

• e-book •

JAK NAJÍT POZEMEK PRO ŽIVOT



1. kapitola

Příběh našeho pozemku

Kateřina Mastroianni

V této kapitole a díky našemu příběhu:

- snadno pochopíte celý proces hledání pozemku,
- zjistíte, proč jsou všechny následující fáze důležité,
- všechny podstatné informace si snáze osvojíte a zapamatujete.



architekturazivota.cz

• e-book •

JAK NAJÍT POZEMEK PRO ŽIVOT



Kateřina Mastroianni

- Příběh našeho pozemku
- Než se pustíte do hledání
- Parametry pozemku
- Jak bude vypadat váš domov?
- Analýza pozemku
- Cena pozemku
- Smlouva, majitel, realitka
- Máte pozemek a co dál?



ARCHITEKTURA

života

architekturazivota.cz

Kdo pro vás e-book vytvořil?

Ing. arch. Kateřina Mastroianni

Jsem architektka a odhadce nemovitostí. Konzultuji, provádím při koupi pozemku a umím poznat, který pozemek je pro vás ten pravý. Jsem zastáncem celostního (a udržitelného) přístupu k architektuře. Věřím, že najít ten správný pozemek je základem, abyste mohli být ve svém domově opravdu šťastni. Je to pokaždé úžasný pocit, když se k sobě majitel a jeho pozemek opravdu hodí.



ARCHITEKTURA
života

architekturazivota.cz

Tento e-book vznikl na základě mých osobních znalostí a zkušeností a je chráněn autorskými právy. Každý prodaný e-book nese jméno člověka, který si ho koupil. E-book prosím nekopírujte ani nešířte. Pokud jste nadšeni informacemi, které tady najdete, a chcete e-book poslat svým kamarádům, sdílejte jej prosím pouze pomocí odkazu:
<https://architekturazivota.cz/knihovna/>
Děkuji za férovost!

Obsah

01	Proč hledat pozemek pro život?
03	Jak e-book používat?
06	1. Příběh našeho pozemku
22	2. Než se pustíte do hledání
35	3. Parametry pozemku
62	4. Jak bude vypadat váš domov?
71	5. Analýza pozemku
101	6. Cena pozemku
113	7. Smlouva, majitel, realitka
130	8. Máte pozemek a co dál?
135	9. Několik tipů na závěr

PROČ HLEDAT POZEMEK PRO ŽIVOT?

Jakmile se vám podaří najít „své místo na Zemi“, jsem si jistá, že příběh „Jak jsme k našemu pozemku přišli“ budete nadšeně vyprávět celý život! Stejně jako my a mnoho mých klientů. Příběh bude lovestory plná krásných zážitků, zajímavých lidí i zvláštních náhod.

Díky e-booku:

- ✓ se naučíte **lépe poznat sami sebe a lépe spolupracovat v páru**,
- ✓ pochopíte, jaká je **vaše oblast pro život** (kraj, typ krajiny, město nebo vesnice),
- ✓ zjistíte, jaké další **parametry má váš pozemek** mít,
- ✓ naučíte se **hledat v katastru, číst územní plán, komunikovat s úřady, majitelem i realitkou**,
- ✓ naučíte se **bezpečně poznat ten pravý pozemek pro vás** a získáte **odvahu ho koupit**.



Zkrátka je toho hodně, co se potřebujete naučit. A také bude pravděpodobně nějaký ten měsíc trvat, než k vám váš pozemek přijde. Na začátku určitě budete mít pořádný drive. Ale časem může vaše odhodlání a sebejistota opadat. Kdyby se to stalo, připomeňte si:

3 důvody, proč hledat pozemek pro život

1

Jakmile svůj pozemek najdete, přestanete pochybovat! Víte, že jste na správném místě.

2

Pozemek vybíráte nejen pro sebe, ale i pro další generace! Tvoříte krásné místo na Zemi pro vaše děti a děti vašich dětí.

3

Pozemek pro život je zdrojem motivace a energie. Pomáhá vám ukotvit se a držet správný směr v tom, co opravdu chcete v životě dělat.

”

Tři hlavní důvody, proč hledat pozemek, najdete i v taháku č. 1 k vytištění, abyste je mohli mít neustále na očích, a také v tomto [videu](#).



JAK E-BOOK POUŽÍVAT?



Čtěte, poslouchajte, ptejte se a pomáhejte!

Moje doporučení je: Nejprve si celý e-book poslechněte v audioverzi a potom si ho teprve přečtěte.

Své dotazy, úspěchy i domácí úkoly sdílejte v uzavřené facebookové skupině

Hledáme pozemek pro život! Využijte vlnu vzájemné podpory a pozitivní energie, kterou tak často v okolním světě nenajdete. Pomáhejte ostatním, dávejte si rady i tipy na pozemky a doporučení. A sdílejte své šťastné příběhy, jakmile svůj pozemek konečně najdete!

