

# RAKŮV SVĚT NEMOVITOSTÍ

VÁŠ PRAVIDELNÝ PRŮVODCE NEMOVITOSTMI

Podzim / 2019

Odborníci na nemovitosti



od roku 1990



RAK CZ a.s. | Revoluční 725/11 | 110 00 Praha 1 | Tel.: 224 810 045 | E-mail: info@rak.cz

[www.rak.cz](http://www.rak.cz)

PRODEJ  
PRONÁJEM

DRAŽBY / E-AUKCE  
VÝBĚROVÁ ŘÍZENÍ

SPRÁVA NEMOVITOSTÍ  
PROFI PŘEDSEDA SV

PARTNERSTVÍ  
RAK&WP

DEVELOPMENT

## Prodej nemovitosti nemusí být noční můrou

S námi bez starostí a bez provize!



CHCI PRODAT NEMOVITOST

## Víte jakou má Vaše nemovitost aktuální hodnotu?

Využijte naší limitované nabídky a získajte odhad nemovitosti zdarma.



ODHAD NEMOVITOSTI

## Kupujete nebo prodáváte nemovitost?

Jde to i bez realityky, ale přesto to není zadarmo a bez rizika.



PROFIODBORNÍK.CZ

## Nejste spokojeni s vedením Vašeho SVJ?

Nelíbí se Vám, jak vedení Vašeho SVJ nakládá s Vaším majetkem?



SPRÁVA NEMOVITOSTÍ

## I nemovitosti mohou trpět nemocemi,

které mohou bránit jejich řádnému užívání nebo obchodu s nimi.



DOKTOR HOUSE

## Shromáždění SV online


Patříte mezi společnosti, které kvůli nízké účasti na schůzích není usnášeníschopné?

Máme pro Vás řešení, kde není nutná Vaše fyzická přítomnost.



SVONLINE.CZ

**Zvažujete změnu správce vašeho domu?**  
**Je cena hlavním kritériem podle kterého vybíráte?**  
**Připravili jsme pro vás srovnání cen aneb**  
**NA CO SI DÁT VE VÝBĚROVÉM ŘÍZENÍ POZOR?**

<p><b>OPRAVDU JE KONKURENCE LEVNĚJŠÍ?</b></p> <p>Je nízká cena zárukou kvality, pokrývá opravdu vše co potřebujete?</p>		
<p><b>NABÍDKOVÁ CENA ZA BYTOVOU JEDNOTKU</b></p>	<p><b>KONKURENCE 150 Kč</b></p>	<p><b>RAK CZ a.s. 317 Kč</b></p>
<p>Zajištění shromáždění vlastníků (pozvánky, prezentace, prostory, zápis)</p>	<p>✘ 500–1000 Kč / 1 shromáždění</p>	<p>✔ Součástí nabídkové ceny</p>
<p>Administrativní práce</p>	<p>✘ 200–500Kč / 1 úkon</p>	<p>✔ Součástí nabídkové ceny</p>
<p>Technická kontrola domu</p>	<p>✘ od 1000 Kč / 1 prohlídka</p>	<p>✔ Součástí nabídkové ceny</p>
<p>Realizace veškerých finančních operací prostřednictvím bankovního účtu klienta</p>	<p>✘ 200–500Kč / 1 úkon</p>	<p>✔ Součástí nabídkové ceny</p>
<p>Realizace hotovostních plateb dle pokynů klienta</p>	<p>✘ 200–500Kč / 1 úkon</p>	<p>✔ Součástí nabídkové ceny</p>
<p>Zajištění odborných posouzení</p>	<p>✘ 200–500Kč / 1 úkon</p>	<p>✔ Součástí nabídkové ceny</p>
<p><b>SKUTEČNÉ MĚSÍČNÍ NÁKLADY NA JEDNOTKU</b></p>	<p><b>480 Kč</b></p>	<p><b>317 Kč</b></p>

Uvedené ceny jsou bez DPH 21%.

