



# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

## ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

## COHOUSING JAKO DEVELOPERSKÝ PROJEKT

COHOUSING AS A DEVELOPMENT PROJECT

### DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

### AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Lenka Orlová

### VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.

BRNO 2017



Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2016/17

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Lenka Orlová

který/která studuje v **magisterském studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

### **Cohousing jako developerský projekt**

v anglickém jazyce:

### **Cohousing as a Development Project**

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Cohousing bude vymezen ze stavebního hlediska prostorově a materiálově a ze sociálního hlediska bude specifikována cílová skupina obyvatel resp. potencialních zájemců o koupi. Ocenění proběhne nejvhodnější oceňovací metodou, výsledná cena bude podkladem pro stanovení prodejní ceny. Pro prodej formou developerského projektu bude analyzována aktuální situace na realitním trhu a následně určen postup při samotném prodeji.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je navrhnout konkrétní cohousing a následně na základě jeho ocenění v dané lokalitě nastínit podmínky prodeje formou developerského projektu.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A.; a kol. Teorie oceňování nemovitostí, 8th ed. Brno: AKADEMICKÉ  
NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009, 753 p. ISBN 978-80-7204-630- 0

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění.

Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění k datu odevzdání  
diplomové práce.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2016/17.

V Brně, dne 21. 10. 2016



doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.  
ředitel vysokoškolského ústavu



### ***Abstrakt***

Tato diplomová práce se zabývá komunitním bydlením zvaným cohousing. Popisuje jeho charakteristické rysy, odlišnosti v závislosti na skladbě obyvatel a možnosti právního ošetření vlastnických vztahů. Podrobněji se věnuje vzniku cohousingu formou developerského projektu. Praktickou částí práce je návrh reálného cohousingu a vyhodnocení podmínek jeho prodeje v závislosti na situaci realitního trhu.

### ***Abstract***

This master's thesis deals with a type of community living called cohousing. Describes typical attributes, residential differences and possibilities of ownership legal forms. In more detail deals with a formation of cohousing as a development project. Practical part of this thesis device the real cohousing and evaluates conditions of the sale according to the real estate market situation.

### ***Klíčová slova***

Cohousing, Baugruppe, komunitní bydlení, developerská činnost, financování, rizika, analýza trhu, ocenění pozemku, ocenění bytových jednotek, prodej nemovitosti

### ***Keywords***

Cohousing, Baugruppe, Community Living, Developer Activity, Financing, Risks, Real Estate Market Analysis, Apartment Valuation, Realty Sale



***Bibliografická citace***

ORLOVÁ, L. Cohousing jako developerský projekt. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2017. 82 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Vítězlava Hlavinková, Ph.D..





***Prohlášení***

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

V Brně dne .....

.....

Podpis diplomanta



# OBSAH

OBSAH .....	11
1 ÚVOD.....	13
2 COHOUSING .....	14
2.1 Historie cohousingu.....	14
2.2 Charakteristické rysy cohousingu .....	15
2.2.1 Účast členů společenství při plánování cohousingu.....	15
2.2.2 Urbanistické, architektonické a dispoziční uspořádání.....	16
2.2.3 Prostorová hierarchie.....	16
2.2.4 Řízení chodu a provozu.....	17
2.2.5 Struktura a způsob rozhodování .....	17
2.2.6 Nezávislé finanční prostředky .....	18
2.3 Obyvatelé cohousingu .....	18
2.3.1 Cohousing START.....	18
2.3.2 FAMILY Cohousing .....	19
2.3.3 SENIOR Cohousing .....	19
2.4 Právní forma cohousingu .....	20
2.4.1 Právnícká osoba .....	20
2.4.2 Bytové družstvo.....	22
2.5 Vznik cohousingu jako developerského projektu .....	23
3 DEVELOPERSKÁ ČINNOST .....	24
3.1 Druhy developerských projektů .....	24
3.2 Fáze developerského projektu.....	25
3.2.1 Přípravná fáze .....	25
3.2.2 Realizační fáze.....	26
3.2.3 Závěrečná fáze.....	26
3.3 Rizika developerského projektu.....	27
3.4 Financování developerského projektu.....	28
3.5 Zajištění nemovitosti .....	29
3.5.1 Smlouva o budoucí kupní smlouvě.....	29
3.5.2 Kupní smlouva.....	29
3.5.3 Kupní smlouva s odkládacími podmínkami .....	30
3.5.4 Nájemní smlouva .....	30
3.5.5 Věcné břemeno .....	30

4	ANALÝZA REALITNÍHO TRHU V BRNĚ.....	31
4.1	Rozhodujících faktory realitního trhu .....	31
4.2	Vývoj českého realitního trhu v kontextu světové ekonomické krize.....	32
4.3	Vývoj realitního trhu v Brně .....	33
4.3.1	<i>Rok 2015</i> .....	34
4.3.2	<i>Rok 2016</i> .....	36
4.3.3	<i>Rok 2017 (stav k 03/2017)</i> .....	39
4.4	Vývoj cen bytů v Brně.....	41
4.5	Dostupnost vlastního bydlení v ČR.....	42
4.6	Kvalita bydlení v Brně.....	43
5	COHOUSING JAKO DEVELOPERSKÝ PROJEKT .....	45
5.1	Lokalita .....	46
5.2	Cílová skupina obyvatel .....	50
5.3	Soukromé a sdílené prostory.....	51
5.4	Architektonicko – stavební řešení .....	52
5.4.1	<i>Prostorové uspořádání</i> .....	53
5.4.2	<i>Bytové jednotky</i> .....	55
5.4.3	<i>Sdílené prostory</i> .....	60
6	OCENĚNÍ COHOUSINGU.....	63
6.1	Ocenění pozemku .....	63
6.1.1	<i>Cenová mapa stavebních pozemků</i> .....	63
6.1.2	<i>Ocenění dle § 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb.</i> .....	64
6.2	Ocenění bytových jednotek .....	68
6.2.1	<i>Ocenění dle § 38 vyhlášky č. 441/2013 Sb.</i> .....	69
6.3	Orientační výpočet nákladů .....	73
7	PRODEJ COHOUSINGU .....	75
8	ZÁVĚR .....	77
9	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY .....	78

# 1 ÚVOD

Trh s bydlením je nedílnou součástí národních ekonomik na celém světě, je obecně považován za velice specifický a je ovlivněn mnoha faktory.

Bydlení je komodita, které chce dosáhnout většina občanů. Je to nelikvidní, dlouhodobá a heterogenní investice, k jejíž pořízení jsou nutné velké finanční náklady. Rozdíly v likviditě a ve výši potřebného kapitálu závisí na tom, v jaké fázi hospodářského cyklu se ekonomika nachází. Je dáno rozmanitostí druhů nemovitostí, jejich velikostí, jejich vlastnostmi a jejich stálostí. Rozhodování o koupi nebo pronájmu bydlení zahrnuje komplexní průzkum lokality a možností financování.

Požadavky na bydlení se liší, obecně však rostou nároky na jeho uspořádání, vybavenost a hospodárnost. Stále více Čechů při koupi bytu nebo stavby využívá zkušeností developerů a realitních makléřů.

Dnešní technická a silně individualizovaná doba přestává klást důraz na mezilidské vztahy. Pro ty, kterým anonymní prostředí a sociální prázdnota nevyhovuje, může být řešením sousedské soužití. Specifickým druhem je koncept komunitního bydlení zvaný cohousing.

Cohousing je aktivní bydlení ve společenství, který zachovává plnohodnotně soukromí jednotlivců, ale zároveň nabízí prostory a aktivity podporující vztahy mezi sousedy. Funguje na principech spolupráce, sdílení a užívání společných prostor. Jedná se o velmi chytrý a efektivní způsob bydlení, který však vyžaduje i osobní odpovědnost, otevřenost, aktivitu a vůli komunikovat.

Cohousingu jsem se věnovala již v mé bakalářské práci, jejímž tématem byla energetická soběstačnost navrženého obytného celku několika rodinných domů. Cílem bylo dosáhnout řešení zásobování elektrickou energií a následně vytápění jednotlivých objektů obnovitelnými zdroji tak, aby výsledkem byla rychlá návratnost počáteční investice, nízké provozní náklady, ekologie a komfort.

Tato diplomová práce se dívá na cohousing z hlediska prvotních otázek při jeho zakládání formou developerské výstavby. Popisuje vznik projektu, kdy již od počátku plánování musí developer brát v potaz principy fungování cohousingu, aby výsledný objekt při prodeji splňoval požadavky cílové skupiny obyvatel, která se pro tento druh spolubydlení rozhodla.

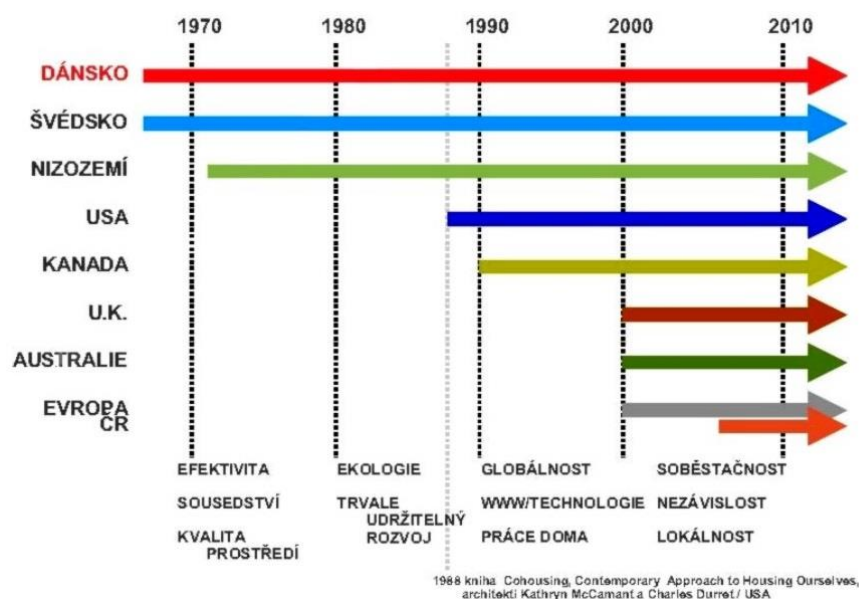
## 2 COHOUSING

Cohousing je druh komunitního bydlení. Komunita (z latinského *cum* – spolu, mezi sebou a *munere* – darovat) je společenství, které vychází z určitých potřeb nebo zájmů a je význačné vzájemnou interakcí. Jsou-li potřeby omezeny prostorově a zároveň sociálně, vzniká relativně nový pojem – cohousing. Cohousing tedy můžeme definovat jako komunitní bydlení, který se vyznačuje především promyšlenou společenskou koncepcí a prostorovou hierarchií. (1)

### 2.1 HISTORIE COHOUSINGU

První cohousingy začaly vznikat v 60. letech ve Skandinávii. Lidé experimentovali s malými byty, se společnými kuchyněmi i společnou výchovou dětí. Okolo roku 1990 se v Anglii, Irsku či USA objevily ekologické komunity, jejichž členové toužili opustit město, začít žít na venkově a společně sdílet zázemí i pole. Kolem roku 2000 se epicentrem cohousingu (německy *baugruppe*, *bauen* – stavět, *die Gruppe* – skupina) stalo Německo. (2)

V České republice se kolektivní bydlení objevuje již v 2. polovině 20. století, cohousingové hnutí v České republice začíná v roce 2008 návštěvou amerického architekta Charlese Durreta, který po návštěvě dánských cohousingů šíří myšlenky cohousingu po celém světě. Doposud v Česku neexistuje dokončený a funkční cohousing tak, jak jej známe ze zahraničí (stav k 03/2017).



Obr. č. 1 – Šíření cohousingového hnutí (3)

## 2.2 CHARAKTERISTICKÉ RYSY COHOUSINGU

To, jak je cohousing veliký, kde se nachází, jaké má prostorové uspořádání a jak funguje, se liší v závislosti na prioritách jeho obyvatel. Lze však obecně charakterizovat 6 klíčových znaků, které tento druh komunitního bydlení odlišuje od ostatních:

1. Účast členů společenství při plánování cohousingu.
2. Urbanistické, architektonické a dispoziční uspořádání podporující vznik a udržování susedských vazeb.
3. Prostorová hierarchie (soukromé bytové jednotky doplněné společně využívaným prostorem.)
4. Řízení chodu a provozu projektu samotnými obyvateli.
5. Nehierarchická struktura a způsob rozhodování.
6. Nezávislé finanční prostředky. (4)

Výše popsané principy se během existence cohousingového hnutí nemění. Charakteristické pro jednotlivé projekty je, jaké další faktory zapojí pro naplnění individuálních potřeb a směřování konkrétního konceptu cohousingu.

### 2.2.1 Účast členů společenství při plánování cohousingu

Pro cohousing je typické, že vzniká z iniciativy lidí, kteří se rozhodli pro tento druh spolubydlení. Společenství se postupem času formuje v souvislosti s klíčovými body projektu (lokalita, architektonické a urbanistické řešení, počet bytových jednotek, druh a rozsah společných prostor, vize a pravidla komunitního života). Tento proces, kdy si komunita sama stanoví, jak bude jejich bydlení vypadat, má obrovský sociální přínos. Jedinci spolupracují, řeší první konflikty, společně se rozhodují, pocit odvedené práce je nadále motivuje. Avšak podle zahraničních zkušeností jenom 25% takto realizovaných projektů bylo úspěšných. Může za to nejen náročné financování, ale také velké množství vynaloženého úsilí a časová náročnost.

Nejčastější a nejefektivnější variantou spolupráce s developerem. Prvotní iniciace pochází od budoucích obyvatelů cohousingu. Ti určí požadavky a kritéria, které by mělo jejich bydlení splňovat a poté projekt zadají developerovi, který celý proces urychlí a zjednoduší. Na dalším vývoji se podílí současně.

Role developera je v procesu realizace velmi významná a přínosná. Udává směr a tempo, jakým by se měl projekt vyvíjet, což vede k celkovému urychlení a tím i k úspoře peněžních prostředků. Developer je odborník, který má zkušenosti, zná rizika, rozumí trhu, proto může vyjednat výhodnější podmínky. Existují i neziskové developerské organizace. Jejich pomoc při realizaci těchto komunitních center je však omezena přísunem finančních prostředků od státu. Proto se tyto organizace soustředí primárně na menší projekty.

Existuje i varianta zcela developerská, kdy se potencionální klienti hledají až po samotném vybudování prostor. Developer vybuduje celý projekt a klientům nabídne již existující místo k bydlení. Možnost nastěhování se je tedy okamžitá, bez jakýchkoliv dalších starostí. Jednotlivci však předem neznají své budoucí spolubydlící, k procesu seznamování a formování komunity nastane až po nastěhování, což může v takto otevřeném typu soužití vést k budoucím nepříjemnostem. (1)

## **2.2.2 Urbanistické, architektonické a dispoziční uspořádání**

Je velmi důležité, aby prostředí cohousingu svým umístěním, vzhledem a uspořádáním vytvářelo vhodnou atmosféru pro fungování komunity. Záleží především na hustotě zástavby, která úzce souvisí se způsobem uspořádání jednotlivých objektů a dohromady určují poměr soukromého a sdíleného prostoru. Důležité je také začlenění celého komplexu do okolního prostředí. (1)

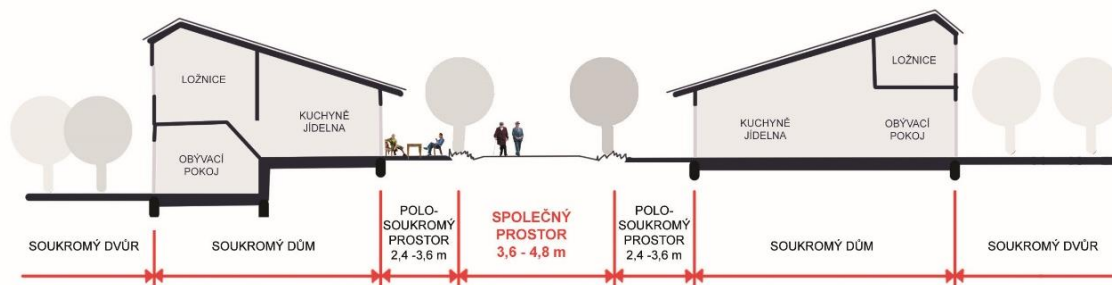
Při návrhu je třeba vzít v úvahu počet obytných jednotek (průměrně cohousing obsahuje 15 až 34 domácností) a formu bytových jednotek (samostatně stojící, řadové či bytové domy). Dále je třeba v rámci cohousingu lokalizovat soukromé a sdílené prostory tak, aby uspořádání tvořilo funkční celek a vyhovovalo životnímu stylu obyvatel. V neposlední řadě je třeba při návrhu a výběru lokality zohlednit možnosti stavebních materiálů, energetické zajištění a dopravní dostupnost (zásobování, veřejná doprava, parkování).

## **2.2.3 Prostorová hierarchie**

Cohousing je forma spolubydlení, kdy každá domácnost má svou vlastní, soukromou, plně zařízenou a soběstačnou bytovou jednotku, která je rozšířena o společenské prostory (interiéry i exteriéry), jež sdílí stejnou měrou všichni obyvatelé. (5)



Prostorovou hierarchií obecně rozumíme rozdělení prostoru na soukromý (bytové/rodinné domky), polosoukromý (verandy, pavlače, předzahrádky) a společný (společenský dům, zahrada, ulice, náměstí.) (1)



Obr. č. 2 – Prostorová hierarchie (6)

Soukromým prostorem může být bytová jednotka v bytovém domě, nebo také samostatný dům, který je součástí cohousingového městečka. Charakter sdílených prostor si určí obyvatelé v závislosti na jejich preferencích, prioritách a možnostech (společenský dům, zahrada, hřiště, knihovna, herna,...). Jde také o sdílení materiálového zajištění, které je součástí každodenního života (vysavač, sekačka na trávu,...).

#### 2.2.4 Řízení chodu a provozu

Řízení chodu a provozu cohousingu je zajišťováno jeho obyvateli a podléhá pravidlům, která si mezi sebou předem dohodnou. (5)

Obvykle se obyvatelé scházejí na pravidelných schůzích, na kterých si rozdělí povinnosti týkající se správy sdílených prostor a organizování společných aktivit. Proces, ve kterém se řeší problémy a dělají závěrečná rozhodnutí, zahrnuje diskuzi všech obyvatel. Výsledkem je řešení, které vyhovuje všem, a které všichni respektují.

#### 2.2.5 Struktura a způsob rozhodování

Zatímco v prostorovém uspořádání je hierarchie pro cohousing typická, v případě rozdělení pravomocí mezi obyvateli není nastavené žádné hierarchické rozdělení. Přirozeně k určitému rozdělení rolí dochází, ale podstatou zůstává, že má každý stejně velkou šanci a právo se k chodu cohousingu vyjádřit. (7)

Zakládání, utváření a spravování cohousingu je řízeno nejčastěji systémem konsensu. Mezi obyvateli musí dojít postupnou diskuzí ke všeobecné shodě při projednávání otázek vedení cohousingu. Dalším možným systémem je hlasování, běh cohousingu se v tomto případě řídí většinovou shodou. (8)

### **2.2.6 Nezávislé finanční prostředky**

Vzniklé společenství není primárním zdrojem příjmů pro jeho členy, bytové jednotky jsou ekonomicky nezávislé. Pokud by společenství bylo zdrojem příjmů pro jeho členy, má se za to, že by to vneslo významnou změnu dynamiky mezi jeho členy a nastavovalo by jinou úroveň vztahů. (5)

## **2.3 OBYVATELÉ COHOUSINGU**

Obyvatelé cohousingu jsou lidé, kteří se pro tento způsob života svobodně rozhodli. Vytvořili určité společenství, ve kterém žijí, navzájem se přátelí, pomáhají si a společně se o všem rozhodují. Míra společných aktivit je regulována samotnými obyvateli a je vždy založena na dostatečné míře soukromí, které teprve sekundárně může přecházet v užívání společného. (1)

Podle skladby obyvatel lze cohousing rozdělit na 3 typy:

- Cohousing START,
- FAMILY Cohousing,
- SENIOR Cohousing (někdy také Cohousing PLUS).

Toto dělení však nijak nepředurčuje skladbu obyvatel cohousingu. Z hlediska společných zájmů a porozumění je přirozené budovat komunitu s vrstevníky, nicméně stejně dobře může fungovat společenství obyvatel různých věkových kategorií.

### **2.3.1 Cohousing START**

Cohousing START je určen pro mladé aktivní lidi, často se jedná o studenty, absolventy středních nebo vysokých škol svobodné nezadané jedince nebo mladé páry, které prozatím neplánují založit rodinu.

Cílem je vytvoření skupiny mladých lidí, kteří se na pozadí vlastního bydlení mají chuť s ostatními spolubydlíci účastnit některých společných aktivit, sdílet společné prostory a využívat možností komfortního vybavení ve společném vlastnictví, které by si sami nemohli dovolit. Představuje jednu z možností, jak se v životě osamostatnit a neztratit při tom výhody rodinného zázemí. Pro tento typ cohousingu je typické, že plochy soukromých prostor jsou vůči těm společným podstatně menší, u společných prostor se předpokládá vyšší využití. (9)

### **2.3.2 FAMILY Cohousing**

FAMILY Cohousing je varianta určená pro rodiny s dětmi nebo páry, které plánují založit rodinu. Celkově se jedná o koncepci podřízenou dětem.

Deficitem naší společnosti je absence předškolních dětských zařízení a zařízení na hlídání dětí po skončení výuky ve škole. V rámci Family Cohousingu je tento deficit nahrazen vzájemnou kooperací při hlídání dětí – buď v rámci společných prostor dětem uzpůsobených, nebo v jednotlivých bytech obyvatel domu. Tento prvek nejen napomáhá k soudržnosti společnosti, ale je i ekonomicky výhodným prvkem začínajících rodin. Rodič nemusí narychlo sjednávat hlídání, nebo se uvolňovat z práce z důvodů krátkodobých absencí dětí, ale veškerou tuto základní péči jsou si schopni rodiče vzájemně obstarat. Navazující činnosti na hlídání dětí, resp. činnosti s tím přímo související jsou i společné prostory, sloužící k provádění zájmových aktivit – např. keramická dílna, dílna ručních prací, kreslení atd. V těchto prostorech mohou trávit společný čas nejen děti pod vedením dospělých, ale i rodiče v rámci relaxace, kdy za takovou činností nemusí nikam dojíždět a mají ji dostupnou v místě bydliště. (1)

### **2.3.3 SENIOR Cohousing**

SENIOR Cohousing (také Cohousing PLUS) je název pro vědomě budované sousedské bydlení, určené převážně obyvatelům od cca 50 let (manželské páry po odchodu dětí ze společné domácnosti, senioři nebo osamělí lidé, preferující kvalitní bydlení mezi přáteli), založené na zvyšování kvality života prostřednictvím vzájemných vztahů při zachování osobní nezávislosti.

