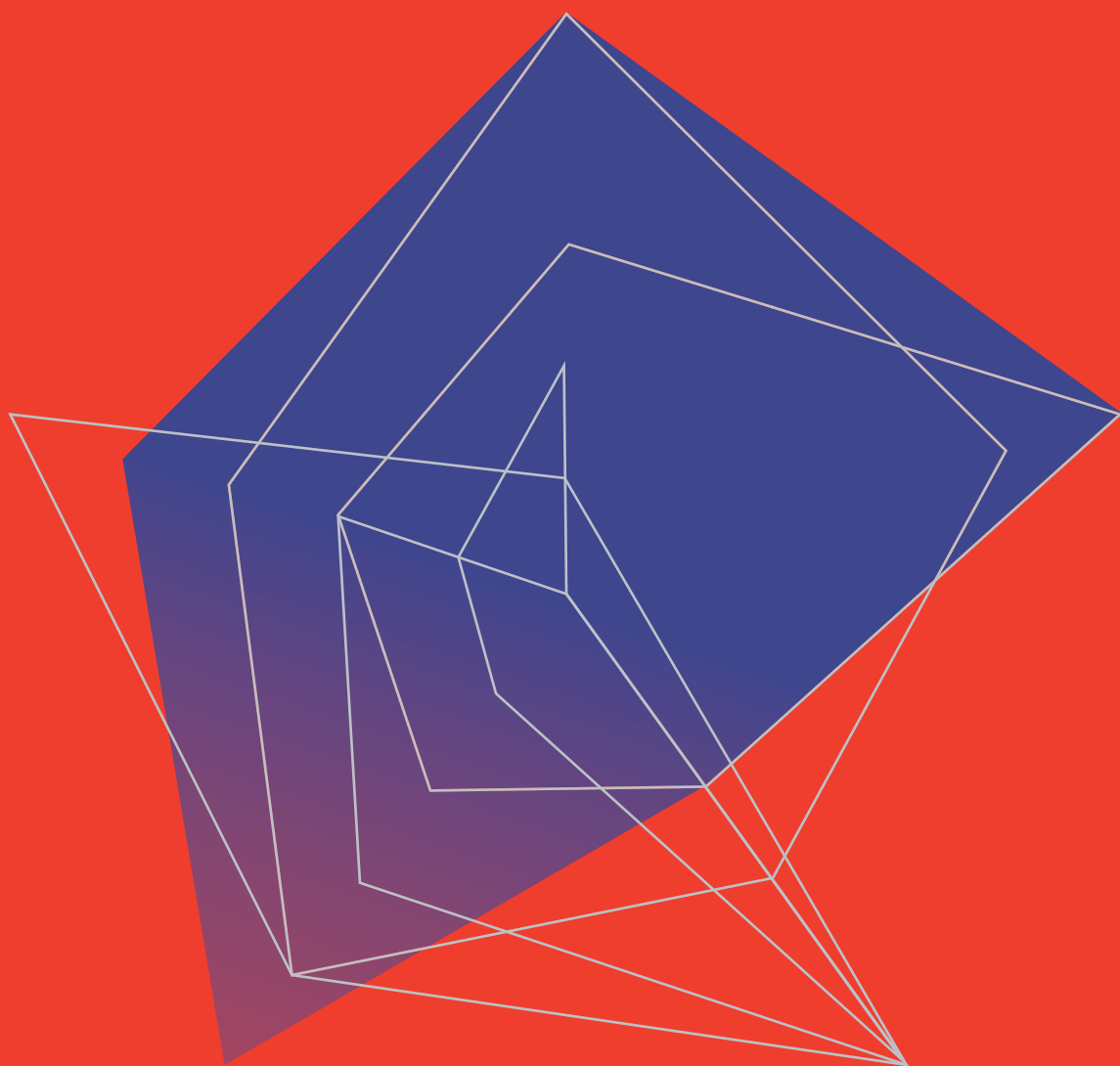


**METODICKÁ
PŘÍRUČKA
PARTICIPATIVNÍHO
BYDLENÍ**



METODICKÁ PŘÍRUČKA PARTICIPATIVNÍHO BYDLENÍ

EDITORKY A EDITOŘI

**JAN MALÝ BLAŽEK
JANA KUBCOVÁ
TOMÁŠ HOŘENÍ SAMEC
ANNA VINKLÁRKOVÁ
LUKÁŠ HOUSER**

MASARYKOVA UNIVERZITA 2023

PŘEDMLUVA

Hledáme cesty, jak proměnit vztahy ve výstavbě a bydlení tak, aby obce mohly podporovat dostupné a udržitelné formy bydlení.

Dostupnost bydlení je v současné době téma, které rezonuje jak ve městech, tak i v menších obcích. Rostoucí množství českých domácností pocítuje dopady krize dostupnosti bydlení. V mnoha obcích ale naráží obecní politika bydlení na kapacity výstavby nebo rekonstrukce bytového fondu realizovat a financovat. Receptem na řešení dostupnosti totiž není jedna konkrétní cesta. Je to kombinace různých forem bydlení a variant řešení. Na nich se různou měrou může podílet stát, obce a soukromý sektor, a to včetně družstev a dalších neziskových bytových společností.

Metodická příručka participativního bydlení nabízí doplnění této mozaiky řešení, jak mohou obce řešit krizi bydlení, o varianty se zapojením dosud opomíjeného aktéra — domácností. Představujeme celkem sedm variant řešení, které se liší mírou zapojení obyvatel a obce.

Představíme, jak postupovat v případech, v nichž vás osloví skupina spolupracujících domácností plánujících společnou výstavbu či rekonstrukci, i v případech, kdy plánujete vytvořit obecní bydlení a potřebujete zjistit, jaké mají obyvatelé preference a potřeby.

Věříme, že zapojením obyvatel do procesu se obcím otevírá paleta nových řešení obecního i spoluvlastnického bydlení, která umožní rozšířit a lépe cílit aktivní politiku bydlení s ohledem na finanční kapacity, obecní majetek, a iniciativu a potřeby obyvatel.

Na metodice stejně jako dalších výstupech projektu spolupracoval mezioborový výzkumný tým složený z odbornic a odborníků sociologie bydlení, architektury, sociální ekologie a geografie. Ve výsledcích se promítla naše zkušenost z praxe i z akademického zkoumání jak v ČR, tak v okolních evropských zemích.

Jsme si vědomi, že v rozvoji participativních forem bydlení jsme v ČR v mnoha ohledech na začátku. Naším posláním bylo poskytnout rámec pro společnou debatu, identifikovat a představit základní možnosti a limity, včetně metodických postupů. Teprve praktické zkušenosti s přípravou projektů umožní zpřesňovat některé otázky a nalézat řešení pro identifikované výzvy.

Participativní bydlení vzniká v mnoha zemích Evropy, využívá při tom nových postupů i osvědčených řešení. Je v souladu s koncepcí Nového evropského Bauhausu a očekáváme, že i v Česku může mít důležitou roli při hledání cest ke kvalitnímu, dostupnému a udržitelnému bydlení.

OBSAH

ČÁST 1: ÚVOD	11
1.1. CÍLE METODICKÉ PŘÍRUČKY A JEJÍ VYUŽITÍ	12
1.2. JAK S PUBLIKACÍ PRACOVAT	14
1.3. PRO KOHO JE PUBLIKACE URČENA	16
1.4. SPOJITOST S DALŠÍMI VÝSTUPY PROJEKTU	17
ČÁST 2: CO JE TO PARTICIPATIVNÍ BYDLENÍ	19
2.1. MOŽNOSTI ŘEŠENÍ DOSTUPNOSTI A UDRŽITELNOSTI BYDLENÍ	20
2.2. CO JE TO PARTICIPATIVNÍ BYDLENÍ.....	24
2.3. SLOVNÍK FOREM BYDLENÍ Z POHLEDU PARTICIPACE	34
2.4. PŘÍKLADY PARTICIPATIVNÍHO BYDLENÍ	40
PŘÍKLAD 1: MARMELADE LANE COHOUSING.....	43
PŘÍKLAD 2: GLEIS 21.....	47
PŘÍKLAD 3: KALKBREITE	51
PŘÍKLAD 4: WOHNHOF ORASTEIG WIEN	55
PŘÍKLAD 5: NEW GROUND COHOUSING	59
PŘÍKLAD 6: HERZBERG WIEN	63
ČÁST 3: JAK NA TO? METODICKÝ POSTUP	67
3.1. KAPACITY AKTÉRŮ	68
3.2. VARIANTY ŘEŠENÍ PARTICIPATIVNÍHO BYDLENÍ	70
MODELOVÝ PŘÍKLAD 1: POSKYTOVÁNÍ NEBO ZPROSTŘEDKOVÁNÍ SLUŽEB	73
MODELOVÝ PŘÍKLAD 2: STRATEGICKÁ PODPORA PARTICIPATIVNÍHO BYDLENÍ	75
MODELOVÝ PŘÍKLAD 3: PŘÍPRAVA ÚZEMÍ.....	77
MODELOVÝ PŘÍKLAD 4: ZÁMĚR DLOUHODOBÉHO PRONÁJMU POZEMKŮ ČI BUDOVY VE VLASTNICTVÍ OBCE	79
MODELOVÝ PŘÍKLAD 5: ZÁMĚR PRODEJE BUDOVY ČI POZEMKU VE VLASTNICTVÍ OBCE	81
MODELOVÝ PŘÍKLAD 6: VYTVOŘENÍ SPOLEČNÉHO PROJEKTU	83
MODELOVÝ PŘÍKLAD 7: PŘÍPRAVA A PROVOZ OBECNÍHO PARTICIPATIVNÍHO BYDLENÍ.....	85
3.3. ÚKOLY A NÁSTROJE	87
ČÁST 4: METODY, ZJIŠTĚNÍ A REFLEXE VÝZKUMU	93
ČÁST 5: ČASTO KLADENÉ OTÁZKY (FAQ)	101
ČÁST 6: ZÁVĚR	105

BYDLENÍ SOUČASNOSTI





PARTICIPATIVNÍ BYDLENÍ ZNAMENÁ RŮZNORODOST ZAPOJENÍ OBYVATELEK A OBYVATEL DO PŘÍPRAVY, UŽÍVÁNÍ A SPRÁVY BYDLENÍ. TAKOVÝ PŘÍSTUP PODPORUJE DOSTUPNOST I UDRŽITELNOST BYDLENÍ. NEJEN PROTO SE STÁVÁ PARTICIPATIVNÍ BYDLENÍ V ŘADĚ EVROPSKÝCH ZEMÍCH STÁLE POPULÁRNĚJŠÍM. SPOLUPRACÍ MOHOU OBYVATELÉ UŠETŘIT NA SDÍLENÉM VYBAVENÍ, STAVEBNÍCH I PROVOZNÍCH NÁKLADECH NEBO ZVÝŠIT KVALITU SVÉHO BYDLENÍ V MNOHA ASPEKTECH. OBCÍM PARTICIPATIVNÍ BYDLENÍ NABÍZÍ MOŽNOST V OBYVATELÍCH NALÉZT KOORDINOVANÉHO PARTNERA VÝSTAVBY A SPRÁVY PROJEKTŮ BYDLENÍ S VAZBOU NA DANÉ MÍSTO. CÍLEM VÝZKUMNÉHO PROJEKTU BYLO PROZKOUMAT MOŽNOSTI A LIMITY PARTICIPATIVNÍHO BYDLENÍ V NAŠEM PROSTŘEDÍ A POSKYTNOUT MU PROSTOR I V ČESKÉ REPUBLICĚ.



1

ČÁST 1: ÚVOD

1.1. CÍLE METODICKÉ PŘÍRUČKY A JEJÍ VYUŽITÍ

Cílem Metodické příručky je představit možnosti, jak mohou obce podporovat a rozvíjet participativní bydlení a diskutovat limity, které s tímto přístupem souvisí.

MOTIVACE OBYVATEL K PARTICIPACI NA ŘEŠENÍ SVÉHO BYDLENÍ

Participativní bydlení znamená, že na přípravě projektu bydlení nebo jeho části, na investici, případně na správě bydlení spolupracují obyvatelé. Existuje řada důvodů, proč obyvatelé vstupují do projektů participativního bydlení: reakce na snižující se dostupnost bydlení, snaha zlepšovat kvalitu bydlení a jeho architektonickou podobu, zvyšování odolnosti vůči klimatické krizi či snaha zkvalitnit sousedské vztahy.

Spoluprací a koordinací domácností se proměňují vztahy ve výstavbě a správě bydlení. Obyvatelé nejsou v této příručce chápáni jako pasivní příjemci obecní politiky bydlení, ani jako individuální nezávislé domácnosti, které svou situaci v otázce bydlení řeší pouze na trhu s bydlením. Představujeme je jako aktéry výstavby a správy bydlení, jako sousedy a jako přirozené partnery obce.

PROČ BY SE OBCE O PARTICIPATIVNÍ BYDLENÍ MĚLY ZAJÍMAT

Participativní bydlení přináší příslib řady výhod. Využitím konkrétních nástrojů pro práci s obyvateli lze dosáhnout finančních úspor, podporovat kvalitu mezilidských vztahů i ochotu obyvatel starat se o své okolí.

Pro obce se z domácností stává koordinovaný partner. Obyvatelé se mohou podílet na přípravě projektů, investici či následném provozu projektu po zabydlení. Je na obci, jakou formu podpory a spolupráce s obyvateli zvolí.

Obyvatelé samozřejmě nemusí spolupracovat jen s obcemi, ale také s dalšími aktéry — třeba s developerem. Obec má však obvykle možnost spolupráci obyvatel podpořit, iniciovat nebo moderovat v závislosti na konkrétní situaci, vlastních kapacitách a také kapacitách a potřebách obyvatel. Participativní bydlení tak vnímáme jako součást bytové politiky obce.

VYUŽITÍ METODICKÉ PŘÍRUČKY

Metodická příručka participativního bydlení společně s Manuálem participativního bydlení a dalšími výstupy projektu má ambici nabídnout možnosti řešení a poskytnout praktické informace, abyste byli ve své obci schopni připravit projekt na míru vašim potřebám a potřebám vašich obyvatel a zároveň jste byli schopni řešit a eliminovat výzvy a bariéry, které s participací a obecně přípravou projektů bydlení souvisí.

V metodice se seznámíte s konceptem participativního bydlení, s příklady realizací a zejména s procesem, který na vás při přípravě konkrétních projektů čeká. Představujeme sedm základních variant řešení, které se liší mírou zapojení obyvatel a obce. Participativní bydlení je však velmi variabilní a umožňuje — při dodržení základních principů — poměrně velkou flexibilitu v závislosti na vašich možnostech a prioritách.

Projekt Možnosti a limity sociálně a environmentálně udržitelného participativního bydlení v ČR byl založen na zkoumání možností a limitů rozvoje participativního bydlení v Česku. Praktické postupy vychází z našeho výzkumu i testování v praxi. Tam, kde je to možné, nevymýšlíme pomyslné kolo, ale využíváme odzkoušených postupů ze zahraničí. Tam, kde existuje například legislativní bariéra nebo jakákoliv nejistota, jaký postup zvolit, na tyto limity upozorňujeme.

Participativní bydlení je v českém kontextu stále poměrně nové. Tato Metodická příručka má za cíl podpořit úspěšný rozvoj participativního bydlení, nicméně jako u jakékoliv jiné metodiky je potřeba varianty řešení testovat aplikací v praxi. V tomto smyslu budeme vděční za vaši zpětnou vazbu a sdílení zkušeností s jejím použitím. Věříme, že následně bude možné směřovat tento segment bydlení do podoby typizovaných modelů, jimž například stát bude

moci determinovat konkrétní parametry dotačních programů a bankovní trh připraví na míru nové produkty. Ostatně, nekončí ani naše aktivity v této oblasti a těšíme se na další setkávání a spolupráci s veřejnými i soukromými aktéry při dalším rozvoji těchto nových forem bydlení.

Vytvořte podle svých možností tým, zapojte do přípravy externí odbornice a odborníky a sdílejte své zkušenosti s přípravou projektů participativního bydlení. Náklady na dobře provedený participativní proces jsou v porovnání s výslednou cenou stavby marginální. Je ale potřeba si na přípravu vyhradit čas. Benefity z porozumění potřebám či preferencím svých obyvatel však můžete využít i v jiných projektech a oblastech.

Publikace je výsledkem spolupráce mezi oborového týmu sociálních vědců, architektů a architektů. Vznikla v rámci výzkumného projektu *Možnosti a limity sociálně a environmentálně udržitelného participativního bydlení v ČR*, který byl podpořen Technologickou agenturou ČR a Ministerstvem životního prostředí ČR v rámci Programu Prostředí pro život.

1.2. JAK S PUBLIKACÍ PRACOVAT

Co se dozvíte v jednotlivých částech publikace a jak s publikací pracovat?

ČÁST 1: ÚVOD

- Seznámíte se se základními informacemi o publikaci, s její strukturou a cíli.

ČÁST 2: CO JE TO PARTICIPATIVNÍ BYDLENÍ

- Dozvíte se, jaké jsou základní principy participativního bydlení.
- Zjistíte, jak v kontextu participativního bydlení uplatňujeme koncept spektra participace.
- Přehled aktérů vám pomůže zorientovat se v rolích. Víte, proč je důležitý facilitátor či projektová manažerka?
- Slovník forem slouží pro přehled známých i méně známých forem bydlení a posouzení jejich možností a limitů z hlediska participativního bydlení. Víte, jak se liší družstvo od baugruppe a cohousing od co-livingu?
- Představíme vám pro inspiraci také příklady konkrétních projektů ze zahraničí. Zjistíte, proč je participativní bydlení tak různorodé.

ČÁST 3: JAK NA TO? METODICKÝ POSTUP

- Představíme vám několik modelových variant koncepční a investiční podpory pro vznik projektů participativního bydlení, které můžete uplatnit při realizaci konkrétních projektů bydlení, při přípravě území i práci s obyvateli. Dozvíte se, jak postupovat při poskytnutí pozemku či budovy, jak vytvářet společné projekty, jak participativně připravit obecní výstavbu nájemního bydlení nebo jaké formy poradenství mohou pomoci již vytvořeným skupinám obyvatel na území vaší obce.
- Ke kontrole, jaké aktivity můžete realizovat či iniciovat, vám poslouží seznam úkolů a nástrojů s jednotlivými kroky.

ČÁST 4: METODY, ZJIŠTĚNÍ A REFLEXE VÝZKUMU

- Představíme, jakým způsobem jsme postupovali při výzkumu participativního bydlení v ČR.
- Dozvíte se, že v ČR existuje ze strany obyvatel značný zájem o tyto nové formy bydlení, včetně sdíleného vlastnictví, péče o společné prostory a zapojení do přípravy projektů.
- Zjistíte, jaké výzvy a bariéry je potřeba při přípravě projektů participativního bydlení brát v potaz, a to zejména pokud se do přípravy ve své obci pouštíte jako jedni z prvních v Česku.

ČÁST 5: ČASTO KLADENÉ OTÁZKY (FAQ)

- Sepsali jsme odpovědi na několik častých otázek, které se opakovaly při výzkumných aktivitách se zástupci obcí a obyvateli.

ČÁST 6: ZÁVĚR

- Na závěr shrnujeme možnosti a limity, které s rozvojem participativního bydlení v Česku souvisí.

Publikaci čtete celou či po částech, nabídněte ji svým kolegyním a kolegům, seznámit by se s ní měli také obyvatelé a zájemci o bydlení ve vaší obci a vaši partneři ve výstavbě bydlení. Dostupná je zdarma v tištěné podobě i ke stažení ve formátu PDF na webových stránkách projektu www.participativnibydeni.cz.

**TIP: Metodická příručka je provázaná s Manuálem.
Doporučujeme používat obě publikace společně.**

1.3. PRO KOHO JE PUBLIKACE URČENA

Náměstkyně, starostové, radní, útvary architekta města, odbory strategie, investic či bydlení. Publikace je určena pro všechny, kteří se díky ní mohou inspirovat a zároveň využít praktické podklady pro definování i realizaci politiky bydlení, která zahrnuje participaci. Metodika je určena primárně obcím, ale doporučujeme se s ní seznámit i dalším aktérům, kteří se zabývají přípravou projektů bydlení.

1. Starostkám a starostům, radním, zastupitelkám a zastupitelům, kteří chtějí podpořit vznik participativního bydlení na území své obce.
2. Úřednicím a úředníkům, kteří v roli manažerů rozvoje nebo městských architektů mohou koordinovat přípravu záměrů s cílem výstavby participativně plánovaného, investovaného nebo spravovaného bydlení.
3. Developerům, bankám, nadacím, které zvažují nové produkty a aktivity v oblasti bydlení.
4. Političkám a politikům na krajské i státní úrovni, které zajímá politika bydlení a spolupráce různých složek veřejné správy.
5. Úřednicím a úředníkům ministerstev, kteří přímo či nepřímo řeší otázku bydlení.
6. Projektovým manažerkám a manažerům, kteří spolupracují s obcemi nebo skupinami domácností a hledají inspirativní příklady dobré praxe a odpovědi na přenesení principů participativního bydlení do kontextu ČR.
7. Architektkám a architektům, kteří spolupracují s obcemi a skupinami domácností na projektech participativního bydlení, sestavují stavební program, navrhují bytový dům či figurují v roli poradců.
8. Odbornicím a odborníkům na participativní procesy a sociální design (navrhování řešení pro skupiny obyvatel).
9. Facilitátorkám a facilitátorům skupinových procesů.
10. Odbornicím a odborníkům dalších profesí (právo, finance, komunitní a sociální práce aj.), kteří se mohou zapojit do procesu přípravy participativního bydlení.
11. Domácnostem (jednotlivcům, rodinám, přátelům), které hledají kvalitní a stabilní bydlení a jsou ochotny za tímto cílem spolupracovat s dalšími lidmi a aktéry (např. obcemi), a/nebo by rády zlepšily některý z aspektů ve svém současném bydlení, například kvalitu a funkci sdílených prostor, soužití či organizaci správy domu.

TIP: Na straně 31 najdete mapu aktérů, která nabízí přehled souvisejících aktérů, kteří se v projektu participativního bydlení mohou objevit.

1.4. SPOJITOST S DALŠÍMI VÝSTUPY PROJEKTU

Co najdete v dalších výsledcích projektu a proč by vás měly zajímat?

Kromě Metodické příručky participativního bydlení pro obce jsme v průběhu projektu zpracovali i další výstupy: Manuál participativního bydlení, výzkumnou zprávu, odborné články, policy paper a další. Všechny najdete zdarma dostupné na webu www.participativnibydeni.cz. Mohou vám sloužit pro doplnění znalostí, praktických příkladů, kontextu i k hlubšímu porozumění potřebám, zájmům a preferencím obyvatel a dalších aktérů výstavby a správy bydlení.

MANUÁL PARTICIPATIVNÍHO BYDLENÍ

Je určen především jednotlivým domácnostem a skupinám obyvatel, kteří mají zájem realizovat projekt výstavby participativního bydlení nebo by rádi zlepšili některý z aspektů v současném bydlení, například kvalitu a funkci sdílených prostor, kvalitu soužití či organizaci správy domu. Dále slouží projektovým manažerkám a manažerům, architektkám a architektům, facilitátorkám a facilitátorům a dalším aktérům, kteří mohou spolupracovat na přípravě projektů. Manuál rozvíjí variabilitu řešení z pohledu obyvatel — dozví se, co je možné sdílet, jak nastavit spolufinancování či pravidla soužití a odpovědnosti.

POLICY PAPER

Obsahuje doporučení pro veřejnou správu týkající se podpory participativních forem bydlení či změn legislativy včetně posouzení tématu veřejné podpory.

DOPORUČENÍ PRO PARTNERSKÁ MĚSTA PROJEKTU

Na základě spolupráce v šesti partnerských městech projektu vzniklo šest doporučení (Jihlava, Liberec, Opava, Pardubice, Psáry a Hrádek nad Nisou). Na základě zkušenosti z výzkumu v nich aplikujeme metodické postupy v konkrétním kontextu.

VÝZKUMNÁ ZPRÁVA

Výzkumná zpráva přináší zjištění ze 14 výzkumných workshopů v 5 partnerských městech, kterých se zúčastnilo 176 obyvatel, a také z výzkumného dotazníku, který vyplnilo více než 2 000 respondentů (kompletně přes 1 000 respondentů) napříč ČR. Z výzkumné zprávy zjistíte, jaké jsou preference obyvatel v otázkách participace, jak jsou lidé připraveni spolupracovat či jaké překážky participativního bydlení vyplývají ze spolupráce obyvatel s městy. Se základním kontextem výzkumu a použitými metodami se můžete seznámit také v části 4 této Metodické příručky.

WWW.PARTICIPATIVNIBYDENI.CZ INFO@PARTICIPATIVNIBYDENI.CZ

Projektový web a e-mail slouží jako základní rozcestník informací a kontaktní místo o participativním bydlení v ČR. Napište nám.



2

ČÁST 2: CO JE TO PARTICIPATIVNÍ BYDLENÍ

2.1. MOŽNOSTI ŘEŠENÍ DOSTUPNOSTI A UDRŽITELNOSTI BYDLENÍ

Řešením krize dostupnosti bydlení je vytváření různých forem a způsobů bydlení. Do řešení se musí zapojit všichni aktéři. Jaké nástroje mají v tuto chvíli obce a obyvatelé?

BYDLENÍ V DOBĚ ZMĚN

V českém i evropském kontextu v posledních letech rezonuje otázka dostupnosti a udržitelnosti bydlení (Eurofound, 2023). Co přesně ale dostupné a udržitelné bydlení znamená?

Takové bydlení v sobě nutně zahrnuje otázku ekonomickou, otázku nákladů na bydlení — ať pravidelných (splátky úvěrů, nájemné, náklady na údržbu a energie) nebo jednorázových (nákup nemovitosti nebo podílů v družstvu). Kromě toho je otázka dostupnosti a udržitelnosti spojena také se stabilitou a jistotou bydlení, energetickou náročností výstavby a provozu bydlení a vytvářením dlouhodobě fungujících skupin a komunit na úrovni rodin, sousedství i celého města.

V českém kontextu se na základě dosavadních výzkumů ukazuje, že otázky dostupnosti bydlení jsou pro obyvatele velmi

podstatné a že dostupnost bydlení je vnímána jako zhoršující se oproti minulým letům (Lux, Sunega a Kubala, 2021: 8). Například v rámci dotazníkového šetření o postojích k participativnímu bydlení, které proběhlo v rámci tohoto výzkumného projektu, byly finanční náklady na bydlení nejdůležitějším faktorem při rozhodování o tom, kde a jak bydlet, a také nejvýznamnějším důvodem, proč by se lidé zapojili do projektu participativního bydlení.

TIP: Podívejte se na detailní výsledky dotazníkového šetření ve výzkumné zprávě projektu.

Dle OECD je bydlení v ČR stále více ekonomicky nedostupné (OECD, 2021) především pro ty, kteří potřebují řešit své bydlení: kteří se potřebují stěhovat na základě změny životní situace i pro ty, kteří se obtížněji uplatňují na trhu práce, pro lidi s různými handicapy, domácnosti s jedním příjmem, seniory a seniorky, mladé dospělé a další (ČSÚ, 2023). Podle odhadů studie *Bydlení jako problém* čelilo už v roce 2021 přibližně půl milionu českých domácností — tedy zhruba necelý milion lidí — nadměrným nákladům na bydlení, bylo ohroženo ztrátou bydlení a/nebo se nacházelo v bytové nouzi (Iniciativa Za bydlení, 2021).

Tato situace souvisí s tím, že za období 2017–2022 vzrostly ceny nemovitostí v ČR více než dvojnásobně (ČSÚ, 2023), zároveň v období 2021–2023 narostly až trojnásobně úrokové sazby u hypotečních úvěrů (ČBA, 2023), což jejich splátky zásadně prodražuje. V souvislosti s pomalejším růstem příjmů domácností je tak — bez značných úspor či rodinné výpomoci — velmi obtížné až nemožné pořídit si vlastní bydlení (Hoření Samec, Kubala, 2022). V situaci, kdy slouží vlastnické bydlení jako zajištění určité životní úrovně (nejen) na stáří a prevence ekonomické nejistoty (Samec, 2018),

to pro řadu domácností může znamenat stres a nejistotu, které mají i dopad na zdraví.

Také nabídkové tržní nájemné u soukromých majitelů zaznamenalo ve většině krajských měst za období 2017–2022 výrazný nárůst (Deloitte, 2022). S ohledem na praxi krátkodobých, často jednoletých smluv bývají nájemníci v pozici, kdy musí akceptovat navýšení nájemného, nebo se odstěhovat. Růst nájemného se přitom dotýká především nízkopříjmových domácností, které žijí v nájemném bydlení častěji (Zábojníková, 2019). Snižování dostupnosti vlastnického i nájemního bydlení a nedostatek bydlení obecního tak dopadá nejen na domácnosti s nižšími či nejistými příjmy, ale stále více i na středněpříjmové domácnosti.

Problém dostupnosti a udržitelnosti bydlení dále prohlubuje nestabilita cen elektřiny či plynu a také zvyšující se nároky na energetické standardy použitých materiálů, technologií a postupů při výstavbě bydlení, které sice dlouhodobě povedou k úsporám na provozu budov, zvyšují však tlak na cenu výstavby. S pokračující klimatickou a ekologickou krizí přitom můžeme očekávat trvalý nebo i rostoucí význam obou faktorů.

JAKÉ MŮŽE BÝT ŘEŠENÍ?

Na obecné úrovni je řešením vytvářet různorodé formy a způsoby bydlení — ať už z hlediska právních, ekonomických či sociálních aspektů — tak, aby bylo možné uspokojit různé potřeby lidí v různých životních situacích, složení domácností i ekonomických možnostech. Různorodost forem bydlení umožňuje snížit tlak na potřebu vlastnit bydlení jako nástroj k zajištění se proti ekonomické nejistotě či na stáří i na nutnost bydlet v soukromém nájemním bydlení kvůli nemožnosti pořídit si vlastní bydlení.

Větší variabilita řešení bydlení umožňuje lépe se přizpůsobit měnícím se podmínkám na trhu všem aktérům — obyvatelům, obcím i státu. V dlouhodobé perspektivě se nelze spoléhat pouze na obecní výstavbu, rekonstrukce prázdných bytů, regulace krátkodobých pronájmů nebo výstavbu soukromého nájemního bydlení, byť má každé z těchto řešení svůj smysl

a význam. Z hlediska efektivity a škálování řešení s cílem z jednotlivých modelových projektů připravit typizovaná řešení je vhodné, aby se zapojilo co nejvíce aktérů — samosprávy, stát, ale také developereři, neziskové organizace, banky a obyvatelé. V následující části se detailněji zaměříme na možnosti obcí, obyvatel a dalších neziskových aktérů.

