přírodou mimo městský ruch nabízí ideální podmínky pro kreativní nápady. Hagibor je snadno dostupný MHD, na kole i autem díky dopravnímu uzlu a budoucímu napojení na městský okruh.

<b>Místo:</b>	Praha 10
<b>Developer:</b>	Crestyl real estate
<b>Architekt:</b>	Bogle Architects
<b>Ukončení stavby:</b>	07/2024
<b>Celková plocha:</b>	57 190 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	5114 m <sup>2</sup>

## KOMENTÁŘ POROTY

Obě kancelářské budovy jsou navrženy jako místo pro kooperaci, komunikaci a vzájemnou inspiraci. Vykazují vysokou flexibilitu pro naplňování rozmanitých potřeb uživatelů a poskytují dostatek prostoru pro relaxaci. Díky poloze na dopravním uzlu MHD je Hagibor snadno dostupný metrem, tramvají i autobusem ze všech směrů. Cyklostezky a cyklopruhy usnadňují dojíždění na kole.



## ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA A1

Budova A1 už na první pohled zaujme svým vzhledem. Její podobu navrhla světově proslulá architektka Eva Jiříčková. Vyrostla na budoucím nároží Rohanského nábřeží a parku Invalidovna, který bude v rámci projektu rozšířen až k Vltavě. Její předností není pouze atraktivní design, architektonické studio se zaměřilo také na efektivní a flexibilní využití prostor a ekonomický provoz. Budova nabízí jedno podzemní a osm nadzemních podlaží. Jako bonus zde vznikne velkoryse pojatá sdílená terasa s krásným výhledem na město.

<b>Místo:</b>	Praha 8
<b>Developer:</b>	Sekyra Group
<b>Architekt:</b>	AI Design
<b>Ukončení stavby:</b>	07/2024
<b>Celková plocha:</b>	12 674 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	3545 m <sup>2</sup>



## CLUBCO OSTRAVA

Clubco Ostrava nabízí všechny typy prostoru, které k práci potřebujete. V coworku si můžete zvolit členství v různých hodinových tarifech, u kanceláří zase podle počtu lidí, které potřebujete usadit. Zasedačky se hodí pro interní setkání i externí školení a v eventovém prostoru si můžete zorganizovat vlastní akci nebo dorazit na nějakou, kterou pro vás pořádáme my.

<b>Místo:</b>	Ostrava
<b>Developer:</b>	CTP Invest
<b>Architekt:</b>	Studio Acht
<b>Ukončení stavby:</b>	08/2024
<b>Celková plocha:</b>	2200 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	2225 m <sup>2</sup>

## VLNĚNA I

Vysokopodlažní objekt o 15 patrech a 61 m výšky nabízí vysokou viditelnost s vertikální konektivitou, několika terasami a obchodními prostory v přízemí. Budova I se vyznačuje unikátní skleněnou fasádou a pokročilým konceptem chytrých kanceláří, vybavených inteligentními systémy osvětlení a kontroly kvality vzduchu, což přináší nejen vysoký komfort, ale také úsporu energie.

<b>Místo:</b>	Brno
<b>Developer:</b>	CTP Invest
<b>Architekt:</b>	Václav Hlaváček, Studio Acht
<b>Ukončení stavby:</b>	08/2024
<b>Celková plocha:</b>	8819 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	2036 m <sup>2</sup>



# TELEKOMUNIKAČNÍ ŘEŠENÍ PRO MODERNÍ DEVELOPERSKÉ PROJEKTY

Společnost Quantcom, a.s. je přední telekomunikační operátor, který působí na českém trhu již více než 20 let. Firma poskytuje komplexní telekomunikační i datové služby prostřednictvím vlastní optické sítě propojující Českou republiku s globálními peeringovými centry v okolních zemích. Díky tomu je schopna garantovat bezkonkurenčně nejnižší hodnoty zpoždění dat na trasách k nejvýznamnějším evropským peeringovým uzlům a disponuje také přímým propojením do českého peeringového uzlu NIX.

## OD OPTICKÉ SÍTĚ PO ENERGETICKÝ MANAGEMENT

Quantcom zajišťuje telekomunikační řešení přizpůsobená všem typům developerských projektů, ať už se jedná o projekty komerční či rezidenční, průmyslové podniky nebo logistické parky. Mimo jiné nabízí připojení k vlastní optické síti, instalaci vnitřních datových rozvodů, výstavbu Wi-Fi sítí, LAN řešení, moderní bezpečnostní systémy, on-line monitoring spotřeb energií a systém energetického managementu budov.



## SPOLEHLIVÝ PARTNER PRO KAŽDÝ DEVELOPERSKÝ PROJEKT

Spolupráce s developery již v rané fázi projektu umožňuje navrhovat moderní síťovou infrastrukturu, která přispívá k optimalizaci nákladů na výstavbu a zároveň zvyšuje hodnotu nemovitostí. Služby Quantcom zahrnují také poradenství, technickou podporu a mnoho dalších benefitů zajišťujících maximální kvalitu jednotlivých projektů.

Quantcom není jen poskytovatel telekomunikačních služeb, ale také spolehlivý partner, který pomáhá dotvářet stavební projekty, s důrazem na efektivitu a udržitelnost.



1. MÍSTO

# CTPARK OSTRAVA HRUŠOV







Vitesco Technologies rozšiřuje svůj provoz v CT-Parku Ostrava Hrušov o 40 000 m<sup>2</sup>, kde bude vyrábět technologicky vyspělé díly pro elektromobily. Projekt zahrnuje čisté prostory, automatizované sklady a využití moderních technologií, jako je robotizace a rekuperace tepla. Závod bude ze 100 % poháněn zelenou elektřinou a využívat šedou vodu a tepelná čerpadla. V budově postavené na bývalém brownfieldu po chemických závodech vytvoří Vitesco tisíc nových pracovních míst do roku 2027.

**Místo:** Ostrava  
**Developer:** CTP Invest  
**Architekt:** Staplan + Studio Acht  
**Ukončení stavby:** 09/2024  
**Celková plocha:** 91 500 m<sup>2</sup>  
**Zastavěná plocha:** 39 847 m<sup>2</sup>

## KOMENTÁŘ POROTY

Projekt CTPark Hrušov vyrostl na území bývalé chemičky Hrušov. Jedná se o složité území, které bylo sanováno a následně zde byla vystavěna moderní hala se všemi aspekty odpovídajícími požadavkům ESG. Projekt využívá ze 100 % elektřinu z OZE z části z vlastní FVE, šedou vodu, rekuperaci odpadního tepla, tepelná čerpadla a další stavební udržitelné prvky. Z velké části se jedná o výrobní halu s vysokou mírou robotizace pro společnost Vitesco Technologies, doplněnou o automatizovaný sklad. Další část budovy bude sloužit pro mytí přepravních obalů.



## 2. MÍSTO

PANATTONI PARK  
PILSEN WEST II

Panattoni Park Pilsen West II je moderní průmyslový areál, který přetváří bývalý brownfield s bohatou průmyslovou historií na udržitelný komplex splňující nejpřísnější environmentální standardy. Dvě haly, z nichž jedna získala hodnocení BREEAM Outstanding a druhá Excellent, jsou navrženy pro víceúčelové využití včetně výroby a skladování. Areál je vybaven fotovoltaickými panely, systémem na využití dešťové a šedé vody a energeticky úspornými technologiemi, které minimalizují ekologickou stopu. Díky nabíjecím stanicím pro elektromobily, cyklistickému zázemí a důrazu na kvalitní pracovní prostředí představuje projekt inovativní přístup k udržitelné průmyslové výstavbě.

<b>Místo:</b>	Nýřany
<b>Developer:</b>	Panattoni Czech Republic Development
<b>Architekt:</b>	RotaGroup
<b>Ukončení stavby:</b>	03/2023
<b>Celková plocha:</b>	58 605 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	58 605 m <sup>2</sup>

## KOMENTÁŘ POROTY

Moderní areál tvoří dvě budovy na bývalém průmyslovém brownfieldu. Celý park splňuje přísné ekologické standardy, má certifikát BREEAM New Construction na úrovni Excellent. Střechy budov pokrývají fotovoltaické panely, které zásobují elektřinou vnitřní provozy. K vytápění jsou použita tepelná čerpadla, na splachování se využívá dešťová voda. Park je pro zaměstnance dostupný i po cyklostezkách, k dispozici mají také krytá stání na kola. Výhodou je napojení na dálnici D5, sousední kontejnerový terminál a blízká železnice.



The Team at Takenaka Europe

wishes you

*a wonderful  
holiday season*



 **TAKENAKA**

We are architects, engineers, and constructors

## 3. MÍSTO

GARBE PARK  
ČESKÉ BUDĚJOVICE

Průmyslový Park České Budějovice se nachází poblíž rakouských hranic a je rozdělen do dvou fází. V rámci první fáze byla dokončena hala č. 4 s plochou 20 000 m<sup>2</sup>, z nichž 10 000 m<sup>2</sup> si pronajala firma Taconova, výrobce čerpadel a příslušenství, a zbytek společnost Hauser, výrobce chladicích systémů. V současnosti se staví hala č. 5 pro společnost Nobo Auto, která bude vyrábět autosedačky do vozidel BMW. Park bude zahrnovat supermarket Billa, retail a autobusovou zastávku. GARBE Park leží v Boršově nad Vltavou a je dobře napojen na dálnici D3 a českobudějovické letiště.

**Místo:** Boršov nad Vltavou  
**Developer:** GARBE Park České Budějovice  
**Architekt:** ROTA GROUP  
**Ukončení stavby:** 12/2024  
**Celková plocha:** ---  
**Zastavěná plocha:** 49 503 m<sup>2</sup>

## KOMENTÁŘ POROTY

Projekt rozvíjí dosud opomíjenou lokalitu kolem budoucí dálnice D3 směrem do Rakouska. Nejde jen o čistě logistickou stavbu, protože projekt bude sloužit i místní komunitě díky umístění supermarketu Billa a dalších maloobchodních provozů.





# My jsme Fenix Group

Specialista na sálavé  
topení a bateriová  
úložiště

**Vyrábíme a nabízíme kompletní sortiment elektrického vytápění** pro průmyslové a zemědělské objekty, ale i pro váš dům, kancelář či venkovní aplikace. Nabízíme topné rohože, topné kabely, topné folie, sálavé panely, přímotopné konvektory a regulaci bytovou i průmyslovou.

V posledních letech jsme rozšířili nabídku o **vlastní chytrá bateriová úložiště**. Jejich vývoj i výroba probíhá v České republice a řada domácností i firem s nimi efektivně snižuje své náklady na energie.

**Jsme česká společnost s nadnárodním charakterem** – vlastníme výrobní závody na Slovensku, ve Velké Británii, Francii, Španělsku, Norsku, Německu, Polsku a Srbsku. Naše produkty exportujeme do více než 70 zemí světa.

**Zakládáme si na férovém přístupu k zákazníkům**, vstřícně a rychle reagujeme na jejich požadavky. Poskytujeme bezplatnou technickou podporu.

[www.fenixgroup.cz](http://www.fenixgroup.cz)



## CONTERA PARK OSTRAVA D1

Contera Park Ostrava D1 vznikl na bývalém brownfieldu, kde dříve stála městská čtvrť zničená poddolováním a záplavami. Dnes slouží především e-commerce a logistickým firmám. Kromě klasických hal nabízí také flexibilní prostory pro drobnou výrobu a služby. Park přispívá zlepšení pracovních podmínek v Moravskoslezském kraji. Výstavba zahrnuje prefabrikované sklady, moderní logistickou infrastrukturu a plánovaný technologický park.

<b>Místo:</b>	Ostrava
<b>Developer:</b>	Contera Investment VIII
<b>Architekt:</b>	Spot Architects
<b>Ukončení stavby:</b>	07/2022
<b>Celková plocha:</b>	---
<b>Zastavěná plocha:</b>	153 427 m <sup>2</sup>



## DMC VALMEZ – BUDOVA DMC1

V červenci 2022 se developer DEMACO stal vlastníkem průmyslového areálu o rozloze 13 hektarů, který odkoupil od společnosti SCHOTT. Součástí projektu byla výstavba skladové haly o 11 000 m<sup>2</sup>, která byla zkolaudována v červenci 2024. Areál DMC ValMez nyní zaměstnává více než 650 lidí. V letech 2025 – 2026 plánuje developer výstavbu čtyř nových hal o 36 000 m<sup>2</sup> a investice do chytré infrastruktury. Projekt zahrnuje i ekologická opatření jako přechod na šetrnější vodní hospodářství.

<b>Místo:</b>	Valašské Meziříčí
<b>Developer:</b>	DEMACO
<b>Architekt:</b>	---
<b>Ukončení stavby:</b>	11/2023
<b>Celková plocha:</b>	64 880 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	10 896 m <sup>2</sup>

## LOUDA AUTO+ PODĚBRADY

Projekt patří k největším krytým autosalonům v Evropě. V interiéru haly o rozloze přes čtyři hektary vynikají železobetonové konstrukce a koncept vložených hmot připomínající nakousnuté jablko. Při volbě materiálů byl kladen důraz na udržitelnost. Pro lepší orientaci na prodejní ploše bylo do objektu vetknuto atrium, které vnáší denní světlo. K lepší navigaci slouží také skrze všechna patra pronikající červená rampa, která připomíná stříšku od kompasu. V interiéru i exteriéru dominují lamely otočené o 23° inspirované logem značky. Projekt zahrnuje multifunkční prostor s bistro, kulturním sálem a zelení včetně popínavých rostlin na věžích a v atriu.

<b>Místo:</b>	Vrbová Lhota
<b>Developer:</b>	Louda Auto
<b>Architekt:</b>	archicraft
<b>Ukončení stavby:</b>	2024
<b>Celková plocha:</b>	15 437 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	15 962 m <sup>2</sup>





## TESLA

První custom-made budova v ČR podle stavebních standardů Tesly se nachází na 2000 m<sup>2</sup> a zahrnuje moderní showroom a servisní centrum se 14 místy. Budova disponuje komfortním zázemím pro klienty a zaměstnance, kancelářemi a dostatečnou kapacitou parkování. Na střeše jsou instalovány fotovoltaické panely. Projekt vyrostl na revitalizovaném území bývalého průmyslového areálu brněnské Nové Zbrojovky s důrazem na

udržitelnost včetně retenčních systémů, komunitní zahrady, výsadeb stromů a recyklace odpadu.

<b>Místo:</b>	Brno
<b>Developer:</b>	CPI Property Group
<b>Architekt:</b>	Ing. Filip Slabotínský
<b>Ukončení stavby:</b>	07/2024
<b>Celková plocha:</b>	1810 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	1810 m <sup>2</sup>

## P3 JEŘMANICE

V logistickém parku Jeřmanice postavil developer P3 halu na míru pro ZF Automotive Czech, která vyvíjí brzdové systémy pro automobilky. Na pozemku o velikosti 35 000 m<sup>2</sup> nabízí budova 16 151 m<sup>2</sup> skladovací plochy a 545 m<sup>2</sup> administrativního zázemí. Hala cílí na certifikaci BREEAM Excellent, je vytápěna tepelnými čerpadly, vybavená nafukovacími těsnícími límcí u nákladacích můstků, disponuje nabíječkami pro automobily, využívá řadu úsporných zaří-

zení šetřících spotřebu vody i elektřiny a třetíčkou na dortu jsou ptačí budky pro hnízdicí ptactvo.

<b>Místo:</b>	Jeřmanice
<b>Developer:</b>	P3 Logistic Parks
<b>Architekt:</b>	---
<b>Ukončení stavby:</b>	08/2024
<b>Celková plocha:</b>	16 700 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	16 151 m <sup>2</sup>



## P3 LOVOSICE, C

Park P3 Lovosice je strategicky umístěn v severní části Česka nedaleko hranic s Německem a pouhých 50 minut jízdy od Prahy. Z parku je snadný přístup na dálnici a nachází se v blízkosti mezinárodního železničního uzlu a přístavu na Labi. Park leží nedaleko exitu 45 dálnice D8, spojující Prahu (45 km) – Drážďany (85 km) – Lipsko (190 km). Lokalita je také dobře dostupná městskou hromadnou dopravou – autobusem, vlakem.

<b>Místo:</b>	Lovosice
<b>Developer:</b>	P3 Logistic Parks
<b>Architekt:</b>	---
<b>Ukončení stavby:</b>	06/2024
<b>Celková plocha:</b>	16 600 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	16 650 m <sup>2</sup>

## P3 PLZEŇ MYSLINKA, HALY C + D

V logistickém parku P3 Myslinka, v blízkosti Nýřan, postavil developer P3 dvě nové budovy o rozloze 8730 m<sup>2</sup>, které nabízí k pronájmu. Haly splňují vysoké standardy certifikace BREEAM, což zaručuje jejich energetickou efektivitu a šetrnost k životnímu prostředí. První dvě budovy v Myslince již dosáhly hodnocení BREEAM Excellent. I nové budovy aspirují na dosažení certifikace BREEAM Excellent. Systém vnějšího LED osvětlení minimalizuje

je světelný smog a střechy jsou připravené na instalaci solárních panelů, což podtrhuje náš závazek k udržitelnosti.

<b>Místo:</b>	Nýřany
<b>Developer:</b>	P3 Logistic Parks
<b>Architekt:</b>	---
<b>Ukončení stavby:</b>	07/2024
<b>Celková plocha:</b>	16 788 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	16 788 m <sup>2</sup>



## PANATTONI PARK CHEB EAST

Panattoni Park Cheb East je moderní distribuční centrum o rozloze 80 000 m<sup>2</sup>, z nichž 60 000 m<sup>2</sup> využívá společnost Goodyear. Projekt směřuje k certifikaci BREEAM New Construction na úrovni Outstanding, což potvrzuje jeho vysokou udržitelnost. Centrum je strategicky umístěno blízko německých hranic. Klíčové technologie zahrnují fotovoltaické panely, tepelná čerpadla a systémy na využití dešťové vody, které výrazně snižují energetickou náročnost a spotřebu pitné vody. Projekt je také vybaven

pokročilými systémy pro rekuperaci tepla a LED osvětlením s automatickou regulací, což přispívá ke snížení uhlíkové stopy.

<b>Místo:</b>	Cheb
<b>Developer:</b>	Panattoni Czech Republic Development
<b>Architekt:</b>	RotaGroup
<b>Ukončení stavby:</b>	08/2024
<b>Celková plocha:</b>	80 000 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	80 000 m <sup>2</sup>



## PANATTONI PARK CHEB SOUTH

Logistická hala Autodoc v Panattoni Parku Cheb South je neekologičtější průmyslovou budovou na světě oceněnou certifikací BREEAM 2016 New Construction na úrovni Outstanding s rekordním skóre 94,2 %. Projekt vznikl na brownfieldu a dvě z šesti budov v parku dosáhly nejvyššího ekologického hodnocení. Distribuční centrum společnosti AUTODOC zahrnuje udržitelné prvky, které minimalizují environmentální dopad během celého životního cyklu budovy. Spotřeba vody v hale byla snížena o 85 %, při-

mární energie o 59,2 % a emise CO<sub>2</sub> o 68,6 %. Zeleň v okolí budovy zahrnuje původní druhy a poskytuje prostor pro biodiverzitu.

<b>Místo:</b>	Cheb
<b>Developer:</b>	Panattoni Czech Republic Development
<b>Architekt:</b>	RotaGroup
<b>Ukončení stavby:</b>	02/2023
<b>Celková plocha:</b>	40 526 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	40 526 m <sup>2</sup>

## PROLOGIS PARK PILSEN II

Prologis Park Pilsen II nabízí přes 90 500 m<sup>2</sup> logistických prostor třídy A ve třech budovách, strategicky umístěných u dálnice D5, pouhých 50 km od německých hranic. Budova DC2, vybudovaná jako BTS projekt pro Toyota Tsusho Europe SA, zahrnuje 15 000 m<sup>2</sup> moderních prostor s technologiemi pro zvýšení provozní efektivity a úsporu energií. Park nabízí další možnosti výstavby o 47 150 m<sup>2</sup>. Všechny bu-

dovy splňují nejvyšší standardy udržitelnosti a prochází certifikací BREEAM.

<b>Místo:</b>	Nýřany
<b>Developer:</b>	Prologis Czech Republic LXV
<b>Architekt:</b>	RotaGroup
<b>Ukončení stavby:</b>	12/2023
<b>Celková plocha:</b>	---
<b>Zastavěná plocha:</b>	15 466 m <sup>2</sup>



## PROLOGIS PARK PRAGUE-D1 OSTŘEDEK

Prologis Park Prague-D1 Ostředek je nejnovějším parkem v českém portfoliu společnosti Prologis a je odpovědí na dlouhodobě vysokou poptávku po logistických prostorech nejvyšší třídy v lokalitě Prahy a okolí. Budova DC2 vznikla spekulativně v rámci druhé fáze rozvoje parku (spolu s budovou DC3) a byla následně upravena na míru nájemci dm drogerie markt Česká republika. DC2 disponuje řešeními, jako jsou nová generace LED osvětlení, inteligentní systémy pro vzdálené měření spotřeby energií, solární systém na střeše nebo te-

plná čerpadla na 100 % kapacity haly, kterou má Ostředek ve standardu jako první projekt Prologis v zemi. Budova je zcela nezávislá na plynu a získala akreditaci BREEAM na úrovni Very Good.

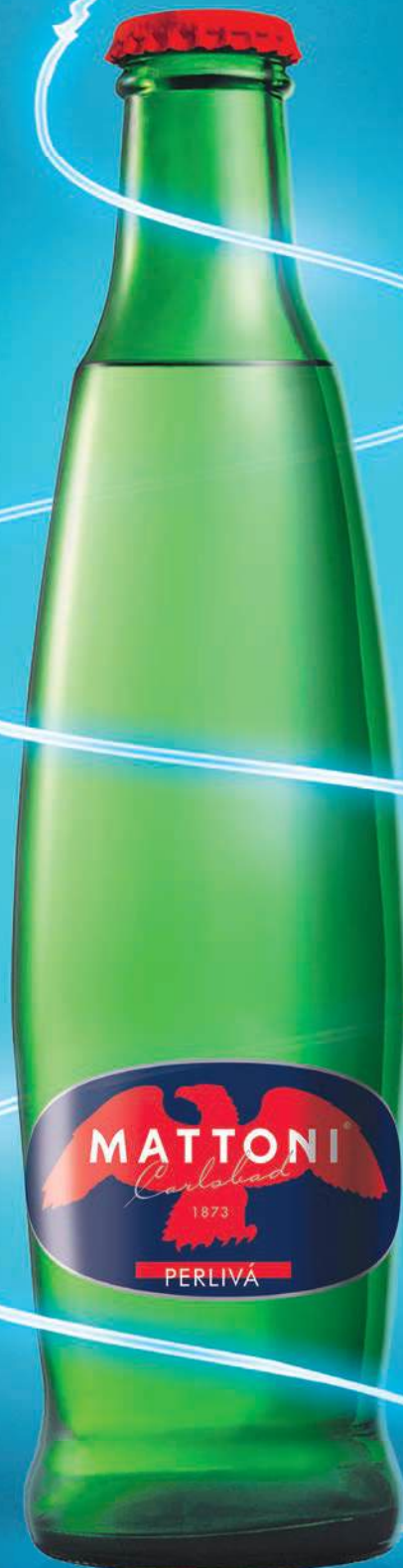
<b>Místo:</b>	Ostředek
<b>Developer:</b>	Prologis Czech Republic LXXII
<b>Architekt:</b>	RotaGroup
<b>Ukončení stavby:</b>	07/2023
<b>Celková plocha:</b>	---
<b>Zastavěná plocha:</b>	21 334 m <sup>2</sup>



MATTONIZUJTE SE

Vyvážený obsah  
minerálů

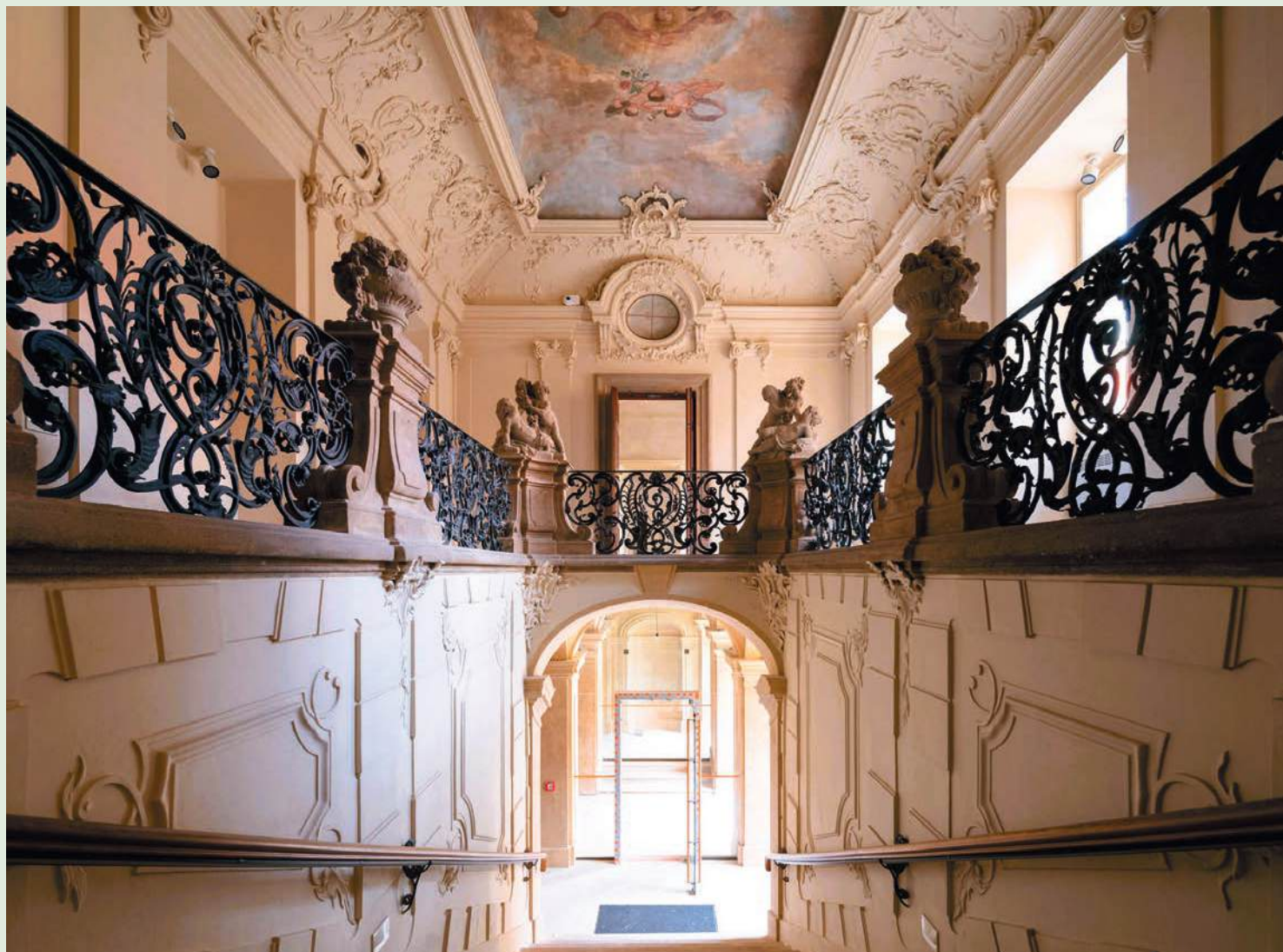
Pro vaše tělo  
každý den



MATTONI JE ŽIVOT

# 1. MÍSTO PALÁC SAVARIN





Projekt Savarin, zasazený v historickém srdci Prahy, je jedním z nejambicióznějších developerských záměrů v oblasti mezi Václavským náměstím a ulicemi Na Příkopě, Jindřišská a Panská. První etapa projektu zahrnuje rekonstrukci barokního paláce Sylva-Taroucca z let 1743 – 1752, jehož autorství je připisováno K. I. Dientzenhoferovi a Anselmu Luragovi. Tento rozlehlý komplex s dvory, zahradou a jízdárnou prošel pečlivou obnovou včetně restaurování exteriérů, interiérů a barokních prvků. Savarin tak oživuje kulturní i historické dědictví města.