Tento způsob soužití je výsledkem hledání udržitelného řešení bydlení a péče o seniory. Smyslem je umožnit stárnutí v obklopení přátel a potřebné péče. Co se týče požadavků, je kladen důraz na bezbariérový přístup. V USA se jedná dokonce o jeden z nejúspěšnějších produktů na trhu bydlení pro seniory. (10)

## 2.4 PRÁVNÍ FORMA COHOUSINGU

Český právní řád cohousing neupravuje. Pokud se obyvatelé cohousingu rozhodnou právně ošetřit jejich majetkové vztahy, v zásadě se nabízí dvě základní možnosti:

- založení právnické osoby,
- založení bytového družstva.

### 2.4.1 Právnická osoba

Právnická osoba v cohousingu vlastní společné prostory a má předkupní práva na pozemky i domy/byty jednotlivých obyvatel cohousingu, pokud by se rozhodli odstěhovat jinam nebo by došlo k jejich úmrtí. Není vhodné tato práva vázat na určitou fyzickou osobu, protože v případě jakékoliv nehody nebo změny názoru této fyzické osoby by to mohlo dojít k ohrožení další existenci celého cohousingu.

Jako právnická osoba mohou obyvatelé cohousingu vstupovat společně do jednání s úřady a usilovat o granty a dotace od různých organizací nebo státu (např. výsadba stromů, vzdělávací akce, apod.). (11)

### ***Bytové spoluvlastnictví***

Bytové spoluvlastnictví je právně vymezeno v novém občanském zákoníku (NOZ) č. 89/2012 Sb. (§ 1158 - § 1222.) Je to spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek, které může vzniknout, pokud součástí nemovité věci je dům s alespoň dvěma byty.

*„Bytová jednotka je nemovitá věc, která zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné.*

*Společné jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo,*

*jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.*

*Neurčí-li se podíly na společných částech se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu nebo jako stejné, platí, že jsou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě.“ (11)*

Ke vzniku jednotlivých bytových jednotek může dojít těmito způsoby:

- výstavbou (§ 1163 NOZ),
- rozhodnutím soudu (§ 1165 NOZ),
- zápisem do veřejného seznamu (§ 1164 NOZ).

U nových domů nebo domů procházejících přestavbou (půdní a sklepní vestavby a přístavby) vznikají nové jednotky nejčastěji na základě smlouvy o výstavbě. Jednotka vznikne výstavbou, pokud je dům alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí a byt je uzavřen obvodovými stěnami. Smlouvou o výstavbě se strany zavazují podílet se společně na výstavbě, dokončení nebo na změně domu za účelem zřízení nebo změny jednotek.

Jednotka vznikne také rozhodnutím soudu, pokud o tom rozhodne soud při oddělení ze spoluvlastnictví, při zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, při zúžení společného jmění nebo při vypořádání společného jmění (např. vypořádání společného jmění manželů, dělení děděné nemovitosti.)

Zápisem do veřejného seznamu jednotka vznikne, pokud vlastník nebo osoba k tomu oprávněná z jiného věcného práva prohlášením rozdělí své právo k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám. Děje se tomu tak u již stojících domů, často v případě převodů bytů z družstevního do osobního vlastnictví. Má-li rozdělením vzniknout alespoň pět jednotek, z nichž mají být alespoň tři ve vlastnictví tří různých vlastníků, uvedou se v prohlášení i náležitosti stanov společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství vlastníků“). Nevznikne-li v souvislosti s rozdělením společenství vlastníků, určí prohlášení správce pravidla pro správu domu, pravidla pro užívání společných částí a příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku.

Ve všech případech jsou vlastníci povinni novou skutečnost oznámit katastrálnímu úřadu a spolu s ustanovující listinou (prohlášení vlastníka, smlouvy o výstavbě atp.) úřadu předložit zákres nově vzniklých bytů, to znamená půdorysy všech podlaží, případně schéma ilustrující polohu jednotek.

Členství ve Společenství je povinné a vznik či zánik členství se řídí samotným vlastnictvím bytové jednotky. Prodejem bytu zaniká také členství.

### ***Spolek***

Občanský zákoník podrobněji upravuje jedinou korporaci – spolek (§ 214 - § 302.) Ten nahradil občanské sdružení, které bylo do konce roku 2013 upraveno zrušeným zákonem o sdružování občanů.

Je to zvláštní forma právnické osoby, určená pro samosprávné a dobrovolné sdružení osob vedených společným zájmem. V současné době se jedná o nejjednodušší formu neziskové organizace, co se týče vlastního založení i provozu.

Spolek mohou založit alespoň tři fyzické či právnické osoby, jeho hlavní činností může být jen uspokojování a ochrana těch zájmů, k jejichž naplňování je spolek založen. Hlavní činností spolku nemůže být podnikání nebo jiná výdělečná činnost. Vedle hlavní činnosti může spolek vyvíjet též vedlejší hospodářskou činnost spočívající v podnikání nebo jiné výdělečné činnosti, je-li její účel v podpoře hlavní činnosti nebo v hospodárném využití spolkového majetku. (11)

K založení je třeba vytvoření stanov. Neurčí-li stanovy jinak, váže se členství ve spolku na osobu člena a nepřechází na jeho právního nástupce.

Spolek vzniká zápisem do spolkového rejstříku, jehož úpravu najdeme v zákoně č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických osob (rejstříkový zákon), a který je veden rejstříkovým soudem (místně příslušný krajský soud).

#### **2.4.2 Bytové družstvo**

Bytové družstvo právně vymezuje zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (§ 727 - § 757.)

*„Bytové družstvo může být založeno pouze za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů, může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob, může za stanovených podmínek provozovat i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů a tato činnost má pouze doplňkový charakter.*

*Družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem se rozumí byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej poskytlo do nájmu členovi bytového družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho porizení podílel členským vkladem.“ (12)*

V tomto případě celý projekt patří družstvu a nikoliv přímo jednotlivým členům, každý bydlící člen však může svůj podíl volně prodat bez souhlasu ostatních. Družstva totiž nesmí ze zákona blokovat prodej členského podílu a vázat ho na jakékoliv podmínky. Pro některé skupiny cohousingu může být tento způsob nevhodný nejen pro svou složitost. Může se totiž kdykoliv zapojit „nezvaný host“.

Obecně se však často v zahraničí tento model užívá. Družstvo jednodušeji zafinancuje výstavbu, jelikož na ni může získat úvěr snadněji než skupina jednotlivců. Domky či byty pak pronajímá svým členům a spravuje společné části. (13)

## **2.5 VZNIK COHOUSINGU JAKO DEVELOPERSKÉHO PROJEKTU**

Koncept cohousingu je velice otevřený, neexistuje šablona nebo vzor, podle kterého by měl vznikat, vypadat a fungovat. Způsoby vzniku se liší, stejně tak struktura obyvatel či podoba soukromých a sdílených prostor. Důležité je, aby výsledkem bylo příjemné aktivní soužití založené na důvěře, spolupráci a vzájemném porozumění.

Dále se tato diplomová práce bude zabývat cohousingem vznikajícím jako developerský projekt. Vznik cohousingu prostřednictvím developerského projektu není ideální ani z finančního, ani ze sociálního hlediska. Pokud by si obyvatelé vše zajistili sami, tak by nejen podpořili tvorbu sousedských vztahů už od počátku plánování, ale také by ušetřili marži developera. Takto vznikající projekty však mnohdy končí neúspěšně, jelikož obyvatelům chybí dostatek zkušeností a odborných znalostí z oblasti projektového řízení staveb. Developer má dostatek znalosti a zkušenosti, aby projekt dovedl do zdárného konce, proto je tato varianta i přes svá úskalí při realizaci cohousingu běžná.

### 3 DEVELOPERSKÁ ČINNOST

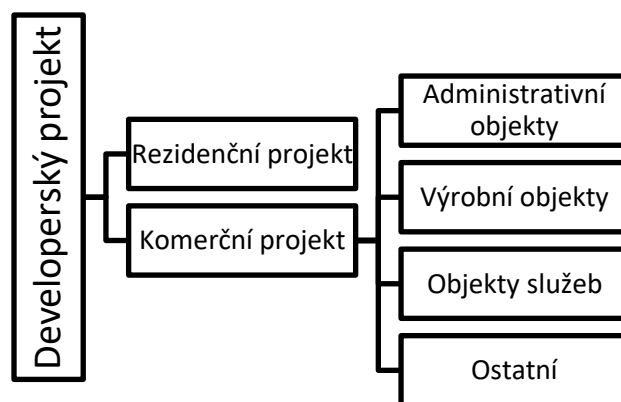
„Developerská činnost zahrnuje společnosti, resp. projekty, jejichž cílem je komplexní výstavba rezidenčních i komerčních nemovitostí. Činnost developerských společností zahrnuje především vytipování vhodného území, zajištění tvorby projektu, získání všech potřebných povolení, vytvoření inženýrských sítí, vlastní výstavbu a prodej nemovitosti. Developerské společnosti často rovněž klientům zprostředkovávají financování nákupu nemovitosti, nezářídka se podílejí na pronajímání či správě nemovitosti po ukončení výstavby (především u komerčních nemovitosti). Vzhledem ke kombinaci stavební činnosti a spekulativních nákupů nemovitostí jsou výsledky developerských společností silně závislé na vývoji cen nemovitostí“ (14)

Developerská činnost v České republice není nijak právně vymezena, proto bude nutné v této práci vycházet především z dostupných informací z developerské praxe.

#### 3.1 DRUHY DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ

Z hlediska segmentace realitního trhu je možné developerské projekty rozdělit do dvou hlavních skupin – projekty zaměřené na výstavbu rezidenčních objektů a projekty zaměřené na komerční výstavbu. (15)

Rezidenční výstavba zahrnuje objekty pro bydlení, tedy rodinné a bytové domy. Komerčně zaměřené projekty je možné dále dělit dle jednotlivých typů nemovitostí na administrativní objekty, výrobní objekty, objekty služeb (hotely, restaurace, obchody) a ostatní.



Obr. č. 3 – Druhy developerských projektů z hlediska segmentace trhu  
(vlastní zpracování)



Z hlediska určení vhodného projektu a vyhledání nemovitostí jsou možné dva postupy:

První variantou je k rámcovému projektu vyhledat odpovídající nemovitosti. K této situaci dojde zpravidla v případě projektů „na klíč“, kdy je mezi developerem a finálním investorem nastolena spolupráce ještě před započítím konkrétního projektu a developer vytváří projekt a vyhledává nemovitosti přímo dle požadavků investora. Nevýhodou developerského projektu „na klíč“ může být nižší zisk z realizace takového projektu, kdy je developer omezen požadavky finálního investora a tyto požadavky se mohou projevat např. ve vyšších nákladech na realizaci projektu. Výhodou je zpravidla jistý prodej projektu finálnímu investorovi a tedy snižování finančního rizika na straně developera. Dále může k tomuto postupu docházet v případě, kdy je developer zaměřen na určitý typ developerských projektů a jeho dobré jméno je svázáno právě s tímto daným typem developerské činnosti. (16)

Druhou variantou je přednostní výběr nemovitostí, vhodných zejména z cenového hlediska a atraktivních vzhledem k dané lokalitě, a až následné určení developerského projektu a hledání vhodných investorů. Tato varianta zpravidla přináší vyšší zisk developera, avšak obsahuje riziko, že developer nenajde vhodného finálního investora za požadovanou a kalkulovanou cenu projektu. (16)

## **3.2 FÁZE DEVELOPERSKÉHO PROJEKTU**

Jedním ze základních způsobů, jak definovat developerskou činnost, je popsat jednotlivé kroky developerského procesu. Je však nutné si uvědomit, že časový postup jednotlivých kroků nemusí být vždy stejný a zpravidla ani nebývá. Jednotlivé kroky mohou v některých případech probíhat současně či nezávisle na sobě.

Developerský proces lze rozdělit do tří základních fází – přípravná, realizační a závěrečná.

### **3.2.1 Přípravná fáze**

První fází developerského procesu je přípravná fáze, pod kterou zařazujeme navržení uplatnitelného projektu, určení odpovídající lokality ve vztahu k úspěšné realizaci projektu a vyhotovení prvotní rešerše možností financování. (16)

Základní otázkou každého developerského projektu je vztah projektu k možnostem trhu s ohledem na výběr vhodné lokality. Vhodná lokalita je pro úspěch projektu klíčová a její výběr je vždy spojen s prověřením majetkových vztahů a regulativů stavebního práva, tj. zda je projekt v souladu s právním stavem nemovitosti a se stávajícím omezením využití pozemků z hlediska územního plánování a stavebního řádu.

Projekt by měl být zhodnocen také ze stavebnětechnického hlediska, zejména co se týká technických možností stavby a následného užívání realizovaného projektu. Tyto okolnosti se mohou výrazně projevit ve výsledné ceně projektu či na jeho budoucím fungování.

V přípravné fázi je také nutné navrhnout a zhodnotit způsoby financování projektu a také by měly být nastíněny možnosti, jakým způsobem developer zajistí vlastnické či užívací právo k vybraným nemovitostem.

### **3.2.2 Realizační fáze**

V realizační fázi probíhá kompletní příprava samotné realizace projektu, především dokumentace k zajištění vydání veřejnoprávních rozhodnutí a stavebního povolení. Následuje uzavření smlouvy o dílo s dodavatelem stavby. Tím je zpravidla externí stavební společnost, některé developerské společnosti však zajišťují výstavbu prostřednictvím mateřské nebo spřízněné společnosti. Po dokončení výstavby následuje kolaudace objektu. (15)

Zásadní činností v realizační fázi developerského projektu je také zajištění majetkových, resp. užívacích práv k nemovitostem a zajištění financování projektu. Tímto se developer zabývá již v přípravné fázi projektu, v realizační fázi dochází k uzavírání příslušných smluv. (16)

### **3.2.3 Závěrečná fáze**

Závěrečnou fází developerského projektu je projekt předán do užívání konečnému uživateli. Předání může probíhat formou odkoupení objektu jako celku nebo po částech, pronájem budovy jako celku nebo dílčích prostor, odkoupení projektové společnosti. Do této fáze řadíme i činnosti prováděné po předání, jako je reklamační agenda, činnosti související s uplatněním záručních oprav apod. (15)

### 3.3 RIZIKA DEVELOPERSKÉHO PROJEKTU

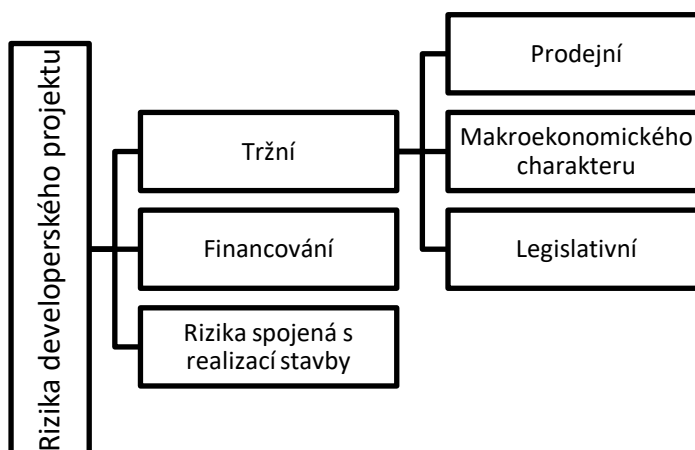
Riziko investice představuje určitý stupeň nejistoty spojený s očekávaným (budoucím) výnosem. Jako riziko považujeme nebezpečí (pravděpodobnost), že investor nedosáhne očekávaného výnosu. Obecně můžeme riziko rozdělit dle jeho charakteru na systematické a specifické. (15)

Systematická rizika vyplývají z celkového vývoje ekonomiky a jednotlivých makroekonomických veličin. Sem patří riziko změny úrokových sazeb, tržní riziko, inflační riziko, atd. Tato rizika jsou nediversifikovatelná, tzn. nelze je snížit rozšířením portfolia, pokud investujeme na vymezeném trhu.

Specifická rizika pramení z faktorů ovlivňujících konkrétní investici, projekt, společnost. Toto riziko lze diversifikovat vhodným rozšířením portfolia.

Při kvantifikaci rizika srovnáváme odchylky dílčích a průměrných výsledků za určité období. Volba období značně ovlivňuje výslednou míru rizika. V zásadě lze říci, že výsledky za delší časové řady mají lepší vypovídací schopnost a dá se u nich předpokládat i nižší volatilita. Zároveň by délka období měla odpovídat charakteru projektu, pro který je riziko stanovováno, a respektovat fakt, že většina relevantních dat má poměrně krátkou historii.

Developerské projekty jako specifická oblast podnikání jsou spojeny s mnoha riziky. Pro přehlednost jsou níže na obrázku schematicky znázorněny hlavní kategorie rizik spojených s developerskými projekty tak, jak je ve svých publikacích uvádí prof. Valach. (17)



Obr. č. 4 – Rizika developerského projektu  
(vlastní zpracování)

Prodejní riziko je způsobeno změnami na straně poptávky, kvůli kterým se developerské společnosti nepodaří v předpokládaném čase a za předpokládané ceny objekt prodat či pronajmout.

Změny makroekonomického prostředí (inflace, HDP, nezaměstnanost, úrokové míry a kurzové změny) ovlivňují celkovou situaci na trhu a tím i očekávané výsledky developerského projektu.

Legislativní riziko spočívá ve změnách právního rámce (obchodní zákoník, občanský zákoník, daně).

Další skupinou jsou rizika týkající se financování projektu, tj. rizika spojená s používáním různého druhu kapitálu. Rizika spojená s průběhem výstavby plynou z nejistoty při získávání úředních rozhodnutí (územní rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační povolení), jsou to rizika spojená s procesem výstavby jako takovým, vznikající při spolupráci s externími subjekty.

### **3.4 FINANCOVÁNÍ DEVELOPERSKÉHO PROJEKTU**

Zpravidla poté, co dojde k uzavření smlouvy mezi vlastníkem nemovitostí a developerem, jež developerovi zajišťuje budoucí nabytí vlastnického či alespoň užívacího práva, přistupuje developer ke skutečnému zajištění financování.

Nejjednodušší možností je financování přímo developerem z jeho vlastních disponibilních zdrojů. V praxi se však k této variantě přistupuje zpravidla pouze u menších developerských projektů, nebo v případě, kdy tento způsob financování uvádí developer jako svou devizu a charakteristiku. Vzhledem k tomu, že financování vlastními prostředky je vesměs považováno za nejdražší způsob financování a kvůli riziku ztráty vlastního kapitálu zpravidla developer zajišťuje financování projektu z cizích zdrojů.

Dalším způsobem je financování pomocí developerského (bankovního) úvěru, který lze zařadit do kategorie investičního či hypotečního úvěru.

Developerský projekt lze financovat také finálním investorem, alternativně budoucími vlastníky rezidenčních projektů či budoucími nájemci projektů komerčních, a to formou záloh na kupní cenu, resp. nájemné. (16)

## 3.5 ZAJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTI

Zajištění nemovitostí může být realizováno těmito základními způsoby:

- uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě,
- uzavření kupní smlouvy,
- uzavření kupní smlouvy s odkládacími podmínkami,
- uzavření nájemní smlouvy,
- sjednání věcného břemene.

### 3.5.1 Smlouva o budoucí kupní smlouvě

Smlouva o budoucí kupní smlouvě se využívá především v situaci, kdy zájemce o koupi nemovitosti bude potřebovat zajistit finanční prostředky k nákupu nemovitosti pomocí hypotečního úvěru či jiného finančního produktu. Smlouva je akceptována většinou bank jako jeden z důkazů účelovosti použití úvěru.

*„Podstata smlouvy o budoucí kupní smlouvě spočívá v písemném závazku jejích účastníků, že do dohodnuté doby uzavřou kupní smlouvu za podmínek, které jsou dohodnuty v dané smlouvě o budoucí kupní smlouvě.“ (18)*

V rámci obsahu je nutné dostatečně určitým způsobem stanovit smluvní strany, projevit závazek k uzavření kupní smlouvy a dohodou stran také stanovit termín, do něhož musí uzavřít kupní smlouvu. (18)

### 3.5.2 Kupní smlouva

Kupní smlouva je soukromoprávní smlouva, při níž dochází k převodu vlastnického práva k věci mezi prodávajícím, kterému vzniká povinnost odevzdat kupujícímu předmět koupě, a kupujícím, jemuž vzniká povinnost předmět koupě převzít a zaplatit za něj prodávajícímu dohodnutou kupní cenu. Je v ní třeba dohodnout i další podmínky převodu, například kdy si obě strany nemovitost předají, jakým způsobem se zaplatí kupní cena či za jaké závady ještě odpovídá prodávající a za jaké ještě kupující. (19)

### 3.5.3 Kupní smlouva s odkládacími podmínkami

Tento způsob se v praktickém pojetí nachází na rozhraní mezi smlouvou o smlouvě budoucí kupní a samotnou kupní smlouvou. Za odkládací podmínku je nutné rozumět takovou podmínku, na jejímž splnění závisí, zda právní následky zamýšleného úkonu nastanou.

Mezi nejčastěji používané odkládací podmínky bývá stanoveno vydání a nabytí právní moci rozhodnutí o umístění stavby a stavebního povolení, zajištění majetkových práv k dalším nemovitostem, které jsou nezbytné k realizaci projektu, a odstranění veškerých právních vad a omezení vlastnických práv k převáděným nemovitostem.

