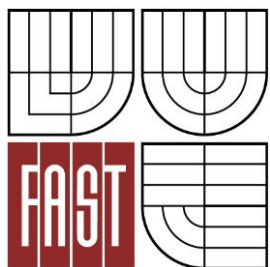




VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA STAVEBNÍ
ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

KOMUNITNÍ BYDLENÍ JAKO DEVELOPERSKÝ PROJEKT

COMMUNITY HOUSING AS A DEVELOPMENT PROJECT

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE
BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

JAROSLAV VALTR

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. PETR AIGEL, Ph.D.

BRNO 2015



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

Studijní program B3607 Stavební inženýrství
Typ studijního programu Bakalářský studijní program s prezenční formou studia
Studijní obor 3607R038 Management stavebnictví
Pracoviště Ústav stavební ekonomiky a řízení

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Student Jaroslav Valtr

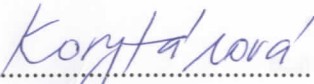
Název Komunitní bydlení jako developerský projekt

Vedoucí bakalářské práce Ing. Petr Aigel, Ph.D.


Datum zadání bakalářské práce 30. 11. 2014

Datum odevzdání bakalářské práce 29. 5. 2015

V Brně dne 30. 11. 2014


.....
doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.
Vedoucí ústavu




.....
prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA
Děkan Fakulty stavební VUT

Podklady a literatura

1. Tichá, Marková, Puchýř: Ceny ve stavebnictví I, URS sro Brno, 1999
2. Tichá, Marková, Vystavil: Ceny ve stavebnictví II-vzorový rozpočet, URS sro Brno, 2000
3. Tichá A., Marková L., Puchýř B., Bočková K.: Costing and pricing in civil engineering, VUT FAST, CERM, s.r.o, 2002
4. Smola, J.: Stavba rodinného domu krok za krokem, GRADA PUBLISHING a.s., 2007

Zásady pro vypracování (zadání, cíle práce, požadované výstupy)

Cílem práce je analyzovat problematiku komunitního bydlení

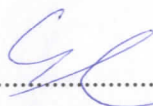
1. Ceny a rozpočty
2. Stavební rozpočet
3. Komunitní bydlení
4. Analýza problematiky komunitního bydlení

Požadovaným výstupem je provedená analýza problematiky komunitního bydlení.

Struktura bakalářské/diplomové práce

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část VŠKP zpracovaná podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (povinná součást VŠKP).
2. Přílohy textové části VŠKP zpracované podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (nepovinná součást VŠKP v případě, že přílohy nejsou součástí textové části VŠKP, ale textovou část doplňují).



.....
Ing. Petr Aigel, Ph.D.
Vedoucí bakalářské práce

Abstrakt

Bakalářská práce se zabývá tematikou komunitního bydlení, tedy jeho využitím v současné době. Začátek práce je věnován základním pojmům. Následuje seznámení s prostředím stavebního trhu. Dále je definován pojem developerská činnost a poslední částí je popis komunitního bydlení. Stěžejní částí bakalářské práce je vytvoření nového směru komunitního bydlení. V této práci je vypracován návrh komplexu a jeho cenové ohodnocení. V závěrečné fázi práce je zaměřená na analýzu trhu.

Klíčová slova

Komunitní bydlení, developer, ocenění objektu, tržní cena

Abstract

This bachelor thesis deals with a topic of community housing, therefore its current application. The introduction of the thesis is devoted to basic terms, followed by familiarization with the market of the construction. There are also defined development activities and community housing. The main part of the thesis is a creation of a new way of community housing, including design and costing of this project. The final part is focused on market analysis.

Keywords

Community housing, developer, costing, market price

Bibliografická citace VŠKP

Jaroslav Valtr *Komunitní bydlení jako developerský projekt*. Brno, 2015. 55 s., 7 s. příl.
Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Petr Aigel, Ph.D.

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 27.5.2015

.....
podpis autora
Jaroslav Valtr

Poděkování

Touto cestou bych rád poděkoval vedoucímu své bakalářské práce Ing. Petrovi Aigelovi, Ph.D za možnost zpracování bakalářské práce pod jeho dohledem. Za cenné rady, které mi poskytl a jeho čas, který si pro konzultace této práce vyčlenil. Dále děkuji Bc. Radce Vlkové za její ochotu a čas při kontrole mé práce.

Obsah

1	Úvod	- 9 -
2	Cena.....	- 11 -
3	Náklady.....	- 13 -
4	Cena stavebního objektu	- 15 -
5	Stavební trh.....	- 19 -
5.1	Subjekty stavebního trhu	- 19 -
5.2	Subjekty podnikání ve stavebnictví	- 20 -
6	Developerská činnost	- 22 -
6.1	Developerská společnost	- 22 -
6.2	Průběh developerského projektu	- 22 -
6.2.1	Vyhledání vhodných pozemků.....	- 22 -
6.2.2	Zajištění vlastnictví pozemku.....	- 23 -
6.2.3	Zajištění stavebního povolení	- 23 -
6.2.4	Zajištění finančního krytí	- 23 -
6.2.5	Zabezpečení realizace stavby.....	- 24 -
6.2.6	Předání díla do užívání	- 24 -
6.3	Dělení nákladů developerských projektů.....	- 24 -
7	Komunitní bydlení	- 26 -
7.1	Počátky komunitního bydlení.....	- 26 -
7.2	Komunitní bydlení v současné době	- 27 -
7.2.1	Cohousing	- 27 -
7.2.2	Komunitní bydlení pro seniory	- 28 -
7.2.3	Komunitní bydlení se sdílením nákladů na zvýšení životního standardu a časové úspory - 29 -	
8	Analýza komunitního bydlení.....	- 30 -
8.1	Návrh objektu a ocenění objektu	- 30 -
8.1.1	Návrh bytové jednotky	- 34 -
8.1.2	Ocenění bytové jednotky	- 37 -
8.1.3	Ocenění budovy pro společné prostory	- 39 -
8.1.4	Ocenění budovy pro technické zázemí.....	- 40 -

8.1.5	Ocenění ploch v rámci areálu	- 40 -
8.1.6	Ocenění přípojek objektu	- 41 -
8.1.7	Stanovení ceny za dešťovou kanalizaci	- 41 -
8.1.8	Stanovení celkových nákladů na stavbu areálu	- 42 -
8.1.9	Stanovení celkových nákladů na jednu bytovou jednotku.....	- 43 -
8.1.10	Stanovení nákladů v průběhu provozu areálu	- 43 -
8.2	Analýza trhu	- 43 -
8.2.1	Zjištění zájmu o projekt a stanovení cílové skupiny zájemců	- 43 -
8.2.2	Zjištění zájmu o bytovou jednotku z pohledu ceny.....	- 45 -
9	Závěr.....	- 47 -
10	Literatura	- 48 -
11	Seznam použitých zkratk a symbolů.....	- 50 -
12	Seznam tabulek	- 51 -
13	Seznam obrázků	- 52 -
14	Seznam příloh.....	- 52 -

1 Úvod

V dnešní uspěchané době lidé stále více času tráví ve svém zaměstnání a čas, který jim zbývá, musí vložit do péče o domácnost. Čas na to, aby se věnovali tomu, čemu se skutečně chtějí věnovat, jim již nezbývá. Myšlenka v současné době praktikovaného komunitního bydlení je sama o sobě velmi zajímavá, ale směr, kterým se vydává, dle mého názoru lidem neposkytne výhodu velké úspory času a jedná se spíše o směr začlenění lidí do kolektivu či komunity.

Tato práce je zaměřena na vytvoření takového komunitního bydlení, které lidem zvýší životní standard a díky časové úspoře vzniklé přítomností osob určených pro zajištění chodu objektu jim zároveň umožní věnovat se těm věcem, kterým se věnovat chtějí. Důvod, který vedl k rozhodnutí vložení této myšlenky do prostředí komunitního bydlení je ten, že větší počet samostatných bytových jednotek umožní rozložení nákladů na zvýšení životního standardu mezi tyto jednotky a nezatíží tak pouze jednoho investora.

První část této bakalářské práce se zaměřuje na seznámení čtenáře s teorií dané problematiky. Přes popis základních prvků stavební ekonomiky, popis stavebního trhu a developerské činnosti se dostávám k rozebrání doposud fungujících variant komunitního bydlení.

Praktickou část práce je možné rozdělit na tři části. V první části proběhla snaha vytvořit návrh takového objektu pro komunitní bydlení, který by byl schopen splnit všechny požadavky, které bylo v plánu do tohoto tématu zakomponovat. Výsledkem je návrh dvoupodlažní bytové jednotky, jejíž detailní popis je v této části rozepsán.

Další částí je sestavení ceny této bytové jednotky pomocí položkového rozpočtu. Ceny společných prostor a budovy pro technické zázemí bude pomocí rozpočtových ukazatelů. Jeden z těchto ukazatelů bude stanoven na základě položkového rozpočtu a druhý použit z odborné literatury.

Poslední částí je analýza trhu, kde proběhne snaha o zjištění potenciálního zájmu ze strany běžných občanů. Informace do této části budou získány na základě osobních schůzek s danými osobami a jejich poznámek k tomuto projektu.

2 Cena

Cena doprovází obchodní transakce dlouhou dobu. V současné době se pojem cena nejčastěji označován jako penězi vyjádřená hodnota zboží, kterou je potřeba vynaložit k jeho získání. K úspěšnému dokončení obchodní transakce musí kupující uspokojit požadavky prodávajícího touto cenou. Z historického hlediska je možné na cenu nahlížet také jako na vyjádření hodnoty statku ne pouze peněžní hodnotou, ale také hodnotou vyjádřenou ostatními hodnotami, které mohou být jak hmotného, tak nehmotného charakteru.

