

Ideální nový domov

Ideální NOVÝ DOMOV

Jste rozhodnutí pořídit si byt či rodinný dům z nabídky současných developerských projektů? Ať už v něm hodláte sami žít, nebo jej pořizujete na investici, zřejmě tušíte, že výběr není radno podcenit. O tom, jak budete s volbou spokojeni, rozhoduje mnoho faktorů. Jak vybírat a na co si dát pozor, vám poradí zástupci developerů, architektů i právníků a přinášíme i stručnou, leč důležitou informaci z trhu s hypotékami.

Text: Kateřina Nová ● **Foto:** archiv firem

LIPENECKÝ PARK NG Real Estate

Lokalita: Praha – Lipence

Stav: dokončení 11/2019

Popis: 43 bytů od 1+kk do 4+kk,
19 řadových rodinných domů 5+kk nebo 6+kk

Cena: volné byty od 4 550 000 Kč,
volné rodinné domy od 13 500 000 Kč

Charakteristika: V nejjihnějším výběžku Prahy, kousek od řeky Berounky, se rozkládá malebné území. Spolu se sousedními pražskými čtvrtěmi Zbraslaví, Radotínem a Černošicemi tvoří Lipence oázu klidného a zdravého života, který představuje protipól každodenního stresu velkoměsta.

Přestože celkový ráz Lipenců maximálně navozuje harmonickou a přátelskou atmosféru venkova, bohatá infrastruktura obce nabízí všem obyvatelům komfort příjemného života.

www.lipeneckypark.cz



10 OTÁZEK A ODPOVĚDÍ



Co má rozhodovat o koupi určitého produktu v rámci developerského projektu? Lokalita, dispozice, čas, energetická náročnost, architektonický návrh?

Cena hraje samozřejmě roli, stejně významné jsou ale i kvalita projektu, renomé developera nebo lokalita. Klient hledá nejenom kvalitní umístění rezidenčního projektu, ale i plnou občanskou vybavenost v okolí, infrastrukturu a v neposlední řadě bezproblémovou dopravu – blízkost metra, stanici městské hromadné dopravy. Samozřejmě je dnes dostatek městské zeleně, dětských hřišť, parků, vzrostlých stromů.

Lze se při výběru řídit značkou podobně jako třeba u spotřebního zboží?

Ano, na trhu jsou dnes respektovaní a renomovaní developeri s mnohaletou historií, tisíce prodanými byty, desítkami úspěšně dokončených rezidenčních projektů s kompletní nabídkou všech služeb v bydlícím segmentu.

Co svědčí o kvalitě developera? Jasně a stručně...

Historie, počty prodaných nemovitostí, dobré reference, kvalita projektů na „dobrých adresách“, klientský servis a kompletní nabídka služeb.

Jak postupovat, když byty se již prodávají, a stavební práce ještě nezačaly – vše je pouze na papíře, tedy jediná jistota je lokalita? Jaké jsou výhody a rizika takového kroku?

Zásadně radíme kupovat jen takovou nemovitost, která má všechna stavební povolení a razítka. U kvalitního developera máte následně 100% jistotu, že se nemovitost může stavět. Zároveň je důležité zjistit, z jakých peněz je výstavba realizována. Vaše peníze musejí být v bezpečí po celou dobu výstavby. Bezpečná cesta je například taková, kdy projekt financuje banka, přičemž projektový úvěr podléhá její pravidelné a přísné kontrole. Banka uvolňuje peníze postupně podle dokončení jednotlivých fází výstavby a garantuje tím řádné dokončení celého projektu, a to i v případě, že by nebyly prodány všechny bytové jednotky.

Vzorový byt – o čem vypovídá? Je to standardní možnost, kterou developeri nabízejí?

Měl by to být jasný standard. Vzorový byt je ideálním místem, kde si zájemce o nové bydlení může vše „osahat“, nasát atmosféru svého budoucího místa pro bydlení, pro život. A také si osobně prohlédnout byt dané kategorie a představit si například rozmístění zařizovacích předmětů a bytového vybavení.

Je dobré ohlížet se i na přidružené služby, například navazující dodavatele vybavení interiéru nebo častou možností sjednat hypotéku u banky s developerem „sprátelec“?

Vždy je výhodné mít „vše pod jednou střeou“. Dnes je i čas drahou komoditou a pro řadu klientů je časově i ekonomicky výhodné si vše pořídit či zajistit na jednom místě.

Kde získávat informace, ověřovat a prověřovat?

