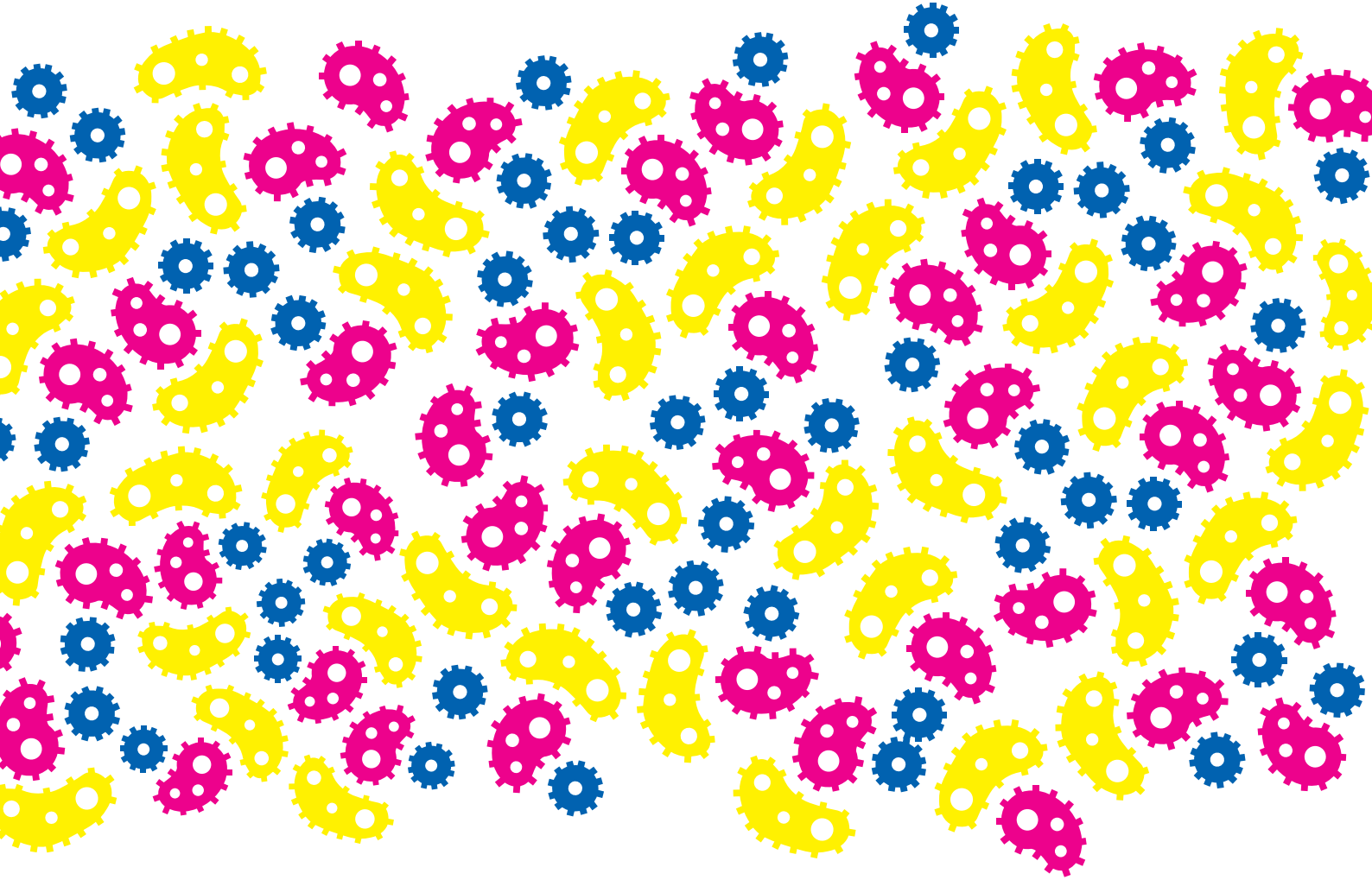
# PARAZITI!



- zkompaktnění města a parazitní domy -
- brněnská epidemie -

PŘEDSTAVENÍ

ANALÝZY

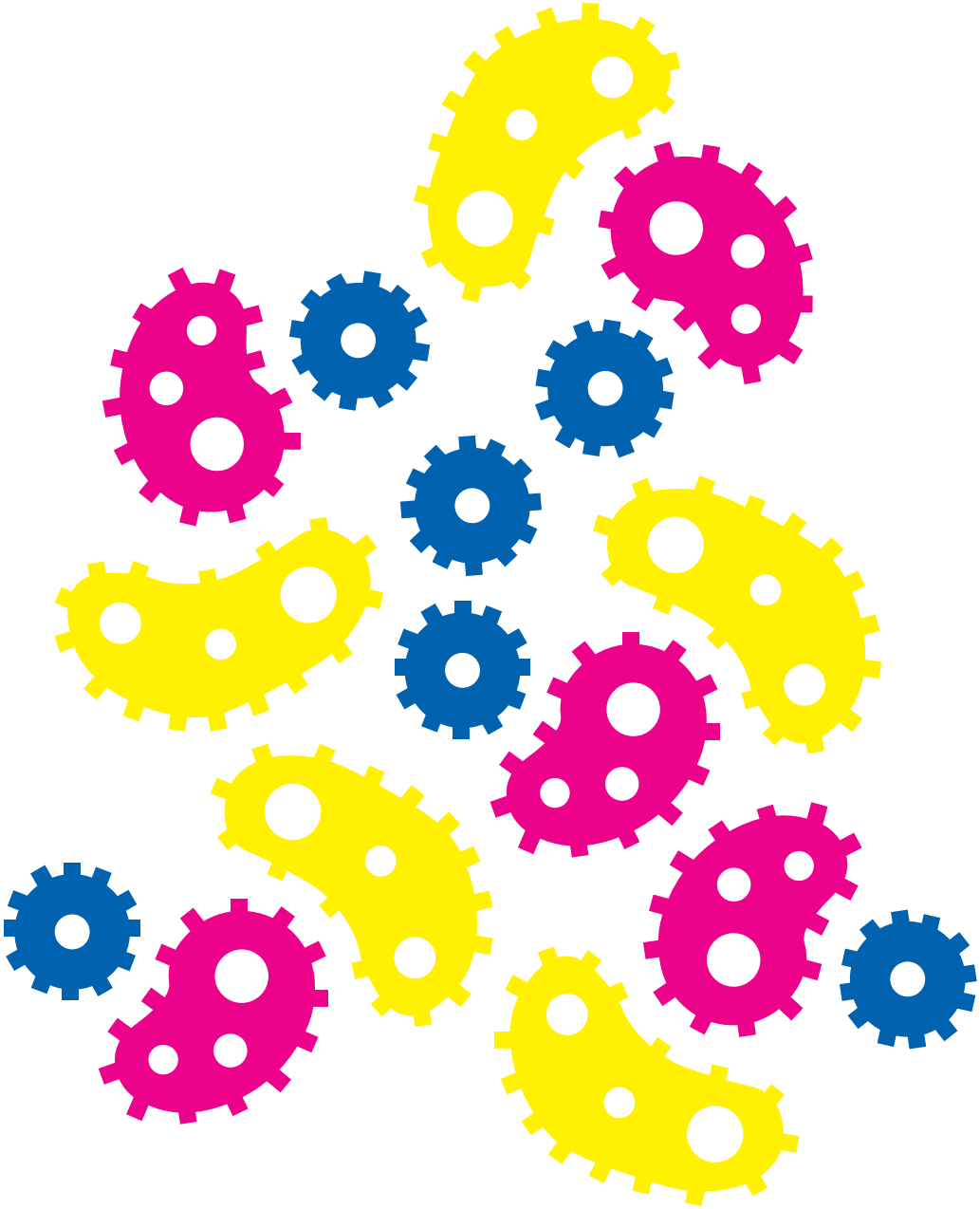
ÚVOD
TÉMA
UNIVERZITY
POČET STUDENTŮ
DOPRAVA
DOTAZNÍK
PRÁVNÍ ASPEKTY
VZOR NÁJEMNÍ SMLOUVY

NÁVRH

MODUL
MODIFIKACE MODULŮ
ROZPOČET
SKLADBA KONSTUKCE

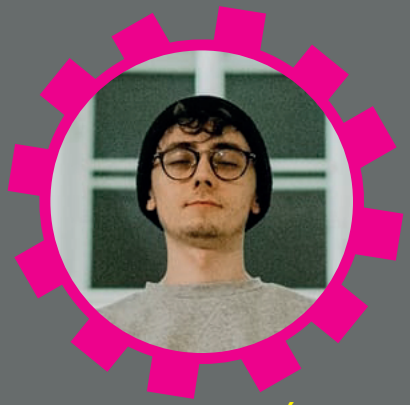
REALIZACE

BAYEROVA
ČERNOPOLNÍ
HYBEŠOVA
NOVOBRANSKÁ
TYRŠOVY SADY
MARKETING
ENERGIE
APLIKACE
ZÁVĚR



# ZDRAVÍME!

Právě držíte v rukou brožuru projektu PARAZITI!, jenž vznikl v rámci meziuniverzitní studentské soutěže (dále jen „MUNISS“). Jeho tvůrci jsou:



**DAVID VACULÍK**
FA VUT BRNO

**ROMAN LUU**
PRF MU BRNO

**ALICA KAHÚNOVÁ**
PEF MENDELU BRNO

**ELIŠKA BITTNEROVÁ**
ESF MUNI BRNO

**MARTINA LASLOVÁ**
FA VUT BRNO

*A o co tedy vlastně jde?*

*O bytové situaci ve velkých městech se v poslední době hojně hovoří, především pak v kontextu cenové dostupnosti, a to i v nejvyšších patrech politiky. Není tedy náhodou, že řešení této situace se stalo i tématem letošní MUNISS. Reflektujíc trendy současné společnosti, dali jsme si za priority následující:*

*1. Flexibilita*
*2. Šetrnost k životnímu prostředí*
*3. Cenová dostupnost*

## FLEXIBILITA

Našim cílem bylo řešení, které by mohlo být relativně rychle implementováno a uvedeno v provoz, a to za poměrně nízkých nákladů, přičemž by mohlo sloužit lidem právě tam, kde by to zrovna bylo potřeba.

## ŠETRNOST K ŽIVOTNÍMU PROSTŘEDÍ

Uvědomujeme si svou odpovědnost za budoucnost celé planety, a proto jsme svůj projekt chtěli koncipovat s ohledem na životní prostředí. Nízká energetická náročnost či recyklace materiálů, to byl náš cíl.

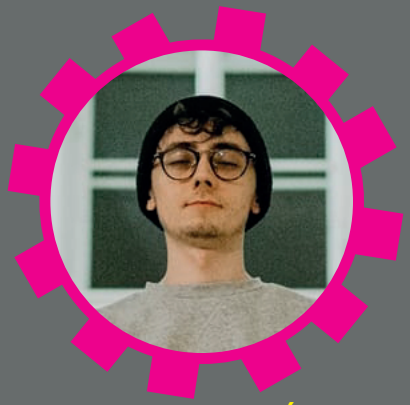
## CENOVÁ DOSTUPNOST

Jak již bylo zmíněno výše, o bytové situaci se hovoří především v kontextu cenové dostupnosti bytů. I proto jsme chtěli vymyslet takové řešení, kterým bychom dostupné bydlení zpřístupnili co nejvíce lidem, především pak studentům, jichž je v Brně cca. 65 000.

# A TAK VZNIKLI PARAZITI!

# WELCOME!

Right now You are holding in your hands a brochure introducing the project Paraziti!, which was created as a part of the Inter-university student competition 2018-2019 (hereinafter "IUSC"). Its creators, namely:



**DAVID VACULÍK**
FA VUT BRNO

**ROMAN LUU**
PRF MU BRNO

**ALICA KAHÚNOVÁ**
PEF MENDELU BRNO

**ELIŠKA BITTNEROVÁ**
ESF MUNI BRNO

**MARTINA LASLOVÁ**
FA VUT BRNO

*And what is it all about?*

*The living conditions in big cities have been one of the main topics of discussions even at the highest levels of politics, especially in the context of housing affordability. It is no coincidence that resolving this issue has become the theme of this year's IUSC. Having regard to contemporary trends, we have defined three following priorities:*

*1. Flexibility*
*2. Environmental-friendliness*
*3. Affordability*

## FLEXIBILITY

Our goal was to devise a solution that could be implemented and put into work in a relatively short time, at a low cost, while benefiting people in the places where most needed.

## ENVIRONMENTAL/FRIENDLINESS

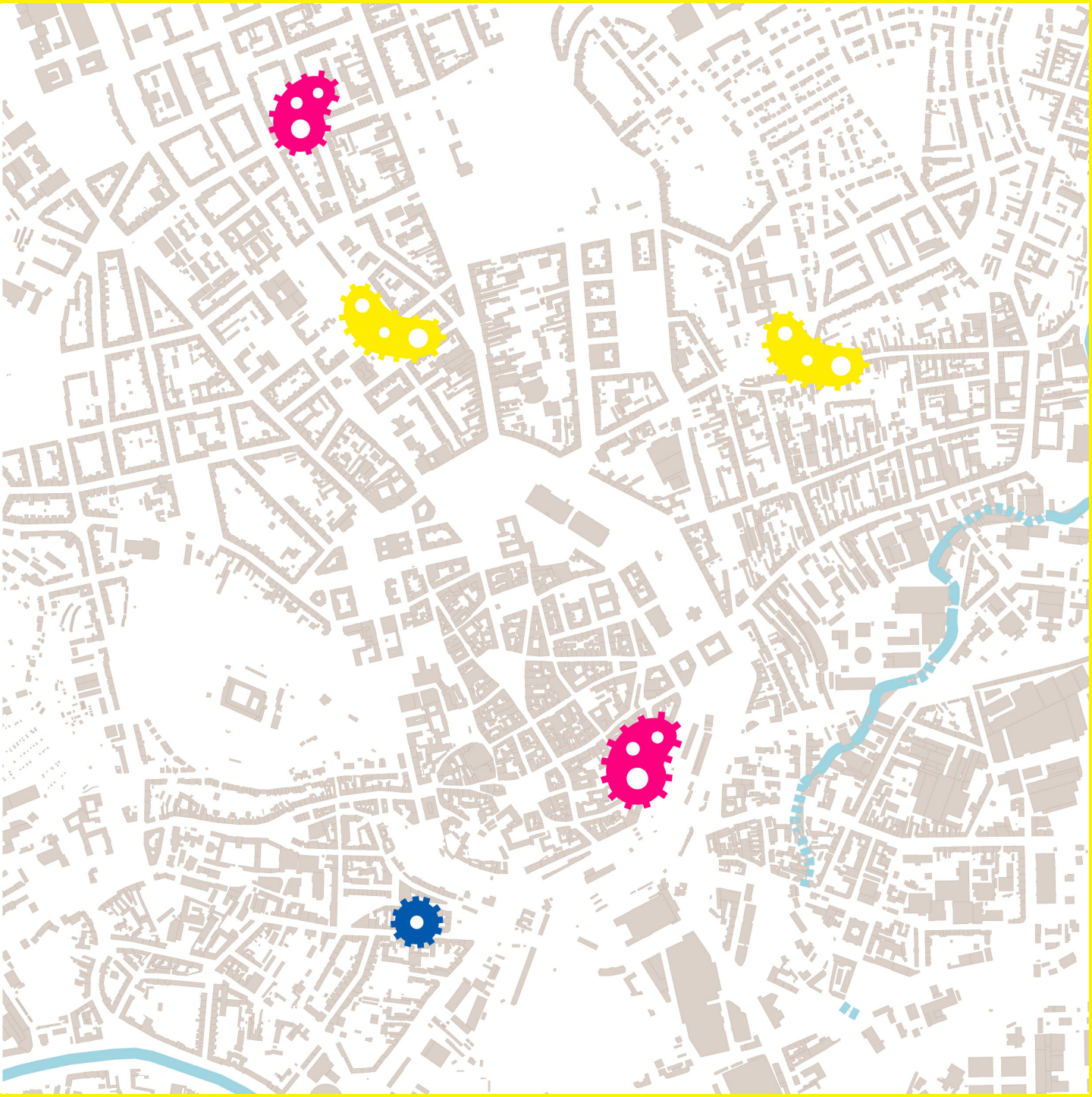
We are aware of our responsibility for the future of the whole planet, hence we set out to develop a project with special regard to the environment. Low energy standard or recycling materials, that was our aim.

## AFFORDABILITY

As mentioned above, living conditions are being discussed mostly in the context of affordability. That is why we wanted to come up with a solution through which we could offer affordable housing to as many people as possible, with a special focus on students, of which there are around 65 000 in Brno.

# AND SO PARAZITI! WAS BORN!

# ANALÝZY



# ÚVOD

Tématem, kterým se náš tým zabýval, byly parazitní domy. S ohledem na naše priority se tak základem celého projektu stalo tzv. modulární bydlení.

Modulární bydlení, jinými slovy také „bydlení v kontejnerech“, vyniká především svou cenovou dostupností a ekologičností, jak dokazují i příklady využití ze světa; např. v Kodani jsou tyto domy vnímány jako alternativa ke studentským kolejím.

Z hlediska flexibility toto řešení vyžaduje pouze zkrácené stavební řízení, ale také se dá velmi jednoduše aplikovat do různých podmínek a lokalit, včetně přesouvání z jednoho místa na druhé! Pro prvotní realizaci projektu jsme vytipovali pět různých lokalit v Brně, jmenovitě Bayerova; Černopolní; Hybešova; Novobranská; Tyršův sad, ke kterým jsme vypracovali příslušné návrhy.

Z hlediska počátečního financování bychom počítali s podporou především od města, přičemž jsme celý projekt koncipovali takovým způsobem, aby byl alespoň částečně finančně samostatný. Do implementace našeho řešení bychom pak chtěli postupně zapojit i soukromníky. Cílem je vytvořit v městě Brně síť alternativního dostupného bydlení, díky čemuž by se potencionálně snížil tlak na studentské koleje i na rapidní růst cen bytů.

# CO JE TO „PARAZIT"?

## PARAZIT VE VEŘEJNÉM PROSTORU, MĚSTĚ

Dům v ucelené městské zástavbě, bloku, který nevyužívá území dostatečně efektivně, se nazývá parazit. Vyznačuje se buď nízkou výškou nebo nedostatečným využitím parcelové plochy. Nachází se ve většině případech v centru a v blízkém okolí centra města, kde je vyžadující určitá hustota zástavby a kde klademe nároky na využití parcel.

## PARAZIT NA BUDOVĚ

Parazit na budově definujeme jako formu dostavby budovy – nástavbu, vestavbu, přístavbu atd. Ve většině případů lze tohoto parazita odlišit od svého hostitele, jelikož byl stavěn v jiném časovém období a má jinou strukturu. Tento parazit oslabuje svého hostitele, je náročný na energii a má vysoké nároky na základy. Ovšem v případě, že tato budova je sama parazit - tito dva parazité spolu tvoří symbiózu – vzájemně prospěšný vztah. Budova, která dostatečně nevyužívá potenciál své lokality a možnosti zástavby je tímto posílena a zároveň není potřeba vytvářet zázemí pro novou stavbu.

## PARAZIT V ŽIVOČIŠNÉ ŘÍŠI

*„Parazitismus je způsob soužití dvou organismů, z nichž jeden organismus (parazit čili cizopasník) využívá druhý organismus (hostitel). Parazit se může živit tkáněmi hostitele (aniž by se ho snažil zabít) nebo se přiživovat na hostitelově potravě či jinak profitovat z hostitelova organismu nebo jeho činnosti a snižovat přitom jeho biologickou zdatnost."*

*Zdroj: wikipedia.org*

*Zdroj: wikipedia.org*

*Zdroj fotografií: vlastní a dezeen.com*

# TÉMA

Kategorie studentů je nám blízká díky tomu, že jsme sami studenti a také proto, že v Brně studuje cca. 65 000 studentů, což je 1/6 obyvatel města Brna. Většina studentů si zde také následně po dokončení studia najde trvalé bydlení a práci. Další důvod, proč je kategorie studentů zajímavá, nám poskytl dotazník z roku 2016 z webových stránek data.brno.cz, který se soustředil na studentské bydlení a život v Brně.

Myslíme si, že Brno je studentské město, které by mělo nadále zlepšovat svou infrastrukturu dostupnou pro studenty.

