BAUGRUPPE!
manual

Obsah

Co je to baugruppe 4

Proč do toho jít 8

Založení baugruppe 14

Společná pravidla 16

Plánování domu 18

Rozpočet a financování 22

Realizace stavby 26

Společné bydlení 30

Přílohy 34

Co je to baugruppe

Baugruppe (něm.) skupina stavitelů; bauen – stavět; Gruppe – skupina

Baugruppe je skupina lidí, kteří spojí své finance a síly, aby si postavili cenově výhodný bytový dům podle svých představ. Aby se domluvili a předešli patovým situacím, nastaví si jasná pravidla celého procesu. Vedení agendy svěří projektovému manažerovi. Najdou si pozemek a společně financují jeho koupi i stavbu domu. Architekt přetaví jejich individuální přání v návrh domu a po dokončení stavby je každý vlastníkem svého bytu.

Běžný byt na trhu je postaven developerem a jeho řešení odráží průměrnou poptávku na trhu. Cena takového bytu zahrnuje, kromě všech nákladů na stavbu, i marži developera. V baugruppe jste developerem vy, můžete realizovat zajímavá individuální řešení, která realitní trh nenabízí. Zároveň si určujete vlastní standard vybavení domu i materiálové řešení. Cena bytu v baugruppe bývá až o 25 % nižší než srovnatelná novostavba od developera.

Zdárná realizace projektu baugruppe nestojí jenom na důvěře. Transparentní sdílení aktuálních informací, stanovení jasných pravidel a moderování diskuse pomůže překlenout předsudky a vytvoří společný jazyk pro výslednou domluvu.

Celý projekt se naplno rozběhne při koupi stavebního pozemku. Parcela může být také na začátku již ve vlastnictví jednoho z členů, který sám nemá dostatek prostředků celý projekt realizovat. Jako baugruppe můžete rekonstruovat i starší budovu anebo adaptovat nevyužitý objekt na společné bydlení.

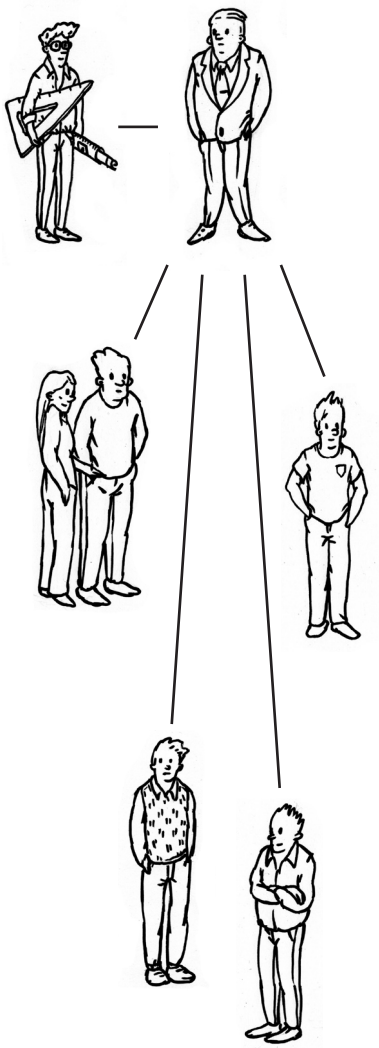
Projekty baugruppe dokážou často využít i složité pozemky, které jsou pro developery nezajímavé. Město či městské části mohou podporou projektů baugruppe stimulovat rozvoj bydlení ve vytipovaných lokalitách. Nástrojem podpory může být nejen poradenství a propagace tohoto typu stavění, ale i nabídka opce (rezervace na koupi pozemku), která vytvoří dostatečný časový prostor na zformování skupiny a na zajištění financování projektu.

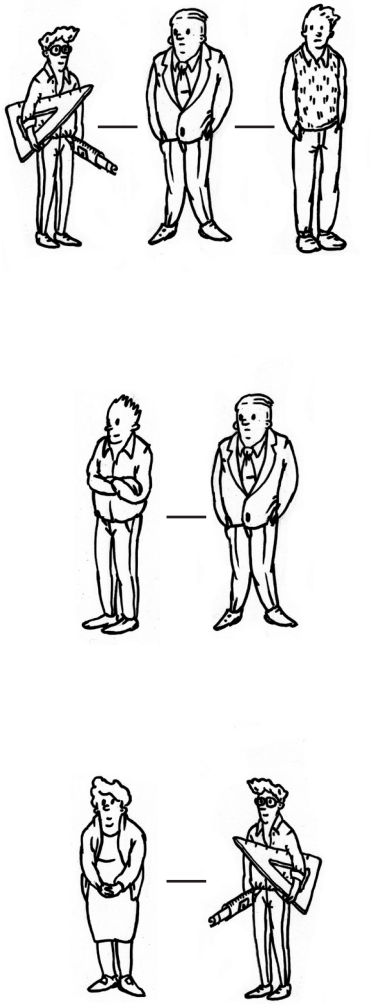
↑ Architekt

↑↑↑ Baugruppe a její členové
↑↑ Projektový manažer
↑ Stavitel

↑ Developer

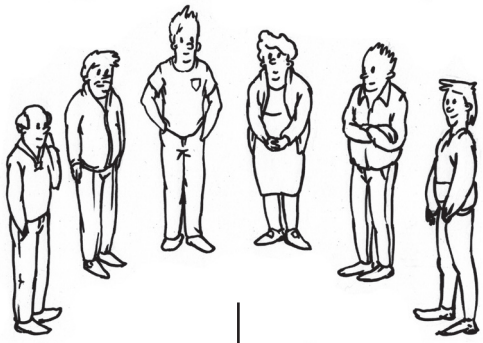
Schéma vztahů





↑ Konvenční projekt

↑ Bydlení v rodinných domech za městem.



Proč do toho jít?

Peníze
Jedna z hlavních motivací je pragmatická – vynecháním developera ze hry ušetříte nemalé peníze a dostanete se k cenově výhodnému bytu. Prostorové a materiálové řešení běžného bytu od developera odráží průměrnou poptávku na trhu a to vám nemusí vyhovovat. Dalším faktorem je pohyb cen bytů na trhu (např. v Praze, v Brně či v Plzni vzrostly průměrné ceny bytů za rok 2014 o více než 6 %). Cena bytu v baugruppe může být až o 25 % nižší než ve srovnatelné novostavbě. Model investování ve skupině může řešit i situaci, kdy vlastník pozemku nemá dostatek investic na využití stavební parcely či na rekonstrukci staršího objektu.