”

Víte, jak to chodí! Pokud si něco moc přejete, skvělý způsob, jak to získat, je pomáhat k tomu ostatním. Navíc tím, že pomáháte někomu jinému, se stále učíte nové věci a udržujete se „v kondici“ pro nalezení svého pozemku.



Začneme příběhem našeho pozemku!

Co vám čtení příběhu přinese?

- Naladíte se a inspirujete. Lépe oslovíte svou **kreativní část mozku, která bude váš velký spojenec při hledání pozemku.**
- Některé části příběhu s vámi mohou velmi rezonovat a poznáte se v nich. Možná si uvědomíte, že už vlastně **dávno na nalezení vašeho pozemku podvědomě pracujete.**
- Možná zjistíte, že jste prozatím podcenili některé důležité momenty a situace ve svém životě, **a začnete posílat svou pozornost správným směrem.**
- Díky příběhu vám dokážu mnohem lépe vysvětlit následující techničtější části e-booku. **Bude vám jasnější, proč se to všechno analyzování potřebujete dobře naučit.**
- Negativním myšlenkám a netrpělivosti je obtížné se vyhnout a někdy nás můžou na chvíli převálcovat. **Příběh pro vás bude další kompas, kdykoli byste měli pocit, že ztrácíte směr.**



Technickou část studujte 3x! Pokaždé jako jiný člověk.

- **Při prvním poslechu** se seznámíte s naším příběhem a získáte (zatím teoreticky) veškeré **know-how, které je pro nalezení a koupi pozemku potřeba!** Domácí úkoly (kromě úkolu 1) si nechte až na druhé kolo.
- **Druhé čtení** bude nejnáročnější, protože vás bude čekat spousta práce. **Podruhé už stačí číst jen kapitoly 2–9.** Dostanete celkem **9** (velkých i menších) **domácích úkolů, díky kterým získáte zkušenosti a cvik.** Pomocí domácích úkolů si připravíte všechny podklady pro nalezení svého pozemku. Nesnažte se vše zvládnout naráz! Rozdělte si práci ideálně do devíti týdnů a každý týden si v klidu udělejte jeden z úkolů. **Díky druhému čtení e-booku získáte potřebnou praxi.**
- **Potřetí** už budete číst e-book jako odborník na pozemky, **který pravděpodobně svůj pozemek právě našel a potřebuje si ho ještě důkladně proklepnout.** Budete postupovat přesně podle návodu v textové části a postupně si prověříte, že je pozemek opravdu ten pravý pro vás a že nemá žádné závažné chyby. **Třetí čtení e-booku bude vaší technickou podporou pro koupi vašeho pozemku pro život.**



Úkoly, pracovní listy, taháky a tabulky... Šetřte svůj čas díky pomocníkům!

- Na konci každé kapitoly dostanete domácí úkol. **Domácí úkoly** slouží k tomu, abyste si vše v klidu a nanečisto vyzkoušeli. Díky nim se naučíte dělat si analýzu pozemků efektivně a z domova. Ke každému domácímu úkolu máte k dispozici **pracovní listy** a někdy i srovnávací **tabulky**, abych vám co nejvíce zjednodušila práci a šetřila čas.
- Nejdůležitější informace najdete přehledně vypsáné v **tahácích**, to abyste nemuseli informace pokaždé hledat v e-booku. Tahák si můžete otevřít v mobilu a mít ho u ruky při procházení inzerátů nebo během prohlídky pozemku.



**To, co chcete vidět, jsou výsledky!
Změřte si, jak jste se díky e-booku posunuli.**

- **Cílem e-booku je, abyste získali praxi a jistotu, abyste se naučili rozumět nemovitostem a aby vám bylo jasné, jaký pozemek přesně potřebujete.** Díky tomu si hledání pozemku můžete opravdu užít, a ne ho jen přežít.
- **Na konci studia si sami ověříte, jak jste na tom a jak jste se posunuli.** Otestujete si, jak vám e-book pomohl, co jste se naučili, jestli vás začalo hledání pozemku opravdu bavit, jak se posílilo vaše sebevědomí v oblasti realit atd.
- **Vyplňte si teď hned zahřívací domácí úkol číslo 1 a zjistěte své „předtím“.** (Své „potom“ zjistíte až po druhém čtení e-booku, jakmile si vypracujete všechny domácí úkoly. Připomenu vám ho na konci kapitoly 9.)



Domácí úkol č. 1

Potřebujete Pracovní list č. 1, tužku a 10–15 min času.