# Profesionální předseda SV



**Má Vaše společenství vlastníků problémy při volbě členů výboru či předsedy společenství?**

**Nikdo z členů SV nechce být předsedou?**

Na společenství vlastníků (dříve společenství vlastníků jednotek, SVJ) jsou kladeny povinnosti právního, účetního i obchodně technického charakteru, které jsou dány závaznými právními normami, a z toho plyne značná osobní odpovědnost členů výboru. To vyžaduje naprosto profesionální přístup.

Nový občanský zákoník umožňuje, aby statutárním zástupcem SV byla zvolena též osoba, která není členem SV. Nabízí se tedy možnost svěřit výkon této funkce profesionálům.

V souladu s novým občanským zákoníkem Vám nabízíme službu výkonu funkce statutárního zástupce SV (funkce předsedy společenství nebo předsedy výboru).

**Pro více informací nás kontaktujte: 224 810 045**

Patříte mezi společenství, které kvůli nízké účasti členů  
na schůzích není usnášeníschopné?

Máme pro Vás řešení, které je právně závazné a není  
nutná Vaše fyzická přítomnost na shromáždění.

## Funkce systému SV Online



Skutečné online  
řešení

Nabízíme Vám unikátní systém Signum24.cz,  
který umožňuje právně závazné online hlaso-  
vání členů společenství vlastníků.  
Až do současnosti nebyla tato možnost pro  
společenství vlastníků dostupná.



Jednoduchá  
obsluha

Celý systém se ovládá z internetového  
prohlížeče, dbá na maximálně uživatelsky  
přívětivé prostředí a jednoduchou obsluhu.



Právně závazné

Na rozdíl od konkurence, je hlasování v systé-  
mu Singnum24 právně závazné.  
Splňujeme požadavky nařízení Evropského  
Parlamentu a Rady (EU) č. 910/2014 ze dne  
23. července 2014 o elektronické identifikaci  
a službách vytvářejících důvěru pro elektro-  
nické transakce na vnitřním trhu.



Patentované  
řešení

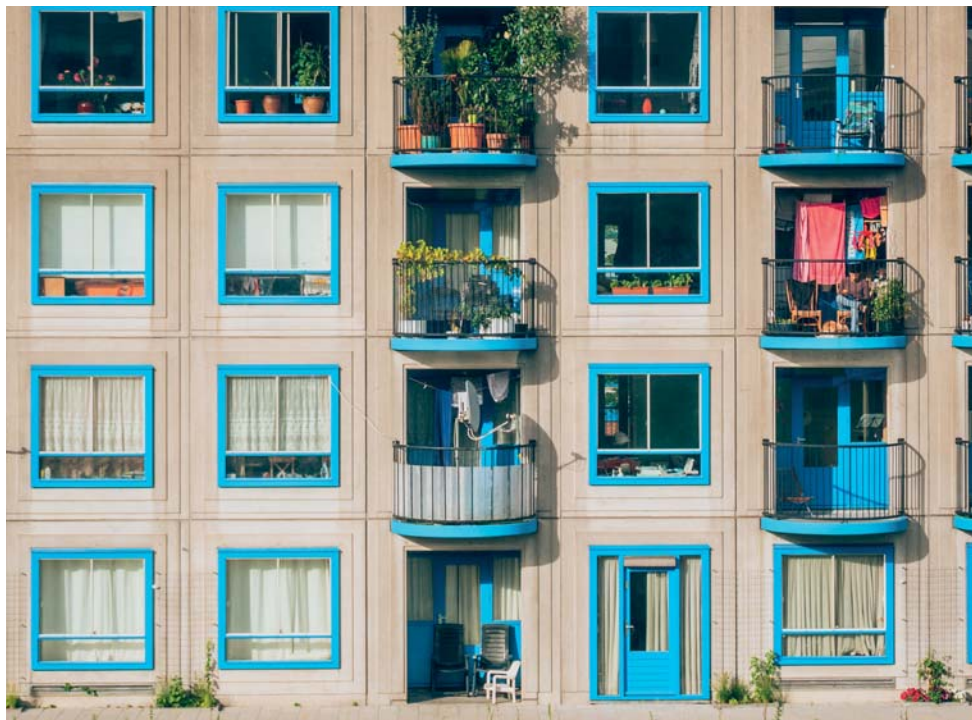
Systém elektronického hlasování Signum24 je  
registrován a chráněn u Úřadu patentového  
vlastnictví, který je ústředním orgánem státní  
správy České republiky na ochranu průmyslo-  
vého vlastnictví.