**Místo:** Praha 1  
**Developer:** Crestyl real estate  
**Architekt:** Jakub Cigler Architekti  
**Ukončení stavby:** 10/2024  
**Celková plocha:** 2949 m<sup>2</sup>  
**Zastavěná plocha:** 1796 m<sup>2</sup>

## KOMENTÁŘ POROTY

Projekt Savarin je jeden z největších a nejviditelnějších developerských projektů uvnitř historického jádra Prahy. Špičkově provedená rekonstrukce barokního paláce Savarin, zvaného také palác Sylva-Taroucca, je památkově nejceněnější částí celého projektu propojujícího ulici Na Příkopě s Jindřišskou ulicí, Václavským náměstím a Panskou ulicí.



# 2. MÍSTO

# SO-HO

# REZIDENCE



SO-HO Rezidence přináší nový život do bývalého průmyslového areálu Tesly Holešovice ve třech etapách. První etapa zahrnuje přeměnu původní budovy Tesly na 149 bytů o dispozicích 1+kk až 5+kk a komerční prostory. Nabízí i unikátní lofts se světlou výškou 4,5 m s výhledem do budoucího zeleného vnitrobloku. V horním podlaží se nacházejí mezonety s terasami a jedinečný penthouse s panoramatickým výhledem na Prahu. Součástí projektu je revitalizace veřejného prostoru v ulici V Háji včetně zeleně, stromů a vyvýšeného prostranství.

## KOMENTÁŘ POROTY

SO-HO Rezidence nabízí první ze třech etap konverze bývalého průmyslového areálu Tesly Holešovice. Struktura původní budovy umožnila navrhnout atraktivní a méně běžné typy bydlení se světlou výškou až 4,5m s výhledem do budoucího zeleného vnitrobloku. Industriální charakter budovy a charakter místa se propisuje i do architektury objektu. Zajímavým prvkem jsou i sklepy v suterénu vestavěné do bývalého protiatomového krytu.

<b>Místo:</b>	Praha 7
<b>Developer:</b>	Cresco Real Estate
<b>Architekt:</b>	QARTA Architektura
<b>Ukončení stavby:</b>	01/2024
<b>Celková plocha:</b>	6734 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	1386 m <sup>2</sup>





Valen & Masar

ARTISAN WOODEN FLOORS

Korunní 996/51, Praha 2 - Vinohrady

[www.valenmasar.cz](http://www.valenmasar.cz)

# 3. MÍSTO

# REZIDENCE ŠLIKOVA 16



Šlikova 16 je komorní rezidenční projekt v klidné části Břevnova, který spojuje historické kouzlo se současným městským stylem. Dům s více než stoletou historií prošel citlivou rekonstrukcí pod vedením studia BY architects, které zachovalo dobové prvky a současně přizpůsobilo prostory modernímu životnímu stylu. Projekt nabízí 10 světlých bytů s dispozicemi 2+kk a 3+kk, vysokými standardy, terasami s výhledem na město a výtahem. Historická fasáda směrem do ulice kontrastuje s moderním designem do dvora.

**Místo:** Praha 6  
**Developer:** Vila U Kola, s. r. o  
**Architekt:** BY architects, MGA. Markéta Zdebská, Ing. arch. Marek Žáček  
**Ukončení stavby:** 01/2024  
**Celková plocha:** 778 m<sup>2</sup>  
**Zastavěná plocha:** 216 m<sup>2</sup>

## KOMENTÁŘ POROTY

Pečlivě, do posledního detailu provedená rekonstrukce břevnovského činžovního domu je založená na dualitě uliční dochované historické tváře a novodobé dvorní přístavby výtahu a bytových balkonů. Výsledkem je 10 chic městských bytů velikosti 2+kk a 3+kk na každém patře, s balkonem či terasou.



# Bohatství Peru



## Ron Millonario XO

Mistrně vyrobený rum ze samotného srdce Peru je mezi svými milovníky přezdíván jako „poklad Inků“. Je jemný i výrazný, elegantní i dechberoucí a právem patří na nejkázalejší večírky a slavnostní příležitosti.

Tento unikátní blend obsahuje romy až 20 let staré. Jeho chuť je hluboká, delikátně sladká s komplexními tóny fíků a datlí, máslových bonbonů a hřebíčku. Je pro něj typická elegantní, sametová sladkost s tóny hořké čokolády.



Ron Millonario XO je k dostání na [www.warehouse1.cz](http://www.warehouse1.cz) a v prodejně **WAREHOUSE #1** v pražském Karlíně.

[pijsrozumem.cz](http://pijsrozumem.cz)

## ENERGETICKY ÚSPORNÁ RENOVACE BUDOVY SPŠS PLZEŇ

Soubor objektů Střední průmyslové školy strojnické v Plzni tvoří téměř celý jeden uliční blok vymezený ulicemi 17. listopadu, Klatovská a Majerova, přibližně tvořící tvar písmene U. Stará budova se nachází při ulicích Majerova a Klatovská, nová budova potom při ulicích Klatovská a 17. listopadu. Záměrem renovace bylo snížit energetickou náročnost budov školy, optimalizovat vytápění budov z výměníkových stanic a instalací rekuperace ve třídách výrazně snížit náklady na vytápění budov.

<b>Místo:</b>	Plzeň
<b>Developer:</b>	SPŠS a SOŠ prof. Švejcara
<b>Architekt:</b>	Ing. arch. Ondřej Bláha
<b>Ukončení stavby:</b>	4Q/2022
<b>Celková plocha:</b>	17 319 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	4856,5 m <sup>2</sup>



## MÁJ NÁRODNÍ

Máj Národní je jedinečné zábavní centrum v srdci Prahy, které nabízí nekonečné možnosti zábavy pro všechny generace. U nás najdete přes 150 arkádových her, což je největší sbírka v celé České republice pod jednou střechou. Kromě toho si můžete užít minigolf, šipky, billiard, herní zónu a F1 simulátory, kde zažijete závody jako profesionálové. Pro milovníky nočního života nabízíme diskotéku s energickou atmosférou a rytmy nejlepších DJs setů. Dopřejte si šampaňské z největšího ice bucketu na světě nebo si užijte romantickou večeři s výhledem na Pražský hrad. Přijďte a objevte, co znamená opravdová nekonečná zábava.

<b>Místo:</b>	Praha 1
<b>Developer:</b>	Amadeus Real Estate
<b>Architekt:</b>	AGE Projekt
<b>Ukončení stavby:</b>	06/2024
<b>Celková plocha:</b>	17 000 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	3342 m <sup>2</sup>

## MO-CHA VISTA

Multifunkční budova Vista díky rekonstrukci přidala k nabídce flexibilních kanceláří širokou nabídku služeb a obchodů, čímž došlo k výraznému zlepšení občanské vybavenosti v dané lokalitě. Zásadní úpravou předpolí budovy včetně výsadby zeleně a stromů vzniknul bezbariérový prostor pro setkávání a odpočinek. V budově se kromě plně servisovaných kanceláří mo-cha nabízí také zasedací místnosti, které mohou využívat firmy i veřejnost.

<b>Místo:</b>	Praha 4
<b>Developer:</b>	CIMEX Invest
<b>Architekt:</b>	ArchiCon plus
<b>Ukončení stavby:</b>	10/2023
<b>Celková plocha:</b>	2400 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	1928 m <sup>2</sup>







## REFIT GALERIE ŠANTOVKA

Rozšíření foodcourtové části, vylepšení obchodních pasáží centra, které reaguje na představy a potřeby zákazníka i investora. Smyslem je, aby se zákazník v OC cítil komfortně, našel zde vedle nakupování také zábavu, odpočinek a místo pro trávení volného času. Vylepšení OC sleduje nejmodernější trendy v retailu s důrazem na udržitelnost, odpovědnost k životnímu prostředí, elektromobilitu, komunitní aktivity, zdravý životní styl, orientaci na zážitek spojený s nakupováním v OC.

<b>Místo:</b>	Olomouc
<b>Developer:</b>	Richard Morávek, Galerie Šantovka
<b>Architekt:</b>	Ing. arch. Jakub Kučera
<b>Ukončení stavby:</b>	08/2024
<b>Celková plocha:</b>	48 304 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	---

## RESIDENCE TOPOLKA

Dům svým nadčasovým designem citlivě zapadá do původní zástavby. Pět podlaží, kompletní rekonstrukce, bezbariérový přístup i výtah. Nachází se v klidné ulici naproti parku, nedaleko historického areálu Vyšehrad, jen 8 minut chůze od stanice metra. Rezidence nabízí pouze 17 bytových jednotek, které byly dokončeny v říjnu 2024



<b>Místo:</b>	Praha 4
<b>Developer:</b>	IMMO Building
<b>Architekt:</b>	KVS Projekt
<b>Ukončení stavby:</b>	10/2024
<b>Celková plocha:</b>	803 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	241 m <sup>2</sup>



## SHOWROOM LD SEATING

Rekonstrukce showroomu českého výrobce sedacího nábytku přinesla moderní a atraktivní prostor odrážející novou vizuální identitu značky. Neutrální prostředí s poloprůhlednými textilními příčkami a kombinací rozptýleného a směrového světla zdůrazňuje produkty. Centrální část pod prosvětleným podhledem slouží jako pomyslné náměstí. Výloha s mobiliárem na piedestalech optimalizuje viditelnost pro chodce i projíždějící, zaujme gradující kompozicí a light-boxem s velkoplošnou fotografií.

<b>Místo:</b>	Praha 8
<b>Developer:</b>	LD Seating
<b>Architekt:</b>	archicraft
<b>Ukončení stavby:</b>	2024
<b>Celková plocha:</b>	400 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	400 m <sup>2</sup>

# CENA DELOITTE ZA NEJLEPŠÍ TECHNOLOGICKÝ PROJEKT V REAL ESTATE

# MEWS



*Jsou teprve třetím českým startupem, který se zařadil mezi takzvané jednorožce, tedy firmy s hodnotou přes miliardu dolarů. Společnost Mews, kterou založil Richard Valtr, boří zažitá pravidla hotelového byznysu a pomáhá hotelům a jejich vlastníkům spravovat nemovitosti, řídit interní procesy či vztahy s hosty a optimalizovat řízení příjmů. Za to získala Cenu Deloitte za nejlepší technologický projekt v real estate.*

Vystudoval filozofii a svou kariéru viděl v umění a kinematografii. Pak ale dostal Richard Valtr nabídku od svého otce, aby mu pomohl vybudovat luxusní pětihvězdičkový hotel Emblem. Tam si uvědomil, že hotelový byznys by se dal řídit mnohem efektivněji se správným využitím digitálních technologií. A tak z rodinného podniku přeskočil do divokých startupových vod.

V roce 2012 založil společnost Mews, která vyvinula cloudovou platformu pro správu hotelových operací. Ta integruje rezervace, platby a služby

pro hosty do jednoho uživatelsky přívětivého rozhraní. Tato inovace umožňuje hotelům zefektivnit provoz, snížit manuální úkony a zlepšit celkový zážitek hostů.

Mews obsluhuje více než 5500 ubytovacích zařízení ve více než 85 zemích po celém světě. Mezi klienty patří jak nezávislé hotely, tak i mezinárodní hotelové řetězce, které využívají flexibilitu a škálovatelnost platformy Mews pro optimalizaci svých operací. Společnost získala významné investice od renomovaných investorů

včetně švédské investiční společnosti Kinnevik a americké Goldman Sachs Asset Management. V prosinci 2022 Mews získal investici ve výši 185 milionů dolarů a letos investoři přidali dalších 110 milionů, což podtrhuje jejich důvěru ve vizi a růstový potenciál firmy.

Díky svému inovativnímu přístupu Mews transformuje hotelový segment, zvyšuje provozní efektivitu a zlepšuje spokojenost hostů. Společnost také přispívá k digitalizaci a modernizaci odvětví hotelnictví, což má pozitivní dopad na celý trh.



SAINT-GÉRON

Prémiová minerální voda

## PERLA FRANCOUZSKÉ GASTRONOMIE

**JEMNÁ**  
s původním přírodním CO<sub>2</sub>

Miniaturní bublinky sopečného původu

**BOHATÁ**  
na obsah minerálních látek 1128 mg/l

Charakteristická, výrazná a nezaměnitelná chuť

**RESPEKTOVANÁ**  
věhlasnými francouzskými šéfkuchaři

Doporučovaná a servírovaná  
ve vyhlášených michelinských restauracích

Saint-Géron je přirozeně  
perlivá minerální voda, která  
pochází ze srdce sopečné  
oblasti Auvergne ve Francii.

Historie zdroje sahá až do  
antických dob, přičemž první  
zmínky o prameni se objevily  
již v roce 1541.



K dostání na: [shop.advivum.cz](https://shop.advivum.cz)

**CENA ASOCIACE  
DEVELOPERŮ ZA POČIN  
NA PODPORU ROZVOJE**

**LEOŠ PTÁČEK  
STAROSTA KOJETÍNA**



*Kojetínský starosta Leoš Ptáček prosadil projekt revitalizace brownfieldu po zaniklém cukrovaru. Díky jeho úsilí se mrtvá plocha proměnila na moderní logistickou zónu, kde nyní působí společnost Amazon, aniž by bylo nutné zabírat ornou půdu. Za jeho vizionářský přístup k rozvoji obce mu Asociace developerů udělila Cenu za počín na podporu rozvoje.*

Čtyřpodlažní hala společnosti Amazon v Kojetíně, která je plná digitálních technologií a robotů, si předloni odnesla z Estate Awards cenu za nejlepší logistický a industriální projekt roku. Cestu k její výstavbě pomohl vydláždít také starosta Kojetína Leoš Ptáček. „Dokázal nejen získat podporu Olomouckého kraje, ale také přesvědčit všechny, že brownfield po odkalovacích nádržích zaniklého cukrovaru má potenciál stát se logistickou zónou, kde nyní působí společnost Amazon. Tento projekt ukázal, že lze rozvíjet území bez záboru orné půdy a zároveň vytvořit významný příjem do obecního rozpočtu z výnosu z daně z nemovitosti. Především ale, že lze usilovnou prací a autentickým přístupem zcela zvrátit nedůvěru a obavy

místních,“ říká Tomáš Kadeřábek, výkonný ředitel Asociace developerů, která Ptáčkovi letos udělila Cenu za počín na podporu rozvoje.

Cukrovar v Kojetíně vznikl v roce 1851, poslední kampaň odbavil v roce 2006. O rok později šel celý objekt k zemi. Zůstalo po něm mrtvé území, které dlouhé roky čekalo na revitalizaci. Stavba logistického centra Amazonu začala v roce 2021. „Považuji ji od samotného počátku za velkou příležitost pro Kojetín. V posledních letech se stejně jako jiná maloměsta potýkáme s odlivem především mladých obyvatel, kteří odcházejí za lepšími ekonomickými podmínkami. Od nového komplexu si slibujeme, že nabídne kvalifikovaná pracovní místa pro všechny věkové skupiny. Příjemným

bonusem je lokalizace za městem u dálnice i minimální zábor orné půdy, což nás na Hané obzvláště těší,“ prohlásil tehdy Leoš Ptáček.

Význam projektu spočívá nejen v ekologickém aspektu a využití již narušeného území, ale také v jeho přínosu pro obecní rozpočet. Navíc se podařilo propojit místní komunitu s investorem a zajistit tím další pracovní příležitosti a zlepšení života obyvatel. Ocenění Asociace developerů odrazí nejen výsledek, ale také přístup, který Leoš Ptáček zvolil – odvahu, vizi a schopnost inspirovat další obce k podobným transformacím. A je také potvrzením, že i bez zásadních změn v oblasti legislativy lze dosáhnout zdravého a smysluplného rozvoje českých měst a obcí.

**Přihlašujte už nyní  
své projekty do 5. ročníku  
Estate Awards.**



**ESTATE  
AWARDS  
2025**

[www.estateawards.cz](http://www.estateawards.cz)



Text: Věra Tůmová / Foto: Archiv

# MODERNÍ BYDLENÍ PODLE NEJLEPŠÍCH SLOVENSKÝCH ARCHITEKTŮ

*Dům s výhledem na hrad, komunitní bydlení, obývací v bazénu nebo byt v klášteře. To je čtveřice nejzajímavějších rezidenčních realizací slovenských architektů z letošních cen CE ZA AR. Spojuje je především jednota čistých linií a prostoru, kvalitní materiály a řemeslné zpracování i jedinečné propojení s okolním prostředím.*

Do návrhu netradičního rodinného domu v blízkosti hradu Devín se výrazně promítl nejen svažité a komplikovaný terén. Svou zásadní roli při projektování Dřevodomu Devín sehrála prý i bezprostřední blízkost Devínské lesostepi a výhled na zdejší hrad Devín. Autoři domu, Maroš Fečík a Filip Kandrávý z atelieru plusminusarchitects, se museli navíc popasovat s podélným i příčným převýšením a roz-

sáhlým pozemkem se vzrostlými stromy. Díky tomu, že se jim zasazení objektu do terénu výjimečně podařilo a dřevostavbu navrhli v jednoduchých liniích, působí dům nyní ve výsledku přirozeně a neokázale. To nakonec ocenila i porota letošního ročníku slovenské architektonické soutěže CE ZA AR, která Dřevodomu Devín zvolila za vítěze v kategorii rodinných domů. Kvůli komplikovanému terénu byl Dřevodom

Devín založen na betonových pilotech se železobetonovou deskou. Dřevostavbu v nadzemní části tvoří systém Lignotrend s provětrávanou fasádou ukončenou cedrovými deskami. Přístup do domu architekti zvolili ze severní strany tak, aby se společenská část vnitřního prostoru mohla orientovat na jižní stranu. Nad obývacím pokojem je zavěšená galerie, odkud se vstupuje do dalších pokojů a koupelen.

Podlaží s hlavní ložnicí a šatníkem zahrnuje i velkorysou střešní terasu orientovanou do zeleně. „Pocit bydlení v korunách stromů pak umocňuje dvoupodlažní zasklení obytného prostoru v kontaktu s protějším zalesněným svahem,“ popisují dům architekti.

### Dům s komunitním potenciálem

Jednoduchými liniemi oplývá menší rezidenční dům Podun, který porota vybrala za vítěze kategorie Bytové domy. Členitý objekt s bílou fasádou od studia kuklicasmerek+ se pyšní balkónky a atypickými okny a svým promyšleným konceptem ideálně zapadá do okolní zástavby. Urbanisticky pak budova doplňuje kompozičně nedokončenou Podunajskou ulici a navazuje na vznikající uliční čáru. Bytový dům se zastavěnou plochou 820 metrů čtverečních vizuálně tvoří dvě hmoty, a to komín a krabice.



Vítězem kategorie Bytové domy se stal rezidenční dům Podun, který zaujme balkóny a atypickými okny.



Dřevodům Děvín má výhled na devínský hrad a zvítězil v kategorii Rodinných domů.



„Koncept malého bytového domu představuje náš pohled na to, jak vytvořit kvalitní městské bydlení. Respekt k měřítku urbanismu, komunikace objektu s okolím, kultivovaná zeleně, světlá a racionální dispozice s orientací na dvě světové strany a společné obytné prostory jsou základními prvky návrhu,“ vysvětlují na svém ateliérovém webu autoři Peter Kuklica, Martin Smerek, kteří věří, že velikost navrženého domu se zahradou navazující na altán i bytové kompozice tady do budoucna pomohou podpořit vznik komunitní formy bydlení.

### Obývací v bazénu

Velice netradiční zadání v interiéru rodinného domu v Bratislavě nedávno řešil tým architektů z Grau Architects. Majitelé chtěli nepoužívané přízemí bazénové haly ve své rodinné vile přebudovat na další obytnou jednotku, která by mohla samostatně fungovat v rámci domu a současně být i propojena s původním bytem v prvním podlaží.

Autoři konceptu i samotné realizace Andrej Oláh, Filip Marčák, Matej Kurajda si museli v tomto případě poradit s problematickou kruhovou orientací prostor i jejich nedostatečným osvětlením. Částečně to vyřešili výřezem nových okenních konstrukcí, které jim umožnily přivést do místnosti dostatek světla, a současně tím vzniklou bytovou jednotku ještě více propojili se zahradou domu. Komplikovaný 100metrový prostor nakonec předělili jasanovou stěnou oddělující východně orientované ložnice a schodiště.

Projekt Pool Apartment vznikl přebudováním spodního bazénového patra rodinné vily, získal cenu v kategorii Interiér.



„Záměrně jsme ponechali maximum místa hlavnímu obytnému prostoru. Vkládáním jednotlivých nábytkových prvků vytváříme přirozeně oddělené zóny vstupu, jídelny, kuchyně či obývacího pokoje. Ten je záměrně zapuštěn pod úroveň okolního prostoru, díky tomu získává intimitu a jinou perspektivu výšky, poukazuje však také na původní využití prostoru,“ rozebírají architekti detaily návrhu bytu i obývacího pokoje polozapuštěného do hloubky původního bazénu. Projekt Bazén neboli Pool Apartment letos zvítězil v kategorii Interiér.

