



LIBRA NEWS

O NÁS

aktuality a novinky

ROZHOVOR

vize společnosti dle majitele

SITUACE NA TRHU

se stavebním materiálem a
nedostatkem zaměstnanců

PROČ LIBRAMENTUM

kdo jsme a jaké služby nabízíme

www.libramentum.cz



LIBRA NEWS

Máme tu letošní **druhý díl našeho čtvrtletníku LibraNEWS**, ve kterém vám přiblížíme novinky z fungování naší společnosti, a také nakousneme témata, která mohou být zajímavá nejen pro příznivce nemovitostního trhu.



Nejprve se podívejme na aktuality...



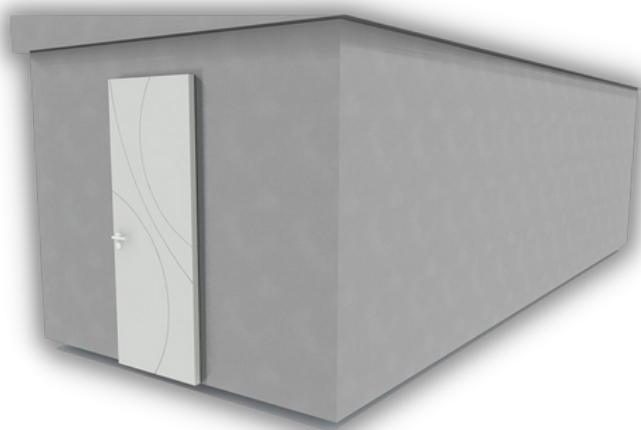
Převzali jsme 3D model finální podoby projektu Vyškov Living

Jednatel projekční kanceláře Bydlíme úsporně, jenž je naším obchodním partnerem, nám přijel osobně předat model schválené podoby projektu Vyškov Living. Už jen malé úpravy a náš projekt vstupuje do další fáze realizace.



Realizujeme nové zakázky

Mimo hlavní nemovitostní projekty jsme zajišťovali stavební dílo, které obnášelo **vyhotovení několika základových patek** pro ukotvení těžkých výrobních technologií. Díky naší bleskové práci se vše zvládlo v termínu a na výbornou.



Dalším projektem, který momentálně realizujeme, je zhotovení **menšího externího skladu**, který bude našemu zákazníkovi sloužit ke skladování materiálu. V rámci této zakázky máme nasmlouvány ještě menší stavební úpravy.

Více informací o nás a projektech naleznete na našich webových stránkách nebo sociálních sítích



Libramentum



@libramentumas



@libramentumofficial

www.libramentum.cz



LIBRA NEWS



Stanislav Šustr
předseda představenstva
a akcionář společnosti

Uběhla první polovina roku 2022 a my za sebou máme další část období, které je pro celý trh velmi turbulentní.

V oblasti nemovitostí můžeme sledovat „rozpínající se“ realitní bublinu a k tomu stoupající úrokové sazby u hypotečních úvěrů. Pro mnoho rodin či jednotlivců se takřka uzavřela možnost pořídit si vlastní bydlení. U klientů s těmito produkty vliv rostoucích úrokových sazeb predikuje možné finanční problémy spojené s končícími fixacemi. Většina nemovitostí prozatím stále drží svoji hodnotu a trh je v očekávání, jakým způsobem se nejen zmiňované faktory začnou podepisovat na jejich cenách.

Jak na tyto situace reagujeme ve společnosti Libramentum?

Nejen na to jsme se zeptali majitele společnosti Stanislava Šustra.

Vize společnosti dle majitele Libramentum a.s.

Jak vnímáte současnou situaci na trhu nemovitostí?

Popravdě nijak překvapivě. Pokud máte na mysli rostoucí výši úrokových sazeb a „bující“ nejistotu cen nemovitostí, tak jsem již podobnou situaci zažil někdy před deseti lety. Tehdy jsem pracoval jako finanční poradce a bylo zrovna období, kdy jsem začínal s hypotečními úvěry. Pamatuji si, že běžná roční sazba na hypotečním úvěru byla kolem 5-6% a potřebovali jste mít cca 15% vlastních zdrojů. Tyto prostředky klienti obvykle získávali úvěrem ze stavebního spoření, kde měli často naspořeno a splňovali podmínky pro přidělení řádného úvěru za nižší sazbu než u hypotečního úvěru. Bylo to také období, kdy se intenzivně porovnávaly podmínky mezi překlenovacím úvěrem a hypotečním úvěrem.

A jak to bylo s cenami nemovitostí?

Na nějaké období se projevil pokles. V souvislosti s financováním nemovitostí byl nejvíce viditelný u těch, kteří nakupovali v řádech milionů.