MOŽNOSTI SAMOSPRÁV PRO ŘEŠENÍ DOSTUPNOSTI A UDRŽITELNOSTI BYDLENÍ

Vzhledem k rostoucí nedostupnosti bydlení stále více obcí v České republice mění svůj přístup v rámci bytové politiky a hledá nové způsoby řešení. Shrňme si nejprve, jaké nástroje mají obce k dispozici.

Do samostatné působnosti obcí patří, mimo jiné, vytváření podmínek pro uspokojování potřeb občanů. Mezi těmito potřebami zákon o obcích jmenuje na prvním místě potřebu bydlení (§ 35). Obce mají pro naplňování této kompetence k dispozici celou řadu koncepčních, regulačních a investičních nástrojů bytové politiky, kterými mohou podpořit různé formy bydlení.

Největší účinek má samozřejmě aktivní bytová politika poskytování bydlení, tedy výstavba a správa obecního bydlení. V posledních desetiletích však byl využíván především nástroj opačný — privatizace obecního bytového fondu. Rozsah fondu, který by umožnil rozvíjet podporované formy bydlení, je tak v Česku z důvodu masivní privatizace oproti jiným evropským městům relativně malý. Například v Praze to bylo v roce 2021 jen 4,5 % bytového fondu (44 obyvatel na obecní byt (Brabec, 2021) oproti méně než 10 obyvatelům na obecní byt v Curychu, Kodani nebo Vídni (Orcígr, Nakládal a Záhumenská, 2018).

Přímou reakcí na nedostatečnost obecního bytového fondu je podpora obecní výstavby. Ta umožňuje zacílit bytovou politiku na konkrétní skupiny, zejména na nejzranitelnější obyvatele. V kontextu rostoucího množství českých domácností, které pociťují dopady krize dostupnosti bydlení, však samotná obecní výstavba v mnoha obcích naráží na kapacity obcí výstavbu realizovat a financovat. Klíčová je zde spolupráce se státem na financování nové výstavby, stejně jako investice do rekonstrukcí prázdných bytů. Úplným základem bytové politiky v současné situaci je zastavení procesu privatizace obecních bytů.

Další možností samospráv pro řešení dostupnosti a udržitelnosti bydlení je připravit prostředí pro výstavbu soukromého nájemního bydlení — ať už ziskovým či neziskovým

developerem (například družstvem). V tomto případě se jako klíčové jeví nastavení pravidel spolupráce s developery, které vyústí do smlouvy o prodeji či využití pozemků pro účely bydlení, která bude obsahovat kromě požadavků na (finanční) spoluúčast developerů na veřejné vybavenosti a infrastrukturu také požadavky na výstavbu podílu dostupných bytů.

Obce mají samozřejmě další regulační, investiční a koncepční nástroje bytové politiky. Jejich použití závisí na velikosti obce. Koncepce, potažmo strategie bydlení je důležitým nástrojem, jehož příprava umožní analyzovat stav bytového fondu a rozvojového potenciálu obce s ohledem na další souvislosti (finanční, prostorové ad.), získat informace o potřebách obyvatel, nastavit priority obce a navrhnout prioritní opatření a projekty.

Nástroje územního plánování, jako jsou územní plán, územní studie a regulační plány, mohou vytvořit předpoklady vedoucí k realizaci různých forem výstavby bydlení. Samy o sobě však mají v českém kontextu na kvalitu bydlení relativně omezený dopad. Je proto třeba je kombinovat s dalšími nástroji. V závislosti na finančních a lidských zdrojích může obec území nejen regulovat, ale také připravovat do různých stádií, například v podobě urbanistických a architektonických studií nebo projektové dokumentace. Zejména pro větší obce je pak příležitostí připravovat území v rámci ateliéru městského architekta a/nebo městských developerských společností.

MOŽNOSTI OBYVATEL PŘI ZAJIŠTĚNÍ BYDLENÍ

Donedávna byla hlavní strategií obyvatel ČR pro zajištění bydlení výstavba či nákup nemovitosti (bytu, případně domu) — v případě novostavby od developera, v případě starší nemovitosti od předchozího majitele či majitelky, případně v bytovém družstvu. Z hlediska klesající dostupnosti hypotečních úvěrů a rostoucích cen bydlení však tato strategie přestává být možná a smysluplná pro stále větší skupinu obyvatel.

Další strategií, která je běžná ve více zemích Evropy, je bydlení nájemní, ve kterém domácnosti žijí dlouhodobě či trvale. V případě soukromého nájemního bydlení v ČR není problém ani tak nedostatek této formy bydlení, jako spíše nejistota související s krátkodobostí smluv a také finanční nevýhodnost související s rostoucími cenami nájmu a nemožností ukládat hodnotu do vlastní nemovitosti, která bude využita ve stáří nebo předána dětem. S tím souvisí také omezenější možnosti participace v nájemním bydlení, neboť kromě vztahů se sousedy záleží také na vztazích s majiteli nemovitosti.

MOŽNOSTI DALŠÍCH AKTÉRŮ – VÝZNAM DRUŽSTEV A NEZISKOVÝCH BYTOVÝCH SPOLEČNOSTÍ

V řadě zahraničních kontextů jsou bytová družstva a neziskové bytové společnosti (např. rakouská forma developerů s omezeným ziskem City of Vienna, online) zásadními aktéry politiky dostupného bydlení. Připravují a provozují projekty bydlení se stovkami domácností a často desetiletými historie.

V českém prostředí je obvykle možné prodávat družstevní podíly na trhu, případně dochází k postupné transformaci družstev ve společenství vlastníků jednotek. Podobnou cestou postupné privatizace směřují i některé nové příklady tzv. spolkového bydlení. Z dlouhodobého hlediska tak v Česku „neziskoví developeri“ zatím nezajišťují funkci trvale dostupného bydlení.

TIP: Seznamte se s různými formami bydlení v kapitole 2.3. Slovník forem bydlení z pohledu participace.

2.2. CO JE TO PARTICIPATIVNÍ BYDLENÍ

Co znamená participativní bydlení pro obyvatele a co pro obce? Proč je důležitější dodržovat jeho základní principy spíše než vyžadovat konkrétní podobu spolupráce obyvatel?

Existují různé modely a formy bydlení, které využívají toho, že se více lidí domluví a společně staví, financují a spravují bydlení, ať už sami, nebo za podpory obce či státu. V Evropě se používá termínů jako kolaborativní bydlení, komunitně orientované bydlení, participativní bydlení a dalších termínů často podle místní tradice a praxe nebo v souvislosti s charakterem projektu. Pro český kontext využíváme zastřešující pojem participativní bydlení.

Označujeme tak bydlení, na jehož formování a udržování se aktivně podílí více domácností a demokraticky o něm rozhoduje. Může mít podobu svépomocné výstavby několika rodinných domů skupinou sousedů stejně jako velkých bytových souborů, které obyvatelé realizují ve spolupráci s obcemi a/nebo dalšími aktéry.

V této kapitole nabízíme několik způsobů, jak zastřešující koncept participativního bydlení definovat. Z pohledu uživatelů bydlení — domácností (perspektiva zdola) zahrnuje participativní bydlení tři klíčové principy: záměrnost, spolupráci a demokracii.

Z pohledu zapojování obyvatel do přípravy bydlení obcí (perspektiva shora) jsou vytvářeny projekty, které využívají různých způsobů participace. Pro jejich odlišení používáme tzv. spektrum participace, které zahrnuje informování, konzultování, zahrnutí, partnerství a zmocnění.

Participativní bydlení zahrnuje širokou škálu různých řešení. Dobře nastavený participativní proces při přípravě stejně jako v soužití by měl zajistit, aby vznikaly projekty bydlení, které zohledňují preference a potřeby obyvatel a obcí a které reagují na změny situace či proměny těchto preferencí v čase.

TIP: Seznamte se s definicí participativního bydlení, zahraniční situací a historickou českou zkušeností v článku v Sociologickém časopise (Malý Blažek et al. 2023).

TIP: Víte, co je to kompas participace? Přečtěte si, v jakých oblastech může probíhat spolupráce obyvatel v Manuálu participativního bydlení.

Záměrnost, demokracie a spolupráce tvoří základní principy projektů participativního bydlení.

ZÁMĚRNOST

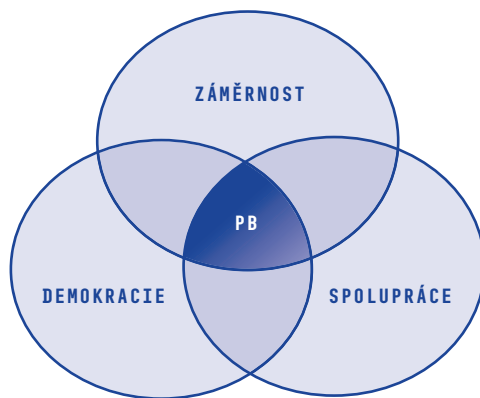
Pro úspěch projektu je důležité, když bydlení vzniká participativní formou záměrně — to znamená, že jsou v záměru nastavena taková pravidla, která zajistí, aby bydlení mělo trvale participativní formu. Měla by poskytovat takovou právní, ekonomickou a fyzickou infrastrukturu, která umožňuje (nikoli nutně vždy vyžaduje) participaci všech obyvatel.

SPOLUPRÁCE

Spoluprací myslíme vytvoření podmínek a případně povinností pro zapojení domácností do procesu přípravy a/nebo provozu bydlení. Spolupráce znamená nejen zapojení se do aktivit, ale také sdílení odpovědnosti. Je optimální, aby byla stanovena a právně ukotvena jak přesná podoba zapojení obyvatel do plánování (například v zadávacích dokumentacích soutěží), tak i přesně vymezená oblast správy (ve stanovách a podobných dokumentech).

DEMOKRATICKÁ SPRÁVA A KONTROLA

Demokratičnost spočívá v zajištění možnosti a případně povinnosti účastnit se rozhodování a procesů spojených s plánováním a/nebo provozem projektu bydlení bez rozdílu pro všechny zúčastněné domácnosti či aktéry.



PROLNUTÍ PRINCIPŮ UTVÁŘEJÍCÍ PARTICIPATIVNÍ BYDLENÍ

SPEKTRUM PARTICIPACE

Informování, konzultování, zahrnutí, partnerství a zmocnění: pět úrovní spektra participace při zapojování obyvatel z pozice obce.

PARTICIPACE SHORA

Participace je zavedený pojem, který zahrnuje procesy zapojování aktérů (zjednodušeně veřejnosti) iniciované zpravidla veřejnou správou, někdy přeneseně také soukromými aktéry. Obvykle se jedná o proces, ve kterém se řeší vybrané problémy spojené s konkrétním územím a dotčenými (zainteresovanými) obyvateli a zájmovými skupinami. Nejčastěji se s takovou formou participace realizované shora v českém kontextu setkáme v plánovacích procesech obcí.

Dobře provedená participace znamená provedení komplexního úkolu, který zahrnuje:

- přípravnou fázi zahrnující definici cílů participace, identifikaci dotčených aktérů a harmonogram činností
- analýzu dat (například o území a dotčených skupinách)
- realizační fázi participace, při níž jsou použity vhodně zvolené metody zapojování aktérů
- fázi vyhodnocení
- pro veřejnost srozumitelné a smysluplné zapracování výsledků participace do výsledného rozhodnutí

PARTICIPACE ZDOLA

Kromě toho se lze setkat s tzv. občanskou participací, která zahrnuje aktivity *zdola*, utvářené obyvateli zpravidla za účelem projednání určitého tématu, mobilizace vůči neparticipativnímu, netransparentnímu či nedemokratickému rozhodnutí veřejných aktérů, nebo třeba sociálně či ekologicky necitlivému jednání soukromých firem působících v daném území (Frič, 2022).

V tomto smyslu se participace obvykle chápe méně formálně jako aktivní zapojení obyvatel do věcí veřejných, ať už v individuální, nebo v kolektivní podobě. I tato forma participace má ale své metody a pravidla, která podporují dobře provedený proces, ať už je procesem občanské rozhodování, petice, demonstrace, blokování výstavby, nebo naopak realizace komunitních projektů. Více o participaci z pohledu obyvatel se věnujeme v Manuálu participativního bydlení.

JAK POZNAT PARTICIPACI OD NEPARTICIPACE?

Participativní bydlení zahrnuje obě zmíněné perspektivy participace. V některých variantách řešení dochází k hlavní (jediné) iniciativě na straně obyvatel, v jiných realizace projektů participativního bydlení připomíná participativní plánování obcí s procesy zapojování obyvatel. Obvykle však dochází ke kombinaci obou perspektiv.

Kompas participace, který představujeme v Manuálu participativního bydlení, umožňuje navigovat mezi jednotlivými oblastmi (dimenzemi) souvisejícími s bydlením. Jedna z jeho dimenzí — spolupráce s dalšími aktéry — naznačuje, že dochází k různým variantám řešení z hlediska aktérů zapojených do procesu. Neumožňuje však metodicky nastavit a reflektovat pozice, v nichž k participaci aktérů dochází. K tomu slouží dnes již klasický koncept žebříku participace (Arnstein, 1969), který popisuje osm úrovní zapojování obyvatel. Ty jsou rozděleny do tří hlavních úrovní:

- neparticipace
- symbolická participace
- moc v rukou obyvatel

Zatímco v nižších patrech pomyslného žebříku se nachází jednostranný tok informací, v krajním případě až za účelem vynucení souhlasu či manipulace, čím výše po žebříku stoupáme, tím více stoupá možnost zapojených skupin formovat a spoluvytvářet možná řešení.

Smyslem žebříku není poměřovat, která podoba participace je lepší. Model žebříku participace představuje rámec, podle kterého je možné sledovat a vyhodnocovat, zda je zapojení jednotlivých aktérů transparentní, adekvátní a smysluplné v kontextu dané situace. I techniky symbolické participace mají tedy svou roli a v různých fázích mohou procesu pomoci — například v případě informování o již přijatých rozhodnutích.

Nejen v českém kontextu však existuje řada zkušeností, v nichž dochází k nedostatečné participaci. To znamená, že dochází k nepřesnému pojmenování cílových skupin, k nevyužití možností participace a nevhodnému nastavení cílů, nebo nejsou využity prostředky, které by snížily překážky pro zapojení

aktérů do procesu. To může zásadně ovlivnit nejen kvalitu řešení, ale i dlouhodobě snižovat zájem dotčených skupin o zapojení do veřejné debaty (Černík et al., 2023).

Model žebříku participace je v českém kontextu sice známý, možná i v důsledku jazykové nejasných termínů však nedochází k důslednému pojmenování a dodržování pozic v praxi. Vláda ČR pro vymezení způsobů participace používá novější vymezení Mezinárodní asociace pro participaci veřejnosti: spektrum participace.

Z pohledu procesu participace při přípravě participativního bydlení je možné vytvářet projekty, které využívají všech pěti stupňů spektra participace. Do přípravy záměru obce je možné zapojit veřejnost, obyvatele v sousedství a zájemkyně a zájemce o bydlení v různých podobách. Je možné obyvatele *zahrnout* či s nimi *konzultovat*, nebo jen *informovat* o některých fázích přípravy záměru. Stejně tak je možné s obyvatelem realizovat konkrétní projekty v podobě *partnerství*, nebo je k rozhodnutí *zmocnit*.

TIP: Seznamte se blíže s různými přístupy k participaci v publikaci Ostravské univerzity (Bjelončíková et al., 2016)

TIP: Seznamte se s metodami participace v plánovacích procesech obcí v některém z dostupných manuálů, například ČVUT, UCEEB (2021).

	INFORMUJ [INFORM]	KONZULTUJ [CONSULT]	ZAHRŇ [INVOLVE]	SPOLUPRACUJ [COLLABORATE]	ZMOCNI [EMPOWER]
CÍL PARTICIPACE VEŘEJNOSTI	Poskytnout veřejnosti vyvážené a objektivní informace a pomoci jim porozumět problému, alternativám, příležitostem a/nebo řešením.	Obrátit se od veřejnosti zpětnou vazbu k analýzám, alternativám a řešením.	Pracovat přímo s veřejností v průběhu celého procesu za účelem zajištění toho, že obavy a aspirace veřejnosti rozumíme a konzistentně je zvažujeme.	Vytvořit partnerství s veřejností ve všech aspektech rozhodování, včetně vytváření alternativ a identifikace upřednostňovaného řešení.	Vložit finální rozhodnutí do rukou veřejnosti.
PŘÍSLIB SMĚREM K VEŘEJNOSTI	Budeme vás průběžně informovat.	Budeme vás průběžně informovat, naslouchat vašim obavám a aspiracím a brát je na vědomí. Poskytneme vám zpětnou vazbu o tom, jak vstupy veřejnosti ovlivnily rozhodnutí.	Budeme s vámi spolupracovat na zajištění toho, že vaše obavy a aspirace jsou přímo zohledněny ve vytvářených alternativách, a poskytneme vám zpětnou vazbu o tom, jak vstupy veřejnosti ovlivnily rozhodnutí.	Budeme od vás v rámci spolupráce získávat rady a inovace v rámci formulování návrhů řešení a vaše rady a doporučení v maximální možné míře do rozhodnutí zahrneme.	Implementujeme to, o čem vy rozhodnete.

NEJÍ VLASTNĚ KAŽDÉ BYDLENÍ PARTICIPATIVNÍ?

V určité míře „participaci“ v bydlení známe všichni z vlastní zkušenosti — například ze sdílení společných prostor se sousedy — typicky zahrnující výtah, schodiště, sušárnu či kočárkárnu. Co tyto zkušenosti odlišuje od participativního bydlení? Je to praktická nemožnost ovlivnit jednotlivé aspekty jinak, než přijetím již daných podmínek od ostatních aktérů. Ať už žijeme ve vlastnickém, nájemním a paradoxně i družstevním bydlení, je pro nás obvykle nesnadné ovlivnit zavedený způsob správy či funkci společných prostor. Někdy jsme omezeni nájemním vztahem, který nás z rozhodování o společných prostorách vyřazuje formálně, jindy nevhodnou organizační strukturou, chybějící komunikací mezi sousedy nebo i nezájmem komunikovat a bydlení organizovat. Výsledkem jsou často uzamčené

společné prostory a nenaplněný sousedský, ekonomický i prostorový potenciál, který by bydlení na daném místě mohlo mít.

Potenciál zvýšit kvalitu bydlení nastavením participativních procesů a aplikací nástrojů, které představujeme v našem projektu, má ale každé bydlení, byť se jedná o bydlení, které nevzniklo záměrně participativní formou. V takových případech má samozřejmě praktické uplatnění participace své limity. Ve chvíli, kdy alespoň část domácností odmítne se aktivně zapojit či podpořit proměnu prostor či vztahů, není snadné participaci realizovat ani při využití nástrojů uvedených v této a dalších publikacích. V bytových domech, v nichž funguje dobrá kultura komunikace a spolupráce, je to samozřejmě snazší.

TIP: Podívejte se pro srovnání na Příklad 6 Herzberg Wien, který není záměrně participativní, a zamyslete se spolu s námi, jaký potenciál z hlediska participace má.

PROČ JE DŮLEŽITÉ DEFINOVAT BYDLENÍ JAKO ZÁMĚRNĚ PARTICIPATIVNÍ?

Řešení, kdy jsou obyvatelé zapojeni do procesu výstavby bydlení, zná z vlastní zkušenosti jen velmi malá skupina obyvatel Česka. Participativní bydlení tak nově přináší modely hromadného a koordinovaného rodinného bydlení, v nichž se skupina obyvatel stává aktéry výstavby — „stavebníky“.

Obyvatelé mají — v závislosti na rolích ostatních aktérů a roli obce — často dominantní nebo významnou roli z hlediska odpovědnosti za přípravu projektu, odpovědnosti za investici

i za správu domu. Zapojení obyvatel do procesu a jejich spolupráce již v průběhu přípravy projektu bydlení má pro uplatnění potenciálu participace tu výhodu, že bydlení je jako participativní vnímáno a navrhováno od samotného počátku — tomu odpovídá prostorové řešení, které reflektuje potřeby a zájmy obyvatel, právní forma, stanovy, na míru připravený domovní řád a samozřejmě také výběr domácností, které od počátku vstupují do bydlení s vědomím konkrétních cílů a parametrů.

JAK SE VYVAROVAT NEPARTICIPATIVNÍMU JEDNÁNÍ?

Předně je třeba počítat s tím, že do procesu participace vstupují aktéři s vlastními zájmy, participace je totiž z principu politická aktivita. Zájmy mají aktéři, kteří participaci iniciují — mohou chtít legitimizovat vlastní rozhodnutí skrze proces informování veřejnosti (častý příklad participace v rámci povinných procesů veřejného projednání u obecního plánování), nebo mohou chtít posílit hlas některých aktérů (například obyvatel konkrétní čtvrti, obyvatel vlastního města). Různé zájmy mají i další aktéři výstavby. V průběhu jedné participativní aktivity se tak mohou mísit soukromé zájmy s veřejnými zájmy a zájmy různých skupin (Černík et al., 2023).

Zadruhé je třeba nastavit a transparentně komunikovat jasný cíl participace. Možné je zapojit obyvatele od nejzazších fází plánování procesu, stejně jako je možné zparticipativnit dlouhodobě provozované standardní nájemní bydlení.

Zatřetí je třeba se vyvarovat takového jednání, které participaci jen předstírá. Kromě cíle participace je třeba nastavit jasný a ověřitelný způsob vyhodnocení procesu.

Jsme přesvědčeni, že participace je možná v každé fázi přípravy a v každém projektu bydlení. V našich publikacích však nechceme rozhodovat, jakou přesnou podobu participace musí mít, ať už jde o konkrétní podobu spolupráce obyvatel (více v Manuálu participativního bydlení), nebo konkrétní způsob spolupráce obyvatel a obce.

Naším cílem je představit východiska a základní varianty řešení. Úkolem politiky bydlení je pak, aby nastavila přesnou podobu veřejné podpory pro konkrétní konfigurace a modely.

Zdůrazňujeme, že způsob participace shora nesmí být v rozporu s principy participativního bydlení zdola. Projekt, který ve všech fázích umožňuje pouze participaci formou informování či konzultace a nikoliv zapojením obyvatel do rozhodování a kontroly, nelze označit za participativní bydlení.

PŘEHLED AKTÉRŮ

Na proces výstavby a správy participativního bydlení má vliv mnoho provázaných aktérů. Ti mají svou specifickou roli, ale také vlastní zájmy, které mohou být stejné, ale i protichůdné se zájmy obyvatel. Na základě analýzy zahraničních sítí aktérů jsme identifikovali následující přehled aktérů pro český kontext. V praxi se pravděpodobně nesetkáte se všemi zároveň. Jejich role se v některých případech mohou překrývat, někdy aktéři mohou zastávat rolí více.

Identifikované role aktérů participativního bydlení:

- regulační
- koncepční
- investiční
- expertní
- finanční
- správcovská
- uživatelská

OBEC

Aktér, který v procesu participativního bydlení může zastávat všechny role kromě role uživatelské. Detailně se roli obcí věnujeme v části 3.2. Varianty řešení.

STAVEBNÍCI

Aktéři se zájmem investovat do výstavby a/nebo provozu bydlení. Investorem participativního bydlení může být obec, obyvatelé i soukromí aktéři.

STÁT

Aktér, který nastavuje legislativní pravidla a plní také koncepční, expertní a finanční roli.

EXPERTKY A EXPERTI

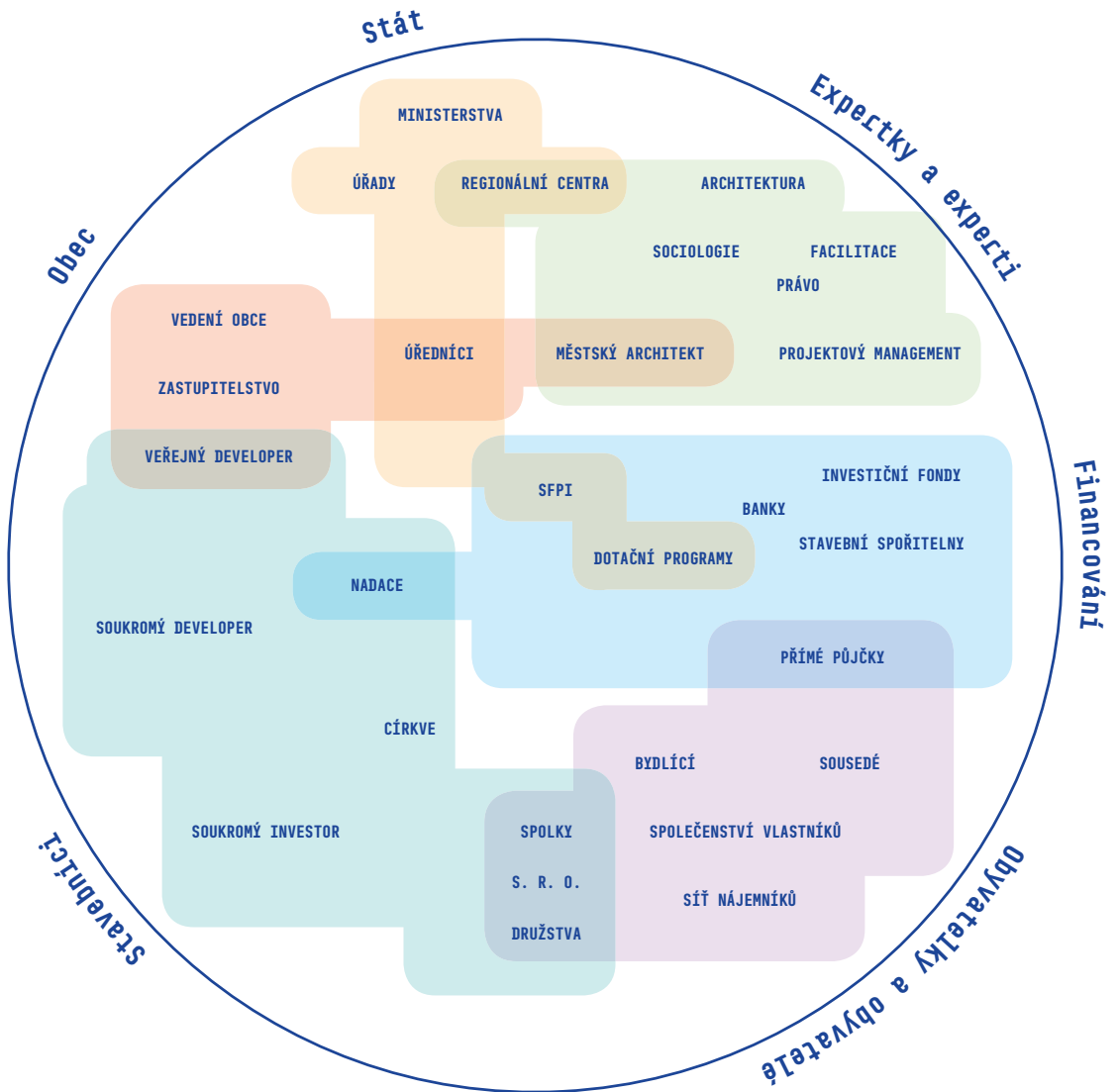
Aktéři, kteří poskytují projektu odborné služby. Kromě externích subjektů se může jednat o odbornice a odborníky, kteří služby poskytují na úrovni obce, poradenské i projekční služby může poskytovat také stát. Část odborných kapacit mohou zastávat také obyvatelé sami svépomocí. Jednou z klíčových pozic je role projektové manažerky či manažera.

OBYVATELKY A OBYVATELÉ

Aktéři, kterých se bydlení přímo týká — jedná se především o uživatelskou a uživatele, tj. zájemce o bydlení a domácnosti bydlících. Ti mohou ale nemusí být organizováni v právním subjektu. Plní investiční, správcovskou a uživatelskou roli. Podílet se mohou také na koncepci. Počítat je potřeba také s dotčenými obyvateli v sousedství. Ty je rovněž vhodné zapojit do participativního procesu, ideálně co nejdříve. Role obyvatel sousedství může být důležitá také v situacích, kdy do procesu není možné zapojit budoucí bydlící, jako například do brzkých fází přípravy obecního nájemního bydlení.

FINANCOVÁNÍ

Aktéři, kteří projektům poskytují finanční kapitál ať už ve formě půjček, dotací, nebo třeba formou vlastnických podílů,



JE PARTICIPATIVNÍ BYDLENÍ DOSTUPNÉ, UDRŽITELNÉ, A PRO KOHO JE VLASTNĚ URČENÉ?

V této kapitole jsme představili participativní bydlení jako zastřešující termín pro paletu různých řešení, která mají společné, že v nich hraje důležitou roli spolupracující skupina domácností, ať už realizuje bydlení samostatně, nebo se zapojují další aktéři — stát, obce, družstva, nebo dokonce standardní ziskoví developeři (Griffith et al., 2023).

Zajišťuje ale participativní bydlení funkce dostupnosti a udržitelnosti bydlení? Jak a případně pro koho?

Potenciálně velkou moc v ovlivnění dostupnosti a udržitelnosti participativního bydlení mají samozřejmě obce a stát ať už motivačními, či regulativními politikami. Poskytnutí pozemku, garantovaného úvěru nebo třeba dotace na přípravu projektu může obyvatelům situaci značně ulehčit. Je však samozřejmě potřeba zajistit, aby veřejná podpora vedla k podpoře dostupného bydlení, tedy například nastavením podmínek, které zajistí určitý podíl dostupných bytů či trvalost neziskového modelu. Důležitou roli mají samozřejmě také finanční instituce, které mají možnost ovlivnit, zda jsou k dispozici specifické úvěrové produkty pro spolky, družstva a další právnické osoby, v nichž jsou skupiny domácností sdruženy.

TIP: Zjistěte si na Ministerstvu pro místní rozvoj nebo Státním fondu podpory investic, jaké jsou aktuální dotační tituly a možnosti státní podpory pro obecní bytovou politiku.

Jako relevantní je potřeba vnímat i kritické hlasy, které tvrdí, že participativní bydlení může vést k přenášení politiky bydlení na obyvatele, respektive na nově vzniklý trh s bydlením (Hagbert et al., 2019), což v kontextu vysokých

cen nemovitostí povede pouze k realizaci vysoce nadstandardních projektů pro úzkou skupinu obyvatel s nadprůměrnými příjmy, jelikož ostatní skupiny nebudou schopny se účastnit buď z nedostatku financí, nebo jiných kapacit.