### Nové byty v klášteře

Obdivuhodným architektonickým počinem s rezidenční funkcí je přestavba františkánského kláštera z 18. století v Rožnavě. Jejimi autory jsou architekti Oliver Sadovsky a Martin Červienka ze studia Sadovsky & Architects, kteří se ve spolupráci s místními spolky a aktivisty ujali rekonstrukce zchátralých klášterních prostor. Rozhodli se je přebudovat na kulturně-kreativní centrum s coworkingovými pro-



Za Fenomén architektury označila porota přestavbu františkánského kláštera v Rožnavě na kulturně-kreativní centrum.

story, uměleckými ateliéry, dvěma bytovými jednotkami, kavárnou a knihkupectvím. Cílem bylo zachovat historickou hodnotu místa a zároveň vytvořit i moderní ubytovací prostory. „Náš návrh je minimalistický a podtrhuje estetikou a atmosféru kláštera. Kladli jsme důraz na použití místních tradičních materiálů. Dřevo v kombinaci s obnovenými původními vrstvami omítek přispívá k útulné a příjemné atmosféře pro hosty. Nezbytné zásahy do koupelňových a kuchyňských jader byly omezeny na minimum,“ shrnuli autoři projektu Sadovský s Červienkou. Porota tento projekt ocenila v kategorii Fenoménu architektury. ●





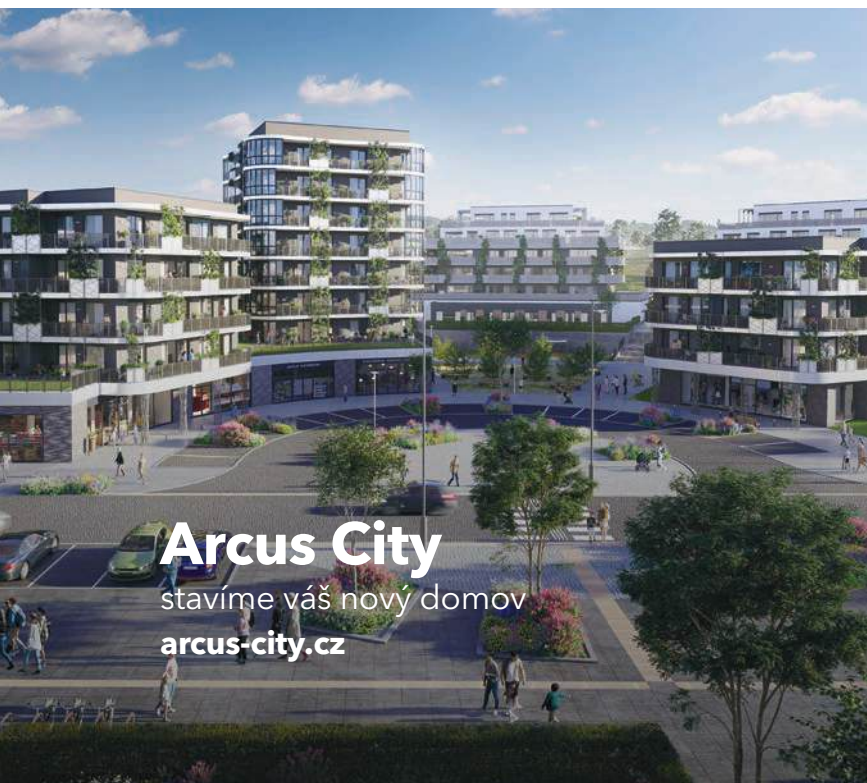


**Timber Praha**  
bydlení s dobrou energií  
[timberpraha.cz](http://timberpraha.cz)

první udržitelná dřevostavba  
bytových domů v Praze

**k nastěhování ihned**

**dotovaná hypotéka 2,99 %**



**Arcus City**  
stavíme váš nový domov  
[arcus-city.cz](http://arcus-city.cz)



**Astrid Garden**  
žij svůj život v srdci Holešovic  
[astridgarden.cz](http://astridgarden.cz)

# FUNKCIONALISMUS MAJÍ V GENECH



**Zaměřit se výhradně na individuální obytnou výstavbu je mezi českými architekty spíše výjimečná záležitost. Tajemstvím úspěchu ateliéru KAREŠ ARCH je komplexní přístup k tvorbě, důraz na detail, kvalitní zpracování a čistý rukopis.**



▲ *Atypický zkosený tvar, panoramatické prosklení a přesahující hmoty vytvářejí architektonickou kompozici, která se otevírá od úzkého vstupu na pozemek směrem k širokému obzoru. Architektonická kompozice byla navržena tak, aby se dům co nejvíce přizpůsobil pozemku a aby si rodina mohla v každé části domu vychutnat to nejcennější, co pozemek nabízí. Velkokosé prosklené stěny s úchvatnými pohledy na krajinu a vnitřní průhledy domem nevznikly jako přidaná hodnota, ale podmínily samotný základní koncept návrhu a najdeme je v každé části domu.*

Nástup funkcionalismu patří v historii k těm fenoménům, které dokázaly zásadním způsobem ovlivnit směřování svého oboru, a znamenal podobnou revoluci v architektuře jako třeba Darwinova teorie o původu druhů v biologii nebo kvantová mechanika ve fyzice. Architektura se osvobodila od tisícileté zátěže výtvarných kánonů, symbolů a sociálních aspektů a vydala se na cestu čisté funkčnosti, logiky a zcela nové estetiky.

Dnes můžeme být hrdí na to, že elita průmyslově rozvinutého meziválečného Československa poskytla prostor pro rozvoj těchto

nových směrů. K nejvýznamnějším ohniskům funkcionalismu patřilo Brno a není to zdaleka jen slavná vila Tugendhat, kterou zde můžeme obdivovat. Jedním z čelních představitelů brněnské funkcionalistické školy byl architekt Ivan Ruller a jeho žáci založili v roce 2004 ateliér, který vychází ze základních principů funkcionalismu a rozvíjí a transformuje jeho hodnoty do kontextu 21. století.

„K funkcionalismu mě jednoznačně přivedl vlastní postoj k životu, osobní pohled na svět, nastavení hodnot. Formován jsem byl rovněž významnými osobnostmi, s nimiž jsem se měl

tu čast setkat již v průběhu studia. Aktualnost a nadčasovost funkcionalismu je podle mého názoru dána současnou dobou. Přemíra podnětů, informací, velká dostupnost zdrojů a další elementy vytvářejí chaos, tlak a stres. Zde vnímám roli funkcionalistické architektury jako katalyzátoru umožňujícího zjednodušit, zpřehlednit a zklidnit náš životní prostor. Jednoduché struktury pak rovněž umožňují plné využití moderních technologií a také vytvoření symbiózy s okolní krajinou či zahradou,“ říká architekt Martin Kareš.

## Jasný rukopis, velkorysý přístup

Architektura má potenciál stejně tak jako umělecká díla vzbuzovat v lidech emoce, což pro vily z ateliéru KAREŠ ARCH jednoznačně platí. Domy evokují například dvě desky levitující v prostoru, prosklený obraz ve výrazném rámu nebo loď připravenou vyplout. Symbolika vil ale není prvoplánová, vychází z kontextu daného místa, požadavků budoucího majitele a samozřejmě také z jeho osobnosti. Čisté geometrické tvary, hladké bílé omítky, širokoúhlé prosklené plochy, pásová a kruhová okna, železobetonové moniéry, odvážně přesahující hmoty – to jsou vnější signifikantní znaky autorského rukopisu ateliéru KAREŠ ARCH. To podstatné ale najdeme uvnitř: logické uspořádání, velkorysé otevřené prostory, důraz na maximální propojení se zahradou, pohodlí a nejmodernější technologie. Nic nechybí ani nepřebývá, vše je citlivě vyvážené. Návrhy často vycházejí z půdorysu ve tvaru písmene L nebo širokého V, kde prosklené fasády jsou orientovány na terasu a do zahrady ve vnitřním rohu, zatímco z ulice je stavba uzavřená, s minimem oken, a chrání tak soukromí svých obyvatel. Interiér charakterizuje intenzivní prosvětlení, vzdušná atmosféra, pocit harmonie, volné průhledy a krásné výhledy ven, často na úchvatné okolní panorama. „Dům nemá být bariérou, uzavírající kontakt s okolím. Má být v souladu se svým prostředím a umožňovat neustálé vzájemné prolínání interiéru a exteriéru po celý den a také vnitřní propojení mezi jednotlivými funkčními celky,“ pokračuje architekt.

Autorské dílo ale není žádná tvůrčí exhibice, vzniká po návštěvě pozemku, mnoha hodinách jeho pečlivé a detailní analýzy, řadě konzultací s klienty, poznávání jejich charakteru, veškerých potřeb, zálib a stylu života až po to, jak probíhá každodenní život rodiny. Mnoho a mnoho hodin zdánlivě neviditelné práce, jejíž efekt se projeví až s užíváním domu. Na základě vyhodnocení všech aspektů a pečlivém naslouchání potřeb a požadavků budoucího majitele ateliér vytvoří několik variant návrhu, z nichž si stavebník zvolí tu pravou. Následují měsíce další spolupráce, protože ateliér KAREŠ ARCH poskytuje kompletní servis od studie až po realizaci stavby a autorský dozor. Plně ručí za kvalitu své práce, která začíná první skicou a končí šampaňským po nastěhování klientů do nového domu. Tento přístup přinesl řadu úspěšných realizací nadstandardních vil v Brně, v Praze a dalších částech naší republiky.

## Skryté detaily a špičkové technologie

Dalším charakteristickým prvkem pro architektury z ateliéru KAREŠ ARCH je práce se železobetonem, který dává konstrukci sílu, pevnost, ale i možnost originálních tvarů a otevřených, velkorysých prostor. Pohledový beton nabízí architektům prostor pro kreativitu - živý přírodní materiál je možné tvarovat do ladných křivek či do strohých geometrických linií.

▼ *Jedinečný transparentní dům s dominantními plně prosklenými fasádami do zahrady poskytuje svým majitelům maximální propojení s okolní přírodou. Díky otevřenému vnitřnímu obytnému prostoru, kdy veškeré nutné stěny i zábradlí jsou realizovány většinou z čírého skla, zůstává rodina stále v kontaktu.*



▲ *Vila s unikátním výhledem na věže hradu Špilberk či katedrály svatého Petra a Pavla je navržena s odkazem na nejlepší tradice funkcionalistické architektury - jednoduché geometrické tvarosloví, hladká sněhobílá fasáda, přesahy střech, horizontální prosklení a ušlechtilé materiály, jako jsou travertin, makassar či onyx.*





Velmi důležitou součástí tvůrčího konceptu je pak využití vysoce kvalitních materiálů, jako je dubové či exotické dřevo, přírodní kámen, ocel a sklo - materiály stejně trvanlivé a nadčasové jako sama architektura - a perfektní zpracování až do posledního detailu. To se týká i špičkových technologií, které daleko přesahují běžný standard rodinného domu. K vytápění jsou využívána tepelná čerpadla, teplovodní rozvody v podlahách a stropích umožňují vytápění i chlazení, velké prosklené plochy obsahují integrované fotovoltaické fólie. Inteligentní řízení domácnosti, rekupe-race, stínící technika, LED osvětlení a veškeré další instalace jsou mistrně skryty v obkladech, podhledech a dalších konstrukcích tak, aby technologie dobře sloužily, ale nijak nerušily eleganci interiéru. Za každým zdánlivě jednoduchým detailem se skrývají hodiny a hodiny přemýšlení, dokud není dosaženo nejlepšího možného výsledku. „Každé řešení je zcela individuální a je to právě kvalita detailů, která posouvá úroveň bydlení výš,“ uvádí architekt.

## Krása je přirozená potřeba

Architektura ve funkcionalistickém stylu je dnes často prezentována jako tzv. minimalistická - jen s nezbytným vybavením, bez ozdob, dekorů.... To je však další z mnoha omylů a chybných interpretací, kterých se některá média dopouštějí.

Obyvatelé vil třicátých let byli osobnosti s bohatým kulturním rozhledem, velkorysvým přístupem k životu a ambicemi. Měli vztah k umění své doby, které je inspirovalo, a obklopoval se krásou patřilo k jejich životním potřebám. Historické fotografie těchto interiérů vypovídají, že citlivě vybrané obrazy, sochy či koberce byly nedílnou součástí jejich stylu života a vedly přirozený dialog s architekturou.

A právě tak to cítí Martin Kareš: „Miluji výtvarné umění a snažím se s ním své klienty seznamovat a tím je obohacovat. Mám rád figurativní malbu Lubomíra Typlta, s naší architekturou souzní například styl výtvarníků Václava Krůčka, Jana Poupěte či Jiřího Načeradského nebo reliéfy Stanislava Kolíbala. Obdivuji české skláře a snažím se využívat v interiéru díla špičkových značek, jako je Bomma nebo Lasvit, či od sklářského výtvarníka Martina Janeckého. Rodinný dům samozřejmě nemůže sloužit jako galerie, ale výtvarné dílo jej má zdobit jako šperk, který korunuje krásnou ženu.“

**Ateliér KAREŠ ARCH navazuje na to nejlepší z tradic české funkcionalistické architektury. Navrhuje domy tak, aby perfektně sloužily svým majitelům a zároveň skvěle vypadaly, a to zítra, za pět i za třicet let. Když jeho stavby srovnáme s dnes rekonstruovanými prvorepublikovými vilami, je vidět, že tento princip funguje a má zcela nadčasovou hodnotu.**

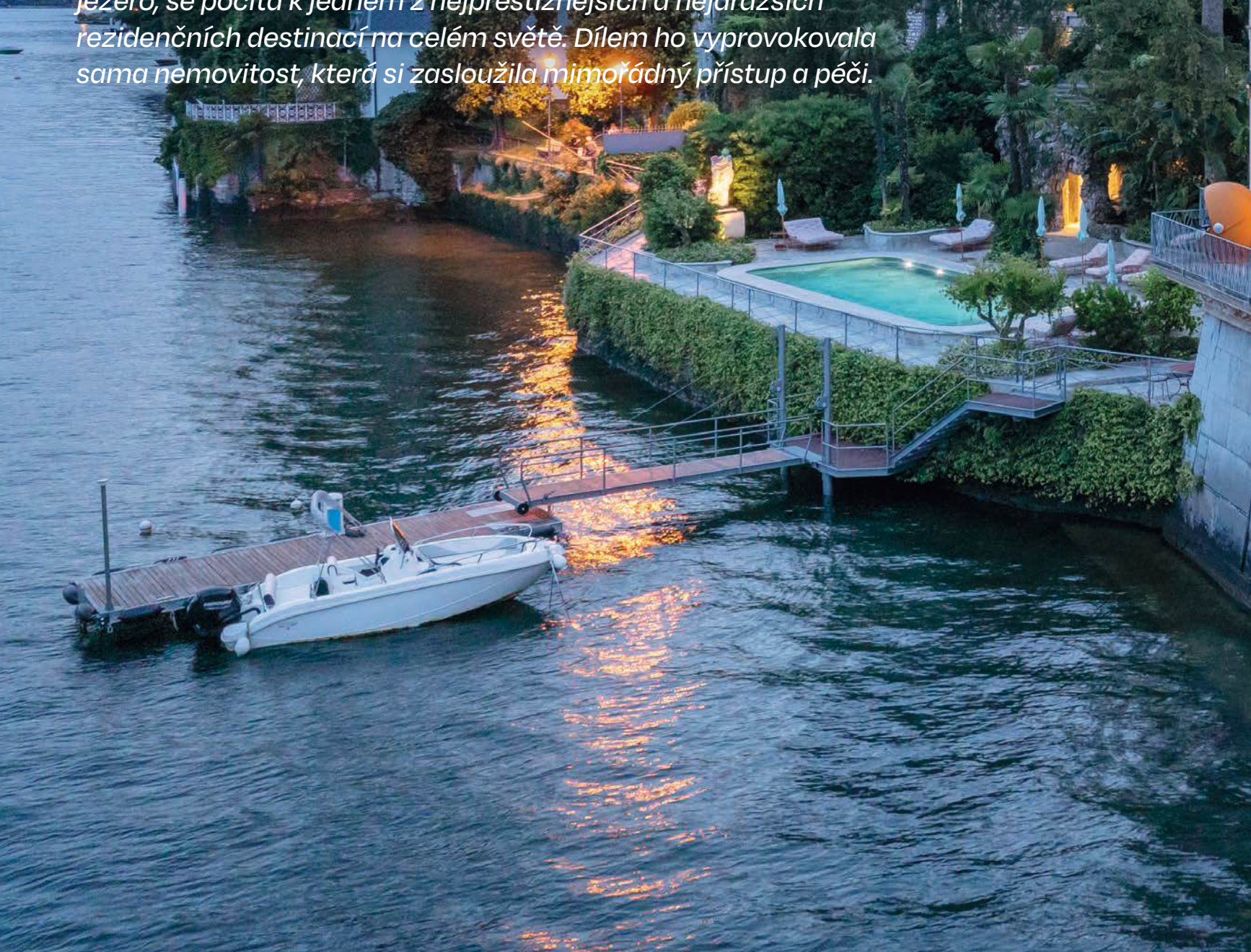
▲ Vila městského typu s nautickou symbolikou typickou pro funkcionalismus třicátých let je citlivě zasazená do přírody v těsné blízkosti borovicového lesa a s jedinečným výhledem na Brněnskou přehradu. Plně prosklená jižní stěna nabízí neustálý kontakt s okolní přírodou. Celkové dispoziční řešení domu navíc zajišťuje svým majitelům absolutní soukromí. Dům je z veřejného prostoru zcela nenápadný a kolemjdoucím tak zůstává kouzlo spojení vnitřního prostoru s rozlehlou terasou a bazénem utajeno.



▲ Povrch teras tvoří velkoformátová dlažba a plocha z terasových prken, v níž je zapuštěn bazén, který je opatřen speciálním na míru navrženým posuvným krytem ze stejného materiálu, který zajíždí pod dlažbu. Originální řešení dalo exteriéru harmonický vzhled na zcela jiné estetické úrovni než při použití standardního bazénového zastřešení.

# CASA DI COMO KLENOT NA BŘEHU JEZERA

*Tento projekt ve světě vzbudil zasloužený rozruch. Dílem se o něj postarala sama lokalita, protože Lago di Como, Komské jezero, se počítá k jedněm z nejprestižnějších a nejdražších rezidenčních destinací na celém světě. Dílem ho vyprovokovala sama nemovitost, která si zasloužila mimořádný přístup a péči.*



Text: Radomír Dobnák / Foto: David Bránek



Na drobných se tu skutečně nevyplatí bazírovat, k ilustraci zdejší vyšší úrovně postačí, že lehce nadprůměrné vilky na samém břehu italského jezera Lago di Como se dnes prodávají za sumy okolo dvaceti milionů eur – půl miliardy korun – aniž by to někoho z rezidentů zásadním způsobem vzrušovalo. Proč by taky, když zde v sousedství narazíte prakticky na celou evropskou aristokracii, od monacké kněžny po potomky nizozemských a španělských monarchů, přičemž na nákupy luxusních obydlí sem ze zahraničí nejspíš plyne víc ropných dolarů než na stavbu mrakodrapů v Dubaji. Není to novinka. Móda mít zde nějakou nemovitost jde už hezkých pár staletí nazpátek do minulosti. Tradicí je už od doby, kdy si tu začaly zakládat první letní sídla šlechtické dynastie z Milána, Janova, Benátek či Říma. Dynastie možná zanikly, ale zůstaly tu po nich obdivuhodné stavby, klenoty architektury. Počítá se k nim například Villa Melzi d'Eril, Villa del Balbianello, Villa Olmo či Villa Carlotta. Jejich sláva přetrvává dodnes. A alespoň chvíli pobývat, tady na pobřeží nejhlubšího evropského jezera, znamená zařadit se mezi takové celebrity, jako je Madonna, George Clooney, Richard Branson či Sylvester Stallone.

Ano, může se to jevit jako krajně povrchní, ale v případě Lago di Como jde o to zařazení se především. Znamená to navenek akceptovat a připustit svou výlučnost, dosáhnout uznání jistého vyššího společenského statusu. Je to demonstrování faktu, že jste nejspíš o dost movitější než většina movitých. A tak nějak slavnější než většina slavných.

Každá mince má ale dvě strany. A zdaleka ne všichni, kteří si tu s vizí nárůstu vlastní společenské reputace anebo velmi příhodné investice do budoucna nějakou takovou nemovitost pořídí, přemýšlí v rovinách širších důsledků.

### Nákladné, staré a ne hospodárné

Kouzelné vilky, villy, rezidence a paláce na břehu jezera sice skvěle poslouží jako sebepotvrzující argument vlastní proslulosti, ale o nic to neumenšuje fakt, že jejich provoz i údržba jsou enormně nákladné. Nestavěly se udržitelně nebo hospodárně a z principu své existence takové prostě nejsou. Roli hraje rovněž to, že požadovaná úroveň komfortu, který tyto stavby poskytovaly svým rozmařilým obyvatelům před staletími, leží dnes někde úplně jinde. Co tím chceme říct? Že vlastnit takovou nemovitost a bydlet v ní jsou dvě naprosto různé věci. Za cenu jednoho takového paláce na břehu romantického jezera byste si nejspíš pořídili celý ostrov v Karibiku, ale pokud byste jej chtěli skutečně zobytnit do současného standardu, vyšel by vám nejspíš laciněji celý karibský korálový



atol s tuctem tropických ostrovů. Jenže právě tím poprvé popíchl lehce závistivý svět celebrit stavební záměr Casa di Como. Byť je v principu investicí, uchopen je jako projekt rekonstrukce, sloužící k trvalému zabydlení jednoho takového obtížně ocenitelného rezidenčního objektu. Stojí totiž na samém břehu jezera – přístupný byl lodí podzemním průplavem vedoucím přímo do suterénu – soukromí si hájil skalisky. K jeho dalšímu mimořádnostem se počítal klasičtý věk, vznikl totiž na počátku 18. století, a o jeho nezvyklost se staralo i poněkud extravagantní pravidelně osmiboké pojetí stavby. Které, mimo jiné, garantovalo maximální rozhled po jezerní krajině a širokém okolí a současně zajišťovalo maximální prostup slunečních paprsků po celý den.





Ten objekt byl zkrátka privilegovaný svým umístěním i provedením. A nyní se měl stát i plně obyvatelným, ovšem podle současných nároků na pohodlí a provoz. Kdo že se takového počínu měl zhostit?

To bylo tím druhým popíchnutím, které se přidalo k narůstajícímu rozruchu. Projektu se ujal velký muž světové architektury: Jürgen Mayer z německého studia J. Mayer H. Architects. Že jste o něm nikdy neslyšeli? To jistě ne. Jeho Metropolitní slunečník, přesněji řečeno projekt Setas de Sevilla, se ve Španělsku v roce 2011 postaral o pořádné zemětřesení. Stejně jako jeho Mensa Moltke v Karlsruhe, ADA1 v Hamburku, univerzitní objekt v Nordoborgu nebo hraniční přechod v gruzínském Sarpi.

Architekt Mayer je zkrátka někdo, kdo už v oboru přelomové proslulosti dosáhl. A zpráva o tom, že on se zde chopí díla, vlny na jezeře rozčeřila ještě víc. Teď už jen do třetice. Přirozeně totiž dráždilo, že se tak mimořádný objekt – a tak mimořádný architekt – setkávají během jedné rekonstrukce. Ale otazníky se množily nad tím, jaké podoby výsledky nakonec nabyde. Jak to? Je to trochu podobné jako se superdrahými veterány. Jsou to sběratelské kousky nedozírné ceny, můžete se jimi chlubit kamarádům. Ale zprovoznit, znormovat a homologovat takové stroje na běžný provoz?

To je k nezaplacení a současně trochu svatozářné. Ve vilkách miliardářů na pobřeží Komského jezera panoval značný neklid, zda architekt nebude až příliš kreativní a zda jeho tvůrčí činnost ve výsledku nesníží ceny jejich vlastních nemovitostí. Jak se ukázalo, tyto obavy byly zcela liché.

### S hlubokým pochopením pro věc

Mayer přistoupil k celému záměru nesmírně pečlivě a opatrně, vědom si toho, že jeho přístup vlastně navazuje tam, kde Casa di Como zanechali před třemi staletími její první stavitelé. Od svého vzniku až do roku 2019, kdy byla realizace zahájena, se tu nehnulo prakticky s ničím. A tak tu projektant často přebíral úlohu antikváře, restaurátora, znalce umění. A zval si pro jistotu řadu odborných konzultantů.

Byl to hodně nevšední projekt, který se na jedné straně sice dotýkal oblačných výšin, fantastických možností a neohrazených honorářů, ale na druhé se potýkal s dočista přízemními starostmi. Dům, jehož vnější stěny sahají až k vodě, se velmi očekávatelně potýkal s vysokou vlhkostí, která mohla kompromitovat statiku základů. Je krásné nechat se opájet panoramatickými výhledy, které od západu k východu dovnitř interiéru proudí vysokými skládanými okny. Ale co naplat, když jsou ta okna prastará a neizolovaná a je třeba místnosti vytápět.



Meyer přistoupil k celému záměru nesmírně pečlivě a opatrně, vědom si toho, že jeho přístup vlastně navazuje tam, kde Casa di Como zanechali před třemi staletími její první stavitelé. Od svého vzniku až do roku 2019, kdy byla realizace zahájena, se tu nehnulo prakticky s ničím.

Mezi sněním a skutečností tak bylo třeba neustále přepínat a ani na moment se nesmělo spouštět ze zřetele, že byt je dům krásný a mimořádný, zrekonstruovat potřebuje velmi konvenčně. Koneckonců, objekt měl být trvale obýván pětičlennou rodinou, která sice docení sílu místa, ale nemůže žít v archivu minulých vzpomínek. Jít kupředu a přitom nezanechat za sebou hodnoty původního celku nebylo snadné.

Obnovit jedinečný charakter domu a zahrady, historické struktury začlenit mezi nové prvky v poutavém dialogu si skutečně žádalo mistrovsky vyvážený přístup. A nezdá se, že by v tom J. Mayer H. Architects, zde (v sestavě Hans Schneider, Jürgen Mayer a Max Margorskyi) společně ještě s místním konzultantem Federicem Bianchi nějak selhali. Když to rozebereme postupně: všechny stávající povrchy,

vestavěný nábytek a funkční předměty byly zachovány a poté náležitě sjednoceny monochromatickou výmalbou každé jedné místnosti.