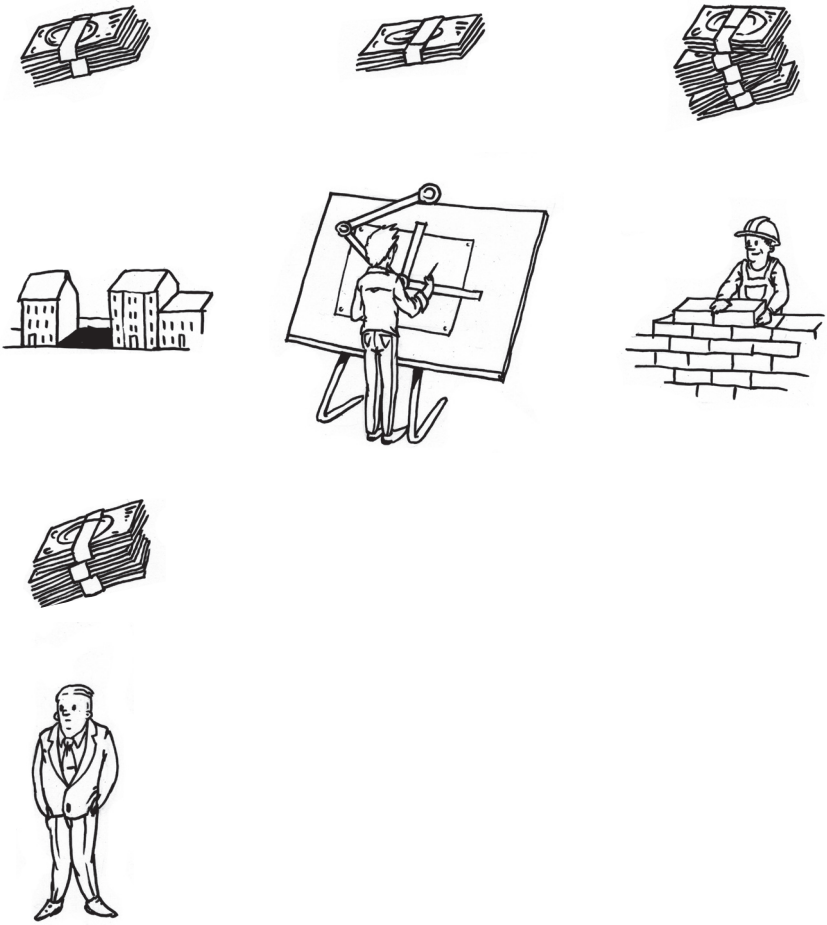
Projekt na míru
V baugruppe investujete do individuálního řešení, které vytvoříte společně s architektem na základě vašich požadavků. Nekupujete tady typový projekt, ale definujete si vlastní standard podle vašeho životního stylu a vašich hodnot. Takové možnosti v běžných developerských projektech vůbec neexistují.
Dům může odpovídat současným trendům a kombinovat prostory pro bydlení a pro práci. S budoucími sousedy můžete společně využívat dílnu, střešní terasu či společenskou místnost.
Projekt lze rozfázovat tak, aby vyhovoval vašim investičním možnostem. Některé části projektu (např. zahradu či hřiště) lze realizovat jako sousedský projekt až po dokončení stavby.

Lokalita
Jako větší skupina investorů dosáhnete i na byt v lokalitě, která je jinak nad vaše možnosti. Mnoho domů baugruppe vyrůstá tam, kde je to výhodné pro vás a vaši rodinu: v širším centru měst, v živých a bezpečných lokalitách, odkud se dá dojet do práce tramvají či na kole, školka je za rohem a příjemný park či hřiště 5 minut pěšky. Nové byty stavěné v současnosti na okrajích měst tyto parametry nikdy nenabídnou.

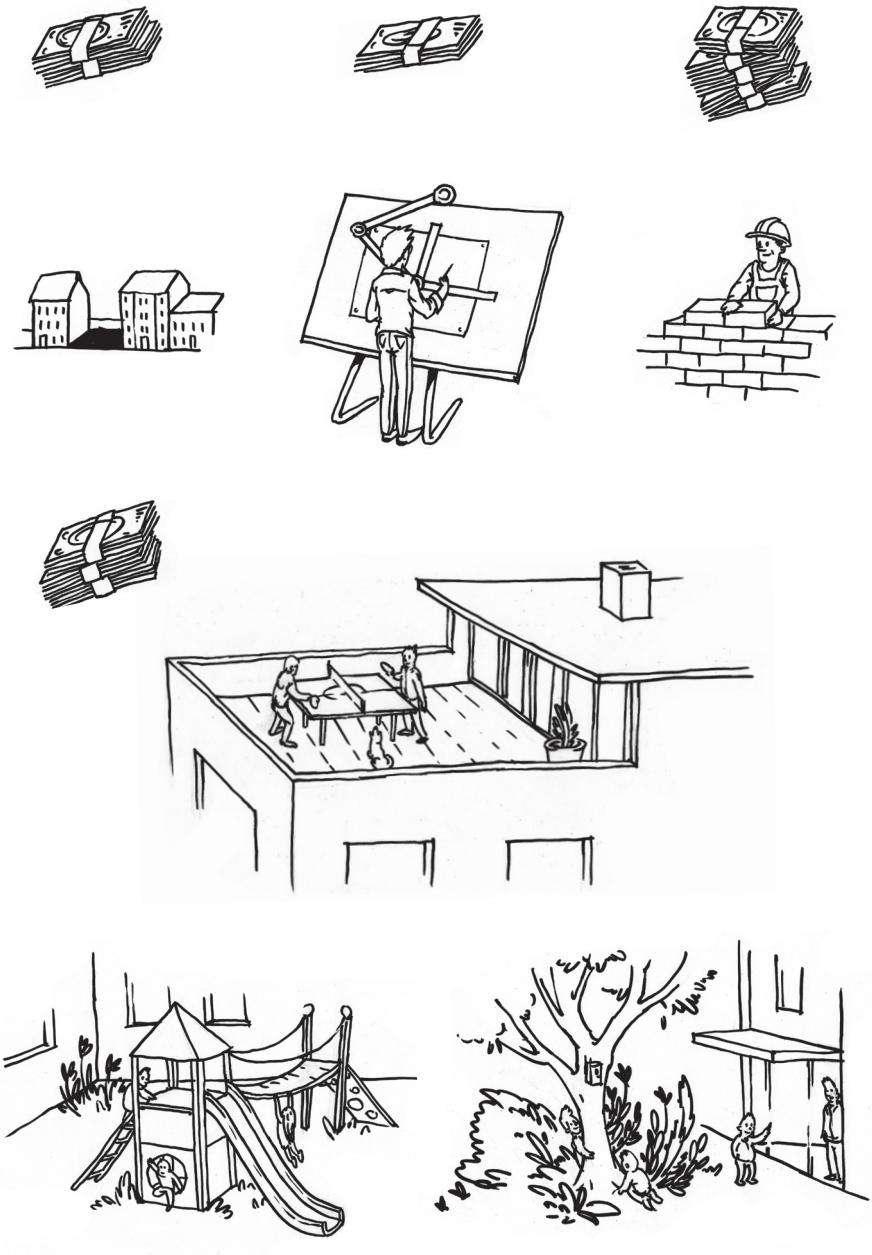
Chytrá řešení jako investice
Chytrá řešení zhodnotí do budoucna vaši investici. Poptávka po kvalitní architektuře v atraktivní lokalitě nikdy nezmizí. Flexibilní dům se bude moci vyvíjet společně se svými uživateli, a nemovitost tedy neztratí svou hodnotu na trhu. Ekologické materiály a vysoký tepelný standard mohou výrazně snížit provozní náklady. Místo do developerské společnosti investujte raději do svého.