Ceny je možná považovat také za **všeobecný informační prostředek**, který předává informace vzniklé na kterémkoliv trhu do jeho dalších částí. Tyto přenášené informace jsou všestranné a vystihují například informace o zvýšené poptávce spotřebitelů či kvalitě zboží.

Hlavním zájmem zákazníka je mít co největší užitek a získat maximální hodnotu za patřičnou, obvykle co nejnižší cenu, zatímco zhotovitele zajímají náklady, které na vytvoření dané hodnoty bude muset vynaložit. Při zjišťování hodnotového základu cen vznikla spousta teorií, které se dělí do dvou základních směrů. **Subjektivní teorie hodnoty** se zaměřuje na chování spotřebitele. Při střetu na trhu mezi kupujícím a prodávajícím se cena určuje dle subjektivního hodnocení obou těchto aktérů. **Objektivní teorie hodnoty** vychází z nákladů na získání zboží, které jsou při výrobě vynaloženy.

Způsoby tvorby ceny jsou konkurenčně a odvětvově orientovaná cenová tvorba a nákladová cenová tvorba. Stanovení ceny u prvně zmíněných spočívá v tom, že se při stanovení ceny daný subjekt podřídí konkurenci a převezme její cenu a dále poptávkově orientovaná cenová tvorba. V případě poptávkově orientované ceny se subjekt orientuje podle chování poptávky po daném produktu. Ve stavebnictví je nejpoužívanějším způsobem tvorby ceny nákladová tvorba. Cena se stanovuje na základě nákladů vynaložených na vytvoření dané hodnoty.

Ve stavebnictví se ceny objevují ve smlouvách o dílo, jako jejich součást. Jedná se vždy o předem sjednanou hodnotu předmětu díla uvedeného taktéž v této smlouvě. [1]

3 Náklady

Náklady jsou v penězích vyjádřená spotřeba výrobních činitelů (potřeb, vstupů). Jedná se o samostatnou ekonomickou kategorii, která vzniká realizací produkce nebo činnosti vyvolané na základě zájmu ze strany nabídky nebo poptávky. Proces produkce se snaží dosáhnout maximálního ekonomického prospěchu (zisku) při daných ekonomických zdrojích. Cílem je tedy co nejnižší dosažení nákladů. Základní členění nákladů může být provedeno dle kritérií vyplývajících z potřeb plánování, evidence, řízení a kalkulací v produkčním procesu.

Druhové členění nákladů sleduje náklady podniku bez ohledu na účel. Toto členění umožňuje sledovat hospodářský výsledek produkujících útvarů, který se využije jak pro interní, tak i externí potřeby. Může také sloužit k porovnání nákladů podniků mezi sebou. V dnešní době nejpoužívanější dělení je následující:

- materiálové náklady (materiál, energie, paliva, pohonné hmoty, doprava)
- náklady na nakupované výrobky (opravy, údržby, služby nemateriální povahy)
- odpisy
- mzdové a ostatní náklady (mzdy, odměny)
- finanční náklady (úroky z úvěrů, daně, penále, manka)

Z ekonomického hlediska můžeme náklady dělit na celkové, průměrné a mezní:

- celkové náklady (náklady, které jsou vynaloženy na realizaci určitého objemu produkce)
- průměrné náklady (vynaložené na realizaci jednotky produkce)
- mezní náklady (potřebné náklady na rozšíření produkce)

Kalkulační třídění nákladů umožňuje zajištění nákladů na jednotlivé výkony a dělí se na dvě hlavní skupiny. **Náklady přímé** jsou takové náklady, které je možné zjistit na jednici výroby a přímo souvisí s objemem produkce výrobku. Jedná se například o materiál, práci nebo služby. V případě **nákladů nepřímých** je jedná o takové náklady, které jsou většinou společné a zajišťují větší množství výrobků nebo služeb.

Rozdělení nákladů na fixní a variabilní slouží pro potřeby plánování a řízení výrobního procesu. **Fixní náklady** se nemění s objemem výroby, k jejich změně dochází skokem a musí existovat i při nulovém objemu výroby. Nejběžnějším případem těchto nákladů jsou mzdy technických nebo správních pracovníků a odpisy. **Náklady variabilní** jsou přímo ovlivněny množstvím produkce. Při zvýšení produkce se například zvýší množství spotřebovaného materiálu, paliv a mezd pro výrobní pracovníky. [1]

4 Cena stavebního objektu

Vzhledem ke skutečnosti, že investice do stavebního objektu často dosahují velkých částek, je nutné, aby měl investor již od počátku měl představu o velikosti nákladů, které bude muset na realizaci vynaložit. Předběžná cena (propočet) objektu může být stanovena za základě kalkulace celkových nákladů stavby, ve kterých jsou hlavní složkou náklady na dodávku stavebního díla, projektovou a inženýrskou činnost. Způsob výpočtu propočtu je čistě v kompetenci investora a může být proveden pomocí technicko-hospodářských ukazatelů nebo jako souhrnný rozpočet.

V případě **souhrnného rozpočtu** se jedná o systémové utřídění nákladů na stavbu. **Rozpočtový ukazatel** je pomůcka z kategorie technicko-hospodářských ukazatelů, který se určuje na základě poznatků z již dříve realizovaných objektů.

Do této chvíle investor disponuje pouze poptávkovou cenou. Informaci o správné ceně získá na trhu při porovnání cen dodavatelů, kteří mu poskytnou nabídku na provedení jím požadovaných prací neboli nabídkovou cenu. Rozhodování investora neovlivňuje pouze cena, ale také reference firmy, zkušenosti a pozice na trhu. Po výběru vhodného dodavatele se jako výsledek dohody obou stran (investor a dodavatel) stanoví smluvní cena, která je uvedena ve smlouvě.

Způsob stanovení typu ceny objektu je v moci investora, který typ ceny upřesňuje v zadávacích podmínkách. Výjimku tvoří stavby hrazené z veřejných prostředků, kde se investor musí řídit zákonem o zadávání veřejných zakázek.

Ve stavebnictví je spousta forem, jak zpracovat ceny a cenové nabídky. Tyto formy se dělí dle hledisek, mezi které patří například:

- podmínky cenové dohody (pevné, pohyblivé, s klouzavou doložkou)
- dohodnuté formy a struktury ve smlouvě
- kalkulační metody (individuálně kalkulované, porovnatelně kalkulované)
- typ kalkulačního členění (prodejní cena, vlastních nákladů a zisku souhrnně)

Typ smluvní ceny má dvě základní formy. **Pevná cena** je celková cena dohodnutá již před započítáním stavby a nebere ohled na skutečné náklady výstavby. Tato cena je výhodná pro investora, který je chráněn před nepříznivými změnami. To se ovšem stává nevýhodou pro dodavatele, v případě, že negativní dopady zvyšují jeho náklady. **Pevná cena s klouzavou doložkou** je dohoda, která se skládá předem stanovené pevné ceny a umožňuje dodavateli promítat pohyby cen formou klouzavé doložky dle předem dohodnutých pravidel. V případě **pohyblivé ceny** hradí investor dodavateli všechny přímé náklady vzniklé při realizaci schváleného projektu včetně přírážky na režii a zisk.

Rozpočet je ocenění konstrukčních prvků za účelem sestavení nabídkové ceny a ve stavebnictví se jedná se o nejrozšířenější typ ceny. Jeho struktura závisí na spouště faktorech a mezi nejdůležitější patří účel (nabídková nebo předběžná cena), podrobnost dokumentace výstavby (stanovení kalkulační jednotice) a na použitých oceňovacích podkladech (vlastní, převzaté). Rozpočet stavebního objektu se skládá z dvou základních částí, které jsou základní náklady a vedlejší náklady.

Do kategorie **základních nákladů** spadají náklady na práce HSV, PSV a náklady na dobavy a montáže. Jako základní podklad pro sestavení rozpočtu se používá výkaz výměr, který se následně oceňuje patřičnými jednotkovými náklady hmot. V případě, že položka neobsahuje materiál, umísťuje se za tuto položku specifikace materiálů. V případě nákladů na práci HSV se stanoví jednotná položka pro přesun hmot. U prací PSV obsahuje každý oddíl speciální položky pro tyto přesuny.

Vedlejší náklady se vyjadřují procentní sazbou z nákladů základních, která se stanoví z dříve platných předpisů nebo dřívějšího statistického sledování podniku. Označují se jako náklady spojené s umístěním stavby, což jsou například náklady na umístění a zařízení staveniště, doprava zaměstnanců dodavatele na stavbu nebo práce v extrémních klimatických podmínkách.

Oceňovací podklady jsou pomůcky, návody a doporučení zpracované profesionálními firmami. V naší zemi se jedná například o firmy ÚRS Praha nebo RTS Brno. V případě, že ceníky nebo sazebníky od těchto společností nevyhovují, mohou firmy disponovat vlastními podnikovými ceníky, které tvoří firma na základě vlastních normativních databází a vlastních oceňovacích podkladů.

Výpočet jednotkové ceny pro jednotlivé položky rozpočtu se provádí pomocí kalkulačních vzorců. Nejběžnější forma kalkulačního vzorce je následující:

Přímé náklady	(PN)
Přímý materiál	(H)
Přímé mzdy	(M)
Přímé náklady na stroje	(S)
Ostatní přímé náklady	(OPN)
Nepřímé náklady	(NN)
Výrobní režie	(RV)
Správní režie	(RS)
<hr/>	
Náklady celkem	
Zisk	(Z)
<hr/>	
Cena vypočtená	(C)

Jedná se o nákladovou cenu

Kalkulační jednice je nositel nákladů, k němuž se kalkulace vztahuje. [1.str. 87]

V případě přímých materiálů se jedná o náklady, které je možné přiřadit na kalkulační jednici a tento náklad (prvek) stává se součástí díla. Mzdy pracovníků, u kterých je možné určit výkon a podílejí se přímo na výrobě, se nazývají přímé mzdy. Přímé náklady na stroje obsahují náklady na pořízení a provoz. Montáž a demontáž se provádí pouze u některých strojů a mechanismů. Do kategorie OPN spadají všechny náklady, které nejsou zahrnuty ve výše zmíněných nákladech a dají se určit na kalkulační jednici. Nejčastěji se jedná o náklady na dopravu a sociální a zdravotní pojištění.

