

CENTRAL

NOVÉ BYDLENÍ
FINANCOVÁNÍ
INTERIÉRY

MAGAZÍN

HLAVNÍ TÉMA:

Další vývoj cen bytů a hypoték

ROZHOVOR:

Architekt Josef Pleskot

a jeho největší rezidenční projekt





AVICOM

Genie

www.genie.co.uk

Vlastní byt je bezpečná životní jistota domova
s rostoucí hodnotou. Je lepší mít po letech
hypotékou splacený vlastní byt než jen
krabici plnou účtů za platby nájmu...



Obsah

6

Jak to bude dál s cenami bytů? Vyplatí se teď koupit byt?



14

Analýza: Už příští rok mohou být splátky hypotéky nižší než nájemné



20

Rozhovor: Architekt Josef Pleskot a jeho největší rezidenční projekt



30

Unikátní Parková čtvrť mění Žižkov na skvělé místo pro život



42

Koupit dražší nový byt, nebo levnější starý?



48

Šéf Central Group
Dušan Kunovský: Nové byty
si své ceny podrží



56

Nová rezidenční čtvrť
Tesla Hloubětín – Vlajková
lod' přeměny Prahy 9



84

„Na klíč“ sladěný interiér nemusí
být drahý – CENTRAL INTERIER
otevřává nový showroom



94

8 doporučení pro nové vedení
Prahy – Jak podpořit stavební
rozvoj a dostupnost bydlení



**Veškeré fotografie a vizualizace novostaveb
v tomto magazínu jsou projekty CENTRAL GROUP**

CENTRAL
MAGAZÍN

CENTRAL MAGAZÍN je určen výhradně k propagačním účelům holdingu CENTRAL GROUP a je samostatně neprodejný.
Uvedené údaje a vyobrazení mají pouze nezávazný orientační charakter a CENTRAL GROUP si vyhrazuje právo na změny.

Redakce: tým CENTRAL GROUP • **Grafický návrh a úprava:** tým CENTRAL GROUP pod vedením Aleše Jehličky

Fotografie a vizualizace: archiv CENTRAL GROUP • Tomáš Souček (titulní strana) • Dominik Kučera (str. 13)

Lukáš Oujeský/Economia (str. 52, 55) • mistamehomesta.cz (str. 56)

Vydání 1 • **Uzávěrka:** 10. 2. 2023 • **Vydává:** CENTRAL GROUP a. s., Na Strži 1702/65, 140 00 Praha 4, IČ: 24227757 • MK ČR E 24431

Jak to bude dál s cenami bytů? Vyplatí se teď koupit byt?

Hypotéky jsou nyní třikrát dražší, než byly ještě nedávno. A to zásadně zpomalilo prodeje bytů, které jsou na nich závislé. Starší byty v poslední době o něco zlevnily, ale ty nové si svoji cenu drží a budou si ji držet i nadále. Developeři výstavbu raději odloží, než aby při současném extrémním zvýšení všech nákladů prodávali pod cenou. Ceny nových bytů budou letos stabilní, ale už příští rok by mohly díky levnějším hypotékám a omezené nabídce na trhu začít opět růst.





Lidé stále sledují nabídky nového bydlení a jejich zájem o nové byty trvá, jen při současných drahých hypotékách a celkové nejistotě odkládají svá nákupní rozhodnutí. Úroky hypoték se ještě v roce 2021 pohybovaly kolem 2 %, ale nyní je to už přes 6 %. Česká národní banka navíc zpřísnila podmínky pro získání hypotéky. Tu dříve čerpala nadpoloviční většina kupujících nových bytů, dnes to jsou jen jednotky procent.

ODLOŽENÁ POPTÁVKA, KTERÁ SE UŽ NA JAŘE OŽIVÍ

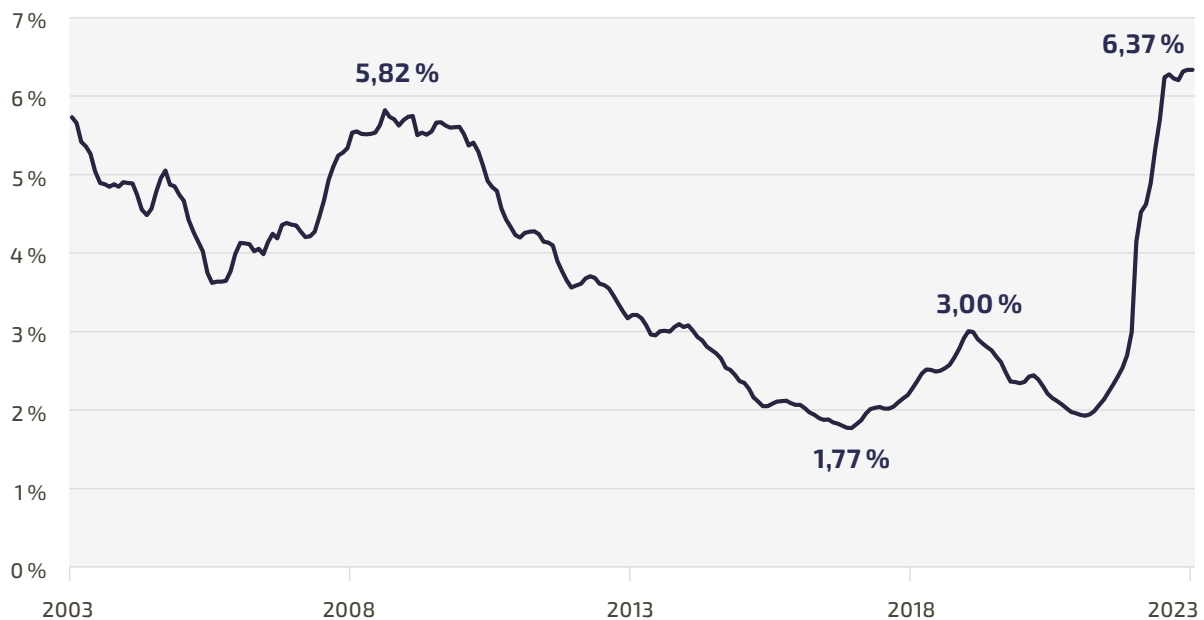
Oživení trhu se očekává už letos v jarním období, protože jaro bývá tradičně sezónou

nejsilnějších prodejů nových bytů. V té době se dá také předpokládat, že lidé už překonají psychický šok z energetické krize, inflace a celkové nejistoty, což podpoří chuť pořídit si nové bydlení nebo bezpečně investovat. Výrazné oživení rezidenčního trhu by pak mělo přijít s levnějšími hypotékami v průběhu příštího roku.

„Zlomem, který by měl podle našich analýz přinést opětovný boom v prodeji bytů, je snížení úroků hypoték k úrovni 3 % ročně. To už je hranice, kdy měsíční splátky hypotéky mohou být nižší než nájemné,“ říká zakladatel a šéf Central Group Dušan Kunovský. K této úrovni by se úroky hypoték mohly dostat už na konci příštího

Jak se vyvíjely úroky u hypoték

Hypoindex, v %



Zdroj: Fincentrum Hypoindex



roku. Pokud si zájemce vybere byt v novostavbě, která se začíná nyní stavět, to je i termín, kdy se jeho nový byt bude dokončovat a on bude moci čerpat už výrazně levnější hypoteční úvěr.

NOVÉ BYTY ZLEVNIT NEMOHOU

„Trh nových bytů plošně zlevnit nemůže, pokud zásadně nezlevní energie, materiály a stavební práce. Náklady na výstavbu v poslední době vzrostly o desítky procent. Řada projektů se nyní z tohoto důvodu odkládá, protože developéři nemohou prodávat pod cenou,“ vysvětluje situaci na trhu Kunovský. I největší český rezidenční stavitel Central Group ohlásil odložení prodeje a výstavby 730 nových bytů v dalších etapách svých největších rezidenčních

projektů Parková čtvrť v Praze 3 a Tesla Hloubětín v Praze 9.

S tím, jak developéři v současné době zpomalení prodeje a vysokých nákladů brzdí novou výstavbu, může být už příští rok na trhu velký nedostatek nových bytů. A to může s rostoucí poptávkou taženou levnějšími hypotékami začít opět zvyšovat jejich ceny.

VLASTNÍ BYT JE JISTOTA DOMOVA

Lidé v České republice dlouhodobě preferují vlastnické bydlení před nájmem. Češi nejčastěji bydlí ve vlastním bytě nebo domě a v nájmu žije jen asi pětina lidí. Kdo nyní nedosáhne na hypotéku, jde do nájmu, ale do budoucna většinou stále preferuje pořízení vlastního bydlení. ►



Vlastní byt představuje životní jistotu domova, protože nájem se většinou uzavírají jen na dobu určitou. Nejčastější praxí je jeden rok s možností prodloužení, které však nájemce nemá jisté. Vlastní byt také představuje zabezpečení na stáří. Většina lidí si uvědomuje, že za několik let současný těžko udržitelný důchodový systém už zkrátka nemusí fungovat a je potřeba mít vlastní zázemí.

„Zdravý selský rozum říká, že po letech je lepší mít splacený vlastní byt než jen

krabici plnou účtů za platby nájmu,“ dodává Kunovský. Vlastní byt je trvalá a bezpečná hodnota, kterou pak člověk může přenechat dalším generacím.

ZÁSADNÍ ROZDÍLY V KVALITĚ NOVÝCH A STARÝCH BYTŮ

Důvodem, proč si nové byty cenu drží, zatímco ty starší zlevňují, je zásadní rozdíl v kvalitě mezi novostavbami a secondhandovými byty. Nové byty mají až o polo-



vinu nižší náklady na vytápění a provoz a také většinou nižší příspěvky do fondu oprav. Jsou převážně stavěné jako energeticky velmi úsporné (kategorie B), s rekuperací, kvalitním zateplením fasády a s okny s trojskly.

Při výstavbě se nyní používají certifikované moderní materiály a technologie a velký důraz je kladen i na kvalitní zvukovou izolaci. Zásadní výhodou je pak záruka na kvalitu, kterou u novostavby získávají

kupující od developera. Oproti tomu starší byt se kupuje „jak stojí a leží“, tedy vlastně „zajíc v pytlí“, kdy případné problémy si musí kupující vyřešit sám na své náklady.

Nové byty také mají moderně řešené dispozice i společné prostory. A většína z nich má i podzemní parkovací stání a také venkovní prostor – balkon, terasu nebo předzahrádku. Obrovskou výhodou je také, že pokud si klient pořídí nový byt ještě v průběhu výstavby, může si vybírat z mnoha různých typů koupelen, podlah a vnitřních dveří. A to ve vzorkovně developera a bez jakéhokoliv příplatku.

Oproti tomu rekonstrukce staršího bytu je vždy záležitostí mnoha stovek tisíc korun a přitom řeší jen interiérový komfort. Neřeší kvalitativní problémy konstrukce starých objektů. Například panelové domy byly projektovány a stavěny s plánem životnosti na 40–50 let a renovace jejich životnost jen o něco prodlužují.

Nové byty si ceny drží, ale starší už zlevnily. „Rozdíl v cenách nových a starších bytů se stejnou velikostí ve srovnatelné lokalitě se zvýší až na zhruba 30 %. To reálně odpovídá obrovskému rozdílu v jejich kvalitě a provedení,“ vyčísľuje cenový rozdíl Kunovský.

POMALEJŠÍ PRODEJE JSOU NÁVRATEM K NORMÁLU

Současným zpomalením prodejů se trh vrací k normálnímu fungování. V posledních letech platilo, že se téměř všechny nové byty vyprodaly ještě „na papíře“ ▶

nebo v průběhu výstavby. Přitom dříve, za normálního stavu trhu, se jen část bytů prodala v průběhu výstavby a část se prodávala až dokončená, kdy si klienti mohli nový byt už reálně prohlédnout a hned se stěhovat.

Nové byty si svoji cenu drží a budou si ji držet i nadále. Developeři raději výstavbu odloží, než aby prodávali pod cenou.

Dušan Kunovský, zakladatel a šéf CENTRAL GROUP



V posledních letech však nabídka nově dokončených bytů z trhu téměř zmizela. Zájemce o byt tak musí vybírat buď z nabídky starších většinou s nutností náročných a drahých rekonstrukce, nebo si na nový počkat mnohdy až dva roky, kdy se staví.

KUPUJÍCÍ MOHOU PROFITOVAT Z BONUSŮ OD DEVELOPERŮ

Nové byty si své ceny podrží, ale pro podporu současných pomalejších prodejů nyní řada developerů využívá různé marketingové akce.

Například největší rezidenční stavitel Central Group ke koupi bytu nabízí zdarma jako bonus klimatizaci nebo poukázku na vybavení interiéru v hodnotě 200 tisíc až 500 tisíc korun podle velikosti bytu. V reakci na zatím stále drahé hypotéky pak nabízí program Garantovaná hypotéka 2,99 % a klientům dává i záruku vrácení peněz. Ti tak mají jistotu, že na koupi nového bytu nemohou prodělat.

„Kvalitě našich nových bytů a celkové stabilitě trhu velmi věříme, proto jsme také schopni všem našim klientům nabídnout program Garance vrácení peněz. To je záruka, že kupující nám může vybraný byt až do doby jeho dokončení kdykoliv vrátit a my mu vyplatíme nazpět všechny uhrazené peníze,“ komentuje Kunovský tuto speciální nabídku, kterou nabízí Central Group jako jediná firma na trhu. ■



Česká národní banka:

Ceny bytů se vrátí k růstu už příští rok

Prioritou centrální banky je snížit současnou vysokou inflaci a vrátit se k rovnovážné hladině dvou procent. Aktuální prognóza ČNB očekává dosažení této hladiny už v první polovině roku 2024. Na snižující se inflaci by měly reagovat i snižující se úrokové sazby centrální banky a také sazby hypoték. Ve své aktuální Zprávě o finanční stabilitě ČNB uvádí, že riziku korekce cen jsou vystaveny zejména starší byty v méně lukrativních lokalitách České republiky. Zároveň v této zprávě centrální banka predikuje, že v základním scénáři by ceny nemovitostí mohly opět začít růst už v prvním pololetí 2024.





Analýza:

Už příští rok mohou být

splátky hypotéky nižší než nájemné

Brzy už může být v Praze výhodnější splácet si vlastní byt než bydlet v nájmu. Vyplývá to z aktuální analýzy, která v následujících dvou letech počítá se stabilitou cen nových bytů, postupným poklesem sazeb hypoték ke 3 % a dalším růstem nájemného o 15 % ročně. Nedostatek nových bytů na trhu ale už příští rok může začít opět tlačit jejich ceny nahoru. Letošek je však „klientským rokem“, kdy kupující mohou profitovat z různých marketingových akcí developerů, kteří tak chtějí podpořit pomalejší prodeje.

Doba drahých hypoték by už v příštím roce mohla skončit. Shodují se na tom predikce většiny ekonomů. Zatímco nyní je úroková sazba u hypoték zhruba 6 %, už na konci příštího roku by mohla klesnout k psychologické hranici 3 % ročně. To by měl být zlom, který přinese opětovný boom v prodeji bytů.

Poptávka po novém bydlení je stále velká a nových bytů je v Praze dlouhodobě nedostatek. Lidé však nyní při velmi drahých hypotékách a celkové nejistotě odkládají svá nákupní rozhodnutí.

nájemného,“ říká zakladatel a šéf Central Group Dušan Kunovský.

NÁJEMNÉ AŽ O DVA TISÍCE DRAŽŠÍ NEŽ HYPOTÉKA

Nájmy v metropoli meziročně vzrostly o více než 20 %. Tempo jejich růstu by v tomto a příštím roce mělo sice mírně zpomalit, podle odhadů se ale nájem budou dále zvyšovat o zhruba 15 % ročně. U průměrného pražského bytu o velikosti 70 m² by tak měsíční nájemné na konci příštího roku mělo být kolem 37.600 Kč. Splátka u hypotéky na 30 let by při úroku 3 % u stejného bytu byla 35.800 Kč, tedy zhruba o 1.800 Kč nižší.

Rozdíl zhruba dvou tisíc korun měsíčně na konci příštího roku vychází i při porovnání výše splátek hypotéky a nájemného u garsonek. Pro všechny, kteří museli kvůli drahým a obtížně dostupným úvěrům místo pořízení vlastního bytu volit pronájem, tak nastane vhodná doba pořídit si vlastní bydlení.