Je-li platně sjednaná odkládací podmínka, je třeba vzít na vědomí, že jestliže účastník, jemuž je nesplnění podmínky na prospěch, její splnění záměrně zmaří, stane se právní úkon nepodmíněným. (16)

### 3.5.4 Nájemní smlouva

Dle § 2201 nového občanského zákoníku se „*nájemní smlouvou pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.*“ (11)

### 3.5.5 Věcné břemeno

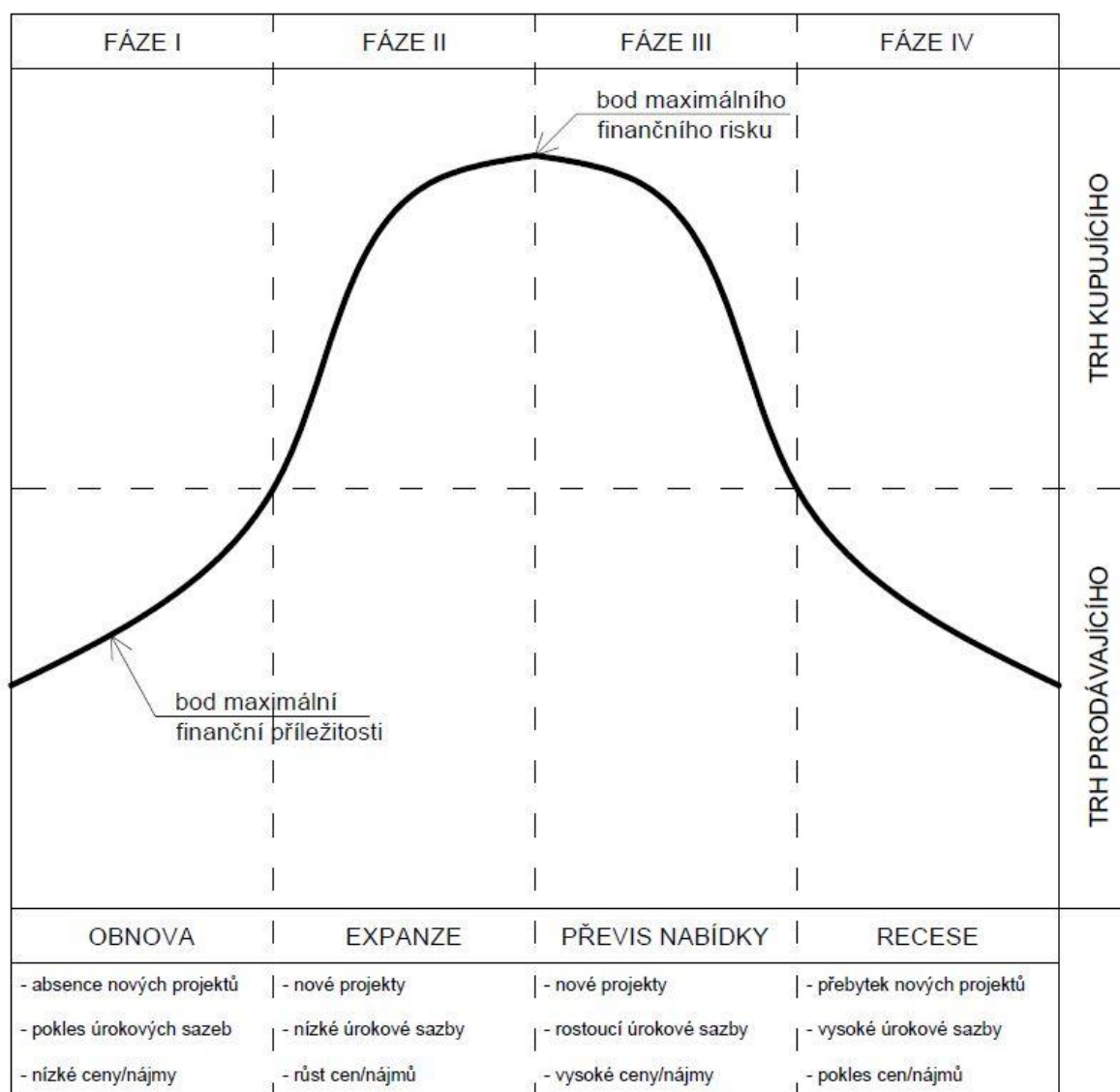
„*Věcná břemena omezují vlastníky nemovitostí ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco strpět, něčeho se zdržet nebo něco konat.*“ Při prodeji nemovitosti přecházejí z jednoho vlastníka na druhého.

Vznikají vkladem do katastru nemovitostí, jsou zapsána v listu vlastnictví. V části B listu vlastnictví bývají zapsána věcná břemena, jež byla uzavřena ve prospěch vlastníka nemovitosti. Taková břemena většinou zvyšují hodnotu evidované nemovitosti, nebo mohou být dokonce nezbytně nutná pro její řádné využívání (např. právo přístupu k nemovitosti přes cizí pozemek.) V části C listu vlastnictví musí být zanesena věcná břemena, která představují pro vlastníka evidované nemovitosti omezení vlastnického práva, jako je právo souseda využívat studnu nebo právo na dožití v části domu.

## 4 ANALÝZA REALITNÍHO TRHU V BRNĚ

### 4.1 ROZHODUJÍCÍCH FAKTORY REALITNÍHO TRHU

„Realitní trh je cyklický – po letech růstu cen nemovitostí zpravidla následuje jejich pokles způsobený nadbytečnou nabídkou či makroekonomickým vývojem. Se změnami cyklu se mění i ochota investovat do realitních projektů a tedy i situace a rizikovost developerských projektů.“ (15) Cyklus realitního trhu je obecně znázorněn na následujícím obrázku.



Obr. č. 5 – Fáze cyklu realitního trhu  
(vlastní zpracování)

Realitní cyklus ovlivňuje kapitálové toky, mění rizika a výnosnost projektu. Při růstu realitního trhu mají investiční společnosti možnost zvýšit své zisky. Naopak v době, kdy dochází ke stagnaci, případně k poklesu, je těžší získat pro investice kapitál. To platí obecně pro libovolně definovaný trh nemovitostí, konkrétní průběh je však odlišný v závislosti na geografických a dílčích segmentech.

Dílčí segmenty trhu se vyvíjejí různě, což souvisí mimo jiné s investičním horizontem a povahou projektů. Jsou různou měrou korelovány s makroekonomickým vývojem dané země, přičemž tato závislost je nejsilnější u rezidenčního segmentu. (15)

## **4.2 VÝVOJ ČESKÉHO REALITNÍHO TRHU V KONTEXTU SVĚTOVÉ EKONOMICKÉ KRIZE**

Vlivem příznivé hospodářské situace většiny evropských a amerických ekonomik v letech 1997 až 2007 ceny nemovitostí celosvětově rostly, což vedlo k růstu likvidity centrálních bank a umožnilo domácnostem snadnější získávání hypotečních úvěrů na bydlení. V Evropě i v USA ceny bytů na začátku roku 2007 dosáhly historického maxima.

Další změkčení požadavků bank při poskytování hypoték přineslo možnost čerpání úvěrů i pro méně bonitní klienty a rozšířilo možnosti úvěrování spekulativní nabídky. Spolu s vysokými cenami nemovitostí vyhnány do extrémních hodnot vysokou aktivitou trhu způsobila neschopnost klientů splácet čerpané nestandardní hypotéky „splasknutí“ cenové bubliny na realitním trhu. Od druhé poloviny roku 2007 v USA, resp. na začátku roku 2008 v Evropě, dochází ke stagnaci a postupně i poklesu poptávky i cen nemovitostí. Tento prvotní šok způsobený neopatrností finančního sektoru na sebe díky provázanosti světové ekonomiky postupně nabaloval další a další odvětví.

Do České republiky dorazila krize oproti USA a západoevropským státům se zpožděním. První signály krize českého realitního trhu se začaly objevovat v druhé polovině roku 2008. Došlo k ochlazení poptávky i nabídky nových projektů.

Odliv investic z realitního trhu postihl nejvíce segment komerčních nemovitostí, celkově objem investic v České republice meziročně poklesl o 61 %. Finanční sektor České republiky byl krizí zasažen výrazně mírněji než v ostatních zemích, především díky opatrnosti bank při poskytování úvěrů. (20)



V důsledku krize obecně klesá koupěschopnost obyvatelstva a zhoršuje se přístup k hypotečním úvěrům. Mohou z ní však profitovat kupující, případně nájemci, kteří mají možnost vybírat si z většího množství nemovitostí a mají lepší pozici při vyjednávání o ceně či výši nájmu.

Také developeři se v průběhu krize potýkají se zhoršenými podmínkami financování, banky zvyšují své požadavky především v oblasti předprodejů, zpravidla roste i požadovaný podíl vlastního kapitálu. S poklesem poptávky po nemovitostech a s prodlužováním doby prodeje roste i doba vázanosti finančních prostředků, což výrazně ovlivňuje cash flow a tím i reálný zisk developera.

*„Krize přináší prostor pro vyčištění trhu, pro obnovení rovnováhy mezi nabídkou a poptávkou. Roste tlak na kvalitu projektů, rozvíjí se cenová diverzifikace.“ (20)*

#### **4.3 VÝVOJ REALITNÍHO TRHU V BRNĚ**

Poprvé od realitní krize začalo být v Brně patrné postupné ožívání trhu s nemovitostmi v roce 2014. Do té doby se dalo mluvit o trhu kupujícího ve fázi recese. Nabídka nemovitostí na prodej byla pestrá, ceny relativně nízké, snižovaly se úrokové sazby hypoték, kupující si vybíral.

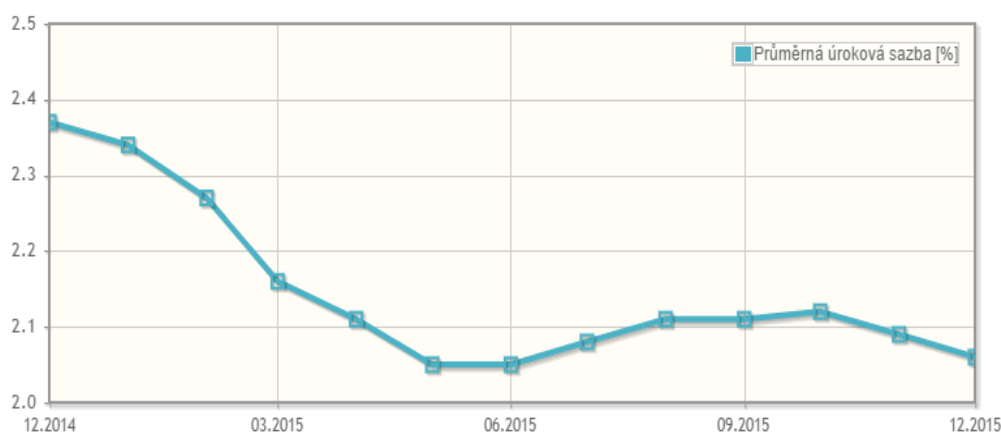
Na jaře roku 2015 byl díky stálému poklesu úrokových sazeb zaznamenán zvýšený zájem o nákup nemovitostí. Počet kupujících začal převyšovat počet prodávajících, nabídka se postupně zúžila, ceny se zvedly, a protože úrokové sazby se držely stále na minimu, nemovitosti se prodávaly i při vyšších cenách. Trh se změnil z trhu kupujícího na trh prodávajícího.

Aktuálně (stav k 03/2017) se realitní trh v Brně nachází ve fázi expanze, kdy ceny nemovitostí stále rostou, avšak pomalu dochází k růstu úrokových sazeb a pravděpodobně brzy dojde k překlenutí do fáze převisu nabídky, kdy poptávka kvůli extrémně vysokým cenám začne ustupovat.

### 4.3.1 Rok 2015

#### *Hypotéky*

Cena hypoték je v prvním kvartálu na dosavadním historickém minimu. V říjnu je citelné postupné navyšování úrokových sazeb některých bank, které začalo v první polovině roku. Nicméně v listopadu a prosinci sehrají významnou roli akční nabídky pro povzbuzení trhu u některých bank a průměrné ceny jdou opět dolů. V prosinci průměr úrokových sazeb padá na 2,06%, čímž se přibližuje hodnotám z května a června. (21)



*Graf č. 1 – Průměrná úroková sazba hypoték, r. 2015 (22)*

#### *Byty*

V prvním kvartálu roku 2015 poptávka začíná znatelně růst, a to se odráží i v kupních cenách. Nejžádanějším sektorem jsou malometrážní byty (1+kk až 2+kk), postupně se však aktivita nakupujících přesouvá i do sektoru větších bytů a do méně oblíbených lokalit Brna. Zájem a ceny je o poznání vyšší i u panelových bytů na brněnských sídlištích.

V druhém kvartálu se už prodává všechno a všude. Kupujícím už se nevyplácí rozhodnutí o koupi z důvodu stále rostoucích cen odkládat, proto je poptávka stále větší. Zájem roste i o sídliště, kde od pádu trhu zájem a ceny poklesly nejvíce. Poptávka směřuje také do dříve opomíjených, tzv. problémových lokalit ve středu města. Nabídka v rámci Brna už je tak malá, že se kupující začínají zajímat i o byty mimo Brno (dojezdová vzdálenost, propojení integrovanou dopravou) a tím tlačí nahoru ceny nemovitostí i v přilehlých lokalitách. Drobní investoři kupují i méně vhodné byty na pronájem (větší typy bytů, v lokalitách s méně stabilní poptávkou). Nabídkové ceny sice rostou rychleji než realizované, ale ceny, za které se nakupuje, se značně přibližují cenám v roce 2008 (před pádem cen).

Letní měsíce jako každoročně snižují aktivitu kupujících, poptávka se plně vrací v září. Lidí schopných a ochotných nakupovat je hodně, bytů málo. Poslední kvartál roku 2015 se vyznačuje extrémně malou nabídkou bytů, závěrem roku lidé nemají co koupit, a tak jsou někteří ochotni koupit i byty předražené v řádu několika stovek tisíc korun. (23)

### ***Novostavby (trh developerské výstavby)***

Zájem o novostavby roste již od začátku roku 2014. Poptávka po novostavbách rapidně roste již na začátku roku a v druhém a třetím kvartálu je většina připravených projektů vyprodána. Odložené projekty se snaží developeři realizovat a prodávají se už ve fázi projektu. Developerům se nedaří otvírat nové projekty tak rychle, aby uspokojili poptávku po nových bytech. Prodej novostaveb samozřejmě zapříčiňuje i oživení trhu se staršími nemovitostmi. Lidé prodávají svoje původní bydlení a stěhují se do nového. (23)

### ***Pronájem***

Poslední roky je znatelný trend zvyšování nároků nájemníků. Byty v původním stavu už pro zájemce nejsou atraktivní. Stejně tak i byty v problematických lokalitách (rušení nočního klidu, pouliční šarvátky apod.). Lidé si rádi připlatí a díky velké nabídce nemusí moc. Ceny pronájmů na rozdíl od cen prodejních nerostou. Nové a zánovní byty v dobrých lokalitách lidi táhnou a zde možná i k mírnému růstu dochází. V méně lukrativních lokalitách a u bytů v horším stavu ceny pronájmů v posledních letech spíše klesají a zůstávají neobsazené.

Jelikož velké množství prodaných malých bytů (starších i novostaveb) bylo koupeno právě za účelem investice na pronájem, lze očekávat spíše zvýšení konkurence s dopadem na obsazenost a ceny pronájmů – méně konkurenceschopné byty (starší byty a v horších lokalitách) budou nájemníky ještě více opomíjeny. Brněnský trh s nájemními byty je naštěstí poměrně stabilní díky četnosti vysokých škol. Navíc bytů k prodeji není tolik a to má dopad na růst jejich cen. Bydlení v nájmu oproti vlastnímu bydlení zůstává levné. (23)

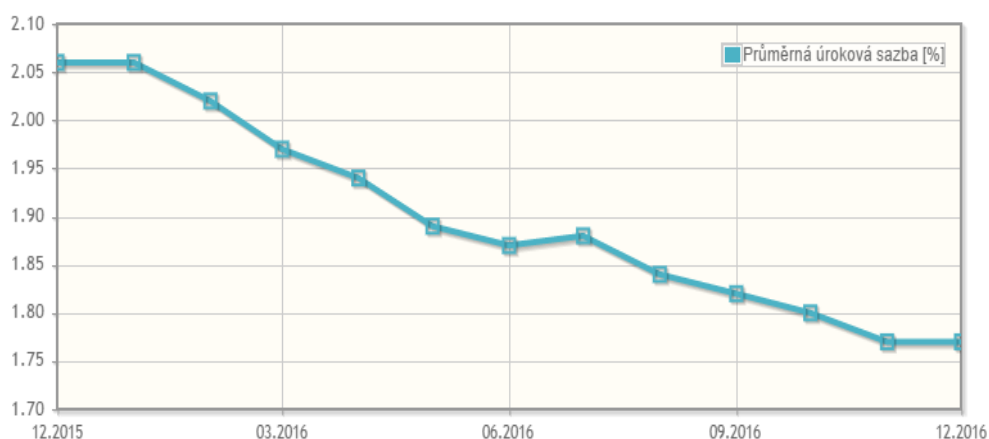
## Pozemky

Pozemků, na kterých se dá stavět, je v Brně a těsné vzdálenosti žalostně málo už mnoho let. Proto ceny pozemků příliš neklesaly ani po roce 2008, dokonce v některých lokalitách rostly. Zatím nevnímáme, že by nízká nabídka bytů a domů v Brně vyháněla lidi stavět dál mimo Brno. Lidé ani dnes nechtějí jezdit do Brna déle než 30 minut. Ve větší dojezdové vzdálenosti už ceny nejen pozemků, ale i domů rapidně klesají (oproti Brnu). (23)

### 4.3.2 Rok 2016

#### Hypotéky

S příchodem jara 2016 se banky pouští do dalšího kola snižování sazeb a výsledkem je březnový pokles průměrných sazeb pod 2 %. I ve druhém čtvrtletí roku pokračuje snižování hypotečních úrokových sazeb. Před letními prázdninami banky sjednaly rekordní objem nových úvěrů. Během července se aktivita na hypotečním trhu nakrátko zpomaluje. Srpnem a zářím objemy i počty uzavřených hypotečních úvěrů opět vzrůstají na rekordní historické hodnoty. V prosinci úrokové sazby dosahují historického minima – 1,77 %. (24)



Graf č. 2 – Průměrná úroková sazba hypoték, r. 2016 (22)

ČNB od 1. října 2016 zpřísňuje svá doporučení. Výše hypotéky k zástavní hodnotě nemovitosti (LTV) by neměla překročit hranici 95 %. Centrální banka také stanovuje hranici pro hypoteční úvěry s LTV od 85 do 95 %. V tomto pásmu mohou banky poskytovat pouze

10 % celkového objemu. Podíl stoprocentních hypoték však tvoří pouze zlomek hypoték na českém trhu, proto toho opatření nemá velký dopad na počet sjednávaných hypoték. (24)

Od 1. prosince 2016 začíná platit zákon o úvěru pro spotřebitele, který zásadním způsobem mění způsob poskytování hypotečních úvěrů, především pokud jde o možnost předčasného splacení. Bankám se pak již nevyplatí vázat si klienty smlouvami s dlouhou dobou fixace (7 a více let). Vzhledem k vyšší administrativě a pravděpodobným finančním ztrátám zaviněným předčasným splácením bude nutné tyto ztráty kompenzovat. (24)

Hypoteční trh se tímto začíná postupně měnit. Klienti potřebují větší množství vlastních prostředků, aby si mohli pořídit nemovitost. Říjnové a prosincové změny omezují dostupnost úvěrů pro méně bonitní klienty, některé banky začínají kvůli rostoucím nákladům sazby zvyšovat.

### ***Novela zákona o dani z nabytí***

Zdražení může pro kupce znamenat také novela zákonného opatření senátu o dani z nabytí nemovitých věcí, která vstupuje v účinnost 1. listopadu 2016. Nově musí daň zaplatit kupující.

U nemovitostí s vyšší poptávkou bude tato změna znamenat zdražení o 4 % pro kupujícího a vyšší příjem pro prodávajícího. Vzhledem k rekordní poptávce po brněnských bytech se dá očekávat, že změnu trh s byty z velké části absorbuje a ceny dolů nepůjdou. Cena se sníží pouze u bytů, které jsou nyní nabízeny za přehnaně vysokou cenu, a poptávka po nich není.

Dále novela přinese snížení dostupnosti pro lidi s nedostatečnou hotovostí. Banky poskytují úvěry dle výše bankovního odhadu. Tento odhad však zpravidla vychází maximálně na kupní cenu nemovitosti, ve většině případů vychází pod kupní cenu nemovitosti. Tedy ve světle toho, že prodávající kupní cenu nebudou mít tendenci o daň snižovat a banka odhadne hodnotu nemovitosti maximálně na kupní cenu, spíše níže, bude kupující potřebovat další 4 % vlastních zdrojů. (24)

## **Byty**

Situace v prvním kvartálu je v mnohém podobná závěru roku 2015. Úrokové míry hypoték na svém dlouhodobém minimu, extrémně nízká nabídka bytů, neexistuje lokalita, kde by se byty neprodávaly. Kupujícím často uteče i několik nabídek, než svoji nemovitost koupí. Tato situace je nutí akceptovat stále vyšší a vyšší ceny. U bytů, kde není nabídková cena příliš vysoká, pak často dochází k přeplácení zájemci, jelikož prodávající chtějí využít vysoké poptávky a dobře zpeněžit svoji nemovitost.

Vrcholí poptávka po větších panelových bytech, oproti roku 2015 jejich cena vzrostla o 10 až 30%. Je patrný také zvýšený zájem o pronájmy. Průměrná doba, po kterou se hledá zájemce, se za poslední rok zkrátila na polovinu a cena pronájmů roste. Podobně se přelévá poptávka také do vzdálenějších lokalit od Brna. Kupec z Brna je ochoten dát v přílehlých lokalitách více než místní. Na konci prvního kvartálu lze konstatovat, že ceny bytů v Brně překonaly svoje maximum z roku 2008.

Ve druhém kvartálu ceny nemovitostí v Brně stále rostou, ale už na tak dramaticky, jako v předchozích kvartálech. Kupující nakupují uvážlivěji a nabídkovou cenu se již nesnaží přelácat tak, jak tomu bylo v předchozích obdobích. Častěji se objevují prodávající, jejichž motivací je prodat dřív, než ceny nemovitostí klesnou.

Během prázdninových měsíců dochází k běžnému zpomalení trhu, avšak třetí kvartál plynule navazuje na předchozí období a pokračuje v růstu. Září 2016 je předposlední měsíc, kdy je poplatníkem daně z nabytí prodávající a poslední měsíc, kdy banky poskytují 100 % hypotéky. Je rekordně nízká nezaměstnanost, roste české HDP, a roste také strach z dalšího růstu cen. Vzhledem k malé nabídce a rychlosti prodeje kupující i drobní investoři často nakupují pod tlakem. To je často nutí ke koupi „z nouze“ – zaplatí za nemovitost vysokou cenu nebo koupí takovou, která plně nesplňuje jejich očekávání. (24)

## **Pronájmy**

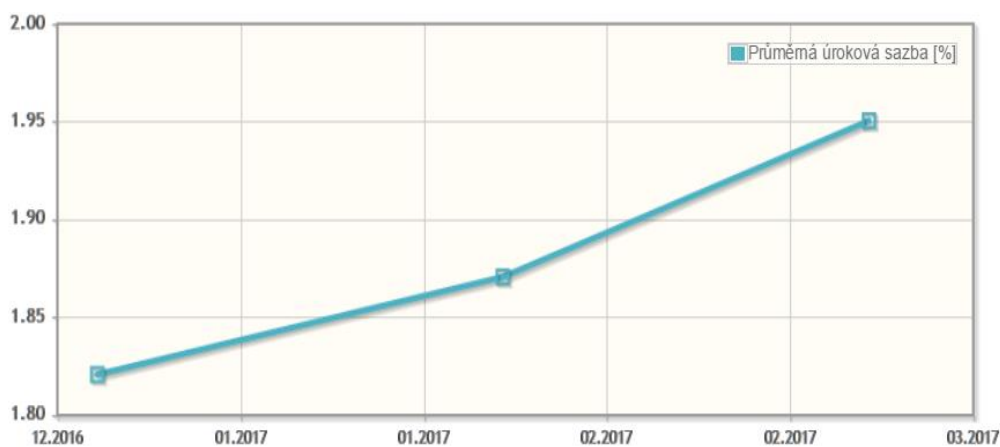
Jako každý rok je na konci srpna a během září extrémní zájem o pronájmy. V té době si totiž shánějí pronájmy studenti vysokých škol. To pro některé majitele znamená šanci na navýšení cen.