Informace čerpejte z médií, berte v úvahu vystupování zástupců společnosti, jméno firmy, reference klientů, prezentaci samotného projektu i firmy, její projekty, aktuální nabídku, klientský servis a tak dále.

Je vhodné k výběru přizvat odborníky – architekta, právníka, při předávání například inspektora nemovitosti nebo třeba „jen“ řemeslníka?

Ano, investice do nemovitosti je jednou z největších, které v životě realizujeme. A tomu by měl odpovídat i zodpovědný přístup. U kvalitní společnosti byste měli mít možnost pravidelného kontaktu s pracovníky klientského servisu, být o postupu výstavby pravidelně informováni či mít možnost návštěvy projektu v době výstavby.

V jakých cenových relacích se dnes pohybují nové nemovitosti? Co způsobuje rozdíly?

Podle Deloitte indexu byly ke konci loňského roku průměrné nabídkové ceny nových bytů v Praze na hodnotě 95 900 Kč za metr čtvereční. Rozdíly v cenách jsou dány lokalitou (tedy i cenou pozemku), ale také kvalitou výstavby, technologickým vybavením nemovitosti či použitými materiály.

Jsou velké rozdíly mezi cenami v Praze a mimo Prahu?

Jsou, a je to logické. Praha je kulturní, ekonomické, politické, společenské i finanční centrum naší země. A pro mnohé také komfortní místo pro život s největší nabídkou pracovních příležitostí. Rozdíly jsou velké a za peníze, za které v Praze pořídíte byt 1+kk, koupíte ve vybraných lokalitách například na severu Čech i velký rodinný byt. ■



Na otázky odpověděl David Jirušek ze společnosti Finep.



TULIPA TŘEBEŠÍN

AFI Europe

Lokalita: Praha 3

Stav: dokončena 1. fáze (183 bytů), 2. fáze (250 bytů) – dokončení 6/2018, 3. fáze (133 bytů) – dokončení 4Q/2019, dalších 25 bytů ve viladomech uvede AFI EUROPE na trh letos v květnu.

Popis: 700 bytů, 1+kk až 4+kk

Cena: od 3 557 086 Kč

Charakteristika: Tulipa Třebešín s celkovým počtem asi 700 bytů vzniká na rozhraní pražského Žitkova a Strašnic na území Prahy 3. Jeho součástí je také nová mateřská škola pro 60 dětí a obchodní zařízení. Jedná se o dispozičně maximálně účelně řešené byty. Každý byt má vlastní balkon nebo terasu, byty v přízemí předzahrádku. Ke každé jednotce je možnost výběru parkovacího stání a sklepa.
www.byty-trebesin.cz

TULIPA CITY

AFI Europe

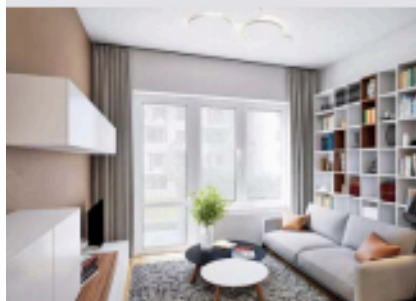
Lokalita: Praha 9

Stav: 1. fáze (257 bytů) dokončena, 2. fáze (216 bytů) – dokončení v druhé polovině roku 2018

Popis: 473 bytů od 1+kk do 4+kk

Cena: od 3 023 960 Kč

Charakteristika: Tulipa City vzniká v pražských Vysočanech u stanice metra Kolbenova v Praze 9. Projekt tvoří rezidenční část nově městské čtvrti AFI City, v rámci které na bývalém brownfieldu o ploše téměř 15 hektarů dále vyroste 90 000 m² kanceláří a 18 000 m² obchodních ploch. Ke každé bytové jednotce náleží balkon, velkorysá střešní terasa nebo předzahrádka. Dokoupit lze parkovací stání a sklep. Jedná se o praktické bydlení v lokalitě, která má před sebou velkou budoucnost. Prostor okolo bytových domů zaujmou zelené plochy, veřejná prostranství, centrální promenáda a cyklostezka. Zajímavým benefitem pro rezidenty bude místnost pro mytí kol v každém domě.
www.byty-kolbenova.cz