Ta lesklá povrchová úprava zvýrazňuje nerovnosti a známky opotřebení, odhaluje několik vrstev času nastřádaného pod jednou osmibokou střechou. Místnosti obrácené k jezeru jsou vymalovány preferenčně světlými barvami, aby zachytily zářivé světlo a odrážely odrazy vody na stropě. Naproti tomu pokoje obrácené směrem od jezera jsou vymalovány tmavšími modrými a hnědými tóny, které vytvářejí klidné, introvertní útočiště i ve žhnoucím letním slunci. V druhé fázi byly do monochromatického pozadí přidány zvláštní předměty přitahující pozornost a vytvářející ohniskové body v každé místnosti. Příkladem těchto prvků může být nábytek s enormně bohatým charakterem, neobvyčejné mramorové prvky v koupelnách, jedinečná zakázková svítidla.

### Škola historie a současného designu

Dialog s minulostí tu podpořilo částečné oživení fresek. Ty původně byly přítomny ve všech hlavních místnostech obytného patra, ale většina z nich vzala zaskvě. Zůstala tedy nakonec zachována a zakonzervována/restaurována pouze freska v místnosti s oválným krbem. Jako připomínku vznosného stylu pak navrhl pařížský malíř Matthieu Cossé nově vymalované stropy dvou zrcadlových rohových místností, v nichž se nachází kuchyně a pracovna.

Exteriér vily byl velmi pečlivě adaptován. Po letech nečinnosti a zacházející krásy by se hodilo



řící, že spíše zušlechtěn. Přičemž byla zachována původní barva fasády a upraveny okenní rámy a obložení. Nové markýzy a zelené okenice tvoří v designu doplňující akcenty. Že jsou vlastně nové, na zakázku vytvořené, z nich příliš patrné není. Investice do autentičnosti se rozhodně vyplatila.

Zahrada, ačkoli si zachovala mnoho ze stávajících prvků, byla rovněž kompletně přepracována. Zeleň teď více odpovídá trendům, je uklidňující oázou, a nikoliv nahodilou přehlídkou exotů. Typickou ukázkou malých a všedních problémů v tom velkém projektu byl například bazén. Jako nádrž s nevyhřívanou vodou a okrasnými rybkami by dnes už asi komfort

obyvatel příliš nezvyšoval. Ale poprat se s filtrací a vyhříváním v tomto svérázném historickém kousku, to byla nejen technická výzva. Po náležité úpravě byl obložen regionálním nazelenalým kamenem, ohraničen širokým okrajem pro posezení. Zůstal tedy skoro jako původní, ale teď už moderní, využitelný, funkční.

Tuto modernizovanou kompozici pak ještě doplnila socha od Tony Matelliho. Zvyšuje umělecký nádech místa. Projekt v rámci aktualizace rovněž upustil od několika dosud charakteristických, leč v současnosti notně přežitých součástí stavby Casa di Como. Objekt se dnes už například docela obejde bez dřívě nezbytné ledárny v suterénu. Staletími se minula i kuriozita v podobě grotta, umělé jeskyně. Těžko říct, jestli v ní někdy skutečně sídlil najatý poustevník. Nyní by se už ale do kompozice nehodil.

Jeskyně tak byla přestavěna do podoby podzemní zahrady – s fontánami a lekníny – na niž volně navazují sprchy a převlékárný domácí wellness. K objektu bylo směrem do hladiny jezera předsazeno nové molo, u něhož mohou kotvit i větší lodě a jachty. Přímé napojení stavby na okolní komunikace je těsně přítomno, ale je svým významem diskrétně upozaděno. Stále je sem preferován příjezd lodí.

Slouží to k posílení pocitu soukromí i zachování výlučnosti, která se samozřejmě s bydlením v tak privilegovaném místě pojí. I když se osmiboká věž domu dočkala zásadních úprav, některé věci se zkrátka na březích Komského jezera nemění.

Architekt Jürgen Mayer při rekonstrukci této vily u jezera nicméně prokázal nebyvalou schopnost propojit řeckně památkovou ochranu se současným designem. Výsledkem je nemovitost, která hluboce respektuje svou minulost a zároveň nabízí moderní komfort a styl. ●



**POSLEDNÍ VOLNÉ BYTY**



REZIDENCE  
**RADIMOVA**  
Břevnov | Praha 6



# MAGICKÉ MÍSTO U PARKU KAJETÁNKA

K nastěhování na jaře 2025.

Domluvte si prohlídku bytů s našimi prodejci.



**geosan**  
DEVELOPMENT

[WWW.REZIDENCE-RADIMOVA.CZ](http://WWW.REZIDENCE-RADIMOVA.CZ)



Objevte v projektu i prémiové penthousy s výhledy na Pražský hrad: [WWW.PENTHOUSY-RADIMOVA.CZ](http://WWW.PENTHOUSY-RADIMOVA.CZ)

# NOVÁ ZBROJOVKA V BRNĚ: ČTVRŤ, KDE CHCETE BYDLET

*Nová Zbrojovka je nově vznikající čtvrť v brněnských Židenicích – moderní, propojená, udržitelná a živá, navržena tak, aby uspokojila veškeré požadavky na komfortní život ve 21. století. Právě zahájený prodej prvních bytů je dalším významným milníkem směřujícím k vytvoření plnohodnotné čtvrti s kvalitním mixem bytů, kanceláří, komerčních prostor, nadstandardní občanské vybavenosti a společenského a komunitního života, která přirozeně sroste s okolím a doplní občanskou vybavenost této lokality.*

Bytový koncept Nové Zbrojovky má na prvním místě kvalitu výstavby i interiérového provedení, promyšlené dispozice od 1+kk až po 4+kk a klade důraz na efektivní využití každého m<sup>2</sup>. První fáze bytové výstavby přinese celkem 301 jednotek v rámci dvou rezidenčních budov v aktuálně rozvíjené jižní části území. Rezidence Cubicum nabídne 235 jednotek na 6 až 10 podlažích s orientací na kompaktní jednotky žadáných dispozic 1+kk až 2+kk, ideálních jako investiční byty k pronájmu. Druhá rezidence nazvaná Morizz je výjimečná umístěním v nábrežní části čtvrti s přímým přístupem k řece a přináší prostorné a vzdušné jednotky plné světla.

## **Efektivní rezidence**

Rezidence jsou navrženy jako velmi energeticky úsporné (PENB B), což zaručí nejen snížení nákladů za energie, ale také možnost výhodnějšího financování hypoték. Součástí projektu jsou zelené střechy, které spolu s ostatními prvky modrozelené infrastruktury zajistí optimalizaci využití dešťové vody a ochrání budovy před

přehříváním. Fotovoltaické panely na střeších rezidencí umožní provoz komunitní sdílené elektrárny.

O promyšlenosti celého konceptu rozvoje svědčí fakt, že Nová Zbrojovka jako první městská čtvrť v České republice získala celosvětově uznávanou interim certifikaci BREEAM Communities, která dokládá, že je projekt navržen tak, aby byl ohleduplný k lidem, životnímu prostředí a zároveň pomohl rozvíjet okolí i ekonomicky. Hodnotí, jak dobře plány splňují kritéria udržitelnosti ve všech podobách – od ekologické, materiálové, demografické, sociální až po energetickou či ekonomickou.

## **Kupující jako spoluautoři čtvrti**

Jedním z posuzovaných kritérií certifikace je také participativní plánování projektu, které Nová Zbrojovka využívá, a zakládá si na sdílení informací o transformaci tohoto brownfieldu s širokou veřejností a dialogu s obyvateli a ostatními zúčastněnými subjekty. „Otevřená komunikace a informovanost veřejnosti se nám teď vrací v podobě nadstandardního zájmu

o byty. Jsme překvapeni, jak moc! Lidé prostě vědí, co od Nové Zbrojovky čekat, vědí, že součástí koupě bytu tady bude také komfortní okolí plné zeleně s řekou a prostorem pro relaxaci stejně jako nadstandardní občanská vybavenost, kulturní vyžití, školy a školky“, vysvětluje jeden z důvodů aktuálního zájmu o byty Development Director Nové Zbrojovky Miroslav Pekník a dodává: „Nehledáme někoho, kdo si tady jen koupí byt, hledáme partnera pro spoluvytváření čtvrti a lidi tuhle možnost oceňují.“ „Velmi kladný ohlas má také náš navržený způsob financování bytů a fakt, že za průměrné tržní ceny nabízíme vyšší standard nejen jednotek samotných, ale také celého objektu včetně provedení okolí“, doplňuje druhý zásadní aspekt Miroslav Pekník. Příjemnou zprávou pro potenciální zájemce bude jistě také skutečnost, že Nová Zbrojovka prodej zajišťuje napřímo bez zprostředkovatelů, tedy dalších nákladů, a že hned na začátku předává komplexní cenu včetně všech součástí, jako jsou sklepy, venkovní prostory patřící k bytu či DPH. ●

[www.novazbrojovka.cz](http://www.novazbrojovka.cz)

## NOVÁ ZBROJOVKA

ČTVRŤ, KDE CHCETE BYDLET



PRODEJ  
BYTŮ  
ZAHÁJEN

[WWW.NOVAZBROJOVKA.CZ](http://WWW.NOVAZBROJOVKA.CZ)

VAŠE RADOST  
Z NOVÉHO  
DOMOVA

# Leťte. Z Prahy do více než 170 destinací

Zážitky už čekají třeba v **Soulu**,  
v **Tchaj-peji** nebo **Pekingu**



Text: Eva Slunečková / Foto: Archiv

# NOVINKY

## TECHNOLOGICKÁ LOVESTORY

Potkali se minulý rok na Designbloku jako soutěžící Diploma Selection, o rok později odcházeli z přehlídky s oceněním za nejlepší designérskou prezentaci. I taková může být síla spolupráce, která posouvá hranice možností současného designu. Esmée Willemsen, Janek Beau, Friedrich Gerlach a Julia Huhnholz přetavili svůj talent v polemiku o transformaci dřevařského průmyslu skrze recyklaci a digitální technologie. AddWood jsou čtyři různé pohledy na způsoby získávání, zpracování a využití dřeva prostřednictvím inovativní technologie econitWood – využitím 3D tisku se i ty nejmenší částky dřeva z pil a těžby promění v nové, komplexní návrhy, které prodlužují životní cyklus materiálu.



## DVĚ STĚ TUN KOVOVÉHO MINIMALISMU

Z vášně pro design a experimentování s tvarováním kovových profilů se v roce 2020 zrodila česká značka nábytku two hundred tons. Nová kolekce Adama a Moniky Štok neunikla pozornosti poroty letošního Designbloku a získala ocenění za nejlepší novinku designéra. Unroll hravě představuje rozmanitost i eleganci ocelových konstrukcí, které zaujmou propracovaností a silným vizuálním jazykem. Kolekce je postavena na technice řezání a rozvinování ocelových trubek, kterou vznikají větší, pevné formy s vyšší nosností než rovné kovové povrchy.

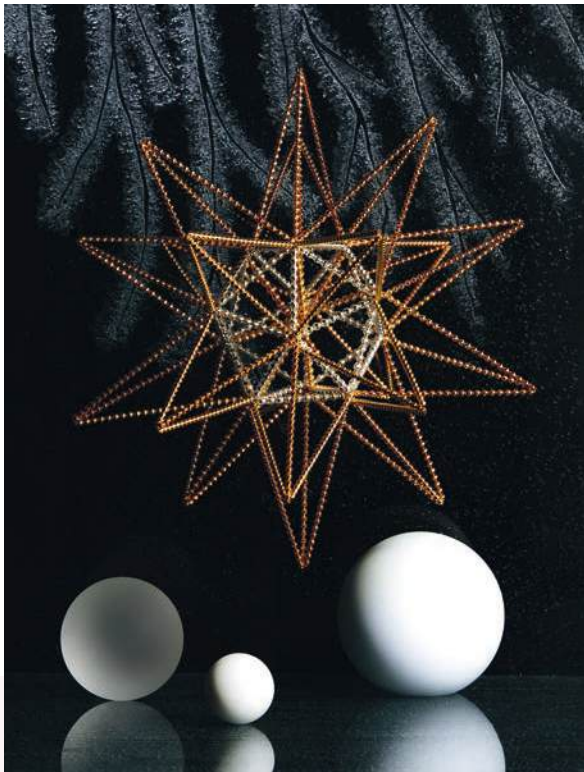
## SYMBOL RŮSTU

Umělkyně a designérka Elis Monsport plní svým sklem vyhlášené gastro podniky, veřejné prostory i prestižní veletrhy, jako byl zářijový Collectible v New Yorku. Pokud by si její díla pořizovaly i pohádkové postavy, to nejnovější by měl Jack jako připomínku svého fazolového dobrodružství. Elis vytvarovala žhavé sklo do proplétajících se linií, váza se vine, roste, rozpíná a oživuje prostor kolem sebe. Stává se symbolem růstu a spojení umění s přírodou, naplněná květinami, či i bez nich. Objednat si ji můžete na zakázku ve dvou velikostech – 50 nebo 23 cm.



## KRÁSA ORNAMENTU

Když na vás Kiki Goti promluví svým hravým designovým jazykem, nejde neposlouchat. Řecká architektka, designérka a pedagožka aktuálně působí v New Yorku. Její nábytek, osvětlení a interiérové doplňky vznikají kombinací materiálů a výrobních metod a zkoumají vztahy mezi barvou, texturou, dědictvím a identitou. Kriticky se zabývá tématy ženskosti, krásy a ornamentu a přichází s neotřelou interpretací historických témat umění. Zatímco její nástěnná světla oslavují bujnost, odvahu a extravaganci, další kolekce doplňků kopíruje androgynní styl viktoriánské éry.



## NOVÝ DUCH VÁNOC

V krkonošské Poniklé je jediná firma na světě, která dodnes vyrábí vánoční ozdoby ze skleněných perliček – Rautis. Samotné řemeslo je navíc zapsané na seznamu nehmotného kulturního dědictví UNESCO. V Rautisu si ale položili poměrně zásadní otázku – lze najít čerstvý pohled na tradiční řemesla a často konzervativní vánoční tematiku? Potenciální odpověď nabízí Random Collection, spolupráce se studiem LLEV. Osm setů vánočních ozdob, které jsou tvořeny náhodným seskupením čar, osciluje na hranici chaosu a řádu, současného designu a stoleté výroby. Historie v novém, neodolatelném hávu!

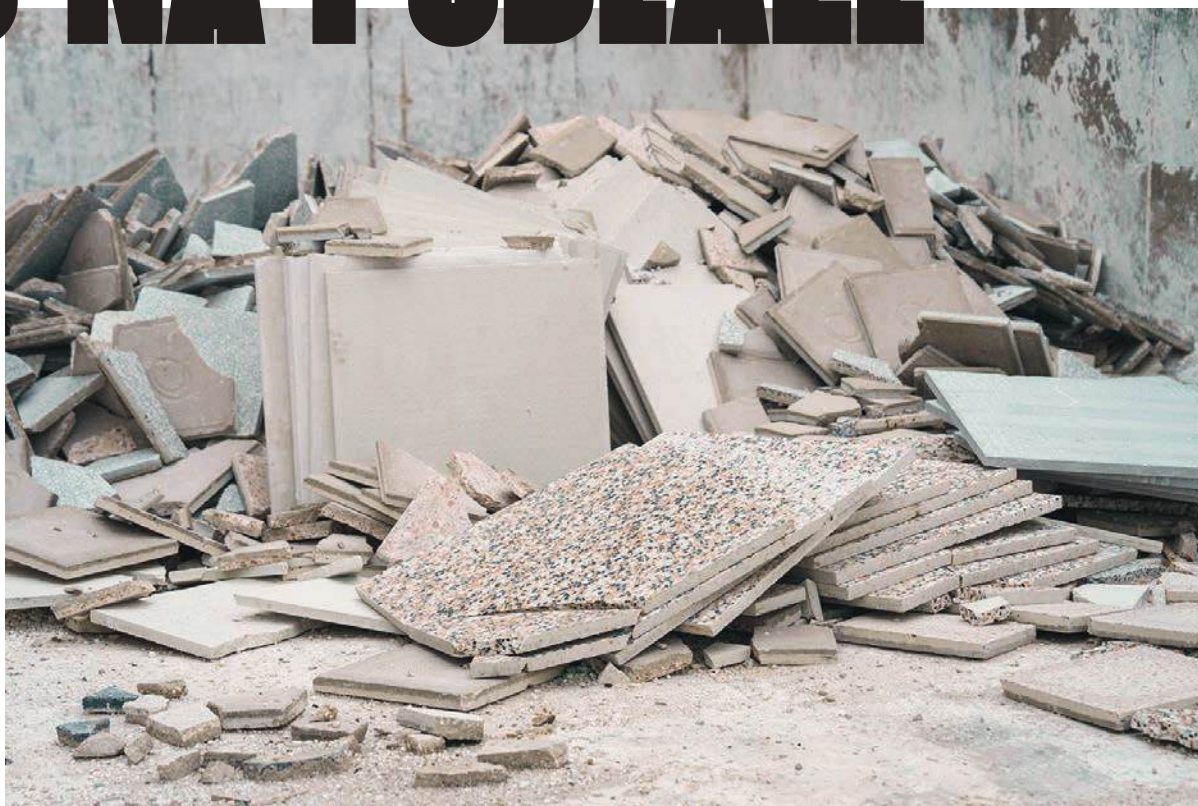
## MÍSTO CUKROVÉ POLEVY PORCELÁN

Na lovu za vkusnými vánočními dekoracemi nelze minout českou designérku Moniku Martykánovou. Na keramické scéně vyniká kombinací řemeslných postupů se současnými tématy už několik let. Po porcelánových soškách, které srší aktivismem, humorem, ironií i společenskou kritikou, přichází kolekce porcelánových ozdob ručně zdobených cukrářským sáčkem Zdobeníčko. Vidět jste ji mohli na výstavě Tiše usilovat o krásu, která přibližuje široké veřejnosti tradiční řemeslo a lidové umění pojaté současnými designéry. Snad se s ozdobami Moniky Martykánové do našich domovů navrátí i hodnota a výjimečnost rituálu zdobení vánočního stroměčku. Ke koupi jsou na [www.keramikakrak.cz](http://www.keramikakrak.cz) za cenu od 850 Kč za kus.



Text: Eva Slunečková / Foto: Archiv

# GO NA MYSLI, TO NA PODLAZE



*Kráska, ale také technologie a samozřejmě udržitelnost. To jsou témata, která se poslední dobou skloňují v souvislosti s interiérovými povrchy. Designéři a studia experimentují s texturami, ruční výrobou a přírodními materiály, zatímco moderní technologie umožňují posouvat možnosti personalizovaných a ekologických řešení. Je jen na vás, jestli dáte na zdech přednost vlastnímu dekoru, netradičním strukturám, upcyklované kávě či čajovým sáčkům nebo svou podlahu proměníte v umělecké dílo. Způsobů, jak se vyrovnat s ekologickými výzvami a zároveň dát prostor řemeslným dovednostem a kreativitě, je nespočet.*



Nejdříve si pojdme udělat pořádek v novinách. Začneme u nizozemské značky dlaždic Palet, která nedávno přišla se zajímavou inovací – tištěnou glazurou na kachlíky. Samo o sobě by to nebylo nic až tak nového, jenže dlaždičky od Palet si díky jejich pokročilé tiskárně glazur lze barevně a vzorově přizpůsobovat dle přání. A to už začíná být hodně lákavé! Glazované obklady lze specifikovat v jednom z 25 vzorů – od symetrických pruhů až po organičtější skvrnité a kropenaté tvary – a vybrat si dva z několika odstínů barev. Na trh tak přichází s ojedinělou mírou personalizace. Obklady vyrábí na zakázku, a to již od minimální objednávky jednoho metru čtverečního. Jsou univerzální a lze je použít v kuchyních i koupelnách, stejně jako pro obklady stěn a povrchů v obchodech a showroomech.

### Tradice pro 21. století

Designéři ze Snøhetta Product Design vytvořili pro společnost Fornace Brioni sérii terakotových obkladů Void, v nichž oslavují tradici a bohatou historii používání tohoto přírodního materiálu. Kolekce Void kombinuje systém obkladů a větších 3D prvků, které lze použít jako cihly, čímž dosahují škálovatelných textur a vzorů do různých interiérů. Kolekce využívá negativní prostor a materiálovou prázdnotu ke snížení spotřeby materiálu, zároveň však ctí tradiční výrobní postupy. Každý kus se dodnes vyrábí ručně. Minimalistický design obkladů nabízí nesčetné množství geometrických vzorů a kompozic, které se nebudou opakovat. Zasklení zase zajišťuje hladký povrch, díky čemuž jsou obklady vhodné do různých prostředí včetně vlhkých, jako jsou koupelny a wellness. Trojdimenzionální prvky slouží nejen jako dekorace, ale také jako konstrukční elementy pro interiérové i exteriérové využití. Hluboké, měkké křivky a dutiny zachovávají pevnost konstrukce.



Void je už druhá spolupráce mezi-národní ateliéru Snøhetta a tradiční italské značky Fornace Brioni, která se věnuje produkci terakotových podlah, obkladů a objektů. Kolekce se dostala do užšího výběru ocenění Dezeen Awards 2024. Obklady jsou dostupné ve čtyřech různých barvách přírodní terakoty závislých na složení nebo způsobu zpracování hlíny a také v glazované verzi.



## Odolné dřevo

S prostorovými strukturami a novým řešením obkladů pro současnou architekturu pracuje finská značka WUUD – tentokrát však v dřevěném provedení. WUUD vyvíjí nové technologie mechanické a chemické úpravy dřeva, což umožňuje nákladově efektivní a udržitelnou výrobu reliéfních povrchových struktur. Ty jsou pak odolné vůči povětrnostním vlivům i požárům. Metoda ražení využívá přirozené vlastnosti dřeva, čímž otevírá nové možnosti využití materiálu ve stavebnictví. Panely si lze vybrat z rozmanitých druhů, jako je bříza, olše, osika a borovice, a nabízí se v přírodním, průsvitném nebo lakovaném provedení.



Na sezení i barový pakt. Lepší místo pro materiál z recyklovaného plastu a kávového lógru než tam, kde ho vyprodukuje kila, najdete těžko. Materiál od Novavita tak našel uplatnění třeba v lavicích zlínské Pikoly nebo výloze brněnské pražírny Motmot, kde na sebe upozornil během brněnského festivalu Window Pop.

## Stěny z lógru nebo střepů

Studio Novavita jako by nedávalo nový život pouze svému názvu, ale celé české materiálové scéně. Možná to bude dřevem, které si přineslo z Londýna, kde se majitelky firmy setkaly. Ivana Linderová a Dagmar Zvoníčková Fredholm přeměňují odpad na hravé a udržitelné materiály a obrací tradiční proces návrhu – začínají zkoumáním jedinečných vlastností odpadu a teprve poté mu dávají novou formu v podobě konkrétního produktu. Kolekce Jerry Cans je ukázkovým příkladem tohoto přístupu. Napodobuje přírodní kámen, jako je travertin a mramor, přičemž pochází ze 100% recyklovaných a dále recyklovatelných surovin. V dalším materiálu kombinují kávový odpad a recyklované plastové desky, které dohromady vytváří texturu podobnou onyxu, jindy experimentují s texturami a povrchovými úpravami betonu, starými cihlami a použitými střešními taškami. Práce studia už neunikla pozornosti velkých řetězců – například ze skleněného a keramického odpadu IKEA vyvinulo do několika různých textur terrazzo, do ploch používá i kávu ze Starbucks a spolupráci připravuje třeba s módním řetězcem COS. Jedno z prvních použití v interiéru lze zhlédnout třeba v loftu 903 Vanguard od studia Skull, kde Novavita onyx zdobí místní koupelnu.



S panely WUUD můžete na zdech vytvářet téměř neomezeně variace vzorování – a to jak v interiéru, tak exteriéru. Vývoj technologie probíhá v rámci projektu Research to Business financovaného organizací Business Finland a Aalto University a na trhu je WUUD teprve od letošního dubna. Zatím tak na ně narazíte převážně na skandinávských veletrzích a přehlídkách designu.

### Ze stavby na stavbu

Staletími prověřená směs cementu a původně čistě kamenných drtí tvoří základ kolekce Spolia od Solus Ceramics. Jejich terrazzo vyráběné ve Velké Británii ale mění přístup k odpadům, které tvoří velký problém především ve stavebnictví. Představte si třeba podlahu vstupní haly ozdobenou znovu použitými mramorovými úlomky nebo stěnu ze skleněných střepů. Za produkcí Spolia stojí rodinný podnik Quiligotti s italskými kořeny, který se výrobě terrazzo věnuje od roku 1935. S použitím lokálních materiálů a kameniva z Evropy experimentují s různými materiály od kovů po perleť a nyní i s demoličním odpadem. Podobně kreativně k odpadu přistupuje i bruselský projekt Rotor DC. Zaměřuje se na opětovné použití stavebních materiálů včetně demontáže, zpracování a následného prodeje takto zachráněných stavebních dílů, materiálů a kusů nábytku. V Bruselu a jeho okolí se podílí na vytváření regionálního ekosystému – odsud materiály čerpá a opět je v pozměněné podobě nabízí k využití. V je-



jich obchodě koupíte vše od cihel přes dlaždičky a prkenné podlahy až po kliky, vypínače, stoly nebo židle. Inspirativní projekt za své aktivity získal hned několik ocenění – mimo jiné například Global Award v kategorii udržitelná architektura od LOCUS Foundation pod záštitou UNESCO v roce 2015 a mnohé další.

