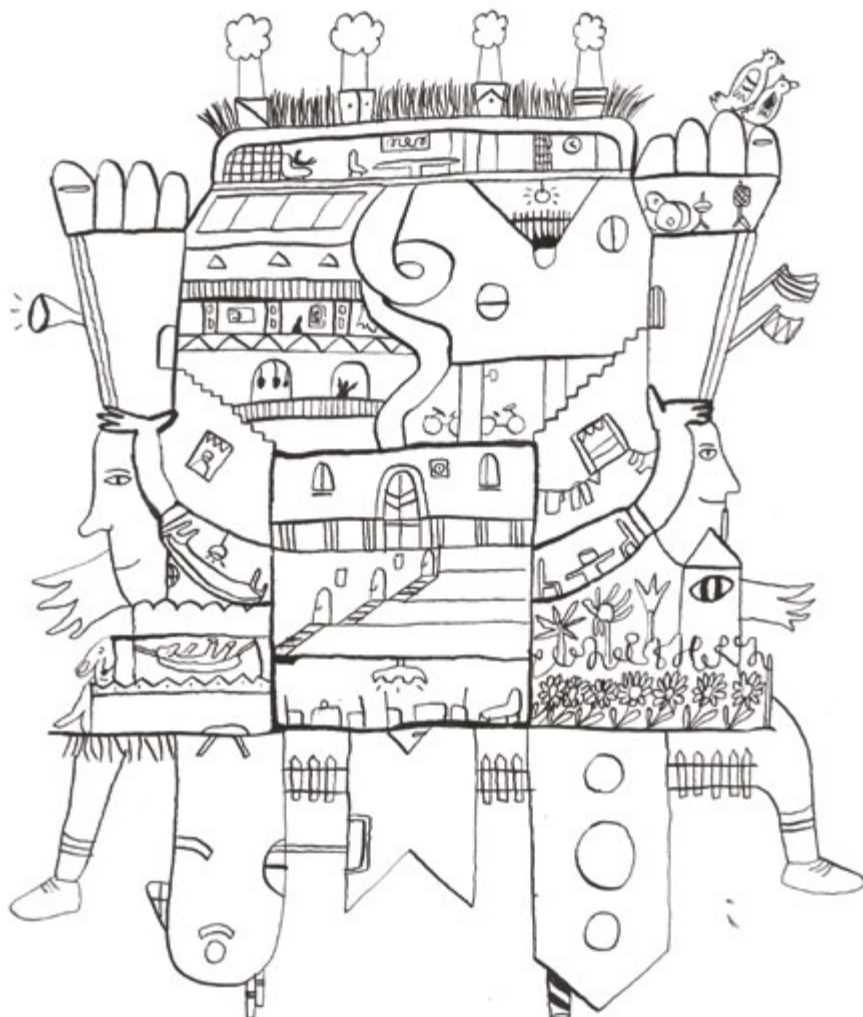


KROK ZA KROKEM K REALIZACI PROJEKTU KOMUNITNÍHO SOLIDÁRNÍHO BYDLENÍ

SOUHRN PRAKTICKÝCH NÁVODŮ PRO ZÁJEMCE O KOMUNITNÍ SOLIDÁRNÍ BYDLENÍ



1. ÚVOD

Vytvořit spolu s kamarády projekt komunitního bydlení je pro mnoho lidí jistě lákavá představa. Společné večere, harmonie, hlídání dětí, vzájemná psychická podpora v těžkých časech. Dostat se do této fáze je ale zpravidla delší a trnitější, než by se na první pohled mohlo zdát - zvláště tehdy, když se podobně jako my rozhodnete nerealizovat takový projekt pouhým pronajmutím jednoho konkrétního domu, ale rovnou jeho koupí - výsledek ale bude stát za to. Abyste také jako my nemuseli “objevovat kolo”, rozhodli jsme se sepsat následující text, kde krok za krokem rozebereme, co vše je potřeba při realizaci projektu podniknout a na co všechno si dát pozor. Nechceme se pouštět do popisování postupů u modelů, které jsme sami na vlastní kůži nevyzkoušeli a logickým krokem tedy je podělit

se s Vámi o praxí ověřený postup realizace projektů našeho modelu Sdílených domů. Přestože v některých bodech může být tento postup unikátní, většina kroků bude stejná či podobná u všech projektů, ve kterých se jeho kolektiv rozhodl dům koupit. Přejeme příjemné čtení a hodně štěstí a pevných nervů při případných pokusech o jeho realizaci.

2. UTVOŘENÍ KOLEKTIVU

Mít dobře fungující partu lidí je naprostý základ každého úspěšného projektu. Někdy trvá její vytvoření mnoho měsíců nebo i let, jindy si lidé mohou sednout hned tzv. na “první dobrou”. Všichni, kdo se o vlastní projekt budou pokoušet, by ale měli mít hned od počátku na paměti, že jeho realizace nějaký čas zabere. Po cestě navíc mohou nastat komplikace a překážky, které bude nutné překonat. Zkrátka je to spíše běh na delší trať než sprint. Stejně tak se budou proměňovat životní situace jednotlivých členů a členek, všichni nebudou mít vždy stejně času apod.

KDE VZÍT KOLEKTIV?