VILADŮM SLUNNÉ ÚDOLÍ All Inclusive Development

Lokalita: Brno-Líšeň, ulice Ondráčkova

Stav: dokončení 4Q/2018

Popis: 9 bytových jednotek, 1+kk až 4+kk

Cena: od 2 644 425 Kč

Charakteristika: Projekt viladomu Slunné údolí je zasazen do klidné části Líšně v ulici Ondráčkova. Představuje atraktivní bydlení s dobrou dosažitelností středu města, občanskou vybaveností, a přitom v těsné blízkosti Mariánského údolí, které se nachází pět minut odtud. Projekt charakterizuje jedinečná architektura a také exkluzivní zařizovací prvky – hliníková okna, dřevěné podlahy, prémiová sanita Kaldewei a Villeroy & Boch, standardním vybavením bytových jednotek je podlahové topení. Viladům Slunné údolí se pyšní i nízkou spotřebou tepla (energetická třída B).

www.bytylisen.cz



METROPOLE ZLIČÍN Central Group

Lokalita: Praha 5 – Zličín

Stav: dokončení červenec 2018

Popis: 15 bytů 1+kk až 4+kk

Cena: od 2 937 938 Kč

Charakteristika: Dlouhodobě nejprodávanější bytová lokalita v hlavním městě. To je Metropole na pražském Zličíně. Jeden z nejrozsáhlejších bytových projektů, které kdy byly v Praze realizovány, se letos dočkal poslední etapy. Bytový areál stojí u metra Zličín, v blízkosti velkého obchodně-zábavního centra Metropole Zličín. Nedaleko se nachází pošta, mateřská a základní škola, zdravotnická zařízení, lékárna a knihovna. Sportovní vyžití zajišťuje několik sportovních areálů, tenisová škola a fitness centrum. Velkou výhodou je vynikající spojení na letiště i do centra města. www.central-group.cz/byty-praha-5-zlicin-projekt-metropole

NEUGRAF UBM Bohemia Development a Crestyl

Lokalita: Praha 5 – Smíchov, ulice Grafická

Stav: jaro 2020

Popis: 177 bytů 1+kk až 5+kk, společná recepce

Cena: od 3 111 400 Kč

Charakteristika: Projekt NEUGRAF nabídne prostorné ložty, střešní penthousy s velkou terasou a výhledem na Prahu i útulné byty. Sousedství parku Sacré Coeur zajistí obyvatelům klid pro odpočinek, energii budou moci načerpat ve wellness určeném pouze pro rezidenty, ve vlastní zahradě nebo dokonce na střeše, kde budou moci využít společenské zóny s grily. Byty se budou vyznačovat vysokou kvalitou použitých materiálů a důrazem na funkční design. Samozřejmostí budou podzemní garáže vybavené i nabíječkami pro elektromobily. Optimální tepelnou pohodu obyvatel zajistí rekuperace. www.neugraf.cz





KASKÁDY BARRANDOV VI. Finep

Lokalita: Praha 5 – Barrandov

Stav: dokončení polovina roku 2020

Popis: 66 bytů 1+kk až 4+kk

Cena: od 3 320 515 Kč

Charakteristika: Barrandov patří mezi nejpoptávanější pražské rezidenční lokality. Obyvatelům nabízí kompletní občanskou vybavenost a plnohodnotnou městskou infrastrukturu v podobě škol, školek, zdravotnických zařízení, úřadů nebo obchodů. Pro obyvatele je bonusem i celoročně otevřený aquapark. Bezproblémovou a rychlou dopravní dostupnost lokality s centrem zajišťuje několik tramvajových linek. V rámci dalších etap výstavby zde bude realizována výstavba městských parků, odpočinkových zón a dojde i na nové barrandovské náměstí. To bude plnit funkci přirozeného společenského centra této lokality.

www.finep.cz

REZIDENCE U RADNICE Central Group

Lokalita: Praha 9 – Vysočany

Stav: dokončení 12/2019

Popis: 53 bytů 1+kk až 4+kk

Cena: od 3 384 795 Kč

Charakteristika: Býdlení jen 60 metrů od stanice metra B Vysočanská a v sousedství nákupního centra Fénix. Luxusní provedení nabízí v ceně dřevěná eurookna, luxusní koupelny či dřevěné podlahy s podlahovým vytápěním. Nerušenou relaxaci a klid zajistí majitelům bytů unikátní privátní park ve vnitrobloku rezidence. Byty v patrech mají balkony nebo velkorysé terasy, z těch nejvyšších je krásný výhled na celou Prahu. Byty v přízemí zase umožní majitelům odpočívát na soukromých předzahrádkách.
www.central-group.cz/byty-praha-9-vysocany-projekt-rezidence-u-radnice