Režie jsou náklady, které nelze stanovit na kalkulační jednici. [1, str. 135]

Režie výrobní vznikají při realizaci výroby a jedná se o mzdy THP a náklady spojené s výrobou (telefon, energie mimo přímé náklady). Náklady spojené se správou a řízením podniku se nazývají režie správní a jedná se veškeré náklady na správní pracovníky.

Zisk je jedním z hlavních cílů fungování podniku. Obvykle se stanovuje jeho objem, který se následně rozpočítá pro jednotlivé kalkulační jednice. [1]

5 Stavební trh

Trh můžeme obecně definovat jako prostor, kde dochází k výměně výsledků činností mezi jednotlivými subjekty formou směny. Neexistuje dokonalý trh a proto jsou nutné zásahy vyšších orgánů. V současné době jsou systémy vyspělých zemí kompromisem mezi trhem a státní regulací ekonomiky.

Systém v současné době fungujícího trhu v České Republice je **tržní hospodářství**. Jedná se o takový systém, který umožňuje působení soukromých institucí. Základní přednosti tohoto systému je volná tvorba cen, existence soutěže a smluvní svoboda. Pracovní síla zde vystupuje jako obchodovatelná položka.

Stavební trh je definován jako trh výstupů, tzn. všech ekonomických aktivit a jejich nositelů týkajících se výroby, obnovy a údržby staveb. [3, str. 31]

Průběh na stavebním trhu je takový, že objednatel (investor) se snaží řešit problém s bydlením, výrobou nebo obchodem a tím vytvoří poptávku po stavbě. Tento krok je signálem pro dodavatele (zhotovitele), který se snaží tuto poptávku objednatel uspokojit svojí nabídkou. Stavba může být považována jako zboží sloužící k uspokojení poptávky, které se bude nově budovat (objednávka na stavebním trhu) a nebo se jedná o stavbu již postavenou (nabízená na trhu s nemovitostmi).

V současné době stavební trh velmi ovlivňují **veřejné zakázky**. Na rozdíl od soukromých investorů se v případě veřejné zakázky jedná o peníze pocházející z velké části z daní fyzických a právnických osob, a proto by se v těchto případech měly peníze investovat ve veřejném zájmu.

5.1 Subjekty stavebního trhu

Základní rozdělení účastníků stavebního trhu je na přímé a nepřímé. Mezi přímé účastníky se řadí investor, projektant, dodavatel a zhotovitel. Jako nepřímí účastníci zde vystupují stavební úřady, peněžní ústavy, konzultační a poradenské firmy.

Investor (objednatel, stavebník) je osoba, která financuje stavbu. Ve většině případů se stává i majitelem a uživatelem stavby. Rozvinutí stavebního trhu ve velké míře závisí na finančních prostředcích investorů. Investor rozhoduje o výběru zhotovitele.

Dalším účastníkem stavebního trhu je **projektant** (architekt, inženýr), který má všeobecnou odpovědnost za průzkum, projektovou dokumentaci a celkový dohled nad stavbou. Jedná se o fyzickou nebo právnickou osobu a obvykle tuto funkci vykonává stavební inženýr, stavební architekt a stavební technik.

Samotnou fyzickou dodávkou prací je pověřen **zhotovitel** (dodavatel, zpracovatel), který zajišťuje dodávku stavby. Jedná se také o fyzickou nebo právnickou osobu.

5.2 Subjekty podnikání ve stavebnictví

Základní rozdělení subjektů podnikání na stavebním trhu je takové, že buď se objevují jako fyzické osoby nebo právnické osoby, které vlastní stavební podnik. Předmět podnikání je svobodnou volbou podnikatelů a tato volba je specifikována podle OKEČ a zapsána v živnostenském listě. Vzhledem k faktu, že stavební trh je velmi rozmanitým oborem, existuje zde mnoho variant z hlediska předmětu podnikání, velikostí podniku a právních forem.

V dnešní době spousta podniků kombinuje různé předměty podnikání za účelem pokrytí co největší oblasti na trhu. Mezi nejvýraznější **předměty podnikání** patří průmyslová výroba, stavební výroba, projektové a inženýrské podniky.

Vnitřní organizace podniku se odvíjí zejména od velikosti podniku a možností zaměstnávání pracovníků. Tuto organizaci si podnik vytváří sám.

Obchodní zákoník nám vymezuje právní formy podniku. Velké zastoupení na stavebním trhu mají obchodní společnosti, kde se jedná například o osobní společnost nebo kapitálovou společnost. Nejčastěji se objevujícími právními formami podniku na stavebním trhu jsou kapitálové společnosti, jmenovitě společnosti s ručením omezením (s.r.o.), kterou obvykle volí střední a menší podniky a akciové společnosti (a.s.), které

jsou obvyklou právní formou velkých podniků. Další možná právní forma je družstvo, u kterých se nejčastěji jedná například o družstva bytová.

Nejobvyklejší posouzení velikosti firmy je dle počtu zaměstnanců:

- drobné podniky – 1-19 zaměstnanců
- malé podniky – 20-100 zaměstnanců
- střední podniky – 100-500 zaměstnanců
- velké podniky – více než 500 zaměstnanců

Smlouva o dílo je základní smlouvou používanou ve stavebnictví. Uzavírá se mezi účastníky stavebního trhu na dodávku prací nebo stavebních děl mezi zhotoviteli a objednateli. Může být také sepsána za účelem provedení projektové a inženýrské činnosti. Ve smlouvě o dílo se mimo jiné stanovují smluvní strany, předmět plnění, čas plnění a cena předmětu plnění. [2, 3]

6 Developerská činnost

6.1 Developerská společnost

Jedná se o subjekt, který klientovi zajišťuje kompletní realizaci velkých stavebních projektů dle jeho objednávky nebo jako vlastní investiční investici, kterou má v plánu do budoucna prodat nebo pronajímat. Základní rozdělení těchto projektů je na komerční a bytové.

Mezi komerční developerské projekty se řadí prostory pro podnikatelské subjekty, kancelářské objekty nebo obchodní komplexy. V případě bytových developerských projektů se jedná například o bytové komplexy nebo komplexy rodinných domů.

Developer na trhu působí jako zprostředkovatel a koordinátor dodávaných služeb. Může se jednat o služby dodávané přímo developerem (vlastní) a nebo jako práce subdodavatelské. Obrovskou výhodou pro zákazníka tedy je, že do užívání dostane již hotovou stavbu a nemusí se nijak podílet na jejím plánování či realizaci.

6.2 Průběh developerského projektu

Developerskou činnost můžeme popsat v šesti základních činnostech:

- Vyhledání vhodných pozemků
- Zajištění vlastnictví pozemku
- Zajištění stavebního povolení
- Zabezpečení finančního krytí investice
- Zabezpečení realizace stavby
- Předání díla do užívání

6.2.1 Vyhledání vhodných pozemků

V první fázi se se developer zaměřuje na vyhledání vhodných pozemků. Mezi základní informace, které musí během tohoto vyhledávání zjistit, patří možné využití pozemku z územního plánu, vlastnictví pozemku výpisem z listu vlastnictví, eventuální

přítomnost věcných břemen, současnou strukturu pozemku a infrastrukturu k okolí pozemku

6.2.2 Zajištění vlastnictví pozemku

Po nalezení vhodného pozemku se developer zaměřuje na jeho získání. Důležité je navázání kontaktu se současnými vlastníky pozemku a zahájení jednání o jeho ceně. V případě dohody ohledně ceny se přistoupí k přípravě a uzavírání kupní smlouvy k zakoupení pozemku. Vlastníkem se developer stává v případě zápisu do katastru.

6.2.3 Zajištění stavebního povolení

Ve chvíli, kdy je developer vlastníkem pozemku, může začít členit daný pozemek na stavební parcely. K získání územního řízení musí vytvořit dokumentaci (DÚR), která obsahuje identifikační údaje o stavbě, zprávy, výkresovou dokumentaci (situace, dispoziční řešení) a další části. Pro zajištění všech těchto částí může developer využít služeb projektantu, geologů či geodetů. Po získání územního rozhodnutí developer usiluje o stavební povolení.

6.2.4 Zajištění finančního krytí

Nejpodstatnější částí je zajištění dostatečného finančního krytí investice. K předběžnému zjištění realizovatelnosti projektu slouží propočet nákladů na investici z podkladů projektové dokumentace nebo propočet efektivnosti vložené investice. Nejčastější způsoby financování těchto investic jsou bankovní úvěry. Developer musí být schopen zaručit schopnost splácení těchto úvěrů.

Pro získání bankovního úvěru musí developer doložit patřičnou projektovou dokumentaci, položkový rozpočet, harmonogram prací a plánovaný prodej realizovaného díla (domy, byty). Odhadce, který je stanoven bankou, tyto podklady posoudí a rozhodne o udělení úvěru. Rozhodnutí učiní na základě celkové atraktivity projektu, zhodnotí realizační firmu a jako základní kritérium je předprodej, který by měl dosahovat 30% hodnoty investice.

6.2.5 Zabezpečení realizace stavby

V případě schválení finančního krytí může začít samotná realizace daného projektu. Nejprve musí být vybrán vhodný dodavatel a po provedení smluvních záležitostí může dodavatel začít stavbu realizovat. V tomto období developer dohlíží na správnost provedení daného objektu.