## Přeplněné koleje a dlouhé čekací listiny. Studentům se komplikuje ubytování

25. září 2018 1:00

Život v Brně může studenty vyjít dráž než v Praze. Nejlevnější je Plzeň

4. 9. 2016 14:02

## Rostoucí nájmy ženou studenty zpět na koleje, v Brně jich je nedostatek

1. října 2018 7:19

Malé byty v Brně neustále zdražují. Kvůli studentům i stěhování cizinců

1.2.2019

## Studenti bez střechy nad hlavou. Koleje jsou plné, byty rekordně drahé

30. srpna 2018 1:00

*Zdroje: idnes.cz, aktualne.cz, brnensky.denik.cz*

# UNIVERZITY V BRNĚ

MASARYKOVA UNIVERZITA
1. Fakulta informatiky
2. Právnická fakulta
3. Přírodovědecká fakulta
4. Filozofická fakulta
5. Fakulta sociálních studií
6. Ekonomicko-správní fakulta
7. Pedagogická fakulta
8. Fakulta sportovních studií
9. Lékařská fakulta

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ
1. Fakulta chemická
2. Ústav soudního inženýrství
3. Fakulta podnikatelská
4. Fakulta elektrotechniky a komunikačních technologií
5. Fakulta strojního inženýrství
6. Fakulta informačních technologií
7. Fakulta stavební
8. Fakulta výtvarného umění
9. Fakulta architektury

MENDELOVA UNIVERZITA
1. Fakulta regionálního rozvoje a mezinárodních studií
2. Agronomická fakulta
3. Lesnická a dřevařská fakulta
4. Institut celoživotního vzdělávání
5. Provozně ekonomická fakulta
6. Zahradnická fakulta (Lednice)

1. VETERINÁRNÍ A FARMACEUTICKÁ UNIVERZITA

2. UNIVERZITA OBRANY

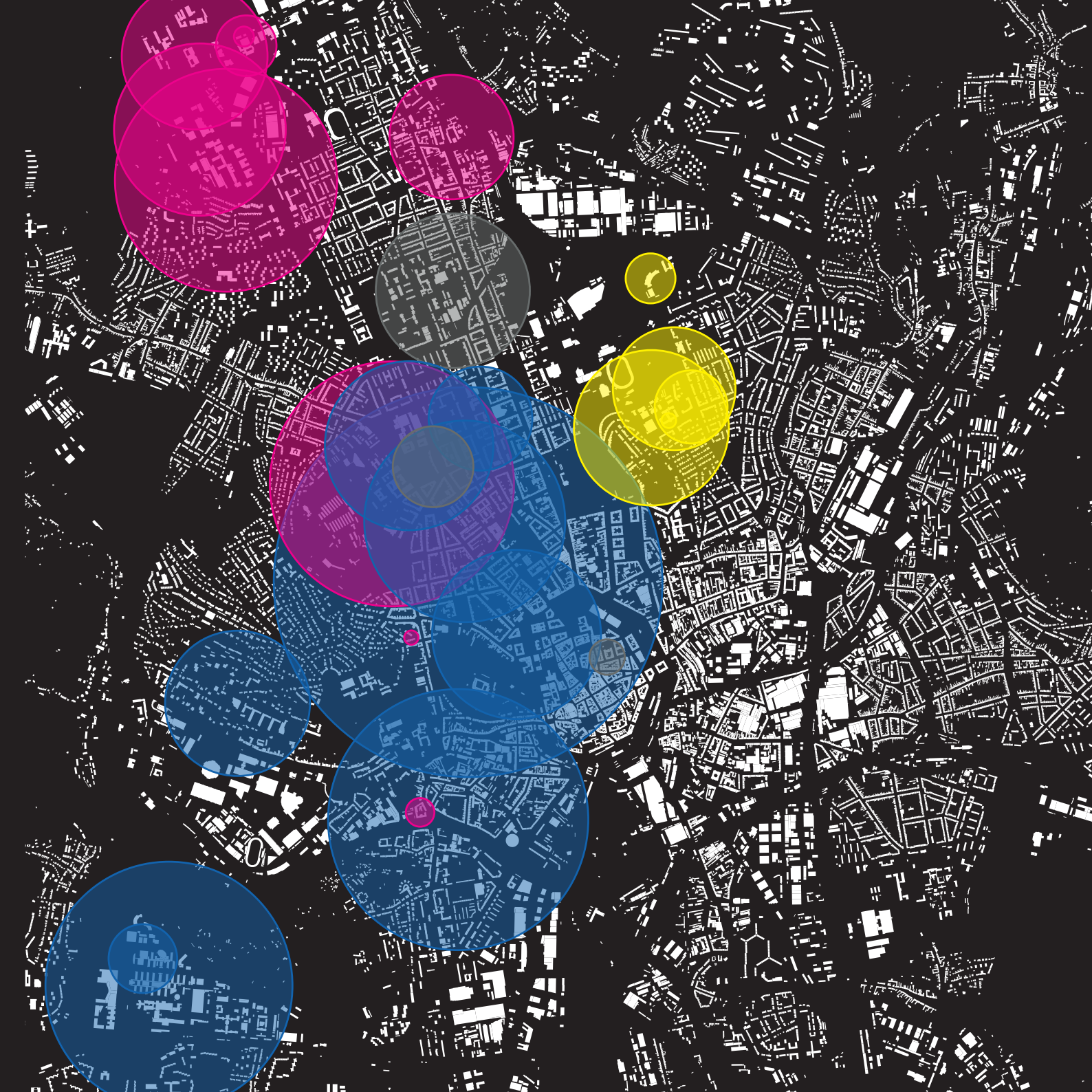
3. JANÁČKOVA AKADEMIE MÚZICKÝCH UMĚNÍ

3
2
1
4
6
5
1
1
2
4
3
5
1
2
2
7
3
4
8
5
3
6
9
7
8
9

# POČET VŠ STUDENTŮ

| | |
|---|---|
| Filozofická fakulta | 7222 |
| Pedagogická fakulta | 4835 |
| Lékařská fakulta | 4589 |
| Fakulta stavební | 4538 |
| Fakulta strojního inženýrství | 4128 |
| Přírodovědecká fakulta | 3734 |
| Fakulta elektrotechniky a komunikačních technologií | 3190 |
| Fakulta sociálních studií | 3137 |
| Právnická fakulta | 3130 |
| Provozně ekonomická fakulta | 2878 |
| Veterinární a farmaceutická univerzita | 2863 |
| Fakulta podnikatelská | 2709 |
| Ekonomicko-správní fakulta | 2691 |
| Fakulta informačních technologií | 2306 |
| Agronomická fakulta | 2279 |
| Fakulta informatiky | 1927 |
| Univerzita obrany | 1498 |
| Lesnická a dřevařská fakulta | 1354 |
| Fakulta sportovních studií | 1274 |
| Fakulta chemická | 1124 |
| Zahradnická fakulta | 1034 |
| Fakulta regionálního rozvoje a mezinárodních studií | 925 |
| Janáčkova akademie múzických umění | 657 |
| Fakulta architektury | 531 |
| Ústav soudního inženýrství | 371 |
| Institut celoživotního vzdělávání | 273 |
| Fakulta výtvarného umění | 264 |
| **CELKEM** | **65461** |

zdroje:
https://data.brno.cz/graf/pocet-studentu-na-verejnych-vs/ ročník 2017/2018
https://mendelu.cz/25000-vyrocni-zpravy
https://www.muni.cz/o-univerzite/uredni-deska/vyrocni-zpravy-mu-a-soucasti
https://www.vutbr.cz/uredni-deska/vyrocni-zpravy-vut



# DOPRAVA

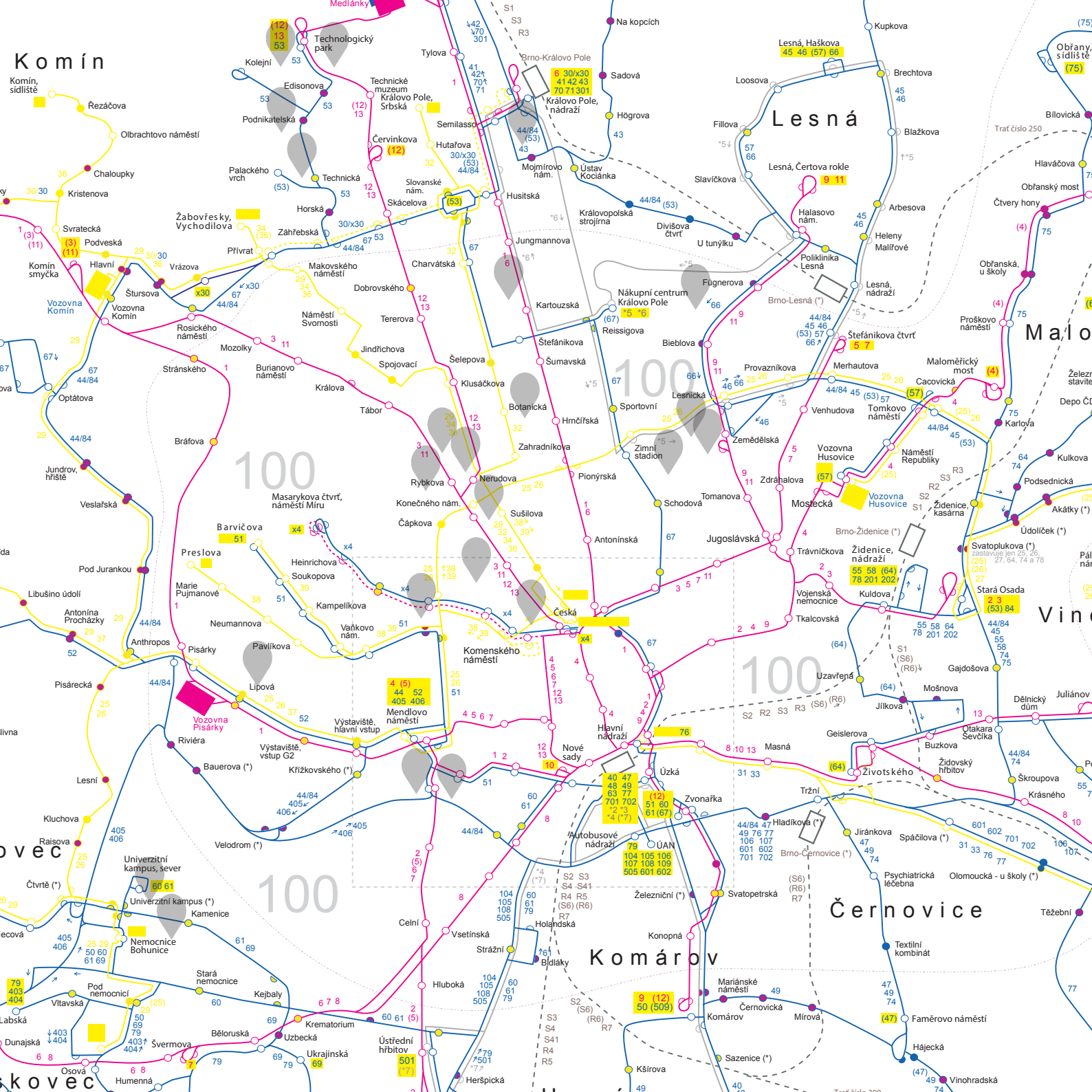
Dopravní situace v Brně je na velmi dobré úrovni díky dopravnímu systému Městské hromadné dopravy (dále MHD). Jednou z předností MHD jsou noční rozjezdy, které se řadí mezi jednu z nejlepších možností dopravy v nočních hodinách ve srovnání s dalšími většími městy České republiky. Díky zjištění z našeho dotazníku je nejvíce preferovanou možností dopravy - MHD. Tramvajové a trolejbusové linky spojují bydlení studentů, ale také všechny vysoké školy ve městě. Příkladně pro dopravní spojení Masarykovy univerzity a jejich fakult můžeme použít tramvajové linky 1, 3, 5, 6, 11, 12 a trolejbusy 25, 26. K univerzitě VUT jsou dostupné spojení tramvajové linky 2, 6, 8, 5 a autobusy 48, 84. Mendelova univerzita to má z hlediska dopravní dostupnosti nejjednodušší díky jejímu jednotnému umístění fakult, a tak zde existují tramvajové spojení 9 a 11 a trolejbus 25, 26.

Dopravní dostupnost k největším univerzitám v Brně:

**MUNI tramvaj číslo 1, 3, 5, 6, 11, 12, trolejbus 25, 26 a noční rozjezdy N91 N95, N9**

**VUT tramvaj číslo 2, 6, 8, 5 a trolejbus 48, 84 a noční rozjezdy N90**

**MENDELU tramvaje číslo 9 a 11 a noční rozjezdy N92**



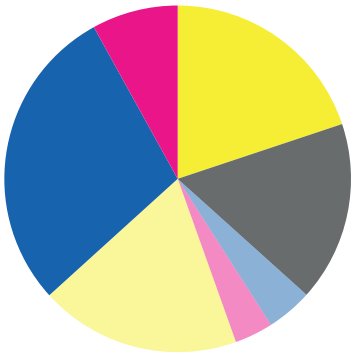
Komín
Komín, sídliště
Řezáčova
Olbrachtovo náměstí
Chaloupky
Kristenova
Svratecká
Podveská
Komín smyčka
Hlavní
Vozovna Komín
Vozovna Komín
Štursova
Vrázova
Přívrat
Žabovřesky, Vychodilova
Horská
Záhřebská
Palackého vrch
Technická
Kolejní
Edisonova
Podnikatelská
Technologický park
Technické muzeum
Královo Pole, Srbská
Medlánky
Červinkova
Hutařova
Semilasso
Tylova
Brno-Královo Pole
Královo Pole, nádraží
Mojmírovo nám.
Ústav Kociánka
Husitská
Slovanské nám.
Skácelova
Makovského náměstí
Náměstí Svornosti
Dobrovského
Charvátská
Jungmannova
Kartouzská
Nákupní centrum Královo Pole
Reissigova
Štefánikova
Šumavská
Královopolská strojírna
Divišova čtvrť
U tunýlku
Na kopcích
Sadová
Högrova
Lesná
Loosova
Fillova
Slavíčkova
Lesná, Čertova rokle
Halasovo nám.
Poliklinika Lesná
Lesná, nádraží
Brno-Lesná (*)
Fügnerova
Bieblova
Štefánikova čtvrť
Kupkova
Brechtova
Blažkova
Arbesova
Heleny Malířové
Lesná, Haškova
Obřany, sídliště
Bílovická
Trať číslo 250
Hlaváčova
Obřanský most
Čtvery hony
Obřanská, u školy
Proškovo náměstí
Malo
Maloměřický most
Cacovická
Tomkovo náměstí
Karlova
Kulkova
Podsednická
Židenice, kasárna
Akátky (*)
Údolíček (*)
Svatoplukova (*)
Stará Osada
Vin
Provazníkova
Merhautova
Lesnická
Sportovní
Venhudova
Zemědělská
Zimní stadion
Vozovna Husovice
Náměstí Republiky
Mostecká
Vozovna Husovice
Zdráhalova
Tomanova
Schodová
Jugoslávská
Trávníčková
Židenice, nádraží
Brno-Židenice (*)
Kuldova
Vojenská nemocnice
Tkalcovská
Uzavřená
Jílkova
Mošnova
Gajdošova
Dělnický dům
Juliánov
Otakara Ševčíka
Buzkova
Geislerova
Masná
Životského
Židovský hřbitov
Škroupova
Krásného
Tržní
Hladíkova (*)
Brno-Černovice (*)
Jiránkova
Spáčilova (*)
Psychiatrická léčebna
Olomoucká - u školy (*)
Těžební
Textilní kombinát
Faměrovo náměstí
Hájecká
Vinohradská
Černovice
Komárov
Mariánské náměstí
Černovická
Komárov
Mírová
Sazenice (*)
Kšírova
Konopná
Svatopetrská
Železniční (*)
Zvonařka
ÚAN
Autobusové nádraží
Úzká
Nové sady
Hlavní nádraží
Masná
Česká
Komenského náměstí
Mendlovo náměstí
Výstaviště, hlavní vstup
Výstaviště, vstup G2
Křížkovského (*)
Bauerova (*)
Velodrom (*)
Lipová
Vozovna Pisárky
Pisárky
Anthropos
Pisárecká
Riviéra
Lesní
Kluchova
Raisova
Univerzitní kampus, sever
Univerzitní kampus (*)
Čtvrtě (*)
Kamenice
Nemocnice Bohunice
Stará nemocnice
Pod nemocnicí
Vltavská
Labská
Dunajská
Osová
Humenná
Kejbaly
Krematorium
Uzbecká
Ukrajinská
Běloruská
Švermova
Ústřední hřbitov
Herščická
Strážní
Bídlaky
Holandská
Celní
Vsetínská
Hluboká
Barvičova
Preslova
Masarykova čtvrť, náměstí Míru
Konečného nám.
Čápkova
Nerudova
Rybkova
Šelepova
Klusáčkova
Botanická
Hrnčířská
Zahradníková
Pionýrská
Šušilova
Antonínská
Tábor
Králova
Jindřichova
Spojovací
Mozolky
Burianovo náměstí
Stránského
Bráfova
Optátova
Jundrov, hřiště
Veslařská
Pod Jurankou
Libušino údolí
Antonína Procházky
Marie Pujmanové
Heinrichova
Soukopova
Kampelíkova
Neumannova
Vaňkovo nám.
Pavlíkova
100
100
100
100

# DOTAZNÍK

Pro náš projekt jsme potřebovali zjistit nějaké informace o bydlení lidí v městě Brně. Rozhodli jsme se proto vytvořit dotazník zaměřený na bydlení, příkladně, co bylo pro respondenty důležité při hledání bydlení a co by ocenili v jeho vybavenosti. Na úvod jsme jim krátce představili náš projekt bydlení v modulární stavbě, aby se respondenti mohli rozhodnout vyplnit náš dotazník. Dotazník nám vyplnilo dohromady 440 respondentů během dvou týdenního šíření na sociální síti Facebook. Následující podobná data o bydlení z roku 2016 jsme našli na stránce www.data.brno.cz. Tento dotazník byl zaměřený na život a bydlení studentů v městě Brno. Dotazník vyplnilo přes 1600 respondentů. Získané data z dotazníků jsme následně zpracovali a vyjmuli z nich informace, které jsou pro náš projekt zajímavé.

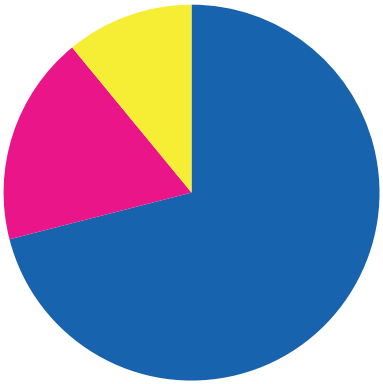
V první řadě nás zajímalo, který typ bydlení je pro studenty nejzajímavější. Pomocí dat z dotazníkového šetření roku 2016 jsme zjistili, že studenti preferují nejvíce nájemní bydlení. Z tabulky jde vidět, že také dávají přednost bydlení na vy sokoškolských kolejích a dojíždění z nedalekých obcí.

| | | |
|---|---|---|
| 837 | pronájem bytu | 3465 |
| 464 | vysokoškolské koleje | 2924 |
| 162 | dojíždení | 748 |
| 162 | u rodičů/příbuzných | 626 |
| 44 | vlastní byt | 3265 |
| 1 | hotel | 5000 |
| 1 | stredoškolské koleje | 1400 |



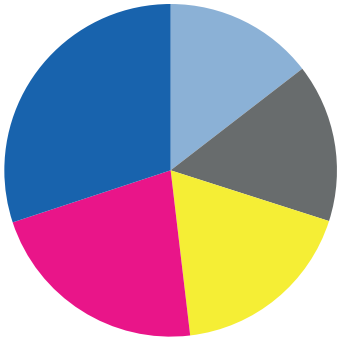
V našem dotazníku jsme se zaměřili na podobné téma. Potvrdili se nám výsledky z roku 2016, kde nejen studenti preferují nájemné bydlení v Brně. Až 311 ze 440 respondentů uvedlo nájemné bydlení.

| | |
|---|---|
| Nájemné bydlení | 311 |
| Ubytování na kolejích | 79 |
| Vlastní byt | 48 |



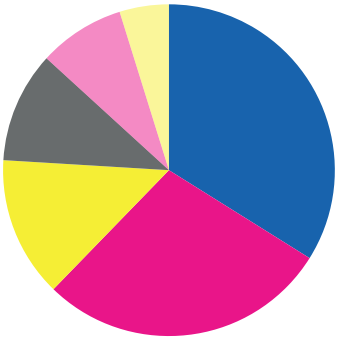
Další důležitou skutečností pro nás bylo zjištění, kolik jsou ochotni lidé hledající bydlení v Brně platit měsíční nájemné, a jaké jsou jejich výdaje v poměru k příjmům. Z dotazníku stránek data.brno.cz nejvíce respondentů měsíčně vydělá od 1000 do 5000 Kč. Dále můžeme vidět, že velký počet studentů nic nevydělává, tudíž můžeme předpokládat příspěvky od rodičů nebo jiné způsoby příspěvku. Na základě průměrné ceny nájmu 2500 Kč, z uvedeného dotazníku, můžeme říci, že studenty bydlení stojí přibližně 60% z jejich celkových nákladů.

| POČET RESPONDENTŮ | MĚSÍČNÍ VÝDĚLEK | PRŮMĚRNÉ MĚS. NÁKLADY V KČ |
|---|---|---|
| 634 | 1 000-5 000 | 5415 |
| 405 | 0 | 5732 |
| 369 | 5 000-10 000 | 6774 |
| 149 | 10 000-15 000 | 8121 |
| 122 | 15 000 a víc | 11197 |



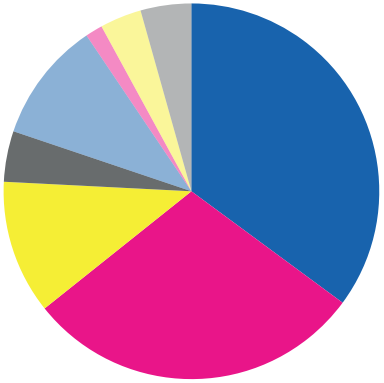
Celkový nájem jsme vypočítali na základě předpokladu bydlení v bytě 2+1, proto je nájem vynásobený dvěma. Dotazovali jsme se jich, jaký typ bytu by byl pro ně ideální volbou. Nejatraktivnější byt je pro respondenty 2+1. Z tohoto hlediska je to logická volba z důvodu bydlení v párech případně s kamarády nebo z jiných vztahových důvodů. Celkový nájem jsme vypočítali na základě předpokladu bydlení 2+1 proto je nájem vynásobený dvěma.

| TYP BYTU | POČET LIDÍ | NÁJEM NA 1 ČLENA | CELKOVÝ NÁJEM |
|---|---|---|---|
| 2+1 | 141 | 6021 | 12042 |
| 1+1 | 118 | 5634 | 11268 |
| 2+1 - balkon | 57 | 8204 | 16408 |
| 1+1 - balkon | 45 | 5616 | 11232 |
| 3+1 | 35 | 5485 | 16455 |
| 3+1 - balkon | 20 | 7272 | 14544 |

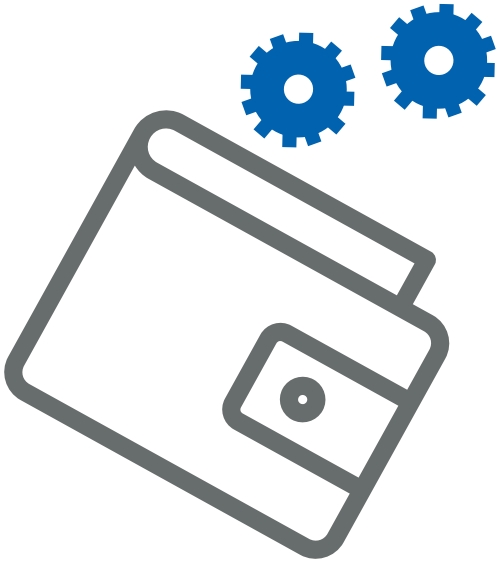


Další otázkou na naše respondenty bylo, co je pro ně nejdůležitější při bydlení. Z toho vzešla nejvíce preferovaná volba vlastních prostor a dostupnost do centra města. Až 334 respondentů by chtělo bydlet blízko centra, ale zdejší kapacity jsou omezené. Co nás překvapilo, byly odpovědi týkající se třídění odpadu. Je velmi příjemné vidět takový zájem o ochranu životního prostředí.

| | |
|---|---|
| vlastní prostor | 402 |
| dostupnost do centra | 334 |
| třídění odpadu | 132 |
| dostupnost do VŠ | 50 |
| možnost mazlíčka | 119 |
| novostavba | 17 |
| dostupnost do bankomatu | 41 |
| dostupnost do obchodu | 50 |



Ze získaných poznatků můžeme říci, že studenti preferují nižší ceny za bydlení, proto bychom chtěli mít i naši modulární stavbu dostupnou pro studenty. Jelikož ceny za bydlení v příštích letech jistě vzrostou, budeme moci tento růst cen kompenzovat ekologickým vybavením a stavbou jako takovou. Chtěli bychom se zaměřit na model s pronájmem, protože tento typ bydlení studenti preferují nejvíce. Proto bychom se zaměřili na typy bytu 2+1 a 1+1. Dalším dotazem na respondenty byl: jaké důležité vybavení preferují v místě bydlení a zda by ocenili dostupnost obchodů, tzn. kavárny nebo odkládací prostory či společnou terasu. Budeme se proto snažit vytvořit varianty, které budou zahrnovat výše jmenovanou vybavenost naši modulární stavby.