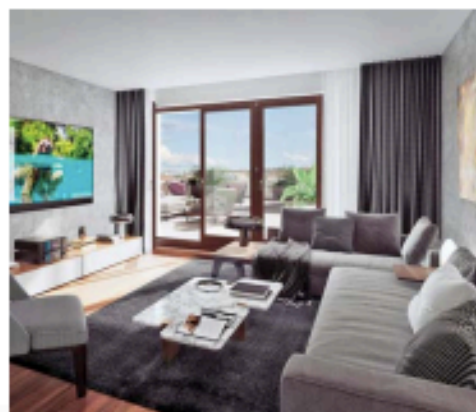
Z TRHU S HYPOTÉKAMI

Jsou v současnosti hypotéky opravdu hůře dostupné?

„V současné době sledujeme zvyšování úrokových sazeb hypoték, které souvisí se zvýšením základní sazby Českou národní bankou. Zpříčinila se i regulace ohledně výše hypotéky k hodnotě nemovitosti. Nadále rostou i ceny nemovitostí, především v některých regionech včetně Prahy. Pokles zájmu o hypotéky jsme však neoznámali. Nyní jsou úrokové sazby hypotečních úvěrů stále velmi nízké, doba splatnosti je až

30 let, takže se hypotéka v porovnání s jinými druhy úvěrů vyplatí. Úrokové sazby se nicméně zvyšují napříč trhem a očekáváme, že tento trend bude pokračovat právě v souvislosti s dalším předpokládaným zvyšováním základní sazby ze strany ČNB. Ke konci roku může průměrná roční úroková sazba hypotečních úvěrů překročit hranici 3%. Vývoj může být ovšem ovlivněn akčními nabídkami bank, které mohou růst průměrných sazeb více zpomalit.“

Radka Černá, Sberbank



PORT KAROLÍNA – 3. ETAPA

Skanska Reality

Lokalita: Praha 8 – Karlín

Stav: v prodeji, dokončení 2021

Popis: 131 bytů 1+kk až 5+kk

Cena: od 3 500 000 Kč

Charakteristika: Karlín je čtvrť se specifickou atmosférou – propojuje historickou výstavbu s moderní, nabízí řadu možností k aktivnímu vyžití i odpočinku. To vše při skvělé dostupnosti centra. Více než polovina bytů třetí etapy projektu Port Karolína je v dispozici 1+kk a 2+kk vhodných pro singles, páry či investory. Mezonety umístěné v nejvyšším podlaží pak nabízejí dostatek prostoru a pocit jedinečnosti díky ložnici s terasou na střeše. Recepce s denním provozem se nachází v budově první etapy. Budova je připravena v nízkoenergečickém standardu s průkazem energetické náročnosti budovy B – velmi úsporná. To znamená například důkladné zateplení obálky budovy a kvalitní dřevěná okna s trojskly. Úsporně se zde zachází i s vodou. Každá domácnost ušetří oproti běžné domácnosti více než čtvrtinu celkové spotřeby pitné vody díky nainstalovaným úsporným armaturám.

reality.skanska.cz/projekty-a-byty/port-karolina



REZIDENCE ČERVENÝ DVŮR JRD

Lokalita: Praha 10 – Strašnice

Stav: dokončení 10/2019

Popis: 15 bytů 2+kk až 6+kk

Cena: volné byty od 7 805 088 Kč

Charakteristika: Luxusní energeticky pasivní viladům s 15 byty bude citlivě zasazený do prvorepublikové vilové čtvrti pražských Strašnic, která je vyhledávaná pro klidné bydlení nedaleko několika parků a výbornou dopravní dostupností. Dominantou rezidence bude stoletý cedr, který developer zachová na pozemku. V moderní architektuře projektu se prolínou funkcionalistické prvky s detaily, které jsou charakteristické pro stavby ve Středomoří. Velká okna a balkony s proskleným zábradlím zajistí proslunění jednotlivých bytů, obytný prostor rozšíří předzahrádka nebo terasy. Komfortní a zdravé vnitřní prostředí v bytech zajistí automatický systém řízeného větrání s rekuperací tepla. Projekt bude také využívat tepelné čerpadlo k ohřevu teplé vody.

www.jrd.cz



PRÁVNÍ RADA

Jaké jsou záruky na nový byt či dům?

Co dělat, pokud se nedostatky projeví?