V tomto smyslu je třeba říct, že část příležitostí vytvořit dostupnější a environmentálně a sociálně odolnější a udržitelnější bydlení je skutečně na straně obyvatel. Pokud obyvatelé spolupracují na přípravě projektu a mají pod kontrolou výběr nemovitosti, kvalitu použitých materiálů a například způsob financování, je nasnadě, aby využili některých z nástrojů a odzkoušených řešení, která například umožní vstoupit do projektu obyvatelům různých generací, s různou velikostí úspor a různými příjmy. V tomto smyslu již jen neziskovost bydlení ošetřená ve stanovách a institut společného úvěru zajišťují elementární inkluzivitu pro domácnosti, které by samostatně na úvěr od banky nedosáhly. Podobně i příležitosti úspor ze sdílení prostor či vybavení jsou široké. Inspirovat se lze i mnohem robustnějšími řešeními tzv. solidární a sociální ekonomiky, například vytvářením společných sítí nájemních domů.

TIP: Seznamte se s Metodikou participace obyvatel při řešení problematiky bydlení (Černá et al., 2017), která se zaměřuje na zapojení zranitelných skupin obyvatel.

Z hlediska ekologie existuje poměrně velký potenciál pro nalézání úsporných opatření a ekologických a nízkoenergetických řešení na úrovni sousedství a komunit, ať už se jedná o úspory ze sdílení prostor, služeb či věcí (id22, 2022). Ostatně tzv. komunitní energetika je přesně takovým projevem pozitivního zapojení sociálních a ekologických cílů bydlení.

Propojenost ekologické a sociální udržitelnosti má však i negativní souvislosti, kdy technické požadavky na určité parametry ekologické výstavby mohou pro obyvatele bydlení dále znedostupnit.

K tomu, aby obyvatelé mohli naplňovat potenciál participace, je zapotřebí kooperace s dalšími aktéry výstavby: státem, obcemi, ale také bankami. V Rakousku, Německu nebo Velké Británii postupně dochází k rozvoji soukromé a veřejné infrastruktury a institucí (Lang & Stoeger, 2017), které poskytují poradenství, finanční a projekční služby, což vede k postupné profesionalizaci a typizaci participativního bydlení.

S ohledem na pokračující krizi dostupnosti bydlení a rostoucí ceny pozemků, stavebních materiálů a energií však i v těchto, v participativním bydlení pokročilých kontextech, naráží potenciál participativních forem bydlení na výzvy s absolutní ekonomickou nedostupností bydlení ve smyslu příliš vysokých cen, což z jakékoliv nové výstavby utváří exkluzivní záležitost. Vytváří se proto nová řešení, kdy zejména velké projekty bydlení je nutné realizovat v kombinaci kapacit více aktérů — například státu, města, družstevního developera a komunity spolupracujících sousedů (např. berlínský Haus der Statistik, online). Další možností je také širší využití potenciálu rekonstrukcí starých budov skupinou nájemníků, ať už jsou budovy v obecním, či soukromém vlastnictví (Zinshaus x Baugruppe, online).

Možnosti, jak řešit absolutní nedostupnost bydlení, jsou obvykle v kombinaci několika aspektů, které zahrnují rozdělení podílu kapacit jednotlivých aktérů výstavby do řešení. K dostupnosti přispívá sdílení prostor a aktivita obyvatel, podpora obce a státu, kreativní řešení financování kombinací společných úvěrů a solidárních fondů nebo, jako v posledním případě, kreativní podoba vlastnictví, které umožní odělit uživatele a vlastníka a přitom vytvořit trvalé bydlení v budovách, na jejichž rekonstrukci nemá vlastník kapacity.

TIP: Více o rozdělení kapacit aktérů se dozvíte v kapitole 3.1

Závěrem, avšak neméně podstatně je potřeba zdůraznit, že participativní bydlení je koncept, který má umožňovat realizaci bydlení pro všechny. Existuje řada příkladů projektů participativního bydlení, které se orientují na zapojení obyvatel různých generací, socioekonomického zázemí, osob s hendikepy a také uprchlíků (id22, 2012). Se zapojením osob ze zranitelných skupin vám samozřejmě mohou pomoci příslušné odbornice a odborníci na komunitní a sociální práci a další profesionálové.

2.3. SLOVNÍK FOREM BYDLENÍ Z POHLEDU PARTICIPACE

Pro společné porozumění, co to je participativní bydlení, je důležité pracovat se společnými pojmy. Je každé družstevní bydlení participativní? Jak se liší baugruppe a cohousing, a má smysl tyto pojmy používat i u nás?

Představujeme několik nejznámějších forem bydlení, v nichž může docházet k větší či menší míře participace. Formy bydlení slouží k odlišení bydlení z hlediska různých parametrů. Z hlediska participace jsou důležitá zejména kritéria, jako například zda jsou sdílení a spolupráce obyvatel záměrné a demokratické či v jaké míře se participace v jednotlivých oblastech projevuje. K tomu stávající rozdělení forem bydlení nepostačuje. Formálně může být projekt například družstevním bydlením, v praxi se z hlediska zapojení obyvatel dva družstevní projekty v téže městě mohou zásadně lišit. Podobně zahraniční praxe nových forem participativního bydlení, například spolkového bydlení, má jinou podobu v Německu či v Dánsku. Je teprve otázkou času, jakým způsobem se označení nových forem ustálí v Česku.

V Česku máme historickou zkušenost s různými formami bydlení. Například družstevní bydlení si za posledních sto let prošlo několika proměnami v praxi i v porozumění, jakou roli má mít. Ze zahraničí k nám v posledních letech přichází pojmy nové, které si teprve praktickou cestu k realizacím a vlastně i společnému porozumění hledají.

Slovník obsahuje několik nejčastěji používaných pojmů — forem bydlení, které jsou s participativním bydlením nějak spojené — jsou pro ně typické, nebo se za ně některými aktéry považují, avšak z různých důvodů je problematické je za participativní bydlení považovat.

TIP: Porovnejte formy bydlení v tomto slovníku s výkladem a srovnáním právních forem z hlediska jejich využití pro participativní bydlení v Manuálu.

BAUGRUPPE („STAVEBNÍ SKUPINY“)

„Stavební skupiny“ jsou skupiny lidí, kteří se dají dohromady již ve fázi přípravy projektů bydlení, spojí své finance a síly, aby si postavili nebo rekonstruovali bytový dům. Základní skupina nastaví pravidla celého procesu a následně zve další obyvatele v závislosti na velikosti předpokládaného projektu bydlení. Obyvatelé mají veškeré aspekty participace ve vlastních rukou. Desítky projektů ze zahraničí ukazují, že seznámení se se sousedy předem a zapojení se do přípravy projektu vytváří ideální podmínky pro rozvoj všech možností participace a sdílení. Záleží samozřejmě na kompromisu s ohledem na výslednou cenu. Vložená energie tak může vést k řešení, které podporuje spíše úspory na ceně, kvalitu architektury, sdílení prostor, ekologii stavby nebo třeba sociální mix. Do přípravy je s ohledem na velikost projektu zapojeno několik odborníků a odborníků — ať už se jedná o projektový management, architekturu, participaci a sociální design či facilitaci. Stavební skupiny také často vznikají ve spolupráci

s městem — město například vyhlásí soutěž na konkrétní pozemek a skupina na základě tzv. práva stavby realizuje výstavbu. V některých případech skupina koordinuje i samotnou výstavbu, obvykle si však najímá stavební společnost. Bydlení je financováno formou vkladů jednotlivých domácností, společným úvěrem a případně i přímými půjčkami od přátel, rodiny a podporovatelů. Domácnosti tvoří právní subjektivitu obvykle ve formě spolku, družstva nebo s. r. o. Bytové jednotky mají kompletní příslušenství a jsou buď ve vlastnictví jednotlivých domácností, nebo ve společném vlastnictví. Tyto projekty tak umožňují zajímavý mix individuálního bydlení s využitím společných prostor a sdílení některého vybavení v rámci bytového domu. Formálně vzato, ve chvíli, kdy je dokončen stavební proces, se baugruppe jako stavební skupina mění na skupinu bydlících, které lze říkat dle právní formy (spolek, družstvo, apod.), v němčině se ustálil také název „projekt bydlení“ (Wohnprojekt).

COHOUSING

Cohousing je sousedsky orientovaný typ bydlení. Tato forma bydlení má svůj původ v Dánsku a následně Spojených státech, kde mají cohousingové projekty specifickou kulturu společného stravování ve sdílených prostorech, které šetří čas a energii. Architektonicky jsou tyto projekty často řešeny jako soubory řadových domů se společným prostorem (obvykle samostatným komunitním domem). Každá domácnost má vlastní plnohodnotně vybavený byt a společné prostory jsou obvykle rozsáhlejší než u jiných forem. Majetkově se jedná o společenství vlastníků jednotek, spolky i družstva. Dnes na cohousing navazují různé formy komunitně orientovaného bydlení. Cohousing obvykle zahrnuje všechny dimenze participace. V zahraničí je běžné, že cohousingy vznikají s ambicí utvářet vícegenerační bydlení nebo vznikají specifické cohousingy pro různé společenské skupiny, jako například seniorské cohousingy, tzv. cohousingy pro druhou

polovinu života (50+) nebo sociální cohousingy, které zapojují osoby se specifickými potřebami či ohrožené na trhu s bydlením. Velký důraz na sdílení prostor, vybavení i aktivit vytváří z cohousingu jedno z ekologicky nejpřínosnějších forem bydlení.

DRUŽSTEVNÍ BYDLENÍ

Jedná se o projekty typicky bytových domů či souborů domů s plnohodnotnými bytovými jednotkami, někdy doplněnými určitým množstvím společného vybavení. Bytové družstvo je vlastníkem nemovitosti. Jeho členové mají k bytům právo užívání. Úkolem bytového družstva je zajištění bydlení, údržby, oprav, modernizací a jiných bytových služeb jeho členům. Bytová družstva v ČR nemohou omezit převody členských práv spojených s nájmem bytu, čímž se družstevní byty stávají součástí trhu s nemovitostmi a jsou vnímány jako kvazi-soukromé vlastnictví. Participaci lze spatřovat především ve společném vlastnictví, obvykle méně pak v přímém zapojení obyvatel do organizace — správu družstva vykonávají volené orgány, členové (domácnosti) si představenstvo družstva volí a účastní se členských schůzí. Na přípravě projektů se v českém kontextu družstevníci obvykle nepodílí. V případě větších bytových družstev

(obvykle sdružujících více domů) jsou družstva schopna sama zajistit velkou část kapacit na výstavbu. Mohou tak sama plnit roli neziskového developera a snížit tak náklady na bytovou jednotku. V zahraničí existuje také spousta družstevních projektů, u kterých je míra participace obyvatel na provozu a správě významná, včetně odpovídajícího uzpůsobení sdílených prostor. Ovšem ne v každém projektu, a tím spíše ne v projektech většího rozsahu s desítkami či stovkami domácností, je pro úspěšnou participaci aktivní zapojení všech členů nutné. Důležité je vytvoření právních i kulturních podmínek, které obyvatelům participaci umožňují, což družstevní forma bydlení splňuje. V některých zemích je v možnostech družstev také zajišťování trvalé funkce dostupného bydlení, pokud družstevní podíl není možné volně prodávat bez souhlasu družstva nebo je stanovena nejvyšší možná cena nájmu (například ve formě inflační doložky).

SPOLKOVÉ BYDLENÍ

V zahraničních kontextech mají družstva často úplnou možnost kontroly nad výběrem nájemců bytů a družstevní podíly nelze převádět na jiné osoby bez souhlasu družstva (byty nejsou předmětem trhu s nemovitostmi). Není tomu tak vždy a z různých důvodů je pro konkrétní projekt bydlení vhodnější právní úprava spolku. V Česku spolek ze své obecné podstaty umožňuje specifické dohody jeho členů ohledně hlavní činnosti (zajištění bydlení, správa domu, aj.),

umožňuje ale i vedlejší činnost (např. pronájem prostor) a členové spolku neručí svým majetkem za jeho dluhy. Spolkové bydlení vyžaduje precizní přípravu stanov, protože představuje (minimálně v ČR) dosud právně méně uplatňovanou formu. Výhodou je administrativně jednoduchý způsob založení spolku a možnost zahrnout do stanov participativní principy fungování.

SOUSEDSKÉ PLATFORMY A SÍŤ NÁJEMNÍKŮ

Jedná se v českém kontextu o v současnosti často právně neukotvené skupiny sousedů, které participují na různých sousedských aktivitách nebo pečují o společně využívané prostory v soukromém i veřejném vlastnictví — jako například vnitrobloky, předzahrádky, příjezdové komunikace a podobně. Zajímavým příkladem sousedských platform jsou rozvojové projekty

obvykle pod vedením obcí, které podporují spolupráci, komunikaci a participaci obyvatel na společných aktivitách mezi různými skupinami obyvatel v dané lokalitě. Překážkou rozvoje volných sousedských platform je nutnost dohody napříč různými formami vlastnictví — vnitroblok je ve vlastnictví typicky několika vlastníků bytových domů, příjezdovou komunikaci

do čtvrti rodinných domů může vlastnit obec, ale také podílově vlastníci jednotlivých stavebních pozemků. V zahraničí mají sítě nájemníků často formální podobu, obvykle ve formě neziskového sdružení. Velmi záleží na cílech takové sítě. Odlišnou roli mají sítě nájemníků či vlastníků soukromého nájemního bydlení, obecního nájemního bydlení a nebo sítě nájemníků či vlastníků v participativně vznikajících projektech, kdy obyvatelé záměrně volí

podobu nájemního vztahu vůči subjektu, jehož jsou také součástí — který vytváří a realizuje výstavbu. Asi nejznámější formou je německý Mietshäuser Syndikat, který sdružuje více než 100 bytových domů ve společném vlastnictví sítě jednotlivých domů formou s. r. o. a spolku. Podobně v Německu fungují i sítě tvořené nemovitostmi vystavěné ve spolupráci s nadacemi, které následně objekty vlastní (např. Stiftung Trias).

OBECNÍ BYDLENÍ

Obecní bydlení je formou trvalého nájemního bydlení, které se dále liší podle cílových skupin na bydlení sociální, bydlení pro specifické profese nebo třeba bydlení startovací. Obec určuje, jaká je cílová skupina bydlení, a definuje způsob výběru domácností dle zákonných možností. Potenciál rozvíjet participaci v jednotlivých aspektech tak obvykle také závisí na záměru obce. Příležitost participace zahrnuje příklady obecního nájemního bydlení, u nichž uživatelé participují v některé oblasti — ať už se jedná

o zapojení obyvatel do přípravy projektů, nebo o design společných prostor umožňujících setkávání, péči o společné prostory a další společné aktivity, vzájemnou výpomoc nebo o zapojení nájemníků do správy, úklidu či údržby a organizace bydlení. Specifikem této formy je, že zajištění veřejného zájmu dostupnosti bydlení je v režimu obce, která může poskytnout zázemí pro společné schůzky s domácnostmi, metodické materiály, mediační služby a podobně.

BYDLENÍ PRO SPECIFICKÉ SKUPINY

V ČR známe komunitní domy seniorů (KODUS), které jsou specifickou formou sdíleného bydlení pro seniory provozované obvykle soukromým investorem ve spolupráci s obcí. Obyvatelé se zapojují pouze ve formě užívání komunitních prostor. Bydlení pro domácnosti složené z obyvatel seniorního věku však může vzniknout v různých dalších formách participace. V případě intenzivního zapojení obyvatel do přípravy (baugruppe, cohousing) je vhodné, aby ustavující skupina toto bydlení realizovala včas (vznikají například cohousingy pro obyvatele ve věku 50+). V případě skupiny staršího věku může být vhodnější spojit se s nadací, družstvem či jiným developerem. V ČR tato zkušenost dosud chybí, nicméně v blízkém zahraničí (Rakousko, Německo) existuje řada projektů baugruppe, cohousingu či družstev, které se orientují na specifické skupiny — vznikají tak projekty bydlení pouze žen nebo projekty primárně zaměřené na LGBTQ+ obyvatele.

I u nás však vznikají projekty, které do užívání a péče o společné prostory zapojují obyvatele zranitelných skupin. Vznikají smíšené projekty studujících a dospívajících odcházejících z dětských domovů nebo třeba projekty zabydlující lidi s mentálním hendikepem s lidmi bez hendikepu.

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK (SVJ)

SVJ je v současnosti jednou z nejvíce převládajících forem bydlení v Česku. Tato vlastnická forma bydlení vznikla v Česku často transformací z bytových družstev nebo privatizací obecního bydlení. Jedná se o právní formu ze zákona sdružující vlastníky bytových jednotek, nezbytnou pro správu společných částí domů a pozemků. Právní forma SVJ umožňuje participaci na správě společných prostor a koordinaci oprav. Dochází-li k dalším formám participace a spolupráce — například ke sdílení věcí a služeb, jedná se spíše o důsledky dobrých vztahů mezi sousedy. Pokud se SVJ rozhodne tyto vztahy a sdílení formalizovat a například pečovat o společnou zahradu nebo nakoupit vybavení společných prostor, obvykle musí založit ještě například spolek, do nějž pak domácnosti přispívají financemi a svou aktivitou — v ostatních případech

domácnosti vkládají příspěvky do fondu oprav. Z hlediska participace je praxe v SVJ komplikovaná také s ohledem na nastavení hlasovacích práv. Byť je ze zákona možné, aby v SVJ podobně jako v družstvu měla každá domácnost stejný počet hlasů, většinou se SVJ ustanovují v podobě, kdy hlasovací práva domácnosti odpovídají poměru plochy bytové jednotky ku celkové ploše bytových jednotek. Je potřeba zmínit, že například dánské cohousingy (viz Cohousing) fungují z velké části také formou společenství vlastníků, a přesto zde obyvatelé formují velmi těsné komunitní vztahy, což je dáno kulturní tradicí a odlišným legislativním zázemím. Nevýhodou SVJ z hlediska dostupnosti bydlení je závislost ceny bytů na trhu — s jednotkou je volně nakládáno, což znesnadňuje vstup pro nově příchozí na trh s participativním bydlením.

SDÍLENÉ BYDLENÍ

Jedná se typicky o spolubydlení v rámci bytové jednotky. Každý bydlící má většinou vlastní pokoj a všichni společně sdílejí obytný prostor, kuchyni a případně hygienické zařízení. Jedná se nejen v Česku o běžnou praxi studentů i pracujících, obecně mladých dospělých, nicméně ne ve všech případech se jedná o záměrnou formu bydlení, jako spíš dočasnou nutnost sdílet náklady na bydlení. Z důvodu nedostatečného důrazu na organizaci péče o společné prostory jsou zkušenosti s touto formou bydlení často ambivalentní. V Německu i dalších zemích jsou sdílené byty atraktivním řešením především pro singles domácnosti, ale také pro některé rodiny. Obyvatelé se organizují

do tzv. WG (Wohngemeinschafts). Ty jsou v kontextu dlouhodobých nájemních smluv schopny fungovat desítky let. Mají nastavena pravidla výběru domácností, stejně jako péče o prostory, fond pro nákup určitého vybavení a podobně. Sdílené bydlení je běžné také u větších bytových projektů (viz Baugruppe, Cohousing, Družstevní bydlení), a to v podobě tzv. klastrových bytů. Nejedná se o plnohodnotně vybavené byty se společným prostorem, ale specificky řešené jednotky s většími soukromými pokoji a s kvalitní kuchyní a společenským (obývacím) prostorem nebo třeba terasou.

CO-LIVING

Je forma komerčního nájemního bydlení v bytových domech s komunitními prvky. Typicky se jedná o krátkodobé až střednědobé pronájmy bytových jednotek s různou mírou vybavení doplněné o další prostory a vybavení,

které fungující jako komerční služba — restaurace, wellness, coworking, prádelna, aj. Toto bydlení je hojně využívané zejména mladými dospělými pracujícími na dálku. V současnosti zažívá velký boom v metropolích a letoviscích

po celém světě. Obyvatelé si volí konkrétní podobu produktu. Možnosti participace obyvatel jsou omezené na neformální dohody

mezi sousedy při užívání společných prostor a vybavení a vždy závislé na rozhodnutí provozovatele.

SQUATY, ALTERNATIVNÍ KULTURNÍ CENTRA, PROJEKTY BYDLENÍ MARGINALIZOVANÝCH SKUPIN

Z hlediska participace v bydlení je také nutné zmínit v mnoha městech především jižní a západní Evropy (ale i v našem kontextu) squaty a komunitní a kulturní centra. Vychází většinou z antisystémových či subkulturních ideových základů a vytvořeny jsou obvykle obsazením dlouhodobě nevyužívaných nemovitostí — bytových domů, ale také různých industriálních objektů nebo budov zdravotnických či sociálních zařízení. Participace obyvatel probíhá na základě přímé dohody jednotlivců za možné podpory podobných skupin a sítí. V některých případech (zejm. v zahraničí) dochází

k následnému vyjednání práv užívání budov s vlastníkem (veřejným nebo soukromým), projekty pak mohou plnit svou funkci dlouhodobě s menším rizikem ukončení, někdy se dokonce transformují do podoby institucionalizovaných center kultury, které s městem a dalšími aktéry spolupracují — jako např. WUK ve Vídni nebo UFA Fabrik v Berlíně. Velký význam však mají i krátkodobé formy squattingu, které často poskytují ubytování marginalizovaným osobám, lidem bez přístupu ke standardním formám bydlení a podobně.

TIP: Participaci v bydlení lze samozřejmě klasifikovat různým způsobem s ohledem na místní kontext, historickou zkušenost a účel, kterému klasifikace slouží. Chcete-li se ponořit do detailů, zjistit, co to je Bofællesskab nebo Co-housing (psáno s pomlčkou) a prozkoumat, zda byly tzv. kolektivní domy v Československu participativní, přečtěte si vědeckou studii, kterou jsme k tématu připravili v Sociologickém časopise (Malý Blažek, 2023).

2.4. PŘÍKLADY PARTICIPATIVNÍHO BYDLENÍ

Pro inspiraci uvádíme několik zahraničních příkladů projektů bydlení s různou mírou participace obyvatel a různým způsobem zapojení obcí. Jde o projekty z měst Velké Británie, Rakouska a Švýcarska. Konkrétní příběh každého z nich ilustruje pestrost a škálu řešení v daném kontextu a otázkách financování, organizace, právního ukotvení, prostorové formy i zapojení dalších aktérů do výstavby a správy bydlení. Města Cambridge, Londýn, Curych či Vídeň našla způsob, jak podpořit participaci v bydlení a zvýšit jeho dostupnost. Přidají se k nim i města v České republice?

Zkušenosti s realizací projektů participativního bydlení jsou vhodným zdrojem informací o možnostech, ale i limitech těchto forem bydlení. Přestože existují odlišná právní či finanční specifika v kontextech jednotlivých zemí, doporučujeme vyhledávat, zkoumat a navštěvovat již realizované a fungující příklady za hranicemi České republiky. Zajímavé projekty vznikají po celé Evropě, velký rozvoj zažívá participativní bydlení u našich sousedů, v Rakousku a Německu. Vybrané příklady představují několik modelových případů zapojení obce do projektu participativního bydlení.

První z projektů (**Příklad 1: Marmelade Lane Cohousing**) ilustruje důkladnou přípravu rozvoje území v návaznosti na strategii bydlení tak, aby obec mohla významně ovlivnit charakter a kvalitu výstavby. Město Cambridge se nechalo inspirovat zahraničním příkladem z Freiburgu

a iniciovalo vznik a spolupráci zájemců o bydlení s developerem na městském pozemku. Spolufinancovalo také počáteční fáze projektu.

Podobně postupovalo také město Vídeň při výstavbě nové čtvrti Sonnwendviertel. Vypsalo soutěž na prodej pozemků pro jednotlivé bytové domy pro stavební skupiny obyvatel. Charakter a podmínky výstavby definovalo podle vlastní rozvojové strategie. Jedním z úspěšných projektů byl i **Příklad 2: Gleis 21**.

Město Curych je známé bytovou politikou založenou na spolupráci s družstevními developery. **Příklad 3: Kalkbreite** vznikl na základě spolupráce města s iniciativní skupinou místních obyvatel, k nimž se později připojilo bytové družstvo. Společně připravili výstavbu městského bloku. Město spolufinancovalo architektonickou soutěž na jeho řešení a udělilo družstvu tzv. právo stavby na daném pozemku.



FOTO: TIM CROCKER

Příklad 4: Wohnhof Orasteig z Vídně je pak ukázkou obecního nájemního sociálního bydlení s vysokou mírou participace obyvatel na přípravě a správě.

Projekt senior cohousingu z Velké Británie (**Příklad 5: New Ground Cohousing**) je naopak příběhem dlouhé cesty realizace bydlení pro specifickou skupinu obyvatel — seniorek. Zahraniční developer zde financoval nákup obecního pozemku bývalé školy, ve spolupráci se skupinou připravil projekt a přesvědčil místní komunitu, aby projekt podpořila.

Závěrečný projekt obecního nájemního bydlení (**Příklad 6: Herzberg Wien**) doplníme pro kontrast jako příklad obecního bydlení, jehož architektonické řešení stejně jako samotná obecní nájemní forma mají participativní potenciál, který zatím není uplatněn.

TIP: I v Česku již vznikají projekty participativního bydlení. Doporučujeme si zjistit více informací o projektech vznikajících v rámci sítě Sdílených domů, nebo třeba o sociálním družstvu Bedřiška.

TIP: Dalších šest příkladů participativního bydlení z Vídně, Berlína, Lipska, Wintherthuru a Leedsu najdete v Manuálu participativního bydlení. Sledujte také webové stránky www.participativnibydeni.cz



FOTO: DAVID BUTLER

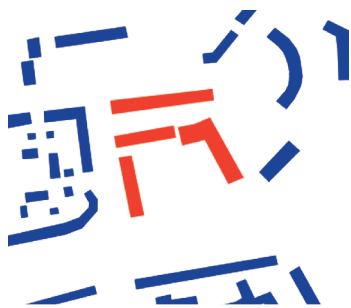


ZDROJ: MOLE ARCHITECTS



FOTO: MOLE ARCHITECTS

PŘÍKLAD 1: MARMELADE LANE COHOUSING



PARAMETRY

POLOHA:	Cambridge, Velká Británie
ARCHITEKTI:	Mole Architects
DOKONČENO:	2018
DOBA REALIZACE:	8 let
PRÁVNÍ FORMA:	vlastnické + s. r. o.
CÍLOVÁ SKUPINA:	smíšená
POČET BYTŮ:	42
POČET OBYVATEL:	cca 80
PARKOVÁNÍ:	na okraji území na vlastním pozemku
SPOLEČNÉ PROSTORY:	společný dům se společenským prostorem, kuchyní, prádelnou, místností pro jógu, dílnou a ubytováním pro hosty, sdílená zahrada, komunitní ulice
KOMERČNÍ PROSTORY:	–

Projekt Marmalade Lane vznikl z iniciativy města a stal se úspěšným příkladem průkopnického partnerství mezi městem, developerem a rezidenty. Obec si zajistila kontrolu nad kvalitou bydlení v území. Developer a architekti úzce spolupracovali s budoucími obyvateli, kteří si upravili domovy podle svých představ. Díky koordinované výstavbě vzniklo sousedství, které reflektuje různorodé potřeby svých obyvatel a zároveň poskytuje výhody a kvality sdílených prostor. Obyvatelé vlastní rodinné domy, ale společně spravují vnitřní i venkovní prostory a komunitní dům.

Orchard Park v Cambridge, kde se projekt Marmalade Lane nachází, bylo území vlastněné městem, které je v roce 2002 určilo pro velkou developerskou výstavbu. Proces developmentu začal v roce 2006, ale vlivem finanční krize započaté v roce 2008 se zastavil a původní developeři od projektu odstoupili. Rada města Cambridge v roce 2011, inspirována projektem Vauban — velkým komunitním projektem v německém Freiburgu, změnila určení pozemku ve prospěch výstavby bydlení zaměřeného na podporu komunity. Záměrem bylo vybudovat sousedství s důrazem na kvalitu, udržitelnost a komunitní vztahy, a proto Rada města zvolila formu cohousingu. Prvotní financování návrhu konkrétního modelu zajistilo město Cambridge, později byly získány finance z vládního programu pro obecní bydlení Homes and Communities Agency.

V roce 2013 byla založena cohousingová skupina Cambridge Cohousing Limited, která byla zformována na základě výzvy města. V roce 2014 společně s radou města zahájili proces výběru developera, ze kterého vzešla developerská skupina TOWNHUS sestávající

z developera TOWN, švédské firmy zabývající se ekologickou výstavbou domů Trivselhus a architektonické kanceláře Mole Architects. V roce 2016 započalo navrhování projektu, při kterém úzce spolupracovali jak developer, tak samotná cohousingová skupina, díky čemuž měli budoucí obyvatelé možnost uzpůsobit bydlení svým potřebám a představám. Obyvatelé se začali stěhovat do hotového projektu v roce 2018.

Projekt Marmelade Lane je tvořen komunitní ulicí a blokem se sdílenou komunitní zahradou. Na okraji pozemku je parkoviště pro rezidenty a návštěvníky, do území tak nezajíždí auta a komunitní ulice je určena pro chodce. Podél ulice se nachází řadové dvoupodlažní domy. Poslední strana bloku je otevřena do okolí.

V centrální části území je umístěný komunitní dům s velkou jídelnou s kuchyní, která slouží k pravidelným společným večeřím a dalšímu setkávání. Ubytování pro hosty, které se v objektu také nachází, funguje na základě rezervačního systému, a umožňuje tak úsporu místa ve vlastním bydlení. Dále se zde nachází dětská herna, prádelna, dva variabilní prostory, dílna, tělocvična, sklad a další kutilské prostory.

Rezidenti jsou zapojeni do správy celého území prostřednictvím několika pracovních skupin, které jsou odpovědné za různé aspekty správy a organizace. První skupiny byly zformovány už při prvotních návrzích projektu podle zájmu a odbornosti jednotlivých členů cohousingové skupiny. Na společných workshopech pracovních skupin byly ve spolupráci s odborníky vytvořeny koncepce různých aspektů bydlení, jako například environmentální udržitelnost projektu, architektonický charakter či návrh venkovních prostranství s cílem, aby odpovídaly představám komunity a zároveň byla zachována finanční udržitelnost projektu.

Výstavba domů byla financována skrze individuální půjčky majitelů domů. Všichni obyvatelé jsou členové cohousingové skupiny Cambridge Cohousing, která je právně ukotvena jako společnost s ručením omezeným. Společnost vlastní a spravuje komunitní dům a veškeré venkovní prostory. Obyvatelé na správu prostor přispívají finančně prostřednictvím měsíčního poplatku.

