

JKA

COHOUSING

PLUS



**Cohousing je koncept blízkého sousedského bydlení určený lidem, pro které je důležité cítit se někde doma, cítit sounáležitost k místu i komunitě, která ho obývá. Hlavní princip cohousingu spočívá ve sdružení privátních a společně vlastněných prostor a sdílených aktivitách.**

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



**Cohousing Plus** je určen převážně lidem nad 50 let (rodiče po odchodu dětí ze společné domácnosti, senioři), kteří touží prožít druhou polovinu svého života aktivně mezi přáteli. Cohousing Plus není náhražkou jiných zařízení pro dříve narozené občany. Je ale jejich optimistickou alternativou, založenou na zvyšování kvality života prostřednictvím vzájemných vztahů při zachování osobní nezávislosti. Pro tento druh bydlení užíváme také označení senior cohousing.

**Cohousing Plus** je udržitelnou odpovědí na celosvětový trend tzv. stárnutí doma, v přirozeném sociálním prostředí. Představuje jednu z možností, jak uspokojit potřeby a přání seniorů, kteří prostřednictvím společně sdílených hodnot mohou realizovat své představy a plány pro druhou půlku života.





**Cohousing Plus** – architektonický koncept vychází z vhodně navrženého prolínání soukromého a společného prostoru. Kombinuje osobní nezávislost s výhodami života v užším společenství lidí. Využívá zkušeností z již realizovaných projektů a praktických znalostí architektů, urbanistů i dalších odborníků, zejm. z oboru sociologie bydlení:

- lokalizace bydlení není omezena, cohousing může být městský, venkovský, příměstský; s minimem typových domů či bytů lze navrhnout vždy jedinečný soubor s individuálním charakterem
- každá domácnost obývá plně zařízenou obytnou jednotku (byt/dům s předzahrádkou či terasou) a navíc využívá společné prostory (společenský dům, venkovní prostory)
- struktura a koncepce jednotek umožňuje vysoký standard bydlení a zároveň podporuje ekologicky i ekonomicky šetrný způsob života
- bydlení orientováno na chodce-člověka, ne na auta (parkování na okraji pozemku)
- logické a praktické uspořádání soukromých i společných prostor – rozsah vybavenosti vychází z potřeb a zájmů celé komunity (např. dílna, knihovna, ale i ordinace pro lékaře, zahrada, skleník...)

# Obytné jednotky

System se skládá z typických obytných jednotek



**typ 1+kk**

Obytná jednotka o velikosti 1+kk s užitnou plochou 33,6 m<sup>2</sup>, vhodná pro jednoho obyvatele.



**typ 2+kk mini**

Obytná jednotka o velikosti 2+kk s užitnou plochou 45,6 m<sup>2</sup>, vhodná pro dva obyvatele.



**typ 2+kk (varianta 1)**

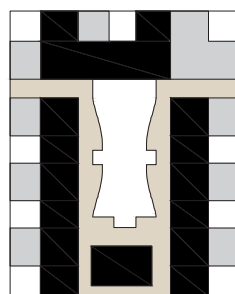
Obytná jednotka o velikosti 2+kk s užitnou plochou 49,4 m<sup>2</sup>, vhodná pro dva obyvatele.

# Varianty uspořádání jednotek

Ukázka variability systému ve variantách

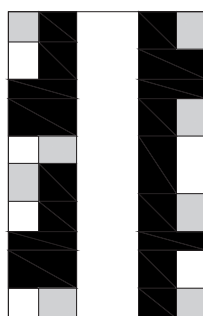
## Varianta 1 městská pavlač

Propojování základních obytných jednotek ve společném bytovém domě.



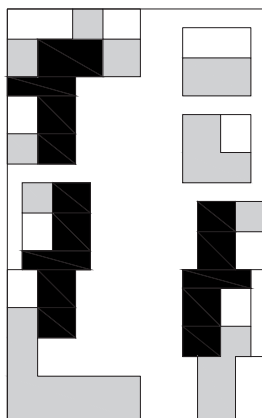
## Varianta 2 ulice

Obytné jednotky vytvářejí privátní ulici pro společné aktivity.



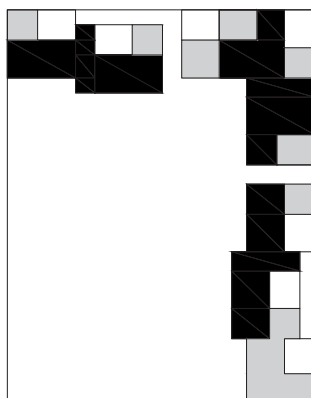
## Varianta 3 vesnická uzavřená

Rozvolněný způsob uspořádání obytných jednotek, jednoduše definovaná struktura.



## Varianta 4 vesnická otevřená

Velmi rozvolněná struktura dvojic a trojic obytných jednotek.



## Detail uspořádání - var. ulice

Jednotlivé obytné jednotky vytvářejí v tomto případě privátní ulici, která slouží pro potřeby obyvatel cohousingu – pro jejich společné aktivity.

Vnitřní záhony se zelení a pergolami bytů, tvoří zápraží vlastních domů s možností posezení - nabízí klid i dostatečnou společenskou vazbu s takto členěnou ulicí. Tento princip řešení je velmi univerzální – vhodný je do městského prostředí s různou mírou zastavěnosti.



### Základní údaje

- obytné jednotky: **1+kk** (33,6 m<sup>2</sup>) 7  
**2+kk var 1** (45,6 m<sup>2</sup>) 4  
**2+kk var 2** (49,4 m<sup>2</sup>) 3
- celkem jednotek 14
- celkem obyvatel 21
- obytná plocha celkem **565,8 m<sup>2</sup>**  
plocha sdílených místností **109 m<sup>2</sup>**  
celková užitná plocha **674,8 m<sup>2</sup>**



1. patro



přízemí

- 1 + kk (33,6 m<sup>2</sup>)
- 2 + kk typ1 (45,6 m<sup>2</sup>)
- 2 + kk typ2 (49,4 m<sup>2</sup>)

## Ekonomie projektu

Pro Cohousing PLUS lze použít širokou škálu ekonomických modelů s ohledem na místo a čas realizace – od nájemního až po vlastnický typ.

Všechny tři modely financování jsou ovlivňovány základními ekonomickými parametry, především cenou pozemku a infrastruktury, úrokovou sazbou a délkou splácení úvěru poskytnutého financujícím subjektem.

Pro model nájemního bydlení, který se vzhledem k charakteru bydlení pro seniory jeví jako neoptimálnější, je vzhledem k delší návratnosti investice nutná účast ze strany města či obce.

Všechny varianty jsou ošetřeny tzv. zakladatelskou smlouvou, ve které jsou specifikována pravidla pro život a užívání bytů tak, aby byla zachována navržená koncepce a charakter komunitního bydlení.





**JKA COHOUSING PLUS**

**JKA COHOUSING**

Jankovcova 53, 170 00 Praha 7, CZ

T: +420 234 602 708 / F: +420 234 602 711

[info@jka-cohousing.cz](mailto:info@jka-cohousing.cz) / [www.jka-cohousing.cz](http://www.jka-cohousing.cz)