- ✓ *Otevřte si složku s pracovními listy a všechny si je vytiskněte, ať je máte připravené.*
- ✓ *Otevřete si pracovní list 1.*
- ✓ *Vyplňte si v pracovním listu pouze první sloupeček „předtím“. Zjistěte, jak jste na tom teď. Pracovní list si založte. Druhou část „potom“ budete vyplňovat až po splnění všech ostatních domácích úkolů.*

”

Jakmile budete mít splněný 1. domácí úkol, můžete se pustit do čtení našeho inspirativního příběhu!

1. PŘÍBĚH NAŠEHO POZEMKU

S Marcem pocházíme každý z jiné země. Já z Česka, on z Itálie. Než se nám oběma podařilo definitivně zakotvit v Česku, zkusili jsme si pro život hned tři velmi rozdílné země: Itálii, Německo a právě Česko! Během našich migračních let jsme si mohli vyzkoušet bydlet v různých typech sídel:



ve velkoměstě,



ve středním i malém městě,



v centru,



na periferii,



na malé vesničce ve velmi zemědělské krajině.

Když jsme se definitivně usadili v Čechách a trochu si vydechli, bylo jasné, že ještě nemáme vyhráno. Jsme sice vděční za možnost bydlet v Praze, nicméně Praha ani jakékoliv jiné velké město není vůbec tím pravým místem pro nás.

Milujeme cesty obytkou 🚗, které jsou vždycky napůl intuitivní. Díky nim jsme pochopili, kam nás to táhne nejvíc. Daleko od velkých měst, dopravních špiček, kancelářských čtvrtí, hypermarketů a průmyslových hal. Velký sen odejít z města a usadit se v přírodě jsme měli už mnoho let, ale impuls k opravdovému hledání pozemku přišel v roce 2018.

Parametry pro náš ideální pozemek

Do té doby se postupně tvořily **parametry pro náš ideální pozemek** v hlavě i srdci! Nejtěžší bylo **domluvit se mezi sebou a sladit potřeby nás obou**. Věřila jsem a dodnes věřím, že při hledání jakékoli nemovitosti (nejen pozemku) je velmi důležité mít jasno v tom, co přesně chcete! Mnohokrát se mi to vyplatilo.

Na druhou stranu, **i když máte sebejasnější vizi, život vás vždycky něčím překvapí**. Jako by do vašeho příběhu doplnil další důležité dílky celé skládačky. Na následujících řádcích najdete naše nejdůležitější parametry pro výběr pozemku a také to, jak se pak naše vize promítla do reality.

Oblast a kraj

Vize: Nevěděli jsme přesně, který region je pro nás ten pravý. Nicméně jsme měli jasno, že chceme být dostatečně daleko od vlivu hlavního města (tedy ne Středočeský kraj ani kraj Praha). Zároveň nám cesta z hlavního města na pozemek nesměla trvat více než hodinu a půl. To abychom neztratili vazbu s rodinou a abychom zvládli dojíždění na pozemek během dlouhé fáze realizace rodinného domu.

Realita: *Moje maminka se jednou mezi řečí zmínila, že by se nám mohlo líbit Podkrkonoší. Moje první unáhlená reakce člověka narozeného ve znamení Berana byla: „To asi těžko, tam je určitě spousta Pražáků!“ Samozřejmě se brzy ukázalo, že měla mamka dobrou intuici. Podkrkonoší je naše lokalita. Jsme na rozhraní Libereckého a Královéhradeckého kraje nad Českým rájem a kromě pár fajn chalupářů jsem jediný Pražák široko daleko já. Z našeho současného domova na pozemek a do Boudy to máme hodinu a čtvrt.*

Morfologie a typ krajiny

Vize: Máme rádi hory a kopce, nevadí nám zima a trochu drsný kraj, ale nevyhledáváme ani extrémy. Víme jistě, že „naše krajina“ nesmí být placka. Milujeme výhledy do údolí i na hřebeny. Zkusili jsme si bydlet ve velmi placaté italské Pádské nížině a bylo to pro nás docela utrpení. A proto víme, že třeba Polabí není nic pro nás ;). Také jsme věděli, že potřebujeme les, potok, louku a možnost vyběhnout do krajiny. Sbírat houby, maliny a borůvky.

Realita: *Náš pozemek je v nadmořské výšce 470 m n. m. Jsme obklopeni kopci a hřebeny hor jsou na horizontu. Máme spoustu výhledů: na Krkonoše, na okolní nižší kopce, i přes údolí na protější svah s pastvinami a lesem. Potůček se klikatí údolím a louku a les máme pár metrů od pozemku.*



Město, nebo vesnice

Vize: Kompletně bez města (zatím) žít neumíme. Potřebujeme obchody, služby a školy. Máme rádi menší malebná města s pěkným historickým centrem, které za chvíli projdete pěšky. Máme rádi útulné kavárny, kam se můžeme vracet, a milujeme trhy. Našimi oblíbenými v Česku vždycky byly: Telč, Český Krumlov, Kutná Hora a další města do přibližně 20 000 obyvatel.