LEVNĚJŠÍ HYPOTÉKY ZVEDNOU POPTÁVKU I CENY

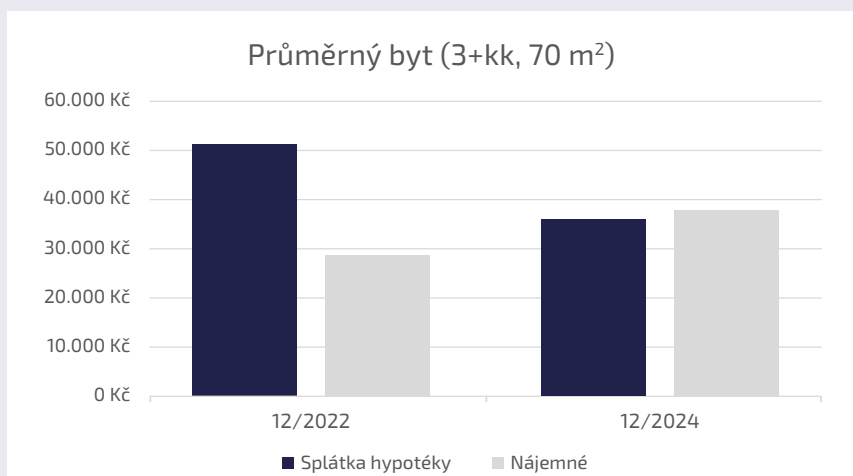
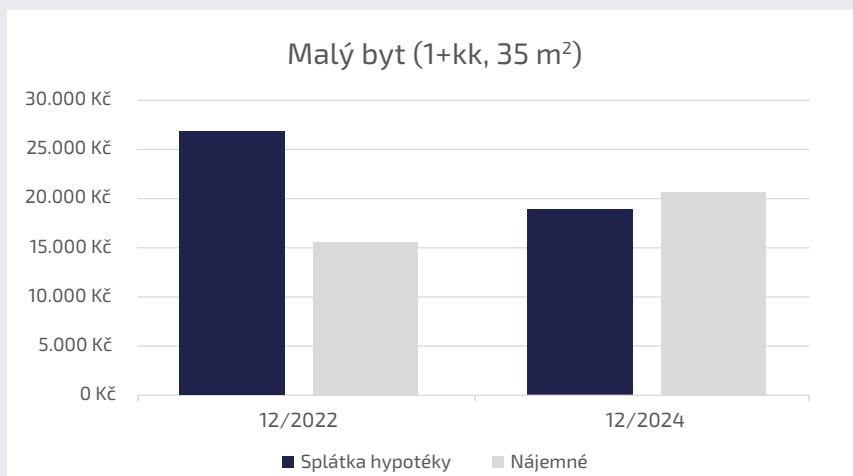
Výhodnější hypotéky znovu zvednou poptávku po nových bytech, a to možná dokonce na nové rekordy. Vedle toho však hrozí, že na trhu bude nedostatek nových bytů, protože developeři v době stále rostoucích nákladů a malých prodejů museli odložit výstavbu řady projektů. Tato kombinace může vést k novému růstu cen bytů. ▶

Oživení trhu očekáváme už letos na jaře, kdy plánujeme do nabídky zařadit tři nové projekty se zhruba 250 byty.

Dušan Kunovský, zakladatel a šéf Central Group

„Znatelné oživení trhu očekáváme už letos na jaře, kdy plánujeme do naší nabídky zařadit tři nové projekty se zhruba 250 byty. V příštím roce by se už prodeje mohly rozjet opět naplno. V té době by se úroky hypoték mohly snížit k přínosné hranici 3 % ročně. A to už měsíční splátky hypotéky mohou být nižší než platby

Porovnání splátky hypotéky a nájemného



Výpočet vychází z aktuálních prodejních cen a výše nájemného u novostaveb v Praze (zdroj dat analýzy společností Central Group, Skanska, Trigema; Sreality.cz) a je proveden pro typový byt 1+kk o výměře 35 m² (aktuální cena 5.562.830 Kč) a pro průměrný pražský byt o ploše 70 m² (aktuální cena 10.615.010 Kč).

Model počítá se stabilitou cen nových bytů, růstem nájmu o 15 % ročně a postupným poklesem úrokových sazeb – ze současných cca 6 % p.a. na 3 % p.a. na konci roku 2024. Splátka hypotéky je počítána pro úvěr s LTV 80, dobou splácení 30 let.

Měsíc	Malý byt (1+kk, 35m ²)			Průměrný byt (3+kk, 70 m ²)		
	Splátka hypotéky	Nájemné	Rozdíl	Splátka hypotéky	Nájemné	Rozdíl
12/2022	26.682 Kč	15.505 Kč	11.177 Kč	50.914 Kč	28.420 Kč	22.494 Kč
12/2024	18.762 Kč	20.505 Kč	-1.743 Kč	35.803 Kč	37.585 Kč	-1.783 Kč

V současnosti si nové byty ceny drží, ale staré už zlevnily. „Rozdíl v cenách nových a starých bytů se stejnou velikostí ve srovnatelné lokalitě se podle našich analýz zvýší až na 30 %. To odpovídá obrovskému rozdílu v kvalitě mezi novostavbami a starými byty, které jsou navíc energeticky na provoz mnohdy až dvojnásobně dražší,“ upozorňuje Kunovský.

LETOŠEK ROKEM MARKETINGOVÝCH BONUSŮ

Letošek bude „klientským rokem“, kdy kupující budou moci profitovat z různých marketingových bonusů developerů, kteří tak budou chtít pomalejší prodej nových bytů podpořit. Pro podporu prodeje v sou-

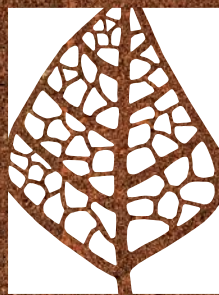
časné složité době už nyní řada developerů využívá různé marketingové akce.

Největší rezidenční stavitel Central Group například ke koupi bytu nabízí zdarma jako bonus klimatizaci nebo poukázku na vybavení interiéru v hodnotě 200 tisíc až 500 tisíc korun podle velikosti bytu.

V reakci na drahé hypotéky také nabízí program Garantovaná hypotéka 2,99 %. Tento program kupujícím zaručuje, že pro ně firma k termínu dokončení bytu zajistí u spolupracujících bank zvýhodněnou hypotéku s úrokem maximálně 2,99 % ročně. A pokud by se to nepodařilo, Central Group garantuje, že finanční rozdíl po dobu prvních tří let splácení vyrovná ze svého. ■

8 výhod vlastního bytu oproti nájmu

- 1 Trvalé zázemí vlastního domova** bez stálé obavy z ukončení nájmu nebo zvýšení nájemného
- 2 Bezpečná investice** s průběžně rostoucí hodnotou v čase
- 3 Zajištění na stáří,** kdy časem důchodový systém už nemusí dobře fungovat
- 4 Možnost předání** nemovitosti jako reálné hodnoty potomkům
- 5 Možnost individuálních úprav** svého bytu podle svých potřeb a vkusu
- 6 S hypotékou si postupně splácíte vlastní majetek,** který vám zůstává
- 7 Splátka hypotéky** už příští rok může být v Praze nižší než nájemné
- 8 Pokud bude třeba, i byt s hypotékou je snadno a se ziskem prodejný**



Parková čtvrť

Unikátní bydlení
v Praze 3 u metra



central-group.cz

Nejprodávanější
luxusní byty v Praze



Rozhovor:

Architekt Josef Pleskot

a jeho největší
rezidenční projekt

Nejocetovanější architekt své generace Josef Pleskot oslavil loni v prosinci 70. narozeniny. Jeho dílo připomněla velká výstava v Museu Kampa. Největší Pleskotův bytový projekt Park Kavčí hory, který navrhl pro Central Group, ovšem na realizaci kvůli komplikovanému povolovacímu procesu teprve čeká. „Dobře se mi spolupracuje s investorem, který ví, co chce,“ říká Josef Pleskot.

Když dostanete zadání od investora a máte před sebou čistý list papíru, čím začnete?

Nejdřív si důkladně rozmýšlím zadání, o čem vlastně je, co se v něm skrývá. Teprve když zjistím, co je v něm inspirativního, hledám ten čistý list papíru. Takže než vezmu do ruky papír a tužku, tak opravdu hodně přemýšlím. Hledám obsah a hledám klíč k budoucímu řešení. Zkouším si představovat, zda to, co začnu kreslit, bude v souladu. Zadání také často rozhoduje o tom, jestli budu ve stavu vyhovět požadavku investora.

A já mám ten proces dotváření a získávání jemnějších obrysů hrozně rád. Mně neničí vizi a zároveň mi umožňuje dotváření podle vize investora a uživatele. Prostě nevykovu a nevykalím rovnou.

Je o vás známo, že máte v oblíbě složité úkoly typu konverzí a přestaveb. Proč?

Konverze mám rád, ale novostavby také. Nevidím v tom rozdíl, protože každý projekt potřebuje jistou dávku nadhledu a kreativity. Dobře se mi spolupracuje s investorem, který ví, co chce. A to nemyslím jen z hlediska byznysu a toho, co se dobře prodává. Důležité je to, co si společnost vzhledem ke stadiu svého vývoje žádá, to v úkolech vždy hledám.

Jak se v české společnosti mění vnímání architektury?

Slovo architektura už dnes není neznámé a dostalo se do slovníku běžných lidí. Už se ví, že je to obor, který, když se dobře používá, tak dokáže leccos ve společnosti ukázat, vyřešit, uspořádat. Nároky investorů na architekturu jsou dnes jiné, než tomu bylo před lety. Už většinou vědí, že se vyplatí investovat do kvality. Také je snaha, aby ekologická kvalita projektů byla co nejlepší. V tom se udělal velký pokrok. Skoro každý architekt už dneska rád zabudovává do návrhů třeba zelené střechy nebo retenční nádrže pro zavlažování. To hodně poskočilo dopředu.

Dlouho se mluví o tom, že v Praze chybí moderní světová architektura. Kde vidíte příčinu?

Sám často mluvím o tom, že jsme příliš ustrašení a bojácní. Je v tom možná určitá opatrnost. Nevím, kde se bojácnost nebo taková ta „nevelkorysost“ bere. Ale abych ►

Nároky investorů na architekturu jsou dnes jiné, než byly před lety. Už většinou vědí, že se vyplatí investovat do kvality.

Vznikají vaše návrhy v úzké spolupráci s investorem, anebo pracujete spíše sólově a držíte se své vize?

Spolupracuji rád. Do projektu se může promítnout více hledisek a nemusí se přitom nijak zničit vize. Proto jsem moc rád za dialog a workshopy. Použiji příměr. Je to jako když kujete železo a máte vizi, že chcete vyrobit třeba podkovu. Tak kujete a přibližujete se k jejímu konkrétnímu tvaru a velikosti. Pak je potřeba výrobek podrobit jemným korekcím, aby padnul přesně na míru. Když se všechno prověří, teprve pak můžete kalit. To už je proces, který směřuje k definitivnímu produktu.





nebyl příliš kritický, v minulých letech tady vznikly i výborné stavby, jako je třeba knihovna v Dejvicích. Ta určitě není bojácná a ustrašená.

Potěšila vás slova čerstvě zvoleného prezidenta Petra Pavla, že by s vámi rád spolupracoval na rozvoji Pražského hradu?

Samozřejmě, že mě ta slova potěšila a zároveň „vystrašila“ a zavázala k zodpovědnosti. A jsem plný očekávání, co z toho vzejde. Na případnou spolupráci na tom, kam směřovat odkaz Pražského hradu, se těším.

Vaším největším rezidenčním projektem je Park Kavčí hory. Jak tento návrh vznikl?

Jsem přesvědčený, že v této lokalitě na Pankrácké pláni má smysl stavět

vyšší domy. Parcelu určenou k projektu je třeba využít, ale nikoli ji totálně zastavět. Náš návrh proto od počátku počítal s tím, že v prostoru nechá působit i přírodu a bude zahrnovat přírodní prvky. Návrh klade důraz na prokládání domů zelení a na souznění s okolím, s veřejným prostorem, s chodníky a ulicí. Cílem bylo, aby projekt do lokality dobře zapadl a „nezjevil“ se tam jen tak, bez vnějších souvislostí.

Původní návrh, se kterým jste zvítězil v architektonické soutěži, měl pět věží, nyní jsou pouze tři. Proč?

Ano, v první etapě byly plánované tři a ve druhé etapě dvě věže. Měnil se územní plán a další dokumentace a návrh se upravoval. Řešil jsem požadavek na snižování výšky a úměrně tomu i určité „tloustnutí“ věží. Já jsem směřoval spíše ke štíhlým a vyšším věžím. Vyvstala proto

otázka, kde zastavit tu štíhlost, aby z ní nebyla bachratost. Bylo napínavé vyladit takovou úpravu. Aby z toho nebyl kompromis, ale dobrý konsenzus.

Ve vašem návrhu se prolínají tři architektonické koncepty, respektive tři výškové hladiny.

Je dobré, aby celý komplex disponoval třemi různými výškami. Ta nejnižší odkazuje k prvorepublikové zástavbě. Dosahuje čtyř nebo šesti podlaží, což je výška, do které dorůstá většina stromů. Tuto výšku budou mít nízké domy s dřevěnými fasádními obklady zdůrazňující kontakt s okolní ▶



zelení. Druhá výšková hladina kopíruje panelovou zástavbu ze 70. a 80. let a této výšky dosahují podstavce navržených věží. Do podobné výšky dorůstají topoly, které se tady vyskytují. A pak už jsou věže, které stoupají k obloze. Jde o tři výškové stavby obložené kamenem a šedostříbrnými fasádními panely. S 21 podlažími a výškou 68 metrů se hlásí k výstavbě vedut na Pankrácké pláni, která zde probíhá od 80. let až do současnosti.

Dnes uzavřený brownfield, kde byly původně sklady a garáže, se promění v prostupné území. Jak je řešený veřejný prostor? Bude skutečně „veřejný“?

Vnitřní park o rozloze 19 tisíc metrů čtverečních s krajinářskými úpravami a vodními prvky se bude na noc uzavírat, stejně jako se běžně zavírají městské zahrady – Seminářská nebo Františkánská. Během dne ale bude park otevřený pro veřejnost. Struktura parku by měla být podobná tomu, co lidé znají z Františkánské zahrady. Budou tam stromové a keřové boskety, jak krajinářští architekti nazývají pravidelně vysázené dřeviny, jejichž spojené koruny vytvářejí jakési střechy, a tedy stinná místa. Park bude samozřejmě zahrnovat i osluněná místa, dále květinovou a bylinkovou zahradu a také velký vodní prvek. Z dešťových vod tam vznikne v podstatě přirozená strouha s vodní vegetací.

A jak bude řešený parter domů?

Po celém obvodu budou umístěné obchody a služby. Současný koncept počítá se špičkovými restauracemi, kavárnami, vinárnami a další gastronomií. Od luxusních restaurací až po kvalitní obyčejná bistra nabízející různé gastrozážitky. Skrze tyto provozovny



bude možné procházet zvnějšku komplexu do vnitřní zahrady.

Proč povolovací proces nejen u projektu Park Kavčí hory trvá tak dlouho, zde tedy už skoro deset let?

Máme podivně pokroucenou občanskou společnost. Každý se může odvolat, každý může protestovat. Povolovací aparát je opravdu složitý. A máme nesnadný stavební zákon. Jak říkám, stačí malé odvolání a celý proces se zastaví na dva roky. ■



Josef Pleskot (70)

Patří mezi nejznámější a nejrespektovanější české architekty. Za své realizace získal řadu ocenění a jeho stavby pravidelně reprezentují českou architekturu na mezinárodních přehlídkách. Od roku 1991 vede v pražských Holešovicích vlastní architektonickou kancelář AP ATELIER. V roce 2009 byl v odborné anketě organizované časopisem Reflex zvolen nejznámější osobností české architektury dvacetiletí 1990 – 2009. V roce 2014 získal titul Architekt roku, a to především za unikátní revitalizaci postindustriální čtvrti Dolní oblasti Vítkovic. Je členem Spolku pro výstavbu nového koncertního sálu v Praze a také členem Sdružení pro architekturu a rozvoj.

Rezidence Park Kavčí hory

unikátní rezidenční projekt architekta Pleskota, který se ani po devíti letech stále nemůže stavět

Uzavřený brownfield o rozloze tří hektarů na Kavčích horách v Praze 4 koupila společnost Central Group od původního vlastníka firmy Hochtief Development v roce 2012. A to už i s vydaným stavebním povolením na rozsáhlý bytový a hotelový komplex. Nový majitel se ale rozhodl projekt architektonicky přepracovat a celý komplex přeměnit na čistě rezidenční.

