



MAGAZÍN téma

Nákup bytu od developera

plathy měli dostatek času. Pokud byste projekt chtěli financovat jinak, například prodejem staršího bytu, musíte si dobře promyslet, kdy za něj dostanete peníze a kdy pak budete bydlet v novém. Většina slušných developerů by vám v případě, kdy by se tyto termíny ideálně nekryly, měla vyjít vstříc a upravit splátkový kalendář. Za zvláštní zmínku stojí klientské změny s termíny, dokdy můžete měnit vnitřní dispozice a vybavení bytu, jako jsou příčky, obklady, dveře, podlahy apod. Někteří developeri klientské změny nenabízejí vůbec, protože pro ně znamenají práci navíc. Dobrý developer vám je však do smlouvy rád zařadí i s termíny, dokdy je možné je realizovat – přesná data jsou nezbytná proto, aby se stavba nezastavila.

Jak se vyhnout komplikacím?

Řada lidí má bohužel negativní zkušenost s nákupem bytu v developerských projektech. Naštěstí dnes máte k dispozici několik funkčních způsobů, které vám pomohou prověřit a rozpoznat, jestli konkrétní firma patří mezi ty solidní. Nejprve si zjistěte, jak dlouho na trhu působí a jaké projekty postavila. Čím více má za sebou těch dokončených, tím zkušenější bude a vy můžete předpokládat, že svou práci dělá pořádně.

Reference jsou základem

Při rozhodování o developerovi se zajímejte o to, jak veliké jeho stavby jsou a jaké mají reference. Pokud staví spíš menší projekty, zcela jistě jim věnuje dostatek péče – v domě se stovkami bytů se těžko dohlédne na každou maličkost, proto bývají menší výstavby lépe promyšlené. Ideální je, pokud vás vezme do nějaké své již dokončené nemovitosti a umožní vám si vše na místě důkladně prohlédnout. K prohlídce nemovitosti si přivzte někoho navíc – kamaráda, rodiče, partnera. Z vidiny nového bydlení totiž můžete být tak nadšení, že budete méně kritičtí a přehlédnete potenciální negativa a rizika. „Chladná“ a nezaujatá hlava v schůzky navíc vám tak může ušetřit spoustu nepříjemností.



VIZUALIZACE obvykle vypadají luxusně. Nenechte se však oádlit a nekompromisně vyžadujte možnost pečlivé kontroly – a to jak procesu výstavby, tak samotného výsledku. (Lexus)

Financování a možnosti klientských změn

Pokud kupujete byt tzv. na papíře (tedy nemovitost, která dosud nestojí), většinou budete platit průběžně vždy po dokončení určité stavební etapy. To je obvyklý postup u bytu, který se teprve staví (a takových případů je nyní většina). U financování nové nemovitosti byste vždy měli vědět, kdy a kolik budete platit. Na začátku budete muset vložit něco ze svého, což je krok, který je třeba důkladně promyslet. Jakmile se později zapíše rozestavená jednotka do katastru nemovitostí, můžete si už na další financování vzít úvěr či hypotéku. Jednotlivé etapy financování si časově promyslete tak, abyste na dílech

Důsledná kontrola

Pokud jste laik a ve stavbách se zrovna nevyznáte, je pro vás stoprocentní kontrola nově postaveného bytu de facto nemožná. Křivý obklad a vydatou podlahu vidí každý, to ale není to nejhorší, co vás může potkat. Závažnější závady jsou obvykle ty, které nejsou prostým okem viditelné: chybějící, příp. nedokonalá zvuková izolace mezi byty, špatný hydroizolační nátěr v koupelně, křivé zdívno, špatné zateplení rohů, které pak promrzají, vlhnou a plesniví. Jak podobným problémům předjet? Nejlepším pomocníkem jsou už zmíněné reference. Zeptejte se lidí, kteří bydlí v domech postavených „vaším“ developerem. Jak jsou spokojeni, co říkají technické kvalitě budovy... Určitě si také od developera vyžádejte fotodokumentaci rozvodů, ze které poznáte, kudy instalace vede. To je důležité nejen pro rozmístění nábytku, ale také proto, jak stavba průběžně vypadala a jak pečlivě je provedena. V případech, kdy se vám něco nezdaří nebo podle vaší intuice není zcela v pořádku, přivzte inspektora nemovitosti či soudního znalce. Inspektor ze zkušenosti ví, kam se podívat, a rozpozná vady, které vy jako běžný uživatel nevidíte. Dejte mu k dispozici zmíněnou fotodokumentaci. Z ní rozpozná, jestli byl použit správný materiál a dodrženy všechny potřebné postupy. (Aidevelop.cz)

ODBOBNÍK radí



**NOR ŠEVČÍK,
ALL INCLUSIVE
DEVELOPMENT**

Opravdu poctivý developer se za svou práci nemůže a umožní vám promluvit si s majiteli hotových bytů o jejich zkušenostech.