Na druhou stranu přímo ve městě jsme žít nechtěli. Pro náš život je ideální malá vesnice, do 500 obyvatel, volná krajina a klid. Potřebujeme zvuky domácích zvířat, zpěv ptáků, hnůj, stromy, hospodu, fajn sousedy a starostu. A naopak nepotřebujeme žádné služby ani obchody přímo v místě. Chtěla jsem vesničku s krásnými tradičními stavbami, ale zároveň takovou, kde není velké riziko masivního turismu.

Realita: *Naším malebným městem je Jičín. Má fajn trhy, dvě milé kavárny a v okolí pár magických míst. A i když pod Jičín oficiálně nespadáme, vnímáme ho jako „naše město“. Vesnice, kde máme pozemek, má asi 210 obyvatel, pokud jsem na někoho nezapomněla, a fajn starostu. Není tu nic kromě přírody, dvou hospod a dvou hasičáren, kravína a zpěvu ptáků.*

Velikost pozemku

Vize: Vždycky jsem věřila, že ideální velikost pozemku je okolo jednoho hektaru. To je velikost, která nám dovolí žít relativně nezávisle skoro bez nutnosti nakupování potravin. Na takovém pozemku je možné mít sady různých typů a chovat zvířata. Na druhou stranu jsme cítili, že hektar by byl do začátku velké sousto finančně i energeticky.

Realita: *Díky Marcovi jsem hodně rychle pochopila, že pro nás je v začátku nejlepší plocha okolo 2000 m², a on záhy pochopil, že je možné postupné navyšování plochy pozemku. Tedy dodatečně něco přikoupit. Dnes jsme na 4000 m² a já věřím, že jednou hektar bude. Přejde ve chvíli, kdy na to budeme opravdu připraveni.*

Orientace pozemku

Vize: Poloitalská rodina v Česku potřebuje jih, jihovýchod nebo jihozápad. Máme rádi slunce celý rok i celý den. Chtěli jsme stavět pasivní nebo nízkoenergetický dům a mít plodnou zahradu.

Realita: *Náš pozemek je jihovýchodní stráň, což je v Podkrkonoší záchrana. Projektujeme pasivní dům a už i naše Bouda se díky jihovýchodnímu oknu sama příjemně ohřívá. V zahradě tvoříme tzv. sluneční pasti. To jsou takové kapsičky z rostlin, díky kterým jednotlivé části zahrady získávají maximum sluneční energie. Díky příznivému sklonu terénu se sluneční pasti tvoří docela snadno.*

Sousedí

Dlouho před tím, než jsme začali pozemek hledat, bylo jasné, že potřebujeme být na kraji vesnice skoro na samotě. Ale s možností zavolat na sousedy, kdyby něco. Věděla jsem, že ideálními nejbližšími sousedy jsou alespoň jedni „novousedlíci“, kteří se budou s námi chtít kamarádit. Pro původní obyvatele malých vesnic, kteří tu žijí po generace, totiž mohou být náplavy v sousedství nepříjemným vyrušením (zvláště náplavy z velkých měst). A může tedy trvat déle, než se vytvoří pěkný sousedský vztah.

Realita: *Náš pozemek je součástí menšího rozšíření původní zastavitelné části obce. Kolem nás většina sousedů nedávno postavila nebo dostavuje své domky, takže jsou tolerantní a nápomocní. Bonusem je, že máme sousedy staré i mladé, původní i nové, v novostavbách i starých domech. Takže nás obklopuje ideální „sociální skladba“ pro život.*



Finance

Vize: Neměli jsme sice stanovený přesný budget, ale věděli jsme, že pozemek by neměl náš rozpočet nijak extrémně zatížit. A také jsme si nechtěli brát hypotéku, alespoň na koupi pozemku ne.

Realita: Naše vesnička je malá, neznámá a bez služeb. Náš pozemek má náročnější přístup díky prudkému stoupání a sousedíme s polem. To byly tři hlavní faktory, které ovlivňovaly cenu našeho pozemku směrem dolů. Stavebních téměř 2000 m² se nám podařilo koupit za necelý půl milión. Dalších 2000 m² pole jsme dokupovali až po pár letech za přibližně čtvrt miliónu. Zatím jsme pořídili pozemek i Boudu kompletně bez půjček a uvidíme, jak to půjde dál.



Pocity

Vize: Chtěli jsme žít na místě, kde se můžeme cítit celý rok jako na dovolené.

Realita: A povedlo se. Jsme v krásné oblasti mezi Českým rájem a Krkonošemi, kousek od pohádkového Jičína, máme na dosah lesy, zříceniny a na polích prý polodrahokamy. Pokud se podaří zima, jak má, jsme přímo na jedné z běžkařských tras.