Ideální situace je samozřejmě pokud má člověk skupinu kamarádů, se kterými se velmi dobře zná, prošel s nimi různými situacemi i konflikty, a kteří zároveň sdílí představu o společném životě v jednom domě. Pro většinu ostatních je cesta hledání kolektivu o něco složitější. Pokud jste sami nebo třeba máte jen jednoho dalšího kamaráda, se kterým byste do projektu šli, nevěšte hlavu. Možností jak najít lidi do party je hned několik. Bez výrazné vlastní aktivity a iniciativy to však nepůjde. Jednou z možností je iniciovat a svolat **otevřenou schůzku** s jasně deklarovaným cílem vytvořit kolektiv pro realizaci projektu - ideální pro to mohou být různé skupiny na sociálních sítích věnující se komunitnímu či cohousingovému bydlení. Pro co nejlepší výstup z takové schůzky je dobré vybalancovat dvě roviny. Na jednu stranu je důležité mít vlastní alespoň hrubou představu, co chcete a také co nechcete. Tuto představu můžete např. rovnou popsat v pozvánce. Na druhou stranu mějte ale zároveň i dostatek prostoru pro začlenění nápadů ostatních. Zkuste si také na schůzku připravit program s body, které chcete s dalšími zájemci probrat - ušetříte tím později spoustu času a odhalíte hned na začátku případné nepřekonatelné rozdíly. Mluvte s ostatními o tom, kde chcete projekt realizovat, jak velký by projekt měl být, jak jej chcete financovat apod. Nebojte se také mluvit o vzájemné politické či ideové kompatibilitě. Pokud se necítíte na to být od počátku tahounem či tahounkou projektu, zkuste oslovit existující projekty či kolektivy, zda třeba právě nemají mezi sebou volné místo. Z vícero jednotlivých zájemců a zájemkyň se klidně může vytvořit nový kolektiv. Rozhodně stojí za zmínku formulář k zapojení se do existujících komunit na webových stránkách [Cohousing talks](#).

NA CO MYSLET PŘI VYTVÁŘENÍ KOLEKTIVU

Během prvních schůzek kolektivu je kromě **celkové vize projektu** rozhodně vhodné probrat společně některé aspekty projektu, které se nemusí na první pohled zdát důležité:

- **Sdílíme v kolektivu společné hodnoty jako jsou např. důraz na nehierarchické společné rozhodování, podpora slabších apod.?** Elementární

ideový nesoulad může vést v krajním případě až k rozpadu kolektivu a projektu. Spoustu času a konfliktů si ušetříte, pokud budete o svých hodnotách mluvit hned od začátku a třeba dojdete i k rozhodnutí, že s některými lidmi do společného projektu raději nepůjдете.

- **Budeme mít dostatek volného času, který můžeme projektu věnovat?** Časové kapacity jsou základním zdrojem, který musí všichni členové a členky do projektu investovat. Pokud hned na začátku víte, že moc volného času nemáte, zvažte, zda se do projektu vůbec zapojovat. Stejně problematické může být, pokud panují v kolektivu výrazné rozdíly v tom, kdo čas má a kdo ne - v krátkodobém časovém horizontu tento problém nemusí být tolik patrný, ale v delším časovém úseku můžu vyvolávat pocit nespravedlnosti a vést ve výsledku až ke konci projektu

- **Peníze, peníze, peníze.** Další zdroj, bez kterého není možné projekt realizovat. Pro mnoho lidí může být mluvení o penězích hned zpočátku problematické, ale říct si na první schůzce, jaké jsou finanční možnosti jednotlivých zájemců a zájemkyň opět ušetří spoustu konfliktů později.

- **Časový rozměr realizace projektu a fluktuace v kolektivu.** Jak jsme již uvedli, realizace projektu může být během na poměrně dlouhou trať. Je třeba také počítat, že složení kolektivu se může v průběhu procesu měnit. Často se tak děje kvůli změně životních okolností, ale také třeba i osobních názorů, ale i kvůli konfliktům či vyčerpání. Je to přirozený jev v takřka všech podobných projektech a určitě nevěšete hlavu, pokud nastane i u vás. Rozhodně ale stojí za to se zamyslet, jaké byly důvody odchodu a zda bude možné podobným situacím v budoucnu zabránit.

3. CELKOVÁ VIZE PROJEKTU

Ve stručnosti jde o to probrat, co je vlastně váš cíl. Na tuto část procesu si rozhodně vyčleňte dostatek času. Opět zde platí, že nejasnosti plynoucí z nedostatečné diskuze mohou vést ke konfliktům nebo dokonce až k rozpadu projektu. Asi každého napadne řešit, zda bude projekt ve městě či na venkově, zda by měl mít velkou zahradu, kde si budete moci pěstovat vlastní zeleninu, nebo třeba veřejný prostor, kam můžeme pozvat sousedy na kafe nebo promítat film. Někdo naopak chce mít své vlastní soukromí a řešit především aspekt bydlení. Rozhodně dává už v této fázi smysl naučnout si témata financování a právní stránky projektu. V diskuzi si můžete odpovědět na následující otázky:

- **Kde by se měl projekt realizovat?** Logicky naprosto zásadní otázka realizace projektu. Do tématu vstupují další rozličné aspekty jako střednědobé a dlouhodobé životní plány jednotlivých členů a členek, práce a pracovní příležitosti, děti a školy a školky, ale také otázka peněz a ceny nemovitostí.
- **Jaké funkce by měl projekt splňovat?** Jde čistě o bydlení nebo chceme v projektu další doplňující funkce jako společný obývací, komunitní veřejný prostor, dílnu, pokoj pro hosty? Zde vstupuje opět do hry téma financování - veškerý prostor navíc se musí nějak zaplatit.
- **Jakou míru sdílení v projektu chceme?** Každý má hranici co všechno chce mít společné někde jinde. Někdo potřebuje mít vlastní koupelnu, záchod i kuchyň, někdo jiný zas neopak nemá problém vše sdílet třeba i v celém domě. Sdílení se ale nemusí týkat jen prostor, ale také věcí jako pračka nebo automobil. Toto téma je jedním z klíčových rozměrů projektu a může být pro někoho zároveň poměrně citlivé.