# PRÁVNÍ ASPEKTY

V případě realizace projektu na půdě soukromě vlastněných objektů navrhujeme tuto spolupráci se soukromými vlastníky. Založení nájemní smlouvy dle § 2 201 a následně občanského zákoníku, jejíž integrální součástí by bylo právo nájemce (tedy města Brna) zřídit k takto pronajatým prostorům užívací právo třetím osobám, tj. podnájem dle § 2 215 občanského zákoníku.

Konkrétní znění jednotlivých smluv by se vždy odvíjelo od specifik každého případu, vzhledem k vyšší právní jistotě obou stran nájemního vztahu, jakožto i třetích osob ve vztahu podnájemním, ale navrhujeme takovou nájemní smlouvu uzavřít na delší časové období, avšak na dobu určitou s možností prodloužení. Právo podnájemní pak navrhujeme zřizovat vždy na 1 rok, rovněž s možností prodloužení. V zájmu ochrany především třetích osob užívajících prostory jako obydlí je také nezbytné jasně definovat výpovědní důvody a stanovit výpovědní dobu, která bude korespondovat s délkou podnájmu, tedy minimálně 1 rok. Smluvně ošetřit možnosti užívání společných prostor v domě (např.schody, výtahy, parkoviště, úschovny), a to kupříkladu zřízením věcného břemena ve prospěch nájemce (města Brna) a všech podnájemců. V neposlední řadě je vhodné smluvně ošetřit také situace změny vlastníka soukromého objektu. Takovou skutečnost lze definovat jako jeden z výpovědních důvodů, či lze naopak zakotvit povinnost soukromého vlastníka, jenž je stranou nájemní smlouvy a chce své vlastnické právo převést, zajistit, aby i nový majitel převzal práva a povinnosti z platné nájemní smlouvy. Potencionálním řešením je také zakotve ní předkupního práva ve prospěch města.

Výše nájemného v případě nájemního vztahu by měla působit jako jeden z motivačních faktorů pro soukromé vlastníky; od ní by se pak také odvíjela výše nájemného pro podnájemce.

# VZOR NÁJEMNÍ SMLOUVY

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

**mezi**

**Adam Novák**

a

**Eva Nováková**

jako pronajímateli na straně jedné

**a**

**Statutární město Brno**

a

**Městská část Brno-střed**

jako nájemci na straně druhé

uzavřená dne 1. 1. 2020

B | R | N | O

městská část
BRNO-STŘED

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(„**Smlouva**“)

## SMLUVNÍ STRANY

(1) **Adam Novák**
bydlištěm[1] Bayerova 12/34, 602 00 Brno-střed, datum narození: 1. 1. 1975 („**Strana 1**“)

a

(2) **Eva Nováková**
bydlištěm[2] Bayerova 12/34, 602 00 Brno-střed, datum narození: 1. 1. 1975 („**Strana 2**“)
(„**Strana 1**“ a „**Strana 2**“ společně „**Pronajímatelé**“, a každý samostatně „**Pronajímatel**“)

a

(3) **Statutární město Brno**
se sídlem Brno, Brno-město, Dominikánské náměstí 196/1, PSČ 602 00
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou
k podpisu pověřena na základě usnesení R20/019, schůze RMB konané dne 17. 11. 2019
IČO: 449 92 785
(„**Strana 3**“)

(4) **Městská část Brno-střed**
se sídlem Brno, Brno-město, Dominikánská 264/2, PSČ 601 69
zastoupená starostou Ing. arch. Vojtěchem Menclem
IČO: 449 92 785
(„**Strana 4**“)
(„**Strana 3**“ a „**Strana 4**“ společně „**Nájemci**“, a každý samostatně „**Nájemce**“)
(**Pronajímatelé** a **Nájemci** společně „**Strany**“, a každý z nich samostatně „**Strana**“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku Smlouvu v následujícím znění:

---

[1] Osoba podpisem této smlouvy prohlašuje, že údaj o bydlišti dle § 80 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, odpovídá údaji o zapsaném trvalém pobytu osoby.

[2] Osoba podpisem této smlouvy prohlašuje, že údaj o bydlišti dle § 80 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, odpovídá údaji o zapsaném trvalém pobytu osoby.

## 1. PŘEDMĚT NÁJMU

**1.1** Pronajímatelé prohlašují, že jsou samostatně či společně výhradními vlastníky/spoluvlastníky těchto objektů:

(a) Objekt 1 [specifikace dle údajů v katastru nemovitostí];

(b) Objekt 2 [specifikace dle údajů v katastru nemovitostí].

**1.2** Objekty dle Článku 1.1 písmen a) a b) jsou zapsány na LV č. [specifikace dle údajů v katastru nemovitostí] [údaje o příslušném katastrálním úřadu].

**1.3** Strany se dohodly, že Pronajímatelé přenechají touto Smlouvou Nájemcům do nájmu objekty dle Článku 1.1 písmen a) a b) nebo jejich části takto:

(a) [specifikace příslušného prostoru] Objektu 1;

(b) [specifikace příslušného prostoru] Objektu 2.

**1.4** Pronajímatelé přenechávají touto Smlouvou Nájemcům do nájmu Objekty či jejich části specifikované v Článku 1.3 (dále jen „**Předmět nájmu**“)[3] a Nájemci je na základě této Smlouvy do nájmu přijímají za účelem výstavby a provozování ubytovacích prostor.

**1.5** Pronajímatelé podpisem Smlouvy souhlasí s deklarovaným účelem nájmu dle Článku 1.4, a to včetně možnosti úprav Předmětu nájmu a sjednání podnájemního vztahu mezi Nájemci a třetí osobou/třetími osobami.

**1.6** Pronajímatelé se zavazují udržovat Objekty či jejich části nepodléhající nájmu podle této Smlouvy v takovém stavu, aby byl zajištěn nerušený výkon práv Nájemců, a to na vlastní náklady.

**1.7** Nájemci se zavazují poskytovat při plnění povinnosti dle Článku 1.5 Pronajímateli součinnost.

## 2. DOBA NÁJMU

**2.1** Smlouva se uzavírá na dobu 10 let (dále jen „**Doba nájmu**“).

**2.2** Neprojeví-li jedna ze Stran nejpozději 24 měsíců před vypršením Doby nájmu dle Článku 2.1 nesouhlas, je Doba nájmu na základě této Smlouvy automaticky prodloužena o 5 let (dále jen „**Prodloužená doba nájmu**“); to platí obdobně i pro Prodlouženou dobu nájmu.

**2.3** Prodloužená doba nájmu navazuje bezprostředně na skončení předcházející Doby nájmu či Prodloužené doby nájmu, a nevyžaduje uzavření ústního ani písemného dodatku k této Smlouvě.

**2.4** Projeví-li jedna ze Stran nejpozději 24 měsíců před vypršením Doby nájmu nesouhlas s Prodlouženou dobou nájmu, zaniká nájem koncem posledního dne Doby nájmu.

**2.5** Vypovědět nájemní vztah založený touto Smlouvou může kterákoliv Strana pouze na základě těchto důvodů:

(a) Důvod 1;

(b) Důvod 2.;

(c) Důvod 3.

**2.6** Dojde-li k vypovězení Smlouvy dle Článku 2.5, činí výpovědní doba 24 měsíců (dále jen „**Výpovědní doba**“).

**2.7** Dojde-li k vypovězení Smlouvy dle Článku 2.5, je povinna vypovídající Strana nahradit druhé Straně zvýšené náklady spojené s ukončením nájemního vztahu dle této Smlouvy; zvýšenými

---

[3] Nedílnou součástí této smlouvy jsou plány/výkresy vyobrazující na základě této smlouvy pronajímané Objekty či jejich části.

náklady spojenými s ukončením nájemního vztahu se rozumí náklady, které by nevznikly při ukončení nájemního vztahu vypršením Doby nájmu či Prodloužené doby nájmu.

**2.8** Dojde-li k vypovězení Smlouvy dle Článku 2.5 později než 24 měsíců před vypršením Doby nájmu či Prodloužené doby nájmu, zanikne nájemní vztah založený touto Smlouvou vypršením Výpovědní doby.

## 3. NÁJEMNÉ

**3.1** Nájemné je stanoveno dohodou Stran a činí X,- Kč/m$^2$/rok, tj. celkem XXXX,- Kč/rok (slovy XXXX korun českých) (dále jen „**Nájemné**“).

**3.2** Nájemné za daný rok je splatné vždy k 1. 1. příslušného kalendářního roku, a to na bankovní účet určený Pronajímateli.

**3.3** V případě prodlení jsou Nájemci povinni zaplatit smluvní pokutu ve výši 2 promile z dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná do 15 dnů ode dne doručení výzvy k úhradě dlužného Nájemného, a to na bankovní účet určený Pronajímateli.

**3.4** Strany se dohodly, že výše Nájemného se každoročně zvýší o poměrnou část odpovídající míře inflace stanovené a vyhlášené Českým statistickým úřadem za rok předcházející roku, na který má být Nájemné splaceno.

**3.5** V případě vypovězení Smlouvy dle Článku 2.5 jsou Nájemci povinni za rok, ve kterém vypršího Výpovědní doba, zaplatit pouze poměrnou část Nájemného určenou na základě Článků 3.1 a 3.4.

## 4. DALŠÍ UJEDNÁNÍ

**4.1** Pronajímatelé se zavazují strpět omezení a činnosti spojené s úpravou Předmětu nájmu, a to především stavební práce, za účelem přizpůsobení Předmětu nájmu deklarovanému účelu nájmu dle Článku 1.4.

**4.2** Pronajímatelé se zavazují poskytovat součinnost při provádění úprav Nájemci; to se netýká finančních nákladů.

**4.3** Nájemci jsou povinni při provádění úprav Předmětu nájmu a výkonu dalších svých práv vyplývajících z této Smlouvy či ze zákona co nejméně omezovat vlastnické právo Pronajímatelů, jakožto i práva třetích osob trvale se zdržujících v Objektech či jejich částech.

**4.4** Za škody na Předmětu nájmu způsobených úpravami prováděnými Nájemci odpovídají výhradně Nájemci. Náhrada škody se bude řídit především ujednáním mezi Stranami.

**4.5** Pronajímatel má právo být konzultován při jakékoliv úpravě prováděné Nájemci na Předmětu nájmu.

**4.6** Vypořádání majetkových a jiných poměrů po skončení nájmu se řídí především ujednáním mezi Stranami

**4.7** Pronajímatelé prohlašují, že Předmět nájmu není zatížen žádným věcným břemenem či není jeho užívání jinak omezeno [v opačném případě zde vyjmenovat věcná břemena a omezení + přidat ustanovení o tom, že si jsou Nájemci těchto omezení vědomi].

## 5. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

**5.1** Ve vztazích založených touto Smlouvou bude za Nájemce vystupovat XYZ [odbor, pověřená osoba atp.].

**5.2** Není-li v této Smlouvě ujednáno jinak, použijí se pro vztahy vyplývající z této Smlouvy ustanovení o nájmu dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, jakožto i další relevantní ustanovení právních předpisů právního řádu České republiky, ve znění platném ke dni uzavření Smlouvy.

**5.3** Ustanovení Smlouvy lze doplnit, změnit či zrušit pouze na základě dohody Stran, a to formou písemného dodatku. Článek 2.3 tím není dotčen.

**5.4** Veškeré spory plynoucí z této Smlouvy se Strany zavazují řešit přednostně mimosoudním jednáním, ve snaze nalézt smírné řešení.

**5.5** Pronajímatelé berou na vědomí, že Nájemci jsou povinnými subjekty dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím.

**5.6** Pronajímatelé berou na vědomí, že Nájemci podléhají zákonu č. 340/2015 Sb., o registru smluv, a tato Smlouva tak bude povinně zveřejněna v registru smluv.

**5.7** Skutečnosti uvedené v této Smlouvě nejsou obchodním tajemstvím ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

**5.8** Strany prohlašují, že se řádně seznámily s obsahem Smlouvy, že tomuto obsahu porozuměly a nemají vůči němu žádných výhrad, přičemž Smlouvu uzavírají na základě svobodné, vážné a omylu prosté vůle, nikoliv v tísni za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují pod Smlouvu své vlastnoruční podpisy.

**5.9** Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech; každá se Stran obdrží jedno vyhotovení.

**Strana 1 / Pronajímatel**

Místo: Brno

Datum: 1. 1. 2020

_____

Jméno: Adam Novák

**Strana 3 / Nájemce**

Místo: Brno

Datum: 1. 1. 2020

_____

Jméno: JUDr. Markéta Vaňková

Funkce: primátorka města Brna

**Strana 2 / Pronajímatel**

Místo: Brno

Datum: 1. 1. 2020

_____

Jméno: Eva Nováková

**Strana 4 / Nájemce**

Místo: Brno

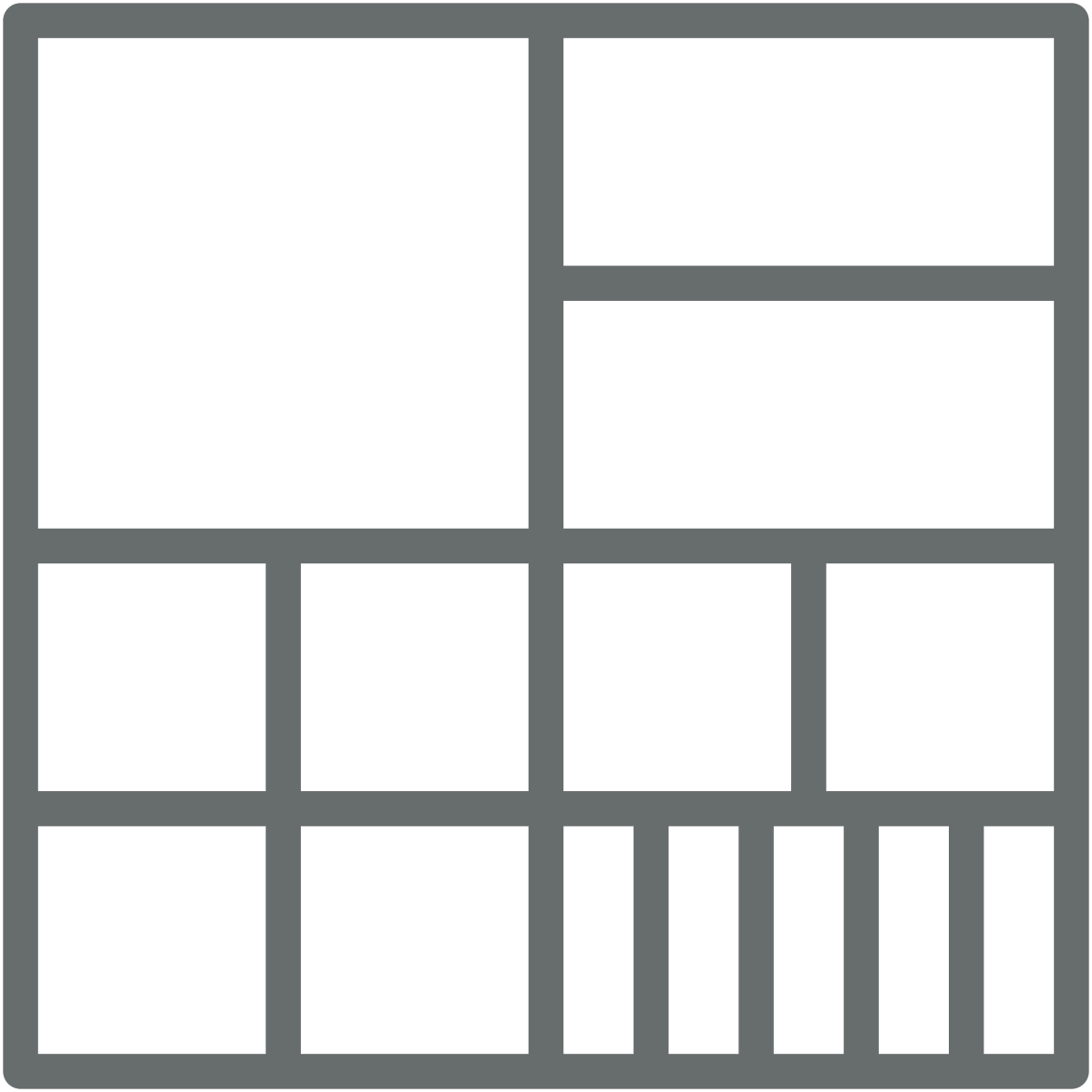
Datum: 1. 1. 2020

_____

Jméno: Ing. arch. Vojtěch Mencl

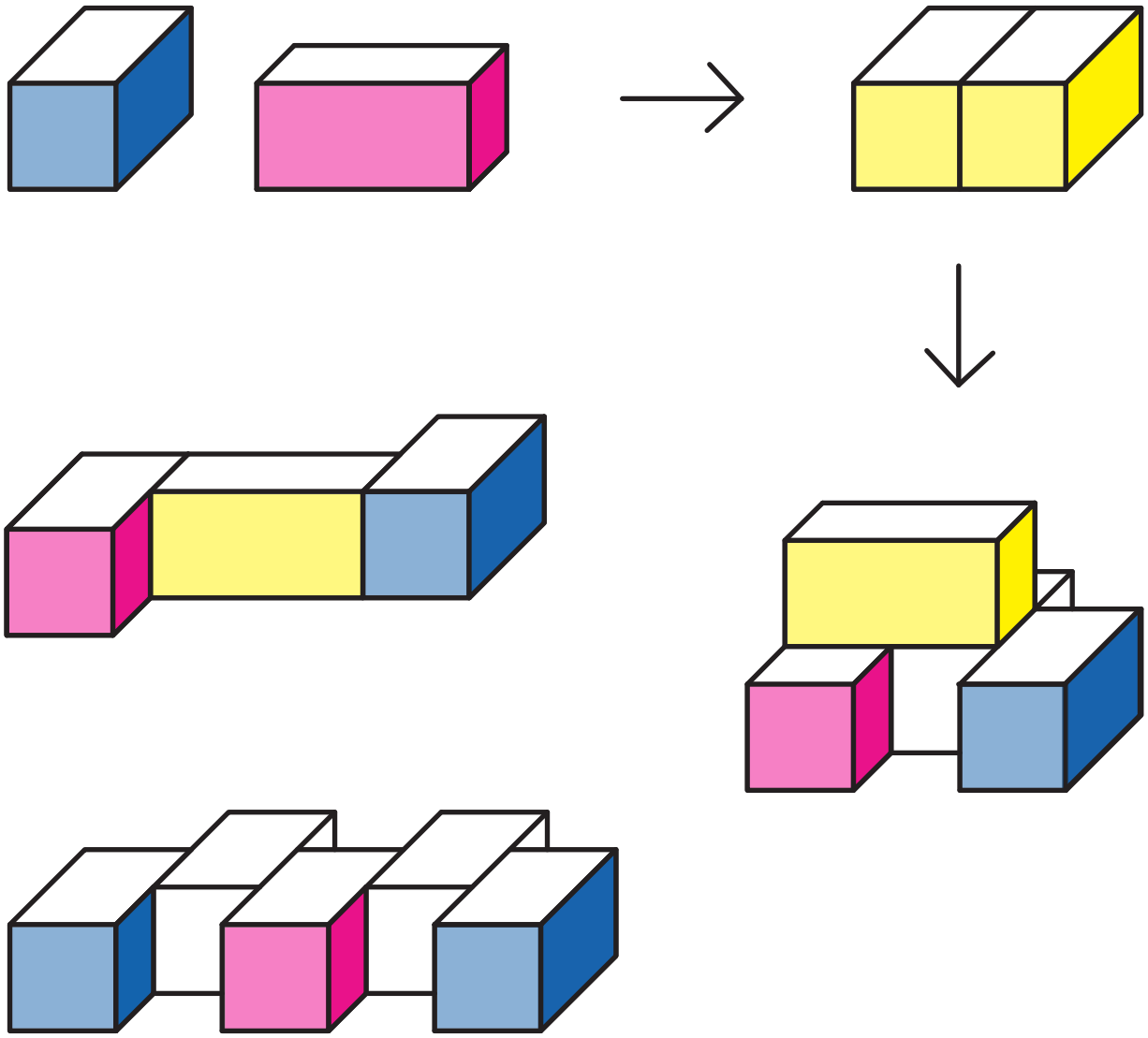
Funkce: starosta městské části Brno-střed

# NÁVRH

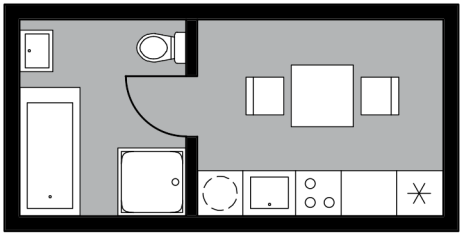


# MODUL - PARAZIT

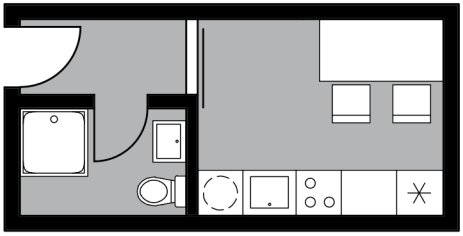
Na základě našich analýz jsme se rozhodli město zaplňovat modulární stavbou, jednoduchou na sestrojení i zbourání, či přestavění, variabilní a zároveň ekologickou a designovou. Konstrukce je skeletová, sestávající z ocelových HEB profilových sloupů, které jsou rozmístěny po třech metrech. Jako primární modul jsme určili modul 3x3 metry, který je možno libovolně spojovat s dalšími moduly přesně tak, jako to dělají paraziti. Modul jsme odvodili od garáží pro parkování osobních automobilů. Minimálními rozměry modulů jsme schopni se napojit na téměř jakoukoliv stávající zástavbu.