Naše proč

Vize: Díky vyprávění mého dědy jsem od malička věděla, že chci žít na podobném místě jako on, když byl malý. Nejen mezi kopci, ale i na kopci. A taky že potřebuju mít možnost doběhnout si do lesa pro houby na polívku. Mým velkým snem jsou slepice a včely a oba s Marcem toužíme po kvalitní domácí zelenině a ovoci. Marco vyrostl na velkém pozemku v oblasti plné slunce, stromů a malých políček. Jenže během několika let krásnou zelenou oblast kolem jeho domova pohltilo město.

Realita: Máme to sice domů pěkný stoupák, ale z našeho kopce je úžasný výhled a do lesa na houby je to jen pár metrů. První sklizně vlastní zeleniny už máme za sebou a založili jsme i část sadu. Slepíčky a včelky jsou v zatím na papíře v projektu zahrady. Myslím, že velkoměsto kolem našeho pozemku jen tak nevyroste.

”

Zarezonovaly s vámi některé naše parametry, nebo vás napadly úplně jiné?

Překvapení

Jaká překvapení a výzvy nám život na pozemku připravil?
Pole, cestu a výkop!

- 1 První věcí, která se nám na pozemku od začátku nelíbila, bylo **sousedství klasicky obdělávaného pole s chemickými hnojivy, pesticidy a vším, co k tomu patří.**
- 2 Druhou nepříjemností byla **příjezdová cesta, vybagrovaná do původního přirozeného terénu pozemku v jeho jižní části.**
- 3 Tou třetí byl **výkop pro rodinný dům, který měl v plánu stavět původní majitel.**

*Věděli jsme jistě, že pozemek je ten pravý, a tak jsme ho s důvěrou koupili. **Všechny komplikace se nakonec ukázaly být spíš dárkem a ukazatelem našeho dalšího směru.***

Pole

Kvůli monokulturnímu pěstování a chemií zničené půdě pole v minulosti přes náš pozemek zaplavovalo níže položené sousedy. Obec nám proto nabídla **možnost odkoupit 2000 m² orné půdy**, pokud odprezentujeme řešení, kterým dalším povodním zabráníme. Moje vize o sadu začala být v ten moment reálnější. **Bylo jasné, že naším úkolem není jen splnit si sen, ale přispět ke zlepšení stavu přírody. Pustili jsme se do studia permakultury a vytvořili prezentaci pro obec.**

Řešení spočívá v:

- ✓ *ozdravení půdy organickým materiálem (mulčí, hnojem a kompostem), aby půda zas dokázala pojmout dešťovou vodu,*
- ✓ *osázení remízku na horní hranici pozemku, který má být první bariérou proti prudce stékající vodě z pole,*
- ✓ *vybudováním tzv. svejlu, terénní vlny, která zpomalí tok vody po svahu a zadrží ji na našem pozemku,*
- ✓ *vysázení ovocného sadu, který celý svah zpevní a zabrání erozi půdy.*

Postupně svůj projekt realizujeme. Díky poli se z nás stali lepší hospodáři a správci přírody a nepřestáváme se učit.



Problém, který se zdál trvalý, se nakonec vyřešil úplně sám. Obec potřebovala, taktéž kvůli stékající vodě, upravit starou úvozovou cestu vedle našeho pozemku. A tak se stalo, že najednou máme na pozemek přístupy dva: původní nevhodný jižní výkop, který se v budoucnu pravděpodobně promění v koupací jezírko, a novou cestu ze severu, která je ideálním příjezdem k budoucímu rodinnému domu.

Jižní vchod a návrat k tradicím

- Díky původní cestě jsem první variantu našeho rodinného domu navrhla netypicky s vchodem z jihu. Tedy netypicky pro současné moderní stavitelství. Jižní vchod (nebo zkrátka vchod na příjemnější straně do údolí) byl u místních tradičních roubenek naprosto běžným a logickým řešením. Kdo by chtěl domů chodit stinnou a větrnou stranou?
- Původní varianta našeho projektu se nám líbí tak, že už u ní zůstaneme. Od nové příjezdové cesty vznikne ke vchodu pěkná pěšinka pod střechou nebo loubím, jak to dřív bývalo zvykem.
- Zdánlivě problematická situace s cestou mě vrátila ke zkoumání tradičních staveb, na které jsem ve městě nějak pozapomněla. Dnes si užívám návrhy interiérů i několika krásných tradičních stavení. A hlavně se mohu inspirovat funkčními tradičními principy pro návrh současných udržitelných rodinných domů.





Výkop pro dům

Původní majitel chtěl na pozemku začít stavět svůj rodinný dům na úplně nevhodném místě. Pro tento účel už stihl vytvořit velký výkop. Výkop pro mě byl od začátku smutný a zbytečný zásah do původní morfologie pozemku.

