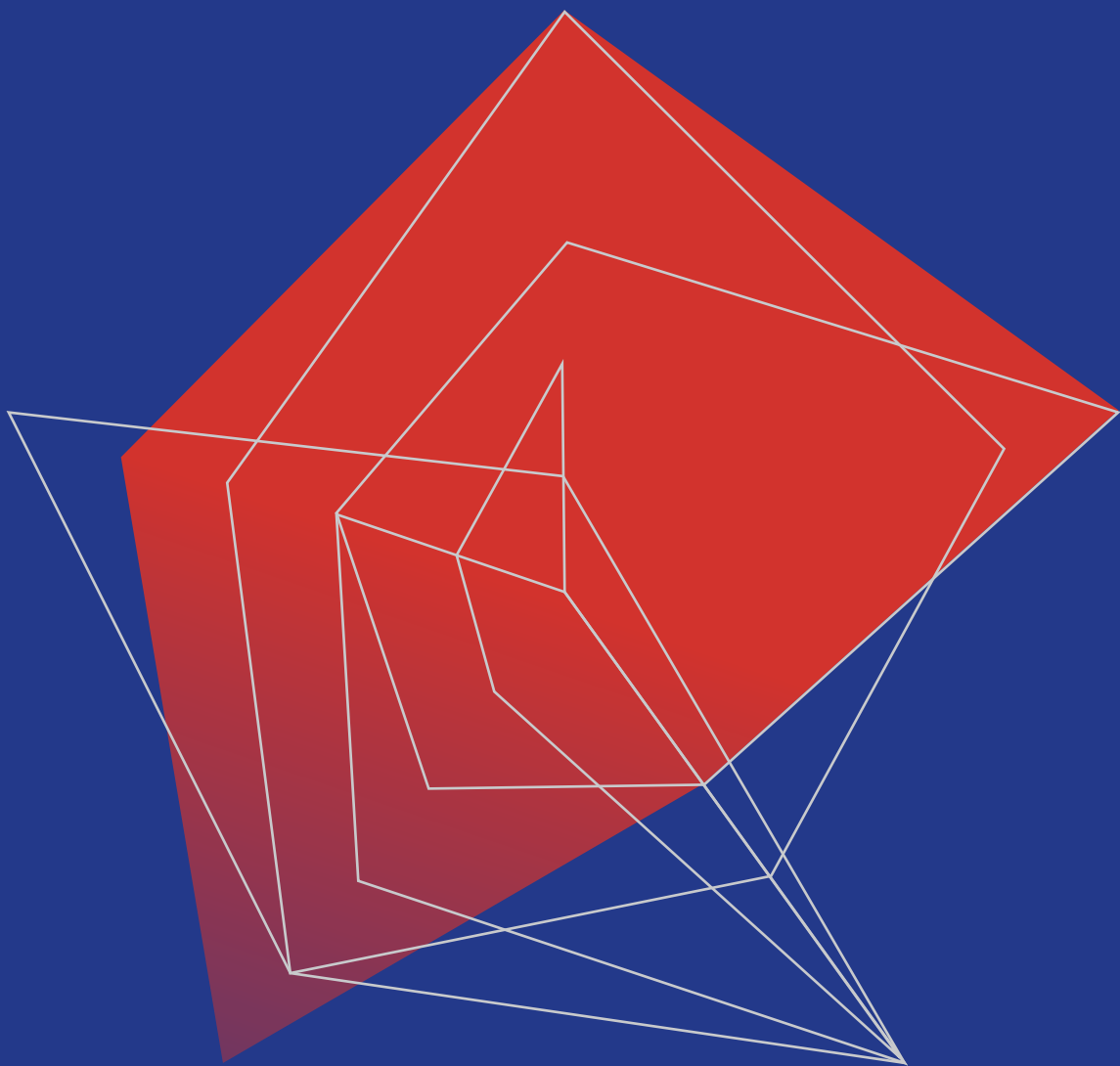


# MANUÁL PARTICIPATIVNÍHO BYDLENÍ





# **MANUÁL 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 obyvatelé měli přístup k dostupnému a udržitelnému bydlení.

Nedostupnost bydlení se dotýká stále více obyvatel. Receptem na řešení není jedna konkrétní cesta, ale kombinace různých opatření a vytváření nových forem bydlení. Mezi taková řešení patří i participativní bydlení, v němž obyvatelé spolupracují s dalšími domácnostmi a zapojují se do přípravy a provozu bydlení.

Sousedská spolupráce a sdílení některých aspektů bydlení může přinést ekonomické, sociální i ekologické benefity. Participativní bydlení ale není jen o spolupráci sousedů. Z obyvatel se koordinací s dalšími domácnostmi stává jeden z důležitých aktérů výstavby a správy bydlení. Otevírá se tak paleta forem bydlení, jako je baugruppe, cohousing, družstevní bydlení, ale také třeba sítě nájemníků či participace v obecním nájemním bydlení.

V případě zapojení do projektu participativního bydlení nejste postaveni před hotovou věc, ale máte možnost ovlivnit celou řadu aspektů bydlení na základě svých preferencí, schopností a kapacit. Variabilita participativních forem přitom umožňuje vytvářet bydlení v různé míře spolupráce a sdílení mezi domácnostmi a v různých podílech odpovědnosti za přípravu projektu, financování investice či za provoz nemovitosti.

Věříme, že publikace může pomoci v situacích, v nichž s několika přáteli plánujete realizaci společného bydlení, ať už ve formě koordinované výstavby bytového domu nebo souboru rodinných domů, stejně jako pokud zvažujete, zda se zapojit do družstevního či spolkového bydlení připravovaném ve vaší obci. Pomoci může jak kolektivům, které připravují výstavbu či rekonstrukci bytového domu, tak obyvatelům nájemních domů ke zparticipativnění stávajícího bydlení.

Forem participativního bydlení a modelů řešení je mnoho, ale principy a nástroje jsou stejné, ať už připravujete projekt bydlení s přáteli, nebo s dosud neznámými sousedy. Vytvořit ho můžete na základě vlastní iniciativy, nebo se k některému vznikajícímu přidat. Začít spolupracovat se sousedy je ale možné i ve stávající formě bydlení. Projekt participativního bydlení může zahájit také obec nebo developer, družstvo, církve či nadace. Právě spolupráce domácností s těmito dalšími aktéry — především obcemi — má velký potenciál, který na rozdíl od řady evropských zemí v Česku dosud, i přes určité historické zkušenosti, nebyl využit.

Posláním Manuálu participativního bydlení je představit možnosti, které participativní bydlení má, motivovat čtenářky a čtenáře, aby zvážili, zda se ve své životní situaci nemohou v některém z aspektů participace v bydlení inspirovat, a zároveň jim nabídnout argumenty i praktické návody, které jim mohou posloužit při přípravě projektů nebo při oslovení obce, banky, majitelů domů či dalších aktérů.

Na realizaci konkrétního projektu participativního bydlení však není jednoduchý recept a ani tento Manuál není jednoznačnou kuchařkou, s níž lze postupovat v přípravě projektu od A do Z. Každý projekt je jiný a teprve vaše praktické zkušenosti s přípravou projektů umožní naplnit poslání Manuálu, zpřesňovat

některé otázky, nalézat řešení pro identifikované výzvy a potenciálně řešení standardizovat a typizovat.

Na Manuálu 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.

Publikace 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.



# OBSAH

<b>ČÁST 1: ÚVOD</b> .....	<b>11</b>
1.1. CÍLE MANUÁLU A JEHO VYUŽITÍ.....	12
1.2. JAK S PUBLIKACÍ PRACOVAT.....	13
1.3. PRO KOHO JE PUBLIKACE URČENA.....	14
1.4. SPOJITOST S DALŠÍMI VÝSTUPY PROJEKTU.....	15
<b>ČÁST 2: CO JE TO PARTICIPATIVNÍ BYDLENÍ</b> .....	<b>17</b>
2.1. PRINCIPY PARTICIPATIVNÍHO BYDLENÍ.....	18
2.2. KOMPAS PARTICIPATIVNÍHO BYDLENÍ.....	20
2.3. PŘÍKLADY PARTICIPATIVNÍHO BYDLENÍ.....	26
PŘÍKLAD 1: WOHNPROJEKT WIEN.....	29
PŘÍKLAD 2: SPREEFELD.....	33
PŘÍKLAD 3: CENTRAL LS W33.....	37
PŘÍKLAD 4: SCHLOR.....	41
PŘÍKLAD 5: LILAC.....	45
PŘÍKLAD 6: KANZLEI-SEEN.....	49
<b>ČÁST 3: PŘÍPRAVA PROJEKTU PARTICIPATIVNÍHO BYDLENÍ</b> .....	<b>53</b>
3.1. JAK NA TO?.....	54
A. REKRUTACE OBYVATEL.....	58
B. VIZE A ZÁMĚR PROJEKTU.....	60
<b>FORMOVÁNÍ SKUPINY A VIZE PROJEKTU POMOCÍ WORKSHOPŮ</b> .....	62
C. ORGANIZACE PRÁCE A POSTUPU.....	71
D. VOLBA PRÁVNÍ FORMY.....	73
E. FINANCOVÁNÍ.....	75
<b>PRÁVNÍ SUBJEKTY Z POHLEDU PARTICIPATIVNÍHO BYDLENÍ V ČR</b> .....	78
F. VÝBĚR NEMOVITOSTI.....	88
G. PŘÍPRAVA A REALIZACE STAVBY ČI REKONSTRUKCE.....	90
<b>PŘÍPRAVA ZADÁNÍ PRO BYTOVÝ DŮM / SOUBOR RODINNÝCH DOMŮ</b> .....	93
H. ZABYDLENÍ A PROVOZ.....	98
I. EXIT.....	101
<b>STANOVY, DOMOVNÍ ŘÁD, ORGANIZACE A ROZDĚLENÍ ODPOVĚDNOSTÍ</b> ..	103
<b>ČÁST 4: ČASTO KLADENÉ OTÁZKY (FAQ)</b> .....	<b>109</b>
<b>ČÁST 5: ZÁVĚR</b> .....	<b>113</b>

# SPOLEČNĚ A UDRŽITELNĚ









**PARTICIPATIVNÍ BYDLENÍ ZNAMENÁ ZAPOJENÍ OBYVATELEK A OBYVATEL DO PŘÍPRAVY, UŽÍVÁNÍ A SPRÁVY BYDLENÍ. OBYVATELÉ SE MOHOU PODÍLET NA ORGANIZACI, SDÍLET VLASTNICTVÍ A FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ, PLÁNOVAT A VYUŽÍVAT SPOLEČNÉ PROSTORY, SDÍLET NÁKLADNÉ VYBAVENÍ NEBO SLUŽBY A SPOLUPRACOVAT S DALŠÍMI AKTÉRY, JAKO JSOU OBCE NEBO DEVELOPEŘI. NEEXISTUJE PŘITOM JEDNA SPRÁVNÁ MÍRA SPOLUPRÁCE DOMÁCNOSTÍ. CO SDÍLET A JAK SPOLUPRACOVAT ZÁLEŽÍ NA ZÁMĚRU A NA VYJEDNÁVÁNÍ DOMÁCNOSTÍ KAŽDÉHO JEDNOTLIVÉHO PROJEKTU. CÍLEM VÝZKUMNÉHO PROJEKTU BYLO PROZKOUMAT MOŽNOSTI A LIMITY PARTICIPATIVNÍHO BYDLENÍ V NAŠEM PROSTŘEDÍ A POSKYTNOUT MU PROSTOR I V ČESKÉ REPUBLICCE.**



---

# 1

## ČÁST 1: ÚVOD

# 1.1. CÍLE MANUÁLU A JEHO VYUŽITÍ

---

Cílem Manuálu je pomoci obyvatelům realizovat projekt participativního bydlení ve spolupráci s dalšími domácnostmi a případně dalšími aktéry.

---

## PROČ BY SE OBYVATELÉ MĚLI ZAJÍMAT O PARTICIPATIVNÍ BYDLENÍ

Participativní bydlení znamená, že na přípravě projektu bydlení nebo jeho části, na investici nebo na správě bydlení spolupracuje více domácností. Participativní bydlení dnes vzniká v mnoha zemích Evropy, využívá při tom nových postupů i osvědčených řešení. Jsme přesvědčeni, že i v Česku může mít důležitou roli.

Identifikovali jsme pět oblastí, v nichž dochází ke spolupráci domácností v bydlení nejčastěji. Obyvatelé se mohou (1) podílet na organizaci, (2) sdílet vlastnictví a financování bydlení, (3) plánovat a využívat společné prostory, (4) sdílet nákladné vybavení nebo služby a (5) spolupracovat s dalšími aktéry.

Existuje řada důvodů, proč obyvatelé vstupují do projektů participativního bydlení:

reakce na snižující se dostupnost bydlení a potřeba dosáhnout finančních úspor, 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 tomto Manuálu chápáni jako pasivní příjemci politiky bydlení, ani jako nezávislé domácnosti, které svou situaci v otázce bydlení řeší individuálně na trhu s bydlením. Představujeme je jako koordinované a spolupracující aktéry výstavby a správy bydlení, jako spolupracující sousedy a partnery pro další veřejné a soukromé aktéry.

---

## VYUŽITÍ MANUÁLU

Manuál participativního bydlení společně s Metodickou příručkou participativního bydlení a dalšími výstupy projektu má ambici nabídnout postupy a praktické informace, jak vytvářet projekty participativního bydlení, stejně jako poskytnout argumenty pro vyjednávání s obcemi, bankami, majiteli domů a dalšími aktéry v bydlení.

Pustíte-li se do projektu bydlení, vytvořte podle svých možností tým, zapojte do přípravy odborníky a odbornice, oslovte další aktéry, sdílejte své zkušenosti. Finanční náklady na dobře provedený participativní proces jsou

v porovnání s výslednou cenou bydlení marginální. Největším nákladem je ale čas, který minimálně část zúčastněných bude muset do projektu vložit.

Participace podporuje vytváření bydlení, které je plánováno s ohledem na potřeby, zájmy a kapacity obyvatel — přejeme si, aby vám Manuál a další výstupy projektu byly co nejvíce užitečné.

Publikace je výsledkem spolupráce mezioborového týmu sociálních vědců, architektek a architektů.

# 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.
- Představíme vám kompas participativního bydlení. Zjistíte, v jakých oblastech je participace možná a jak v nich navigovat vaše zájmy a potřeby.
- Představíme vám pro inspiraci také příklady konkrétních projektů ze zahraničí.

## ČÁST 3: PŘÍPRAVA PROJEKTU PARTICIPATIVNÍHO BYDLENÍ

- Zjistíte, jaké úkoly vás mohou potkat při přípravě projektu participativního bydlení, při řešení financování, realizaci stavby i po zabydlení.
- Seznámíte se s konkrétními návody a praktickými informacemi — dozvíte se, jak oslovit další domácnosti a zformulovat vizi projektu pomocí workshopů, jak připravit zadání pro architekty nebo jaké jsou výhody a nevýhody jednotlivých právních forem.

## ČÁST 4: ČASTO Kladené OTÁZKY (FAQ)

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

## ČÁST 5: ZÁVĚR

- Na závěr shrnujeme přínosy participativního bydlení.

Části, které zahrnují naše poznámky, doporučení a tipy, odlišujeme následující formou:

**TIP: Manuál je provázaný s Metodickou příručkou. Doporučujeme používat obě publikace společně.**

Publikaci čtete celou či po částech, nabídněte ji přátelům a sousedům, seznámit by se s ní měli také ve vaší obci. Dostupná je zdarma v tištěné podobě i ke stažení ve formátu PDF na webových stránkách projektu [www.participativnibydeni.cz](http://www.participativnibydeni.cz).

# 1.3. PRO KOHO JE PUBLIKACE URČENA

Domácnosti, družstva, architektonické ateliéry, banky, obce. Manuál je psán primárně z pohledu obyvatel, ale určen je pro všechny, kteří se díky němu mohou inspirovat a zároveň využít praktické podklady pro realizaci konkrétních projektů, politik a produktů v oblasti bydlení zahrnující participaci obyvatel.

1. 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.
2. Skupinám domácností a stavebním družstvům, které hledají cesty, jak spolupracovat s dalšími subjekty, a které hledají odpovědi na ekonomické, právní nebo prostorové otázky spojené s participací.
3. 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.
4. 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.
5. Odbornicím a odborníkům na participativní procesy a sociální design (navrhování řešení pro skupiny obyvatel).
6. Facilitátorkám a facilitátorům skupinových procesů.
7. Odbornicím a odborníkům dalších profesí (právo, finance, komunitní a sociální práce aj.), kteří se mohou zapojit do procesu přípravy participativního bydlení.
8. Starostkám a starostům, radním, zastupitelkám a zastupitelům, kteří chtějí podpořit vznik participativního bydlení na území své obce.
9. Úřednicím a úředníkům, kteří v roli metodiků, manažerů rozvoje či městských architektů mohou umožnit přípravu záměrů s cílem výstavby participativně plánovaného, investovaného nebo spravovaného bydlení, nebo jinak přímo či nepřímo řeší otázku bydlení.
10. Političkám a politikům na krajské i státní úrovni, které zajímají nové varianty řešení krize dostupnosti bydlení.
11. Developerům, bankám a nadacím, které zvažují nové produkty a aktivity v oblasti bydlení



# 1.4. SPOJITOST S DALŠÍMI VÝSTUPY PROJEKTU

## Co najdete v dalších výsledcích projektu o participativním bydlení?

Kromě Manuálu participativního bydlení jsme v průběhu projektu zpracovali i další výstupy: Metodickou příručku participativního bydlení, výzkumnou zprávu, odborné články, policy paper a další. Všechny najdete zdarma dostupné na webu [www.participativnibydeni.cz](http://www.participativnibydeni.cz). Mohou vám sloužit pro doplnění znalostí, praktických příkladů, kontextu či pro porozumění potřebám, zájmům a preferencím ostatních aktérů výstavby.

### METODICKÁ PŘÍRUČKA PARTICIPATIVNÍHO BYDLENÍ

Je určena primárně obcím a městům, které mají zájem podporovat vznik projektů a které mohou na přípravě projektů spolupracovat. Obsahuje několik variant řešení na základě kapacity a možností obcí — od informační podpory pro skupiny obyvatel přes poskytnutí pozemku až po realizaci obecního nájemního bydlení participativní formou.

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

### VÝZKUMNÁ ZPRÁVA

Výzkumná zpráva přináší detailní 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 Metodické příručce.

[WWW.PARTICIPATIVNIBYDENI.CZ](http://WWW.PARTICIPATIVNIBYDENI.CZ)  
[INFO@PARTICIPATIVNIBYDENI.CZ](mailto: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. PRINCIPY PARTICIPATIVNÍHO BYDLENÍ

---

Záměrnost, demokracie a spolupráce tvoří základní principy participativního bydlení.

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, často podle místní tradice a praxe. Pro český kontext využíváme pojem **participativní bydlení**.

Označujeme tak bydlení, na jehož formování a udržování se aktivně podílí více domácností a demokraticky o něm rozhodují. 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 zahraničí typicky ve spolupráci s neziskovými developery).

Participace na výstavbě a užívání bydlení přitom není nový fenomén. Objevuje se již od konce 19. století, a to u nás i v zahraničí — ve formě družstevní i u konkrétních příkladů státní či obecní výstavby. Především v západní Evropě, a v posledních letech i u nás, se participativní bydlení rozvíjí v mnoha nových formách.

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

## 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 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 v případě veřejně podporovaných projektů), tak i přesně vymezená oblast správy (ve stanovách a podobných dokumentech).

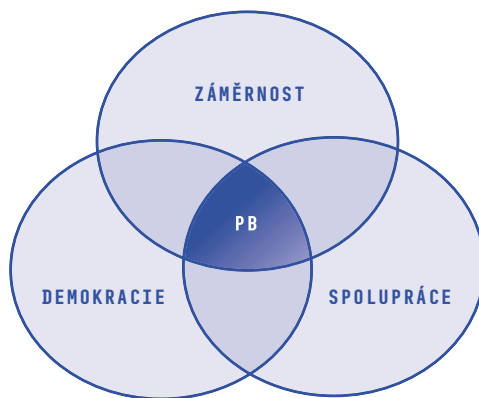
**TIP: Základní informace o participativním bydlení najdete i v Metodické příručce. Kromě definice a principů příručka obsahuje také slovník forem bydlení z pohledu participace a přehled aktérů, kteří vstupují do projektů participativního bydlení.**

## 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.

Další důležitou vlastností participativního bydlení je i jeho **různorodost**: z hlediska využití různých právních forem, finančních modelů, míry sdílení domácností, podílu na přípravě a na investici mezi jednotlivými aktéry a dalších faktorů. Participativní bydlení tak zahrnuje širokou škálu různých řešení. Dobře nastavený participativní proces při přípravě, stejně jako v průběhu soužití, by měl zajistit, aby vznikaly projekty, které zohledňují preference a potřeby obyvatel a které reagují na změny situace či proměny těchto preferencí v čase.



PROLNUTÍ PRINCIPŮ UTVÁŘEJÍCÍ PARTICIPATIVNÍ BYDLENÍ

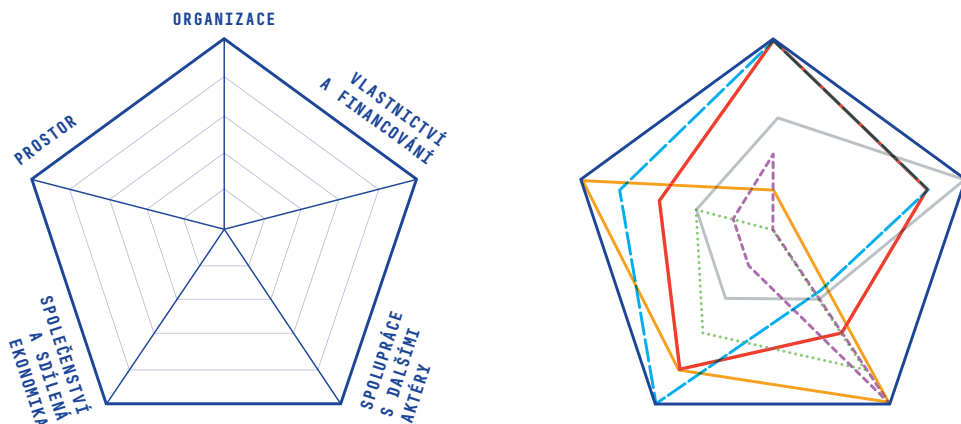
## 2.2. KOMPAS PARTICIPATIVNÍHO BYDLENÍ

Přesuňme se ke konkrétním oblastem (dimenzím) bydlení, kde se participace může projevit. Pokud více domácností cíleně a aktivně sdílí některé z oblastí bydlení, nabízí se otázky: co konkrétně je možné sdílet a jak spolupracovat?

V rámci našeho výzkumu jsme identifikovali pět oblastí, v nichž je možné participovat (sdílet a spolupracovat) mezi více domácnostmi (Malý Blažek et al., 2023). V této kapitole vám jednotlivé dimenze představíme.

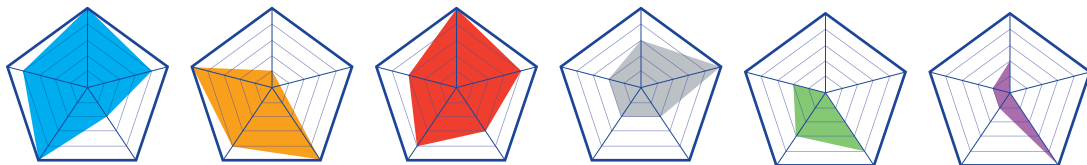
1. **PROSTOR:** sdílení venkovních či vnitřních prostor
2. **SPOLEČENSTVÍ A SDÍLENÁ EKONOMIKA:** sdílení aktivit, péče, služeb a věcí
3. **ORGANIZACE:** příprava a správa projektu bydlení
4. **VLASTNICTVÍ A FINANCOVÁNÍ:** majetková práva a financování projektu
5. **SPOLUPRÁCE S DALŠÍMI AKTÉRY:** spolupráce domácností s dalšími aktéry výstavby a správy bydlení

Názorně všech pět oblastí (dimenzí) participace zobrazuje hvězdicové schéma — **kompas participace**.



Kompas umožňuje zpřehlednit, jakým oblastem participace je možné se věnovat, a rozčleňuje tak poměrně složité a obsáhlé téma spolupráce v rámci bydlení.

Umožňuje například rozlišovat projekty, které se zaměřují především na sdílené prostory, projekty, pro něž je typické společné financování nebo třeba společná péče.



#### RŮZNORODOST PARTICIPATIVNÍHO BYDLENÍ

V některých projektech přitom dochází k participaci ve všech oblastech, v jiných může dojít k participaci jen v některé. Schematické rozdělení do pěti dimenzí participace neslouží k poměrování, který z projektů je „lepší“ nebo „horší“. Více či méně participace v některé z oblastí by tak nemělo být hodnotícím kritériem kvality projektů. Naopak. Nastavení participace v jednotlivých oblastech bydlení může být zcela unikátní pro každý projekt bydlení.

Rozdělení spolupráce obyvatel na pět oblastí participace usnadňuje také plánování i správu projektů, a to jak pro obyvatele, tak například pro obce.

- Pro obyvatele nastavení míry či kvality participace v jednotlivých oblastech slouží především k vyjednávání dohody o způsobu bydlení, ať už mezi domácnostmi, nebo i s dalšími aktéry.

**TIP: Kompas s pěti oblastmi lze velmi dobře využít pro diskusi nad vizí projektu participativního bydlení. Co to je vize projektu, k čemu ji potřebujete a jak se o ní bavit, naleznete v části 3.**

- Pro obce či stát může rozdělení do pěti oblastí participace pomoci nastavovat podporu participativního bydlení ve prospěch určité dimenze — například požadovat splnění určité podoby společného vlastnictví nebo organizace. Definovat konkrétní modely participace je příležitostí, jak prosazovat bytovou politiku v kontextu konkrétních lokalit, objektů a cílových skupin obyvatel.

**TIP: Varianty řešení spolupráce obcí na projektech participativního bydlení spolu se souvislostmi v jednotlivých aspektech jsou popsány v kapitole 3.2. Metodické příručky.**

## (1) PROSTOR

Společné vnitřní či venkovní prostory jsou důležité ve všech projektech bydlení, v nichž žije více domácností — ať už se jedná o participativní, či standardní formy bydlení. Všichni známe sdílení několika základních prostor, jako jsou výtah a schodiště, chodby, vstupní prostor, sklep, půda nebo kolárna. Tyto prostory jsou obvykle velmi omezené jak funkcí, tak rozsahem, a jedná se především o základní a nejnужnější

společné prostory každého domu. U projektů participativního bydlení jsou na architekturu společných prostor kladeny větší důraz a nároky, co se týče rozsahu i kvality provedení a vybavení. Může se jednat o prostory pro společné setkávání obyvatel, společné pracovny, dílny nebo dětské herny. Velmi oblíbené jsou větší multifunkční prostory, které plní v průběhu dne více funkcí, nebo komerční prostory

sloužící k pronájmu. Oblíbené jsou i apartmány pro hosty, společná knihovna či prádelna.

Projekty participativního bydlení jsou inovativní v cíleném designu sdílení prostor. Umožňují také různou míru sdílení od veřejně dostupných prostor přes prostory přístupné pouze pro obyvatele daného projektu až po prostory dostupné pouze sousedům v jednom bytovém domě, podlaží nebo bytě. Rekonstrukce stávajících domů jsou v tomto smyslu obtížnější

a množství společných prostor je limitováno stávající stavbou. Potenciál zvýšit zásadně kvalitu a upravit současné nevyhovující funkce mají ovšem také.

Zajímavou příležitostí pro obyvatele hledající větší míru sdílení prostor jsou proměny původně nebytových objektů, jako jsou bývalá vzdělávací, zdravotnická či rekreační zařízení, která jsou dimenzována s většími společnými prostory, než mají standardní bytové domy.

**TIP: Otázka kvality a kvantity společných prostor je samozřejmě i otázkou ekonomickou. Každý m<sup>2</sup> lze vyjádřit jako náklad projektu. Neexistuje jasná odpověď, jaký podíl společných prostor je nejvhodnější. Je ale dobré si společně jako skupina sousedů i jako jednotlivé domácnosti odpovědět na několik otázek, jako například: Jaké budou přínosy společných prostor? Jak často je budeme využívat? Kolik parkovacích míst využijeme? A také: Které z funkcí bydlení nepotřebuji ve vlastní bytové jednotce? Potřebuji vlastní pokoj pro hosty? Potřebuji mít v koupelně pračku? Budu využívat společnou kancelář či knihovnu?**

## (2) SPOLEČENSTVÍ A SDÍLENÁ EKONOMIKA

Jak se sociální participace liší od běžné sociální interakce mezi sousedy? Opět principem záměrnosti. Sociální aspekty participace mohou nabývat velmi pestrých forem od společného trávení volného času, sdílené péče, ale i cíleného sdílení věcí a dalších služeb. Příležitosti najdeme v zajišťování logistiky společných nákupů (nákupy ve velkém), hlídání dětí či sdílení aut. Na venkově a v menších městech má velký potenciál koordinace osobní dopravy mezi sousedy — rozvoz dětí do školy a kroužků či obyvatel staršího věku k lékaři.

Je obvyklé, že pokud v projektu participativního bydlení existují funkční mechanismy společného rozhodování a komunikace a pokud zde jsou kvalitní společné prostory, společenská interakce funguje často bez větší organizace. U některých procesů je vhodné nastavit konkrétní pravidla užívání věcí či společných prostor, jindy je možné vystačit si s neformální sousedskou výpomocí.

**TIP: Doporučujeme cíleně investovat do kvality vybavení společných prostor. Profesionální vybavení kuchyně, dílny nebo prádelny vydrží používání více lidmi i občasnou nevhodnou manipulaci. Vybavení společných prostor je lepší vlastnit společně. I přesto, že je občas potřeba spotřebič nebo nábytek vyměnit, při sdílení s několika domácnostmi (tím spíše s desítkami domácností) je finanční náklad na nové vybavení relativně malý. Pro sousedské vztahy není nic horšího, než představa, že do dílny vložíme vlastní nářadí a budeme s každou sousedkou či sousedem zvlášť vyjednávat, za jakých podmínek jim vybavení půjčíme. Zkušenosti fungujících projektů participativního bydlení také ukazují, že se není třeba společných prostor a jejich využití bát. Díky nastaveným procesům péče jsou komunitní prostory často v mnohem lepším stavu než veřejné, ale i soukromé prostory.**



## (3) ORGANIZACE

Představíme-li si, že pro přípravu i správu každého bydlení je zapotřebí určitého množství úkolů, organizační participace znamená způsob organizace těch úkolů, které mají na starosti obyvatelé.

Obyvatelé participativního bydlení vstupují již do procesu vzniku, ať už v podobě koordinace výstavby, projektového managementu, svépomoci konkrétních úkolů, či zapojením do přípravy zadání pro architektonické řešení projektu. Obyvatelé se také mohou zapojit do přípravných procesů, které organizuje jiný aktér — typicky obec, případně developer.

Organizační participace zahrnuje také zapojení obyvatel do správy projektu — rozhodování, údržby či oprav — tedy nastavení a provozování projektu v základním organizačním a rozhodovacím rámci a konkrétních pravidlech.

Formální podoba organizace je definována právní formou. Kromě povinných orgánů, jako je například členská schůze či představenstvo, mohou vznikat i další nepovinné orgány. Součástí stanov je také shrnutí cílů, východisek a vize projektu a detaily řešení zásadních životních situací. Základní pravidla soužití či další práva a povinnosti mezi obyvateli jsou pak nad rámec stanov nastavena také v domovních řádech nebo podobných dokumentech.