Sousedé
Do projektu vstupujete s konkrétními lidmi, kteří mají stejný cíl: dohodnout se a společně bydlet. Po celém procesu stavění se budete navzájem velmi dobře znát. V domech, kde se např. většina bytů pronajímá, bývají často problémy v soužití vlastníků bytů a lidí, kteří jsou v domě jen v pronájmu. Když si zvládnete společně postavit dům, další domluvy už budou určitě jednodušší.

Schéma nákladů



 ↑ Komerční developerský projekt.



↑ S modelem Baugruppe lze bez developera ušetřit na terasu, zahradu, nebo dětské hřiště...

Založení baugruppe

Založit baugruppe může kdokoliv z jejích budoucích členů. Často jsou to i samotní architekti a projektoví manažeři. Podpůrnou roli může sehrát i město, když pro vznik baugruppe poskytne výhodné podmínky.

Iniciátorem baugruppe může být:

— menší skupina lidí, kteří mají již vlastní pozemek anebo se rozhodli pozemek společně vyhledat a koupit,

— architekti, kteří začnou aktivně hledat a propojovat lidi, kteří by si chtěli postavit vlastní bydlení tímto způsobem,

— město, které nabídne pozemek a vhodné podmínky jeho prodeje.

Role (iniciativního) architekta
Téma společného stavění a bydlení nabízí sociální, urbanistická a ekonomická témata. Na ně musí architektura inovativně reagovat flexibilním programem, konstrukčním systémem, typologií a technologiemi. Angažovaní architekti proto sami iniciují projekty baugruppe a často přicházejí s inovativními řešeními, která dokážou skloubit různorodé požadavky uživatelů.

Role města
Baugruppe se v mnohých německých městech stala za posledních 10 let úspěšnou strategií podpory bytové politiky. Města jako Hamburg, Stuttgart či Mnichov aktivně podporují vytváření dostupného bydlení pro rodiny v širším centru města nastavením politiky prodeje pozemků, poradenskou činností a propagací postavených projektů. V České republice není model baugruppe obecně znám a města ho zatím aktivně nepodporují.
Podpora baugruppe v centrálních lokalitách nabízí alternativu například pro mladé rodiny, a tím může vyvažovat odliv obyvatel na okraj města. Využití stavebních pozemků, které leží ladem, podpoří realizaci současného cíle územního plánování — tvorbu kompaktního a efektivního města.
Členové baugruppe jsou často angažovaní lidé se zájmem o své okolí, což pak zpětně vytváří vysokou kvalitu sousedství a stabilní sociální prostředí.

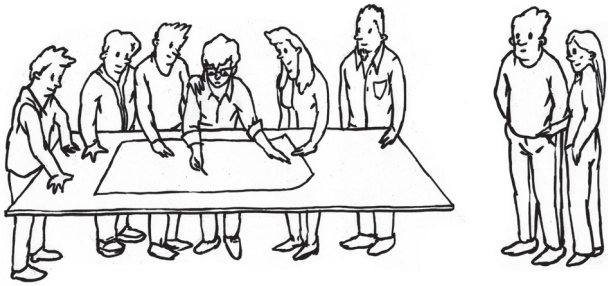
Většina pozemků pro baugruppe se v zahraničí prodává výběrovým řízením za tržní cenu. Města většinou poskytují důležitou opci po dobu 6–15 měsíců, aby baugruppe měla dostatek času zformovat se a zajistit financování. Města také prodávají pozemky za zvýhodněné ceny ve speciálním řízení. Na základě jasných podmínek pak vzniká sociální bydlení a projekty baugruppe.

Jak vzniká baugruppe?
Sestavení iniciační skupiny probíhá většinou neformálně a beze smluv. Hledání pozemku může trvat i delší dobu a v této fázi nejsou potřeba žádné zásadní finanční investice. Při výběru pozemků se poraďte

s budoucím architektem, který dokáže posoudit, jestli je parcela vhodná pro bytový dům. Celý proces se rozběhne naplno po objevení pozemku, jeho koupi či zajištění opce.

Společnou smlouvu mezi členy baugruppe je třeba uzavřít před první finanční transakcí. Také je vhodné naformulovat všechna pravidla a podmínky pro přijímání nových členů, aby mohli o vstupu do skupiny začít uvažovat další zájemci. Pro přijetí dalších členů se rozhodujete vždy společně. Členství v baugruppe nelze bez souhlasu ostatních postoupit nikomu dalšímu. Každý člen baugruppe má tak kontrolu nad tím, kdo je jeho partnerem v projektu. Nové členy baugruppe můžete hledat přes své příbuzné, známé či přes inzerát.

V některých německých městech vznikly specializované agentury a fóra, kde se zveřejňují nabídky rozbíhajících se projektů. Chcete-li vstoupit do začínající baugruppe, je důležité se seznámit s jejími členy. Zpočátku můžete navštívit pár projektových setkání nezávazně, a pokud budete mít z diskuse a ze svých budoucích sousedů dobrý pocit, rozhodnete se jít do toho. V momentu, kdy vstupujete do baugruppe, je většinou jasné, kde se bude stavět a jaké jsou podmínky koupě pozemku. Někdy je již na stole i předběžný architektonický návrh, vyčíslení nákladů na stavbu a harmonogram. Vstup do baugruppe, a tím pádem do celého procesu, je třeba zpečetit podpisem společné smlouvy (dále viz kapitola Společná pravidla).



↗ **Na schůzku nejdříve nezávazně...**

Společná pravidla

Transparentní proces
Skupina musí vždy rozhodovat transparentně a podle předem nastavených pravidel. V celém procesu jsou jasně rozdělené jednotlivé role, jejich kompetence a povinnosti. To minimalizuje třecí plochy a zjednodušuje řešení otázek. Důvěra a odhodlání dělat kompromisy a respektovat dohody jsou nepochybně jedněmi z důležitých ingrediencí.

Všechno pěkně na papíře
Sestavení společné smlouvy a nastavení pravidel již na začátku zabezpečí hladší průběh projektu. Pozdější změny musí být schváleny jednomyslně všemi členy, proto je dobré již na začátku připravit s právníkem kvalitní smlouvu.

Právní formy spolupráce
Právní formou skupiny, jež vznikla se záměrem společně postavit dům, je většinou obdoba „společnosti“ (viz Občanský zákoník; dříve taky sdružení fyzických osob bez právní subjektivity). „Společnost“ je sdružení, jehož členové se spojí za účelem dosažení společného cíle – tedy např. stavby domu. Nejde o právnickou osobu, a proto se ani nezapisuje do Obchodního rejstříku, což celou proceduru podstatně zjednodušuje. Riziko projektu sdílejí všichni členové podle svého vkladu a dalších podmínek definovaných ve smlouvě.