Nezapomeňte si výstupy z diskuze důkladně zapisovat. Velmi se hodí vytvořit si tabulku s požadavky a očekáváním členů kolektivu. Kromě jednotlivých aspektů je velmi užitečné stanovit si, jak moc důležité jsou - některé mohou být naprosto esenciální a člen či členka by bez jejich realizace nebyli ochotni v projektu zůstat, jiné mohou být naopak postradatelné. Pokud váš kolektiv nevzniká na základě již existujícího objektu, je velmi pravděpodobné, že se některých preferencí, včetně těch, které pro vás mohou být poměrně důležité, budete muset vzdát v zájmu realizace projektu. **Ochota ke kompromisu tak je další klíčovou vlastností, kterou by měli ideálně všichni členové a členky kolektivu disponovat.**

4. ORGANIZACE PRÁCE, POSTUPU A KOMUNIKACE VE SKUPINĚ

Když už víme, jak zhruba by měl projekt vypadat, je dobré si říct, jak toho vlastně chceme dosáhnout. Opět je potřeba zdůraznit, že vše může zabrat poměrně dost času a rozhodně stojí za to mít rozmyšlené a vydiskutované formální fungování kolektivu a organizaci práce. **Využijte postupy, o kterých víte, že vám fungovaly v minulosti např. v práci či jiných projektech.**

SCHŮZE A ROZHODOVÁNÍ NA SCHŮZÍCH

Naprostým základem všeho jsou pravidelné schůzky k přijímání důležitých rozhodnutí o dalším směřování projektu. Mohou mít různou frekvenci, stejně tak mohou existovat různé metody rozhodování - prostou většinou nebo

konsensem. Praxe ukázala, že vhodným přístupem může být vyvažování obou způsobů hlasování, kdy se upřednostňuje konsensus, ale zůstává možnost o rozhodnutí hlasovat. Je ale dobré mít na paměti, že člen, který je opakovaně v rozhodnutích přehlasován, nejspíš začne projevovat určitou nespokojenost. Schůzky mohou mít formální charakter s přesně danými body a možnostmi rozhodování, pro někoho může být naopak příjemnější uspořádat schůzku v podobě jednoduché diskuze s výstupy u společné večeře. Co může práci na projektu usnadnit je pořizování zápisů ze schůzí a rotování úkolu vedení jednotlivých schůzí a přípravy programu.

KOMUNIKACE MEZI SCHŮZKAMI

Pokud zrovna celý váš kolektiv nebydlí společně již nyní, pravděpodobně se nevyhnete nutnosti využít některý z elektronických komunikačních nástrojů. Využití mailinglistů může být na jednu stranu nízkoprahové, zároveň je však těžké takovou komunikaci přehledně strukturovat. To se může ukázat jako nepřekonatelný problém zvláště v době, kdy bude agendy ke komunikaci velké množství. Elektronická komunikace zastupuje v projektu zpravidla dvě věci:

- Dělání rozhodnutí mezi schůzkami
- Uchovávání dokumentů a dalších zdrojů k budoucímu použití

Dále platí, že rozhodovací/informační komunikace může být dvojího druhu. První je **instantní komunikace pro jednoduchá či akutní rozhodnutí**, na kterou jsou vhodné zejména komunikační aplikace typu WhatsApp, Messenger či Signal. Je možné mít pro přehlednost tyto komunikační kanály dále paralelně tematicky rozčleněné. Dalším druhem je pak taková **forma komunikace, která předpokládá delší písemnou diskuzi**. Na tu jsou nejvhodnější různé formy online fór, které zároveň umožňují rozhodnutí a komunikaci trvale uchovávat. Ty zpravidla umožňují také uchovávat dokumenty jako jsou různé zápisy či formální byrokratické dokumenty. Pro ukládání dokumentů může být nicméně vhodnější využití separátní aplikace jako jsou různé online cloudy. Velmi užitečným nástroje jsou také otevřené dokumenty a tabulky.

ÚKOLY A ODPOVĚDNOST

Na realizaci projektu lze pohlížet také jako na jednu velkou šňůru drobných úkolů, jejichž splnění postupně dovede kolektiv až k vysněnému cíli. Úkoly samozřejmě mohou mít různou podobu, rozsah, trvání i důležitost. Co se nicméně rozhodně vyplatí je **mít důkladný přehled aktuálních úkolů, kdo si jejich splnění vzal na starost a jak daleko je s postupem plnění.** Často se také stává, že na jeden úkol navazuje další, případně několik dalších, je proto vhodné také vždy stanovit termín, do kdy je potřeba úkol splnit. K dobrému chodu projektu i fungování kolektivu doporučujeme hlídat pokud možno rovnoměrné rozdělení úkolů a odpovědností, je možné zavést např. také minimální očekávaný počet hodin měsíčně pro jednotlivé členy. Zároveň je pravděpodobné, že pro splnění některých úkolů bude nutná účast externích odborníků a odbornic.