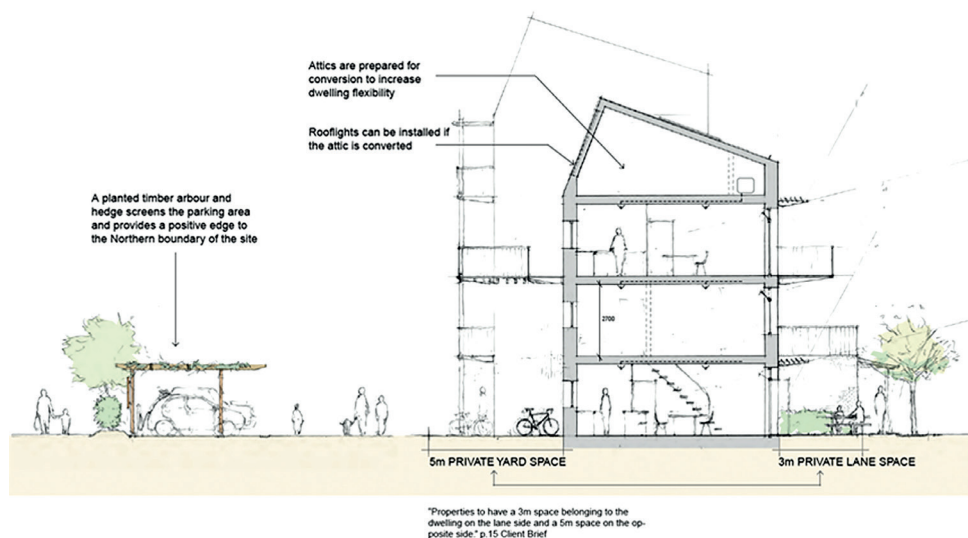




FOTO: JIM STEPHENSON



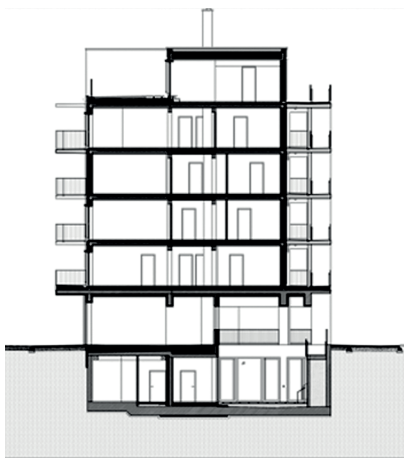
FOTO: DAVID BUTLER



KOMUNITNÍ ULICE, FOTO: DAVID BUTLER



FOTO: HERTHA HURNAUS



ZDROJ: EINSZUEINS ARCHITEKTUR



SPOLEČENSKÁ MÍSTNOST S KUCHYNÍ, FOTO: HERTHA HURNAUS



PARAMETRY

POLOHA:	Vídeň, Rakousko
ARCHITEKTI:	einszueins architektur
DOKONČENO:	2019
DOBA REALIZACE:	4 roky
PRÁVNÍ FORMA:	bytové družstvo
CÍLOVÁ SKUPINA:	smíšená
POČET BYTŮ:	36
POČET OBYVATEL:	cca 80
PARKOVÁNÍ:	ne (projekt bez aut), pronajimatelná stání v hromadných garážích na okraji čtvrti, společná kolárna v suterénu
SPOLEČNÉ PROSTORY:	společenská místnost s kuchyní, herna, knihovna s pracovnou, wellness, prádelna, posilovna, hostinské byty, střešní terasa
KOMERČNÍ PROSTORY:	velký a malý univerzální sál s příslušenstvím, místnost pro co-working, kavárna, ateliér

Projekt vznikl v nové čtvrti Sonnwendviertel poblíž vídeňského hlavního nádraží, kde město nabízelo formou soutěže pozemky pro stavební skupiny (baugruppe). Oceňovaný projekt vznikl z iniciativy skupiny obyvatel ve spolupráci se sítí profesionálních aktérů (architektů, sociálních designérů a developera). Obyvatelé ho nazývají vesnicí ve městě a jejich cílem bylo vytvořit bydlení na principu solidarity, udržitelnosti a s nabídkou kultury a setkávání pro své okolí.

Na základě iniciativy architektů einszueins a sociálních designérů Realitylab se zformovala stavební skupina za účelem výstavby bydlení v družstevním vlastnictví. Prostředky na výstavbu získali zčásti z programu města Vídeň na podporu bydlení, z dlouhodobých neziskových půjček soukromých subjektů, vlastními vklady a společným úvěrem. Domácnosti zahrnují páry, samostatně žijící, rodiny s různým počtem dětí, mladší i starší lidi různých profesí a dovedností. Aktivně se podílejí nejen na péči o dům a o sousedské vztahy, ale podporují i kulturní život v okolí domu; čtyři pokoje pro hosty pronajímají ve spolupráci s Diakoníí jako startovací bydlení pro azylanty.

Obyvatelé rozhodují společně v rámci pléna, musejí se ale také podílet na správě a údržbě celého domu včetně využití nebytových prostor. Jsou rozděleni do následujících pracovních skupin: venkovní prostory, zahrada a doprava; komunitní aktivity; PR aktivity; spolupráce s externími partnery společenství; organizace; právo a finance a organizace událostí v nebytových prostorech v přizemí. Existují i další dílčí



KNIHOVNA S PRACOVNOU, FOTO: HERTHA HURNAUS

pracovní skupiny pro organizaci jednotlivých nebytových prostor nebo pro organizaci kulturních událostí. Každý člen družstva má povinnost odpracovat měsíčně 10 až 15 hodin v některé z těchto skupin. Družstvo má představenstvo a dále řídicí výbor, kde plénum volení vedoucí pracovních skupin a členové představenstva rozhodují o dílčích záležitostech týkajících se managementu.

Měsíční nájemné za plochy užívaného bytu a podílu na společných prostorách bylo v roce 2023 ve výši 16 eur/m² (zhruba 400 Kč/m²). Nájemné pokrývá náklady na úvěry a hypotéku, náklady na údržbu a na služby spojené s bydlením. Obyvatelé navíc platí ještě členský příspěvek společenství Gleis 21, ze kterého se financují společné akce a aktivity.

V přízemí domu jsou pronajímatelné prostory — multifunkční sál se zázemím, kavárna a ateliér. Byty jsou umístěny ve čtyřech dalších podlažích. Celkem je zde 34 bytů stálých obyvatel. V posledním podlaží je střešní zahrada s výhledem na město se třemi společnými pavilony — společenskou místností s kuchyní a hernou, knihovnou s pracovnou a wellness se saunou, velkou vanou a relaxační místností. Každý z pavilonků má svůj osobitý charakter podle využití — intimnější

jsou prostory určené k odpočinku, společenské prostory jsou prosklené a otevřené do společné střešní zahrady. V domě se nacházejí i dva pronajímatelné byty. V suterénu je společná prádelna, dílna, kolárna. Dům nemá žádný soukromý pozemek, obklopuje ho veřejný městský prostor. Nenajdeme zde garáž ani parkovací stání pro byty, což pozitivně ovlivnilo cenu stavby a vycházelo z celkové koncepce nové městské čtvrti Sonnwendviertel. Zájemci si mohou pronajmout parkovací stání v nedalekém parkovacím domě, který slouží všem obyvatelům čtvrti. Tuto službu využívá asi 8 domácností.

Dům (o půdorysném rozměru 13 × 60 m) navrhla architektonická kancelář einszueins architektur jako hybridní dřevostavbu s betonovými a ocelovými prvky. Inovativní technické řešení nosné konstrukce umožnilo použití vykonzolovaných balkonů. Všechny vnitřní stěny jsou nenosné, což umožňuje flexibilní půdorysné uspořádání. Hrubá stavba byla na místě složena za 8 týdnů pomocí jeřábů. Dřevo je i součástí interiérů, mimo jiné v podobě pohledových dřevěných stropů. Velká dřevohliníková okna s izolačními trojskly prosvětlují interiéry domu a pozitivně ovlivňují energetickou bilanci stavby.

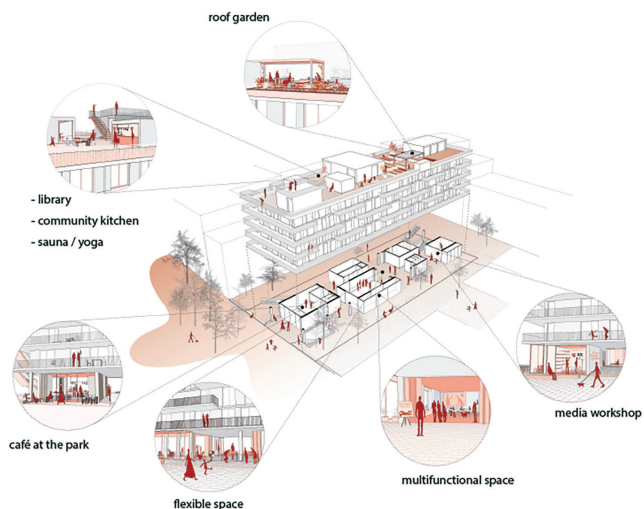


PAVLAČ, FOTO: HERTHA HURNAUS

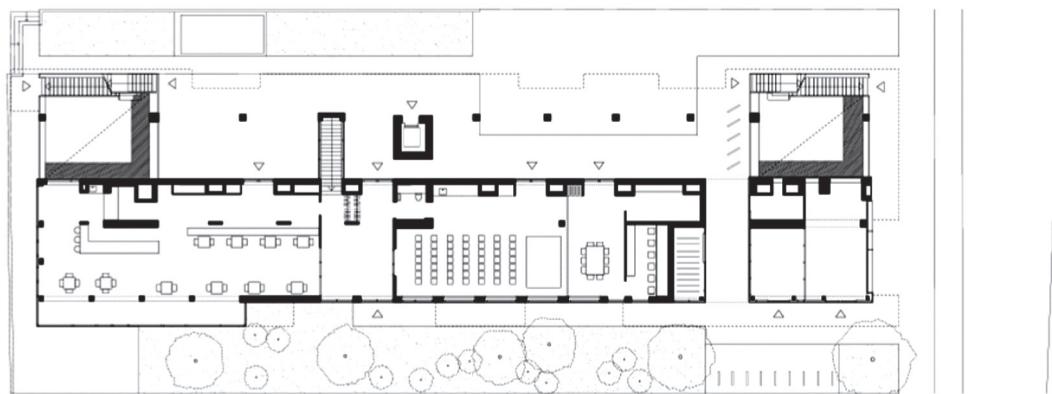


SPOLEČENSKÁ MÍSTNOST S KUCHYNÍ, FOTO: HERTHA HURNAUS

Každý byt je plnohodnotně vybaven a má soukromý balkon na jihovýchodní straně, do bytů se vstupuje ze společných venkovních obytných pavlačí na opačné straně, které fungují pro pobyt i setkávání obyvatel. Společná pavlač je chytrým řešením, jak dosáhnout na tak úzkém stavebním pozemku (27 × 62 m) odstupu bytů od okolní zástavby. Pavlače a balkóny jsou nepřehlédnutelnými architektonickými prvky tohoto domu. Dům je postaven jako energeticky úsporná dřevostavba.



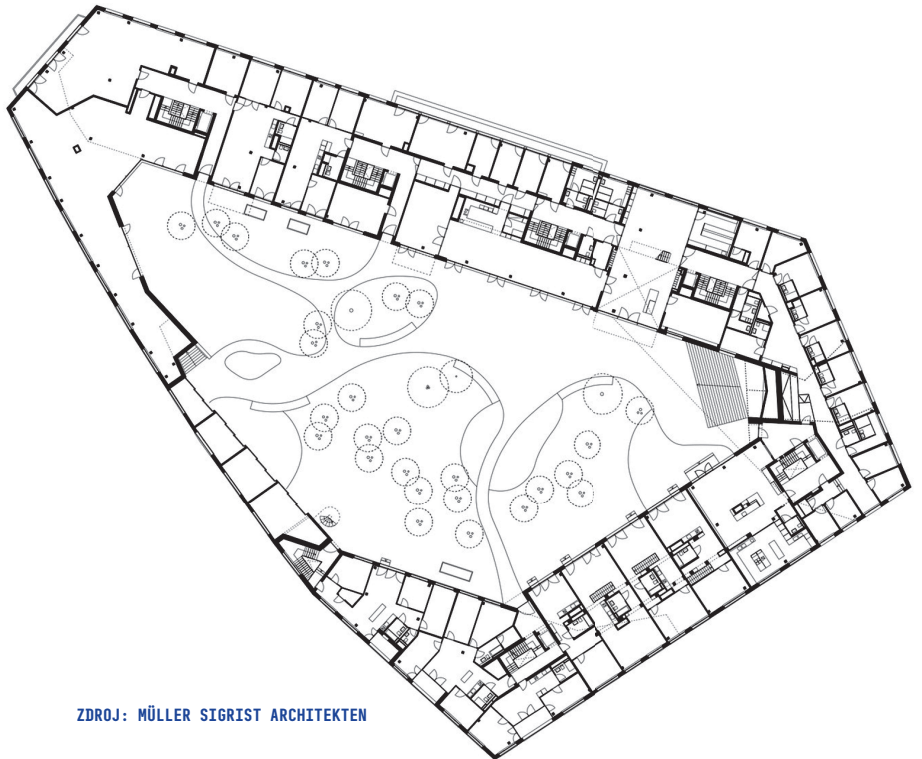
ZDROJ: EINSZUEINS ARCHITEKTUR



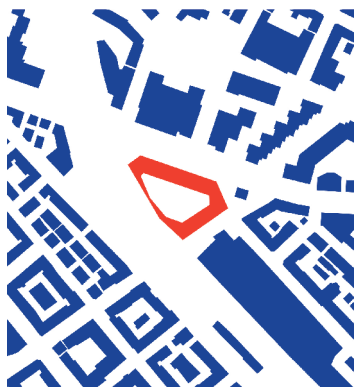
ZDROJ: EINSZUEINS ARCHITEKTUR



FOTO: VOLKER SCHOPP



ZDROJ: MÜLLER SIGRIST ARCHITEKTEN



PARAMETRY

POLOHA:	Curych, Švýcarsko
ARCHITEKTI:	Müller Sigrist Architekten
DOKONČENO:	2014
DOBA REALIZACE:	8 let
PRÁVNÍ FORMA:	bytové družstvo
CÍLOVÁ SKUPINA:	smíšená
POČET BYTŮ:	88
POČET OBYVATEL:	cca 250
PARKOVÁNÍ:	ne (projekt bez aut), 10 nájemních stání v podzemních garážích cca 5 minut od domu
SPOLEČNÉ PROSTORY:	komunitní kavárna, společenská místnost, odpočinková místnost s knihovnou, pokoje pro hosty, sauna, tělocvična, prádelna, dílna, hudební zkušebna, zahrada
KOMERČNÍ PROSTORY:	obchody, gastro provozovny, zdravotní služby, kulturní prostory, kanceláře, mateřská školka, ubytování

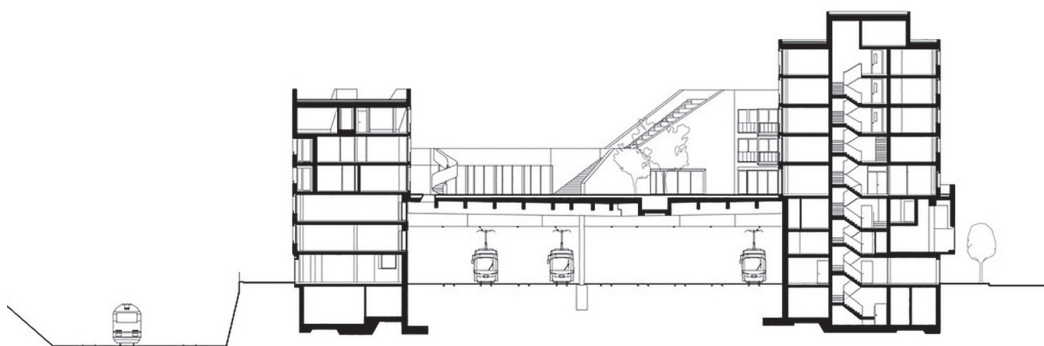
Velký polyfunkční blok v Curychu vznikl spoluprací zájemců o bydlení s městem a dalšími aktéry pomocí série workshopů s cílem vytvořit družstevní bydlení. Projekt sledoval pestrost sociální skladby obyvatel i velikosti a charakteru bytů. Součástí domu je i původní třípodlažní tramvajové depo, komerční prostory, společné prostory pro obyvatele a poloveřejný střešní vnitroblok.

Na počátku projektu v roce 2006 byla skupina angažovaných obyvatel a odborníků, kteří přišli s vizí udržitelného a inovativního projektu Kalkbreite. Rok poté vzniklo velké družstvo složené z potenciálních zájemců o bydlení a dvou již existujících bytových družstev, kterému město Curych udělilo právo stavby na daném pozemku. Následovala série participativních workshopů s obyvateli k návrhu projektu, studie proveditelnosti a architektonická soutěž, což vše spolufinancovalo město. Z přihlášených 55 soutěžních návrhů zvítězil následně realizovaný návrh architektonické kanceláře Müller Sigrist Architekten.

Blok je obklopen ze dvou stran rušnými městskými komunikacemi a z jedné strany železniční tratí. V třípodlažním soklu je začleněno tramvajové depo a komerční a pronajimatelné prostory. V horních podlažích pak převažuje bydlení okolo vytvořeného vnitrobloku na střeše depa, na jihozápadní straně je objekt nižší pro lepší proslunění všech prostor. Vnitroblok je po širokém schodišti přístupný veřejnosti. Celkově osmipodlažní objekt má železobetonovou konstrukci a je opláštěn



ODPOČINKOVÁ MÍSTNOST S KNIHOVNOU, FOTO: VOLKER SCHOPP



ZDROJ: MÜLLER SIGRIST ARCHITEKTEN

prefabrikovanými dřevěnými panely. Celý komplex byl postaven v nízkoenergetickém standardu a certifikován (Minergie-P-Eco) za využití kvalitního opláštění budovy, obnovitelných zdrojů energie, hospodaření s dešťovou vodou, řešením vnitřního prostředí budovy a použití ekologických materiálů. Součástí hodnocení byla i celková prostorová koncepce budovy, její flexibilita a udržitelnost.

Dům nabízí pestrou škálu velikostí a typů bydlení: běžné byty od nejmenších garsonek po pětipokojové byty pro rodiny, sdílené byty (až 17 pokojů) se společnými obytnými prostory a kuchyní, mikro-domácnosti sdružené

do tzv. klastrových bytů i jednotky pro dočasné bydlení. Bydlení zde našlo více než 250 obyvatel a v domě je celkem 200 pracovních míst, protože se zde nachází pronajímatelné prostory pro obchod (730 m²), gastronomii (620 m²), zdravotnictví (760 m²), kanceláře (1 560 m²), kulturu (650 m²), školku (310 m²) a penzion (290 m²).

V domě je velké množství společných prostor pro jeho obyvatele zdarma a vždy dostupných — kavárna, společenská místnost, odpočinková místnost s knihovnou, prádelna a dílna. Některé společné prostory mají obyvatelé k dispozici za úhradu,



FOTO: VOLKER SCHOPP



KOMUNITNÍ KAVÁRNA, FOTO: VOLKER SCHOPP



KOLÁRNA, FOTO: VOLKER SCHOPP

např. pokoje pro hosty, parkovací stání pro kola nebo automobily, zahradní kuchyni, saunu a tělocvičnu nebo hudební zkušebnu. Obyvatelům širšího okolí je k dispozici poloveřejná zahrada ve dvoře (2 500 m²) a střešní zahrada (1 500 m²). Funguje zde skupina pořádající společné večere, půjčovna kol a přívěsných vozíků. Obyvatelé nemají k dispozici parkovací stání pro automobily, v suterénu se nabízí pouze parkovací stání pro kola.

Jedenkrát měsíčně se koná setkání všech nájemců a zaměstnanců s představenstvem družstva. Jsou ustanovené pracovní skupiny s různou oblastí kompetencí, kde obyvatelé

(nebo i v domě pracující nebo lidé ze sousedství) podle svých možností a schopností dobrovolně participují. Pro některé úkoly využívá družstvo i práci placených spolupracovníků. O aktivitách a projektech rozhoduje po dohodě s obyvateli představenstvo konsensuálně a je možné proti jeho rozhodnutí podat ve stanovené lhůtě námítky. Organizace rozhodování, provozu, správy a financování je jasně popsána, aby mohli obyvatelé na všem a za jasných daných pravidel participovat.



FOTO: ROLAND KRAUSS



FOTO: ROLAND KRAUSS

PARAMETRY



POLOHA:	Vídeň, Rakousko
ARCHITEKTI:	PPAG architects
DOKONČENO:	2009
DOBA REALIZACE:	5 let
PRÁVNÍ FORMA:	obecní dotované bydlení
CÍLOVÁ SKUPINA:	rodiny s dětmi
POČET BYTŮ:	169
POČET OBYVATEL:	cca 500
PARKOVÁNÍ:	v suterénu objektu a na veřejné ulici
SPOLEČNÉ PROSTORY:	velký společenský sál s kuchyní, tři menší společné místnosti, sauna, prádelna, kolárna/kočárkárna, zahrada, venkovní kino, hřiště
KOMERČNÍ PROSTORY:	–

Bytový komplex Wohnhof Orasteig propojuje benefity bydlení ve vesnickém rodinném domě, zástavby v husté struktuře osídlení a komunity utvářející živé sousedství. Projekt obecního participativního bydlení ukazuje, že i v nájemním obecním bydlení je možné zapojit obyvatele do procesu přípravy i do správy bydlení, pokud je participativní proces proveden profesionálně.

Bytový komplex Wohnhof Orasteig je projekt obecního bydlení, které vzniklo v rámci soutěže stavebníků tzv. modelu čtyř pilířů, který musí naplňovat kvality v oblasti sociální udržitelnosti, architektury, ekologie a ekonomiky a byl součástí programu pro výstavbu nové formy sociálního bydlení pojmenovaného “Neue Siedlerbewegung“, ideově navazující na výstavbu družstevního sociálního bydlení podporovaného městem po 1. světové válce.

Projekt se nachází na okraji Vídně. Záměrem tak bylo vytvořit bydlení, které bude kombinovat výhody městského bydlení a bydlení v rodinném domě.

Celý komplex má půdorysně tvar písmene U, čímž byl utvořen centrální prostor, který má funkci „návsí“, kde se setkávají sousedé. Tato plocha byla původně v zadávacích soutěžních podmínkách plánována jako vozovka pro otáčení aut, ale během procesu plánování se podařilo přesvědčit zastupitelstvo a městské úředníky, že jí lze mnohem lépe využít ve chvíli, kdy na ni nebudou mít přístup automobily. Kromě centrální návsí jsou v projektu další sdílené venkovní prostory podporující sousedské vztahy — terasy přístupné ze společenských místností, zeleninové záhony, venkovní kino a hřiště pro různé věkové kategorie.



FOTO: ROLAND KRAUSS

V interiéru jsou sdílené společné prostory jako velký společenský sál s kuchyní, další tři společné místnosti využívané jako herna dětí, místnost pro pořádání oslav a společný obytný prostor se sezením a také společná prádelna, kolárna/kočárkárna a sauna.

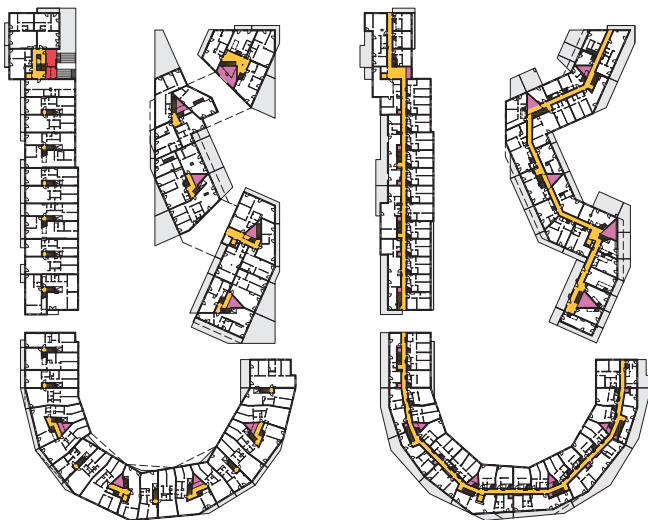
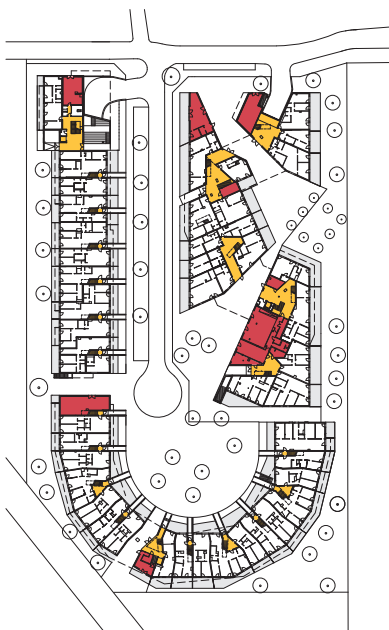
Bytový komplex je složen z dvoupodlažních a jednopodlažních bytů tak, aby se minimalizovaly plochy společných chodeb v domě a zkrátila se vzdálenost mezi vstupem do bytu a exteriérem v přízemí. 169 bytů má decentralizované vstupy podél celé struktury, čímž dochází k rozbití velké plochy a jsou vytvořeny různé možnosti přístupových cest k bytům. Každý přízemní byt má venkovní pobytový prostor. Z centrální „návsí“ vedou také schodiště ke dvěma bytům v prvním patře, některá z nich pak pokračují do druhého patra do společné vnitřní chodby, která zpřístupňuje byty orientované na jih a mezonetové byty. Schodišťový prostor je osvětlen střešními světlíky, čímž se vytváří systém vnitřních stezek osvětlených přirozeným světlem. Záměrem bylo vytvořit chodby jako prostor, kde je možné potkat se se sousedem a popovídat si, a nikoliv jen jako nejkratší cestu do bytu.

Plocha bytů se pohybuje mezi 30 a 130 m² a každý byt má zcela jiné dispoziční uspořádání. Téměř každý byt má svůj vlastní balkon, lodžii nebo terasu.

Komunitní aspekty bydlení byly záměrem projektu. Probíhala zde aktivní komunitní práce s budoucími obyvateli organizovaná profesionální společností již od fáze prvotního plánování. Na setkáních se projednávaly různé aspekty projektu a postupně se formovaly skupiny dle preferencí a zájmů obyvatel a hledaly se způsoby svépomocné organizace sousedské komunity. Ve chvíli, kdy byly podepsány nájemní smlouvy, byl založen výbor rezidentů a byly sepsány stanovy participace. Tento proces trval ještě rok po konečném nastěhování rezidentů, až poté veškeré komunitní aktivity přešly zcela do správy místních obyvatel. Komunita dodnes udržuje pevné vztahy a sama se organizuje.

Byly utvořeny pracovní skupiny, které mají na starosti různé oblasti správy, organizace či péče o společné zařízení. Tyto skupiny dozoruje poradní sbor, který se skládá z členů jednotlivých skupin. Při nastěhování nových rezidentů dochází společně s podpisem nájemní smlouvy k podpisu stanov participace rezidentů. Bez akceptace participativního principu bydlení tedy nelze v obytném komplexu bydlet.

V projektu se podařilo kromě formálních vztahů vytvořit i úzké sousedské vztahy.



ZDROJ: PPAG ARCHITECTS



FOTO: ROLAND KRAUSS



FOTO: PPAG ARCHITECTS



FOTO: GALIT SELIGMANN



SDÍLENÁ ZAHRAHA, FOTO: LUKE O'DONOVAN

PARAMETRY



POLOHA:	Londýn, Velká Británie
ARCHITEKTI:	Pollard Thomas Edwards
DOKONČENO:	2016
DOBA REALIZACE:	18 let
PRÁVNÍ FORMA:	vlastnické bydlení + bytová asociace (sociální nájemní bydlení)
CÍLOVÁ SKUPINA:	seniorky
POČET BYTŮ:	25
POČET OBYVATEL:	26
PARKOVÁNÍ:	8 míst na vlastním pozemku
SPOLEČNÉ PROSTORY:	společenská místnost, kuchyň, prádelna, hostinský pokoj, zahrada
KOMERČNÍ PROSTORY:	–

Projekt společného bytového domu pro seniorky, označovaný jako první senior cohousing ve Velké Británii, vznikl na základě dlouholetého záměrného budování společné komunity starších žen (OWCH), které žily samostatně v různých částech města. Od prvotní myšlenky po realizaci společného bydlení uplynulo skoro 20 let. V domě dokončeném v roce 2016 žije dnes 26 obyvatelk ve věku 58–94 let (2023) částečně ve vlastnických, částečně v sociálních nájemních bytech.

Inspirovaná již existujícími projekty senior-cohousingu v Holandsku vznikla z iniciativy šesti zakladatelek v roce 1998 postupně se rozšiřující skupina zájemkyň o společné bydlení. Díky setkáním a workshopům byly přijímány nové členky do projektu, který měl již koncepčně definovanou vizi budoucího sousedského bydlení. Do dokončeného domu se nastěhovalo již utvořené, velmi aktivní a fungující sousedské společenství. Komunita spolupracovala intenzivně na návrhu projektu s architektem. Jejými základními požadavky byla velká okna, vzdušné prostory a prostředí podporující neformální sousedské vztahy.

