

Téma

V Praze se loni prodaly hotely za 137 mil. eur, o dvě třetiny více než v roce 2022



Na pražském hotelovém trhu se loni zobchodovaly hotely v celkovém objemu 137 milionů eur (zhruba 3,3 miliardy Kč). Přestože je to stále výrazně méně než v rekordním roce 2019, oproti předloňskému jde o dvoutřetinový růst. „Objem investic do hotelů v ČR loni meziročně vzrostl o 68 %, čímž se potvrdila rostoucí atraktivita trhu. Ten se po pandemii a energetické krizi opět stabilizuje, navzdory zvýšeným nákladům na financování a přetrvávajícím negativním vlivům, jako jsou válka na Ukrajině či zpomalení ekonomiky. Letos očekáváme uzavření mnoha transakcí, jež jsou nyní v jednání, a tedy ještě vyšší investiční objem,“ říká vedoucí hotelových transakcí pro region CEE a SEE v Cushman & Wakefield Magsud Rahmanov.

V roce 2023 se v ČR prodalo 9 hotelů, 78 % objemu investic směřovalo do Prahy, 84 % do kategorií „luxury“ a „upscale“. Zatímco dříve převládali kupující domácího původu, loni za 77 % objemu transakcí stáli evropští a asijské investoři. Český trh se tak znovu otevírá a začíná přitahovat mezinárodní kapitál. „V souvislosti se snížením úrokové sazby ČNB o 0,5 % na současných 6,25 %

Nádraží opět chloubou měst

Vážené čtenářky a čtenáři, nádraží od vzniku železnice bývala vizitkou každého města, a proto si na jejich vzhledu a funkčnosti dávala velmi záležet. V Česku tak máme již od starého rakouského mocnářství plejádu nádherných historických skvostů, které však často potřebují „přežít“, aby se opět zaskvěly v plné kráse a nebudily spíše pohoršení. V dnešním čísle se dozvíte o modernizacích hned tří takových objektů po celé zemi.

Stát rovněž podpoří miliardami korun zlepšení dopravní infrastruktury ve městech a obcích a budování či rekonstrukce infekčních klinik. Dále se dočtete o vzniku nové čtvrti v Brně, kde vyrostou nájemní byty, kanceláře, obchody i obří klinika. Rovněž v Brně vznikne nový subtropický pavilon v tamní zoologické zahradě, v němž návštěvníky potěší například oblíbení primáti.

Petr Bayer, šéfredaktor



očekávám pozvolné oživení investičního trhu. I přes ekonomické zpomalení, způsobené především vyšší inflací i úrokovými sazbami a geopolitickými tlaky, prokázal český trh svou odolnost a atraktivitu,“ míní vedoucí hotelového týmu pro CEE a SEE v C&W David Nath.

Tržby za dostupný pokoj (RevPAR) v Praze dosáhly o 10 % vyšších hodnot než v předcovidovém roce 2019, v prosinci 2023 dokonce o 35 % vyšších než v prosinci 2019. Obsazenost loni činila 71 %, v prosinci se pak se 79 % již vrátila na hodnotu prosince 2019. Průměrná denní cena za pokoj v Praze loni dosáhla 110 eur, což je o 22 % více než předloni.

Ve srovnání 30 předních evropských hotelových trhů se Praha loni přiblížila pozicím, jež zastávala před covidem: v parametru RevPAR se vrátila na původní 21. místo (z předloňského 24.), v obsazenosti dosáhla na 15. příčku (před covidem byla na 10. pozici, v roce 2022 na 25.). Meziroční růst parametru RevPAR měla loni druhý nejvyšší ze srovnávaných měst – zatímco evropský průměr byl 16 %, v Praze šlo o 36 %. Zčásti je příčinou zdejší nízká srovnávací základna – v roce 2022 se Praha ještě nezotavovala v takové míře jako ostatní evropské metropole. Loni již RevPAR dosáhl 78 eur, a předstihl tak třeba Varšavu či Bukurešť.