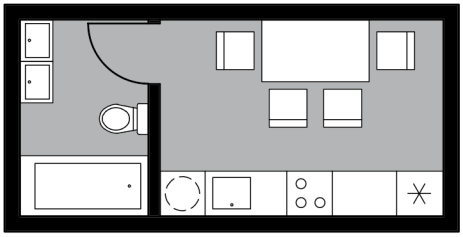
# 1 MODUL - ZÁZEMÍ



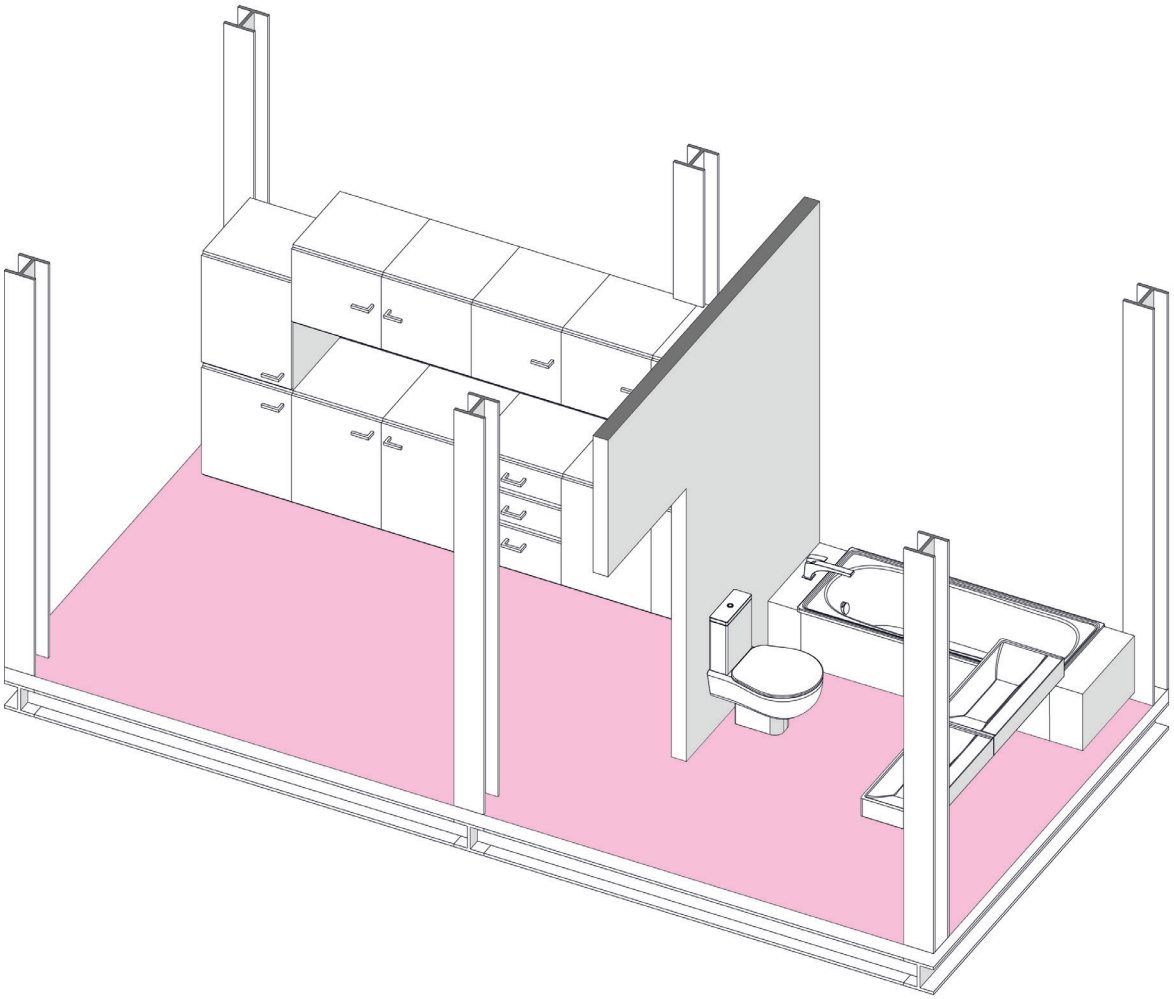
| | |
|---|---|
| kuchyně | 8,45 |
| koupelna | 5,72 |



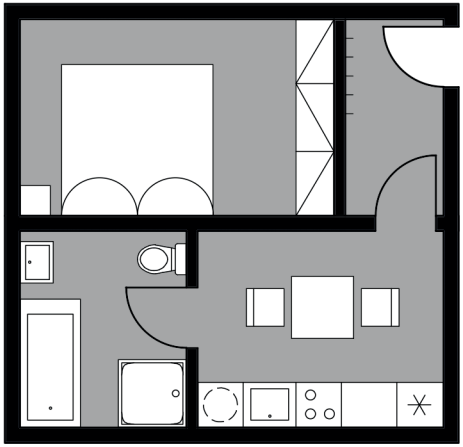
| | |
|---|---|
| chodba | 2,20 |
| kuchyně | 8,45 |
| koupelna | 3,12 |



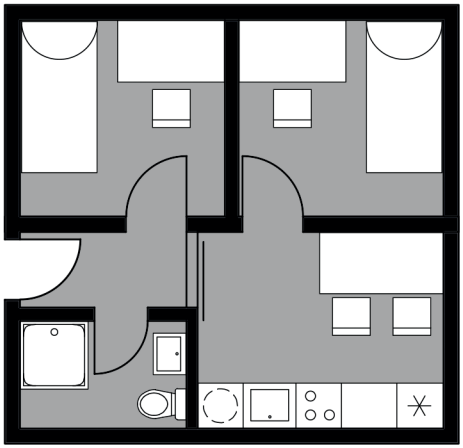
| | |
|---|---|
| kuchyně | 9,75 |
| koupelna | 4,42 |



# 2 MODULY - GARSONKA

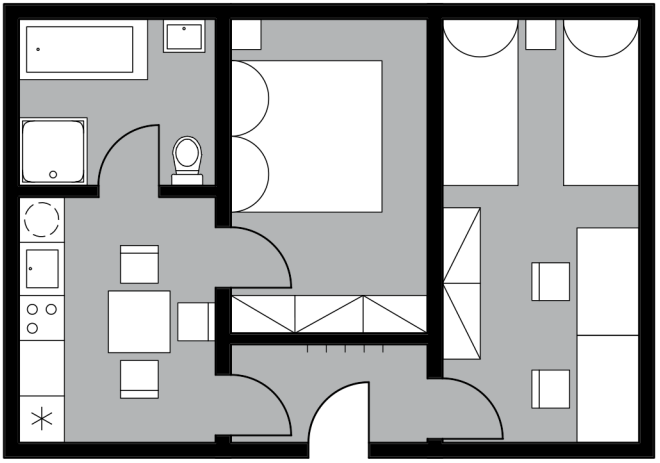


| | |
|---|---|
| chodba | 3,38 |
| kuchyně | 8,45 |
| koupelna | 5,72 |
| ložnice | 10,79 |

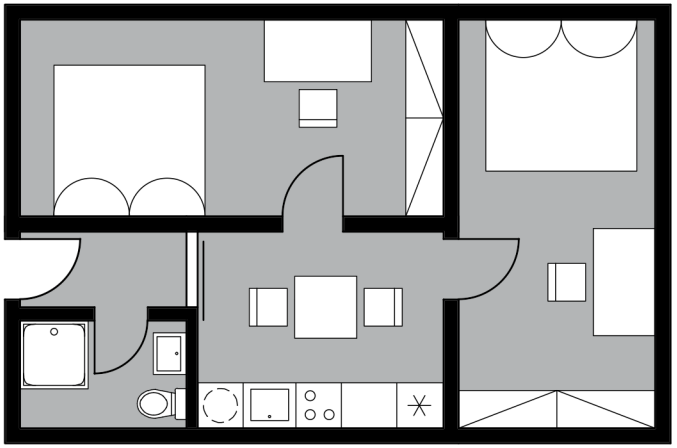


| | |
|---|---|
| chodba | 2,20 |
| kuchyně | 8,45 |
| koupelna | 3,12 |
| ložnice 1 | 7,04 |
| ložnice 2 | 7,04 |

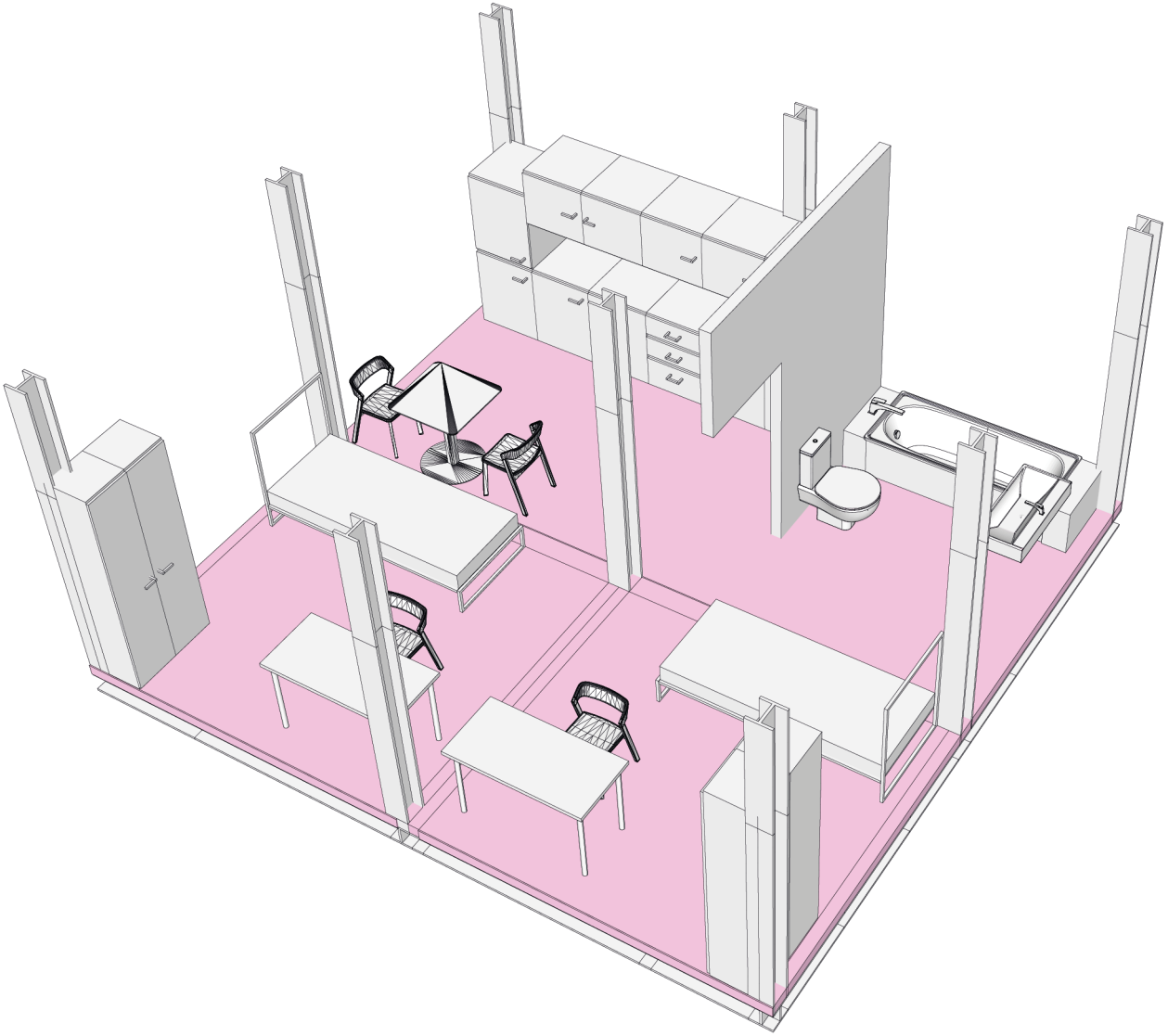
# 3 MODULY - 2+1

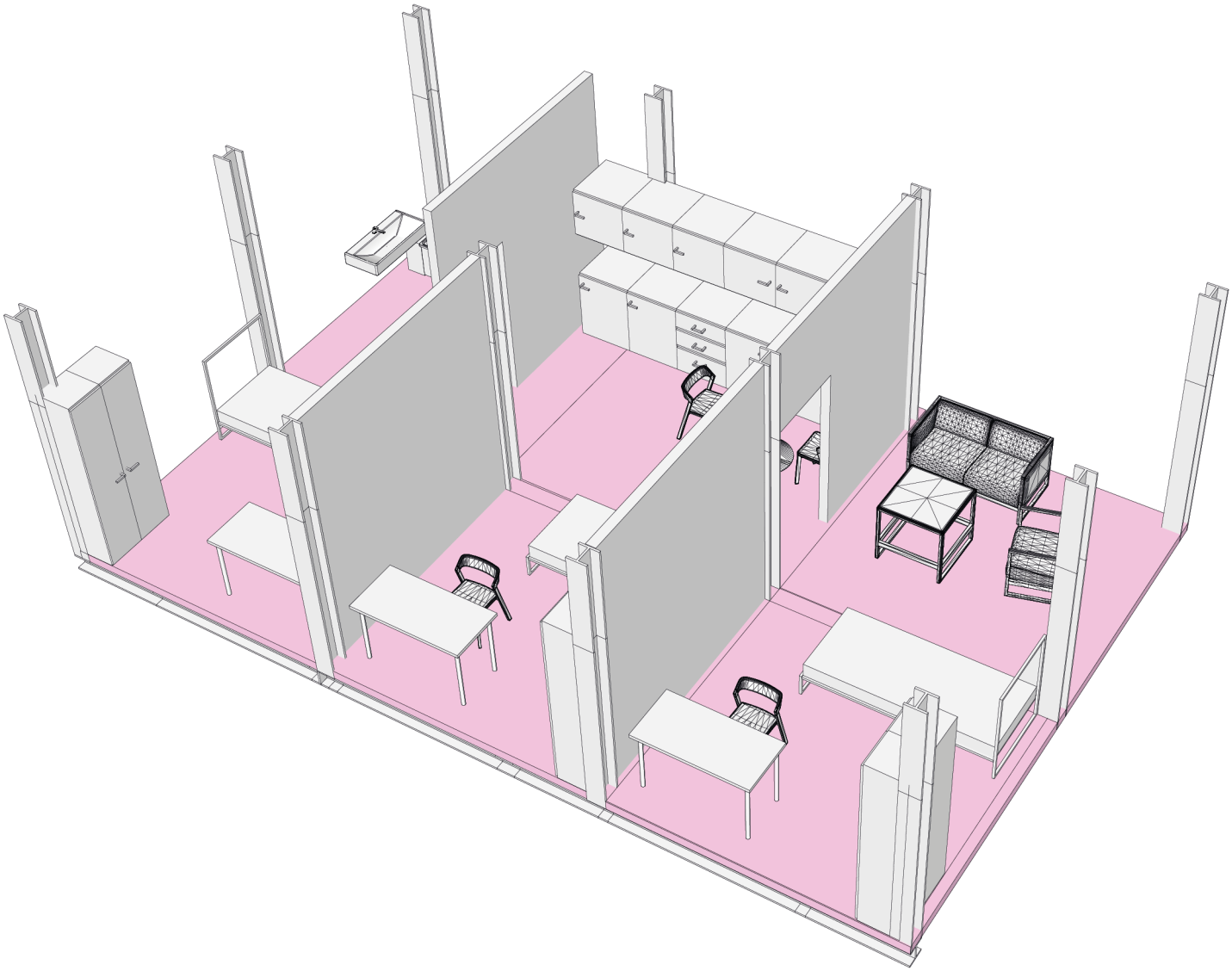


| | |
|---|---|
| chodba | 3,38 |
| kuchyně | 8,45 |
| koupelna | 5,72 |
| ložnice 1 | 10,79 |
| ložnice 2 | 14,49 |



| | |
|---|---|
| chodba | 2,2 |
| kuchyně | 8,45 |
| koupelna | 3,12 |
| ložnice 1 | 14,56 |
| ložnice 2 | 14,04 |



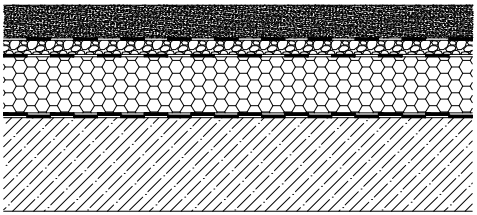


# ROZPOČET

Na jeden modul (3x3 metry) jsme odhadli náklady za stavbu 146 193 Kč. Do toho jsou zahrnuté také náklady za práci, montáž a přepravu materiálu. Celková cena investice do projektu nám vyšla na 277 767 Kč za jeden modul. Pro výpočet návratnosti investice jsme modelovali situaci pro dvě osoby s velikostí buňky 36 m2. Tato verze modulu by obsahovala kuchyň, koupelnu a jednu větší ložnici. Nájemné jsme určili propočtem z návratnosti investice, ale také preferencí dotazovaných, které nám vyšlo na 3 500 Kč pro jednu osobu. Návratnost investice do tohoto projektu by tak přibližně vyšla na 14 roků. V porovnání s konkurenční firmou vyrábějící podobné moduly je naše cena srovnatelná, spíše nižší. Je to způsobené našim individuálním přístupem k architektonickému řešení a způsobem výstavby.

# DETAILY SKLADBY KONSTRUKCE

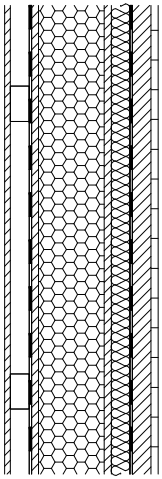
## ZELENÁ EXTENZIVNÍ STŘECHA



. substrát pro extenzivní zeleň 70 mm
. filtrační textílie
. roznášecí vrstva, štěrk 30 mm
. geotextílie
. XPS tepelná izolace 120 mm
. hydroizolace 2x  NAIP SBS
. stropní ŽB konstrukce 120 mm

## VNĚJŠÍ STĚNA

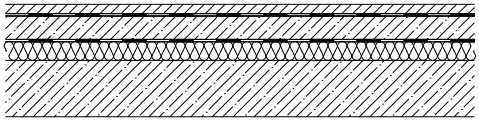
INT.



EXT.

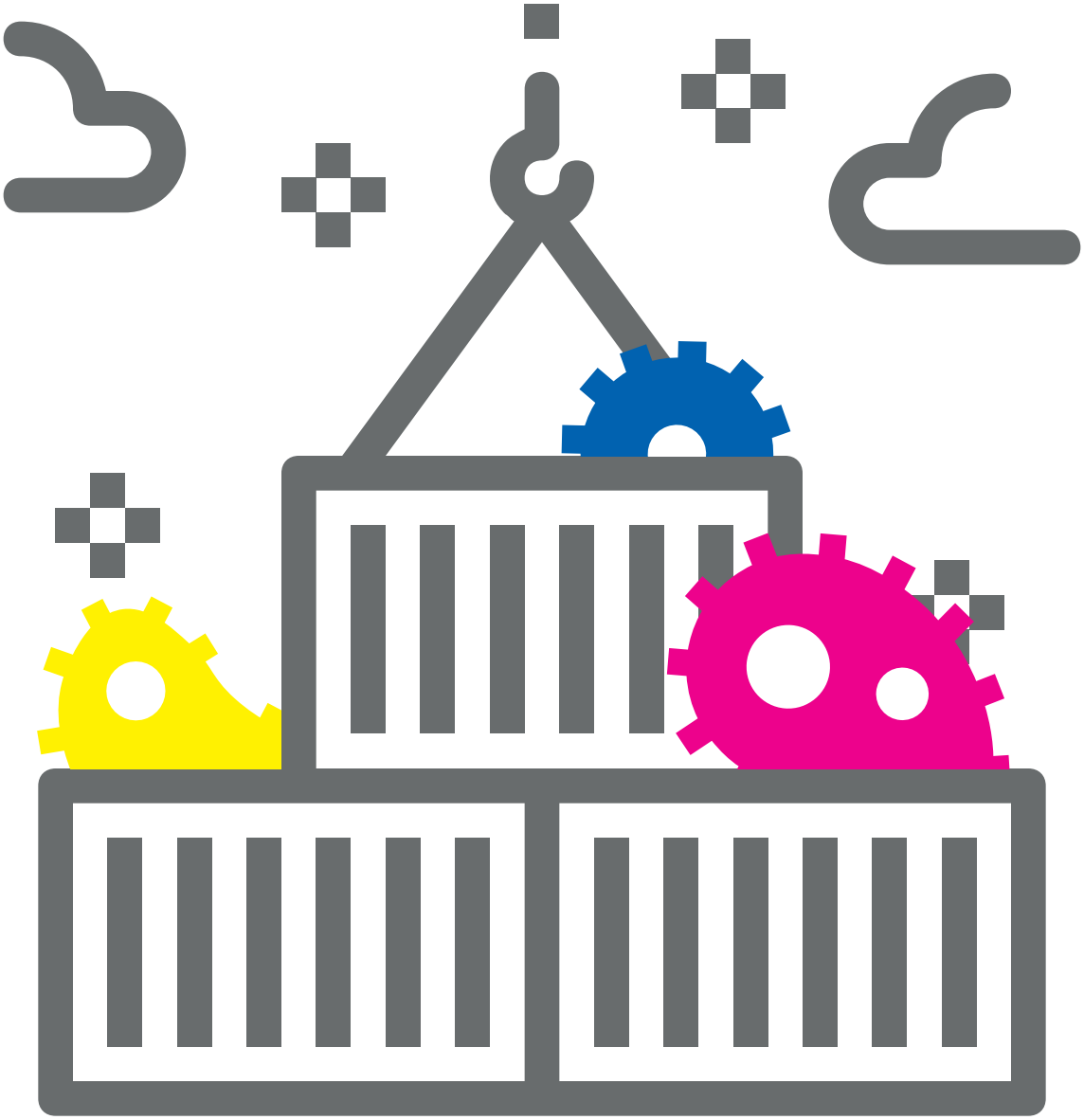
. sádrokartonová deska + nátěr 12,5 mm
. ocelová konstukce SDK desek 40 mm
. parozábrana
. OSB deska 15 mm
. PUR pěna + I ocelový nosník 140 mm
. dřevěná deska 15 mm
. vodorovný rošt dřevěný, výplň minerální vata 40 mm
. difúzní fólie
. svislý rošt dřevěný 40/40 mm
. obklad sibiřský modřín 15 mm

## PODLAHA



. dřevěné vlysy 20 mm
. disperzní lepidlo
. betonová mazanina 50 mm
. PE fólie
. minerální vata tl. 50 mm
. stropní ŽB konstrukce 120 mm

# REALIZACE



# **BAYEROVA** – proluka + garáže

Řešené území se nachází na parcelách charakteru proluky a parazitních domů, garáží. Tyto garáže nedostatečně využívají potenciál území uvnitř vnitrobloku. Zároveň parkující automobily zasahují do parku mezi domy. Proluka je momentálně využívána sousedícím obchodním domem pro výdech klimatizace.