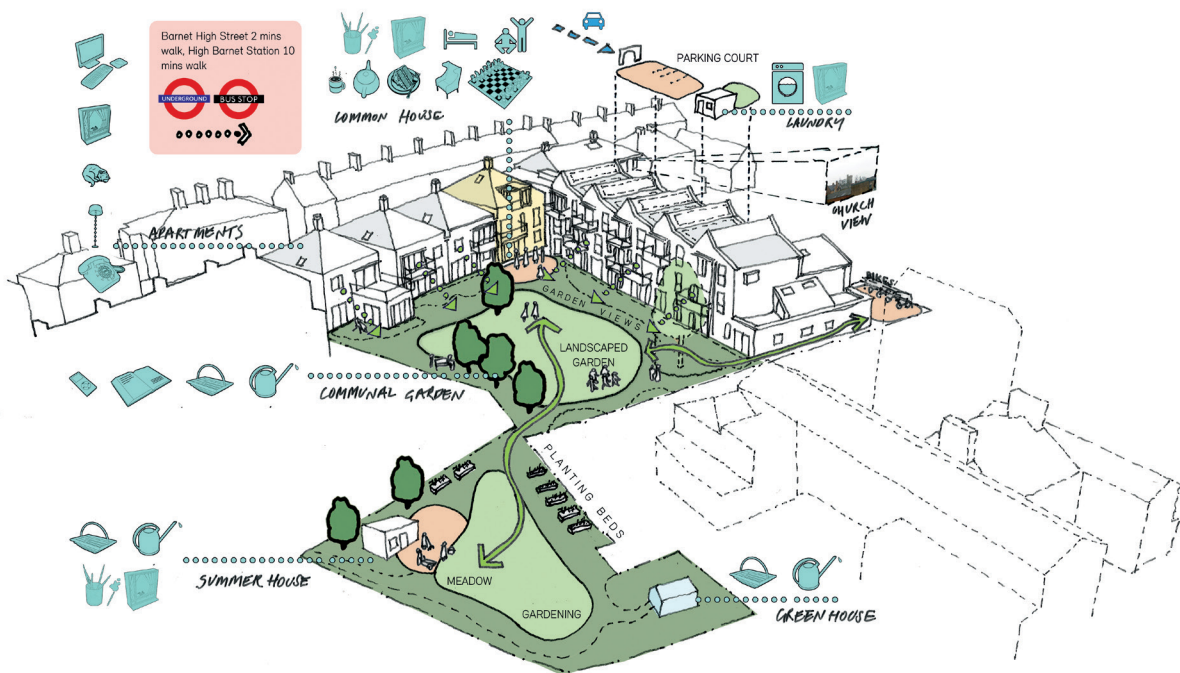
Bytový soubor se skládá ze sedmnácti vlastnických bytových jednotek a dalších osm bytů vlastní bytová asociace Housing for Women, fungující jako sociální nájemní byty. Spojení vlastnického a sociálního nájemního bydlení bylo cílem komunity od počátku a jeho naplnění trvalo mnoho let, protože s podobným modelem spoluvlastnictví nebyly dosud zkušenosti a nebyla pro něj vytvořena podpora. Až v roce 2009 se podařilo zahájit spolupráci s Hanover Housing Association (registrovaný poskytovatel sociálního bydlení a neziskový developer), která zakoupila pozemek a našla prostředky pro zahájení výstavby. Po dokončení výstavby pak svůj podíl asociace prodala malé bytové asociaci (Housing for Women).

Komunita má přesně daný postup pro případ změn majitelek nebo nájemnic, a za tímto účelem existuje skupina čekatelek které jsou členky širší komunity, ale nejsou rezidentkami. Každá nová obyvatelka musí být dle stanov starší padesáti let a musí souhlasit s nastavenými společnými pravidly soužití a podílem na správě domu. Některé aspekty postupu (například související s dědickým právem) nejsou právně vymahatelné, postup je však od obyvatelk silně očekávan.

Bytový soubor na předměstí Londýna je novostavbou dvou až třípodlažního bytového domu, který nahradil stávající zástavbu v místě původní malé školy. Část budovy doplňuje uliční frontu a k ní kolmé křídlo vytváří vnitřní dvůr. Celkově je zde 25 plně vybavených bytových jednotek, do kterých je zajištěn bezbariérový přístup (výtah) a které jsou prostorově uzpůsobeny k bydlení osob na vozíku. 11 bytů je řešeno jako 2+kk (54–61 m²), dalších 11 bytů jako 3+kk (66–73 m²) a tři byty jako 4+kk (102 m²). Každý byt má vlastní balkon nebo terasu o ploše cca 5 m².

V přízemí domu v komunikačním jádru jsou společné prostory — společenská místnost (jídelna) se společnou kuchyní a kanceláří o ploše 83 m², dvě toalety, společná prádelna s předzahrádkou na sušení prádla, sklad, kolárna a parkování pro 8 automobilů. Dále je v domě hostinský pokoj s koupelnou a malou kuchyňkou. Velká společná zahrada ve vnitrobloku je vybavena skleníkem a zázemím pro zahradničení s toaletou.

Komunita společně spravuje dům, organizuje společná jídla a tráví spolu volný čas (filmové večery, cvičení, oslavy apod.). Členky si vzájemně pomáhají v každodenním životě (hlídání domácích mazlíčků, zalévání květin). Během pandemie si také vytvořily systém pro podporu v nemoci pro ty, které potřebují péči. Každá má však své soukromí samostatného plnohodnotně vybaveného bytu. Podobně jako v jiných projektech cohousingu jsou členky rozděleny na několik pracovních skupin pro správu domu a komunity — administrativa, údržba, financování, členství, zahrada, prádelna, parkování, ubytování hostů aj.





KUCHYŇ, FOTO: CAROLINE TEO



SOPELEČNSKÁ MÍSTNOST, FOTO: NEW GROUND COHOUSING COMMUNITY



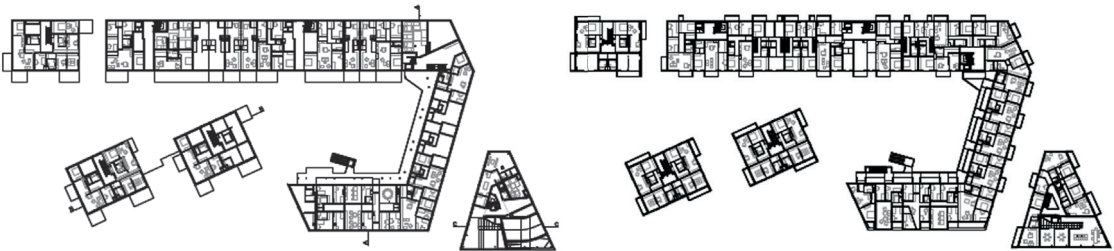
FOTO: LUKE O'DONOVAN



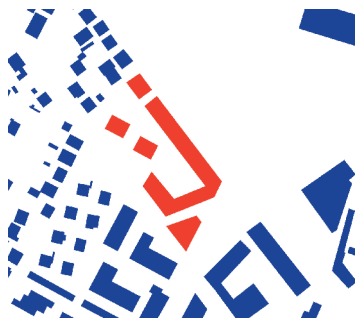
ZDROJ: POLLARD THOMAS EDWARDS



FOTO: HERTHA HURNAUS



ZDROJ: ALLESWIRDGUT ARCHITEKTUR ZT GMBH WIEN MÜNCHEN



PARAMETRY

POLOHA:	Vídeň, Rakousko
ARCHITEKTI:	AllesWirdGut Architektur, feld72
DOKONČENO:	2011
DOBA REALIZACE:	4 roky
PRÁVNÍ FORMA:	obecní bydlení
CÍLOVÁ SKUPINA:	smíšená, chráněné bydlení pro děti
POČET BYTŮ:	121
POČET OBYVATEL:	cca 300
PARKOVÁNÍ:	v suterénu
SPOLEČNÉ PROSTORY:	bez vnitřních sdílených prostor, pro některé typy bytů sdílené terasy, pavlače, poloveřejný vnitroblok
KOMERČNÍ PROSTORY:	komerční prostory k pronájmu — např. ordinace veterináře

Hlavním záměrem obecního projektu Herzberg bylo vytvořit zástavbu, která bude kombinovat různé typy bydlení a umožní pestrou škálu způsobů bydlení pro všechny generace. Jedná se o příklad obecního nájemního bydlení, které nelze označit v pravém smyslu jako participativní — obyvatelky a obyvatelé nebyli zapojeni do přípravy projektu a netvoří ani koordinovanou skupinu podílející se na správě. Příkladem chceme ukázat, že vhodně zvolené prostorové řešení v kombinaci s obecní nájemní formou trvalého bydlení vytváří potenciál pro participaci obyvatel v budoucnu. Mnoho již existujících bytových domů i komplexů bytových domů se společnými vnitřními prostory, vnitroblokem či zahradou tak má šanci na transformaci na participativní bydlení, ať už iniciované obyvateli nebo vlastníkem.

Město Vídeň již přes sto let uplatňuje aktivní bytovou politiku a samo přímo vlastní zhruba pětinu všech bytů ve městě. Podporuje výstavbu a snaží se dlouhodobě zajišťovat dostupné bydlení pro co nejširší skupinu obyvatel. Přibližně tři čtvrtiny obyvatel Vídně bydlí v nájemním bydlení. Jedním z takových případů je také projekt obecního bydlení Herzberg, který byl dokončen v roce 2011. Komplex byl realizován ve spolupráci s neziskovou developer-skou skupinou EGW Heimstätte a neziskovým bytovým družstvem ÖVW Österreichisches Wohnungswerk. ÖVW je obecně prospěšná společnost, která podléhá zákonu o neziskových bytových společnostech a kontrole svazu obecně prospěšných stavebních sdružení, jejímž kontrolním orgánem je vídeňská zemská vláda.

Hlavní myšlenkou projektu bylo vytvořit čtvrť pro různé skupiny obyvatel. To se odráží v různých měřítkách objektu. Na urbanistické úrovni projekt kombinuje modernistickou zástavbu samostatných bodových bytových domů s klasickou blokovou zástavbou s obytným dvorem, podloubím, ulicí a náměstím. Cíleně nabízí pestrou škálu bytových jednotek: od bytů pro jednu osobu s velkou terasou po dispozičně



FOTO: HERTHA HURNAUS

dočasně přestavitelné byty s obytným prostorem, ze kterého lze oddělit jednu nebo dvě ložnice, až po víceúrovňové byty. Velikost bytů je mezi 50 až 80 m². Součástí komplexu je také sdílené chráněné bydlení pro děti v podobě sdílených bytů pro skupiny cca 8 dětí, kde každé dítě má svůj pokoj, je zde pokoj dospělých pečovateli a společné prostory s kuchyní a koupelnou.

Kvalitu bydlení zvyšuje také přístup z každého bytu do soukromého exteriérového prostoru. Poslední dvě podlaží domů jsou formována terasovitě nebo tak, aby vznikly velkorysé soukromé terasy navazující na jednotlivé byty. Přízemní byty mají přístup na soukromé předzahrádky orientované směrem do ulice

nebo terasy orientované do dvora. Byty v běžných podlažích mají soukromé balkony. Místo vnitřních chodeb byly jako komunikace navrženy venkovní pavlače s vizuálním kontaktem do dvora, které zajišťují nejen přístup k bytům, ale svým charakterem podporují setkávání obyvatel.

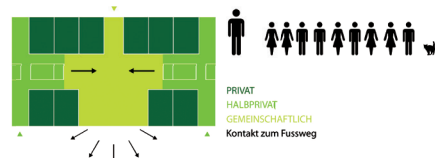
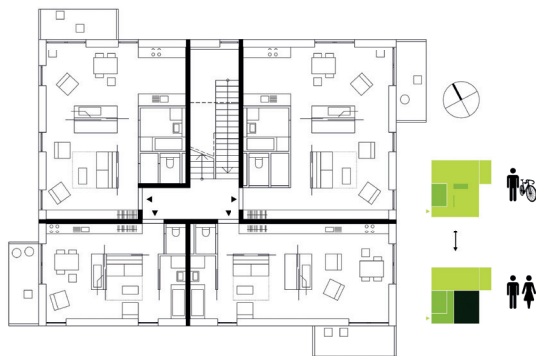
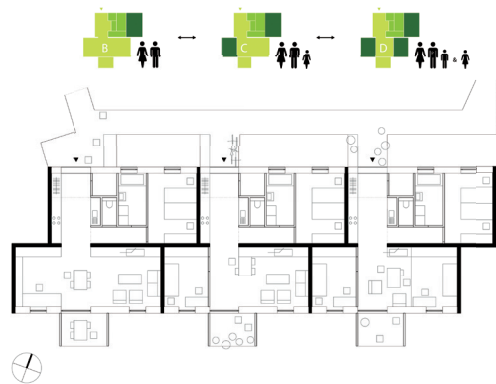
Široké spektrum velikostí a uspořádání bytů zajišťuje diverzitu obyvatel v komplexu. Nachází se zde byty, které jsou svou velikostí vhodné pro jednotlivce, stejně jako byty pro rodiny. Domy nejsou vybaveny žádnými vnitřními společnými prostory, ani zde neprobíhají organizované společné aktivity. Prostor pro setkávání obyvatel je na sdíleném dvoře a venkovních společných pavlačích.



FOTO: HERTHA HURNAUS



CHRÁNĚNÉ BYDLĚNÍ PRO DĚTI, FOTO: HERTHA HURNAUS



ZDROJ: ALLESWIRDGUT ARCHITEKTUR ZT GMBH WIEN MÜNCHEN



PŘEDSTAVENSTVU
m odpovědnost
ekonomické úkoly

...
...
...

...
...
...

...
...
...

...
...
...

...
...
...

...
...
...

...
...
...

3

ČÁST 3: JAK NA TO? METODICKÝ POSTUP

3.1. KAPACITY AKTÉRŮ

Představujeme sedm variant řešení, kterými se mohou obce inspirovat při podpoře rozvoje participativního bydlení na svém území. Modelové příklady se liší zejména mírou zapojení obce a obyvatel.

V kapitole 2.1. jsme popsali, jaké má obec nástroje pro realizaci politiky bydlení. Participativní bydlení může pro obce představovat nástroj, jak čelit společenským krizím (krize dostupnosti bydlení, změna klimatu, stárnutí populace a osamělost apod.), a zároveň do řešení těchto krizí zapojit obyvatele. Obec je pro obyvatele přirozený partner participace.

V kapitole 2.2. jsme představili, že obyvatelé se mohou podílet nejen na produkci nových forem bydlení v obci shora (tzv. top-down), kdy obec navrhne projekt a zapojuje obyvatele do rozvíjení nápadu v duchu participativního plánování. Podpora participativního bydlení ze strany obce může také vypadat tak, že obec bude aktivně pomáhat vzniku projektů zdola (tzv. bottom-up), a tedy podporovat projekty bydlení sousedských iniciativ, což ve výsledku může přispět ke kultivaci sousedské spolupráce a komunitního života obce.

V obou perspektivách je přítom možné zapojit i další aktéry, přičemž míra zapojení obce i samotných obyvatel se může významně lišit.

Předtím, než se obec pustí do podpory projektu participativního bydlení, ať už bude vznikat shora, nebo zdola, měla by si definovat několik základních kritérií, která se vzájemně ovlivňují:

Jaká je cílová skupina projektu? Má obec identifikovanou cílovou skupinu? Využila dostatečně kapacity na zjištění informací o zájmu, preferencích a potřebách domácností a dalších zúčastněných aktérů?

Jaké jsou kapacity obce? Bude obec (spolu)financovat výstavbu/rekonstrukci? Má obec dům či pozemek či je schopna nějaké nakoupit? Má obec personální kapacity organizovat přípravu projektu?

Jaká je politická vize projektu realizovat? Má obec definovanou koncepci bydlení? Existuje konkrétní projekt bydlení, který by bylo možné „zparticipativnit“? Lze očekávat, že projekt bude možné realizovat i po konci volebního období?

Do jaké fáze projekt připravit? Jak velkou odpovědnost a kontrolu nad projektem bydlení má obec zajistit? V jakém momentu má obec případně z projektu odejít a za jakých podmínek?

Jak do procesu přípravy zapojit obyvatele? Má obec zkušenosti s participací? Je si vědoma omezení a příležitostí plynoucích ze zapojení obyvatel v různých fázích přípravy projektu?

Jaký je odhad ceny projektu bydlení a jak bude projekt financován? Existují dotační tituly? Může obec poskytnout garanci úvěru?

KAPACITY AKTÉRŮ VÝSTAVBY

Při realizaci bydlení (novostavby i rekonstrukce) je nutné alokovat určité množství prostředků — finanční, znalostní, časové, personální a politické kapacity. Objem prostředků rozdělujeme na základě jednotlivých úkolů potřebných k zajištění projektu bydlení:

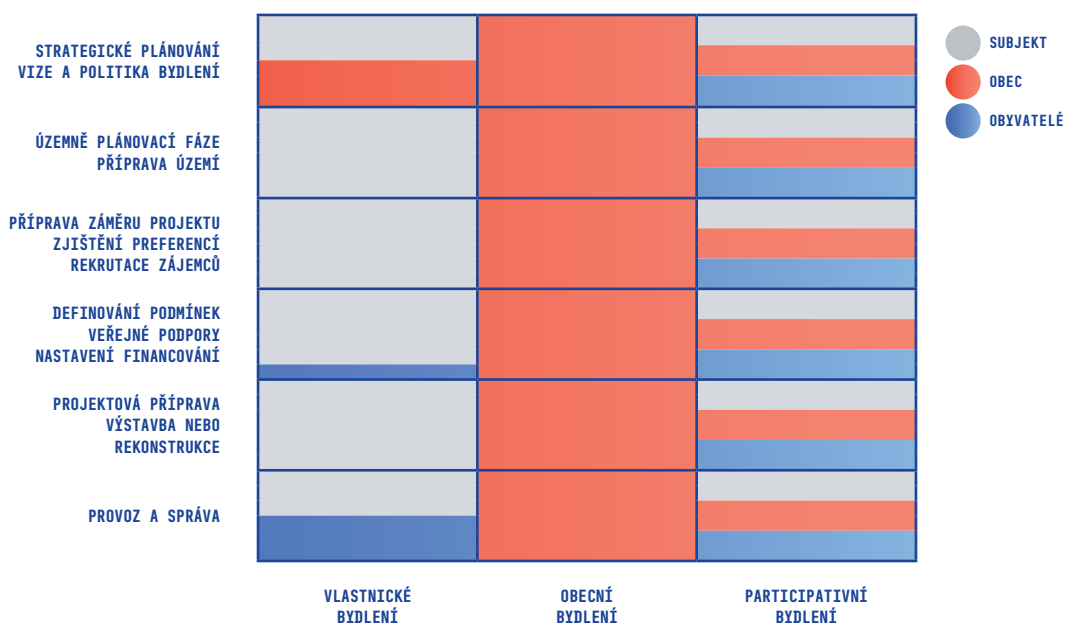
- strategické plánování, vize a politika bydlení
- územně plánovací fáze a příprava území
- příprava záměru projektu a zjištění preferencí obyvatel, rekrutace zájemců
- definování podmínek veřejné podpory a nastavení financování

- projektová příprava a výstavba nebo rekonstrukce
- provoz a správa

Takové kapacity je nutné alokovat v podstatě do každého projektu bydlení. Otázkou je, kdo tyto kapacity do projektu vkládá.

Následující zjednodušující schéma využíváme pro vizualizaci rozdělení kapacit v obecním nájemním bydlení, komerčním bydlení vystavěném developerem a v konceptu participativního bydlení.

SCHÉMA ROZDĚLENÍ KAPACIT MEZI AKTÉRY



Při obecním nájemním bydlení jsou veškeré kapacity na straně obce a domácnosti za tyto služby platí nájemné. Aktivně se zapojují v omezené míře do péče o společné prostory.

Při komerční výstavbě jsou veškeré kapacity na straně developera a domácnosti za tyto služby buď platí nájemné, nebo nákupem bytové jednotky zaplatí plné náklady na výstavbu navýšené o zisk developera. Aktivně se zapojují pouze do péče o společné prostory domu, a v případě vlastnictví také

spolufinancují opravy a údržbu domu. U některých developerských projektů budoucí obyvatelé vkládají část financí do projektu ještě před zabydlením. Obec má při komerční výstavbě roli především na začátku procesu — v regulaci území a případně při přípravě smlouvy s developerem.

U participativního bydlení je zapojení kapacit obyvatel jako jednoho z aktérů výstavby teoreticky možné ve všech fázích projektu bydlení v závislosti na zvolené variantě řešení.

3.2. VARIANTY ŘEŠENÍ PARTICIPATIVNÍHO BYDLENÍ

Na následujících stránkách nabízíme sedm modelových příkladů, kterými se mohou obce inspirovat při podpoře rozvoje participativního bydlení na svém území.

S ohledem na politiku bydlení a strategii, aktuální bytovou situaci, cílové skupiny a samozřejmě finanční i pracovní kapacity si obec může vybrat mezi několika způsoby, jak se zapojit či podpořit participativní bydlení. Modelové příklady je možné si představit na pomyslné škále od nejmenšího zapojení obce až po intenzivní účast.

Podpora obce může mít poradenský a strategický charakter (modelové příklady 1 a 2) nebo přímý investiční charakter (modelové příklady 4, 5, 6 a 7).

Do zvláštní skupiny patří příklady, které zasahují do plánování rozvoje města (modelový příklad 3). V rozvoji města se propojuje strategická a investiční rovina, které počítají se zapojením rozdílných aktérů. Ty je zapotřebí vzájemně koordinovat a počítat s managementem projektů v měřítku lokalit nebo i celých čtvrtí.

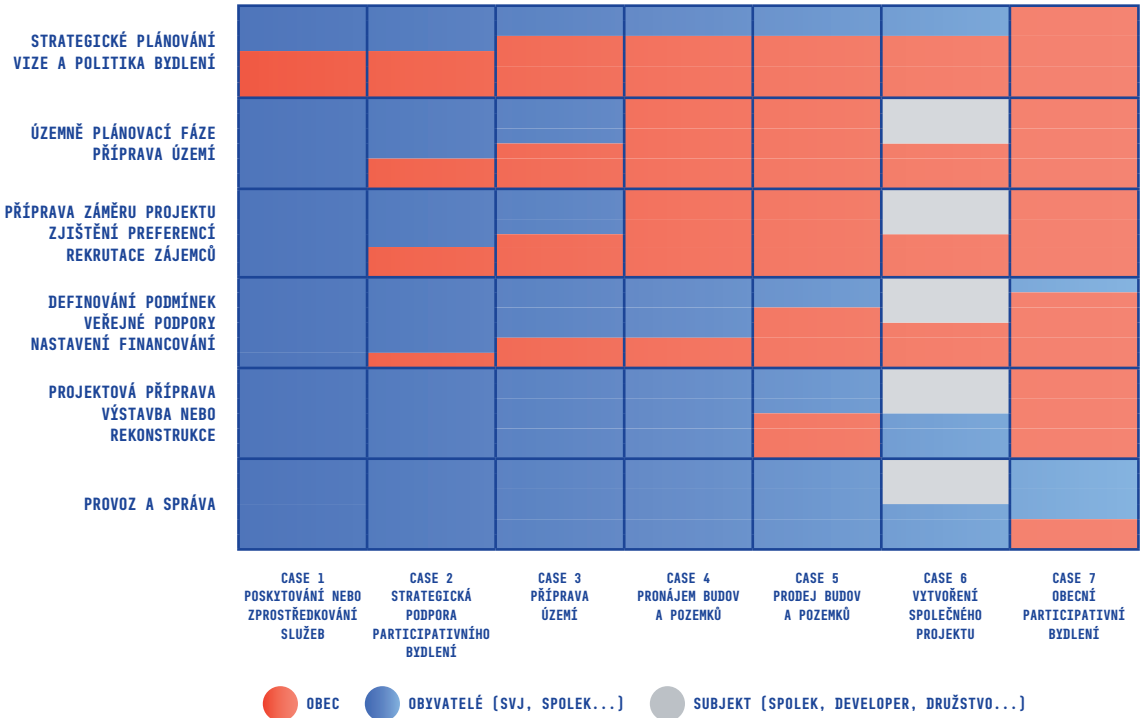
Modelové příklady byly sestaveny na základě kontextu výstavby a správy bydlení v České republice a na základě analýz průběhu výstavby participativního bydlení v zahraničí.

Příklady je třeba chápat jako určitý konceptuální rámec uspořádání vztahů a aktivit jednotlivých aktérů pro realizaci konkrétních projektů. Participativní bydlení je v Česku na začátku svého rozvoje a je teprve otázkou času, které z variant řešení se v českém kontextu prokážou jako funkčnější, jak se případně upraví legislativa a podobně.

1. **Poskytování nebo zprostředkování služeb projektům participativního bydlení:** informace, zázemí, metodická podpora, moderace či facilitace procesu skupinám obyvatel — zájemců o nové bydlení i stávajícím skupinám obyvatel.
2. **Strategická podpora participativního bydlení:** začlenění participativního bydlení do koncepce bydlení, identifikace příležitostí a prioritních projektů.
3. **Příprava území pro projekty participativního bydlení:** veřejné soutěže na výstavbu na pozemcích obce ve spolupráci s obyvateli, požadavky na participaci ve smlouvách s developery.
4. **Pronájem budov a pozemků ve vlastnictví obce za účelem realizace participativního bydlení:** nastavení podmínek záměru včetně definování formy bydlení a způsobu participace.
5. **Prodej budov a pozemků ve vlastnictví obce za účelem realizace participativního bydlení:** nastavení podmínek záměru včetně definování formy bydlení a způsobu participace.
6. **Vytvoření společného projektu participativního bydlení obce a obyvatel:** majetkové či organizační zapojení obce v projektu s obyvateli.
7. **Příprava a provoz obecního participativního bydlení:** realizace kompletního investičního projektu na základě participativního procesu a stavebního programu.

Míru vynaložených prostředků ze strany hlavních aktérů výstavby participativního bydlení podle zvoleného modelu ze strany obce lze porovnat na následujícím schématu.

ROZDĚLENÍ KAPACIT U MODELOVÝCH PŘÍKLADŮ



JAKOU VARIANTU ZVOLIT?

Podpora participativního bydlení není lineární proces, který by bylo možné realizovat podle konkrétního návodu ve stylu „kuchařky“. Jednotlivé fáze se nejen překrývají, ale někdy je nutné je znovu promyšlet, reflektovat a upravovat podle aktuální situace a kontextu. Pro účinnou podporu participativního bydlení je zejména ve větších městech ideální působit ve více (všech) variantách zároveň. To může v důsledku znamenat politiku v několika měřítkách, od celoměstské úrovně až po podporu konkrétních stavebních záměrů a práci s jednotlivci či skupinami. V případě menších obcí lze vybírat z několika či jedné varianty míry zapojení obce.

Při rozhodování, do kterého druhu podpory participativního bydlení (nebo jejich kombinace) se obec pustí, budou vždy zástupkyně a zástupci obcí zvažovat několik kritérií.

Zákony a pravidla jsou sice pro každou obec nastaveny stejně, každá obec ale má odlišnou pozici, která spočívá v rozdílných finančních a personálních možnostech i v nastavení vztahů v rámci samosprávy.

Mezi kritérii při rozhodování o podpoře bydlení budou důležité v první řadě zákonné limity (např. v podobě požadavku na „pěči řádného hospodáře“ nebo požadavků spojených s veřejnými zakázkami). Obce se mohou lišit ve zkušenosti s aplikací postupů v mezích zákonných limitů a v ochotě hledat v legislativě inovativní způsoby jejich uplatnění.

V první řadě budou významnou roli hrát prostorové souvislosti a možnosti a kapacity podpory ze strany obce, tedy zda působit na celé město, na jeho vymezenou část nebo jestli koncentrovat síly na jeden pilotní projekt, který představí podporované principy.

Konkrétně se jedná o zvážení množství prostředků, které si pro podporu bydlení obec může dovolit investovat. Může se jednat o několik desítek až stovek tisíc korun ročně nebo i desítky až stovky milionů v průběhu několika let, pokud se obec rozhodne pro vlastní investiční činnost. V každém případě by měla samospráva mít definováno, kolik prostředků chce na podporu participativního bydlení ze svého ročního rozpočtu alokovat, a podle toho volit své možnosti.

Důležitým kritériem bude, zda obec má či nemá pozemky, na kterých by bylo možné participativní bydlení stavět, či budovy, které by pro tento způsob bydlení bylo možné využít. Obec se může také rozhodnout nemovitost za účelem přípravy participativního bydlení koupit. Doporučujeme provést revizi pozemků ve vlastnictví samosprávy a smluvních závazků, které jsou na tyto nemovitosti vázané. Z toho může vyplynout řada pozemků, které je možné mimo jiné použít pro výstavbu participativním způsobem.

Dále je důležité, v jaké roli a v jaké fázi životního cyklu se obec chce do projektu participativního bydlení zapojit, zda jako iniciátor výstavby nebo jako správce již postaveného objektu a podobně.

Zásadním kritériem je znalost potřeb a preferencí obyvatel a identifikace cílových skupin politiky bydlení. Obec by měla využít možností pravidelného sociologického sběru

dat za účelem základního porozumění cílovým skupinám a obyvatelům obce. Při realizaci konkrétního projektu je však obvykle nutné zjišťovat potřeby a preference konkrétních zájemkyň a zájemců o bydlení znovu.

V neposlední řadě se jedná o zájem a aktivitu obyvatel a dalších aktérů výstavby a schopnost obce takový zájem rozpoznat. V obci mohou vznikat různé sousedské iniciativy, jako například sítě nájemnic a nájemníků, skupiny s ambicí vytvořit baugruppe nebo třeba společnou koordinovanou výstavbu rodinných domů. V obci mohou také působit konkrétní expertní či jiné zájmové skupiny v oblasti (participativního) bydlení.

Na základě výše uvedených kritérií si obec má možnost určit, v jaké podobě se do projektu zapojí a v jaké podobě navrhne participativní proces s obyvateli. Přístup může být velmi odlišný, podle dosavadních zkušeností samosprávy s participativními procesy (např. při strategickém plánování, územním rozvoji, tvorbě veřejných prostor nebo přípravě jiných projektů). Je důležité vzít v potaz, že realizovat konkrétní projekt může trvat několik let. Je nutné zvážit, v jaké fázi a jakým způsobem budou zájemci o bydlení zapojeni, přičemž zapojení nemusí být vždy jen konkrétní budoucí obyvatelé, ale třeba i zástupci určité cílové skupiny (například v případě participativního procesu u některých forem obecní výstavby).

TIP: V praxi se může stát, že pro realizaci konkrétního projektu ve zvolené lokalitě se může jevit více schůdných variant řešení. Pokud to tak je, nejlepší je transparentně zahájit proces tím, že obec informuje obyvatele o zvažovaných variantách a dalších krocích. Je vhodné začít identifikováním cílové skupiny a zahájením kampaně dotazníkem, který bude zjišťovat zájem o různé modely řešení a preference a kapacity v otázce zapojení do dalšího procesu. Mezitím je možné projednat možnosti úvěrování od bank či zjistit parametry dotací od státu nebo posoudit právní aspekty týkající se jednotlivých variant řešení.

MODELOVÝ PŘÍKLAD 1: POSKYTOVÁNÍ NEBO ZPROSTŘEDKOVÁNÍ SLUŽEB

Obec poskytuje informace, zázemí, metodickou podporu, moderaci či facilitaci procesu. Pomáhá zájemcům o nové bydlení, ale také stávajícím obyvatelům v nájemném i vlastnickém bydlení, kteří mají zájem o participaci v bydlení.