6.2.6 Předání díla do užívání

V případě úspěšné realizace projektu následuje předání vytvořeného díla do užívání. Předání může proběhnout do rukou vlastníka, který daný projekt finančně zajistil a toto předání proběhne po kolaudaci a zápise vlastnictví do katastru. V dalším případě může být předání provedeno do rukou uživateli neboli osoby, která si daný objekt pronajímá.

6.3 Dělení nákladů developerských projektů

Náklady u tohoto typu investic se základně dělí do tří skupin.

Náklady rozdělené **dle účelu** se dělí mezi:

- náklady výstavby
- úhrady nakupovaných služeb
- úhrady úvěru
- vlastní náklady developera.

V případě rozdělení nákladů **dle druhů** dosáhneme dělení na:

- materiálové náklady a náklady na energie
- osobní a mzdové náklady
- finanční náklady
- odpisové náklady
- nakupované služby

Náklady **pro kalkulaci nákladové ceny pro prodej** obsahují náklady spojené s přípravou, realizací a předáním stavebního díla investorovi. Jedná se celkově o služby developera a s tím spojené náklady. [4]

7 Komunitní bydlení

Komunitní bydlení je způsob bydlení, kde dochází v rámci jednoho objektu či areálu k vytvoření komunity lidí, která spolu sdílí určité materiální či duchovní hodnoty. Může se jednat například o sdílení společných prostor, sdílení nákladů na provoz objektu nebo se může jednat o myšlenkově stejně zaměřenou skupinu. Rozsah komunity je omezen pouze kapacitou daných objektů nebo areálů.

7.1 Počátky komunitního bydlení

V období Průmyslové revoluce v důsledku stěhování velkého množství lidí do velkých měst nastal problém s nedostačující kapacitou ubytování pro tyto nově příchozí. Jako počátky komunitního bydlení můžeme označit snahu vlastníku továren poskytnout svým zaměstnancům bydlení. Často se tak dělo vytvořením nových vesnic poblíž továren či samostatných objektů v areálu továrny.

S přisunem velkého množství lidí do velkých měst také souviselo zhoršení hygienické a zdravotní situace, kdy lidé často žili na ulici a neměli možnost zajištění přístřeší. Tento stav přinutil samotné vlády států věnovat této problematice pozornost. V tomto směru, jako ve spoustě jiných problémů, se prvním národem, který se rozhodl vzniklý problém řešit, byla Velká Británie.

Prvním vzniklým projektem tohoto druhu byla snaha o zlepšení životních podmínek v Londýnském slumu Old Nichol, kde do té doby žilo 6 000 lidí na ulici. Práce započaly v roce 1890 a v roce 1900 byly dokončeny.

Úspěch tohoto projektu přiměl velké množství dalších organizací k realizaci obdobných konstrukcí, které byly v průběhu 20. století vybudovány. Dalším velkým podnětem pro budování tohoto typu bydlení byla První Světová válka, kdy velkým množstvím zraněných či jinak zasažených vojáků se vracelo do své vlasti a vláda se jim touto formou snažila usnadnit zpětné začlenění do společnosti, kdy vojáci sdíleli traumata, která si z války přinesli.

Tyto projekty se v období dvacátých let 20. století rozšířily do jiných evropských zemí a Spojených Států amerických. Další velký rozmach tohoto druhu bydlení nastal po Druhé Světové válce ze stejného důvodu jako případě První světové války, navíc umocněn o problém s tehdy naprosto zdevastovanou Evropou. [5]

7.2 Komunitní bydlení v současné době

7.2.1 Cohousing

Volné přeložení tohoto termínu znamená blízké sousedské bydlení nebo také spolubydlení.

Jedná se o vědomě budované sousedské společenství, které klade důraz na hlouběji prožívané mezilidské vztahy a současně zachovává a podporuje osobní nezávislost. [6]

V případě tohoto typu bydlení disponuje každá domácnost plně zařízenou a soběstačnou soukromou bytovou jednotkou a tento objekt je rozšířen o rozlehlé společenské prostory, které mohou jak interní, tak externí. Samotní obyvatelé se podílí na budování komunity a vytváření sousedských vztahů pomocí aktivní účasti v těchto společných prostorech.

Podnětem ke vzniku tohoto druhu bydlení byla reakce na anonymní formu bydlení. Mezi hlavní přednosti autoři toho bydlení řadí vzájemné soužití a vzájemnou výpomoc mezi lidmi. Tyto projekty jsou zpravidla budovány na míru. Z toho plyne efektivnější využití času, sdílení vybavení například kuchyně či společné jídelny, dostatek sociálního kontaktu a další formy pomoci, kterou si rodina není schopna zařídit sama (hlídání dětí, péče o seniory).

Ke vzniku cohousingu často vede **iniciativa skupiny lidí**, která má potřebu bydlet ve fungujícím společenství. Tato skupina chce dobře znát své sousedy a má chuť do vylepšování okolí jejich domova (společné prostory). Tito lidé mají příležitost se podílet na plánování projektu daného objektu a spolupráci s projektantem a začlenit do toho objektu své návrhy a požadavky.

Je také možné, že iniciátorem je sám **developer**. V tomto případě sám vybere lokalitu, navrhne a vybuduje bydlení založené na principech Cohousingu a poté jej nabízí klientům, kteří po nastěhování začínají vytvářet komunitu. Výhodou je, že zájemce vidí již hotový objekt a má jasnou představu o jeho podobě. Nevýhodou může být, že nemá zaručenou shodu se sousedy, které doposud nezná.

Ve světě se nachází velké množství Cohousingových projektů. Dánsko v tomto ohledu patří mezi nejaktivnější realizátory, když je odhadováno, že těchto druhů projektů je realizováno několik set a poskytuje bydlení pro 1 % obyvatel této země. Jako další země, kde cohousingové projekty našli své uplatnění, můžeme považovat USA, Německo a Rakousko.

V České republice můžeme registrovat zájem o Cohousing od roku 2008, kdy proběhly první přednášky na toto téma. V roce 2013 proběhla realizace prvního Cohousingové projektu na našem území. Tento projekt je iniciován skupinou 9 pramenů a vybudován na Starém Jičíně na Severní Moravě.

Cohousing senior je druh komunitního bydlení zaměřený pro seniory. Obecně je tento druh bydlení označován jako aktivní stárnutí v komunitě. Interval stáří osob je mezi 50 lety a 60 lety. Na rozdíl od institucí typu domov pro seniory je založen na vlastní iniciativě seniorů a jejich vzájemné podpoře. Senioři nadále pokračují ve svém životě v přirozeném sociálním prostředí. V případě potřeby se senior může obrátit na své sousedy. Této pomoci by se mu v případě bydlení v samostatném bytu nemusela dostat. [6, 7]

7.2.2 Komunitní bydlení pro seniory

V důsledku pokroku medicíny a zlepšující se péče o seniory se v následujících letech evropské země začnou dostávat do problému se zvyšujícím se průměrným věkem obyvatelstva. Dle demografického výhledu zveřejněného EU se do roku 2060 má 30 % obyvatel zařadit do věkové skupiny na 65 let. S tím faktem je spojená problematika ubytování této skupiny lidí. Konkrétně v České republice hrozí, že již za 20 let se polovina celkové počtu obyvatel stane závislou na práci lidí v produktivním věku.

Mezi základní **požadavky** seniorů na komunitní bydlení patří zajištění soukromí. Senioři nevyžadují velké prostory, ale naopak preferují menší útulné byty. Důležitým prvkem je umožnění návštěv příbuzných či přátel. V těchto domech by měla být umožněn, v případě zhoršení zdravotního stavu, přechod na zdravotnickou péči bez nutnosti opustit svůj pokoj.

Novým nápadem se stávají chráněná bydlení pro seniory. Jedná se o speciálně upravené byty, které se nacházejí v běžných bytových domech a jsou určeny seniorům, kteří ze zdravotních či sociálních důvodů nemohou nebo nechtějí bydlet sami a přitom jejich stav není tak závažný, aby museli být trvale ošetřováni. Obyvatelé společně sdílejí obývací místnost s kuchyňkou. V bytě jsou obvykle po větší část dne přítomny pečovatelky. Jejich počet závisí na počtu seniorů v tomto bytě. [8]

7.2.3 Komunitní bydlení se sdílením nákladů na zvýšení životního standardu a časové úspory

Touto variantou komunitního bydlení se bude zabírat praktická část této práce. Jedná se o druh komunitního bydlení, který se trhu zatím neobjevuje. Cílem této práce je tento druh komunitního bydlení popsat.

8 Analýza komunitního bydlení

Lidé tráví stále více času ve svém zaměstnání či se věnují svým koníčkům. V důsledku časového vytížení jim však zbývá stále méně času na věnování se své domácnosti. Varianta komunitního bydlení, která je v rámci této práce vytvořena, je navržena tak, aby lidem umožnila vyšší standard bydlení a snížila dobu nutnou pro péči o domácnost. Vyššího standardu má být docíleno pomocí sdílení nákladů na vybavení, které ke zvýšení této úrovně povedou. Jednalo by se o vybavení společných prostor či sdílení nákladů na provoz bazénu nebo jiného vybavení.

Snížení doby potřebné pro péči o domácnost by mělo být docíleno s pomocí speciálně vyčleněného člověka, který by obyvatelům areálu pomohl zajistit chod domácnosti. V tomto případě by se jednalo například o úklid bytových jednotek, nákup potravin a jiných věcí, případně péči o děti či seniory. Současně by tento člověk zajišťoval celkový chod areálů. Jednou z variant využití společných prostor může být ubytování pro tuto osobu, která by pak měla časově neomezený přístup k objektu.