**TIP: Máte nepříjemné zkušenosti z každoročních členských schůzí družstva či shromáždění vlastníků? Participace v bydlení znamená, že se pravděpodobně budete scházet častěji, ale díky zapojení členů a vhodně nastavenému organizačnímu schématu se spousta rozhodnutí a dílčích problémů vyřeší průběžně. Doporučujeme minimálně v začátcích příprav pravidelné setkávání všech domácností alespoň dvakrát do měsíce. S chystáním agendy, zápisem a zajištěním, že všichni budou mít stejné slovo, přístup k informacím a možnost se vyjádřit, vám pomůže facilitátor/ka či projektový/á manažer/ka. I zaběhnuté projekty si po letech fungování zvou na složitější témata facilitátor(k)y či mediátor(k)y skupinových procesů.**

Kromě formálních orgánů může mít projekt i méně formální organizační strukturu, která zahrnuje například pracovní skupiny pro plnění jednotlivých úkolů. Ty mají na starost konkrétní oblast správy — technické služby, péči o zahradu, péči o vnitřní prostory, účetnictví a podobně. Obyvatelé se do skupin dělí podle svých profesních znalostí a/nebo zájmů. Každé pracovní skupině je na členské schůzi určena výše spravovaného rozpočtu z příspěvků domácností a také delegována část pravomocí pro rozhodování o dílčích věcech. Detaily jsou součástí stanov či dalších dokumentů.

**TIP: Pracujete jako účetní? Je přirozené, že vaše role bude minimálně v začátcích spojená s ekonomikou projektu. Praktické zkušenosti řady projektů však vedou k postupnému sdílení dovedností a k rotaci obyvatel mezi úkoly. Síla skupiny je ve schopnosti zajistit řadu odborností uvnitř. Řadu rutinních úkonů spojených s úklidem nebo technologiemi může být ale vhodné poptat u externích firem.**

**Organizace správy se bude v průběhu prvních let po zabydlení pravděpodobně upravovat. Velkou roli totiž hraje důvěra mezi domácnostmi. Na začátku možná budete chtít započítávat každou hodinu odvedené práce domácností na organizaci, později možná zjistíte, že výhodnější je investovat energii do zlepšení kultury skupinových procesů.**

## [4] VLASTNICTVÍ A FINANCOVÁNÍ

Ekonomická participace zahrnuje oblast vlastnictví a financování, tedy sdílení finančních nákladů, vlastnických a ekonomických rizik spojených s realizací daného projektu. Na volbu právní formy, vlastnického modelu a financování má vliv legislativní prostředí, ale také nastavení dotací a nabídka bankovních produktů.

Participativní bydlení vzniká nejčastěji jako družstva či spolky, najdeme ale také společnosti s ručením omezeným, společenství vlastníků jednotek a také kombinace více právnických osob (například s. r. o. a spolek). Zvolená právní forma je zásadní v tom, že může umožňovat, anebo naopak znesnadňovat participaci obyvatel na výstavbě a správě budovy, nakládání s bytovými jednotkami, příjmy z podnikání či pronájmu, čerpání společného úvěru nebo dotací a podobně.

Volit je možné z variant individuálního vlastnictví, v nichž lze volně nakládat s rodinnými domy / bytovými jednotkami, přes formy částečného společného vlastnictví, kdy například pozemek či budova je ve společném vlastnictví, až po projekty, v nichž je celá nemovitost vlastněna společně a s bytovými jednotkami není možné volně nakládat.

**TIP: Nejprve vytvořte vizi projektu, v níž pojmenujete, jakým způsobem si přejete nakládat s nemovitostí, zda je možné bytové jednotky prodávat na trhu či pronajímat a co se má stát v případě dědictví. Je třeba přesně nastavit, obdrží-li domácnosti při odchodu z projektu všechny vložené finance formou měsíčních nájmu či splátek úvěru, nebo jen jejich část, například pouze vstupní podíl spojený s právem na užívání bytové jednotky. Až poté konzultujte s právníky výběr právní formy a nastavení parametrů stanov.**

Pokud je východiskem projektu zajišťování dostupného bydlení, tím spíše pokud projekt získává pro tyto účely veřejnou podporu (například obecní pozemek), důležitou otázkou by mělo být, jakým způsobem je možné ochránit, aby projekt plnil trvale funkci bydlení,

a nikoliv například hotelové služby typu Airbnb, a zároveň aby bylo možné zamezit, aby jej jednotlivé domácnosti využily pouze jako investici. Typicky je tak potřeba zajistit, aby byla zachována právní forma a způsob vlastnictví i v budoucnu.

Projekty participativního bydlení jsou také unikátní používáním různých mechanismů financování, které umožňují zvýšit dostupnost bydlení a případně i sociální pestrost skupiny.

V případě, že má projekt alespoň částečné společné vlastnictví, je nejčastějším řešením financování společný úvěr. Ten umožňuje získat prostředky na bydlení také domácnostem, které by na individuální úvěr nedosáhly. Využít lze i různé velikosti vstupních podílů v kombinaci s různou rychlostí splácení úvěru mezi domácnostmi.

**TIP: Banky v Česku někdy argumentují tím, že společný úvěr pro ně znamená větší riziko, nemohou-li kalkulovat s bonitou jednotlivých domácností. Před jednáním s bankou doporučujeme konzultaci s odborníky na finance a přípravu komplexního finančního modelu, který projekt bance představí. V případě větších projektů můžete připravit i studii proveditelnosti. Pomoci vám mohou také konzultace s projekty z blízkého zahraničí, které si úvěrování u bank v minulosti zajistily.**

Úvěr u banky je často kombinován s dotacemi, garantovanými úvěry od státu či přímými nebankovními půjčkami od přátel, rodiny či dalších věřitelů. Společné financování je totiž (pro někoho možná překvapivě) cestou, jak snížit ekonomické riziko celého projektu. V případě, že dojde ke krátkodobému výpadku příjmu jedné domácnosti, větší skupina si s takovou situací dokáže poradit. K tomu slouží vytváření různých fondů. Ty jsou prevencí před sociálně citlivými situacemi, které se mohou objevit v každém projektu.

**TIP:** Raději než obtížně vymáhat pohledávky od domácností dlužníků přispívejte průběžně do fondů pro nenadálé situace. Ty mohou využít domácnosti, jejichž členové krátkodobě ztratí schopnost splácet nájemné či splátku společného úvěru, ať už z důvodu ztráty zaměstnání, zdravotních či jiných osobních důvodů. Pokud i tak dojde ke konfliktům mezi sousedy, je vhodné reagovat zajištěním procesu profesionální mediace (domluvy, vyjednávání). Důležitou součástí prevence je také pravidelná a otevřená komunikace o ekonomických otázkách.

## [5] SPOLUPRÁCE S DALŠÍMI AKTÉRY

Spolupráce v síti aktérů zahrnuje různé formy podpory ze strany obce (ať už jde o podporu finanční, pronájem či prodej pozemku, přípravu projektové fáze nebo např. poradenství), roli mohou hrát ale i nejrůznější soukromé subjekty (developeři nebo soukromé firmy) nebo subjekty neziskové (např. spolky či nadace).

Charakter zapojení dalších aktérů může obsahovat přímé zapojení jakožto jednoho z aktérů projektu (obec jako spoluvlastník či spolustavebník; provozovatel sdíleného sociálního bydlení aj.), nebo nepřímé zapojení (například pronájemem pozemku, moderováním procesu, právním nebo poradenským servisem a dalšími vztahy).

Participace obyvatel v projektech s dalšími aktéry má řadu poloh od projektů, které vznikají z iniciativy skupiny domácností (tzv. zdola), až po projekty, které realizuje obec či developer (shora). S tím souvisí reálné možnosti obyvatel vstupovat do jednotlivých fází přípravy a správy bydlení. Při zapojení ostatních aktérů do procesu je ale bydlení participativní, jen pokud má skupina obyvatel možnost reálně vstupovat do procesu rozhodování o alespoň některé z výše zmíněných dimenzí bydlení.

**TIP: Více se dočtete v částech Spektrum participace a Přehled aktérů kapitoly 2.2. Metodické příručky.**

**TIP: Projekty participativního bydlení často vznikají v podobě replikovaných modelů v rámci „mateřských“ sítí. Podívejte se například na Mietshäuser Syndikat (Svaz nájemních domů), který sdružuje projekty více než 150 bytových domů v Německu. Na podobném principu vzájemné podpory a kontroly proti spekulaci v Česku fungují Sdílené domy. Dalším častým modelem je síť projektů v rámci družstva či nadace, které si zachovávají vlastnictví pozemku, potažmo iniciují celý proces. Podívejte se například na katalánské zastřešující družstvo Sostre Civic nebo německou nadaci Stiftung Trias, v jejichž rámci vznikají desítky projektů.**

## 2.3. PŘÍKLADY PARTICIPATIVNÍHO BYDLENÍ

---

Hledat inspiraci u existujících příkladů v zahraničí je způsob, jak získat informace a zkušenosti přímo od těch, kterým se podařilo participativní bydlení realizovat. Vybrali jsme projekty z Vídně, Lipska a Berlína, které jsme osobně navštívili během výzkumného projektu, a doplnili je o příklady z Leedsu ve Velké Británii a Winterthuru ve Švýcarsku. I v České republice dnes vznikají sousedské skupiny, které hledají způsoby, jak svoje vize v bydlení uskutečnit. Přidáte se k nim v blízké době i vy?

První z projektů (**Příklad 1: Wohnprojekt Wien**) jsme vybrali jako symbol rozvoje participativního bydlení ve Vídni. Město Vídeň připravilo v posledních 15 letech několik rozvojových lokalit. Ve všech lokalitách (Seestadt Aspern, Nordbahnhof, Sonnwendviertel) dnes kromě dalších forem bydlení najdeme mnoho samosprávných novostaveb. Wohnprojekt Wien dokončený v roce 2013 pro další baugruppe projekty udal směr a nastavil určité standardy, co se týče participace při plánování, organizace správy nebo ekologických kvalit.

Ve stejné době vznikl také berlínský projekt (**Příklad 2: Spreefeld**), který je příkladem projektu, jenž maximálně využívá potenciál prostorové participace. Architektonické řešení tří bytových domů zahrnuje individuální i sdílené

byty a celou škálu komunitních a poloveřejných prostor určených pro obyvatele daného patra, domu, celého projektu a čtvrti.

V Německu v posledních desítkách let vznikly stovky participativních projektů a i zde se postupně rozvinula infrastruktura bankovních produktů, sítí replikujících modelová řešení nebo nadací a družstev poskytujících finance. I druhý z německých projektů (**Příklad 3: Central LS W33**) však vznikl bez veřejné podpory. Obyvatelé Lipska v dražbě odkoupili chátrající budovy a postupně je svépomocně rekonstruují. Jedná se o příklad sítě nájemníků, která eliminuje možnost spekulace s bydlením oddělením vlastnictví a užívání kombinovanou právní konstrukcí spolku a společnosti s ručením omezeným.



FOTO: ANDY LORD

Na podobných principech funguje vídeňský projekt rekonstrukce bývalého industriálního areálu a cirkusového cvičiště na nekomerční bydlení, kulturní a vzdělávací centrum (**Příklad 4: Schlor**). Pro financování rekonstrukce obyvatelé využili model přímých půjček, který umožnil snížit potřebu bankovního úvěru s vysokým úrokem.

Low Impact Living Affordable Community (**Příklad 5: LILAC**) je, jak už název napovídá, projektem, který si dal za cíl vytvořit bydlení, které bude jak dostupné, tak ekologicky a klimaticky udržitelné. Na předměstí Leedsu ve Velké Británii vzniklo nízkopodlažní bydlení, které je unikátní nejen zvolenými materiály, ale také modelem financování.

Poslední projekt přináší perspektivu uplatnění participativního bydlení pro specifické skupiny obyvatel. V případě projektu z Wintherthuru ve Švýcarsku (**Příklad 6: Kanzlei-Seen**) se jedná o bydlení pro obyvatele ve věku 50+, kteří spolupracovali s družstevním developerem na realizaci samosprávného komunitního bydlení.

**TIP: Další šest příkladů participativního bydlení z Vídně (AT), Cambridge (UK), Londýna (UK) a Curychu (CH) najdete v Metodické příručce. Jedná se o příklady s různou mírou veřejné podpory a zapojení obce. Všechny příklady najdete na webových stránkách [participativnibydeni.cz](http://participativnibydeni.cz).**



FOTO: HERTHA HURNAUS



VSTUPNÍ VESTIBUL, FOTO: KAREL PONEŠ



MULTIFUNKČNÍ SÁL, FOTO: HERTHA HURNAUS



## PARAMETRY

POLOHA:	Vídeň, Rakousko
ARCHITEKTI:	einszueins architektur
DOKONČENO:	2013
DOBA REALIZACE:	4 roky
PRÁVNÍ FORMA:	spolek (Verein)
CÍLOVÁ SKUPINA:	rodiny s dětmi
POČET BYTŮ:	39
POČET OBYVATEL:	cca 100
PARKOVÁNÍ:	v suterénu sousedního objektu
SPOLEČNÉ PROSTORY:	společenská místnost s kuchyní, herna pro děti, sauna, knihovna, pokoj pro hosty, multifunkční sál, dílna, střešní terasa, zahrada pro společné pěstování
KOMERČNÍ A NEKOMERČNÍ PROSTORY:	kavárna, kanceláře a prostory pro služby

**Kvalitní městské bydlení Wohnprojektu je výsledkem aktivity skupiny obyvatel, která se přihlásila do soutěže města Vídeň na pozemcích určených pro výstavbu baugruppe ve spolupráci s developery s omezeným ziskem. Ve velmi krátkém čase skupina zpracovala projekt a v soutěži zvítězila.**

Ve Vídni nové čtvrti vznikají často způsobem, kdy na jednotlivé parcely soutěží projekty, které musí splnit konkrétní parametry týkající se ekologie, sociální udržitelnosti, dostupnosti nebo významu pro rozvoj místní čtvrti. Jednotlivým parcelám je definován způsob výstavby a forma bydlení, včetně nájemního bydlení stavěného developery s omezeným ziskem, komerčního nájemního a vlastnického bydlení a bydlení participativního.

Například část parcel rozvojové lokality bývalého severního nádraží ve Vídni (Nordbahnhof) byla určena pro výstavbu iniciovanou skupinou obyvatel ve spolupráci s developerem s omezeným ziskem.

Wohnprojekt Wien vznikl díky jedné takové soutěži a díky tomu, že jedním ze zakládajících členů skupiny byl architekt z kanceláře einszueins architektur, která se mj. orientuje na participativní bydlení. Skupina během pouhých šesti týdnů připravila projekt a v soutěži následně zvítězila. Výstavbu zajistil developer, od kterého po kolaudaci skupina projekt odkoupila. Financování proběhlo z části prostřednictvím základního vkladu domácností, dále pomocí bankovního úvěru a zčásti také systémem přímých půjček od jednotlivců.

Jde o osmipodlažní dům s velkými obytnými balkony. V přízemí jsou komerční prostory — architektonická kancelář, v níž působí právě einszueins architektur, další pronajímatelné prostory pro služby a kavárna, a dále pak společné prostory obyvatel domu — společenská místnost s kuchyní a dětskou hernou. Vybudování anglických dvorků v podzemním podlaží umožnilo vytvořit další společné prostory i v suterénu domu — multifunkční sál, prádelnu a další. V domě jsou také sdílené pokoje pro hosty, dílna a kolárna, a v nejvyšším podlaží střešní zahrada, sauna a společná knihovna. Byty různých velikostí od jednopokojových po šestipokojové byly stejně jako celý dům navrženy v participativním procesu s obyvateli. Každý byt má individuální půdorysné řešení, které se propisuje i do řešení fasády. Většina bytů je orientována k více světovým stranám. Na přilehlém pozemku nejsou žádná parkovací stání, ale společná zahrada, kde obyvatelé pěstují zeleninu a květiny.

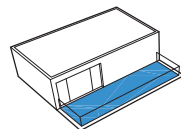
Dům je postaven v téměř pasivním energetickém standardu. Na střeše má fotovoltaické panely s plochou 100 m<sup>2</sup>, pro vytápění využívá tepelné čerpadlo, větrání zajišťuje rekuperace a dřevěná fasáda je izolována minerální vlnou.

Obyvatelé jsou zapojeni do pracovních skupin a společně se starají o provoz a údržbu celého domu. Úklid společných prostor zajišťuje externí firma. Společenství funguje na principech tzv. sociokracie: rozhodování probíhá konsensuálně, obyvatelé jsou rozděleni do osmi pracovních skupin, jejichž delegáti jsou propojeni do představenstva projektu. V domě funguje mnoho aktivit, do kterých se obyvatelé zapojují podle svých potřeb a zájmů. Někteří sdílí kola, automobily, společně nakupují potraviny nebo zahradničí. Obyvatelé pronajímají komerční prostory a občas i některé společné prostory, díky čemuž mají pravidelný příjem, který spolku pomáhá snížit cenu nájmu, z něž se platí úvěr na výstavbu. Během devíti let od dokončení se z projektu odstěhovala jen jedna rodina. Původní čekací listina pro zájemce o bydlení v tomto projektu tak musela být zrušena. Ze zájemců na čekací listině však vznikla nová baugruppe, a stejně tak architekti einszueins se stali vyhledávaným studiem pro nové vídeňské ‚wohnprojekte‘, kterých od doby Wohnprojekt Wien vznikly ve městě desítky.

**TIP: Podívejte se na další projekty vzniklé ve spolupráci se studiem einszueins Architektur a na další rakouské projekty sdružené v platformě Initiative Gemeinsam Bauen Wohnen.**

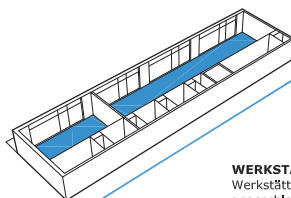
#### SAUNA und SONNENTERRASSE

Sauna, Dampfbad, Ruhe- und Meditationsraum für Yoga und vieles mehr, geschützte Sonnenterrasse mit Parkblick, frei zugänglich für alle Bewohner, offene Saunatage für Nachbarn



#### GEWERBEFLÄCHEN

Von Coffice, philosophischer Praxis und Physiotherapie über Bücherladen, bis zu den Büros mit Außenwirkung. Hier haben Bewohner die Möglichkeit Wohnen und Arbeiten zu verbinden, die verletzlichen Räume sichern Infrastruktur und beleben den Straßenraum.



#### WERKSTÄTTEN und WERKSTÄTTENHOF

Werkstätten für Metall, Holz und Erde, mit angeschlossenen Lagerräumen und Arbeitsfreibereich, Fahrradreparaturtage mit Dr. Jan Hilmar, Kunstwerkstatt für sinnlose und entnützte Gegenstände usw.







SAUNA, FOTO: KAREL PONEŠ

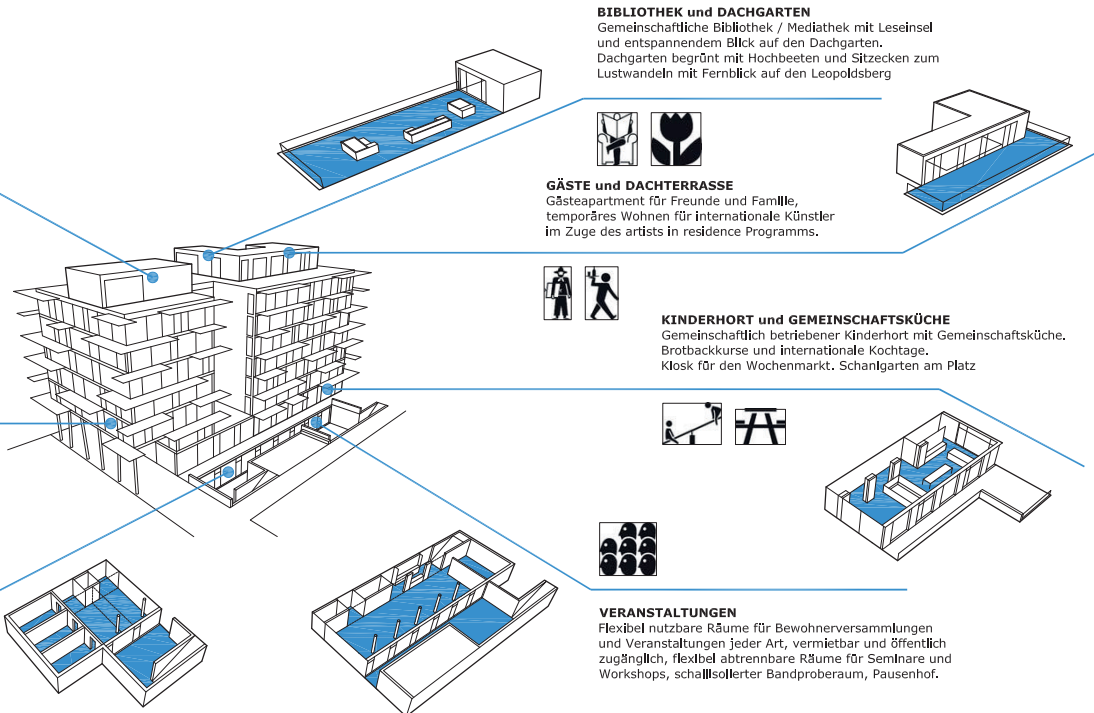
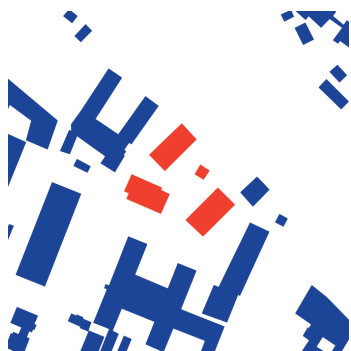




FOTO: JENNY PICKERILL



## PARAMETRY

POLOHA:	Berlín, Německo
ARCHITEKTI:	Carpaneto Architekten, Fatkoehl Architekten, BARarchitekten
DOKONČENO:	2013
DOBA REALIZACE:	7 let
PRÁVNÍ FORMA:	bytové družstvo (eG)
CÍLOVÁ SKUPINA:	smíšená
POČET BYTŮ:	65 (ve třech domech)
POČET OBYVATEL:	cca 140
PARKOVÁNÍ:	bez parkování
SPOLEČNÉ PROSTORY:	společenská místnost s kuchyní, zkušebna, pokoj pro hosty, prádelna, sauna, střešní terasa, zahrada, klubovna s loděnicí
KOMERČNÍ A NEKOMERČNÍ PROSTORY:	dílna, multifunkční cvičební sál se zázemím

**Soubor tří bytových domů v centrální části Berlína na břehu řeky Sprévy je dalším příkladem společné výstavby skupiny obyvatel označované jako baugruppe. Obyvatelé se společně podíleli na plánování a financování projektu a po jeho dokončení se dále zapojují do jeho správy. Jsou zde standardní plnohodnotně vybavené byty různých velikostí, a také sdílené, tzv. klastrové byty, všechny s velkými obytnými balkony a terasami. Mezi domy je společná zahrada a na jejím okraji hromadné kryté stání pro kola. Bydlí zde asi 140 obyvatel.**

Projekt vznikl díky iniciativě malé skupiny lidí. Sehnali si úvěr a vyjednali s městem, aby jim prodalo pozemek v rozvojové části v centru Berlína, který byl původně určený pro komerční využití. V průběhu přípravy projektu skupina pro svůj záměr získala další zájemce. Návrh bytového souboru koordinovala jedna architektonická kancelář, každý dům ale navrhli jiní architekti a výstavbu pak zajistila stavební firma pod jejich dohledem.

Spreefeld je souborem tří samostatných bytových domů na pozemku, jehož část je veřejně průchozí. Domy vytváří vnitřní dvůr se společnou veřejně přístupnou zahradou. Individuálně řešené byty mají plochu od 54 m<sup>2</sup> do 290 m<sup>2</sup>. V domech je i šest sdílených, tzv. klastrových bytů, v nichž mají obyvatelé vlastní pokoj s koupelnou, malou kuchyňskou linkou a balkonem, a k tomu sdílejí obytný prostor s kuchyní, velkou koupelnu a terasu. Na pozemku nejsou žádná parkovací stání, pouze velké kryté kolárny. Sdílené prostory zahrnují společnou zahradu, saunu, dílnu s nářadím a velké multifunkční místnosti



SPOLEČENSKÁ MÍSTNOST, FOTO: JANA KUBCOVÁ



SAUNA, FOTO: VÁCLAV ORCÍGR

(společenskou místnost s kuchyní a multifunkční cvičební sál), které i pronajímají. Další menší společné prostory jsou v jednotlivých domech (zkušebna, pokoje pro hosty, prádelny). Zajímavostí je sdílená loděnice u řeky Sprévy, využívaná občasně pro větší společenské akce nebo jako klubovna.

Společné prostory si obyvatelé upravili a vybavili svépomocně. K tomu využili společnou truhlářskou dílnu vybavenou profesionálními nástroji a nářadím. Dílna i další velké společné prostory jsou pronajímány vybraným zájemcům z okolí, ale zároveň je mohou využívat obyvatelé. Pronájem velkých prostor spolufinancuje provoz a snižuje náklady obyvatel na bydlení. Domy i zahradu spravují obyvatelé částečně svépomocně, částečně s pomocí externích firem. Pro provoz projektu je dostačující, aby se na jeho rozvoji a provozu aktivně podílelo jen asi 10 % členů.

Z hlediska dostupnosti bydlení má klíčový význam společné vlastnictví a společný úvěr. Obyvatelé platí družstvu, jehož jsou členy, nájem, z něž je splácen úvěr a zajištěn provoz

objektu, včetně fondu na budoucí rekonstrukce. Nájem však oproti bydlení v okolních čtvrtích zůstává v podstatě neměnný, čímž se během deseti let stal Spreefeld z cenově nadprůměrně nákladného bydlení bydlením jednoznačně pod průměrem cen v dané lokalitě.

Domy jsou postaveny v pasivním standardu a soubor je vybaven kogenerační jednotkou, tepelnými čerpadly a fotovoltaickými panely pro získávání energie na vlastním pozemku (i sauna v zahradě je vytápěna ze zbytkového tepla). Vysoký energetický standard budov umožnil i výhodnější úvěrování projektu. Při výstavbě bylo dbáno na využití ekologických stavebních materiálů, především dřeva.

**TIP: S rostoucí cenou pozemků a stavebních materiálů se v Berlíně stává v posledních letech výstavba bez veřejné podpory mnohem složitější. Nové projekty tak vznikají ve spolupráci obyvatel, soukromých a veřejných aktérů, jako například v projektu Haus der Statistik.**



ZDROJ: CARPNETO ARCHITEKTEN + FATKOEHL ARCHITEKTEN + BARARCHITEKTEN



FOTO: MARKÉTA KÁŇOVÁ



FOTO: JANA KUBCOVÁ





## PARAMETRY

POLOHA:	Lipsko, Německo
ARCHITEKTI:	svépomocí, SchwarzFORMat
DOKONČENO:	2015
DOBA REALIZACE:	4 roky
PRÁVNÍ FORMA:	společnost s ručením omezeným a spolky (GmbH + Verein)
CÍLOVÁ SKUPINA:	smíšená
POČET BYTŮ:	10 (4, 5 a 1 sdílený byt ve třech různých domech)
POČET OBYVATEL:	cca 40
PARKOVÁNÍ:	bez parkování
SPOLEČNÉ PROSTORY:	společenská místnost, kancelář / dílna, pokoj pro hosty, samostatná koupelna, zahrada
KOMERČNÍ PROSTORY:	ateliér knižního designu a kresby, kontaktní místo pro bydlení uprchlíků, tetovací studio, kavárna s opravnou kol

**Projekt rekonstrukce starších domů na předměstí německého města Lipsko se inspiroval principem tzv. syndikátu nájemníků. Obyvatelé využili relativně nízkých cen nemovitostí v dříve zanedbané čtvrti, založili spolky obyvatel jednotlivých domů a sdružili je ve společnost s ručením omezeným, která budovy vlastní. Obyvatelé postupně a svépomocně rekonstruují domy a společný dvůr se zahradou a aktivně se podílejí na jejich správě. Výsledkem je dostupné bydlení ve společném vlastnictví, kde všechny příjmy z nájmu směřují do financování bydlení.**

Skupina asi deseti zakládajících členů vznikla v roce 2012. Založili společnost s ručením omezeným se spoluúčastí tří spolků, a to za účelem získání prázdných a nevyužívaných bytových domů a nebytového domu v sousedství bývalého kina v lipské čtvrti Lindenau v exekuční dražbě. Cílem bylo zajistit dostupné, trvale udržitelné a nespekulativní městské bydlení. Skupina využila potenciál čtvrti na předměstí Lipska a zakoupila domy v době, kdy zde ceny nemovitostí byly oproti ostatním částem města nízké. Dodnes je svépomocně a postupně rekonstruuje.

Filozofií skupiny je sociální spravedlnost a trvalá udržitelnost bydlení, společné soužití a spolupráce. Společenství by mělo fungovat bez zbytečné hierarchizace a sociálních omezení, předsudků a vyloučení. Je otevřené všem lidem bez rozdílu. Peníze z nájmu slouží výhradně pro správu bytových domů. Projekt se svou strukturou inspiroval u celoněmeckého sdružení Mietshäuser Syndikat. Kombinovaná právní forma spolků a společnosti s ručením omezeným eliminuje spekulaci a zajišťuje trvalou funkci bydlení.



FOTO: ROMAN GRABOLLE

Domy pocházejí převážně z počátku 20. století, po 2. světové válce se dostaly do městské bytové správy a po sjednocení Německa byl celý komplex vrácen původním majitelům. Některé z prostorů fungovaly ještě v polovině nultých let 21. století pro bydlení nebo jako komerční prostory. Domy však chátaly spolu s tím, jak chátalo celé předměstí. Postupně se domy i s pozemky dostaly až k prodeji v exekučních dražbách, v nichž uspěla společnost současných nájemníků.

Po získání objektů do vlastnictví byla zahájena jejich rekonstrukce pro bydlení, včetně využívání nebytových prostor, které se nacházejí převážně v přízemí domů. Nájemníci se zapojili do rekonstrukce svépomocí a částečně spolupracovali s architektonickým studiem schwarzFORMat. Výsledkem jsou standardní rodinné byty i sdílené byty. Rekonstrukce starých budov ovšem vyžadovala také například zřízení nového centrálního vytápění pro všechny budovy. Parkovací místa na pozemku nebyla zřízena. Namísto toho vznikly tři osázené dvorky k odpočinku a pěstování zeleniny.

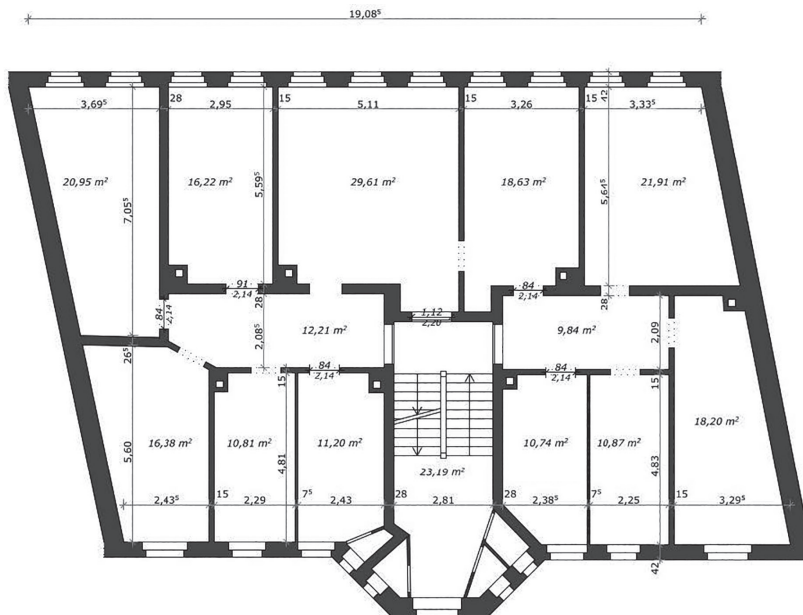
V domě na Georg-Schwarz-Straße 11 je ateliér knižního designu a kresby a kontaktní místo pro bydlení uprchlíků, v domě Merseburger Str. 102 tetovací studio a ve vnitrobloku domu Merseburger Str. 104 pak budova kavárny s opravnou kol. V přízemí domu se navíc nachází společenská místnost o ploše 92 m<sup>2</sup>, kancelář/dílna, pokoj pro hosty a samostatná koupelna.

V domě na Georg-Schwarz-Straße 11 jsou celkem čtyři byty o ploše 89 m<sup>2</sup>, 117 m<sup>2</sup>, 202 m<sup>2</sup> a 208 m<sup>2</sup>, kde bydlí jedenáct dospělých a sedm dětí. V domě Merseburger Str. 102 je celkově pět bytů, a to dva menší o ploše 45 m<sup>2</sup> pro jednotlivce a tři větší o ploše 120–126 m<sup>2</sup>, které obývají vždy tři dospělí. V domě Merseburger Str. 104 sdílí jeden společný několikoplažní bytový prostor s celkovou plochou 467 m<sup>2</sup> celkem osm dospělých a je vybaven velkou kuchyní a několika malými kuchyňkami.