V tomto právním uskupení máte na rozdíl od družstva věci více pod kontrolou: přímo se účastníte rozhodování či přijímání dalších partnerů do projektu. Podíl na společném vlastnictví se odvodí od výše vkladů jednotlivých členů skupiny.
Po dokončení domu by se měla „společnost“ transformovat na „společenství vlastníků jednotek“. Budete tedy i nadále vlastníkem svého bytu, ve kterém si můžete dělat změny podle svého uvážení. O změnách ve společných prostorech a o větších opravách se rozhoduje společně.

Další praktická pravidla
Jako potvrzení rozhodnutí vstoupit do baugruppe je dobré vyžadovat kauci ve výši např. 1–2 % z předpokládané investice (cca 50000 – 100000Kč). Mezi členy to vnese důvěru a omezí se jejich fluktuace v průběhu procesu. Aby se nic nezadrhlo ani v pozdějších fázích přípravy a stavby domu, je vhodné stanovit i další pravidla, např. finanční „sankce“ za vystoupení z rozběhnutého projektu.

Pro stabilitu baugruppe po dokončení stavby a pro zamezení spekulacím s nabytou nemovitostí je vhodné již na začátku stanovit podmínky prodeje či dlouhodobého pronájmu hotového bytu. Členové skupiny tak budou mít stále přehled o tom, kdo jsou jejich sousedé,

a zároveň bude všem již od začátku jasné, do čeho vstupují.
Výběr patra a konkrétního bytu v domě je částečně závislý na architektonickém návrhu. Obvykle si členové byty vybírají postupně podle toho, kdo vstoupil do baugruppe dřív. Odmění se tak jisté riziko, úsilí a iniciativa zakládajících členů. Byty ve vyšších patrech jsou samozřejmě atraktivnější, kvůli osvětlení, výhledům či menší hlučnosti. Proto se cena bytu za čtvereční metr mění i podle pater. V prostředních patrech je cena průměrná. Podle dohodnutého odstupňování pak cena ve vyšších patrech stoupá a v nižších patrech naopak klesá.

Vedení projektu
Hlavním organizátorem jednotlivých kroků a diskusí mezi členy baugruppe je projektový manažer. Zajišťuje komunikaci s úřady, bankami, stavebními firmami atd. Může vést účetnictví, finanční přehled nákladů a disponovat plnou mocí pro podepisování smluv. Projektový manažer baugruppe by měl být komunikativní, měl by mít povědomí o problematice a přehled o stavebním právu, o finančních produktech na trhu a o procesech spojených s výstavbou.

Navrhujeme společně?
Různé přístupy k tvorbě návrhu domu a míra participace členů baugruppe mají dopady nejen na podobu domu, ale i na celkovou ekonomii a časovou náročnost projektu. Převedení individuálních přání do návrhu domu a jeho technického řešení je především v rukou architekta. Od architektonického konceptu se odvíjí míra zapojení členů skupiny do hledání řešení a do rozhodování o konkrétních otázkách návrhu. Skloubit technické požadavky, stavební regulaci a jednotlivá přání členů je náročné, a proto je potřeba, aby měl architekt k vytvoření komplexního návrhu dostatek důvěry a volnosti. Hlavní prostor pro individuální řešení skýtají bytové jednotky. Dohoda na určitých standardech vybavení bytů bude cenově výhodná pro všechny. Kdo nesouhlasí, může si za dohodnutých podmínek interiér zařídit sám nebo s vlastním architektem.

Pro hladký průběh celého procesu je poměrně bezpečným řešením, necháte-li architektovi volnou ruku a on vytvoří celý návrh domu. Často je tomu tak v případě, že iniciátorem baugruppe je architekt, který zabezpečí pozemek a následně hledá spoluinvestory. Struktura bytů a společných prostor může být vytvořena již před vstupem většiny členů do baugruppe. Přizpůsobení bytů individuálním požadavkům se pak děje jenom v rámci bytových jednotek (výběr použitých materiálů, zařízení kuchyně, koupelny apod.). I v tomto ohledu je možné nastavit společné standardy, které jsou pak samozřejmě pro všechny cenově výhodnější a organizačně i časově méně náročné na realizaci.
Na druhou stranu je možné členy skupiny zapojit do spolurozhodování v široké škále otázek o principech návrhu. V našem prostředí je to poměrně experimentální postup, který posouvá architekturu dál od konvenčního pojetí. Diskuse může oscilovat mezi geniálním řešením a vágním kompromisem. V otevřených debatách je třeba vždy hledat řešení přijatelná pro převážnou část skupiny, aby se pak později zbytečně nezpochybňovala. Mezi těmito dvěma polohami je celá škála možností, jak proces nastavit. Nejlepší recept nelze obecně

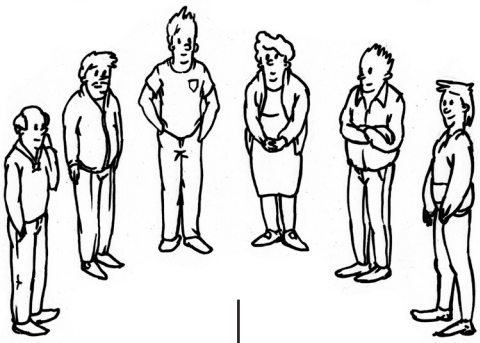
definovat – každý projekt má svůj osobitý příběh.

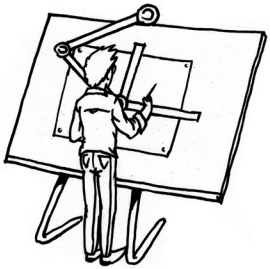
Plánovací setkání
V úvodních fázích projektu se pořádají setkání častěji, například každé 2 týdny, později jsou setkání méně častá, například jednou za 2 měsíce. Termíny setkání by měly být pravidelné a naplánované s dostatečným předstihem. Pro každé setkání je třeba připravit seznam témat a podklady, na základě kterých se bude diskutovat a rozhodovat. Výsledky diskuse a hlasování zaznamenává projektový manažer do protokolu a následně zabezpečí distribuci materiálů mezi členy baugruppe a dalšími zúčastněnými.

Při užším zapojení baugruppe do návrhu je možné vytvořit menší pracovní skupiny, které budou jednotlivá témata rozpracovávat. Mohou promýšlet vybavení společenské místnosti či dílny, ale i otázky výběru banky nebo realizačních firem. Vedoucí tématu či pracovní skupiny by měli být ohodnoceni. O složitějších otázkách se můžete poradit s odborníky či specializovanými techniky. Některé části konceptu nemusíte hned dále rozpracovat (např. zahrada či zahradní domek, nábytek ve společenské místnosti), ale můžete z nich záměrně udělat společné projekty, které budete realizovat, až bude dům hotový. Rozložíte tím investici do delšího časového období a zároveň do menšího projektu zapojíte celou komunitu.