Území je vymezeno ulicí Bayerovou, obchodním domem a přilehlou blokovou výstavbou. Okolní domy jsou funkčně definovány jako domy pro bydlení. Naše nově navržená nástavba nad garážemi a výplň proluky funkčně doplňuje bydlení a výškou nijak neomezuje okolní zástavbu, nýbrž ji opticky uzavírá. Zároveň zelený vnitroblok napomáhá k příjemnému bydlení uvnitř buněk. Ubytováním studentů v tomto málo využívaném vnitrobloku chceme oživit tento prostor, aby se stal lukrativním i pro obyvatele okolních domů. Pozemky garáží jsou v soukromém vlastnictví, tudíž navrhujeme jejich funkci zachovat a neomezovat v jejich užívání.

Botanická zahrada a arboretum, 1,4 km
Björnsenův sad, 0,8 km
Lužánky, 0,5 km
Náměstí 28. října, 1,1 km
Kraví hora, 1,4 km
Moravské náměstí, 1,1 km
Nám. Svobody 1,7 km
Špilberk, 2,0 km

1953

1976

1990

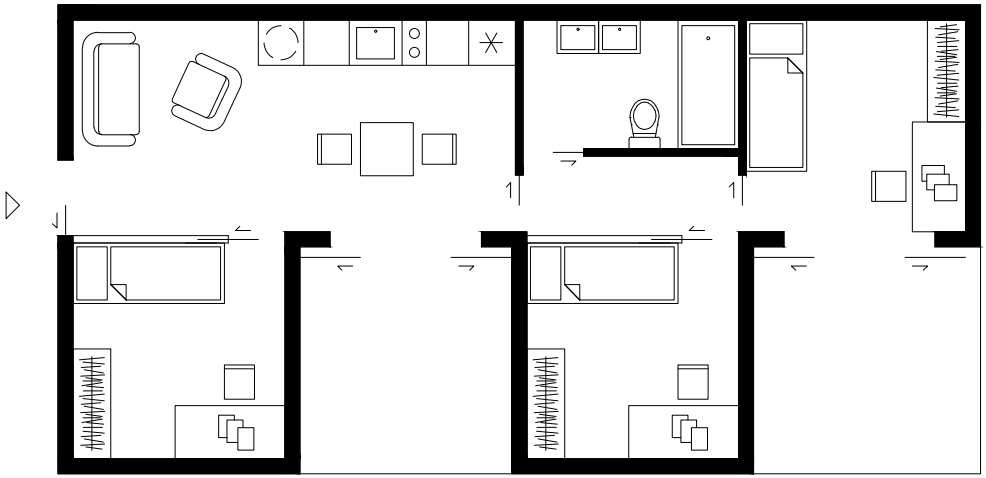
1997

2019

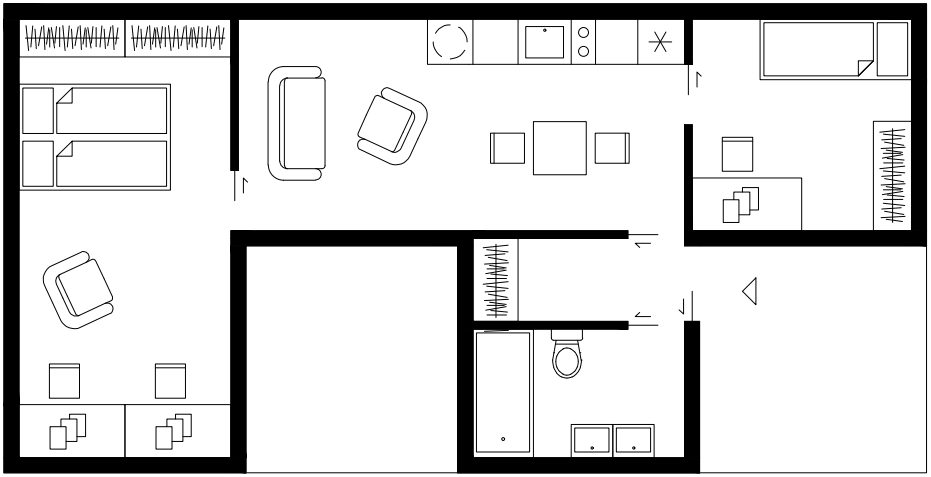
Obchody
Zdraví
Restaurace, kavárny
Kultura

Vzdělání
Sport
Administrativní stavby
Ostatní služby

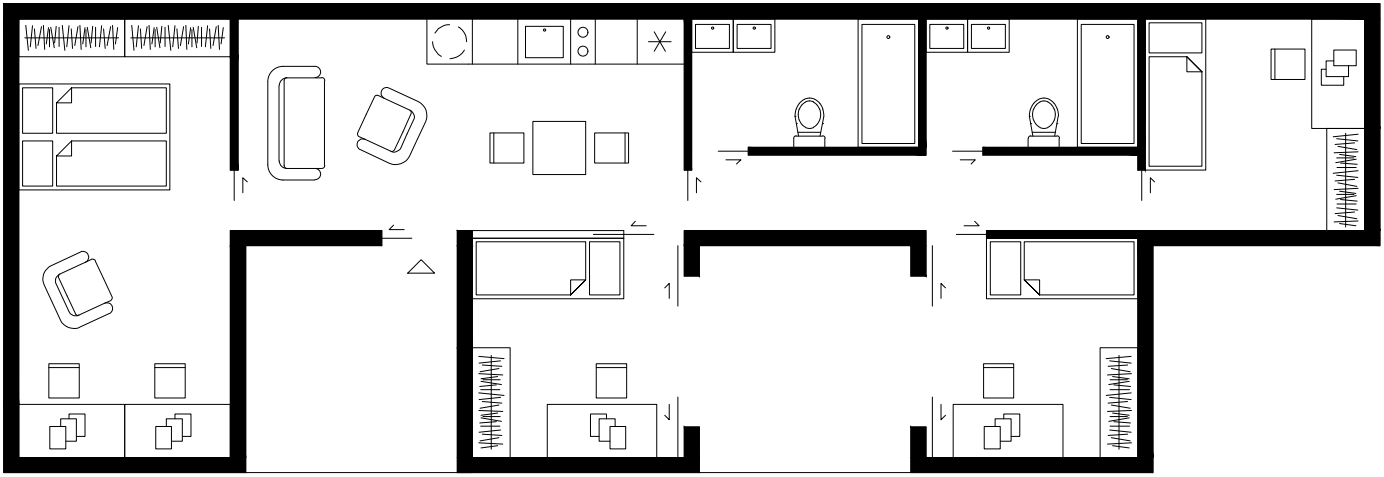
# PŮDORYSY



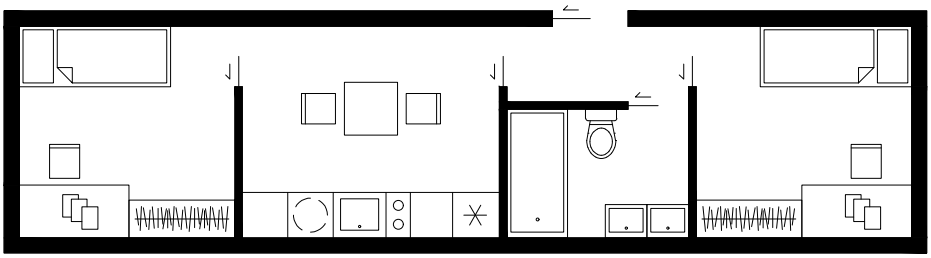
BYTOVÁ JEDNOTKA PRO 3 OSOBY (54 m²)



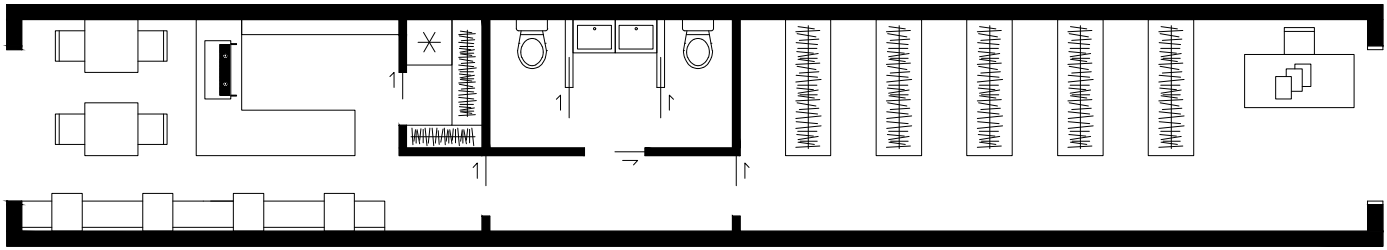
BYTOVÁ JEDNOTKA PRO 3 OSOBY (54 m²)



BYTOVÁ JEDNOTKA PRO 5 OSOB (81 m$^2$)



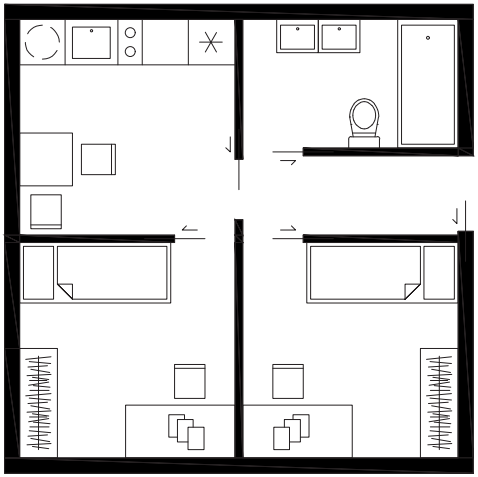
BYTOVÁ JEDNOTKA PRO 2 OSOBY (36 m$^2$)



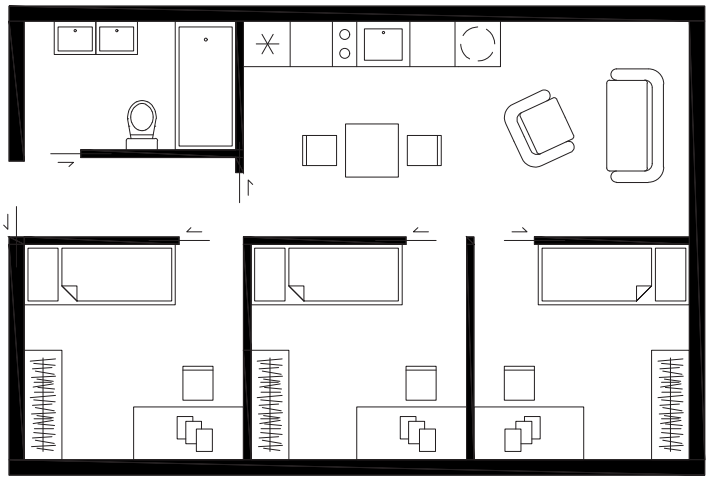
KAVÁRNA (18 m$^2$)
KNIHOVNA VĚCÍ (27 m$^2$)
SPOLEČNÉ TOALETY (9 m$^2$)

0 1 m

# PŮDORYSY



BYTOVÁ JEDNOTKA PRO 2 OSOBY (36 m²)



BYTOVÁ JEDNOTKA PRO 3 OSOBY (54 m²)

0 1m

# **ČERNOPOLNÍ** – garáže

Garáže na ulici Černopolní jsou rozhodně velkým nedostatkem této lokality. V blízkosti zastávky tramvaje Dětská nemocnice se nachází hlavní spoj číslo 9 směrem na Mendelovu univerzitu. V okolí se nachází množství obytných domů, které jsou různých výšek. Je to lokalita ve vzdálenosti asi 5 minut od centra v blízkostí supermarketu Albert na ulici Cejl. Řešené území je mírně svažité, nachází se zde 14 garáží v majetku města Brna a 1 garáž v majetku soukromé osoby. Dominantou tohoto území je Dětská nemocnice. Vzhled některých budov zde vnímáme jako jedinou nevýhodu, jelikož většina ostatních budov na ulici Francouzská se v současnosti renovuje. Naše nadstavba by zde vyřešila zarovnání terénu s okolními obytnými budovami. Zvýšila by kapacitu bydlení ve velmi dobré lokalitě v blízkosti centra a zlepšila by povahu samotné ulice. Chceme přetvořit tyto parazitní nízké objekty v plnohodnotné domy a ulici, sloužící jako parkoviště, přetvořit v životaschopnou a tepající.

Navrhujeme zde řešení v podobě buněk pro studentské bydlení. Potenciál parcel vidíme zejména v lokalitě, která se pomalu stává novou brněnskou hipsterskou zónou a také se tyto parcely nachází v těsné blízkosti centra. Garáže v majetku města navrhujeme využít jako bleší trhy, pop-up obchůdky, kavárnu, chill out zónu s venkovními akcemi, které by se odehrávaly na prostorném chodníku před garážemi; nebo jako prosté garáže.

Lužánky, 1,0 km
Náměstí 28. října, 0,65 km
Moravské náměstí, 1,1 km
Špilberk, 2,2 km
Nám. Svobody 1,4 km
Malinovského nám., 1,1 km
AM Grand, 1,3 km
Zelný trh, 1,6 km
Hlavní nádraží, 1,7 km

1953

1976

1990

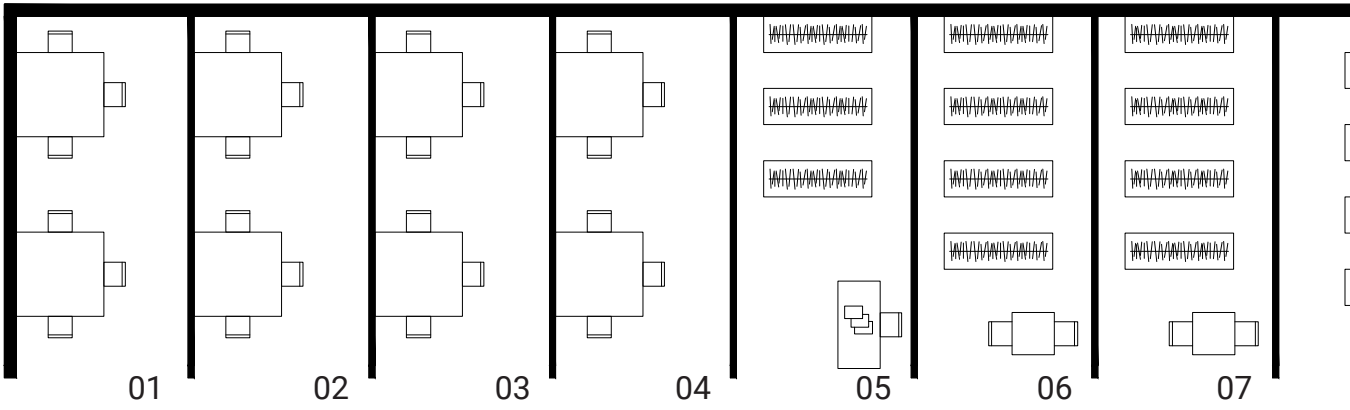
1997

2019

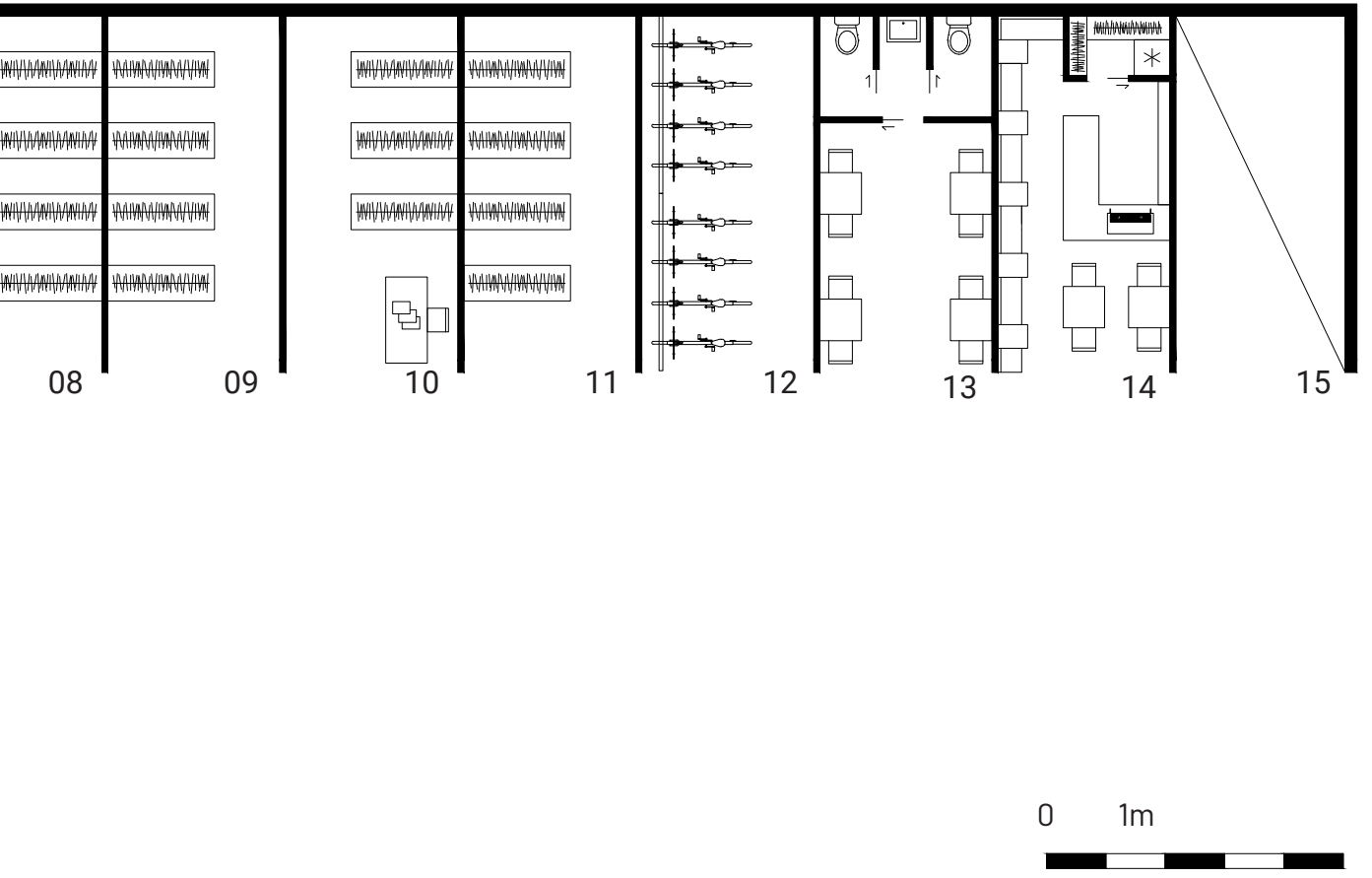
Obchody
Zdraví
Restaurace, kavárny
Kultura

Vzdělání
Sport
Dočasné ubytování
Ostatní služby

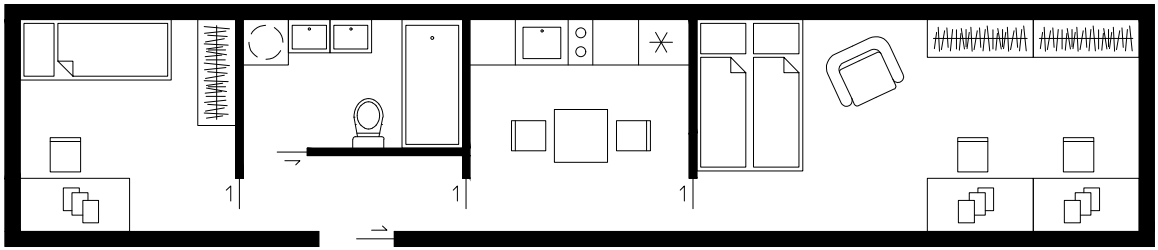
# PŮDORYSY NOVĚ VYUŽITÝCH GARÁŽÍ



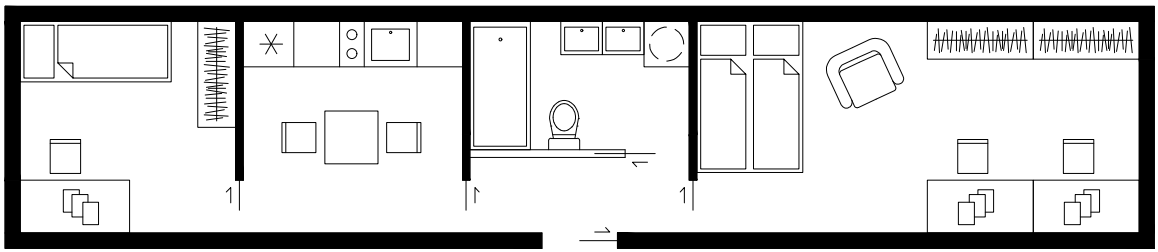

01 STUDOVNA (18 m²)
02 STUDOVNA (18 m²)
03 STUDOVNA (18 m²)
04 STUDOVNA (18 m²)
05 POP-UP STORE, BLEŠÁK (18 m²)
06 KNIHOVNA (18 m²)
07 KNIHOVNA (18 m²)
08 KNIHOVNA (18 m²)
09 KNIHOVNA (18 m²)
10 POP-UP STORE, BLEŠÁK (18 m²)
11 POP-UP STORE, BLEŠÁK (18 m²)
12 KOLÁRNA (18 m²)
13 TOALETY KAVÁRNY (18 m²)
14 KAVÁRNA (18 m²)
15 GARÁŽ, SOUKROMÉ VLASTNICTVÍ (18 m²)


08
09
10
11
12
13
14
15
0
1m

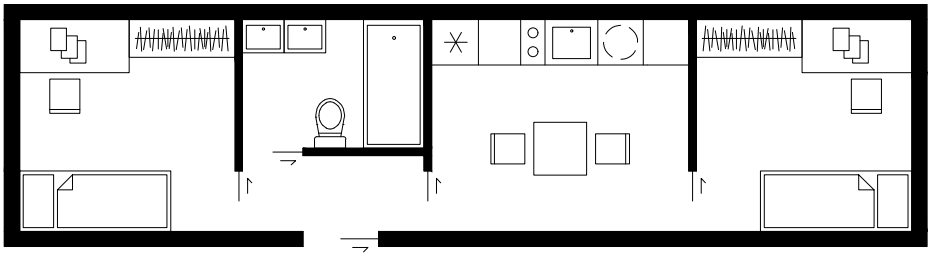
# PŮDORYSY BYTŮ



BYTOVÁ JEDNOTKA PRO 3 OSOBY (45 m²)



BYTOVÁ JEDNOTKA PRO 3 OSOBY (45 m²)



BYTOVÁ JEDNOTKA PRO 2 OSOBY (36 m$^2$)

BYTOVÁ JEDNOTKA PRO 2 OSOBY (36 m$^2$)

0 1m

# **HYBEŠOVA** – nástavba

Parazitní dům se nachází v centru města na ulici Hybešově, přes celou parcelu až k ulici Vodní. Ulice Hybešova je velmi frekventovanou ulicí zejména díky propojení tramvaje číslo 1, která spojuje velké množství fakult od VUT až po MUNI. Díky tomu je to ideální poloha pro studentské bydlení, navrhujeme ho na pevno. Zejména díky přímému napojení na centrum města Brna a hlavní nádraží. Na ulici Hybešova se nachází velké množství obytných domů, obchodních center, restaurací a obslužných zařízení s rychlým občerstvením.