Po roční přípravě soutěžních podmínek pak ve spolupráci s pražským Institutem plánování a rozvoje (IPR) a Českou komorou architektů (ČKA) vyhlásil Central Group velkou architektonickou soutěž. Odborná porota vybrala v roce 2014 jako nejlepší návrh architekta Josefa Pleskota. Vítězný návrh byl pak důkladně projednáván se všemi institucemi, podle jejich připomínek upraven a také výškově snižován na základě požadavků UNESCO. Schvalovací procesy se protáhly na mnoho let. V současné době je už pro první část projektu vydané pravomocné stavební povolení. Obstrukce však proti tomuto projektu pokračují dál a věc nyní řeší správní soud. Proto nelze ani po bezmála deseti letech zahájit výstavbu tohoto unikátního projektu.







Unikátní Parková čtvrť mění Žižkov na skvělé místo pro život

Žižkov prochází velkou proměnou a stává se novou „trendy“ čtvrtí, podobně jako sousední Karlín. Kdo Žižkov blíže pozná, ten si ho zamiluje. Je to svérázná a živoucí městská část, kde Jaroslav Hašek splétal své příběhy dobrého vojáka Švejka. Zároveň je to část města přímo navazující na centrum metropole s vynikající dopravní dostupností, skvělou občanskou vybaveností a překvapivým množstvím zeleně. Nejzajímavějším projektem přeměny nového Žižkova je unikátní Parková čtvrť, kterou Central Group staví na místě dřívějšího nákladového nádraží.

Žižkov je pulsující lokalitou s bohatými možnostmi, jak trávit volný čas ve dne i v noci. Nabízí pestrou občanskou vybavenost od mnoha škol, školek přes řadu obchodů a kin po nespočet restaurací, barů a kaváren, které jsou pro Žižkov tak typické.

Žižkovu velmi věříme, proto jsme zde největším investorem rozvoje a připravujeme tady tři velké rezidenční projekty.

Dušan Kunovský, zakladatel a šéf CENTRAL GROUP

Vedle rušnějšího života tu lidé najdou i spoustu míst pro relaxaci nebo aktivní odpočinek v přírodě. Ať už se jedná o parky Vítkov, Parukářka nebo Židovské pece, kte-

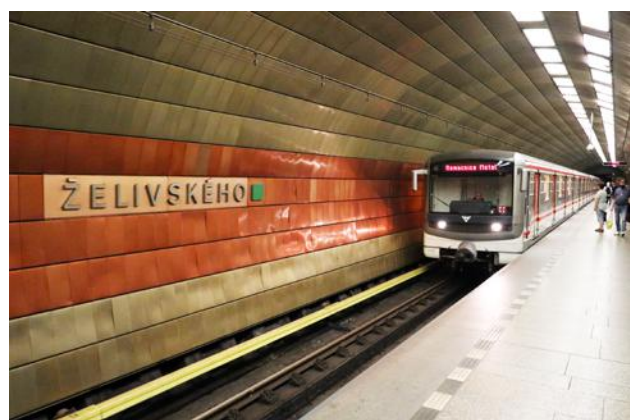
ré se ještě rozšíří o nový 1,5hektarový park. Ten bude součástí zbrusu nové unikátní čtvrti, kterou Central Group začal loni stavět v severní části někdejšího Nákladového nádraží Žižkov. Celý projekt, jehož vybudování vyjde investora na více než dvacet miliard korun, charakterizuje rozsáhlá zeleň a kvalitní veřejný prostor. Odtud také pochází název Parková čtvrť.

INVESTOŘI SÁZÍ NA ŽIŽKOV

„Žižkov je a stále více bude skvělé místo pro život. Této městské části velmi věříme, proto je zde Central Group největším investorem rozvoje. Celkem tady připravujeme tři velké rezidenční projekty – Parkovou čtvrť, Centrum Nového Žižkova a nově i bytovou čtvrť na Jarově,“ říká zakladatel a šéf Central Group Dušan Kunovský.

Parková čtvrť je aktuálně největší přeměnou brownfieldu na rezidenční areál v České republice. Postupně nabídne





luxusní domov více než pěti tisícovkám lidí. Kolem 2.500 nových bytů doplní pestrou škálu občanské vybavenosti včetně velké spádové mateřské školy. Kromě rozsáhlého parku zde vznikne také zelená pěší zóna s vodními prvky.

UNIKÁTNÍ ČTVRŤ NA DOSAH CENTRA

Velkou předností nové čtvrti je výborná dopravní dostupnost. Přímo u rezidenčního areálu se nachází zastávka tramvají, odkud se lze za deset minut dostat

na Václavské náměstí. Na stanici metra Želivského je to od projektu jen zhruba pět minut chůze. Plány navíc počítají se zcela novou tramvajovou tratí, která povede mezi Parkovou čtvrtí a historickou budovou žižkovského nádraží směrem na Jarov. Existují také koncepční plány na rozšíření linky metra přímo do této lokality.

První městský blok, který dotvoří Basilejské náměstí, bude hotový už v polovině příštího roku. Moderní, ►

energeticky úsporný dům vtiskne náměstí charakteristickou podobu díky zčásti zaoblenému tvaru a obložení fasády luxusním bílým kamenem. Dalšími výraznými architektonickými prvky jsou například arkýřová okna.

V prvním městském bloku, který se teď staví, vznikne dohromady 390 bytů s množstvím komerčních prostor v parteru určených pro různé drobné obchody, služby, restaurace či kavárny.

Všechny byty mají luxusní vybavení, k němuž patří klimatizace, rekuperace pro komfortní zdravé bydlení, předokenní žaluzie, dřevěné podlahy s vytápěním a designové koupelny. V nabídce je množství větších rodinných bytů. Projekt zahrnuje mnoho ekologických prvků. Kromě řízeného větrání s rekuperací jsou to například zelené střechy nebo velkokapacitní retenční nádrže na dešťovou vodu k zalévání zeleně.

21 ARCHITEKTONICKÝCH KONCEPTŮ

Urbanistickou koncepci Parkové čtvrti zpracoval prestižní tuzemský ateliér architekta Jakuba Ciglera. Po konzultacích s pražským Institutem plánování a rozvoje (IPR) a řadou dalších odborníků vytvořil promyšlený koncept sedmi polouzavřených městských bloků s živým parterem.

Toto urbanistické pojetí vychází z tradiční městské zástavby Žižkova a sousedních Vinohrad. Většina novostaveb Parkové čtvrti bude mít šest podlaží a jen oje-



diněle se jako lokální dominanty objeví 12patrové věže. Na základě celkové vize hlavního architekta Jakuba Ciglera poté Central Group vyhlásil velký architektonický workshop. Jeho výsledkem je 21 architektonických konceptů od devíti různých ateliérů, které se v lokalitě kombinují. Kromě studia Jakuba Ciglera a vlastního architektonického týmu Central Group vzejdou nové domy také z návrhů renomovaných ateliérů Bogle Architects, ADNS, Šafer Hájek, Chybík Kristof, Loxia, Aulík Fišer a CMC. ►



Celé řešení lokality je zcela v souladu se stávajícím územním plánem a plně ho podpořily IPR, magistrát i Praha 3. Central Group uzavřel s městskou částí smlouvu o spolupráci, v níž se mimo jiné zavázal vystavět a převést do majetku městské části velkou spádovou mateřskou školu o šesti třídách s vývařovnou a velkou zahradou. Součástí smlouvy je také veřejný park a zelená pěší zóna s vodními plochami.

STOVKY MILIONŮ PRO PRAHU

Nákladové nádraží Žižkov je jedním z velkých brownfieldů, kde pražský magistrát využije novou metodiku příspěvků investorů na veřejnou infrastrukturu.





Na základě této metodiky získá od investorů v tomto transformačním území širší oblasti Nákladového nádraží Žižkov více než 1,5 miliardy korun.

„Za tři lokality, které v Praze 3 aktuálně připravujeme, činí náš příspěvek městu 651 milionů korun. To je jednoznačně nejvyšší částka od všech investorů v této městské části. Vedle finanční platby zde Central Group postaví a bezplatně převede do vlastnictví městské části tři velké mateřské školy dohromady s 16 třídami pro 400 dětí. Vybudoje zde také velké parky a kvalitní veřejný prostor pro relaxaci lidí

z nových domů i ze širokého okolí,“ vypočítává Kunovský.

Central Group v lokalitě rovněž bude je za stovky milionů korun technickou a dopravní infrastrukturu pro širší okolí, která by jinak byla veřejnou investicí hlavního města. Jedná se zejména o kompletní rekonstrukci a dostavbu Basilejského náměstí a ulic Jana Želivského a Malešická, a to včetně výstavby nových křižovatek. Kromě toho pak Central Group bude ještě za své lokality v Praze 3 přispívat městu finanční částkou 194 milionů korun na veřejné základní školy a další veřejné investice. ■





Letecký pohled na okolí Parkové čtvrti



VRCH
VÍTKOV

KONEJDOVA



Parková
čtvrť



HISTORICKÁ BUDOVA
NÁDRAŽÍ ŽIŽKOV

METRO A
ŽELIVSKÉHO

J. ŽELIVSKÉHO

OLŠANSKÉ
HRBITOVY

PARK
PARUKÁRKA

ŽIŽKOVSKÁ
VĚŽ

OLŠANSKÉ
NÁMĚSTÍ

OLŠANSKA

KUBELIHOVA

SEIFERTOVA



A panoramic view of a city, likely Prague, with a modern building in the foreground and a dense urban landscape in the background. The foreground features lush green trees and a modern building with a white facade and a grey roof. The background shows a vast cityscape with numerous buildings, including a prominent church with a tall spire, and a hazy horizon under a clear sky.

Koupit dražší nový byt, nebo levnější starý?



Nynější turbulence na realitním trhu obnažily zásadní rozdíly v kvalitě starších a nových bytů. Zatímco ceny těch prvních klesají, novostavby si hodnotu drží. Důvodem jsou zásadní rozdíly v kvalitě bydlení. Nové byty jsou o dost méně nákladné na provoz. Budoucí majitelé si je mohou ještě ve fázi výstavby přizpůsobit svým potřebám a vkusu, navíc se zárukou na kvalitu provedení. Samozřejmostí jsou parkovací místa, výběr balkonů, teras či předzahrádek a zpravidla také moderní obchody a služby přímo v parteru.

Koupit starší byt a neinvestovat do jeho renovace, oprav či uzpůsobení životnímu stylu současných obyvatel? Téměř nemyslitelné. Typickým příkladem zásadních stavebních úprav je bourání příček v panelových domech. Ukázky takových více či méně zdařilých přestaveb plní většinu magazínů o bydlení. Rozpočet takové proměny včetně nového vybavení jde do stovek tisíc, někdy i milionů korun. Navzdory designovým prvkům jde však stále o život v paneláku s jeho limitovanou životností a zastaralými technologiemi.

Jedním z nejpádnějších argumentů, proč zvolit novostavbu, je zejména v dnešní době rozdíl v nákladech na vytápění a další provoz domácnosti. Starší byty jsou z hlediska výdajů za energie až dvojnásobně dražší. Současné nemovitosti se staví nízkoenergetické, nejčastěji v kategorii B – velmi úsporná. Kromě nákladů na provoz mají nové byty také mnohem lepší standard provedení a moderní stavební materiály a technologie.

NOVÝ SE ZÁRUKOU NA KVALITU

Nové domy jsou výrazně lépe akusticky řešené, takže domácnosti spolu nesdíle-



8 VÝHOD

nového bytu oproti staršímu

jí víc ze svého soukromí, než by samy chtěly. Samostatnou kapitolou jsou dispozice bytů. Staré činžovní domy mívají veliké vstupní haly, jejichž plocha zůstává nevyužitá, a často průchozí pokoje. V panelových domech se zase nejčastější úpravy týkají propojení mini-aturní kuchyně s obývacím pokojem, tedy pokud ten není umístěný daleko přes chodbu.

Naopak u developerského projektu lze při včasné koupi ještě při výstavbě upravit dispoziční řešení podle vlastního vkusu. Díky klientským změnám je možné například udělat dílčí změny příček, posunout rozvody elektřiny, umístění vypínačů a zásuvek, anebo třeba spojit dvě bytové jednotky v jeden velký, třeba i dvoupatrový byt. Výběr podlah, dveří, obkladů a sanity je samozřejmostí.

Zatímco při koupi nového bydle- ní získává majitel záruku na kvalitu, v případě projektu od Central Group rozšířenou na dobu pěti let, u takzvaného secondhandového bytu se mohou po krátkém čase objevit skryté vady. Například na začátku topné sezóny, kdy nový majitel zjistí, že litinové radiátory za hranicí životnosti vydávají rušivé zvuky a plynový kotel už je zralý na výměnu. Dohadování o skrytých vadách s původními majiteli bytu bývá obtížné a nezřídkou končí u soudu.

Ale nemusí jít jen o zařízení vlastního bytu. Dům, který už něco pamatuje, vyžaduje nemalé investice hrazené ▶

Záruka na kvalitu 5 let

s odpovědností developera
(kvalitní certifikované materiály
a moderní technologie)

Až o polovinu nižší náklady na provoz

(energetická náročnost nového domu
třídy B - velmi úsporná, kvalitně
zateplená fasáda a okna s trojskly,
řízené větrání s rekuperací)

Kvalitní akustické řešení

stavby pro klidné soukromí

Možnost zdarma výběru koupelen,

podlah a dveří podle vkusu klienta
ve vzorkovně developera

Moderní dispozice bytu

s možností řady klientských změn v době
výstavby (úpravy dispozic, rozvodů atd.)

Podzemní parkovací stání,

sklep a balkon nebo terasa
k většině nových bytů

Bezpečná investice s dále rostoucí hodnotou

(rozdíl cen zejména vůči starým
panelovým bytům se bude
dále zvětšovat)

Bydlení v ekologické stavbě

šetrné k životnímu prostředí
(ekologická realizace i provoz)

z příspěvků do společného fondu oprav. Ať už se jedná o výměnu stoupaček, opravu střechy či výtahu nebo renovaci dalších společných prostor.

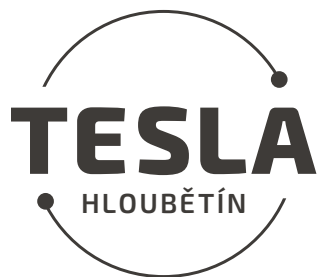
POHODLNÉ PARKOVÁNÍ

Zcela zásadní předností novostaveb je parkování. S podzemními garážemi odpadají starosti s hledáním parkovacího místa a jeho bezpečností i následným vláčením nákupu či dítěte v autosedačce desítky či dokonce stovky metrů k domovu, což je obvyklý scénář na pražských sídlištích. Ve starší činžovní zástav-

bě v centru lze na pohodlné parkování u domu často úplně zapomenout.

Ve většině rezidenčních projektů a zejména pak u celých vznikajících čtvrtí už developeři vyhražují prostory v parteru bytových domů pro obchody, provozovny služeb, restaurace a kavárny se zahrádkami. Přímo v projektech staví mateřské školky, dětská hřiště a sportoviště. Ve spolupráci s krajinářskými architekty pak v okolí domů chystají nové parky a relaxační plochy s mobiliářem i stále víc oblíbenými vodními prvky. ■





Nejprodávanější nové byty v Praze



Šéf Central Group
Dušan Kunovský:

Nové byty si své ceny podrží

Za téměř 30 let na trhu se firma Dušana Kunovského vypracovala na největšího rezidenčního stavitele v zemi. Central Group nečerpá žádné úvěry. Přitom staví a prodává nejvíce bytů, nejvíce jich připravuje a také nakupuje nejvíce pozemků pro novou výstavbu. Stavební a bytový trh nyní kvůli drahým hypotékám prochází velmi turbulentním obdobím. Zatímco starší byty už o něco zlevnily, ty nové si své ceny drží a podle Kunovského si je podrží i nadále. Nájmy ale dál rostou a podle analýz Central Group by už příští rok mohly být v Praze splátky hypotéky nižší než nájemné.



Kolik už jste vlastně za dobu vašeho působení prodali bytů?

Dohromady jsme prodali přes 18 tisíc bytů, domů a parcel. Díky Central Group tak bydlí v novém už více než čtyřicet tisíc lidí. To je číslo odpovídající počtu obyvatel Mladé Boleslavi nebo jiného velkého okresního města. A jsem moc rád, že se k nám mnoho našich klientů opakovaně vrací pro koupi dalšího bytu a že nás doporučují svým příbuzným a známým. Ukazuje to, že naše práce má smysl.