S růstem cen brněnských bytů klesá rentabilita investice do bytu na pronájem. Zda je investice do bytu na pronájem vhodná, záleží především na očekávání investora. Investoři očekávající rychlou návratnost investice nakupovali do první poloviny roku 2015. Naopak, pro ty, kdo hledají dlouhodobé (10 a více let) a bezpečné uložení peněz a ochranu proti inflaci, je stále důvod nakupovat. (24)

### 4.3.3 Rok 2017 (stav k 03/2017)

#### *Hypotéky*

Hypotéky počátkem roku 2017 začínají zdražovat. Průměrná úroková sazba v březnu vystoupala na 1,95%, o hypoteční úvěry je však stále značný zájem. Česká národní banka doporučuje bankám zpřísnit podmínky poskytování hypoték, navíc na začátku dubna ukončuje intervence proti české koruně. Úrokové sazby u hypotečních úvěrů tak určitě dlouho pod hranicí dvou procent nezůstanou.



Graf č. 3 – Průměrná úroková sazba hypoték, r. 2017 (22)

Od 1. dubna 2017 ČNB snižuje hranici maximálního LTV až na 90%. Zároveň také omezuje podíl hypoték s LTV v rozmezí 80 až 90 % na hodnotu 15 % celkového objemu hypoték. A právě 85 % hypotéky tvoří největší část trhu.

Tyto změny zásadně omezí dostupnost úvěrů pro méně bonitní kupující. Hypotéka tak bude méně dostupná například pro mladé páry, které jsou teprve na začátku své kariéry

a nemají zatím našetřené peníze. Budou tak muset bance prokázat, že jsou schopny dosáhnout na hypotéku s nižším krytím nebo sehnat část peněz jinde, například od rodičů.

ČNB plánuje i další zpřísnování hypotečního úvěrování. Chce zákonem stanovit, jak velká může být splátka hypotéky vzhledem k příjmům klienta banky, a zavést podmínku vlastních peněz pro získání úvěru na bydlení, tedy omezit objem hypoték nad 80% hodnoty LTV, který banky mohou poskytnout. V současnosti může centrální banka hypoteční trh ovlivňovat doporučeními, kterými se banky ale nemusí řídit. ČNB chce získat nástroje vymezené zákonem, aby mohla účinněji zabránit budoucím možným realitním krizím. (25)

### ***Aktuální situace a čekávaný vývoj trhu***

Za první čtvrtletí roku 2017 se prodalo jen 220 bytů, to je o 42 % méně než za stejné období v roce 2016. Přesně před rokem bylo v nabídce brněnských developerů o 35 % více dostupných bytů. Stavitelé vinou nefunkčního územního plánu nestačí uspokojovat vysokou poptávku po nových bytech, což žene vzhůru cenu těch zbývajících na trhu. Meziročně průměrné ceny vzrostly o 9 % z 56 000 na 61 000 korun za metr čtvereční. Růst cen pravděpodobně ještě nedosáhl svého stropu. Omezená nabídka bytů bude dál tlačit jejich ceny vzhůru, v roce 2017 se však očekává růst cen maximálně v jednotkách procent.

Brněnští developeri aktuálně prodávají 895 dostupných bytů v novostavbách. Z toho pouze 423 je ale reálně volných, zbytek si zájemci již zarezervovali. Před rokem bylo 734 volných bytů. Jedná se o extrémní situaci, nedostatek bytů vede k tomu, že je lidé kupují i v lokalitách, o které dříve nejevili takový zájem (příkladem je okolí brněnské ulice Cejl.) Tak špatná situace s bydlením může paradoxně pomoci rozvoji podobných zanedbaných lokalit.

Brno se s problematickým územním plánováním potýká dlouhodobě: plochy, které jsou určeny k výstavbě, se už z velké části vyčerpaly. Město nyní dostalo více času na schválení územního plánu, novela stavebního zákona prodloužila platnost toho stávajícího do roku 2022. Zastupitelé se ale stále nemohou shodnout na postupu přípravy nového územního plánu, což situaci dále komplikuje. Pokud město nenajde způsob, jak umožnit výstavbu v některých zablokovaných lokalitách, a v nejbližších letech neschválí nový územní plán, situace se stane neúnosnou. (26)

Zatímco růst cen nových bytů pozvolna snižuje své tempo, na řadu přicházejí ceny těch starších, které zpravidla trh novostaveb následují. V uplynulých měsících došlo ke



zdrazování starších bytů z důvodu velké poptávky. K tomu nově přispěla také daň z nabytí nemovitosti, již od listopadu 2016 hradí kupující. Rozdíly mezi cenami starších a nových bytů se výrazně snížily, zvláště' započteme-li provizi makléře, kterou v Brně tradičně platí kupující.

Denně do Brna dojíždí přes 100 000 lidí. Zatímco v Brně dle aktuálních údajů výstavba nových bytů meziročně klesla o 45 %, v okrese Brno-venkov soustavně roste. V novém roce proto lze očekávat výrazný trend suburbanizace a přesunu části produktivní populace za hranice města. Bydlení v Brně se stává pro mladé rodiny nedostupným, a proto raději volí bydlení mimo město a delší dojíždění za prací. Stejně tak řada developerů vzhledem k současným komplikacím s územním plánem a povolováním staveb ve městě své aktivity raději přesune za jeho hranice.

Růst cen lze vzhledem k nedostatečné výstavbě nových bytů očekávat zejména v segmentu starších bytů a pronájmů. Brněnský trh by v nadcházejícím roce mohla výrazně ovlivnit realizace některého z dlouho připravovaných projektů rezidenčního bydlení většího rozsahu. Jedná se především o rozsáhlé plochy brownfieldů s potenciálem výstavby několika stovek bytů. (27)

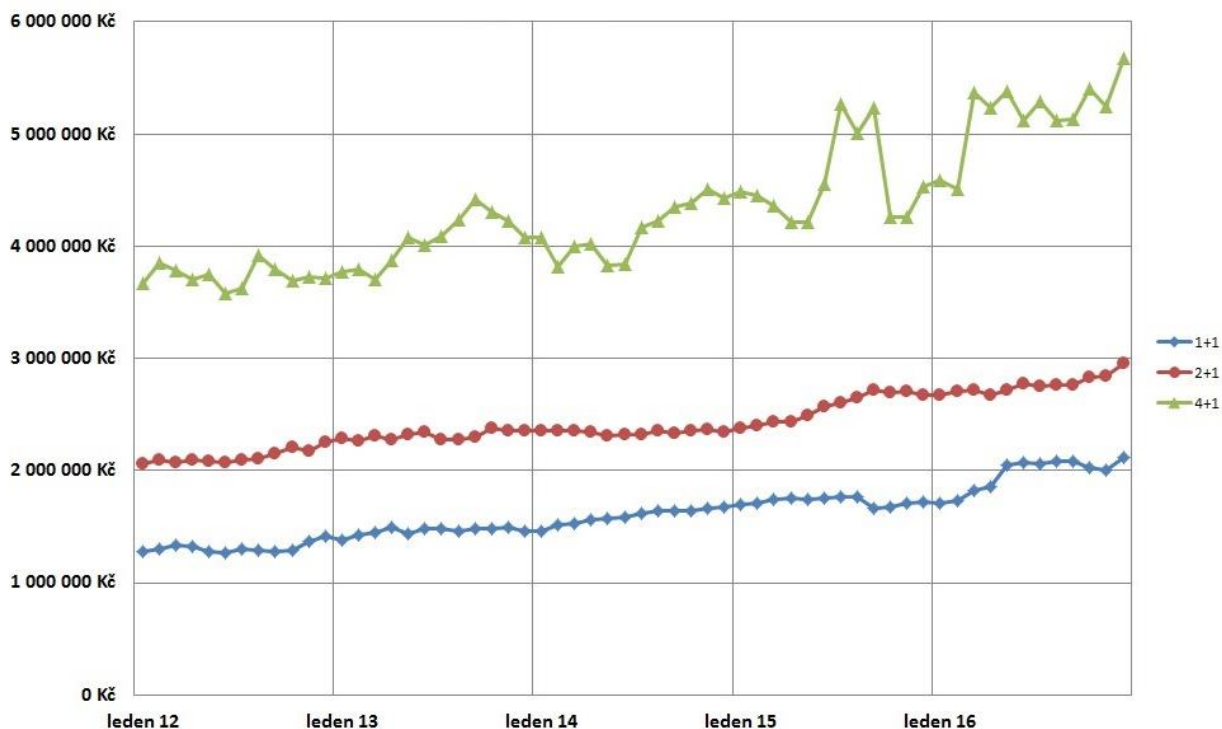
#### 4.4 VÝVOJ CEN BYTŮ V BRNĚ

Svého minima byty v Brně dosáhly během roku 2012. Od této doby ceny nemovitostí rostou. Následující tabulka ukazuje nárůst cen bytových jednotek členěných dle jejich dispozičního řešení. Pro porovnání je uvedena nejnižší průměrná cena z roku 2012 a průměrná cena z března roku 2017, kdy ceny gradují (veškerá data byla převzata z realitní databáze serveru realitycechy.cz.)

Tab. č. 1 – Průměrná nabídková cena bytů (vlastní zpracování)

Dispozice	2012	03/2017	Nárůst [%]
	Nejnižší průměrná cena [mil. Kč]	Průměrná cena [mil. Kč]	
1+1	1,28	2,20	71
2+1	2,05	3,00	46
3+1	1,62	4,01	147
4+1	3,58	5,53	54
vše	1,84	3,50	90

Jak lze z tabulky vyčíst, ceny vzrostly o několik desítek procent, v celkovém porovnání téměř o dvojnásobek. V případě bytů 3+1 je nejnižší průměrná cena z roku 2012 v porovnání s ostatními neúměrně nízká, což se dá považovat za anomálii a výsledný nárůst nelze považovat za směrodatný.



Graf č. 4 – Průměrné nabídkové ceny bytů v Brně (27)

## 4.5 DOSTUPNOST VLASTNÍHO BYDLENÍ V ČR

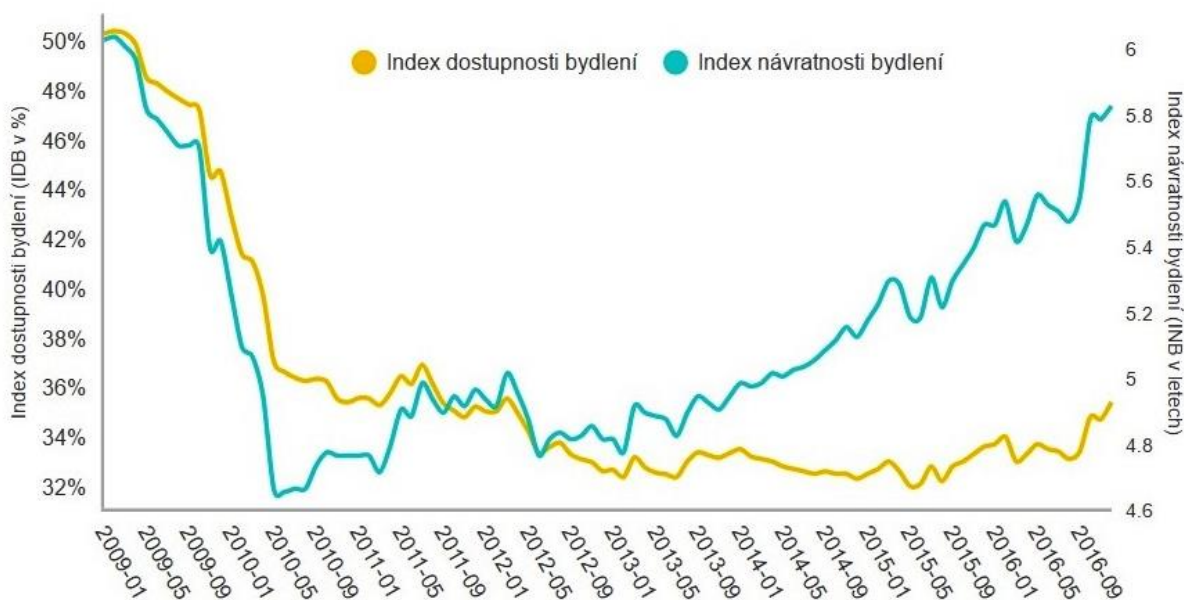
Růst cen nemovitostí v České republice se negativně podepisuje na dostupnosti vlastního bydlení. Zatímco v červnu 2010, kdy byly ceny bytů nejnižší, stačilo průměrné české rodině na pořízení průměrného bytu něco málo přes 4,5 násobek čistého ročního příjmu. Nyní při ceně 2,29 mil. Kč je to bezmála 6 násobek čistého ročního příjmu (5,82), přičemž v tomto propočtu je zohledněn také nárůst průměrných příjmů v posledních dvou letech.

V Jihomoravském kraji je pak index návratnosti bydlení ještě vyšší, téměř 7 násobek čistého ročního příjmu (6,78).

Index návratnosti bydlení vyjadřuje kolikanásobek čistého ročního příjmu průměrné české domácnosti je třeba k pořízení bytu, jehož cena se rovná aktuálnímu cenovému průměru.

Alternativní pohled na dostupnost bydlení zohledňující navíc cenu úvěrového financování poskytuje index dostupnosti bydlení. Ten měří, jak velkou část průměrného čistého příjmu musí vynaložit česká domácnost na splátku hypotéky, jejíž výše odpovídá průměrné ceně bytů.

V prosinci hodnota indexu dostupnosti bydlení vlivem nárůstu úrokových sazeb i cen bytů skokově narostla na 35,3 %. Důvodem bylo jednak zvýšení průměrných cen bytů, což pravděpodobně nikoho nepřekvapí, ale druhou příčinou je nárůst úrokových sazeb. Přitom právě úrokové sazby byly po dlouhá léta tím, co zhoršování dostupnosti bydlení bránilo. Nyní však došlo k obratu i v případě úrokových sazeb a výsledkem je překonání 35% hranice a výhledově i zrychlené tempo zhoršování finanční dostupnosti bydlení. (27)



Graf č. 5 – Index dostupnosti a návratnosti bydlení (27)

## 4.6 KVALITA BYDLENÍ V BRNĚ

Brno dle aktuální velké statistiky Quality of Life Index serveru Numbeo.com, která porovnává kvalitu života ve městech a zemích po celém světě, je ve srovnání 177 měst na všech kontinentech na 57. příčce a na 12. místě v Evropě (stav k 04/2017). V tomto prestižním žebříčku se drží před Prahou (57. místo) a v aktuální tabulce za sebou nechalo i takové světové metropole, jako je Tokio (105.), Paříž (121.) nebo New York (106.). (28)

Pořadí se vypočítává na základě sedmi kritérií. Mezi ně patří kupní síla, bezpečnost, úroveň zdravotní péče, cena nemovitostí, index spotřebitelských cen, čas strávený dopravou po městě nebo míra znečištění ovzduší. Jak bylo Brno v těchto jednotlivých parametrech hodnoceno je vidět na následujícím obrázku.



Obr. č. 6 – Quality of Life Index (29)

## 5 COHOUSING JAKO DEVELOPERSKÝ PROJEKT

Styl života, který cohousing nabízí, je v České republice doposud téměř neznámý, avšak postupně přibývá nadšenců a pokusů o jeho realizaci. V současné době (stav k 03/2017) v České republice neexistuje žádný zcela dokončený projekt „klasického“ cohousingu, jaký známe ze zahraničí. Nejbližší k dokončení je vesnický cohousing Devět pramenů ve Starém Jičíně, ve kterém již probíhá první etapa výstavby rodinných domů. Celkem jej bude obývat 10 rodin a už nyní se budoucí obyvatelé společně starají o pole pro pěstování zeleniny a chodí si s dětmi hrát do společného dětského koutku.

Je otázkou, jestli se dá předpokládat jeho větší rozmach, jestli Češi budou schopni překonat čtyřicetiletou totalitní minulost a averzi ke kolektivnímu bydlení po dlouhodobém nátlaku na společné budování, kdy v rámci násilné kolektivizace snad každá rodina přišla o nějaký majetek. U států s komunistickou minulostí je to obecně velký problém a můžeme jen hádat, jak dlouho od listopadového převratu ještě bude trvat, než lidé ztratí potřebu sytit se individualismem a začnou být sdílnější a otevřenější.

Založení a realizace cohousingu je velmi složitý a zdoluhavý proces. Pokud v základním seskupení iniciátorů není architekt nebo stavební inženýr, dobrý projektový manažer a někdo, kdo rozumí realitnímu trhu a právu, nebývá zpravidla snaha o jeho vybudování úspěšná. V takovýchto případech je řešením spolupráce s developerem, který má dostatek zkušeností a znalostí k tomu, aby projekt dovedl k úspěšné realizaci.

I když je jedním z hlavních rysů cohousingu účast členů společenství už od jeho plánování, často cohousing vzniká i v již „hotových“ developerských projektech. Ideální variantou je, pokud budoucí obyvatelé cohousingu mají možnost s developerem komunikovat v průběhu plánování a realizace.

Tato diplomová práce simuluje situaci, kdy ke komunikaci s obyvateli nedochází a developer je tak nucen sám zvážit a vyhodnotit všechny okolnosti tak, aby se jeho projekt stal funkčním cohousingem. Bude popsán průběh návrhu fiktivního cohousingu, při kterém budou vyřešeny všechny otázky, se kterými by se developer měl v rámci přípravné fáze developerského projektu zabývat. Postup bude rozdělen na tyto jednotlivé kroky:

- výběr lokality,
- charakteristika cílové skupiny obyvatel,
- definování podoby soukromých a sdílených prostor,
- architektonicko-stavební řešení.

## 5.1 LOKALITA

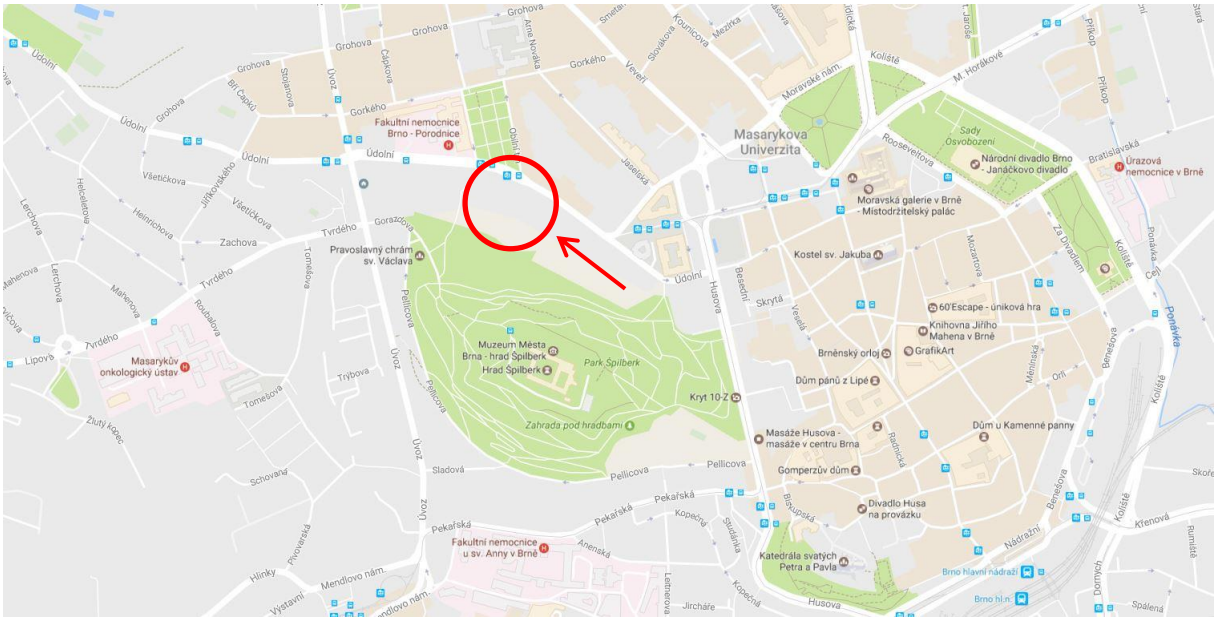
Výchozím bodem pro developera je pozemek, který se mu podaří zajistit pro realizaci projektu. Lokalita udává styl života obyvatel a možnosti využití pozemku, je to výchozí bod architektonických návrhů a stavebního řešení. Následně je třeba se zamyslet, kdo je cílová skupina obyvatel. Cílová skupina následně určuje, jaký by měly mít charakter sdílené a soukromé prostory. Podoba soukromých a sdílených prostor musí být urbanisticky začlenitelná do okolní zástavby a okolní zástavba je daná. Je tedy nutné vnímat lokalitu jako jeden z hlavních vstupních podkladů a klíčových bodů návrhu cohousingu.

Brno je dynamicky rozvíjející se město, které nabízí kvalitní vzdělání i zaměstnání, kulturní i sportovní vyžití a zároveň klidné místo pro žití. Aktuálně zde neexistuje lokalita, kde by se byty neprodávaly. Výstavba bytů stagnuje, plány developerů na nové projekty brzdí komplikované povolování nových staveb a zdlouhavá příprava nového územního plánu. Nabídka bytů je extrémně nízká, což kupující nutí akceptovat stále vyšší a vyšší ceny, roste zájem o pronájmy. Na trhu s pozemky je situace obdobná – vysoká poptávka a růst cen. S rostoucí vzdáleností od Brna ceny pozemků však rychle klesají kvůli větší dojezdové vzdálenosti. Pozemky na prodej v blízkém okolí centra města nejsou. Pokud by nějaký byl, znamenal by ideální příležitost pro investiční výstavbu.

Jelikož k developerské činnosti patří také vykupování pozemků, není třeba se omezovat pouze nabídkou trhu, je možné se pokusit vykoupit jej přímo oslovením stávajícího majitele. Je pravděpodobné, že cena za vykoupený pozemek bude vysoká, avšak pokud se nachází v atraktivní lokalitě, předpokladem může být několikanásobně zhodnocená investice.

Pozemek, na kterém bude cohousing navržen, je parcela č. 723 na ulici Údolní, bývalý klášter Kongregace Milosrdných sester sv. Karla Boromejského. Jedná se o území v dotyku s parkovým náměstím Obilní trh a se severním svahem kopce Špilberk. Nachází se v bezprostřední vzdálenosti historického centra města Brna a sousedí s dominantou města, národní kulturní památkou hradem Špilberk. V současnosti je ve vlastnictví Jihomoravského kraje a je na ní parkoviště, které tvoří proluku mezi stávající zástavbou historických bytových domů. Jeho součástí je objekt, který v minulosti sloužil jako domov mládeže integrované střední školy, nyní je nevyužívaný.

Je to jedna z nejlukrativnějších lokalit v celém Brně. V blízkosti se nachází významné stavby celoměstského významu – sídlo ombudsmana, porodnice, Masarykova univerzita. Okolí nabízí kompletní občanskou vybavenost a kulturní vyžití.