*Schůze SV ve sklepe  
jsou již minulostí...  
Vše řešíme online!*

Nezávazná poptávka  
224 810 045 [info@rak.cz](mailto:info@rak.cz)

# Indície k vývoji trhu



**V poslední době stále dostávám otázky, kdy už klesnou ceny, kdy splaskne bublina, jak se bude vyvíjet trh a podobně. Dovoďte mi podělit se o názor.**

Kdybych uměl na všechny otázky odpovědět tak, aby to následně byla pravdivá skutečnost, tak tyto řádky nepíši a jsem zcela určitě někde jinde. Prakticky denně jsou na veřejnost dávány nějaké prognózy. Tak jsem jeden den četl v Hospodářských novinách, že to s německou ekonomikou není tak špatné. Že nastalo oživení. Další den slyším v televizi, že francouzská ekonomika na rozdíl od německé roste. Podobné prognózy se objevují i o vývoji cen

nemovitostí. Obecně se prognózy shodují, že u nás v Česku čekáme na to, až přijde útlum a možná krize. Asi tomu tak jednou bude. Zákonitě se periody růstu, stagnace a útlumu střídají.

V našich podmínkách jsme to již zažili. Po všeobecné euforii v souvislosti se vstupem do EU nastal útlum. Bylo nakoupeno hodně zboží, které vlastně nebylo potřeba. A tak třeba v oblasti bydlení bylo na trh vrženo

spousta bytů k pronájmu. Nájmy v té době klesly nejrychleji a útlum nastal i v prodejních cenách. Trh se nasýtil, počet obchodů klesl a tím poklesly i ceny. Tehdy to byl náš „národní“ útlum. Několik let na to přišla prakticky celosvětová krize. Trh ovlivnila zejména situace ve finančním sektoru USA. Dovolím si tvrdit, že naše prostředí to tzv. odneslo s minimálními ztrátami. Pokles trhu ale také nastal. Nyní žijeme v období dlouhodobého růstu. Několik let prodejní ceny nemovitostí rostou. Je zajímavé, že nájemní ceny kancelářských i bytových ploch růst prodejních cen nekopírují. Žijí si svým vlastním životem, který diktuje lokální nabídka a poptávka. Developeři kancelářských prostor realizují své projekty v dlouhých časových úsecích. Vrcholy či pády prodejního trhu jsou od toho nájemního fázeově posunuty. Vývoj nájemních cen odpovídá momentálnímu zásobení trhu. Prostě když je přebytek nabídky, ceny klesají a naopak. Podobně je tomu s byty. Jsou-li prodejní ceny nízké, je dostupné financování nebo má poptávka strach, že něco neblahého přijde, tak se nakupuje a to i bez ohledu na to, zda byt potřebuji k vlastnímu bydlení. A ceny rostou. Jde přece o dobrou investici, kterou dám na trh k pronájmu. V důsledku toho již několik let pozorujeme, že nájemné i z kvalitních bytových ploch se vlastně dří na stejné úrovni. Jistou anomálií jsou nájmy z bytů, které jsou najímány pro účel podnájmu na krátkodobé bydlení. Tam ceny skutečně rosly. Ne každý pronajímatel je však ochoten tento způsob podnikání s jeho majetkem připustit. Když tak zabilancuji, mám někdy pocit, že naše tuzemské mechanismy pracují tak nějak trochu jinak, než jsou různá globální očekávání. Ani tuzemský trh s nemovitostmi však

samořejmě nelze oddělit od vývoje ekonomiky obecně.