Rozhodujeme se společně
Při samotném rozhodování lze jednoduše hlasovat. S nejdůležitějšími rozhodnutími však skupina musí jednomyslně souhlasit. I když mají všichni ve skupině společný cíl, nastanou v procesu složitější situace. Otázky, na které není jednoznačná odpověď, lze rozložit na sérii menších kroků. Před složitým rozhodnutím je dobré udělat malou rešerši k tématu anebo vypracovat variantní řešení. Může jít o hledání vhodné technologie vytápění, o využití zahrady nebo výběr stromů a rostlin. Tento proces řídí projektový manažer ve spolupráci s architektem.

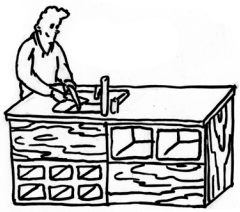
Spory je potřeba vidět jako součást skupinového procesu a přistupovat k nim konstruktivně. Při větších neshodách je dobré zapojit do procesu mediátora, který může pomoci i při zdánlivě neřešitelných situacích.





 ↗ Projektový manažer moderuje diskuzi a proces navrhování.

↑↑↑ Každá bg si určuje svá vlastní pravidla. V základních otázkách by měla panovat naprostá shoda...



↑↑ ...o méně důležitých otázkách rozhoduje většina.

↳ Řadu otázek si rozhodne každý sám.

Rozpočet a financování

Na začátku si sestavte vlastní investiční plán na základě přibližných odhadů nákladů na projekt. (⇆ str. **34**)
Na něm můžete otestovat, jestli zvládnete celý projekt financovat, jakou částku si budete muset půjčit, případně jaká cena pozemku je pro vás ještě přijatelná.
Pro financování projektu je nejschůdnějším řešením kombinace vlastního kapitálu a hypotéky.
V Německu, Rakousku nebo Švýcarsku existuje několik bank, které již vyvinuly speciální skupinové půjčky pro baugruppe.
V České republice existují podobné produkty, které je možné použít pro skupinové půjčky.
Cena stavby bude závislá i na kvalitě práce nejdůležitějších profesí (architekt, projektový manažer, technický dozor), a proto si dejte záležet na jejich výběru. Rozhodujte se podle referencí, portfolia uchazečů i osobních pocitů.
V průběhu procesu je třeba, aby projektový manažer aktualizoval harmonogram a odhady nákladů podle dostupných informací a rozpracovanosti projektu. Tím se zvýší jistota i důvěra mezi jednotlivými stranami a zároveň se lépe zobrazí dopad jednotlivých rozhodnutí na rozpočet.
Architektonický návrh musí odpovídat nastavené finanční úrovni projektu a kontrola rozpočtu je pro to ideálním nástrojem.

Pozemek
Na začátku je třeba počítat s koupí pozemku, při které se uskuteční první větší finanční transakce. Cena nemovitosti bude navýšena o daň z nabytí nemovitosti a o poplatky za zápis do katastru nemovitostí.

Stavba
Náklady na stavbu domu zahrnují náklady na materiál a náklady na práci stavebních firem. Zhruba 20 % nákladů na stavbu tvoří vedlejší náklady, do nichž se počítají honoráře architektů, projektového manažera, inženýrů, právníka a dalších technických a finančních poradců. Odhad ceny stavby a její rozpočet včetně vedlejších nákladů se na začátku sestavuje podle směrných cen z předchozího roku a na základě zkušeností architektů a projektového manažera. Cena se bude lišit i podle regionu a momentální situace na trhu.
S postupným vývojem projektu se odhad bude zpřesňovat.

Financování
Většina baugruppe nebude stavbu plně financovat ze svých zdrojů, ale pomůže si půjčkou. Do nákladů na financování proto spadá i úrok za hypotéku.
Baugruppe by se měla shodnout na jedné bance či finančním institutu. Půjčka, pojištění a odpovědnost za financování tak budou přehlednější. Při zajišťování financování využijte služeb finančního poradce. I drobné chyby v této fázi mohou později vyvolat problémy či neshody v průběhu projektu.

Další paralelní náklady
Po dokončení stavby je třeba myslet i na paralelní náklady spojené s bydlením. Souběžně se splácením půjčky začněte vytvářet společný fond, který se vám průběžně bude hodit na údržbu, ale i na pozdější úpravy domu. Dále z něj budete hradit účty za energie a správu či úklid společných prostor.

 ↑ Náležitosti na úřadech, případně půjčky od banky, za baugruppe vyřizují manažer a architekt.

↑ Smlouvu s bankou uzavírají členové baugruppe.

Realizace stavby

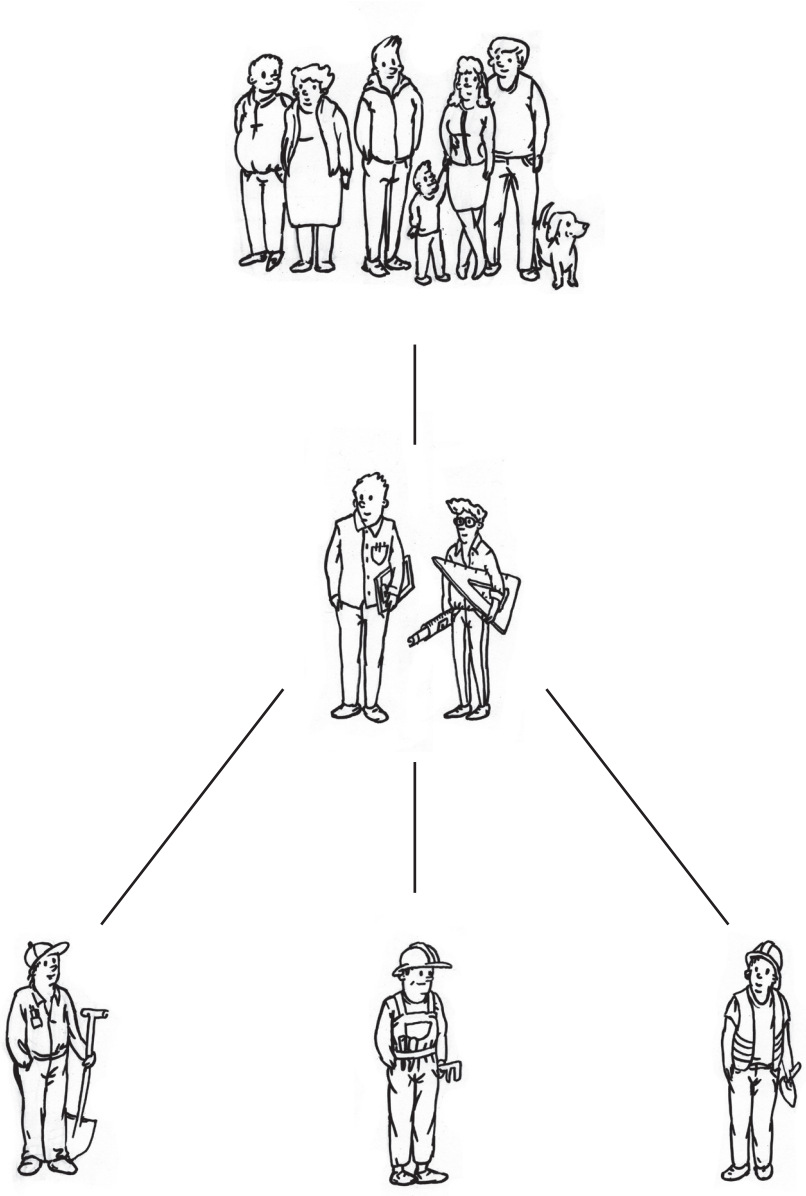
Další fáze projektu se výrazně neliší od jiných projektů bytových domů. Společné schůzky celé skupiny se mohou konat s větším časovým odstupem, protože všechna důležitá rozhodnutí jsou již na papíře. O to víc práce mají projektový manažer, architekt a zvolení zástupci baugruppe, kteří přímo řídí následné procesy až do dokončení a předání stavby.