Naší představou modulární stavby, by bylo zvýšení možnosti bydlení pro studenty či pracující osoby, tak aby to nezasahovalo do současné povahy ulice. Nadstavbu doporučujeme nad bývalou budovou pojišťovny, kterou vlastní město Brno. Má tři nadzemní podlaží a sedlovou střechu. Dům je momentálně opuštěný a žádá si o opětovné využívání. Sousedící budovy jsou o 2 patra vyšší, srovnáváme horizont do stejné výšky. Prostory uvnitř domu nijak nepřestavujeme. Střechu odstraňujeme a nadstavujeme buňkami, které jsou napevno spjaty s konstrukcí. Do parteru bychom rádi vložili funkce občanské vybavenosti – kavárnu se zahrádkou do vnitrobloku, knihovnu a obchodní jednotku. Otevíráme parcelu průchodem, který provazuje ulici Hybešovu a ulici Vodní.

Kraví hora, 2,9 km
Špilberk, 1,4 km
Moravské náměstí, 1,6 km
Nám. Svobody, 1,0 km
Zelný trh, 0,7 km
Hlavní nádraží, 0,6 km
Mendlovo náměstí, 1,2 km
Výstaviště, 1,5 km
Rondo, 0,65 km
Červený kopec, 2,0 km

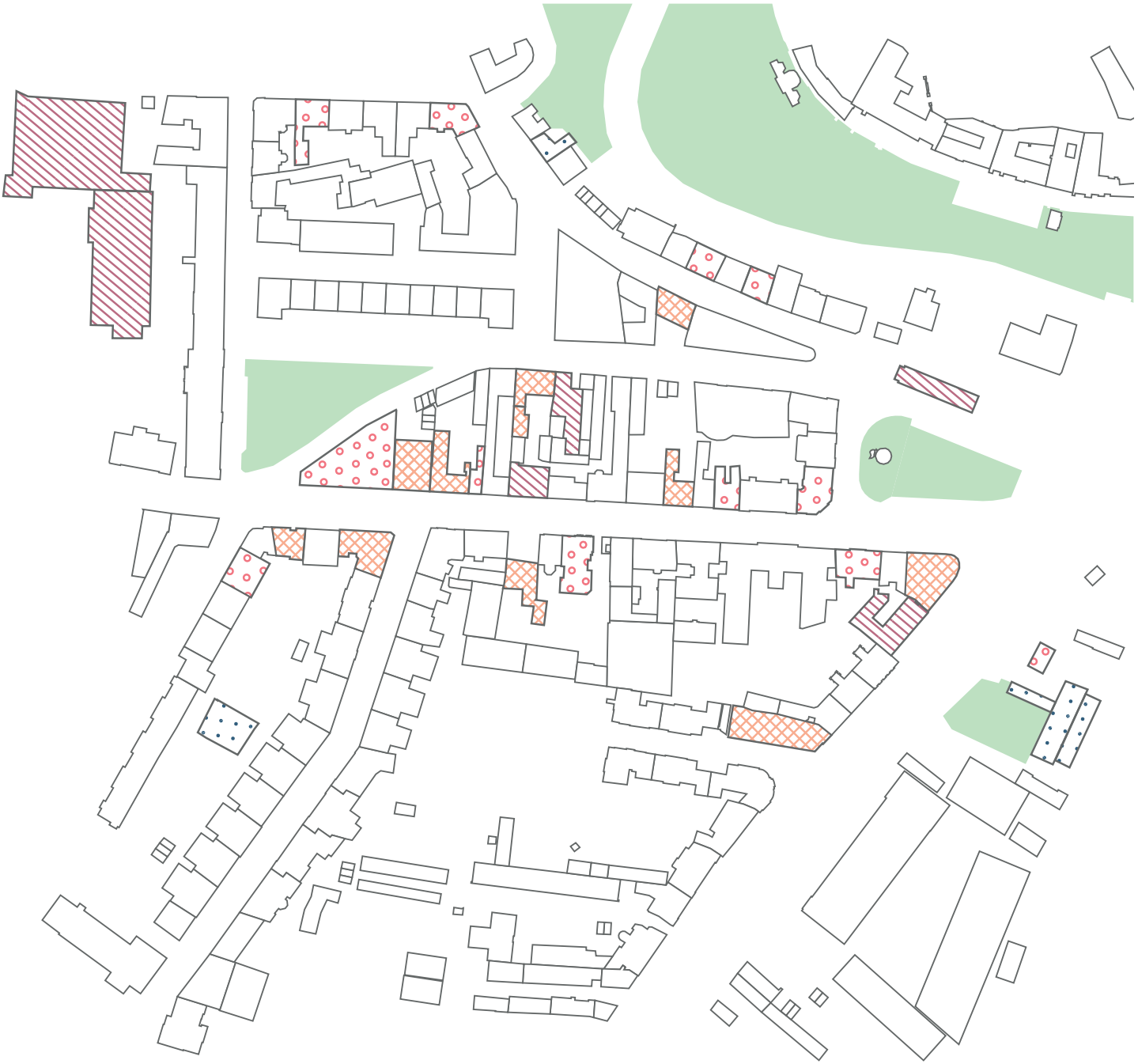
1953

1976

1990

1997

2019



Obchody

Zdraví

Restaurace, kavárny

Kultura

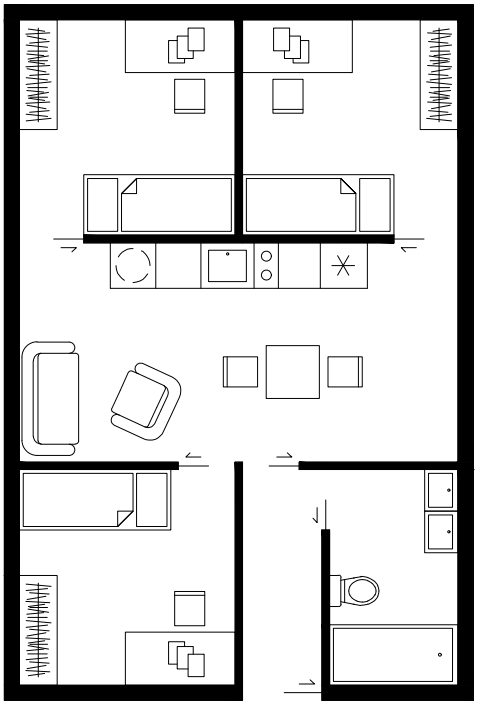
Vzdělání

Dočasné ubytování

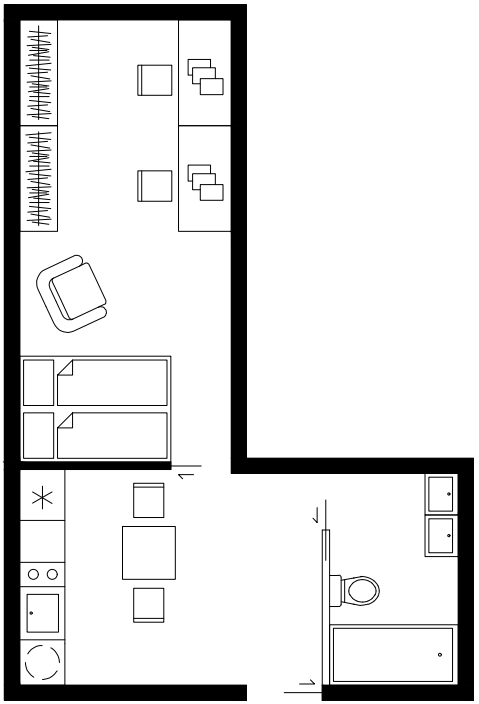
Kancelářské stavby

Ostatní služby

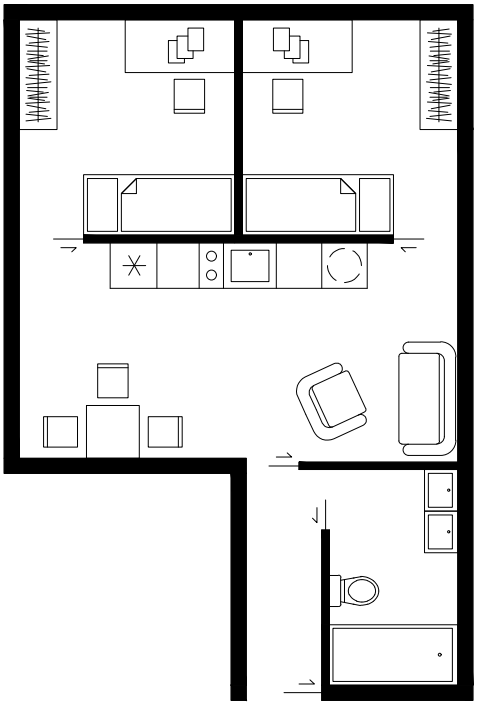
# PŮDORYSY BYTŮ



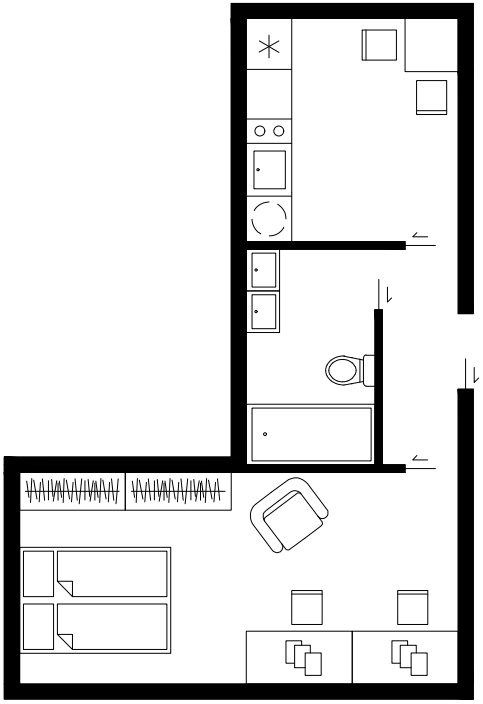
BYTOVÁ JEDNOTKA PRO 3 OSOBY (54 m$^2$)



BYTOVÁ JEDNOTKA PRO 2 OSOBY (36 m$^2$)



BYTOVÁ JEDNOTKA PRO 2 OSOBY (45 m²)



BYTOVÁ JEDNOTKA PRO 2 OSOBY (36 m²)

0 1m

# **NOVOBRANSKÁ** – proluka

Skoro v srdci samotného města Brna se nachází další naše vybraná lokalita Novobranská. Kromě toho se v blízkosti této ulice nachází hlavní nádraží a množství obchodů v pěší vzdálenosti do 5 minut, tak je to pro bydlení ideální lokalita. V okolí se nachází také mnoho kancelářských prostorů, což je příležitost pro uplatnění obyvatel v této lokalitě. Také díky blízkosti hlavního nádraží je možnost se odtud dostat na jakoukoliv univerzitu a fakultu v Brně. Při průchodu ulicí se parcela jeví jako neopečovávaná, nachází se na ní zanedbaná náletová zeleň a suť.

Naším řešením bychom byli schopni dorovnat výšku okolních budov a vytvořit hlavně velké množství dalšího bydlení. Naším návrhem chceme docílit zastavění uliční fronty. Chceme využít území, o kterém si myslíme, že je nutné, aby bylo využito. V parteru chceme nabídnout různorodé funkce, hodící se do okolní funkční zástavby v centru města. Navrhujeme zde objekt, který okolním budovám nepřekáží, podněcujeme k oživení potencionálně nevyužité ulice a doplňujeme přirozenou zástavbu v centru města. Parcela je momentálně v soukromém vlastnictví.

Náměstí 28. října, 1,2 km
Moravské náměstí, 1,1 km
Česká, 0,95 km
Nám. Svobody, 0,7 km
Malinovského nám., 0,35 km
Špilberk, 1,7 km
AN Grand, 0,21 km
Zelný trh, 0,5 km
Hlavní nádraží, 0,35 km
Galerie Vaňkovka, 0,65 km
Autobusové nádraží Zvonařka, 1,2 km
Rondo, 1,3 km

1953

1976

1990

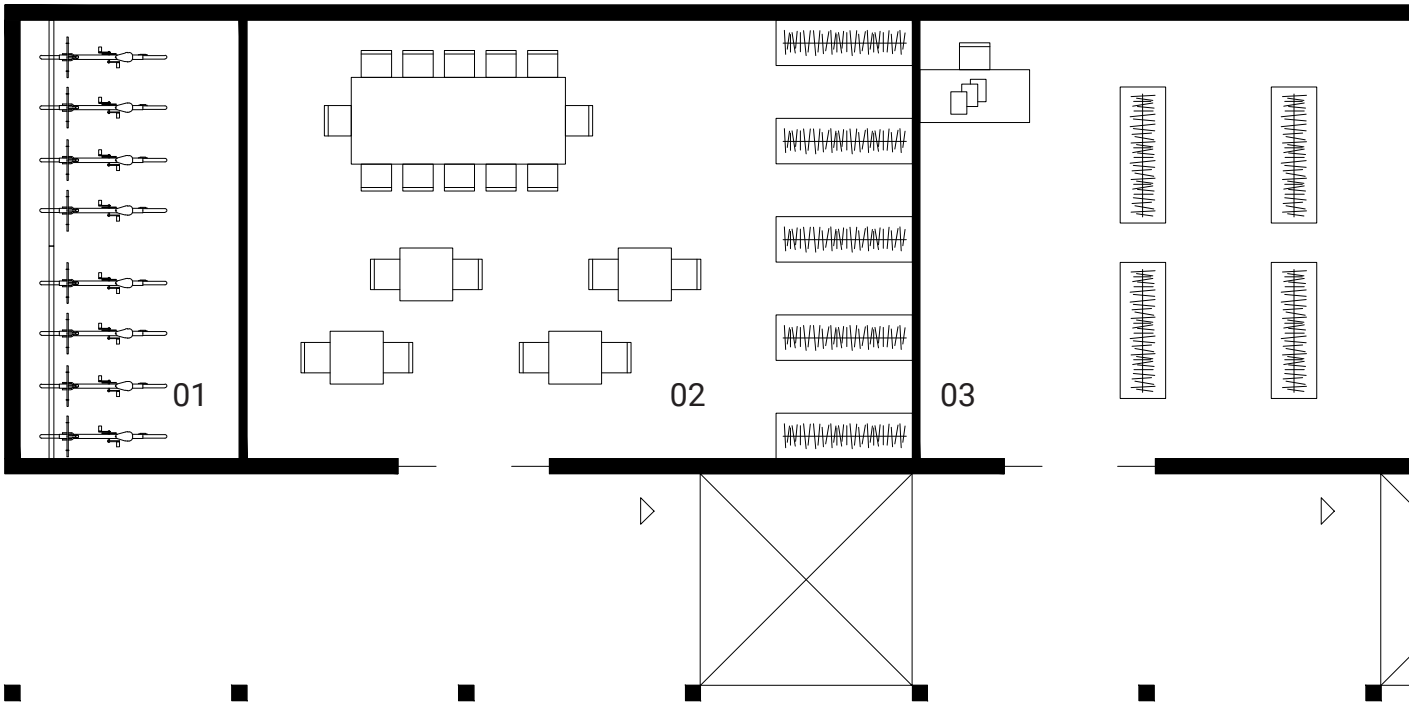
1997

2019

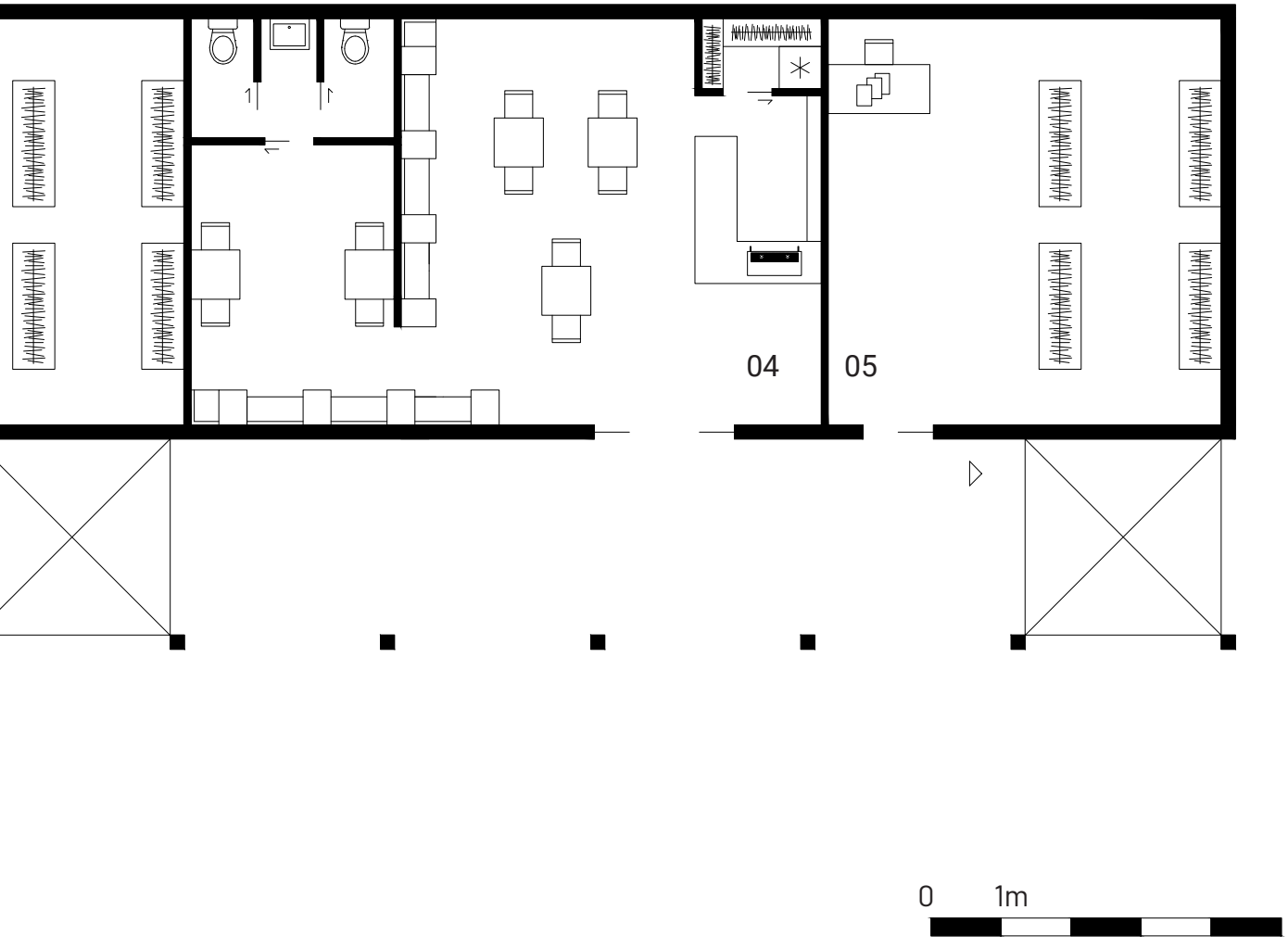
Obchody
Dopravní stavby
Restaurace, kavárny
Kultura,Náboženství

Vzdělání
Sport
Dočasné ubytování
Ostatní služby

# PŮDORYS PARTERU

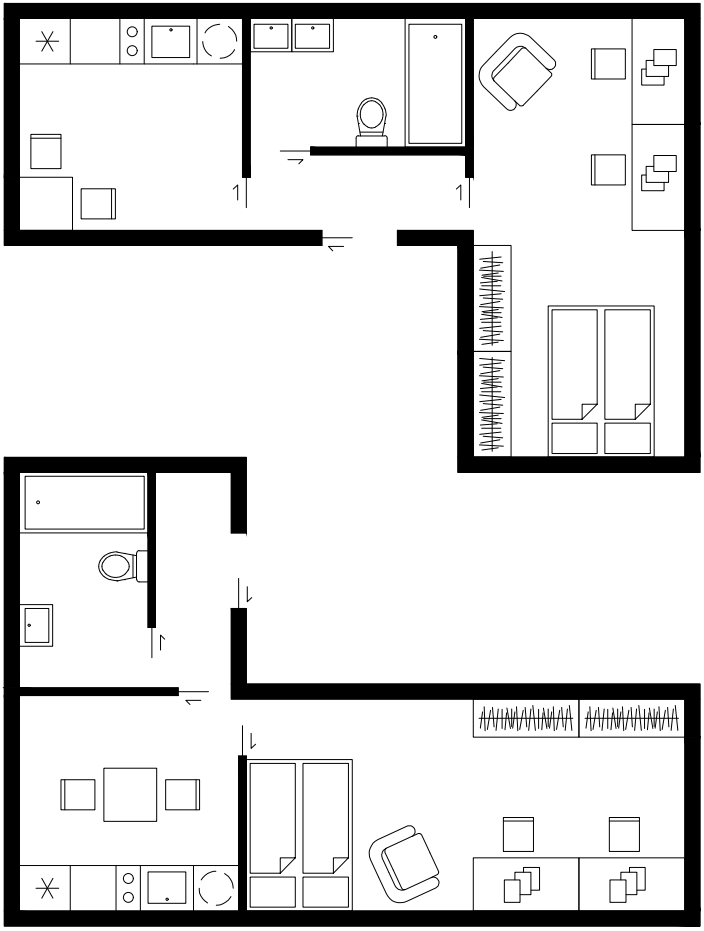


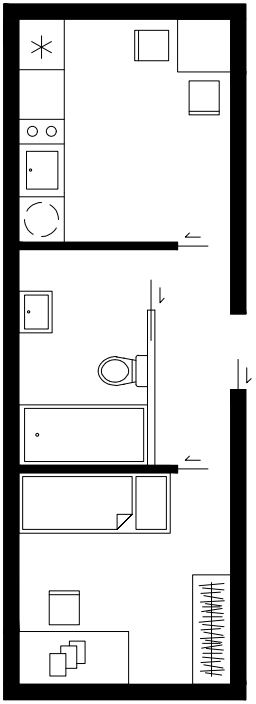

01 KOLÁRNA (18 m²)
02 STUDOVNA (54 m²)
03 OBCHODNÍ JEDNOTKA (54 m²)
04 KAVÁRNA (54 m²)
05 POP-UP STORE (36 m²)


04
05
0
1m

# PŮDORYSY BYTŮ

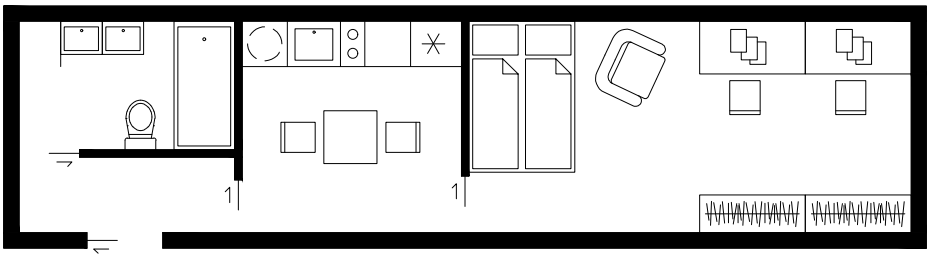
BYTOVÁ JEDNOTKA PRO 2 OSOBY (36 m²)



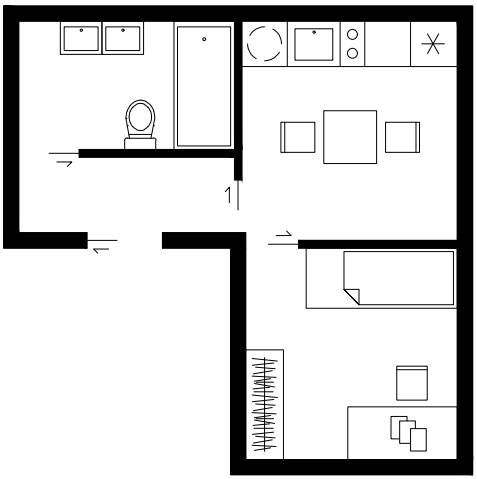


BYTOVÁ JEDNOTKA PRO 1 OSOBU (27 m²)

BYTOVÁ JEDNOTKA PRO 2 OSOBY (36 m²)




BYTOVÁ JEDNOTKA PRO 2 OSOBY (36 m²)




BYTOVÁ JEDNOTKA PRO 1 OSOBU (27 m²)

# **TYRŠŮV SAD** – vestavba

Řešené území se nachází přímo na parcele charakteru městské zeleně. Území sousedí s parcelami, patřící do funkce občanské vybavenosti, smíšené i bydlení. Z jihovýchodní strany celého území se nachází opěrná zeď, některé její části bouráme a přestavujeme. Buňky zasazujeme v určitém rytmu a co nejšetrněji do této opěrné zdi a tím vytváříme nový typ zástavby na této ulici. Vytváříme tím parazitní dům, který nepřekáží parku ani popřípadě nové budoucí zástavbě. Osvobozujeme ulici od monotónnosti kamenné zdi, vytváříme podněty v ulici, do kterých stojí za to nahlédnout.