Vlastní byt je bezpečná životní jistota domova s rostoucí hodnotou. Je lepší mít po letech hypotékou splacený vlastní byt než jen krabici plnou účtů.

V předpovědích vývoje trhu s novými byty zůstáváte dál optimistou. Proč?

Poptávka po novém bydlení je stále velká a nových bytů je na trhu dlouhodobě nedostatek. Lidé však při drahých hypotékách a celkové nejistotě odkládají nákupní rozhodnutí. Úroky hypoték se ještě nedávno pohybovaly kolem dvou procent, zatímco nyní je to trojnásobek. Česká národní banka navíc loni zpřísnila podmínky pro získání hypotéky. Tu dřív čerpala nadpoloviční většina našich kupujících. Nicméně vidíme, že lidé stále sledují naše projekty, procházejí nabíd-

ku na webu a jen vyčkávají, až se zlepší podmínky pro čerpání hypoték.

Kdy se situacelepší?

S oživením trhu počítáme už letos na jaře. V jarním období bývají prodeje bytů tradičně nejsilnější. Výrazné probuzení rezidenčního trhu se pak očekává v příštím roce. To by se úroky hypoték už mohly snížit k úrovni tří procent, což je hranice, kdy se splátka hypotéky blíží výši měsíčního nájemného. Pokud si zájemce vybere byt v novostavbě, která se teď začíná stavět, to je i termín, kdy se jeho nový byt bude dokončovat a on bude čerpat už výrazně levnější hypoteční úvěr.

Nezvyknou si hlavně mladí lidé na bydlení v nájmu a s tím související větší volnost?

Lidé v České republice dlouhodobě upřednostňují vlastnické bydlení. Kdo nyní nedosáhne na hypotéku, jde do nájmu, ale do budoucna většinou stále preferuje pořízení vlastního bytu. Ten představuje životní jistotu a také zabezpečení na stáří. Většina lidí si uvědomuje, že za několik let už současný těžko udržitelný důchodový systém zkrátka nemusí fungovat a je potřeba mít vlastní zázemí. Zdravý selský rozum říká, že po mnoha letech je lepší mít splacený vlastní byt než jen krabici plnou účtů za platby nájmu.

Současná krize ještě víc rozevívá nůžky mezi staršími a novými byty. Jak velké může být cenové rozpětí?

Rozdíly vidíme už nyní. Nové byty si své ceny drží, zatímco ty starší zlevňují. Vyvážený a odůvodněný rozdíl v cenách ►





srovnatelných nových a starších bytů ve stejné lokalitě vychází podle analýz Central Group v průměru na 30 procent.

U developerských projektů propad cen nehrozí?

Nové byty si své ceny podrží, protože developeři výstavbu dalších raději odloží, než aby v době stále rostoucích nákladů prodávali pod cenou. To je i náš případ. Při zpomalení prodejů není efektivní stavět příliš nových bytů na sklad. Proto jsme se loni na podzim rozhodli o rok odložit zahájení výstavby i prodej pokračujících etap našich dvou největších projektů – Parkové čtvrti v Praze 3 a Tesly Hloubětín v Praze 9. Všechny stávající projekty v nabídce Central Group se ale dál staví a prodávají podle plánu s garancí pevného termínu dokončení.

Žádné výprodeje tedy na trhu nebudou?

Ke krizovým výprodejovým akcím mohou přistoupit jen finančně slabší developeři a ti, kteří se dostanou do problémů se splácením drahých komerčních úvěrů. Problémové ale budou pouze ojedinělé případy. Trh nových bytů plošně zlevnit nemůže, pokud zásadně nezlevní energie, materiály a stavební práce. Náklady na výstavbu totiž v poslední době vzrostly o desítky procent.

V čem se moderní novostavby a staré byty tak zásadně liší?

Starší byty jsou z hlediska nákladů na provoz až dvojnásobně dražší než novostavby. Ty se nyní většinou staví v energetické třídě B – velmi úsporná. Kromě toho jsou nové byty také zásadně lepší ve standar-

du provedení a v použitých materiálech a technologiích. Další výhodou je pětiletá záruka na kvalitu. Nové byty jsou výrazně lépe akusticky řešené a mají moderní dispozice. Součástí bytové jednotky je i parkovací stání, které u starší zástavby velmi často chybí. Staré, zejména panelové byty už bývají také za hranicí životnosti, na kterou byly projektovány a stavěny. A dílčí rekonstrukce ve formě výměny oken nebo zateplení fasády řeší problém jen zčásti a dočasně.

Kvůli pomalému povolování a nedostačující výstavbě jsou byty zbytečně o 15 procent dražší.

Developeři se snaží podpořit stagnující prodeje různými marketingovými akcemi. Jak je tomu u Central Group?

Jako bonus ke každému bytu nabízíme zdarma klimatizaci nebo poukázku na vybavení interiéru v hodnotě 200 až 500 tisíc korun podle zvolené dispozice bytu. V reakci na drahé hypotéky jsme vytvořili program Garantovaná hypotéka 2,99 %. Ten kupujícím zaručuje, že pro ně Central Group k termínu dokončení bytu zajistí u spolupracujících bank zvýhodněnou hypotéku s úrokem maximálně 2,99 procenta ročně. A pro případ, že by se nám takový prémiový úvěr u bank ▶





nepodařilo zajistit, tak garantujeme kupujícímu, že mu finanční rozdíl po dobu prvních tří let splácení dorovnáme ze svého.

Central Group už delší dobu nabízí program Garance vrácení peněz.

V čem spočívá?

Kvalitě našich nových bytů a celkové stabilitě trhu věříme, proto dokážeme všem klientům Central Group nabídnout garanci vrácení peněz. To je záruka, že kupující nám může vybraný byt až do doby jeho dokončení kdykoliv vrátit a my mu vyplatíme nazpět všechny uhrazené peníze. Tuto garanci dáváme jako jediní na trhu.

Krizi po roce 2008 jste využili jako příležitost, jak ještě posílit pozici na trhu. Tehdy jste nakoupili řadu velkých pražských brownfieldů. Jak velká je vaše zásoba pozemků?

V minulé krizi jsme udělali ty největší akvizice. Od zahraničního developera, který se stahoval z českého trhu, jsme koupili pozemek na Kavčích horách, kde připravujeme rezidenční projekt podle návrhu architekta Josefa Pleskota. Od dalšího zahraničního investora jsme získali brownfield skladového areálu Westpoint v Praze 6. Rovněž rozsáhlou akvizicí byla severní část nákladového nádraží na Žižkově, kde nyní budujeme Parkovou čtvrť. Celkem v Praze vlastníme přibližně 1,5 milionu metrů čtverečních pozemků a brownfieldů a plánujeme výstavbu dohromady více než 30 tisíc bytů.

V Praze se podle analýz Central Group chystá celkem 137 tisíc nových bytů.

Přesto se povoluje průměrně jen kolem 3,5 tisíce bytů ročně a získat stavební povolení trvá 10 i více let. Proč?

Stále platí, že klíčem k odblokování výstavby je prorozvojový a stabilní stavební zákon. Kvůli pomalému povolování a nedostačující výstavbě jsou byty zbytečně o 15 procent dražší. Pomalé povolování brzdí rozvoj celé země a stát navíc přichází o miliardy na daních. Jen z připravovaných bytů v Praze by mu na DPH připadlo více než 190 miliard korun. Z každého nového bytu v metropoli má totiž stát jenom na DPH v průměru 1,5 milionu korun. Další zhruba 250 tisíc pak nyní nově inkasuje Praha od investorů na „dobrovolných“ příspěvcích na infrastrukturu. Ne developeri, ale stát je tím, kdo na výstavbě bytů nejvíc vydělává. A pak se všichni diví, že jsou byty tak drahé. ■



Dušan Kunovský (51)

Vystudoval práva na Universitě Karlově v Praze a na Cambridge University v Anglii, kde získal prestižní stipendium prince Charlese a právní titul Master of Laws. Po studiu se věnoval právní praxi se zaměřením na nemovitosti a následně vstoupil do oblasti developmentu. Jeho společnost CENTRAL GROUP je dlouhodobě největším rezidenčním stavitelem v ČR.

Nová rezidenční čtvrť

Tesla Hloubětín

Vlajková loď přeměny Prahy 9



Praha 9 se podobně jako kdysi průmyslové oblasti Londýna a dalších evropských metropolí mění na populární rezidenční lokalitu. Někdejší svérázné dělnické čtvrti s vysloužilými továrními areály a sklady nahrazují architektonicky zajímavé novostavby. Hlavní výhodou je skvělá dopravní dostupnost do centra a široká nabídka bytů. Praha 9 ve statistikách vede v počtu povolených i prodaných bytů v metropoli. A díky velké konkurenci nabídek mnoha developerů jsou zde i nejpříznivější ceny v celé Praze.



Nejzajímavějším novým projektem v Praze 9 je nová rezidenční čtvrť Tesla Hloubětín. Tu staví Central Group na místě dřívější továrny a její architektura respektuje industriální odkaz této lokality. Nabízené nové byty jsou zde ty nejprodávanější v celé metropoli.

„Ceny bytů se nám podařilo nastavit níže, a to především díky důrazu na konstrukční optimalizaci a také díky tomu, že nám velká výstavba umožnila dosáhnout množstevních úspor. Projekt se hned po zahájení na trh stal nejprodávanějším v Praze,“ říká zakladatel a šéf Central Group Dušan Kunovský.

DYNAMICKÁ MĚSTSKÁ ČÁST

Praha 9 je v současné době stavebně nejdynamičtější místem v metropo-

li s nejdostupnějšími cenami nového bydlení. Zelenou tady v posledních deseti letech dostala výstavba více než deseti tisíc nových bytů, což je skoro třetina všech zhruba 35 tisíc bytů, které se za toto období povolily v celé metropoli. Díky čilé výstavbě stojí nové byty v této městské části výrazně méně, než činí pražský průměr.

Rezidenční projekt Tesla Hloubětín patří k těm největším a vtiskne novou podobu celé oblasti na pomezí Vysočan a Hloubětína. Nová čtvrť se nachází v dobře dostupné a rychle se rozvíjející lokalitě Prahy 9 na nároží ulic Poděbradská a U Elektry. Přímo u areálu je zastávka tramvaje, ze které se lze dostat za tři minuty na metro B – Hloubětín nebo za pět minut na metro B – Českomoravská, kde se nachází obchodní centrum Galerie Harfa a O2 arena. ►





U nové čtvrti je veškerá občanská vybavenost – školy a školky, česko-italské gymnázium, zdravotnická zařízení a supermarkety. Nechybí ani místa pro relaxaci a aktivní odpočinek. Pár minut od lokality se nachází plavecký areál s krytými i venkovními bazény a fitness centrem,

Praha 9 je ukázkovým příkladem toho, že když se rychleji a více povoluje a staví, ceny bydlení mohou být o poznání nižší.

Dušan Kunovský, zakladatel a šéf Central Group

tělocvičnou a tenisovými kurty. A blízko je to i do přírody, ať už jde o Kejšův park, Hořejší rybník, Zámecký park, park Smetanka nebo okolí říčky Rokytka. Stezka „Rokytky“ je ideální k projížďkám na kole, na bruslích nebo k procházkám s kočárkem a pohodlně propojuje Prahu 9 s centrem a ostatními částmi metropole.

INDUSTRIÁLNÍ OTISK V NOVÉ ČTVRTI

Nová čtvrť promění bývalý brownfield symbolicky sto let od vzniku původního podniku na výrobu rádií a televizí. Domov v ní v několika etapách najdou přes tři tisíce lidí. V klidné části uvnitř bytového areálu vznikne oddechový vnitroblok s velkým veřejným parkem a také pěší zóna s rozsáhlou zelení. ►







Součástí čtvrti bude i bohatá občanská vybavenost, řada obchodů včetně supermarketu, služeb, restaurací a kaváren, dvě mateřské školy, několik dětských hřišť, venkovní fitness zóna a hřiště pro pétanque.

Energeticky úsporné domy navržené ateliérem LOXIA ve spolupráci s architektonickým týmem Central Group reflektují původní industriální charakter místa. To je patrné zejména na fasádách, na kterých bude použité režné zdivo se zajímavou strukturou skládání jednotlivých cihel. Naopak moderního ducha vtiskne rezidenční čtvrti vzdušný koncept terasovitě ustupujících domů.

Stejně jako ostatní projekty Central Group zahrnuje také Tesla Hloubětín řadu moderních ekologických prvků a technologií, jako jsou zelené střechy, retenční nádrže na dešťovou vodu pro zalévání zeleně nebo řízené větrání s rekuperací tepla pro klidné bydlení a zdravé vnitřní prostředí.

NOVÝ ŽIVOT BROWNFIELDU

Kompletní rezidenční čtvrť má stát přibližně do roku 2030. Výstavba prvních více než tří set z celkem 1.500 bytů odstartovala zkraje loňského léta. Jejich dokončení je naplánované na konec roku 2024.



Projekt maximálně naplňuje prioritu vedení města a pražského Institutu plánování a rozvoje (IPR) stavět na brown-fieldech v širším centru s už existující infrastrukturou namísto rozrůstání do okrajových částí a zabírání zemědělské půdy či zeleně.

Investor vydá na kompletní vyčištění a sanaci bývalého továrního areálu plus investice do veřejné infrastruktury v lokalitě stovky milionů korun. „Kromě výstavby dvou mateřských škol, které zdarma převedeme městské části, veřejného parku a další vybavenosti se finančně podílíme také na kompletní rekonstrukci ulice Poděbradská a zkapacitnění a modernizaci čtyř velkých křižovatek,“ doplňuje Kunovský. ■





PATISSERIE

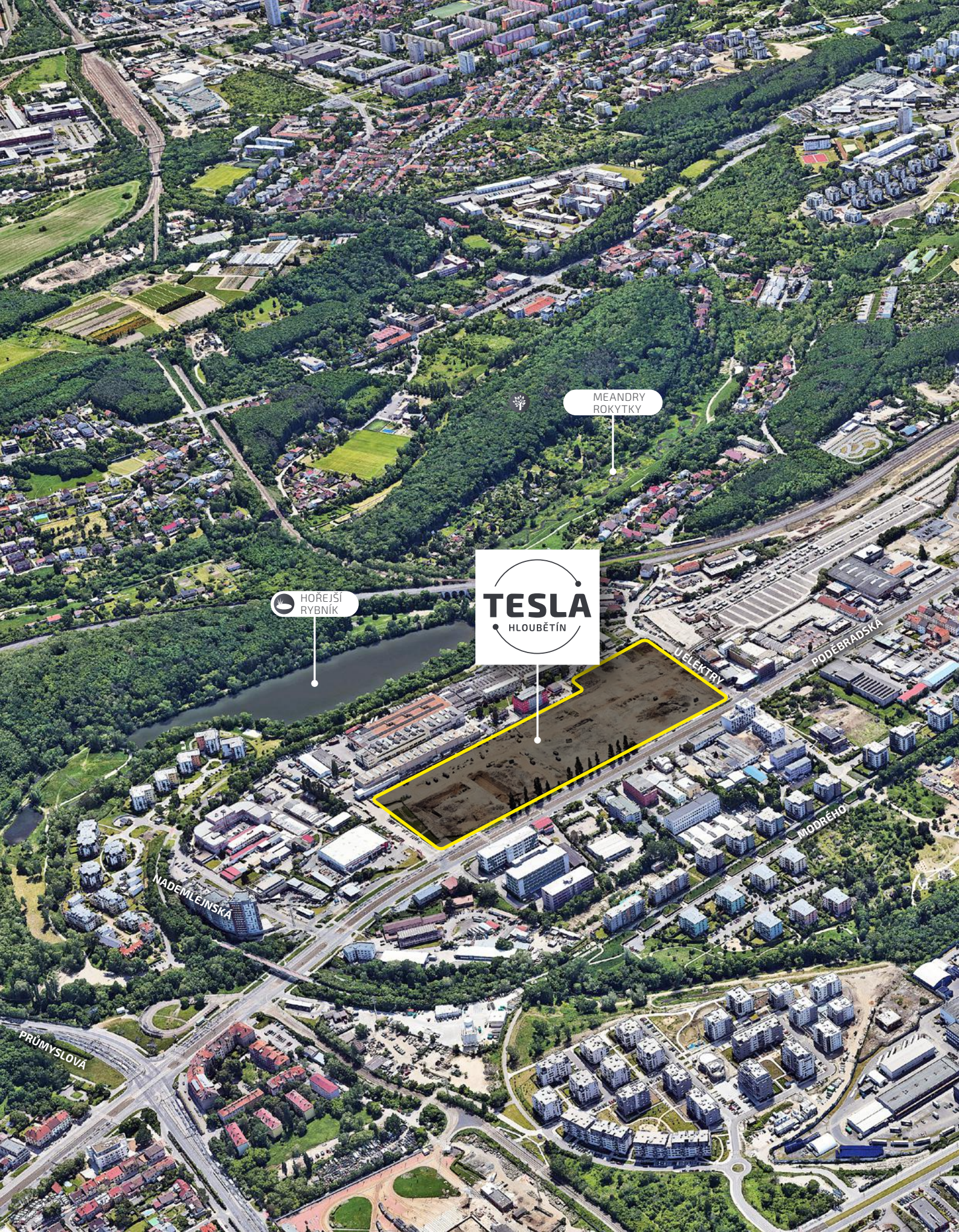
TESLA



LOWER
SHOP
BISTRO
WINE
FOOD

MARKET
MARKET
BARBER

HOME
SAVING
SHOP
ROOM



MEANDRY
ROKYTKY

HOŘEJŠÍ
RYBNÍK

TESLA
HLOUBĚTÍN

NADEJLEJSKÁ

PRŮMYSLOVÁ

U ELEKTRŮ

PODEBRADSKÁ

MODŘÉHO



O2 ARENA

METRO B
ČESKOMORAVSKÁ

METRO B
KOLBENOVA

KOLBENOVA



1/4

všech
připravovaných
bytů v Praze
nese značku
CENTRAL GROUP

V hlavní městi se připravuje kolem 137 tisíc nových bytů. Téměř čtvrtinu z nich chystá největší rezidenční stavitel Central Group. Po celé Praze vlastní 1,5 milionu metrů čtverečních brownfieldů a pozemků určených k výstavbě více než 30 tisíc bytů. Central Group se zaměřuje na přeměnu velkých brownfieldů na celé nové městské čtvrti. Vedle nich připravuje i komornější luxusní projekty. Pro návrhy všech projektů pořádá architektonické soutěže a workshopy a spolupracuje s těmi nejlepšími architekty, jako je Eva Jiřičná, Josef Pleskot nebo Jakub Cigler.

