

NEMOVITOSTI

KOMERČNÍ PŘÍLOHA DENÍKU **HOSPODÁŘSKÉ NOVINY**

Téma:

REALITNÍ TRH A DPH

STAVBA ROKU 2006 – Městský stadion v Liberci

FINANCE – Středoevropský trh láká investory

NOVÉ PROJEKTY – Nákladové nádraží Žižkov

Sluneční město
ZBRASLAV

Klíč k Vašemu království



www.bohemiareal.cz

HN-016131



**Další vydání přílohy
NEMOVITOSTI v roce 2007**

21. 3., 18. 4., 23. 5., 20. 6., 18. 7.,
19. 9., 24. 10., 21. 11., 19. 12.

PŘÍLOZE SE PŘEDSTAVUJÍ

iohemia REAL INVEST	1
VEE	3
eskoslovenská obchodní banka ..	13
conomia OnLine	7
iepard Finance	15
ing Sturge	7
PF Majetková	16
kanska CZ	5



**ŘIPRAVILA
EDAKCE KOMERČNÍCH PŘÍLOH**

economia

obrovského 25, 170 55 Praha 7

ĚFREDAKTOR
iří Humplík,
t.: 233 071 720

DPOVĚDNÁ REDAKTORKA
dena Líkařová,
t.: 233 071 721

ŘÍJEM A PRODUKCE INZERCE
enka Peterková,
t.: 233 071 702

IANAŽER INZERCE
rantišek Kocmich, tel.: 233 071 786
nna Olléová, tel.: 233 071 736

to na titulu: Vila Hřebenka

označené texty jsou komerční prezentací.

Nové projekty: Vila Hřebenka

Luxus v zahradách nad Prahou

V jedné z nejprestižnějších pražských lokalit vyrůstá unikátní viladům neobyčejného architektonického řešení.

Zdena Líkařová

Jedná se o přístavbu obytného domu z dvacátých let minulého století, říká architekt Richard Homolka z ateliéru ata4. »Polovina stávajícího dvojdomu je odstraněna a znovu postavena v materiálové i tvarové replice navazující části. Hmotu přístavby je zhruba o jednu třetinu prodloužena, horizontální linie navazují na původní objekt.« Novostavba obsahuje čtyři nadstandardně řešené bytové jednotky s obytnými plochami okolo 165 m² a s parkováním v suterénní části.

Noblesní architektonické řešení

Podle Richarda Homolky je hlavní, pohledově exponovaná jižní fasáda pojata tradičním způsobem a navazuje na původní výtvarný architektonický záměr. »Záměr je řešen s ohledem na současné požadavky moderního bydlení,« vysvětluje Richard Homolka. »To se projevuje zejména dispozičním uspořádáním jednotlivých bytových jednotek a vertikálním výtahovým propojením suterénních částí s hlavním vstupem a garáží. Bytové jednotky prvního a druhého nadzemního

podlaží přímo navazují na vlastní komfortní zahrady.«

Severní zahradní fasáda, respektive střešní část, je pojata v odlišném, moderním stylu. Stěna, opatřená obkladem z béžových lícových cihel, je prořezána velkoplošnými, plně prosklenými okenními otvory, které opticky propojují obytné části bytů se zahradou. Do severní poloviny valbové střechy je vložen horizontální kvádrový tvar prosklené střešní nástavby, zvětšující objemově i opticky podkrovní bytovou jednotku. Tento prvek podle Richarda Homolky výrazově podtrhuje a ukončuje odlišně pojatou severní fasádu a zároveň neruší jednotný charakteristický vzhled objektu z ulice Pod Hájem.

Proč se architekti rozhodli pro tak neobvyklé řešení? »Naši snahou bylo zejména propojení bytových jednotek s komfortně dimenzovanými zahradami za použití rozměrných celoprosklených oken, což je v rozporu s původním řešením zejména severní zahradní fasády,« pokračuje Richard Homolka. »Pro zvýraznění odklonu moderní části fasád od původního řešení byl zvolen kvádrový celoprosklený prvek střešní nástavby, zasazený do valbové střechy.«

Odišné pojatá moderní část fasády je »vřezána« do tradiční původní hmoty domu. Přechody jednotlivých materiálů a říms ve styku prosklené střešní nástavby s taškovou krytinou jsou provedeny velmi precizně.

