MAGAZÍN REALITY

06
20

# KDO SE STAL VÍTĚZEM A KOHO KRIZE OSLABILA?

DOPADY NOVELY OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU NA BYTOVÝ TRH

VEŘEJNÝ PROSTOR V NOVÝCH DEVELOPERSKÝCH PROJEKTECH

KOMERČNÍ PŘÍLOHA HOSPODÁŘSKÝCH NOVIN

# TOP' EXCLUSIVE
# PENTHOUSE

s Prahou jako na dlani ...

Penthouse se čtyřmi ložnicemi, obývacím pokojem s krbem a komfortní terasou,
velkorysou střešní zahradou, swim spa, saunou a letní kuchyní ...

WWW.TOP-REZIDENCE.CZ

projekt **KKCG REAL ESTATE**

HN057886

## Z OBSAHU

**04** **COVER STORY**

KOHO KRIZE POSÍLILA A KDO UTRPĚL NEJVĚTŠÍ ZTRÁTY?

**10** **RETAIL**

PROMÍTNE SE POUČENÍ ZE STAVU NOUZE DO PLÁNOVÁNÍ NOVÝCH CENTER?

**14** **STAVEBNICTVÍ**

ČEKÁ TUZEMSKÉ STAVEBNICTVÍ POSTKORONAVIROVÁ KRIZE?

**26** **PRÁVO**

CO PŘINESE BYTOVÉMU TRHU NOVELA OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU?

**32** **DEVELOPMENT**

BUDOU I NADÁLE DEVELOPEŘI KULTIVOVAT VEŘEJNÝ PROSTOR?



**Magazín vydavatelství Economia** • samostatně neprodejný • **Datum vydání** • 24. 6. 2020
**Redakce komerčních příloh** • Pernerova 673/47, 186 00 Praha 8 • komercni.prilohy@economia.cz
**Ředitel speciálních projektů** • Aleš Mohout • **Vedoucí speciálního obsahu** • Jan Záluský
**Vedoucí vydání** • Jana Hrabětová • **Layout a DTP** • Jolana Petrlíková
**Manažeři inzerce** • Jan Sapožnikov, Marie Bočková, tel.: +420 233 071 111
**Uzávěrka příjmu textů a podkladů: 1. 6. 2020** • **Foto** • Shutterstock, archiv redakce


## EDITORIAL

**JANA HRABĚTOVÁ**
vedoucí vydání


# ČAS NA DOBRÉ ZPRÁVY

Žádný zdrcující propad poptávky po nových bytech se po vpádu koronaviru na území Čech, Moravy a Slezska nekonal, shodují se developeři rezidenčních projektů. A ačkoli někteří z nich zprvu zvažovali posunutí plánového zahájení prodeje či výstavby, nepropadli panice a vyplatilo se jim to. Zájem lidí je prý dokonce vyšší, než čekali. Jestliže se tedy první dny a týdny pandemie nesly ve znamení určitého poklesu zájmu o nové bydlení, předběžná květnová a zejména pak červnová čísla vycházející z analýzy společnosti Trigema napovídají, že hlad po novostavbách neustává. Jak v rozhovoru pro magazín Reality říká Petr Pujman, generální ředitel KKCG RE, lidé si v krizi prostě ještě víc uvědomují trvalou hodnotu nemovitostí.

Pozitivně působí i zpráva, že konec nouzového stavu v Česku přinesl výrazné zlevnění hypoték napříč hypotečním trhem. V květnu průměrná úroková sazba klesla na 2,3 procenta. Česká národní banka navíc snížila limity pro úvěrování, a nově tak lze získat až 90procentní hypotéku.

Z otloukánka hvězdou. Tak by se dal lapidárně popsat osud logistických areálů. Nevzhledné krabice podél silnic, které jen zabírají místo polím – to je pohled velké části populace na logistická centra. Pravda, o přehlídku architektonických skvostů se povětšinou nejedná, ale řekli byste v době před krizí, že se tento poněkud přehlížený segment realitního trhu doslova přes noc stane hvězdou? Logistika a distribuce totiž v okamžiku zavření obchodů byly naprosto klíčovými pro zásobování léky a základními potravinami. Přiznejme si – bez nich by nám bylo krušno.

Přeji vám krásné léto plné dobrých zpráv.

# Jaké stopy zanechala krize na tuzemském realitním trhu?

Text | Markéta Miková, Jana Hrabětová
Foto | archiv redakce

**Podle Jana Bureše, hlavního ekonoma společnosti Patria Finance, se ekonomický propad způsobený opatřeními zavedenými v rámci nouzového stavu v dubnu pohyboval na úrovni 27 až 28 procent HDP. Šok vyvolaný pandemií koronaviru tak logicky zasáhl i tuzemský realitní trh se všemi jeho segmenty.**

Realitní trh jako celek se v důsledku pandemie koronaviru stal jedním z nejpostiženějších oborů české ekonomiky. Podle Jana Bureše ze společnosti Patria Finance dokonce druhým nejzasaženějším. Jak se nouzový stav projevil v jednotlivých segmentech oboru, co všechno trh ještě čeká a může mít krize vítěze či přinést i nějaká pozitiva?

↑ MÍSTA, KTERÁ JSOU OBVYKLE PLNÁ ŽIVOTA, OSIŘELA (PRAGA STUDIOS).

## REALITNÍ INVESTICE

Ceny komerčních nemovitostí v uplynulých letech dosahovaly historického maxima a mnozí investoři si stěžovali, že špičkové investiční produkty na trhu buď nejsou, nebo jsou už tak drahé, že jsou nad rámec jejich možností. Koronavirus přinesl zpomalení investiční aktivity, protože většina investorů zaujala vyčkávací postoj. I v měsících pandemie ale byly na území České republiky dokončeny některé realitní transakce, za všechny jmenujme například prodej pražského obchodního domu Kotva realitnímu fondu Generali, a probíhaly akvizice českých investorů v zahraničí. Díky nim například portfolio nemovitostního fondu České spořitelny rozšířil logistický areál na Slovensku a CPI Property Group nakoupila další kancelářské budovy ve Varšavě. Ve všech případech se jednalo o transakce, které byly rozjednány už v loňském roce a v době koronaviru byly úspěšně dokončeny.

# 98%

**pokles tržeb za disponibilní pokoj zaznamenalo v průběhu měsíce dubna hotelnictví v Praze. Naše hlavní město se tak za první čtyři měsíce letošního roku stalo druhým nejpostiženějším hotelovým trhem v Evropě. Smutné prvenství drží Řím.**

Řada obchodních jednání plánovaných či probíhajících v jarních měsících byla odložena, dokud nebude k dispozici více tržních dat, případně byla rovnou přesunuta na druhou polovinu roku, kdy bude možné cestovat, přecenit nemovitosti a kdy se také ustálí podmínky nemovitostního financování. Realitní poradci navíc upozorňují na to, že investoři mají stále dost kapitálu, který čeká na svou alokaci, a že k dlouhodobým hráčům se nyní přidají i takzvaní oportunističtí investoři.

„Na českém trhu komerčních nemovitostí je u investorů evidentní přístup Flight to Quality. Znamená to, že institucionální kapitál i nadále aktivně vyhledává investiční příležitosti, ale zaměřuje se převážně na prvotřídní a bezpečné produkty se zajištěným a udržitelným příjmem a delšími nájemními smlouvami. Takových nemovitostí je ale na tuzemském trhu nedostatek, což bude v dlouhodobém horizontu vytvářet převis poptávky nad nabídkou zejména v administrativním a průmyslovém segmentu," přibližuje situaci na trhu Jiří Horák, ředitel kapitálových trhů poradenské společnosti JLL.

↑ I VLONI OTEVŘENÝ HOTEL URBAN CRÈME NA JAŘE NÁHLE POTEMNĚL.

**HOTELY**

Pražský hotelový sektor zasáhla opatření proti šíření koronaviru zcela zásadním způsobem. Podle údajů poradenské společnosti Cushman & Wakefield se v dubnu obsazenost pražských hotelů propadla zhruba na 2,5 procenta, což je hlavní důvod téměř 98procentního poklesu RevPAR (revenue per available room, tedy tržba za disponibilní pokoj, jeden z nejdůležitějších ukazatelů používaných k měření úspěchu ubytovacího zařízení). Praha se v tomto období stala nejvíce postiženým hotelovým trhem v Evropě a za první čtyři měsíce roku druhým nejpostiženějším, a to hned po Římu.

„Pražští hoteliéři hlásí značné ztráty a uvádějí, že za současného stavu poptávky a vládní podpory by dokázali přežít již jen několik málo měsíců. Není pochyb, že bude potřeba cílenější podpora a spolupráce všech zainteresovaných stran. Fáze oživení již začala, ale rozhodně k němu nedojde přes noc. Praha je závislá na mezinárodním turismu, který v roce 2019 tvořil téměř 90 procent přenocování a jehož značná část pochází ze zemí mimo Schengen. Konkrétně v roce 2019 se jednalo o 58 procent. To se kvůli pokračujícím omezením cestování do EU hned tak nevrátí," říká Bořivoj Vokřínek, vedoucí výzkumu hotelového trhu Cushman & Wakefield.

„Dobrou zprávou ale je, že Česká republika je jednou z prvních zemí, které umožnily hotelům otevřít. Otevření hranic se sousedními zeměmi, jako je Německo nebo Rakousko, a povolení cestování podle mě bude dobrý začátek," dodává Bořivoj Vokřínek. ➤

↑ SKY REZIDENCE BOHDALEC BUDE DOKONČENA DLE PLÁNU PŘÍŠTÍ LÉTO,

## Z DLOUHODOBÉHO HLEDISKA JE DŮLEŽITÁ VŮLE INVESTORŮ VŠECHNY ROZESTAVĚNÉ PROJEKTY DOKONČIT A ZAHÁJIT NOVÉ.

### MALOOBCHODNÍ NEMOVITOSTI

Dalším realitním segmentem, kterého se vládní opatření dotkla zcela zásadním způsobem, byly kamenné prodejny a nákupní centra. S výjimkou prodejen potravin, léků, drogistického zboží a květin museli maloobchodníci své prodejny téměř na dva měsíce uzavřít. Koronavirová krize se tak stala testem jejich finanční síly, protože peníze, které vložili do nákupu svého zboží, se jim nevrátily na tržbách. Navíc stáli před rozhodnutím, zda svým zaměstnancům pošlou výplatu, uhradí nájemné za zavřené a nevydělávající prodejny a objednají zboží na druhou polovinu roku.

V dubnu se rozběhla intenzivní jednání mezi nájemci a pronajímateli o úhradě nájemného, jež odlehčila vláda ČR rozhodnutím vyčlenit pět miliard korun na dotaci nájmů za období od dubna do června 2020. Díky nim přijde vlastník nemovitosti o jeden měsíční nájem a nájemce ušetří 80 procent nájmu za tři měsíce, pokud byl postižen vládními opatřeními proti pandemii. Toto ustanovení se netýká servisních poplatků, které se hradí nad rámec nájemného.

„V první fázi se všechny tři strany, tedy nájemce, pronajímatel a stát, snažily překlenout důsledky koronavirové krize společně. Nyní přecházíme do dalšího období, kdy se situace v nákupních centrech začne postupně vracet do normálu. A vše závisí na tom, jestli budou mít jak maloobchodníci, tak zákazníci dostatek finančních prostředků. Ti první, aby mohli nabídnout sezonní zboží, a ti druzí, aby ho měli chuť kupovat. Sezona druhé poloviny roku začíná s návratem do školy a vrcholí Vánocemi," říká Martin Šimek, vedoucí správy obchodních center Cushman & Wakefield.

„Udělali jsme všechno pro to, aby se zákazníci do nákupních center vrátili co nejdříve. Zavedli jsme potřebná hygienická opatření, podporujeme maloobchodníky ve znovuotevření jejich prodejen a chystáme marketingové akce pro období letních slev. Návštěvnost center se po jejich znovuotevření rychle vyšplhala k 75 až 80 procentům běžné návštěvnosti. Po otevření food courtů to bude zase o něco víc. A i když koronavirus nahrál e-commerce, na změnu dlouhodobých vzorců spotřebitelského chování byl krátký," dodává David Pažitka, který v Cushman & Wakefield zodpovídá za správu desítky obchodních center.