Tímto typem území bychom chtěli poukázat na variabilitu našeho návrhu buněk a celkově našeho projektu.

Botanická zahrada a arboretum, 1,9 km
Bjornsenův sad, 0,9 km
Lužánky, 0,5 km
Náměstí 28. října, 1,2 km
Kraví hora, 1,6 km
Moravské náměstí, 0,5 km
Česká, 0,7 km
Špilberk, 1,4 km

1953

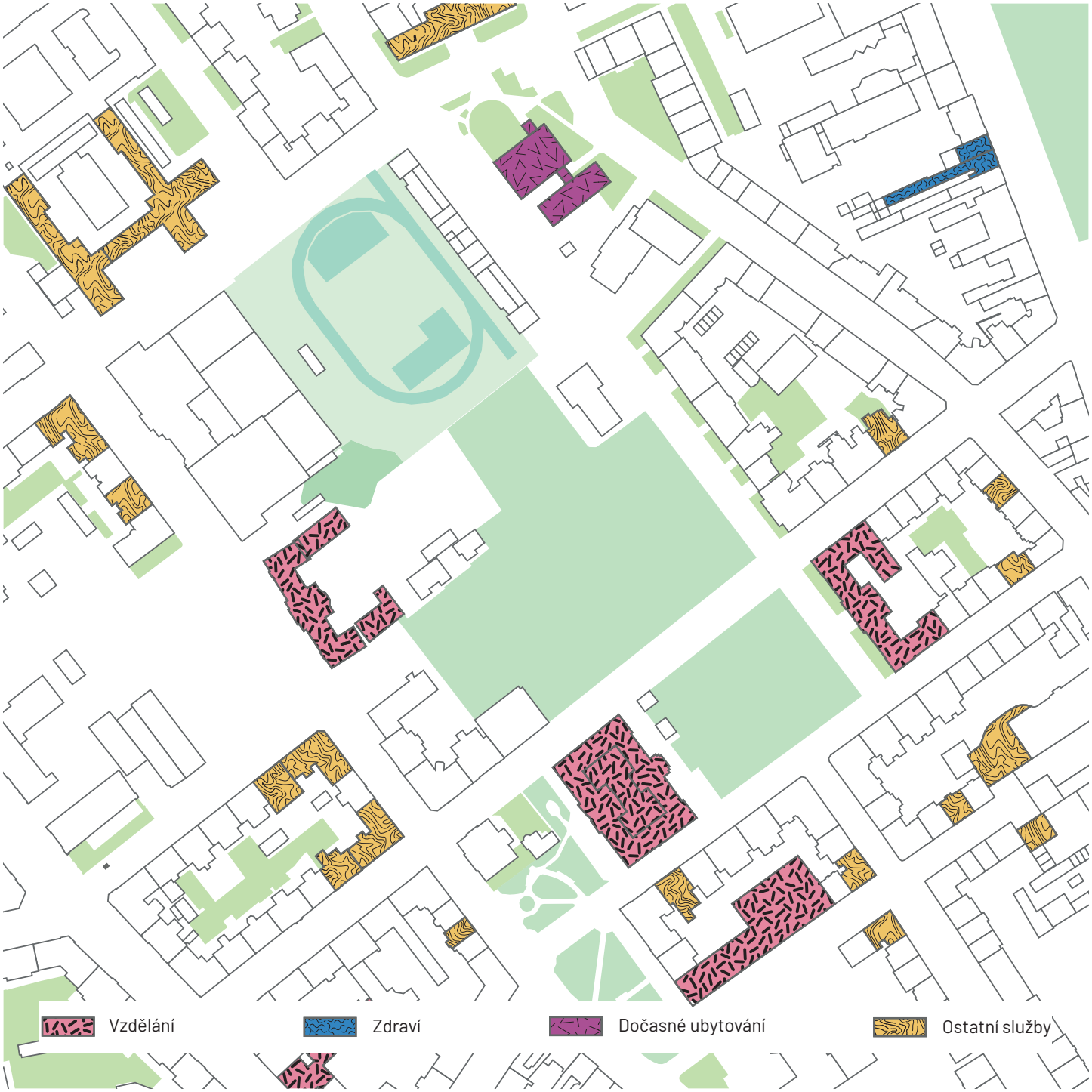
1976

1990

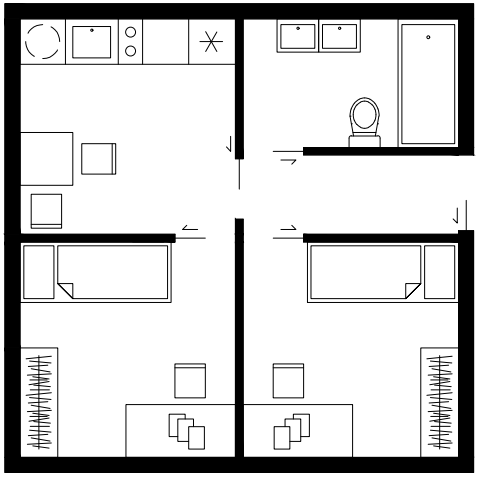
1997

2019

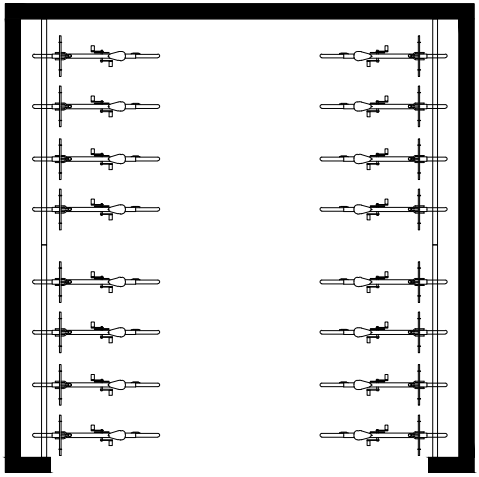
Obchody
Sport
Restaurace, kavárny
Kultura,Náboženství


Vzdělání
Zdraví
Dočasné ubytování
Ostatní služby

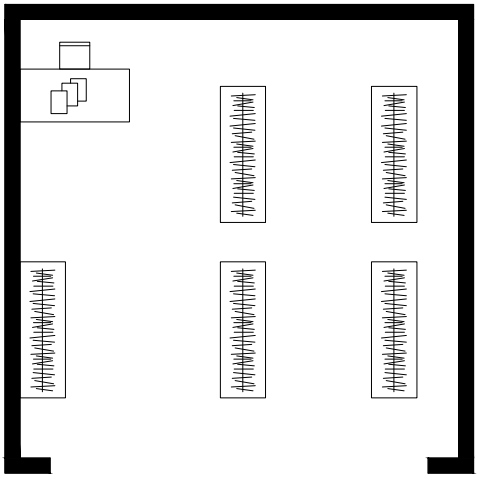
# PŮDORYSY BYTŮ A PARTERU



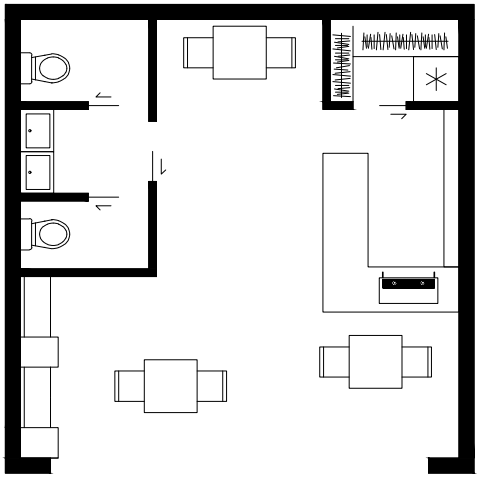
BYTOVÁ JEDNOTKA PRO 2 OSOBY (36 m²)



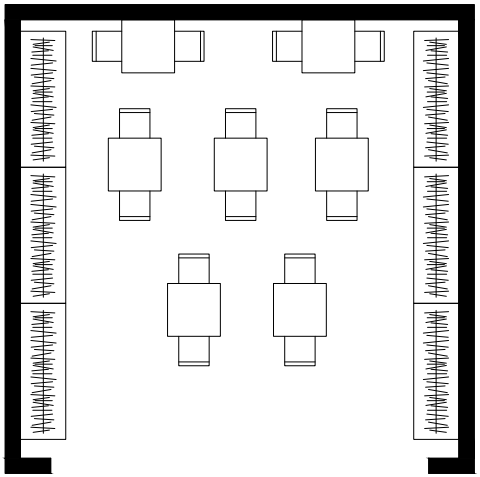
KOLÁRNA (36 m²)



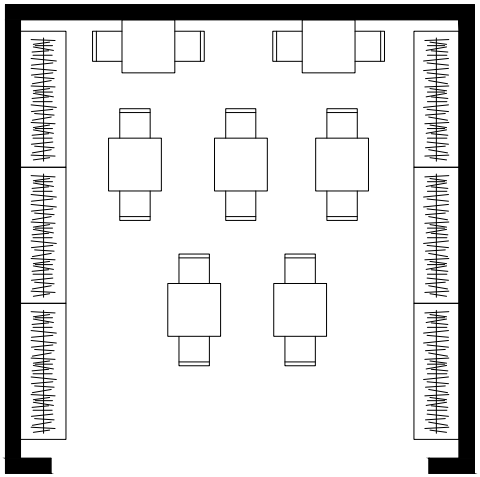
OBCHODNÍ JEDNOTKA (36 m²)



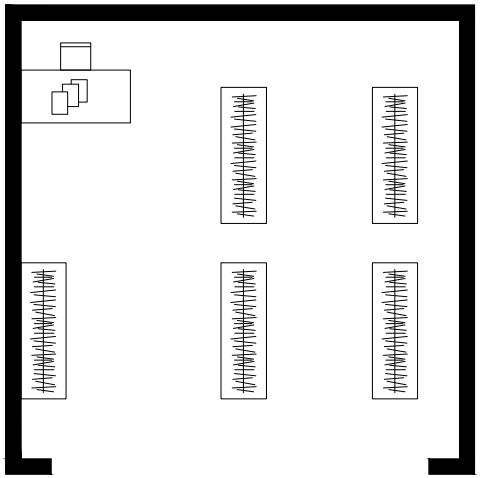
KAVÁRNA (36 m²)



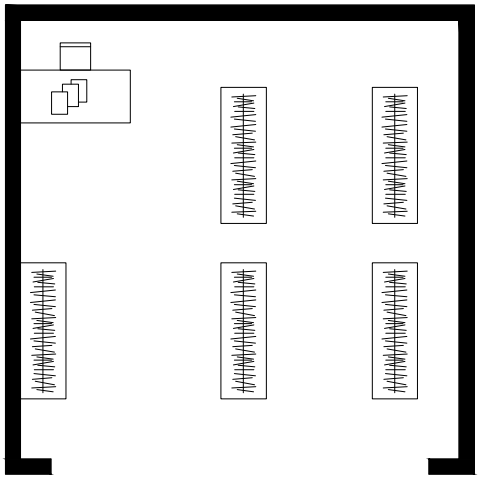
STUDOVNA (36 m$^2$)



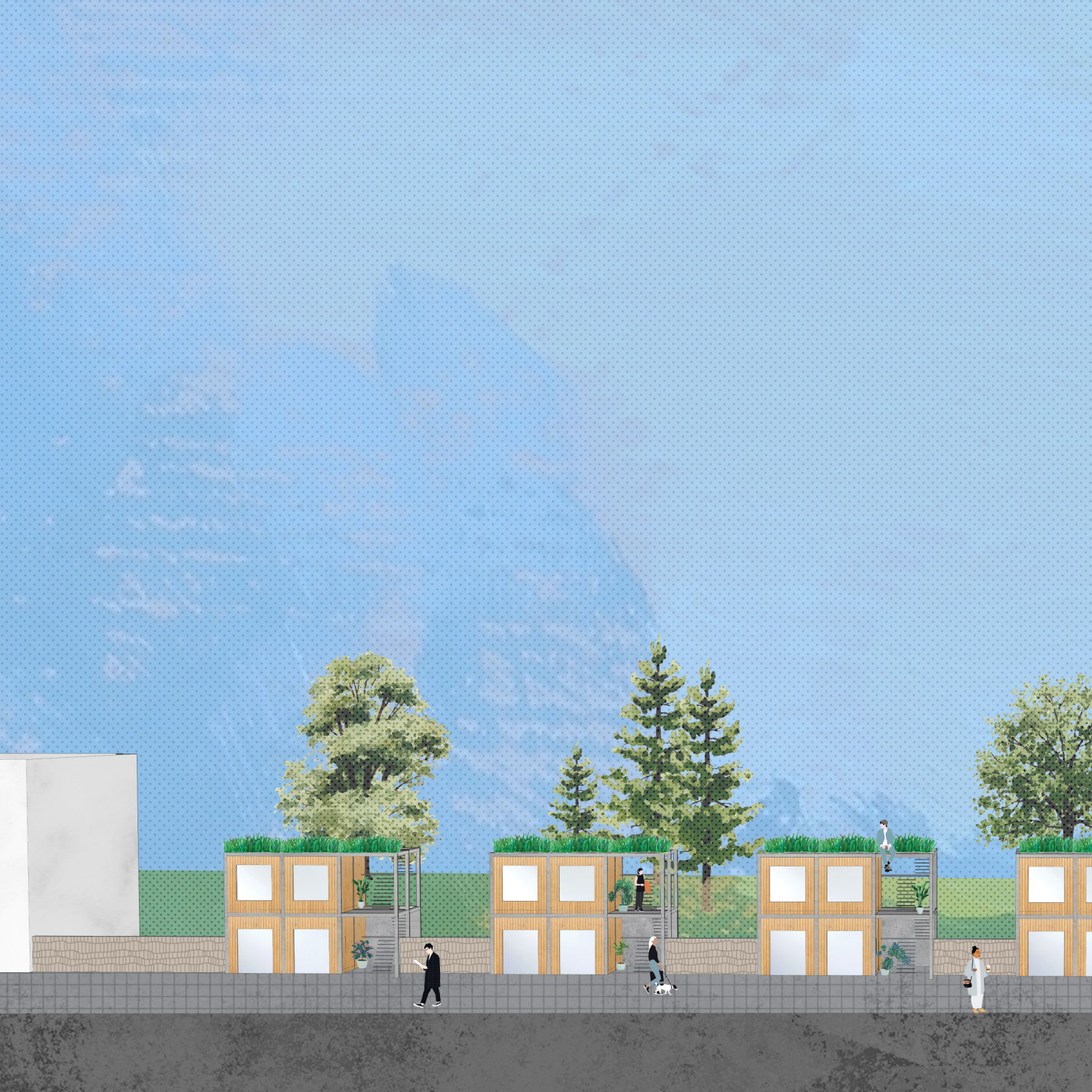
STUDOVNA (36 m$^2$)



OBCHODNÍ JEDNOTKA (36 m$^2$)



OBCHODNÍ JEDNOTKA (36 m$^2$)



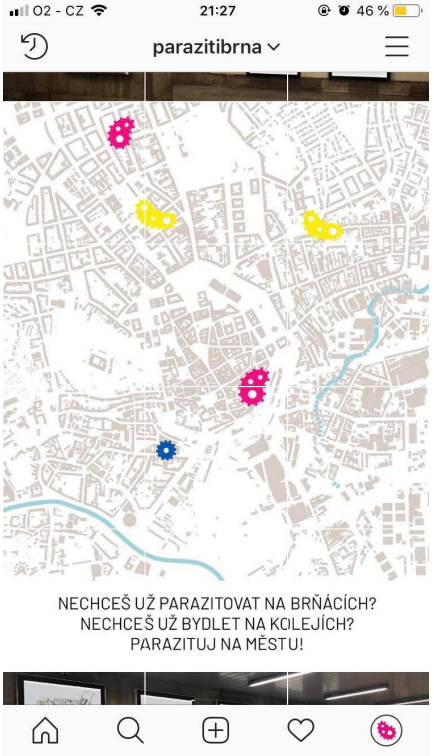
# MARKETING

Z dotazníků nám vyplynulo, že naše cílová skupina jsou převážně studenti. Rádi bychom proto také marketingové činnosti směřovali na tuto vybranou skupinu. Návrh je použít sociální sítě jako Facebook a Instagram. Mladí lidé v dnešní době tráví na sociálních sítích většinu času, proto bude tato forma marketingu nejúčinnější. Samozřejmé je potřebné zde vyvíjet určitou aktivitu k získání tzv. fanoušků pomocí přidávání obrázků modulu, informací o projektu a jeho vývoji. Další vhodná forma marketingové činnosti je rezervace a žádosti o bydlení na webových stránkách. Buď na existujících stránkách jako je BrnoID nebo na nově vytvořeném podobném webu. Je důležité, aby obsahoval relevantní informace o projektu a jeho vývoji. Dále by měl ukazovat přehlednou mapu míst umístěných modulů, ze které mohou zájemci o bydlení jednoduše vyhledat dostupný modul. Jeden z možných způsobů propagace by mohl probíhat na digitálních billboardech. Důvodem je to, že bychom chtěli tento projekt udržet ekofriendly tzn. minimální využití plakátových či papírových forem propagace na šíření, což souvisí s jednou naší prioritou. Myslíme si, že je důležité, aby se tato naše priorita nesla celým projektem a od začátku do konce byl projekt šetrný k životnímu prostředí. Usoudili jsme, že nejvhodnější místo pro umístění těchto billboardů v Brně je podchod u hlavního nádraží, kde se střetává život mnoha mladých lidí, dojíždějících na studium z velkých dálek.

# INSTAGRAM

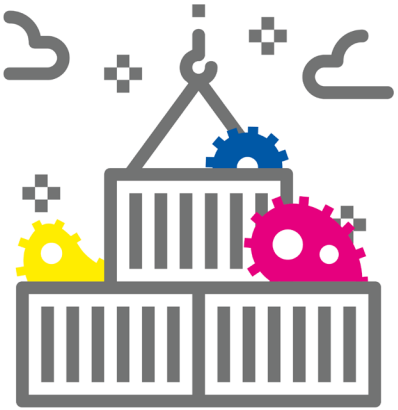
O2 - CZ
21:26
46 %
parazitibrna
NECHCEŠ UŽ PARAZITOVAT NA BRŇÁCÍCH?
NECHCEŠ UŽ BYDLET NA KOLEJÍCH?
PARAZITUJ NA MĚSTU!
JSEM KONSTRUKCE EKOLOGICKÁ.
TVOŘÍM KOLONIE MALÉ I VELKÉ.
POJĎ BYDLET ZA NÁM!!
JSEM PARAZIT, PARAZITUJÍCÍ NA
NEJSME JEN OBYČEJNÝ KONTEJNERY!
JSEM PARAZIT S OZUBENÝMI KOLEČKY.
PŘIPOJÍM SE NA MILION ZPŮSOBŮ

O2 - CZ
21:26
46 %
parazitibrna
JSEM PARAZIT, PARAZITUJÍCÍ NA
NEJSME JEN OBYČEJNÝ KONTEJNERY!
JSEM PARAZIT S OZUBENÝMI KOLEČKY.
PŘIPOJÍM SE NA MILION ZPŮSOBŮ


O2 - CZ
21:27
46 %
parazitibrna
NECHCEŠ UŽ PARAZITOVAT NA BRŇÁCÍCH?
NECHCEŠ UŽ BYDLET NA KOLEJÍCH?
PARAZITUJ NA MĚSTU!