Povolení ke stavbě
Po dokončení architektonické studie a vyjasnění detailů s baugruppe rozpracuje architekt s technickými projektanty koncept domu do podrobnější dokumentace pro územní řízení a stavební povolení. Doba získání povolení se neliší od obdobných developerských projektů a závisí na složitosti parcely, požadavcích stavebních úřadů a dotčených orgánů, spolupráci sousedů a dalších okolnostech. Získání povolení pro stavbu bytového domu může trvat přibližně 6–24 měsíců.

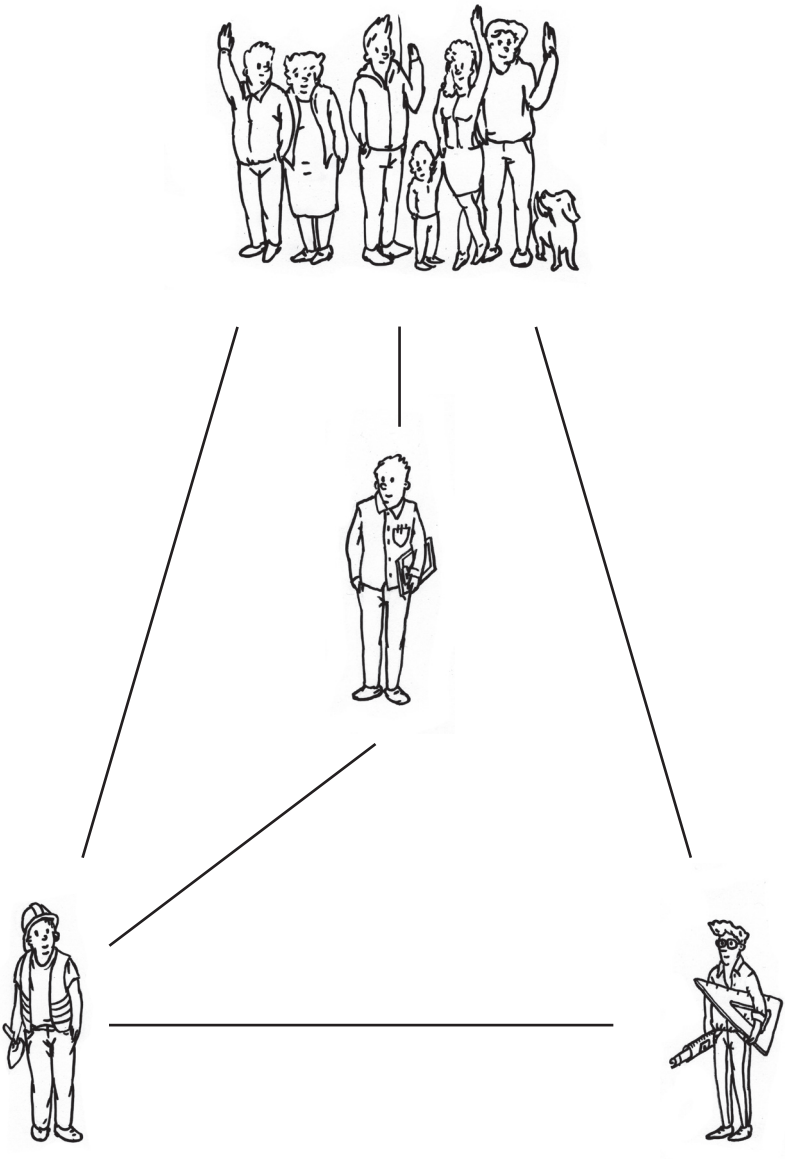
Výběrové řízení
V další fázi do projektu zapojíte budoucí technický dozor, s nímž vyberete firmy a dodavatele, kteří vám dům postaví.
Ve výběrovém řízení se specifikuje, co chcete realizovat, rozsah prací v návaznosti na schválený projekt, termíny realizace, způsoby financování a sankce v případě nesplnění oboustranného závazku.

Podle cenových nabídek se pak rozhodnete pro jednotlivé realizační firmy. Na realizaci domu je možné najmout buď více menších firem, nebo jednoho generálního dodavatele.

Stavba
V průběhu stavby se konají pravidelné schůzky převážně mezi technickým dozorem, architektem a realizačními firmami, kterých se účastní i zástupci baugruppe. Technický dozor má v této fázi na starosti tvorbu harmonogramu stavby, hlídání kvality provedených prací a tok výdajů. Z jednání se vždy vyhotovuje zápis, který je pak k dispozici všem účastníkům projektu. O případných změnách v rozpočtu či v projektu je třeba rozhodovat na základě srozumitelných podkladů.



↑ Projektový manažer zprostředkuje výběrové řízení na stavební firmu, architekt dodá podklady.



↑ Členové baugruppe uzavírají smlouvu se stavební společností.

↑ Projekt manager má na starosti fakturace.