Obr. č. 7 – Lokalizace cohousingu (30)

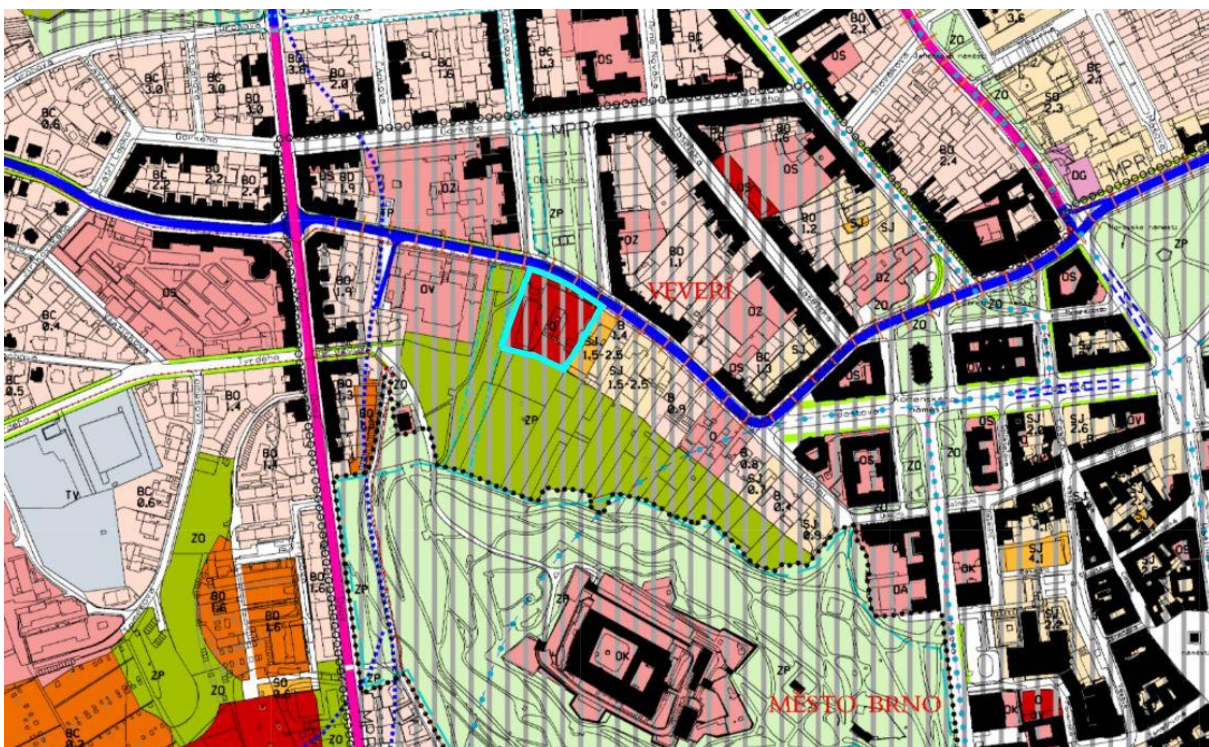


Obr. č. 8 – Katastrální a ortofoto mapa (31)

Tento pozemek je součástí plochy, kterou současný Územní plán města Brna definuje jako druh plochy stavební, se stabilitou návrhovou a s funkcí jako plocha pro veřejnou vybavenost.

Plochy pro veřejnou vybavenost jsou určeny výhradně pro umístění staveb a zařízení, které slouží veřejné potřebě v uvedených funkcích (pokud není plocha rezervována pro všeobecný veřejný účel). Funkční typy jsou: veřejná správa, kultura, sociální péče, zdravotnictví, školství, hasiči, armáda, policie.

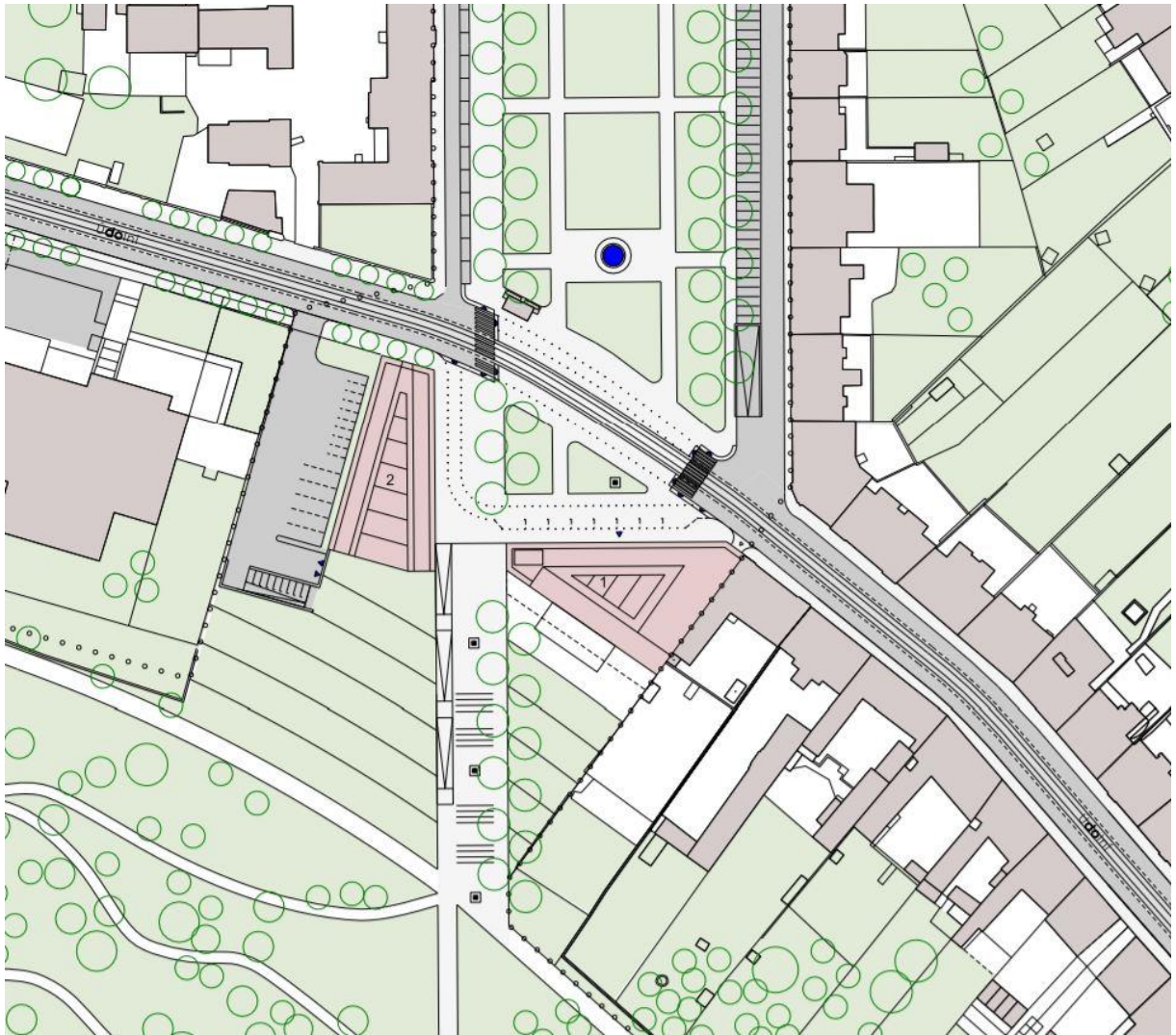
Jedná se o plochu návrhovou, která je definovaná jako dílčí část území, ve které se předpokládá změna účelu nebo intenzity využití. (32)



Obr. č. 9 – Územní plán města Brna (32)

V roce 2004 byla vypracována urbanisticko architektonická studie „Severní svah Špilberku,“ která vychází z vítězného návrhu ateliéru RAW stejnojmenné soutěže z roku 2003. Tato studie rozvíjí Územní plán města Brna z r. 1994. Navrhuje ukončení náměstí Obilní trh v klasickém a klidném tvaru pravidelného obdélníka, čímž vznikne jasně uspořádaný prostor, s parkově upravenou centrální plochou přetnutou dopravní tepnou ulice Údolní. Součástí návrhu je nová stezka vedoucí ke hradu Špilberk. V čele nově vytvořeného náměstí na úpatí kopce je navržen pětipodlažní administrativní objekt, mající charakter jednoduchého kvádry, výškově navazující na hladinu zástavby ulice Údolní s výškovým akcentem v prostoru nástupu na Špilberk. V pravém úhlu pak na něj navazuje hmota stejně vysokého objektu určeného pro hotelové účely. (33)





*Obr. č. 10 – Urbanisticko architektonická studie „Severní svah Špilberku“ (33)*

Předpokládejme, že nedojde k realizaci této studie, že se nám jako developerské společnosti se podařilo odkoupit pozemek a že se v rámci přípravy nového územního plánu podařilo prosadit změnu využití plochy z plochy pro veřejnou vybavenost na plochu pro bydlení. V tu chvíli tento pozemek představuje obrovskou příležitost pro developerskou činnost, kdy při výstavbě rezidenčního objektu a jeho následném rozprodání je předpokladem vysoké zhodnocení vložené investice.

## 5.2 CÍLOVÁ SKUPINA OBYVATEL

To, jaká je cílová skupina budoucích obyvatel cohousingu a jaké jsou jejich potřeby, je výchozí předpoklad pro plánování podoby, velikosti a charakteru soukromých i sdílených prostor.

Vysokou poptávku po takzvaném startovacím bydlení tvoří velké množství vysokoškolských studentů. Ideální jsou pro ně dvoupokojové a menší byty, po kterých je obecně největší poptávka na celém realitním trhu. Problémem studentů a čerstvých absolventů však bývají finance. Teprve začínají být nezávislí na svých rodičích, a mnohdy nemají dostatečné úspory nebo stálý příjem na to, aby zvládli finanční zátěž investice do vlastního bydlení, proto často volí variantu podnájmu.

Mladé páry, které začínají společný život a které se rozhodnou investovat do vlastního bydlení v lokalitě, kde chtějí zůstat, většinou při výběru přemýšlejí i nad budoucností, kdy budou chtít založit rodinu. V tu chvíli nebude dvoupokojový byt stačit a museli by hledat jiné bydlení, proto při výběru volí i byty vícepokojové.

Rodinné bydlení bývá přirozeně podřízené dětem. Rodiny preferují vícepokojové byty v lokalitách, které nabízí bezpečný pohyb dětí do školy nebo na dětské hřiště. Je pro ně důležité nejen prostředí a možnosti, které nabízí, ale i struktura obyvatelstva v okolí, protože ideální je, když děti vyrůstají mezi svými vrstevníky.

Populace v České republice stárne a mnoho seniorů dožívá v nedůstojných podmínkách a v osamění, ačkoli jsou většinou finančně zajištěni a jejich úspory by jim mohly zajistit lepší bydlení. Častým řešením jsou domovy pro seniory, které jsou přeplněné a ve kterých není snadné si zajistit místo. Bydlení v principech cohousingu je pro ně ideálním způsobem aktivního životního stylu v přirozeném sociálním prostředí s potřebnou péčí. V tomto případě by možným problémem byla lokalita, jelikož senioři pro život vyhledávají spíše klidnější části měst na periferii či venkov.

Výchozí lokalitou pro návrh cohousingu je pozemek v blízkosti centra města, který nabízí kompletní kulturní a občanskou vybavenost. Z uvedeného spektra možných obyvatel by tuto lokalitu pravděpodobně nejvíce ocenily mladé páry, ať už v blízké době plánují založit rodinu či nikoliv. Jak je popsáno v kapitole 2.3, dle životní fáze, ve které se obyvatelé nachází, lze cohousing obecně rozřadit na Cohousing Start, Family Cohousing a Senior Cohousing. Navržený cohousing tedy bude kombinací forem Start a Family.

### 5.3 SOUKROMÉ A SDÍLENÉ PROSTORY

Každá domácnost v cohousingu vlastní svou soukromou bytovou jednotku. Její podoba, především velikost a dispoziční řešení, závisí na počtu jedinců v domácnosti a na jejich požadavcích.

V případě, že cohousing vzniká za iniciativy samotných obyvatel, má každý z nich možnost uzpůsobit si podobu své soukromé jednotky dle vlastních přání. Pokud však vzniká jako developerský projekt, musí developer analyzovat tyto aspekty dle statistik uskutečněných prodejů v dané lokalitě a následně jednotlivé byty navrhnout tak, aby byly pro cílové zákazníky atraktivní.

Jelikož výsledný cohousing je navrhován pro mladé páry, přičemž některé z nich plánují založit rodinu, návrh bytových jednotek by se neměl omezovat fixním počtem osob v domácnostech. Jednotky by měly mít různé dispozice – od malometrážních dvoupokojových přes klasické dvoupokojové až po velké tři až čtyř pokojové byty.

Život v cohousingu se liší od standardního způsobu bydlení především ve sdílení určených prostor. Jejich podoba není nijak vymezena. Důležité však je, aby jejich charakter podporoval smysl komunitního bydlení. Měly by to být prostory, kde se obyvatelé setkávají při společných volnočasových aktivitách ale i při každodenních rutinních záležitostech. Následující tabulka ukazuje, jak se mohou lišit sdílené prostory a aktivity u různých skupin obyvatel cohousingu.

Tab. č. 2 – Odlíšnosti cohousingu v závislosti na cílové skupině obyvatel (vlastní zpracování)

	<b>Cohousing START</b>	<b>FAMILY Cohousing</b>	<b>SENIOR Cohousing</b>
<b>Cílová skupina obyvatel</b>	Studenti, absolventi, bezdětné mladé páry, které začínají společný život	Rodiny s dětmi, páry plánující nebo očekávající příchod dětí	Manželské páry po odchodu dětí ze společné domácnosti, osamělí senioři
<b>Sdílené prostory</b>	Prádelna, společenská místnost, knihovna, kuchyň s jídelnou, kolárna, garáže		
	Sportovní hřiště, posilovna, ateliér	Dětské hřiště, herna, učebna, zahrada, kočárkárna	Ošetřovna, dílna, zahrada
<b>Sdílené aktivity</b>	Společné výlety, společenské hry, půjčování automobilů		
	Filmové večery, sportovní a výtvarné aktivity	Vzájemné hlídání dětí, zájmové kroužky, doučování	Zdravotní cvičení, ruční práce, péče o zahrádku, kutilství

Podoba a velikost sdílených prostor je omezena velikostí pozemku/objektu a závisí výhradně na požadavcích obyvatel. Skupina lidí, která se pro tento typ bydlení rozhodne, má zpravidla podobné zájmy a priority, žijí podobný způsob života, kterému by měl charakter sdílených prostor odpovídat.

Cílovou skupinou obyvatel pro navrhovaný cohousing jsou mladé páry, které začínají společný život. Mohou mít domácího mazlíčka, ne všichni vlastní svoje vlastní auto, někteří do práce jezdí na kole. Jsou společenší, rádi sportují, mají rádi dobré jídlo.

Pro úschovu kol a parkování automobilů jsou nutné garáže a kolárna, která může sloužit i jako kočárkárna. Typickým sdíleným prostorem, který se objevuje téměř v každém cohousingovém projektu a který je vhodný i pro tento koncept je společná prádelna. Pro pravidelné setkávání a pořádání nejrůznějších společenských akcí je vhodné do projektu zařadit i sál či multifunkční společenskou místnost, která může sloužit i jako knihovna, místnost pro promítání filmů nebo herna. V létě obyvatelé jistě ocení společnou zahradu s venkovní kuchyní a s ovocnými stromy, ve které bude možné pěstovat bylinky a zeleninu pro vlastní užitek.

## **5.4 ARCHITEKTONICKO – STAVEBNÍ ŘEŠENÍ**

Navržené stavební řešení bylo převzato z workshopu architektonického ateliéru Suchánek & Janoš z Fakulty architektury Technické univerzity v Liberci, který se uskutečnil k příležitosti výstavy *Baugruppe Brno!* v květnu roku 2015. Jedná se o návrh #3, jehož autory jsou Tina Peterková, Martin Utíkal a Quang Vu Dinh.

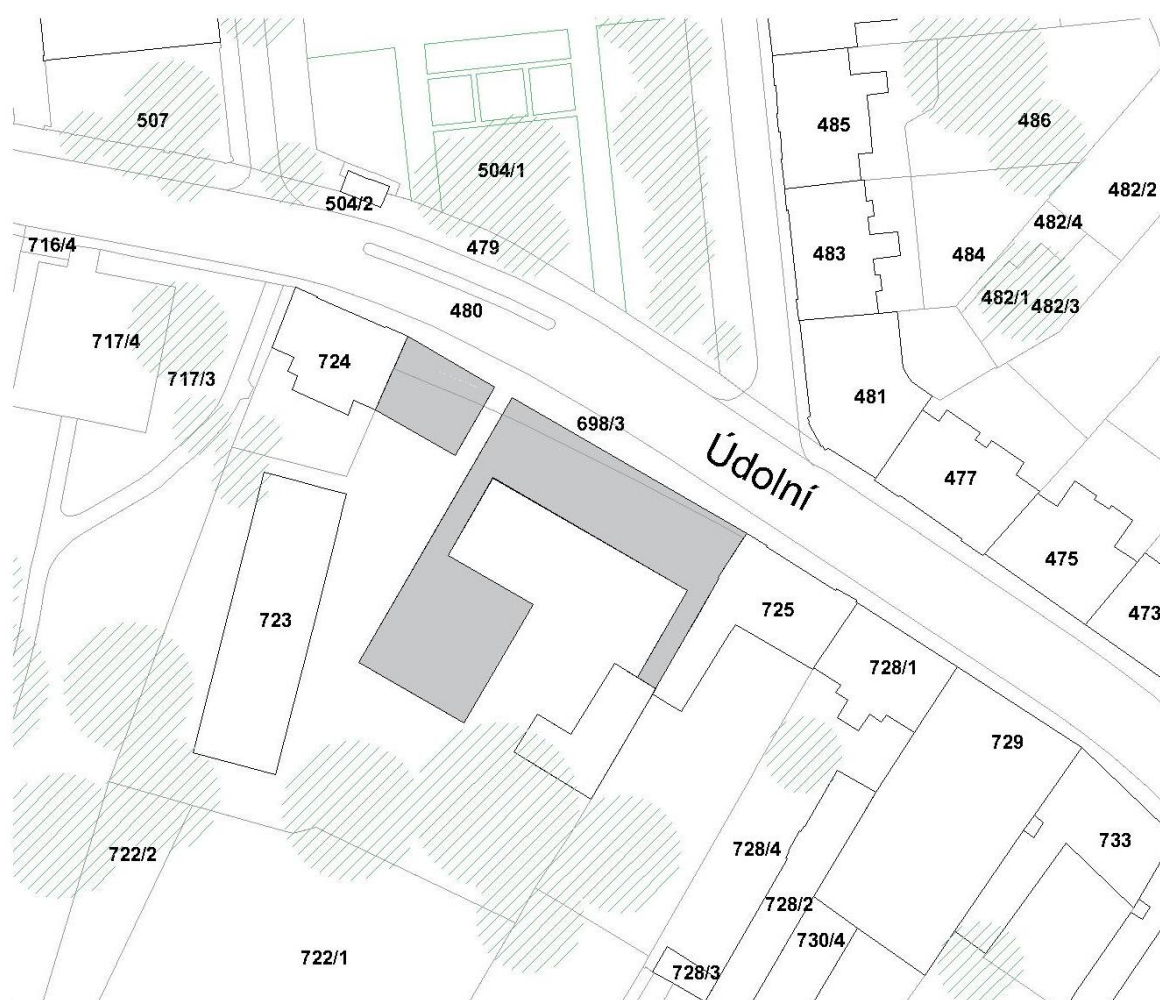
Objektem je komplex dvou bytových domů, který vyplňuje proluku v zástavbě na ulici Údolní. Objekt na hranici pozemku s ulicí obsahuje 25 mezonetových bytových jednotek různých dispozičních řešení. Byty jsou orientovány do ulice i do dvora, každá domácnost má přístup na společnou terasu. Dvorní objekt obsahuje 12 jednopodlažních bytů, které jsou celou plochou v klidnější části pozemku. Všechny bytové jednotky mají přístup do společenských místností, které tyto dva objekty vzájemně propojují. V přízemních prostorách lemujících ulici není vhodné vytvářet bytové jednotky, proto jsou zde navrženy komerční prostory.

Vzhledem k počtu bytových jednotek bude třeba vymezit prostor pro 55 odstavných parkovacích stání. Parkování pro automobily je zajištěno v oddělené části dvorního traktu u vjezdu z ulice a v přízemí dvorního objektu.

### 5.4.1 Prostorové uspořádání

Pozemek se nachází na památkově chráněném území v centru Brna, na ulici Údolní, naproti Obilnímu trhu.

Částečná zastavěnost pozemku neomezuje jeho možnosti pro novou výstavbu, naopak lze velmi vhodně doplnit stávající zástavbu umístěním objektu tak, aby jeho hrana lícovala s uliční čarou. Pokud by se měl návrh realizovat, pravděpodobně by bylo nejvhodnější stavbu odstranit, proto v dalších výpočtech nebude se stávající stavbou uvažováno.



Obr. č. 11 – Situace (vlastní zpracování)



*Obr. č. 12 – Axonometrický pohled z ulice (34)*



*Obr. č. 13 – Axonometrický pohled z kopce Špilberk (34)*

## 5.4.2 Bytové jednotky

Bytové jednotky jsou umístěny v 2. – 4. NP s výtahem. Okna jsou orientována na severovýchod (v uličním objektu s výhledem na park Obilní trh) a na jihozápad s výhledem do zahrady a do parku u hradu Špilberk.

Podoba bytových jednotek ve dvorním objektu nebyla v rámci workshopu *Baugruppe Brno!* navržena. Autoři uvedli, že se v něm nachází 15 jednopodlažních bytů bez bližší specifikace. Pro účely této diplomové práce bylo uvažováno se 12 jednopodlažními byty o výměrách 60 m<sup>2</sup> a 80 m<sup>2</sup>, přičemž přízemí bude sloužit jako garážový prostor navazující na venkovní parkovací stání.

Bytové jednotky v uličním objektu jsou mezonetové byty, jejichž dispozice a velikost podlahové plochy se liší. Celkem v této části cohousingu najdeme 4 typy mezonetových bytů o výměrách 60 m<sup>2</sup>, 100 m<sup>2</sup> a 120 m<sup>2</sup>.

Následující tabulka popisuje množství a umístění soukromých a sdílených prostor v rámci cohousingu.