„Důvodem růstu RevPAR bylo hlavně zvýšení průměrné denní ceny za pokoj, způsobené silnou poptávkou v segmentu „leisure“, omezenou výstavbou hotelů a blízkostí klíčových zdrojových trhů; výrazně přispěl také 20% nárůst obsazenosti mezi roky 2022 a 2023. Kvůli provozním komplikacím se sice zvýšily náklady, nicméně díky tržbám mohly pražské značkové „full-service“ hotely dosáhnout průměrné hrubé provozní marže 43 % celkových zisků, což je třetí nejlepší výsledek na evropských trzích, vyšší než v klíčových hlavních městech regionu CEE nebo ve Vídni,“ líčí konzultant C&W Sevda Cadir.

Také obsazenost pražských hotelů se loni začala přibližovat předcovidovým hodnotám: v roce 2019 činila 78 %, loni 71 %. Turistický ruch v Praze dlouho brzdila především omezená činnost pražského letiště, které však loni obnovilo více než 30 spojů a další plánuje pro letošek. Očekává se, že počet cestujících letos dosáhne 15,5 milionu, což by byl 12% růst proti loňsku a již jen 13% deficit vůči roku 2019.

„Díky zlepšení leteckého spojení především s klíčovými asijskými trhy, jako jsou Tchaj-wan a Jižní Korea, se loni proti roku 2022 o 63 % zvýšil počet turistů z Asie. Pražskému trhu dále prospívá růst luxusních ubytovacích kapacit, který přinesly hotely jako Andaz či Almanac X. Zdejší průměrné denní sazby dále pomůže zvýšit chystané otevření hotelů W Prague a Fairmont Golden Prague,“ uzavírá Nath.

**Tento prostor můžete využít
pro Vaši reklamu již od 49Kč/cm²**

Dopravní infrastruktura

Na nádraží Praha-Smíchov začala přestavba, potrvá 3 roky a přesáhne 5 mld. Kč



Správa železnic zahájila celkovou přestavbu stanice Praha – Smíchov, zhruba do tří let získá novou podobu, navíc se stane součástí moderního přestupního terminálu. Celkové náklady stavby dosáhnou 5,1 miliardy korun, vybudování lávky vyjde na 314 milionů. Většina financí bude z evropských fondů.

Cestující ocení nejen bezbariérový přístup do vlaků a na nástupiště, ale i lepší napojení na veřejnou dopravu, stejně jako na okolní

zástavbu. „Cestující se dostanou nejen na tramvaje a metro, ale také na příměstské a dálkové autobusy,“ říká ministr dopravy Martin Kupka. Stavbaři zmodernizují všechna stávající nástupiště včetně zastřešení. Pro vlaky ve směru na Prahu-Zličín a Hostivici vznikne nové nástupiště. Cestující získají bezbariérový přístup z obou zrekonstruovaných podchodů, které se navíc prodlouží pod celou stanicí.

„Dokončení stavby přinese zvýšení kapacity této frekventované stanice. Vzniknou moderní a kapacitnější veřejné prostory, které budou napojeny nejen na veřejnou dopravu, ale i na okolní zástavbu v bezbariérové podobě,“ popisuje generální ředitel Správy železnic Jiří Svoboda. Projekt také počítá s napojením na plánovanou tříkolejnou trať ve směru na hlavní nádraží.

„Nedílnou součástí lokality se stane i autobusový terminál, jehož projekt jsme koordinovali také se Správou železnic, abychom našli co nejvíce synergických efektů jak při přípravě stavby, tak během prací i při následném provozu. Nejen Pražanům díky tomu nabídneme pohodlný přestup mezi jednotlivými druhy dopravy. Navíc zde vybudujeme kapacitní parkovací dům,“ dodává primátor Prahy Bohuslav Svoboda.

V rámci souběžné stavby dojde rovněž k vybudování nové lávky do Radlické ulice, ze které bude přístup na jednotlivá nástupiště. Současně se provedou přípravné práce pro plánovanou rekonstrukci nádražní budovy. Stavba bude probíhat za provozu, vyžádá si jen určitá omezení pohybu cestujících ve stanici. Ti využijí pro nástup do vlaků také provizorní nástupiště. Zhotoviteli stavby jsou Metrostav TBR, OHLA ŽS, Elektrizace železnic Praha a Hochtief CZ.