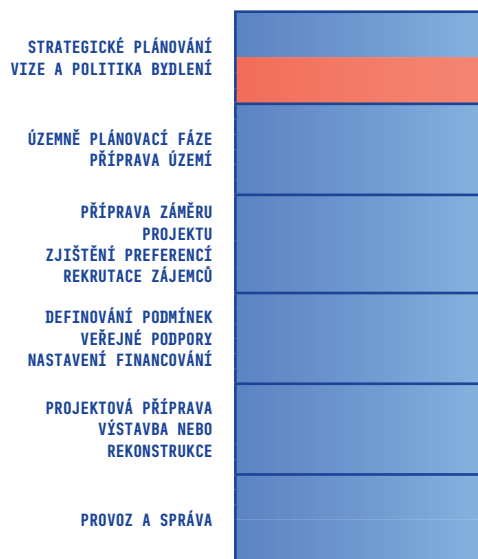
MODELOVÝ PŘÍBĚH

Skupina obyvatel oslovila vedení města s žádostí o pomoc. Z webových stránek města se dozvěděli, že město nabízí konzultace v oblasti bydlení, může je nasměrovat a zajistit např. prostory pro pořádání infomítinků a schůzek.

Všechno začalo tím, že se obec rozhodla podporovat participativní bydlení. V obci nechali zřídit (či o téma participativního bydlení rozšířit) kontaktní místo pro bydlení. U příslušného úředníka mohou zájemci získat potřebnou literaturu, rady a kontakty na externí odbornice a odborníky (projektové manažery, facilitátory, architekty), kteří jim s procesem poradí, a/nebo na odbornice a odborníky přímo z obce.

Pro pravidelné setkávání může skupina díky obci využívat zasedací místnost na obecním úřadě, v knihovně či jiné vhodné prostory vybavené flipchartem a dalšími pomůckami. Schůzky mají členové skupiny pravidelně každý měsíc a postupně na nich připravují záměr bytového domu, hodnotí pozemky ke koupi a připravují základy budoucí podoby a organizace bytového domu. Na některá setkání zvou také expertky a experty z obce či externí partnery.

Obec se může — prostřednictvím motivovaných úředníků či politiků — účastnit schůzek budoucích obyvatel plánovaného domu s cílem získávat další zkušenosti a dlouhodobě hledat příležitosti pro podporu participativních principů v bydlení.



CASE 1
POSKYTOVÁNÍ NEBO
ZPROSTŘEDKOVÁNÍ SLUŽEB

KDO MÁ SITUACI NA STAROSTI

Definování vize je úkolem volených zástupců města — starosty, radních nebo zastupitelstva. Jejich úkolem je vizi popsat a prosazovat ve svém volebním období, případně ji zakotvit do strategických dokumentů a učinit ji platnou napříč několika volebními obdobími.

Naplňování konkrétních úkolů je na příslušných odbornících obecního úřadu. Doporučujeme definovat roli „koordinátora participace v bydlení“, který bude mít agendu na starosti. V případě menších obcí jej může nahradit externí poradkyně či poradce.

Klíčovou roli mají samotní obyvatelé. Ti mohou obec oslovit sami. Je však také na obci, aby vzdělávala a informovala obyvatele

o tématu participativního bydlení a aktivně vysvětlovala, že se jedná o jednu z možností, jak bydlet.

TIP: Pokud na obecní úřad nepřichází zájemci o participativní bydlení, nemusí to znamenat, že obyvatelé o tento způsob bydlení nemají zájem. Je pravděpodobnější, že o této možnosti nevědí nebo neví, zda obec participativní bydlení podporuje a jakým způsobem. Máte-li o participativní bydlení zájem, je dobré obyvatele nejprve informovat. Vhodnou možností jsou besedy, přednášky, výstavy či workshopy.

MOŽNOSTI OBCE

Město definuje vizi, informuje o ní a pokud možno nabízí informační a odbornou podporu a zázemí. Existuje přitom několik konkrétních nástrojů, které lze využít bez nutnosti vysokých investic:

- **Informování prostřednictvím komunikačních kanálů obce:** radniční noviny, webové stránky, sociální sítě, letáky, výstavy, besedy.
- **(Bezplatná) nabídka prostor pro setkávání obyvatel:** občanský klub, učebna, prostory městské knihovny, komunitní centrum nebo zasedací místnost na radnici.
- **Moderování diskuze, facilitace a mediace konfliktů:** poskytování služeb odborníků na skupinové procesy, kteří mohou pomoci s vyjasněním priorit či řešením konfliktů mezi obyvateli.
- **Poradenství a služby v oblasti participativního bydlení:** obec může sama nebo za pomoci externích odborníků a odborníků poskytovat (bezplatné) služby v oblasti výstavby, práva, či návrhů jednotlivých aspektů bydlení.

MODELOVÝ PŘÍKLAD 2: STRATEGICKÁ PODPORA PARTICIPATIVNÍHO BYDLENÍ

Obec ve svém strategickém plánu dlouhodobě deklaruje zájem podporovat participativní bydlení. Vyčleňuje finanční prostředky a kapacity úřadu, sloužící ke vzdělávání obyvatel i zaměstnanců úřadu, koordinaci zájemců o bydlení, zájemců o výstavbu a majitelů pozemků.

MODELOVÝ PŘÍBĚH

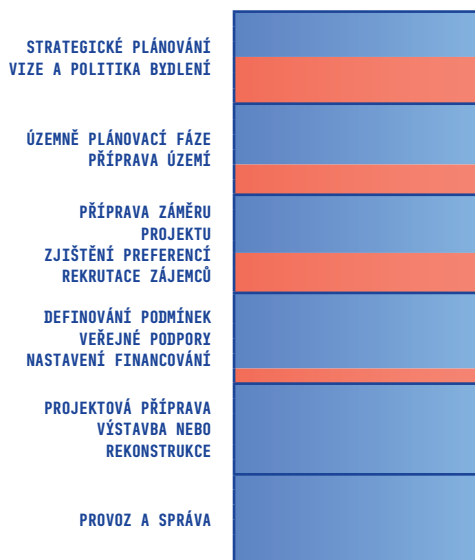
Skupina zájemců o bydlení se dozvěděla, že obec hodlá podpořit realizaci projektů bydlení vystavěných skupinami obyvatel.

O participativním bydlení se dozvěděli na přednášce organizované obcí. Obec osvětové akce pořádala na základě rozhodnutí, že podpora participativního bydlení je součástí její strategie bydlení. Ve strategii se totiž město zavázalo k podpoře vzniku projektů participativního bydlení.

Město zřídilo informační portál, kde jsou k prohlédnutí obecní pozemky a budovy, které město pro tento účel vyčlenilo nebo které připravuje pro výstavbu např. přípravou změny územního plánu.

Na webu je kontakt na zaměstnance městského úřadu či externistu, který je v problematice proškolený a dokáže poradit, jak oslovit další zájemce, jak se organizovat, jaká lze očekávat kritéria výběru obyvatel v připravovaných soutěžích na pronájem či prodej obecního pozemku nebo jak si zažádat o připravovanou dotaci, ze které je možné zaplatit projektovou dokumentaci nebo participativní proces.

Na webu obce je výzva umožňující propojovat zájemkyně a zájemce o participativní bydlení, kteří ještě nemají zformovanou skupinu.



CASE 2
STRATEGICKÁ PODPORA
PARTICIPATIVNÍHO BYDLENÍ

KDO MÁ SITUACI NA STAROSTI

Volení zástupci mohou rozhodnout o zřízení pracovní pozice pro podporu participativního bydlení, případně spojit tuto agendu s pozicí strategického odboru, městského architekta či kanceláře rozvoje města. Alternativně se tématem může zabývat také koordinátor participace nebo rovnou kancelář participace, pokud v obci působí.

Potřebná bude rovněž spolupráce mezi jednotlivými odbory úřadu. Například bytový odbor ve spolupráci s odborem správy majetku budou potřebné nejen pro administraci, ale rovněž mohou připravovat podklady pro identifikaci vhodných pozemků a budov pro participativní bydlení, případně si tuto činnost objednat, tak aby měly o pozemcích přehled.

MOŽNOSTI OBCE

Kromě definování vize a strategie může město podniknout řadu kroků, které spočívají ve vyčlenění části kapacit zaměstnanců městského úřadu a nabídnutí nástrojů finanční podpory. Jde především o měkké nástroje a vyčleněné personální kapacity zaměstnanců, kteří se budou tématu podpory bydlení aktivně věnovat.

- **Strategie obce a strategie nebo koncepce bydlení:** zpracovat podporu participativního bydlení do strategických dokumentů obce, deklarovat dlouhodobou politickou podporu.
- **Akční plán:** vytvořit transparentní „akční plán“ strategie s ověřitelnými mechanismy, který popíše konkrétní kroky, jež je ve sledovaném období potřeba udělat, finanční alokaci a konkrétní odpovědnosti.
- **Konkrétní projekty:** zařadit do akčního plánu konkrétní projekty participativního bydlení jakožto cíle realizace strategie bydlení. Konkrétní projekty a kroky potřebné k jejich realizaci je potřeba uvést v akčním plánu a v rozpočtu obce, a to včetně předpokládaných termínů a zodpovědností konkrétních úředníků či politiků.
- **Koordinátor participativního bydlení:** zřídit pozici odborníka na participativní bydlení s adekvátním úvazkem (lze řešit i externě).
- **Půjčky s garantovaným úrokem:** vyčlenit prostředky z obecního rozpočtu, které budou sloužit jako půjčka (návrtná finanční výpomoc) pro skupiny participativního bydlení tak, aby si mohli pořídit pozemek nebo zaplatit projektovou dokumentaci a začít s výstavbou.
- **Programové dotace podpory participativního bydlení:** vypsát dotace, ze kterých mohou skupiny obyvatel zaplatit spolupráci s odborníky nebo pořídit projektovou dokumentaci (nenávratná finanční výpomoc).
- **Informovanost obyvatel o možnostech participativního bydlení v obci:** sdílet informace o připravovaných záměrech, pozemcích k pronájmu apod.
- **Propojení dalších aktérů výstavby v obci:** propojit soukromé developery či majitele pozemků, nadace a další aktéry se skupinami obyvatel a moderovat proces přípravy participativní formy bydlení.
- **Podpora formování obyvatel do skupin:** připravovat pravidelné infomítinky, schůzky či workshopy k tématu participativního bydlení.
- **Záštitá nad přípravou konkrétního projektu participativního bydlení:** rekrutovat obyvatele a provést je procesem formování skupiny či nastavení pravidel.

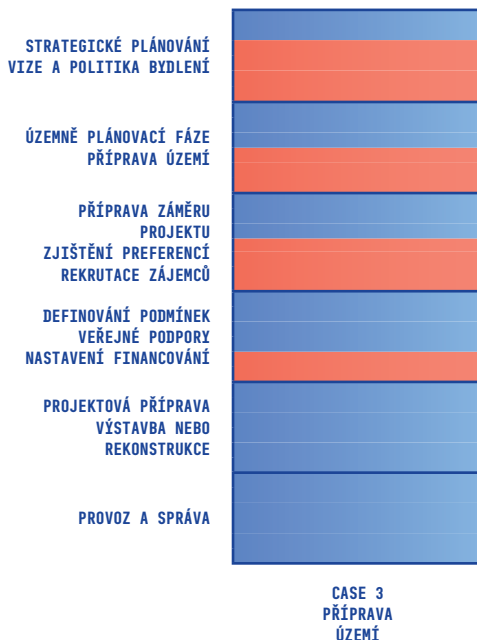
Obec připravuje výstavbu v rozvojovém území, nastavuje podmínky a využívá nástroje, které podpoří realizaci participativních forem bydlení.

MODELOVÝ PŘÍBĚH

Obec se aktivně pustila do přípravy území, ve kterém jedná s vlastníky o koordinovaném postupu rozvoje, případně je sama významným aktérem díky svému pozemkovému vlastnictví. Cílem obce a kanceláře městského architekta (či jiné zodpovědné osoby) je připravit výstavbu v nové lokalitě, ve které vznikne prostor i pro participativní bydlení.

Město si nechalo zpracovat rozvalu o hodnotách a limitech území a následně územní studii, která vytvořila podklad pro diskusi s jednotlivými vlastníky, dalšími aktéry a veřejností o uspořádání zástavby, její kapacitě a budoucím využití území.

Poté město připravilo výběrové řízení na „stavebníka“, tedy organizačně a právně zformovanou skupinu lidí, kteří postaví bydlení podle stanovených parametrů na pozemku města. Díky tomu, že obec o podobných záměrech informuje dostatečně dlouho dopředu a poskytuje obyvatelům strategickou a konzultační podporu (viz modelové příklady 1 a 2), funguje ve městě již několik skupin, které o participativním bydlení vědí a mají zájem projekt do soutěže připravit.



Kritéria byla nastavena tak, že vyhrál projekt, který vyváženě zpracoval všechny požadavky obce týkající se kritérií kvality architektury, dostupnosti a sociálních či ekologických cílů.

KDO MÁ SITUACI NA STAROSTI

Tento modelový příklad stojí na aktivním přístupu města k rozvoji území. Politici proto musí sledovat vizi rozvoje, která je zakotvena v důležitých městských dokumentech, jako je strategický plán a územní plán obce.

Městští úředníci mohou přispět dobrou znalostí o pozemkových aktivech města a jejich tržní hodnotě a způsobu jejího stanovení.

Důležitá bude pozice manažerky nebo manažera rozvoje města. Tato osoba bude

mít přehled o klíčových rozvojových územích a bude připravovat dohody s důležitými aktéry.

Významnou roli bude hrát také odbor územního rozvoje, který rozhoduje v přenesené působnosti o pořízení územní studie pro vybrané území či rovnou o pořízení změny územního plánu.

Koordinovanou činnost města může přímo naplňovat investiční odbor či městský developer. Ti mohou vést konkrétní investiční akce

v řešeném území a připravovat tak pozemky, které budou využitelné pro bytovou výstavbu.

Město pak může byty vystavět samo, pokud má v rozvojovém území své pozemky. Pozemky může také nabídnout jiným stavebníkům, jako jsou skupiny pro výstavbu participativního bydlení. U soukromých vlastníků může město podmínit vydání změny územního plánu dohodou a kontribucemi ve formě peněžitého plnění nebo konkrétních investic předaných městu.

MOŽNOSTI OBCE

Samosprávy mají velmi silnou pozici při rozhodování o svém území. Mezi hlavní nástroje pro přípravu území patří územní studie, regulační plány a územní plán a jeho změny. Jejich pomocí město říká, kde se bude stavět a jak.

Jedná se o velmi silné nástroje, které mají vliv na hodnotu pozemků. Pokud dojde k navýšení možností výstavby, zvyšuje se tržní hodnota pozemků. Tu je možné takzvaně „zachytit“ a zpětně využít třeba pro naplňování nekomerčních záměrů v území — například pro podporu participativního bydlení.

Mezi konkrétnější nástroje pro přípravu území tak, aby na něm mohlo vznikat i participativní bydlení, patří:

- **změna územního plánu** na územích s městským pozemkovým vlastnictvím.
- **příprava regulačního plánu:** ten je podobně jako územní plán závazný a určuje podobu zástavby v konkrétní části obce. Obsahuje většinou podrobnější podmínky výstavby než územní plán.
- **smlouvy s developery stanovující podmínky výstavby** například ve smlouvě o prodeji městského pozemku s tím, že nový majitel připraví projekt participativně.
- **podmínění vydání změny územního plánu** na soukromých pozemcích kontribucí např. ve formě pozemku pro městské nebo participativní bydlení.
- **vymezení pravidel** pro pozemky v rozvojovém území formou memoranda nebo smlouvy s vlastníky pozemků.

- **zpracování územní studie:** participativní bydlení je možné v omezené míře zapracovat do územní studie jakožto nezávazného plánu uspořádání lokality. Prvky doporučené v územní studii lze učinit závaznými smlouvou, jejíž přílohou bude právě zpracovaná územní studie.
- **developerské soutěže na pozemcích v majetku města,** které jsou připravované pro bytovou výstavbu, lze doplnit o výběrová kritéria, která mohou pomoci připravit podmínky pro participativní formy bydlení, jako např. zohlednění konkrétní právní formy subjektu, zohlednění aspektu dostupnosti nebo ekologie výstavby.

TIP: Ačkoliv není závazná, územní studie je velmi praktická a stavební úřady k ní musí přihlídnout. Regulační plán je zpracován v obdobném měřítku, je závazný a může definovat podmínky výstavby, ale je zpravidla poměrně složité ho projednat a schválit.

TIP: Jak podmínit výstavbu v území participací, když územní plán takovou podmínku v současnosti v ČR neumožňuje? Je možné si participaci vymínit smlouvou s investorem. V případě, že obec vlastní pozemky či je potřeba projednat změnu ÚP, je možné stanovit konkrétní podmínky.

TIP: Některé obce v Rakousku či Německu také definují podíl participativních forem bydlení v územním plánu.

MODELOVÝ PŘÍKLAD 4: ZÁMĚR DLOUHODOBÉHO PRONÁJMU POZEMKŮ ČI BUDOVY VE VLASTNICTVÍ OBCE

Obec vlastní nebo koupí pozemek. Připravuje projektovou dokumentaci do územního rozhodnutí. Připravuje zadání výběrového řízení s cílem nemovitost dlouhodobě pronajmout za účelem realizace participativního bydlení.

MODELOVÝ PŘÍBĚH

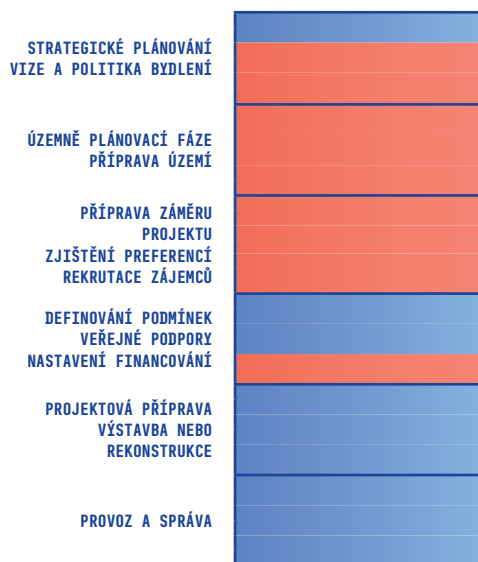
Město se rozhodlo, že na pozemku, který vlastní nebo který se rozhodlo zakoupit, vznikne bytový dům, který bude vystavěn na základě principů participace obyvatel.

Po informační kampani se ve městě zformovalo několik skupin zájemců o bydlení v tomto domě. Skupiny město identifikovalo v rámci předvýběrového řízení.

Protože město nemá dost prostředků na výstavbu bytového domu, nabídlo pozemek v otevřeném řízení k dlouhodobému pronájmu formou práva stavby, tedy způsobu, v němž je uděleno stavebníkovi věcné právo postavit stavbu či rekonstruovat stavbu na pozemku ve vlastnictví obce.

Výběrové řízení díky dobře nastaveným kritériím vyhrál spolek obyvatel, který slíbil vystavět bytový dům a postavit v něm prostory pro dětskou skupinu, kterou bude sám provozovat.

Členové spolku zajistili financování z vlastních zdrojů a díky úvěru od banky bytový dům postavili a společně spravují.



CASE 4
PRONÁJEM BUDOV A POZEMKŮ

KDO MÁ SITUACI NA STAROSTI

V případě investice do pozemkových aktiv bude ve městě klíčová spolupráce odboru majetku a investičního odboru. Ve velkých městech může být zřízena nová městská společnost, která bude fungovat jako městský developer a která bude mít přípravu pozemků k výstavbě na starosti.

Při hledání vhodného pozemku k zástavbě pomůže také místní odbor majetku.

Tito aktéři mohou ve spolupráci s městským architektem připravit projekt stavby bytového domu, do kterého nebudou vybírat jednotlivé nájemníky, ale nabídnou ho již zformované skupině, která splní požadavky formulované městem pro danou lokalitu.

Jako u předchozích modelových příkladů bude důležitá také komunikace a vzdělávání

o principech participativního bydlení. S tím mohou obci pomoci externí odborníci na skupinový design a facilitaci.

Významnou roli zde budou mít budoucí bydlíci, kteří se musí mezi sebou zorganizovat, založit si subjekt a zvládnout splnit požadavky města na výstavbu. Toho pravděpodobně nedosáhnou bez externího financování třeba v podobě úvěru od banky.

Důležitou roli budou mít také externí odborníci, kteří se účastní investičního procesu. Konkrétně jde o architekty, právníky, ale i o externího projektového manažera, který bude celý investiční proces řídit.

TIP: Důležité bude jednání s bankami například o garancích úvěru v případě, že by obyvatelé nebyli schopni úvěr splácet.

MOŽNOSTI OBCE

- **Workshopy, přednášky a semináře** pro komunikaci o připravovaném záměru a podpoře vzniku skupin pro participativní bydlení, na nichž se budoucí obyvatelé dozví, jak se zorganizovat, jak bude proces probíhat a jaké odborníky mohou potřebovat.
- **Právní poradenství a služby:** obec může zajistit podklady pro vhodné zajištění právní formy pro skupinu i smlouvy mezi obcí a skupinou tak, aby nejlépe naplňovaly potřeby definované v projektu bytového domu.
- **Projektové řízení:** investiční akce je běh na dlouhou trať, který vyžaduje průběžnou koordinaci. Proto si obec nebo skupina budou potřebovat nastavit projektové řízení celého procesu výstavby. Obec může uplatnit své zkušenosti a kapacity.
- **Projektová dokumentace** by měla být zpracovaná architektem či architektem, kteří umí komunikovat s dalšími aktéry a zpracovat jejich požadavky.
- **Identifikace možností financování, poskytnutí úvěru či jeho garance:** obec může hrát důležitou roli ve vyjednávání s bankami i ve sdílení informací o případných jiných formách financování, jako jsou například komunitní půjčky.
- **Konzultace tvorby stanov či domovního řádu:** obec může obyvatelům pomoci s nastavením konkrétních parametrů stanov a domovního řádu. Ty určují, jak se nakládá s nemovitostí, zda je možné pronajmát společné prostory, jak se řeší úklid domu a podobně.

MODELOVÝ PŘÍKLAD 5: ZÁMĚR PRODEJE BUDOVY ČI POZEMKU VE VLASTNICTVÍ OBCE

Obec vlastní nebo koupí budovu.
Připravuje projekt rekonstrukce.
Připravuje zadání pro výběrové řízení
s cílem nemovitost prodat za účelem
realizace participativního bydlení.

MODELOVÝ PŘÍBĚH

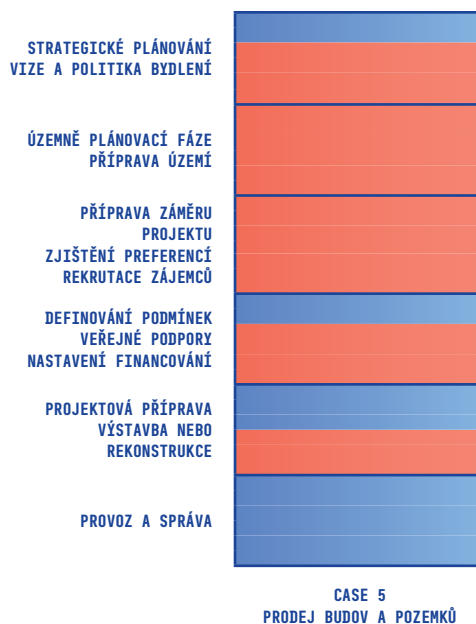
Město se rozhodlo, že v bytovém domě, který vlastní nebo který se rozhodlo zakoupit, vznikne participativní bydlení.

Po informační kampani se ve městě zformovalo několik skupin zájemců o bydlení v tomto domě, které město identifikovalo v rámci předvýběrového řízení.

Protože město nemá dost prostředků na rekonstrukci bytového domu, nabídla dům v otevřeném řízení k prodeji skupině aktivních občanů.

Výběrové řízení díky dobře nastaveným kritériím vyhrál spolek obyvatel, který slíbil v bytovém domě zřídit veřejně přístupnou sousedskou dílnu.

Členové spolku zajistili financování z vlastních zdrojů a díky úvěru od banky bytový dům přestavěli a společně spravují.



KDO MÁ SITUACI NA STAROSTI

V případě investice do nemovitostí již stojících bude ve městě klíčová spolupráce odboru majetku a investičního odboru. Případně ve velkých městech může být zřízena nová městská společnost, která bude fungovat jako městský developer.

Při hledání vhodného bytového domu k rekonstrukci pomůže také místní odbor bytového fondu.

Tito aktéři mohou ve spolupráci s městským architektem připravit projekt rekonstrukce bytového domu, do kterého nebudou vybírat jednotlivé nájemníky, ale nabídnou ho již

zformované skupině, která splní požadavky formulované městem pro danou lokalitu.

Jako u předchozích modelových příkladů bude důležitá také komunikace a vzdělávání o principech participativního bydlení. S tím mohou obci pomoci externí odborníci na skupinový design a facilitaci.

Důležitou roli budou mít také externí odborníci, kteří se účastní investičního procesu. Konkrétně jde o architekty, právníky, ale i externího projektového manažera, který bude celý investiční proces řídit.

TIP: Důležité bude také jednání s bankami a například nabídnutí garance úvěru v případě, že by obyvatelé nebyli schopni úvěr splácet. To je klíčové zejména u příkladu, kdy obyvatelé rekonstruují dům v obecním vlastnictví.

MOŽNOSTI OBCE

- **Workshopy, přednášky a semináře** pro komunikaci o připravovaném záměru a podpoře vzniku skupin pro participativní bydlení, na nichž se budoucí obyvatelé dozví, jak se zorganizovat, jak bude proces probíhat a jaké odborníky mohou potřebovat.
- **Právní poradenství a služby:** obec může zpracovat podklady pro vhodné zajištění právní formy pro skupinu i smlouvy mezi obcí a skupinou tak, aby nejlépe naplňovaly potřeby definované v projektu bytového domu.
- **Projektové řízení:** investiční akce je běh na dlouhou trať, který vyžaduje průběžnou koordinaci. Proto si obec nebo skupina budou potřebovat nastavit projektové řízení celého procesu výstavby. Obec může uplatnit své zkušenosti a kapacity.
- **Projektová dokumentace** by měla být zpracovaná architektkou či architektem, kteří umí komunikovat s dalšími aktéry a zpracovat jejich požadavky.
- **Identifikace možností financování, poskytnutí úvěru či jeho garance:** obec může hrát důležitou roli ve vyjednávání s bankami i ve sdílení informací o případných jiných formách financování, jako jsou například komunitní půjčky.
- **Konzultace tvorby stanov či domovního řádu:** obec může obyvatelům pomoci s nastavením konkrétních parametrů stanov a domovního řádu. Ty určují, jak se nakládá s nemovitostí, zda je možné pronajímat společné prostory, jak se řeší úklid domu a podobně.

MODELOVÝ PŘÍKLAD 6: VYTVOŘENÍ SPOLEČNÉHO PROJEKTU

Obec založí právnickou osobu, do které rekrutuje obyvatele a jejímž prostřednictvím připraví výstavbu bytového domu. V projektu následně zůstává jako jeden z podílníků, případně ze společného projektu odchází.

MODELOVÝ PŘÍBĚH

Město má k dispozici pozemek, připraví přípojky a další infrastrukturu, aby na pozemku mohl vzniknout bytový dům.

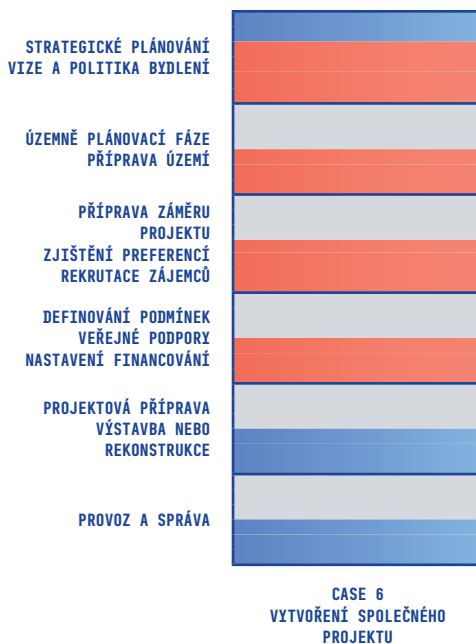
Protože chce podpořit vznik participativního bydlení, založí obec spolek a nabídne členství ve spolku zájemcům o bydlení. Jakmile se zájemců sejde dostatek, začnou společně s vyčleněným zástupcem města připravovat projekt bytového domu.

Ve stanovách nového spolku obec nastavila mechanismy, které dokáží vypořádat řešení otázek financování, přípravu zadání bytového domu, řešení sporů a další otázky, které mohou v průběhu celého procesu nastat.

Aby se mohli stát členy spolku, musí zájemci o bydlení složit příspěvek, který je posléze využit na pořízení projektové dokumentace nebo jako základ úvěru od banky, který si spolek vezme a za který bude ručit obec.

Obec jako součást společného subjektu je ve stejném postavení jako ostatní spolupodílníci a spolu s nimi řeší otázky týkající se fungování spolku. Až do kolaudace stavby má však obec právo veta na některé klíčové otázky.

Část bytů, která odpovídá podílu obce vloženého do spolku (může jít o hodnotu vloženého pozemku nebo vyšší vstupního příspěvku), může sloužit jako obecní bydlení.



KDO MÁ SITUACI NA STAROSTI

Přípravu pozemku má na starosti investiční odbor.

Založení spolku či jiného subjektu má na starosti legislativní odbor, popřípadě ve spolupráci s odborem bytového fondu, který bude mít na starosti účast na valných hromadách subjektu a bude mít svého člena ve statutárním orgánu.

Pro správné nastavení záměru obce a pravidel a stanov spolku bude určitě zapotřebí mít po ruce zkušenou právničku či právníka.

MOŽNOSTI OBCE

- **Semináře a workshopy pro obyvatele:** zájemkyně a zájemci se mohou informovat o vznikající formě bydlení a ideálně se zapojit co nejdříve do procesu přípravy. Vhodné je zapojit expertky a experty na zjišťování preferencí občanů, na facilitaci a participativní proces.
- **Příprava záměru a stanov,** které budou pro tento model spolupráce předjímat nejvýznamnější situace, jež mohou v průběhu procesu nastat.
- **Možnosti financování:** obec by ke svému záměru měla s bankami vyjednat možnosti a parametry financování. S obyvateli by měla předjednat výši členského příspěvku. Ten může do značné míry ovlivnit, jak dostupné bydlení bude. Pro získání lepších podmínek úvěrování může město jako člen spolku nabídnout garanci úvěru, pokud to negativně neovlivní jeho úvěrový limit nebo jiné legislativní omezení.
- **Projektová dokumentace výstavby bytového domu** by měla být zpracována architektem, kterého je nejlépe vybrat pomocí architektonické soutěže.
- **Domovní řád** zajistí efektivní a bezkonfliktní správu domu.

TIP: Pokud se nechce město starat o následnou správu bytového domu a nemá ani zájem o byty, může v určité fázi přípravy či po dokončení projektu ze spolku vystoupit a nechat si vyplatit vložený majetek.