SKLENÍK, FOTO: MARKÉTA KÁŇOVÁ



ZDROJ: WOHNUNGSGESELLSCHAFT MBH CENTRAL LS W33



FOTO: SCHLOR GMBH



PRONAJÍMATELNÉ ATELIERY, FOTO: SCHLOR GMBH



## PARAMETRY

POLOHA:	Vídeň, Rakousko
ARCHITEKTI:	GABU Heindl Architektur
DOKONČENO:	2023
DOBA REALIZACE:	8 let
PRÁVNÍ FORMA:	společnost s ručením omezeným + spolek (GmbH + Verein)
CÍLOVÁ SKUPINA:	mladí lidé
POČET BYTŮ:	4 (sdílené byty)
POČET OBYVATEL:	21
PARKOVÁNÍ:	na vlastním pozemku
SOLEČNÉ PROSTORY:	dvůr
KOMERČNÍ A NEBYTOVÉ PROSTORY:	tréninková hala, hudební zkušebny a nahrávací studio, ateliéry, dílna, multifunkční místnost

**SchloR — Schöner leben je vídeňský projekt spojující bydlení, práci a kulturu, v němž skupina mladých lidí realizuje komunitní, nekomerční bydlení. Skupina koupila v roce 2019 areál bývalého cirkusového cvičiště v průmyslové čtvrti ve Vídni, který postupně upravuje pro potřeby bydlení, ale také pracovních příležitostí s dílnami, ateliéry a kulturními a vzdělávacími prostory. Obyvatelé žijí ve sdílených bytech a mnoho z nich pracuje a tvoří přímo v areálu. Jde o nájemní model bydlení na principu svazu nájemníků. K zapojení do projektu a získání bydlení nebylo nutné vložit vstupní finanční podíl.**

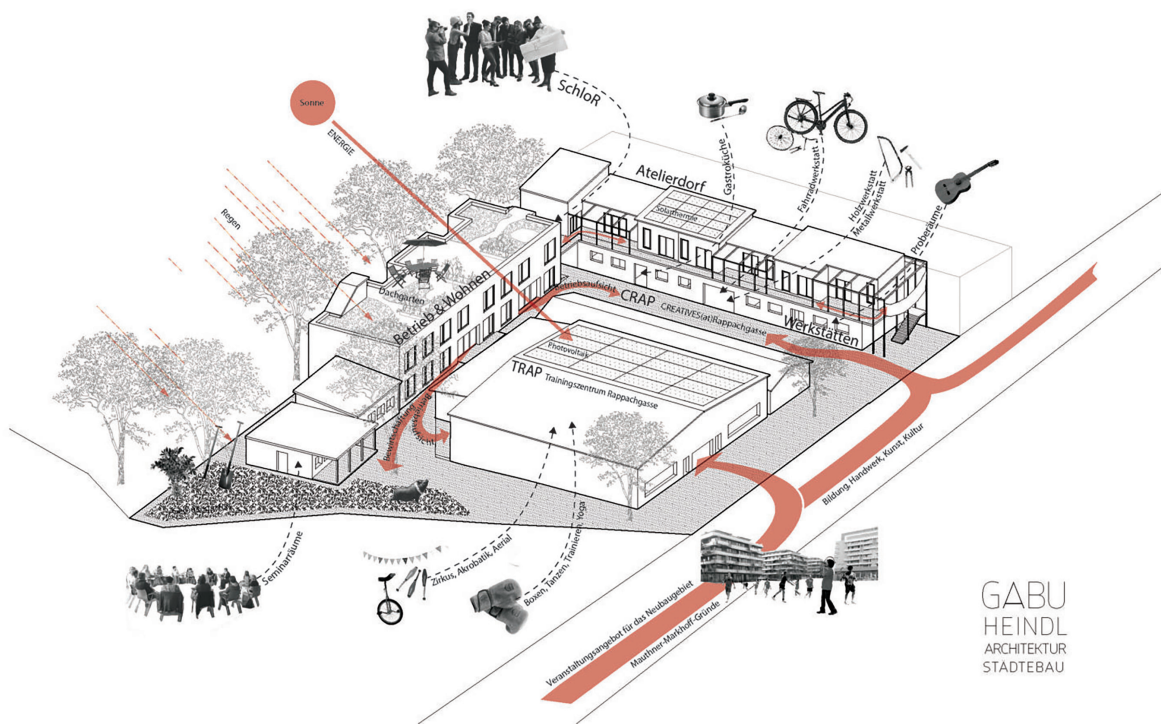
Komunita SchloR — Schöner leben funguje od roku 2016 a je složena z 21 lidí, kdy nejstaršímu členu je 41 let. Projekt je založen na principu svazu nájemníků — v Rakousku tyto projekty sdružuje síť habiTAT. Areál tak vlastní společnost s ručením omezeným, která sdružuje dva spolky (jeden zastupuje komunitu obyvatel a druhý svaz nájemníků habiTAT). Cílem komunity je nekomerční nakládání s nemovitostmi k bydlení, práci a kultuře, a zlepšení kvality života.

Areál nebytových staveb o ploše cca 3 100 m<sup>2</sup> je zastavěn víceúčelovou halou a dvěma dalšími budovami. Projekt je rozdělen na bytovou část (SchloR), kreativní a dílenské centrum (CRAP) a výukové centrum nového cirkusu a pohybových umění (TRAP). První rekonstruovanou a dostavovanou částí byla část dílen, seminární místnost a ateliéry, které dočasně slouží i pro přenocování. V této nové nástavbě se nyní nachází tři ateliéry se společnou kuchyní a venkovní terasou, tři zkušebny, dílna, dvě místnosti s terasou pro pořádání seminářů a dalších akcí, bezbariérové WC a třípokojový byt. Nebytový charakter areálu umožňuje výstavbu maximálně tří dalších „služebních“ bytů,

a tak si obyvatelé v novostavbě navrhli tři sdílené byty (tzv. Wohngemeinschafts), každý pro 5 osob, které se aktuálně dokončují (2023). Srdcem areálu je stávající tréninková hala, využívaná umělci, převážně vídeňskou novocirkusovou scénou, která se upravuje na celoroční provoz. Kromě novostavby s byty bude poslední fázi rekonstrukce úprava venkovních prostranství a ozelenění fasád a střech, zřízení sdílených kanceláří a dvou pokojů pro hosty. Součástí je i řešení vytápění budov tepelnými čerpadly, využití fotovoltaiky a zajištění vsakování vody na pozemku.

Prostředky na rekonstrukce a výstavbu jsou získávány kombinací přímých půjček od jednotlivců a úvěrem od neziskové nadace. Jak přímé půjčky fungují? Jejich smyslem je snížit zadlužení s vysokým úrokem u banky, a tak snížit celkovou cenu nájmu. Věřitelé jsou

k půjčkám motivováni nikoliv příslibem finančního zisku, ale podporou sociálně a environmentálně prospěšného projektu. Společnost s ručením omezeným přijímá půjčky ve výši 500–50 000 EUR a úrokem ve výši 0–1,5 %. Cílem systému financování přímými půjčkami je spravovat půjčky od širokého portfolia drobných věřitelů, kteří by měli půjčovat tu část peněz, kterou střednědobě nepotřebují, ležela by nevyužitá na běžném účtu, nebo by byla investována jiným způsobem. Věřitelé mohou získat vložené peníze zpět se šestiměsíční výpovědní lhůtou, pokud to neohrozí celkovou stabilitu projektu. Pro operabilitu systému je však nutné neustále hledat nové věřitele, kteří nahradí ty, kteří své finance potřebují zpět.



**TIP: Syndikátní model bydlení vznikl ve Freiburgu v 80. letech 20. století. Cílem bylo dlouhodobě získat bytové domy do společného vlastnictví, a vyčlenit je tak z komerčního trhu s nemovitostmi. Dnes kromě Německa fungují svazy nájemníků také v Rakousku a dalších zemích. Model je založen na oddělení užívání bytů od vlastnictví nemovitostí. Domy jsou spravovány neziskově, a to přímo svými nájemci, kteří platí dostupné nájemné. Nemovitosti jsou ve spoluvlastnictví spolků sdružujících nájemce a syndikátu, jehož jsou zároveň všichni obyvatelé členy. Důležitým principem syndikátního modelu je tzv. solidární fond, do kterého všechny sdružené projekty pravidelně přispívají z každého pronajatého m<sup>2</sup> na podporu nově vznikajících projektů.**



FOTO: SCHLOR GMBH



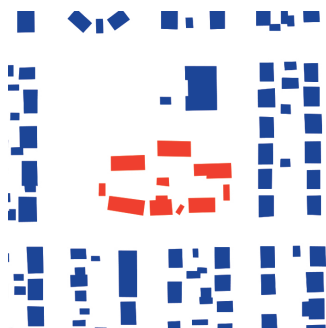
MULTIFUNKČNÍ MÍSTNOST, FOTO: SCHLOR GMBH



FOTO: LILAC MUTUAL HOME OWNERSHIP SOCIETY LTD



ZDROJ: LILAC MUTUAL HOME OWNERSHIP SOCIETY LTD



## PARAMETRY

POLOHA:	Leeds, Velká Británie
ARCHITEKTI:	White Design
DOKONČENO:	2013
DOBA REALIZACE:	7 let
PRÁVNÍ FORMA:	družstevní společnost (Co-operative Society Ltd.)
CÍLOVÁ SKUPINA:	smíšená
POČET BYTŮ:	20
POČET OBYVATEL:	cca 60
PARKOVÁNÍ:	na okraji pozemku, omezený počet stání
SPOLEČNÉ PROSTORY:	společný dům (kuchyně, jídelna, prádelna, víceúčelový pokoj, pokoj pro hosty, dílna), komunitní zahrada, skladovací prostory na vypěstované produkty
KOMERČNÍ PROSTORY:	–

**Projekt ekologického a dostupného spoluvlastnického bydlení Low Impact Leeds Affordable Community funguje na bázi mezigenerační solidarity a využívá principů sdílené ekonomiky. Soubor pěti nízkopodlažních bytových domů s dvaceti byty a komunitního domu se sdílenými prostory obývá skupina sousedů, která intenzivně sdílí řadu aktivit — jde o projekt s vysokou mírou sociální participace označovaný jako cohousing.**

Projekt iniciovala skupina asi osmi lidí, která si stanovila vizi, odkoupila pozemek od města, zajistila úvěr, architektky projektu a developera výstavby. Na pozemku na okraji města Leeds vznikl soubor pěti bytových domů a společného domu vytvářející vnitřní dvůr se společnou zahradou. Ze dvora se vstupuje do bytů i společných prostor. Parkovací stání pro automobily jsou na okraji pozemku a nechybí zde ani místa pro stání kol. Část pozemku využívají obyvatelé k pěstování potravin. V samostatném společném domě obyvatelé sdílí společenské prostory s jídelnou, kuchyní a terasou otevřenou do dvora, a dále prádelnu, kancelář a pokoj pro hosty. Někteří obyvatelé se zapojují dvakrát týdně do společných večeří. Obyvatelé sdílejí i automobily.

Projekt funguje na spoluvlastnickém principu — členy družstevní společnosti jsou výhradně uživatelé bytů s vymezeným podílem vlastnictví odpovídajícím velikosti bytu. Každá domácnost má v rámci společnosti jeden hlas a formou nájmu splácí odpovídající cenu bytové jednotky a podíl na společných prostorech. V případě odstěhování získává tento finanční podíl zpět.



FOTO: LILAC MUTUAL HOME OWNERSHIP SOCIETY LTD

Jedná se o solidární model financování Mutual Home Ownership Society (MHOS). Tento systém spoluvlastnictví byl speciálně vyvinut a testován právě v projektu LILAC a dnes jej využívají další projekty ve Velké Británii. Každá domácnost platí nájemné ve výši 35 % svých příjmů a tím přispívá na splacení úvěru na výstavbu celého projektu. Domácnosti s vyššími příjmy tak splatí svůj podíl rychleji a dále již přispívají jen asi 10 % svého příjmu na nájem sloužící pro financování provozu projektu. Domácnostem s nižšími příjmy se splacení podílu může rozložit do více let, aniž by to ohrožovalo schopnost splácet úvěr za celý projekt. Kromě toho systém MHOS zahrnuje několik bezpečnostních a solidárních prvků,

jako je fond, který zajišťuje rezervu v případě náhlé změny finančního příjmu domácností, nebo samotný způsob ohodnocení družstevních podílů, který je rovněž napojen na příjmy obyvatel. Obyvatelé s vyššími příjmy ve skutečnosti platí 100–110 % ceny odpovídající podílu za bytovou jednotku, zatímco domácnosti s nižšími příjmy jen 90–100 %. Solidární model financování dobře funguje pro vícegenerační skupinu obyvatel a významně zvyšuje dostupnost kvalitního bydlení pro širší skupiny obyvatel. I přesto je třeba říct, že bydlení v kvalitě projektu LILAC není dostupné pro skutečně nízkopříjmové domácnosti. To by, jak upozorňují členové projektu, bylo možné zajistit pouze veřejnou podporou.



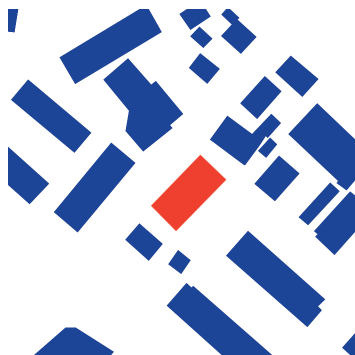


FOTO: LILAC MUTUAL HOME OWNERSHIP SOCIETY LTD

Projekt LILAC klade velký důraz na ekologii, ať už volbou materiálů, či hospodařením s energiemi v průběhu provozu. Konstrukčně jsou domy řešeny jako panelové dřevostavby s izolací ze slámy. Všechny domy využívají akumulaci solární energie díky izolaci a systému rekuperace, fotovoltaické panely pro výrobu elektřiny, vytápění a ohřev teplé vody. Uprostřed pozemku je jezírko, které slouží pro zasakování dešťové vody ze střech domů.

**TIP: Více o cohousingu a dalších formách bydlení se dozvíte v kapitole 2.3. Slovník v Metodické příručce.**





## PARAMETRY

POLOHA:	Winterthur, Švýcarsko
ARCHITEKTI:	Haerle Hubacher Architekten BSA GmbH
DOKONČENO:	2010
DOBA REALIZACE:	2 roky
PRÁVNÍ FORMA:	družstvo + spolek (Genossenschaft + Verein)
CÍLOVÁ SKUPINA:	jednotlivci a páry ve věku 50+ žijící bez dětí
POČET BYTŮ:	15
POČET OBYVATEL:	15–30
PARKOVÁNÍ:	bez parkování, 3 parkovací stání pro hosty
SPOLEČNÉ PROSTORY:	společenské prostory ve sdíleném komunikačním prostoru (kuchyně s jídelnou, čajovna, posilovna, lounge, sdílená kancelář, mediální centrum, dílna), v přízemí terasa, zahrada
KOMERČNÍ PROSTORY:	komerční prostory k pronájmu — např. ordinace veterináře

**Hausgemeinschaft 50+ Kanzlei-Seen je příkladem komunitně orientovaného bydlení, které je určeno pro jednotlivce a páry nad 50 let, kteří již žijí bez dětí. Obyvatelé využívají rozsáhlé společné prostory včetně společných kuchyní, ale také prostory pro trávení volného času ve společnosti ostatních obyvatel. V objektu se nachází patnáct malých bytů, přičemž jen některé z nich jsou kompletně zařízeny včetně vlastní kuchyně. Domácnosti jsou sdruženy do spolku nájemníků. Vlastníkem nemovitosti je stavební družstvo.**

Projekt naplánovalo družstvo GESEWO, které se specializuje na nový typ samosprávného bydlení pro seniory. Objekt byl postaven na pozemku družstva. Návrh byl vypracován architektonickým studiem v úzké spolupráci s budoucími obyvateli.

V objektu se nachází patnáct malých bytů. Každý byt obsahuje ložnici, koupelnu, obývací pokoj a některé z bytů mají malý kuchyňský kout. Každý byt je koncipován variabilně s možností rozdělení jednoduchou dostavbou stěnovými prvky. Záměrem je, aby obyvatelé užívali společné prostory, které tvoří asi 30 % z celkové půdorysné plochy domu. Nachází se v každém podlaží s různým uspořádáním. Každé patro tak má jinou atmosféru a nabízí rozmanitá místa k pobytu, setkávání a společným aktivitám, práci, apod. V objektu se nachází společná kuchyně, čajovna, posilovna, lounge, sdílená kancelář, mediální centrum nebo dílna. Všechna patra jsou přístupná všem obyvatelům. Schodiště a výtah jsou v objektu umístěny tak, aby si obyvatelé mohli zvolit, zda chtějí procházet přes společné



FOTO: NICK BRAENDLI

prostory a setkat se při pohybu domem se sousedy, či jít nerušeně rovnou do svého bytu. Důraz byl přitom kladen na zachování soukromí obyvatel a dobrovolnost zapojování do komunitního života. Veškeré prostory jsou přístupné osobám s omezenou schopností pohybu.

Požadavek na propojení individuálního bydlení s vazbou na komunitu je programově implementován do návrhu domu. Aby mohla vzniknout fungující samosprávná komunita, bylo třeba budoucí obyvatelé zapojit do navrhování domu od samotného počátku. Komunitní způsob bydlení je založen také na vzájemné pomoci a péči.

Dům je řešen kompletně jako dřevostavba, včetně konstrukčního systému, a získal hodnocení Minergie-P-eco, což je nejpřísnější švýcarská třída nízkoenergetických budov. Jedná se o komunitně orientovaný prostorově úsporný koncept bydlení. Byty mají variabilní půdorysy, které se dají jednoduše měnit podle měnících se potřeb. Dům má kompaktní objem. Na výstavbu byly použity obnovitelné materiály a jsou využívány obnovitelné zdroje energie. Budova se nachází v dobré dostupnosti veřejné dopravy. Parkovací místa jsou omezena.

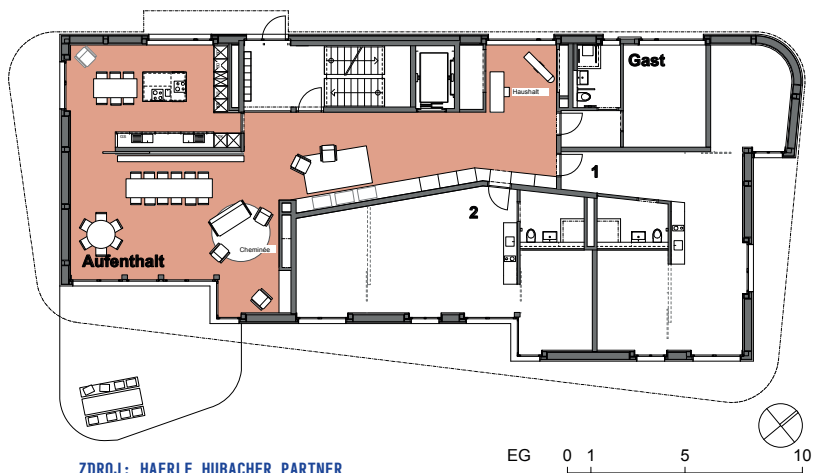
**TIP: Komunitní bydlení pro různé věkové skupiny (seniorní, 50+ apod.) existují v různých formách. Od baugruppe modelu, kdy skupina obyvatel iniciuje celý projekt, přes samosprávné modely ve spolupráci se soukromým či veřejným subjektem až po komunitně orientované sdílené bydlení pro seniory realizované a provozované pouze subjektem a nikoliv uživateli. Tento poslední příklad již v Česku funguje pod názvem KoDuS (Komunitní dům seniorů). Výhody jednotlivých forem jsou odlišné podle věku uživatelů. V nižším věku může mít smysl připravit projekt 50+ formou baugruppe. Výstavba totiž může trvat i více let. Ve vyšším věku může být vhodnější realizovat projekt ve spolupráci se silným aktérem, který zajistí, aby projekt vznikl do několika málo let, podobně jako v příkladu Kanzlei-Seen.**



SDÍLENÁ TERASA, FOTO: HAERLE HUBACHER PARTNER



SPOLEČENSKÉ PROSTORY, FOTO: HEIDI ARENS



ZDROJ: HAERLE HUBACHER PARTNER



---

# 3

## ČÁST 3: PŘÍPRAVA PROJEKTU PARTICIPATIVNÍHO BYDLENÍ

## 3.1. JAK NA TO?

---

Následující kapitola se věnuje přípravě projektu participativního bydlení. Vznik nového bytového domu není jednoduchý úkol, zvláště když se rozhodnete jít jinou než nejběžnější cestou. V této části se podíváme, co vše vás na cestě za participativním bydlením může potkat, jakým výzvám budete čelit a na co bude dobré pamatovat. Přípravu projektu participativního bydlení rozdělujeme do devíti skupin úkolů, které zahrnují proces plánování, výstavbu i správu budoucího bydlení.

---

### SPOLUPRÁCE AKTÉRŮ

Hlavním smyslem participativního bydlení je to, že na zajištění kvalitního bydlení nejste sami/y — jsou zde v první řadě další domácnosti, se kterými se dá spolupracovat a podělit se o kapacity — ať už časové, finanční či znalostní. Jsou zde ale také další aktéři výstavby — obce, developeři, družstva, nadace či banky, pro něž můžete být jako koordinovaná skupina obyvatel zajímavým partnerem.

**TIP:** Než se pustíte do příprav projektu, nezapomeňte ani na druhou publikaci — Metodickou příručku. Najdete v ní varianty řešení, jak spolupracovat s obcemi nebo dalšími subjekty, nebo například slovník forem bydlení, přehledovou mapu aktérů a také další příklady fungujících projektů, které se liší ve způsobu zapojení dalších aktérů a v rozsahu veřejné podpory, včetně projektů vzniklých iniciací obce či družstva.



Nechceme, aby vás ukázkové projekty svazovaly svým řešením sdílení či spolupráce v některé z oblastí. Projekty nabízí v první řadě zkušenosti. Všechny příklady jsou totiž především bydlením konkrétních lidí, domácností, které si prošly participativním procesem a dohodly se na formě bydlení, architektuře, financování či vlastnictví. To také mimo jiné znamená, že domácnosti, kterým směřování těchto projektů nevyhovovalo, z projektů odešly, našly nebo iniciovaly projekt jiný, nebo prostě pokračují v bydlení ve standardní nájemní či vlastnické podobě.

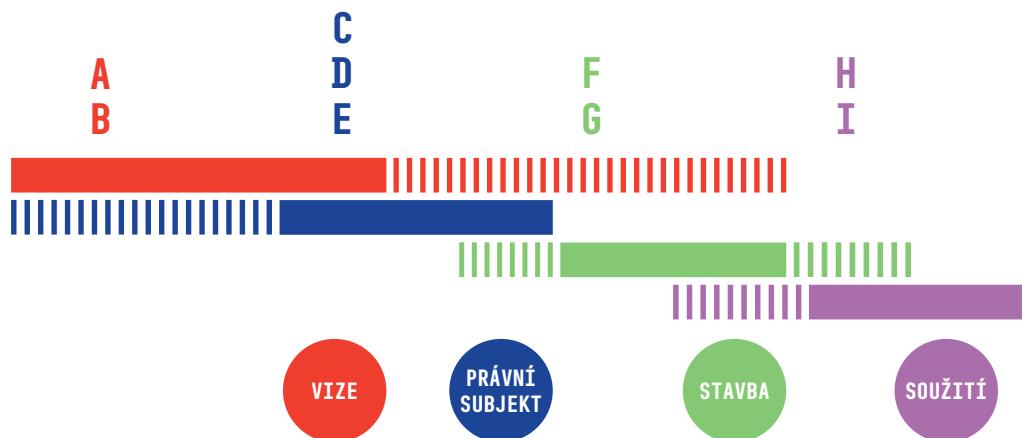
## ÚKOLY, NÁVODY, POSTUPY A NÁSTROJE

Cílem části 3 je poskytnout vám přehled o co nejvíce úkolech, které vás mohou potkat v případě, že budete připravovat projekt participativního bydlení. Nabízíme také několik praktických informací a návodů, které vám v přípravě mohou pomoci.

Úkoly jsme rozdělili do devíti skupin podle spojující tematiky. Označujeme je písmeny A—I.

### SKUPINY ÚKOLŮ:

- |  |   |
|--|---|
| <p><b>A) Rekrutace obyvatel</b><br/><i>vytvoření iniciační skupiny a rekrutace dalších domácností</i></p> <p><b>B) Vize a záměr projektu</b><br/><i>forma bydlení, lokalita, velikost, základní principy, rozsah sdílení</i></p> <p><b>C) Organizace práce a postupu</b><br/><i>komunikace, organizace aktivit a rozhodování, pracovní skupiny</i></p> <p><b>D) Volba právní formy</b><br/><i>kritéria pro volbu právní formy, vlastnictví</i></p> <p><b>E) Financování</b><br/><i>zdroje financování, podíl jednotlivých domácností</i></p> | <p><b>F) Výběr nemovitosti</b><br/><i>hledání pozemku či domu</i></p> <p><b>G) Příprava a realizace stavby či rekonstrukce</b><br/><i>výběr projektového manažera, příprava zadání, architektonický návrh, rozdělení bytů, projektová příprava, výstavba a změny stavby</i></p> <p><b>H) Zabydlení a provoz</b><br/><i>správa nemovitosti, řešení konfliktů</i></p> <p><b>I) Exit</b><br/><i>podmínky exitu, finanční vypořádání, podmínky přijetí nového člena</i></p> |
|--|---|



Písmenné označení neznamená, že budete úkoly plnit jeden za druhým. Příprava projektu participativního bydlení není lineární proces, jednotlivé kroky se mohou překrývat (např. utváření skupiny a vize projektu) nebo se vzájemně ovlivňují (volba právní formy má vliv na možnosti financování i na organizaci projektu; výběr nemovitosti má vliv na architektonické řešení nebo dokonce i na velikost skupiny). Manuál můžete používat jako pracovní sešit a označit si všechny úkoly, které jsou relevantní při přípravě vašeho projektu.

Pro každý z úkolů lze použít různé metody a nástroje, jak daný úkol vyřešit. Není jen jedno správné řešení. Nabízíme vám spíše než jednoznačný návod sérii doporučení vzešlých z výzkumu zahraničního i českého kontextu.

Doporučení představujeme přímo v popisu úkolu, případně v podobě tipů.

Detailněji se zaměřujeme na čtyři milníky — momenty, v nichž se příprava projektu posouvá o kus dál. Proces přípravy je tak proložen čtyřmi komplexnějšími kapitolami, které vám pomohou při přípravě vize, výběru právní formy, přípravy stavebního programu a s nastavením práv a povinností sousedů po zabydlení.

Věříme, že vám Manuál s doporučeními, informacemi a návody může pomoci nastavit základní parametry projektu nebo připravit zadání pro konkrétní odbornici či odborníka, se kterými budete na realizaci projektu spolupracovat.

## RŮZNÉ MODELY PARTICIPATIVNÍHO BYDLENÍ

Váš konkrétní kontext ovlivní, jak budete číst tento Manuál.

Pokud uvažujete o společném bydlení s přáteli, možná jste se již začali scházet a bavili se o základních východiscích, finančních možnostech či předpokládané lokaci. Možná jste začali zjišťovat, zda vás daná obec podpoří nebo jaké podmínky úvěru vám nabídne banka. Manuál je psán primárně z vašeho pohledu — z pohledu skupiny obyvatel, která iniciuje projekt od samého počátku.

**TIP: O výstavbě způsobem baugruppe se můžete dočíst i v publikaci BAUGRUPPE! manual (KOPEČ et al., 2015).**

Pokud zvažujete, že se přidáte k již vzniklému projektu, celou řadu úkolů již před vaším zapojením pravděpodobně uskutečnila zakládající skupina obyvatel. Přineste skupině Manuál a brzy se zorientujete, kde v procesu se projekt právě nachází.

Můžete se také přidat k projektu, který je v režii dalších aktérů. Například ve chvíli, kdy se přihlásíte k družstevnímu či spolkovému projektu iniciovanému ve vaší obci, nebo pokud obec vyhlásí veřejnou soutěž na dlouhodobý pronájem obecního majetku,

celá řada podmínek a postup přípravy budou definovány předem. Je ale docela dobře možné, že obec zatím podmínky stanovené nemá. Plánujete-li s obcí jednání, vezměte s sebou kromě Manuálu také Metodickou příručku a pobavte se o variantách řešení.

**TIP: I drobné úpravy mohou mít velký vliv na kvalitu bydlení. Participace ve stávajícím bydlení však vyžaduje obzvlášť citlivý přístup. Pamatujte, že vaši sousedé se do současného bydlení pravděpodobně nestěhovali s cílem záměrně spolupracovat. To však nic nemění na příležitosti, kterou nabízí proměna nevyužívané kočárkárny nebo půdních prostor. Nabízí se iniciovat celý proces například skrze zapojení do systému komunitní energetiky, který je již dnes poměrně známý a má jasné ekonomické benefity. Doporučujeme situaci konzultovat s odborníky na skupinové procesy a od prvních schůzek využít facilitační služby.**

V neposlední řadě se může stát, že budete chtít „zparticipativnit“ své současné bydlení — v tom případě se pravděpodobně budete zajímat o konkrétní téma — například možnosti sdílení nebo rekonstrukce společných prostor.



FOTO: JAKUB KOUMAR



FOTO: JAKUB KOUMAR



FOTO: RADEK SUCHÁNEK

Zásadní vliv na pracovní postup má velikost projektu. Projekt pro pět rodin několika přátel bude mít odlišnou organizační strukturu i požadavky na zapojení obyvatel než projekt padesáti domácností. Důležitá je také cílová skupina projektu — zda projekt zahrnuje obyvatele všech generací, či pouze mladé rodiny, zda je cílová skupina homogenní, nebo zda poskytuje bydlení lidem různých národností, lidem z různých sociálních prostředí či s různými ekonomickými možnostmi. Zásadní rozdíly najdeme také mezi projekty novostaveb a rekonstrukcí stávajících nemovitostí.

Přejeme si, aby vás následující stránky inspirovaly ve vašich snahách aktivně změnit svou situaci v bydlení. Nemají na vás klást nároky z hlediska toho, jak moc je nutné se zapojit do organizace nebo jak moc a co je potřeba sdílet s dalšími domácnostmi. Každý projekt participativního bydlení je jedinečný a neexistuje jednotný a vždy platný návod pro všechny situace. Nástroje a metody organizace i způsob sdílení je nutné volit v kontextu vašeho projektu, místní situace či aktuálního legislativního rámce.

## A. REKRUTACE OBYVATEL

---

Cílem tohoto úkolu je vytvoření aktivní skupiny, která pracuje na přípravě projektu, a postupně jsou doplňovány další domácnosti.

---

### K ČEMU JE TO DOBRÉ?

Jedním z prvních kroků projektu participativního bydlení je obvykle vytvoření základní skupiny lidí, kteří se budou podílet na přípravě projektu a kteří jej s největší pravděpodobností budou posléze obývat.

Základ skupiny může vznikat různými způsoby. Může se jednat o kolektiv přátel, kteří se rozhodli žít společně v jednom domě. Skupina může vzniknout i na základě veřejně svolané schůzky, kde se potkají různí do té doby navzájem neznámí obyvatelé, které spojuje obecná představa o společném bydlení. Na první schůzce jsou obvykle diskutovány základní parametry záměru. Takovou schůzku svolává iniciátor projektu — tím může

být několik budoucích obyvatel, ale také třeba družstvo, developer nebo město.

Je třeba počítat s tím, že realizace projektu může zabrat i několik let, během kterých se budou měnit životní situace členů (od přírůstků do rodin přes změny v pracovním životě), a v jejich důsledku může dojít ke krátkodobému nebo i dlouhodobému výpadku aktivity a nakonec i k fluktuaci členů. Jádro skupiny by tudíž mělo být dostatečně početně silné, aby bylo schopné takové výpadky vykrýt a nebyl ohrožen proces realizace projektu. U větších stavebních skupin je obvyklé, že nábor budoucích obyvatel probíhá postupně. Samozřejmě i po nastěhování může docházet k mírné fluktuaci sousedů.