Rekonstrukce žst. Praha-Smíchov je spolufinancována EU z Nástroje pro propojení Evropy (CEF). „Za 20 let našeho členství v EU došlo k rozvoji mnoha oblastí každodenního života. Cestování po železnici se i díky stamiliardovým evropským investicím do modernizace infrastruktury dostalo na evropskou úroveň. Cestujícím, ale i podnikatelům přináší naše napojení na moderní transevropské sítě

každodenní prospěch. Věřím, že nové nádraží na Smíchově tento trend potvrdí," uzavírá mluvčí Zastoupení Evropské komise v ČR Václav Lebeda.

Nádraží v Kolíně bude bezbariérové, náklady přesáhnou 650 mil. Kč



Kolínské nádraží, významný přestupní uzel nejen Středočeského kraje, zahájilo přestavbu, která bude trvat do konce roku 2026. Pro příchod k vlakům se vybudují výtahy, moderní podchod se navíc prodlouží až do Starokolínské ulice. Celkové náklady dosahují téměř 654 milionů korun.

Stanice Kolín leží na prvním tranzitním koridoru, před 15 lety prošla celkovou přestavbou, která zahrnovala nejen modernizaci zabezpečovacího zařízení, ale také rekonstrukci nástupišť. „Přístup k vlakům pro cestující na vozíku nebo s kočárkem byl řešen schodišťovými plošinami, které už ale neodpovídají současným požadavkům. Stejně jako v řadě dalších stanic zajistí nově bezbariérový přístup na nástupiště výtahy,“ přibližuje ministr dopravy Martin Kupka.

Cestující v Kolíně budou využívat dosavadní technologický tunel, který dosud využívali jen drážní zaměstnanci. Po přestavbě na veřejný podchod z něj povede na každé nástupiště schodiště a výtah. „Přidanou hodnotou pro obyvatele Kolína bude jeho prodloužení až do Starokolínské ulice. Lidé tak už nebudou mít důvod riskantně přecházet přes koleje,“ říká generální ředitel Správy železnic Jiří Svoboda. „Původní podchod zůstane zachován po celou dobu výstavby. Tím snížíme dopady stavby na cestující. Vzhledem k vyčerpání stanice bude sloužit veřejnosti i po dokončení prací, a to souběžně s novým podchodem,“ dodává.

Jediným letošním omezením kvůli stavbě tak bude snížení rychlosti projíždějících vlaků. V následujících dvou letech pak bude docházet k omezení dopravy na jednotlivých nástupištích. Stavba je financována ze Státního fondu dopravní infrastruktury. Zhotovitelem prací je společnost IR.Construction. Na moderní podchod s bezbariérovým přístupem na nástupiště by měla v budoucnu navázat ve Starokolínské ulici lávka přes Labe. Ta bude určena nejen občanům Kolína, ale také uživatelům cyklostezky na pravém břehu řeky.

Rekonstrukce historické nádražní budovy ve F. Lázních přesáhne čtvrt miliardy



Správa železnic zahájila kompletní renovaci nádražní budovy ve Františkových Lázních, která se stane ozdobou celého lázeňského trojúhelníku. Práce budou hotovy v květnu příštího roku a budou zahrnovat jak obnovu historické fasády, tak modernizaci odbavovací haly a pokladen. Veškeré přístupy budou bezbariérové. Celkové náklady stavby dosahují 252 milionů korun.

„Díky rekonstrukci se nádraží ve Františkových

Lázních stane důstojnou vstupní branou do města, které je spolu s Karlovými Vary a Mariánskými Lázněmi součástí tzv. lázeňského trojúhelníku, zapsaného v roce 2021 na seznam světového dědictví UNESCO. Moderní budova nádraží s původní tváří bude přesně tím, jak bychom měli přistupovat k historickému dědictví na železnici, s citem pro krásu původní architektury a s ohledem na současné potřeby cestujících,“ uvedl ministr dopravy Martin Kupka.

Více čtete [ZDE](#).

Památky

Na obnovu a rozvoj pevností Terezín a Josefov půjdou přes 3 mld. korun



Vláda podpořila zásady programu na obnovu a rozvoj pevnostních měst Terezín a Josefov. Z Havarijního fondu, Systémového programu obnovy a rozvoje pevnostních měst a finanční spoluúčasti krajů a měst by v příštích 10 letech měly jít téměř 3,3 miliardy korun

„Nejde jen o to zastavit chátrání, chceme Terezín a Josefov vdechnout nový život, najít pro ně nové využití. Představili jsme proto kroky, jak oběma městům v obnově pomoci.