Central Group po celé Praze připravuje více než 30 tisíc nových bytů. To je skoro čtvrtina všech bytů v přípravě v metropoli. Jejich množství kontinuálně roste. Kvůli pomalému povolování se ale deficit nového bydlení v Praze stále zvětšuje. Dlouhodobě se zde povoluje a staví průměrně jen kolem 3,5 tisíce bytů ročně. Pro zlepšení dostupnosti bydlení je přitom potřeba ročně povolovat a stavět minimálně 10 tisíc bytů.

Ve srovnání s okolními metropolemi je tempo povolování v českém hlavním městě nejpomalejší. Ve Varšavě nebo Vídni se v přepočtu na množství obyvatel povoluje 2,5krát až 3krát tolik bytů co v Praze.

Rychlejší povolování je přitom ve velkém ekonomickém zájmu státu. Bytová výstavba je totiž nejsilnějším segmentem stavebnictví s největším potenciálním přínosem pro ekonomiku. Ze všech 137 tisíc připravovaných bytů v Praze by získal stát jen na DPH přes 190 miliard korun. Další desítky miliard by pak dostalo hlavní město formou nově zavedených příspěvků investorů na veřejnou infrastrukturu.

Každý nový byt v Praze přináší státu jen na DPH v průměru 1,5 milionu korun. A dalších zhruba 250 tisíc korun navíc pak inkasuje Praha na „dobrovolných“ příspěvcích od investorů. Veřejná správa tak z nové výstavby velmi profituje a pomalým povolováním přichází o miliardy. ■

Počet bytů v přípravě v Praze



Zdroj: Analýza Central Group

CENTRAL GROUP nabízí

nejširší možnosti

financování koupě bytu

**Záloha jen 10 %
a zbytek až rok
po nastěhování**

Na pořízení nového bytu od CENTRAL GROUP stačí uhradit jen zálohu 10 % z ceny do 30 dnů od podpisu smlouvy. Zbývající část pak můžete **uhradit podle svých možností a volby v libovolných splátkách**. A to z vlastních zdrojů, s využitím zvýhodněné hypotéky nebo kombinací vlastních peněz a úvěru. Jako jediná stavitelská firma na trhu umožňujeme našim klientům se po úhradě zálohy jen 10 % ceny do nového bytu po jeho dokončení nastěhovat, užívat jej a zbývající část ceny dořešit až do roka od převzetí. Klienti tak mají **dostatek času vyřešit si své finanční záležitosti** (např. prodej stávající nemovitosti, vypořádání vztahů mezi manželi po rozvodu nebo vztahů mezi společníky při prodeji firmy, dořešení dědického řízení apod.).

Při zájmu o úvěrové financování si můžete hypotéku vyřídit samostatně nebo využít bezplatný servis našich úvěrových poradců. S bankami sjednáváme hypotéky ve velkých objemech a jsme tak schopni od nich získat ty nejvýhodnější podmínky. Na rozdíl od většiny developerů nejsme vázáni na žádnou konkrétní banku a při zajišťování hypoték **spolupracujeme s pěti největšími finančními institucemi** na českém trhu. A jsme tak schopni pro každého klienta nezávisle a „na míru“ vyhodnotit ty nejvýhodnější možnosti, které banky pro konkrétní případ dokážou nabídnout. **Vše je možné u nás vyřešit na jednom místě** – od porovnání nabídek přes podpis žádosti o hypotéku až po následné čerpání úvěru. A to vše **zcela zdarma. Nehradíte ani poplatky**, které si banky standardně účtují, jako například poplatek za ocenění nemovitosti, zpracování hypotéky či rezervaci finančních prostředků.

**Zajištění
zvýhodněné
hypotéky
zdarma a „na klíč“**

**Pevná cena bytu
bez inflační doložky**

Všem klientům zaručujeme, že cena bytu je po uzavření smlouvy vždy pevná a konečná bez inflační doložky. Zvyšující se náklady i v době velkého nárůstu cen materiálů, stavebních prací a energií v průběhu realizace projektu na naše klienty nepřenášíme.

Stabilitě trhu a kvalitě našich bytů velmi věříme. A proto jsme schopni našim klientům poskytnout záruku, že na bytu od nás nemohou prodělat. Při využití programu Garance vrácení peněz můžete kdykoliv až do doby předání dokončeného bytu smlouvu ukončit a my vám vrátíme všechny uhrazené peníze zpět.

**Garance
vrácení peněz**



PROGRAM

Garantovaná hypotéka 2,99 %

Naším klientům garantujeme, že pro ně k termínu dokončení bytu zajistíme **prémiové úvěrové podmínky**. A to díky naší rozsáhlé spolupráci s pěti největšími hypotečními bankami na trhu. V současnosti jsou sazby hypoték vysoké, ale postupně se budou snižovat. A **ke konci příštího roku by se podle prognóz mohly pohybovat už kolem 3 % ročně**.

Náš program Garantovaná hypotéka 2,99 % dává záruku, že pokud by se nám ke dni dokončení vašeho vybraného bytu nepodařilo s bankami vyjednat pro vás sazbu maximálně 2,99 % ročně, finanční **rozdíl pro dobu prvních tří let splácení hypotéky vyrovnáme ze svého**.

NOVINKA OD JARA



PROGRAM

Nový byt na protiúčet za starý

Tento zcela nový program je určen pro zájemce o nový byt od CENTRAL GROUP, kteří **vlastní starší byt nebo rodinný dům** v Praze a okolí. A kteří by výnosy z prodeje této své starší nemovitosti chtěli využít na koupi nového bytu, a to případně ještě v kombinaci se zvýhodněnou hypotékou. Při využití tohoto programu stačí mít na úhradu zálohy **vlastní finance ve výši jen 5 % ceny nového bytu**.

Postup je takový, že klient si nejprve vybere nový byt z nabídky CENTRAL GROUP a sdělí našim finančním poradcům informace ohledně své starší nemovitosti a své představy o financování. Následně pro klienta **zdarma zajistíme tržní ocenění** jeho starší nemovitosti a připravíme mu celkový program financování nového bytu s možným využitím kombinace se zvýhodněnou hypotékou. Následně se uzavírá smlouva. V době finální fáze dokončování nového bytu pak **zajistíme prodej starší nemovitosti klienta** a případně zajistíme i **kombinaci se zvýhodněnou hypotékou**. To vše zdarma a „na klíč“. Klient neplatí ani žádnou provizi za zprostředkování prodeje své starší nemovitosti.

CENTRAL GROUP

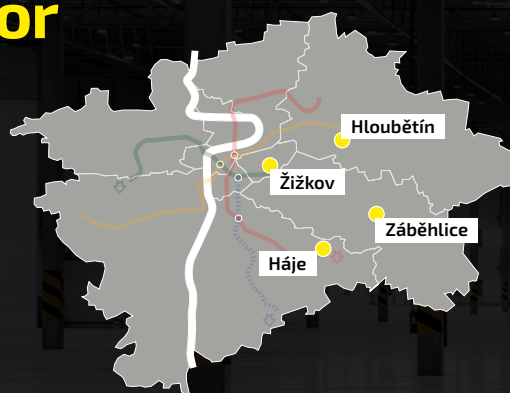
to nejsou jen nové byty

Společnost CENTRAL GROUP – to není jen největší rezidenční stavitel u nás, který v Praze prodává a staví tisíce bytů. Ve svých velkých lokalitách také pronajímá a prodává nebytové prostory v parterech v hlavních komunikačních zónách pro různorodé provozy – obchody, služby, restaurace, kavárny a další. CENTRAL GROUP je také vlastníkem mnoha velkých komerčních areálů po celé Praze, kde do budoucna plánuje nové bytové projekty. Nyní je dlouhodobě pronajímá, a to za velmi příznivé ceny s flexibilní dobou pronájmu.

Pronájem a prodej nebytových prostor

v přízemí velkých
rezidenčních projektů

VÝRAZNÉ ZVÝHODNĚNÍ
s příspěvkem
na fit-out a rent-free



LOKALITA	VYUŽITÍ	SMLUVNÍ VZTAH	DOKONČENÍ
Praha 3 – Žižkov Rezidence Parková čtvrt	restaurace, kavárna, prodejny, služby	prodej nebo pronájem (s možností budoucí koupě)	červenec 2024
Praha 4 – Háje U Hostivařské přehrady	restaurace, kavárna, prodejny, služby	prodej nebo pronájem (s možností budoucí koupě)	prosinec 2024
Praha 9 – Hloubětín Tesla Hloubětín	restaurace, kavárna, prodejny, služby	pronájem (s možností budoucí koupě)	prosinec 2024
Praha 10 – Záběhlice Výhledy Chodovec	kavárna	prodej	srpen 2023

Dále v přípravě desítky dalších nebytových prostor v mnoha velkých rezidenčních lokalitách.

Pronájem kanceláří a skladů

v komerčních areálech po celé Praze

**ZVÝHODNĚNÉ
CENOVÉ PODMÍNKY**
a flexibilní doba pronájmu



LOKALITA	TYPY VOLNÝCH PROSTOR
Praha 3 – Žižkov Office Olšanská	kanceláře
Praha 3 – Jarov Areál Jarov	kanceláře, sklady, parkovací stání
Praha 4 – Krč Business Centrum Zálesí	kanceláře, sklady, parkovací stání
Praha 4 – Modřany Sigma Modřany	kanceláře, sklady, parkovací stání
Praha 5 – Zličín Komerční areál Nový Zličín	kanceláře, sklady, odstavné plochy, parkovací stání
Praha 6 – Bubeneč Areál Bubeneč	sklady, odstavné plochy, parkovací stání
Praha 6 – Ruzyně Westpoint Distribution Park	kanceláře, sklady, odstavné plochy, parkovací stání
Praha 9 – Hloubětín Tesla Hloubětín II.	kanceláře, sklady, odstavné plochy, parkovací stání
Praha 9 – Vysočany Administrativní budova Kolbenova	kanceláře
Praha 9 – Hloubětín Zdravotní středisko Klánovická	kanceláře

CENTRAL GROUP vynakládá na ekologické demolice a dekontaminace brownfieldů **stovky milionů Kč**

Převážnou většinu všech svých projektů staví CENTRAL GROUP na brownfieldech. Zde je nutné před výstavbou provést drahou ekologickou demolici a dekontaminaci. Dříve na to částečně přispíval stát, nyní je to už plně náklad soukromého investora. Největším a nejnáročnějším projektem je nyní ekologická demolice a dekontaminace bývalé žižkovské telekomunikační budovy, kde se musí náročně likvidovat přes 3.000 tun karcinogenního azbestu.



CENTRAL GROUP staví

energeticky úsporné byty

šetrné k životnímu prostředí



Domy v energetické třídě B – velmi úsporná



Systém řízeného větrání s rekuperací tepla



Kvalitně zateplená fasáda a okna s trojskly



Tepelná čerpadla a fotovoltaika na střeších (u připravovaných projektů)



Zelené střechy a retenční nádrže pro zavlažování



Parkové úpravy s vodními ochlazovacími prvky



Výtahy se zpětným získáváním energie



Ekologické demolicce a dekontaminace brownfieldů

CENTRAL GROUP každý rok

platí státu a Praze

stovky milionů korun

na daních a příspěvcích

CENTRAL GROUP je ryze českou společností s transparentní vlastnickou strukturou. Každý rok odvádí českému státu stovky milionů korun na daních a vysoké příspěvky platí také Praze za možnost výstavby bytů na svých brownfieldech. Například za možnost realizace svých projektů v Praze 3 činí její příspěvky městu 651 milionů Kč.



Hledáme pozemky

a komerční areály v Praze
pro bytovou výstavbu



Platba ihned při podpisu smlouvy
z vlastních peněz bez úvěru

Možnost směny pozemků za byty
nebo i celé bytové domy na pronájem

☎ 605 232 093

✉ nakup@central-group.cz

Hledáme **nové kolegy** do týmu



Chtěli byste pracovat pro lídra trhu?
Pojďte spolu s námi rozvíjet novou Prahu!

- **HLEDÁME** zejména technické pozice (projektanty bytových staveb, technické infrastruktury a profesí), manažery, specialisty pro obchod a klientský servis a řadu dalších pozic
- **NABÍZÍME** výborné platové podmínky, mnoho pracovních výhod (5 týdnů dovolené, možnost 4denního pracovního týdne s volnými pátky, pružnou pracovní dobu a mnoho dalšího), moderní pracoviště ve výškové budově přímo u metra Pankrác, stabilitu a perspektivu

✉ personal@central-group.cz | ☎ 226 221 099 | central-group.cz/kariera

Přehledný web

s možností registrace pro přednostní zasílání novinek
a získání řady výhod

central-group.cz 



REGISTRUJTE SE a získejte výhody



CENTRAL GROUP

pomáhá

desítkami milionů korun

mnoha charitám

Pomoc Praze

se zvládnutím
uprchlické krize

Pro pomoc se zvládnutím krize na Ukrajině CENTRAL GROUP připravil a financuje tři charitativní programy – centrum pomoci, podporu vzdělávání a podporu lékařské péče. Celková hodnota pomoci přesahuje již **40 milionů korun**.



V rámci svého hlavního programu CENTRAL GROUP zdarma poskytuje Praze komplex svých komerčních budov ve Vysočanech. Zde pražský magistrát zřídil Krajské asistenční centrum pomoci Ukrajině (KACPU), které je největším v celé České republice. Nyní ve stejném komplexu začalo působit i další místo pomoci – Centrum následné podpory uprchlíkům, které funguje ve spolupráci s UNICEF (Dětský fond OSN).

Pomoc dětem

Ústavu pro péči o matku a dítě v pražském Podolí

CENTRAL GROUP je zakladatelem a dlouhodobým hlavním sponzorem Nadačního fondu pro zdraví dětí. Ten už řadu let pomáhá Ústavu pro péči o matku a dítě v pražském Podolí. Jeho posláním je podpora výzkumu, vzdělávání a také nákup potřebného speciálního lékařského vybavení. Za 16 let spolupráce CENTRAL GROUP prostřednictvím nadačního fondu přispěl na tyto účely již více než **21 milionů korun**. Ty pomohly financovat přes 200 různých lékařských programů. Více informací o nadačním fondu na www.zdravideti.cz.