PRACOVNÍ SKUPINY

Velmi užitečným nástrojem je **rozdělení úkolů tematicky do několika pracovních skupin, které “obhospodařují” vždy jeden konkrétních okruh postupu projektu.** Tento přístup má hned několik výhod. Jednak brání informačnímu zahlcení zbytku skupiny a také umožní větší specializaci. Je dobré brát v potaz, koho co baví a kdo co umí, zároveň je potřeba být opatrný při očekávání a neformálním tlaku na členy a členky kolektivu, kteří nechtějí opakovat své běžné pracovní povinnosti také ve svém volném čase. Pracovní skupiny mohou mít vlastní oddělené schůzky, vlastní komunikační kanály apod. a třeba jen informovat zbytek kolektivu o svém postupu na společných větších schůzích. **Pokud pracovní skupiny dobře fungují, může to výrazně usnadnit rychlost a efektivitu realizace projektu.** Počet skupin či otázka, zda princip pracovních skupin vůbec využívat, se samozřejmě může výrazně lišit podle náročnosti projektu i počtu lidí v kolektivu.

KOORDINACE POSTUPU PROJEKTU A STRATEGICKÉ SCHŮZKY

Projekt bydlení zpravidla vyžaduje vysokou míru koordinace, kdy je potřeba hlídat postup paralelních “větví” úkolů, které se mohou různě proplétat, ale také dostávat do slepých uliček. Koordinovat postup je možné buď hierarchicky např.

jedním pověřeným členem kolektivu, či společně. Oba postupy mají své výhody i nevýhody, platí každopádně, že hrubou představu o postupu projekty by měl mít každý člen kolektivu. V každém případě se ale vyplatí uspořádat čas od času kromě menších schůzí, tak delší např. i celodenní **“strategické” schůze, kde je celý kolektiv seznámen s postupem a je zde prostor věnovat se komplikovanějším rozměrům projektu, které je potřeba dostatečně prodiskutovat.**

5. VOLBA PRÁVNÍ FORMY A ZALOŽENÍ ORGANIZACE

Tématu vzniku a postupného prozkoumávání jednotlivých právních forem vhodných pro realizaci komunitního bydlení jsme se věnovali v brožuře *Bydli komunitně, žij solidárně*. Pokud vás tedy zajímají výhody a nevýhody jednotlivých forem, doporučujeme začít zde. **Volba vhodné právní formy pro váš projekt se odvíjí zejména od charakteru projektu a očekávání a potřeb jeho členů.** Pro někoho může být důležité mít možnost prodat svoji část domu, pokud se rozhodne projekt opustit, pro někoho naopak to, aby projekt fungoval dál i v případě, že by v něm sám nemohl být. Předně je třeba zdůraznit, že **všechny právní formy a vlastnické kombinace, které spojují členství v kolektivu a projektu s konkrétní či hypotetickou částí domu či jiné nemovitosti,**

mohou mít negativní dopady na další existenci projektu v případě odchodu jednotlivce. Tou může být např. nemožnost ovlivnit, kdo si od odcházejícího člena koupí jeho část domu či podíl a s tím spojená nejistota dalšího fungování kolektivu po mezilidské stránce. Existenčně obdobně problematická může být nutnost “vypořádat” odcházejícího člena tržní cenou jeho podílu - ta může být vysoce nad finančními možnostmi zbytku kolektivu a tudíž vést ke kolapsu celého projektu. V určitých případech je možné snížit rizika zakotvením “předkupního práva” do zakládací listiny organizace, čímž by se nicméně stále neřešila výzva spojená s finanční zátěží odkupu podílu. Pokud je přesto pro skupinu důležité mít možnost odejít z projektu se zhodnocením vložených financí a se ziskem, jsou určitě nejvhodnějšími právními formami bytové družstvo či spoluvlastnění fyzickými osobami. Právníky osoby, které naopak umožňují postavit projekt na jeho trvalé udržitelnosti jsou s.r.o., spolek a zejména **sociální družstvo, které využívá model Sdílených domů.**

ZALOŽENÍ SOCIÁLNÍHO DRUŽSTVA

Zdaleka **nejvhodnější současně platná právní forma k realizaci dlouhodobě fungujícího projektu komunitního bydlení je sociální družstvo.** Know-how a za léta nastřádané zkušenosti byly dosud využity k realizaci tří různých projektů komunitního bydlení, z nichž dva jsou stálými členy sítě Sdílených domů (První vlaštovka v Praze a Vzletný racek v Děčíně) a jeden členem přidruženým (Volavka na Pomezí v Pomezí u Poličky).

Pokud jste se rozhodli jít stejně jako my cestou sociálního družstva, najdete zde základní kroky nutné k jeho založení. Zároveň je nutné dodat, že finální závazná **volba právní forma je úzce spjata také s financováním projektu** a proto je potřeba diskutovat, zvažovat a plánovat oba kroky paralelně. Postup založení může být např. následující:

- 1. Volba názvu zakládaného družstva.** Název se nesmí shodovat či výrazně podobat již existujícím právníckým osobám jakéhokoliv typu. Pokud si nejste jistí, že máte dostatečně unikátní název pro své družstvo, můžete si zkusit vyhledat podobnost názvu v obchodním rejstříku.