MINULOST A SOUČASNOST.
Potkávají se na střeše Centra současného umění DOX v unikátním projektu vzducholoď Gulliver vytápěné moderní technologií infrapanelů. (Jan Slavík)

BYTOVÝM DRUŽSTVÍM zdaleka neodzvoniho. V Česku má tento typ bydlení dlouhou tradici a je alternativou pro lidi, kteří mají problémy se získáním hypotéky. (YIT)



Povedené setkání

Od loňského prosince mohou návštěvníci Centra současného umění DOX pozorovat vzducholoď Gulliver, která levituje nad jeho budovou. Unikátní 42 metrů dlouhý objekt ze dřeva a oceli navrhl architekt Martin Rajniš, držitel Ceny za přínos architektuře v oblasti udržitelného rozvoje za rok 2014. Ačkoli zvenčí evokuje tento objekt doby dávno minulé, v interiéru najdete nejmodernější technologii v oblasti vytápění – 54 infrapanelů Pion Thermo Glass o celkovém výkonu 75,6 kW

umění a literatury. Díky subtilnosti skleněného panelu zapuštěného v úzkém hliníkovém rámu si technologie na první pohled nemusíte všimnout. Oceníte ji však záhy, neboť nenápadná tabule o povrchové teplotě 250 °C vyzařuje infračervené paprsky, které jsou schopny interiér vzducholoďe vyhřát na +15 °C, i když venkovní teplota klesá pod bod mrazu. V případě uzavřeného prostoru je tato unikátní nanotechnologická síla schopna zajistit maximální tepelný

Družstevní bydlení

V rámci druhé etapy projektu Suomi Hloubětín, nazvané podle finského města Oulu, vznikne 90 nových družstevních bytů. Developerská společnost YIT je postaví pro bytové družstvo Stavbař, s nímž spolupracuje již podruhé. První takové byty (celkem 80) vznikly v projektu Hyacint Modřany. Oulu zahrnuje tři nízkooenergetické šestipodlažní domy s 90 družstevními byty (1 + kk až 5 + kk). Ke všem patří balkony, terasy či předzahrádky směřující do zeleného patia. Společné podzemní podlaží je určeno pro parkovací stání, sklepy a kočárkárny. Architektonické řešení domů je opět inspirováno severskou architekturou. Výstavba bude probíhat společně se stavbou třetí fáze Turku, při níž vyrostě 106 bytových jednotek prodávaných

zajistí i v mrazivém počasí tepelnou pohodu všem milovníkům současného

a vizuální komfort s minimálními náklady na vytápění. (Dox.cz, Pion.cz)

do osobního vlastnictví. Dokončení se plánuje na léto 2018. (Stavbar.cz, YIT.cz)

Na břehu řeky

Dvě nadšenkyňe otevřely originální venkovní saunu a kulturní osvěžovnu na břehu řeky v Hradci Králové.

Ojedinečný projekt Natálie Barcalové a Anety Kohoutové, které se inspirovaly ve Finsku, nese název NUUK a sídlí u slepého ramene řeky Labe u Staré Třebše. Projekt mohl vzniknout díky penězům z grantů, zejména projektu

Kulturní jádra, a také crowdfundingové kampaně. NUUK nabízí kromě opocení v sauně a následného ochlazení v Labi či v přírodní venkovní sprše také doprovodný kulturní program. Projekt nabídne rozličné aktivity od nočního saunování po společné sledování filmů či saunový rituál s lamme Candlewick. (Saunanuuk.net)



MALEBNÉ MÍSTO sevřené loukou, řekou a slepým ramenem kdysi sloužilo jako objekt vodácké loděnice hradecké farmaceutické fakulty.