## JAKÉ BUDOU V OBLASTI DEVELOPMENTU NEJZÁSADNĚJŠÍ DŮSLEDKY NOUZOVÉHO STAVU? JSOU JIŽ PATRNÉ, NEBO SE PROJEVÍ AŽ ČASEM?

**ONDŘEJ BOHÁČ,** ŘEDITEL, INSTITUT PLÁNOVÁNÍ A R OZVOJE HL. M. PRAHY

**Stavebnictví nemá v Praze pouze ekonomický význam, ale jeho fungování má dopad i na dlouhodobou krizi bydlení, a tudíž také na kvalitu života obyvatel. Stavební firmy mají zpravidla nasmlouvané práce v řádu měsíců a jsou víceméně odolné vůči krátkodobým ekonomickým krizím způsobeným například vládními opatřeními v boji s koronavirem. Toto odvětví, které v hlavním městě zaměstnává celkem 63 tisíc lidí, navíc výrazně zpomalovalo svůj růst již před současnou krizí: z devíti procent v roce 2018 na tři procenta v roce 2019.**

**Z dlouhodobého hlediska může být další ránou pro stavebnictví i pokles pracovní síly z ciziny, která v Praze v loňském roce tvořila přibližně 16 procent. Tento pokles může být částečně vyrovnán zaměstnáním tuzemských pracovníků, kteří byli propuštěni z jiných profesí. Vzhledem k nízkým platům však nelze počítat s tím, že je nahradí zcela.**

**V dlouhodobém kontextu je pro stavebnictví důležitá vůle investorů pokračovat v již připravených projektech a začít projekty nové, a to i za potenciální ekonomické recese. V tom hraje zásadní roli také Praha, která může podpořit trh z pozice veřejného investora, ale i usnadněním výstavby soukromých investorů – například uvolněním stavebních uzávěr.**

**Jednou z negativně ovlivněných oblastí na trhu s realitami jsou i kancelářské prostory. Ačkoliv řada firem počítá s aspoň částečným udržením svého provozu v on-line režimu, není pravděpodobné, že by dlouhodobě klesal zájem o výstavbu nových kancelářských prostor. Současná krize ale může mít dopad na podobu stávajících i nových developerských projektů. Ty budou pravděpodobně více zohledňovat požadavky na lepší ventilaci vzduchu, menší koncentraci osob v open space prostorách a další aspekty spojené s vyššími hygienickými standardy.**

### KANCELÁŘE

V návaznosti na vyhlášení nouzového stavu přesunula většina firem své zaměstnance na home office. Ze dne na den se vylidnila coworkingová centra a krize prověří také jejich ekonomickou sílu.
Ve statistikách Prague Research Fora se za první čtvrtletí roku 2020 na pražském kancelářském trhu projevil pokles poptávky – meziročně o 37 procent. Hrubá poptávka v tomto období dosáhla pouze 69 600 metrů čtverečních, což je od roku 2015 nejnižší výsledek v prvním čtvrtletí. Celková míra neobsazenosti se pohybuje na úrovni 5,4 procenta.

Na pražském trhu s kancelářemi byly v prvním čtvrtletí roku dokončeny dvě nové administrativní budovy (Churchill II a Kotelna, fáze II), zahájena byla výstavba jedné, a to třetí etapy projektu Harfa.

Poradenská společnost Colliers International ve své aktuální zprávě Prague Offices Q1 2020 uvádí, že teprve průběh výstavby plánovaných 151 tisíc metrů čtverečních nových pražských kanceláří ukáže, do jaké míry současná krize ovlivní dodávky stavebních materiálů i dostupnost pracovníků pro stavební práce. Vzhledem k těmto faktorům lze očekávat, že některé projekty budou zpožděny a že se určitá nejistota dotkne i plánovaných projektů. Větší mezinárodní nájemci se podle zprávy Colliers International zaměří na to, aby svá pracoviště přizpůsobili požadavku na společenský odstup poté, co se jejich zaměstnanci budou po etapách vracet do firemních kanceláří. A i když se pandemická situace zlepšuje, je možné předpokládat, že podstatná část lidí bude i nadále pracovat z domova.

### SKLADY

Logistické areály v době koronaviru zažily svou chvíli slávy, kdy i díky nim v podstatě bezproblémově probíhalo zásobování otevřených obchodů i obyvatel potravinami, léky a zdravotnickým materiálem, drogistickým a dalším zbožím, u něhož byly internetové obchody schopny doručení zajistit.

„Koronavirová krize zasáhla trh průmyslových nemovitostí stejně rychle jako všechna ostatní odvětví, ale s tím rozdílem, že okamžitě vzrostla obrovská poptávka po volných skladových prostorech," popisuje situaci Jakub Holec, ředitel poradenské společnosti 108 Agency. Zboží na cestě do prodejen bylo nutné ihned uskladnit, maloobchodní prodejny byly plné zimního zboží, které čekalo na výprodej, a mezitím už přijížděla jarní kolekce. Stejně tak krizi čelili maloobchodní prodejci ➤

← KANCELÁŘE NAPŘÍČ REPUBLIKOU BYLY SVĚDKY ODCHODŮ LIDÍ NA HOME OFFICE.

potravin, kteří se ze dne na den potýkali s obrovskou poptávkou ze strany zákazníků pořizujících si zásoby. Firmy najely na dvousměnný cyklus a doufaly, že u nich se nemoc neprojeví. Řetězce, které neměly alespoň dvě distribuční centra v České republice, si pro jistotu pronajaly další plochu spekulativně, aby měly odkud zásobovat, pokud by nemoc propukla v původních prostorách. Jediná možnost nákupu byla přes internet. On-line prodejci potravin vystřelili nahoru a ze dne na den měli větší tržby než před Vánoci. Situaci využili brilantně. E-commerce na tom byla velmi podobně a myslíme, že tento trend již bude pokračovat," přibližuje důsledky a průběh nouzového stavu v segmentu logistiky Jakub Holec.

Dopady koronavirové krize velmi významně pocítili například výrobci automobilů, kteří přechodně zastavili výrobu, což se samozřejmě dotklo i jejich četných tuzemských subdodavatelů.

Ze zprávy Industrial Market Overview Q1 2020 společnosti Colliers vyplývá, že statisticky významně poklesla poptávka i po těchto nemovitostech. Takzvaná čistá realizovaná poptávka (net-take up) v tomto období dosáhla výše 93 600 metrů čtverečních, což představuje mezikvartální pokles o 63 procent, meziroční pak o 73 procent. Na konci prvního čtvrtletí letošního roku bylo podle údajů Colliers International dokončeno 211 100 metrů čtverečních nových industriálních ploch celkem ve 14 budovách. V závěru března bylo ve výstavbě dalších 534 500 metrů čtverečních nových prostor, z nichž je 57 procent již předpronajato. Průměrná míra neobsazenosti se na konci prvního čtvrtletí pohybovala na úrovni 5,5 procenta.

↑ NOUZOVÝ STAV UZAVŘEL TAKÉ VŠECHNY HOTELY V HORSKÝCH STŘEDISCÍCH.

**DEVELOPERSKÁ VÝSTAVBA**

„Development rozestavěných projektů zatím probíhá bez zásadních problémů, nedostatek materiálu a lidských zdrojů se nedostavil a banky i investoři bez přerušení poskytují nasmlouvané finance. Problém se podle mě projeví v horizontu tří měsíců až roku, kdy nové projekty narazí na neochotu bank poskytnout developerské či stavební úvěry. Development je totiž bankami považován za rizikovější než investice do stávajících výnosových nemovitostí. Banky budou zároveň zvažovat alokaci kapitálu – vzhledem k podmínkám kapitálové přiměřenosti, které je budou spíše posouvat k úvěrování projektů garantovaných státem. A mezi ně development primárně

nepatří," říká Jaroslav Kaizr, zakladatel a odborný garant programu MBARE, studijního programu MBA zaměřeného na development, investice a oceňování nemovitostí, který běží na Vysoké škole ekonomické v Praze.
„Je tedy zřejmé, že prostředí nízkých úrokových sazeb v příštích dvanácti měsících rozhodně nebude stimulovat developery k aktivitě. Nemožnost sáhnout si na financování bude znamenat pozdržení projektů a menší aktivitu zejména v regionech, kde jsou investice potřeba. Z mého pohledu je potřeba, aby se v České republice konečně začalo platit eurem, trh s komerčními nemovitostmi již v eurech funguje a trhu rezidenč-

nímu by to velmi pomohlo. Současná situace akceleruje problémy, které se již několik let kupí a které je třeba naléhavě řešit. Soukromý sektor se o sebe umí postarat, jen je potřeba vytvořit plně tržní prostředí," dodává Jaroslav Kaizr.

## JAKÉ BUDOU V OBLASTI DEVELOPMENTU NEJZÁSADNĚJŠÍ DŮSLEDKY NOUZOVÉHO STAVU? JSOU JIŽ PATRNÉ, NEBO SE PROJEVÍ AŽ ČASEM?

**MARCEL SOURAL,** PŘEDSEDA PŘEDSTAVENSTVA, TRIGEMA
**Rezidenční development dlouhodobě trpí zdlouhavým povolováním staveb a z toho plynoucí nedostatečnou nabídkou nových bytů na primárním rezidenčním trhu. Tato situace se ani v průběhu trvání nouzového stavu nezměnila. Naopak státní správa řešila stejná opatření jako všichni ostatní a na povolování čas nezbyl. Nicméně prodej nových bytů se nezastavil. Pokračoval v distančním režimu dál. Vzhledem ke stále nízké nabídce na primárním trhu neočekáváme žádnou zásadní trendovou změnu. Státy zachraňují své ekonomiky tištěním nových peněz a snižováním úrokových sazeb, čímž klesá jejich hodnota. Koupě nemovitosti, respektive bytu je v takovém případě vhodnou formou uložení těžce vydělaných prostředků do budoucna.**

**PETR MICHÁLEK,** GENERÁLNÍ ŘEDITEL, SKANSKA REALITY
**Již nyní za největší dopad nouzového stavu považujeme hluboký zářez do fungování celé ekonomiky a vyvolání nejistoty, obavy z budoucnosti. Tím u určitých klientů rezidenčních developerských projektů došlo k omezení koupěschopnosti z důvodu hrozící ztráty zaměstnání, omezení vlastního podnikání či omezení vstupu cizinců na území České republiky. Celkově došlo ke snížení chuti do velkých investic, mezi něž pořízení vlastního bydlení patří.**
**Významné dopady nouzového stavu do oblasti povolování staveb a výstavby běžících projektů jsme nezaznamenali.**

**DUŠAN KUNOVSKÝ,** PŘEDSEDA PŘEDSTAVENSTVA, CENTRAL GROUP
**Zájem o byty se během pandemie zastavil jen velmi krátce a nyní již opět roste. Lidé v nejisté době hledají bezpečnou investici, poptávce pomáhají i dostupnější hypotéky. Vidíme to na našich dvou nově uvedených projektech, v nichž se za měsíc prodala už polovina bytů.**
**Bytová výstavba stále trpí pomalým povolováním, kdy se povoluje jen polovina z potřebných 10 tisíc bytů ročně, na tom koronakrize nic nezmění. Naopak se může v důsledku omezení fungování úřadů v době krize tento počet ještě zmenšit. To pak může mít za následek ještě vyšší převis poptávky nad nabídkou.**
**Dá se předpokládat, že lidé se budou raději obracet na developery s tradicí. Ti menší se proto mohou dostat do problémů a trh budou muset opustit. Na druhou stranu to ale může pro větší hráče znamenat příležitost pro nové akvizice.**

# Projeví se zkušenosti ze stavu nouze v plánech nových center?

Text | Jana Hrabětová
Foto | archiv redakce a Shutterstock

**Nařízení uzavřít většinu obchodů a provozoven služeb od poloviny března tvrdě dopadlo nejen na zákazníky, ale především na majitele a nájemce maloobchodních jednotek a vlastníky obchodních center.**

Od konce května se opatření provázející nouzový stav v Česku postupně uvolňují, brány obchodů a shopping center se otevírají a lidé si do nich opět nacházejí cestu. Avšak spolu s probouzením se z doby připomínající zlý sen vyvstává před provozovateli a majiteli obchodů řada palčivých otázek. Jaká budoucnost obchodní centra čeká? Jak moc ji ohrožuje rozmach on-line nakupování? A do jaké míry se bude muset s ohledem na prožitou krizi proměnit jejich design a bezpečnost, aby se lidé do center vrátili co nejdříve a v počtu, na který byli zvyklí před krizí?

↑ OBCHODNÍ CENTRUM PALLADIUM SITUOVANÉ V CENTRU PRAHY KAŽDÝ DEN PŘED KORONAKRIZÍ NAVŠTÍVILO PRŮMĚRNĚ 47 TISÍC ZÁKAZNÍKŮ. PODLE ÚDAJŮ Z ROKU 2015 ZDE LIDÉ MĚSÍČNĚ UTRATÍ KOLEM 350 MILIONŮ KORUN. JARNÍ MĚSÍCE ALE STATISTIKY NEKOMPROMISNĚ PŘEPSALY.

## VÍTEJTE ZPĚT

Podle realitní poradenské společnosti CBRE se dalo očekávat, že v týdnech po úplném otevření obchodních center budou mezi některými zákazníky obavy z nákazy koronavirem přetrvávat. „Statistiky návštěvnosti center z prvních týdnů po otevření však ukazují, že byť se počet zákazníků zatím nevrátil na původní hodnoty z loňska, postupně se zvyšuje a na úroveň z minulého roku by se mohl vrátit v poměrně krátké době," optimisticky konstatuje Tomáš Míček, vedoucí správy obchodních center v CBRE. Je ale nasnadě, že se obchodní centra budou muset v éře po koronaviru svým způsobem změnit. Jejich majitelé a provozovatelé totiž budou muset návštěvníky přesvědčit, že centra jsou z pohledu potenciálního zdravotního ohrožení bezpečná.