Elegantní barvy, moderní materiály

Záměrem architekta bylo sjednotit stavbu lomenými barvami příbuzného tónu, použitými v různých materiálech, včetně nátěru hlavní fasády sousední části domu, tak aby po dokončení dům získal jednotný výraz.

»Na fasádu jsou použity omítkoviny jemné žlutobéžové barvy s bílou barvou dekoru,« upřesňuje Richard Homolka. »Bílo-béžové lícové cihly, vyskytující se na částech



Richard Homolka

okolních objektů, jsou v návrhu použity na parter domu a na obklad zahradního průčelí. Pozemek je oplocen dřevěným plotem se sloupky a podezdívkou. Dřevěné výplně jsou mořené na šedý tón, sloupky jsou opatřeny lícovými cihlami. Garážová vrata budou tmavě šedá.

Okna v omítaných zdech budou z europrofilů, bílá, v obložení z hradním průčelím hliníková v přírodní barvě. Nástavba bude z hliníkových profilů v přírodní barvě. Na valbové střeše je použita pálená tašková krytina barvy cihlové.

V otázce řešení interiéru ponechávají architekti Richard Homolka a Pavel Ullman do jisté míry volnou ruku klientovi. »Projektem je stanoven základní, poměrně vysoký standard materiálů povrchů a zařízení předmětů, který může být zákazníkem upravován,« upřesňuje Richard Homolka. »V celkové koncepci domu převažuje moderní směr. Společné domovní prostory jsou tomuto trendu již v návrhu podřízeny současným tvaroslovím a použitými materiály, jako je leštěný kámen, kov a sklo.« Tomu by mělo podle představ projektantů odpovídat i řešení interiéru jednotlivých bytových jednotek. »Celkový záměr je vytvořit luxusní bydlení v komorně pojatém viladomu s prestižní adresou, množstvím zeleně a překrásným výhledem,« dodává Richard Homolka.

Financuje Raiffeisen stavební spořitelna

Vila Hřebenka je bezesporu projekt pro úspěšné a tomu odpovídají i ceny. »Byty jsou již v současné době v prodeji, a to – vzhledem k celkové atraktivnosti projektu – v odpovídajících cenových relacích mezi 90 až 110 tisíci korunami na metr čtvereční podlahové plochy,« upřesňuje Marian Dudek, ředitel odboru financování projektů Raiffei-



Marian Dudek



sen stavební spořitelny a.s., která tomuto projektu poskytla nezbytné finanční zázemí v podobě projektového financování výstavby. Proč se k tomuto kroku rozhodla? »Zejména z důvodu spojení naprosto mimořádné polohy projektu a jedinečné architektury, která v sobě snoubí eleganci dvacátých let minulého století s netradičními modernistickými úpravami čtvrtého nadzemního podlaží,« vysvětluje Marian Dudek. »Objekt se nachází v Praze 5 Na Hřebenkách, které patří k nejprestižnějším vilovým lokalitám centrální Prahy. Přímou navazují na Nový Smíchov, jenž se stává jedním z nejmodernějších center Prahy. Vilová oblast Hřbenka poskytuje luxusní bydlení

uprostřed zahrad a parků a přes přímé spojení s centrem Prahy nabízí klid a intimitu.«

Raiffeisen stavební spořitelna a.s. se podílí na celé řadě rezidenčních projektů, většinou však cenově dostupnějších širším vrstvám klientů. »Jakožto klasická retailová banka prioritně financujeme cenově dostupnější bydlení pro širší vrstvy,« potvrzuje Marian Dudek, »ale v zásadě se vůbec nevyhýbáme financování i těch nejluxusnějších a nejdražších bytových projektů, jaké lze na trhu vůbec najít, neboť právě ty mají zpravidla ten nejlepší prodejní potenciál.«

Finální práce na projektu Vila Hřbenka proběhnou koncem letošního roku.



Za české i evropské peníze

Českomoravská záruční a rozvojová banka (ČMZRB) má v letošním roce připraveno na opravy panelových domů zhruba 700 milionů korun. Další stovky milionů korun mohou vlastníci těchto domů získat do roku 2013 z fondů Evropské unie. Regenerace zastaralých domů by se tak mohla výrazně zrychlit.

Potřeba kvalitních informací o aktuálních projektech se zvyšuje, Urbis Invest může v dubnu nabídnout řadu příležitostí k jejich dalšímu načerpání.