Prosíme, přispějte spolu s námi

Podpořte nadační fond
zasláním finančního daru bankovním převodem
číslo účtu: 17786943/0300

QR platba
pro mobilní
bankovníctví



ČESKÁ

CENA

ZA

ARCHITEKTURU

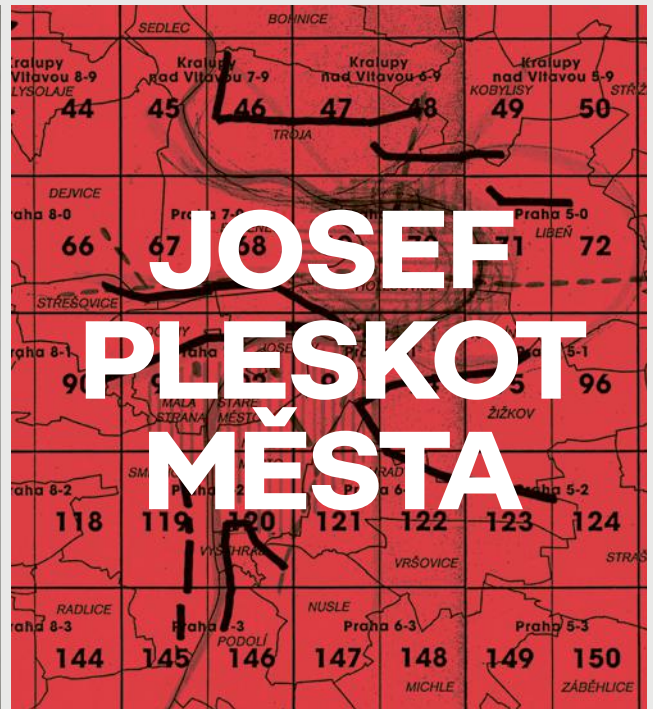
ČESKÁ CENA ZA ARCHITEKTURU

ČESKÁ KOMORA ARCHITEKTŮ



CENTRAL GROUP
podporuje
českou
architekturu

Jsme dlouhodobým generálním partnerem prestižní soutěže Česká cena za architekturu, kterou každoročně pořádá Česká komora architektů. V rámci této soutěže pravidelně vyhlašujeme zvláštní cenu CENTRAL GROUP za inovativní přístup k řešení nového bydlení. Pro podporu moderní architektury jsme také sami uspořádali řadu ideových studentských architektonických soutěží s finančními odměnami pro mladé talenty.



U příležitosti 70. narozenin nejoceňovanějšího českého architekta současnosti Josefa Pleskota se v Museu Kampa konala velká výstava jeho tvorby. CENTRAL GROUP byl generálním partnerem této prestižní akce. Reportáž o výstavě s názory Josefa Pleskota je k dispozici na central-group.cz.



CENTRAL GROUP výrazně podporuje vznik unikátní Vltavské filharmonie v Praze. Ta může být velkým impulsem nejen pro českou hudební scénu, ale i pro zájem celé veřejnosti o kvalitní moderní architekturu u nás. Pro popularizaci vzniku této unikátní stavby CENTRAL GROUP inicioval a sponzoroval výpravnou knihu architektů Josefa Pleskota a Zdeňka Lukeše „20+1 Nejzajímavější koncertní stavby světa jako inspirace pro Prahu“. Tuto knihu je možné si objednat na sar@arch-rozvoj.cz.



„Na klíč“ sladěný interiér nemusí být drahý

Zatímco za nový byt platí kupující mnohamilionové částky, zařízení interiéru pak mnohdy podceňují a lepší „podomácku“ nákupy z obchodních řetězců. Přitom právě praktický, hezký a sladěný interiér je tím, co tvoří opravdový domov, kam se člověk rád vrací. V profesionálním studiu klienti získají kvalitní a sladěný interiér „na klíč“ podle svých představ. Uspoří tak čas, ale i peníze díky nižší DPH.





Orientační ceny interiérů „na klíč“

1+kk od 315 tis. Kč

2+kk od 485 tis. Kč

3+kk od 580 tis. Kč

Cena zahrnuje kompletní zařízení interiéru včetně kuchyňské linky se spotřebiči, veškerý nábytek a také DPH 15 %.

V přehledném showroomu, který by měl být součástí každého profesionálního interiérového studia, si lze vybrat kompletní zařízení na jednom místě a podle vlastního vkusu. Bytoví designéři zdarma zpracují návrhy, 3D vizualizace i cenové nabídky.

S interiérem „na klíč“ lze také ušetřit peníze, a to díky nižší sazbě DPH. Kuchyně a vestavěné skříně dodané na míru totiž podléhají sazbě DPH pouze ve výši 15 procent. Zatímco v případě, že jsou zakoupené jako jednotlivé kusy nábytku, vztahuje se na ně sazba daně 21 procent.

Bytoví poradci pomohou sladit veškeré vybavení a nábytek s výběrem podlah, dveří a koupelen z nabízené škály dekorů, barev i materiálů. Součástí poskytovaných služeb je i příprava rozvodů a instalací, komplexní záruka na kvalitu a garance termínu dodání. V novém domově zařízeném na míru je tak možné bydlet hned v den převzetí bytu.

Profesionální interiérová studia nabízejí svým klientům také zajištění financování

interiérů a kuchyní, a to zahrnutím do hypotéky nebo skrze spotřebitelský úvěr.

Služeb interiérových specialistů využívají nejen lidé, kteří chtějí mít designové bydlení vytvořené podle vlastních představ. Také investoři kupující byty na pronájem oceňují snadné řešení dodané na klíč, které jim ušetří spoustu času a starostí se zařizováním. ■



CENTRAL INTERIER otevírá nový **unikátní showroom** nyní i pro veřejnost

V novém showroomu je možné si prohlédnout všech 6 interiérových stylů - Modern, Classic, Design, Industrial, Prestige a Exclusive. Je zde také vystaveno 25 typů různých kuchyní. Zájemci si mohou vybrat z nabízených variant nebo je možnost zcela individuálního řešení. Zpracování návrhu, vizualizací a cenové nabídky je pro všechny zájemce zdarma. Doposud byl showroom otevřený jen pro klienty, kteří si koupili nový byt od společnosti CENTRAL GROUP. Od jara letošního roku se však nabídka CENTRAL INTERIER otevírá i pro širokou veřejnost.

CENTRAL

INTERIER

**MODERNÍ INTERIÉRY
A KUCHYNĚ NA KLÍČ**

6 interiérových stylů 25 typů kuchyní

NÁVRH A VIZUALIZACE ZDARMA

- ✓ Komplexní a přehledná nabídka moderních interiérů a kuchyní „na klíč“ na jednom místě u jednoho spolehlivého partnera
- ✓ U všech interiérových stylů a kuchyní možnost výběru z cenových variant Economy, Optimal a Premium
- ✓ Komplexní záruka na kvalitu a garance termínu dodání
- ✓ Nabídka interiérů a kuchyní není vázána jen na byty od CENTRAL GROUP, ale od jara 2023 je možná i pro jiné nové i starší byty a rodinné domy v Praze a okolí
- ✓ Pro klienty s byty od CENTRAL GROUP navíc:
 - Možnost sladění interiéru s výběrem podlah, dveří a koupelen nového bytu
 - Garance sladění provedení všech rozvodů a instalací v novém bytě s provedením interiéru včetně moderního rozptýleného osvětlení
 - Možnost zajištění financování interiérů a kuchyní - zahrnutí do hypotéky nebo spotřebitelský úvěr



central-interier.cz

✉ info@central-interier.cz

☎ +420 226 222 211

CENTRAL

INTERIER



Styl Modern

Moderní interiér v šedém laminu doplněný dekorem dřeva.

Vybírat je možné z několika odstínů šedé a několika dekorů dřeva. Doporučuje se matné provedení.



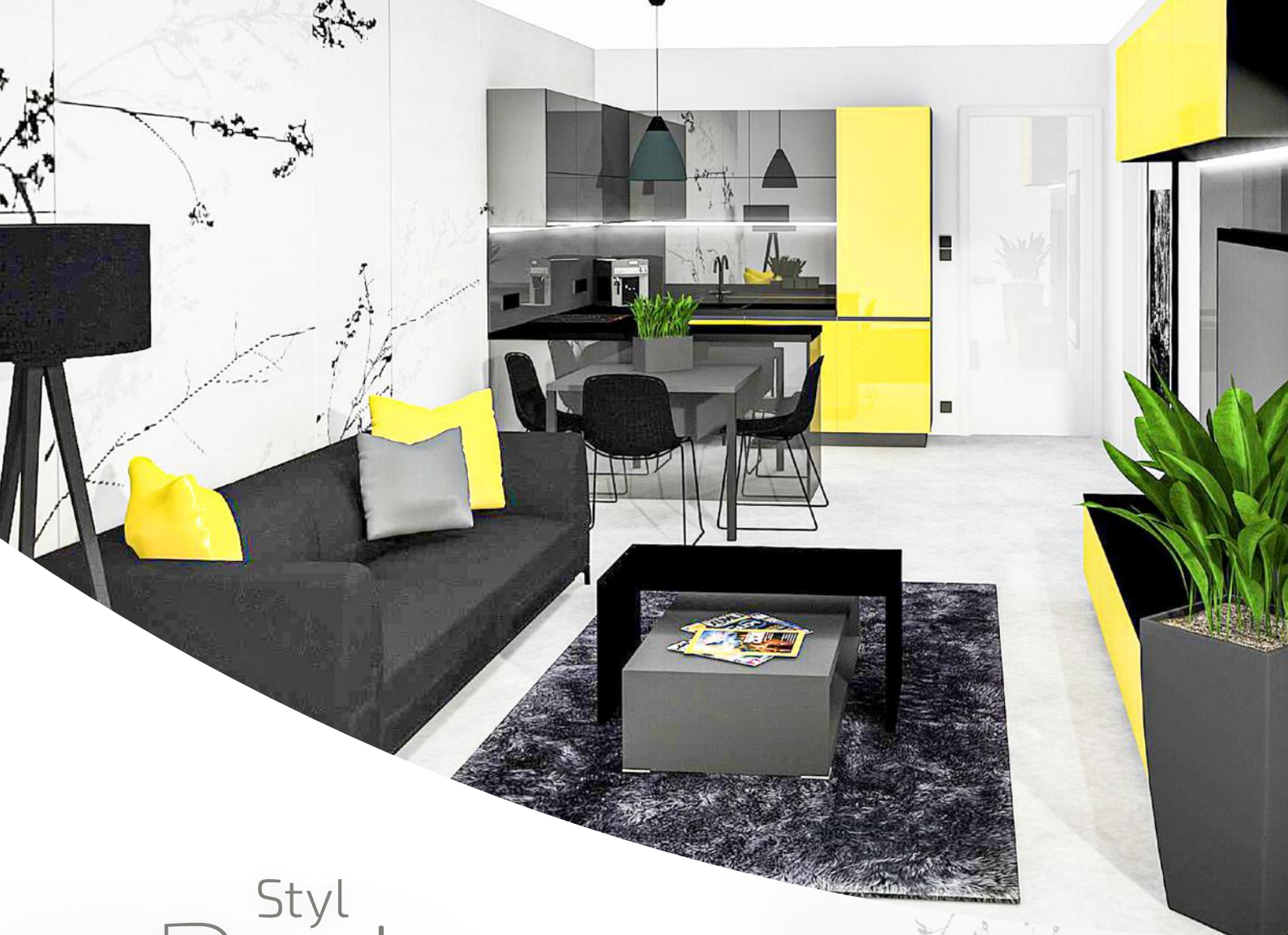


Styl Classic

Moderní interiér v laminu v přírodních tlumených barvách.

Vybírat je možné z kombinací různých teplých barev, případně i s použitím dekoru světlého dřeva. Možné je lesklé i matné provedení.

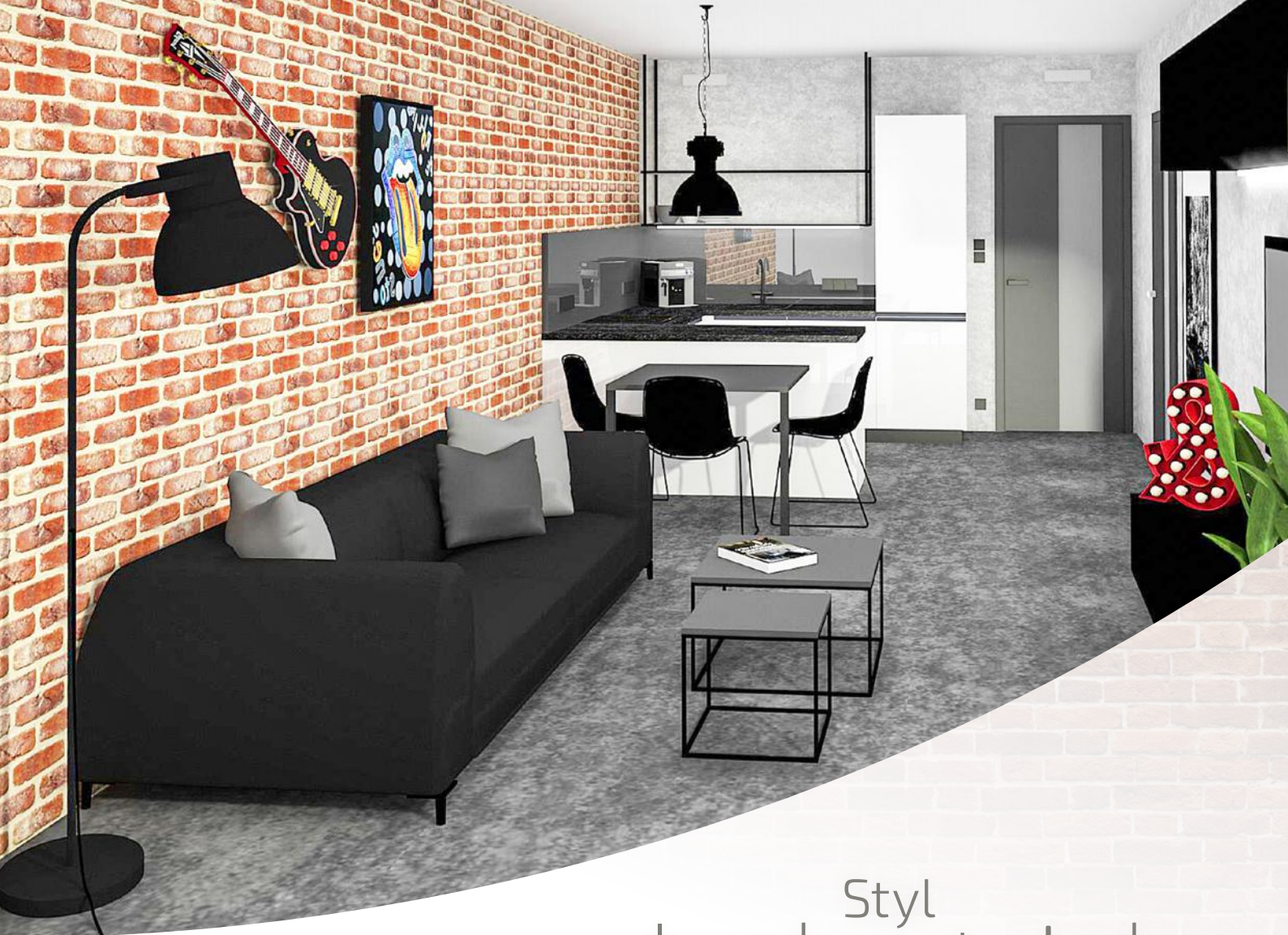




Styl Design

Moderní interiér v laminu s výrazným barevným prvkem,
který se v interiéru prolíná. Vybírat je možné z různé
kombinace barev. Doporučuje se lesklé provedení.