Tab. č. 3 – Přehled navržených soukromých a sdílených prostor (vlastní zpracování)

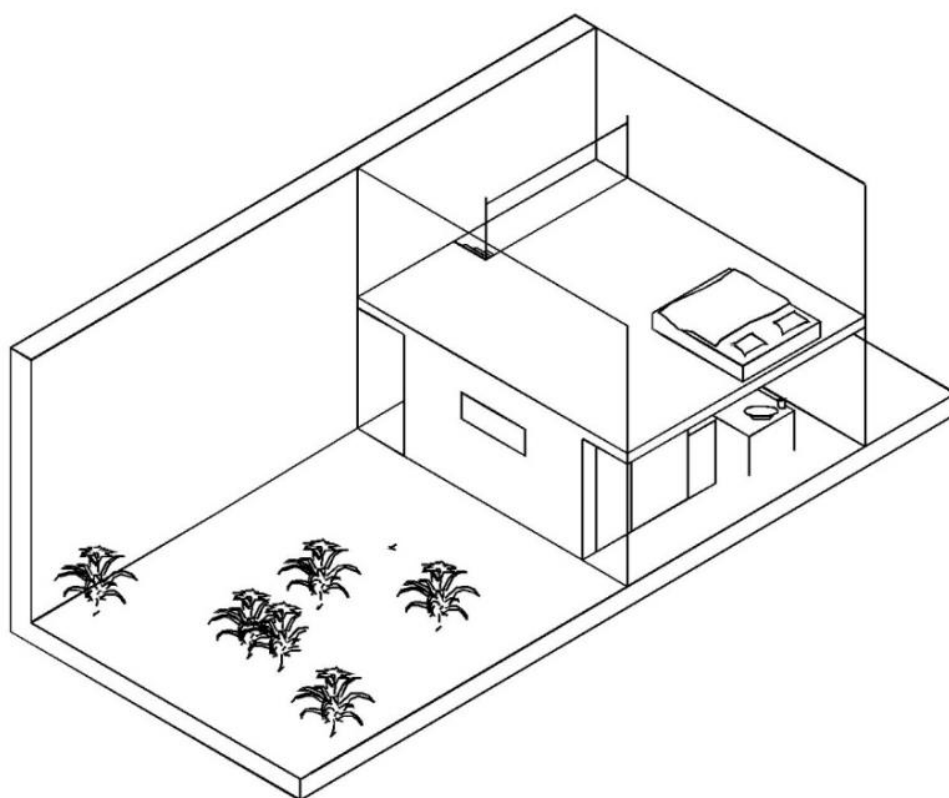
	Podlaží	Bytové jednotky		Sdílené prostory		Pozemek
		Počet bytů	Výměra/byt [m <sup>2</sup> ]	Popis	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Výměra [m <sup>2</sup> ]
Uliční objekt	1NP			komerční prostory	320	5951
				sklepní prostory	100	
				kolárna/kočárkárna	100	
	2NP	8 x byt č. 4	120	prádelna	70	
				sál	70	
	3NP	8 x byt č. 3	120	společenská místnost	70	
				společenská místnost	70	
	4NP	5 x byt č. 2	60	terasa	250	
		4 x byt č. 1	100			
	Dvorní objekt	1NP			garážová stání	
2NP		2 x byt č. 6	80			
		2 x byt č. 5	60			
3NP		2 x byt č. 6	80			
		2 x byt č. 5	60			
4NP		2 x byt č. 6	80	střešní terasa	300	
		2 x byt č. 5	60			

## **Byt č. 1**

Byt typu č. 1 se nachází v posledním, tj. 4. nadzemním podlaží. Je to mezonetový byt 2+kk s celkovou výměrou 60 m<sup>2</sup>. Celkem se v objektu nachází pětkrát. Jeho výhodou je malá výměra, výhled a přímý vstup na společnou terasu.

*Tab. č. 4 – Byt č. 1 – podlahová plocha (vlastní zpracování)*

<b>Výměra celkem</b>	<b>60 m<sup>2</sup></b>
Koupelna	10,5 m <sup>2</sup>
WC	1,5 m <sup>2</sup>
Obývací pokoj s kuchyní	18 m <sup>2</sup>
Ložnice	30 m <sup>2</sup>



*Obr. č. 14 – Byt č. 1 (34)*

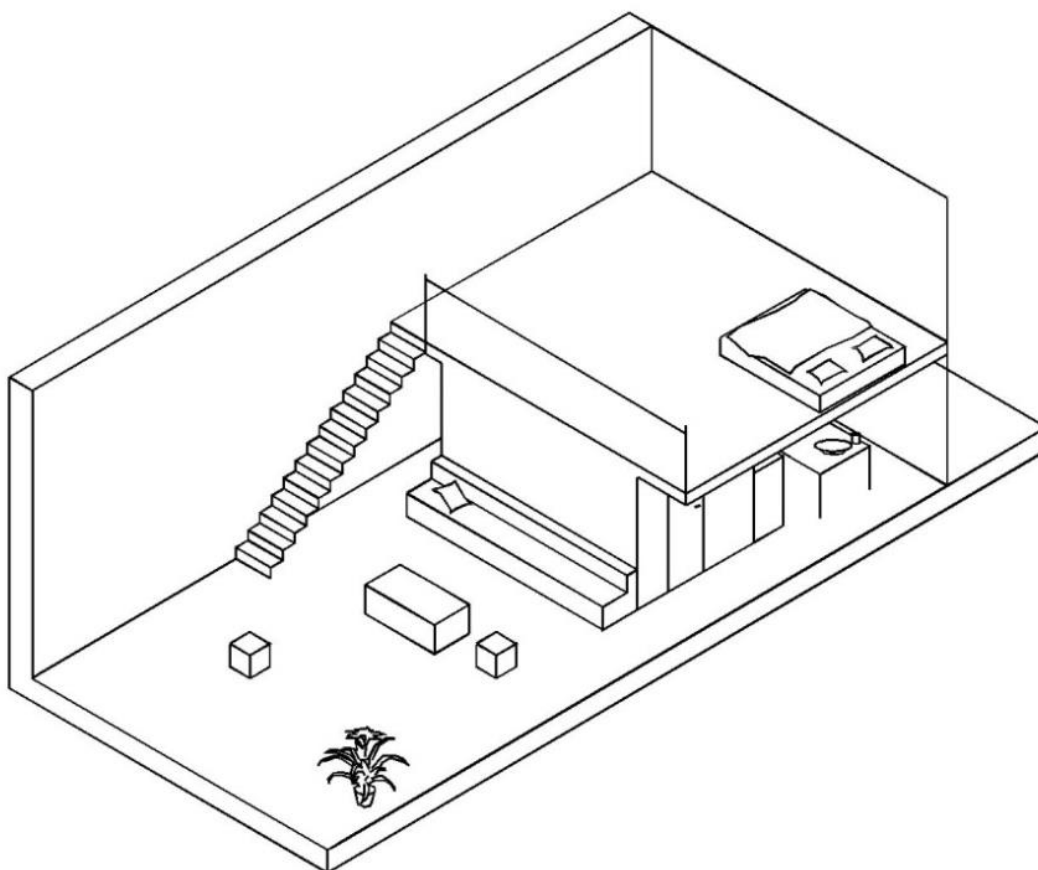


## **Byt č. 2**

Byt typu č. 2 se nachází také v posledním, tj. 4. nadzemním podlaží. Je to mezonetový byt dispozice 2+kk s celkovou výměrou 100 m<sup>2</sup>. V objektu se nachází celkem čtyřikrát. Oproti bytu č. 1 má větší obývací pokoj, který vytváří dostatek otevřeného prostoru například pro ateliér nebo pracovní kout.

*Tab. č. 5 – Byt č. 2 – podlahová plocha (vlastní zpracování)*

<b>Výměra celkem</b>	<b>100 m<sup>2</sup></b>
Koupelna	10,5 m <sup>2</sup>
WC	1,5 m <sup>2</sup>
Obývací pokoj s kuchyní	58 m <sup>2</sup>
Ložnice	30 m <sup>2</sup>



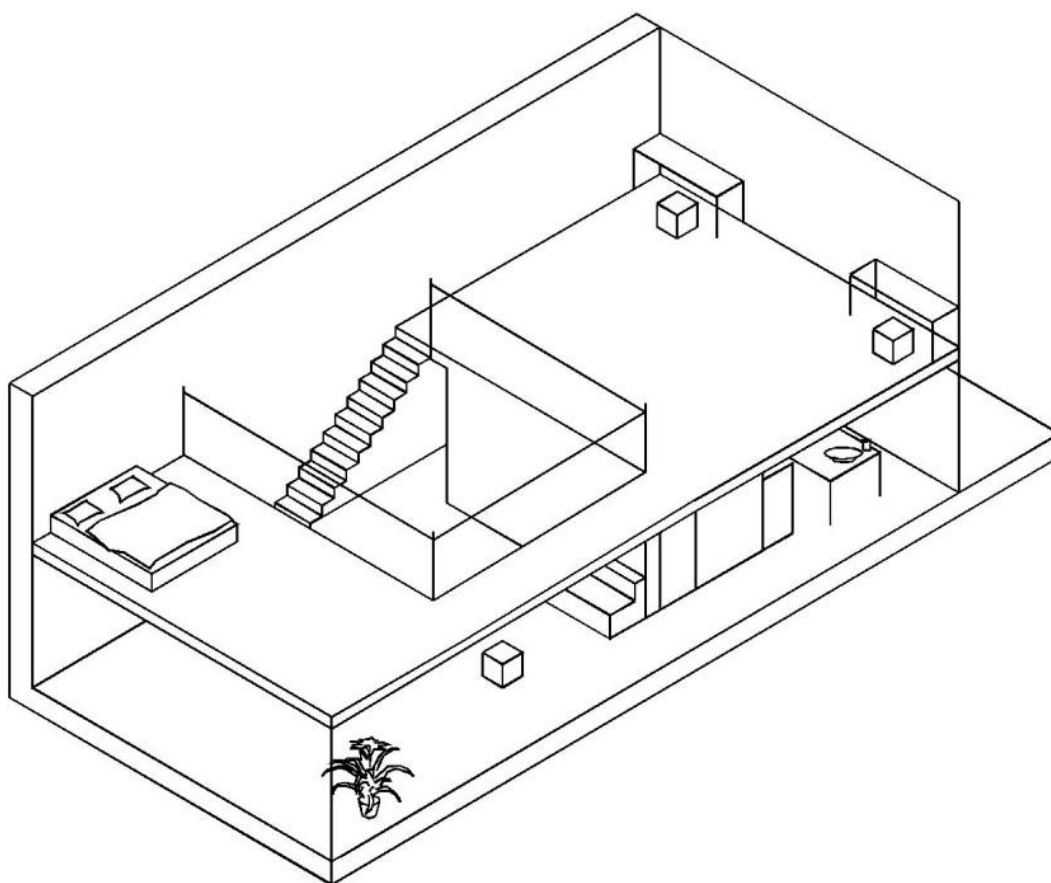
*Obr. č. 15 – Byt č. 2 (34)*

### Byt č. 3

Byt typu č. 3 se nachází ve 3. nadzemním podlaží. Je to mezonetový byt dispozice 2+kk s celkovou výměrou 120 m<sup>2</sup>, který nabízí určitou variabilitu mezonetového prostoru (možnost dodatečného dispozičního dělení.) V objektu se nachází celkem osmkrát.

Tab. č. 6 – Byt č. 3 – podlahová plocha (vlastní zpracování)

Výměra celkem	120 m <sup>2</sup>
Koupelna	10,5 m <sup>2</sup>
WC	1,5 m <sup>2</sup>
Obývací pokoj s kuchyní	58 m <sup>2</sup>
Ložnice	50 m <sup>2</sup>



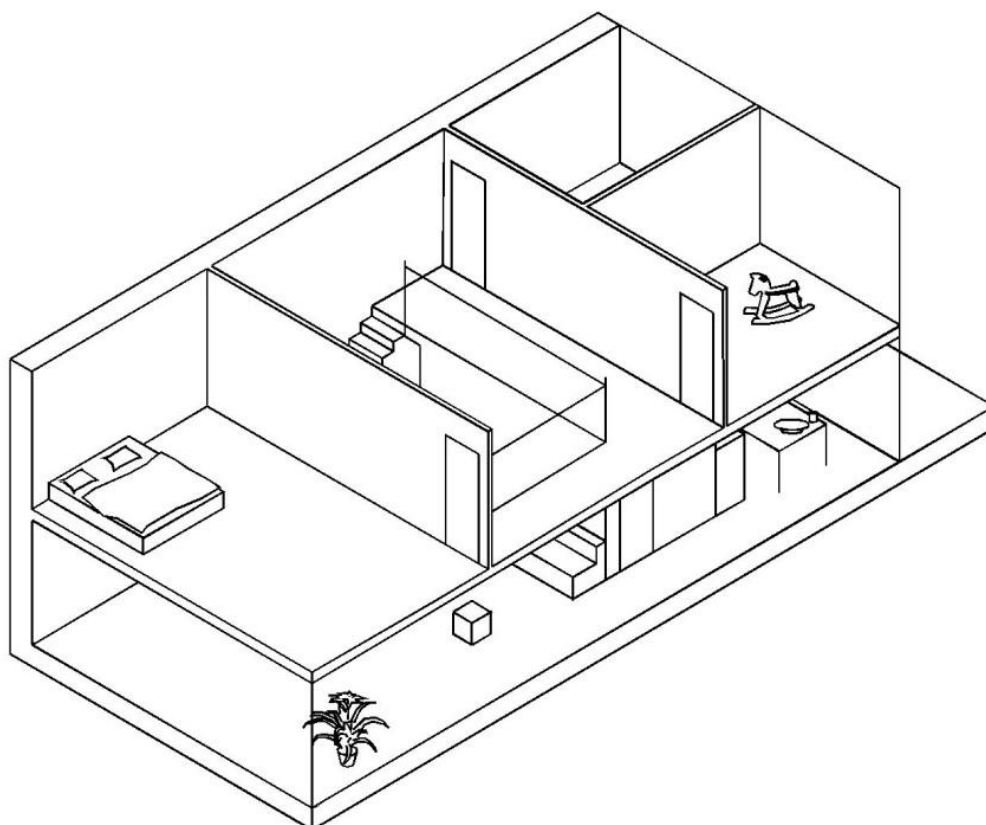
Obr. č. 16 – Byt č. 3 (34)

### **Byt č. 4**

Byt typu č. 4 se nachází ve 2. nadzemním podlaží. Je to mezonetový byt dispozice 4+kk s celkovou výměrou 120 m<sup>2</sup>. Dispozice mezonetového prostoru je již rozčleněna na menší pokoje, které mohou sloužit jako pracovna nebo dětský pokoj. V objektu se nachází celkem osmkrát.

*Tab. č. 7 – Byt č. 4 – podlahová plocha (vlastní zpracování)*

<b>Výměra celkem</b>	<b>120 m<sup>2</sup></b>
Koupelna	10,5 m <sup>2</sup>
WC	1,5 m <sup>2</sup>
Obývací pokoj s kuchyní	58 m <sup>2</sup>
Ložnice	20 m <sup>2</sup>
Chodba	10 m <sup>2</sup>
Pokoj 1	10 m <sup>2</sup>
Pokoj 2	10 m <sup>2</sup>

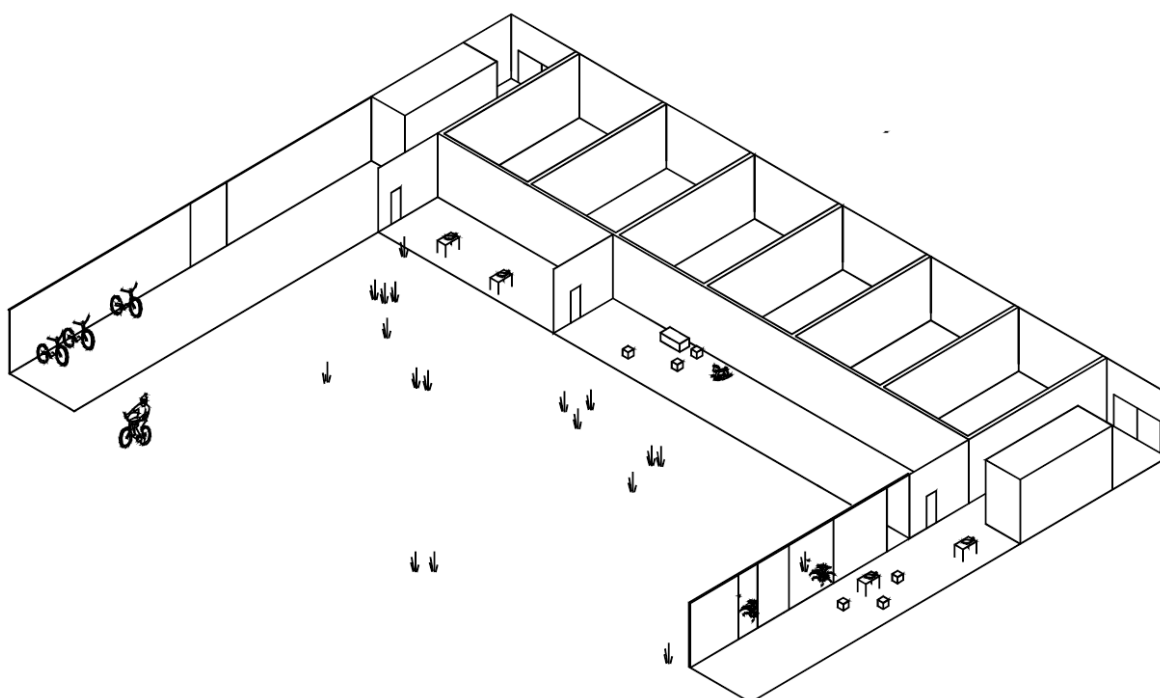


*Obr. č. 17 – Byt č. 4 (34)*

### 5.4.3 Sdílené prostory

V přízemí uličního objektu jsou navrženy komerční prostory přístupné z ulice Údolní. Výnosy z jejich pronájmu by mohly výrazně snížit náklady obyvatel cohousingu na údržbu, opravy a provoz.

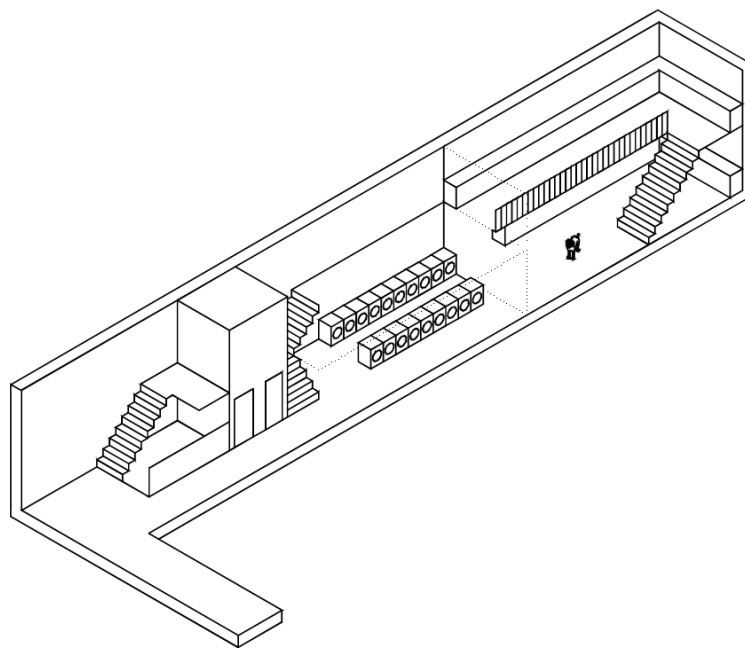
Dále se zde nachází kolárna/ kočárkárna a další prostory, které mohou sloužit jako sklepní kóje a technické zázemí objektu.



*Obr. č. 18 – Sdílené a komerční prostory v přízemí (34)*

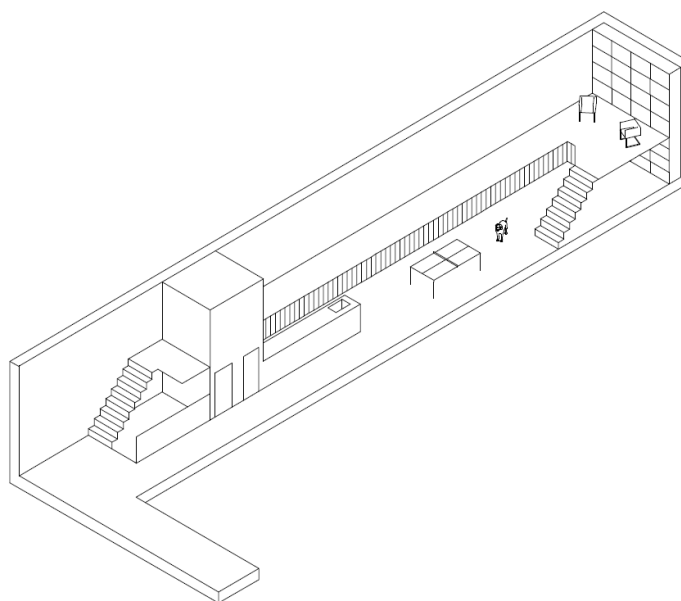
Ve 2. a 3. nadzemním podlaží se nacházejí místnosti pro setkávání obyvatel cohousingu jak při každodenních rutinních záležitostech, tak při příležitosti trávení společného volného času a při společných aktivitách.

Prádelna nabízí možnost nejen praní a sušení prádla, může sloužit i jako místnost pro úschovu sdílených prostředků pro úklid jako jsou například vysavače, mopy, košťata apod. Není potom nutné v bytových jednotkách vytvářet oddělený prostor či úložné prostory pro jejich úschovu. Samotné půjčování může fungovat na základě domluvy, pořadníků nebo rezervace.

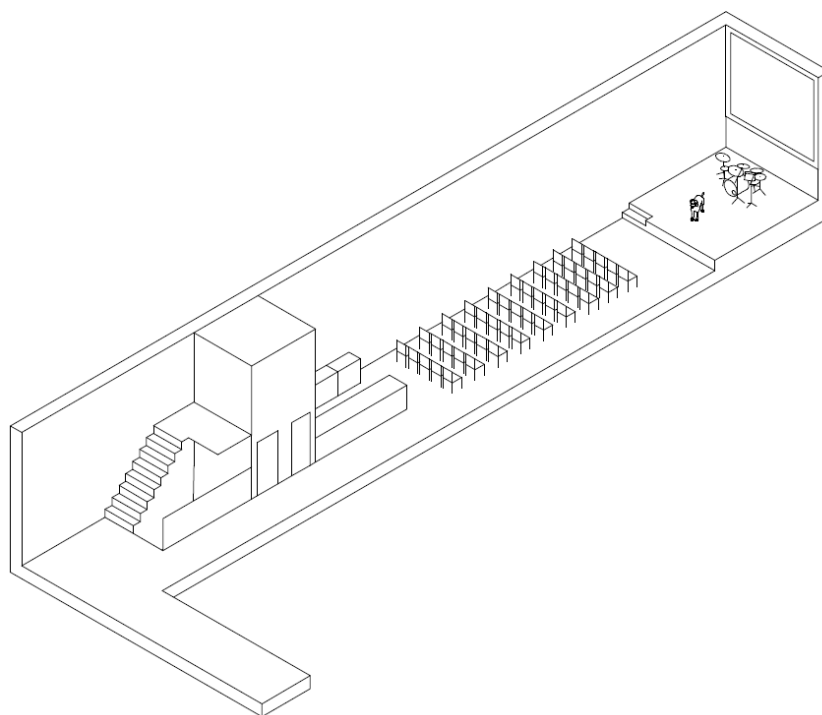


*Obr. č. 19 – Sdílené prostory – prádelna (34)*

Společenská místnost by měla být součástí každého cohousingu. Jejím účelem je naplnění myšlenky setkávání obyvatel při společném trávení volného času. Vybavení a uspořádání záleží výhradně na požadavcích obyvatel. Měl by v ní být dostatek úložných prostor (knihovna, skříňky na deskové hry, na výtvarné potřeby, hračky,...), každý jistě ocení i malý kuchyňský kout a místo pro sezení a odpočinek.