**TIP: U větších projektů může být výhodné, když jsou do něj zapojeny různé věkové i sociální skupiny, neboť jsou taková sousedé schopnější pokrýt různé dovednosti. Různé životní situace obyvatel mohou být přínosné také z hlediska financování projektu.**

## JAK NA TO?

- **Cílová skupina**

Ujasněte si, koho chcete oslovit a proč.

- **Infokampaň**

Připravte propagaci projektu — přeložte vizi projektu do záměru (viz bod B), který můžete v různých formátech prezentovat na webu, sociálních sítích či ve veřejném prostoru.

Opakovaně prezentujte záměr projektu potenciálním zájemcům a zodpovídejte otázky.

Vytvořte mailing list (či jinou platformu), kde budete shromažďovat kontakty na potenciální zájemce. Nezapomeňte ošetřit ochranu osobních údajů.

- **Způsob výběru obyvatel**

Pořádejte setkání či pohovory se zájemci. Připravte se, že takových setkání může být potřeba více.

Nastavte systém předběžného zapojení do skupiny (např. na tři měsíce), po kterém bude následovat rozhodnutí o úplném zapojení. To by mělo být stvrzeno formálně, například finančním vkladem.

Prevenčí budoucích konfliktů je otevřená komunikace a vyjasňování si preferencí a potřeb v průběhu celé přípravy projektu. Nastavené procesy a kultura spolupráce by měly umožnit zapojení nově příchozím.

- **Čekací listina**

Pokud se vám stane, že máte příliš velký počet zájemců, zřídte čekací listinu. V případě, že si někdo ze skupiny budoucích sousedů rozmyslí svou účast v projektu, budete mít v záloze další potenciální zájemce.

**TIP: Pokud se vám na začátku přípravy nedaří získat nové zájemce, nezoufejte. Zájemce může být potřeba oslovovat v průběhu celého procesu přípravy. Někdo se zapojí až po vyjasnění právní subjektivity nebo ve chvíli, kdy bude zajištěna konkrétní nemovitost. Je také možné, že se potenciální zájemci o vašem projektu nedozvěděli. Požádejte o pomoc s propagací obec, v níž plánujete výstavbu.**

- **Frekvence setkávání**

Stanovte si, s jakou pravidelností se budete potkávat. Pro praktické záležitosti zvolte pravidelný formát kratších schůzek, u nichž lze kombinovat fyzickou a online formu. V úvodních fázích může být vhodné kromě praktických schůzek zorganizovat také delší ideové setkání — např. jeden nebo několik celodenních výjezdů, na nichž se se zájemci seznámíte a proberete komplexní témata, jako je financování projektu nebo třeba otázky ekologické udržitelnosti stavby.

## B. VIZE A ZÁMĚR PROJEKTU

---

Výsledkem tohoto úkolu je vytvoření společné vize a prezentace záměru projektu.

---

### K ČEMU JE TO DOBRÉ?

Participativní bydlení může nabývat rozličných podob a brzy se diskuze může stočit ke konkrétním otázkám typu velikosti místností a podobně. Velmi podstatné je však od počátku společně mluvit o celkové vizi a cílech projektu, jak si jej jako jednotlivci i jako skupina představujeme.

V určitý moment je proto potřeba dát diskusi strukturu a popsat, co vás jako skupinu spojuje. Zjistíte, jak moc jsou vaše individuální představy a požadavky navzájem kompatibilní. Diskutovat budete o preferencích ve sdílení prostorů, aktivit či věcí, o způsobu správy a odpovědnostech. Podstatné je již v této fázi uvažovat o právním a vlastnickém rámci celého projektu.

Vize projektu je z principu iniciačním procesem. Výsledkem procesu je například několikastránkový dokument záměru projektu, který slouží k oslovování potenciálních zájemců.

Je ale potřeba očekávat, že prvotní záměr může doznat změn právě po zapojení nových obyvatel nebo po oslovení dalších aktérů, jako je obec, developer či banka. Je na skupině, jak do vize a záměru případně zakomponovat kompromis.

Je možné, že poté, co vizi zformulujete, nebudou se s ní někteří z členek či členů skupiny schopni ztotožnit. Rozhodnou se proto skupinu opustit a založit či najít jinou, která bude lépe odpovídat jejich pohledu na společné bydlení.

**TIP: Společná vize neznamená, že se domácnosti musí ve všem shodovat. Debatujte otevřeně o svých potřebách, ale i obavách. Zaznamenejte, na čem se shodujete stejně jako v čem se lišíte, a zvažte, zda je to pro projekt problém.**

### JAK NA TO?

- **Vize projektu**

Vize projektu je představa o základních parametrech projektu týkající se formy bydlení, lokality, architektury, ekonomiky či pravidel soužití. Vize zpravidla obsahuje obecnější formulace — některé skupiny hovoří o vlastní „ústavě“, tedy soustavě principů, které budou určovat jejich budoucí kroky. Přípravě vize věnujte klidně několik setkání, abyste měli čas dostatečně prodiskutovat jednotlivá témata. Zároveň však přípravě nastavte jasný časový harmonogram.

- **Orientační harmonogram**

Je dobré si představit celý proces přípravy až po zabydlení a ujasnit si, které úkoly jsou podmíněny jinými. Sepište si hrubý předpoklad jednotlivých fází a rozhodujících milníků.

Poté, co budete mít prodiskutované základní principy, je vhodné vizi sepsat a odsouhlasit (nejlépe písemně). Vyhnete se tak potenciálním budoucím sporům.

- **Záměr projektu**

Důležitým úkolem je překlopení obecné vize do konkrétního záměru projektu, který je prezentován navenek. Záměr je postupně upravován a doplňován tak, jak se ověřují předpokládané varianty řešení a zohledňuje realita konkrétní lokality, preference cílové skupiny domácností nebo požadavky dalších aktérů projektu.

- **Kompas a míra participace**

Záměr projektu by měl zahrnovat základní parametry participace v jednotlivých oblastech. Pro navigování diskuze vám může posloužit kompas participace představený v kapitole 2.2. Pojmenujte vaše primární představy o funkcích a rozsahu sdílených prostor, stejně jako varianty vlastnictví, sdílení věcí či aktivit.

**TIP: Aspekty sdílení a spolupráce je potřeba řešit detailně. K čemu bude sloužit společenská místnost a jak má být velká? Využijete pokoj pro hosty? Kolik aut by měl mít sdílený systém aut a jak ho budete provozovat? Největší zkušenosti s těmito otázkami mají přímo obyvatelé fungujících projektů. Oslovte je s žádostí o konzultaci.**

- **Zpřesnění záměru (a případně vize) dle požadavků širší skupiny**

Zvažte, jakým způsobem budete sbírat informace o potřebách a preferencích dalších zájemců. Zpřesňování záměru po zapojení dalších domácností je žádoucí proces, který pomáhá testovat proveditelnost projektu. Upravování vize je oproti tomu o vyvažování představ iniciační skupiny a nových členů.

- **Identifikace klíčových potenciálních partnerů projektu a jejich předběžné oslovení**

Partnerem může být například obec, developer nebo banka. Je pravděpodobné, že pro jednání s těmito aktéry bude potřeba mít vyjasněny některé parametry poměrně detailně. Jsou-li pro vás v této fázi otázky právní formy či vlastnictví otevřené, připravte si pro komunikaci několik potenciálních variant.

Pro větší projekty nebo pro projekty, které žádají o veřejnou podporu či mají zájem spolupracovat s dalšími aktéry, může být žádoucí kromě záměru vypracovat také studii proveditelnosti nebo podobný dokument, který bude testovat uvažované varianty řešení z hlediska cílových skupin, ekonomiky projektu či právních aspektů. Na zpracovatele studie můžete vyhlásit výběrové řízení nebo oslovit konkrétní ateliéry.

**TIP: V případě, že se budete hlásit do soutěže obce o konkrétní pozemek či budovu, zadávací dokumentace soutěže bude pravděpodobně přesně definovat, jak má vypadat příloha přihlášky. Jsou-li dle vašeho názoru požadavky obce přemrštěné — například vyžaduje-li obec jako přílohu přihlášky zpracovanou architektonickou studii — nebojte se obci ozvat se svými připomínkami. Je možné, že obec zadání soutěže stáhne a upraví pro druhé kolo.**

# FORMOVÁNÍ SKUPINY A VIZE PROJEKTU POMOCÍ WORKSHOPŮ

Základní kostrou pro další přípravu projektu je v prvních fázích rekrutace obyvatel, identifikace jejich potřeb a preferencí a příprava vize a záměru projektu. Jednou z metod, které vám v naplňování těchto úkolů mohou pomoci, jsou skupinové workshopy.

**PŘEVAŽUJÍCÍ UPLATNĚNÍ: A, B, C, G, H**

Workshopem můžeme označit jakékoliv setkání, které má předem připravený cíl, strukturu, design a metody. Obvykle má své průvodkyně či průvodce, tedy ty, kteří workshop pro ostatní připravují.

Realizovat workshopy se skupinou obyvatel může být v určitém ohledu náročné. Kontaktujte odbornice a odborníky na facilitaci nebo kvalitativní výzkum — tím spíše, pokud realizujete projekt větší a setkání se účastní desítky zájemců a zájemkyň o bydlení. Experti vám pomohou formulovat, co je přesně cílem workshopů, a pomohou vám i s moderací a facilitací procesu, aby všechny účastnice a účastníci měli stejný přístup k informacím a možnost se vyjádřit a reflektovat situaci. Facilitované workshopy mohou pomoci i k dosahování konsensuálních rozhodnutí — takových, na kterých se shodnou všichni členové skupiny.

**TIP: I pro menší skupiny může být metoda workshopů přínosná. Nemáte-li kapacity na přípravu komplexního workshopu, zvažte, jakým způsobem upravit své plánovací schůzky, ať už o nové metody sběru dat, nebo o facilitaci procesu.**

V rámci workshopů lze diskutovat vize projektu, plánovat společné prostory či systém sdílení některých zařízení či věcí, stejně jako způsob organizace nebo financování projektu. Výsledky workshopů mohou sloužit jako zadání či podklady pro architekta, právníka či realitního makléře, nebo na nich skupina může stavět při další práci.

Při přípravě workshopů si promyslete, jaký by měl být jejich výsledek a čeho chcete díky workshopům dosáhnout. Jsou to zjištění o konkrétních preferencích zájemců a otázky typu: Jaké mají být sdílené prostory a kdo se o ně bude starat? Které věci či aktivity chcete nebo nechcete sdílet? Nebo chcete získat odpovědi i na abstraktnější otázky a formulovat vizi projektu nebo složitější témata, jako je systém organizace práce a rozdělení do pracovních skupin?

Podstatné je připravit si detailní scénáře workshopu a moderovat diskuzi — jak a kdy (v jaké posloupnosti a v jakém rozsahu) se budete na určité věci ptát. Příprava scénáře je klíčová pro dodržení času i obsahu. V této fázi vám může pomoci zapojit odborníky na skupinové procesy a sběr dat. Pomohou vám s formulací otázek a upozorní na zdánlivé maličkosti





FOTO: JAKUB KOUMAR

(např. zda se bude pořizovat záznam, budou psát poznámky na flipcharty, kdo výstupy z workshopů zpracuje apod.). Zatímco na přípravě může intenzivně pracovat méně lidí, na workshopu je ideální, aby se aktivně zapojili všichni zúčastnění. Je proto důležité efektivně nakládat s časem, který všichni investují, a mít detailně promyšlené, co, jak a proč se bude dít — jaké otázky se budou pokládat, co má být cílem a výstupem.

**TIP: Používejte pomůcky. Scénář, stopky, flipcharty, fixy, signalizační zařízení, házeací předměty, lepidlo apod. — tyto jednoduché pomůcky vám velmi usnadní práci.**

Příprava a realizace workshopů by se vždy měla přizpůsobit konkrétní situaci: očekáváním, možnostem a kapacitám. Proto není vhodné plně kopírovat konkrétní řešení. Jako inspirace vám může sloužit návrh designu několika tematických workshopů, jejichž jednotlivé metody jsme testovali v rámci našeho výzkumného projektu v obcích a městech ČR v průběhu roku 2022. Připravili jsme je

ve spolupráci s facilitačním týmem organizace NaZemi. Příběhy jsou imaginární a slouží pro dokreslení kontextu.

Metody lze upravit a doplnit o vaše konkrétní podklady. Zjišťování preferencí lze také nahradit či doplnit jinými aktivitami. Workshopy však mají dvě výhody — díky interaktivitě jsou zábavné a umožňují doptávat se „proč“.

**TIP: Dvě nebo tři hodiny workshopu se mohou zdát jako dlouhá doba. Formování vize a další složitá témata se však dost možná neobejdou bez série více setkání.**

## WORKSHOP 1: INFORMAČNÍ SETKÁNÍ

### PŘÍBĚH

*Jedná se o workshop navržený jako první z informačních setkání zájemkyň a zájemců o bydlení, přičemž existuje skupina několika iniciátorů — jádrová skupina, která již zahájila první kroky týkající se přípravy záměru projektu. Tato skupina vydiskutovala základní parametry projektu a oslovila obec, v níž by bydlení ráda realizovala. Následně připravila kampaň, z níž vzešlo několik desítek zájemkyň a zájemců, kteří se poprvé setkávají. Informační setkání bude pravděpodobně potřeba několikrát opakovat.*

### CÍL WORKSHOPU

předání informací o záměru projektu

### MOŽNÉ VYUŽITÍ

rekрутace obyvatel pro záměr projektu

### SPOLUPRÁCE

1–3 facilitátorky a facilitátoři, (obec)

### DOBA TRVÁNÍ

3 hodiny

### POČET ÚČASTNIC/ÚČASTNÍKŮ:

cca 10–40 (je možné upravit pro menší či větší skupiny)

### HLAVNÍ METODA

world café

### POMŮCKY

flipchart, fixy, dataprojektor, signalizační zařízení (zvonek), házecí předmět, podklady o participativním bydlení, záměr projektu

### PRŮBĚH WORKSHOPU

1. Seznamovací aktivita
2. Presentace participativního bydlení
3. Představení záměru projektu
4. World café: Příběh záměru projektu
5. Reflexivní aktivita

Po aktivitě směřující k seznámení a zjišťování motivací obyvatel se workshopu účastnit následuje prezentace o participativním bydlení (lze přeskochit, pokud s ním jsou již všichni seznámeni), a zejména prezentace záměru realizovat konkrétní projekt.

Následně lze všechny rozdělit do několika stanovišť, kdy jsou za použití různých formátů prezentovány a diskutovány jednotlivé aspekty projektu: jak bude možné projekt financovat, co je možné sdílet, jaké jsou uvažované varianty právní formy apod. Záleží na tom, v jaké fázi příprav workshop probíhá a které z aspektů již má jádrová skupina prodiskutovány a má připraveno řešení. Důležité je představit, jakým způsobem je plánován další postup včetně výběru domácností (pokud je znám).

Počet stanovišť závisí na počtu organizátorů workshopu, kteří budou prezentovat jednotlivá témata. Připravte si podklady týkající se uvažovaných řešení. Inspirovat se můžete materiály z Metodické příručky a Manuálu, ale i dalšími materiály a formáty, které jsou pro váš záměr zajímavé (rozhovory s obyvateli, videa, fotografie). Pokud se jedná o veřejné informační setkání, očekávejte, že budou mít lidé mnohem méně znalostí o participativním bydlení, než již máte vy.

Na závěr je možné reflektovat, jak se po absolvování workshopu proměnily představy zúčastněných o projektu a participativním bydlení a zda mají zájem pokračovat v procesu. K workshopu je možné přizvat také zástupce obce, pokud s ní jednáte o možné spolupráci.

ČAS (MIN.)	CO	POPIS AKTIVIT
15	ÚVOD	Jmenovky <b>Úvodní slovo</b> <b>Cíl a záměr</b> <b>Program, organizační věci</b> – přestávky, občerstvení, WC <b>Pravidla diskuze</b> – neskákat si do řeči, pújde hlavně o to, dát prostor všem a naslouchat, kdyby byla diskuze živelnější, hlásit se <b>Otázky?</b>
10	SEZNÁMENÍ	<b>Diskuse ve trojicích</b> – najděte si někoho, koho neznáte <ul style="list-style-type: none"> <li>• jméno</li> <li>• odkud přicházím a co mi běží hlavou</li> <li>• co mě zaujalo na pozvánce o projektu / co pro mě znamená participativní bydlení</li> </ul> Nechat zaznít stručné shrnutí ze skupin/několik reakcí.
10	PREZENTACE	<b>Prezentace o participativním bydlení</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• co je to participativní bydlení a co nás inspiruje</li> </ul>
20	ZÁMĚR	<b>Představení záměru projektu</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• otázky, příp. diskuze k porozumění</li> <li>• může být doplněno o vstup obce či dalšího aktéra, který je zapojen do projektu</li> </ul>
5	INSTRUKCE	<b>Instrukce k dalšímu programu po přestávce</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• v přestávce vzniknou 4 stanoviště, usadte se libovolně ke stolečkům</li> <li>• na stanovišti se seznámíte s jedním z aspektů záměru</li> <li>• postupně projdete všechny stanoviště</li> <li>• vezměte si s sebou papír a tužku, abyste si mohli dělat poznámky (např. důležité poznatky nebo otázky, které vás k tomu napadají)</li> </ul>
10	PŘESTÁVKA	<b>Upravit prostor</b> na 4 stanoviště
60	PŘÍBĚH PARTICIPATIVNÍHO BYDLENÍ	<b>World café PŘÍBĚH PROJEKTU</b> 1. stanoviště: Finance a vlastnictví 2. stanoviště: Sdílení, spolupráce, organizace projektu 3. stanoviště: Harmonogram projektu 4. stanoviště: Inspirace – příklady řešení Postup: <ul style="list-style-type: none"> <li>• účastníci a účastnice se rozesadí ke stolům, kontrolujeme, aby byli rovnoměrně rozptýleni</li> <li>• představíme detaily záměru projektu a využíváme pro své téma různých inspirativních materiálů</li> <li>• účastníci a účastnice se doptávají, poznamenávají si otázky do reflexní části</li> <li>• až se prostřídají všechny skupiny, ukončíme aktivitu</li> </ul>
5	PŘESTÁVKA	<b>Upravit prostor</b> na 3 stanoviště
30	REFLEXE	Sejdeme se v kruhu, rozpočítat lidi 1., 2., 3. <b>Jak mě zaujal záměr projektu?</b> 1. <b>Diskuze ve dvojicích</b> (5 min.) <ul style="list-style-type: none"> <li>• co si pod projektem a participativním bydlením představují teď? Co bych ještě ráda věděla/a?</li> <li>• co se mi na projektu líbí? Jaké z něj mám obavy?</li> </ul> 2. <b>Kolečko</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• prostor pro každého, k čemu došel (15 min.)</li> </ul> 3. <b>Doplnit, co nezaznělo</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pokud bude čas, navázat krátkou diskuzí</li> <li>• nejzásadnější a společné body sepsat na flip</li> </ul>
15	ZÁVĚR	<b>Další postup</b> – dotazník, další setkání, napište e-mail apod. <b>Popkorn</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• s čím odcházíte/jaké pro vás dnešní setkání bylo? (cca 6 reakcí náhodně a rovnoměrně z obou skupin)</li> </ul> <b>Poděkování a posbírání kontaktů</b>

## WORKSHOP 2: HLEDÁNÍ VIZE

### PŘÍBĚH

*Obec se rozhodla vyhlásit veřejnou soutěž na pronájem obecního pozemku skupině obyvatel, která by formou práva stavby ve spolupráci s developerem vystavěla bytový dům. Pro přípravu soutěže oslovila architektky a odbornice a odborníky na participaci s cílem připravit základní parametry soutěže a oslovit zájemce o bydlení a podpořit vznik jedné či více skupin, které by byly schopny projekt realizovat. Po úvodním informačním setkání o participativním bydlení proběhl následující workshop.*

### CÍL WORKSHOPU

vytvoření jádrové skupiny, formulace vize

### MOŽNÉ VYUŽITÍ

rekrutace skupiny do veřejné soutěže, příprava nového záměru projektu

### SPOLUPRÁCE

1–3 facilitátorky a facilitátoři, (obec, družstvo či komerční developer)

### DOBA TRVÁNÍ

3 hodiny

### POČET ÚČASTNIC/ÚČASTNÍKŮ:

cca 10–40 (je možné upravit pro menší či větší skupiny)

### HLAVNÍ METODA

skupinová diskuze, galerie

### POMŮCKY

flipchart, fixy, signalizační zařízení (zvonek), házečí předmět

### PRŮBĚH WORKSHOPU

1. Seznamovací aktivita
2. Rozdělení do skupin
3. Skupinová diskuze: aktuální a ideální bydlení
4. Skupinová diskuze: hledání vize projektu bydlení
5. Galerie vizí jednotlivých skupin

Po aktivitě směřující k připomenutí dosavadních informací a seznámení příchozích následuje rozdělení do skupin (lze přeskočit, je-li zřejmé, že nevzniknou tematicky odlišné skupiny). Rozdělení je vhodné stanovit na základě nejvíce předpokládaného rozporu v preferencích obyvatel (například na základě předchozího zjištění dotazníkem, případně lze téma vymyslet po konzultaci s facilitátorským týmem).

Po rozdělení do skupin následuje úvodní skupinová diskuze, jejímž cílem je sdílet dosavadní zkušenosti s bydlením a důvody pro zapojení do projektu. Otevřít diskuzi je možné také k tématu o ideální podobě bydlení. Důležité je dát všem stejný prostor vyjádřit se.

Po přestávce následuje druhá část, jejímž cílem je identifikovat několik styčných bodů v představách obyvatel o bydlení. Na tomto workshopu však není cílem jít do detailu všech aspektů společného bydlení — cílem je ověřit, zda existuje příležitost vytvořit skupinu či skupiny, které by se mohly účastnit dalšího procesu. Výsledkem je pro každou skupinu v několika větách popsaná základní vize. Vize jsou následně představeny ostatním skupinám.

Na závěr je možné reflektovat, nakolik jsou vize realistické a co si o nich zúčastnění napříč skupinami myslí. Organizátorský tým by měl představit další postup — především jak se získanými preferencemi bude dál nakládat, zda obyvatele pozve k dalšímu setkání apod.

ČAS (MIN.)	CO	POPIS AKTIVIT
10	ÚVOD	Jmenovky <b>Úvodní slovo</b> – shrnutí předchozích setkání, myslet na nově přichozí <b>Cíl a záměr</b> <b>Program, organizační věci</b> – ověřit, kdo nebyl minule, přestávky, občerstvení, WC <b>Pravidla diskuze</b> – neskákat si do řeči, půjde hlavně o to, dát prostor všem a naslouchat, kdyby byla diskuze živelnější, hlásit se <b>Otázky?</b>
10	PŘIPOMENUTÍ/ SEZNÁMENÍ	<b>Kolečko</b> – kdo jsem a odkud přicházím, příp. co si pamatuju z minule, co ve mně rezonuje
10	ROZDĚLENÍ DO SKUPIN	<b>Rozdělení</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• stoupněte si na pomyslnou čáru v místnosti, kdy jeden konec představuje bydlení v centru města a druhý konec bydlení na venkově, přibližně uprostřed je okraj města</li> <li>• počet skupin tvoříme podle počtu účastníků (skupiny do 12 lidí), kdo nemá jasnou preferenci, rozdělujeme dle dohody</li> <li>• otázkou, kterou rozdělujeme do skupin, může být také jiná ze základních otázek, jako např. bydlení v rodinném domě/bytě, velikost skupiny apod.</li> </ul>
45	PREFERENCE V BYDLENÍ	<b>SKUPINOVÁ DISKUZE</b> <b>Otázky do kolečka</b> – v každé skupině  1) AKTUÁLNÍ BYDLENÍ <b>Kde momentálně bydlíte?</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• místo (např. město/obec)</li> <li>• typ bydlení (např. byt/dům, centrum, okraj obce, sídliště)</li> <li>• právní forma (vlastnické / soukromé nájemní bydlení / obecní / družstevní...)</li> </ul> 2) IDEÁLNÍ/BUDOUCÍ BYDLENÍ <b>Jak si představujete ideální bydlení?</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• jaké jsou nejdůležitější faktory a/nebo okolnosti, které vám brání naplnit vaši ideální představu o bydlení?</li> </ul>
15	PAUZA	
60	VIZE PROJEKTU	<b>SKUPINOVÁ DISKUZE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• na chvíli se zasněte a představte si, že už spolu na místě bydlíte</li> <li>• kde bydlíte, jak to tam vypadá, co a jak spolu sdílíte, kolik vás tam bydlí, kdo to je?</li> <li>• co jsme měli společného – psát na flip jen to, na čem je shoda</li> </ul> <b>Otázky</b> (například) <ul style="list-style-type: none"> <li>• kolik vás spolu bydlí?</li> <li>• jakou chcete formu bydlení (bytový, řadový, menší rodinné...)?</li> <li>• jaká je cílová skupina projektu?</li> <li>• jaké máte preference z hlediska vlastnictví?</li> <li>• je pro vás zásadní něco dalšího, co dosud nezaznělo? (technické aspekty stavby, velikost bytů, možnost pěstovat na zahradě apod.)</li> </ul> <b>Imaginace základní vize</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• na konci shrnout, na čem se skupina shodla, že účastníci mají ve své vizi společně – sepsat jednou/několika větami popis projektu na flip</li> </ul>
15	GALERIE	<b>Galerie skupinových návrhů</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• účastníci se prohodí na stanovištích a prohlédnou si výstupy dalších skupin</li> <li>• vrátit se zpět do kruhu. <i>Co vás nejvíc zaujalo u řešení druhé skupiny? Co se vám nelíbí?</i></li> <li>• nechat zaznít pár reakcí</li> </ul>
15	ZÁVĚR	<b>Shrnutí výstupů</b> jednotlivých skupin organizátory <b>Teploměr:</b> máte zájem účastnit se dalšího procesu? <ul style="list-style-type: none"> <li>• zvednu ruku nahoru, doprostřed, nebo nechám dole podle zájmu</li> </ul> <b>Co se bude dít příště a poděkování</b>

## WORKSHOP 3: KOMPAS PARTICIPACE

### PŘÍBĚH

*Seven domácností přátel a známých zahájilo proces, který by měl vést k vytvoření společného projektu bydlení. Začaly se scházet a nezávazně se bavit o možnostech, zatím ale nemají nemovitost ani jasný plán. Na nedávném výletě s dětmi se však domácnosti dohodly, že spustí skutečnou přípravu projektu. Rozhodly se navigovat formou kompasu participace a využít metodu kartiček. Pět jednotlivců se přihlásilo k přípravě podkladů pro jednotlivé dimenze, přičemž před workshopem poslali ostatním shrnutí dosavadní debaty a rešerši možností a variant řešení. Na základě workshopu bude skupina schopna připravit záměr a rozdělit úkoly pro jednotlivá témata.*

### CÍL WORKSHOPU

dohoda nad parametry projektového záměru

### MOŽNÉ VYUŽITÍ

příprava záměru projektu, navigace skupiny pro další proces, příprava podkladů pro stavební program, příprava přihlášky do veřejné soutěže

### SPOLUPRÁCE

1 facilitátor/ka

### DOBA TRVÁNÍ

3 hodiny

### POČET ÚČASTNIC/ÚČASTNÍKŮ:

cca 3–10 (je možné upravit pro větší skupiny)

### HLAVNÍ METODA

kompas participace

### POMŮCKY

kartičky pěti dimenzí participace, flipchart, fixy, barevné puntíky a lepitka (post-ity), podklady

### PRŮBĚH WORKSHOPU

1. Evokační aktivita
2. Preference a podněty pro jednotlivé dimenze participace
3. Shody, neshody a další kroky: sestavení kompasu
4. Reflexe

Na začátku setkání skupina sdílí své aktuální pocity týkající se nápadu společně připravit projekt bydlení.

Garantky/garanti pro jednotlivé dimenze představí formou předem připravených kartiček témata, kterými oblast roztřídili. Každému rozdají jeden balíček s kartičkami. Úkolem je seřadit si kartičky dle preferencí pro další diskuzi – co je pro mě žádoucí, co je přijatelné, co je nepřijatelné, o čem chci vést diskuzi (lze přeskochit a kartičky-preference identifikovat doma předem). Garanti také informují o výsledcích rešerše a shrnutí dosavadního stavu debaty v jednotlivých oblastech (lze také předem).

Pro diskuzi nad jednotlivými tématy lze zvolit různé metody: my volíme spojení pěti dimenzí do tří aktivit: (1) prostory, sociální interakce a sdílená ekonomika, (2) organizace a spolupráce s dalšími aktéry, (3) vlastnictví a financování. Úkolem je pomocí zvolených metod stanovit, v čem se shodujeme a v čem shodu nemáme nebo je potřeba dále jednat. Diskuzi s kartičkami doplňujeme o sběr nápadů či obav, týkajících se například konkrétních variant financování či volby právních forem.

Závěrem dochází k sestavení pomyslného kompasu – pro jednotlivé dimenze shrnujeme, co naši skupinu definuje, co nás odlišuje a jaké další kroky a úkoly včetně konkrétních termínů a odpovědností nás čekají.

**TIP:** Pro přípravu workshopů nebo pro inspiraci o širí možností společných prostor, sdílení aktivit, financování a organizace můžete využít barevné kartičky, které jsou dostupné na webu projektu [www.participativnibydeni.cz](http://www.participativnibydeni.cz) jako elektronická příloha Manuálu. Barvy kartiček odpovídají pěti dimenzím participativního bydlení. Vytvořte si kartičky další, které jsou spojené s vaším konkrétním projektem.

ČAS (MIN.)	CO	POPIS AKTIVIT
5	ÚVOD	Cíl a záměr setkání
10	EVOKAČNÍ AKTIVITA	<b>Kolečko</b> – co se u mě od minule změnilo – pocity, obavy, potřeby, zjištění
10	DIMENZE PARTICIPATIVNÍHO BYDLENÍ	<p><b>KOMPAS PARTICIPATIVNÍHO BYDLENÍ</b>  Úkolem je navigovat projekt pro další přípravu projektu.  Potřebujeme vytyčit směr pro následující oblasti:</p> <p><b>CO CHCEME</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Společné prostory</li> <li>2. Sociální interakce a sdílená ekonomika</li> </ol> <p><b>CO PRO TO MUSÍME UDĚLAT</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. Organizace, odpovědnost, zapojení do přípravy projektu</li> </ol> <p><b>JAK TO ZAPLATÍME</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4. Ekonomika a vlastnictví</li> </ol> <p><b>KDO NÁM S TÍM POMŮŽE</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5. Další aktéři</li> </ol> <p><b>Postup:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vyložit kartičky pro všech pět dimenzí na stůl, nechat čas na výběr; <i>pozn: zamyslet se a vybrat kartičky můžete doma před workshopem – uspoří čas</i></li> <li>• projít všech pět dimenzí</li> </ul> <p><b>Jak uvažovat/diskutovat:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• jaké kartičky jsem si v jednotlivých dimenzích vybral/a, proč?</li> <li>• co jsem si rozhodně nechtěl/a vybrat a proč?</li> <li>• co mě zaujalo z toho, co si vybrali ostatní?</li> <li>• všiml/a jsem si nějakých podobností nebo rozdílností v rámci skupiny?</li> </ul>
30	PROSTOR A INTERAKCE	<p><b>CO CHCEME – PROSTOR, INTERAKCE, SDÍLENÁ EKONOMIKA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• organizátor/ka shrne základní mantinely vyplývající z předchozích debat (např. víme, že realizujeme projekt dané velikosti, na konkrétním pozemku, chceme být ekologičtí, apod.), <i>pozn. může být součástí podkladů před workshopem</i></li> <li>• připravit flip s nadepsanými kartičkami společných prostorů a sdílené ekonomiky</li> </ul> <p><b>Označování puntíky</b>  zelená barva = chci; žlutá barva = umím si představit, ale přijmu pokud nebude; červená barva = nechci a je to pro mě problém</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• prioritizovat a omezit výběr – např. co chci sdílet, lze omezit na cca 3–5 hlavních věcí (dle velikosti skupiny), poznačit si, o kterých bodech lze diskutovat, apod.</li> <li>• shrnout, na čem jsme se bez problémů shodli</li> <li>• do komentářů dopisovat základní parametry dohody (např. režim sdílení kol)</li> <li>• na konci shrnout, na čem jsme se neshodli, co je potřeba dále řešit</li> </ul>
10	PŘESTÁVKA	
30	ORGANIZACE A SPOLUPRÁCE S DALŠÍMI AKTÉRY	<p><b>CO PRO TO MUSÍME UDĚLAT A KDO NÁM S TÍM POMŮŽE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• organizátor/ka shrne základní mantinely vyplývající z předchozích debat a podklady, které v daných oblastech máme (např. pojmenuje, jaké role by při přípravě projektu měly být obsazeny), <i>pozn. může být součástí podkladů před workshopem</i></li> <li>• připravit flip s hlavními úkoly projektu dle rámcového harmonogramu</li> </ul> <p><b>Diskuze s kartičkami</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• jaké role/funkce bych se chtěl/a ujmout, nebo si to aspoň dovedu představit?</li> <li>• jaké role nemáme obsazeny a kdo si dovede představit, že by se jich ujal?</li> <li>• jaké role bychom mohli/měli doplnit externími službami?</li> <li>• shrnutí diskuze</li> </ul> <p><b>Označování post-ity</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• z čeho mám obavy v otázce organizace, odpovědnosti, spolupráce s dalšími aktéry</li> </ul>



**30** PRÁVNÍ FORMA  
A FINANCOVÁNÍ**JAK TO ZAPLATÍME**

- organizátor/ka shrne základní mantinely vyplývající z předchozích debat a podklady, které v daných oblastech máme (např. shrne řešerši právních forem, představí varianty řešení financování apod.), *pozn. může být součástí podkladů před workshopem*

**Diskuze s kartičkami**

- která varianta se mi jeví jako vhodná pro naši skupinu a proč?
- zapisování na flip

**Označování post-ity:** doplnit flip k nevhodnějším variantám pro a proti (obavy, rizika) a další otázky k vyjasnění

- shrnutí, na čem jsme se shodli

**30** VYTVOŘENÍ  
KOMPASU PROJEKTU**KOMPAS PARTICIPACE**

- shrnutí výsledků v jednotlivých dimenzích – co nám to říká o našem projektu
- připravit dva flipy a shrnout:
- na čem jsme se shodli v jednotlivých dimenzích – co jsou základní kameny našeho projektu / co nás definuje z hlediska sdílení a spolupráce
- co musíme dořešit (nevíme, nemáme data...) nebo na čem se neshodujeme

**Další kroky** – pojmenovat termíny a odpovědnosti za další kroky

**20** REFLEXE

**Kolečko:** Jaká byla nejdůležitější informace dne? Jaký mám nyní pocit?

**5** ZÁVĚR

Termín příštího setkání



Výsledkem tohoto úkolu je organizovaná skupina budoucích sousedů s nastaveným systémem rozhodování a dohodou, jak se každý člen podílí na přípravě projektu.