Můžou tam vzniknout nové byty, školky, zdravotnická zařízení nebo obchody. Dále je třeba, aby kraje a města přidaly ke státní podpoře vlastní prostředky,“ uvedl ministr pro místní rozvoj Ivan Bartoš.

Ministerstvo bude spravovat program obnovy a rozvoje pevnostních měst, z kterého Terezínu a Josefovou ročně půjde celkem až 120 milionů. V období 2024 – 2033 to představuje až 1,2 miliardy korun ze státního rozpočtu a k tomu dalších 30 % z rozpočtů krajů a měst. Definitivní podobu programu MMR předloží vládě do 30. června.

Vláda také schválila Dohodu o spolupráci při obnově a rozvoje pevnostních měst mezi MMR, Ministerstvem kultury, Královéhradeckým krajem, Ústeckým krajem a městy Terezín a Jaroměř, která vymezuje závazky jednotlivých stran. V obou městech mj. vzniknou útvary expertů pro přípravu projektů na propagaci historických objektů a hledání jejich budoucího využití.

Plán na záchranu a rozvoj Terezína a Josefova se začal rýsovat na podzim roku 2022, kdy vznikla vládní komise s účastí ministerstev pro místní rozvoj, financí, kultury a zástupců Terezína, Jaroměře a Ústeckého i Královéhradeckého kraje. V září loňského roku vláda schválila sanaci nejvíce ohrožených objektů, na kterou půjde v příštích 5 letech až 1,73 miliardy korun z Havarijního fondu Ministerstva kultury a rozpočtů krajů a měst. Tyto prostředky jsou určeny na záchranu Žižkových kasáren, Zbrojnice, Proviantního skladu a Vojenské nemocnice v Terezíně a Čtvercových kasáren a Vojenské nemocnice v Josefově.

Rekonstrukce Divadla na Vinohradech v Praze má dosáhnout téměř 3 mld. Kč



Rada hl. m. Prahy odsouhlasila zadání veřejné zakázky na celkovou rekonstrukci Divadla na Vinohradech. Nadlimitní veřejná zakázka by měla být zadána do konce dubna, návrh na rozhodnutí o výběru dodavatele by měl být hotov do konce letošního července. Záměr ještě musí schválit Zastupitelstvo hl. m. Prahy, předpokládané celkové náklady činí 2,95 miliardy Kč včetně DPH. Stavební práce by mohly začít koncem letošního roku.

„Divadlo neprošlo žádnou významnější rekonstrukcí od otevření v roce 1907. Jde o jednu z nejvýznamnějších divadelních scén v zemi, která má klíčový historický význam,“ říká náměstek primátora Jiří Pospíšil. „Plánujeme kompletní modernizaci divadelní technologie a výstavbu dalšího zkušebního sálu v podzemní části za divadlem, který bude rovněž sloužit jako komorní scéna s kapacitou až 200 diváků. Kromě toho dojde ke kompletní výměně vedení tepla a elektřiny a budování výtahu,“ dodává. Jednodušší bude též transport divadelních kulís mezi divadlem a budoucí centrální kulisárnou, čímž se dosáhne provozních úspor.

Kaleidoskop

Na výstavbu a rekonstrukci infekčních klinik půjde přes 1,8 miliardy Kč



Integrovaný regionální operační program (IROP) vyhlásil tři výzvy na podporu vzniku základní sítě infekčních klinik a oddělení. Více než 1,8 miliardy korun z Evropského fondu pro regionální rozvoj (EFRR) mohou žadatelé využít na stavbu, rekonstrukce nebo modernizaci lůžkových klinik a oddělení. Příjem žádostí o podporu odstartuje v dubnu 2024.

„Těší mě, že naše ministerstvo může z evropských fondů přispět k zvýšení dostupnosti a kvality péče o pacienty s infekčním onemocněním. Finanční prostředky mohou žadatelé využít jak na stavbu nových klinik a jejich rekonstrukci, tak na nákup nového zdravotnického vybavení nebo informačních a komunikačních technologií,“ říká ministr pro místní rozvoj Ivan Bartoš.