„V tomto případě záleží na druhu vady, která nebyla zanesena v předávacím protokolu. Pokud by se jednalo o vadu zjevnou, tedy takovou, kterou prodávající mohl při předávání bytu poznat, například podle nějakých skvrn nebo viditelné nerovnosti podlahy, pak po uplynutí záruční lhůty nemá nárok na kompenzaci. Pokud by se však jednalo o vadu skrytou, tedy takovou, která v době předávání existovala, ale nebylo možné ji rozpoznat, neboť se projevila až později, měl by kupující práva z vadného plnění, pokud by vadu oznámil bez zbytečného odkladu, ale nejpozději do pěti let od převzetí stavby. Je však potřeba upozornit, že záruční doba může být i delší než dva roky, a vždy doporučujeme ji v takových případech zanést do smlouvy, je totiž diskutabilní, zda jí lze opřít jen o zákon.“

JUDr. Ondřej Preuss, Ph.D.,

Advokát a zakladatel DostupnyAdvokat.cz



BLERIOT

Skupina T.E

Lokalita: Praha 19 – Kbely, ulice Polaneckého

Stav: dokončení 2Q/2020

Popis: 151 bytů 1+kk až 4+kk

Cena: od 2 200 000 Kč

Charakteristika: Rezidenční komplex Bleriot v pražských Kbelích těží ze strategické polohy starých Kbel a spolehlivé sítě hromadné dopravy, bezprostřední blízkosti služeb i volnočasových destinací. Součástí projektu bude velkoryse řešené venkovní prostranství s množstvím zeleně, zahradami a soukromým parkem pro rezidenty. Všechny jednotky budou disponovat balkony, terasami či předzahrádkami. V nejvyšší ze tří budov je poslední patro vyčleněno pro střední apartmány s prostornými terasami. Byty v energetické třídě B zahrnují v rámci standardního vybavení kvalitní dřevěná okna a podlahy, designové koupelny či přípravu pro klimatizace v nejvyšších patrech, ale při příležitosti zahájení předprodeje také vestavěné skříně a kuchyně.

www.t-e.cz/bleriot



ODBORNÍK NA ARCHITEKTURU

Jaký je váš názor na stávající developerskou výstavbu a její kvalitu?
„První developerské projekty vznikající po roce 1989 vazby na budoucí interiéry neřešily. Plynulo to z historie – v bytové výstavbě desítky let nic dobrého nevzniklo, standardní panelák se jen kopíroval do podoby celých sídlišť i měst. Bohužel i dnes se v developerském projektu často setkáte se stejným přístupem k interiéru: Místnosti nejsou řešeny ve vazbě na účelné prostory a následné vybavení je naznačeno jen schematicky bez další vazby na využití a účelnost, s ignorací ergonomických pravidel. Standardně se například používá „paneláková“ výška dveří, v nichž se vyšší lidé musejí sýžbat. Smutné je, že si to developeři uvědomují, a proto nabízejí „klientské změny“, ovšem za příplatek. Vždy lze najít lepší řešení, často ale kompromisní. Pokud se nestihnou termíny na klientské změny a klientovi na bytě záleží například kvůli lokalitě, musí počkat na kolaudaci, předání a poté na své náklady změny provést. Přitom stačí, aby developeři požadovali po architektech řešit v rámci zadání i interiéry. Nedať se to samozřejmě paušalizovat a vznikají i velmi zdařilé projekty.“

Rostislav Černík
Architektonický ateliér I. D. Arch.



AALTO CIBULKA

YIT

Lokalita: Praha 5 – Košíře

Stav: dokončení 4Q/2019

Popis: 250 bytů 1+kk až 5+kk

Cena: od 2 921 245 Kč vč. sklepní kóje

Charakteristika: Projekt Aalto Cibulka vzniká na ploše bývalého brownfieldu v Praze 5 nedaleko parku Košíře-Motol a přírodní památky Vidoule. Dům ve tvaru vínovky (aalto – finský vína) nabídne 250 nízkoenergetických bytů ve finském stylu s terasami či balkony. Jižní strana budovy je orientovaná do zalesněné oblasti přírodního parku a vybrané byty směřující na sever budou disponovat celoprosklenými balkony podle finského vzoru, které mohou sloužit jako zimní zahrady. V nejvyšších patrech se budou nacházet penthousy se samostatným odděleným vstupem. Venkovnímu prostranství budou dominovat finská jezírka a okrasná vodní plocha. Areál bude koncipován jako uzavřený s naprostým vyloučením automobilové dopravy, která bude svedena výhradně do podzemních garáží.

www.yit.cz

