



Aktuální stav projektu

All Seasons Residence, Zakopané

Informace pro investory

Vážení investoři,

děkuji Vám za důvěru, kterou projektu dlouhodobě dáváte. Dnes nás je již více než 150 investorů a celkový objem investic přesáhl 135 mil. Kč.

U části z Vás – zejména těch, kteří jsou s námi již od roku 2024 – naprosto chápu, že očekáváte konkrétní a otevřené informace o aktuálním stavu projektu. Proto Vám nechci posílat další obecné shrnutí, ale reálně popsat, co se v projektu děje, co už bylo dokončeno a co aktuálně řešíme.

Co se na projektu reálně posunulo

Projekt All Seasons Residence v Zakopaném je dnes ve fázi, kdy už nejde jen o projektovou dokumentaci a jednání s úřady, ale probíhá fyzická příprava území pro realizaci.

V posledních měsících se podařilo:

- získat právně závazné demoliční rozhodnutí pro stávající objekty
- připravit území pro budoucí výstavbu
- odstranit stromy zasahující do budoucí stavby
- vyklidit významnou část areálu včetně ukončení provozu největšího nájemce stavebnin, který zabíral přibližně čtvrtinu z celkových 12 000 m² pozemku
- ostatní drobní současní nájemníci mají výpovědní lhůtu 1 měsíc

Směřujeme tedy do realizační fáze

Co aktuálně řešíme v rámci stavebního povolení

Projektová dokumentace zůstává kompletně dokončena a technické řešení projektu se nemění.

Aktuálně řešíme poslední administrativní část procesu, která se netýká samotné apartmánové budovy, ale jednoho konkrétního technického prvku souvisejícího s protipovodňovým řešením a odvodněním území.

V polovině dubna město Zakopané z procesních důvodů pozastavilo část environmentálního řízení odvodňovacího prvku s odkazem na starší původně navrhovaného řešení z let 2023–2024. Nejde tedy o zamítnutí projektu ani o problém samotné výstavby, ale o právně-administrativní otázku týkající se technického řešení meliorace a vodního hospodářství.

Vzhledem k tomu, že současné řešení této části projektu se technicky i fakticky liší od původních historických návrhů, byla věc předána odvolacímu orgánu a aktivně ji řeší právníci, projektant i technický tým.

Proč tuto situaci nevnímáme jako zásadní riziko

Důležité je, že:

- dva ze tří hlavních dotčených orgánů již předkládanou variantu podpořily
- navržené protipovodňové řešení je ve veřejném zájmu
- stejný odvolací orgán již dříve v této věci rozhodl ve prospěch projektu

Nejedná se tedy o problém projektu jako takového, ale o standardní procesní komplikaci, která je u komplexních developerských projektů ve střední Evropě poměrně běžná.

Jako Master Management Group máme více než 20 let zkušeností a desítky realizovaných developerských projektů v regionu. Podobnými situacemi jsme tak již v minulosti opakovaně a úspěšně prošli.

Aktualizovaný harmonogram

Na základě aktuálního vývoje dnes realisticky pracujeme s tímto harmonogramem:

konec května / začátek června 2026

očekávané rozhodnutí odvolacího orgánu

léto 2026

nové věcné rozhodnutí v rámci environmentální řešené části řízení

3. čtvrtletí 2026

vydání stavebního povolení

přelom 2026/2027

zahájení přípravných prací a náběh realizace projektu

Co to znamená pro investory

Přestože došlo k časovému posunu harmonogramu, projekt se nadále posouvá směrem k realizaci a klíčové parametry projektu zůstávají zachovány.



Současně je důležité říct, že právě období před finálním stavebním povolením bývá historicky poslední fází, kdy jsou investorům dostupné nadstandardní výnosové podmínky odpovídající této etapě projektu.

Po vydání stavebního povolení se:

- výrazně snižuje rizikový profil projektu
- standardně klesají výnosy pro nové investory
- a současně obvykle výrazně roste zájem o vstup do projektu

Projekt je v tuto chvíli financován kombinací vlastního kapitálu, dluhopisových emisí a externího úvěru zajištěného pozemkem projektu. Přestože je tímto financováním projekt plně zajištěn, developer preferuje postupné nahrazování části dražšího úvěrového financování dluhopisovým kapitálem, který je ekonomicky efektivnější jak pro projekt, tak pro investory.

Proto nyní dáváme prioritu především stávajícím investorům, kteří chtějí využít současných podmínek ještě před další fází projektu.

Děkuji vám za důvěru, trpělivost a podporu projektu. Jakmile budeme mít nové oficiální rozhodnutí, budeme vás okamžitě informovat.

S pozdravem

Paul Kusmierz