## K ČEMU TO JE DOBRÉ?

Ve vaší skupině může být tesař, lékařka, úředník i důchodkyně. Každý je zvyklý na jiné přístupy k řešení úkolů, jejich rozdělování či kontrole plnění. Někdo má zkušenosti se samostatnou prací, jiný se skupinovou. Někdo je zvyklý plnit komplexní projektové úkoly, jiný pracuje na menších zakázkách.

Je na vás, jakou strukturu organizace zvolíte, a pravděpodobně ji časem několikrát upravíte.

Na schůzkách je dobré sledovat plnění projektových úkolů, rozdělovat činnosti a rozhodovat. Organizaci skupiny sousedů si — spíše než neformální sdílení péče, které znáte ze své domácnosti — představujte jako pracovní organizaci.

Důležitým rozdílem oproti pracovní činnosti je to, že příprava participativního bydlení je pro budoucí domácnosti obvykle neplacenou aktivitou vykonávanou ve volném čase. Čas, stejně jako finance, však zdaleka nemusí mít stejnou hodnotu pro všechny zúčastněné a pro někoho nemusí být dostupný vůbec.

Jednou z variant řešení je profesionalizace některých úkolů — pro správu je možné platit domovnícké služby, pro přípravu projektu služby projektového managementu. Ať už se rozhodnete dělit si úkoly dobrovolně pouze mezi sebou, či mít profesionální interní či externí spolupracovníky, vždy by měl být zvolen takový

formát práce a dosahování cílů, který odpovídá možnostem a potřebám pokud možno všech členů skupiny. Významná je rovněž volba způsobu komunikace a sdílení informací a dat. Opět je třeba mít na paměti, zda je zvolená forma komunikace dostupná všem.

**TIP: Otázka spravedlivého rozdělení úkolů a odpovědnosti bývá výzvou pro všechny skupiny. Je dobré o tom otevřeně a pravidelně mluvit. Pro některé skupiny může být vhodné stanovení orientační minimální aktivity členů (např. deset hodin měsíčně). Osvědčuje se také rozdělit úkoly podle toho, na kterých se musí podílet všichni, na kterých je účast dobrovolná a pro které je lepší zvolit placenou službu. Máte-li pocit, že se obyvatelé nezapojují dostatečně, někdy může být důvod v nerealistických představách nebo v nedostatečných kapacitách. Řešením může být změna organizační struktury nebo zapojení externích odborníků a odbornic.**

## JAK NA TO?

- **Identifikace vstupních zdrojů**

Skupina vkládá do přípravy projektu spoustu času a energie, a také peněz. Domácnosti však mají rozdílné finanční, časové i znalostní zdroje. Vyjasněte si je jak z hlediska příležitostí, které pro projekt přináší, tak z hlediska limitů pro další spolupráci. Někdo může vlastnit vhodný pozemek nebo poskytnout půjčku, někdo má užitečné kompetence. Pamatujte, že zájemci mohou mít vícesměnné zaměstnání, starat se o děti či o rodiče. Rovněž je dobré zvážit, co by pro další pokračování projektu znamenal exit jednotlivých členů i s danými kompetencemi či zdroji.

- **Pravidla komunikace**

Sdílení dokumentů a informací s dlouhodobou hodnotou je klíčové. Sdílet budete zápisy ze schůzek a historii rozhodování, harmonogram, varianty rozpočtů, architektonickou studii, dokumentaci k projektu, fotky a další dokumenty. Důležitým aspektem komunikace je dohoda, jak rychle nebo zda je nutné na zprávy, výzvy k vyjádření aj. reagovat a co znamená, když se někteří ve stanovené lhůtě nevyjádří.

- **Systém rozhodování**

Způsob rozhodování může být důležitým kritériem pro volbu právní subjektivity. Formální struktura zajišťuje, že je zvolen statutární zástupce či zástupci projektu, a dále určuje role a povinnosti jednotlivých orgánů (představenstvo, členská schůze, kontrolní orgán apod.). Kromě formální struktury je pro projekty participativního bydlení obvyklé, že mají upraven vlastní rozhodovací a kontrolní systém, který může dále doplňovat zákonné požadavky.

**TIP: Formální systém rozhodování souvisí s právní subjektivitou a ta zase souvisí s možnostmi financování výstavby. Je dobré tyto věci promyslet společně.**

Běžnou praxí je konsenzuální rozhodování, případně rozhodování konsentem, kdy pro přijetí rozhodnutí nesmí být nikdo ze skupiny proti, resp. nesmí proti němu mít zásadní výhrady. Další možností je používání některé z forem kvalifikovaného hlasování, kdy například pro návrh musí být 80 % domácností s hlasujícím právem. Systémy rozhodování lze také kombinovat. Například v případě, že ke konsenzu či konsentu nedojde ani po druhém představení daného tématu, je možné zvolit řešení kvalifikovaným hlasováním. V každém případě je potřeba, aby způsob hlasování byl předvídatelný a ukotvený v základních dokumentech.

**TIP: Doporučení ohledně skupinového rozhodování a komunikace potřeb vám poskytnou odbornice a odborníci na facilitaci či komunikaci.**

- **Organizace pracovních úkolů**

Nemáte-li ještě právní subjektivitu, vytvořte si takovou organizační strukturu, která nejvíce vyhovuje vašim potřebám. Pojmenujte si úkoly a nastavte schéma pracovních skupin. Skupiny mohou vznikat a zanikat v souvislosti s aktuálními požadavky projektu. Existovat může skupina pro financování, skupina pro rekrutaci obyvatel, skupina pro hledání nemovitosti a spolupráci s architekty a mnohé další.

Některá pracovní skupina se může scházet 1× za 14 dní na tři hodiny a pracovat společně, jiná si 1× měsíčně rozdělí úkoly, na kterých členové pracovní skupiny pracují samostatně. Pro všechny skupiny vytvořte transparentní způsob rozhodování. Diskutujte, jak jsou jednotlivé členky a členové vytiženi.

Je obvyklé, že se jeden člověk zapojuje maximálně do dvou pracovních skupin. S mnoha pracovními skupinami s příliš mnoha členy ztrácí pracovní skupiny smysl — všichni dělají všechno.

## Výsledkem této fáze je vytvoření právní subjektivity projektu bydlení.

### K ČEMU TO JE DOBRÉ?

Při přípravě projektu je potřeba zvolit právní formu vznikajícího subjektu. Kritéria pro volbu právní subjektivity zahrnují účel spoluvlastnictví a užívání nemovitosti, podmínky nabízených úvěrových produktů, specifické cíle projektu nad rámec bydlení, požadavky na konkrétní rozhodovací strukturu, předvídatelnost řešení některých citlivých životních situací nebo eliminaci spekulace s nemovitostí. Při výběru právní formy je také důležité zvážit počet účastníků a jejich ochotu sdílet odpovědnost, náklady a riziko.

Výběr právní formy také zásadně ovlivňuje, zda je účelem projektu pouze zajištění funkce bydlení.

Je také možné, že jedna právní subjektivita vám nebude stačit k realizaci záměru. Jednu budete například potřebovat pro vlastnictví a financování projektu, zatímco druhou pro správu nemovitosti. Volba právní formy může být provázána také s vyhlášením veřejné soutěže související s konkrétní veřejnou podporou — například pronájmem obecního pozemku nebo také s dotačním titulem státu.

Při volbě právního subjektu pro projekt participativního bydlení může být z různých důvodů důležité zajistit dlouhodobou udržitelnost zvoleného konceptu. Jedním z důvodů je fakt, že participativní bydlení je veřejným sektorem často vnímáno jako žádoucí forma bydlení z důvodů zajišťování funkce trvalé dostupnosti bydlení. V případě, že stát či obec poskytuje projektu veřejnou podporu (například zvýhodněný pozemek), těžko by bylo možné ospravedlnit fakt, že daný projekt po několika letech

fungování například změnil družstevní formu na společenství vlastníků jednotek a podobně.

Druhým důvodem je častá potřeba obyvatel participativního bydlení mít přehled, respektive možnost regulovat otázky přijetí nových členů, respektive jejich odchodu (viz bod I).

Obojí je možné řešit omezením tržního nakládání s byty a nájemními smlouvami, regulací výše nájmu, zavedením možnosti regulovat výběr nových obyvatel a zachováním participativních principů ve stanovách právního subjektu.

**TIP: Tento úkol je výrazně provázán s otázkou financování celého projektu. Je vhodné si předem zjistit, jaké jsou na trhu podmínky financování pro dané právní formy.**

---

## JAK NA TO?

- **Vlastnictví**

Zvažte, jestli je pro vaši skupinu důležité osobní vlastnictví bytu, nebo zda preferujete formu společného vlastnictví (například družstvo či spolek). Jakým způsobem chcete řešit nakládání s majetkem v případě odchodu domácnosti z projektu nebo v případě dědictví?
- **Mechanismus proti spekulaci s majetkem**

Zvažte, nakolik chcete (nebo případně musíte, s ohledem na potenciál přidělení veřejné podpory) regulovat volné obchodování s vlastnickým podílem či právem užívání.
- **Způsob rozhodování**

Potvrďte si preferovaný způsob rozhodování v projektu (konsenzus, konsent, kvalifikovaná většina, prostá většina, apod.).
- **Role dalších právnických osob v rámci subjektu**

Zohledněte, zda bude součástí projektu obec nebo jiný aktér.
- **Podmínky úvěru**

Zjistěte, jaké jsou aktuální podmínky úvěrování pro různé právní subjekty.
- **(Ne)možnost pronájmu a další funkce projektu**

Zvažte své plány z hlediska komerčního či nekomerčního pronájmu prostor a dalších aktivit nad rámec bydlení.
- **Možnosti členství a členské vklady**

Zjistěte si, jak se liší práva a povinnosti členů a jak bude nakládáno s členskými vklady v průběhu investice.
- **Způsob zániku právního subjektu**

Ověřte si, jaký proces vás čeká a jak bude vypořádán majetek v případě, že dojde z různých důvodů k likvidaci subjektu.

Výsledkem tohoto úkolu je nastavení modelu financování a zajištění financování nákupu nemovitosti, projektových prací a výstavby či rekonstrukce.

## K ČEMU JE TO DOBRÉ?

Zdroje financování jsou v zásadě čtyři. První kategorií jsou vlastní vklady členů a členek skupiny. Další možností jsou tzv. přímé půjčky od rodin, přátel či širší skupiny sympatizantů projektu. Třetím zdrojem financování jsou bankovní a nebankovní úvěry. Posledním zdrojem je veřejná podpora ve formě dotací a grantů.

Řada projektů vznikla díky kombinaci komerčních a nekomerčních forem financování, které vedly ke snížení závislosti na bankovním úvěru a naopak k zajištění garantovaného úvěru od státu nebo půjčky od nadace. Klíčovou roli pro dostupnost projektu mohou hrát obce, například poskytnutím pronájmu pozemku na výstavbu (právo stavby) za výhodných podmínek, nebo vložím obecního pozemku do projektu výměnou za několik bytových jednotek v projektu. Otázkou je pak samozřejmě zdůvodnění veřejné podpory. Projekt participativního bydlení podpořený z veřejných prostředků by měl zajistit určitý standard z hlediska zabydlení více zranitelných skupin obyvatel, omezení spekulace s bydlením a podobně.

Spolupráce s obcí ale nemusí vždy nutně znamenat veřejnou podporu. Například poskytnutí pozemku výměnou za bytové jednotky po dokončení stavby nezmění cenu bydlení, ale může vést k podstatné změně cash flow v průběhu stavby, která může být v některých situacích klíčová.

Absolutní cenu projektu ovlivňuje řada faktorů — lokalita, stav nemovitosti, kvalita zvolených materiálů, ekologie stavby nebo zda se bude jednat o novostavbu či rekonstrukci a zda se do části realizace zapojí skupina svépomocně.

Existuje několik dalších příležitostí, jak zajistit větší dostupnost projektu. Příležitostí je společné financování, které může zajistit vstup do bydlení i obyvatelům, kteří by sami na individuální hypotéku nedosáhli. Další příležitostí je zmíněná kombinace zdrojů — úvěr od banky je možné kombinovat například s přímými půjčkami. K diverzifikaci cílových skupin projektu může vést také vytvoření bydlení s různou velikostí bytových jednotek.

Další možností je nastavení vstupních vkladů či splácení půjček, které zohlední různé příjmy domácností. Důležitá je také tvorba rezervních fondů, které snižují riziko neschopnosti splácet půjčky v případě, že by došlo k zásadním změnám životních situací domácností.

Problémem je ale nejen otázka absolutní ceny stavby, ale také zajištění cash flow v průběhu přípravy. Pro financování může být také problém, že reálnou cenu bydlení lze zjistit až ve fázi, kdy bude hotová prováděcí dokumentace a získáte konkrétní nabídky od stavebních firem. Do té doby se odhady ceny mohou lišit i o desítky procent.

**TIP: Banky v Česku mohou na projekt participativního bydlení nahlížet s nedůvěrou. Mohou mít obavu z přílišného rizika spojeného se společným úvěrem a nemožností kalkulovat bonitu jednotlivých domácností v případě společného úvěru. Nabídněte jim, že poskytnete informace o ekonomické situaci všech domácností.**

## JAK NA TO?

- **Rámcová ekonomika projektu**

Zjistěte možnosti domácností v otázce výše vstupních podílů a měsíčních splátek. V tuto chvíli jde o to, abyste měli základní představu o ekonomické situaci skupiny a o tom, jak situace případně ovlivňuje proveditelnost vašeho záměru či potřebu rekrutace dalších obyvatel.

**TIP: Různorodost domácností může být výhodou nejen z hlediska kultury či sociálních benefitů projektu, ale také díky potenciálně odlišným finančním možnostem. Mladá rodina nemusí mít vysoké úspory, má však obvykle dobrou perspektivu dlouhodobého příjmu. Naopak starší pár s odrostlými dětmi může mít vysoké aktuální příjmy a také úspory, avšak úvěr bude schopen splácet kratší dobu. Spojení domácností ve společný úvěr posiluje odolnost pro obě skupiny.**

- **Rámcový časový plán investic**

Jednotlivé fáze projektu mají velmi rozdílné požadavky na financování. Největším problémem je poměrně dlouhé období mezi zahájením investice (např. nákupem pozemku) a zabydlením. Zvažte, zda pro vaši situaci nebude vhodnější vyjednat řešení s developerem, který ponese veškeré náklady na realizaci a prodá vám až hotovou nemovitost, anebo riziko a náklady poneseš sami s příslibem nižší ceny, ale větších finančních nároků na domácnosti v průběhu stavby. Druhou možností, jak řešit problém s cashflow, je získání pozemku s právem stavby. Třetí možností je dohoda s obcí na prodej pozemku výměnou za několik bytů, které obci připadnou po realizaci projektu.

- **Oslovení dalších aktérů**

Zapojení obce, developera, nadace nebo třeba církve vám může významně pomoci nejen se snížením celkové výše nákladů, ale především s jejich lepším rozložením v čase. Pokud vám obec (či jiný aktér) dlouhodobě pronajme pozemek nebo zajistí financování výstavby, může vám to významně pomoci s realizací projektu. V takovém případě je nutné mít smluvně ošetřeny podmínky vzájemné spolupráce.

- **Analýza existujících dotačních titulů**

Zkontrolujte, jaké dotace vypisují české, ale i evropské instituce na podporu bydlení. Podívejte se na dotace Ministerstva pro místní rozvoj nebo Státního fondu pro podporu investic. Participativní bydlení je také v souladu s politikou Nového evropského Bauhausu. Lepší úvěrování nebo přímou dotaci může zajistit také ekologické řešení stavby — podívejte se na tituly Ministerstva životního prostředí. Stát, obce, ale i některé české i zahraniční nadace mohou poskytovat granty na přípravu studie, projektové dokumentace či realizaci participativního procesu. Nebojte se oslovit jednotlivé aktéry s žádostí o informace či podporu.

- **Analýza trhu**

Oslovte banky a nebankovní finanční instituce s poptávkou úvěru. Ideálně pro to využijte služeb hypotečního makléře či makléřky. Ti mají zkušenosti s kontakty v různých bankách — jejich služby bývají obvykle zdarma (makléři získávají provize od bank za uzavření smlouvy).

**TIP: Obec nemá zájem?**

**Ozvěte se sousední obci.**

**Banka vás odmítla? Oslovte jinou nebo se pro vyjednávání spojte s dalšími podobnými projekty a zvyšte tak šance, že banka vytvoří nový produkt.**

- **Přímé půjčky**

Projekty v zahraničí si často půjčují část peněz systémem přímých půjček, tedy půjčkami přímo od lidí. Přímé půjčky mohou být velice variabilní — lze si půjčit různé částky na různou dobu, na dobu určitou i neurčitou, věřitelé mohou dostávat úroky měsíčně, čtvrtletně či ročně. Pro věřitele může být podpora vašeho projektu cesta, jak využít volné peníze pro dobrou věc. Z vaší strany to bude vyžadovat administrativu spojenou se správou půjček a hlavně investici do kampaně, aby se lidé o vašem projektu dozvěděli a měli zájem vás podpořit.

- **Vklady domácností**

S ohledem na potřebu cash flow stanovte, kdy a v jaké výši budou domácnosti vkládat do projektu finance. Je obvyklé, že jako určité stvrzení zájmu domácnosti po několika měsících vloží vstupní poplatek, který pokryje náklady spojené s přípravou projektu, včetně nákladů na konzultace, facilitační služby, služby architektů apod. Tento poplatek může být ve výši několika desítek i stovek tisíc a je možné ho vybírat i zpětně, tj. domácnosti, které do projektu vstoupí později, mohou mít povinnost uhradit poplatek ve výši všech předchozích poplatků od začátku příprav projektu. V tuto chvíli je vhodné pro projekt připravit právní subjektivitu nebo vklady ošetřit smlouvami mezi domácnostmi.

Hlavním nákladem jsou (obvykle vratné) vklady, tedy podíly na investici. Ty jsou obvykle spojené s podlahovou plochou, kterou daná domácnost bude využívat, případně lze podíl na investici mezi členy rozdělit rovným dílem.

Třetím nákladem jsou vklady do společného vybavení. Ty se mohou pohybovat opět v řádu desítek až stovek tisíc. Je možné je snížit v případě, že se rozhodnete, že například společnou kuchyni, dílnu nebo seminární místnost si vybavíte svépomocí.

**TIP: Zvažte, co pro vaši ekonomiku bude znamenat, pokud každá domácnost bude úvěr splácet například v poměru ke svým aktuálním příjmům jako u Příkladu 5: LILAC. Prodiskutujte, zda a případně jakým způsobem zajistit, aby se projektu mohly účastnit i domácnosti bez vstupního podílu na investici. Například v baugruppe projektu LiSA ve vídeňské čtvrti Seestadt Aspern se domácnosti usnesly na systému, který zajistil, aby třetina domácností na úvod vložila větší než požadovanou výši vstupního vkladu, čímž do projektu umožnila vstup dvěma třetinám obyvatel s nižším než průměrným vkladem a několik domácností nemuselo mít úspory žádné. Banku totiž zajímal pouze celkový vklad, nikoliv vklady jednotlivých domácností.**

- **Úvěr**

Na výdajové stránce realizovaného projektu jsou výdaje spojené s provozem nemovitosti a s obsluhou společného úvěru u banky, případně u dalších věřitelů. Na příjmové stránce je obvykle nájem či jiná forma platby domácností ve prospěch placení těchto nákladů. Ekonomickou stabilitu projektu zajistí kvalitní účetnictví, včetně dobře nastaveného ekonomického modelu. Díky tomu budete mít přehled, kolik přesně je každý měsíc potřeba zaplatit, a jak je možné disponovat například s rezervním fondem či fondem oprav.

- **Fond oprav**

Nezapomeňte, že kromě aktuálních nákladů spojených s výdaji na služby a úvěr je potřeba část financí vkládat do fondu na budoucí opravy, případně na obnovu vybavení do společných prostor a podobně.

- **Fond pro nenadálé situace / rezervní fond**

Možnosti jednotlivých domácností se mohou měnit v čase, a to i výrazně. Dohodněte si dopředu systém, jak budete řešit některé z životních situací, jako je ztráta zaměstnání, rozvod či úmrtí některého člena či členky. Možností, jak snížit riziko, že bude ohrožena ekonomická situace celého projektu, je vytvoření fondu pro nenadálé situace. Tento rezervní fond pomůže pokrýt dočasné výpadky v příjmu jednotlivých domácností. Například v případě, že některý člen projektu přijde o práci, je po dobu, než si najde novou, jeho podíl na splátkách hrazen z tohoto fondu (a členovi může být o příslušnou dobu prodloužena celková doba splácení). Obdobně lze tento fond využít v případě, že dojde k výraznému poklesu příjmů některé domácnosti — mateřská či rodičovská dovolená, změna zaměstnání, dlouhodobá nemoc a podobně. Všichni členové projektu tak mají jistotu, že v případě nepříznivé životní situace nepřijdou o bydlení.

**TIP: U výše vkladů do rezervního fondu můžete vzít v úvahu odlišnou kvalitu bytů. Je některý byt v žádanějším patře či s lepším výhledem? Domácnosti za tento benefit mohou platit o několik procent víc do specifických fondů.**

## PRÁVNÍ SUBJEKTY Z POHLEDU PARTICIPATIVNÍHO BYDLENÍ V ČR

Fungování projektu bydlení pomůže zajistit transparentní a právně zajištěná dohoda všech aktérů, kteří se na něm podílí. Z hlediska práva jsou hlavními otázkami spojenými s participativním bydlením podmínky vlastnického či nájemního vztahu, financování projektu, demokracie a organizace rozhodování, a řešení situací při příchodu/odchodu z projektu. Kromě toho může být důležité zajištění udržitelnosti participativního principu, zejména v případech, kdy je projektu poskytnuta veřejná podpora.

### PŘEVAŽUJÍCÍ UPLATNĚNÍ: C, D, E, I

Pro účely vytváření a správy bydlení jsou v ČR nejčastěji využívány tyto právní subjekty: společenství vlastníků, bytové družstvo, společnost s ručením omezeným a spolek. Spoluvlastnictví nemovitosti je možné dále zajistit i jako akciovou společnost, sociální družstvo a nebo využít kombinované právní formy, které umožňují výrazněji oddělit spoluvlastnický vztah k bydlení od uživatelského vztahu (nájemníků).

Volba právního subjektu má vliv kromě řešení vlastnictví také na financování, rozhodování a na praktické otázky spojené se správou bydlení. Při hledání optimální cesty je nutné vycházet ze stávající legislativy a volit pro každý projekt individualizované řešení. Nastavení vzájemných dohod ve všech oblastech může vyžadovat i aplikaci více právních subjektů zároveň.

Pro účely svého projektu budete pravděpodobně potřebovat konzultaci s právníčkou nebo právníkem. Jako vstupní materiál pro diskusi vám může posloužit následující základní analýza vybraných právních forem.



## SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ (SVJ)

- **Účel**

Je právnickou osobou<sup>1</sup> založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku.<sup>2</sup>

- **Orgány a rozhodování**

Orgány SVJ se dělí na (1) volené statutární orgány — výbor nebo předseda společenství, (2) nevolené orgány — shromáždění. Kromě těchto povinných orgánů lze vytvořit i nepovinné orgány — např. kontrolní komise nebo zástupce jednotlivých vchodů / domovníka. Tyto orgány jsou vždy zaneseny ve stanovách.

O běžném hospodaření s věcí rozhodují spoluvlastníci přímou nadpoloviční většinou svých spoluvlastnických podílů.

- **Vlastnictví a členství**

Členství osob ve společenství je neoddělitelně spjato s vlastnictvím jednotky a SVJ může vykonávat pouze takové činnosti, které zákon vymezuje. Občanský zákoník (OZ) definuje jednotku jako byt a podíl na společných částech domu.<sup>3</sup>

Pokud je v domě alespoň pět jednotek, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých osob, musí dojít k založení společenství vlastníků — jiná právní forma není možná. Zákon stanovuje tři varianty založení SVJ — prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku, prohlášením na vlastnické právo k jednotkám nebo schválením stanov všemi vlastníky jednotek.

- **Podnikání a majetkové účasti**

Společenství vlastníků nesmí podnikat, nesmí se podílet na podnikání jiné osoby a nesmí být společníkem nebo členem jiné právnické osoby.

V otázce možností pronájmu společných prostor existuje více právních výkladů — 1. SVJ není oprávněno jednat za vlastníky (nemůže uzavřít nájemní smlouvu za vlastníky); 2. za vlastníky mohou jednat pouze SVJ vzniklá podle ZoVB 72/1994 Sb. (ta mohou rozhodovat i nadále); 3. za vlastníky SVJ mohou jednat všechna SVJ. V případě, že je to pro vás relevantní, doporučujeme tento bod konzultovat s právníky.

SVJ se mohou sdružovat s jinými SVJ, SVJ mohou být členem v právnické osobě sdružující SVJ nebo vlastníky jednotek nebo jinak působící v oblasti bydlení (např. ve svazech). V rámci těchto sdružení či právnických osob se však SVJ nesmí zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytnutí členských příspěvků.

Členové SVJ jsou vázáni stanovami SVJ a ručí za dluhy SVJ dle výše svých spoluvlastnických podílů.

1 § 1194 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

2 Co je správou domu a pozemku definuje § 1189 občanského zákoníku a dále pak prováděcí nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

3 V ČR existují dva odlišné typy jednotek SVJ: 1. jednotka vymezená podle z. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů (ZoVB), jednotky, které vznikly na základě zápisu do katastru nemovitostí s účinky vkladu do 31. 12. 2013, zahrnující prostory bytu; 2. jednotka vymezená podle z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, jednotky, které vznikly na základě zápisu prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí s účinky vkladu po 1. 1. 2014, zahrnující neoddělitelně byt i podíl na společných částech domu. Odlišná definice jednotky přitom generuje odlišný výklad v možnostech zastupování vlastníků společenství vlastníků jednotek při pronájmu a nakládání se společnými částmi domu.

## BYTOVÉ DRUŽSTVO (BD)

- **Účel**

Je právnickou osobou (obchodní korporací, podmnožinou družstev obecných)<sup>4</sup> Dle § 552 odst. 1 Zákona o obchodních korporacích (ZOK) se družstvo vymezuje jako „společensví neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem vzájemné podpory svých členů nebo třetích osob, případně za účelem podnikání.“ Pro založení nového družstva je nutná přítomnost minimálně tří osob.

- **Orgány a rozhodování**

Základními orgány družstva jsou (1) členská schůze (nejvyšší orgán), (2) představenstvo nebo předseda (statutární orgán) a (3) kontrolní komise (kontrolní orgán). Družstva mohou vytvářet další orgány, pokud to jejich stanovy umožňují. Co se týče členství v orgánech družstva, voleni mohou být pouze členové a členky daného družstva s maximálním funkčním obdobím pěti let. Pokud stanovy nestanoví omezení, může být člen orgánu znovuzvolen.

Struktura a pravidla fungování členské schůze jsou stanovena v ZOK, případně ve stanovách konkrétního bytového družstva. Členská schůze je svolávána alespoň jednou ročně, může být svolána i častěji, pokud to vyžadují zájmy družstva nebo to žádá zákonem nebo stanovami daný podíl jeho členů.

Práva členů družstva jsou stanovena zákonem. Každý člen má 1 hlas (vazba na družstevní podíl) nebo i více hlasů (u členů-nájemců bytů) — konkrétní řešení je upraveno stanovami. Členové mají právo navrhopvat body jednání členské schůze, právo diskuse a právo na informace a kontrolu.

- **Vlastnictví a členství**

Družstevní podíl zahrnuje práva a povinnosti vyplývající z členství v družstvu. Nyní se členství v družstvu považuje za komplexní, tedy zahrnující majetkové i nemajetkové aspekty, družstevní podíl tedy obsahuje zároveň i majetkovou účast spojenou s nájmem konkrétního bytu (právo nájmu bytu).

V praxi bydlení v ČR fakticky není mnoho skutečných rozdílů mezi bydlením družstevním a vlastnickým, a to přesto, že členové družstva jsou formálně nájemci bytů a jsou vázáni stanovami a případnými dalšími interními předpisy družstva. Družstevní podíl však může být převeden bez souhlasu družstva či jeho orgánů. Převod se družstvu jen oznamuje a jakékoli vyžadování souhlasu či jiné podmiňování převodu členství v BD je ze zákona nepřipustné.

<sup>4</sup> Ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., v části týkající se právnických osob a § 727–757 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (ZOK)

## SOCIÁLNÍ DRUŽSTVO (SD)

- **Účel**

Sociální družstvo je specifická forma družstva,<sup>5</sup> jejímž hlavním cílem je především podpora zaměstnanosti a sociální integrace svých členů, zejména osob se zdravotním postižením či sociálním znevýhodněním. Přestože má sociální družstvo některé charakteristiky shodné s klasickým družstvem, je také svázáno několika specifickými pravidly a regulacemi, které reflektují jeho sociální charakter. Definice v ZOK uvádí, že sociální družstvo je družstvem, „které soustavně vyvíjí obecně prospěšné činnosti směřující na podporu sociální soudržnosti za účelem pracovní a sociální integrace znevýhodněných osob do společnosti s přednostním uspokojováním místních potřeb a využíváním místních zdrojů podle místa sídla a působnosti sociálního družstva, zejména v oblasti vytváření pracovních příležitostí, sociálních služeb a zdravotní péče, vzdělávání, bydlení a trvale udržitelného rozvoje“.

- **Vlastnictví a členství**

Sociální družstvo má vymezené členství. Fyzická osoba může být členem sociálního družstva, jen (1) vykonává-li pro sociální družstvo práci na základě pracovního poměru, (2) vykonává-li pro sociální družstvo práci bez nároku na odměnu mimo rámec pracovního poměru na základě dobrovolnosti, nebo (3) jsou-li jí poskytovány služby v rámci obecně prospěšné činnosti sociálního družstva.