Od starověkého Egypta po současnost. Produkce terrazzo sahá hluboko do naší historie – využitím demoličního odpadu a nízkouhličkového cementu se materiál přibližuje současným požadavkům na snížení dopadu výroby na životní prostředí.

ambiente

7.–11. 2. 2025

FRANKFURT NAD MOHANEM



RHYTHMS  
OF LIFE-  
STYLE

Veletrh plný událostí. Nabitý energií. S jedinečnou dynamikou inovací a trendů. Ambiente je hnací silou trhu se spotřebním zbožím.

Zůstaňte v obraze na  
[ambiente.messefrankfurt.com](https://ambiente.messefrankfurt.com)  
[info@czechrepublic.messefrankfurt.com](mailto:info@czechrepublic.messefrankfurt.com)  
Tel. +420 233 355 246



### Šálek čaje s hlinou

Jiný šálek čaje je inovativní materiál Tea-Earth Brick vytvořený společností Kooo Architects. Tento ekologický, netoxický výrobek spojuje čaj a přírodní hlinu. Studio ho navrhlo pro Théâtre Concept Store v Pekingu, kde přenáší přírodu do městského prostředí tím, že kombinuje čajové lístky a půdu potřebnou pro jejich růst. Tea-Earth Brick se pyšní jedinečnou strukturou a rozmanitou paletou přírodních barev.

Cihly, na nichž Kooo Architects spolupracovali s pekingským Onearthstudio, se lisují podobným způsobem, jakým se staví budovy z dusané zeminy. Během výroby probíhalo testování různých typů půd a čajových odrůd tak, aby dosáhli řady tónů a textur při zachování požadované pevnosti materiálu.

### Ručně malované originály

Povrchy mohou být nejen funkční, ale také výsledkem jedinečného uměleckého vyjádření, které interiéru přinese nový rozměr. Příkladem je kolekce zdobených dlaždic dánské značky File Under Pop. Ve spolupráci s textilní umělkyní Sarah Becker vznikla kolekce Silhouettes – dlaždice kombinující přírodní motivy a zdůrazňující setkání přírody a lidských zásahů. Vybrat můžete ze šesti různých sérií s 28 dekory. Většina z nich je dostupná na lávovém kameni i hliněných dlaždicích v různých formátech. Každý dekor čerpá inspiraci z odlišných zdrojů, od grafiky po tradiční japonské motivy a africký textil.

Tvořit prostor je jako dirigovat orchestr. Hudba a design se ve slovech zakladatelky značky File Under Pop neprolínají náhodou. Josephine Akvama Hoffmeyer studovala hudbu v New Yorku a jako sborová zpěvačka spolupracovala s renomovanými dánskými a mezinárodními umělci.





Jedním z prvních celoplošných projektů z recyklovaného skla Fragmentglass od studia DECHEM je stěna pro koupelnu v Ověnecké 33. S odpadovým materiálem pracují výtvarně a využívají jeho rozdílné vlastnosti (tvary, barvy, světelné efekty apod.) ve prospěch nového díla vytvořeného na míru apartmánu.

### Umění na dlaždicích

Studio Mozi, založené v roce 2017 Monikou Gradzik a Ziemowitem Liszkem v Gdaňsku, se specializuje na umělecké a prostorové instalace, sochy, nábytek a nádobí. Ve vlastní dílně zpracovávají vše od dřeva přes kov až po keramiku. Do jejich práce se promítá práce na pomezí umění a designu – za pozornost stojí především jejich experimenty se sochařským potenciálem keramiky, například v projektu Aura. V něm kombinují kobaltovou modř s vlnitou texturou dlaždic, aby vytvořili nástěnnou fresku vhodnou třeba i do koupelny. Malba na keramických dlaždicích je odolná vůči vlhkosti, ale i teplotám, takže parádu udělá i jako neobvyklý dekor na kachlových kamnech nebo jen tak v obývacím pokoji. Může z ní být i dominantou vstupní haly. Fascinující propojení výtvarného přístupu a zaběhlých pořádků!

### Řešení na míru

Za umělecky zpracovanými povrchy nemusíme chodit daleko. Stačí se vydat na pražskou Letnou do projektu Ověnecká 33. Slovinská umělkyně Aleksandra Vajd v něm vytvořila nadrozměrnou geometrickou mozaiku na podlaze místní jídelny. Dílo vzniklo v úzké spolupráci s majitelkou, kurátorkou a ředitelkou Českého centra New York Terezou Porybnou, která své umělecké cítění vtělila přímo do interiéru. Architekti spolupracovali se slovinskou umělkyní na specifikaci kamene pro terrazzo mozaiku, aby zajistili, že vydrží váhu barového pultu. V bytě se nachází také stěna z recyklovaných skleněných střepů Fragmentglass od DECHEM, která pestrobarevnou stínohrou rozptyluje minimalistickou koupelnu. ●

Výtvarné dílo z keramických obkladů od studia MOZI představuje zajímavý nápad, jak pojednat stěnu v koupelně. Funkce zůstávají nezměněné, dojem je však umocněný o výhled na originální umělecké dílo. Geniálně jednoduchý nápad!



Text: Eva Slunečková / Foto: Michaela Karásek Čejková

# HRAVÝ NÁBYTEK

Josef Tomšej má za sebou několikaletou spolupráci s Jakubem Berdychem ve studiu Qubus a letos také úspěšnou mezinárodní soutěž na mobiliář pro 33 pražských hřbitovů s Eduardem Herrmannem. Před otce dvou malých dcer se v červnu postavila ještě jedna výzva – promyslet nábytek do jejich pokojíčku. Z domácí zakázky nakonec vznikla úplně nová kolekce My Daughter's Room, která má potenciál naplnit představy všech rodičů o elegantně a řemeslně zpracovaném dřevěném nábytku a dětskou touhu po nespoutané hře a budování. Kolekce stojí na modularitě a variabilitě jednotlivých prvků, které lze stejně jako oblíbenou stavebnici poskládat do různých kombinací a funkčních celků. Děti mohou nábytek přetvářet a přizpůsobovat ho svým potřebám a nápadům, využít prakticky i hravě, což přispívá k jejich kognitivnímu rozvoji, podpoře fantazie a učení se prostřednictvím vlastní zkušenosti. Nábytek je vyroben z masivního jasanového dřeva ošetřeného přírodním, biologicky odbouratelným koprným olejem. Skládá se z prken a hranolů, ze kterých se dá postavit od lavice až po rozměrnou knihovnu. To, když si lavic pořídíte pět a poskládáte je na sebe. Hranoly pak můžete umístit poměrně volně – knihovna je navržena tak, aby byla stabilní s hranoly po stranách, uprostřed i cik cak. K tomu vyrábí Tomšej i šuplíky, kterými se dá knihovna obohatit, a perfektní kus nábytku, který po dětech budou mít i jejich děti, je na světě. Cena za lavici začíná na 14 800 korunách, kompletní knihovna složená z pěti lavic včetně zásuvek pak vychází na 84 tisíc. ●



**ESTATE**

**LIFESTYLE**

Text: Redakce / Foto: Archiv

## NOVINKY



### DOMA JAKO V IMAX

Za skvělým filmovým zážitkem už nemusíte do kina. HORIZON S Max – nedávno uvedený chytrý projektor od společnosti XGIMI – se pyšní certifikacemi Dolby Vision a IMAX Enhanced, což znamená, že vaše domácí projekce bude na profesionální úrovni jak po obrazové, tak po zvukové stránce. Za tímto úspěchem stojí pokročilá technologie XGIMI Dual Light, kombinující světelné zdroje s rozdílným barevným spektrem – trojitého barevného laseru a LED. O nezapomenutelný zvukový projev se stará dvojice reproduktorů Harman Kardon. Projektor koupíte za 53 990 Kč. Více na [xgimicz.cz/horizon-s-max](http://xgimicz.cz/horizon-s-max).

### NADČASOVÁ KRÁSA

V dnešním světě módy, kde trendy přicházejí a odcházejí rychleji než kdy dříve, se Roberto Coin zaměřuje na něco cennějšího a výjimečnějšího: nadčasovost. Šperky z kolekcí Venetian Princess, Cento a Princess Flower nejsou pouhým doplňkem, ale skutečným uměleckým dílem, které svou krásou, elegancí a sofistikovaností přetrvává dekády. Venetian Princess přichází s novým dynamickým designem, který mění vzhled ikonické kolekce. Nejnovějším přírůstkem je květina, která se může otáčet v taneční piruetě a předvádět obě své strany. Dva šperky v jednom umožňují každé ženě měnit svůj styl podle momentálního rozpoložení. Butik Roberto Coin, Pařížská 1, Praha 1



### PURPUROVÉ VÁNOCE

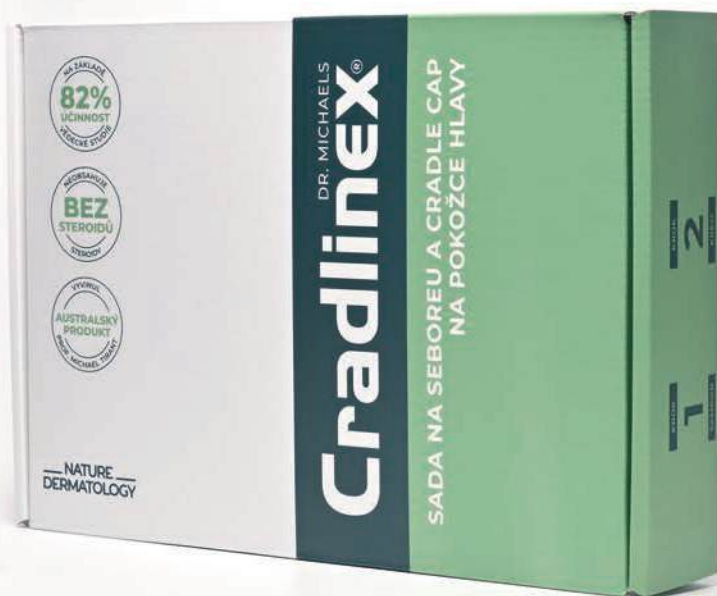
Nejnovější edice zařízení na zahřívání tabák glo™ vsadila na eleganci a přináší uživatelům vánoční a novoroční inspiraci v luxusním provedení. Seznamte se s glo Crimson Red. Atraktivní design tentokrát podtrhuje metalický odstín purpurové barvy, která bývá považována také za barvu králů. V českém prostředí je díky známé písni Purpura vnímána i jako symbol Vánoc. Nejnovější gločko s vyladěnou technologií zahřívání se může stát i netradičním vánočním dárkem jak pro ty, kteří si alternativní formy užívání nikotinu už oblíbili, tak pro ty, kteří k nim teprve hledají cestu. Novinka je stejně jako všechny ostatní nikotinové alternativy dostupná výhradně dospělým uživatelům prostřednictvím e-shopu, v rámci sítě vybraných trafik a čerpacích stanic a do konce roku také v nedávno otevřeném Inspiration POP UP store v brněnské Galerii Vaňkovka. Více na [inspirationstore.cz](http://inspirationstore.cz)





CRADLINEX DR. MICHAELS

# ZBAVÍ VÁS CRADLE CUPU A SEBOREI!



Zdravotnický prostředek Cradlinex Dr. Michaels. K zevnímu použití.  
Před použitím si pečlivě přečtěte návod k použití.

PŘED



PO



LUPÉNKA : EKZÉM : PLÍŠŇOVÉ INFEKCE : SEBOREA : CRADLE CUP : LUPY : AKNÉ : ALERGIE

## ÚČINNÁ A BEZPEČNÁ POMOC PŘI KOŽNÍCH ONEMOCNĚNÍCH

Péče o narušenou (nemocnou) pokožku musí být účinná, ale zároveň bezpečná a šetrná k našemu tělu i k životnímu prostředí. Produkty NATURE DERMATOLOGY jsou ideálním řešením. Neobsahují kortikosteroidy, umělé látky, ani jiné chemikálie.

[www.naturedermatology.cz](http://www.naturedermatology.cz)

**NATURE  
DERMATOLOGY**



Text: Barbora Slavíková Literová / Foto: Archiv

# LÁKAVÁ KOMBINACE MAURICIUS A RÉUNION

*Řekněte romantikovi, ať si představí ráj na zemi. Jeho mysl nejpravděpodobněji zabloudí do ostrovních destinací stvořených pro milostná vyznání – Maledivy, Seychely a Mauricius, perly koupající se v azurových a věčně teplých vodách Indického oceánu. Mauricius je hlavně plážovou a líbáňkovou destinací, zatímco blízký Réunion má divokost v srdci. Během dovolené si můžete dopřát oba.*



Česko má svou horu Říp, Mauricius zase Le Morne Brabant. Tento čedičový monolit ležící na stejnojmenném poloostrově Mauricia je jeho symbolem. Přestože neuhrane svou výškou (556 metrů), pro obyvatele má kulturní a historický význam. Počátkem 19. století se zde schovalo několik otroků, kteří netušili, že krátce po jejich útěku bylo otroctví zrušeno. A když spatřili vojáky mířící k hoře, raději zvolili smrt než okovy.

Na paměť této události dostala hora jméno Le Morne (Zasmušilá) a později získala zápis na seznam UNESCO. Pokud byste se chtěli podívat na Mauricius z výšky a trochu se u toho zapotit, můžete se vydat na Le Morne po svých. Středně náročný výstup trvá zhruba čtyři hodiny a pevná obuv je nutností. Kromě hory je tato oblast atraktivní i z jiného důvodu. Čtyři kilometry dlouhé břehy poloostrova lemují jedny z nejkrásnějších pláží v zemi, a to znamená jediné – tady najdete ty nejluxusnější resorty na Mauriciu.

Resort JW Marriott má exkluzivní polohu, leží u pláže a v těsné blízkosti ikonického vrcholu a neméně epické je jeho zázemí a služby. Hosty čeká bohatý wellness včetně relaxačních lázní, mohou pozorovat hvězdy pod vedením astronoma, zacvičit si jógu nebo prozkoumávat ostrov na bezpečtu místních pěších tras s náramnými výhledy. Poznají rozmanité chutě Mauricia v pěti jedinečných restauracích a kino pro pouhých 32 diváků jim nabídne nejšednější kinematografické zážitky.

## Oblíbená palírna v Chamarel se nachází v blízkosti jedné z největších atrakcí ostrova – geoparku Seven Coloured Earth. Jedná se o přírodní unikát připomínající duny zbarvené sedmi různými odstíny.

### **Blboun nebyl blbý**

Před příchodem Evropanů neměl Mauricius stálé obyvatele, ve svých raných dějinách tedy nezažil období kruté kolonizace, žádné etnikum nebylo nadřazeno jinému a zde můžeme hledat pramen místní společenské tolerance. První Evropané, kteří se tu usídlili, byli Holanďané, území pojmenovali podle prince Mořice Oranžského (Maurits van Nassau). Přestože kolonii v roce 1710 opustili, neboť nevkvétala podle jejich představ, zanechali po sobě výraznou stopu.

Jedním ze symbolů ostrova, byť vyhynulým, je dronte mauricijský známý jako blboun ne-japný. Byli to právě Holanďané, kteří tohoto nelétavého, až metr velkého opeřence vyhubili. Jihoafrická bioložka Delphine Angstová během svého výzkumu před několika lety zjistila, že blboun nebyl tak blbý, jak se mu přisuzuje. „Dodo mohl být podobně inteligentní jako naše slepice. Jen neznal lidi, a nedokázal tedy reagovat na rizika spojená s nimi – což na námořníky mohlo působit jako hloupost,“ uvádí Angstová.

A co ještě Holanďané ostrovu přinesli? Přivezli africké otroky, divoká prasata, jávské jeleny, a především tu vysadili tabák a cukrovou třtinu. Ta je spojena nejen s produkcí cukru, ale také s jedním z nejatraktivnějších vývozních artiklů – rumem.

### Z cukrové třtiny vyhlášený rum

V Domaine de la Villebague, na severozápadě ostrova, vznikl v roce 1740 první místní cukrovar a už o dva roky později tu stála první destilerie. Grays je tzv. single estate, což znamená, že zde probíhá celý proces výroby od pěstování cukrové třtiny až po lahvování. O kvalitě a procesu výroby mauricijského rumu se můžete dozvědět víc při návštěvě nejznámější destilerie na ostrově, La Rhumerie de Chamarel, kde můžete degustaci zakončit ve stylové restauraci L'Alchimiste.

V současnosti cukrová třtina neslouží Mauriciu pouze k výrobě rumu, spalováním biomasy zvané bagasse, což jsou zbytky po jejím zpracování, vzniká elektrická energie. Během tohoto procesu se navíc znovu zachytává oxid uhličitý, který se využívá k syčení nealkoholických nápojů.

Oblíbená palma v Chamarel se nachází v blízkosti jedné z největších atrakcí ostrova – geoparku Seven Coloured Earth. Jedná se o přírodní unikát připomínající duny zbarvené sedmi různými odstíny. Okolo vesnice Chamarel se nachází národní park Black River Gorges, jediný na Mauriciu. Je to místo hustých lesů, bujnou vegetaci dotváří více než tři sta druhů kvetoucích rostlin. Celodenní road-trip vede přes hornaté a zalesněné vnitrozemí Mauricia plné zajímavých zastávek. Zpestřit si ho můžete i zážitkem v podobě ziplinu, kdy se mauricijskou divočinou proletíte jako ptáci.



### Botanická zahrada a majestátní želvy

V severní části ostrova se nachází městečko Pamplemousses, jehož dominantou je botanická zahrada patřící k nejslavnějším na světě. Její oficiální název zní Botanická zahrada sira Seewoosagura Ramgoolama a vyznačuje se přepestrou nabídkou rostlin včetně endemických druhů. Ramgoolam byl první ministerský předseda země po vyhlášení nezávislosti. V zahradě dokonce bylo jeho tělo spáleno a poté byl popel rozptýlen v Ganze.

Zahradu založil již v roce 1735 Mahé de Labourdonnais a původně se v ní pěstovala zelenina pro jeho zámek s příznačným názvem Mon plaisir. Později se péče o ni ujal francouzský zahradník, dovážel rostliny z celého světa s cílem zbavit Francii závislosti na koření z Asie. Až britský zahradník James Duncan ji proměnil na arboretum palem tvořících nejdůležitější část současné expozice.



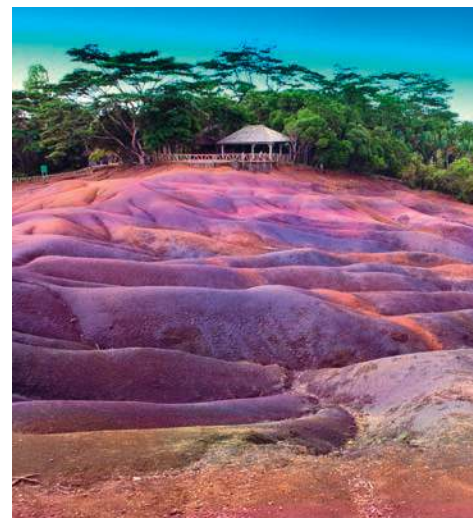
Zhruba kilometr od pobřeží se nachází ostrůvek Île aux Aigrettes, jedná se o chráněnou přírodní rezervaci, kde lze vidět původní flóru a faunu ostrova včetně želv obrovských, majestátních svědků minulosti, pro které stovka není žádný věk.

### Filatelistův sen

Nejcennější předmět na ostrově je poštovní známka. Konkrétně dvě a určitě jste o nich slyšeli. Modrý a červený mauritius, poštovní známky vydané v roce 1847, které nebyly správně vytištěny a z omylu se stala sběratelská rarita. Vznikla celkem banální chyba, místo post paid na nich stálo post office, než se na chybu přišlo, manželka britského guvernéra již odeslala několik pozvánek na svůj ples. V roce 2021 byla známka červený mauritius vydražena za 8,1 milionu eur, a stala se tak nejdražší známkou světa. Od roku 2016 má v londýnském sejfů jistý český investor uložen nejvzácnější soubor mauricijských známek.

Chcete-li vidět mauricijský poklad na vlastní oči, navštivte muzeum Blue Penny v hlavním městě Port Louis. Kromě známek se zde dozvíte i něco o historii ostrova a klíčových milnicích jeho dějin. Pak můžete vyrazit na nákupy nebo si vychutnat autentičtějšího ducha ostrova mimo hotelový resort. Port Louis je kosmopolitní město s bohatou kulturní scénou, má čtvrti hinduistické, křesťanské, čínské. Nabízí tedy pestrou mozaiku zážitků a chutí.





Až budete znuďeni  
lelkováním na mauricijských plážích  
a budete chtít zvýšit hladinu adrenalinu,  
vyrazte na Réunion. Tento ostrov vzdálený  
pouhou hodinu letu od Mauricia nabízí  
trochu odlišné krásy, a hlavně  
aktivní vyžití.

#### Malá Havaj

Až budete znuďeni lelkováním na mauricijských plážích a budete chtít zvýšit hladinu adrenalinu, vyrazte na Réunion. Tento ostrov vzdálený pouhou hodinu letu od Mauricia nabízí trochu odlišné krásy, a hlavně aktivní vyžití. Sice je to také tropický ostrov v Indickém oceánu s tyrkysově modrými lagunami a kokosovými palmami, ale jeho krajina je mnohem dramatičtější. Ne náhodou se Réunionu přezdívá malá Havaj.

Tady budete na horké půdě, a to doslova. Nachází se tu Piton de la Fournaise, jeden z neaktivnějších vulkánů světa a s výškou 2631 metrů také nejvyšší hora ostrova. Místní mu říkají jednoduše le Volcan. Je hlavním turistickým magnetem, který je vulkanicky činný minimálně posledních 530 000 let, a pokud budete mít štěstí (záleží na úhlu pohledu) a sopka začne chrlit žhavou lávu, máte o dramatickou podívanou postaráno.

Pěšky se dostanete až k okraji kráteru po dvou hodinách chůze. Pokud byste si ji chtěli užít jako opravdoví fajnšmekři, můžete absolvovat privátní let helikoptérou a nahlédnout do dlabolova chřtánu opravdu zblízka.

#### Outdoorové hřiště v národním parku

Čtyřicet procent povrchu ostrova tvoří národní park, jenž byl v roce 2010 zapsán na seznam UNESCO pod názvem Vrcholky, přírodní amfiteátry a skalní stěny ostrova Réunion. Právě hory vulkanického původu, lávová pole i divoká horská příroda vytvářejí perfektní kulisy pro nejedno adrenalinové dobrodružství.

Když hory, tak canyoning, Réunion je v této sportovní disciplíně vyhlášenou destinací. Plavání v horských řekách, lezení, slaňování, skluzavky i skoky, to vše v obklopení nádherné přírody. Je tu několik lokalit, kde se této outdoorové vášni věnovat, a to na všech výkonnostních úrovních. Canyoning si na Réunionu může

zkusit i nedotčený začátečník. Pro ostřílené je tu jedno z nejkoničtějších a zároveň těžko přístupných míst známé jako Trou de Fer, které vyžaduje zkušenost minimálně se slaňováním. Pokud vás láká let na paraglidu, měli byste vědět, že Réunion je rájem tohoto sportu. Povětrnostní podmínky tu jsou optimální tři sta dní v roce a proletět se může kdokoli. Réunion je zkrátka pro sportovní nadšence. Běžci by si měli poznamenat, že každoročně v říjnu se tu běží ultramaratonský trail Grand Raid de la Réunion. O náročnosti vypovídají tato čísla: délka 162 km a 9643 metrů převýšení.

#### Kaldery a silnice 400 zatáček

Jestliže jste fanoušky pěší turistiky, pak vás ostrov přijme s otevřenou náručí. Sopečná činnost zde utvořila tři hlavní pohoří neboli propadlé kaldery označované jako Cirques. Unikátní trojlístek tvoří Cirque de Mafate, Cilaos a Salazie, jsou to přírodní skvosty, které byste ideálně měli mít ve svém itineráři všechny. Cirque de Salazie má nejvíc dešťových srážek, je proto nejzelenější a plný nádherných vodopádů. Cirque de Mafate je skutečně nedotčený, neboť sem nevede silnice, musíte po svých nebo vrtulníkem. Cirque de Cilaos je ukázkou velkoleposti réunijské přírody, kde si můžete připadat jako v pohádce bratří Grimmů nebo ve světě Pána prstenů, záleží na vaší fantazii. Rozhodně ale budete uchvázeni.