„Centra budou na tuto oblast klást velký důraz: prostřednictvím různých technologií budou například investovat do prevence šíření různých druhů virů. Pro chuť lidí utrácet za zboží, služby a zábavu v obchodních centrech bude ale důležité především

# 79 %

**zákazníků přivedla do nákupních center po jejich znovuotevření v květnu takzvaná odložená spotřeba.**

↑ OSTRAVSKÝ OUTLET ARENA MORAVIA PRO VEŘEJNOST OTEVŘEL JIŽ 27. DUBNA. SPLNIL TOTIŽ PODMÍNKU VLÁDY ČR, PODLE NÍŽ MOHLY V DUBNU OTEVŘÍT POUZE OBCHODY, KTERÉ MAJÍ VENKOVNÍ VCHOD A VELIKOST PRODEJEN DO 2500 METRŮ ČTVEREČNÍCH.

to, jaké budou disponibilní příjmy domácností – jak hluboká bude recese ovlivňující zaměstnanost, investice i další faktory, které mají dopad na zákaznické chování. Právě fungování konceptů z kategorie zábavy, která má na návštěvnost a provoz mnoha center významný vliv, je pro následující období zatím velkou neznámou. Jde především o to, jak se tyto koncepty budou schopny přizpůsobit hygienickým a bezpečnostním předpisům a požadavkům," upozorňuje na důsledky krize Tomáš Míček.

**VLASTNÍCI, NÁJEMCI A STÁT: KOORDINACE A VZÁJEMNÁ PODPORA JSOU NEZBYTNÉ**

Většina nájemců se po dobu mnohatýdenního nouzového stavu dostala do situace, kdy jim v důsledku uzavření jejich maloobchodních jednotek chybějí potřebné zdroje na pokrytí závazků vůči pronajímatelům a vlastníkům obchodních center v podobě nájemného a poplatků spojených s jejich provozem. Vlastníci obchodních center jsou ale také ve složité pozici: po dobu nouzového stavu museli zajistit provoz i přesto, že centra zdaleka nebyla kompletně vytížena (fungovala v nich jen část maloobchodních jednotek, jako například hypermarkety, pokud měly vlastní vstup, lékárny, drogerie apod.). I když se centra snažila minimalizovat provozní náklady, stále jim vznikaly závazky vůči třetím stranám, které musela hradit: platby za energie, úklid a údržbu, bezpečnost apod. Tento stav nebyl a není jednoduchý ani pro jednu stranu. Po dlouhých peripetiích nakonec zasáhl stát a svými intervencemi pomáhá zmírnit negativní dopady jak pro nájemce obchodních jednotek, tak i vlastníky center. Při splnění stanovených podmínek přispěje 50 procenty na komerční nájmy v období duben až červen v případě, že vlastníci center poskytnou nájemcům 30procentní slevu a nájemce doplatí zbylých 20 procent. „Za vládní podporu a program Covid – Nájemné jsou obě strany velmi vděčné. Je to první krok k tomu, aby obchodní centra a jejich nájemci tuto nelehkou situaci zvládli," říká Tomáš Míček. Obsazenost českých obchodních center byla v květnu 2020 zhruba 97 procent. Podle Jana Kubíčka, předsedy českého výboru Asociace nákupních center, je odpouštění nájmů spíše výjimečné, protože nájem obchodů dělá většinu tržeb ➤

→ SLAVNOSTNÍ OTEVŘENÍ CENTRA STROMOVKA NA PRAŽSKÉ LETNÉ PROBĚHLO V ZÁVĚRU ROKU 2019. ZA PÁR MĚSÍCŮ PŘIŠLA KRIZE…

center a i ona mají své značné závazky. Zatímco nájemci mají podle něj nést krátkodobé riziko, pronajímatelé to dlouhodobé. „S kolegy jsme se nicméně shodli, že v rámci podpory tohoto velmi zasaženého odvětví nájemcům pomůžeme, protože jsme partneři. Jsem rád, že jsme se s ministrem Havlíčkem dohodli na tom, že je potřeba koordinovaná akce. Nájemcům pomůže stát i my," říká Kubíček.

### NÁKUPNÍ CHOVÁNÍ DNES A V BLÍZKÉ BUDOUCNOSTI

První týdny po otevření obchodních center ukazují, že jejich návštěvnost narůstá postupně, a to i ve spojitosti s celkovým rozvolňováním vládních karanténních opatření. Podle analýzy CBRE, která probíhala v polovině května na vzorku 500 zákazníků z celé České republiky, je pro 79 procent z nich hlavní motivací k návštěvě obchodních center tzv. odložená spotřeba. Tedy touha pořídit si věci, které si během karantény nakoupit nemohli. Zhruba tři čtvrtiny z nich, 77 procent zákazníků, přitahují do center slevy. Přestože po dobu nouzového stavu lidé častěji než dříve nakupovali on-line, analýza CBRE ukázala, že nákupní chování Čechů z hlediska prodejních kanálů pravděpodobně nedozná zásadnějších změn. „Kamenné obchody budou mít stále své nezastupitelné místo. 76 procent lidí dokonce uvedlo, že pandemie koronaviru jejich nákupní zvyklosti nezmění a že i nadále hodlají nakupovat výhradně v těchto obchodech. Lidé dokonce neplánují výrazně změnit ani využívání restaurací, dalších gastroprovozů a služeb, ani frekvenci návštěv kin uvnitř obchodních center," dodává Klára Bejblová, vedoucí výzkumu retailového sektoru v CBRE. To vše je pro budoucnost kamenných obchodních center dobrá zpráva.

Navíc řada center plánuje v rámci své obchodní strategie zajištění maximální podpory jednotlivým obchodům a jejich obratům pomocí vybraných marketingových nástrojů. „V některých případech bude následovat monitoring návštěvnosti a obratů, aby se nastavila další strategie podpory nájemců z těch kategorií, které byly nouzovým stavem nejvíce zasaženy a jimž se obraty na potřebnou úroveň v krátkém čase nevrátí," vysvětluje Tomáš Míček.

## Z VÝZKUMU CBRE VYPLÝVÁ, ŽE NÁKUPNÍ CHOVÁNÍ VĚTŠINA ČECHŮ NEZMĚNÍ A KAMENNÉ OBCHODY NEOPUSTÍ.

### BUDOU INVESTICE DO OBCHODNÍCH CENTER NADÁLE ATRAKTIVNÍ?

„Český maloobchodní trh byl po celou dobu posledních pěti let nebývale výkonný a i přes vysoký podíl e-commerce se mohl chlubit velmi vysokými obraty v porovnání s výškou nájemného. Z prvních týdnů po otevření center vidíme pozitivní trend a chuť zákazníků v kamenných obchodech nakupovat. Vůle k investicím do obchodních center bude záležet na tom, jaký bude dopad koronaviru na nájmy v nich," říká Katarína Brydone, vedoucí oddělení investic do nemovitostí a ředitelka retailového oddělení CBRE. Koronavirová krize by podle CBRE mohla vést k přehodnocení plánovaných projektů na remodelling obchodních center. Budoucí investice by mohly směřovat do technologií a opatření, díky nimž by centra snadněji zvládala případná omezení – jde například o vybudování prodejen se samostatnými vchody.

# Stavebnictví se s krizí potýkalo už před pandemií

Text | Jana Hrabětová
Foto | archiv KKCG RE

PETR PUJMAN, GENERÁLNÍ ŘEDITEL KKCG RE

**Lidé si v krizi více uvědomují trvalou hodnotu nemovitostí," říká Petr Pujman, generální ředitel KKCG RE, společnosti, která má ve svém porfoliu administrativní, obchodní i rezidenční projekty. Nejenom díky tomu se na trh dokáže podívat v celé developerské šíři.**

**Obchodní centra patřila spolu s hotely a restauracemi mezi nejvíce postižené koronavirovou krizí. Podepisuje se tato zkušenost na změnách v koncepci obchodní části vámi budovaného Centra Bořislavka nebo v přístupu některých nájemců?**
Máte bohužel pravdu, navíc u obchodních center se k restauracím ještě připojují všechny ostatní „zbytné" obchodní jednotky. Nejde tedy jen o fashion segment, ztrátu utrpěly například i čistírny prádla, stejně jako všichni, komu část ztrát nepokryl prodej prostřednictvím e-shopů. Na Bořislavce jsme tak od poloviny března do poloviny května pouze dokončovali jednání o budoucích retailových smlouvách. Ostatní rozjednané nájemce jsme nechávali v klidu. Měli dost svých starostí zejména s udržením stávajících obchodních jednotek. V druhé polovině května jsme ale jednání se zájemci začali opět obnovovat. Mohu konstatovat, že všeobecně jsou nájemci opatrnější, někteří chtějí odkládat jednání až na letošní podzim. To si ale vzhledem k plánovanému otevření na jaře příštího roku nemůžeme dovolit. Máme však i nové zájemce, kteří ve stávající situaci cítí příležitost. Ačkoli otevíráme za necelý rok, máme již nyní pronajato přibližně 80 procent z 35 tisíc metrů čtverečních pronajímaných ploch.

**V závěru loňského roku si kancelářské a obchodní Centrum Bořislavka odneslo ze soutěže World's Best nejvyšší ocenění v kategorii Best International Office Development. Čím porotu zaujalo?**
V soutěži International Property Awards 2019–2020 jsme získali celkem pět ocenění za architekturu a development. Nejcennější je pro nás Best International Office Development, kde Bořislavka vyhrála v opravdu velmi silné mezinárodní konkurenci. Jsme hrdí, že jsme získali toto nejvyšší mezinárodní uznání. Vnímáme to jako důkaz, že to, co tvoříme, je nejenom na evropské, ale i světové úrovni. Cena za mezinárodní nemovitost je světově uznávanou značkou excelence. Expertní skupina, tvořená více než 80 znalci z oboru, v průběhu uplynulého roku studovala a hodnotila tisíce příspěvků ze 115 zemí, přičemž jedněmi z hlavních kritérií byly design, kvalita, poskytované služby, inovativní přístup, originalita a angažovanost. Projekt Centrum Bořislavka odborníci ocenili za inspirativní architekturu, vysokou úroveň kvality a především udržitelnost, jejíž naplnění je v budovách s plně prosklenou fasádou velmi náročné. Získané ceny jsou pro nás fantastické uznání a motivace pro celý realizační tým Bořislavky.

**Aktuálně pracujete i na realizaci první etapy projektu Top´ rezidence Pomezí v Praze 5. Jak se projevila krize v rezidenčním developmentu a ve stavebnictví obecně?**
Nejdříve bych se zastavil u stavebnictví, kde určitá forma krize panovala již před nemocí covid-19. Na trhu byl a je velký nedostatek odborných pracovníků. Chybí zejména řemeslníci a technici. Reagovali jsme na to vytvořením vlastní stavební firmy NOVECON. Čekáme od ní úspory v nákladech a zejména jistotu v technické přípravě.

Co se týče krize v rezidenčním developmentu v Praze, tak ta tu, v pravém slova smyslu, nepanuje. Poptávka určitě zpomalila, zejména v segmentu malých bytů. V segmentu, do kterého Top rezidence spadá, tedy vyšší střední třídy a vyšší třídy, se dnes poptávka vrací zpět. Vliv na to má obava o hodnotu úspor a hrozba rostoucí inflace. Zároveň klesly úroky u hypoték. Uvážliví lidé si trvalou hodnotu nemovitostí v takto turbulentní době uvědomují.

**Ve vaší společnosti došlo v průběhu letošního prvního pololetí k významné změně struktury. Co bylo důvodem pro založení holdingu KKCG Real Estate Group a co od této změny očekáváte?**
Důvodem založení holdingu KKCG Real Estate Group bylo zastřešení rozrůstající se realitní aktivity. Dnes kromě České republiky podnikáme i v Polsku a rozhlížíme se po dalších sousedních zemích. Změna struktury přinese efektivnější řízení a financování projektů, zjednoduší řízení podnikání v zahraničí včetně případné expanze do dalších zemí. ▪

# Jaká budoucnost čeká české stavebnictví?

Text | Jana Hrabětová
Foto | archiv redakce

**Před vypuknutím pandemie koronaviru tuzemské stavebnictví zaměstnávalo na 360 tisíc pracovníků. Vyplývá to z údajů ministerstva průmyslu a obchodu, které byly zveřejněny v prvním čtvrtletí tohoto roku. V důsledku krize spojené s nemocí covid-19 doznalo uvedené číslo radikální změny. Hlavní důvod je zřejmý: došlo k odlivu zahraničních pracovníků.**

S jakými problémy se v důsledku odchodu zahraničních pracovníků v době koronakrize nyní potýká tuzemské stavebnictví? A jak se celý obor, řadící se k tahounům české ekonomiky, bude nadále vyvíjet? „Aktuální negativní dopady koronaviru nejsou zdaleka tak dramatické jako třeba v maloobchodu, ale zřejmě nejsou konečné. To hlavní může teprve přijít. Projekty, které jsou již ve výstavbě, to znamená se stavebním povolením a zajištěným financováním, až na výjimky pokračují. Je však otázkou, co se stane se stavbami ve stadiu příprav nebo plánů. V tom má stavebnictví v současné krizi větší setrvačnost, ale zároveň nese potenciální riziko dlouhodobých následků," naznačuje budoucnost Jiří Fousek, generální ředitel architektonické, projekční a stavebně-poradenské společnosti Obermayer Helika. „Víc než samotná pandemie jsou to paradoxně územní rozhodnutí a stavební povolení, která mohou způsobit opožďování výstavby projektů," konstatuje Vladimír Dvořák, výkonný ředitel developerské společnosti YIT Stavo. „Neúměrně dlouhá doba stavebního řízení v České republice, která byla již v době před koronavirem terčem kritiky, se v době nouzového stavu ještě prodloužila a může tak znamenat významné zpožďování staveb: od bytů až po objekty občanské vybavenosti," upozorňuje Martin Svoboda, výkonný ředitel developerské společnosti JRD.