8.1 Návrh objektu a ocenění objektu

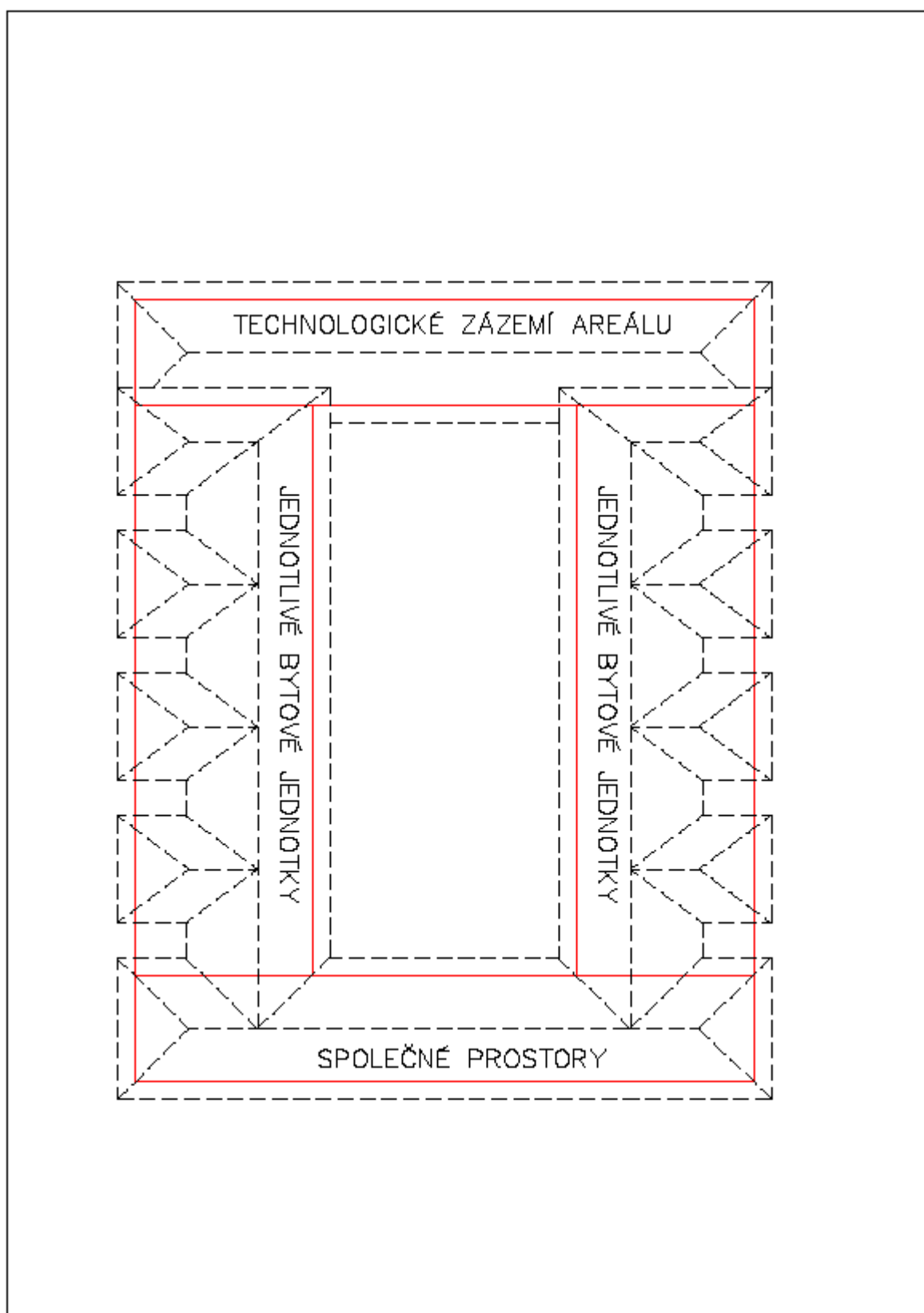
Pro tento typ komunitního bydlení byl speciálně navržen objekt, který by nejlépe vyhověl požadavkům. Hlavní myšlenkou tohoto návrhu je to, že i v případě, komunitního bydlení, mají mít obyvatelé tohoto areálu zajištěno dostatečné soukromí a zároveň bezproblémový přístup do společných prostor.

V areálu se nachází 8 samostatných bytových jednotek. Jedná se vždy o etážový byt. Plocha jednotlivých bytových jednotek je 113,6 m² a navíc se v každé bytové jednotce nachází terasa o celkové výměře 14 m². V součtu tedy celková výměra jednoho domu čítá 127,6 m².

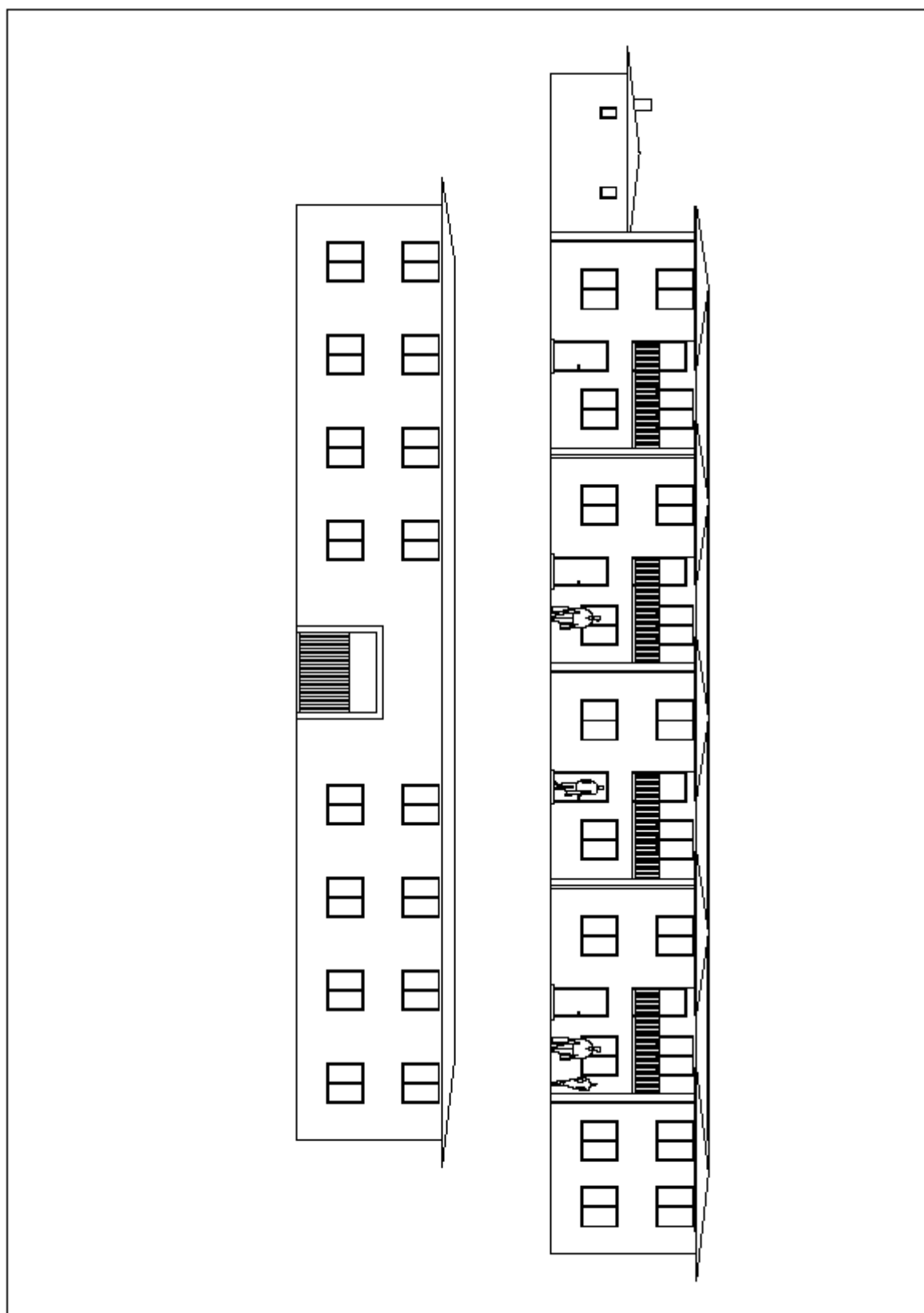
Areál disponuje také rozlehlým dvorem o celkové výměře 501 m². Využití tohoto dvora není v tomto projektu řešeno, nicméně možným využitím by mohla být bazénová plocha, rekreační posezení nebo hřiště.

Společné prostory objektu jsou situovány v čelní části objektu a jedná se také o dvě patra. V tomto bloku se také nachází brána do dvora objektu. Co se týče využití těchto prostor, získávají zde stávající obyvatelé jistou volnost volby, jak s těmito prostory naložit. Jako možná využití připadají v úvahu posilovna nebo společenská místnost. V případě vyššího počtu dětí v daném objektu může být tato místnost využita jako prostor pro jejich pohyb, kde by dohled zajišťovala příslušná osoba.

Zadní část objektu je vyčleněna pro zajištění jeho technického chodu. Jsou zde vyčleněny prostory pro zajištění vytápění, společné prádelny či dílčích skladů pro jednotlivé byty. Společný dvůr je možné opatřit posezením nebo bazénem.