Cirques jsou zajímavé i z hlediska historie, jejich prvními obyvateli byli v 18. století uprchlí otroci zvaní marrons, jejichž potomci dodnes v některých bohem zapomenutých vesničkách žijí. Už jen cesta do vesnice Cilaos je zážitkem. Zapněte si bezpečnostní pás a zhluboka se nadechněte, budete stoupat po silnici RN5 přezdívané silnice 400 zatáček. Upozorňujeme, že přezdívkou nevznikla náhodně, stejně jako tvrzení, že tady si užijete nejlepší adrenalinovou jízdu na Réunionu. Bon voyage. ●



Točná  
REZIDENCE

## PROMYŠLENÉ BYDLENÍ: NADČASOVÉ, UDRŽITELNÉ A S DŮRAZEM NA DETAIL

Vítejte v Točné, půvabné lokalitě, která spojuje to nejlepší z přírody s výhodami blízkosti velkoměsta. Představujeme Vám exkluzivní projekt 12 výjimečných vil, navržených tak, aby splňovaly veškeré nároky moderního bydlení a zároveň poskytovaly klidné útočiště uprostřed přírody. Pokud hledáte ideální místo pro rodinný život, kde se spojuje harmonie s komfortem, pak je Točná tou správnou volbou.



Dispozice  
od 5+kk



Chytré  
vytápění



Parkování  
pro 2 vozy



FotoVoltaika



Energeticky  
úsporný dům



Recyklace  
vody



Text: Barbora Slavíková Literová / Foto: Archiv

# NOVINKY

## ZA LUXUSEM NA OSTROV KOŘENÍ

Kořením vonící Zanzibar je stále populárnější dovolenkovou destinací Čechů. Kvalita zdejších resortů se stále vylepšuje, aby uspokojila přání i nejnáročnějších hostů. andBeyond Mnemba Island, soukromý ráj u severovýchodního pobřeží Zanzibaru, nedávno znovu otevřel své dveře hostům po rozsáhlé renovaci. Lodge Mnemba Island, který je proslulý svým přirozeným smyslem pro exkluzivitu, si i po přepracování pod taktovkou Fox Browne Creative a Nicholas Plewman Architects zachoval svůj uvolněný půvab a nenápadnou sofistikovanost. Mezi novinky patří i nově vybudovaný obchod na pláži a Discovery Centre, kde se hosté mohou seznámit s komunitní iniciativou Oceans Without Borders zaměřenou na ochranu mořského prostředí. V souladu s rostoucím důrazem na wellness nabízí nová Wellness Banda dvě lázeňské místnosti s otevřeným výhledem do ostrovního lesa a také venkovní platformu pro jógu při východu nebo západu slunce, zvukové terapie a lekce meditace. Pro ty, kdo touží po praktické zkušenosti, je tu možnost prozkoumat umělý útes a korálovou školkou.



## DOLCE VITA NA KOLEJÍCH

Před 150 lety belgický železniční podnikatel Georges Nagelmackers proměnil své sny v realitu, když představil první Orient Express, jenž vozil cestující napříč Evropou. Nyní je možné dopřát si tento unikátní zážitek znovu, a to poznáváním jedné z nejoblíbenějších destinací světa, Itálie. Na jaře roku 2025 vyrazí první labužníci života na cestu do nejatraktivnějších míst na mapě apeninské holínky. Na programu každé cesty jsou velkolepé a panoramatické výhledy spolu s exkluzivními kulturními, historickými a gastronomickými zážitky, z nichž každý je šitý na míru nezapomenutelným a jedinečným dobrodružstvím. Vyrazte například z Říma na Sicílii nebo do toskánských vinic či za lanýži do Piemonte.

## CESTOVATELSKÉ VÝZVY

World Travel Hackers se jmenuje jedinečná výzva Kiwi.com, která dává cestovatelům nejen skvělou možnost vyrazet do míst, kam by se třeba jen tak nepodívali. Podmínkou je aktivita na sociálních sítích s heslem Jak ušetřit při cestování peníze. Cestovatelé, které Kiwi.com vybere mezi cestovatelské hackery, dostanou 10 tisíc eur a řadu výzev, které budou muset splnit. Kromě nových zážitků pomohou ostatním, kteří chtějí své cestovatelské dovednosti stále vylepšovat. I efektivní balení zavazadla je uměním a na World Travel Hackers je řada dalších užitečných tipů ozkoušených v praxi cestovateli z Česka, Slovenska, Maďarska, Polska či Španělska.







ve výstavbě



\*nabídka platí do 31. 12. 2024

# REZIDENCE LAUROVÁ

**1+kk až 5+kk, komerční prostory, Praha - Smíchov**  
virtuální prohlídka pro výběr dle dispozice, patra a výhledů  
**při koupi do konce roku garážové stání ZDARMA\***



[www.satpo.cz](http://www.satpo.cz)

**30 let**  
na trhu  
**SATPO**



# PROMĚNTE SVŮJ DOMOV V KINO S XGIMI

*Chytré projektory si získávají stále větší oblibu u těch, kterým nestačí televizní obrazovka. Projektory s vlastním operačním systémem a internetovým připojením promění váš domov v kino během okamžiku. Jedním z předních výrobců chytrých projektorů je společnost XGIMI, která nedávno uvedla na trh několik novinek. Pojd'me se na některé z nich podívat.*

### Užijte si filmy na cestách: MoGo 3 Pro

Začneme od toho nejmenšího. Letošní novinka řady MoGo je již třetí generací kompaktních LED projektorů určených pro filmovou projekci na cestách (Movies On-the-Go).

Projektor využívá operační systém Google TV s licencovanými aplikacemi Netflix a Prime Video. Přístup k více než 10 000 filmových, hudebních a dalších aplikací slibuje nekonečnou zábavu. Brzy poznáte, že nejen vaše oblíbené seriály a filmy, ale jakýkoli obsah vypadá lépe ve velkém formátu.

Projektor na praktické otočné základně můžete libovolně nasměrovat na volnou stěnu nebo strop. O srovnání obrazu se postará systém automatické korekce. Ten zarovnává obraz do správného poměru stran a odstraňuje lichoběžníkové zkreslení při promítání ze strany. Také obraz automaticky ostří, rozpozná překážky na promítací ploše a upraví podle nich velikost projekce, koriguje barev-

nost obrazu podle barvy podkladu, rozpoznává plátno a automaticky na něj zarovná obraz. Světelný výkon tohoto malého FullHD projektoru je 450 ISO lm, čímž výrazně překonává obvyklý slabý bod přenosných projektorů. V kruhové základně se skrývá dvojice 5W reproduktorů Harman Kardon navržená speciálně pro tento projektor. Při cestování oceníte možnost napájení z powerbanky prostřednictvím USB-C konektoru. Ostatně XGIMI nabízí MoGo 3 Pro také ve variantě s tyčovým podlahovým stojanem, v jehož útrobách se skrývá vysokokapacitní lithiová baterie poskytující dostatek energie pro sledování celovečerního filmu. V úsporném režimu pak vestavěná powerbanka zajistí 2,5 hodiny provozu.

Není divu, že MoGo 3 Pro získal ocenění EISA v kategorii přenosných projektorů.

*Doporučená prodejní cena: 13 490 Kč*

*(15 490 Kč ve variantě s podlahovým stojanem)*





### IMAX u vás doma: HORIZON S Max

Řada HORIZON je určena pro domácí filmové večery. Přesvědčí vás nekompromisní kvalitou 4K obrazu i podmanivým kinosálovým zvukem. Projektor využívá technologii Dual Light kombinující dva typy světelných zdrojů. V tomto případě jde o kombinaci trojitého barevného laseru a LED zdroje. Tím je dosaženo jak vysokého jasů a kontrastu, tak i širokého barevného rozsahu a věrného barevného podání.

O zvukový zážitek se stará dvojice 12W reproduktorů Harman Kardon s prostorovým efektem. Díky svému audiovizuálnímu výkonu získal HORIZON S Max certifikace IMAX Enhanced a Dolby Vision. V prvním zmíněném formátu si užijete filmy v širokoúhlém režimu 1,9:1. Tuto certifikaci má například obsah na streamovací službě Disney+.

Stejně jako jeho menší sourozenec MoGo 3 Pro je i HORIZON S Max vybaven praktickým otočným stojanem, který umožní mířit projekci, kam potřebujete. Velikost obrazu je 40 – 200" (101 – 508 cm). Projektor je také vybaven automatickými funkcemi úpravy obrazu pro ničím nerušený divácký zážitek.

*Doporučená prodejní cena: 53 990 Kč*

### Domácí kino pro náročné: AURA 2

Druhým projektorem XGIMI, který letos získal mezinárodní ocenění EISA, je 4K laserový projektor s ultra krátkou projekční vzdáleností (UST) AURA 2. Projektor, který se umísťuje přímo pod plátno, také využívá technologii Dual Light, která v tomto případě kombinuje dvojitý laser s fosforovým zdrojem světla.

Obraz s certifikacemi IMAX Enhanced a Dolby Vision doplňuje zvuk čtveřice 15W reproduktorů Harman Kardon. Přestože se u tohoto typu projektoru neočekává častější přemísťování, je AURA 2 také vybavena funkcemi automatického nastavení obrazu včetně korekce nerovností promítací plochy. Doporučená velikost obrazu je 90 – 150" (229 – 381 cm). Projektor sám působí velmi decentně a snadno zapadne do každého moderního interiéru.

Pokud si máte své domácí kino maximálně užít, je potřeba, aby jeho ovládání bylo co nejjednodušší. Projektory XGIMI s rychlým startem, WiFi připojením a automatickým nastavením obrazu vám umožní užívat si kvalitní zábavu kdykoli chcete. ●

*Doporučená prodejní cena: 79 990 Kč*

*Více se dozvíte na [www.xgimicz.cz](http://www.xgimicz.cz)*





Text: Ondřej Pavlůsek / Foto: CUPRA

# CUPRA TERRAMAR

## NOVÁ ÉRA

*CUPRA Terramar představuje SUV, které vyvolává emoce již jen designem karoserie. Vedle něj ovšem zaujme i výbavou, materiály použitými v interiéru a také atraktivní nabídkou moderních pohonných systémů.*



Španělská značka CUPRA se původně představila jako sportovní divize automobilky SEAT, ale od roku 2018 vystupuje v rámci mateřského koncernu Volkswagen Group samostatně s vlastní paletou modelů. V současnosti představuje jednu z nejrychleji rostoucích značek na automobilovém trhu a od svého osamostatnění dodala zákazníkům již více než 700 tisíc vozů.

Pestrou paletu modelů této značky ve druhé polovině roku 2024 rozšířil model Terramar, který byl navržen a vyvinut v Barceloně a bude vyráběn v továrně Audi v maďarském Győru. Sportovní SUV vzdává poctu španělskému závodnímu okruhu Terramar a posouvá značku CUPRA do vyššího segmentu trhu, který roste nejrychleji v Evropě.

### Sebevědomý přístup

CUPRA Terramar přebírá nový designový styl značky, který se vyznačuje odvážným a sebejistým vzhledem. Nové SUV má ve spojení se světlomety CUPRA Matrix LED Ultra s technologií vysokého rozlišení ikonický světelný podpis s motivem tří trojúhelníků.

Dynamicky tvarované přední partii vizuálně odlehčuje nahrazení tradiční masky chladiče funkčním otvorem pro přívod vzduchu připomínajícím svým stylem sportovní vozy. Atraktivně svalnaté proporce přechází z předě do boků nového SUV definovaných plynulými liniemi, které umocňují pocit vysokého výkonu. Zadní partii svými širokými proporcemi dodávají novince působivé vzezření. Ve středu mezi zadními svítilnami je umístěno osvětlené logo CUPRA, které

doplňuje osvětlený název Terramar. Zadní difuzor pak vhodně kontrastuje s ostatními designovými prvky a pomáhá s odlehčením celé zádi.

### Inspirující atmosféra

Interiér umocňuje sportovní styl přístrojovou deskou s jedinečným designem středové konzoly. Automobilka myslěla při konstrukci i na udržitelnost. To dokládají skořepinová sedadla, jejichž prostřední plochy jsou ča-

louněny tkaninou ze stoprocentně recyklovaného vlákna SEAQUAL® YARN, materiálem Dinamica s minimálně 73procentním podílem recyklovaných tkanin nebo kůžemi, při jejichž vyčiňování jsou používána činidla rostlinného původu.

Při vývoji nového modelu inženýři věnovali velkou pozornost digitalizaci. Do nově navrženého uživatelského rozhraní začlenili digitální panel sdružených přístrojů společně s 12,9" displejem informačního a zábavního





systemu, jehož součástí je osvětlený posuvný ovládací prvek v retro stylu. CUPRA navíc pokračuje ve spolupráci s odborníky na audiotechniku ze společnosti Sennheiser Mobility. Nový Terramar tak může být vybaven hi-fi audiosystémem s 12 reproduktory.

### Progresivní výkon

CUPRA Terramar kombinuje přednosti spalovacích motorů a elektrifikace v pěti různých pohonech na základě tří technologií. Zážehové motory zastupují pohonné jednotky, které spojuje označení TSI, mild hybridní pohonný systém se ukrývá za označením eTSI a nová generace plug-in hybridních systémů je pojmenována eHybrid. Výkony pokrývají rozsah od 110 kW (150 k) až po 200 kW (272 k). Jízdní dynamiku vylepšuje sériově dodávaný sportovní podvozek s progresivním řízením,

novou adaptivní regulací podvozku a brzdami Akebono. Příznivce sportovního svezení pak bezpochyby nejvíce zaujme Terramar v provedení VZ, jemuž motor 2.0 TSI ve spolupráci se sedmistupňovou automatickou převodovkou DSG a pohonem všech kol umožňuje akceleraci z 0 na 100 km/h za 5,9 s a dosažení nejvyšší rychlosti 243 km/h, což z něj činí aktuálně nejrychlejšího zástupce této modelové řady.

### Výjimečné vydání

CUPRA Terramar byl představen s mottem Být druhý není alternativou v rámci Louis Vuitton 37. Poháru Ameriky, nejprestižnějšího jachtařského závodu na světě a největší sportovní akce, která se v Barceloně konala od olympiády v roce 1992. Ze spolupráce mezi automobilovou značkou CUPRA

a jachtařským závodem vzešla exkluzivní limitovaná edice modelu Terramar, která nese označení America's Cup.

Nové SUV v tomto speciálním provedení se pyšní matným šedým odstínem laku s názvem Enceladus, 20palcovými litými koly Vortex Black, skořepinovými předními sedadly a koženým čalouněním interiéru v šedém odstínu Moon Light. CUPRA vyrobí pouhých 1337 vozů s tímto speciálním designem a výjimečnými stylistickými prvky. ●

## CUPRA TERRAMAR VZ

Zrychlení 0 – 100 km/h:

Max. rychlost:

Výkon:

Objem:

Spotřeba:

Hmotnost:

Rozvor:

Cena v základní výbavě:

**5,9 s**

**243 km/h**

**195 kW**

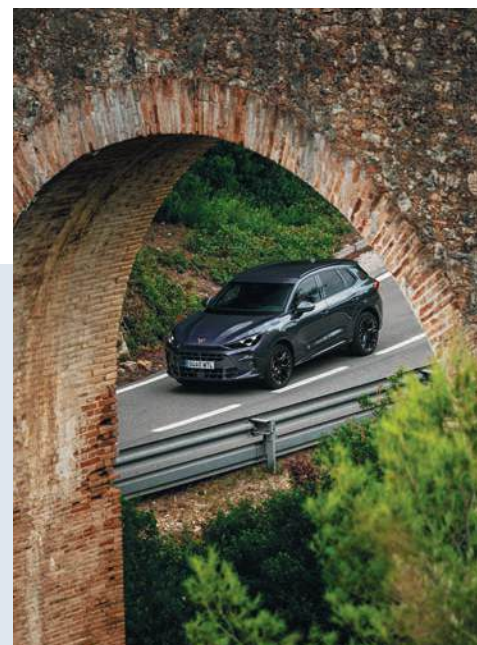
**2,0 l**

**8,4 – 8,8 l / 100 km**

**1750 kg**

**2680 mm**

**1 359 900 Kč**



Text: Lucie Drdová / Foto: David Zwirner Gallery

# FRANCIS ALÿS

## ALEGORIE ROZDĚLENÉHO SVĚTA

*Původně belgický architekt se po přestěhování do Mexika stal umělcem. Francis Alÿs se čtyři dekády věnuje tématům, která zachycují absurdity života s lyrikou a ironickým humorem. Newyorská galerie Davida Zwirnera vystavuje jeho slavný projekt o Gibraltarském průlivu jako metafoře o geografických a mentálních hranicích naší společnosti.*





Alýsovy projekty se rozpínají na roky. Veřejná performance, která je hlavním motivem celého projektu *The Gibraltar Projects: Don't Cross the Bridge Before You Get to the River*, se udála v roce 2008. Reálně na projektu pracoval čtyři roky a rozpracoval jej v mnoha médiích do konvolutu čítacího tři videa, čtrnáct maleb, osmdesát tři kreseb, šedesát čtyři objektů v podobě běžných bot, třinácti dřevěných soch včetně drobných tisků. Ústřední vizí bylo umělcovo dlouholeté úsilí vytvořit iluzi plovoucího mostu přes Gibraltarský průliv spojujícího kontinenty, národy a komunity.

### Mýtus o Gibraltaru

Samotná rozlehlá instalace zahrnuje dvoukanálovou videoprojekci dokumentující akci, která se odehrávala současně na opačných březích Gibraltarského průlivu – v marockém Tangeru a španělské Tarifě. Na obou plážích se shromáždila skupina místních dětí, z nichž každé drží malou loď vyrobenou z boty. Ve snaze přemostit nejen kontinenty, ale i kultury děti vytvořily dlouhý zástup, který pomalu vstupuje do moře a snaží se pohybovat k sobě. Přání vytvořit tak metaforický most představovalo pomíjivý okamžik, který však vyjadřuje imaginativní sílu Alýsova umění.

Podle vlastních slov se nechal inspirovat mýtem o Gibraltaru jako místu, kde Herkules oddělil Evropu od Afriky. Průliv se tak jeví jako místo ilustrující rozpor naší doby, kdy na jedné straně propagujeme globální ekonomiku a současně omezuje pohyb lidí mezi kontinenty.

Filmové dokumenty, malby a kresby hovoří o myšlenkách migrace a svobodě pohybu stejně jako vyjadřují kontrast lidského snu a selhání. Jazyk umění, kdy Alýs ve svých obrazech používá kombinaci abstraktních a realistických motivů, dává celému souboru alegorické vyznění.

### Spolupráce s dětmi

Tento projekt, který byl již vystaven v muzeích v Evropě, Asii, na Středním východě, v Severní a Jižní Americe, znamenal návrat k umělcovu zkoumání, jakým se dětské fantazie vztahují k současné historii. Alýs zapojuje děti z celého světa do svých akcí a videí od počátku milénia. Tehdy zahájil svoji zásadní sérii o fenoménu a symbolice dětských her. V průběhu let cestoval po celém světě a filmoval děti při těchto aktivitách, které chápe jako divadelní pódium, které jim umožňuje vstup do světa dospělých, jež často napodobují prostřednictvím her. Je to také fórum pro uskutečňování snů a představování si alternativní budoucnosti.

V průběhu letošního léta byla k vidění v londýnském centru umění Barbican rozsáhlá kinematografická projekce těchto filmových dokumentů zachycující skákající skupinky přes švihadlo v Hongkongu, mladé fotbalisty bez míče v Iráku nebo sběrače kamenů na marockých plážích. Obdobný výběr byl již vystaven na benátském bienále v roce 2022, kde Alýsův osobitý a poetický přístup k umělecké tvorbě jako prostředku k vytvoření porozumění pro některé z nejpalcivějších problémů naší doby reprezentoval jeho rodnou Belgii.

*Francis Alýs, The Gibraltar Projects,  
David Zwirner Gallery New York: 19th Street,  
7. 11. – 14. 12. 2024*



# TRITON RESTAURANT

## NEALKOHOLICKÉ PÁROVÁNÍ V TRITONU POMÁHÁ VYMÝŠLET UMĚLÁ INTELIGENCE

Stále více zákazníků požaduje dobré jídlo s dobrým pitím bez alkoholu. Na rostoucí zájem po nealko párování zareagoval šéfkuchař restaurace Triton Tomáš Kohút a připravil unikátní kolekci nealko drinků, které parádně ladí s jeho fantastickými pokrmy. Při tvorbě nealkoholického párování revolučně využil služby umělé inteligence. Její hlavní podíl spočívá v tom, že dokáže jasně zpracovat komplexní informace o daném pokrmu podle algoritmu vymyšleného Tomášem Kohútem. A jaké konkrétní chuťové kombinace na hosty v Tritonu čekají? Holubí játra s foie gras a portským vínem doprovodí drink připravený z černého jablka, tymiánu, rozmarýnu a satirejky. K netradičně pojatému zavináči z marinovaného candáta, který je již několik sezon jedním z hitů z dílny Tomáše Kohúta, se jako nealko drink páruje tzv. rajčatové víno připravené z rajčat, badyánu, zázvoru a kampotského pepře. Telecí svíčkové s karlovarským knedlíkem sekunduje drink s názvem Catnip Charm, jehož součástí je vedle šanty kočičí také grep, čaj a med. Tak neváhejte a přijďte ochutnat. V Tritonu přepisují dějiny.

*Triton Restaurant*

Václavské náměstí 26, 110 00 Praha 1

[www.tritonrestaurant.cz](http://www.tritonrestaurant.cz)



## HLINĚNÁ BAŠTA



## STŘEDOMOŘSKÁ KUCHYŇ PLNÁ DELIKATES

Stálíce české gastronomie oslovuje již téměř tři desetiletí své hosty nejen unikátní středomořskou atmosférou, podtrženou nádhernou terasou rozprostřenou u malebného rybníčku, ale především pestrou a kreativní kuchyní, za níž stojí majitel podniku a velký srdcař tuzemské gastronomie Hynek Vávra. V nabídce Hliněné bašty najdete spoustu krásných jídel vycházejících z tradiční české gastronomie, její předností jsou ovšem ryby a mořské „potvory“. Jen málokterá tuzemská restaurace se může pochlubit kolekcí živých humrů v akváriu. A vůbec nejoblíbenější pokrm z mořských živočichů je grilovaná chobotnice s grilovanou zeleninou. Nesmíme zapomenout ani na sladkou část kulinární nabídky průhonické restaurace. Dezerty a dorty peče cukrářka Andrea Vávrová, manželka Hynka Vávry.

*Hliněná bašta*

Újezdská 619, 252 43 Průhonice

[www.hlinenabasta.cz](http://www.hlinenabasta.cz)



# BYDLENÍ V PŘÍRODĚ KOUSEK ZA PRAHOU

Rodinné domy 4+kk až 7+kk, byty 1+kk až 4+kk.  
Balkóny, terasy, zahrady, parkovací stání.



KLECANSKÁ ALEJ

 **CREDITAS**  
REAL ESTATE



Více po načtení  
QR kódu nebo  
na [creditasre.cz](https://creditasre.cz)

Text: Klára Donathová / Foto: Archiv

# NOVINKY

## FARINA (Hybernská 1033/7, Praha 1)

Zkušený šéfkuchař a podnikatel v gastronomii Riccardo Lucque dobře ví, že bez kvalitní mouky se základní stavební kameny italské kuchyně, tedy těstoviny a pizza, neobejdou. Novou restauraci skupiny La Collezione, kterou nedávno otevřel v Lidovém domě, tak pojmenoval příznačně Farina čili mouka. Na stálém menu najdete vedle pizzy a pasty připravovaných z mouky z malého mlýna v regionu Marche také grilovaná masa, ryby nebo mořské plody. Velkorysé prostory restaurace se od otevření uspokojivě plní v době obědů, protože Farina nabízí zajímavé a poměrně široké polední menu, ve kterém je zastoupena jak italská, tak česká kuchyně a ceny jsou zatím velmi konkurenceschopné. Těsná blízkost restaurace Červený Jelen nebo Sia nutí podnik v tomto segmentu trochu zabojovat a těm, kdo pracují nedaleko, se otevřela další příjemná možnost, jak se dobře naobědvat.



## IVETA FABEŠOVÁ CAFÉ (Na Florenci 4, Praha 1)

Luxusní rohová cukrárna, kterou Iveta Fabešová otevřela na přelomu října a listopadu v budově Masaryčky, je krásná i útulná. Nepřekvapila by v Paříži nebo New Yorku, ale v Praze je nepřehlédnutelná, stejně jako vizuálně dokonalé dezerty inspirované špičkovými světovými cukráři. V Masaryčce si šéfcukrářka vzala na pomoc Kristínu Nemčkovou, mladou ambiciózní kuchařku, výherkyni soutěže MasterChef, která stáží a pracuje v těch nejlepších světových restauracích. Ta stojí za slanou nabídkou podniku v podobě snídaní a celodenních brunchů, kterou představuje třeba stracciatella s grilovanou cuketou a divokou brokolicí nebo krémové bílé fazole s petrželovou natí a zastřeným vejcem. Byznys schůzky i rychlé lehké obědy můžete bez obav přesunout právě sem. V prvním patře ještě cukrárnu doplní výrobní a akademie, kde bude Iveta Fabešová své zkušenosti předávat dál.