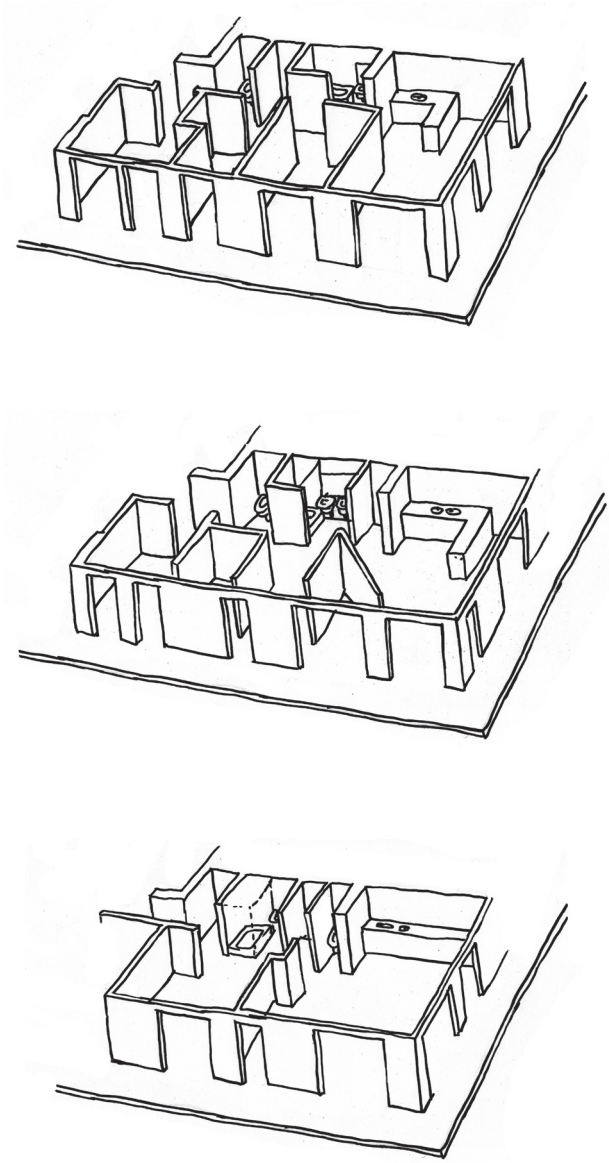
↑ Architekt má na starosti stavební dozor.

Společné bydlení

Dokončením stavby to však nekončí. Když si odpočinete po stavbě domu a stěhování, můžete zahájit vaše sousedské miniprojekty v zahradě či ve společných prostorech. Pokud jste v projektu mysleli na střešní terasu, zahradu či saunu, můžete si je nyní společně se sousedy začít užívat. O dům je třeba také průběžně pečovat, patří všem členům baugruppe, proto byste si měli povinnosti dělit stejným dílem. Po celém procesu stavby se budete se svými sousedy již dobře znát.

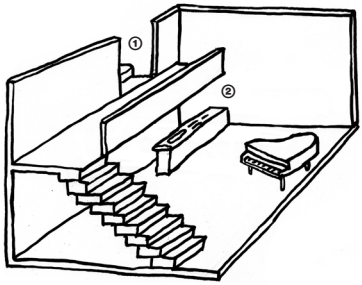
Dobré sousedské vztahy však nejsou samozřejmostí, nevzniknou mezi vámi jen proto, že spolu bydlíte v jednom domě. Někteří možná očekávali od projektu něco jiného, a proto je třeba být i nadále otevřený a společně stále hledat hranice mezi soukromým a společným, mezi zodpovědností za sebe a za celek.

Dům se tedy bude vyvíjet dál a dál podle energie svých obyvatel.



↗ Dům na Ritterstrasse 50 má skeletovou konstrukci. To umožnuje různá dispoziční řešení jednotlivých bytů.

 ↗ Společná zahrada uvnitř bloku na Zelterstrasse. Kromě vlastních střešních teras nebo balkónů mají jednotlivé byty i přístup na společnou zahradu s dětským hřištěm.



↗ Společenská místnost na Ritterstrasse 50: Při diskuzích během projektování byly pochybnosti, zda bude využívaná. Nakonec je neustále plná, zamluvená na měsíce dopředu.

① Hostinský pokoj
② Kuchyň

Modelová kalkulace nákladů

Schéma finanční rozvahy

Pozemek

- **Podíl na ceně pozemku**
- **Vedlejší náklady při koupi pozemku (notář, daň z nabytí nemovitosti 4 %, zápis do katastru nemovitostí)**

Stavba a projekt

- **Náklady na stavbu**
- **Vedlejší náklady cca 20 % (projektový manažer, architekt, inženýři, techničtí a finanční poradci, právník)**

Financování projektu

- **Vlastní podíl cca 25 %**
- **Půjčka cca 75 %**

Další paralelní náklady na užívání domu

- **Úrok z půjčky**
- **Fond oprav (0,5 – 1 % z ceny nemovitosti ročně)**
- **Energie**
- **Správa domu**
- **Úklid a údržba domu**

Cena pozemku za m²	10 000	Kč/m²
Plocha	700	m²
Cena pozemku	**7 000 000**	**Kč**
Vedlejší náklady při koupi pozemku (notář, daň z nabytí nemovitosti 4 %, zápis do katastru nemovitostí)	**294 000**	**Kč**
Pozemek	**7 294 000**	**Kč**

Počet bytů	20	bytů
Velikost bytu	80	m²
Cena za m2 čisté obytné plochy bytu	30 000	Kč/m²
Cena celé stavby včetně infrastruktury	**48 000 000**	**Kč**
Projekční náklady 12 % (architekt, statik, techničtí inženýři, vedení stavby, ...)	**5 760 000**	**Kč**
Vedlejší náklady 8 % (projektový manažer, techničtí a finanční poradci, právník, ...)	**3 840 000**	**Kč**
Stavba	**57 600 000**	**Kč**
Cena bytu na m² ●	**40 559**	**Kč/m²**

● *Podle našich odhadů se cena bytu v baugruppe projektu může pohybovat okolo 40.000 Kč/m², a to i v širším centru města. Porovnejte si to s cenami bytů od developerských společností!*

Cena 1 bytu (80m²) včetně pozemku	3 244 700	Kč/m²
Vlastní podíl — 30 % nákladů	**973 410**	**Kč**
Hypotéka — 70 % nákladů	**2 271 290**	**Kč**
Cena úvěru 40 % (při hypotéce s úrokovou sazbou 3 % a dobou splatnosti 20 let) ■	**908 516**	**Kč**
Celková cena bytu včetně hypotéky	**4 153 216**	**Kč**

■ *Náklady na financování jsou individuální a jsou závislé na bonitě klienta a výše hypotéky*

Anuitní zplátka půjčky (doba splatnosti 20 let)	17 305	Kč/měsíc
Správa domu	1 000	Kč/měsíc
Fond oprav (1 % z ceny nemovitosti)	2 400	Kč/měsíc
Energie	3 000	Kč/měsíc
Úklid a údržba domu	500	Kč/měsíc
Paralelní náklady na bydlení za měsíc	**24 205**	**Kč/měsíc**

Slovník

Opce → **smlouva mezi prodávajícím a kupujícím, která dává kupujícímu právo (neukládá mu však povinnost) koupit např. pozemek za konkrétní cenu kdykoliv až do data vypršení smlouvy (Zdroj: cs.wikipedia.org/wiki/Opce_(finance)). Baugruppe tak získá potřebný čas zajistit financování projektu, doplnit členy a společně s architektem vytvořit předběžný návrh.**

Projektový manažer → **je hlavním organizátorem celého procesu, zejména po formální stránce. Rozpracovává projekt na dílčí úkoly, plánuje a kontroluje časový harmonogram, kontroluje finanční náročnost projektu, pravidelně zpracovává písemné zprávy o stavu prací na projektu atp.**