## BUDOUCNOST STAVEBNICTVÍ V RUKOU ZAHRANIČNÍCH PRACOVNÍKŮ?

Stavebnictví jako takové si nese pověst těžké a špinavé práce, a proto lidi příliš neláká. „Češi se do dělnických a řemeslnických profesí ve stavebnictví nehrnou. Stavby tak mohou vznikat jen díky velkému množství zahraničních pracovních sil. Oproti okolním státům však česká vláda vytváří pro jejich přístup na tuzemský trh těžší podmínky," upozorňuje Martin Svoboda. Při nedostatku pracovníků na stavbách je tak v sázce budoucnost celého stavebnictví, které na sebe navíc váže řadu dalších oborů. Zahraniční pracovníci se na tuzemská staveniště do konce roku pravděpodobně v počtu před krizí nevrátí: od cesty do ČR je odrazují neustále se měnící informace, situace ohledně možnosti překračování hranic

# O 1,9 %

**byla v dubnu 2020 meziměsíčně reálně nižší stavební produkce v ČR. Meziročně klesla o 4,6 procenta.**

← SE ZRUŠENÍM ZAKÁZKY KVŮLI KORONAVIRU SE V ČR SETKALO 59 PROCENT STAVEBNÍCH FIREM. VYPLYNULO TO Z PRŮZKUMU SPOLEČNOSTI CEEC RESEARCH, KTERÝ PROBĚHL V KVĚTNU MEZI 103 FIRMAMI.

i samotné testy na koronavirus (jejich provádění, platnost i cena). Zástupci některých stavebních firem se proto obávají, že vzhledem k celkové rozestavěnosti bude Česku hrozit velký nedostatek pracovních kapacit, což s sebou přinese obrovský tlak na ekonomiku rozpracovaných i plánovaných projektů.

### KLÍČ K EFEKTIVNÍMU STAVEBNICTVÍ

Při současné nouzi o pracovníky je nasnadě, že české stavebnictví bude muset fungovat daleko efektivněji. To obnáší například mnohem razantnější využívání prefabrikace: díky ní se může nejen snížit počet pracovníků na staveništi, ale znamená i pohodlnější (a tím vyhledávanější) práci pro dělníky ve výrobních závodech, kde prefabrikáty vznikají. Dále úsporu času a celkově vyšší kvalitu staveb. ➤

INZERCE

**ONDŘEJ ŠUCH,**
ŘEDITEL
KOMUNIKACE
SKANSKA

**KAREL TOMEČEK,**
JEDNATEL
SPOLEČNOSTI
TOMA OLOMOUC

**PETR MISAUER,**
STAVBYVEDOUCÍ
METROSTAV

## DO JAKÉ MÍRY SE KVŮLI KORONAVIROVÉ KRIZI NA STAVBÁCH VAŠICH PROJEKTŮ POTÝKÁTE S NEDOSTATKEM PRACOVNÍKŮ?

**ONDŘEJ ŠUCH:**
Nejhorší je teď už za námi – největším problémem bylo uvíznutí části našich zaměstnanců na Slovensku. To se ale podařilo vyřešit a nyní registrujeme spíš drobné problémy u subdodavatelů, kteří zaměstnávali pracovníky z Ukrajiny.

**KAREL TOMEČEK:**
V dělnických a řemeslnických profesích u nás zhruba ze 70 procent pracují zahraniční dělníci. S většinou z nich jsme se domluvili, že zůstanou po dobu krize v České republice, a pokud to situace dovolí, budou i nadále pracovat.

**PETR MISAUER:**
K omezení kapacit došlo. Částečně tuto situaci řešíme přesuny kapacit z projektů, které byly v důsledku pandemie pozastaveny, případně z těch, u nichž bylo ze stejného důvodu posunuto jejich zahájení.

## KTERÝCH PROFESÍ SE ÚBYTEK PRACOVNÍKŮ DOTKL NEJVÍCE? JEDNÁ SE SPÍŠ O MANUÁLNÍ, NEBO KVALIFIKOVANÉ SÍLY?

**ONDŘEJ ŠUCH:**
Kolegové ze Slovenska jsou specialisté na stavbu železnic a mostů – jedná se o vysoce odborné profese, které nelze ze dne na den nahradit.

**KAREL TOMEČEK:**
Při rozhodování, zda zůstat či nezůstat, hrála u většiny zahraničních pracovníků roli rodinná situace dotyčného, a nikoliv jeho kvalifikace. U českých pracovníků žádný pokles nenastal.

**PETR MISAUER:**
Úbytek pracovních sil je znatelný bez rozdílu napříč všemi profesemi.

## JAKÉ MNOŽSTVÍ ZAHRANIČNÍCH DĚLNÍKŮ NA VAŠICH STAVBÁCH PO VYPUKNUTÍ PANDEMIE UBYLO?

**ONDŘEJ ŠUCH:**
Celkově se jednalo, včetně subdodavatelů, o nižší stovky lidí. Postupně se je ale podařilo dostat zpět, přesunout mezi jednotlivými stavbami nebo dočasně nahradit.

**KAREL TOMEČEK:**
Po vypuknutí pandemie a uzavření hranic byl úbytek minimální – do pěti procent. Větší výkyv čekáme po uvolnění hranic, kdy se většina zahraničních pracovníků bude chtít jet podívat domů. Čeká nás další vlna jednání a plánování, abychom neohrozili průběh stavebních prací. Důležité bude i to, jak rychle se po otevření hranic obnoví činnost konzulátů při vyřizování programu Režim Ukrajina pro vydávání pracovních povolení.

**PETR MISAUER:**
Přesné statistiky si nevedeme. Náš hrubý odhad snížení pracovníků je do 20 procent.

## HLÁSÍ SE VÁM V POSLEDNÍ DOBĚ SE ZÁJMEM O PRÁCI NA STAVBĚ OBYVATELÉ ČR Z TĚCH OBORŮ, KTERÉ BYLY PANDEMIÍ NEJVÍCE POSTIŽENY?

**ONDŘEJ ŠUCH:**
Zvýšený zájem těchto lidí zatím neregistrujeme, uvidíme, co přinesou další měsíce.

**KAREL TOMEČEK:**
Extrémní nárůst poptávky po práci neevidujeme. Je to i tím, že lidé do značné míry měli dotované mzdy a neměli motivaci hledat brigády. Obecně se ale do stavebnictví lidé nehrnou. I ve stavebnictví je každá profese velmi specializovaná, důraz se klade na systémová řešení. Na ně je třeba lidi zaškolit – a to nějakou dobu trvá. Pomocný dělník je zaškolen za týden, ale u řemeslných pozic je to otázka měsíců.

**PETR MISAUER:**
Stává se to. Spíš ale jde o ojedinělé případy, kterým vzhledem k nekvalifikovanosti dotyčných nemůžeme vyhovět.

# Role

**stavebnictví je v současné chvíli nezastupitelná, protože bude klíčové při restartu české ekonomiky.**

**JIŘÍ NOUZA,**
PREZIDENT SVAZU PODNIKATELŮ VE STAVEBNICTVÍ

Touto cestou již v Česku u svých projektů jdou například developerské společnosti Trigema, Skanska Reality či YIT. Řada účastníků stavebního procesu se ale shoduje na tom, že všechny zaváděné prvky Stavebnictví 4.0 jsou málo platné bez digitalizace – jak na stavbách, tak i ve státní správě. Kdyby totiž stavebník nemusel s projektovou dokumentací (na papíře) obíhat příslušné úřady, ale byly by to naopak úřady, které by měly k dispozici stavební dokumentaci v digitalizované formě, nezpomalil by se v době koronaviru celý stavební proces do tak velké míry. Úředníci by se totiž mohli ke stavebnímu procesu vyjadřovat i při své práci z domova.

Během na dlouhou trať je také digitalizace na samotných stavbách. Opět totiž souvisí s pracovními silami, respektive jejich kvalifikací. „Stavebnictví nekvalifikované pracovní síly pomohou jen částečně. V souvislosti s nastupující digitalizací a dalšími moderními trendy požadavky na kvalifikovanost pracovníků rostou – a zajistit ji nějakou dobu trvá," podotýká Martin Svoboda.

**↑ I V PRŮBĚHU PRVNÍHO POLOLETÍ, POZNAMENANÉHO KRIZÍ, ODSTARTOVAL PRODEJ NĚKOLIKA REZIDENČNÍCH PROJEKTŮ. JEDNÍM Z NICH JSOU BYTY NA NÁVSI V PRAŽSKÝCH DOLNÍCH MĚCHOLUPECH.**

## NA PŘÍSTUPU STÁTU ZÁLEŽÍ

Česká vláda deklaruje, že po ukončení nouzového stavu chce co nejrychleji nastartovat ekonomiku, se stavebnictvím jako jedním z hnacích motorů. Jaký ale bude přístup investorů?

„Vše záleží na tempu restartování ekonomiky a víře investorů v pozitivní budoucnost. Jejich přístup se bude lišit podle oborů, v nichž podnikají. U obchodních center budou pravděpodobně vyhodnocovat situaci a zvažovat dopady krize na chování spotřebitelů. Může například dojít k úplné změně filozofie obchodních center. Bytové projekty budou mít i nadále své opodstatnění a poptávku, ale závisí na míře ochoty kupujících investovat do bydlení. Naopak logistika by mohla zažívat zvýšený zájem, a tudíž zvýšenou stavební aktivitu," konstatuje Jiří Fousek z firmy Obermayer Helika.

„Samostatnou kapitolou jsou veřejné investice. A nejedná se pouze o stokrát skloňovanou dopravní infrastrukturu. Značný deficit nastřádaný v minulých letech vznikl v oblasti nemocničních a zdravotnických staveb. V případě ekonomické recese je to ideální oblast pro podporu stavebnictví a zároveň příprava na další možné zdravotnické krize. Zatím však nevnímáme, že by stát byl na zásadní investice do zdravotnických staveb připraven, ačkoli příprava těchto projektů je jednodušší než u dopravních staveb. Právě chování státu a obcí výrazně ovlivní situaci tuzemského stavebnictví v příštím roce," uzavírá Jiří Fousek. ▪

**CHCETE MÍT UCELENÉ INFORMACE Z OBLASTI REALIT?**

Sledujte nezávislou diskusní platformu Urban Leaders Club, kde se pravidelně setkávají nejvýznamnější developeři, investoři, zástupci státní správy, samosprávy i neziskového sektoru nad tématy, která zásadně ovlivňují tuzemský realitní a stavební trh.

https://byznys.ihned.cz/urban-leaders-club

# Na cestě k zákazníkovi

Text | Judita Čapková
Foto | archiv redakce

**Logistika a distribuce se v uplynulých měsících staly klíčovými odvětvími ekonomiky nejenom v České republice, ale i po celém světě. Zásobování zdravotnickým materiálem a potravinami bylo nejzákladnější potřebou, která byla v různých zemích uspokojena do jiné míry. Zároveň padaly bariéry v nakupování po internetu, a to nejen na straně kupujících. Řetězce a obchodníci, kteří měsíce – někteří i roky – připravovali rozjezd e-shopů, je spustili během pár týdnů.**

Logistika a distribuce se v okamžiku uzavření obchodů staly naprosto klíčovými pro zásobování léky a základními potravinami. Přitom se stejně jako ostatní odvětví potýkaly s odchodem zahraničních pracovníků, nutností rozdělit pracovníky na směny a zároveň rizikem přenosu nemoci na řidiče v takzvané první linii. Logistika, tak často zatracovaný segment realitního developmentu, se doslova přes noc stala hvězdou.