*Obr. č. 20 – Sdílené prostory – společenská místnost (34)*



*Obr. č. 21 – Sdílené prostory – sál (34)*

V areálu cohousingu je navržen také sál, který slouží jako prostor pro konání nejrůznějších společenských akcí a aktivit. Je vybaven pódium, promítacím plátnem a malým kuchyňským koutem.

## 6 OCENĚNÍ COHOUSINGU

V návaznosti na analýzu realitního trhu a návrh cohousingu bude provedeno ocenění pozemku a bytových jednotek.

### 6.1 OCENĚNÍ POZEMKU

Pozemek, na kterém se fiktivně bude nacházet navržený cohousing, se nachází v Brně, v městské části Brno-střed, na ulici Údolní. Brno má dle Malého lexikonu obcí 377 028 obyvatel, městská část Brno-střed 64 316 obyvatel. (35)

Tab. č. 8 – Parametry oceňovaného pozemku (vlastní zpracování)

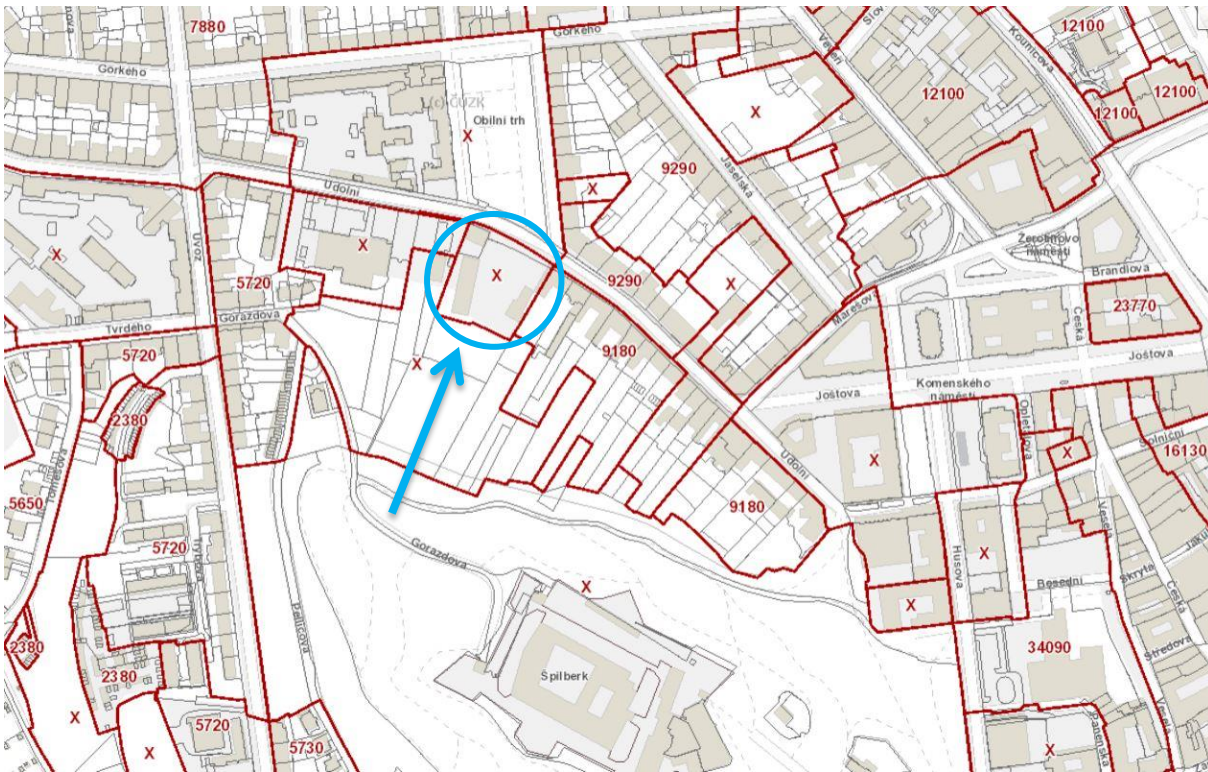
<b>Kraj</b>		Jihomoravský
<b>Okres</b>		Brno – město
<b>Obec</b>		Brno
<b>Městská část</b>		Brno – střed
<b>Katastrální území</b>		Město Brno
<b>Pozemek</b>	parc. č.	723
<b>Výměra pozemku</b>	m <sup>2</sup>	5951
<b>Druh pozemku dle KN</b>		Zastavěná plocha a nádvoří

#### 6.1.1 Cenová mapa stavebních pozemků

K ocenění stavebních pozemků uvedených v § 9 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, se podle § 10 téhož zákona vydává pro územní statutárního města Brna cenová mapa stavebních pozemků (dále jen cenová mapa). Ceny v ní uvedené se použijí k ocenění stavebních pozemků pro účely uvedené v § 1 zákona o oceňování majetku.

*„Stavební pozemek, který není v cenové mapě ve skupině parcel s vyznačenou cenou, jakož i pozemek, jehož části jsou ve skupinách parcel neoceněných (situovaných mimo vymezené hranice) nebo s rozdílnými cenami, se ocení podle příslušného ustanovení vyhlášky.“ (36)*

Cenová mapa stanovuje jednotkovou cenu území v Kč/m<sup>2</sup>, tzv. cenu zjištěnou stavebních pozemků, není závazným podkladem pro stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) pozemků.



Obr. č. 22 – Cenová mapa města Brna (37)

Na výřezu cenové mapy vidíme, že předmětný pozemek se nachází v lukrativní části města, kde jsou jednotkové ceny velmi vysoké a směrem na východ k Náměstí Svobody rostou až na téměř 35.000 Kč/m<sup>2</sup>. Pozemek se nachází v bezprostřední blízkosti území s jednotkovou cenou 9.180 Kč/m<sup>2</sup>, avšak není jeho součástí. Pozemek se nachází v území, pro které není stanovena jednotková cena území, proto jej není možné ocenit tímto způsobem.

### 6.1.2 Ocenění dle § 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Jelikož předmětný stavební pozemek byl v cenové mapě zařazen do skupiny parcel s nevyznačenou cenou, bude oceněn dle § 3 vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky š. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb.

Brno je dle oceňovací vyhlášky tzv. vyjmenovaná obec, která je dále dělena do několika oblastí, jejichž základní cena stavebního pozemku na území obce je uvedena v tab. č. 1 v příloze č. 2 oceňovací vyhlášky. Jedná se o pozemek s parcelním číslem 723 nacházející se v katastrálním území Město Brno [610003], což jej řadí do oblasti č. 1, pro které je základní cena (ZC) stanovena na 9.460 Kč/m<sup>2</sup>.



Základní cena upravená stavebního pozemku se určí dle vzorce:

$$ZCU = ZC \times I, \quad (1)$$

kde

ZCU ... základní cena upravená stavebního pozemku v Kč/m<sup>2</sup>

ZC ... základní cena stavebního pozemku obce v Kč/m<sup>2</sup>

I ... index cenového porovnání zjištěný podle vzorce

$$I = I_T \times I_O \times I_P, \quad (2)$$

kde

I<sub>T</sub> ... index trhu s nemovitými věcmi

I<sub>O</sub> ... index omezujících vlivů pozemku

I<sub>P</sub> ... index polohy.

### Výpočet indexů cenového porovnání:

Tab. č. 9 – Výpočet indexu trhu (vlastní zpracování)

Index trhu I <sub>T</sub> - příloha č. 3, tabulka č. 1					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	Poptávka je vyšší než nabídka	III.	0,01 až 0,06	0,06
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	V.	0,00	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nemovité věci	Pozitivní nebo stabilizovaná území v historickém jádru obce	III.	0,01 až 0,08	0,08
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, vysoká ekonomická návratnost)	Vlivy zvyšující cenu	III.	0,01 až 0,03	0,03
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	1,00
7	Hospodářsko - správní význam obce	-	-	-	1,00
8	Poloha obce	-	-	-	1,00
9	Občanská vybavenost obce	-	-	-	1,00
$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$			<b>Index I<sub>T</sub> = 1,170</b>		

Součástí pozemku je stavba, která je ve vlastnictví stejného subjektu, jako pozemek, proto byl znak č. 2, vlastnické vztahy, zatříděn do kvalitativního pásma V.

Zařazení do kvalitativního pásma III. znaku č. 5, vlivy zvyšující cenu, bylo zvoleno záměrně kvůli nestandardní situaci realitního trhu, kdy se v dané lokalitě nenachází žádné nezastavěné pozemky k prodeji, a proto zhodnocení investice vložené do koupi pozemku pro výstavbu rezidenčního objektu je vysoké. Lze tedy předpokládat enormní zájem o jeho koupi.

Navrhovaná stavba bude součástí pozemku, znaky č. 7 až 9 se tedy v tomto případě neposuzují, jejich hodnota pro výpočet je rovna 1.

Tab. č. 10 – Výpočet indexu polohy (vlastní zpracování)

<b>Index polohy <math>I_P</math> - příloha č. 3, tabulka č. 3</b>					
<b>Pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční</b>					
<b>Rezidenční stavby (byty, bytové a rodinné domy) v obcích nad 2000 obyvatel</b>					
<b>Znak č.</b>	<b>Název znaku</b>	<b>Popis kvalitativního pásma</b>	<b>Číslo kval. pásma</b>	<b>Doporučená hodnota</b>	<b>Použitá hodnota</b>
1	Druh a účel užití stavby (druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku)	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	I	1,00	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,04	0,04
3	Poloha pozemku v obci	Střed obce - centrum obce	I.	0,03	0,03
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00	0,00
6	Dopravní dostupnost	Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII.	0,01	0,01
7	Hromadná doprava	MHD - centrum obce	IV.	0,03	0,03
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Výhodná - pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	IV.	0,08	0,08
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	0,00
10	Nezaměstnanost	Nižší než je průměr v kraji	III.	0,01	0,01
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,00
$I_P = P_1 \times \left( 1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right)$			<b>Index <math>I_P = 1,200</math></b>		

Jedná se o lokalitu s převážně rezidenční zástavbou, tj. čtyř až pětipodlažní historické bytové domy, v jejichž přízemních prostorech se nachází komerční prostory (obchody, kanceláře, restaurace.)

V okolí pozemku je dostupná kompletní občanská vybavenost obce, v bezprostřední blízkosti se nachází zastávka městské hromadné dopravy a je možné jej napojit na všechny inženýrské sítě.

Tab. č. 11 – Výpočet indexu omezujících vlivů pozemku (vlastní zpracování)

Index omezujících vlivů pozemku $I_O$ - příloha č. 3, tabulka č. 2					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	Tvar bez vlivu na využití	II.	0,00	0,00
2	Svažítost pozemku a expozice	Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; orientace SV, S a SZ	III.	0,00 až -0,01	0,00
3	Ztížené základové podmínky	Snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby)	II.	-0,01 až -0,05	-0,01
4	Chráněná území a ochranná pásma	Národní přírodní rezervace, národní přírodní památka, přírodní rezervace a přírodní památka	IV.	-0,03 až -0,05	-0,03
5	Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	I.	0,00	0,00
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,00
$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$			<b>Index <math>I_O = 0,960</math></b>		

Pozemek je nepravidelný obdélníkovitý, u ulice rovinatý, svah kopce začíná u jižní hranice. Jeho tvar umožňuje variabilitu při umístění objektů.

V Brně jsou obecně kvůli geomorfologickým podmínkám ztížené základové podmínky, proto byl v popisu kvalitativního pásma znaku č. 3 uveden složitější způsob zakládání stavby.

## Výpočet základní ceny upravené

Tab. č. 12 – Výpočet základní ceny upravené (vlastní zpracování)

Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1)	$I_T$	--	1,170
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2)	$I_O$	--	0,960
Index polohy (příloha č. 3 tab. 3 pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční)	$I_P$	--	1,200
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$	$I$	--	1,348
Základní cena upravená $ZC$		Kč/m <sup>2</sup>	9 460,00
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$		Kč/m <sup>2</sup>	12 750,57
Výměra pozemku		m <sup>2</sup>	5 951
<b>Cena pozemku</b>		<b>Kč</b>	<b>75 878 620,65</b>

Výpočtem byla stanovena cena pozemku na cca 76 mil. Kč. Základní cena upravená 12.750 Kč/m<sup>2</sup> je vyšší, než cena blízkých pozemků, která je dána cenovou mapou (9.180 Kč/m<sup>2</sup>). Důvodem je aktuální situace na realitním trhu, kdy se v blízkosti centra města nenachází žádný podobný pozemek pro rezidenční výstavbu, a fakt, že se jedná o velice lukrativní a žádanou lokalitu pro bydlení.

## 6.2 OCENĚNÍ BYTOVÝCH JEDNOTEK

Ocenění bude provedeno dle vyhlášky č. 441/2003 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb.

Jelikož se předpokládá prodej cohousingu po jednotlivých bytových jednotkách a nikoliv jako celého bytového domu, bude oceněn dle § 38 oceňovací vyhlášky

Dle přílohy č. 8 oceňovací vyhlášky je objekt zatříděn jako typ K – budovy vícebytové (netypové).

### 6.2.1 Ocenění dle § 38 vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Dle § 38 oceňovací vyhlášky se následně cena bytové jednotky v budově typu K a spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci se určí porovnávacím způsobem podle vzorce

$$C_{J_P} = CB + pCP, \quad (3)$$

kde

$C_{J_P}$  ... cena jednotky porovnávacím způsobem v Kč,

$CB$  ... cena bytu v Kč,

$pCP$  ... cena příslušného podílu jednotky na pozemku v Kč.

Cena bytu porovnávacím způsobem se určuje podle vzorce

$$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P, \quad (4)$$

kde

$CB_P$  ... cena bytu určená porovnávacím způsobem v Kč,

$PP$  ... podlahová plocha v  $m^2$ ,

$ZCU$  ... základní cena upravená za  $m^2$  v Kč,

$I_T$  ... index trhu

$I_P$  ... index polohy pozemku, na kterém se nachází stavba.

Základní cena upravená se určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I_V, \quad (5)$$

kde

$ZCU$  ... základní cena upravená v Kč za  $m^2$  podlahové plochy bytu,

$ZC$  ... základní cena v Kč za  $m^2$ ,

$I_V$  ... index konstrukce a vybavení.

## Výpočet indexu konstrukce a vybavení

Tab. č. 13 – Výpočet indexu konstrukce a vybavení (vlastní zpracování)

Index konstrukce a vybavení Iv - příl. 27, tab. 2				
1	Typ stavby	IV.	Budova zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2	Společné části domu	V.	Komerční plochy, kolárna/kočárkárna, garážové stání, prádelna/sušárna, sál, společenská místnost, garážová stání	0,15
3	Příslušenství domu	III.	Příslušenství zvyšující cenu bytu (parkovací stání, pobytová zahrada)	0,10
4	Umístění bytu v domě	III.	2. - 4. NP s výtahem	0,05
5	Orientace obytl. místností ke světovým stranám	III.	Ostatní světové strany - s výhledem	0,03
6	Základní příslušenství bytu, kterým se rozumí koupelna nebo koupelnový, případně sprchový kout a splachovací záchod	III.	Příslušenství úplně - standardní provedení	0,00
7	Další vybavení bytu prostory užívané spolu s bytem	IV.	Nadstandardní vybavení (terasa)	0,04
8	Vytápění bytu	IV.	Podlahové topení obytných místností	0,07
9	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
<b>Součet znaků 1 až 9</b>				<b>0,54</b>
10	Stavebně-technický stav	I.	Byt ve výborném stavu	1,05
	Stáří stavby	0	roků	<b>I<sub>v</sub> = 1,617</b>
	koeficient s	1		
$I_v = \left( 1 + \sum_{i=1}^9 V_i \right) \times V_{10}$				

Konstrukce bytového domu bude vzhledem k požadavkům na velké otevřené vnitřní prostory železobetonová skeletová konstrukce vyzdívaná keramickými tvárnicemi.

Všechny byty mají svojí vlastní sociální zázemí (koupelna + WC), kuchyňský kout propojený s obývacím pokojem a jeden či více dalších pokojů.

Předpokládá se, že byty budou nabídnuty k prodeji ihned po dokončení stavby, proto je ve výpočtu uvažováno se stářím stavby 0 roků, tzn. koeficient s je roven 1 a nijak neupravuje výslednou hodnotu indexu. Tu nejvíce ovlivňují společné části a příslušenství domu, které jsou nadstandardní.

Všechny byty (v uličním i ve dvorním objektu) se nachází ve 2., 3. nebo 4. nadzemním podlaží, proto lze index konstrukce a vybavení při výpočtu použít pro všechny typy bytových jednotek.

### ***Výpočet příslušných podílu jednotek na pozemku***

*Tab. č. 14 – Výpočet podílu jednotek na pozemku (vlastní zpracování)*

	Bytové jednotky				Výměra celkem/objekt [m <sup>2</sup> ]	Výměra celkem [m <sup>2</sup> ]	Podíl/byt
	Podlaží	Počet bytů	Výměra/byt [m <sup>2</sup> ]	Výměra celkem/patro [m <sup>2</sup> ]			
Uliční objekt	2NP	8	120	960	2620	3460	0,034682
	3NP	8	120	960			0,034682
	4NP	5	60	700			0,017341
		4	100				0,028902
Dvorní objekt	2NP	2	80	280	840	3460	0,023121
		2	60				0,017341
	3NP	2	80	280			0,023121
		2	60				0,017341
	4NP	2	80	280			0,023121
		2	60				0,017341

Vypočtený podíl jednotek na pozemku bude vyčíslen a připočten k ceně bytu v následujícím výpočtu.

### ***Výpočet ceny bytových jednotek***

Příloha č. 27, tabulka č. 1 oceňovací vyhlášky určuje základní cenu za m<sup>2</sup> podlahové plochy jednotky bytu v Brně (oblast 1) na 33.859 Kč.

Pro stanovení ceny upravené bytových jednotek budou použity indexy trhu a polohy, jejichž výpočet byl proveden v ocenění pozemku (*kapitola 6.2.1*).

Tab. č. 15 – Výpočet cen bytových jednotek (vlastní zpracování)

Ocenění bytů porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Budova vícebytová (netypová) (K)				
Poloha		Brno		
Pokud je obec rozdělena, oblast	příloha č. 2	Město Brno (1)		
Základní cena	příloha č. 27, tab. 1	ZC	Kč / m <sup>2</sup>	33 859,00
Výpočet základní ceny upravené podle § 38				
Index konstrukce a vybavení I <sub>v</sub> – příloha č. 27, tabulka č. 2		I <sub>v</sub>		1,617
Základní cena upravená ZCU = ZC × I <sub>v</sub>		ZCU	Kč / m <sup>2</sup>	54 750,00
Index trhu – příloha č. 3, tabulka č. 3		I <sub>T</sub>		1,170
Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3		I <sub>p</sub>		1,200
Cena bytu		CB <sub>p</sub>	Kč / m <sup>2</sup>	76 869
Cena pozemku			Kč	75 878 621
Bytové jednotky o výměře 60 m <sup>2</sup>				
Výměra		PP	m <sup>2</sup>	60,00
Spoluvlastnický podíl				0,01734104
Cena bytu		CB	Kč	4 612 140,00
Podíl		pCP	Kč	1315814,231
<b>Cena bytu s pozemkem</b>		CJ <sub>p</sub>	<b>Kč</b>	<b>5 927 954,23</b>
Bytové jednotky o výměře 80 m <sup>2</sup>				
Výměra		PP	m <sup>2</sup>	80,00
Spoluvlastnický podíl				0,023121387
Cena bytu		CB	Kč	6 149 520,00
Podíl		pCP	Kč	1754418,974
<b>Cena bytu s pozemkem</b>		CJ <sub>p</sub>	<b>Kč</b>	<b>7 903 938,97</b>
Bytové jednotky o výměře 100 m <sup>2</sup>				
Výměra		PP	m <sup>2</sup>	100,00
Spoluvlastnický podíl				0,028901734
Cena bytu		CB	Kč	7 686 900,00
Podíl		pCP	Kč	2193023,718
<b>Cena bytu s pozemkem</b>		CJ <sub>p</sub>	<b>Kč</b>	<b>9 879 923,72</b>
Bytové jednotky o výměře 120 m <sup>2</sup>				
Výměra		PP	m <sup>2</sup>	120,00
Spoluvlastnický podíl				0,034682081
Cena bytu		CB	Kč	9 224 280,00
Podíl		pCP	Kč	2631628,462
<b>Cena bytu s pozemkem</b>		CJ <sub>p</sub>	<b>Kč</b>	<b>11 855 908,46</b>



Následující tabulka shrnuje ceny všech bytů v cohousingu.

Tab. č. 16 – Cena bytů v cohousingu (vlastní zpracování)

	Počet bytů	Cena/byt	Cena celkem
Byty o výměře 60 m <sup>2</sup>	11	5 927 954,23 Kč	65 207 496,54 Kč
Byty o výměře 80 m <sup>2</sup>	6	7 903 938,97 Kč	47 423 633,85 Kč
Byty o výměře 100 m <sup>2</sup>	4	9 879 923,72 Kč	39 519 694,87 Kč
Byty o výměře 120 m <sup>2</sup>	16	11 855 908,46 Kč	189 694 535,39 Kč
<b>Cena všech bytů v cohousingu</b>			<b>341 845 360,65 Kč</b>

### 6.3 ORIENTAČNÍ VÝPOČET NÁKLADŮ

Celý projekt se nachází ve stádiu plánování a propočtů. Známe-li prodejní cenu celého cohousingu, z finančního hlediska by v této fázi bylo vhodné odhadem vyčíslit náklady developera, aby bylo zřejmé, zda je investice do výstavby rentabilní.

Na základě množství obestavěného prostoru a cenového ukazatele (THU), který vyjadřuje hodnotu základních rozpočtových nákladů, bylo provedeno ocenění stavebního objektu cohousingu. Ocenění staveb podle účelových měrných jednotek je nejjednodušším způsobem stanovení předpokládaných cen staveb a slouží zejména k prvnímu propočtu ceny stavebních prací. Protože se odvíjí od staveb realizovaných v minulosti a slučuje ceny různorodých (zejména co do standardu) stavebních objektů je nezbytné k této ceně přistupovat pouze jako k informativnímu materiálu, jehož přesnost je odvozena od minima údajů o konkrétní stavbě (většinou jde o propočty ke studiím nebo k ekonomickým prognózám). Objekt cohousingu je budova pro bydlení (dům bytový netopový), jejíž průměrná hodnota THU je 5.293 Kč/m<sup>3</sup>. (38)

Stanovení hodnoty projekčních prací bylo provedeno na základě časové náročnosti výkonových fází, která se násobí průměrnou hodinovou sazbou projektové kanceláře. Časová náročnost výkonových fází (potřebná hodinová dotace) byla stanovena prostřednictvím programu *Návrh honoráře architekta (inženýra, technika) pro pozemní a krajinářské stavby*, dostupného online na serveru [www.cenyzaprojekty.cz](http://www.cenyzaprojekty.cz). Hodnoty hodinové dotace odpovídají nutné časové náročnosti pro vypracování úplné, proveditelné a bezpečné projektové

dokumentace stavby či objektu v souladu s příslušnými právními předpisy (například stavební zákon, související závazné předpisy, technické normy atd.) (39)

Pro určení ceny projekčních prací byl objekt zařazen do kategorie náročnost č. IV – vícepodlažní stavby s nadprůměrnými nároky (objekty pro bydlení vícepodlažní s nadprůměrnými požadavky, s méně obvyklými konstrukcemi a dalšími doplňkovými funkcemi). Průměrná hodinová sazba projektové kanceláře byla stanovena na 450 Kč/hod. Předpokládá se, že součástí projekčních prací je i inženýrská činnost.