## SYMBOLS (Ovocný trh 6, Praha 1)

Mezi podzimní novinky, které rozhodně stojí za pozornost, patří restaurace Symbols. V čele kuchyně stojí šéfkuchař Václav Kršňák, aktuálně slavný díky účasti v televizní show Hell's Kitchen Česko. Kršňák ale prošel řadou známých podniků, jako je Café Savoy nebo Kro Kitchen & Bar v Karlíně. Umí si dobře poradit s masem i zeleninou a na Ovocném trhu právě dokazuje, co všechno umí. Na stránkách restaurace se dočtete, že se tam snoubí fine dining se street foodem a klid s pohostinností. Nezbyvá než to vyzkoušet osobně. V době obědů ve všední dny se podává polední menu, ovšem to večerní je natolik zajímavé a dobře naceněné, že se dá začít rovnou u něj. Grilovaná brokolice s miso glazé a labnehem je hezkou ukázkou Kršňákovy práce se zeleninou, ale večer se podává i flank steak, kachní prsa, siven či méně známá ryba alfonsino (pilonoso rudý).



SPOLEČNOST ČESKO-SLOVENSKÝ PLES S.R.O. UVÁDÍ

# Česko *ples* Slovenský

XI. ročník

**1. 2. 2025 • OBECNÍ DŮM • PRAHA**

ZÁŠTITU PŘEVZAL  
PREZIDENT ČESKÉ REPUBLIKY J. E. PAN **Petr Pavel**

HLAVNÍ HVĚZDY GALAVEČERA  
**JANA KIRSCHNER • JANEK LEDECKÝ**  
**ANNA K • MARTIN GYIMESI**  
**Rozhlasový Big Band Gustava Bromy**

A DALŠÍ

MODERUJÍ  
**EVA PERKAUSOVÁ A ADAM BARDY**

VÍCE INFORMACÍ A PRODEJ VSTUPENEK  
**[www.ceskoslovenskyples.cz](http://www.ceskoslovenskyples.cz)**

Art of Word

Česko *ples* Slovenský

SLAVICA  
production company

Ing.

# MARTIN TEYROVSKÝ

daňový poradce č. 2442 od roku 1997  
auditor č. 2134 od roku 2009

## Daňový poradce Auditor

Praktikovaná odvětví:

- ▶ nemovitosti
- ▶ informační technologie
- ▶ pohledávky
- ▶ leasing
- ▶ daň z příjmu fyzických a právnických osob
- ▶ daň z přidané hodnoty
- ▶ mezinárodní zdanění
- ▶ daň z nemovitostí
- ▶ daň z převodu nemovitostí
- ▶ zastupování na finančních úřadech
- ▶ firemní finance
- ▶ management consulting



Naši zákazníci:



**OPTIK SPEKTRUM**

[www.optik-spektrum.cz](http://www.optik-spektrum.cz)



**California**

[www.cwclub.cz](http://www.cwclub.cz)

Důvěra, tradice a profesionalita již víc než 500 let.

Sarajevská 10  
120 00 Praha 2

tel.: + 420 223 000 514  
fax: + 420 223 003 546

e-mail: [teyrovsky@teyrovsky.cz](mailto:teyrovsky@teyrovsky.cz)  
[www.teyrovsky.cz](http://www.teyrovsky.cz)

be back in moment...



**ESTATE**

**MARKET**

# KANDERTOVA

Společnost Home Real Estate s hrdostí představuje stylový developerský projekt – Rezidence Kandertova. Přinášíme cenově nejdostupnější startovací bydlení a zároveň výjimečnou investiční příležitost v širším centru Prahy, přímo u parku Pod Korábem v Libni.



[rezidencekandertova.cz](http://rezidencekandertova.cz)

Rezidence Kandertova nabídne 52 jednotek o průměrné velikosti 20 m<sup>2</sup> s cenami již od 3.375.000 Kč včetně 21% DPH. Budova momentálně prochází citlivou rekonstrukcí a její dokončení je plánováno na 3Q/2025. Klíčovými rysy projektu jsou dostupnost a kvalita. Energetická třída B garantuje nízké provozní náklady. V těsné blízkosti metra Palmovka a okolních sportovišť je Rezidence Kandertova ideálním místem pro bydlení v harmonii a pohodlí uprostřed metropole.





CENA: OD 9 790 000 Kč

Nabídka posledních 4 domů 5+KK s vlastní zahradou v uzavřeném areálu projektu "Family Resort Pětihosty" od Anglického Resortu. Ihned k nastěhování za ceny od 9.790.000 Kč. Moderní cihlové novostavby s energetickou třídou B nabízejí nízkonákladové bydlení. Areál se nachází jen 15 minut autem od Prahy (OC Westfield Chodov).

Součástí ceny je podíl na 2 200 m<sup>2</sup> společných ploch: profesionální multifunkční hřiště, workoutové a dětské hřiště, parčík se vzrostlými stromy a zavlažovacím systémem. Prémiové vybavení: podlahové vytápění, luxusní koupelny Villeroy & Boch a okna s trojskly. Vlastní studna na užitkovou vodu.



Anglický  
Resort

# FAMILY RESORT PĚTIHOSTY

## LUXUSNÍ RODINNÉ BYDLENÍ V SOUKROMÉM AREÁLU U PRAHY

Tady domov nekončí zdmi nebo plotem zahrady – vybízí k aktivnímu životnímu stylu a sousedským setkáním. Dospělí si odpočinou ve stínu na lavičce parčíku, zaposilují na workoutovém hřišti nebo uspořádají sousedský turnaj.



Family Resort Pětihosty unikátně propojuje rodiny, které zde žijí – sousedé se stávají přáteli na celý život. Děti mají celý areál jako své hřiště, kde tráví čas s vrstevníky, užívají si hry ve společném prostoru, na zahradě nebo u dobře známých sousedů. Na rozdíl od města jim resort nabízí bezpečné prostředí, které podporuje jejich volný pohyb a bezstarostné hraní již od útlého věku.

[petihosty.anglickyresort.cz](https://petihosty.anglickyresort.cz)

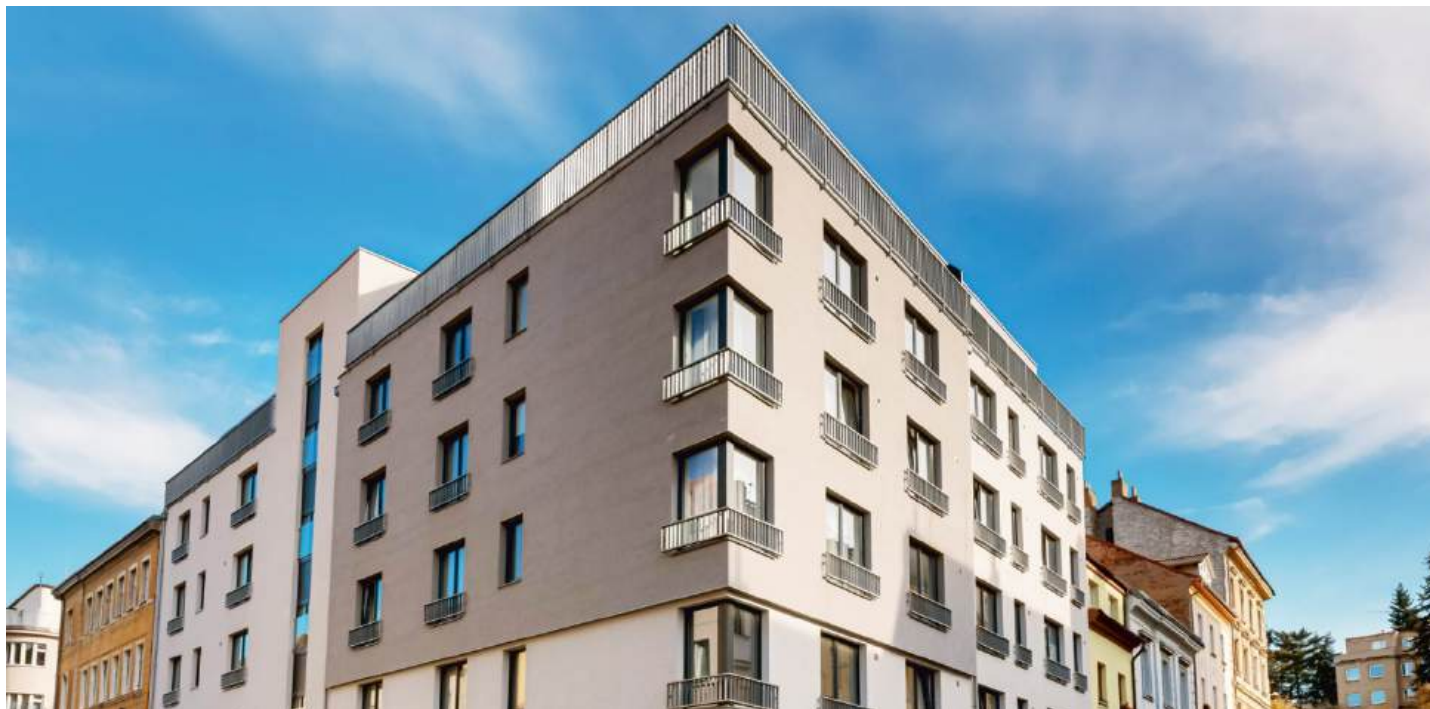
**HOME  
REAL  
ESTATE**

Poslední 4 částečně vybavené jednotky v Rezidenci Mélange od 6.390.000 Kč včetně DPH. Luxusní provedení: podlahové vytápění, dřevěná okna, koupelny GROHE a Villeroy & Boch. PENB: B. Možnost dokoupení parkovacího stání. K nastěhování ihned.

**PRECOPGROUP**

CENA: OD 6.390.000 CZK

[rezidencemelange.cz](http://rezidencemelange.cz)



**HOME  
REAL  
ESTATE**

Poslední byt 4+kk, 93 m<sup>2</sup> s balkonem, v 6. NP projektu Byty u parku v centru Berouna. Moderní design, tepelně izolační trojskla, PENB: B. Ideální pro rodiny. Skvělá dostupnost do Prahy (25 min). Cena: 8.950.000 Kč včetně DPH. K nastěhování ihned. Možnost garážového stání.

**PRECOPGROUP**

CENA: 8.950.000 CZK

[bytuparkuberoun.cz](http://bytuparkuberoun.cz)

Home Real Estate ve výhradním zastoupení majitele nabízí k prodeji čtyřpatrovou vilu s okouzující střešní terasou situovanou přímo na břehu malebného jezera Lhotka. Vila o dispozici 6+1 a celkové užitné ploše 338 m<sup>2</sup> stojí na pozemku o rozloze 615 m<sup>2</sup>. Z nejvyššího patra domu je přístupná střešní terasa, kde můžete relaxovat a užívat si úchvatné západy slunce.

**Užitná plocha:** 338 m<sup>2</sup>

**Pozemek:** 615 m<sup>2</sup>

**Zahrada:** 467 m<sup>2</sup>

**Praha 4, Lhotka**

**CENA:** 29.950.000 CZK

**HOME  
REAL  
ESTATE**



Dům nabízí prostorný obývací pokoj s terasou, kuchyňský kout s prvotřídním vybavením, pracovnu, ložnice, koupelny a kinosál Diamond Cinemas za 5 mil. Kč. Interiér je zařízen nadstandardními materiály a technologiemi včetně teplovodního podlahového vytápění a bezpečnostního systému. Součástí je také vytápěná garáž pro 2 automobily.

**Užitná plocha:** 329 m<sup>2</sup>

**Pozemek:** 989 m<sup>2</sup>

**Zahrada:** 783 m<sup>2</sup>

**Zbuzany, Praha-západ**

**CENA:** 32.500.000 CZK

**HOME  
REAL  
ESTATE**






YD HOME



## Rodinný dům

 4+kk / 125 m<sup>2</sup>

 Pozemek 346 m<sup>2</sup>

 Brno

Představujeme vám jedinečnou příležitost bydlení v klidné lokalitě města Brna. Dům je umístěn na konci ulice, což ještě více podtrhuje jeho unikátní pozici pro ty, kteří hledají klidné útočiště. Interiér domu je vybaven kvalitními masivními schody, moderní kuchyní se spotřebiči značky Bosch, včetně indukční desky, myčky, trouby a mikrovlnné trouby. Pro maximální bezpečnost je dům vybaven systémem Jablotron a bezpečnostními dveřmi. Dispozice 4+kk s garáží a spoustou úložného prostoru nabízí dostatek místa pro rodinný život. Tento dům představuje ideální volbu pro ty, kteří hledají komfortní a bezpečné bydlení v příjemném prostředí.



 14 990 000 Kč



NA PRODEJ



PROHLÉDNOUT  
NA WEBU  
[www.ydhome.cz](http://www.ydhome.cz)



## Novostavba rodinného domu

 4+kk / 132 m<sup>2</sup>

 Pozemek 1 046 m<sup>2</sup>

 Háje



Novostavba domu 4+kk z roku 2022 má podlahovou plochu 132 m<sup>2</sup> a terasu o velikosti 22 m<sup>2</sup>. Celková zastavěná plocha je pak 172 m<sup>2</sup>. Nemovitost stojí na pozemku s rozlohou 1046 m<sup>2</sup> a součástí je i garáž pro 2 auta.

Jedná se o dům, který je postaven s důrazem na kvalitu provedení celé stavby a také na kvalitu žití v něm.

Vytápění v celém domě je řešeno podlahovým vytápěním s pomocí úsporných topných fólií. Součástí každé místnosti je rekuperace, která zaručuje výměnu vzduchu s minimální tepelnou ztrátou. Na oknech v celém domě jsou instalovány předokenní žaluzie s možností natáčení sklonu.

O bezpečnost se stará bezpečnostní systém Jablotron.



 14 400 000 Kč



PROHLÉDNOUT  
NA WEBU  
[www.ydhome.cz](http://www.ydhome.cz)

NA PRODEJ

## Byt 5 + kk

**PRODEJ**

**69 900 000 Kč**

**Praha 5, Smíchov, Na Cihlářce**

Podlahová plocha 223 m<sup>2</sup>, terasy 65 m<sup>2</sup>,  
zahrada 78 m<sup>2</sup>

**PENB: B**

ID 104360

**info@svoboda-williams.com**

**+420 724 551 238**





svoboda & williams | CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

## Byt 3 + kk

**PRODEJ**

**26 366 000 Kč**

**Praha 2, Vinohrady, Římská**

Podlahová plocha 94 m<sup>2</sup>, lodžie 6 m<sup>2</sup>

**PENB: G**

ID 106057

[info@svoboda-williams.com](mailto:info@svoboda-williams.com)

**+420 724 551 238**





svoboda & williams | CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

# Rodinný dům 7 + kk

**PRODEJ**

**Cena na vyžádání**

**Praha 4, Podolí, Procházkova**

Celková plocha 619 m<sup>2</sup>, terasy 155 m<sup>2</sup>,  
pozemek 543 m<sup>2</sup>

ID 106281

[info@svoboda-williams.com](mailto:info@svoboda-williams.com)

**+420 724 551 238**





svoboda & williams | CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

## Byt 4 + kk

**PRODEJ**

**33 985 000 Kč**

**Praha 8, Karlín, Sokolovská**

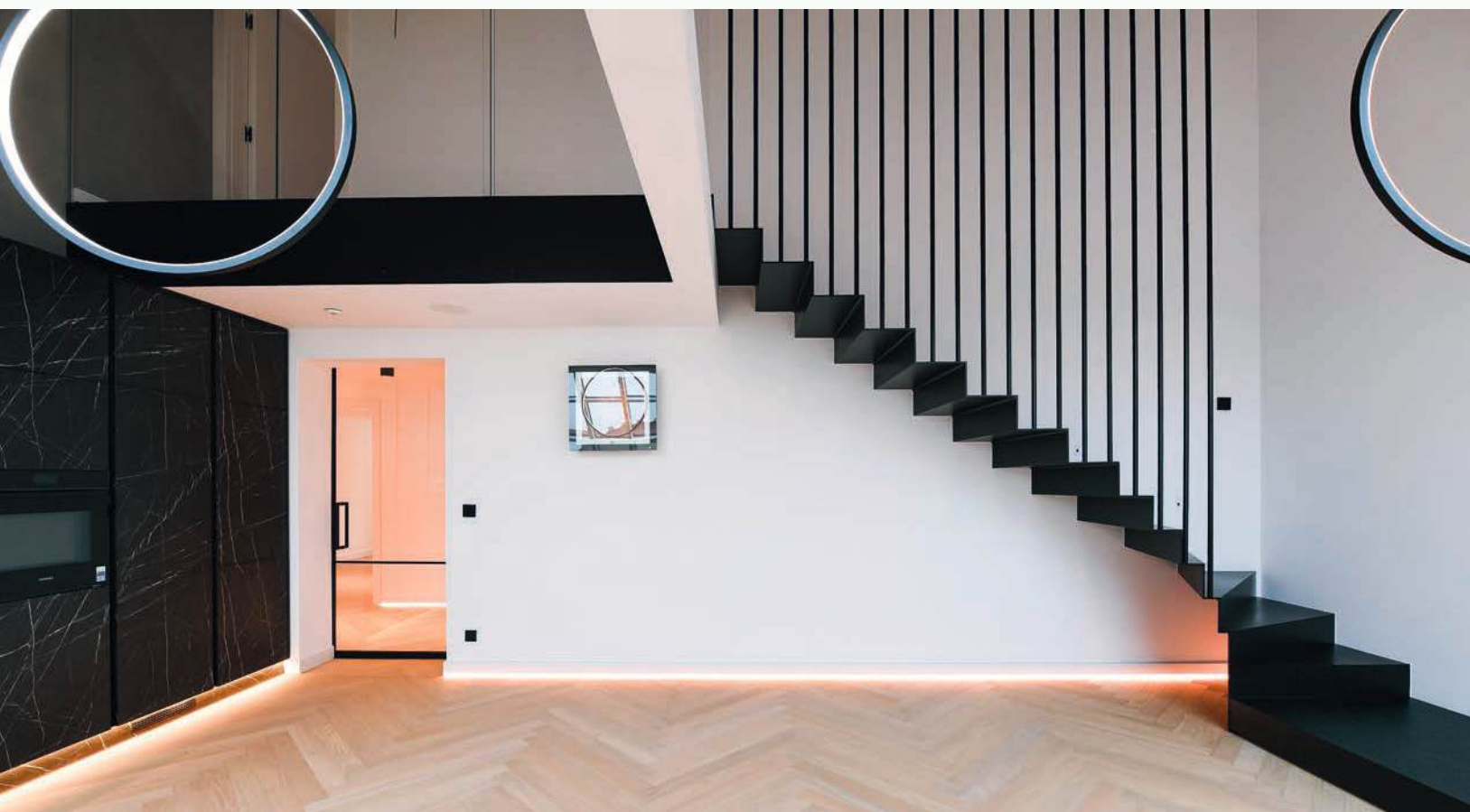
Podlahová plocha 183 m<sup>2</sup>, terasa 8 m<sup>2</sup>

**PENB: B**

ID 106817

[info@svoboda-williams.com](mailto:info@svoboda-williams.com)

**+420 724 551 238**







## Rodinný dům 6 + kk

**PRODEJ**

**29 900 000 Kč**

**Praha-západ, Černošice, V Dolích**

Celková plocha 229 m<sup>2</sup>, pozemek 1 456 m<sup>2</sup>

**PENB: G**

ID 106372

**info@svoboda-williams.com**

**+420 724 551 238**





## Byt 4 + kk

**PRODEJ**

**18 990 000 Kč**

**Brno-město, Trnitá, Fuchsova**

Podlahová plocha 120 m<sup>2</sup>, terasa 50 m<sup>2</sup>,  
balkony 24 m<sup>2</sup>

**PENB: B**

ID 106509

**info@svoboda-williams.com**

**+420 724 551 238**





svoboda & williams | CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

## Rodinný dům 7 + kk

**PRODEJ**

**Cena na vyžádání**

**Opava, Slavkov, Otická**

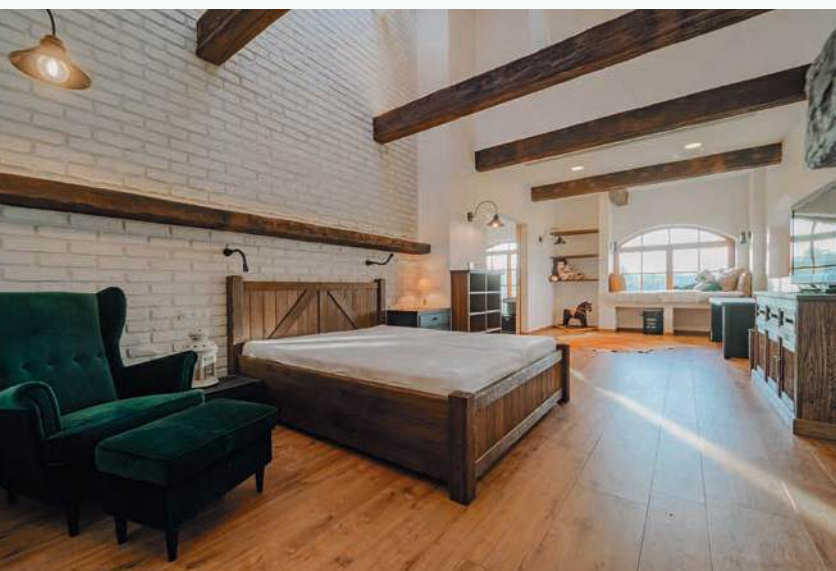
Celková plocha 1 055 m<sup>2</sup>, terasy 316 m<sup>2</sup>,  
pozemek 11 707 m<sup>2</sup>

**PENB: B**

ID 105531

**info@svoboda-williams.com**

**+420 724 551 238**





# Investiční horské apartmány na sjezdovce Pec pod Sněžkou, Krkonoše

Prodej  Developerský projekt  Zahrádky 1000  33 apartmánů  Pec pod Sněžkou  Cena na vyžádání



Nový projekt horských investičních apartmánů vzniká v Peci pod Sněžkou na unikátním místě ve výšce 1 000 m n.m. na sjezdovce Zahrádky. Projekt nabízí celkem 33 atraktivních apartmánů o dispozicích 1+kk – 4+kk s velmi přívětivým společným zázemím budovy: prosklená společenská místnost s nádherným výhledem do horské krajiny, recepce, privátní wellness a samozřejmě sklepy a lyžárna pro bezpečné uložení vašeho zimního i letního vybavení.

**Luxent** | Exclusive Properties

Galerista na trhu nemovitostí.



Pařížská 205/23 | Praha 1–Josefov  
+420 731 300 400 | [www.luxent.cz](http://www.luxent.cz)



# Exkluzivní horské apartmány v Národním parku Šumava Prášíly, Plzeňský kraj

Prodej  Developerský projekt  21 apartmánů  1+kk – 3+kk, 40-150 m<sup>2</sup>  Prášíly Šumava  Cena na vyžádání



Unikátní developerský projekt LAKA LIVING vzniká v srdci Národního parku Šumava, v malebné obci Prášíly. Komorní rezidence leží na místě bývalého objektu pohraniční roty a čítá celkem 21 luxusních apartmánů ve dvou apartmánových domech. Koupí horského apartmánu získáte výjimečné bydlení, které uspokojí i nejnáročnější klientelu preferující nový luxus – pocit soukromí a bezpečí, komfort, udržitelnost, respekt k okolí, špičkový design a kvalitu bez kompromisů. To vše v nádherné panenské přírodě.

**Luxent** | Exclusive Properties

Galerista na trhu nemovitostí.

Pařížská 205/23 | Praha 1–Josefov  
+420 731 300 400 | [www.luxent.cz](http://www.luxent.cz)



# Apartmánový dům HARRACHOV PEAKS

## Harrachov, Krkonoše

Prodej  Harrachov Peaks  Developerský projekt  1+kk – 4+kk  Harrachov  Cena od 9.480.000 Kč



PŘIPRAVENO K NASTĚHOVÁNÍ. DOMLUVTE SI PROHLÍDKU VZOROVÉHO APARTMÁNU. Komorní projekt HARRACHOV PEAKS se nachází v jedné z nejvyhledávanějších lokalit Krkonoš. Nově vznikající horská rezidence čítá 16 jedinečných apartmánů s balkony a terasami, soukromým wellness, saunou, vířivkou a fitness. Budova o čtyřech nadzemních podlažích, včetně stylového podkroví s krásnými výhledy, nabízí moderní design v horském ladění, promyšlené dispozice a kvalitu přírodních materiálů.

**Luxent** | Exclusive Properties

Galerista na trhu nemovitostí.

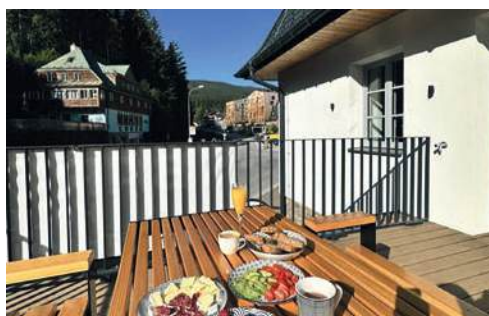


Pařížská 205/23 | Praha 1–Josefov  
+420 731 300 400 | [www.luxent.cz](http://www.luxent.cz)

# Luxusní horský apartmán s terasou

## Pec pod Sněžkou, Krkonoše

Prodej ▢ Byt 📍 N7234 ⬡ 2+kk, 53 m<sup>2</sup>, terasa 19,7 m<sup>2</sup> 📍 Pec pod Sněžkou ⬡ Cena 11 400 000 Kč



Plně a designově vybavený apartmán se nachází ve 2.NP nově postaveného apartmánového domu Máj z r. 2023 situovaného v centru Pece pod Sněžkou, v sousedství restaurací, kaváren a wellness & spa. V domě je výtah a k bytu náleží sklep a jedno venkovní parkovací stání. V současnosti apartmán je úspěšně pronajímán a skvěle udržován.