## PODOBY LOGISTIKY

„Je třeba rozlišovat mezi logistikou maloobchodních řetězců a e-commerce a logistikou podporující výrobu. Zatímco u logistiky maloobchodu a e-commerce skutečně nastal obrovský nárůst aktivity, logistika výroby zaznamenala strmý propad. Továrny stály, hlavně automobilky, nepřepravovala se ropa, na silnicích vládl klid," říká Ferdinand Hlobil, vedoucí průmyslového týmu pro střední Evropu ve společnosti Cushman & Wakefield.

Pod obrovským tlakem zareagovala logistika maloobchodu a e-commerce neskutečně pružně. Zásobování v Česku bylo plynulé, na rozdíl od některých evropských zemí. Zásilkové služby a distribuční společnosti dokázaly zapojit zaměstnance hotelů a restaurací, nabídly jim místa v balení či rozvážce, nastavily zcela nové trendy a postupy.

## CO NA TO TRH PRŮMYSLOVÝCH NEMOVITOSTÍ?

„Od března jsme cítili silný zájem ze strany potravinářů a e-shopů o zvětšování plochy, případně

# Jen 5 %

**průmyslových prostor je nyní na území České republiky volných pro nové nájemce. Zájem o moderní haly je obrovský. V rámci Prahy jsou volná jen zhruba čtyři procenta těchto ploch.**

o úpravy stávajících prostor. Ke všem dosud známým výhodám nakupování po internetu se přidalo ještě hledisko zdravotní bezpečnosti. Maloobchodníci si zároveň uvědomili, že e-shop pro ně může být v určitých situacích jediným prodejním kanálem. Za dva měsíce se udály změny, které by normálně trvaly pět let," přibližuje události letošních jarních měsíců Hlobil.

Je zřejmé, že e-shopy a vše související bude expandovat. To si bezesporu vyžádá nastavení nových systémů skladování, zavážky i rozvážky, a to vše s ohledem na ekologii. Z urbanistického, ekologického i ekonomického hlediska bude rozumné vytvořit systém řešení, kdy se infrastruktura a systém skladového hospodářství přiblíží ke koncovému zákazníkovi. Tím budou méně zatěžovat dopravu, zatímco prostory pro výrobu najdou uplatnění spíše v regionech.

### SKLAD E-SHOPU V RÁMCI KAMENNÉ PRODEJNY UŽ NESTAČÍ

Zájem o nové skladové řešení přichází nejen od klasických e-shopů a potravinářů, ale i od prodejců ostatních sortimentů. Kromě potravin a léčiv nakupovali lidé hlavně nábytek, elektroniku a sportovní vybavení.

„Například nábytkáři často mívali zásobování e-shopů přímo v prodejnách, protože jim k tomu stačil malý prostor. Pokud se však obrat e-shopů v tak krátké době zvýší na dvojnásobek nebo trojnásobek, vyvolá to obrovský tlak na interní logistiku. V případě zavřených obchodů najednou vyvstane otázka, jak zboží do těchto skladů zavezou, kde ho v takových objemech budou skladovat, jak ho rozvezou k zákazníkovi. Provizorní skladování v prodejně už není možné a prodejce musí situaci řešit okamžitě, urychleně se tak hledá vhodný skladový prostor," vysvětluje Ferdinand Hlobil. „Ze strany těchto obchodníků tedy v uplynulých pár měsících přicházela ➤

INZERCE

## LOGISTIKA, OBVYKLE ZATRACOVANÝ SEGMENT REALITNÍHO TRHU, SE DÍKY KORONAVIROVÉ KRIZI STALA HVĚZDOU.

zvýšená poptávka. Došlo k naprosté změně myšlení v maloobchodě. Očekávám, že ve střednědobém horizontu řetězce rozjedou značné investice, protože právě ony na to mají zdroje," dodává Hlobil.

### DEVELOPEŘI NA NOVÉ POŽADAVKY SLYŠÍ

Specifické požadavky na skladovací prostory ze strany e-shopů spočívají především v nárocích kladených na automatizaci, speciální vestavby, velký počet ramp a vychystávacích prstů pro balíkové přepravce. „Developeři cítí příležitost a jsou připraveni jít do takových projektů daleko více než dřív. Z investičního hlediska se společně se změnou ekonomiky mění skladba využití skladových nemovitostí a roste cena investic do portfolií, která v sobě zahrnují prostory pro e-shopy," dodává Hlobil.

Dalším klíčovým kritériem pro e-shopy je blízkost zákazníkům. V uplynulých několika měsících tak odborníci zaznamenali největší zájem o Prahu, Brno a Ostravu.

### V ATRAKTIVNÍCH LOKALITÁCH CENY POROSTOU

„Nová výstavba naráží na limity, k nim zejména patří nedostatek volných pozemků a délka povolovacího procesu. Z toho důvodu spíš než mohutnou výstavbu očekáváme postupný nárůst nových ploch. V příměstských lokalitách s nedostatkem prostor lze očekávat růst nájemného," říká Ferdinand Hlobil.

Toto platí celoevropsky, a tak jsou áčkové, tedy prvotřídní lokality již dnes pod tlakem převisu poptávky nad nabídkou. Například v zemích Beneluxu, v místech napojení na námořní dopravu, poptávka rostla obrovsky – do skladů přicházelo nové zboží, avšak staré ještě nebylo vyskladněné a prodané, protože chyběl odbyt. Pozemků pro novou výstavbu se však nedostává.

„U nás se takovým místem může stát okolí dálnice D1 u Prahy, které je zavedenou distribuční lokalitou. Přímo v Praze můžeme očekávat převis poptávky nad nabídkou například v okolí Průmyslové ulice nebo v Horních Počernicích, případně i v lokalitách, jako jsou Letňany," konstatuje Hlobil.

### VÝROBA SE BUDE DRŽET V REGIONECH

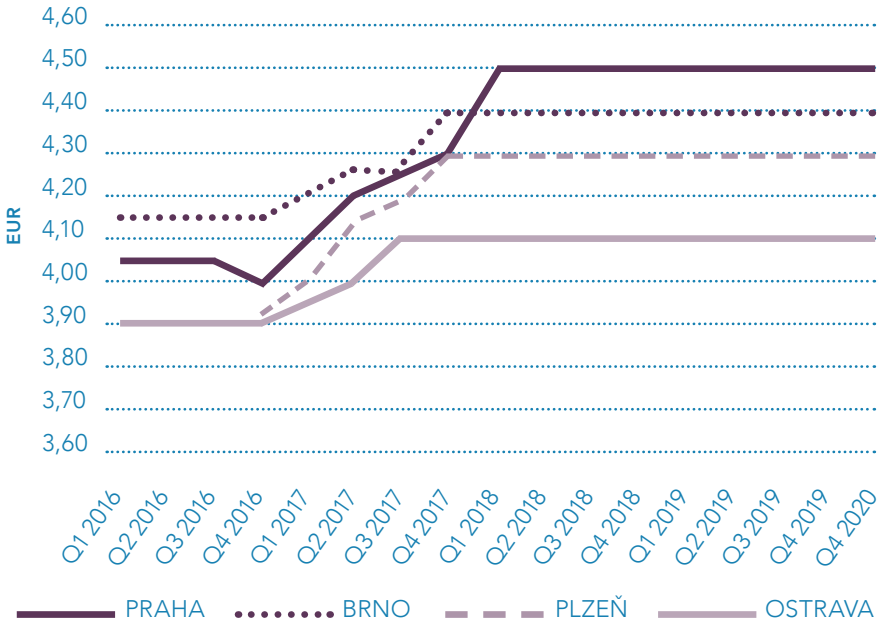
Ceny naopak mohou krátkodobě klesnout v lokalitách, které jsou mimo hledáček e-shopů. Týká se to především regionů, kde je již dnes větší podíl volných ploch. Patří sem například severní Čechy nebo severní Morava. Dá se očekávat, že do regionů půjdou zejména vý-

robci – kromě nižších nájmů poptávají také dostatečnou pracovní sílu.

**NASTAL ČAS NA NÁVRAT?**

Ozývají se hlasy, že nadešel čas na návrat části výroby z Asie zpět do Evropy. Jedná se o strategickou otázku, na niž nelze najít odpověď z minuty na minutu. Předpovědi o vývoji ekonomiky se liší, firmy čekají s hodnocením na konec druhého čtvrtletí. „Pozorujeme trend podpořit investice v Evropě s cílem snížit závislost na Asii. Odpověď na tuto otázku však budeme mít spíše až v druhém pololetí letošního roku, tedy poté, co firmy a korporace vypracují své nové strategie. Je jen pár firem, které se už teď dívají na možnost relokace výroby do Evropy," uzavírá Ferdinand Hlobil.

**NÁJEMNÉ V PRVOTŘÍDNÍCH LOGISTICKÝCH LOKALITÁCH V JEDNOTKÁCH 1000–2000 M² (V EURECH)**




ZDROJ: CUSHMAN & WAKEFIELD

INZERCE

# Prodeje nových bytů virus nezastavil

Text | Judita Čapková

**Ačkoliv to koncem března vypadalo na zastavení či posunutí termínu zahájení výstavby řady developerských projektů, obavy z propadu poptávky se nakonec nepotvrdily. Rezidenční výstavba i prodeje nových bytů i přes výpadek zahraničních pracovníků nebo přísná hygienická nařízení pokračují, byť v některých případech v lehce zpomaleném módu.**

Developeři i realitní kanceláře reagovali na nouzový stav promptně a komunikaci s klienty přesunuli k e-mailům, telefonům či videokonferencím. Při dodržení všech karanténních předpisů probíhalo i předávání bytů, a to v souladu s vládou nastavenými omezeními. Co se z logických důvodů zcela zastavilo, byly prohlídky vzorových bytů a chystané dny otevřených dveří.

Dnes už se prodeje v mnoha ohledech vracejí do osobní roviny, především pokud jde o prohlídky a přejímky bytů. Tam, kde se virtuální komunikace osvědčila, se zřejmě do budoucna stane jednou ze standardních možností.

## STUDENÁ JARNÍ SPRCHA

Na jaře obvykle developeři oznamují zahájení výstavby a prodeje nových projektů. Letošní březen místo toho přinesl obrovský otazník. Zahájit plánovanou výstavbu či prodej, nebo počkat na lepší časy?

Počátkem dubna proto portál Novébyty.cz mezi developery provedl průzkum, který měl přinést odpověď na otázku, zda se rozhodli pokračovat ve svých plánech a startují nové projekty podle původního harmonogramu, nebo vyčkávají. Průzkumu se zúčastnily dvě desítky velkých a středně velkých developerů, přičemž přes 70 procent z nich odpovědělo, že počítají se zahájením výstavby i prodeje bytů v původním termínu, případně s maximálně měsíčním odkladem. Ostatní společnosti v té době situaci analyzovaly a své plány částečně přibrzdily.

## JE Z ČEHO VYBÍRAT

V druhé polovině dubna a během května tak do prodeje v Praze vstoupila řada projektů a zákazník má, chce-li, z čeho vybírat. Prvním, kdo oznámil, že kvůli vysoké poptávce ruší rozhodnutí o posunu projektů, byl developer Central Group, který už v dubnu uvedl na trh rozsáhlý obytný komplex v Libni. Doslova křest ohněm letos ale zažil nový projekt společnosti Trigema v Braníku, jehož prodejní kampaň se rozeběhla počátkem března, tedy pár dní před vyhlášením nouzového stavu. I po zavedení karantény nicméně vše pokračovalo podle původních plánů, a jak později ukázaly příklady dalších projektů, byla to správná cesta.

Prodej nových projektů zahájily i realitní kanceláře, které se na prodej developerských projektů dlouhodobě zaměřují. Například Lexxus na trh uvedl Rezidenci U Boroviček (Praha 6), Svoboda & Williams řadové domy Na Pramenech (Praha 9) a Tide Reality odstartovaly prodej projektu Byty na návsi (Praha 10).

## POKLES ZÁJMU JE JEN MÍRNÝ

Podle portálu Novébyty.cz zájem kupujících z důvodů epidemie poklesl pouze o 15 až 20 procent. Žádný katastrofický scénář se tedy nekonal. Kvůli omezené nabídce jsou nové byty stále žádaným, i když pro velkou část populace poněkud nedostupným zbožím. ▪

**VÝBĚR PRAŽSKÝCH REZIDENČNÍCH PROJEKTŮ, S NIMIŽ LETOS NA JAŘE VSTOUPILI DEVELOPEŘI NA TRH**

| DEVELOPER | PROJEKT | LOKALITA |
|---|---|---|
| TRIGEMA | Bydlení Braník | Praha 4 |
| JRD | Císařská vinice | Praha 5 |
| CENTRAL GROUP | Rezidence Radlické výhledy | Praha 5 |
| SEKYRA GROUP | Smíchov City | Praha 5 |
| FINEP | Rezidence U Šárky | Praha 6 |
| KARLÍN GROUP | Dva domy | Praha 8 |
| DOMA JE DOMA | Evergreen | Praha 8 |
| CENTRAL GROUP | Rezidence Libeňský park | Praha 8 |
| GEOSAN DEVELOPMENT | Villa Střížkovská | Praha 8 |
| SKANSKA REALITY | Albatros Kbely | Praha 9 |

# Proměna Karlína pokračuje

**Text** | **Jana Hrabětová**
**Vizualizace** | **archiv Karlín Group**

**Růžové sakury, mohutné platany, parky vonící růžemi. Bistra, kavárny, restaurace. Dětská hřiště i umění ve veřejném prostoru. To vše je Karlín. Místo, které se od počátku milénia proměnilo k nepoznání. A mění se dál.**

Na nové podobě Karlína, lokality, kterou od centra metropole dělí dvě stanice metrem, se podepsalo mnoho firem, nadšenců, investorů a developerských společností. Jedna z nich, Karlín Group, ale zanechala na území mezi Invalidovnou a Karlínským náměstím stopu nejzřetelnější. A nejenom proto, že ve svém názvu nese jméno této části Prahy 8.