- 2. Kolektiv si mezi sebou vybere minimálně tři osoby, které se stanou členy představenstva a předsedou či předsedkyní družstva.** Je podstatné zde zmínit, že členství v orgánech družstve je spojené s právní odpovědností a mělo by být důkladně zváženo i s ohledem na vlastní časové kapacity.
- 3. Tvorba stanov družstva.** Stanovy fungují jako základní dokument organizace a jsou v něm definovány jak cíle družstva, tak praktická podoba fungování družstva, počet členů představenstva i výše základního členského vkladu. Jednoduchou cestu budou mít určité kolektivy, které se rozhodnou připojit do sítě Sdílené domy, díky čemuž budou mít možnost jednoduše zkopírovat již existující a praxí prověřené stanovy družstev v síti. V opačném případě je potřeba dát si práci s jejich vypracováním, případně zaplatit právníka či právníčku.
- 4. Vyhledání vhodné notářské kanceláře, kde bude možné provést formální založení družstva.** Tento krok může být spojen již s krokem tvorby stanov. Na základě zkušeností doporučujeme založit družstvo v minimálním počtu fyzických osob a “příbrat” zbytek kolektivu následně po založení družstva, případně využít možnost plných mocí. Rovněž je potřeba si připravit a úředně ověřit souhlas se zapsáním do obchodního rejstříku u budoucích členů představenstva. Součástí kroku je taktéž předběžné založení účtu u některé z tuzemských bank.
- 5. Gratulujeme, právě jste založili své družstvo!**

6. FINANCOVÁNÍ PROJEKTU

Jednou z největších výzev spojených s realizací projektů komunitního bydlení v České republice je otázka jejich financování. Obecně lze říci, že **potřeba financí nutných ke koupi nemovitosti se nejvíce ze všeho odvíjí od lokality, ve které se nachází**. Realizace projektu v Praze, Brně či jiných větších městech je bez úvěru od banky velmi složitá, ne-li nemožná. Naopak se zvyšující se vzdáleností od nich jejich cena poměrně rychle klesá a projekty v takových místech, je možné realizovat i bez bankovního úvěru. To samé lze říci o socioekonomicky slabších a znevýhodněných, tzv. periferních, oblastech s nižším zájmem developerů a spekulantů s nemovitostmi.

JAK NA FINANCOVÁNÍ

Když víme zhruba v jaké lokalitě chceme projekt realizovat, můžeme začít více do hloubky přemýšlet o tom, kde na to vlastně vezmeme peníze. Zdroje financování můžeme v případě projektů komunitního bydlení rozčlenit do čtyř kategorií. S výjimkou bankovního úvěru se s nimi v různém poměru setkáte pravděpodobně u všech jednotlivých projektů:

- **Finanční zdroje členů a členek kolektivu.** Mohou se krýt s členskými vklady při zakládání družstva, ale nemusí. Zde vstupuje do hry otázka, jak naložit s pravděpodobně velmi rozdílnými finančními možnostmi jednotlivých členů a členek kolektivu. Jednou možností je stanovit takovou částku, kterou si mohou dovolit všichni, ale výsledkem může být i poměrně malá celková společná suma. Druhou možností je přijmout fakt, že různí členové kolektivu nesou různě velké riziko spojené s potenciálním selháním projektu. Určitým kompromisem může být formální smlouva mezi členy, kdy půjčí či vloží různé částky a za dluhy ručí všichni stejně.
- **Finance od sympatizantů a kamarádů.** Dalším okruhem, který je možný pro financování projektu mobilizovat, je okruh sympatizantů projektu a kamarádů. Ti budou pravděpodobně spíše než vkládat, svoje peníze půjčovat. Projekty Sdílených domů z velké části fungují právě na těchto tzv. “přímých” půjčkách, kdy věřitel zapůjčí finance v různé výši, na různé dlouhou dobu, za různě velký úrok. Tyto peníze se postupně splácí z nájmů, které platí obyvatelé a obyvatelky domu. Finance od rodin mohou pak být jak v této kategorii, tak předchozí. Velkou roli při shánění peněz může hrát skutečnost, jak moc bude projekt nabízet něco užitečného i pro blízkou či širší veřejnost. Na projekt, který poskytne prostor např. i pro koncerty nebo komunitní zahradu se určitě budou lépe sbírat peníze i od lidí, které osobně neznáte.
- **Úvěr od banky.** Zde nastupuje dosud největší výzva financování projektů komunitního bydlení v ČR. Zkušenost z dosavadních jednání ukazuje, že žádná z českých bank zatím není ochotná podobné projekty financovat. Oproti předchozím letům je však nyní možné argumentovat při pokusech

přesvědčit některou z bank k poskytnutí financování již existujícími projekty Sdílených domů. Další možností je zkusit po vlastní ose přesvědčit některou ze zahraničních bank tak, jako se to podařilo kolektivu První vlaštovka, který získal úvěr u německé nadace Umverteilen. Je zde ovšem nutné počítat s některými dalšími nevýhodami např. s riziky spojenými se směnným kurzem plynoucími z rozdílné měny.

- **Dotace.** Posledním, spíše doplňkovým zdrojem financování mohou být různé dotace např. na zateplování apod.

FINANČNÍ PLÁN

Když máme rozmyšlené, kde bychom chtěli projekt realizovat, je načase zkusit si předběžně spočítat, jak nám to celé sedí finančně dohromady. Může být užitečné najít si ukázkovou nemovitost např. na realitních webech a zkusit si - pokud máme k dispozici plánek či soupis bytů a pokojů - rozpočítat, kdo by bydlel v jaké části domu, kolik by mohly "vynést" prostory, kde se bydlet nedá. Získáme tak především údaj, kolik by s přihlédnutím ke zdrojům financování zhruba vycházel nájem pro bydlící členy a členky kolektivu a zda je tudíž celý projekt finančně životaschopný. Pokud by byl nájem vyšší než průměrný nájem v okolí, bude pravděpodobně těžké najít dostatečný počet lidí, kteří by v daném domě byli ochotni bydlet a případně najít náhradu za členy, kteří např. projekt opustí.