**Luxent** | Exclusive Properties

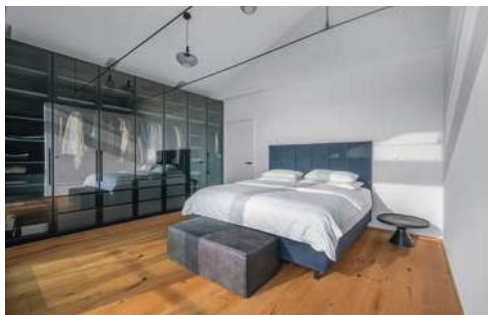
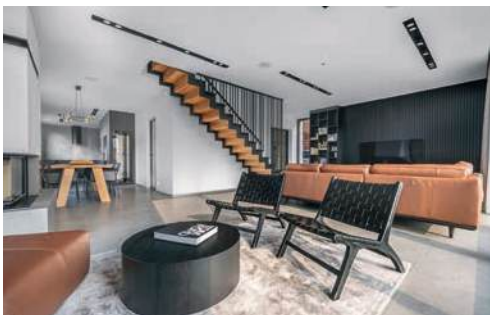
Galerista na trhu nemovitostí.

Pařížská 205/23 | Praha 1–Josefov  
+420 731 300 400 | [www.luxent.cz](http://www.luxent.cz)



# Luxusní rodinný dům s bazénem v projektu Březový háj Předboj, Praha-východ

Prodej 📄 N6948 📍 Dům ⬡ 6+kk, 297 m<sup>2</sup>, pozemek 922 m<sup>2</sup> 📍 Předboj, Praha-východ ⬡ Cena: 36.500 000 Kč



Stylově zařízený rodinný dům 6+kk byl zkolaudovaný v roce 2022 a je součástí prémiového developerského projektu Březový háj I. etapa v Předboji. Dům splňuje veškeré parametry pro moderní, designové bydlení a využitím nejmodernějších technologií zajišťuje požadavky nízkoenergetického domu. U domu je zastřešené stání pro dva vozy a další parkování pro tři vozy na pozemku.

**Luxent** | Exclusive Properties






Galerista na trhu nemovitostí.



Pařížská 205/23 | Praha 1–Josefov  
+420 731 300 400 | [www.luxent.cz](http://www.luxent.cz)

# Stavební pozemek se stavebním povolením

## Praha-Zbraslav

Prodej  Pozemek  N7223  1 204 m<sup>2</sup>  Praha-Zbraslav  Cena 23.900 000 Kč



Atraktivní stavební pozemek leží na okraji klidné rezidenční části Zbraslavi, v ulici U Karlova stánku. Pozemek s jižní orientací je situovaný v poslední linii rodinných domů pod třešňovým sadem na vrchu Havlín a v sousedství městského lesoparku. Má obdélníkový půdorys přibližně o rozměru 24 x 50 m, inženýrské sítě jsou umístěné u hranice pozemku (elektřina, plyn, voda, kanalizace).

**Luxent** | Exclusive Properties

Galerista na trhu nemovitostí.

Pařížská 205/23 | Praha 1–Josefov  
+420 731 300 400 | [www.luxent.cz](http://www.luxent.cz)



# Rodinný zámek v jižních Čechách

## Hluboká nad Vltavou

Prodej □ N7247 ◇ 1 114 m<sup>2</sup>, pozemek 3 950 m<sup>2</sup> ◇ Hluboká nad Vltavou ◇ Cena na vyžádání



Unikátní rodinný zámek leží v malebné krajině nedaleko Českých Budějovic. Toto sídlo s hlubokou historií je velmi citlivě zrekonstruované s využitím nejmodernějších a úsporných technologií díky kultivovanému a estetickému přístupu majitelů. Renesanční zámek přestavený na barokní faru nyní slouží jako rodinná rezidence. Její provoz je díky použití tepelných zemních čerpadel maximálně úsporný.

**Luxent** | Exclusive Properties

Galerista na trhu nemovitostí.



Pařížská 205/23 | Praha 1–Josefov  
+420 731 300 400 | [www.luxent.cz](http://www.luxent.cz)

# Barokní zámecký komplex Mirošov

## Mirošov, Plzeňský kraj

Prodej □ N6343 📍 Zámek ⬡ 1.364 m<sup>2</sup>, pozemek 5 ha 📍 Mirošov, Plzeňský kraj ⬡ Cena 95.000.000 Kč



Úchvatný barokní zámek postavený na místě původní renesanční tvrze v letech 1719–1723 je výraznou dominantou města Mirošov. K zámeckému celku náleží další nemovitosti s přílehlými pozemky (48.651 m<sup>2</sup>) a jsou vhodné jak pro soukromé bydlení, tak pro podnikání. Město Mirošov leží v půvabné zvlněné krajině mezi Prahou a Plzní, přímo na hranici Chráněné krajinné oblasti Brdy. Místo je vzdálené necelou hodinou jízdy autem od Prahy.

**Luxent** | Exclusive Properties

Galerista na trhu nemovitostí.

Pařížská 205/23 | Praha 1–Josefov  
+420 731 300 400 | [www.luxent.cz](http://www.luxent.cz)



# Dvě luxusní vily na soukromém ostrově

## Eden Island, Seychely

Prodej 📄 N6975 📍 Vila ⚡ 6+kk/T/PS, 465 m<sup>2</sup> 📍 Eden Island, Seychely ⚡ Cena na vyžádání



Přímo v jednom z nejprestižnějších Marina ostrovních projektů na světě nabízíme exkluzivně k prodeji luxusní vily. Jsou vedle sebe, i přesto ale každá nabízí maximální klid a vlastní prostor díky bohaté zeleni, která je obklopuje. Soukromý ostrov Eden Island o velikosti přes 56 hektarů disponuje naprostým soukromím, bezpečím, špičkovou infrastrukturou, tropickou přírodou a plážemi, které berou dech.

Širokou nabídku nemovitostí mimo ČR naleznete na [www.luxent.cz](http://www.luxent.cz) v sekci Zahraniční nemovitosti.

**Luxent** | Exclusive Properties

Galerista na trhu nemovitostí.



Pařížská 205/23 | Praha 1–Josefov  
+420 731 300 400 | [www.luxent.cz](http://www.luxent.cz)



# Dva luxusní apartmány na soukromém ostrově Eden Island, Seychely

Prodej 📏 N6976 📍 Apartmán 📐 2+kk, 88 m<sup>2</sup> 📍 Eden Island, Seychely 💰 Cena 465 000 USD



Vlastněte kousek ráje v jednom z nejromantičtějších míst naší planety. Užijte si nekonečné bílé pláže, tyrkysovou vodu oceánu, zcela bez cyklonů, a teplotu, která se celoročně pohybuje kolem 28°C. Klimatizované apartmány jsou plně vybavené kvalitním nábytkem, nabízí vysokorychlostní internetové připojení a jsou připravené k nastěhování. Oba apartmány disponují přístupem k soukromému molu pro loď a vodní skútry.

Širokou nabídku nemovitostí mimo ČR naleznete na [www.luxent.cz](http://www.luxent.cz) v sekci Zahraniční nemovitosti.

**Luxent** | Exclusive Properties

Galerista na trhu nemovitostí.

Pařížská 205/23 | Praha 1–Josefov  
+420 731 300 400 | [www.luxent.cz](http://www.luxent.cz)





**Prodej > Prodej RD 5+1, pozemek samostatný  
designový domek sauna, barbecue, Vysoký Újezd**

Prodej samostatně stojící, dvoupodlažní, nízkooenergetické (A) - pasivní novostavby 346 m<sup>2</sup> - velmi nízké náklady na provoz domu cca 4300 Kč (kolaudováno 2024) s rekuperací, nadstandardním vybavením (ceana veškerého vybavení je součástí kupní ceny) rodinné vilky se zahradním domem se saunou, vytápěné tepelným čerpadlem na slunném pozemku (933 m<sup>2</sup>) s krásnými výhled do zeleně přilehlého lesa, se krásnou udržovanou zahradou v turbulentně se rozvíjející obci Vysoký Újezd - okres Beroun.

**Sale > Sale of a 5+1 Family House, Detached Design  
Cottage with Sauna and Barbecue, Vysoký Újezd**

For sale: a detached, two-story, energy-efficient (Class A) – passive new build (346 m<sup>2</sup>) with extremely low operating costs of approximately CZK 4,300 (approved in 2024). The property features heat recovery ventilation, high-standard furnishings (included in the price), and a garden house with a sauna, heated by a heat pump. Located on a sunny plot (933 m<sup>2</sup>) with stunning views of the adjacent forest, this family villa boasts a beautifully maintained garden in the rapidly developing village of Vysoký Újezd, Beroun district.





**Prodej > Prodej bytu 4+kk (197 m<sup>2</sup>), terasy, dvě parkovací místa, sklep, V Tower**

Prodej reprezentativního, luxusního, jihozápadně orientovaného bytu 4+kk (197 m<sup>2</sup>) s terasou a neopakovatelnými výhledy na Pražský Hrad, lemující celý byt s dvěma parkovacími místy a dvěma sklepy ve 24. podlaží západní věže projektu V Tower, ve třiceti patrovém 104 metrů vysokém mrakodrapu na Pankrácké pláni v Praze 4, severovýchodně od křižovatky ulic Pujmanové a Milevské, na hranici Krče a Nuslí.

**Sale > Sale of a 4+kk Apartment (197 m<sup>2</sup>), Terraces, Two Parking Spaces, Storage Room, V Tower**

For sale: a luxurious, southwest-facing 4+kk apartment (197 m<sup>2</sup>) with a terrace offering breathtaking views of Prague Castle, wrapping around the entire unit. Includes two parking spaces and two storage rooms, located on the 24th floor of the west tower of the V Tower project. This iconic 30-story, 104-meter-high skyscraper is situated on the Pankrác Plain in Prague 4, northeast of the intersection of Pujmanová and Milevská streets, on the border of Krč and Nusle.





**Prodej > Prodej domu (397 m<sup>2</sup>) na unikátním pozemku 8136 m<sup>2</sup>, SPA, podhůří Jizerských hor**

Prodej třípodlažního, cihlového nízkoenergetického - úsporného domu (B) 397m<sup>2</sup> s osobitým designem dle návrhu architektonické kanceláře Siadesign v mimořádně krásné přírodní scenérii v malebné lokalitě apodhůří Jizerských hor na unikátním rozlehlém pozemku 8 136 m<sup>2</sup> rozděleného na otevřenou okrasnou část a na lesopark. V zahradě je také hřiště s domečkem pro děti a lavičky pro nerušený odpočinek. Přímo pod lesoparkovou částí zahrady protéká potok, který tak dotváří mimořádnou atmosféru tohoto jedinečného místa. Unikátní a ničím nerušené umístění objektu skýtá překrásné výhledy do okolní přírody a poskytuje dokonalé soukromí pro odpočinek a relaxaci těla i duše pro rezidenty.

**Sale > Sale of a House (397 m<sup>2</sup>) on a Unique 8,136 m<sup>2</sup> Plot, SPA, Foothills of the Jizera Mountains**

For sale: a three-story, brick, energy-saving (Class B) 397 m<sup>2</sup> house with a distinctive design by the Siadesign architectural studio. Nestled in an extraordinarily picturesque natural setting at the foothills of the Jizera Mountains, the property occupies an exceptional 8,136 m<sup>2</sup> plot, divided into an open ornamental garden and a forest park. The garden includes a children's playground with a small house and benches for quiet relaxation. A stream flows through the forested part of the garden, adding to the unique atmosphere of this exceptional location. The private, tranquil setting offers breathtaking views of the surrounding nature, providing an ideal retreat for body and soul.





**Prodej > Prodej činžovního domu (360 m<sup>2</sup>),  
Praha 1, Nerudova**

Mimořádná investiční příležitost koupě činžovního domu s unikátní polohou v samém centru Prahy. Vzhledem k poloze domu jde o ideální investici, která budoucímu investorovi zajistí dlouhodobé kapitálové zhodnocení. Exkluzivní nabídka prodeje výjimečné nemovitosti, historického domu s geniem loci v unikátní lokalitě v centru Prahy 1, pod Pražským Hradem a bývalým klášteřem Kajetánů/Theatinů - v Nerudově ulici, umístěného na jižním prosluněném pozemku se zahradou se vzrostlou zelení (228 m<sup>2</sup>) přímo pod Pražským hradem.

**Sale > Sale of a Residential Building (360 m<sup>2</sup>),  
Prague 1, Nerudova Street**

An exceptional investment opportunity to purchase a residential building in a prime location in the heart of Prague. Due to its location, this property represents an ideal investment ensuring long-term capital appreciation. This exclusive listing offers a unique historic building with a distinctive genius loci in a prestigious location in Prague 1, beneath Prague Castle and the former Theatine Monastery in Nerudova Street. The building is situated on a sunny southern plot with a garden featuring mature greenery (228 m<sup>2</sup>), directly below Prague Castle.



## Byt 2 + kk

### PRONÁJEM

35 000 Kč / měsíc

Praha 3, Žižkov, U Rajské zahrady

Interiér 62 m<sup>2</sup>, terasa 11 m<sup>2</sup>

PENB: C

ID 30494

[info@svoboda-williams.com](mailto:info@svoboda-williams.com)

+420 724 551 238





## Byt 3 + kk

### PRONÁJEM

1 890 Eur / měsíc

Praha 5, Smíchov, Albrightové

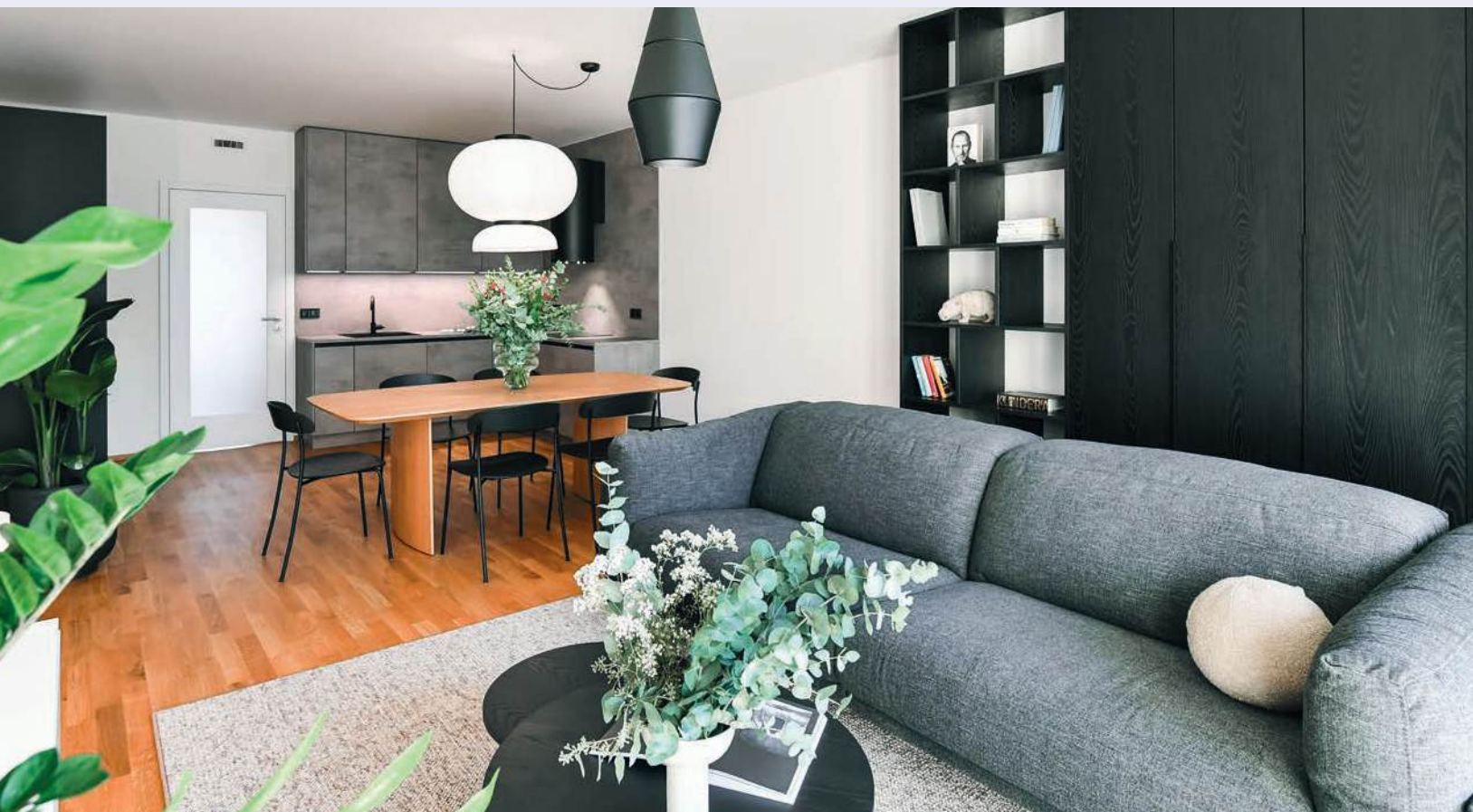
interiér 86,3 m<sup>2</sup>, balkon 7,5 m<sup>2</sup>

PENB: B

ID 106428

[info@svoboda-williams.com](mailto:info@svoboda-williams.com)

+420 724 551 238







## Byt 4 + kk

### PRONÁJEM

157 900 Kč / měsíc

Praha 5, Smíchov, Janáčkovo nábřeží

Interiér 248 m<sup>2</sup>, balkon 2 m<sup>2</sup>

PENB: G

ID 103236

[info@svoboda-williams.com](mailto:info@svoboda-williams.com)

+420 724 551 238





## Byt 7 + kk

### PRONÁJEM

Cena na vyžádání

Praha 5, Malá Strana, Janáčkovo nábřeží

Interiér 560 m<sup>2</sup>, terasy 20 a 25 m<sup>2</sup>

PENB: A

ID 106529

[info@svoboda-williams.com](mailto:info@svoboda-williams.com)

+420 724 551 238





## Byt 3 + kk

### PRONÁJEM

55 230 Kč / měsíc

Praha 8, Karlín, Rohanské nábřeží

Interiér 78,9 m<sup>2</sup>, lodžie 2,9 m<sup>2</sup>

PENB: A

ID 42225

[info@svoboda-williams.com](mailto:info@svoboda-williams.com)

+420 724 551 238







## Nebytové prostory

### PRONÁJEM

455 - 560 CZK / m<sup>2</sup> / měsíc

Praha 1, Nové Město, Vodičkova

Plocha k dispozici 1 608 m<sup>2</sup>

**PENB: D**

ID 105079

[svoboda-williams.com](http://svoboda-williams.com)

[info@svoboda-williams.com](mailto:info@svoboda-williams.com)

+420 724 551 238







svoboda&williams



## Nebytový prostor

### PRONÁJEM

14,50 - 14,80 EUR / m<sup>2</sup> / měsíc  
Praha 9, Libeň, Českomoravská

Plocha k dispozici 284 m<sup>2</sup>, 435 m<sup>2</sup>  
a 708 m<sup>2</sup>

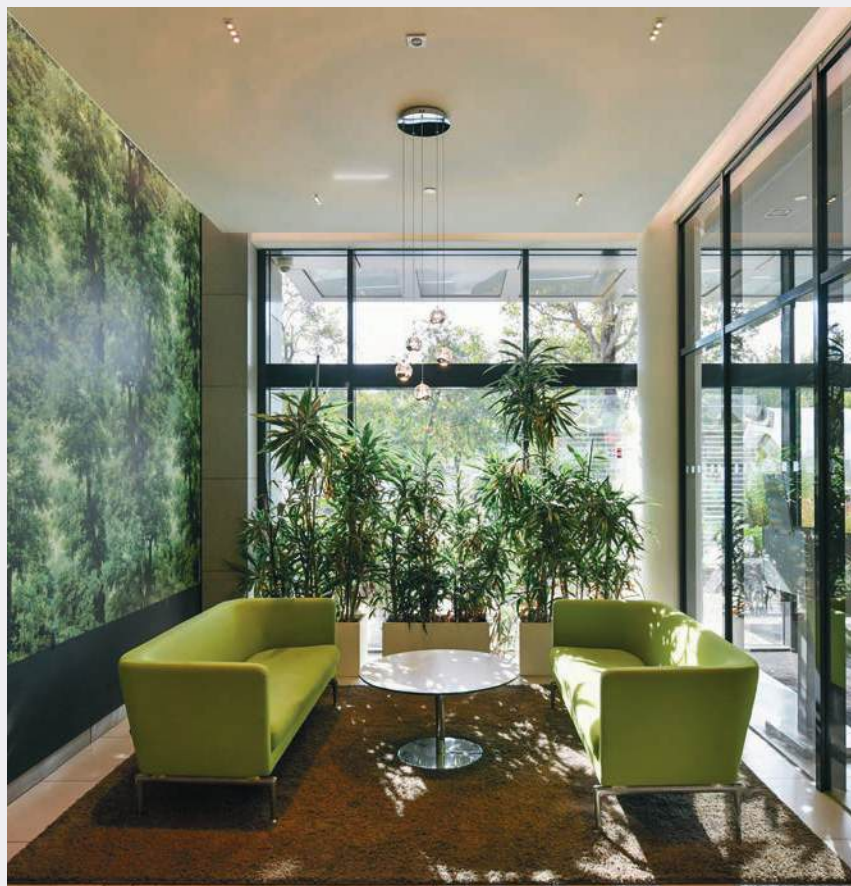
**PENB: B**

ID 15794

[svoboda-williams.com](http://svoboda-williams.com)

[info@svoboda-williams.com](mailto:info@svoboda-williams.com)

+420 724 551 238





svoboda&williams



## Patria West Offices

### PRONÁJEM

15,20 EUR / m<sup>2</sup> / měsíc

Praha 5, Stodůlky, Siemsenova

Plocha k dispozici 734 m<sup>2</sup>

**PENB: B**

ID 15635

[svoboda-williams.com](http://svoboda-williams.com)

[info@svoboda-williams.com](mailto:info@svoboda-williams.com)

+420 724 551 238





PATRIA  
WEST OFFICES



OFFICES FOR

patricia west

svoboda&williams

# ESTATE

## PREMIUM MEDIA GROUP

Časopis ESTATE vydává Premium Media Group a.s.  
Na Florenci 1332/23  
110 00 Praha 1

## CEO

Štěpán Dlouhý  
stepan.dlouhy@premiummediagroup.cz

## PUBLISHER

Matej Šišolák  
matej.sisolak@premiummediagroup.cz

## REDAKČNÍ RADA

Leoš Anderle  
Petr Beneš  
Ondřej Buršík  
Zuzana Chudoba  
Dušan Kunovský  
Milorad Mišković  
David Musil  
Viktor Peška  
Jan Řežáb  
Štěpán Smrčka  
Jiří Šalda  
Tomáš Vavřík

## ADRESA REDAKCE

Na Perštýně 362/2  
Staré Město, 110 00 Praha 1

## ŠÉFREDAKTOR

Jan Stuchlík  
jan.stuchlik@premiummediagroup.cz

## ART DIRECTOR

ArtContent Studio

## REDAKCE

Radomír Dohnal, Klára Donathová,  
Lucie Drdová, Jan Němec, Ondřej Pavlůsek,  
Ondřej Stuchlík, Barbora Slavíková Literová,  
Eva Slunečková, Věra Tůmová, Andrea Votrubová

## JAZYKOVÁ KOREKTURA

Helena Vokalová

## OBCHOD

Kateřina Urban (Head of Sales)  
katerina.urban@premiummediagroup.cz

## INZERCE

Tanja Kovač  
tanja.kovac@premiummediagroup.cz  
Patricie Kubová Svobodová  
patricie.svobodova@premiummediagroup.cz  
Eva Posnerová  
eva.posnerova@premiummediagroup.cz  
Džana Valjevacová  
dzana.valjevacova@premiummediagroup.cz  
Martina Veselá  
martina.vesela@premiummediagroup.cz

## PRODUKCE

Milan Novák  
milan.novak@premiummediagroup.cz

## TISK

Triangl, a. s.

## DISTRIBUCE

Adiservis

Předplatné na: [www.estate.cz](http://www.estate.cz)

Cena: 120 Kč

Registrační číslo MK: E17881

## ČÍSLO 12/2024



NEMOVITOSTNÍ  
INVESTIČNÍ SKUPINA

Nenechte se rozhodit  
krátkodobými výkyvy



Investujte s klidem



# SLAPY

LAKE-SLAPY.CZ



LUXUSNÍ CHATY A APARTMÁNY

JIŽ NYNÍ K NASTĚHOVÁNÍ

**EVROPA**  
DEVELOPMENT GROUP