Důležitým rozdílem oproti družstvu obecnému je skutečnost, že u sociálního družstva je ze zákona zakázán převod družstevního podílu (převod na děti, prodej) i přechod podílu děděním.<sup>6</sup>

## SPOLEK

- **Účel**

Spolky jsou tradiční formy sdružování občanů a mají své zvláštní místo v českém právním systému. Pro účely bydlení byly spolky v minulosti využívány, a to i v době poměrně nedávné, při privatizaci bytových domů po roce 1989. Spolek je z hlediska práva právnickou osobou a korporací.<sup>7</sup>

- **Orgány a rozhodování**

Povinnými orgány jsou nejvyšší orgán (např. členská schůze) a statutární orgán — ten může být kolektivní (např. výbor spolku) nebo individuální (např. předseda spolku). Stanovy spolku však mohou statutární orgán prohlásit za nejvyšší (a tedy v praxi jediný) orgán. Dobrovolné orgány jsou kontrolní komise, rozhodčí komise a případně další orgány určené stanovami.

Statutární orgán může být jmenován nebo zvolen a nemusí být nutně obsazen členy daného spolku. Zákon toto nijak neomezuje. Pokud stanovy neurčí jinak, nejvyšší orgán spolku má pravomoc jmenovat a odvolávat členy statutárního orgánu.

Statutární orgán musí svolat členskou schůzi alespoň jednou ročně (pokud stanovy neurčí jinak). Aby byla členská schůze schopna rozhodovat, musí být přítomna většina členů a usnesení se přijímá většinou hlasů přítomných. Pokud se však má rozhodnout o otázkách mimo stanovený program, musí být přítomni a souhlasit všichni oprávnění členové.

5 Sociální družstvo je upraveno v § 758 až 773 ZOK.

6 § 763 ZOK

7 Právní úprava spolkového práva je obsažena v § 214–302 OZ. Dále je nutné na jeho fungování aplikovat také příslušná ustanovení o právnických osobách (§ 15–22, § 118–209) a obecná ustanovení o korporacích (§ 210–213).

- **Vlastnictví a členství**

Spolek vzniká zápisem do veřejného rejstříku na základě ustavující schůze a přijatých stanov.

Podle OZ zakládají spolek tři osoby, ať už fyzické či právnické. To je rozdíl oproti úpravě před rokem 2014, kdy občanské sdružení, předchůdce spolku, mohlo být založeno pouze fyzickými osobami. Název spolku musí obsahovat slova „spolek“, „zapsaný spolek“ nebo zkratku „z. s.“

Zákon výslovně stanoví, že členové spolku neručí za dluhy spolku, což je v praxi velmi důležité pro možné financování výstavby ze strany spolku — lze předpokládat, že bankovní ústav si zřejmě bude chtít zavázat takzvaným solidárním ručením všechny členy spolku.

Požadavky na stanovy jsou mnohem méně rigidní než například u BD, a stanovy tak lze snáze přizpůsobit požadavkům zakladatelů.

Spolek je tak snadno založitelný, což ale může vést i k nižší právní jistotě a opatrnějšímu přístupu bank při úvěrování. Naopak z hlediska možnosti zanesení participativních principů do bydlení spolek umožňuje např. ve stanovách vyloučit převod bytů na členy spolku nebo umožňuje převod podmínit souhlasem členů či některým orgánem spolku.

- **Podnikání**

S ohledem na participativní prvky bydlení je zajímavá také úprava hlavní a vedlejší činnosti spolku. Hlavní činností spolku může být pouze uspokojování a ochrana zájmů, k jejichž naplňování je spolek založen. Podnikání nebo jiná výdělečná činnost nemůže být hlavní činností spolku. Vedlejší činností spolku může být podnikání, avšak pouze za podmínky, že účelem podnikání je podpora hlavní činnosti spolku nebo hospodárné využívání spolkového majetku.

## SPOLEČNOST S RUČENÍM OMEZENÝM (s. r. o.)

- **Účel**

Společnost s ručením omezeným je společnost,<sup>8</sup> za jejíž dluhy ručí společně a nerozdílně společníci, avšak pouze v omezené míře podle stavu zapsaného v obchodním rejstříku.

Pro založení s. r. o. je zapotřebí společenská smlouva, která může mít i formu jednostranného právního úkonu, pokud zakládá společnost jediný zakladatel. Důležitými náležitostmi společenské smlouvy jsou zejména určení obchodní firmy, sídla, předmětu podnikání, výše základního kapitálu, či určení vkladů jednotlivých společníků.

- **Orgány a rozhodování**

Základními orgány s. r. o. jsou valná hromada a statutární orgán. Valná hromada je nejvyšším orgánem s. r. o. a má výlučnou pravomoc rozhodovat o klíčových otázkách, např. změně společenské smlouvy, rozdělení zisku či likvidaci společnosti. Statutární orgán zastupuje společnost navenek a řídí její běžné záležitosti. Ve společnosti s. r. o. může být jednočlenný i vícečlenný statutární orgán, obvykle označovaný jako jednatel či jednatele (§ 194 ZOK).

Každý společník má (pokud společenská smlouva nestanoví jinak) právo hlasovat na valné hromadě dle míry svého podílu, má právo na podíl na zisku rozdělený rozhodnutím valnou hromadou v poměru svého podílu na základním kapitálu a má vždy právo na informace o činnosti společnosti a na kontrolu jejího hospodaření. Podíly společníků, pokud společnost vlastní nemovitost, mohou být spojeny s právem na užívání některého z bytů.

- **Vlastnictví a členství**

S. r. o. je kapitálovou společností — zákon proto stanoví minimální výši základního kapitálu s. r. o. Ta je v současné úpravě stanovena jako 1 Kč. Každý společník je povinen vložit svůj vklad do společnosti v plné výši, jak je určeno společenskou smlouvou. Vklady mohou být peněžité i nepeněžité. Lze si tedy představit, že některý ze společníků vloží jako nepeněžitý vklad do s. r. o. pozemek, na kterém se bude stavět bytový dům, který bude ve vlastnictví s. r. o. Další ze společníků může například přispět svou prací, případně financemi, přičemž výše vkladu každého ze společníků může být rozdílná.

Podíl společníka se v s. r. o. určuje podle poměru jeho vkladu k výši základního kapitálu, ledaže společenská smlouva určí jinak. Podíl společníka odráží účast společníka na základním kapitálu s. r. o. a současně reprezentuje jeho postavení ve společnosti včetně práv

a povinností, které z tohoto postavení vyplývají. Podíl je v zásadě neoddělitelný od práv a povinností spojených s členstvím ve společnosti. Podíl může být převeden na jinou osobu, pokud to společenská smlouva nevyklučuje nebo neomezuje.

Hlavní výhodou s. r. o. je omezené ručení společníků za závazky společnosti — společníci si mohou určit velkou část práv a povinností tak, jak jim to vyhovuje. To se vztahuje například k dědění podílu ve společnosti či k jeho převodům — obojí mohou společníci vyloučit či podmínit souhlasem valné hromady. S ohledem na bydlení tak například mohou předejít tomu, aby bylo možné podíly převádět, a tedy omezit příchod nových osob do společnosti.

S. r. o. tak může poměrně dobře fungovat ve fázi výstavby, avšak ve fázi zabydlení se již jedná o méně vhodnou strukturu, kdy tato nevhodnost plyne zejména z kapitálové povahy s. r. o.

## AKCIOVÁ SPOLEČNOST [a. s.]

- **Účel**

Jde o jednu z nejrozšířenějších forem obchodních korporací<sup>9</sup>, která je vhodná zejména pro větší obchodní subjekty s větším kapitálovým zázemím. Minimální základní kapitál akciové společnosti činí dva miliony korun. Základní kapitál je rozdělen do akcií s určenou nominální hodnotou. Akcie jsou různé — existují například akcie na majitele nebo na jméno, prioritní akcie, zaměstnanecké akcie atd.

- **Orgány a rozhodování**

Akciová společnost má tři základní orgány: 1) valnou hromadu — nejvyšší orgán společnosti, kde akcionáři vykonávají svá práva, 2) představenstvo — statutární orgán odpovědný za řízení společnosti a za zastupování společnosti vůči třetím osobám, a 3) dozorčí radu — kontrolní orgán, který dohlíží na činnost představenstva a na obchodní záležitosti společnosti.

Akcionáři neodpovídají za závazky společnosti. Jejich riziko je omezeno na výši jejich vkladu do základního kapitálu společnosti. Pro akciovou společnost platí z hlediska vlastnictví bytového domu totéž, co pro s. r. o., s tím, že jsou ještě více umocněny negativní aspekty plynoucí z kapitálového povahy a. s., která je zákonodárcem zamýšlena k obchodní činnosti a nikoliv ke spoluvlastnictví bytového domu.

9 Akciová společnost je v českém právu upravena především zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích (dále jen „ZOK“).

PŘEHLED VYBRANÝCH ASPEKTŮ PRÁVNÍCH FOREM (ČR)	SVJ	BD
PŘESNOST VYMEZENÍ	specifická právnická osoba, podrobně vymezená	specifická právnická osoba, obchodní korporace
ČINNOST	správa společných částí budov a pozemků	zajišťování bytových potřeb svých členů
NÁROKY NA ZALOŽENÍ	povinnost založit ze zákona, pokud je v bytovém domě 5 jednotek, z nichž alespoň 3 jsou ve vlastnictví tří různých osob	ustavující schůzí, která schvaluje stanovy a volí orgány, nebo dohodou min. 3 zakladatelů na stanovách — u obou veřejná listina (notář)
VZNIK	založením, ze zákona	založením
FINANČNÍ NÁKLADY VZNIKU	nízké	nízké
ÚČETNICTVÍ	vede	vede
MOŽNOST PODNIKÁNÍ (NAPŘ. PRONÁJEM)	NE (ohledně pronájmu společných prostor je nejasný výklad)	ANO, vedlejší činnost, nesmí ohrozit uspokojování bytových potřeb svých členů
ZISK Z PODNIKÁNÍ (NAPŘ. PRONÁJMU)	náleží vlastníkům, nikoliv SVJ	primárně na úhradu provozu BD, až 33 % lze rozdělit mezi členy (pokud připouští stanovy)
ČLENOVÉ	vlastníci jednotek ze zákona (není dobrovolné)	osoby (fyzické i právnické) v souladu se stanovami BD
PRÁVNÍ STRUKTURA	detailně daná zákonem, minimum možných odchylek	detailně daná zákonem, připouští určité odchylky
ZÁKON SPECIFICKY UPRAVUJE I PODSTATNÉ NÁLEŽITOSTI STANOV	ANO	ANO
UPRAVEN DOMOVNÍ ŘÁD	NE	NE



SOCIÁLNÍ DRUŽSTVO	SPOLEK	SPOLEČNOST S R.O.	AKCIOVÁ SPOLEČNOST
specifická právnická osoba, obchodní korporace	specifická právnická osoba, obchodní korporace	právnická osoba, obchodní korporace	právnická osoba, obchodní korporace
obecně prospěšná činnost směřující na podporu sociální soudržnosti za účelem pracovní a sociální integrace znevýhodněných osob do společnosti s přednostním uspokojováním místních potřeb a využíváním místních zdrojů, vč. bydlení	uspokojování a ochrana společného zájmu, pro který byl založen	podnikání, není zákonem zamýšlena pro bytové spoluvlastnictví, ale umožňuje ho	podnikání, není zákonem zamýšlena pro bytové spoluvlastnictví, ale umožňuje ho
ustavující schůzí, která schvaluje stanovy a volí orgány, nebo dohodou min. 3 zakladatelů na stanovách — u obou veřejná listina (notář)	3 osoby	min. 1 společník (fyzická nebo právnická osoba)	min. 1 společník (fyzická nebo právnická osoba)
založením	zápisem do spolkového rejstříku (bez poplatku)	zápisem do obchodního rejstříku (s poplatkem)	zápisem do obchodního rejstříku (s poplatkem)
nízké	velmi malé	vyšší	nejvyšší
vede	vede zjednodušené	vede	vede
ANO, vedlejší činnost, nesmí ohrozit uspokojování bytových potřeb svých členů	ANO, vedlejší činnost podporující hlavní činnost nebo využití spolkového majetku	ANO	ANO
nelze rozdělit členům	pouze pro spolkovou činnost včetně správy spolku	zisk lze rozdělit společníkům nebo využít ve společnosti (podle společenské smlouvy)	zisk lze rozdělit akcionářům nebo využít ve společnosti (podle společenské smlouvy)
osoby (fyzické i právnické) v souladu se stanovami SD, fyzické osoby, musí pro družstvo pracovat (pracovní poměr nebo dobrovolně) nebo jim družstvo musí poskytovat službu, bydlení lze poskytnout jen členům SD, za dobrovolně pracující členy musí SD uzavřít pojištění (úrazové, odpovědnosti)	osoby (fyzické i právnické)	osoby (fyzické i právnické)	osoby (fyzické i právnické)
detailně daná zákonem, připouští určité odchylky	detailně daná zákonem, připouští velké množství odchylek	detailně daná zákonem, připouští určité odchylky	detailně daná zákonem, připouští určité odchylky
ANO	ANO	ANO	ANO
NE	NE	NE	NE



PŘEHLED VYBRANÝCH ASPEKTŮ PRÁVNÍCH FOREM (ČR)	SVJ	BD
VYMAHATELNOST PRÁVA UVNITŘ PRÁVNÍHO SUBJEKTU	dobrá, díky komplexnosti právní úpravy	dobrá, díky komplexnosti právní úpravy
MOŽNOST OMEZENÍ PRONÁJMU BYTŮ (VČETNĚ KRÁTKODOBÉHO)	NE	ANO
MOŽNOST OMEZENÍ PŘEVODU ČI PRODEJE BYTU	NE	NE
MOŽNOST OMEZENÍ PŘEVODU ČI PRODEJE ČLENSTVÍ NEBO PODÍLU	—	NE
MOŽNOST VÝBĚRU NOVÝCH ČLENŮ	NE	NE
MOŽNOST VYLOUČENÍ ČLENA	NE	ANO
SDÍLENÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR	ANO, společné prostory definuje prohlášení vlastníka (např. sušárny, kolárny,..)	ANO
MOŽNOST PRONÁJMU SPOLEČNÝCH PROSTOR TŘETÍM OSOBÁM	NE	ANO
VHODNÁ FORMA PRO VÝSTAVBU?	NE, zcela nevyhovuje	ANO
VHODNÁ FORMA PRO SPRÁVU?	ANO	ANO
VHODNÁ FORMA PRO SPOLEČNÝ ÚVĚR?	ANO, pouze pro účely správy / rekonstrukce	ANO
ROZHODOVÁNÍ	většinou podílů (u některých rozhodnutí nutný souhlas všech nebo vyšší většina podle stanov)	většinou hlasů za přítomnosti většiny členů (pro některá rozhodnutí je nutná vyšší většina)
HODNOTA HLASU ČLENA	ve výši podílu člena na společných částech, který odpovídá velikosti bytu (stanovy mohou určit i hlasování ve formě každý člen 1 hlas)	každý člen 1 hlas (stanovy mohou určit vyšší počet hlasů pro členy-nájemce bytů, kromě zákonem stanovených rozhodnutí)
RUČÍ ČLEN ZA DLUHY SUBJEKTU?	ano, dle výše svého podílu	NE



SOCIÁLNÍ DRUŽSTVO	SPOLEK	SPOLEČNOST S R. O.	AKCIOVÁ SPOLEČNOST
dobrá, díky komplexnosti právní úpravy	nižší, právní úprava dispozitivní – některá ustanovení mohou být hůře vymahatelná	dobrá, díky komplexnosti právní úpravy	dobrá, díky komplexnosti právní úpravy
ANO	ANO	ANO v rámci společenské smlouvy	ANO v rámci společenské smlouvy
ANO	ANO	ANO v rámci společenské smlouvy, možnost zřízení předkupního práva k podílům	ANO v rámci společenské smlouvy, možnost zřízení předkupního práva k podílům
ANO	ANO, podmínky nesmí být diskriminační nebo v rozporu s veřejným pořádkem	ANO, lze stanovit podmínky, zákon to předpokládá a upravuje	ANO, v rámci společenské smlouvy, možnost zřízení předkupního práva k podílům
ANO	ANO, podmínky nesmí být diskriminační nebo v rozporu s veřejným pořádkem	ANO, omezením vstupu prostřednictvím omezení prodeje nebo dědictví či zakotvením předkupního práva k podílům	ANO, omezením vstupu prostřednictvím zakotvení předkupního práva k podílům
ANO	ANO	ANO (složitý proces)	ANO, za mimořádných skutečností (nesplnění vkladové povinnosti nebo vytěsněním minoritních vlastníků akcií)
ANO	ANO	ANO	ANO
ANO	ANO	ANO	ANO
ANO	ANO, ale nutné přesné nastavení stanov	ANO, ale nutné přesné nastavení společenské smlouvy	ANO, ale nutné přesné nastavení společenské smlouvy
ANO	ANO, ale nutné přesné nastavení stanov	ANO, ale nutné přesné nastavení společenské smlouvy	ANO, ale nutné přesné nastavení společenské smlouvy
ANO	ANO, ale nutné přesné nastavení stanov	ANO, ale nutné přesné nastavení společenské smlouvy	ANO, ale nutné přesné nastavení společenské smlouvy
většinou hlasů za přítomnosti většiny členů (pro některá rozhodnutí je nutná vyšší většina)	při účasti většiny členů, vnitřní rozhodovací mechanismy je možné ve stanovách upravit, zavést různá členství, omezit hlasování členů na poradní hlas apod.	většinou hlasů přítomných společníků za přítomnosti společníků s většinou hlasů ledaže společenská smlouva určí jinak (pro některá rozhodnutí je nutná vyšší většina)	většinou hlasů přítomných společníků za přítomnosti společníků s většinou hlasů, ledaže společenská smlouva určí jinak (pro některá rozhodnutí je nutná vyšší většina)
v SD uspokojujícím pouze bytové potřeby svých členů má každý člen vždy 1 hlas; obecně v SD má každý člen 1 hlas (stanovy mohou určit vyšší počet hlasů, ale s omezením max. počtu hlasů ze všech hlasů – pro fyzickou osobu 10 %, pro právnickou osobu 25 %)	každý člen 1 hlas (stanovy mohou určit druh členství, kdy takoví členové mají pouze poradní hlas a nehlasují o rozhodnutí)	1 hlas = 1 Kč vkladu, ledaže společenská smlouva určí jinak	1 hlas = 1 Kč vkladu, ledaže společenská smlouva určí jinak
NE	NE	částečně, do omezené výše	NE

## F. VÝBĚR NEMOVITOSTI

Výsledkem tohoto úkolu je výběr a koupě nebo pronájem vhodné nemovitosti.

### K ČEMU JE TO DOBRÉ ŘEŠIT?

Zásadním momentem celého procesu je výběr vhodné nemovitosti k realizaci projektu — ať již existujícího domu, nebo pozemku pro stavbu. Zásadním omezujícím faktorem bude pro většinu obyvatel cena nemovitosti, zároveň bude do hry vstupovat mnoho dalších faktorů, jako je možnost dojíždění za prací, v případě rodin s dětmi dostupnost škol a školek a další.

U tohoto bodu je obzvlášť nutná velká míra ochoty ke kompromisu a zároveň je dobré se předem připravit na možnost, že v této fázi někteří členové kolektiv opustí. Pravděpodobně se vám nestane, že objevíte nemovitost, která bude vyhovovat opravdu všem.

Jako skupina domácností však máte oproti jednotlivým rodinám určitou vyjednávací sílu a také se můžete poohlížet i po nemovitostech, které jsou pro malé investory nedostupné a pro ty větší zase nezajímavé.

### JAK NA TO?

- **Kritéria pro volbu nemovitosti**

Nastavte si základní parametry, podle nichž budete nemovitosti hledat — to se týká velikosti a využitelnosti pozemku, charakteristik lokality a sousedství.

Vzhledem k omezené nabídce na trhu s nemovitostmi a velké konkurenci je důležité být připraven rychle jednat a mít mezi domácnostmi předem vyjednaný postup.

- **Aktivita na trhu s nemovitostmi**

Prozkoumejte nejrůznější možnosti, abyste měli dobrou představu o aktuálních cenách. Oslovte také obce ve vámi zvolené lokalitě, zda a za jakých podmínek by byly ochotny nabídnout k prodeji či dlouhodobému pronájmu některou ze svých nemovitostí. Má smysl oslovit i soukromé majitele prázdných budov i zástupce veřejné správy.

**TIP: V případě, že nebudete úspěšní, zvažte úpravy některých parametrů či kritérií. Je možné hledat v obcích v jiném regionu? Je možné zvolit místo novostavby rekonstrukci? Má smysl se spojit s jiným projektem a vytvořit jeden větší, který umožní realizovat projekt s příznivější ekonomikou?**

- **Právo stavby na (obecním) pozemku**

Při vysoké ceně pozemků může být zajímavé realizovat výstavbu na základě tzv. práva stavby. To znamená, že vlastník pozemku udělí právo stavět na svém pozemku někomu jinému. Zřizuje se smluvně (včetně zápisu do katastru nemovitostí) na dobu určitou (maximálně na 99 let). Udělení práva stavby může být i bezúplatné, ale obvykle se platí „nájem“ pozemku (stavební plat) měsíčně nebo ročně.

Po uplynutí doby práva stavby — pokud není dopředu smluvně ošetřeno finanční vyrovnání — případně stavba vlastníkovu pozemku. S právem stavby lze obchodovat. Většina bank na trhu právo stavby financuje, avšak je nutné se připravit, že vyjednávání úvěru bude o něco komplikovanější.

- **Posouzení nemovitosti**

Tento krok rozhodně nepodceňte. Než se rozhodnete nemovitost koupit, oslovte odborníka, který vám pomůže posoudit, je-li daný pozemek či dům pro váš záměr vhodný. Je nutné se podívat do územního plánu, jestli vámi plánovanou novostavbu či přestavbu umožňuje, nebude-li vás limitovat ochranné pásmo sítí, věcné břemeno či jiné limity území a pozemku. Například pozemek ve svahu může stavbu výrazně prodražit. S těmito věcmi vám poradí architekt, stavař nebo jiný odborník. Může vám zpracovat jednoduché zhodnocení kvality, ale i nevýhod nalezené nemovitosti nebo porovnat několik různých nemovitostí.

- **Ověření kolaudace u existující stavby**

Zvažujete-li rekonstrukci existující stavby, zkontrolujte její aktuální platnou kolaudaci. Zásadní je ověřit podíl ploch, které jsou využitelné pro bydlení a které pro jiné než obytné funkce. V případě, že se jedná o jinou než bytovou funkci, zkuste — po konzultaci s architektem či jiným odborníkem — odhadnout, jak reálné by bylo objekt rekolaudovat. Můžete narazit na problém s požadavky na parkovací místa, s požárními předpisy apod. Nutnost rekolaudace rovněž znamená byrokratický proces navíc. Na druhou stranu nemovitosti s jinou kolaudací než na bydlení mohou být na trhu levnější, protože o ně může být menší zájem u ostatních investorů.

- **Nákup nebo pronájem nemovitosti / přihlášení do soutěže na prodej nebo pronájem**

Nastává jeden z klíčových milníků, který projekt „uzamkne“ do nové situace. Dosud souběžně běžela organizace lidí, příprava záměru, zvažování možností financování a hledání nemovitosti. V jednu chvíli se ale musíte rozhodnout a koupit nebo si pronajmout nemovitost a/nebo se přihlásit do veřejné soutěže na prodej nebo pronájem. Je možné, že v tuto chvíli vás nebude dostatečný počet členů nebo se někteří rozhodnou projekt opustit. Na druhou stranu se ale někteří mohou rozhodnout do projektu vstoupit až po získání nemovitosti.

**TIP: V případě koupě existujícího objektu je zásadní zjistit, jak nákladná a náročná rekonstrukce vás čeká. Nepodceňujte náklady spojené s rekonstrukcí a zároveň nepřeceňujte vlastní kapacity a schopnosti rekonstruovat objekt svépomocí.**

## G. PŘÍPRAVA A REALIZACE STAVBY ČI REKONSTRUKCE

Výsledkem úkolu je postavený či rekonstruovaný a zkolaudovaný dům připravený k zabydlení.

### K ČEMU JE TO DOBRÉ?

Proces povolování a přípravy stavby participativního bydlení se v základních aspektech neliší od jiné stavby. S procesem vám pomohou architekti či stavaři. V následujícím textu se podíváme na několik specifik participativního bydlení.

### JAK NA TO?

- **Projektový manažer**

Příprava projektu stavby či rekonstrukce není snadný proces a je vhodné si najmout odborníka. Ten vás jednak provede celým procesem přípravy, zároveň bude vaším pomocníkem v jednání s úřady a dalšími aktéry. Díky jeho pomoci bude celý proces efektivnější. I tak se jedná o úkol, který z hlediska přípravy projektu participativního bydlení trvá nejdéle — obvykle několik let.

Role projektové manažerky či manažera může být hodně různorodá. Hlavní rolí je management procesu přípravy projektové dokumentace a stavby. Zejména u menších projektů může manažer zastávat také částečně facilitátorskou funkci nebo se překrývat s funkcí architekta nebo také s některými rolemi, které zastává skupina. S ohledem na vložené kompetence může být projektový manažer i tahounem celého projektu.

Projektový manažer či manažerka by měl/a mít přehled o všech aspektech projektu. Může připravovat a facilitovat společné schůzky a dělat z nich zápisy. Může se jednat o kontaktní osobu, která komunikuje za celou skupinu s dalšími aktéry (architekt, technický dozor investora, hypoteční makléř apod.). Projektový management

může samozřejmě zastávat i jeden či více členů či členek budoucí skupiny obyvatel, případně tuto roli mohou zastávat další aktéři projektu — obec či developer.

**TIP: Jednou z výhod spolupráce s projektovým manažerem je to, že zejména v intenzivním období přípravy realizace stavby mohou členům skupiny odpadnout náročné úkoly, které často probíhají v pracovní době.**

- **Sestavení zadání — stavební program**

Připravit zadání projektu bude patrně vyžadovat více setkání. Podstatné jsou především nároky na velikost jednotlivých bytů, plánované společné prostory, energetická koncepce domu, parkování, ale i požadavky na (ekologické) materiály a podobně. Projektový manažer připraví návrh zadání pro stavbu na základě požadavků definovaných skupinou a toto zadání projedná se členy skupiny. Zadání je dobré pečlivě prodiskutovat s architekty, příp. konzultovat s odborníky a odborníky na zahradní architekturu a dalšími.

S definitivní podobou zadání pro architektonickou studii by měla souhlasit skupina po diskuzi všech členů. Počítejte ale s tím, že i zadání se může v průběhu času proměňovat na základě dialogu s projekčním týmem.

- **Výběr architekta**

Zvažte, zda neoslovit více architektonických ateliérů a vybírat následně na základě pohovorů či nabídek, případně požádat o paralelní řešení více ateliérů nebo mezi nimi zorganizovat soutěž o návrh. Takové řešení bude dražší, ale obdržíte rozdílné návrhy, z nichž si budete moci vybrat a které vás mohou inspirovat. Rozhodně je ale dobré vybrat architekta, se kterým naleznete společnou řeč. Výběr architekta a předpokládané náklady na projektovou přípravu by měli schválit všichni členové projektu.

**TIP: Pokud spolupracujete s veřejným subjektem (obec nebo jiný veřejný investor), může být soutěž o návrh nejlepší způsob, jak splnit požadavky zákona o zadávání veřejných zakázek a do rozhodování o projektu zapojit zástupce všech zúčastněných stran. Pokud bude více než polovina vynaložených prostředků financována z veřejných peněz, bude se jednat o veřejného zadavatele, který se musí řídit zákonem o zadávání veřejných zakázek (č. 134/2016 Sb.).**

- **Příprava architektonické studie stavby**

Na základě stavebního programu architekt vytvoří návrh architektonické studie stavby. Před zahájením i v průběhu realizace studie je vhodné upřesňovat zadání ze stavebního programu a například pomocí workshopů projednat varianty řešení. Příprava architektonické studie je důležitá, protože umožňuje relativně nenákladně zakomponovat změny na základě preferencí budoucích obyvatel. V dalších fázích projektové přípravy již jakékoliv změny budou mnohem nákladnější řešitelné. Podle studie lze také vypracovat předběžný rozpočet nákladů a připravit scénáře možného financování stavby. V některých případech může být nutné předložit architektonickou studii jako podklad pro jednání s obcí nebo bankou.

- **Rozdělení bytů**

Již ve fázi studie je možné rozdělit byty pro konkrétní domácnosti. To se týká zejména menších projektů, kdy každá domácnost řeší zadání pro konkrétní byt a kontroluje kvality v procesu návrhu. U větších projektů může být naopak výhodou větší standardizace a rozdělení bytů až v závěru procesu. V každém případě je dobré, abyste se dohodli na způsobu, kterým k rozdělení bytů dojde. Dohodu — souhlas se způsobem, jak se následně byty rozdělí, včetně vazby na finance a vlastnictví — si sepište, aby později nemohlo dojít k nedorozumění. Spolu s dohodou o rozdělení bytů je potřeba doladit financování projektu — finanční závazky jednotlivých členů se budou s největší pravděpodobností odvíjet právě od velikosti bytů.

**TIP: Je debata o rozdělení bytů složitá? Nastavte finanční zvýhodnění pro byty, které jsou méně žádané. Debata se nedaří z jiných důvodů? Zkuste způsob „tichého“ rozdělení bytů. Připravte si plán domu a jmenovky jednotlivých domácností. Plán vystavte na viditelné místo, nebo online. Každá domácnost může pohybovat s vlastní jmenovkou tak dlouho, až se situace ustálí.**

- **Stavební povolení a příprava stavby**

Příprava dokumentací, projednávání s úřady a získání stavebního povolení bude s největší pravděpodobností v rukou architekta, stavebního inženýra či projektového manažera, který vás v této věci bude zastupovat. Tím, jak bude projekt stavby či rekonstrukce dále rozpracováván, dojde jistě k mnoha změnám oproti původní studii — některé z nich budou malé, jiné mohou mít poměrně zásadní dopady na plánovanou stavbu a její cenu. Jako skupina si budete muset především nastavit systém, kdo a jak bude jednotlivé věci řešit a rozhodovat — např. rozhodnutí „o drobnostech“ může dělat představenstvo či zástupce skupiny, větší rozhodnutí ale již musí schválit všichni členové skupiny. Kromě způsobu rozhodování a konzultací budete samozřejmě muset zajistit financování všech projektových fází a přípravy stavby. Ve chvíli, kdy budete mít stavební povolení a budete se chystat vybírat stavební firmu pro realizaci stavby,



FOTO: LUKÁŠ HOUSER

je opět nutné, aby podrobnou dokumentaci a položkový rozpočet odsouhlasili všichni. Rozdíl mezi cenou projektových prací a cenou stavby je řádový a rovněž možnost dále ovlivňovat podobu stavby se výrazně mění — zatímco měnit studii či projekt je řešitelné relativně snadno, měnit realizaci v průběhu stavby je možné jen velmi obtížně.

- **Realizace stavby**

Stavební firmu (hlavního dodavatele stavby) je dobré vybrat dle kritérií, které si jako skupina společně s architekty dohodnete. Vybírat podle nejnižší ceny totiž rozhodně nemusí být nejlepší — důležitější mohou být kritéria jako záruky za dodržení termínů či kvalita provedení apod. I v průběhu výstavby vzniknou úkoly, které bude nutné řešit. Opět musíte mít nastavený systém informování a rozhodování. Bude váš projektový manažer prostředníkem mezi skupinou a stavební firmou, nebo se bude některý z vašich členů účastnit přímo kontrolních dnů na stavbě? Kdo bude konzultovat jednotlivé otázky s architekty a stavbyvedoucím?

- **Technický dozor investora**

Technický dozor investora (stavební dozor) je osoba, která zastupuje investory a dohlíží na stavební firmu. Hlídá správné provádění stavby a dodržování rozpočtu, případně řeší vícepráce apod. Většinou jednou či dvakrát týdně dochází na stavbu kontrolovat činnost stavební firmy.