Jsou tedy u nás indicie, že trh poklesne? Poptávka stále převyšuje nabídku, opatření ČNB oslabila část poptávky, která na úvěry nedo-



sáhla, ale razantní zlom v realitní praxi vlastně nepozorujeme. Úrokové sazby z úvěrů opět mírně klesají. Developeři nemají rozestavenost takovou, která by trh rychle nasýtila a užívají si tohoto nedostatku nabídky. V tzv. second handu ten, kdo existenčně nemusí, neprodává. Na trhu je o 50 % méně nemovitostí než v období před několika lety. To vše by mohla náhle změnit pouze velká katastrofa. Doufejme, že taková nenastane. A tak si myslím, že v nejbližší době a to je tak jeden rok, se na trhu s nemovitostmi nic zásadního podle indicií neodehraje.

Jaroslav Novotný

# Z NABÍDKY RAKU

## BYT | PRODEJ

G



OSVOBODENO OD DANĚ Z NABÝTÍ!

Cena v RAKu

### Praha 1 - Staré Město

Byt 2+1, ve 4.NP v krásném domě o UP 98 m<sup>2</sup> po kompletní rekonstrukci v srdci centra Prahy. Prodej je realizován formou převodu 100% obchodního podílu společnosti. Byt sestává ze vstupní haly, velmi prostorného obývacího pokoje, kompletně zařízené a vybavené kuchyně, ložnice a dvou koupelen.

RS612N

## BYT | PRODEJ

G



Cena v RAKu

### Praha 1 - Staré Město

Výjimečný, mezonetový byt o dispozici 3+kk, o CP 109,6 m<sup>2</sup> + loždie. Unikátní poloha v rámci Pařížské ulice, přímo naproti Staronové synagogy. Byt je velmi tichý, situovaný v podkroví (v 6., v 7. a 8.NP, z části v centrální věži domu) historického, činžovního domu, s rekonstruovaným výtahem.

RAKRS645N

## CHATA | PRODEJ

G



795 000 Kč

včetně provize a právních služeb

### Rataje nad Sázavou, okr. Kutná Hora

Samostatná, částečně podsklepená chata 2+1 o UP 57 m<sup>2</sup>, na vlastním pozemku o výměře 400 m<sup>2</sup>. 1. NP sestává z terasy, zasklené verandy, obývacího pokoje, kuchyně, toalety a chodby, z níž je jednoramenným schodištěm zajištěn přístup do podkroví, kde je situována velká ložnice.

RS628N

## BYT | PRODEJ

G



DOVOJGARŽ V DOMĚ!

3 299 000 Kč + anuita 2 800 000 Kč

### Praha 9 - Černý Most

Družstevní byt 4+1 s loždií a komorou na patře o UP 105 m<sup>2</sup>. Byt sestává ze vstupní haly, obývacího pokoje se vstupem na loždií, kuchyně s jídelním koutem, 3 samostatných ložnic, koupelny s rohovou vanou a umyvadlem (vyzděné jádro), samostatné toalety a technické místnosti s umyvadlem, pračkou a sušičkou.

RS629N

## BYT | PRODEJ

G



TICHÉ BYDLENÍ!

4 520 000 Kč

včetně provize a právních služeb

### Praha 10 - Vršovice

Byt o dispozici 2+kk, o výměře 40,4 m<sup>2</sup>. Byt sestává z prostorné předšíně, kde je situována kuchyňská linka, dále dvou neprůchozích ložnic, koupelny se sprchovým koutem, místem pro pračku a úložnými prostory a samostatné toalety s umyvadlem a bidetovou sprchou.

RS643N

## GASTROKOMPLEX | PRODEJ

C



VČETNĚ KOMPLETNÍHO VYBAVENÍ!

7 679 000 Kč

včetně provize a právních služeb

### Horní Bejkovice, okr. Litoměřice

Profesionálně a plně vybavený objekt k výrobě, skladování a distribuci teplých i chlazených jídel v objemu až 2 000 jídel denně. Jednopodlažní objekt, postavený na vlastním pozemku o výměře 1.235 m<sup>2</sup>. Všechny IS. Vytápění a ohřev vody zajišťují 2 plynové kotle.

RS632N