## MÍSTA, KTERÁ INSPIRUJÍ

Karlín Group, Horizon Holding, Ungelt Group a Ivan Kroupa. Trojice zkušených developerů a oceňovaný český architekt. Ti všichni jsou podepsáni pod novým rezidenčním projektem KAY River Lofts, jehož výstavba probíhá, jak už sám název napovídá, v Karlíně v blízkosti Vltavy.

„KAY River Lofts je z mnoha pohledů originální. Umístěním v bezprostředním sousedství řeky, nezaměnitelným půdorysem domu a jedinečně ztvárněnými dispozicemi bytů s dynamikou světla v obytných prostorách. Bílá fasáda vyzdvihuje charakter a noblesu projektu. Reflektuje lomené břehy řeky i rytmus proudu vody. To se propsalo do tvaru teras a originální struktury fasády domu," říká Serge Borenstein, partner jednoho z developerů, společnosti Karlín Group. „Naše stavby ale nejsou jen objekty, v první řadě mají lidem poskytnout kvalitní a komfortní bydlení. Zároveň si však uvědomujeme, že tvoříme charakter městské části, a proto velký důraz klademe na originalitu, nadčasovost, souznění s prostředím daného místa, které nás inspiruje ke kreativnímu architektonickému řešení," popisuje Borenstein filozofii projektů společnosti Karlín Group.

↑ KAY RIVER LOFTS NABÍZÍ 55 JEDNOTEK ROZLIČNÝCH DISPOZIC.

↑ DVA DOMY BUDOU STÁT V KŘIŽÍKOVĚ ULICI, KOUSEK OD METRA.

Dům o osmi nadzemních podlažích, který v přízemí nabízí i prostory pro retail a kavárnu, je již ve výstavbě. Jeho dokončení je plánováno na duben 2021.

Druhým projektem, v současné době zaměstnávajícím Karlín Group, jsou Dva Domy. A to doslova. Autorem návrhu domů, v nichž bude místo nejen pro byty, ale i retail v přízemí, je slovinský ateliér Bevk Perović Arhitekti. Spoluinvestorem stavby, která začne zanedlouho vyrůstat, je Církev královéhradecká. ▪

# Přejímka bytu ve stavu nouze: žádné drama se nekonalo

Text | Judita Čapková, Jana Hrabětová
Ilustrace | Shutterstock

**Bezprecedentní zkušenost učinili v době mimořádných opatření developeři a realitní makléři předávající dokončené byty. Klienti, kteří si nový byt pořídili na investici nebo měli zatím kde bydlet, mohli převzetí klíčů odložit. Jak vyšli developeři vstříc lidem, kteří přestěhování do nového domova považovali za urgentní, třeba z toho důvodu, že jim vypršela nájemní smlouva v dosavadním bydlišti?**

„Pokud klient vnímal převzetí bytu jako neodkladné, nabídli jsme mu uzavření kupní smlouvy a převzetí nemovitosti do užívání bezkontaktně, a to za předpokladu dodržení přísných protiepidemiologických opatření. Ochrana zdraví našich zaměstnanců i klientů byla vždy prioritou," říká Lukáš Maděra z developerské společnosti Skanska Reality. Firma těsně před vypuknutím krize dokončila dva projekty – Čtvrť Emila Kolbena 1 a Port Karolína 2, ve kterých měla okolo tří set bytů určených k předání klientům. Mnozí z nich o přejímku zájem projevili. A jak tedy celý proces předávání bytu probíhal?

## BEZKONTAKTNÍ UZAVŘENÍ SMLOUVY

V dohodnutém termínu se klienti, maximálně však dvě osoby a bez dětí mladších 15 let, dostavili na stanovené místo v prodejním centru, byli vybaveni rouškou, rukavicemi a vlastní, modře píšící propiskou. Hned ve dveřích byl umístěn stůl, na němž proběhly podpisy kupní smlouvy, návrhu na vklad vlastnického práva do katastru a případně vyplněn i formulář daňového přiznání. Zaměstnanci developera byli vybaveni stejnými ochrannými pomůckami, přičemž přímo zde probíhalo i nezbytné úřední ověření podpisů.

## PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ NEMOVITOSTÍ DO UŽÍVÁNÍ

Pro převzetí bytu se klient opět vybavil ochrannými prostředky a perem. Před vstupem do bytového domu v papírové obálce obdržel jeden klíč od vstupních dveří do bytové jednotky a v bezpečné vzdálenosti dvou metrů si vyslechl základní informace. Poté, co se sám přesvědčil, že jeho byt je bez vad, podepsal předávací protokol a žádost o změnu odběratele elektrické energie.

„V tomto režimu jsme v období od poloviny dubna do poloviny května předali více než dvě stovky bytů. Naše zkušenost je velmi dobrá a počítáme s tím, že řadu bezkontaktních prvků, které se osvědčily, zachováme i do budoucna. Celý proces je nastaven velmi chytře a reakce ze strany klientů byly pozitivní," doplňuje Lukáš Maděra.

Bezproblémové předávání bytových jednotek za přísných hygienických opatření potvrzují i realitní makléři. „Musím konstatovat, že žádná dramata se neodehrávala. Developeři obecně byli vstřícní a chápaví, a tak vše probíhalo hladce. V zásadě se průběh prohlídek, technických přejímek a samotných předání nemovitostí od obvyklého stavu vlastně příliš nelišil," doplňuje pohled na předávání bytů ve stavu nouze Peter Višňovský, ředitel společnosti Lexxus. Podle něj se nejčastěji vše posouvalo v čase. Pokud však byla vůle či potřeba na obou stranách, bylo možné předání realizovat – samozřejmě za dodržení obecně platných opatření.

„Standardně bylo nutné, aby se za kupujícího účastnila pouze jedna osoba – a stejně tak za stranu prodávajícího. V jednom z projektů měl pro klienty developer připravené i respirátory – oproti rouškám tedy reálnou ochranu samotného nositele respirátoru. Nakonec však nebyly klienty využity – používali své roušky," dodává s úsměvem Peter Višňovský. ▪

HN057346

# MAGAZÍN STAVBA

MEDIÁLNÍ DŮM ECONOMIA PŘIPRAVUJE NA ZÁŘÍ DALŠÍ ČÍSLO MAGAZÍNU STAVBA, KTERÝ SE VĚNUJE AKTUÁLNÍM TRENDŮM VE STAVEBNICTVÍ, ARCHITEKTUŘE A BYDLENÍ, STAVEBNÍM MATERIÁLŮM I NEJRŮZNĚJŠÍM DOPLŇKŮM. ZÁŘIJOVÉ VYDÁNÍ SE ZAMĚŘÍ NA ZATEPLENÍ, DŘEVOSTAVBY, CHYTRÉ DOMÁCNOSTI, REKONSTRUKCE NEMOVITOSTÍ A MODERNÍ ZAHRADY.

MAGAZÍN STAVBA VYCHÁZÍ 7. ZÁŘÍ 2020 JAKO PŘÍLOHA TÝDENÍKU RESPEKT, 8. ZÁŘÍ JAKO PŘÍLOHA HOSPODÁŘSKÝCH NOVIN A 10. ZÁŘÍ JAKO PŘÍLOHA TÝDENÍKU EKONOM.
PRO MOŽNOST INZERCE KONTAKTUJTE MANAŽERY JANA SAPOŽNIKOVA NA TEL. 777 239 336 NEBO MARII BOČKOVOU NA TEL. 724 763 328.

# Co přinese bytovému trhu novela občanského zákoníku?

**Text I Tereza Chalupová,** bnt attorneys-at-law
**Foto I Shutterstock**

**V e středu 1. července 2020 nabyde účinnosti novela občanského zákoníku, která si zaslouží pozornost jak ze strany developerů, tak vlastníků bytů.**

Novela občanského zákoníku podstatným způsobem zasahuje do úpravy bytového spoluvlastnictví, změny se ale týkají i předkupního práva podílových spoluvlastníků, které se značně omezí, a nájmu bytů, kde bude nově možné sjednat smluvní pokutu, byť v omezeném rozsahu.

## ZMĚNY V BYTOVÉM SPOLUVLASTNICTVÍ

Nejvíce změn přináší novela občanského zákoníku do právní úpravy bytového spoluvlastnictví. K podstatnému zjednodušení dojde u změny prohlášení vlastníka. Doposud byla ke změně prohlášení potřeba písemná dohoda dotčených vlastníků jednotek, dále písemný souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek a nakonec ještě rozhodnutí shromáždění SVJ. Nově rozhodnutí shromáždění SVJ zcela odpadá a v některých případech bude ke změně prohlášení vlastníka stačit jenom souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek (například pokud se změna týká společných částí domu, při které se nemění velikost podílů na těchto společných částech).

Novela se dotkne i krátkodobého ubytování. Nově bude vlastník jednotky povinen předem oznámit osobě odpovědné za správu domu podnikání nebo jinou činnost v bytě, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoliv přechodnou. V této souvislosti je třeba upozornit i na změnu podmínek pro nařízení prodeje jednotky soudem v případě, kdy vlastník jednotky porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek. Především odpadá podmínka předchozího vykonatelného soudního rozhodnutí, kterým byla vlastníkovi jednotky taková povinnost uložena.

Dochází také k upřesnění dluhů, které přecházejí spolu s převodem jednotky, kdy na nabyvatele spolu s jednotkou přechází dluhy na příspěvcích na správu domu, dluhy na plněních spojených s užíváním bytu i dluhy na zálohách na tato plnění.

## OMEZENÍ PŘEDKUPNÍHO PRÁVA PODÍLOVÝCH SPOLUVLASTNÍKŮ

Novelou se právní úprava předkupního práva spoluvlastníků navrací do doby po 1. lednu 2014. Zákonné předkupní právo tak bude dáno pouze ve zvláštních případech, kdy podílové spoluvlastnictví vzniklo ne-

závisle na vůli spoluvlastníků, například pořízením pro případ smrti. Předkupní právo spoluvlastníků se tak až na tyto výjimečné případy ruší, což výrazně usnadní zejména převody spoluvlastnických podílů na garážích při prodeji bytu, které se od 1. ledna roku 2018 po znovuzavedení předkupního práva spoluvlastníků k podílům na nemovitostech staly v zásadě neřešitelným problémem.

↑ DÍKY NOVELE, KTERÁ SE DOTKNE TAKÉ KRÁTKODOBÉHO UBYTOVÁNÍ, BUDOU MÍT SPRÁVCI DOMŮ PŘEHLED O ČINNOSTI, KTERÁ MŮŽ VÉST K TRVALÉMU NARUŠOVÁNÍ KLIDU.

## NOVELE OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU BY MĚLI VĚNOVAT POZORNOST NEJENOM DEVELOPEŘI, ALE I JEDNOTLIVÍ VLASTNÍCI BYTŮ.

### SMLUVNÍ POKUTA U NÁJMU BYTU

Sjednání smluvní pokuty u nájmu bytu k zajištění povinnosti nájemce je nyní výslovně zakázáno. Novelou tento zákaz odpadne, výše smluvní pokuty však bude značně omezena a její sjednání bude mít dopad i na nájemní jistotu. Právo na zaplacení smluvní pokuty bude totiž limitováno trojnásobkem měsíčního nájemného, avšak v souhrnu s nájemní jistotou. Pokud nájemní jistota bude sama o sobě v této maximální výši, prostor pro sjednání smluvní pokuty zde již není. Vzhledem k tomu, že z jistoty může pronajímatel uspokojit své nároky vůči nájemci přímo, bude pro pronajímatele spíše výhodnější sjednat vyšší jistotu než si její výši omezovat sjednáváním smluvní pokuty, kterou musí soudně vymáhat, pokud ji nájemce dobrovolně nezaplatí. ▪

INZERCE

# Účetní a daňové řešení dopadu epidemie na nájemní vztahy

**Text | Jana Skálová,** partnerka poradenské společnosti TPA
**Foto | Shutterstock**

**Dne 27. dubna nabyl účinnosti zákon[1] dávající nájemcům, kteří jsou prokazatelně vystaveni omezení podnikání z důvodů souvisejících s epidemií koronaviru, možnost zaplacení nájemného podnikatelských prostor za období od 12. 3. do 30. 6. 2020 až do konce roku 2020, aniž by byli ze strany pronajímatele vystaveni riziku jednostranné výpovědi smlouvy.**

Zákaz výpovědi smlouvy o pronájmu prostor platí od nabytí účinnosti zákona do 31. 12. 2020 (tzv. ochranná doba). Pokud by nájemce dlužné nájemné do 31. 12. 2020 neuhradil, má pronajímatel právo vypovědět nájem prostor pro podnikání s pětidenní výpovědní dobou. Zároveň těmito ustanoveními není omezeno právo pronajímatele ukončit nájem z jiných důvodů.