TIP: Výhody a nevýhody právních forem, stejně jako informace o stanovách či domovním řádu najdete v Manuálu.

MODELOVÝ PŘÍKLAD 7: PŘÍPRAVA A PROVOZ OBECNÍHO PARTICIPATIVNÍHO BYDLENÍ

MODELOVÝ PŘÍBĚH

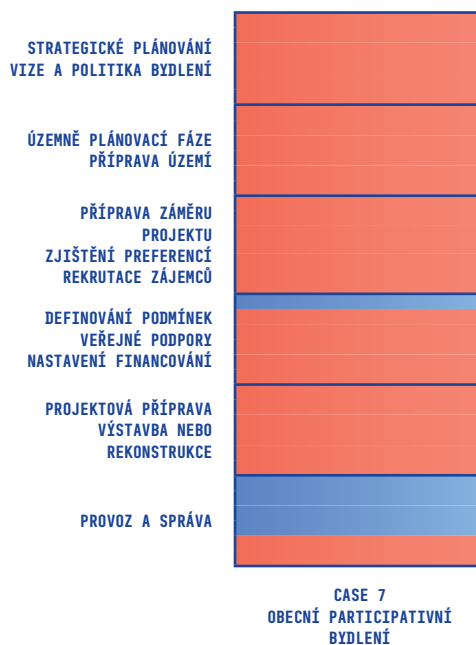
Vedení města se rozhodlo rozšířit obecní bytový fond o nové obecní byty, které budou postaveny na obecních pozemcích.

Protože se starostka města dozvěděla o přínosech participace ve veřejných projektech, rozhodla se, že chce principy participace uplatnit i na tento nový projekt.

Na radě města proběhla diskuze, jakou formu má participace mít. Radní diskutovali, jestli má být zacílená na obyvatele sousedních domů, aby jim nová výstavba mohla nabídnout zlepšení příležitostí v jejich okolí, nebo jestli se zaměřit více na budoucí obyvatele bytového domu, aby se jim v městském nájmu dobře bydlelo.

Město se rozhodlo jít oběma cestami. Do tvorby zadání bytového domu zahrnulo sousední obyvatele, kteří pojmenovali služby, jež v jejich okolí chybí, a po dokončení bytového domu město uspořádalo workshopy se zájemci o bydlení pro přípravu domovního řádu a dalších aspektů správy domu. Obyvatelé byli vybráni na základě vyhlášení záměru na pronájem bytových jednotek. Nájemní smlouvy obsahovaly požadavek na vytvoření spolku nájemníků, se kterým obec podepsala smlouvu s přesně definovanými oblastmi správy domu.

V novém bytovém domě se nakonec našlo místo i pro ordinaci praktického lékaře, kolárnu a společnou dílnu, kterou budou využívat obyvatelé domu i jejich sousedé.



KDO MÁ SITUACI NA STAROSTI

Investiční odbor má zpravidla na starosti přípravu a vedení projektu výstavby obecního bydlení.

Odbor bytového fondu spolu s městským odborem investic připraví zadání bytového domu. Zadání obsahuje stavební program a je důležitým podkladem pro výběr zpracovatele projektu.

TIP: Pokud si se zadáním na stavbu bytového domu nevíte rady, můžete jeho zpracování zadat architektonickému ateliéru, který prověří možnosti pozemku a sepíše zadání pro výběrové řízení na projektové práce. Více o přípravě zadání se dozvíte v Manuálu.

Koordinátor/ka participace spolu s útvarem městského architekta organizují diskuzi nad zadáním bytového domu a nad jeho možným doplněním o řešení veřejného prostoru nebo o funkční využití parteru. V diskuzi s místními mohou vzniknout nápady, které posléze architekt bytového domu zapracuje do návrhu.

Odbornice a odborníci na participaci či právo pomohou nájemníkům bytového domu nastavit pravidla fungování a sdílení společných částí domu.

Facilitátoři a facilitátorky pomohou s realizací participativního procesu nebo s řešením konfliktů mezi nájemníky.

Nájemnice a nájemníci se podílejí na správě domu a využívají sdílené prostory a výhody sousedského bydlení.

MOŽNOSTI OBCE

- **Poskytnutí pozemku:** obec má pozemek nebo kupuje pozemek, který bude určený pro obecní bydlení.
- **Komunitní plánování:** Pro doplnění stavebního programu uspořádá město komunitní plánování, na kterém se projednají představy a potřeby místních obyvatel. Obec může zadat realizaci výzkumu zjišťujícího potřeby a preference obyvatel či realizovat moderovaná setkání s občany a další formy jejich zapojení.
- **Stavební program** bytového domu je vytvořen s budoucími obyvateli, případně s obyvateli z okolí.
- **Projektová dokumentace na bytový dům** je zpracována na základě připraveného stavebního programu a zadání. Zpracovatele je vhodné vybrat na základě architektonické soutěže.
- **Projektový management pro vedení investičního projektu:** ten již od počátku zahrnuje všechny činnosti potřebné k dokončení bytového domu.

TIP: Toto modelové řešení se nemusí vztahovat jen na nově postavené bytové domy. Může být uplatněno také u rekonstrukcí těch stávajících, ve kterých chce město zavést principy participace.

TIP: Nemá-li obec zkušenosti s výstavbou městských bytů, může projektové vedení stavby přenechat soukromému developerovi, od kterého si odkoupí hotový dům, postavený na svém pozemku.

Představujeme sérii doporučení, co obec může pro participativní bydlení udělat a jaké nástroje využít — ať se nachází ve fázi strategického plánování, přípravy transformace území nebo v případě, že chce realizovat projekt participativního bydlení.

Jednotlivé body v seznamu nemusí být nutně realizovány všechny, jedná se o doporučení, co vše může obec uskutečnit. Pro obec slouží jako přehled, ve které fázi se nachází a co může v dané fázi udělat.

FÁZE S MOŽNÝMI VSTUPY PARTICIPATIVNÍHO BYDLENÍ DO PROCESU

- A) Strategické plánování, vize a politika bydlení
- B) Územně plánovací fáze a příprava území
- C) Příprava záměru projektu, zjištění preferencí, rekrutace zájemců
- D) Definování podmínek veřejné podpory, nastavení financování
- E) Projektová příprava a výstavba nebo rekonstrukce
- F) Provoz a správa

A) STRATEGICKÉ PLÁNOVÁNÍ, VIZE A POLITIKA BYDLENÍ

Pokud chce obec podporovat participativní bydlení systematicky, je třeba ho začlenit do strategie obce — a to implicitně jako principy a rovněž explicitně jako podporované formy bydlení.

Co by pro to měla obec udělat?

- vytvoření či revize politiky bydlení obce: definování podporované formy bydlení a určení cílové skupiny podpory
- přidělení odpovědností za realizaci konkrétní politiky bydlení: rozdělení kompetencí, pověření konkrétní osoby na úřadě, převzetí politické odpovědnosti za realizaci, definování způsobu zapojení externistů pro realizaci politiky bydlení a implementaci strategie
- formulace akčního plánu: kdo, co, kdy a z jakých zdrojů bude uskutečňovat (zohlednění dlouhodobé finanční strategie)

- zjišťování potřeb a preferencí obyvatel: ve vztahu k bydlení, sociologická analýza, stav a případná predikce demografického vývoje
- zapojení obyvatel do formulování strategie bydlení: projednání priorit, cílů a konkrétních návrhů projektů
- organizace informační kampaně o participativním bydlení
- analýza stavu obecního bytového fondu a systému přidělování bytů
- inventura zastavitelných pozemků ve vlastnictví obce, ale také státu či nevyužitých soukromých pozemků
- identifikace možných rozvojových a transformačních ploch a stávajících budov potenciálně vhodných k přestavbě

- multikriteriální analýza území: posoudit potenciál ploch pro bydlení s ohledem na socioekonomické a prostorové souvislosti území
- prověření aktuálních dotačních titulů, možnosti rozpočtu obce, spolupráce se soukromými nebo dalšími aktéry (církve, nadace, aj.)
- analýza možnosti výstavby či rekonstrukce stávajících obecních nemovitostí nebo vykoupení nemovitostí či jednání s vlastníkem o využití pro participativní bydlení a následné zasmluvnění

TIP: Zapojení místních obyvatel (nejen budoucích, ale i současných) do formulování vize a diskuze o požadavcích do studie pro území jsou velmi podstatná. Mohou přinést cenné podněty, na které by obec bez zapojení obyvatel nepřišla. Mohou ale také zajistit, aby byly vyslyšeny potřeby obyvatel nebo aby místní obyvatelé mohli prosadit vlastní vizi.

B) ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ FÁZE A PŘÍPRAVA ÚZEMÍ

Územně plánovací fáze — např. transformace brownfieldu či rozvojového území — není samozřejmě nutná v případě, že chce obec realizovat jednotlivý (pilotní) projekt na pozemcích již určených k bytové výstavbě. Na druhou stranu v případě rozvoje většího území je rozhodně dobré připravit podmínky pro participativní bydlení, protože jinak se může stát, že později už pro to nebude možnost. Jak může obec začlenit participativní bydlení do rozvoje území?

- revize obecních pozemků a potenciální možnost odkupu či výměny pozemků od státních či soukromých vlastníků
- oslovení obyvatel a dalších aktérů v území a příprava koordinovaného postupu při rozvoji
- zpracování zadání pro území mimo jiné na základě podnětů odborné i širší veřejnosti.
- ověření kapacit a možností různých forem bydlení včetně participativního
- zadání urbanistické soutěže (či jiný způsob výběru zpracovatele), které bude zahrnovat plochy pro participativní bydlení
- zpracování urbanistického návrhu a zpětná vazba k návrhu ohledně zpracování požadavků z analytické fáze participace
- vyjednání dohody o spolupráci aktérů s vlastníky nebo případné oslovení nových partnerů. Definice role obce v následném procesu — kolik projektů bude rozvíjet samostatně, jaké bude mít požadavky na soukromé vlastníky a jaké garance jim za to může poskytnout
- zpracování registrované územní studie souběžně se změnou územního plánu nebo zpracování regulačního plánu
- zapojení obyvatel v průběhu připomínkování územní studie / změny územního plánu / regulačního plánu
- podepsání smlouvy ohledně základních parametrů budoucího participativního bydlení s developerem / vlastníkem pozemku /, schválení záměru participativního bydlení na obecních pozemcích. Smlouvu je třeba podepsat před schválením změny územního plánu, jinak obec ztratí vyjednávací pozici.
- zpracování a vydání územní studie / schválení regulačního plánu / změny územního plánu zastupitelstvem obce
- koordinace naplňování strategie v území — pojmenování osoby nebo subjektu, který má na starosti koordinaci jednotlivých záměrů mezi sebou, zajišťování jednání mezi jednotlivými vlastníky a hlídání dohodnutých garancí v území

C) PŘÍPRAVA ZÁMĚRU PROJEKTU, ZJIŠTĚNÍ PREFERENCÍ, REKRUTACE ZÁJEMCŮ

Pokud chce obec realizovat projekt participativního bydlení, musí nejprve zvážit, má-li konkrétní pozemky či domy, které by mohla pro tento záměr využít, či zda je schopna takový pozemek či dům odkoupit. Zároveň se musí obec rozhodnout, jestli podpoří konkrétní cílovou skupinu či skupiny, nebo zda žádnou cílovou skupinu definovat nebude. Spolu s úvahou o budoucích obyvatelích musí obec zvážit, jaké právní formy jsou pro ni přijatelné — chce si pozemek ponechat ve vlastnictví a dlouhodobě pronajmout, nebo jej prodat?

- návrh vize: představy o základních parametrech projektu týkající se formy bydlení, lokality, architektury, ekonomiky a pravidel soužití
- nastavení harmonogramu projektu
- nastavení dalších parametrů, které obec uzná za důležité (závisí na velikosti skupiny a velikosti budoucího projektu)
- identifikace klíčových partnerů projektu a jejich oslovení — například nadace, církve, banky, developeři

- vymezení odpovědných osob při zpracování projektu (v rámci obce)
- informační kampaň s cílem informovat obyvatele o projektu (přednáška, debata, výstava)
- schválení návrhu projektu zastupitelstvem
- analýza proveditelnosti variant řešení z hlediska práva, ekonomiky, urbanismu, ale také zájmu a kapacit obce a obyvatel
- zjišťování zájmu obyvatel a jejich preferencí k připraveným variantám
- příprava variant řešení společně s obyvateli
- příprava vyhlášení záměru obce

TIP: Stanovte si přesnou podobu participativního procesu, určete cíle participace a zainteresované skupiny. Buďte transparentní. Nastavte si harmonogram a způsob vyhodnocení procesu. Pro každou fázi procesu se může hodit jiná metoda. Před každým zapojením obyvatel si pojmenujte, jaký je cíl konkrétního setkání, co obyvatelům sdělujete, jaký očekáváte výstup a jak výstupu chcete dosáhnout.

D) DEFINOVÁNÍ PODMÍNEK VEŘEJNÉ PODPORY, NASTAVENÍ FINANCOVÁNÍ

Obec musí při vyhlášení soutěže sledovat kritérium péče řádného hospodáře a poskytnutí veřejné podpory je potřeba odůvodnit veřejným zájmem. Obec se tak musí snažit co nejvíce zpřesnit podmínky pro stavebníka v podmínkách veřejné soutěže. Činí tak například ustanoveními omezujícími maximální marži stavebníka při výstavbě projektu, omezeními při výběru budoucích členů, nároky na podobu bytového projektu atd.

- zjištění možností dotačních titulů ve vazbě na finanční plán realizace
- dohoda s finančními institucemi o zajištění úvěru

- příprava zadávací dokumentace pro nastavení výběru domácností a zapojení do dalšího procesu realizace projektu, včetně podmínek vstupu a výstupu z projektu (dle varianty řešení)
- projednání podmínek zadávací dokumentace se zainteresovanými aktéry
- vyhlášení záměru včetně zadávací dokumentace (dle varianty řešení)
- prezentace záměru veřejnosti
- výběr vítězného návrhu / vítězné skupiny / výběr konkrétních obyvatel
- založení právního subjektu
- smlouva s vítězným subjektem
- zajištění financování — výběr vkladů, zajištění úvěru či půjček

TIP: Před vyhlášením záměru je potřebná detailní příprava. Je třeba připravit území, identifikovat cílovou skupinu, vyjednat politickou podporu, vyhodnotit varianty řešení z hlediska proveditelnosti, konzultovat postup z hlediska práva, poptat financování. Vyhlášení záměru není dobré uspěchat. Pokud se vám například do soutěže na skupinu nikdo nepřihlásí, je to pravděpodobně proto, že byl záměr nedostatečně prezentován, jeho podmínky nejsou splnitelné nebo o bydlení v lokalitě není zájem. Všechny tyto aspekty můžete ovlivnit vložением adekvátních kapacit do předchozích fází procesu.

E) PROJEKTOVÁ PŘÍPRAVA A VÝSTAVBA NEBO REKONSTRUKCE

Výsledkem této fáze přípravy je postavený či rekonstruovaný a kolaudovaný dům připravený k zabydlení.

- určení projektového manažera či manažerky
 - sestavení zadání stavebního programu
 - výběr architekta či architektky
 - příprava architektonické studie stavby
 - zapojení obyvatel do plánování stavby — především dispozic bytových jednotek, nastavení rozsahu a funkcí společných
- prostor, pojetí venkovních prostor a veřejného prostoru, celkového architektonického návrhu
 - stavební povolení a příprava stavby
 - realizace stavby
 - kolaudace stavby
 - převedení práva stavby na vzniklý právní subjekt
 - převedení vlastnických bytů obci, případně vypořádání vlastnických práv k pozemkům

F) ZABYDLENÍ A PROVOZ

Obyvatelé se mohou nastěhovat do hotových bytů — zdálo by se, že je vše hotovo. Stále je potřeba nastavit systém sdílení, provozní řád, správu domu a zahájit proces pravidelné spolupráce na provozních záležitostech a rozhodování.

- uzavření smlouvy o správě bytového domu
- nastavení domovního řádu
- nastavení mechanismu řešení konfliktů
- nastavení systému správy, údržby a úklidu
- nastavení systému sdílení věcí, prostor, služeb, aktivit
- zřízení pracovních skupin na konkrétní činnosti (například péče o zahradu a venkovní prostory, úklid a údržba vnitřních sdílených prostor, účetnictví a administrativa, péče o komunitní aktivity aj.).

TIP: Je nutné zvážit a projednat, co přesně se očekává od konkrétních domácností, a to v zadávací dokumentaci na realizaci výstavby, ale také v následné správě projektu. Je zapojení obyvatel vyžadováno? V jakých aspektech? Je vyžadovaná forma zapojení inkluzivní pro obyvatele s různými omezeními? Pamatujte, že zásadní je především nastavit takové řešení, které zapojení obyvatel umožňuje, nikoliv nutně vždy vyžaduje.

4

ČÁST 4: METODY, ZJIŠTĚNÍ A REFLEXE VÝZKUMU

Účastnice a účastníci výzkumu vnímají participativní bydlení jako příležitost, jak řešit potřebu finančně dostupného bydlení. Personální a finanční kapacity obcí, aktivní komunikace s obyvateli a kvalita dat při zjišťování preferencí se ukazují jako podstatné kvality a hodnoty zvyšující šanci na realizaci participativního bydlení.

Výzkumný projekt probíhal v letech 2021–2023 a byl zaměřen na zjišťování možností a limitů realizace participativního bydlení v ČR. Výzkum byl inspirován principy aplikovaného akčního výzkumu, kdy terénní sběr dat pomocí workshopů a dotazníkového šetření slouží jako podklad pro další rozhodování, například k tvorbě koncepčních dokumentů a politik bydlení na lokální i státní úrovni. Výzkumný tým byl mezioborový a skládal se z expertek a expertů z oborů sociologie, architektury, geografie, ekonomie a environmentálních studií. Výzkum probíhal ve spolupráci s šesti partnerskými obcemi.

Série výzkumných aktivit a metod sběru dat v partnerských městech a obcích zahrnovala kulaté stoly se zástupci obcí, participativní

workshopy a dotazníkové šetření se zájemci o participativní bydlení.

Spolupracující partnerské obce projektu:

Jihlava

Liberec

Opava

Pardubice

Hrádek nad Nisou

Psáry

Projekt zahrnoval:

6 partnerských obcí

6 kulatých stolů se zástupci obcí

14 tříhodinových workshopů s obyvateli

176 účastnic a účastníků

1 012 kompletně vyplněných dotazníků

KULATÉ STOLY

Kulatých stolů se zúčastnili náměstci, starostové a radní odpovědní za oblast bydlení, územního rozvoje či správy majetku města, a dále úřednice a úředníci daných gescí (obvykle se jednalo o odbory hlavního architekta města nebo strategické odbory). Kulaté stoly proběhly v roce 2021

(v prvním roce projektu) a měly za cíl seznámit zástupce obcí s konceptem participativního bydlení, diskutovat východiska pro sběr dat a vypracovat plán společného postupu z hlediska zájmu a možností obcí realizovat projekty participativního bydlení v budoucnu.

WORKSHOPY S OBYVATELI

V roce 2022 proběhlo celkem 14 participativních workshopů v 5 městech (dva v Psárech a tři v Jihlavě, Liberci, Opavě a Pardubicích). Celkem se jich zúčastnilo 176 účastnic a účastníků. V některých případech byli zapojeni i místní politici nebo úředníci.

Účastnice a účastníci byli rekrutováni pomocí různých informačních kanálů — prostřednictvím veřejné kampaně kombinující reklamy v místních médiích a příslušných facebookových skupinách, plakáty na veřejných prostranstvích a rovněž prostřednictvím oficiálních městských

kanálů (webové stránky, newslettery, městské zpravodaje). Pozvání na workshopy bylo ve všech případech formulováno jako žádost o „účast na výzkumu participativního bydlení“. Informace však obsahovaly obecný příslib obcí zavést participativní bydlení do jejich bytové politiky.

CÍLE SÉRIE WORKSHOPŮ:

- seznámit účastníky a účastnice s konceptem participativního bydlení a představit konkrétní projekty
- získat data o jejich preferencích ve vztahu k bydlení a především s ohledem na preference ohledně spolupráce a sdílení v rámci různých dimenzí participativního bydlení (ekonomická, organizační, prostorová, sociální a zapojení dalších aktérů)
- simulovat vznik skupiny projektu participativního bydlení, a pomoci tak nastartovat proces vytvoření projektu participativního bydlení v daném městě

Workshopy byly standardně koncipovány jako série tří tříhodinových akcí. Účastníci a účastnice výzkumu byli pozváni k účasti na všech

workshopech, ale byli přijati i ti, kteří přišli například jen na jeden z workshopů. Účastnice a účastníci byli informováni, že jejich výpovědi budou pro výzkumné účely nahrávány, a následně všichni podepsali informovaný souhlas o nakládání s osobními údaji. Workshopy byly zaznamenávány na diktafony (částečně byl pořízován i videozáznam).

Účastnice a účastníci výzkumu byli vyzýváni, aby formulovali své představy, očekávání a zpětnou vazbu, co se týče organizace i obsahu workshopů. Výzkumný tým používal běžné metody vedení workshopů kombinované se sadou materiálů a nástrojů vyvinutých specificky pro tento účel.

Workshopy vedly zkušené facilitátorky a facilitátoři, kteří během celého procesu včetně návrhů scénářů workshopů úzce spolupracovali s výzkumníky. Scénáře workshopů byly inspirovány studiem relevantní literatury, předchozími rešeršemi realizací projektů a poznatky ze schůzek se zástupci obcí a z kulatých stolů.

Výsledky a zjištění popisujeme ve stručnosti v podkapitole níže a detailně ve výzkumné zprávě.

DOTAZNÍKOVÉ ŠETŘENÍ

V druhé polovině roku 2022 jsme realizovali také dotazníkové šetření. Ke dni 2. března 2023 dotazník kompletně vyplnilo 1 012 respondentů a respondentek, což je také počet dotazníků, se kterými jsme pracovali v naší analýze. Dalších necelých 1 000 obyvatel dotazník vyplnilo částečně.

CÍLE DOTAZNÍKU:

- zmapovat potřeby, představy a preference v oblasti participace a bydlení u potenciálních zájemkyň a zájemců o participativní bydlení v celé České republice

Šetření probíhalo formou online explorativního dotazníku, do kterého se mohli zapojit všichni, kteří disponovali odkazem. Dotazník je stále dostupný k vyplnění a inspiraci na webu: <https://participativnibydeni.cz/zapojte-se-dotaznik/>. Dotazník nebyl navržen jako reprezentativní a jeho výsledky nelze

zobecnit na celou populaci ČR, vypovídá však o preferencích těch, kteří projevíli zájem o koncept participativního bydlení.

Distribuce dotazníku probíhala za asistence partnerských obcí — pozvánka k vyplnění dotazníku byla zveřejněna v obecních zpravodajích či na profilech obcí na sociálních sítích. Kromě toho byl dotazník šířen i v rámci oslovování konkrétních zájmových skupin e-mailem, inzerování dotazníku ve skupinách na sociálních sítích, oslovování konkrétních influencerek a influencerů, kteří dále šířili informace o možnosti vyplnit dotazník, nebo využívání mailing listů konkrétních organizací.

STRUKTURA DOTAZNÍKU:

1. zkušenosti a preference v souvislosti s participativním bydlením
2. postoje k participaci obecně i v rámci jednotlivých dimenzí, preference ohledně různých forem podpory
3. sociodemografické charakteristiky

HLAVNÍ ZJIŠTĚNÍ

Uvádíme shrnutí tří hlavních zjištění, které formulujeme na základě analýzy dat z workshopů i dotazníkového šetření. Podrobný popis výsledků a dalších zjištění stejně jako jejich interpretaci naleznete ve výzkumné zprávě projektu.

OCHOTA SPOLUPRACOVAT

Během workshopů i v odpovědích dotazníkového šetření se ukázala vysoká ochota participovat ve všech dimenzích participativního bydlení. Například na organizaci výstavby či rekonstrukce domu si dovede představit participovat 76 % respondentů a na sdílení věcí či vybavení v rámci projektu bydlení 73 % respondentů. Stejně tak se v rámci workshopů ukázalo, že spolupráce a sdílení v rámci více domácností je vnímáno, při splnění určitých podmínek, jako benefit.

VNÍMÁNÍ NEDOSTUPNOSTI BYDLENÍ

Ochota participovat může souviset s tím, jak silně byla vnímána současná situace finanční nedostupnosti bydlení. V odpovědích na dotazníkové šetření byly finanční motivy nejdůležitějším faktorem ovlivňujícím rozhodování o tom, jak a kde bydlet, a důvodem pro zvažování participativního bydlení (respondenti hodnotili na škále od 1 = nejméně významné do 5 = nejvýznamnější). V této souvislosti bylo participativní bydlení považováno za potenciálně finančně dostupnější formu bydlení. Zároveň představa života v bydlení, které rozvíjí komunitní aspekty, byla i přes určité skeptické výhrady přitažlivá, ať už kvůli péči, sdílení věcí či jako prevence osamělosti.

TIP: Jak se česká zkušenost projevuje? A proč je problémem nedůvěra obyvatel v obce a nedůvěra obcí v obyvatele? Přečtěte si náš článek v časopise *Critical Housing Analysis* (Kodenko Kubala et al. 2023).

POTŘEBA PODPORY

Pro účastnice a účastníky je představa participativního bydlení zajímavá a lákavá. Zároveň si uvědomovali složitost procesu a potřebu podpory a moderace ze strany obcí, výhodnost zapojení externích expertů a expertek. Hodnota participativního bydlení byla spatřována v jeho možné různorodosti a rozmanitosti a také v tom, že si o jeho podobě mohou do určité míry svobodně a kreativně rozhodovat. Skeptické hlasy, které se také vyskytovaly, nicméně formulovaly i obavu, zda je možná domluva ve vyšším počtu lidí, případně nedůvěřovaly formě bydlení, která je založena na principu domluvy, s argumentem, že to „není v české povaze“ nebo že to příliš připomíná formy družstevního bydlení za socialismu nebo sdíleného bydlení ze studentských dob, které byly vnímány spíše negativně. Kromě toho účastníci a účastnice výzkumu identifikovali i řadu překážek a limitů, které jsou spojené se zaváděním participativního bydlení na institucionální úrovni. Zdůrazňovali nevhodné právní prostředí — neexistenci jasně definovaného subjektu, který je možné založit a který by mohl aspirovat na veřejnou podporu i bankovní úvěrové financování, či nepřipravenost veřejných aktérů a aktérů výstavby pro realizaci participativního bydlení. Těmto tématům se detailněji věnujeme v rámci dalšího výstupu projektu — policy paperu.

DIMENZE PARTICIPACE	ANO [V %]
Užívání společných prostor uvnitř a/nebo mimo dům	91
Technicko-administrativní správa domu	82
Organizace výstavby či rekonstrukce domu	76
Sdílení vybavení či věcí	73
Řízení projektu (včetně např. řešení možných konfliktů)	69
Majetkové a právní vztahy	63
Společné trávení volného času	56

Faktory ovlivňující rozhodování o bydlení

FAKTORY PŘI ROZHODOVÁNÍ O BYDLENÍ	PRŮMĚR
Finanční náklady na bydlení	1,6
Příroda a zeleň v místě bydliště	1,8
Lokalita bydlení (např. centrum obce, sídliště)	1,9
Občanská vybavenost v místě bydliště	2,1
Velikost bytu	2,1
Sousedské vztahy	2,1
Typ bydlení (např. rodinný dům, byt v cihlovém/panelovém domě)	2,1
Blízkost rodiny a přátel	2,2
Blízkost zaměstnání	2,2
Environmentální udržitelnost bydlení	2,5

Důvody pro zapojení do projektu PB

DŮVOD PRO ZAPOJENÍ DO PROJEKTU PARTICIPATIVÍHO BYDLENÍ	PRŮMĚR
Snížení finančních nákladů na bydlení	1,8
Možnost vybrat si své sousedy	2,1
Demokratické rozhodování o bydlení se svými sousedy	2,2
Environmentální aspekt (snižování ekologické zátěže)	2,2
Možnost mít vliv na architektonickou podobu bydlení	2,3
Komunitní aspekt (sdílení prostorů a aktivit)	2,4
Sdílení vybavení či služeb	2,5
Participativní bydlení je bezpečné	2,7

REFLEXE VÝZKUMU

Z proběhlého výzkumu vyplynulo několik důležitých obecných reflexí, které mohou dále sloužit jako vodítka pro obce či skupiny obyvatel při přípravě a zapojování se do projektů participativního bydlení.

Podpora a rozvoj participativního bydlení vyžaduje, aby samosprávy měly dostatek kapacit (finančních, znalostních i personálních). Ke každému projektu je potřeba speciální cílené a propracované PR kampaně, která by o celém dění podrobně informovala. Ze strany města je také vhodné mít vypracovanou strategii či koncepci implementace participativního bydlení do politik bydlení. Strategie a politiky je však nutné reálně naplňovat a přetavovat v konkrétní kroky s konkrétní politickou a úřednickou odpovědností. V této souvislosti se doporučuje vypracování akčních implementačních plánů, které dokáží přetavit obecné přísliby v konkrétní akce a cíle, které jsou S.M.A.R.T.(E.R.), tedy konkrétní, měřitelné, dosažitelné, realistické, ohraničené v čase (evaluovatelné a znovu opakovaně hodnotitelné).

Dále je vhodné, aby se municipality dlouhodobě podílely na vytváření „znalostní infrastruktury“, která bude podpírat vznikající

projekty participativního bydlení. Znalostní infrastrukturou myslíme různé druhy kontaktních míst pro bydlení, regionálních center bydlení, facilitačních skupin či center právního a finančního poradenství. Doporučuje se také zapojení obcí do platforem, jakými je například Národní síť zdravých měst, nebo přímé oslovení obcí, které již mají zkušenost s návrhem, soutěží či realizací projektů participativního bydlení a které mohou dále napomoci obcím s rozvíjením tohoto typu bydlení na jejich území. Prostřednictvím vytváření infrastruktur participativního bydlení tak může samospráva kultivovat prostředí, v němž mohou vznikat konkrétní projekty skupin obyvatel.

Workshopy prokázaly očekávatelný nedostatek informací o participativním bydlení jak na straně obcí, tak na straně obyvatel. Dostatečná informovanost, vzdělávání a aktivní šíření informací je proto z dlouhodobého hlediska klíčovým prvkem v zavádění participativního bydlení a také jednou z důležitých rolí veřejných institucí. Potvrdila se také potřebnost podpory ze strany expertek a expertů různých profesí (právo, facilitace, participace architektura, atd.) i dalších aktérů a institucí, kteří by vytvořili podpůrnou síť vznikajícím projektům.