Slunce, bezvětrí a přirozený terén

- *Jenže nakonec se ukázalo, že na pozemku, kde ještě nestihly vyrůst velké stromy a keře, je to prakticky jediné místo chráněné před občas velmi silným větrem. A tak jsme do výkopu dočasně umístili kůlnu a vyvýšené záhony a taky tu skladujeme písek, do kterého naši kluci skáčou. Ve výkopu je to zkrátka jedna velká party na slunci.*
- *V budoucnu do výkopu umístíme alespoň částečně retenční nádrž na dešťovou vodu a zbytek se zas zahrabe.*
- *Původně jsme přemýšleli, jak výkop racionálně využít. Umísťovali jsme sem terasu, sklep apod., ale prostě to nejde. Silně cítím, že terasa, sklep i dům patří jinam. Ověřila jsem si na vlastní kůži, že na pozemku je jedna jediná správná pozice domu, a tu je třeba respektovat! Přirozenému utváření terénu se dům přizpůsobit musí, to ano, ale pokud lidské zásahy v souladu s pozemkem nejsou, nevyplatí se pozemek znásilňovat. Dům by pak nikdy nemohl mít 100% dobrou energii. Výkop byl velkou lekcí, kterou jsem asi jako architekt potřebovala dostat.*

”

Jsem moc zvědavá, jaká překvapení získáte díky svému pozemku vy a kam vás to ve vašem životě díky nim „hodí“...

Příprava na hledání pozemku, stavbu Boudy a směřování k udržitelnému životu

Věřím, že život nás na důležité životní milníky (jakým je i nákup pozemku) vždycky dopředu připravuje.

A to dvěma způsoby:

1

Jednak nám trpělivě ukazuje **různé nabídky, abychom se naučili vybrat si tu, která s námi nejlépe souzní.**

2

A také nám vytváří **cvičné situace, taková „nanečisto“**. Abychom, až přijde ta pravá výzva, dokázali **jednat v souladu se svým srdcem.**

My jsme takových nabídek i cvičných situací zažili spousty a určitě je od dětství zažíváte i vy! Tady jsou alespoň některé z nich a možná ucítíte, že s vámi rezonují. Mimochodem i tento e-book je pro vás takové nanečisto ;-).

- Jako malá holka jsem milovala příběhy svého dědy, který vyrostl v malé chaloupce v pohraničí. Od babičky jsem zase často slýchala, že když přišla druhá válka, poslali ji z Prahy k tetě na venkov. **Na vesnici bylo jídlo, větší bezpečí i svoboda.**

Myslím, že jsem měla už jako dítě brzy jasno v rozhodování, jestli město, nebo vesnice. Svobodu totiž od malička cítím jako svoji hodnotu číslo 1 a malá vesnice v otevřené krajině pro mě svobodu ztělesňuje.

- Mám to štěstí, že jsem mohla zažít své moravské praprarodiče a jejich **malý domeček o dvou místnostech**, ve kterém strávili celý život a vychovali dvě děti. Měli světnici s kachlovými kamny a nevytápěnou ložnici. Koupelnu neměli, jen jediné umyvadlo ve světnici. Klasická kadibudka byla na dvorku a na zahrádce pár záhonků. To byl celý jejich život.

Díky téhle zkušenosti vím, že člověk potřebuje opravdu málo. A mám od začátku pocit, že Bouda je vlastně celkem luxus. Jsem ráda, že trošku toho nepohodlí a lidské odolnosti můžeme zprostředkovat i našim dětem a že jsme nešli klasickou cestou postavit-bydlet.

- S Marcem jsem bydleli v německém Hessensku. Během praxe u místního architekta jsem se naučila projektovat dřevostavby, které u nás tehdy neexistovaly. Viděla jsem **čistá staveniště bez odpadků a bez zbytečného ničení půdy**. I to, že je možné stavění do vzrostlých zahrad s respektem ke stávajícím stromům.

Bylo mi jasné, že takový přístup ke stavění je mým cílem a že jednou chci takhle s respektem přistupovat i k našemu pozemku. Jednu respektující dřevostavbu (naši Boudu) už jsme na pozemku postavili a teď plánujeme další. Velká část sadu už je zasazená.

- Večer jsme se vracívali do našeho podkrovního bytu ve **400 let starém hrázděném domě ze dřeva, slámy a hlíny**.

Nejenže dům ze dřeva, slámy a hlíny šel postavit čtyřpodlažní už před staletími, ale také ta staletí úspěšně přežil. V přírodním domě se žije báječně a přírodní materiály mají své místo i v moderním stavitelství. My momentálně projektujeme náš dům ze dřeva, slámy a hlíny.