**TIP: Mít najatý technický dozor je ideální už v době vypsání tendru čili výběru stavební firmy, která může mít technický dozor z velké části na starosti.**

- **Kolaudace stavby**

Dokončení stavby je slavnostní událostí. Konečně se budete moct nastěhovat a budovu užívat. Než se tak ale stane, je třeba opatřit si kolaudační rozhodnutí. Ověřte si s architekty nebo projektovým manažerem, jaký postup odpovídá vaší stavbě.

# PŘÍPRAVA ZADÁNÍ PRO BYTOVÝ DŮM / SOUBOR RODINNÝCH DOMŮ

Máte nemovitost a začínáte plánovat stavbu, nebo si naopak potřebujete ujasnit základní prostorové aspekty projektu dřív, než se pustíte do hledání nemovitosti? Čeká vás praktická příprava zadání pro bytový dům (nebo soubor rodinných domů), při které je nutné si promyslet prostorové aspekty projektu.

**PŘEVAŽUJÍCÍ UPLATNĚNÍ: B, E, F, G**

Při přípravě strukturovaného zadání je třeba hledat odpovědi na praktické otázky, které mohou nasměrovat zpracovatele architektonické studie/projektu k volbě konkrétních řešení. Věnujte tvorbě zadání dostatečný čas, prozkoumejte již realizované příklady a přizvěte si ke spolupráci na zadání externí odborníky.

Příprava projektu participativním způsobem umožňuje zamyslet se nad funkcí a využitím doslova každého metru čtverečního. Je tedy potřeba, abyste přemýšleli a prodiskutovali nejen velikost a charakter bytových jednotek, ale také všech společných prostor.

**TIP: Nevíte si rady se zpracováním zadání pro bytový dům?**

**Obraťte se na odbornice a odborníky, kteří se na přípravu zadání a koncepční ověření možností výstavby zaměřují.**

**Poptávejte tzv. ověřovací studii nebo tzv. research by design (výzkum navrhováním).**

Při přípravě projektu participativního bydlení budete velmi pravděpodobně řešit jednu z těchto základních možností: (1) novostavbu bytového domu nebo souboru rodinných domů na vymezeném pozemku; (2) rekonstrukci nebo adaptaci stávajícího objektu nebo (3) úpravy okolí existujícího bytového domu.

Ve všech případech bude potřeba stanovit hranice mezi soukromými prostory a prostory společnými, velikosti jednotlivých funkčních částí a optimalizaci jejich provozních vztahů. To vše bude třeba nastavit v určitém stavebně technickém standardu s ohledem na finanční možnosti projektu. Sestavení zadání je možné zahájit se znalostí konkrétního pozemku nebo nemovitosti, nebo může naopak předcházet výběru vhodného pozemku nebo budovy pro daný záměr.

Klíčovým parametrem realizace projektu jsou finanční možnosti a možnosti financování stavebníka, proto je třeba od začátku sledovat ekonomický aspekt připravovaného zadání.

Způsob zapojení obyvatel do přípravy zadání pro zpracovatele projektu bude záležet na aktuální situaci rekrutačního procesu. V případě, že preferujete stanovení individuálních řešení na míru jednotlivým domácnostem (to se týká především menších projektů několika domácností), je podstatné mít před zahájením prací jistotu o členství v projektu. V případě větších projektů je z hlediska procesního, ale i finančního obvykle potřeba standardizovanějšího řešení. Zapojení obyvatel do přípravy zadání se samozřejmě i v tomto případě propisuje do požadavků na bytové jednotky, zadání by však mělo zahrnovat především obecnější otázky související s naplňováním vize projektu

a preferencí a potřeb skupiny, nikoli nutně jednotlivých domácností. V takovém případě je možné proces zahájit, přestože nejsou dosud známy všechny domácnosti.

Možným řešením, které zajistí volnější ruku architektům, je oddělit požadavky na bytové jednotky od konkrétního architektonického řešení do té míry, že rozdělení jednotlivých bytů mezi domácnostmi proběhne až v pozdějších fázích projektové přípravy. Architektonická studie bude vycházet z obecných potřeb domácností a nebude limitována požadavkem na konkrétní umístění jednotlivých bytů.

Pokud již znáte umístění stavby, je vhodné od začátku příprav komunikovat s dotčenými aktéry (obcí a místní komunitou). Z jednání mohou vyplynout další požadavky pro zadání, které mohou celkové řešení významně ovlivnit. Může se stát, že záměr bude mít značný vliv na poměry

v konkrétním místě a obec bude mít zájem koordinovat váš projekt s dalšími projekty v lokalitě. Minimálně je třeba koordinovat otázky napojení projektu na veřejný prostor. Ozvěte se proto vedení města či útvaru městského architekta.

V případě projektů iniciovaných ve spolupráci s obcí či developery často nejsou či nemohou být při přípravě zadání budoucí obyvatelé známi. I tak je možné přípravu zadání vytvořit participativně. Participace může proběhnout například s obyvateli místní komunity či cílové skupiny projektu. To platí i při přípravě projektů, které budou částečně plnit například sociální funkci či zabydlovat konkrétní ohrožené skupiny ve spolupráci s aktérem sociální péče a podobně. Pokud je to ale jen trochu možné, je vhodné, aby se ve všech zmíněných případech zapojovali obyvatelé, kteří se skutečně přihlásí se zájmem bydlet v daném projektu.

## STAVEBNÍ PROGRAM

Pro zadání pro architekta se užívá pojem stavební program. Ten zahrnuje několik oblastí. Je potřeba definovat typ a velikost domu, počet a velikost bytových jednotek, další funkce a prostory domu, a také vazby mezi byty a společnými prostory nebo vazby vnitřních prostor na exteriér. Dalšími důležitými charakteristikami jsou cílová skupina obyvatel, respektive preference budoucích obyvatel z hlediska užívání bydlení a samozřejmě požadavky na vzhled, materiálové a stavebně technické řešení projektu.

**TIP: Inspirovat se můžete dostupnými návody na vytvoření zadání. Ty jsou vhodné nejen pro veřejné investory (např. Směrnice pro vytvoření zadání investora pro městskou bytovou výstavbu hl. m. Prahy, 04/2021, IPR Praha a PDS p. o.).**

### KROK 1: VIZE A ZÁMĚR PROJEKTU

Nejpozději při přípravě zadání je nezbytné mít základní představu o složení domácností, respektive cílové skupině obyvatel, jejich preferencích a plánovaném způsobu bydlení, stejně jako způsobu organizace domu a představách o funkcích a využití společných prostor. To se týká domu i celého pozemku.

### KROK 2: MOŽNOSTI STAVEBNÍHO POZEMKU

Primárním podkladem pro zjištění vlastností a limitů pozemku je územní plán příslušné obce, případně další územně plánovací podklady a dokumentace (např. územní studie, regulační plán). Podle nich lze zjistit, kolik staveb a jak velkých lze realizovat a jaký je další kontext lokality. Důležité jsou také podmínky připojení na dopravní či technickou infrastrukturu, které lze získat u jednotlivých správců sítí nebo na příslušných správních úřadech. Navštivte příslušný stavební úřad, který vám základní limity pozemku a lokality sdělí.

### KROK 3: ROZPOČET

Předpokládaný rozpočet je základním východiskem projektu. Pro prvotní ekonomickou rozvahu poslouží cena pozemku a možný objem zástavby. Přibližnou cenu stavby a přibližný počet domácností, který lze na pozemku zabydlet, je pak možné porovnat s finančními možnostmi obyvatel, respektive dostupnými možnostmi financování.



## KROK 4: POČET DOMÁCNOSTÍ

Nastavení počtu domácností má zásadní vliv na mnoho aspektů projektu. Představíme-li si skupinu s menším počtem domácností (například tři), stavba domu či souboru rodinných domů má určitě příležitost rychleji dosáhnout realizace. Nevýhodou může být zvýšená zranitelnost projektu v případě exitu některé domácnosti a také nižší finanční efektivita při budování sdílených prostor — menší projekty si prostě ekonomicky (při stejné socio-ekonomické úrovni domácností) nemohou dovolit takový rozsah společných prostor jako projekty větší.

Projekty více domácností mají obvykle nastavenou strukturu, která zaručí stabilitu projektu i v případě výměny domácností (exit je očekávanou a běžnou součástí projektů). Větší projekt také přináší významnější úspory z rozsahu, ať už z hlediska efektivity stavby, ale i následného užívání společných prostor. Na druhou stranu výstavba většího bytového domu nebo dokonce souboru bytových domů bude z hlediska příprav i povolování stavby časově poměrně náročná, což snižuje potenciál participace s budoucími obyvateli a zvyšuje riziko exitu z důvodu změny životní situace či preferencí domácností. Užívání bydlení je tak potřeba plánovat v delším časovém horizontu.

## KROK 5: BYTY — ZÁKLADNÍ VELIKOSTNÍ PARAMETRY A VYBAVENÍ

Cílem je připravit zadání se základními informacemi o skladbě a velikostech bytů (počet, kategorie, podlahová plocha bytů). Příklady bytových kategorií jsou následující:

- 1+kk cca 20–45 m<sup>2</sup> podlahové plochy
- 2+kk cca 40–60 m<sup>2</sup> podlahové plochy
- 3+kk cca 55–80 m<sup>2</sup> podlahové plochy
- 4+kk cca 75–100 m<sup>2</sup> podlahové plochy

Následně je potřeba se zamyslet nad dispozičním uspořádáním bytů s ohledem na životní způsob domácností. Dispoziční řešení může podpořit či naopak snížit společenské interakce. Společenský charakter bydlení podporují dispozice s centrálním komunikačním prostorem (halou, chodbou, obytným prostorem), ze kterého se vstupuje do dalších místností. Podobně je třeba postupovat i při vzájemném uspořádání bytů.

**TIP:** Inspirovat se můžete návštěvou realizovaných projektů. Ty často nabízí dny otevřených dveří nebo setkání s průvodcem. Zamyslete se také nad řešením tzv. klastrových bytů (viz Příklad 2: Spreefeld). Máte-li s některými domácnostmi úzké vztahy, můžete si navrhnout společné prostory pro několik bytových jednotek — například obývací prostor či hernu, které budou fungovat jako rozšíření individuálních bytových jednotek, nikoliv jako společné prostory pro všechny sousedy v domě.

Nakonec je potřeba zvážit řešení koupelen a WC, zvolit preferované umístění vaření v bytech (samostatná kuchyně nebo kuchyňský kout) nebo zda a pro které byty jsou vyžadovány venkovní prostory (balkon, lodžie, terasa, předzahrádka).

## KROK 6: SDÍLENÉ PROSTORY — RŮZNÉ ÚROVNĚ SDÍLENÍ

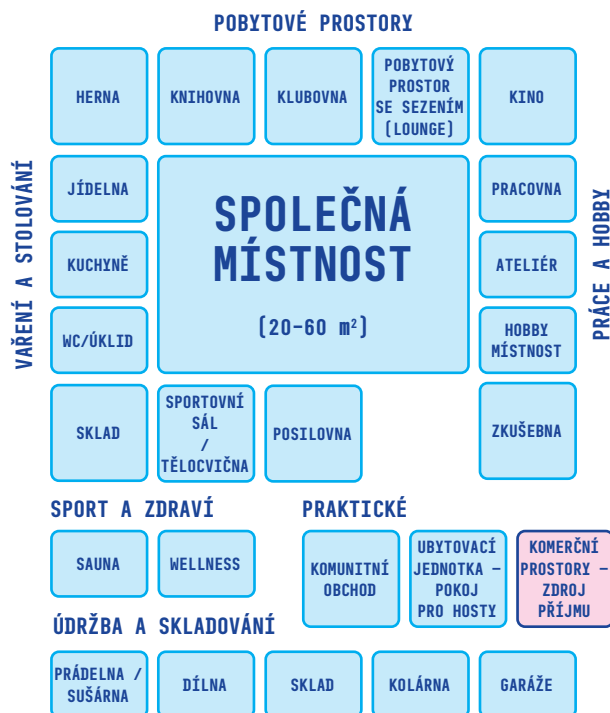
Zadání pro bytové jednotky je s ohledem na ekonomiku projektu potřeba připravit v souvislostech rozsahu a funkcí sdílených prostor, ideálně tak, aby využití společných prostor zvýšilo kvalitu bydlení a zároveň bylo ekonomicky prospěšné.

Jednou z možností pro volbu rozsahu společných prostor je zmenšit každou bytovou jednotku například o 5 % oproti požadovanému rozsahu a tuto plochu využít pro sdílené prostory v domě (nad rámec základních komunikací a povinného vybavení domu). Toto řešení přinese při stejné investici do bydlení při relativně malém dopadu na velikost individuální bytové jednotky benefit solidního zázemí společných sdílených prostor.

Naopak v případě, že víze vašeho projektu má ambici realizovat projekt, který by měl poskytovat „více než bydlení“, například kulturní, vzdělávací či pracovní příležitosti, nebo plánujete-li se sousedy komunitněji orientované bydlení, lze očekávat, že podíl společných prostor bude větší a může být vhodnější celé zadání projektu zahájit diskuzí o společných prostorech.

Diskuze nad stavebním programem by měla zohlednit různé úrovně sdílených prostor od sdílení na úrovni několika bytů v rámci patra přes prostory určené pro všechny sousedy až po prostory, do nichž budou mít přístup návštěvy, či v případě komerčně využitelných prostor také veřejnost.

## VNITŘNÍ PROSTORY



## VENKOVNÍ PROSTORY

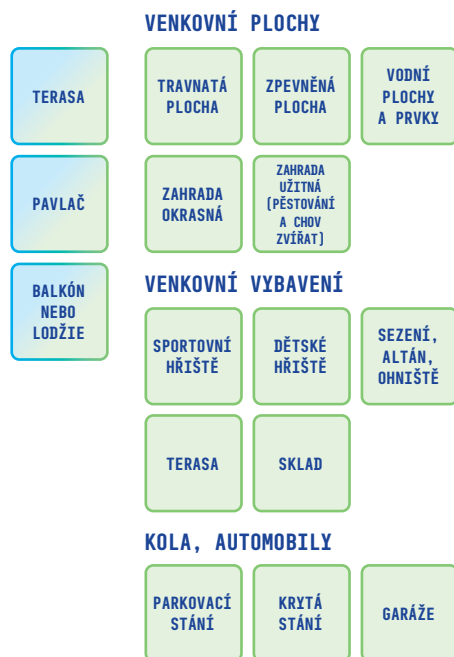


SCHÉMA TYPŮ SPOLEČNÝCH PROSTOR

**TIP: Pokud to charakter projektu a lokality umožňuje, zvažte vybudování komerčních nebytových prostor v domě nebo možnost pronájmu společných prostor. Příjmy z nájmu takových prostor mohou pozitivně ovlivnit náklady na bydlení, a to dlouhodobě.**

Jak ukazují příklady realizovaných projektů, sdílené prostory a vybavení mají velký potenciál z hlediska kvality bydlení. Zkušenosti projektů radí sdílené prostory řešit jako maximálně flexibilní a víceúčelové. Často stačí jediná společná místnost, nejlépe doplněná prostorem na vaření, toaletou a skladovacím prostorem, která v průběhu dne nebo týdne může poskytnout zázemí různorodým aktivitám.

U jiných prostor je jejich funkce naopak jasně definovaná. Prostory, které se běžně objevují v projektech participativního bydlení, zobrazuje Schéma typů společných prostor.

Architektonický návrh projektu, kvalita a vhodně zvolené funkční využití a umístění společných prostor mohou mít poměrně značný vliv na množství a kvalitu společenských vazeb a obecně kvalitu soužití. Následující seznam

zahrnuje několik identifikovaných řešení, která jsou v projektech participativního bydlení často replikována.

**ZKUŠENOSTI PROJEKTŮ: PROSTORY**

- Vybavení společných prostor je z kvalitních materiálů (včetně kvalitních spotřebičů, které zvládnou sdílené využití).
- Umístění společenských prostor je navázáno na hlavní komunikační uzly (vstupy do domů, dvory), využitelné jsou ale i suterény, stejně jako střechy domů.
- Každý metr čtvereční se počítá: například společná prádelna, která zahrnuje profesionální techniku, ušetří metr čtvereční v každé individuální koupelně.
- Mezi soukromým a veřejným prostorem je pestrá škála prostor, které mají všechny široký potenciál využití — od prostorů využitelných mezi dvěma domácnostmi až po poloveřejné pobytové prostory.
- Je podporována univerzalita a flexibilita společných prostor tak, aby bylo zajištěno jejich efektivní využití.

- Parkování automobilů je umístěno na okraji pozemku, což zvyšuje kvalitu bydlení a bezpečnost pohybu na pozemku.
- Je podporováno sdílení vozů a obecně zajištění menšího počtu parkovacích stání, což má zásadní vliv na ekonomiku projektu.

Pokud plánujete výstavbu souboru rodinných (ale i bytových) domů, zamyslete se nad urbanistickým řešením s centrálním dvorem nebo pěší ulicí, do které budou orientovány vstupy do bytů i společné prostory. Takové řešení podporuje společenský charakter bydlení při zajištění vysoké míry soukromí a zároveň nakládá efektivně s venkovním prostorem.

**TIP: Příklady cohousingových projektů vám mohou být inspirací, jak pracovat s poloveřejným, polosoukromým a soukromým prostorem (Příklad 5: LILAC, nebo v Metodické příručce Příklad 1: Marmelade Line Cohousing).**

## KROK 7: STAVEBNĚ TECHNICKÉ STANDARDY

Součástí stavebního programu by měla být také představa o různých standardech stavby, nejen těch prostorových, ale také technických či ekologických. Opět platí, že nastavení standardů má dopad na finanční náročnost projektu. Například snížení ekologické náročnosti stavby či energetického provozu projektu může být ekonomicky nákladné a nemusí být v souladu se sociálním aspektem stavby a dostupností bydlení. Bývá však podporováno z veřejných dotačních programů.

## PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE STAVBY

Zpracování projektové dokumentace lze rozdělit do několika výkonových fází. Ty představují postupné kroky architekta, jako je studie stavby, zpracování dokumentace pro územní a stavební

řízení, zpracování dokumentace pro výběr zhotovitele a provedení stavby, autorský dozor na stavbě nebo součinnost při uvedení stavby do provozu.

## HLEDÁNÍ ZHOTOVITELE PROJEKTU

Nejpozději v průběhu přípravy zadání je třeba hledat i zhotovitele projektu. Pořízení projektové dokumentace představuje zpravidla 8–10 % z odhadovaných stavebních nákladů, a je tedy významným nákladem celkového rozpočtu. Vhodným postupem je zadat přípravu kompletní projektové dokumentace jednomu architektonickému ateliéru, který bude se skupinou dlouhodobě spolupracovat a zpracování projektové dokumentace v jednotlivých fázích koordinovat.

Pokud chcete získat několik různých návrhů řešení a až na jejich základě se rozhodnout pro architektonický ateliér, můžete zadat zpracování studie (nebo například jen koncepčního řešení projektu) paralelně více ateliérům. Pochopitelně to znamená vyšší finanční nároky v této projekční fázi, získáte ale jistotu, kam bude návrh bydlení směřovat.

Další možností, jak najít zhotovitele projektu (a jeho možnou podobu), je architektonická soutěž. Přestože tento způsob pro jeho transparentnost využívají zejména veřejní zadavatelé, můžete ho využít i vy, především plánujete-li větší projekt. Architektonická soutěž umožňuje výběr nejlepšího řešení z několika návrhů a zadavateli s výběrem pomáhá odborná porota. Předpokladem pro úspěch architektonické soutěže je kvalitně zpracované zadání, úroveň odborné poroty a odpovídající ceny a odměny.

**TIP: Více o všech podobách architektonických soutěží naleznete na webu České komory architektů. Dalším zdrojem určeným především veřejným zadavatelům je publikace Soutěžít se vyplatí: Praktický rádce pro všechny zadavatele, IPR, 2019.**

## H. ZABYDLENÍ A PROVOZ

---

Obyvatelé se mohou nastěhovat do hotových bytů — zdálo by se, že je vše hotovo. Stále je ale potřeba připravit systém sdílení, domovní řád, správu domu či způsob řešení konfliktů a zahájit proces pravidelné spolupráce na provozních záležitostech.

---

### K ČEMU JE TO DOBRÉ ŘEŠIT?

Projekt participativního bydlení po zabydlení nekončí. Již v průběhu jeho přípravy je nutné myslet na budoucí soužití a na nastavení základních pravidel, podle kterých budete ve vzniklém společenství fungovat. Pravidel nemusí být mnoho, ale měla by být nastavena v souladu s celkovou vizí projektu a dál přispívat k jejímu naplnění. Velmi záleží na kultuře daného společenství, ochotě a možnostech vložit čas a energii.

Po celou dobu přípravy projektu se těšíte, až spolu s přáteli a nově poznanými sousedy konečně začnete bydlet a využívat naplno společné prostory? Vaše vize zřejmě zahrnuje intenzivnější spolupráci po zabydlení. Nebo je celý předcházející proces především účelový

a participaci vnímáte hlavně jako způsob, jak se podělit o náklady na vytvoření vlastního bydlení? Po dokončení stavby asi budete chtít fungovat jako běžné sousedství s dobrými vztahy mezi obyvateli.

Oba případy se zásadně liší v míře participace — jak moc budete sdílet a spolupracovat. Liší se samozřejmě v architektuře — svou představu o budoucím soužití jste ideálně diskutovali od začátku procesu a je jasně propsaná do architektury domu. V čem by se tyto situace lišit neměly, je využití základních nástrojů a technik pro sousedské soužití, které si představíme v této kapitole. Základní principy jsou stejné i v případě, že zvažujete zparticipativnění vašeho stávajícího bydlení.

---

### JAK NA TO?

- **Schůzky**

Podle zvolené právní formy vám zákony ukládají minimální počty setkání všech obyvatel nebo jednotlivých orgánů v průběhu roku. Častější, byť krátké schůzky však zajišťují větší přehled a možnost se vyjádřit a záležitosti včas řešit. Stanovte si pravidelné termíny setkání. Na složitější témata si vyhraďte čas a přivzte si

facilitátora či facilitátorku. Pamatujte, že čas bude kromě setkávání vyžadovat také naplnění dohodnutých úkolů. Než se provoz zaběhne, je potřeba pozorně sledovat a diskutovat vytížení jednotlivých obyvatel a snažit se eliminovat, aby několik málo jedinců zastávalo většinu úkolů.

**TIP: Kromě formálních schůzek je dobré uspořádat i neformální setkání (např. letní společné grilování na zahradě), které dá prostor sousedům se více osobně poznat.**

- **Domovní řád**

Domovní řád je právně ukotven ve stanovách a odkazovat na něj je nutné i v nájemních smlouvách. Jeho výhodou je možnost přizpůsobení potřebám projektu a změnám v čase na základě zkušeností při malé procesní složitosti jeho schvalování. Domovní řád nesmí nikoho omezovat v jeho zákonných právech a obvykle se týká využívání společných prostor, udržování čistoty, klidu a bezpečnosti v domě. Také řeší odpovědnost obyvatel za chov domácích zvířat nebo pravidla pro zapojení obyvatel do správy domu. Domovní řád si připravte ještě před zabydlením.

- **Správa, údržba a úklid**

Je třeba vymezit oblasti a úkoly správy, údržby a úklidu, které řeší skupina svépomocně a které dodavatelsky. Toto rozvržení se může měnit v čase s ohledem na členy a jejich možnosti, a proto je vhodné pravidelně ověřovat nastavený plán správy a tedy i domovní řád. U oblastí správy, které si obyvatelé domu nezajišťují svépomocně, je třeba zvolit dodavatele služby a uzavřít smlouvu o správě bytového domu. To se může týkat úklidu některých (všech) společných prostor domu, péče o venkovní prostory, správy technologií nebo administrativních činností včetně účetnictví nebo dokonce přípravy podkladů pro rozhodování a podobně.

- **Revize pracovních skupin**

Po zabydlení by mělo dojít k revizi pracovních skupin. Některé skupiny využitě pro přípravu projektu a výstavbu již nebudete potřebovat, některé přetrvají a nové vzniknou. Využijte moment zabydlení k proměně obsazení pracovních skupin. Může se stát, že skupina, která se věnuje několik let ekonomice projektu, by si ráda od účetnictví dala pauzu. Také možná máte ve skupině několik nových domácností, které se při výstavbě neměly možnost tolik zapojit.

U menších projektů si pravděpodobně vystačíte s rozdělením do několika málo skupin nebo si vezmete jednotlivé úkoly na starost jako jednotlivci. Klíčovými činnostmi po zabydlení jsou administrativa a ekonomika, technická správa a péče o společné prostory domu a komunitní aktivity. Zatímco bez prvních dvou bodů se neobejde žádný společný projekt, naplnění třetího bodu záleží na vaší společné vizi, co od soužití očekáváte a zda chcete něco sdílet.

U větších projektů s desítkami domácností a větším množstvím společných prostor a aktivit lze samozřejmě vytvářet skupin více. Můžete mít skupinu věnující se péči o společnou zahradu nebo třeba skupinu, která bude zajišťovat bezproblémový chod prádelny nebo kolárny.

- **Sdílení věcí, prostor, služeb a aktivit**

U veškerých sdílených prostor, věcí či aktivit je potřeba nastavit systém péče, odpovědnosti a rovněž způsob financování a zapojení obyvatel. Otázky, které se dotýkají všech domácností, je třeba vyjednat společně. Interní nastavení konkrétních systémů sdílení záleží především na skupině užívající danou službu, prostory nebo aktivity.

Následující seznam zahrnuje naše doporučení pro řešení sdílené ekonomiky, která jsou v realizovaných projektech často replikována. Systémy si však nastavte vlastní podle vašich preferencí, potřeb a kontextu.

## ZKUŠENOSTI PROJEKTŮ: SDÍLENÁ EKONOMIKA

- **Sdílená knihovna:** Může zahrnovat jak online databázi sdílených knih, které mají jednotlivé domácnosti doma, tak fyzickou knihovnu, kde je možné si knihu přečíst nebo půjčit.
- **Sdílená pracovna/kancelář:** V závislosti na zájmu obyvatel je možné ji využívat bez zvláštního systému, nebo na základě předchozí rezervace či omezení počtu dní v měsíci, kdy je možné prostor využít.
- **Sdílené automobily:** Je dobré využívat auto či auta, která budou zakoupena ze společného rozpočtu a ke kterým nebude mít žádný člen projektu osobní vztah. Náklady na společný vůz budou hradit pouze uživatelky a uživatelé. Je možné užívání odstupňovat od pravidelných po příležitostné uživatele.
- **Společné obědy či večeře:** Jsou cestou, jak uspořít finance a čas. V závislosti na zájmu obyvatel je možné nastavit rotační systém nebo vše nechat na dobrovolnosti. V případě rotačního systému se předpokládá, že společné vaření probíhá pravidelně. V dobrovolném systému, chce-li některý člen uvařit společné jídlo, vyhlásí termín a obyvatelé se přihlásí. Systém by měl zahrnovat také požadavky na úklid po jídle.
- **Společné nákupy:** Využíváte-li společné prostory, je pravděpodobné, že sdílíte i rozpočet na nákupy kuchyňského vybavení nebo prostředků pro úklid. Kromě toho můžete společně nakupovat i trvanlivé potraviny či využívat závoz z farmy. To má smysl jak ekonomický — na nákupy ve větším lze získat lepší cenu, ale také sociální — pro některé obyvatele může být závoz potravin velkou pomocí.
- **Pronájem místnosti:** Společenskou místnost nebo třeba pokoj pro hosty si může kdokoli ze členů projektu rezervovat (bezplatně, či za poplatek) pro svoji oslavu či akci.

- **Péče a vzájemná podpora**

V průběhu soužití se mohou objevit situace, kdy vy nebo jiní členové budete potřebovat specifickou péči nebo podporu ve svých životních situacích. Projevit můžete své potřeby týkající se hlídání dětí, zalévání květin či drobných oprav v domácnosti. Zvažte také formálnější solidární podporu ve formě fondu pro nenadálé situace (viz bod E).

- **Řešení konfliktů**

Neřešené konflikty mohou ve výsledku výrazně ohrozit celý projekt. Je lepší se jim věnovat, hned jak nastanou. Kromě potenciálních konfliktů pramenících z jednotlivých kroků přípravy projektu se může objevit řada konfliktů osobního charakteru. Pokud se nedaří vyřešit je vlastními silami v rámci skupiny, je vhodné vyhledat externí pomoc v podobě mediace či facilitace.

**TIP: Konflikty vznikají ve všech formách bydlení. Na rozdíl od neparticipativních projektů, vy máte příležitost konfliktům předcházet nebo je řešit. V případě většího osobního sporu mezi sousedy můžete zvolit způsob, kdy obě strany sporu bude zastupovat nestranný člen či členka projektu. Ti nejprve zjistí, jaký je názor obou stran na daný spor, následně se setkají a prodiskutují možné formy řešení, které představí zastoupeným členům. V případě, že se nedojde k řešení, je vhodné postoupit spor profesionálnímu mediátorovi.**

# I. EXIT

Následující úkol se prolíná napříč všemi předchozími. Vystoupení z projektu participativního bydlení je jeho nedílnou součástí ve všech fázích projektu.

## K ČEMU JE TO DOBRÉ ŘEŠIT?

Exity z projektu budou nastávat ve všech fázích. Je ale důležité nastavit systém tak, aby případné vystoupení některého člena neohrozilo celý projekt. Nejpozději ve chvíli, kdy do projektu začnete vkládat finance, je nutné mít nastavena pravidla pro odchod členské domácnosti z projektu. Co se stane s vloženým majetkem a financemi a co se stane s uživatelnou, případně vlastněnou bytovou jednotkou v případě odchodu?

Pravidla exitu jsou navázána na financování, ale také na vlastnictví. V tomto smyslu závisí na zvolené právní formě a stanovách projektu a také formě úvěrů. Bude záležet nejen na fázi, ve které člen/ka odstupuje, ale také jedná-li se o vlastnickou či nájemní formu bydlení a na podílu a výši vkladů jednotlivých členů.

## JAK NA TO?

- **Exit v rané fázi příprav**

V této fázi přípravy bývá poměrně snadné vyřešit jak opuštění projektu, tak přijetí nových členů, neboť členové sice investovali do přípravy čas a energii, ale zatím nikoli své peníze (nebo jen velmi málo v porovnání s budoucími výdaji). V tomto případě je tak třeba řešit především případný nábor nových členů tak, aby skupina byla i nadále akceschopná a dokázala v přípravě projektu pokračovat.

**TIP: Problematictější může být situace, v níž dochází k exitu zakládajícího člena či členky, kteří měli velký vliv na záměr projektu a/nebo se významně podíleli na přípravě projektu. Bude dobré znovu prodiskutovat záměr a reformulovat zapojení do pracovních skupin. V případě, že je odstupující osoba jedním ze statutárních zástupců projektu, bude potřeba urychleně člena nahradit. V případě, že by došlo k osobním konfliktům, pozvěte si k řešení situace profesionální mediátor(k)y.**

- **Exit při výběru nemovitosti**

Poměrně častý bývá exit ve chvíli, kdy se rozhoduje o výběru nemovitosti. Přestože jste se dohodli na společné vizi projektu, ve chvíli, kdy budete kupovat či pronajímat konkrétní nemovitost, případně se domluvat na spolupráci s obcí, budete nuceni učinit řadu kompromisů. Je možné, že někteří členové v tuto chvíli skupinu opustí. Je dobré mít pro tento případ vytvořenou finanční rezervu, protože sehnat nové členy namísto odcházejících vám bude nějakou dobu trvat, ale v případě nákupu nemovitosti nebo i veřejné soutěže o obecní nemovitost budete pravděpodobně muset jednat rychle.

Situaci exitu v této fázi lze eliminovat především důslednou diskuzí o preferencích a potřebách obyvatel a vyjednáním kompromisů.

- **Exit v průběhu projektové přípravy a výstavby**

Řešit exit některého člena v době, kdy připravujete projekt nebo již dokonce řešíte samotnou výstavbu či rekonstrukci, je nepříjemné. Do procesu byly pravděpodobně investovány nemalé prostředky (zejména od chvíle, kdy je zahájena výstavba, se jedná o vysoké částky). Rozhodně není vhodné, aby člen mohl opustit projekt ze dne na den. Pokud je to možné, je dobré pravidla exitu ošetřit v interních stanovách projektu, případně mezi domácnostmi uzavřít smlouvu.