Zákon není doprovázen žádnými změnami daňových zákonů, tedy jeho dopady nemění běžný režim účtování nájemného a jeho zahrnutí do nákladů (nájemce) a do výnosů (pronajímatele). Podle podmínek stanovených v uzavřené nájemní smlouvě také vzniká povinnost pronajímatele přiznat a odvést DPH.

V praxi dochází k řadě komerčních jednání mezi pronajímateli a nájemci. V souvislosti s tím je vhodné upozornit na některé varianty úprav vztahů mezi pronajímatelem a nájemcem, které mohou přinést dopady na daně z přidané hodnoty (DPH) a na daně z příjmů právnických osob (DPPO).

## SJEDNANÝ ODKLAD SPLATNOSTI NÁJEMNÉHO

Prosté sjednání odkladu splatnosti nájemného nic nemění na povinnostech v oblasti DPH; pronajímatel DPH odvádí ve stejném režimu a termínech jako dosud. V dopadech do DPPO se také nic nemění; pronajímatel nadále účtuje a zdaňuje výnosy z poskytování nájmu.

Odklad splatnosti pohledávek z nájmu má za následek pouze odsun možné tvorby zákonných opravných položek k těmto pohledávkám, až uplyne 12 nebo 18 měsíců od okamžiku posunuté splatnosti.

## POSKYTNUTÍ SLEVY Z NÁJMU

Rozhodne-li se pronajímatel podpořit nájemce poskytnutím slevy z nájmu, měl by tak učinit formálně změnou nájemní smlouvy, například dodatkem. Slevu lze poskytnout i retrospektivně na již vyúčtovaná období. Tento postup bude asi nejčastějším scénářem na základě zveřejněného návrhu ministerstva průmyslu a obchodu o možnosti získat dotaci na úhradu nájmu podnikatelům, kterým byl na základě přijatých mimořádných opatření zakázán prodej zboží nebo poskytování služeb v provozovnách. Zveřejněná pravidla předpokládají poskytnutí 50procentní slevy z nájmu. V praxi jsme se setkali i s variantou, kdy poskytnutí slevy bylo podmíněno splněním určitých podmínek ze strany nájemce (například

pokud nájemce zaplatí určitou část nájmu, druhá část se mu odpouští nebo musí nájemce v řádných termínech platit zálohy na služby).

Dopady na DPH: pronajímatel vystaví daňový doklad s nižším základem daně, z něhož odvede DPH. Pokud je sleva poskytnuta se zpětnou účinností, pronajímatel vystaví dobropis. Poskytnutí slevy se promítne do řádných přiznání k DPH, neboť jde o úpravu obchodních podmínek.

Dopady na DPPO: poskytnutí slevy se promítne do snížení zdanitelných výnosů pronajímatele a tím vznikne nižší základ pro daň z příjmů právnických osob.

**ZMĚNA FAKTURAČNÍHO OBDOBÍ**

Je-li ve smlouvě definováno poskytování nájmu jako dílčí plnění z pohledu zákona o DPH, je možné dodatkem smlouvy změnit sjednané dílčí plnění, a tak změnit i fakturační období, například z měsíčního na čtvrtletní. Nejde tedy, za jinak nezměněných podmínek, o snížení nájemného, ale o nástroj k odsunutí jeho splatnosti.

Dopady na DPH: změnou dílčího plnění dojde ke změně okamžiku, kdy přiznat daň, tedy k odsunu

**50%**

**slevu předpokládají zveřejněná pravidla, rozhodne-li se pronajímatel podpořit nájemce poskytnutím slevy z nájmu.**

platební povinnosti DPH. Pozor však na ustanovení zákona o DPH, který stanoví, že u plnění poskytovaných po dobu delší než 12 měsíců musí dojít nejpozději k poslednímu dni kalendářního roku k vystavení daňového dokladu a přiznání DPH z dodaného plnění. Tedy, pokud půjde o nájem, který dosud nebyl ani za část roku 2020 fakturován, nájemné je třeba vyfakturovat nejpozději do konce roku 2020 a DPH přiznat v přiznání za prosinec.

Dopady na DPPO: Zde se nic nemění. Výnosy budou zdaněny v období, kdy byl poskytován nájem bez ohledu na datum fakturace.

[1] Zákon č. 210/2020 Sb., o některých opatřeních ke zmírnění dopadů epidemie koronaviru SARS CoV-2 na nájemce prostor sloužících k podnikání.

INZERCE

VENKOVSKÁ IDYLA S MĚSTSKÝM KOMFORTEM

Rodinné bydlení na venkově uprostřed Prahy. 31 bytů, 1+kk až 6+kk. Čisté linie, nápaditá architektura, vkusné detaily. Vítejte v Dolních Měcholupech.

BYTY NA NÁVSI

TIDEREALITY | +420 602 269 011 | www.bytynanavsi.cz

# Změna v novele vodního zákona ovlivní i novou výstavbu

Text I Alena Adámková
Foto I Shutterstock

**Rok od roku prohlubující se sucho nás nutí mnohem více přemýšlet o tom, jak co nejlépe s vodou hospodařit. Možností je celá řada, většinou nejsou vůbec drahé či složité a šetří nejen přírodu, ale i naši peněženku. Nahradíme-li například pitnou vodu vytékající z kohoutku vodou dešťovou, pokud ji zrovna nepotřebujeme k pití či vaření, budeme se chovat šetrně nejen k životnímu prostředí, ale snížíme i svoje vlastní náklady na vodné a stočné. Zároveň napomůžeme koloběhu vody v přírodě.**

Údaje o průměrné denní spotřebě vody v tuzemských domácnostech se liší. Odhadem je to 100 až 200 litrů vody na osobu a den. Z tohoto množství připadá na zajištění pití a jídla pouze pět až deset litrů. Spotřeba vody pro osobní hygienu představuje až 50 procent, se splachováním WC a praním se dostaneme na celkovou spotřebu činící 70 procent z celkového spotřebovaného množství. Zbytek se použije na vaření, zalévání, úklid či napouštění bazénů.

Dešťovou vodou je možné nahradit až 40 procent spotřeby. Zbývajících 60 procent lze v domácnosti využívat úsporně pomocí moderních technologií. „Výhodou dešťové vody je to, že je měkká, nezanáší tolik spotřebiče a potrubí, protože nedochází k usazování vodního kamene. Pro zavlažování zahrady je dešťová voda dokonce vhodnější než voda z vodovodu, dešťovka totiž neobsahuje chlor, je chudá na soli a minerály, a tak nedochází k zasolování půdy," vysvětluje Marcela Bínová, odbornice z projektových marketů Hornbach.

## JAK VODU ZADRŽET?

Dešťovka II, dotační program ministerstva životního prostředí (MŽP) a Státního fondu životního prostředí na podporu udržitelného hospodaření s vodou, nabízí dotaci ve výši až 105 tisíc korun na využití přečištěné odpadní i srážkové vody pro zálivku zahrady i splachování WC. Celková dotace je odstupňována podle typu využití a může dosahovat až 50 procent způsobilých výdajů. Žádat o ni mohou majitelé a sta-

vitelé rodinných, rekreačních a bytových domů. U nových staveb chce ministerstvo životního prostředí zavést povinnost dešťovou vodu akumulovat nebo ji nechat vsakovat. Jak uvedl ministr životního prostředí Richard Brabec (ANO), změna v novele vodního zákona by mohla platit od roku 2021. Podle Brabce budou tedy muset investoři u nových objektů budovat retenční nádrže či vodu nechat vsakovat a pozvolna uvolňovat například prostřednictvím jezírek. Možností bude také využívání dešťové vody na podporu zalévání nebo na zelenou střechu.

„Odvod dešťové vody do kanalizace bude umožněn jen v těch případech, kdy bude prokazatelně doloženo, že jiné řešení hospodaření se srážkovou vodou možné není. Zadržování vody v krajině i v urbanizovaném prostředí je jedním z klíčových opatření pro dotaci podzemních vod, a tak i jedním z nejdůležitějších opatření v boji se suchem," uvedl ministr Brabec.

↑ PLASTOVÉ SKLADOVACÍ NÁDRŽE URČENÉ PRO SBĚR DEŠŤOVÉ VODY PO ZAKRYTÍ ZEMINOU POHLED DO ZAHRADY NERUŠÍ.

## AŽ 60 PROCENT SPOTŘEBY VODY LZE V DOMÁCNOSTI VYUŽÍVAT ÚSPORNĚ POMOCÍ MODERNÍCH TECHNOLOGIÍ.

### V ČEM KAPKY DEŠTĚ UCHOVAT?

Na skladování zachycené dešťové vody se běžně používají barely a sudy. Nadzemní nádrže na dešťovku se nejčastěji vyrábějí z tvrzeného plastu, lze je sehnat v různých objemech od 50 do 500 litrů, s výpustným kohoutem nebo bez kohoutu. Dešťová voda by měla být uskladněna na chladném místě a neměla by být vystavena přímému slunečnímu záření.

Přebytečnou vodu je vždy lepší nechat vsakovat než ji pouštět do veřejné kanalizace. Napomůže se tím přirozenému koloběhu vody v lokalitě. Dobrým pomocníkem může být i zahradní jezírko.

### VODA V ZAHRADĚ

Balkonové květiny je nejlepší pěstovat v samozavlažovacích truhlících, které zamezí zbytečnému přelévání, pro zalévání zahrady pak používat dešťovou vodu, kterou budete zachytávat do sudu či jiné objemnější nádoby. Rostliny ji beztak mají nejraději. Je samozřejmě možné použít i kombinaci se sudovým čerpadlem. Nádobu na dešťovou vodu lze také zabudovat do země. Vodu ušetříme i použitím kvalitních zavlažovacích systémů, které jsou vybaveny čidlem reagujícím na aktuální stav srážkové vody.

Pokud je to možné, nechte si na pozemku vybudovat studnu. Spodní voda se nachází na většině našeho území, avšak v různých hloubkách. Vrtané studny se používají nejčastěji v hloubce 20 až 30 metrů. Alternativou k vrtané studni je studna kopaná, která je ovšem dražší a obvykle se kope do hloubky 10 metrů. Pro využití vody pro domácnost kapacita studny většinou postačí. Pokud k tomu ale přibude zalévání zahrady, pak již množství vody ve studni stačit nemusí.

### DOMOVNÍ ČISTÍRNA ODPADNÍCH VOD

Ekologickou a úspornou variantou jsou domovní čistírny odpadních vod, které slouží k čištění odpadních vod z domácnosti, tedy z WC, koupelny, kuchyně a podobně. Investice do čistírny odpadních vod se vyplatí a investované prostředky se vrátí v podobě úspor, protože vyčištěnou odpadní vodu můžete dál používat jako vodu užitkovou.

### SOLÁRNÍ PANELY

Solární termické systémy jsou určeny k ohřevu užitkové vody, přitápění v domech a bytech a k ohřevu bazénů. Mohou ohřívat teplou užitkovou vodu samostatně, případně spolupracovat s ostatními zdroji tepla v objektu. Cena za výkonné solární zařízení k ohřevu teplé vody s deskovými plochými kolektory nebo trubicovými kolektory se pro čtyřčlennou domácnost včetně DPH a montáže pohybuje mezi 60 000 a 120 000 korun. Když je navíc požadována podpora vytápění, náklady jsou o něco vyšší, mezi 100 000 a 160 000 korun. ▪

# Léčba prostorem. Veřejným...

Text | Jana Hrabětová
Foto | archiv redakce a Shutterstock

**V časech hojnosti začali developeři ve svých projektech ve větší míře dbát na estetiku veřejného prostoru, a to jak v rámci velkých urbanistických celků, tak komorních areálů. I díky upravenému veřejnému prostoru bylo snazší získávat nájemce kancelářských budov či přilákat větší počet zákazníků do obchodních center. Majitelům nových bytů se pak domy nacházející se v inspirativním prostředí podepisovaly i na zhodnocování jejich majetku.**

Vybudovat kultivovaný veřejný prostor a začlenit do něj umělecká díla, která ho dotvářejí a z daného místa učiní místo jedinečné, lehce zapamatovatelné, se tak pro mnohé developery v posledních letech stalo otázkou prestiže. V době před koronavirem bylo investování do kvality veřejného prostoru ze strany komerčních firem i výrazem dobré kondice české ekonomiky. Bude tomu tak i nadále?