- Zpátky v Česku (pár let před tím, než jsme začali hledat pozemek) mě spontánně **oslovovali klienti** i kamarádi, abych jim poradila s výběrem nemovitostí a **pomohla jim vybrat si vhodné místo pro život**.

Viděla jsem od té dobu spoustu „zázraků“ a začala si velmi vážit intuice. Některé z příběhů mých klientů najdete ve druhé části e-booku.

- Jako **čerstvý odhadce nemovitostí** jsem absolvovala roční praxi v jedné velké firmě.

Tady jsem dostala to nejlepší know-how, naučila se analyzovat ceny a kvalitu nemovitostí v celé republice, hodnotila a porovnávala jsem stovky pozemků. Učila se ještě lépe číst v katastru nemovitostí, územních plánech i smlouvách. Během druhého půlroku mé praxe jsme už jednali o koupi našeho pozemku s realitní kanceláří a já jsem moha být v jednání velmi silný partner a podstatně snížit kupní cenu našeho pozemku. Tuhle skvělou zkušenost teď zprostředkuji i vám díky tomuto e-booku.

”

*Jaké „nabídky“ a „cvičné situace“ jste v dětství i během dospělosti poznali vy?
Vybavily se vám při čtení některé?*

Partnerství

Moc ráda bych tady napsala, že jsme s Marcem hledali náš pozemek spolu, ruku v ruce, jako dva holoubci... 🐦 Vůbec ne! Marco byl zpočátku dost zásadně proti. A já se mu vůbec nedivím! Když jsem na něho bez varování vybalila, že chci vyrazit příští víkend na Šumavu, protože jsem tam našla krásný hektar blízko mladé Vltavy jen za něco přes milion, asi se trochu polekal. Zkrátím to, nikam se nejelo.

Marco si sice stejně jako já přál život na vesnici v přírodě, jenže je natolik racionálně založený, že byl schopen vidět i všechny možné komplikace. Zpočátku jsem naši polaritu vnímala jako překážku, postupně mi ale došlo, že se jedná o velkou výhodu. Díky Marcovi jsem se naučila lépe analyzovat pozemky na dálku. Hledat kostlivce ve skříni už podle inzerátu. Naučila jsem se sesumírovat si veškeré fáze, které nás na cestě k pozemku čekají, jejich rozsah i cenu, abych je mohla Marcovi srozumitelně komunikovat. Pochopila jsem, že je pro nás důležité hledat pozemek v dobrém směru i vzdálenosti a takový, který zvládneme posekat, osadit i bez problémů zaplatit.

Díky tomu, že výběr pozemku tvoří velkou část mého povolání, mohl Marco s klidem nechat skoro celou „práci“ na mně (hledání, analýzy, komunikaci s realitkou, smlouvy atd.) a užívat si roli trochu náročného klienta. On se nicméně může prsit tím, že „úplně náhodou“ objevil „naši“ vesnici!



”

Máte už představu, kdo ve vašem vztahu bude mít během hledání pozemku jakou roli? Kdo je větší nadšenec s hlavou v oblacích a kdo zase racionální analytik?



Jak jsme ho našli?

Tohle je nejkrásnější část celého vyprávění. Dali jsme si volno a odjeli na dovolenou do Krkonoš. Marco se chtěl vyhnout dopravní zácpě a rozhodl jet jinou cestou. A „náhodou“ projel naší vesnicí.

Vesnice byla pro mě láska na první pohled, krásné roubenky zasazené ve svazích a před nimi trvalkové záhony. Během pár minut jsem vygooglila, že se tu prodává jeden jediný pozemek. Velikost tak akorát a cena přijatelná. Cestou zpět z dovolené už jsme jeli, kam jinam než do místní hospody, kde nás neomylně nasměrovali.

Když jsme se na pozemek přišli, zjistili jsme, že je to krásná stráž pod lesem s úžasnými výhledy do všech stran. **Nikdy nezapomenu na Marcův výraz, když stál poprvé na pozemku a stejně jako já hned tušil, že to je ono!** Musel uznat, že i orientace je skvělá a že není co namítat.

Mně se na pozemku nelíbily jen dvě věci: terénní úpravy (hlavně příjezdová cesta pro auto zakopaná v úvozu na pozemku a výkop pro původní dům) a sousedící pole. Ale měla jsem pocit, že se tyhle dvě věci nějak vyřeší, a taky že ano, jak už víte!



Pozemek jsme nekoupili hned. Od začátku jednání to trvalo skoro půl roku, než byl pozemek i v katastru náš. Já jsem v té době měla na starosti jednání a analýzy. Marco zatím plánoval výlety na pozemek různými dopravními prostředky a z různých směrů. A tak jsme mohli dobře poznat okolí i dopravní spojení. Pozemek byl neoplocený a majitel fajn, a tak jsme na pozemek měli přístup a mohli si tu vždycky udělat piknik.