Základním nástrojem české pomoci vlastníkům panelových domů je program Panel. Z něj poskytuje ČMZRB buď záruky za úvěry, které si vlastníci vezmou na opravy, nebo dotace na úhradu úroků z těchto úvěrů. »Sedm set milionů korun je částka, kterou máme nyní k dispozici. Budeme se ji ale snažit ještě navýšit,« říká generální ředitel záruční a rozvojové banky Ladislav Macka. V loňském roce poskytla banka z programu Panel 277 záruk za 1,17 miliardy korun a 839 dotací na úroky z úvěrů za 1,3 miliardy korun.

Záruky banka poskytuje na celou dobu splatnosti úvěru až do výše 80 procent nesplacené jistiny, dotace na úhradu úroků až do výše čtyř procent. Vyplácí je postupně v pololetních splátkách po celou dobu splacení úvěru, nejvýše však po dobu 15 let od data uzavření smlouvy. Oproti loňskému roku se program Panel musel přizpůsobit evropské legislativě.

Jednou ze změn je to, že se nově bude na vlastníky domů včetně obcí pohlížet jako na podnikatele. Jiný je i postup, jakým se bude o podporu žádat. »Při podání žádosti budou majitelé předkládat jen část dokladů, které byly nutné loni,« vysvětluje Ladislav Macka. Banka žádost posoudí a sdělí žadateli, zda může podporu získat. Ten následně případně dodá ostatní doklady.

Program Panel je základní, nikoliv však jedinou možnou podporou na opravy panelových domů, kterou mohou majitelé domů v České republice získat. Státní fond rozvoje bydlení poskytuje dotace na opravy panelových domů v havarijním stavu. Podle ředitele fondu Jana Wagnera lze na panelové domy využít i programy na opravy a modernizaci bytových domů nebo programy na podporu bydlení mladých. Ministerstvo pro místní rozvoj má zase program Regenerace panelových sídlišť. V letech 2007 až 2013 chce téměř pět miliard korun na opravy českých sídlišť poskytnout také Evropská unie.

V minulých letech nebylo možné využít evropské peníze na regeneraci panelových domů, letos to již možné je. »Evropské peníze v objemu zhruba 750 milionů korun ročně půjdou na opravy panelových domů, na rekonstrukce sídlišť a jejich infrastrukturu a mimo jiné také na zajištění nového sociálního bydlení pro romské občany,« uvedla mluvčí Ministerstva pro místní rozvoj Jana Višková. Peníze ze strukturálních fondů EU se tedy mohou využít například na úpravy sídlištního prostoru, budování či modernizaci rekreačních ploch, které jsou součástí sídlišť, zlepšení infrastruktury v rámci sídlištních celků, odstranění statických poruch nosných konstrukcí a opravy konstrukčních nebo funkčních vad konstrukce panelových domů či opravy a rekonstrukce technického vybavení domů.

Zásadní regeneraci neprochází jen nejstarší panelové domy, ale také ty relativně mladé. Důkazem je například brněnská městská čtvrť Vinohrady, kde byly panelové domy dokončeny teprve zhruba před čtvrt stoletím. Regenerace zde má zahrnovat zejména výměnu oken, zateplení fasád i střeš. Postupně by se jí mělo dočkat zhruba 1500 bytů, které spravuje městská část. Celkem je na Vinohradech 5100 bytů, ostatní byty jsou v majetku bytových družstev. Zdejší majitelé panelových domů se rádi podělí o své zkušenosti se svými kolegy ze všech koutů České republiky. Ideální příležitost pro to budou mít na nadcházejícím veletrhu Urbis Invest, který se uskuteční v polovině dubna na brněnském výstavišti. (caz)



CEVE
ekonomické
a organizační
poradenství

PRODEJ READY-MADE SPOLEČNOSTÍ

Nabídka ČESKÝCH SPOLEČNOSTÍ (s.r.o., a.s.), které:

- byly založeny výhradně za účelem prodeje koncovému klientovi
- mají plně splacený základní kapitál
- nikdy nevyvíjely žádnou obchodní činnost
- jsou připravené k okamžitému prodeji

DALŠÍ SLUŽBY

- zkládání ČESKÝCH SPOLEČNOSTÍ
- zkládání a prodej SLOVENSKÝCH SPOLEČNOSTÍ
- zkládání CHORVATSKÝCH SPOLEČNOSTÍ
- poskytnutí adresy pro účely umístění sídla společnosti v ČR

tel.: (420) 602 489 329
email: info@ceve.cz

www.ceve.cz