Finanční podpora z IROP umožní vytvoření nových lůžek akutní lůžkové péče v oboru infekčního lékařství. Navýší podíl jednolůžkových pokojů na celkovém lůžkovém fondu infektologických pracovišť a zavede, modernizuje a rozšíří nové diagnostické a léčebné metody na pracovištích. Žadatelé mohou prostředky využít mimo jiné na IT například na pořízení komunikačního zařízení sestry-pacient, systému bezpečnosti personálu nebo komunikačních technologií pro komunikaci s osobami se smyslovým postižením.

91. výzva IROP podpoří projekty na území méně rozvinutého regionu a je v ní k dispozici 1,062 miliardy Kč z EFRR. 92. výzva IROP je pro projekty na území přechodového regionu a je v ní k dispozici 575,3 milionu Kč z EFRR. V 93. výzvě IROP je připraveno 200 milionů Kč z EFRR a je pro projekty na území celé ČR.

Informace k semináři pro žadatele a příjemce a kategorie regionů naleznete na webových stránkách IROP.

Obce získají další více než miliardu korun na dopravní projekty, celkem 9,5 mld. Kč



Výbor Státního fondu dopravní infrastruktury (SFDI) schválil příspěvky na městské a obecní projekty k zlepšení dopravy nebo opatření k zpřístupňování dopravy osobám s omezenou schopností pohybu nebo orientace pro období 2023 – 2024. „Podařilo se podpořit 206 projektů za téměř miliardu a 55 milionů korun. Jedná se o druhý největší celkový objem schválených prostředků na oblast bezpečnosti v historii SFDI,“ říká ministr dopravy

Martin Kupka. Celkově SFDI od roku 2000 podpořil tuto oblast částkou bezmála 9,5 mld. Kč.

„Obcím a městům poskytneme významnou finanční pomoc 85 % nákladů na výstavbu nebo rekonstrukce bezbariérových chodníků, přechodů pro chodce, míst pro přecházení, lávek a podchodů pro chodce, nasvětlení přechodů pro chodce nebo na realizaci dalších opatření ke zvýšení bezpečnosti pěších,“ přibližuje ředitel SFDI Zbyněk Hořelica. Bezpečnost bude zvyšovaná i prostřednictvím instalace světelného signalizačního zařízení řídící provoz samostatného přechodu pro chodce, umístění měřičů rychlosti vozidel s informativními ukazateli okamžité rychlosti vozidel, instalace světelného signalizačního zařízení pro řízení provozu na izolované dynamicky řízené křižovatce nebo úprav vjezdu do obce. Jedná o projekty jak v realizaci, tak i nově zahajované (těch bude většina).

Bezpečnější chodníky, přechody pro chodce a další opatření získají například ve Ždírci and Doubravou, Týnci nad Sázavou, Telči, Poličce, Paskově, Šakvicích, Ratíškovcích v Jihomoravském kraji, Spytihněvi na Zlínsku, Sobotíně na Šumpersku, Sebranicích či Rychnově na Moravě v Pardubickém kraji. Celý seznam na [webu SFDI](#). I přes velký počet a objem schválených příspěvků zájem žadatelů převyšuje rozpočet SFDI pro tuto oblast. Z celkového počtu 353 podaných žádostí nebylo možné podpořit dalších 73 kladně hodnocených akcí.

*„Drž se obchodu s lidmi, kteří inzerují v novinách, neboť to je znamení,
že jsou to lidé moudří a na nich neztratíš!“*

Benjamin Franklin

Regiony

Nový Dornych v Brně nabídne obří kliniku i desítky restaurací za 7 mld. Kč



Projekt Dornych, který nahradí staré obchodní centrum v sousedství brněnského hlavního nádraží, získal stavební povolení. Nabídne volně přístupný veřejný prostor lemovaný několika menšími budovami. Spodní podlaží nových staveb budou vyhrazena pro obchody a služby, ve vyšších patrech bude umístěno nájemní bydlení a kanceláře. Prvním velkým nájemcem je klinika EUC, která zabere jednu budovu.

Velký důraz bude v nových prostorách kladen i na širokou nabídku restaurací, kaváren a barů – vyrůst by měly na 5000 čtverečních metrech. Celková investice přesahuje 7 miliard korun.

„Nyní řešíme výběrová řízení na zhotovitele. Do léta bychom se chtěli se všemi přípravami významně posunout, zároveň nechceme zavírat stávající obchody předtím, než budou stavbaři připraveni pustit se do práce. Časový harmonogram počítá, že k uzavření stávající budovy a její demolici dojde na podzim tohoto roku. Dokončení projektu se očekává přibližně za tři roky od zahájení demolic,“ říká ředitel developmentu Crestylu Jaromír Krb.