Obr.1 Celkový výkres objektu. Zdroj: Vlastní tvorba



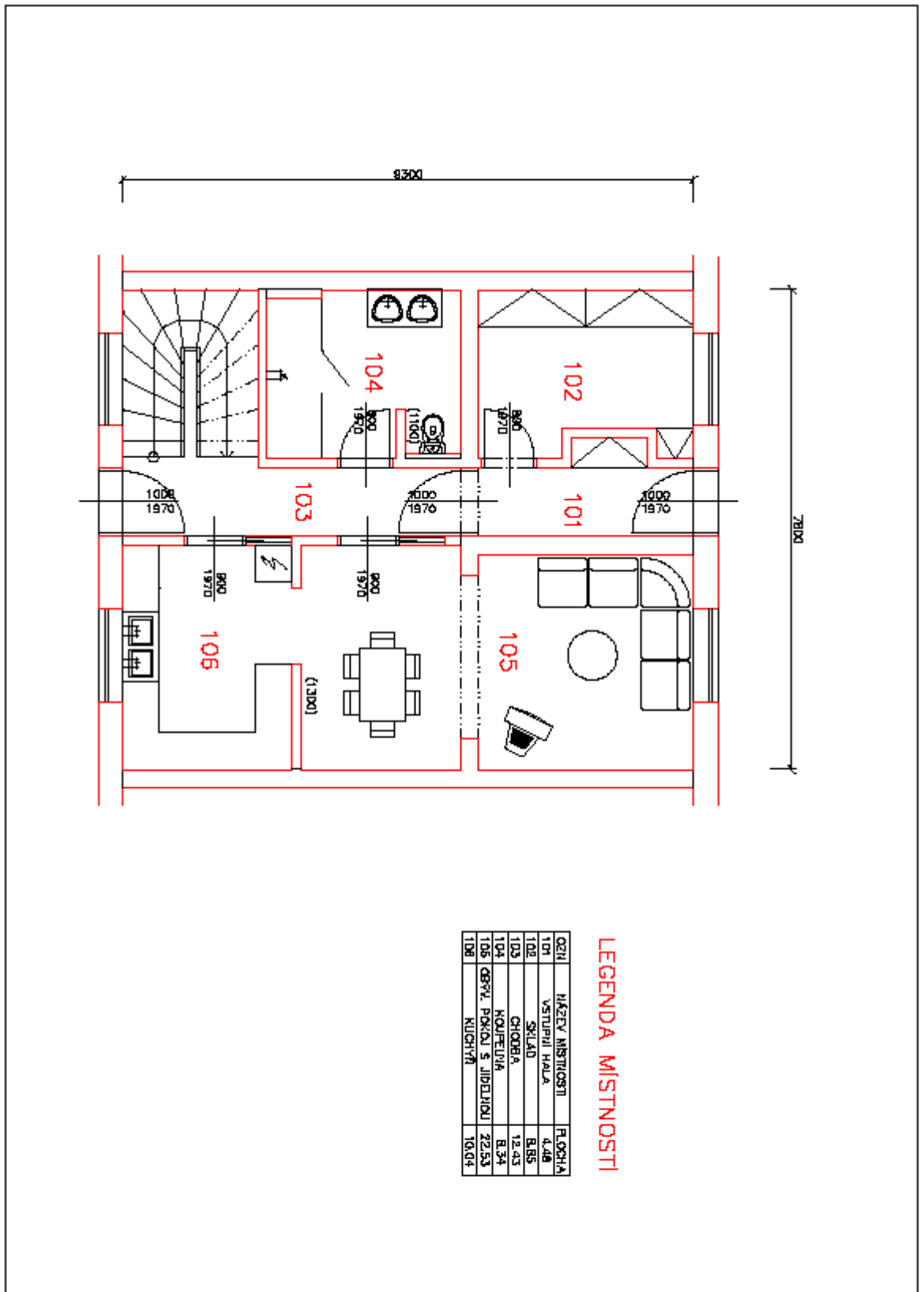
Obr. 2 Čelní a boční pohled na objekt. Zdroj: Vlastní tvorba

8.1.1 Návrh bytové jednotky

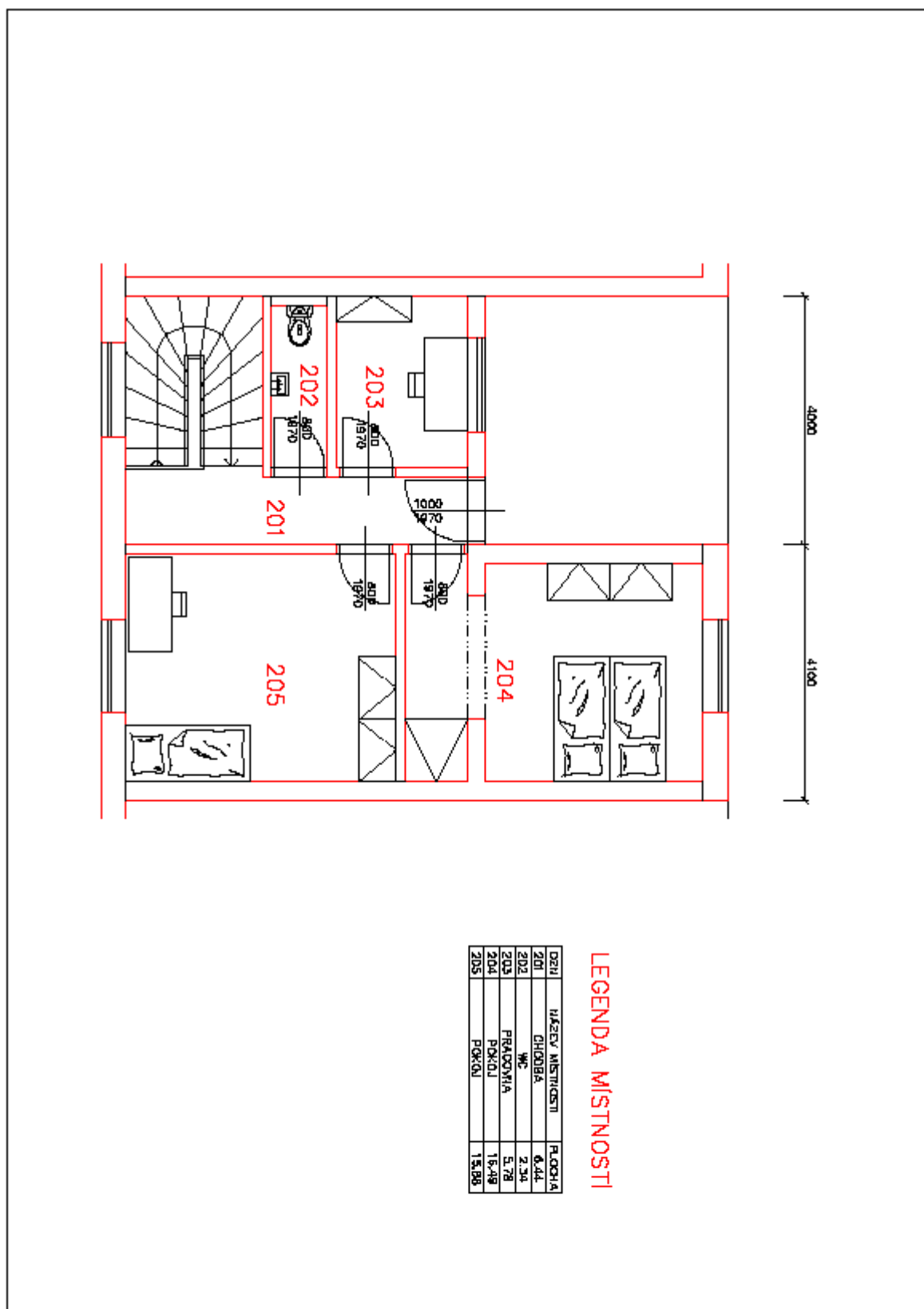
Hlavní vstup každé jednotky je situován vně objektu k zajištění bezproblémová přístupnost až ke dveřím domu a zároveň dosažení nekontrolovaného vstupu do objektu. Hlavním komunikačním koridorem objektu je chodba společně s halou, která zajišťuje průchodnost celého objektu a z druhého konce je umožněn vstup do společného dvora.

V prvním nadzemním podlaží se nachází skladovací místnost, kterou je možno využít mnoha způsoby a poskytuje obyvatelům domu dostatečný úložný prostor. Hlavním společenským prostorem bytové jednotky je jídelna propojená s obývacím pokojem a sousedící kuchyní, do které je z této jídelny velmi snadný přístup z důvodů manipulace s jídlem či nádobím. Poslední místností situovanou v prvním nadzemním podlaží je koupelna vybavená záchodem, dvojitým umyvadlem a rozlehlým sprchovým boxem, který je od zbytku místnosti oddělen skleněnou příčkou. Pro vstup do druhého patra slouží schodiště, které leží v rohu prvního patra. V této variantě se jedná o schodiště dřevěné.

Druhé patro objektu je také propojeno chodbou, která umožňuje přístup do jednotlivých místností a je zakončena vstupem na terasu. Z důvodu zajištění pohodlí obyvatel je druhé nadzemní podlaží opatřeno samostatným záchodem. Další místností v tomto patře je pracovna, která se dá využít také jako knihovna. Největší plochu tohoto podlaží zabírají dva pokoje, které se dají využít jako jednolůžkové i dvoulůžkové. Terasa každého objektu je situována tak, aby byla oddělena od ostatních a zajišťovala patřičné soukromí.



Obr.3 Studie prvního nadzemního podlaží. Zdroj: Vlastní tvorba



Obr.4 Studie druhého nadzemního podlaží. Zdroj: Vlastní tvorba

8.1.2 Ocenění bytové jednotky

K ocenění jednotlivých bytových jednotek byl zvolen položkový rozpočet. Vzhledem ke skutečnosti, že není jasné, zda tento objekt bude realizován a není známá jeho případná poloha, bylo uvažováno vybudování tohoto objektu na zcela rovném pozemku.

Základové konstrukce budou provedeny pomocí základových pasů. Pod tyto pasy bude proveden štěrkový podsyp. Z důvodů zamezení tepelných ztrát objektu budou tyto základové pasy opatřeny tepelnou izolací. Základová deska bude provedena z železového betonu.

Jako hlavní nosný systém byl zvolen systém Porotherm. Vnější stěna bude o tloušťce 400 mm, vnitřní nosné zdivo tloušťky 300 mm. Z důvodů návaznosti nosného systému musí být část vnějšího pláště ve druhém nadzemním podlaží provedena ze speciálně upravených tvárnic tloušťky 300 mm. Jedná se o tvárnice typu T Profí, které svými vlastnostmi plně vyrovnají zbylému plášti. Tloušťka vnitřních příček je plánovaná na 150 mm a budou také provedeny ze systému Porotherm.