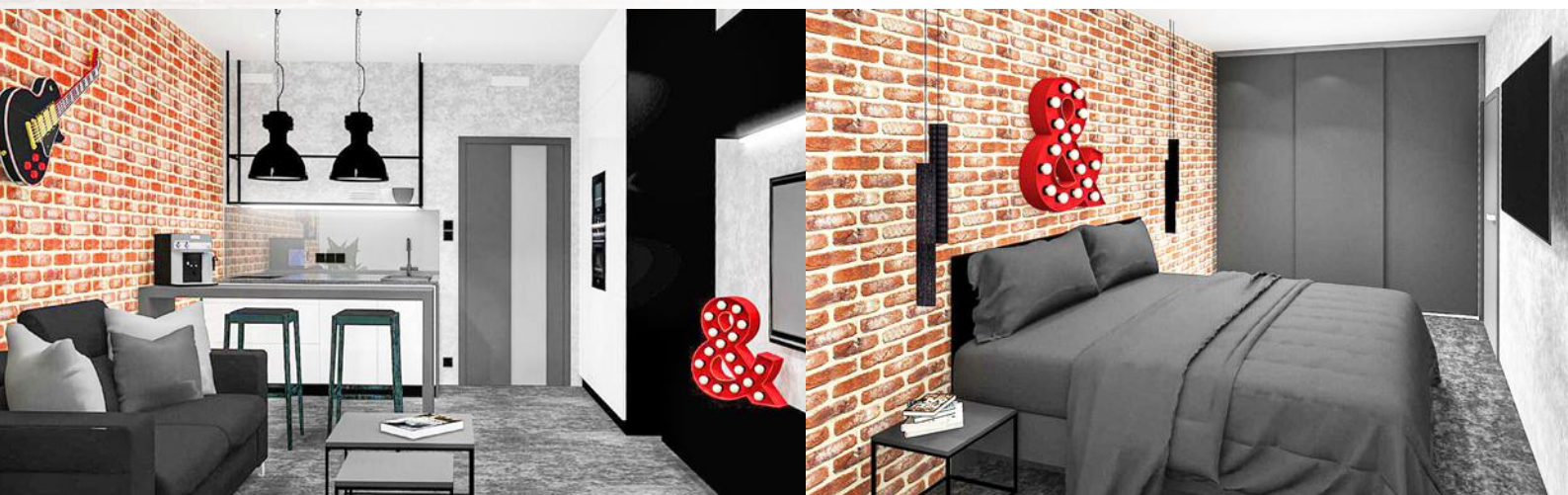




Styl Industrial

Moderní interiér v laminu v industriálním pojetí s technickými prvky.

Kombinuje se bílé, šedé a černé lamino s motivem cihelného obkladu anebo betonové stěrky. Doporučuje se matné provedení.





Styl Prestige

Luxusní moderní interiér v teplých přírodních barvách s podsvícením.

Kombinuje se exkluzivní několikavrstvý lak a dýha z tvrdého dřeva s dalšími prvotřídními materiály. K výběru je mnoho různých barevných variant. Možné je lesklé i matné provedení.

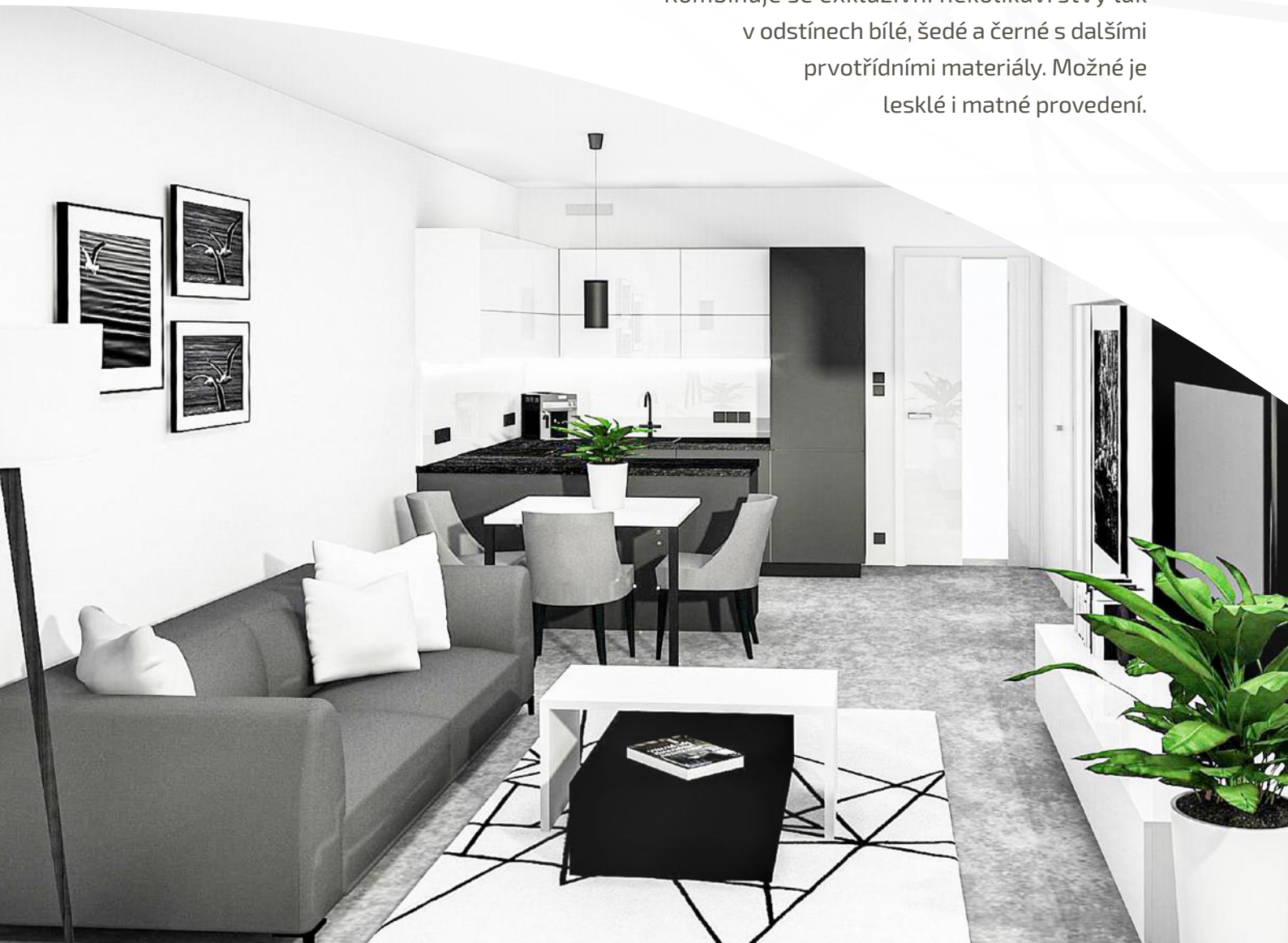




Styl Exclusive

Luxusní moderní interiér v chladivých čistých barvách s podsvícením.

Kombinuje se exkluzivní několikavrstvý lak
v odstínech bílé, šedé a černé s dalšími
prvotřídními materiály. Možné je
lesklé i matné provedení.



SPECIÁLNÍ PŘÍLOHA

8

doporučení pro nové vedení Prahy

Central Group je již řadu let generálním partnerem Sdružení pro architekturu a rozvoj (SAR). To je nezávislá iniciativa odborníků z oborů architektury, stavebnictví, ekonomiky a práva. Cílem tohoto think-tanku je podporovat pozitivní stavební rozvoj a zájem o moderní architekturu. SAR je také pořadatelem Summitů stavebního rozvoje, které se pravidelně konají v pražském Obecním domě za účasti vrcholných představitelů veřejné a soukromé sféry. V souvislosti s komunálními volbami SAR uspořádal velkou debatu kandidátů na primátora a také vydal osm doporučení pro nové vedení Prahy.



Jak podpořit stavební rozvoj
a dostupnost bydlení

1 Strategie rozvoje Prahy a Metropolitní plán

Prahu je nutné plánovat jako metropoli pro minimálně 2 miliony lidí. Již nyní v hlavním městě reálně žije kolem 1,6 milionu obyvatel a jejich počet stále narůstá. Tomu musí odpovídat dlouhodobý Strategický plán s výhledem minimálně do roku 2050 a nový proročkový územní plán. Jinak metropole bude kolabovat a kvalita života se zde bude zhoršovat. Nutnou podmínkou rozvoje a další prosperity Prahy je dostatek ploch pro novou výstavbu a veřejné investice do infrastruktury

Nový územní plán musí být ambiciózní a prosazovat zejména v místech s dobrou dostupností veřejnou dopravou hustší zástavbu a ve vhodných místech i vyšší stavby umožňující „město krátkých vzdáleností“. Až do doby definitivního schválení Metropolitního plánu by měly být průběžně zpracovávány změny stávajícího územního plánu, kdy prioritou by měly být dopravní a bytové stavby a výstavba na brownfieldech. Stále více lidí chce žít ve městech a urbanizace je celosvětovým trendem. Praha má oficiálně zhruba 1,3 milionu obyvatel a jejich počet se každoročně zvyšuje v průměru o 14 tisíc. Ale data mobilních operátorů i oficiální průzkumy ukazují, že ve skutečnosti v metropoli žije kolem 1,6 milionu lidí (a to bez započítání uprchlíků z Ukrajiny). Navíc do metropole pravidelně dojíždí dalších zhruba 200 tisíc lidí ze širokého okolí za prací. Aby byla metropole připravena na svůj růst, musí mít především dlouhodobou

strategii. Stávající platný Strategický plán má horizont jen do roku 2030, což je extrémně krátká doba. Je potřeba jeho revize a měl by být koncipován minimálně do roku 2050. Pro plánování rozvoje metropole je třeba co nejdříve vyřešit přetrvávající nesoulad Metropolitního plánu a Pražských stavebních předpisů s novým stavebním zákonem. Pokud by se tento nesoulad nepodařilo odstranit, mohlo by to dlouhodobě podstatně zbrzdit další rozvoj metropole, a tak zásadně zpomalit tento motor celé české ekonomiky, který z podstatné části financuje fungování celého státu. Stejně zájmy jako Praha mají i další velká města ČR, kdy je určité vhodné dále rozvíjet jejich spolupráci a společný postup vůči státu v rámci iniciativy CityDeal. Deset největších měst ČR vytváří téměř 80 % výkonu české ekonomiky a jejich oprávněné připomínky by stát měl určitě respektovat, protože se nejedná jen o pražské specifikum.



To se mu to stavělo. Chtěl bych Karla IV. vidět, kdyby mu do všeho kecali památkáři...



Ááá, paní legislativa! Jako vždycky poslední !!!

2 Nový stavební zákon a jeho dopady na metropoli

Pro rozvoj Prahy i celé České republiky je klíčový prorozvojový stavební zákon, a to co nejdříve. Zdržování a nejistota ohledně této zásadní nové legislativy celou zemi velmi poškozují a stát přichází o miliardy na daních. Praha je motorem fungování celé země a vytváří celou čtvrtinu českého HDP. Proto by se měla do jednání o novém zákoně i nadále intenzivně zapojovat a prosadit zejména posílení pravomocí v územním plánování a městských stavebních předpisech

Stát se k Praze, která je pro celou republiku „slepící snášejí zlatá vejce“, chová značně macešsky a často ignoruje její oprávněné zájmy. To platilo za předcházející vlády a platí to bohužel i za vlády současné. Přitom metropole jasně deklaruje, co jí v návrhu nového stavebního zákona vadí a představuje překážku k tomu, aby se mohla dále rozvíjet a prosperovat. Hlavní neshody se týkají pravomocí metropole při územním plánování a Pražských stavebních předpisů (PSP). Návrhy MMR ohledně územního plánování by z důvodu nevhodně navrhované celostátní standardizace znamenaly pro Prahu začít pořizovat místo již finalizovaného Metropolitního plánu zcela nový územní plán. A významně by zkomplikovaly a prodloužily i běžící změny stávajícího zastaralého územního plánu, které jsou pro rozvoj města zcela nutné. MMR také ve svém návrhu ruší stávající platné a v praxi osvědčené Pražské stavební předpisy (PSP). Praha by je musela znovu vydat ve zúženém pojetí a ve značně

míře převzít nevyhovující celostátní předpis, který neumožňuje stavět normální a kompaktní městské čtvrti, jako jsou třeba tak oblíbené a žádané Vinohrady. Obdobně problematické, jako je projednávaná novela nového stavebního zákona, je i návrh zákona o jednotném environmentálním stanovisku. Oba jsou významným krokem zpět v tolik potřebné rekodifikaci stavebního práva, o které se jedná už tolik let. Nový stavební zákon musí být hlavně prorozvojový a musí být rychle uveden do praxe. Pro podporu nové výstavby a zlepšení dostupnosti bydlení ale ani ten sebelepší stavební zákon nebude stačit, pokud města a obce nebudou od státu získávat výrazně více peněz na potřebnou veřejnou infrastrukturu. Města a obce by měly díky nové výstavbě ve svých příjmech vidět příležitost ke svému rozkvětu, nikoliv jen zátěž a problémy. Jen tak budou novou výstavbu podporovat, a ne ji v mnoha případech pod různými argumenty blokovat.



Podle naší studie by kanál Dunaj-Odra-Labe jako obchvat Prahy měl smysl...

3 **Financování nové výstavby a nutnost změny daní**

Stát na nové výstavbě vydělává stovky miliard korun na daních. Města a obce musí ale od státu získávat výrazně více peněz na potřebnou veřejnou infrastrukturu. Jinak je logické, že se nové výstavbě často brání. Vhodným řešením by mohlo být snížení DPH u bytů z 15 na 10 %, kdy zbývajících 5 % by získávaly přímo města a obce, kde se staví (tzv. PRINCIP 10+5). Vyžadování „dobrovolných“ příspěvků od soukromých investorů není systémovým řešením a jen zvyšuje ceny bytů

Ke snížení DPH u bytů se vláda zavázala ve svém programovém prohlášení. Úprava systému daní na Principu 10+5 by toto splňovala, zároveň by veřejné finance nepřišly ani o korunu. Pět procent ceny nových staveb by města a obce mohly získávat formou místního poplatku nebo na základě plánovací smlouvy s investorem. Tak by mohly odpadnout současné nesystémové a nespravedlivé požadavky měst a obcí na „dobrovolné“ příspěvky od investorů na veřejnou infrastrukturu (kontribuce), které jen dále zvyšují už tak vysoké ceny tolik potřebných nových bytů. Podle nově přijatých požadavků na kontribuce chce nyní Praha inkasovat v průměru kolem čtvrt milionu korun za každý nový byt, který se postaví na brownfieldech. Místo toho, aby byla výstavba na brownfieldech podporována a zvýhodňována, tak toto je v praxi forma dodatečné „sektorové daně“. Přitom úkolem soukromých investorů je uspokojovat poptávku ve svém byznysu a platit státu daně, ze kterých se má financovat veřejná infrastruktura. Nikoliv platit daně, a ještě financovat

veřejnou infrastrukturu. Přijetí úpravy daní na Principu 10+5 by tento problém vyřešilo. Alternativou k tomu je změna rozpočtového určení daní (RUD), což je však velmi politicky citlivá a obtížně řešitelná záležitost. Proti tomu změna na Principu 10+5 je snazší i logičtější cestou. V současnosti je samozřejmě ekonomická a rozpočtová situace složitá, ale do konce volebního období současné Poslanecké sněmovny by bylo vhodné tuto systémovou změnu provést. Stát z nové výstavby na daních velmi profituje. Jen pro příklad, z každého nového bytu v Praze stát jen na DPH inkasuje průměrně kolem 1,5 milionu korun. V metropoli se nyní podle analýz reálně připravuje přes 137 tisíc nových bytů, které by jen na DPH mohly státu přinést do rozpočtu přes 190 miliard korun. Kromě systémové úpravy rozdělování daní ve prospěch samospráv by měl stát finančně podpořit stavby celostátního významu, které se v Praze připravují. A to zejména dostavbu pražských okruhů, výstavbu metra, rychlodráhy na letiště a novou stavbu unikátní Vltavské filharmonie.

4 Řešení bytové krize a nedostatku škol

Pro řešení bytové krize je nutná masivní bytová výstavba. Žádné jiné řešení není. K tomu je potřeba urychlit a zjednodušit povolování a vyčlenit dostatek ploch pro novou výstavbu. Pokud se bude rychleji povolovat a více stavět, mohou být ceny nových bytů nižší až o 15%. Praha musí mít jasnou strategii výstavby a financování nových škol. Bez zajištění školství a další potřebné infrastruktury, což je nutným úkolem veřejné správy, se masivní bytová výstavba nemůže rozběhnout

V Praze by mělo ročně vznikat 10.000–15.000 nových bytů, ale dlouhodobě se jich povoluje jen zhruba třetina. Deficit stále narůstá a jen masivní nová výstavba to může zlepšit. Je klíčové, aby nové byty ve velkém vznikaly, a je jedno, jestli soukromé, veřejné, vlastnické nebo nájemní. Bez toho, že se byty začnou masivně stavět, se bytovou krizi nemůže podařit vyřešit. Různé formy regulace mohou být politicky krátkodobě populární, ale nepomohou. A to proto, že neřeší jádro problému, kterým je dlouhodobý nedostatek bytů. Pro řešení bytové krize je klíčový dostatek ploch vyčleněných pro novou výstavbu (tj. ambiciózní Metropolitní plán a pružné změny stávajícího zastaralého územního plánu) a rychlejší a jednodušší povolování (tj. prorožvojový nový stavební zákon). Pokud se bude rychleji povolovat a více stavět, mohou být ceny nových bytů nižší až o 15%. Důvodů je několik.