Přeci jen u domu s tehdejší hodnotou do 2 mil. Kč nebyl výkyv tak reálný, nicméně byl tam. Nejčastější výše úvěrů se pohybovala právě v těchto mezích, což s dnešním stavem nelze vůbec srovnávat. Nároky na bonitu klientů také nebyly tak jednoduše dosažitelné, jak jsme tomu byli donedávna zvyklí.

Takže vás tyto zkušenosti nechávají vůči současné situaci klidným?

Téměř ano. **Nemovitosti byly odjakživa konzervativní dlouhodobou investicí, a tudíž je třeba na ně takto pohlížet.** Víím, že jsme v poslední době byli svědky, že se rychlým nákupem a prodejem dal vydělat poměrně slušný "balík". Je však třeba tyto situace a příležitosti vnímat v širším kontextu trhu. Pokud se soustředíte na momentální situaci, tak máte samozřejmě v hlavě myšlenky, jaká je to skvělá doba, a že se nemusí opakovat. To je pravda, pokud nejsou nemovitosti Váš dlouhodobý byznys. V tom je velký rozdíl.

Jaký rozdíl máte na mysli? Přeci jen když jsou ty nárůsty nemovitostí za posledních pár let několikanásobné?

To ano, ale přeci kvůli tomu, že jsou teď nemovitosti "vyšponované" nahore, nepřestanete nakupovat, rekonstruovat či stavět. Nelze jen tak dlouhodobě čekat na to, co bude. **To je pozice vhodná spíše pro velké fondy nebo investiční skupiny, které potřebují výhodně uložit zdroje.** Pokud ale realizujete menší dlouhodobé projekty jako my, tak tento vzorec zkrátka nedává smysl.

V čem jsou vaše projekty odlišné a jaká je vize společnosti?

Smysl našich projektů vychází právě ze zkušeností z nemovitostního trhu. Měl jsem možnost si vyzkoušet několik různých modelů a v podstatě to, co dnes podnikáme s Libramentem, je takové „vyzobání“ toho, co dle mého má dlouhodobý potenciál a zapadá do sebe. Jak jsme již dříve zmiňovali, **naše vize je být společností působící na realitním trhu v oblasti menších lokálních projektů, se kterými chceme rozvíjet i naše vedlejší služby spojené s nemovitostmi.** Tím mám na mysli plnohodnotný servis a to zejména k projektům, které budujeme. Nicméně hlavní činností jsou právě ty menší projekty.

Více informací o nás a projektech naleznete na našich webových stránkách nebo sociálních sítích



Libramentum



@libramentumas



@libramentumofficial

www.libramentum.cz



Můžete nám smysl vašich projektů více přiblížit?

Nebudu úplně prozrazovat kuchařku, nicméně naši vizi spojují pojmy jako je **atraktivita, lokalita, komfort bydlení, pasivní příjem, zajištění na stáří, bezpečný pronájem a například ještě dodám dostupnost zájemců o takové projekty.**

To zní poměrně obsáhle. Vaše projekty tedy takové pojmy obsahují, resp. máte třeba vlastní zkušenost?

Ano, obsahují a i já sám mám s těmito projekty vlastní zkušenost. Protože moje zkušenost je pozitivní, tak v nich pokračujeme dále a rozvíjíme tento potenciál s Libramentem.

Jak vlastně vznikl název Libramentum?

Popravdě nevím, ale zřejmě šlo o nápad některého z původních účastníků firmy. Já jsem do společnosti vstupoval až po několika letech, a to jako jednatel pro krizové řešení situace firmy. Tudíž vám přesně neodpovím. Posléze jsem ovšem zjistil, že Libramentum latinsky znamená úroveň, a to koresponduje s vizí a řízením společnosti.

Krizové řešení situace lze chápat tak, že firma nefungovala?

Něco v tom smyslu. Tehdejší majitel si firmu vyčlenil pro developerský projekt, nicméně řízení ponechal v jeden okamžik na managementu, jehož práce nebyla efektivní. V té době jsem se nějakou okolností dostal k Libramentu a majitele upozornil na to, co se děje za jeho zády. A slovo dalo slovo, takže jsem se najednou ocitnul jako jednatel ve firmě a dával vše dohromady.

Takže firma Libramentum není přímo vaše dílo?

Ne, moje účast ve společnosti začala až v polovině roku 2016, kdy jsem první roky dával dohromady vše, co předchází management nezvládl. Po vyřešení všech restů jsme původně chtěli společnost prodat ve stylu „ready made“, protože spolumajitel již ve svém věku nechtěl další činnost rozvíjet. A tak jsem se rozhodl postupně odkoupit akcie a pokračoval jsem na svých projektech, pro které bych jinak musel zakládat novou firmu. Takže jsem spojil užitečné s účelným. Takže ano, teď už je Libramentum moje dílo, avšak také díky kolegům a obchodním partnerům.

Jaké projekty máte aktuálně rozpracované?