FOTO: ROLAND KRAUSS



GRAHAM ROAD



5

ČÁST 5: ČASTO KLADENÉ OTÁZKY (FAQ)

LZE PARTICIPATIVNÍ BYDLENÍ REALIZOVAT V PROSTŘEDÍ ČR, KTERÉ JE ORIENTOVÁNO NA SOUKROMÉ VLASTNICKÉ BYDLENÍ?

Ano, participativní bydlení lze realizovat i v systémech, které převážně spoléhají na vlastnické bydlení, jak dokládá jeho existence v Dánsku, Holandsku či Velké Británii. V českém kontextu je vlastnické bydlení spojováno s ekonomickou i sociální jistotou a bývá vnímáno jako ideální forma bydlení. Participativní bydlení si může snadno zachovat výhody soukromého vlastnického bydlení (stabilní náklady na bydlení — nezvyšující se nájem, trvalost bydlení, možnost upravit si dispozice či vybavení, „mít pocit, že žiji ve svém“). Záleží vždy na konkrétním nastavení daného projektu.

JAK NAJÍT VHODNÉ ODBORNÍKY, SE KTERÝMI JE MOŽNÉ SPOLUPRACOVAT NA PŘÍPRAVĚ PROJEKTU?

Na konci roku 2023 představuje segment participativního bydlení v ČR inovaci, které se v její komplexitě věnuje zatím užší okruh odborníků a odborníků různých disciplín. Na druhou stranu se jedná o velmi slibně se rozvíjející segment, v rámci kterého je plánována podpora státu, například v rámci chystaných konzultačních center, která by měla dodávat znalosti a know-how obcím, jak rozvíjet a podporovat různorodé formy bydlení. Pro konkrétní úkoly — například zjišťování preferencí obyvatel, facilitování diskuze, PR kampaně či nastavení participativního procesu, je vhodné oslovit různé aktéry — viz Přehled aktérů. Pro propojení s konkrétními odborníky můžete využít kontaktní mail info@participativnibydeni.cz.

JAK ZÍSKAT POLITICKOU PODPORU PRO PROJEKT PARTICIPATIVNÍHO BYDLENÍ V OBCI?

V rámci našeho terénního výzkumu v partnerských obcích se politická podpora ukazuje jako naprosto klíčový prvek pro úspěch rozvoje participativního bydlení. Jak ji zajistit? Důležité je vysvětlování přínosů participativního bydlení. Pomoci může příprava studie proveditelnosti, která zhodnotí ekonomické, sociální, kulturní či environmentální souvislosti bydlení. Přípravu projektu participativního bydlení je možné

vnímat jako postupný proces. Data, která obec získá v průběhu přípravy, může využít, i kdyby se rozhodla pokračovat standardní cestou. Problémem je jistě dlouhodobá povaha celé věci: bydlení často vzniká mnoho let a může být výzvou podporu udržet dlouhodobě napříč volebními obdobími. Proto je ideální nastavit parametry participativního bydlení do koncepce či strategie bydlení a mít o základních východiscích shodu napříč politickým spektrem.

KDE ZÍSKAT FINANČNÍ ZDROJE NA PODPORU PARTICIPATIVNÍHO BYDLENÍ?

Jsme si vědomi toho, že pro města a obce je ekonomická rovina podstatná a že rozpočty obcí mohou být napnuté. Na druhou stranu, investice do rozvoje kvalitního bydlení, které přiláká obyvatele, se může násobně vrátit. Aktuálně, na konci roku 2023, se připravují různé dotační tituly v gesci Ministerstva pro místní rozvoj a Státního fondu podpory investic. Ty by do budoucna mohly podporovat i aktivity typu projektového managementu a participativního procesu. Doporučujeme také sledovat evropské výzvy související s Novým evropským Bauhausem. Také platí, že participativní bydlení umožňuje realizaci různých variant řešení. Některé jsou pro obec finančně nákladnější, jiné méně. Obec může politiku bydlení realizovat i poskytnutím práva stavby či výměnou pozemku za určitý počet bytových jednotek do vlastnictví obce. Obce zároveň mají šanci vstupovat do diskuze s bankovními poskytovateli úvěrů a vyjednávat o podmínkách úvěrů pro projekty participativního bydlení.

EXISTUJE NĚJAKÝ DOTAČNÍ TITUL PRO VÝSTAVBU PARTICIPATIVNÍHO BYDLENÍ?

V současnosti (na konci roku 2023) takový titul přímo neexistuje. Nicméně se připravují různé formy dotační či investiční podpory realizované Státním fondem pro podporu investic, které by mohly výstavbu participativního bydlení podpořit. Doporučujeme komunikovat zájem o podporu odpovědným úřednicím a úředníkům na Ministerstvu pro místní rozvoj, případně na dalších ministerstvech.

JAK PODPOŘIT VZNIK PROJEKTU PARTICIPATIVNÍHO BYDLENÍ, KDYŽ NA TO NEJSOU ŽÁDNÉ VYHRAZENÉ PENÍZE V ROZPOČTU OBCE?

Kromě podpory ze strany státu může obec uvažovat i o relativně nízkých částkách na podporu participace — třeba ve formě lepší informovanosti obyvatel, pomoci se službami facilitace, poskytnutí prostoru či mediální podpory. V tom případě je potřeba počítat, že obec dedikuje určité lidské kapacity namísto finančních. I ty se ale mohou ukázat jako zásadní při podpoře participativního bydlení v obci.

OBEC VLASTNÍ POZEMEK URČENÝ PRO BYDLENÍ. EXISTUJE JASNÁ SKUPINA ZÁJEMCŮ, KTERÁ OBEC OSLOVÍ. MŮŽE S NIMI OBEC SPOLUPRACOVAT?

Ukazuje se jako vhodné, pokud komunikaci se skupinou realizuje úředník či úřednice, která má danou agendu v popisu práce a může se jí věnovat. Dobrou praxí je jednat transparentně, se skupinou probrat jejich preference a představy, případně oslovit již v této fázi veřejnost v rámci informačních mítinků či alespoň informování online. Na základě těchto a dalších informací následně obec připravuje otevřenou veřejnou soutěž na konkrétní pozemek, přičemž v soutěži mohou být zohledněna různá kritéria (nejen ekonomický přínos), ale také sociální, environmentální či kulturní aspekty. Na základě výsledků soutěže pak dochází k nastavení spolupráce s vítěznou skupinou podle předem zveřejněného scénáře — ať už je cílem realizovat stavbu na základě práva stavby, prodat nemovitost nebo jednat jiným způsobem, důležitá je častá a kvalitní komunikace a vyjasnění pozic a preferencí. Obyvatelé mohou být pro obec partnery, jen pokud jsou pro partnerský vztah vytvořeny podmínky. Doporučujeme, aby přípravu záměru veřejné soutěže i následnou spolupráci mezi obcí a vítěznou skupinou obyvatel zajišťoval odborný tým zahrnující expertky a experty na facilitaci, participaci, právní aspekty i projektový management.

OBEC PROVOZUJE OBECNÍ BYDLENÍ. JAK MŮŽE ZAPOJIT NÁJEMNÍKY DO SPRÁVY DOMU, A PODPOŘIT TAK SOUSEDSKÉ VZTAHY V DOMĚ?

Myšlenka zapojení obyvatel v rámci již existujících bytových projektů a domů je v řadě ohledů snadněji a rychleji splnitelná než výstavba nového projektu. Na druhou stranu je třeba počítat s tím, že takové bydlení nebylo původně zamýšleno jako participativní. Může proto být problematické zapojit do změn všechny nájemníky. I zde doporučujeme jednat transparentně, informovat o příležitostech participace, nabídnout řešení i prostor pro jednání obyvatel a motivovat k participaci například slevami na nájemném či jinou finanční i nefinanční podporou. V případě, že obec osloví skupina nájemníků s žádostí o podporu, doporučujeme poskytnout informace, odkázat na metodické materiály nebo realizovat sérii setkání s nájemníky s jasně stanovenými cíli. I zde platí, že participace vyžaduje určitý čas a energii a vyplatí se angažovat odborníky.



6

ČÁST 6: ZÁVĚR

SHRNUTÍ: MOŽNOSTI A LIMITY PARTICIPATIVNÍHO BYDLENÍ

V závěrečném shrnutí prezentujeme možnosti a limity rozvoje participativního bydlení v České republice, které jsme identifikovali v rámci výzkumného projektu. Využití principů, modelů a nástrojů participativního bydlení má potenciál vytvářet dlouhodobě finančně dostupnější, environmentálně příznivější a odolnější formy bydlení a projekty bydlení, které jsou přínosem pro místní komunitu a obec. Projekty participativního bydlení je možné vytvářet pro široké skupiny obyvatel, včetně těch nejzranitelnějších. Do participace je však potřeba investovat znalostní a další kapacity. Do rozvoje se musí zapojit také stát z hlediska řešení legislativních limitů a také bankovní instituce s nabídkou finančních produktů. Klíčový je také rozvoj znalostní infrastruktury pro obce i obyvatele.

MOŽNOSTI

Variabilita participativního bydlení umožňuje realizaci bydlení pro různé skupiny obyvatel — od finančně a koordinačně náročnějších projektů formou tzv. baugruppe (stavební skupiny domácností), přes sociálně citlivé projekty obecního participativního bydlení (cíleně zahrnující ohrožené osoby na trhu bydlení), až po družstevní projekty, do nichž mohou vstoupit široké skupiny obyvatel.

Pomocí participace je možné dosahovat finančních úspor při výstavbě a provozu bydlení, a tedy větší ekonomické dostupnosti bydlení. Právě otázka finanční dostupnosti bydlení vyvstala v rámci našeho výzkumu jako klíčová pro respondenty dotazníkového šetření a účastníky a účastnice workshopů.

Spolupráce obyvatel podporuje sociální udržitelnost a utváření susedství, v němž budou mít obyvatelé vztah k danému místu a budou mít motivaci jej rozvíjet. V našem výzkumu byla pozitivně vnímána možnost ovlivnit, s kým budu bydlet a koho budu mít za souseda.

Participativní bydlení je reakcí na anonymitu bydlení. Pro mnohé skupiny obyvatel, nejen samostatně žijící seniorky a seniory, zajišťuje důležitou sociální síť a mezilidské kontakty. V rámci našeho výzkumu se ukázal potenciál pro pozitivní motivaci zájemců o bydlení právě v kontextu mezilidské spolupráce. Obyvatelé mají tendenci ji vidět skepticky s ohledem na nutnost vzájemně se domluvit, ale zároveň je vzájemná podpora a komunitnost participativního bydlení vnímána jako pozitivní hodnota.

Participace může přinášet konkrétní přínosy z environmentálního hlediska. Sdílení prostoru, energetických zdrojů či dopravních prostředků šetří náklady i životní prostředí. Sdílené spotřebiče (pračky, sušičky) či nářadí a sportovní vybavení snižují spotřebu zdrojů, společná péče o zahradu kultivuje kvalitu a funkci zeleně jako veřejného či sdíleného prostoru i lokálního adaptačního opatření na změnu klimatu.

LIMITY

Do procesu participace je nutné investovat čas, úsilí, finance a znalostní kapacity. Pokud nejsou do procesu dané zdroje vkládány, a to ideálně dlouhodobě a trvale, participace nemůže dosáhnout svého potenciálu. Zároveň platí, že i negativní informace jsou důležité a neznamenají, že nutně selhaly nástroje participace. Naopak, například informace o nemožnosti dané cílové skupiny reálně finančně dosáhnout nutného vkladu do projektu je důležitá zpětná vazba o tom, pro koho je bydlení v dané podobě reálně realizovatelné, a může upozornit a ztransparentnit potřebu větších strukturálních změn.

V českém prostředí se ukazuje jako naprosto klíčové budování vzájemné důvěry mezi různými aktéry participativního bydlení: mezi obcí (a jejími volenými zástupkyněmi a zástupci, úřednicemi a úředníky) a obyvateli (zájemkyně a zájemci o bydlení, zástupkyně a zástupci cílových skupin politiky bydlení).

Důvěra umožňuje a podporuje dlouhodobý participativní proces. V případě, že důvěra chybí, je velmi složité participativní proces nastartovat.

Zároveň se ukazují aktuální limity ve vztahu k právní a finanční infrastruktuře: současná legislativa nedisponuje ideální právní formou k realizaci participativního bydlení a panuje obava z legislativních omezení souvisejících s veřejnou podporou projektům bydlení. Kapacity obcí jsou limitované z hlediska personálních, znalostních i finančních kapacit a finanční nástroje k podpoře participativního bydlení teprve vznikají.

Participativní bydlení je pro všechny, nicméně kapacity jednotlivých skupin obyvatel zapojit se do procesu jsou rozdílné a bez důsledné podpory především zranitelných obyvatel není možné vytvářet skutečně inkluzivní projekty.

Participace nesmí být vnímána jako možnost přenášet odpovědnost za realizaci politiky bydlení na obyvatele.

PUBLIKACE

- Arnstein, S. R. (1969). A Ladder Of Citizen Participation, *Journal of the American Institute of Planners*, 35:4, 216–224.
<https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/01944366908977225>
- Bjelončíková, M., Glumbíková, K., Gojová, A., Gojová, V. (2016). Participativní přístupy v sociální práci. Ostravská univerzita.
<https://dokumenty.osu.cz/fss/publikace/participativni-pristupy-v-socialni-praci.pdf>
- Brabec, T. (2021). Stav a vývoj obecního bytového fondu v městských částech hl. m. Prahy — Aktualizace 2021. Praha: Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy.
<https://iprpraha.cz/assets/files/files/78bd2b63baa94cafa2fe75b2404bc075.pdf>
- Černá, E., (Ed.) (2017). Metodická příručka obyvatel při řešení problematiky bydlení. Praha: Platforma pro sociální bydlení. https://socialnibydeni.org/wp-content/uploads/2018/10/metodicka_prirucka_participace_obyvatel_pri_reseni_problematiky_bydleni.pdf
- Černík, M., Gažo, P., Fraňková, E., Volmutová, T., Čech, M., Malý Blažek, J., Černý, M. & Kimmich, C. (2023) Metodika pro práci se stakeholdery v rámci spravedlivé nízkouhlíkové transformace. Brno: MUNI, NaZemi
- Česká bankovní asociace (2023). ČBA Hypomonitor leden 2023: Úroková sazba klesla na 5,93 %.
<https://cbaonline.cz/cba-hypomonitor-leden-2023>
- Český statistický úřad (2023). Příjmy a životní podmínky domácností — 2022.
<https://www.czso.cz/csu/czso/prijmy-a-zivotni-podminky-domacnosti-7isum3msez>
- Český statistický úřad (2023). Indexy realizovaných cen bytů, 1. čtvrtletí 2023.
<https://www.czso.cz/csu/czso/indexy-realizovanych-cen-bytu-1-ctvrtleti-2023>
- ČVUT UCEEB (2021). Metodika plánování veřejných prostranství malých obcí. Praha: ČVUT.
<http://www.atraktivniobec.cz/>
- Deloitte (2022). Vývoj na rezidenčním trhu ke květnu 2022.
https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/Deloitte_2022_04_market-report.pdf
- Eurofound (2023). Unaffordable and inadequate housing in Europe, Publications Office of the European Union, Luxembourg.
<https://www.eurofound.europa.eu/publications/report/2023/unaffordable-and-inadequate-housing-in-europe>
- Frič, P. (2022). Participace. [online] Fakulta humanitních studií.
<https://ksos.fhs.cuni.cz/KOS-227.htm>
- Griffith, E. J. , Jepma, M. & Savini, F. (2022). Beyond collective property: a typology of collaborative housing in Europe, *International Journal of Housing Policy*.
<https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/19491247.2022.2123272>

- id22: Institute for Creative Sustainability: experiment city (ed.) (2012). *CoHousing Cultures Handbook for self-organized, community-oriented and sustainable living*. JOVIS Verlag.
<https://id22.net/en/bildungsangebote/>
- id22: Institute for Creative Sustainability (2023). *Social-Ecological Cooperative Housing: Gemeinschaftliches, transformatives Bauen und Wohnen*. Berlin, Boston: JOVIS Verlag.
<https://www.jovis.de/en/book/9783868598353>
- Hagbert, P., Larsen, H. G., Thörn, H., & Wasshede, C. (Eds.) (2019). *Contemporary Co-housing in Europe: Towards Sustainable Cities?* (1st ed.). Routledge.
<https://doi.org/10.4324/9780429450174>
- Hoření Samec, T., & Kubala, P. (2022). Dual responsabilization for housing in a housing crisis: young adults in the Czech Republic. *Housing Studies*. Online First Publication.
<https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/02673037.2022.2091115>
- IAP2: International Association for public participation (2018). *Spectrum of Public Participation*. Denver.
https://cdn.ymaws.com/www.iap2.org/resource/resmgr/pillars/Spectrum_8.5x11_Print.pdf
- Klusáček, J., Greineder M., Lesák, V., Kowaliková, I., & Brož, J. (2022). *Bydlení jako problém. Zpráva o vyloučení z bydlení 2021*. Praha: Iniciativa Za bydlení.
<https://socialnibydeni.org/wp-content/uploads/2021/08/Bydleni-jako-problem-2021.pdf>
- Lux, M., Sunega, P. & Kubala, P. (2021). *Dráhy bydlení mileniálů: Tisková zpráva*. Praha: Sociologický ústav.
https://seb.soc.cas.cz/attachments/article/133/TZ_Dr%C3%A1hy%20bydlen%C3%AD%20mileni%C3%A1l%C5%AF.pdf
- Malý Blažek, J., Hoření Samec, T., Kubala, P., & Orcígr, V. (2023). *Participativní bydlení: nová konceptualizace demokratických forem bydlení v České republice*. *Sociologický časopis / Czech Sociological Review*, 59(2), 173–195.
<https://sreview.soc.cas.cz/pdfs/csr/2023/02/03.pdf>
- Metropolitný inštitút Bratislavy, Ako porozumieť mestu a jeho ľuďom? (2021). ISBN 9788097383442.
https://mib.sk/wp-content/uploads/2023/02/MANUAL-PARTICIPACIE-FINAL_compress.pdf
- OECD (2021). *Housing Affordability in Cities in the Czech Republic*, OECD Urban Studies, OECD Publishing, Paris.
<https://doi.org/10.1787/bcddcf4a-en>
- Orcígr, V., Nakládal, J., & Zahumenská, V. (2018). *Analýza bytové situace v Praze: Co stojí za krizí bydlení a jaká jsou řešení*. Praha: Arnika.
<https://arnika.org/analyza-bytove-situace-v-praze-co-stoji-za-krizi-bydleni-a-jaka-jsou-reseni>
- Samec, T. (2018). Performing housing debt attachments: Forming semi-financialised subjects. *Journal of Cultural Economy*, 11(6), 549–564.
<https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/17530350.2018.1493611>
- Vláda ČR (2022). *Metodika participace nestátních neziskových organizací v poradních a pracovních orgánech a při tvorbě dokumentů státní správy. Jak spolupracovat s nestátními neziskovými organizacemi při tvorbě politik státní správy?*
https://vlada.gov.cz/assets/ppov/rnno/dokumenty/Methodika-participace-NNO_verze-po-verejnych-konzultacich_23_5_2022_final.pdf
- Zábajníková, K. (2019). *Nájemní bydlení je rozšířeno mezi chudšími domácnostmi*. *Statistika&My. Magazín Českého statistického úřadu*.
<https://www.statistikaamy.cz/2019/04/25/najemni-bydleni-je-rozsireno-mezichudsimi-domacnostmi/>

ONLINE ZDROJE:

- IAP: International Association for Public Participation
<https://www.iap2.org/>
 - Zinshaus x Baugruppe
<https://zxb-info.at/>
 - Haus der Statistik, Koop5
<https://hausderstatistik.org/koop5/>
 - City of Vienna, Limited profit housing construction
<https://socialhousing.wien/tools/limited-profit-housing-construction>
 - Participativní bydlení.cz
<https://participativnibydeni.cz>
-

PŘÍKLADY PROJEKTŮ

- Marmelade Lane Cohousing
<https://www.marmaladelane.co.uk/>
<https://www.wearetown.co.uk/projects/marmalade-lane/>
<https://ml.qwirx.com/#home>
 - Gleis 21
<https://gleis21.wien/>
<https://www.yumpu.com/en/document/read/63194097/new-social-housing>
<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/pdf/leben-am-helmut-zilk-park.pdf>
 - Wohnhof Orasteig Wien
<https://www.yumpu.com/de/document/read/813918/wohnhof-orasteig-raum-kommunikation>
<https://www.baunetz-architekten.de/ppag/31257/projekt/170727>
<https://www.nextroom.at/building.php?id=32168&inc=home>
 - Kalkbreite
<https://www.kalkbreite.net/>
 - New Ground Cohousing
<https://newgroundcohousing.uk/>
 - Herzberg Wien
<https://www.oevw.at/>
<https://www.egw.at/>
<https://www.archdaily.com/173668/herzberg-public-housing-alleswirdgut-architektur>
<https://www.archiweb.cz/b/polyfunkcni-objekt-kalkbreite-wohn-und-gewerbesiedlung-kalkbreite>
<https://www.archdaily.com/903384/kalkbreite-muller-sigrist-architekten>
- ⊗ materiály poskytnuté architektky staveb

strana 7	Hertha Hurnaus	strana 61	Pollard Thomas Edwards
strana 10	Karel Poneš	strana 61	Luke o'donovan
strana 18	Joe Okpako	strana 62	Hertha Hurnaus
strana 25	<i>vlastní</i>	strana 62	AllesWirdGut Architektur ZT GmbH Wien München
strana 28	<i>vlastní</i>	strana 63	<i>vlastní</i>
strana 31	Mapa aktérů	strana 64	Hertha Hurnaus
strana 41	Tim Crocker	strana 65	Hertha Hurnaus
strana 42	David Butler	strana 65	AllesWirdGut Architektur ZT GmbH Wien München
strana 42	Mole Architects	strana 65	Hertha Hurnaus
strana 42	Mole Architects	strana 65	Hertha Hurnaus
strana 43	<i>vlastní</i>	strana 66	Lukáš Houser
strana 44	Mole Architects	strana 69	<i>vlastní</i>
strana 45	Jim Stephenson	strana 71	<i>vlastní</i>
strana 45	David Butler	strana 73	<i>vlastní</i>
strana 45	David Butler	strana 75	<i>vlastní</i>
strana 46	Hertha Hurnaus	strana 77	<i>vlastní</i>
strana 46	einszueins architektur	strana 79	<i>vlastní</i>
strana 46	Hertha Hurnaus	strana 81	<i>vlastní</i>
strana 47	<i>vlastní</i>	strana 83	<i>vlastní</i>
strana 48	Hertha Hurnaus	strana 85	<i>vlastní</i>
strana 49	Hertha Hurnaus	strana 92	Jiří Ryszawy
strana 49	einszueins architektur	strana 97	<i>vlastní</i>
strana 49	Hertha Hurnaus	strana 97	<i>vlastní</i>
strana 49	einszueins architektur	strana 97	<i>vlastní</i>
strana 50	Volker Schopp	strana 99	Roland Krauss
strana 50	Müller Sigrist Architekten	strana 100	David Butler
strana 51	<i>vlastní</i>	strana 104	Luke O'Donovan
strana 52	Volker Schopp	strana 118	Karel Poneš
strana 52	Müller Sigrist Architekten		
strana 53	Volker Schopp		
strana 53	Volker Schopp		
strana 53	Volker Schopp		
strana 54	Roland Krauss		
strana 54	Roland Krauss		
strana 55	<i>vlastní</i>		
strana 56	Roland Krauss		
strana 57	PPAG architects		
strana 57	Roland Krauss		
strana 57	PPAG architects		
strana 58	Galit Seligmann		
strana 58	Luke o'donovan		
strana 59	<i>vlastní</i>		
strana 60	Pollard Thomas Edwards		
strana 61	Caroline Teo		
strana 61	New Ground Cohousing Community		

TÝM PROJEKTU



JAN MALÝ BLAŽEK

Hlavní řešitel projektu. Ekonom a sociální geograf působící na Katedře environmentálních studií FSS MUNI. Kromě participativního bydlení se věnuje tématu komunitní ekonomiky a strategickému plánování obcí.



LUCIE GALČANOVÁ BATISTA

Socioložka, působí na Katedře environmentálních studií FSS MUNI. Věnuje se problematice sociálních a kulturních souvislostí procesu suburbanizace.



TOMÁŠ HOŘENÍ SAMEC

Výzkumník Sociologického ústavu Akademie věd ČR a odborný asistent na FA ČVUT. Ve výzkumu se zaměřuje na společenské normy a diskurzy spojené s bydlením a na rozvoj participativních forem bydlení.



JANA KUBCOVÁ

Architektka, výzkumnice a koordinátorka na FA ČVUT. Ve své doktorské práci se věnovala dánskému cohousingu.



MARKÉTA KÁŇOVÁ

Architektka se zaměřením na principy férového města a doktorandka na FA ČVUT. Ve svém výzkumu se zabývá sociální udržitelností v různých měřítkách obytného prostředí.



VÁCLAV ORCÍGR

Urbánní sociolog a doktorand FSV UK. Odborně se zaměřuje na neoliberalní rozvoj měst a koncepci práva na město. Je vedoucím kampaně Praha — město pro život v organizaci Arnika.



PETR KODENKO KUBALA

Sociolog, výzkumník
Sociologického ústavu
Akademie věd ČR.
Absolvent doktorského
studia FSS MUNI. Zaměřuje
se na socioekonomii bydlení.



DAVID TICHÝ

Architekt, docent FA ČVUT,
teoretik, výzkumník, autor
řady publikací, odborník
v oblasti bydlení.



MICHAL KOHOUT

Architekt, profesor FA ČVUT,
teoretik, výzkumník, autor řady
publikací, odborník v oblasti
bydlení.



ANNA VINKLÁRKOVÁ

Architektka se specializací
na územní plánování a zapojení
veřejnosti. Pracuje v organizaci
Arnika, kde se mj. věnuje
tématům rozvoje Prahy
a problematice nového
stavebního zákona.



RADEK SUCHÁNEK

Architekt, děkan FA VUT
v Brně, pedagog na Fakultě
umění a architektury, kde
založil Katedru urbanismu.
Ve své disertační práci
se věnoval vztahu města
a krajiny. Člen redakční rady
časopisu ERA21.



LUKÁŠ HOUSER

Architekt a doktorand
na Technické univerzitě
v Liberci. Ve svém aktuálním
výzkumu se věnuje nástrojům
a postupům pro proměnu
městských čtvrtí.

VYDAVATELSKÝ ZÁZNAM

EDITORSKÝ TÝM:

Mgr. Ing. Jan Malý Blažek
Ing. arch. Jana Kubcová, Ph.D.
Mgr. Tomáš Hoření Samec, Ph.D.

Ing. arch. Anna Vinklárková
Ing. arch. Lukáš Houser

DALŠÍ AUTORKY A AUTOŘI TEXTŮ

Ing. arch. Markéta Káňová
Mgr. Petr Kodenko Kubala, Ph.D.

Mgr. Václav Orcígr
doc. Ing. arch. David Tichý, Ph.D.

PRÁVNÍ SPOLUPRÁCE

Mgr. Jan Eisenreich

OPONENTKY

Mgr. Eliška Černá, Ph.D.
Ing. Milota Sidorová, Ph.D.

Děkujeme dalším spolupracovnicím a spolupracovníkům výzkumného projektu za cenné připomínky, konkrétně Michalu Kohoutovi, Radku Suchánkovi, Lucii Galčanové a Eriku Petrusovi. Děkujeme respondentkám a respondentům dotazníkového šetření a účastnicím a účastníkům výzkumných workshopů. Děkujeme facilitátorkám a facilitátorům z organizace NaZemi za spolupráci při přípravě výzkumných workshopů. Děkujeme partnerským městům a jejich zástupkyním a zástupcům, za spolupráci. Děkujeme projektovým manažerkám z našich institucí. Děkujeme našim milovaným a milujícím rodinným příslušníkům a příslušnicím, že vytvořili podporující prostředí pro vytvoření a dokončení této publikace.



PARTICIPATIVNÍ BYDLENÍ

Grafická úprava: Petr Kněžek (*vonsaten.net*)

Jazyková korektura: Mgr. Blanka Kynčlová

Vydavatel: Masarykova univerzita, Žerotínovo nám. 617/9, 601 77 Brno

Tisk: tiskárna INDIGOPRINT s.r.o., Podkovářská 674/2 190 00 Praha
1. vydání, Brno 2023

ISBN: 978-80-280-0478-1

ISBN: 978-80-280-0479-8 (online ; pdf)

Doporučená citace: Malý Blažek, J., Kubcová, J., Hoření Samec, T., Vinklárková, A. & Houser, L. (Eds.) Metodická příručka participativního bydlení. Brno: Munipress, 2023. 120 stran. ISBN: 978-80-280-0478-1, DOI: 10.5817/CZ.MUNI.M280-0479-2023

Toto dílo podléhá licenci Creative Commons 4.0 CC-BY.





PARTICIPATIVNÍ BYDLENÍ ZNAMENÁ RŮZNORODOST ZAPOJENÍ OBYVATELEK A OBYVATEL DO PŘÍPRAVY, UŽÍVÁNÍ A SPRÁVY BYDLENÍ. TAKOVÝ PŘÍSTUP PODPORUJE DOSTUPNOST I UDRŽITELNOST BYDLENÍ. NEJEN PROTO SE STÁVÁ PARTICIPATIVNÍ BYDLENÍ V ŘADĚ EVROPSKÝCH ZEMÍCH STÁLE POPULÁRNĚJŠÍM. SPOLUPRACÍ MOHOU OBYVATELÉ UŠETŘIT NA SDÍLENÉM VYBAVENÍ, STAVEBNÍCH I PROVOZNÍCH NÁKLADĚCH NEBO ZVÝŠIT KVALITU SVÉHO BYDLENÍ V MNOHA ASPEKTECH. OBCÍM PARTICIPATIVNÍ BYDLENÍ NABÍZÍ MOŽNOST V OBYVATELÍCH NALÉZT KOORDINOVANÉHO PARTNERA VÝSTAVBY A SPRÁVY PROJEKTŮ BYDLENÍ S VAZBOU NA DANÉ MÍSTO. CÍLEM VÝZKUMNÉHO PROJEKTU BYLO PROZKOUMAT MOŽNOSTI A LIMITY PARTICIPATIVNÍHO BYDLENÍ V NAŠEM PROSTŘEDÍ A POSKYTNOUT MU PROSTOR I V ČESKÉ REPUBLICĚ.

**T A
Č R**

Tato metodická příručka vznikla se státní podporou Technologické agentury ČR a Ministerstva životního prostředí ČR v rámci Programu Prostředí pro život.

www.participativnibydeni.cz