Hlavním je ten, že pokud povolování nového bytového domu v Praze nyní často trvá 10 i více let, toto neproduktivní dlouhodobé umrtvení velkých financí v koupených pozemcích musí investoři samozřejmě promítnout v ceně bytů. Dalším důležitým důvodem pro příznivější ceny bytů je to, že pokud se staví ve velkém a s možností navazující proudové výstavby, je možné dosáhnout velké úspory z objemu výstavby. A nezanedbatelným důvodem při větší výstavbě je větší nabídka na trhu, a tedy větší konkurenční prostředí, které nutí developery k maximální produktivitě a konkurenceschopným cenám. Bez jasné strategie Prahy ohledně výstavby a financování zejména důležitých doprav-

ních a školských staveb se ale masivní bytová výstavba nemůže rozběhnout, a to ani soukromá, ani veřejná. Více peněz na potřebnou infrastrukturu musí metropole získávat od státu. Požadavky na příspěvky na veřejnou infrastrukturu (kontribuce) od soukromých investorů jsou nesystémové a na hranici legálnosti. Podle údajů Českého statistického úřadu (ČSÚ) se může zdát, že v Praze je zdánlivě velký počet bytů neužívaných, což však neodpovídá realitě. Tento rozpor vyplývá z problematické metodiky ČSÚ, který zveřejňuje počet neobydlených bytů. Za takový je považován každý byt, kde někdo není oficiálně přihlášen k trvalému pobytu. Do neobydlených bytů jsou tak zařazeny i byty, které jsou využívány dlouhodobě, například k přechodnému pobytu, nebo v nich majitelé bydlí a oficiálně změnu trvalého pobytu neřeší.



Jak já vám slimákům tu volnost závidím. Když máš barák, jsi k němu uvázaněj...

5 Řešení problémů dopravy a „město krátkých vzdáleností“

Zajištění dopravních staveb, technické infrastruktury a školství je jednoznačně úkolem Prahy a státu. To soukromý sektor nemůže zajistit. Akcent a veřejné dotace by měly být zaměřeny na rozšiřování kvalitní a cenově dostupné veřejné dopravy jako preferované alternativy k individuální automobilové dopravě. Větší hustota výstavby a ve vhodných místech i vyšší stavby mohou vytvářet udržitelné, funkční a příjemné „město krátkých vzdáleností“

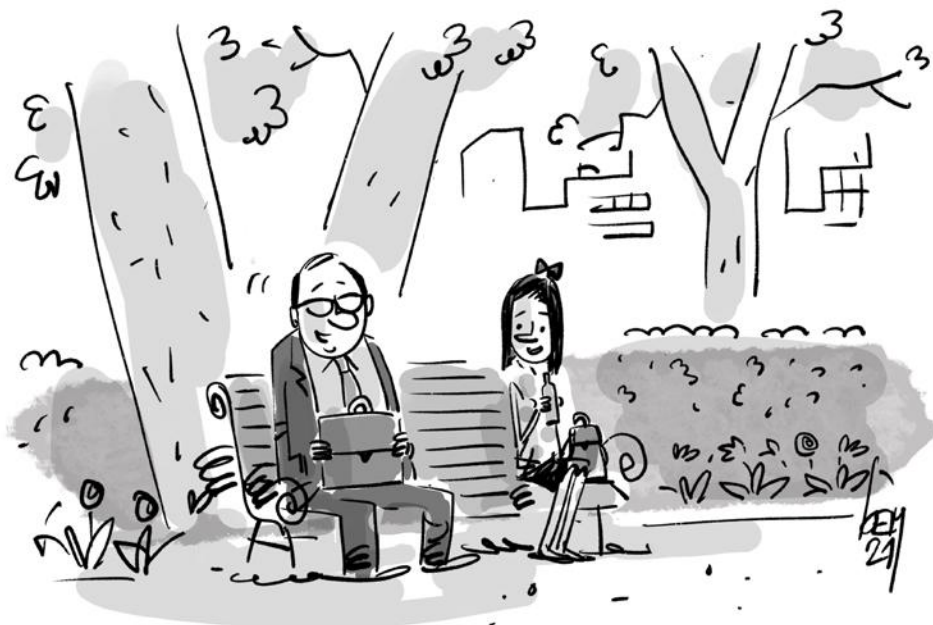
Pro Prahu je klíčové dohodnout se státem spolufinancování a urychlení výstavby celostátně významných dopravních staveb v metropoli (zejména okruhy, metro a rychlodráhu na letišti). Veřejná správa má v oblasti nové výstavby plnit své klíčové funkce, které za ni soukromý sektor nemůže vyřešit – dopravní a infrastrukturní stavby a velké školské, sociální, zdravotnické a kulturní stavby. A pak samozřejmě další stavby související s bezpečností a fungováním státu. To je úloha veřejné správy a k tomu od občanů a firem také vybírá tak vysoké daně. Prostředky vybrané na daních by měly jít především na ty veřejné stavby (zejména doprava, technická infrastruktura a školství), které jsou v ČR dlouhodobě podinvestovány. Pro řešení dopravní zátěže je pro Prahu klíčové udržet a dále rozvíjet kvalitní, ekologickou a cenově dostupnou veřej-

nou dopravu a doplňovat pěší propojení a cyklistické trasy. Praha musí podporovat alternativy k individuální automobilové dopravě. Pro odlehčení centra města od nepřiměřené automobilové dopravy je možné do budoucna po vzoru Londýna zavést pro nerezidenty mýto za vjezd do centra a z jeho výnosů ještě výrazněji dotovat veřejnou dopravu. Klíčové je také zřízení spádových P+R parkovišť v okrajových částech Prahy, která jsou dobře dostupná veřejnou dopravou. Praha by na dopravním řešení měla úzce spolupracovat se Středočeským krajem, odkud podle analýz do metropole dojíždí pravidelně za prací téměř 200 tisíc lidí. Metropole tak musí financovat infrastrukturu a další služby pro mnohem více lidí, než na kolik dostává peníze. Do budoucna je třeba z hlediska dopravy koncepčně pojmát Prahu a Středočeský kraj

jako provázaný „metropolitní region“. Z hlediska udržitelnosti a funkčnosti je třeba plánovat metropoli jako multicentrické „město krátkých vzdáleností“ s akcentem na veřejný prostor a zeleň. V nově vznikajících čtvrtích v metropoli je vhodné plánovat vyšší hustotu zastavby. Taková místa budou ekologicky udržitelnější i příjemnější pro život. Lidé tam budou mít vše blíže, více budou chodit pěšky nebo využívat veřejnou dopravu. Při vyšší hustotě výstavby také mohou prosperovat drobné komerční prostory v přízemí budov (drobné služby, obchody, restaurace, kavárny atd.), které vytvářejí atraktivní místa pro život.



Copak to v Brně dostali, že je na to fronta až z Prahy?



Také v centru Prahy rád vyhledávám volná prostranství plná zeleně... Jsem developer.

6 Spolupráce Prahy, státu a soukromého sektoru

Praha a stát musí úzce spolupracovat v oblasti legislativy, spravedlivého rozdělování daní a při financování celostátně významných staveb. Pro Prahu je výhodné rozpracovat různé modely spolupráce se soukromým sektorem (PPP projekty). Praha má jiné, důležitější úkoly než stavět vlastní byty. Svůj fond nájemních bytů si ale může snadno a rychle vytvořit transparentní směnou nevyužívaných veřejných pozemků a brownfieldů za byty, které postaví soukromí investoři

Praha je motorem ekonomiky celé země a plní mnoho celorepublikových funkcí. Když bude prosperovat metropole, bude prosperovat celá země. Proto by stát měl respektovat připomínky Prahy ohledně důležité legislativy (nyní zejména ohledně nového stavebního zákona) a změnit svůj daňový systém ve prospěch měst a obcí, aby měly od státu dostatek peněz na potřebnou veřejnou infrastrukturu (PRINCIP 10+5). Stát by měl také pomoci metropoli s financováním klíčových staveb celostátního významu (zejm. pražské okruhy, metro, rychlodráha na letiště, Vltavská filharmonie). Stát a samosprávy mají jiné důležité úkoly než zajišťovat vlastní výstavbu bytů. V tom bude soukromý sektor ze své podstaty fungování v naprosté většině případů výrazně efektivnější než veřejný sektor. Svůj fond nájemních bytů si ale Praha může snadno a rychle vytvořit transparentní směnou nevyužívaných veřejných pozemků a brownfieldů za byty, které postaví soukromí investoři. Je možný například takový

model, kdy město zajistí podle svých požadavků zpracování podrobné studie využití území a případně i návrhy staveb s jasným vymezením požadovaných funkcí a provozů. A případně i vyřídí pro projekt územní rozhodnutí nebo i stavební povolení. Poté by měla veřejná správa uspořádat velké a transparentní výběrové řízení mezi developery s jasnými výchozími podmínkami, co by za směnu měla veřejná správa získat – tedy zejména byty a nebytové prostory a zajištění kvalitního veřejného prostoru. Developereři by pak měli soutěžit a veřejná správa by tak získala ty nejuvhodnější podmínky. Pokud se veřejný sektor pro vytvoření vlastního bytového fondu rozhodne, mělo by se jednat o nájemní byty, které zůstanou ve veřejném vlastnictví. A vhodné by bylo začít využívat různé formy spolupráce soukromého a veřejného sektoru (PPP – Public Private Partnership projekty), a to jak pro oblast dopravních staveb, tak i pro řešení současné bytové krize.



Samozřejmě, i uhlí je obnovitelný zdroj... Pokud teda nemáte vyložené naspěch...

7 Klimatický plán, ochrana životního prostředí a památek

Klimatický plán Prahy míří správným směrem, ale byl schválen za zcela jiných ekonomických a energetických podmínek. Proto je třeba jeho aktualizace s ohledem na současnou situaci a problémy. Životní prostředí a památky musí být důsledně chráněny, metropole se však zároveň musí rozvíjet, aby mohla prosperovat. Společenská kontrola nad povolováním staveb je potřebná, ale rozvoj metropole nemůže být rukojmím různých aktivistických skupin a „NIMBY“ přístupu

Probíhající klimatická změna je nesporným faktem. A určitě je potřeba podnikat všechny možné racionální kroky, jak s ní bojovat. Jedná se o globální problém, proto by se řešení a vhodné kroky měly hledat a koordinovat zejména na globální úrovni. Samotná Evropská unie tvoří jen okolo 10 % světového znečištění a sama problém v žádném případě nevyřeší, jen se v případě neadekvátních kroků z hlediska ekonomiky a konkurenceschopnosti zásadně poškodí. Navíc na ni nyní doléhá bezprecedentní energetická krize a přicházející velká recese ekonomiky s nastupujícími sociálními problémy. Striktní lpění na dobře míněných ekologických opatřeních přijatých ještě ve zcela jiné ekonomické a energetické situaci by mohlo v blízké době vést k zásadnímu poškození evropské i české ekonomiky. Extrémně drahé energie spolu s vysokou inflací a sociálními dopady na lidi souvisejícími s nástupem velké ekonomické krize by mohly vést k hlubokým společenským otřesům a velkým politickým změnám s možným nástupem

různých populistických a autokratických uskupení. A to by mohl být ohrožen nejen celý demokratický politický systém v zemi, ale i existence samotné Evropské unie jako záruky ekonomické prosperity a politické svobody. Ochrana životního prostředí a památková péče je v České republice dlouhodobě na velmi vysoké úrovni. Plány Ministerstva životního prostředí na možné rozšíření pravomocí různých ekologických iniciativ ve stavebních řízeních však hrozí dalším zpomalením a obstrukcemi pro nyní již nepřiměřeně dlouhá a komplikovaná stavební řízení. Pro povolování nové výstavby, a to nejen soukromých, ale i veřejných staveb v obecném zájmu, je zásadním problémem tzv. „NIMBY“ efekt (z anglického „Not In My Back Yard“). Problémem je, že lidé ze sousedství jsou téměř vždy z principu proti jakékoliv nové výstavbě v jejich okolí. To je celosvětový fenomén a je zde potřeba jasný postoj politiků i úřadů, že tyto iniciativy nemohou i přes svou „hlasitost“ bránit nové výstavbě a přirozenému rozvoji města.

8 Rozvoj brownfieldů a kvalita nové výstavby

Prioritou by měla být nová výstavba na brownfieldech. Stát by měl finančně podpořit dekontaminaci a revitalizaci brownfieldů, a to nejen těch veřejných, ale i soukromých. Kvalita územního plánování a kvalita nové výstavby s akcentem na veřejný prostor a zeleň jsou pro stavební rozvoj klíčové. Připravovaná stavba unikátní Vltavské filharmonie v Praze může být velkým impulsem pro zájem veřejnosti a investorů o kvalitní moderní architekturu v celé zemi

Při dalším rozvoji Prahy by se hlavně měly co neefektivněji využívat stávající plochy uvnitř města, naopak by se měl omezovat růst metropole dále do okolní krajiny. Takto je správně koncipován připravovaný Metropolitní plán a v souladu s tím nyní probíhá i řada změn stávajícího zastaralého územního plánu. Výstavba na brownfieldech je však pro investory výrazně dražší, než je výstavba na dříve nezastavěných pozemcích. Některé brownfielddy jsou z důvodu nutných demolic a dekontaminací od škodlivých látek v půdě dokonce pro investory ekonomicky neřešitelné, a to i kdyby tyto pozemky byly zcela zdarma. Hlavně z ekologických důvodů by měl stát dekontaminaci a revitalizaci veřejných i soukromých brownfieldů finančně podpořit. Rozvoj brownfieldů je díky již existujícímu napojení území na infrastrukturu oproti nezastavěným plochám pro veřejné rozpočty výhodnější. Kvalita územního pláno-

vání a kvalita nové výstavby s akcentem na veřejný prostor a zeleň jsou pro stavební rozvoj klíčové. Velmi důležitý je také zájem odborné i laické veřejnosti o kvalitní moderní architekturu. Česká republika dlouhodobě trpí tím, že zde vzniká jen velmi málo architektonicky unikátních moderních staveb, za což může i velmi rigidní stavební legislativa. Velkým impulsem by proto mohla být plánovaná stavba Vltavské filharmonie v Praze. Výsledky velké mezinárodní architektonické soutěže již byly nedávno vyhlášeny a vítězný návrh se setkal s velkým uznáním a podporou. Bylo by skvělé, kdyby slavnostní otevření této unikátní stavby mohlo proběhnout k výročí 150 let od otevření / znovuo-
tevření Národního divadla, tedy v letech 2031-2033. Pro realnost tohoto záměru je klíčové urychlení schvalovacích procesů a spolufinancování této důležité celonárodní stavby ze strany Prahy i státu.



... a když zrušíme obíhání razítek, nesnížíme tím nějak zásadně fyzickou zdatnost populace?

SUMMIT STAVEBNÍHO ROZVOJE

je tradičním místem setkání a diskuze nejvyšších představitelů veřejného a soukromého sektoru





Ivan Bartoš



Dušan Kunovský



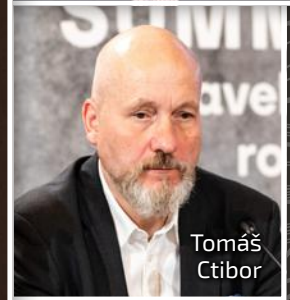
Patrik Nacher



Josef Pleskot a Ladislav Lábus



Jiří Pospíšil



Tomáš Ctibor



Zdeněk Tůma



Pavel Kliment



Zdenka Klapalová



Petr Urbánek



Klára Dostálová

Klára Dostálová



Jiří Nouza



Ian Ritchie



Eva Jiřičná





A modern, multi-story apartment building with a curved facade and large windows. Several windows are highlighted with bright yellow frames. The building is set against a cloudy sky.

**CENTRAL
GROUP**

Největší výběr bytů po celé Praze

od největšího rezidenčního stavitele

central-group.cz