Z hlediska možnosti nákupů zajímavých nemovitostí pro naše záměry je poslední rok poměrně prořídilý. Přeci jen každá nemovitost vhodná není, a když už nějakou objevíme, narážíme buďto na nesmyslné ceny, nebo špatné stavební dispozice, popřípadě stav domu. V loňském roce se nám podařilo koupit rodinný dům ve Vyškově, který splňoval naše požadavky, a tento momentálně máme ve stavu schvalovacího procesu na úřadech. Čekáme, že po prázdninách se již vrhneme na plný režim rekonstrukce. Momentálně máme v hledáčku další nemovitosti pro následující období, které bychom do konce roku chtěli nakoupit a začít pracovat na jejich papírové agendě. V našich projektech je totiž důležitá i kontinuita stavebních prací, kdy chceme dosáhnout jejich návaznosti tak, abychom měli k dispozici stále stejné spektrum subdodavatelů, na které se můžeme spolehnout. Je to totiž jedna z klíčových věcí ve stavebním oboru. **Mít zkrátka schopné lidi, protože bez nich to nikdy nešlo a nepůjde.**



Naše společnost hledá kvalitní subdodavatele

Společnost Libramentum hledá subdodavatele pro společnou realizaci exkluzivních projektů v oblasti nemovitostí.

Hledáme zejména party, ale i jednotlivce, v následujících oborech:

- vodo, topo, plyn
- klempířské práce
- tesařské práce
- zednické a sádkartonářské práce

Více informací o nás a projektech naleznete na našich webových stránkách nebo sociálních sítích



Libramentum

@libramentumas

@libramentumofficial

www.libramentum.cz



LIBRA NEWS

Skupina Libramentum se s vámi podělí o jejich zkušenost z oblasti

Situace na trhu se stavebním materiálem a nedostatkem zaměstnanců.

V dnešní době, tak jako se to již v minulosti opakovalo, zaznívají opět slova jako **krize** a **nedostatek**. Ve spojení se stavebnictvím se jedná nejen o současnou situaci s nedostatkem materiálu, jeho cenou či kvalitou. Hodně se mluví o dopadu pandemie na dodávku a výrobu těchto materiálů. Je potřeba si uvědomit, že rostoucí ceny pohonných hmot taktéž ovlivňují výslednou cenu materiálu. **Nicméně mnohem komplikovanější problém ve stavebnictví je s lidmi.** Nedostatek řemeslníků a stavebních dělníků je mnohem horší, než si spousta vás může myslet. Je velmi problematické zajistit spolehlivé lidi na realizaci jakékoliv stavby. **Z velké části se jedná o problém nedostatečné generační výměny, kdy v posledních letech bylo velmi málo studentů ochotno zajímat se o řemeslné obory a také byla poslední léta slabší počtem studentů celkově.** Vzhledem k těmto skutečnostem je obtížné nalézt odborného pracovníka, který by uměl své řemeslo odvádět svědomitě a v patřičné kvalitě.

Pojďme si ale něco povědět o těch nejobyčejnějších pracích, které doprovází každou stavbu, a to jsou např. výkopové práce.

Asi si říkáte, že není nic těžkého na tom sehnat "kopáče", vždyť je to jen „díra“. Ne vždy si můžete dovolit zhotovit odbornou práci bagrem, a i když je rychlejší, tak vám nezbyvá než sáhnout po výkopu ruční silou. A tím problém jen začíná. Následuje totiž výběr vhodné partie. Vystavíte inzerát s poptávkou a z vašeho telefonátu se stane telefonní ústředna a říkáte si "to je fajn, jsou lidi", tím však vše pozitivní končí. Následuje domluva, která pak zpravidla začne pokulhávat. **Když už si někoho vyberete, pravděpodobně vás při prvním pokusu bude chtít "natáhnout" na ceně.** Druhou oblíbenou taktikou je, že vám cenu za žádných okolností nesdělí a snaží se z vás vytáhnout, kolik jste ochotni nabídnout a následně skoro vždy oznámí, že je to málo. Když jste svoji nabídku přestřelili a protistrana je spokojená, poznáte to tak, že vámi nabídnutou cenu zvednou jen minimálně, aby si ještě více namastili kapsu. Pokud budou zvyšovat hodně, víte, že vaše nabídka byla nízká. Dejme tomu, že se domluvíte a nabídka je rozumná cenově a výkop může začít. Říkáte si "mám vyhráno" a čekáte co bude následovat při příchodu na staveniště.

„Kopáčům“ oblíbené „na půl dohoda, na půl robota“ nakonec neplatí a nefunguje ani dohoda ani robota, přičemž agresivita stoupá. Může se stát, že díru vykopají jinde, nebo chtějí příplatky za to, když se místo hlíny objeví něco tvrdšího. Výkopové práce tedy nemusejí být to nejjednodušší, tak na to myslíte a dávejte si pozor.