# PLAKÁTY

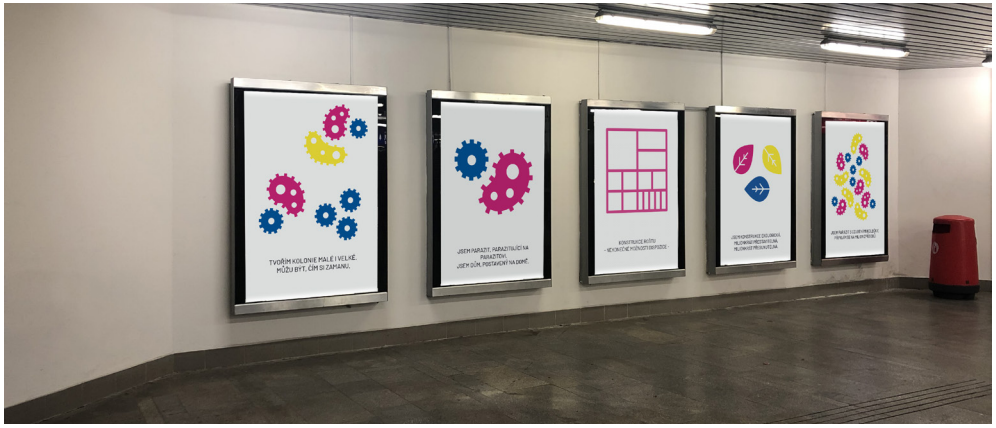
POJĎ BYDLET ZA NÁMI!
ZBYDE TI VÍCE COINŮ NA VINCKO!

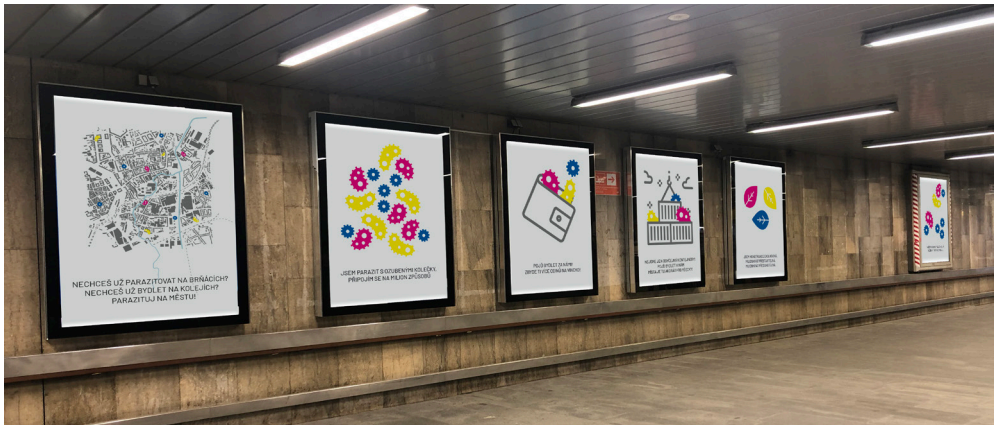


NEJSME JEN OBYČEJNÝ KONTEJNERY!
POJĎ BYDLET K NÁM
MÍSTA JE TU AKORÁT PRO VŠECKY!

NECHCEŠ UŽ PARAZITOVAT NA BRŇÁCÍCH?
NECHCEŠ UŽ BYDLET NA KOLEJÍCH?
PARAZITUJ NA MĚSTU!

# PLAKÁTY V BRNĚNSKÉM PODCHODU



# ENERGIE

## VODA

Zelená střecha je střecha pokrytá vegetací a půdou. V našem návrhu se řídíme jedním z tzv. „Pěti bodů moderní architektury" od Le Corbusiera. Využíváme střešní plochy jako plochy vegetace. Kolik plochy území jsme zeleni odebrali, tolik ji nazpět vysadíme. Tato zelená zahrada na střechách budov slouží k pobytu obyvatelům, ale také jako částečný vsak vody do nádrží pod komunikacemi jednotlivých domů. Tyto nádrže slouží jako zdroj vody pro využití v domácnosti, např. ke splachování toalet, praní nebo zalévání rostlin. Dešťová voda je měkčí než voda z vodovodu, má podobné chemické vlastnosti jako voda pitná a ušetří nám nemalé peníze za vodu z vodovodu.

Navrhujeme využít balkony a pavlače jako místo pro pěstování různých druhů rostlin. Plody využijí obyvatelé ke stravování. Město využije tyto rostliny jako drobné chladící zařízení přilehlých ulic, zároveň k jejich zkrášlení.

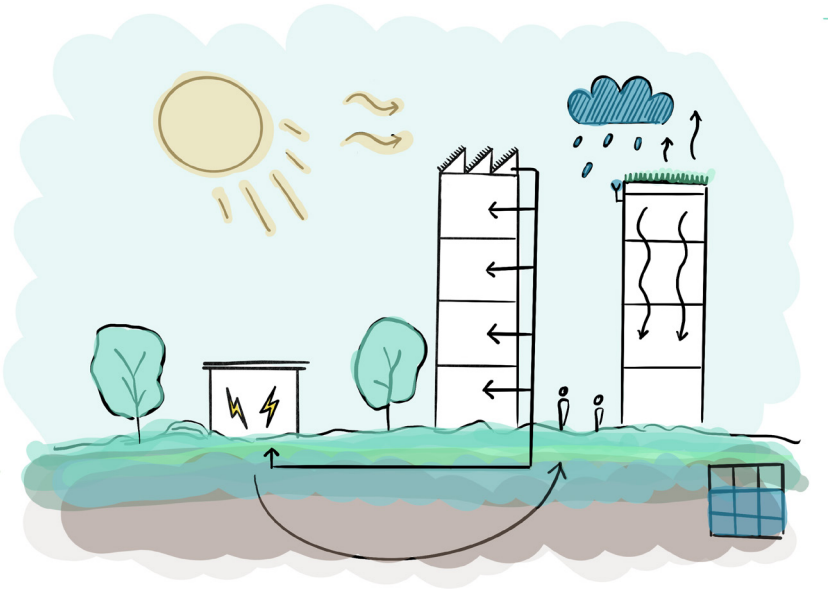
## ELEKTRICKÁ ENERGIE

Na některé plochy zelených střech navrhujeme umístit solární panely, které generují elektrickou energii, kterou dále využíváme pro obyvatele buněk. Pokud tato energie přebývá, zejm. přes den, odputuje do sousedních domů, které na oplátku nabízí obyvatelům produkty za zvýhodněné ceny, např. parcela na ulici Bayerově odvádí elektrickou energii sousednímu velkoobchodu. Ten na oplátku poskytuje služby a produkty za zvýhodněnou cenu obyvatelům buněk. Večer je tato elektrická energie naplno využívána obyvateli buněk. Toto řešení nevyžaduje využití akumulátorů na uchovávání přebytečné energie, ta putuje přímo tam, kde je potřeba.

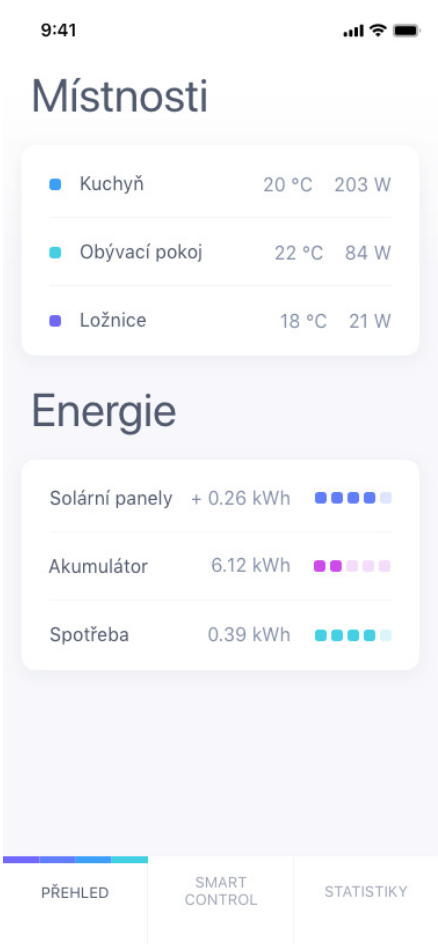
## TEPLO

Buňky navrhujeme ve standardu pasivních domů, který má mnoho výhod. Toto řešení zajišťuje menší spotřebu energie, tedy úsporu nákladů na vytápění. Zařízení, které umisťujeme pod strop, přivádí neustále čerstvý filtrovaný vzduch, který zbavuje nečistot. Uvnitř domu je neustále čistý vzduch, tepelná pohoda a teploty příjemné jak v zimě, tak v létě. Netvoří se uvnitř domu plísně a prostor je vhodný pro alergiky.

Navrhujeme do buněk instalaci termostatů, navázaných na internetovou síť a mobilní aplikaci, přes kterou lze sledovat teplotu ve všech místnostech v jedné bytové jednotce a zároveň ji i ovládat. Aplikace je prospěšná také městu. Aplikace informace zpracuje a odešle městu, které z ní dostává informace o spotřebě energie v bytové jednotce a energetické špičce. Data mohou být využita např. pro datový portál DATA.BRNO.



# APLIKACE NA SPRÁVU ENERGIE



9:41

# Obývací pokoj

Aktuální teplota 16 °C
Spotřeba 84 W

| | | |
|---|---|---|
| Teplota | − 15 °C + | |
| Klimatizace | | 0 W |
| Spotřebiče | | 84 W |

## Pravidla

Aktivace režimu "V práci"
Pracovní dny od 8:15 do 17:00

Preferovaná teplota
21 °C

9:41

# Smart Control

## Režimy

+

V práci — Aktivní
Minimální teplota 15 °C

Na dovolené — Neaktivní
Minimální teplota 10 °C

## Pravidla

+

Aktivace režimu "V práci"
Pracovní dny od 8:15 do 17:00

Preferovaná teplota pro pokoj "Ložnice"
18 °C mezi 23:00 do 7:00

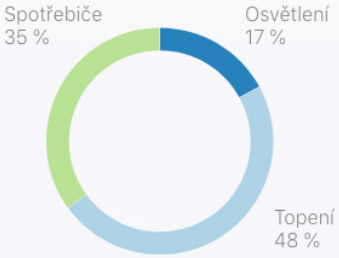
Preferovaná teplota
21 °C

PŘEHLED | SMART CONTROL | STATISTIKY

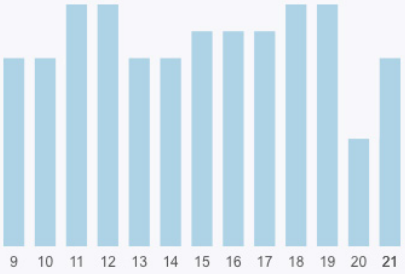
9:41

# Statistiky

Pôměr spotřeby elektrické energie




Spotřeba za posledních 14 dní



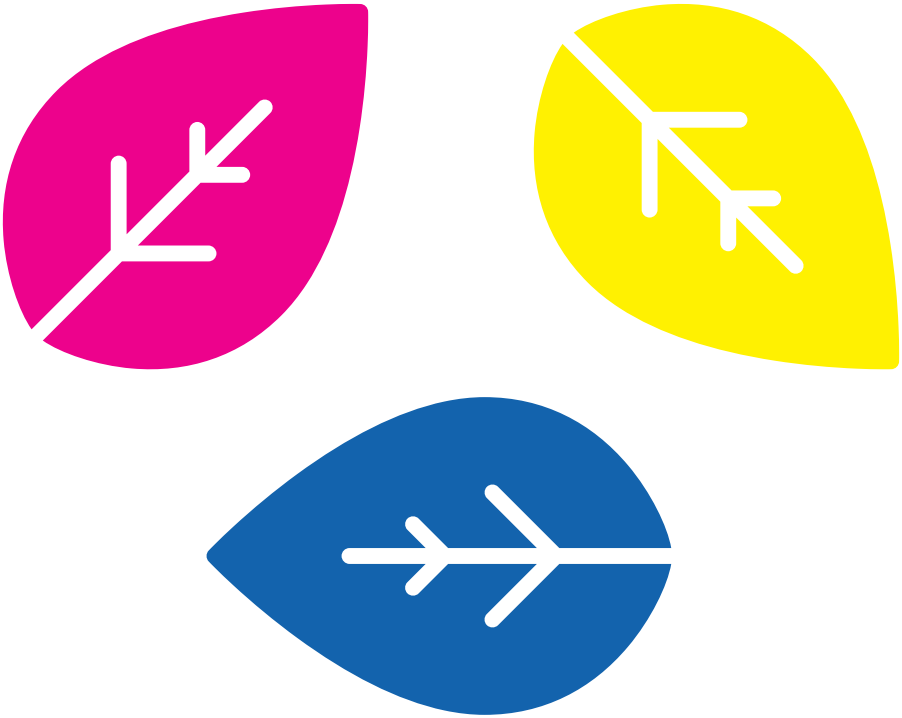

PŘEHLED | SMART CONTROL | STATISTIKY

# PROJEKTY BYDLENÍ VE MĚSTĚ BRNĚ

Město Brno vytvořilo v roce 2018 strategii zaměřenou na bydlení. Jejím hlavním cílem je variabilní nabídka bydlení dostupná pro všechny obyvatele. Brno chce být městem s pestrou nabídkou finančně dostupného bydlení, jak v centru, tak na jeho okraji.

Cíle, které si město vytvořilo a náš projekt by je mohl naplnit je podpora výstavby finančně dostupného bydlení, což koresponduje s naší stanovenou prioritou cenové dostupnosti bydlení. Dále to je příprava pro bytovou výstavbu strategicky významné rozvojové lokality, což může souviset s tzv. parazitující domy v našich vybraných lokalitách. Projekt města Brna, na který bychom mohli v současnosti navázat je v rámci aktivity "Výstavby dostatečného počtu obecních bytů". Tato aktivita má za úkol přípravu a realizaci výstavby obecních bytů s cílem vybudování 225 bytových jednotek ročně, ve vazbě na počty bytů budovaných soukromými investory. Stanovené úkoly však jen z části korespondují kvůli naší stanovené prioritě flexibilního a dočasného bydlení. Odhadované náklady tohoto projektu jsou 600 000 000 Kč ročně. Navazující program související s předchozím, se zaměřuje na nové technologie a nízkou energetickou náročností budov a využívání dešťových vod. V rámci přípravy a realizace projektu bude město využívat technologie s nízkou energetickou náročností a bude kladen důraz na úspory energie.

Brno bude také nově nabízet od letošního června dotační program s vyčleněnými 20 miliony Kč na výstavbu tzv. zelených střech, které mají sloužit pro ochlazení teplého vzduchu a zadržení dešťové vody. Na tento program bychom chtěli našim projektem navázat. Možnosti využití střešního systému zachytávajícího dešťovou vodu je mnoho, například bychom jej mohli využít jako alternativní zdroj kohoutkové vody. Využití zdroje vody v domácnosti může být například ke splachování toalet, praní prádla nebo zalévání rostlin.



Zdroj: https://brno2050.cz/wp-content/uploads/2017/09/Strategie_bydleni-manazerske_shrnuti.pdf?fbclid=IwAR20D-pq2CI8MFitd-WBnxFQGcx7DQOdefIg9TIYsWtPo2OvMR2aZTKkBX-bw

https://www.denik.cz/ekonomika/misto-tasek-trava-brno-zaplati-zelene-strechy-jako-prvni-mesto-v-republice-20190429.html?fbclid=IwAR2XyEWXfCoj5PM75FXyIFOb45nJ2-s5yxg4V6N-H0I4Zf_T0eLecKmvGyXA

# A JSME NA KONCI!

Již v úvodu jsme si vytyčili tři priority, kterými jsou:

1. Flexibilita
2. Šetrnost k životnímu prostředí
3. Cenová dostupnost

Jak jsme demonstrovali skrze celou brožuru, tyto tři priority prostupují všemi našemi návrhy, ať už v rovině obecné, či naopak při řešení v konkrétních lokalitách. Tato řešení však nejsou postavena jen na našich vlastních prioritách a potřebách, ale jsou podložena také veřejně dostupnými informacemi o bytové situaci v Brně, jakožto i daty z našeho vlastního dotazníkového šetření, kterého se v rozmezí zhruba dvou týdnů zúčastnilo téměř 500 respondentů. Rovněž jsme se inspirovali úspěšnými zahraničními projekty.

Našim cílem je představit inovativní a novátorské řešení, které odpovídá potřebám moderní doby, a především moderního Brna jako města vysokoškolského a studentského. Naší cílovou skupinou jsou především studenti, kteří ještě nehledají stálé bydliště a pak lidé, jež hledají alternativu k přeplněným a mnohdy špatně vybaveným vysokoškolským kolejím na straně jedné, a na straně druhé privátním ubytováním, u něhož s rostoucí kvalitou často nepoměrně roste cena nájemného.

Naší ambicí je skrze realizaci našeho projektu vytvořit síť alternativního dostupného bydlení v Brně, která by nepostrádala výhody, vybavení a obslužnost klasického bydlení soukromého, a zároveň by byla cenově na úrovni vysokoškolských kolejí. V prvotní fázi bychom se zaměřili na spolupráci především se samotným městem Brnem, posléze bychom se však s nabídkou spolupráce obrátili i na soukromníky, případně také na brněnské vysoké školy. Nebráníme se taky, a to především v oblasti obslužnosti, kooperaci se soukromými společnostmi a podnikateli či živnostníky, to vše v duchu udržitelného rozvoje.

Na závěr bychom jako tým chtěli znovu srdečně poděkovat Vám, kteří jste brožuru dočetli až sem, za Váš zájem a čas.

Líbili se Vám PARAZITI!?
Tak pojďte do toho a PARAZITUJTE s námi!

# AND WE ARE AT THE END!

Right at the beginning, we have defined three priorities, which are:

1. Flexibility
2. Environmental-friendliness
3. Affordability

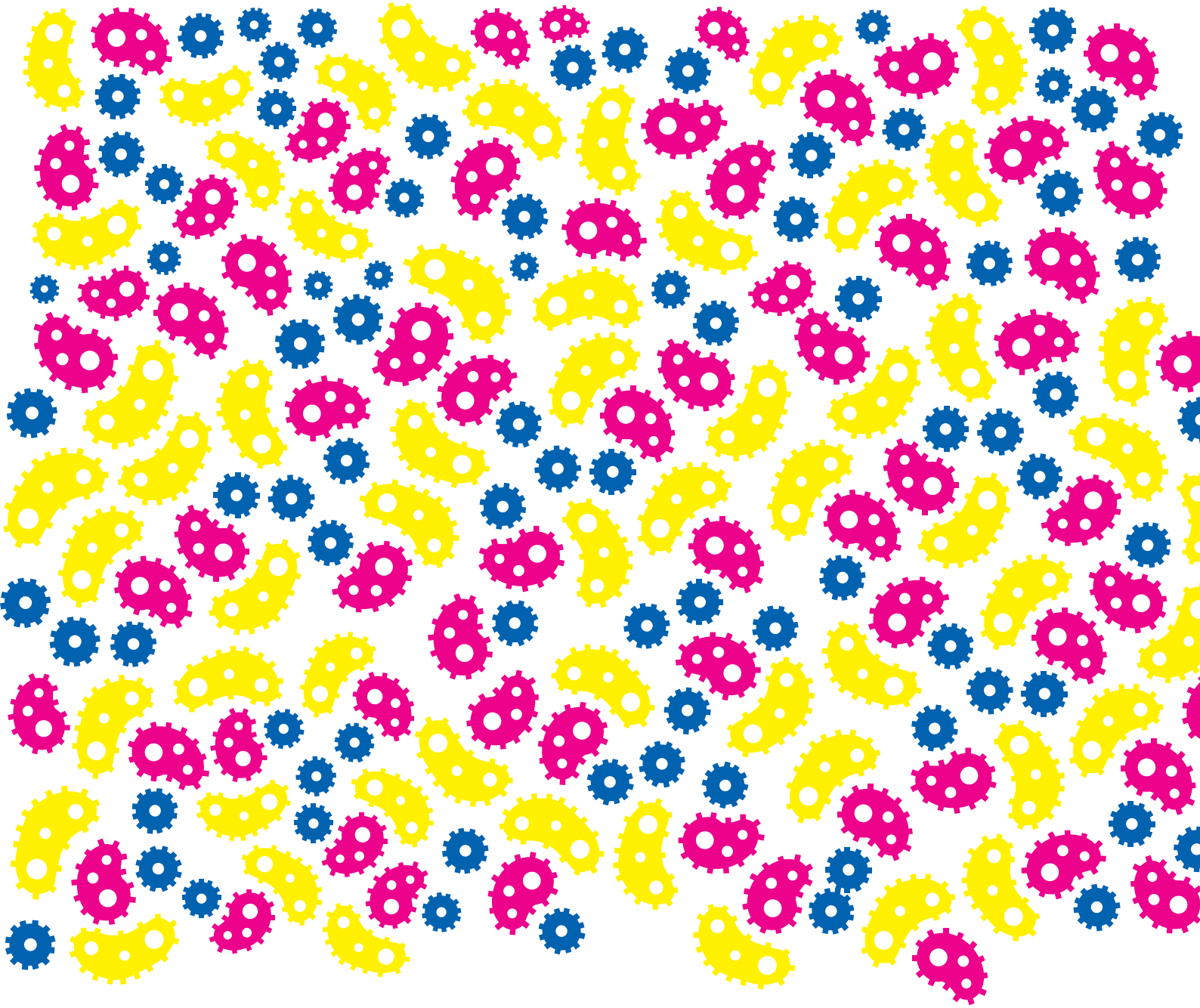
As we have demonstrated throughout this brochure, these three priorities inform all of our efforts, both generally, and also while designing proposals for specific localities. These solutions, however, are not based only on our priorities and needs, but in addition to that, they are supported by publicly available information about the housing situation in Brno, as well as by the data from our own survey, which gathered almost 500 responses within a span of two weeks. We have also taken inspiration from successful projects from abroad.

Our goal is to introduce an innovative solution, which reflects the needs of modern times, and especially of modern Brno as a college student city. Our target group are primarily people who do not seek a permanent settlement, and in the case of students those, who are looking for an alternative to overcrowded and often under-furnished college dorms on the one hand, and private housing where in many cases the rent prices rise disproportionately to the rise in quality on the other hand.

Our ambition is to, through the realization of our project, create a network of alternative affordable housing in Brno, which would retain all the benefits and facilities of classic private housing, while simultaneously being in the same price range as college dorms. In the first stages of the realization, we would focus on cooperating mostly with the City of Brno, though later we would also like to collaborate with private landlords and universities in Brno. We would also welcome, especially when it comes to facilities, cooperation with private companies and entrepreneurs, all while having regard to sustainable development.

Finally, we would like to cordially thank You for having read the brochure all the way to the end, and for Your attention and time.

Did You like PARAZITI!?
Join and be a PARASITE with us!



muniss
Meziuniverzitní studentská soutěž

Mendelova univerzita v Brně

STU MUNI BRNO BRATISLAVA

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