V tomto období jsme poznali všechny sousedy. **Já jsem zavolala starostovi i na stavební úřad, jednala jsem o prodejní ceně, rezervační i kupní smlouvě. Prostudovala jsem katastr, informace o obci i okolních městech, dokonce jsem si nastudovala i trošku historie pozemku.**

V eškerá jednání probíhala po e-mailu a telefonu, a tak jsme se s majitelem a realitkou osobně viděli až při podpisu rezervační smlouvy. Náš pozemek byl jediný, který prošel sítím a na který jsme se nakonec jeli podívat. Na dálku se totiž dá poznat opravdu hodně. To vás naučím v následujících kapitolách.

”

Na tohle krásné období nikdy nezapomeneme, byla to jízda! A i vám ze srdce přeji, abyste si cestu k vašemu pozemku moc užili. Nespěchejte, počkejte si na pravý čas a užívejte si každý den!



Krásné náhody



Že jste opravdu koupili ten správný pozemek, poznáte nejlépe tak, že při pohledu zpět musíte konstatovat, že to všechno šlo nějak podezřele hladce. A aby toho nebylo málo, jako bonus zažíváte situace, kdy všechno tak perfektně klapne, že si říkáte: „To nemůže být náhoda!“

Tyto zážitky bývají tak silné, že i z vrcholového manažera dokáží udělat malého kluka s rozzářenýma očima. Nám se takových situací staly určitě desítky, a tak se každé další už jen vděčně smějeme. Tady jsou jen některé z nich:



Zpětně jsem zjistila, že jsem si náš pozemek poprvé vygooglila přímo u naší odbočky z hlavní obecní silnice, tedy jen pár set metrů od pozemku. Vzhledem k tomu, jak je naše vesnice dlouhá a kolik je tam odboček, je to docela kumšt.



Celý půlrok, co jsme kupovali pozemek a jezdili ho zkoumat, bylo pokaždé dokonalé počasí. V zimě kupa sněhu a slunce a na jaře vždycky krásné slunečno a teplo. Nebylo by na tom nic divného, kdyby se nejednalo o Podkrkonoší a nebyl tu běžný silný vítr, který nosí mraky, a počasí se tím pádem mění i několikrát za den.



Celý ten půlrok jsme v obci a okolí potkávali milé lidi, kteří na nás občas působili jako reklama na tento kraj. Dávali se s námi do řeči, vysvětlovali, kam jít na výlet, jak daleko jsme od hranice Českého ráje a kde jsou nejlepší výhledy atd. Poté, co jsme se stali vlastníky pozemku, už potkáváme i normální lidi s normální náladou ;-).



Jméno malé rodinné realitní kanceláře, která pozemek prodávala, znamená italsky štěstí a jednání s nimi nám opravdu štěstí přineslo.



Rezervační smlouvu jsme podepisovali přímo na pozemku. Byla připravena v kufru auta, a než jsme stihli smlouvu podepsat, uvelebil se na ní sousedovic kocour. Jako razítko nám na smlouvu otiskl svoji packu.



Původní majitel pozemku se nám po koupi přiznal, že pozemek byl sice na prodej dlouho, ale on že se s prodejem opravdu smířil teprve chvíli před tím, než jsme se objevili my. Hned po převodu peněz nám nadšeně oznámil, že jeho syn s manželkou čekají miminko a že zaplacená částka přesně stačí na koupi bytu, který syn nutně potřeboval.



Naše obec je velmi malá a téměř neznámá. Má jen něco málo přes 200 obyvatel. Přesto jsme zjistili, že naši rodiče tu mají známé a můj strejda tu v mládí při rallye naboural roubenku.



Já jsem dodatečně zjistila, že náš pozemek je nedaleko místa, odkud původně pocházel můj děda i rodina mé babičky. Oba tenkrát ještě žili a měli obrovskou radost, že se my vracíme ke kořenům. Myslím si, že to byl pro nás ten největší důkaz, že jsme správně.



Na každý náš záměr nacházíme úžasné řemeslníky a vůbec nás náš pozemek propojil se spoustou skvělých lidí.



Krásné náhody mohou nezasvěcenému připadat banální, ale s tím, koho se týkají, vždy silně rezonují. Věřím, že až budete někomu vyprávět ty svoje, budete se u toho skoro vznášet na obláčku!

» Seznámili jste se s naším příběhem a možná jste se v něm i trochu poznali! Myslím, že jste skvěle připraveni na následující náročnější technickou část. Nejprve si ji prosím jednou jen přečtete (nebo poslechněte), abyste se zorientovali a nechali na sebe nové informace působit. Domácí úkoly si vypracujte až při druhém čtení e-booku.