7. VÝBĚR VHODNÉ NEMOVITOSTI A PROCES JEJÍ KOUPE

Nyní se dostáváme k závěrečné fázi realizace projektu a řekneme si něco k tomu, na co si dát pozor, jak zefektivnit celý proces koupě domu a jak se vyhnout zbytečné frustraci. Máme tedy zhruba představu o tom, kolik peněz jsme schopni dát dohromady a kde chceme bydlet. Můžeme tedy začít hledat vhodnou nemovitost, kterou chceme koupit.

KDE HLEDAT?

Možností je opět několik, byť s největší pravděpodobností skončíte u první či druhé z nich:

- **Realitní weby.** Nejpravděpodobněji najdete svoji vysněnou nemovitost právě zde. Realitních webů je velké množství, abyste je nemuseli neustále procházet dokola, mnoho z nich nabízí možnost upozornění na mail při nových nabídkách nemovitostí v dané kategorii. Výhodou je, že je nabídek zpravidla velké množství, zvláště pokud nejste fixováni na jednu konkrétní lokalitu. Další výhodou je také servis poskytovaný realitními společnostmi. S tím spojenou nevýhodou bývá vyšší cena a také veškeré nevýhody spojené s fungováním volného trhu s nemovitostmi, zejména přítomnost solventní konkurence, která vás při koupi může nejednou “předběhnout”. Další výhodou realitních kanceláří je možnost popat určitý typ a charakter nemovitosti a nechat makléře, aby vás kontaktovali sami, pokud se objeví nová nabídka. Touto cestou je možné dostat se i k neveřejným nabídkám, které online nenajdete.
- **Nemovitosti v okruhu rodin a známých.** Toto je samozřejmě ideální, byť relativně málo pravděpodobná, varianta. Zkuste ve svých sociálních okruzích “rozhodit síť”, zda někdo nevlastní vhodnou nemovitost, kterou by byl ochoten prodat. Výhodou může být menší časový tlak a také odpadnutí přímé akutní konkurence.
- **Spolupráce s obcemi.** Jednou z teoretických, ale v praxi zatím nepotvrzených, variant je také získání nemovitosti od některé obce či městské části. Tato varianta naráží zejména na nutnost soutěžit o nemovitost s jinými účastníky, kdy zpravidla jediným kritériem je výše nabídnutých peněz. Podobnou variantou může být sledování webových stránek institucí jako jsou České dráhy, Česká pošta nebo Armáda ČR, které se čas od času zbavují přebytečných objektů.
- **Kontaktovat vlastníka nevyužívaného domu.** Další teoretickou, ale v praxi dosud nepotvrzenou, variantou je vytipovat si prázdné objekty a podle informací z online přístupu do Katastru nemovitosti zkusit kontaktovat přímo majitele.

JAKÉ TYPY OBJEKTŮ HLEDAT?

Co vlastně konkrétně hledáte se do velké míry odvíjí od vaší **celkové vize projektu** (viz část 3). Narazit můžete mj. na tyto typy objektů:

- **Bytové domy.** Ty jsou ideální zejména pro typy projektů, kde se počítají s běžnou mírou soukromí, kdy má každý “svůj” byt a sdílí se např. jen společný obývací nebo zahrada. V současné době je jich zvláště ve velkých městech na prodej minimum.
- **Rodinné domy a vily.** Těch lze na trhu dohledat výrazně více. Některé z nich mohou dokonce disponovat až třemi byty. Jiné, zejména staré vily, mají třeba jen jednu koupelnu na celý dům a mohou být také náročnější na vytápění.
- **Hotely, penziony, větší rekreační objekty.** Pro určité typy projektů s vyšší mírou sdílení jsou takové objekty ideální. Zpravidla mívají větší počet oddělených neprůchozích pokojů, více koupelen, velkou kuchyni a větší společenský prostor.
- **Ostatní objekty.** Zde výrazně záleží na konkrétní podobě objektu. Např. bývalá zdravotnická zařízení vhodná být mohou, sklady či výrobní prostory by vyžadovaly velkou přestavbu a nutnost investovat další velké sumy peněz.

NA CO DALŠÍHO MYSLET PŘI VÝBĚRU VHODNÉHO DOMU?

Existuje celá řada dalších právních, byrokratických a materiálních aspektů, které je při výběru potřeba zohlednit. Zde je několik nejdůležitějších:

- Čím větší dům, tím levnější na m². Koupit spíše menší objekt může být výhodnější z hlediska jeho správy a údržby, zároveň jsou ale zpravidla dražší na m². Pokud objevíte větší objekt, než váš kolektiv v současném složení potřebuje, zkuste se zamyslet, zda nepřibrat další členy do kolektivu.
- V jakém stavu by měl objekt být? Ideální jsou samozřejmě prázdné objekty v dobrém stavu ihned k nastěhování. Takových objektů upřímně moc není. Opět ale záleží na vašich preferencích. Někomu nevadí stěhovat se do provizoria a i několik let si nemovitost postupně opravovat a zvelebo-

vat, pro někoho s dětmi to může být nepřekonatelná překážka. Všeobecná zkušenost také říká, že kolektivy mají tendenci výrazně přeceňovat možnosti reálně opravit vše svépomocí a stejně tak dobu trvání oprav. Přecenění vlastních možností v tomto ohledu může vést k vyhoření, konfliktům a pokud máte v plánu splácet koupi domu z následných nájmu, dokonce i k finančnímu kolapsu projektu.