## UMĚNÍ VE MĚSTĚ

Jedním z aktuálních příkladů začleňování umění do veřejného prostoru může být pohyblivá instalace v podobě legendárního Brouka, tedy Porsche 911. Toho jeho autor, sochař David Černý, letos na jaře doslova nabodnul na vysoký špendlík u vjezdu do areálu BB Centra v Praze 4. V případě Brouka se ale zdaleka nejedná o jediný počin Davida Černého, na kterém v Praze spolupracoval s některým z developerů. Dnes již ikonickou Kafkovou hlavou ozvláštnil areál obchodního a kancelářského centra Quadrio v centru metropole, známá je také 12metrová kráčející plastika Trifot před galerií Czech Photo Centre v Nových Butovicích.

↑ OD KONCE ŘÍJNA ROKU 2014 SHLÍŽÍ NA DĚNÍ V OKOLÍ STANICE METRA NÁRODNÍ TŘÍDA V CENTRU PRAHY TÉMĚŘ 11METROVÁ HLAVA FRANZE KAFKY.

## VÝZVA NEJEN PRO BROWNFIELDY

Před třemi lety Černého sousoší nazvané Pegasové obohatilo Waltrovku v Praze 5. Sochy, které jsou napůl koňmi a napůl motory, kdy motory nahrazují přední část trupu koně a jeho hlavu, zde originálním

způsobem evokují historii areálu, v němž byly vyráběny letecké motory. Ostatně brownfieldy jako takové jsou místem přímo vybízejícím ke kultivaci a neotřelému zážitku. Genius loci projektu Rezidence Pergamenka, který vzniká v pražských Holešovicích, umocní veřejný prostor tvořený parkem s revitalizovaným ocelovým skeletem bývalých skladových budov areálu Ferona. Vznikne tak unikátní koncept industriální zahrady, která doplní moderní architekturu celého projektu. Mimo jiné zde bude zachována a opravena původní budova prodejny, v níž se bude nacházet bistro a fitness centrum.

Developeři stojí i za vytvářením venkovních sportovišť pro veřejnost: například Passerinvest Group na svých pozemcích bývalého brownfieldu v pražských Nových Roztylech, kde se chystá stavět byty a kanceláře, již vybudovala běžeckou trať, venkovní posilovnu či workoutové hřiště.

Na vytvoření působivého veřejného prostoru klade důraz i developer Centra Bořislavka v Praze 6. Architekti zde navrhli kancelářské budovy tvarově odvozené od krystalů, které usadili na prostornou piazzettu, na níž bude umístěno monumentální umělecké dílo od Federica Díaze. To bude doplněno množstvím zeleně a vodních prvků, vzniknou zde sluneční lázně, prostor pro farmářské či vánoční trhy a podobně.

→ 17 METRŮ VYSOKÁ A 8 METRŮ ŠIROKÁ JE PLASTIKA BROUKA SKLÁDAJÍCÍ SE Z 11 POHYBLIVÝCH DÍLŮ. ODHALENA BYLA LETOS NA APRÍLA.

Ne vždy se ale musí jednat o zcela nově vybudovaný prvek či moderní umění. Příkladů záchrany drobných památek ve veřejném prostoru se najde mnoho. K těm „developerským" mimo jiné patří například barokní kaplička z 18. století, kterou v sousedství kancelářského centra AFI Karlín v Praze 8 nechal ➤

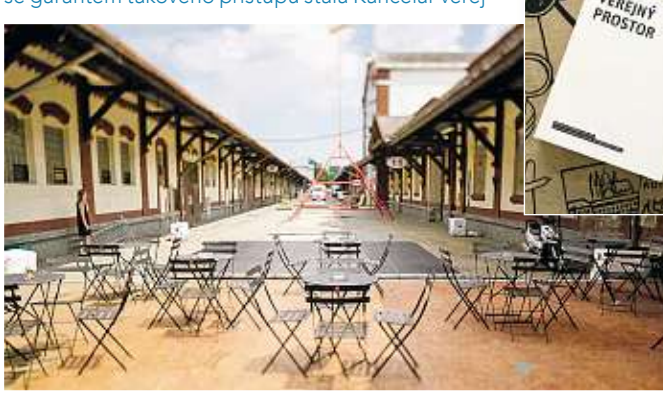
## NA CESTĚ K ODSTRANĚNÍ VIZUÁLNÍHO SMOGU

Červnový program pražského Centra architektury a městského plánování (CAMP) nabídl ukázky a návody, jak se zbavit vizuálního smogu ve městě a vytvořit kvalitní veřejný prostor. Nestihli jste do CAMP zajít? Nevadí. Knihy, které se dané problematice věnují, jsou k dispozici i po skončení akce.

### Veřejný prostor, IPR Praha – Kancelář veřejného prostoru

*Autoři: Pavla Melková, Kristina Ullmannová, Kateřina Frejlachová, Viktória Mravčáková a kolektiv Kanceláře veřejného prostoru IPR Praha*

Veřejná prostranství jsou první rovinou, přes kterou město vnímáme a poznáváme. Skrze svoji roli v celku města vyžadují systémovou koncepci provázanou od největšího měřítka celku města až po detail jednotlivých veřejných prostranství. Základem takového procesu je systematický a koncepční celoměstský přístup k rozvoji veřejných prostranství. V Praze se garantem takového přístupu stala Kancelář veřejného prostoru Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, která je autorem knihy představující přístup ke kvalitě veřejných prostranství a nástroje jejího vytváření. Ukazuje přehled nejdůležitějších projektů a aktivit shrnující prvních pět let fungování kanceláře, od jejího založení začátkem roku 2013 do konce roku 2018.



Kniha je k dispozici zdarma na stránkách IPR Praha a k nahlédnutí ve studovně CAMP.

### Manuál pro kultivovanou Prahu, hlavní město Praha

Prahu v posledních letech trápí vizuální smog: křiklavá reklama, která je všudypřítomná zejména v historickém centru města. Reklama přitom nemusí být otravná a nevkusná – krásná výloha či firemní nápis mohou hodnotu místa pozvednout. Manuál vysvětluje pravidla kultivované reklamy a přináší příklady dobré praxe. Projekt Manuálu pro kultivovanou Prahu zaštítila Hana Třeštíková, radní pro oblast kultury, památkové péče, výstavnictví a cestovního ruchu, a Petr Zeman, předseda Výboru pro územní rozvoj, územní plán a památkovou péči ZHMP.

Kniha je k dispozici zdarma na stránkách Magistrátu hlavního města Prahy.

### Řízení a správa měst, Masarykův ústav vyšších studií ČVUT

*Autor: Tomáš Hudeček*

Kniha Řízení a správa města, která je rozdělena do třech dílů, popisuje podstatu fungování měst a jejich správy. Svým obsahem cílí zejména na čtenáře pohybující se ve veřejné správě, kteří mají zájem dozvědět se o městě více a zlepšit si svou odbornost. Zaujmout však může i zájemce o politiku a zákulisí chodu města, studenty urbanismu, managementu i architektury.

Kniha je k dispozici zdarma na stránkách IPR Praha. ▪

## KVALITNÍ VEŘEJNÝ PROSTOR JE HODNOTA, KTERÁ V NAŠEM ŽIVOTĚ SEHRÁVÁ VÝZNAMNOU A NEZASTUPITELNOU ROLI.

zrekonstruovat jeho developer a současně kolem ní vytvořil nový parčík. Z oblasti zelených ploch jako součásti veřejného prostoru v developerském projektu lze uvést revitalizaci říčky Rokytka v Praze 9, jejíž několikasetmetrový úsek zrevitalizoval developer nové rezidenční čtvrti Suomi Hloubětín. Na břehu, kde bývala černá skládka, díky tomu vznikla veřejnosti sloužící odpočinková zóna.

### STANE SE KULTIVACE VEŘEJNÉHO PROSTORU OHROŽENÝM DRUHEM?

Je na místě se obávat, že doba postkoronavirová cestu, po níž se developeři vydali, zásadním způsobem změní a začne platit, že veřejný prostor je území všech a zároveň nikoho, jak tomu v těžších časech bývá? Budou na jeho kultivaci a rozvoj peníze? Nebo ho zainteresované strany budou považovat za zbytný?

„Výši investic do veřejného prostoru ovlivňuje mnoho okolností. Jeho kultivace bývá dlouhodobě podceňována a nebývá na ni vyčleněno mnoho finančních prostředků. Domnívám se, že investoři a developeři, kteří tuto část projektů dosud nepodceňovali a veřejnému prostoru věnovali pozornost, v tom budou i nadále pokračovat," říká Josef Kříž, hlavní architekt společnosti Obermeyer Helika.

To, že se ekonomické dopady koronaviru do oživování veřejného prostoru příliš nepromítnou, potvrzují velcí developeři, kteří už mají s vytvářením hezkého prostředí v bezprostředním okolí svých projektů dlouholeté zkušenosti. Byť někteří připouštějí, že k šetření dojít může.

„Na veřejný prostor v developerských projektech peníze budou. Ne vždy a všude, ale obecně určitě ano. Jde totiž o hodnoty, které v našem životě hrají velkou pozitivní roli a z ekonomického hlediska pomáhají projekty prodávat. I kdybych přijal vidění světa, že koronavirus trvale změní zavedené pořádky, určitě s ním neodchází důležitost zeleně a kvality veřejného prostoru," domnívá se Martin Hubinger, majitel developerské a stavební skupiny Realism. „Pro nás jako urbanistického městského developera je kultivace veřejného prostoru, směřující k dlouhodobé udržitelnosti, přirozenou součástí naší práce. Proto v ní budeme pokračovat i nadále, ať už jde o budování veřejných prostranství, odpočinkových zón a parků, revitalizaci a kultivaci veřejné infrastruktury – opravy chodníků, komunikací včetně veřejného osvětlení, nový městský mobiliář či výstavbu sportovišť a sportovních prvků," přibližuje plány Passerinvest Group Martin Unger, technický ředitel. Ani developer AFI Europe rozpočty na veřejný prostor v rámci výstavby svých velkých urbanistických celků krátit nehodlá. „Veřejný prostor v našich projektech považujeme za důležitý nejen pro jejich provoz, ale i pro návaznost na okolí. Tak, aby příjemný zážitek z pobytu v něm měli jak uživatelé našich projektů, tak široká veřejnost," říká Doron Klein, ředitel AFI Europe pro Českou republiku. „Kromě toho, že chceme, aby se obyvatelé v našich projektech cítili dobře, je požadavek na vybudování konkrétních prvků občanské vybavenosti často i součástí dohody s městskou částí, na jejímž území má nový developerský projekt vzniknout. Například součástí našeho nového projektu na pražském Břevnově je i rekonstrukce zchátralé, historicky cenné barokní kapličky ze 17. století," podotýká Petr Beneš, ředitel společnosti Geosan Development.

Podle Josefa Kříže může mít kultivace veřejného prostoru v časech po koronaviru ještě jeden velmi příznivý aspekt. „Nastartuje pozitivní myšlení lidí a přispěje k jejich motivaci pro návrat do normálního života." ▪

**JIŘÍ ŘEZÁK,**
QARTA
ARCHITEKTURA

## REZIGNUJÍ DEVELOPEŘI NA TVORBU KVALITNÍHO VEŘEJNÉHO PROSTORU?

V základu jsem velký optimista, a tak věřím, že nikoliv. Na jedné straně za nás mluví zkušenost z realizovaných a připravovaných projektů, na druhé pak jistá víra v lidi, kteří se v developmentu pohybují a zadávají nám práci. Je patrná očividná snaha vnímat, že kvalita veřejného prostoru je nedílnou součástí kvalitní architektury jednotlivých budov. Vytváření prostředí, ve kterém se pohybují budoucí nájemci, majitelé bytů a uživatelů služeb, je dnes součástí zadání investorů. Pracuje se s vědomím, že kvalitně řešený prostor může naopak v dobách možné přicházející krize přimět lidi v takových projektech žít a pracovat. Určitě lze pracovat s výší investice, ale nikoliv s tím, že se bude rezignovat na vytváření těchto míst.

V mnohém by věci pomohlo větší propojení městského investora a spolupráce na tvorbě navazujících prostranství, stejně tak vyřešení toho, kdo se bude o tyto prostory v budoucnu kvalitně starat. V této oblasti ještě města v mnohém pokulhávají. Ale celkově se situace zlepšuje a i přes možný přicházející útlum bude v nových projektech vždy kladen velký důraz na tvorbu prostoru, ve kterém trávíme svůj život.

HOSPODÁŘSKÉ NOVINY

# **SPECIÁLNÍ NABÍDKA** tištěných Hospodářských novin **rovnou do schránek** se **SLEVOU 20 %**

~~6924 Kč~~
**5520 Kč**
za rok

Součástí nabídky je i aplikace HN
a digitální předplatné na iHNed.cz bez reklam

Objednávejte na **hn.cz/noviny**

HN057905

BUDOVA B

BBCENTRUM

# VÍTEJTE OPĚT VE FIRST CLASS

**5 500 m²** volných kancelářských ploch

BUDOVAB.cz

HN057809