Vodorovné konstrukce objektu budou sestaveny také ze systému Porotherm. V případě stropu se jedná o konstrukci o celkové tloušťce 250 mm a bude sestavena z vložek Miako a Porotherm nosníků. Celá tato konstrukce bude následně ztužena betonovou zálivkou. Překlady jsou řešeny pomocí Porotherm překladů a u vnějších překladů je tato skladba doplněna o tepelnou izolaci. V obou patrech se nachází vždy jeden samostatný průvlak.

Vnitřní povrchové úpravy budou provedeny pomocí omítek. Jejich skladba bude tvořena z postříku, jádra a štukové omítky. Vnější omítka je uvažována jako omítka vnější silikonsilikátová.

V případě střechy se bude jednat o střechu plochou. Nosnou konstrukci bude tvořit dřevěný krov a jako povrchová úprava střechy bude provedena ze střešní folie.

V objektu se nachází tři druhy podlah. Vstupní chodba v prvním a druhém nadzemním podlaží, sklad, WC a koupelna budou opatřeny dlažbou. V případě obývacího pokoje, jídelny a kuchyně se bude jednat o podlahu z PVC. Jednotlivé místnosti ve druhém patře budou opatřeny koberci.

Izolace proti vodě spodní stavby bude provedena z asfaltových pásů. První nadzemní podlaží bude opatřeno podlahovou tepelnou izolací o tloušťce 100 mm a druhé o tloušťce 50 mm. Okna budou opatřena parapetem, bude provedeno oplechování hřebene střechy a provedení okapů se svody.

Cena jedné bytové jednotky bez poměrné části společných nákladů byla na základě sestavení položkového rozpočtu určena na 1 807 173,4 Kč bez DPH.

8.1.3 Ocenění budovy pro společné prostory

Pro určení ceny za společné prostory byl stanoven rozpočtový ukazatel. Základem tohoto rozpočtového ukazatele je položkový rozpočet pro jednotlivé bytové jednotky. Tento rozpočet byl okleštěn o položky, které se ve společných prostorech nacházet nebudou. Následně byla tato zbývající částka podělena obestavěným prostorem stavby. Jedná se tedy o rozpočtový ukazatel oceňující nosnou konstrukci této části objektu spolu s povrchovými úpravami. Samotné vybavení těchto prostor není určeno a proto není v tomto ocenění uvažováno.

Obestavěný prostor bytové jednotky je 467,1 m³. Cena stanovená z položkového rozpočtu na jednu bytovou jednotku snížená o ve společných prostorech se nenacházející se prvky je 1 350 701 Kč. Podílem těchto dvou veličin zjistíme rozpočtový ukazatel pro společné prostory.

Tab. 1 Zjištění hodnoty rozpočtového ukazatele pro společné prostory

Cena snižená [Kč]	Obestavěný prostor [m ³]	Cena / OP [Kč/m ³]
1 350 701	467,1	2 891,6

Hodnota rozpočtového ukazatel pro společné prostory byla stanovena na 2 891,6 Kč/m³. Tento rozpočtový ukazatel bude použit pro výpočet ceny společných prostor.

Obestavěný prostor budovy pro společné prostory je 1241,66 m³. Při součinu tohoto obestavěného prostoru s hodnotou rozpočtové ukazatele je získána cena za společné prostory.

Tab. 2 Výpočet ceny za budovu pro společné prostory

Hodnota RU [Kč/m ³]	Obestavěný prostor [m ³]	RUxOP [Kč]
2 891,6	1241,66	3 590 384,1

Cena společných prostor stanovená pomocí rozpočtového ukazatele je 3 590 384,1 Kč.

8.1.4 Ocenění budovy pro technické zázemí

Pro ocenění části pro technické zázemí byl použit rozpočtový ukazatel ze společnosti RTS Brno. Tento rozpočtový ukazatel má hodnotu 4850 Kč/m³. Obestavěný prostor této části je 692,5 m³.

Tab. 3 Výpočet ceny za budovu pro technické zázemí areálu

Hodnota RU [Kč/m ³]	Obestavěný prostor [m ³]	RUxOP [Kč]
4850	692,5	3 358 625

Stanovená cena budovy pro technické zázemí je 3 358 625 Kč.

8.1.5 Ocenění ploch v rámci areálu

Pro ocenění úpravy plochy dvora a přilehlého vnějšího pásu bude použit rozpočtový ukazatel. Hodnota tohoto rozpočtového ukazatele je stanovena na 1500 Kč/m². Celková plocha dvora a přilehlého pásu o šířce 1,5 m je 724,8 m².

Tab. 4 Výpočet ceny úpravy plochy dvora a přilehlého vnějšího pásu

Hodnota RU [Kč/m ²]	Plocha [m ²]	RUxP [Kč]
1500	724,8	1 087 200

Celková cena povrchových úprav byla stanovena na 1 087 200 Kč.

8.1.6 Ocenění přípojek objektu

V této části je ocenění přípojky vody, plynu, elektřiny a splaškové kanalizace. Tyto přípojky jsou oceněny společně sazbou 3 500 Kč/m. Délka těchto přípojek byla stanovena na 20 m.

Tab. 5 Stanovení ceny přípojek objektu

Sazba přípojek [Kč/m]	Délka přípojek [m]	Součin sazby a délky [Kč]
3500	20	70 000

Celková cena za vybudování přípojek je 70 000 Kč.

8.1.7 Stanovení ceny za dešťovou kanalizaci

Celková délka dešťová kanalizace je 189,2 m. Cena dešťové kanalizace byla stanovena pomocí rozpočtového ukazatele s hodnotou 2 000 Kč/m.

stanovena na 20 m.

Tab. 6 Stanovení ceny dešťové kanalizace

RU [Kč/m]	Délka kanalizace [m]	Součin sazby a délky [Kč]
2 000	189,2	378 400

Celková cena za vybudování dešťové kanalizace je 378 400 Kč.

8.1.8 Stanovení celkových nákladů na stavbu areálu

Celkové náklady na vybudování areálu byly zjištěny součet všech již zjištěných cen.

Jedná se o:

Tab.7 Stanovení celkové ceny areálu

Cena bytové jednotky (8 byt. jednotek)	1 807 173,4
Cena budovy pro společné prostory	3 590 384,1
Cena budovy pro technické zázemí	3 358 625
Cena úpravy ploch v rámci areálu	1 087 200
Cena přípojek objektu [Kč]	70 000
Cena dešťové kanalizace [Kč]	378 400
Cena celkem [Kč]	22 941 996,3

Suma těchto cen byla stanovena na 22 941 996,3 Kč.

8.1.9 Stanovení celkových nákladů na jednu bytovou jednotku

Celkové náklady na vybudování zde řešeného areálu byly stanoveny na 22 941 996,4 Kč. Počet bytových jednotek v areálu je 8. Podílem těchto čísel získáme cenu jedné bytové jednotky (BJ).

Tab. 8 Stanovení ceny jedné bytové jednotky

Celkové náklady areálů [Kč]	Počet bytových jednotek	Cena BJ [Kč]
22 941 996,4	8	2 867 749,6

Celková cena jedné bytové jednotky je 2 867 749 Kč.

8.1.10 Stanovení nákladů v průběhu provozu areálu

Jednou z hlavních výhod tohoto projektu je přítomnost osoby, která by obyvatelům objektu pomáhala usnadnit jejich život a zároveň by pokryla práce spojené s provozem areálu. Při úvaze ohodnocení této osoby měsíční mzdou 21 400 Kč včetně SZP by se jako nejideálnější varianta nabízelo využití dané osoby vždy pro dva zde zpracované areály, kde by potom měsíční náklady na tuto osobu činili pro každou bytovou jednotku 1000 Kč/měsíc. Je zde možnost využití části společných prostor jako ubytování této osoby, která by byla k dispozici obyvatelům domu v nadsázce řečeno nepřetržitě.

8.2 Analýza trhu

8.2.1 Zjištění zájmu o projekt a stanovení cílové skupiny zájemců

Cílem této analýzy bylo zjistit, zda by o daný produkt byl na trhu zájem. Tento průzkum byl zaměřen na získání informací od co nejširšího věkového pole potenciálních zájemců, aby se stanovila skupina, na kterou se v případě nabízení produktu na trhu zaměřovat. Průzkum byl dělán formou osobního setkání, kdy jsem projekt představil a následně s danou osobou na téma tohoto typu komunitního bydlení diskutoval.

Celkový počet respondentů byl 17 a v případě rozdělení do jistých věkových kategorií je následující:

- 20 až 30 let: 7 respondentů
- 31 až 45 let: 6 respondentů
- 46 a více: 4 respondentů

Předpokladem bylo, že tento projekt zaujme osoby ve věku kolem 30 let a průzkum trhu tuto myšlenku potvrdil. Projekt nejvíce zaujal pár ve věku 30 let, který očekává narození potomka. Jako hlavní výhodu projektu označili přítomnost člověka speciálně vyčleněného na péči o chod objektu a případnou výpomoc chodu jednotlivých domácností. Plocha pro tento pár byla dostačující vzhledem k možnosti využití společných prostor.

Další zástupce této věkové kategorie také ocenil přítomnost této osoby, měl však výhradu k ploše bytové jednotky, která mu připadala malá a také ke komunitnímu bydlení celkově.

U osob ve věku okolo 23 let se návrh projektu setkal s reakcí pozitivní, kdy dotazovaní ocenili prvky tohoto typu komunitního bydlení, ale shodli se, že v jejich věku je pro ně toto bydlení zatím zbytečně nákladné a ve svém věku preferují bydlení v bytě. Do budoucna by tuto variantu zvážili hlavně z důvodu časové volnosti, kdy se mohou výhradně věnovat svým aktivitám s vědomím, že se o jejich byt někdo postará.