- Jak velké zásahy a úpravy jsou potřeba, abychom v domě mohli bydlet? Na co je objekt zkolaudován? Zde nejde ani tolik o stav objektu, ale jeho prostorová dispozice a k jakému účelu je oficiálně zkolaudován. Může být lákavé koupit si např. starou prázdnou školu a bývalé třídy rozdělit na jednotlivé pokoje, ale na to vše je potřeba stavební povolení a v případě změny účelu užívání i nová kolaudace, na kterou potřebujete celou novou projektovou dokumentaci a mj. také i parkovací místa, která objekt do té doby nepotřeboval.

JAK POSTUPOVAT PŘED A PŘI PROHLÍDKÁCH?

Pokud vybíráte objekt na realitních webech počítejte s tím, že pravděpodobně nejste jediní. Majitel i makléř mají většinou zájem prodat objekt co nejrychleji a situace, kdy vám někdo jiný kvůli pomalému skupinovému rozhodování vyfoukne pro vás ideální objekt, může mít také velmi negativní dopad na “psychiku kolektivu”. Jak tento proces urychlit?

- **Kontaktujte makléře hned a nečekejte na detailní prodiskutování všech aspektů potenciální koupě.** Objektů takto budete zvažovat více a i u objektů, které jste důkladně prodiskutovali, můžete narazit na nepřekonatelné problémy.
- **Mít vlastního architekta se vyplatí.** Ještě více se vyplatí vzít ho hned na první prohlídku. Je schopen alespoň hrubě odhadnout nutné opravy a stav objektu.
- **Aby vás nikdo nepředběhl, zkuste urychlit proces rozhodování.**
- **Vyžádejte si od makléře co nejvíce informací ještě před první prohlídkou.** Zejména se hodí plánky a platné kolaudační rozhodnutí.

- **Projděte si územní plán.** Územní plány často bývají online, zjistíte z nich např. zda přes dům, které chcete koupit, není naplánovaná silnice, nebo jaké jsou výškové limity případných prostorových přestaveb a úprav. V tomto ohledu se hodí i srovnání s již existující novou zástavbou - pokud je zřejmé, že vedlejší dům přistavuje patro, je pravděpodobné, že by bylo povoleno i vám.
- **Zjistěte co nejvíce informací z katastru nemovitostí.** U objektů může být na katastru velké množství užitečných informací např. zda objekt nemá více vlastníků, zda na něm není zástava a zákaz zcizení či věcné břemeno. U některých objektů je také zapsán cenový údaj tj. za kolik ho koupil současný majitel.
- **Projděte si záplavové mapy.** Pokud je vámi vyhlédnutý objekt v okolí potoka nebo řeky, vyplatí se zkontrolovat si mapy předpokládaných záplavových území, zda se vámi vybraný objekt na nenachází na nich.
- **Vyplatí se smlouvat.** Za zkoušku nic nedáte, zkuste smlouvat o nižší cenu. Cena na realitních webech je zpravidla nadsazená, při argumentaci lze využít informace, které vám makléř předem nesdělil a které jste si dohledali sami.

POŽADAVKY A OČEKÁVÁNÍ KOLEKTIVU VS. REALITA

Fáze hledání konkrétní nemovitosti a zvláště finální rozhodnutí o koupi domu bývá jednou z nejkritičtějších částí procesu realizace projektu. **Nastává zde velký střet mezi představami jednotlivců i celého kolektivu a možnostmi jaký objekt je možné zejména s finančním limitem koupit.** Je možné, že např. zjistíte, že není možné mít dobrou dopravní dostupnost domu a klid najednou, velká zahrada může být problém, dům se vám esteticky nelíbí apod. V této fázi je možné, že část kolektivu z projektu odejde. Obecně platí, že čím více jste připraveni ke kompromisům od počátku projektu, tím pravděpodobnější je váš finální úspěch.

PROCES SAMOTNÉ KOUPEĚ A PŘEVZETÍ DOMU

Pokud jste se rozhodli, jaký objekt kupujete, oznámili jste to makléři a odsouhlasili jste si cenu, následuje podepsání rezervační smlouvy jejíž součástí je i výši rezervačního poplatku, který při podpisu musíte zaplatit. **Smlouvu si důkladně prostudujte**, abyste si byli jisti, že vám poplatek bude vrácen v případě, že k dokončení koupě nedojde vaší vinou. Ujistěte se, že rezervační doba je dostatečně dlouhá na to, abyste byli schopni dát dohromady všechny potřebné finance. Poté následuje samotné podepsání kupní smlouvy. Je **velkou výhodou pokud máte mezi svými známými právníka**, který vám s kontrolou smluv pomůže. Kupní smlouva obsahuje mj. postup prodeje domu a zaplacení kupní ceny. Dejte si velký pozor, aby peníze nebyly prodávajícímu připsány ještě před přepsáním vlastnictví domu na vás v katastru nemovitostí. Peníze jsou dány do úschovy, **trvejte ale na úschově u jedné z renomovaných bank**, nikoliv notáře apod. Po převedení peněz na úschovný účet následuje podání návrhu na změnu vlastníka na katastr nemovitostí a započne tak proces, který opět nějakou dobu potrvá. Po přepsání již následuje převzetí domu od předchozího majitele. To může opět chvíli trvat. **S čím byste rozhodně na převzetí čekat neměli, je pojištění nemovitosti** - mějte na paměti, že po uzavření pojištění zpravidla běží lhůta, kdy dům ještě není reálně pojištěn.