Dalším nákladem developera jsou výdaje spojené s koupí pozemku. Cena pozemku vstupuje do nákladů v pořizovací hodnotě, která byla stanovena oceněním (viz kapitola č. 6.1.2).

*Tab. č. 17 – Orientační výpočet nákladů developera (vlastní zpracování)*

Obestavěný prostor	39 520	m <sup>3</sup>
Technicko-hospodářský ukazatel (THU)	5 293	Kč/m <sup>3</sup>
<b>Cena stavebních prací</b>	<b>209 179 360</b>	<b>Kč</b>
Průměrná hodinová sazby projekční kanceláře	450	Kč/hod
Hodinová dotace	39 620	hod
<b>Cena projekčních prací</b>	<b>17 829 000</b>	<b>Kč</b>
<b>Cena pozemku</b>	<b>75 878 620</b>	<b>Kč</b>
<b>Orientační výpočet nákladů developera</b>	<b>302 886 980</b>	<b>Kč</b>

Hrubým odhadem byly vyčísleny orientační náklady developera na cca 303 mil. Kč, prodejní cena cohousingu byla stanovena oceněním na cca 342 mil. Kč. Rozdíl tvoří 39 mil. Kč, což znamená, že prodejní cena pokryje náklady developera, a tento projekt lze považovat za rentabilní.

Dalšími náklady, které nejsou v odhadu uvedeny, jsou náklady na developerskou činnost (koordinace projektu, propagace, marketing), rezervy a rizika spojená s realizací stavby a finanční náklady (bankovní poplatky, úrokové sazby, inflace). Výše těchto nákladů se liší v závislosti na vnitropodnikové finanční politice společnosti a na zvoleném způsobu financování projektu. Je na zvážení dané developerské společnosti, zda rozdíl nákladů a prodejní ceny ve výši 39 mil. Kč pokryje i tyto náklady v takové míře, aby pro ni byla ziskovost projektu stále atraktivní.

## 7 PRODEJ COHOUSINGU

Při prodeji cohousingu, by nejvhodnějším řešením byl jednoznačně prodej jednotlivých bytových jednotek, nikoliv bytového domu jako celku. V současné situaci realitního trhu, kdy je v Brně nedostatek bytů, lze předpokládat velký zájem o koupi a vysoké zhodnocení investice.

Problémem prodeje by mohla být cena. Cena stanovená oceněním je i za těchto podmínek trhu, kdy jsou ceny na historicky nejvyšších hodnotách, poměrně vysoká. Současná průměrná prodejní cena nabízených novostaveb v Brně se pohybuje kolem 61.000 Kč/m<sup>2</sup>. Průměrný dvoupokojový byt o velikosti 60 m<sup>2</sup> je v Brně k zakoupení za 3,7 milionu korun. (40)

Otázkou tedy je, zda by byla nabídka bytů se stanovenou prodejní cenou téměř 99.000 Kč/m<sup>2</sup> konkurenceschopná.

Je důležité, aby si zájemci uvědomili, že za danou částku nekupují pouze samotný byt, že spolu s ním kupují velké množství nadstandardních společných vnitřních i vnějších prostor, které mohou spolu s bytem užívat.

Tab. č. 18 – Podíl bytové jednotky na sdílených prostorech cohousingu (vlastní zpracování)

Bytová jednotka	Cena [Kč]	Celková plocha vnitřních sdílených prostor [m <sup>2</sup> ]	Celková plocha vnějších sdílených prostor [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Odpovídající plocha vnitřních sdílených prostor [m <sup>2</sup> ]	Odpovídající plocha vnějších sdílených prostor [m <sup>2</sup> ]
Byt o výměře 60 m <sup>2</sup>	5 927 954,23	1650	4491	0,017341	29	78
Byt o výměře 80 m <sup>2</sup>	7 903 938,97			0,023121	38	104
Byt o výměře 100 m <sup>2</sup>	9 879 923,72			0,028902	48	130
Byt o výměře 120 m <sup>2</sup>	11 855 908,46			0,034682	57	156

Z tabulky je zřejmé, že ke každé bytové jednotce náleží navíc téměř 50% její podlahové plochy v podobě vnitřních sdílených prostor (tzn. k bytu o výměře 60 m<sup>2</sup> náleží podílem cca 30 m<sup>2</sup> vnitřních sdílených prostor.) Jelikož je cohousing navrhnout na velkém pozemku (celkem 5951 m<sup>2</sup>, z toho 4491 m<sup>2</sup> nezastavěné plochy), náleží k bytu i velké množství vnějších sdílených prostor.

To, jestli je reálné za stanovenou prodejní cenu v daných podmínkách realitního trhu uskutečnit jejich prodej, by se měl developer v přípravné fázi projektu ověřit podrobným průzkumem. Pokud by dospěl k závěru, že by potenciální zájemci i přes nadstandardní příslušenství bytů nebyli ochotni vyšší prodejní cenu akceptovat, mohlo by být pro developera řešením navýšit navržený počet bytových jednotek. Toho lze dosáhnout změnou velikosti bytových jednotek (více malometrážních bytů) nebo zvětšením celého objektu cohousingu (navýšení počtu bytů).

Pokud by se již v procesu plánování a prvotních průzkumů zájmu o cohousing začala formovat skupina jeho budoucích obyvatel, znamenalo by to ideální situaci nejen pro ně, jelikož by mohli ovlivnit výslednou podobu prostor a uzpůsobit je svým požadavkům, ale i pro developera, neboť by mohl financování celého projektu uskutečnit částečně formou záloh na kupní cenu od budoucích investorů. Zajištění nemovitosti by mohlo proběhnout uzavřením smlouvy o budoucí kupní smlouvě, popřípadě kupní smlouvy s odkládacími podmínkami.

Jestliže by se budoucí obyvatelé na realizaci cohousingu nepodíleli, vznik společenství by nastal až po rozprodání bytových jednotek. Zájemci o koupi by v tomto případě měli být předem informováni, o jaký koncept komunitního bydlení se jedná, aby v budoucnu nenastaly neshody (např. při sdílení prostor či věcí) a aby byli ochotni svůj život přizpůsobit principům blízkého sousedského spolubydlení.

Vzhledem k velikosti cohousingu by měli obyvatelé zvážit právní ošetření vlastnických práv. Z možností, které byly popsány v kapitole 2.4 *Právní forma cohousingu*, by v tomto případě bylo nevhodnější založení právnické osoby, bytového spoluvlastnictví, které by vlastnilo společné prostory a mělo předkupní právo na byty v cohousingu. Oproti družstevnímu vlastnictví, kde může každý prodat svůj podíl volně bez souhlasu ostatních, umožňuje tato právní forma určitým způsobem kontrolovat další pře prodej bytů a chránit tak existenci cohousingu jako takového.

## 8 ZÁVĚR

Tato diplomová práce navazuje na mou bakalářskou práci, ve které jsem se věnovala relativně novému typu komunitního bydlení zvaným cohousing. Jejím cílem byl návrh cohousingu jako energeticky soběstačného celku tak, aby zvolené řešení bylo efektivní a ekonomicky výhodné. Nyní se zabývám vznikem cohousingu jako developerského projektu, což je jedna z možností jeho vzniku.

Nejprve je zmíněna historie a charakteristické rysy cohousingu, které jej odlišují od ostatních typů komunitního bydlení. Jsou popsány jeho odlišnosti v závislosti na skladbě obyvatel, následně jsou vymezeny možnosti právního zajištění vlastnických vztahů v cohousingu.

Dále je charakterizována developerská činnost, její úkoly, druhy, rizika a financování. Podrobněji jsou popsány fáze developerského projektu a možnosti zajištění nemovitosti.

Cílem praktické části je návrh konkrétního cohousingu jako bytového domu v Brně. Jsou zodpovězeny všechny otázky, kterými by se měl developer při návrhu zabývat, aby bylo vytvořeno fungující zázemí pro zvolenou cílovou skupinu obyvatel. V rámci návrhu jsou přesně vymezeny bytové jednotky a společné prostory cohousingu.

Pro prodej cohousingu jako developerského projektu byla zhotovena analýza situace brněnského realitního trhu, která podrobně popisuje jeho vývoj, aktuální stav a předpokládaný budoucí vývoj. Prodejní cena bytových jednotek, stanovena oceněním, byla konfrontována se současnou situací trhu. Jsou uvedeny možnosti její optimalizace pro co nejlepší zhodnocení celkové investice.

Aktuálně v České republice neexistuje dokončený fungující cohousing, avšak stále přibývá jeho příznivců. Doufejme, že se tato situace změní a že i z pohledu developerské činnosti začne podobných projektů přibývat. Tato diplomová práce by mohla být návodem, jak z pohledu developera v přípravné fázi takového projektu postupovat, nebo alespoň inspirací, která zboří mýty o nepohodlném spolubydlení.

## 9 SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- (1) ORLOVÁ, Lenka. *Energetická soběstačnost obytných celků*. Brno, 2015. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Miloslav Výskala.
- (2) SLÍVOVÁ, Hana, Pavla FRANCOVÁ a Michal BOČÁK. Postav si (skoro) sám. *Fenomén: Newsweek*. 2016, 60-64.
- (3) Cohousing - dánská inspirace. In: *COHOUSING: komunitní bydlení* [online]. 2010 [cit. 2017-04-26]. Dostupné z: <http://cohousing.webnode.cz/cohousing-danska-inspirace/#!>
- (4) MCCAMANT, Kathryn a Charles DURRETT. *Creating Cohousing: Building Sustainable Communities*. 3rd edition. Canada: New Society Publishers, 2011. ISBN 978-0-86571-672-8.
- (5) V čem se cohousing liší od jiných typů komunitního bydlení. In: *Cohousing.cz* [online]. 2011 [cit. 2017-04-26]. Dostupné z: <http://www.cohousing.cz/co-je-cohousing/cohousing-x-jine-komunity/>
- (6) BEŠŤÁKOVÁ, Veronika. Sousedské bydlení: Budu mít dostatek soukromí?. In: *Život je fajn: Blog o bydlení a životním stylu* [online]. 2015 [cit. 2017-05-13]. Dostupné z: <http://www.zivotjefajn.cz/blog/33/Sousedske-bydleni-budu-mit-dostatek-soukromi/>
- (7) LIETAERT, Matthieu. Cohousing's relevance to degrowth theories. *Journal of Cleaner Production* [online]. Elsevier Sci Ltd, 2010, 576-580 [cit. 2017-04-17]. Dostupné z: [www.elsevier.com/locate/jclepro](http://www.elsevier.com/locate/jclepro)
- (8) SVÁTKOVÁ, Lucie. *Nové formy bydlení: Případová studie cohousingu*. Praha, 2012. Bakalářská práce. Univerzita Karlova, Přírodovědecká fakulta, Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje. Vedoucí práce RNDr. Petra Špačková, Ph.D.
- (9) Co je cohousing START. In: *JKA Cohousing* [online]. 2010 [cit. 2017-04-26]. Dostupné z: <http://www.jka-cohousing.cz/cohousing-start/co-je-cohousing-start>
- (10) Co je to cohousing PLUS. In: *JKA Cohousing* [online]. 2010 [cit. 2017-04-26]. Dostupné z: <http://www.jka-cohousing.cz/cohousing-plus/co-je-cohousing-plus>
- (11) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- (12) Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích
- (13) Cohousing aneb sdílené bydlení. In: *Dostupný advokát: právní služby online* [online]. [cit. 2017-04-26]. Dostupné z: <https://dostupnyadvokat.cz/blog/cohousing-aneb-sdilenе-bydleni>
- (14) Finanční stabilita: Slovníček pojmů. In: *Česká národní banka* [online]. 2009 [cit. 2017-05-17]. Dostupné z: [https://www.cnb.cz/cs/financni\\_stabilita/zpravy\\_fs/fs\\_2008-2009/FS\\_2008-2009\\_slovnicek.pdf](https://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2008-2009/FS_2008-2009_slovnicek.pdf)

- (15) HROMADA, E., P. RÖDLOVÁ a R. VAŠÍČKOVÁ. *Stanovení diskontní míry pro oceňování developerských projektů a analýza realitního trhu*. 1. vydání. Praha: B. Kadeřábková FINECO, 2013. ISBN 978-80-86590-13-4.
- (16) KLICPERA, Lukáš. *Developerská činnost a vybrané praktické otázky z ní vyplývající*. Brno, 2012. Rigorózní práce. Masarykova univerzita, Právnická fakulta, Katedra obchodního práva.
- (17) JOSEF, Valach. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. 2. přepracované vydání. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-01-9.
- (18) Jak dobře koupit nemovitost: Smlouva o budoucí kupní smlouvě. In: *Peníze.cz* [online]. 2009 [cit. 2017-05-13]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/nakup-a-prodej-nemovitosti/58307-jak-dobre-koupit-nemovitost-smlouva-o-budouci-kupni-smlouve>
- (19) Kupní smlouva. In: *Wikipedia: the free encyclopedia* [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, [cit. 2017-05-13]. Dostupné z: [https://cs.wikipedia.org/wiki/Kupn%C3%AD\\_smlouva](https://cs.wikipedia.org/wiki/Kupn%C3%AD_smlouva)
- (20) RÖDLOVÁ, Pavlína. *Vývoj českého realitního trhu v kontextu světové ekonomické krize*. Praha, 2010. Referát. České vysoké učení technické v Praze, Fakulta stavební.
- (21) Kompletní informace o vývoji cen nemovitostí v Brně a okolí: IV. čtvrtletí 2015. In: *REMAX Pro* [online]. 2016 [cit. 2017-05-13]. Dostupné z: <http://www.remaxpro.cz/kompletni-informace-o-vyvoji-cen-nemovitosti-v-brne-a-okoli-iv-ctvrtleti-2015/>
- (22) Hypoindex. In: *Hypoindex.cz* [online]. [cit. 2017-05-13]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>
- (23) Kompletní informace o vývoji cen nemovitostí v Brně a okolí: III. čtvrtletí 2015. In: *REMAX Pro* [online]. 2015 [cit. 2017-05-13]. Dostupné z: <http://www.remaxpro.cz/kompletni-informace-o-vyvoji-cen-nemovitosti-v-brne-a-okoli-iii-ctvrtleti-2015/>
- (24) Kompletní informace o vývoji cen nemovitostí v Brně a okolí: III. čtvrtletí 2016. In: *REMAX Pro* [online]. 2016 [cit. 2017-05-13]. Dostupné z: <http://www.remaxpro.cz/kompletni-informace-o-vyvoji-cen-nemovitosti-v-brne-a-okoli-iii-ctvrtleti-2016/>
- (25) ČNB chce nová pravidla pro hypotéky v zákoně: Přijetí novely se však komplikuje. In: *Hospodářské noviny: Byznys* [online]. 2017 [cit. 2017-05-15]. Dostupné z: <https://byznys.ihned.cz/c1-65718460-zprisneni-hypotek-narazi>
- (26) V Brně docházejí nové byty: Prodeje padají, ceny rostou. In: *Hypoindex.cz* [online]. 2017 [cit. 2017-05-20]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/tiskove-zpravy/brne-dochazeji-nove-byty-prodeje-padaji-ceny-rostou/>
- (27) Kompletní informace o vývoji cen nemovitostí v Brně a okolí: IV. čtvrtletí 2016. In: *REMAX Pro* [online]. 2017 [cit. 2017-05-15]. Dostupné z: <http://www.remaxpro.cz/kompletni-informace-o-vyvoji-cen-nemovitosti-v-brne-a-okoli-iv-ctvrtleti-2016/>

- (28) Quality of Life Index 2017. In: *Numbeo* [online]. 2017 [cit. 2017-05-13]. Dostupné z: <https://www.numbeo.com/quality-of-life/rankings.jsp>
- (29) Quality of Life Index by City. In: *NUMBEO* [online]. 2017 [cit. 2017-04-28]. Dostupné z: <https://www.numbeo.com/quality-of-life/rankings.jsp>
- (30) *Google Maps* [online]. In: . [cit. 2017-05-07]. Dostupné z: <https://www.google.com/maps/>
- (31) Katastr nemovitostí a katastrální mapa. In: *Ikatastr.cz* [online]. b.r. [cit. 2017-05-07]. Dostupné z: [www.ikatastr.cz](http://www.ikatastr.cz)
- (32) *Územní plán města Brna: Doplnující výkres [1:5000]*. Brno, 1994.
- (33) *Severní svah Špilberku: Urbanisticko architektonická studie*. Brno, 2014.
- (34) PETERKOVÁ, Tina, Martin VYBÍHAL a Quang VU DINH. *BAUGRUPPE Brno!: Workshop architektonického ateliéru Suchánek&Janoš FUA TUL*. Brno, 2015.
- (35) Malý lexikon obcí České republiky. *Český statistický úřad* [online]. 2016 [cit. 2017-05-17]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/maly-lexikon-obci-ceske-republiky-2016>
- (36) *Cenová mapa stavebních pozemků statutárního města Brna č. 10: Textová část*. Brno, 2014.
- (37) *Brno - cenová mapa 10* [online]. 2014 [cit. 2017-05-17]. Dostupné z: [http://gis5.brno.cz/flex/flexviewer/index.php?project=gismb\\_cenova\\_mapa\\_10\\_public](http://gis5.brno.cz/flex/flexviewer/index.php?project=gismb_cenova_mapa_10_public)
- (38) Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2017. In: *České stavební standardy* [online]. 2017 [cit. 2017-05-22]. Dostupné z: [http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu\\_2017.html](http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2017.html)
- (39) Návrh honoráře architekta (inženýra, technika) pro pozemní a krajinářské stavby. In: *Cenyprojekt.cz: Navrhování orientačních nabídkových cen projektových a inženýrských prací* [online]. 2017 [cit. 2017-05-23]. Dostupné z: <http://www.cenyprojekt.cz/honorarovyrad.html>
- (40) Lidé v Brně utratili za nové byty v roce 2016 téměř 5 miliard korun. In: *TRIKAYA Czech Republic: Aktuality* [online]. 2017 [cit. 2017-05-19]. Dostupné z: <http://www.trikaya.cz/aktuality>

## **Seznam obrázků**

Obr. č. 1 – Šíření cohousingového hnutí (3) .....	14
Obr. č. 2 – Prostorová hierarchie (6) .....	17
Obr. č. 3 – Druhy developerských projektů z hlediska segmentace trhu.....	24
Obr. č. 4 – Rizika developerského projektu.....	27
Obr. č. 5 – Fáze cyklu realitního trhu .....	31



Obr. č. 6 – Quality of Life Index (28).....	44
Obr. č. 7 – Lokalizace cohousingu (29).....	47
Obr. č. 8 – Katastrální a ortofoto mapa (30).....	47
Obr. č. 9 – Územní plán města Brna (31).....	48
Obr. č. 10 – Urbanisticko architektonická studie „Severní svah Špilberku“ (32).....	49
Obr. č. 11 – Situace (vlastní zpracování).....	53
Obr. č. 12 – Axonometrický pohled z ulice (33).....	54
Obr. č. 13 – Axonometrický pohled z kopce Špilberk (33).....	54
Obr. č. 14 – Byt č. 1 (33).....	56
Obr. č. 15 – Byt č. 2 (33).....	57
Obr. č. 16 – Byt č. 3 (33).....	58
Obr. č. 17 – Byt č. 4 (33).....	59
Obr. č. 18 – Sdílené a komerční prostory v přízemí (33).....	60
Obr. č. 19 – Sdílené prostory – prádelna (33).....	61
Obr. č. 20 – Sdílené prostory – společenská místnost (33).....	61
Obr. č. 21 – Sdílené prostory – sál (33).....	62
Obr. č. 22 – Cenová mapa města Brna (36).....	64

### *Seznam tabulek*

Tab. č. 1 – Průměrná nabídková cena bytů (vlastní zpracování).....	41
Tab. č. 2 – Odlišnosti cohousingu v závislosti na cílové skupině obyvatel (vlastní z.)	51
Tab. č. 3 – Přehled navržených soukromých a sdílených prostor (vlastní zpracování)	55
Tab. č. 4 – Byt č. 1 – podlahová plocha (vlastní zpracování).....	56
Tab. č. 5 – Byt č. 2 – podlahová plocha (vlastní zpracování).....	57
Tab. č. 6 – Byt č. 3 – podlahová plocha (vlastní zpracování).....	58
Tab. č. 7 – Byt č. 4 – podlahová plocha (vlastní zpracování).....	59
Tab. č. 8 – Parametry oceňovaného pozemku(vlastní zpracování).....	63
Tab. č. 9 – Výpočet indexu trhu (vlastní zpracování).....	65
Tab. č. 10 – Výpočet indexu polohy (vlastní zpracování).....	66
Tab. č. 11 – Výpočet indexu omezujících vlivů pozemku (vlastní zpracování).....	67
Tab. č. 12 – Výpočet základní ceny upravené (vlastní zpracování).....	68
Tab. č. 13 – Výpočet indexu konstrukce a vybavení (vlastní zpracování).....	70

Tab. č. 14 – Výpočet podílu jednotek na pozemku (vlastní zpracování).....	71
Tab. č. 15 – Výpočet cen bytových jednotek (vlastní zpracování) .....	72
Tab. č. 16 – Cena bytů v cohousingu(vlastní zpracování) .....	73
Tab. č. 17 – Orientační výpočet nákladů developera (vlastní zpracování) .....	74
Tab. č. 18 – Podíl bytové jednotky na sdílených prostorách cohousingu (vlastní zpr.)	75

### *Seznam grafů*

Graf č. 1 – Průměrná úroková sazba hypoték, r. 2015 (22) .....	34
Graf č. 2 – Průměrná úroková sazba hypoték, r. 2016 (22) .....	36
Graf č. 3 – Průměrná úroková sazba hypoték, r. 2017 (22) .....	39
Graf č. 4 – Průměrné nabídkové ceny bytů v Brně (26).....	42
Graf č. 5 – Index dostupnosti a návratnosti bydlení (26).....	43

### *Seznam rovnic*

Rovnice č.1 .....	65
Rovnice č. 2 .....	65
Rovnice č. 3 .....	69
Rovnice č. 4 .....	69
Rovnice č. 5 .....	69