Většina mnou dotazovaných osob ve věku 55 až 65 let již byla zajištěna a vlastnila své vlastní bydlení, ve dvou ze tří případů se jednalo o byt. Myšlenka tohoto bydlení se jim zamlouvala, jako nevýhodu však označili náročnější možnost pohybu z důvodů přítomnosti schodiště. Preferovali by raději jednopatrové objekty. Ocenili možnost zapojení do komunity ostatních lidí v rámci společných prostor nebo dvora. Namítli však, že v případě výskytu problémového jedince může být narušena celková atmosféra v areálu.

Na základě shrnutí provedeného průzkumu trhu bylo zjištěno, že tento projekt je ideální volbou pro lidi ve věku od 25 do 35 let, kteří chtějí naplno využívat svůj čas jak pro zaměstnání, tak také pro maximální využití volného času tak, jak oni sami chtějí a přitom mít zajištěn chod domácnosti.

8.2.2 Zjištění zájmu o bytovou jednotku z pohledu ceny

Pro snadnější pohyb na trhu nemovitostí musela být stanovena cena na 1 m². Celková cena jedné bytové jednotky byla stanovena na 2 867 749,6 Kč. Celková plocha bytové jednotky je 113,6 m² a s připočtením plochy terasy je celková plocha 127,6 m². Podílem jednotkové ceny a celkové plochy bytové jednotky byla získána cena objektu na 1 m².

Tab. 9 Stanovení ceny bytové jednotky na 1 m²

Celková cena BJ [Kč]	Celková plocha [m ²]	Cena na 1 m ² [Kč]
2 867 749,6	127,6	22 474,5

Cena jedné bytové jednotky na 1 m² je tedy 22 474,5 Kč. Tato cena neobsahuje zisk developera.

Jako lokalita pro porovnání ceny byla vybrána oblast Brna. V roce 2015, konkrétně v měsíci květnu, byla průměrná cena bytu v Brně určena na 44 156 Kč/m² [10]. V případě porovnání průměrné ceny na trhu a ceny projektu zjistíme, že průměrná cena projektu je méně než poloviční.

Pro větší průkaznost tohoto porovnání byly vybrány byty podobných dispozic, kterými disponuje bytová jednotka tohoto projektu, protože průměrná cena bytů může být zavádějící.

V prvním případě se jednalo o byt 4+KK s celkovou plošnou výměrou 127 m² umístěném v okrajové části Brna. Prodejní cena tohoto bytu byla stanovena na

5 400 000 Kč. Při výpočtu ceny tohoto bytu na 1 m² byla stanovena cena 42 519,7 Kč/m².

Jako další byt k porovnání byl vybrán byt 3+KK o celkové ploše 126 m². U tohoto bytu byla prodejní cena stanovena na 4 690 000 Kč. Cena za 1 m² je tedy 37 222,2 Kč/m².

Při porovnání cen na 1 m² u těchto dvou bytů a ceny na 1 m² v této práci řešené bytové jednotky zjistíme, že bytová jednotka vychází téměř s poloviční cenou. Je ovšem nutné zmínit, že u v této práci řešeného projektu se jedná o bytovou jednotku bez vybavení a náklady na toto vybavení nebyly v této jednotkové ceně kalkulovány.

V průzkumu trhu se bytová jednotka stala z důvodu své nízké ceny pro dotazované velice atraktivní, takže by se případný investor realizace tohoto projektu nemusel obávat případného odbytu bytových jednotek.

9 Závěr

Komunitní bydlení je v současné době rozvíjející se prvek na stavebním trhu obecně. Developerská činnost je již dlouho fungujícím mechanismem v tom prostředí. Tato práce se snažila navrhnout novou variantu tohoto druhu bydlení. Případnou realizaci tohoto projektu by bylo možné pojmout jako variantu developerského projektu.

Návrh areálu byl vytvořen tak, aby splnil co nejvíce podmínek pro bydlení s důrazem na zachování vlastního soukromí a s možností zapojení se do života komunity. Areál obsahuje samostatné bytové jednotky, společné prostory a budovu pro technické zázemí.

Ocenění tohoto projektu bylo provedeno kombinací položkového rozpočtu a rozpočtových ukazatelů. Jeden z těchto ukazatelů byl vytvořen individuálně a další byly přebrány z odborné literatury. Celkové náklady na jednu bytovou jednotku byly stanoveny na 2 867 749,6 Kč.

Provedený průzkum prokázal zájem o tento projekt. Mezi rozhodující faktory by patřilo umístění stavby a případná skladba komunity. Průzkum prokázal, že projekt je ideální volbou pro komunitu lidí, která se již zná například z působení v zaměstnání či jiného působení.

Při porovnávání ceny bytové jednotky na realitním trhu s cenou této bytové jednotky bylo dosaženo zjištění, že tento druh komunitního bydlení by se v cenové konkurenci obdobných bytů prosadil s velmi výraznou rezervou.

10 Literatura

- [1] TICHÁ A., MARKOVÁ L., PUCHÝŘ B. (1999) *Ceny ve stavebnictví I, Rozpočtování a kalkulace*. 1. vydání URS Brno, s.r.o., 204 s.
- [2] KORYTÁROVÁ, Jana, Jindřich SÁDLÍK a Ludmila SCHUSTEROVÁ. *Základy ekonomie*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 1995, 194 s. ISBN 80-214-0607-0.
- [3] HAČKAJLOVÁ, Ludmila. *Ekonomika ve stavebnictví 10: stavební ekonomika : část 1 a 2*. Vyd. 2. přeprac. Praha: Vydavatelství ČVUT, 1998, vii, 183 s. ISBN 80-01-01856-3.
- [4] KORYTÁROVÁ, Jana. *Investování. Průvodce studiem předmět*. Studijní opora. 130 s.
- [5] PUBLIC HOUSING. *Historie komunitního bydlení*. (online) Dostupné z: http://en.wikipedia.org/wiki/Public_housing
- [6] COHOUSING. *Popis Cohousingu*.(online) Dostupné z: www.cohousing.cz
- [7] PORTÁL O BYDLENÍ. *Komunitní bydlení seniorů*(online)(vid. 30.12.2014). Dostupné z: <http://www.portalobydleni.cz/zpravy/555-vyhledy-do-roku-2015-prosincovy-serial-komunitni-bydleni-senioru/>
- [8] GLOSOVÁ, Dagmar. *Bydlení pro seniory*. Brno: ERA, c2006, 179 s. ISBN 80-7366-057-1.
- [9] REALITYMIX. *Statistika nemovitostí* (online). Dostupné z: <http://realitymix.centrum.cz/statistika-nemovitosti/>
- [10] CENA BYTŮ. *Prodej bytů* (online) Dostupné z: www.sreality.cz
- [11] MACEKOVÁ, Věra a Lubomír ŠMOLDAS. *Pozemní stavitelství II (S) - schodiště a monolitické stěnové systémy: modul 01*. Vyd. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2007, 103 s. ISBN 978-80-7204-519-8.

- [12] *MARKOVÁ, Leonora a Tomáš HANÁK. Základy ekonomiky stavebnictví. Vyd. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2014, 115 s. ISBN 978-80-7204-879-3.*
- [13] *RTS. Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2014. (online) (vid. 20. 11. 2014). Dostupné z: http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2014.html*
- [14] *SMOLA, Josef. Stavba rodinného domu krok za krokem. 1. vyd. Praha: Grada, 2007, 400 s. ISBN 978-80-247-2148-4.*
- [15] *TICHÁ A., MARKOVÁ L., Vystavil: Ceny ve stavebnictví II-vzorový rozpočet, ÚRS s.r.o. Brno, 2000*
- [16] *TICHÁ A., MARKOVÁ L., PUCHÝR B., BOCKOVÁ K.: Costing and pricing in civil engineering, VUT FAST, CERM, s.r.o., 2002*

11 Seznam použitých zkratk a symbolů

HSV	Hlavní stavební výroba
PSV	Přidružená stavební výroba
THP	Technicko-hospodárny pracovník
OKEČ	Odvětвовá klasifikace ekonomických činností
DÚR	Dokumentace k územnímu řízení
RÚ	Rozpočtový ukazatel
OP	Obestavěný prostor
DPH	Daň z přidané hodnoty

12 Seznam tabulek

<i>Tab. 1</i>	<i>Zjištění hodnoty rozpočtového ukazatele pro společné prostory</i>
<i>Tab. 2</i>	<i>Výpočet ceny za budovu pro společné prostory</i>
<i>Tab. 3</i>	<i>Výpočet ceny za budovu pro technické zázemí areálu</i>
<i>Tab. 4</i>	<i>Výpočet ceny úpravy plochy dvora a přilehlého vnějšího pásu</i>
<i>Tab. 5</i>	<i>Stanovení ceny přípojek objektu</i>
<i>Tab. 6</i>	<i>Stanovení ceny dešťové kanalizace</i>
<i>Tab. 7</i>	<i>Stanovení celkové ceny areálu</i>
<i>Tab. 8</i>	<i>Stanovení ceny jedné bytové jednotky</i>
<i>Tab. 9</i>	<i>Stanovení ceny bytové jednotky na 1 m²</i>

13 Seznam obrázků

Obr. 1 Celkový výkres objektu. Zdroj: Vlastní tvorba

Obr. 2 Čelní a boční pohled na objekt. Zdroj: Vlastní tvorba

Obr. 3 Studie prvního nadzemního podlaží. Zdroj: Vlastní tvorba

Obr. 4 Studie druhého nadzemního podlaží. Zdroj: Vlastní tvorba

14 Seznam příloh

Příloha 1 Položkový rozpočet pro jednu bytovou jednotku