Gratulujeme, pokud jste prošli celým procesem až sem. Nyní může začít váš vysněný komunitní život!

SÍŤ KOMUNITNÍHO SOLIDÁRNÍHO BYDLENÍ SDÍLENÉ DOMY

PROČ SE PŘIPOJIT?

Síť Sdílené domy má za sebou již téměř desetiletou existenci, během které se jí podařilo nashromáždit velké množství cenných zkušeností a znalostí včetně konkrétních užitečných nástrojů, jako jsou finanční tabulky nebo návody jak vést správně sociální družstvo. Ty jsou k dispozici všem, kteří se rozhodnou k síti připojit. Síť vám také praktickými konzultacemi pomůže s projitím konkrétních jednotlivých kroků při realizaci vašeho projektu.

PODMÍNKY ZAPOJENÍ SE DO SÍŤE

- právní podobou projektu navenek je **sociální družstvo**
- **spolek Sdílené domy** je členem **sociálního družstva** projektu s rozhodujícím hlasem v případě změn stanov **sociálního družstva** a zástavy či prodeje nemovitostí ve vlastnictví **sociálního družstva**
- kolektiv projektu se ztotožňuje s cíli sítě Sdílené domy zejména pak s trvalým vyjmutím domu z trhu s nemovitostmi, jeho trvalým dalším užíváním pro účel dostupného bydlení a zákazem jeho prodeje

V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat na našem emailu info@sdilenedomy.cz.

Krok za krokem k realizaci projektu komunitního solidárního bydlení

Autor: Tomáš Němeček

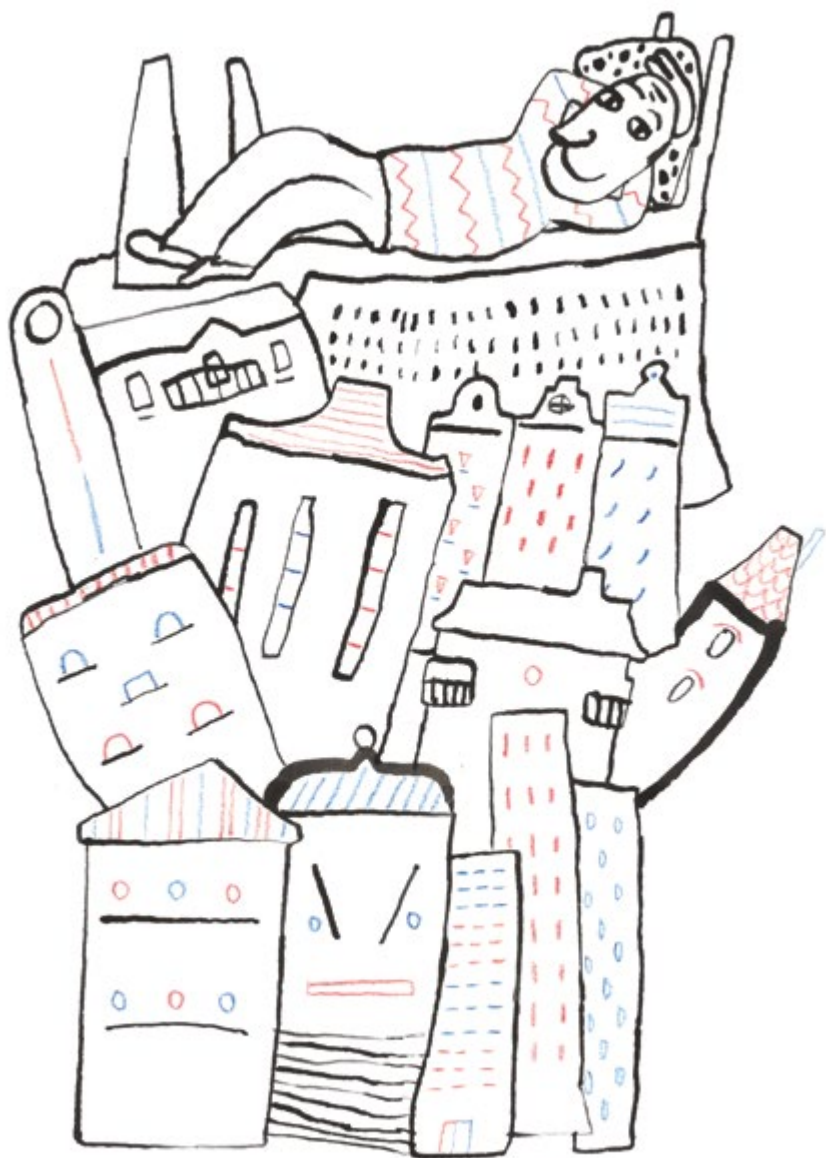
Ilustrace: Tadeáš Polák

Tato brožura vznikla s podporou Ministerstva pro místní rozvoj v rámci Programu Z170602000000 - NNO v oblasti bydlení.



**MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR**





DOMY TĚM, KDO V NICH ŽIJÍ