

Jak rekonstruovat byt. Návod na peníze a krásu

- Co dělat, když potřebujete v bytě o místnost navíc.
- Kde vzít prostor navíc v panelových bytech.
- Jak vytvořit dojem luxusu.
- Jak byt zhodnotit.
- Rady pro rekonstrukci každé místnosti.
- Co s původními stavebními prvky? Ponechat, nebo nahradit?

Milí čtenáři,

za svoji kariéru majitele realitní kanceláře jsem viděl stovky bytů. Ať už jsme zastupovali prodávající při prodeji, kupující při koupi, nebo pronajímatele při pronájmu. Za tu dobu – bez přehánění - jsem viděl opravdu jenom pár bytů – na prstech jedné ruky by je šlo napočítat, u kterých jejich rekonstrukce dopadla dobře.

To mě nainspirovalo k napsání tohoto manuálu.

Najdete v něm několik desítek let ověřená pravidla, která Vám pomohou zrekonstruovat byt tak, abyste v něm měli příjemné teplo domova, krásně vypadal a při tom se i zhodnotil jako součást vašeho majetku.

Přeju příjemné čtení.

Ing. Tomáš Prčík



Obsah

Kdy se rekonstrukce povede	6
K úspěchu potřebujete dvě věci	7
Vzhled	7
Prostorové uspořádání	7
Nejdůležitější je práce s prostorem	7
Kolik máte oken, tolik můžete mít maximálně místností	7
Chybějící dětský pokoj v panelákových bytech	8
Přesunout dětský pokoj do ložnice nefunguje	8
Kde vzít víc místa v panelákových bytech	9
Chybějící dětský pokoj v cihlových domech s velkými místnostmi	10
Radiátorové proudění	10
U starších bytů pozor na statiku	12
S bouráním příček v cihlových domech opatrně	12
Začněte se závěsy	12
Tipy pro cihlové byty	13
Příčka v bytech 1+0	13
Šatny	14
Přirozené světlo je příjemné. Nevytvářejte mu překážky	15
Co je důležité vědět o přirozeném světle	15
Nevytvářejte bariéry v pohybu	16
Minimální odstupové vzdálenosti	16
Příklady, jak vám pravidla pomohou	17
Příklad 1: Chybějící místnost v panelovém bytě	17
Příklad 2: Chybějící místnost v cihlovém bytě	17
Spací patro je reklama na nedostatek prostoru	18
Co s původními stavebními prvky	20
Byty v cihlových domech, kde jsou dřevěné zárubně	20
Byty v cihlových domech, kde jsou kovové zárubně, a byty v panelových domech	22
Místnost po místnosti	26
Kuchyň	26
Odvětrávání je základ komfortu	26
Přirozené světlo	27
Důležité odstupové vzdálenosti	27
Práce s prostorem	27
Barevnost a dojem hodnoty	28

Obývací pokoj	28
Lidi se stahují k jídlu.....	28
Gauč do „L“ si nemůže dovolit každý	28
Odstupové vzdálenosti	28
Ložnice.....	29
Postel ne bokem ke stěně	29
Odstupové vzdálenosti	29
Dětské pokoje a pracovny	29
Odstupové vzdálenosti	29
Přirozené světlo.....	29
Koupelna.....	29
Barevnost.....	29
Odstupové vzdálenosti	30
WC	30
Zádveří.....	30
Zásady úspěchu v kostce	32
Proč by měla rekonstrukce byt hodnotit	36
Tento manuál pro úspěch stačí	37
Samotný architekt nestačí.....	38
Klidně mi zavolejte	39



Kdy se rekonstrukce povede

Je mi to moc líto, ale na začátku vám budu muset říct jednu věc, která se vám asi nebude líbit. Rád bych vám vysvětlil, co podle mě znamená úspěšná, povedená, rekonstrukce bytu.

- a) Úspěšná rekonstrukce podle mě znamená, **že se vám v bytě dobře a snadno pohybuje a že nikde nevznikly žádné nové překážky v pohybu a překážky pronikání přirozeného světla.**
- b) Byt, který si rekonstruuje pro sebe, **by měl díky rekonstrukci lépe vytvářet teplo domova.** Pohodlné bydlení, kde se budete cítit bezpečně a příjemně.
- c) **U bytů na pronájem dopadne rekonstrukce úspěšně podle mě v případě, když budou mít nájemníci z bytu pocit, že vám na bytě a na nich záleží.**
- d) **Klíčovou podmínkou úspěchu rekonstrukce bytu podle mě ale také je, že se díky ní zvýší tržní cena bytu nejméně o částku, kterou do rekonstrukce investujete.** Tak tomu totiž není zdaleka vždy. Více se o tom můžete dozvědět i v tomto videu <https://youtu.be/IXc0oKm9IFA> , které jsem kdysi natočil jako pozvánku na vzdělávací kurz pro architekty.

Když už jsme si řekli, kdy se rekonstrukce povede, povíme si rovnou hned v další kapitole, co v drtivé většině případů vede k tomu, že se nepovede.



Proč by měla rekonstrukce bytů hodnotit

V předchozích kapitolách jsme se seznámili se zásadami, které vám pomohou vytvořit si krásné příjemné bydlení.

V představení tohoto manuálu jsem vám psal, že pracuji jako realitní makléř. V této kapitole bych se s vámi proto chtěl ještě na rekonstrukci bytu podívat i z ekonomické stránky – z pohledu zhodnocení vašeho majetku.