Klinika EUC obsadí celou budovu přiléhající k ulici Dornych. Na ploše přes 6000 m² budou kromě ordinací i dvě lékárny. „Zdravotnická skupina EUC má největší síť ambulantních klinik v ČR a pro rozvoj v Brně si vybrala Dornych,“ říká obchodní ředitelka Crestyl Lenka Preslová. „Jednáme s dalšími velkými nájemci jak pro kanceláře, tak obchody. Dosavadní zájem potenciálních budoucích nájemců potvrzuje, že Dornych nabídne kombinaci různých druhů využití a vdechne nový život tomuto území v centru města,“ dodává Preslová.

Dornych nahradí současný chátrající objekt, částečně zastřešený volně přístupný veřejný prostor o celkové ploše 25 tisíc m², kolem kterého bude 6 menších budov. V nich bude nájemní bydlení, kanceláře, restaurace, obchody i služby – 186 bytů, 26 tisíc m² kancelářských a 27 tisíc m² retailových ploch. Budovy budou mít nejvýše 7 až 8 pater. S parkováním se počítá v podzemních garážích. Projekt bude napojen na uliční síť a podchod pod nádražím a propojí historické centrum města s plánovanou Jižní čtvrtí.

Komplex Dornych je navržen, aby splnil nejvyšší stupeň certifikace LEED Platinum. Samozřejmostí budou dobíjecí stanice pro elektromobily a elektrická kola, úsporné osvětlení, kolárna a šatny se sprchami v kancelářích, ale například i plné využití dešťové vody pro závlahu zeleně a splachování.

Díky architektonické koncepci a například využití tepelných čerpadel země/voda se projektu podaří snížit spotřebu energií až o 40 %.

Hlavním architektem je mezinárodní plánovací a architektonické studio MTDI vedené Markem Tryzybowiczem, Nejbližší projekt, za kterým stojí, je bratislavské multifunkční centrum Eurovea s kanceláři, obchody, byty, restauracemi, parkem a promenádou na nábřeží Dunaje, které propojuje řeku s centrem města. Na projektu Dornych se také podílí i významný lokální partner, brněnské studio Arch.Design.

V brněnské zoo vznikne nová subtropická expozice, stát má téměř 90 mil. Kč



Brněnští radní schválili aktualizovaný investiční záměr, díky kterému vznikne v zoologické zahradě nová subtropická expozice. Nahradí původně plánovaný výběh pro šimpanze, který již neodpovídá podmínkám pro chov těchto primátů. Po otevření bude Zoo Brno chovat některé druhy, které nebyly na Mniší hoře dosud k vidění. Předpokládané celkové náklady dosahují přibližně 88,8 milionu korun.

„S ohledem na výsledky jednání

s koordinátorem chovu šimpanzů a neustále se zvyšující nároky na tuto činnost, bylo rozhodnuto o využití stávajícího projektu pro vytvoření subtropické expozice pro chov nových živočišných druhů obývajících subtropický podnebný pás,“ uvedl náměstek primátorky Filip Chvátal.

Novou expozici by si podle předpokladů mohli návštěvníci zoologické zahrady poprvé prohlédnout v roce 2026. Součástí aktualizace investičního záměru je například přestavba venkovního výběhu, při které vznikne vyhlídková skalka pro dželady nebo celoročně obyvatelná jeskyně pro damany, upraví se zázemí, interiéry, vznikne nová expozice nočních druhů zvířat, drobných savců, medúz a hadů. Úprava čeká i venkovní voliér pro želvy a zoborožce před výtahovou šachtou.

„Po dohodě s vedením města jsme se dokázali vypořádat s problémy, které při stavbě nastaly, a můžeme se tak nyní plně soustředit na dokončení celé expozice. Největším lákadlem skutečně budou velcí a návštěvníky oblíbení primáti. Chovná skupina dželad může mít ve výsledku i 30 jedinců. Pro návštěvníky bude jistě atraktivní, že budou moci celoročně sledovat kompletní životní cyklus zvířat, jejich aktivity a mláďata,“ řekla ředitelka Zoo Brno Radana Dungelová.