Mediátor → **pomáhá třetím stranám komunikovat a překonávat překážky při hledání řešení, které je pro obě strany přijatelné. Mediátor je potřebný při hledání složitých řešení, která není možné najít standardní cestou. Úspěšná mediace končí uzavřením mediační dohody, která je konsenzem obou stran.**

Technický dozor investora → **zástupce investora ve vztahu k realizačním firmám. Kontroluje kvalitu jejich prací, prověřuje faktury, vede stavební deník, sleduje realizaci stavby s ohledem na podmínky stavebního povolení a řeší případné změny projektu atd.**

Družstvo → **dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, § 221–259 společenství neuzavřeného počtu osob založené za účelem podnikání nebo zajišťování hospodářských, sociálních nebo jiných potřeb svých členů. Družstvo je právnickou osobou. Za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem.**

Společenství vlastníků jednotek → **dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, § 1194–1205 právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.**

Společnost → **dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, § 2716–2746 sdružení několika osob, které se sdruží za společným účelem činnosti. Společnost může mít soupis vkladů společníků. Jednotliví společníci jsou společně zavázáni vůči třetím osobám za případné dluhy vzešlé ze společné činnosti.**

Portfolio → **přehled projektů, které reprezentují firmu a její přístup ke klientovi či specifické tematice (např. bydlení, bytové domy, veřejná prostranství atp.).**

Územní řízení → **v územním řízení se vydává územní rozhodnutí, které vydá stavební úřad. Územním rozhodnutím se povoluje například postavit nový dům na volné parcele, nadstavba nového patra anebo změna využití stávajícího domu, který nesloužil pro bydlení.**

Stavební řízení → **bytové domy potřebují většinou také stavební povolení, ve kterém stavební úřad stanoví podmínky pro provedení stavby. Stavební úřad tím zabezpečí ochranu veřejných zájmů a stanoví zejména návaznost na jiné podmiňující stavby, dodržení obecných požadavků na výstavbu a bezbariérové užívání stavby, popřípadě dodržení technických norem.**

Hypoteční úvěr (hypotéka) → **úvěr, jehož splácení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti na území ČR. Hypoteční úvěry se poskytují jako účelové či neúčelové.**

Anuitní splátka hypotéky → **měsíční splátka úvěru. Skládá se ze splátky jistiny a úroků. Výše anuitní splátky se po dobu fixace úrokové sazby hypotečního úvěru nemění.**

Cena úvěru → **celková částka, kterou klient zaplatí za půjčené peníze za celou dobu trvání úvěru. Zahrnuje zaplacené úroky a veškeré poplatky, které s úvěrem souvisí.**

Doba splatnosti → **časový úsek, za který bude hypotéka splacena. Běžně je možno volit mezi 5–40 lety. Čím delší splatnost, tím je menší měsíční splátka, ale zároveň se tím zvyšuje částka zaplacená na úrocích. Odborníci doporučují rozpětí mezi 15 až 20 lety.**

Bonita → **schopnost klienta řádně plnit závazky vyplývající z úvěrové smlouvy, tedy schopnost klienta splácet úvěr. Čím vyšší bonitu klient má, tím menší riziko představuje pro banku. Dlužník s vysokou bonitou má přístup k úvěrům s nižší úrokovou sazbou než klient s nízkou bonitou. Bonita dlužníka se odvíjí od výše jeho příjmů, věku, vzdělání, profese, rodinné situace, dlužníkovy platební morálky atd.**

Úrok → **částka, kterou je dlužník povinen zaplatit věřiteli jako odměnu za půjčení peněz. Obvykle se stanovuje procentem z dlužné částky za určité období, nejčastěji rok. Úrok je obsažen vedle jistiny v pravidelné měsíční splátce.**

Úroková sazba → **stanoví úroky, které je dlužník povinen bance platit. Určí ji banka konkrétnímu žadateli na základě situace na finančním trhu, bonity žadatele, poměru výše hypotéky k hodnotě nemovitosti a také podle délky fixace úrokové sazby.**

Katastr nemovitostí → **evidence vlastnických a jiných práv k nemovitostem (popis, soupis a polohové určení nemovitostí). Katastr je veřejný. Každá osoba má právo do katastru nemovitostí nahlížet a pořizovat si z něj výpisy či opisy.**

Zdroje

mapa cen bytů v Praze
jakybyt.cz/mapa

„seznamovací agentury“ pro baugruppe v Berlíně
wohnportal-berlin.de
wohnprojekte-portal.de
netzwerk-generationen.de

informace o baugruppe
stiftung-trias.de
stadtentwicklung.berlin.de/bauen/baugemeinschaft
netzwerk-generationen.de
baugruppen-architekten-berlin.de
baugemeinschaft-berlin.de
forum-baugemeinschaften.de
stadtentwicklung.berlin.de/bauen/baugemeinschaft/download/wohnen_in_gemeinschaft.pdf

termíny spojené s hypotékou
sfinance.cz/slovnik-pojmu-hypoteky/t1226#an
podnikanie.etrend.sk/kreativne/ked-si-ludia-stavaju-byty-bez-developera.html

BAUGRUPPE*!* manual

Institut plánování a rozvoje
hlavního města Prahy
Vyšehradská 57, 128 00 Praha 2

www.baugruppe.cz

Autorský tým
Marek Kopeć
Helena Doudová
Ondřej Dušek

Odborná spolupráce
Vladimír Fialka
Žofie Raimanová

Grafická úprava
Petr Babák, Richard Rozhoň
(Laboratoř)
Ilustrace
Nikola Giacintová

Jazyková korektura
Lenka Vítková

Tisk
QT Studio

1. české vydání / 40 stran
© IPR, Praha, 2015-01
BAUGRUPPE*!* manual vydal v roce 2015 v Praze
Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

Samostatné obrazy, text i dílčí části je možné (s ohledem na autorský zákon) šířit, kopírovat a rozmnožovat libovolnou technikou. Rozsáhlejší citaci nebo vyšší náklad je nutné dojednat s vydavatelem. Vždy je nutné uvést zdroj.

ISBN 978-80-87931-29-5

BAUGRUPPE*!* manual vznikl jako součást výstavy

BAUGRUPPE ist super*!*
Jak se dnes bydlí – inspirace z Berlína

7. 2. 2015 – 20. 3. 2015
v Galerii Kvalitář, Senovážné náměstí 17, Praha 1

● Ve Vaší čtvrti je mezi činžáky volná parcela. Napadne Vás, že by se na ní dal postavit dům, ve kterém byste mohli mít byt podle Vašich představ. Je to Vaše město, do jeho podoby tedy můžete vtisknout něco svého, zařídit se v něm podle sebe. Dáte se dohromady s lidmi, jako jste Vy, a namísto toho, abyste si každý sháněl vlastní byt, vytvoříte BAUGRUPPE...