Jsem totiž přesvědčený o tom, že je potřebné při rekonstrukci bytu postupovat tak, aby se jeho tržní cena zvýšila nejméně o částku, kterou do rekonstrukce investujete. To totiž není žádná samozřejmost!

Když se na zhodnocení bytu v rámci rekonstrukce nezaměříte, dá se obecně říct (pokud neuděláte vážné chyby jako je volba extravagantního vzhledu nebo vytváření místností bez oken), že se byt zhodnotí o polovinu investice, kterou vás rekonstrukce stála. Platí tedy, že o polovinu investice se byt zhodnotí a polovinu zaplatíte jako cenu obliby za zvolený vzhled.

Použitím pravidel z tohoto manuálu můžete tržní cenu bytu dokonce zvýšit o víc, než kolik vás bude investice stát.

Když se s lidmi bavím o tom, že je při rekonstrukci bytu dobré pamatovat taky na jeho zhodnocení, mívám často pocit, že je jim to nepříjemné. Často mi odpovídají: „Ale pane Prčík, my si ten byt rekonstruuje pro sebe, ne abychom ho prodali nebo pronajali, takže si ho chceme zrekonstruovat podle svého vkusu“.

Svůj byt si samozřejmě zrekonstruuje podle svého.

Dovolte mi vám k tomu ale předložit jednu úvahu. Víte, jak se prý v západním světě pozná člověk ze střední třídy? Měřitek na to je pokud vím víc. Jedno z nich ale říká, že podle toho, že většinu hodnoty jeho majetku představuje nemovitost, ve které on sám bydlí.

Jestli patříte do střední třídy, bude mít vliv rekonstrukce na tržní cenu vašeho bytu velký dopad i na celkovou hodnotu vašich osobních investic.

Navíc, žijeme v době – a to jsou fakta, kdy se více než polovina manželských párů rozvádí a lidé ve stáří opouští své rodinné domy a byty, protože jsou ke konci života nad jejich finanční síly. Stejně tak lidi často opouštějí svůj (startovní) byt, když si najdou partnera a chtějí s ním bydlet.

Možná se to tedy ani vám neposlouchá příjemně. Ale **šance na to, že budete chtít byt, který se chystáte rekonstruovat, někomu prodat nebo pronajmout, je vysoká.**

To, jakým způsobem byt zrekonstruuje i z ekonomického pohledu – zda se zvýší jeho tržní cena víc než o vynaložené náklady, nebo ne, tak může mít na vaše investice větší vliv, než jaké si vyberete penzijní spoření nebo podílový fond s vaším finančním poradcem. Podle mě je dobré o tom vědět.

Tento manuál pro úspěch stačí

Podle mého přesvědčení vám tento manuál sám o sobě postačí k tomu, aby rekonstrukce vašeho bytu dopadla úspěšně, tedy vám vytvořila příjemné teplo domova nebo pomohla získat čistotné a dobře platící nájemníky, a k tomu navíc zvýšila tržní cenu bytu nejméně o částku, kterou do rekonstrukce investujete.

Přece jenom, jestli se použítte do úplně první rekonstrukce bytu, budou vám chybět zkušenosti. Podle mého přesvědčení vám ale důsledné dodržování pravidel v tomto manuálu pomůže překonat i tento nedostatek.

Samotný architekt nestačí

Jestli jste na konec zaváhali a říkáte si, zda přece jenom na konec nepřizvat odbornou pomoc, mám pro vás jednu radu.

Pokud chcete, aby díky rekonstrukci vzrostla tržní cena vašeho bytu alespoň o částku vynaložených nákladů, nebude vám podle mých zkušeností samotný architekt stačit.

Řada architektů je podle mě už dnes schopná interiér vyřešit tak, aby skvěle prostorově fungoval. Potíž s architekty ovšem často je, že se pokoušejí bytu dát nějaký výrazný design, který mají aktuálně v oblibě nebo který je aktuálně módní. Výrazný vzhled ceně bytu ovšem vůbec neprospívá. Právě naopak.

Pokud budete chtít, aby se byt také zhodnotil, budete ke spolupráci potřebovat přizvat ještě jednoho odborníka – home stagera.

Ani já osobně neznám architekta, který by byl dostatečně zdatný v obou potřebných disciplínách – v práci s prostorem a home stagingem. I my v Callido Reality vždy ke každé rekonstrukci, ke které nás klienti přivolají, přizveme ke spolupráci dva lidi – architekta pro práci s prostorem a pro technické záležitosti a home stagera pro vzhled.

Ohledně home stagingu ovšem trochu pozor. Na home stagery se dnes rekvalifikuje také řada lidí, kteří jsou bez práce. Je tedy potřeba si vybrat home stagera, který je skutečně vysoce kompetentní.

Klidně mi zavolejte

Kdyby vás zajímalo něco, co jsem v tomto manuálu nepokryl, něco jste v něm nenašli, nebo se chcete jenom na něco zeptat, klidně mi zavolejte.

Jestli si byt teprve vybíráte, můžeme spolu jít na prohlídku. Abyste se předem dozvěděli víc o jeho statice a věděli jste, jak velké zásahy si v něm můžete dovolit. Zejména ve starých domech nejsou pro rekonstrukci všechny byty stejně vhodné.

Můžeme vám doporučit také architekta nebo home stagera, se kterými spolupracujeme. Všechny fotky v tomto manuálu jsou z práce naší spolupracující home stagingové agentury.

Vidíte na nich sami, že, když chcete, abyste váš byt rekonstrukcí i zhodnotili, nemusíte kvůli tomu vůbec nic slevovat z jeho krásy.

Ing. Tomáš Prčík

Tomáš Prčík