Výhodou je, pokud zjistíte, že partie má předáka, který svému výkopovému řemeslu rozumí. Pokud ne, ocitli jste se v roli předáka vy.

Pokud tuto roli nepřijmete, riskujete vyšší náklady a výsledek zadané práce. Zpravidla se totiž platí u výkopu od kubíků (m³) a následně cílem celé partie není vykopat vám výkop správně dle vašeho zadání, ale snažit se vás přesvědčit o nemožnosti vykopat díry, tak jak jste je zadali a budou chtít „nahonit kubíky“. Zkrátka, aby vás ještě více natáhli. Teď trochu k pracovní morálce. **Prvních 48 hodin od zahájení můžete čekat špičkový výkon a nabudete dojmu, že jste si vybrali správně. Ovšem následně začnou dělníci spíše posedávat a mnohdy se stane, že dílo nedokončí, protože se jim nechce.** Velkým významným problémem pak bývá platba, kdy sporadicky narazíte na skupinu, která je ochotna vám poskytnout doklad na odvedenou práci. Když už vyřešíte fakturaci, začíná problém se smlouvou o dílo. **Velmi oblíbený způsob jednání je v době, kdy dílo vypadá, že bude tentýž den hotové. Začne až nesnesitelné „masírování“ s požadavkem platby, aniž by proběhla kontrola díla.** Pokud odmítáte poslat peníze, protože např. dílo není zcela hotovo, nastane problém neméně příjemný. Začne totiž kolečko vyhrožování, z kterého by se mohli slabší povahy sesypat z obavy o svůj majetek nebo zdraví. Musíte se obrnět trpělivostí a požadovat dodržení všeho, co bylo ujednáno ve smlouvě a až poté můžete zaplatit, jinak riskujete, že zaplatíte a dílo si budete muset dodělat sami.

Více informací o nás a projektech naleznete na našich webových stránkách nebo sociálních sítích



Libramentum



@libramentumas



@libramentumofficial

www.libramentum.cz



LIBRA NEWS

Zajímá vás na co se Libramentum a.s. zaměřuje, co je jejím cílem, co se děje ve světě nemovitostí a jaké projekty momentálně realizujeme? Sledujte naše newslettery nebo sociální sítě.

Co děláme a proč vlastně název Libramentum?

Jsme zavedenou tuzemskou obchodní společností zaměřující se na služby v oblasti stavebního inženýrství. Naší převažující činností je realizace menších stavebních projektů od prvotního ideového návrhu až po samotnou realizaci. **Nedílnou součástí je poradenství v oboru ekonomiky jednotlivých projektů,** technologických postupů a neposlední řadě jejich financování. Dále se soustředíme na **realitní činnost či pomoc s pronájmem vaší nemovitosti.**

LIBRAMENTUM = ÚROVEŇ. Svou práci odvádíme v patřičné kvalitě a s vysokou úrovní nasazení. Naším cílem není rychlý růst za každou cenu, nýbrž vytváření stabilních a dlouhodobých hodnot.

Chcete investovat do našich projektů? Sledujte naši aktuální nabídku dluhopisů na našich webových stránkách. Dluhopisy můžete také zakoupit přes inzertní portál Centrum dluhopisů na stránkách www.dluhopisy.cz

Jaké služby nabízíme?

STAVEBNÍ PRÁCE



Každoročně realizujeme výstavby a rekonstrukce rodinných domů, bytových domů a komerčních objektů. Spolupracujeme s ověřenými partnery a dodavateli. Stavět začínáme na základě stavebního povolení nebo vydaného souhlasu. Při výstavbě je přítomen geodet a odborný stavbyvedoucí, kteří dohlíží na chod a kvalitu odvedených prací. Realizujeme jak částečné stavby, tak stavby "na klíč".

SPRÁVA BUDOV



Zajišťujeme aktivní správu budov, a to obytných i polyfunkčních. Zbavíme vás veškerých starostí o chod domu či bytu (údržba, drobné opravy, smluvní vztahy, chod společenství vlastníků a další). Správu budov provádíme na vlastních nemovitostech stejně jako na budovách jiných vlastníků v rámci smluvního vztahu.

DOPLŇKOVÉ SLUŽBY



Aktivní dohled na vaši stavbě, aby vaše stavba byla co nejdříve hotova. Pokud se na vaší stavbě něco nevydařilo a řemeslníci nedodrželi projekt či zadání, umíme pomoci z vymáháním dokončení práce podle plánu a nebo finanční kompenzace po odpovědné osobě či řemeslnících. Rovněž zajišťujeme i realitní služby.

Více informací o nás a projektech naleznete na našich webových stránkách nebo sociálních sítích:



Libramentum

@libramentumas

@libramentumofficial

www.libramentum.cz