Do smlouvy je možné uvést například důvody, kdy je možné vystoupit pod finanční pokutou a kdy bez pokuty. Zejména u menších projektů, v nichž jsou bytové jednotky připravované na míru představám domácností a nejsou tolik standardizované, je období výstavby velmi zranitelné a smluvní pokuty by v tomto období měly být řádově vyšší. Na druhou stranu je také potřeba ošetřit způsob finančního vyrovnání. Dostane odcházející člen celou částku, kterou do procesu investoval, nebo pouze její část?

- **Exit po nastěhování**

Způsob exitu u realizovaného projektu souvisí především se zvoleným vztahem domácnosti k bydlení z hlediska vlastnictví a užívání. Možnosti, jak regulovat způsob jednání domácnosti v případě exitu, jsou však poměrně omezené a souvisí se zvolenou právní formou. Největší možnosti regulace jsou zřejmě v případě kombinovaných právních forem využitých svazy nájemníků.

Členům je obvykle v případě odchodu vrácena výše vkladu, v některých případech navýšená o inflaci. Finance vložené do projektu formou měsíčních nájmu se nevrací. V případě spoluvlastnického bydlení, například u družstevního bydlení, jsou možnosti regulovat postup a volné nakládání s bytovou jednotkou omezené. Obvykle je součástí stanov požadavek, že dříve než bude bytová jednotka či právo k jejímu užívání nabídnuto na trhu, je nejprve nutné nabídnout jej projektu, respektive jeho členům.

- **Výběr a přijetí nového člena**

Přijímání nových členů je z pohledu práva podobným úkolem jako exit — souvisí s volbou právní formy. V případě, že není možné zamezit volnému prodeji bytových jednotek při odchodu, je komplikované zamezit také vstupu do projektu novým členům.

Platí, že kromě právních aspektů je důležitá kultura projektu. Ta například signalizuje, že do projektu bydlení je možné se přihlásit například jen vyplněním vstupního formuláře na webových stránkách projektu. V případě vlastnických forem bydlení lze na webové stránky projektu odkazovat také v inzerci prodeje bytových jednotek.



# STANOVY, DOMOVNÍ ŘÁD, ORGANIZACE A ROZDĚLENÍ ODPOVĚDNOSTÍ

Projekt participativního bydlení vyžaduje dohodu obyvatel související s formálními aspekty užívání nemovitosti a vlastnictví, právy a povinnostmi, týkající se společného soužití a také způsobem organizace činností souvisejících s provozem projektu a správou bydlení.

**PŘEVAŽUJÍCÍ UPLATNĚNÍ: D, E, H, I**

Jedním z častých okruhů dotazů a obav, se kterými jsme se setkávali při výzkumu se zájemci o participativní bydlení, souvisí s potřebou zajistit mezi sousedy jasná pravidla a rozdělení odpovědnosti týkající se především péče o společné prostory či kontroly nad splácením úvěru a podobně. Projekty participativního bydlení právě na tyto aspekty obvykle kladou vysoké nároky.

## PRINCIPY ROZDĚLENÍ ODPOVĚDNOSTI A POVINNOSTÍ

Pro zajištění základní správy právního subjektu počítá zákon vždy minimálně se zapojením některých obyvatel jako volených zástupců. Volení zástupci mohou tuto činnost vykonávat dobrovolně nebo i za domluvenou finanční odměnu. Zapojení všech obyvatel je z hlediska zákona klíčové především v otázce rozhodování o zásadních aspektech, kdy členská schůze nebo podobný orgán bývá nejvyšším orgánem subjektů. Projekty participativního bydlení se však často nad rámec minimálních požadavků zákona snaží o vzájemně vyvážené zapojení více či dokonce všech obyvatel i do provozu projektu a správy bydlení.

Základem organizace, a to během přípravy i v průběhu provozu, je identifikace a rozdělení úkolů a povinností a stanovení jejich významu. Je potřeba jasně definovat jednotlivé oblasti povinností a vést k nim oddělené schůzky a evidenci. To platí i pro menší projekty, které mohou mít velmi jednoduchou organizační strukturu, kdy několik domácností společně rozhoduje a pečuje o vše. Větší projekty mohou mít strukturu robustnější, obvykle založenou na kombinaci volených zástupců, pracovních skupin a rotačních systémů.

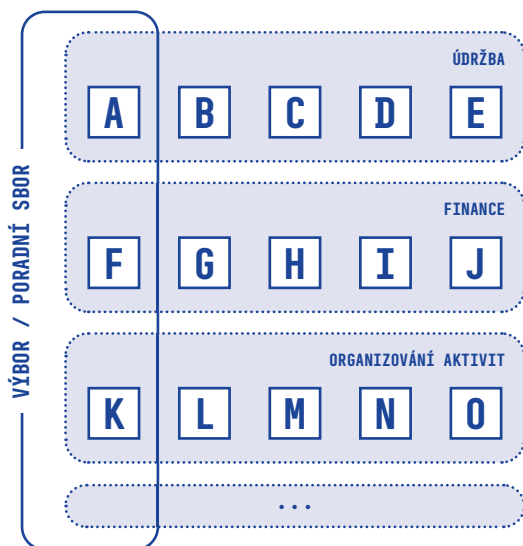


SCHÉMA ORGANIZACE PRACOVNÍCH SKUPIN

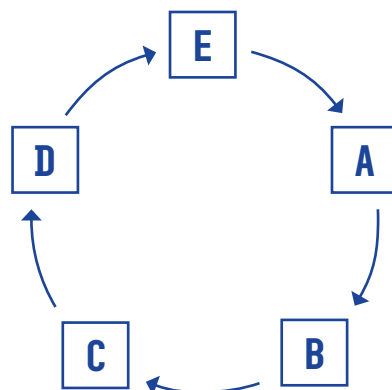


SCHÉMA ROTACE POVINNOSTÍ

Význam organizace odpovědností je také v prevenci potenciálních konfliktů. Například pokud je v domě problém s úklidem společných prostor, je možné díky transparentní organizaci hledat řešení problému přímo v dané oblasti organizace soužití. Téma lze projednat v konkrétní skupině nebo na patřičné schůzce a problém není třeba přenášet na projekt jako celek nebo do mezilidských vztahů.

- **Systém volených zástupců**

Je možné jej použít pro zefektivnění komunikace a spolupráce napříč pracovními skupinami. Lze vytvořit například výbor či poradní sbor složený z volených zástupců jednotlivých pracovních skupin. Takový sbor může mít za úkol připravovat témata a podklady pro rozhodnutí pro formální orgány projektu — představenstvo, členskou schůzi apod.

- **Rozdělení odpovědností do pracovních skupin**

Souvisí s potřebou delegovat úkoly na úroveň jednotlivých členů, a to na základě jejich zájmu, schopností, kapacit či umístění bytové jednotky v domě. Zapojení členů do skupin může a nemusí být povinné. Existují projekty, v nichž je do pracovních skupin zapojeno jen 10 % členů a zbytek se podílí například pouze na úrovni finančních příspěvků, rozhodování na členské schůzi a v péči o společné prostory.

- **Rotace povinností mezi domácnostmi**

Nejčastěji se využívá na řešení opakujících se úkonů spojených s údržbou či péčí o konkrétní prostory či aktivity. Cílem je zajistit, aby se obyvatelé užívající daný prostor zapojili stejnou měrou.

Tyto různé oblasti provozu a správy je vhodné právně ošetřit. K tomu slouží především stanov, domovní řád a případně další dokumenty.

## STANOVY

Stanovy jsou základním dokumentem právních subjektů (SVJ, družstva, spolku), který definuje základní parametry a organizaci, podobně jako společenská smlouva u společnosti s ručením omezeným nebo akciové společnosti. Znění dokumentu je zapsáno ve veřejných rejstřících a změny obvykle vyžadují souhlas výraznější většiny než například u rozhodování o hospodaření či jiných běžných záležitostech. U jednotlivých právních subjektů je zákonem definováno, co minimálně musí stanovy obsahovat. Zároveň není možné stanovami i přes dohodu členů omezovat obecně zaručená práva. Změny stanov pak obvykle představují i finanční náklady

spojené se změnou ve veřejném rejstříku nebo za ověření notáře při jejich schvalování.

Z těchto důvodů jsou stanovy klíčovým dokumentem zajišťujícím vymahatelnost základních práv a požadavků na užívání a pronájem či (spolu)vlastnictví nemovitosti či bytových jednotek, na rozhodování o správě a hospodaření projektu či pravidel týkajících se exitu i výběru nových členů, potažmo sankcí. V obecném smyslu také poskytují základní rámec pro naplňování vize projektu v těch aspektech, kde je to možné. Pravidla a možnosti stanovy doplňovat a měnit se velmi liší a výběru právní formy i přípravě stanov je třeba věnovat velkou pozornost.

## DOMOVNÍ ŘÁD

Oblasti související s konkrétními pravidly užívání pozemku, domu, bytů a společných částí domu, jinými slovy pravidla pro vzájemné soužití, jejichž naplňování zajišťuje dobré sousedské vztahy, je vhodné připravit, projednat a schválit formou domovního řádu. Ten podrobněji upraví vzájemná práva a povinnosti mezi vlastníky, nájemci, podnájemníky, členy společenství, ale i všemi, kteří se v domě pohybují dočasně (návštěvy). Schválený domovní řád je závazný pro všechny uživatele bytů, nebytových prostor a společných prostor v domě, stejně jako pro všechny osoby vstupující do domu. Měl by být vyvěšen na viditelném a logickém místě, aby se s ním mohli všichni seznámit (i návštěvníci).

Na rozdíl od stanov či podobných základních dokumentů neexistuje povinnost mít domovní řád. Doporučujeme však věnovat diskusi o těchto pravidlech náležitou pozornost a přizpůsobit domovní řád na míru každému projektu a dokonce každému jednotlivému domu v případě souborů více domů.

Domovní řád schvaluje nejvyšší orgán obvykle nadpoloviční většinou přítomných (podílů). Lze ho v průběhu času upravovat s ohledem na konkrétní zkušenosti z provozu bez nutnosti měnit stanovy právního subjektu. Samotná existence domovního řádu

by měla být zakotvena ve stanovách, včetně obecných a základních pravidel fungování. Domovní řád ale může obsahovat detailnější popis pravidel, na kterých se sousedé domluví. Doporučuje se zanést dodržování domovního řádu i do všech nájemních a podnájemních smluv v domě.

Domovní řád nesmí být v rozporu s veřejným pořádkem, dobrými mravy a zákonem, především občanským zákoníkem. Nesmí tedy omezovat nic, na co má kdokoliv právo, např. nelze omezit vlastníka bytu, aby ve svém bytě kouřil, pronajímal ho dalším osobám, choval zvířata nebo si zval návštěvy. Nájemce bytů je však například oproti vlastníkům bytů možné omezit v pronájmu a podnájmu dalším osobám.

Důležité je vždy upravit i postup při porušení pravidel a je možné stanovit a vymáhat pokuty za nejzávažnější porušení.

**TIP: Pravidla v domovním řádu můžete nastavovat postupně v návaznosti na nově řešený úkol, aktuální stav projektu nebo potřeby jednotlivých obyvatel. Doporučujeme pravidla soužití pravidelně revidovat a neztrácet mnoho času hledáním řešení teoretických situací.**

## CO LZE UPRAVIT V DOMOVNÍM ŘÁDU?

- **Pravidla pro užívání společných prostor**, a to konkrétně a jednotlivě pro každý z nich (chodby, zahrady, dvorky, kočárkárny, kolárny, prádelny, společné místnosti atd.). Kdo bude mít od daného prostoru klíče, kdy a jak je možné místnosti využívat, jaké předměty a kde je možné v nich zanechat apod.
- **Dodržování nočního klidu** a úprava doby, kdy je možné v domě provádět hlučné práce.
- **Chování a venčení zvířat ve společných prostorách**, úklid po nich a odpovědnost jejich majitelů za škody jimi způsobené.
- **Nakládání s odpady**, jejich ukládání, omezení vyhazování tříděného odpadu do nádob na směsný odpad, omezení skladování věcí ve společných prostorech domu, pravidla pro kompostování, udržování čistoty kolem popelnic apod.
- **Pravidla požární ochrany a bezpečnosti v domě** (pravidla zavírání a zamykání dveří, využívání klíčů k prostorám, hlášení ztrát klíčů a výroba nových apod.) a s tím související preventivní povinnosti k ochraně a péči o majetek (např. zavírání dveří, oken nebo zhasínání při odchodu z místnosti).
- **Pravidla pro úklid v domě**, např. stanovení střídání služeb na úklid mezi domácnostmi nebo vymezení částí domu, které budou uklízet, řešení úklidu sněhu.
- **Nastavení pravidel pro stavební úpravy a opravy v bytech.**
- **Dohoda na užívání venkovních prostor bytů nebo společné zahrady**, např. grilování, společenské akce.

**TIP: Dobré vztahy mezi sousedy a péči o společné prostory podpoří také využívání nástrojů, jako jsou nástěnky a tabule nebo elektronické komunikační platformy a rezervační systémy.**

## DALŠÍ PŘEDPISY

Kromě domovního řádu je možné ukotvit v rámci stanov další dílčí předpisy — definovat je a vymežit jejich význam a závaznost. Další předpisy se mohou specificky věnovat např. organizaci pracovních skupin, pravidlům užívání společných prostor, pravidlům financování společných aktivit a sdílených movitých věcí, podmínkách při rekonstrukci jednotlivých bytů jejich obyvateli apod. Výhodou dalších předpisů je podobně jako u domovního řádu snadnější dohoda na změně pravidel pro dílčí oblasti v průběhu času bez nutnosti změn stanov právního subjektu a dalších finančních nákladů s tím spojených. Tyto předpisy samozřejmě nesmí být v rozporu s občanským zákoníkem a dalšími platnými normami.

Na následující straně pro ukázkou zvolených formulací představujeme úryvky z domovního řádu cohousingového projektu Lange Eng v Kodani.

**TIP: Může se dokonce stát, že další předpisy budou převažující částí všech formálních dohod v projektu. Doporučujeme vám však, abyste vždy dobře zvážili, která pravidla zakotvit přímo do stanov právního subjektu a která do dalších interních dohod vzhledem k tomu, že právní vymahatelnost dalších předpisů a dohod je vždy nižší.**

Pokud si nejste jisti, zda vaše aktivity neobtěžují ostatní, zeptejte se jich. Pokud vám vadí, co druzí dělají, nebuďte jen naštvaní, ale řekněte jim to.

Všichni mohou využívat společnou místnost za podmínky, že ji opustí uklízenou, uzamčenou se zavřenými okny a zhasnutými světly. Za to odpovídá ten, kdo odchází z místnosti jako poslední. Po 21 h nesmí ve společné místnosti probíhat aktivity rušící ostatní obyvatele.

Schůze se konají každý měsíc kromě července a prosince. Na schůzích se projednávají společné praktické záležitosti. Na schůzích se nemůže rozhodovat o záležitostech, které mají velký ekonomický dopad na jednotlivé domácnosti.

Společnou informační platformou je intranet. Každý obyvatel má povinnost sledovat na intranetu zveřejněné informace. Nejdůležitější informace se navíc rozesílají e-mailem.

Do koutů v domě se nesmí ukládat soukromé předměty. Chodby u sklepů udržujte prázdné. Společné nářadí, nástroje a materiál patří do dílen. Jízdní kola patří na parkoviště jízdních kol. Pokud tam není místo, postavte je tam, kde budou vadit nejméně. Tříděte odpad. Pokud jsou kontejnery na odpad plné, už do nich víc nepřidávejte.

Konflikty se řeší přímo mezi zainteresovanými stranami. Pokud to není možné, může se věc předložit výboru k projednání.

Gril postavte na nehořlavou podložku a do dostatečné vzdálenosti od hořlavých ploch, tj. na štěrku a dostatečně daleko od fasády. Na zapálený gril musí stále někdo dohlížet až do jeho úplného vyhasnutí.

Ve společné místnosti se nesmí chodit ve venkovní obuvi, kouřit a mají sem zakázán vstup domácí zvířata.

Po 21 h nesmí v bytech ani ve společných prostorách probíhat aktivity, které ostatní obyvatele obtěžují hlukem. Po domluvě s nejbližšími sousedy je možné od tohoto pravidla upustit, např. při oslavě apod. V pracovní dny mezi 19 h a 7 h a o víkendech mezi 19 h a 10 h se v domě nesmí používat příklepové vrtačky a sbíjecí kladiva.

Majitelé zvířat odpovídají za to, že jejich zvířata nejsou na obtíž ostatním obyvatelům. Majitelé psů po nich uklízí. Do společných prostor se psi vodí na vodítku.

Každý dospělý je členem některé pracovní skupiny. Pracovní skupiny se organizují samostatně. Každá pracovní skupina si zvolí předsedu a pokladníka, disponuje rozpočtem schváleným na shromáždění, ke kterému vede účetní evidenci, a pro shromáždění vždy vypracuje návrh rozpočtu i zprávu o hospodaření a činnosti za uplynulý rok.

Jídelnu je o víkendu možné využívat k soukromým akcím, pokud tam neprobíhají sousedské aktivity. Není ale možné si ji dopředu na soukromou akci rezervovat. Skupiny obyvatel si mohou rezervovat společné místnosti pro jednorázové nebo pravidelné aktivity – rezervace probíhá přes intranet.

Při pořízování společného vybavení dbejte na jeho funkčnost, trvanlivost a udržitelnost. Kvalita a vzhled vybavení musí být v souladu s jednotným vzhledem společných prostor.

Pokud něco ze společného vybavení zničíte při běžném používání, postarejte se o rychlou opravu, nebo zajistěte, aby se věc rychle zakoupila ze společného rozpočtu. Pokud ale něco zničíte svou nedbalostí nebo chybným používáním, nahradíte ji z vlastních zdrojů.



PROGRAM  
1. 10.000.000.000  
2. 10.000.000.000  
3. 10.000.000.000  
4. 10.000.000.000  
5. 10.000.000.000  
6. 10.000.000.000  
7. 10.000.000.000  
8. 10.000.000.000  
9. 10.000.000.000  
10. 10.000.000.000

---

# 4

## ČÁST 4: ČASTO KLADENÉ OTÁZKY (FAQ)

## **JSME SKUPINA NĚKOLIKA DOMÁCNOSTÍ A CHCEME BYDLET PARTICIPATIVNĚ. MŮŽE NÁM S TÍM NĚKDO POMOCI?**

Na konci roku 2023 představuje participativní bydlení v ČR inovaci, které se věnuje užší okruh odbornic a odborníků na architekturu, sociologii, právo, facilitaci skupinových procesů, či participaci. Jedná se však o slibně rozvíjející se segment, v rámci kterého je plánována podpora státu, například v rámci konzultačních center, která by měla dodávat znalosti a know-how obcím, jak rozvíjet a podporovat různorodé formy bydlení. Pro konkrétní úkoly typu rekrutace obyvatel či formulování vize doporučujeme oslovit vybrané expertky a experty. Pro propojení můžete využít kontaktní mail [info@participativnibydeni.cz](mailto:info@participativnibydeni.cz).

## **VÍCE LIDÍ MŮŽE ZNAMENAT VÍCE NEPOŘÁDKU ČI KONFLIKTŮ — JAK ZAJISTIT HLADKOU ÚDRŽBU A SPRÁVU PROJEKTU?**

Více domácností nemusí automaticky znamenat více konfliktů. Může však znamenat více názorů na různé věci relevantní pro projekt. Existuje řada nástrojů sebeorganizace a komunikace, které mohou podpořit kvalitu rozhodování a správy, předcházet konfliktům i je řešit. Spolupráce s expertkami a experty na skupinový proces, facilitaci či mediaci není projevem selhání projektu, naopak by mělo být standardem. Kromě toho je dobré nastavit základní parametry projektu do stanov, domovního řádu či dalších dokumentů, které upraví práva i povinnosti členů projektu a stanovují, jak postupovat, když povinnosti nejsou plněny.

## **MÁM VIZI A CHUŤ REALIZOVAT PARTICIPATIVNÍ BYDLENÍ. JAK NAJÍT DALŠÍ ZÁJEMCE PRO MŮJ ZÁMĚR?**

Zamyslete se primárně, s kým byste chtěl/a bydlet. Základní parametry projektu zkuste sepsat do jednostránkového dokumentu, ale s formulováním vize počkejte až na jednání s dalšími domácnostmi. Buďte pokud možno konkrétní — odpovězte si, v jaké lokalitě chcete bydlet či jaké jsou vaše finanční možnosti. Jak postupovat při rekrutaci, je do značné míry dané kontextem — uvažuje vaše obec o realizaci participativního bydlení? Je možné se propojit

se zástupci obce a představit jim váš nápad? Jaké jsou vaše kapacity z hlediska vložení času či financí do PR kampaně?

## **NEHCI PROJEKT VĚST, ALE RÁD/A BYCH SE PŘIDAL/A K JIŽ EXISTUJÍCÍ SKUPINĚ, JAK JI NAJDU?**

V době psaní tohoto Manuálu je pro získání informací možné oslovit iniciativy, které se snaží realizovat projekty bydlení ve vlastní režii (například síť Sdílené domy či iniciativa Cohousing Talks). Další možností je oslovit obce ve vašem regionu, zda uvažují o realizaci participativního bydlení, a motivovat je tak i případně k iniciaci daného procesu.

## **NEMÁME DOST FINANČÍ NA VLASTNICKÉ BYDLENÍ, JE PARTICIPATIVNÍ BYDLENÍ MOŽNOST, JAK ZÍSKAT BYDLENÍ I BEZ VĚTŠÍ VSTUPNÍ INVESTICE?**

Participativní bydlení je velmi různorodé a některé konkrétní projekty vznikají s cílem zajištění dlouhodobě udržitelného a dostupného bydlení. Vstupní investice bude ale nutná vždy, otázkou je, kdo ji do projektu vloží a jak ji řešit například v situaci nízkých vlastních úspor a finančních zdrojů. Příležitostí je spolupráce s obcemi a zvážení alternativních forem užívání, než je soukromé vlastnictví. Například pokud projekt zůstane ve vlastnictví obce (například u dlouhodobého pronájmu budovy), nemusí být pro jeho budoucí obyvatele vstupní investice tak vysoká. To platí i u projektů realizovaných formou pronájmu obecního pozemku. Příležitostí pro snížení vstupní investice je také financování bydlení formou společného úvěru, případně v kombinaci s přímými půjčkami.

## **JE POTŘEBA MÍT UŽ PŘED ZAČÁTKEM CELÉHO PROCESU SKUPINU LIDÍ, KTERÍ SI PERFEKTNĚ ROZUMÍ A NA VŠEM SE BEZ PROBLÉMŮ DOHODNOU?**

Není to potřeba. Existují projekty bydlení, kde se budoucí obyvatelé-sousedé navzájem neznali a míra či charakter participace tomu byl uzpůsoben, stejně tak jako proces zakládání projektu. Zároveň by bylo iluzí si myslet, že nikdy v žádné skupině či projektu nedojde k tomu, že lidé budou mít odlišné názory.



Konflikty nastanou, ale mohou být produktivní — mohou vést k tomu, že si lidé vyjasní preference a případně i za externí pomoci a facilitace se dohodnou na kompromisu či jiném řešení.

### **PARTICIPATIVNÍ ZNAMENÁ KOMUNITNÍ?**

Participativní znamená společná, aktivní, dobrovolná a demokratická účast na projektu bydlení. V řadě projektů může vzniknout komunita, tedy skupina lidí, která udržuje pravidelné kontakty a jedná společně. Stejně tak existují i projekty, kde komunitní aspekt není primární a participace je orientována více na ekonomickou stránku věci nebo na fázi výstavby, nikoli společného soužití.

### **CO JE TO ANTISPEKULATIVNÍ MECHANISMUS?**

Antispekulativní mechanismus je nástroj, jak zabránit tomu, aby jakýkoli aktér (jedinec nebo právní subjekt) mohl čerpat veřejnou podporu na získání majetku nebo práva užívat majetek (stavbu, pozemek) a následně mohl tento majetek či právo obchodovat na trhu, a generovat tak zisk. Antispekulativní mechanismus může být ukotvený přímo v povaze určité právní formy bydlení, která například definuje podmínky, komu a s jakou hodnotou se podíl v rámci daného subjektu může převést či vypořádat.

### **CO SE STANE, KDYŽ Z PROJEKTU NĚKDO ODEJDE?**

Obecně je v rámci projektu participativního bydlení důležité dobře nastavit pravidla tzv. exitu, tedy právě co se stane při odchodu z projektu. Taková pravidla by měla být transparentní (všem známá při vstupu do projektu), jasná a srozumitelná a samozřejmě legální. Ideálně by se na nich měli všichni zúčastnění shodnout. Důležitým tématem je vypořádání podílu vložených prostředků — zda se vrátí fixní vložená částka, zda částka bude v průběhu času zhodnocena, nebo naopak snížena o odbydlý čas či související nutnost rekonstrukce. Dohoda o exitu by měla obsahovat i návod na to, jak vybírat nové zájemkyně a zájemce o bydlení.



Stiege  
2

---

# 5

## ČÁST 5: ZÁVĚR

# PŘÍNOSY PARTICIPATIVNÍHO BYDLENÍ

V našem výzkumném projektu jsme zjišťovali, zda má participativní bydlení potenciál rozvíjet udržitelnější a dostupnější formy bydlení. Výsledky našeho výzkumu potvrzují, že projekty mohou být v těchto aspektech přínosem jak pro své obyvatele, tak i pro obec, čtvrť a sousedství.

Závěrem uvádíme některé z identifikovaných přínosů, se kterými se ve svých odpovědích rovněž identifikovali účastníci a účastnice výzkumu z řad zájemců o participativní bydlení. Můžete je využít jako argumenty při jednání s bankou, obcí či dalšími aktéry.

---

## RŮZNORODOST PARTICIPATIVNÍHO BYDLENÍ

Participativní bydlení neznamená předem definovaný způsob soužití. Naopak oproti standardním formám bydlení (veřejného i soukromého) je participativní bydlení založeno na zohlednění představ, preferencí a kapacit obyvatel.

Variabilita participativního bydlení umožňuje dosáhnout řešení na míru konkrétní situaci, kontextu a potřebám dané skupiny i veřejného zájmu v dané obci. V případě nejnáročnějších projektů z hlediska požadavků na zapojení obyvatel — takzvaných stavebních skupin (baugruppe) — je participativní bydlení na kapacitách a vyjednávání návrhu řešení a parametrů

soužití mezi budoucími sousedy založeno zcela. V případě spolupráce s dalšími aktéry (obcí, developery) je možné realizovat participativní projekty, do nichž mohou vstoupit široké skupiny obyvatel s menšími nároky na zapojení, avšak při zohlednění jejich potřeb a preferencí. Příležitostí jsou také realizace sociálně citlivých projektů (cíleně zahrnujících osoby ohrožené na trhu bydlení), jejichž přípravu má na starosti obec či neziskový developer, přičemž zapojení obyvatel může zahrnovat zapojení do specifické části projektu — například plánování a správy, a nikoliv investici do výstavby.

---

## FINANČNÍ ÚSPORY A ZVÝŠENÍ DOSTUPNOSTI BYDLENÍ

Pomocí participace je možné dosahovat finančních úspor při výstavbě a provozu bydlení, a tedy větší ekonomické dostupnosti bydlení. Příležitostí pro úspory je samotné zapojení obyvatel a neziskovost výstavby. Skupina obyvatel, která je schopna zajistit si část úkolů sama, je v určitém smyslu „sama sobě developerem“. Další příležitostí, jak uspořit, je sdílení části prostor a vybavení mezi sousedy. To souvisí nejen s alokací určitého podílu metrů čtverečních stavby pro účel sdílených prostor, ale především s cíleným designem a participativní přípravou projektu, které zajistí, aby všechny prostory domů byly funkčně a efektivně využity.

Zvyšování dostupnosti bydlení je omezeno ekonomickou realitou výstavby včetně cen materiálů či pozemků. Dostupnost participativního bydlení tak lze vnímat především v dlouhodobém horizontu jako zajišťování trvalé funkce bydlení. Především projekty žádající o veřejnou podporu by trvalou funkci bydlení měly zajišťovat a mělo by být eliminováno riziko, že veřejnou podporu bude možné využít pro soukromé investiční záměry a krátkodobé pronájmy za účelem zisku.

Právě otázka finanční dostupnosti bydlení vyvstala v rámci našeho výzkumu jako klíčová jak pro respondent(k)y dotazníkového šetření, tak pro účastnice a účastníky workshopů. Jako zajímavou příležitost vnímali možnosti

společného úvěru i solidárních fondů, jejichž účelem je rozšíření přístupu k bydlení pro obyvatele různých generací a různých životních situací.

Pro zvýšení dostupnosti participativního bydlení se jako klíčová ukazuje otázka veřejné podpory, ať už formou podpory ze strany obcí,

nebo dotační podporou státu. Stejně tak je důležitá podpora soukromá, ať už v podobě vznikající podpůrné infrastruktury expertních aktérů, nebo také v zajištění dostupných finančních produktů ze strany bank či dalších institucí.

---

## SOUDRŽNOST A UTVÁŘENÍ SOUSEDSTVÍ

Obyvatelé participativního bydlení obvykle získávají celou řadu dovedností a schopností, jak se starat o společné prostory, včetně okolí domů. Participace obyvatel tak podporuje sociální udržitelnost i vztah k místu. I v našem výzkumu byla pozitivně vnímána možnost ovlivnit kvalitu bydlení v různých aspektech, „s kým budu bydlet“ a „koho budu mít za souseda“.

Participativní bydlení je také reakcí na vnímanou 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.

---

## ENVIRONMENTÁLNÍ PŘÍNOSY

Participace může přinášet konkrétní přínosy z environmentálního hlediska. V kontextu ekologické a klimatické krize je potenciál sdílení prostoru, energetických zdrojů či dopravních prostředků mezi domácnostmi velkou příležitostí, a to mimo jiné proto, že se jedná jak o ekologické úspory, tak o úspory finanční. Sdílené spotřebiče (pračky, sušičky) či nářadí

a sportovní vybavení snižují spotřebu, společná péče o zahradu kultivuje kvalitu a funkci zeleně jako sdíleného prostoru i lokálního adaptačního opatření na změnu klimatu. Velkou příležitostí jsou také rekonstrukce prázdných budov a objektů, které nemusí najít veřejné či komerční využití, avšak hodí se specificky pro komunitní řešení.

---

## SPOLUPRÁCE S DALŠÍMI AKTÉRY

Pokud se rozhodnete projekt participativního bydlení realizovat, je dobré si uvědomit, že na to nejste sami. Participace znamená spolupráci sousedů, ale také spolupráci s obcí, či dalšími aktéry procesu. Nebojte se svou obec oslovit — ukažte jí Manuál i Metodickou příručku a diskutujte, jakým způsobem projekt bydlení realizovat. Kvalitní a dostupné bydlení je totiž také veřejným zájmem. Důležitou roli hrají také odbornice a odborníci zabývající se tímto segmentem bydlení.

Náš výzkumný projekt prokázal, že již dnes existuje v České republice řada zájemkyň a zájemců o participativní bydlení. Zároveň vznikají jak v ČR, tak v blízkém zahraničí nové projekty, u nichž je možné čerpat inspiraci i praktické odpovědi, které jste v našich metodických publikacích nenalezli.

Jsme přesvědčeni, že ve spolupráci obyvatel a dalších aktérů, především obcí, státu, družstev a dalších developerů je v České republice z hlediska výstavby a rekonstrukce dostupného bydlení nevyužitý potenciál.

---

## PUBLIKACE

- Dušek, O. (2019). Soutěžít se vyplatí: Praktický rádce pro všechny zadavatele. Praha: Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy.  
[https://iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/soutezit\\_se\\_vyplati.pdf](https://iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/soutezit_se_vyplati.pdf)
- Houser, L., & Kloudová, M. (2021). Směrnice pro vytvoření zadání investora pro městskou bytovou výstavbu hl. m. Prahy. Praha: Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy a Pražská developerská společnost, p. o.  
[https://iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/zadani\\_investora\\_pro\\_mestskou\\_bytovou\\_vystavbu\\_hl.m.Prahy.pdf](https://iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/zadani_investora_pro_mestskou_bytovou_vystavbu_hl.m.Prahy.pdf)
- Kopeć, M., Doudová, H., & Dušek, O. (2015). BAUGRUPPE! manual. Praha: Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy.  
[http://baugruppe.cz/assets/bau\\_manual\\_online\\_cz.pdf](http://baugruppe.cz/assets/bau_manual_online_cz.pdf)
- Kubcová, J. (2018). Cohousing: Analýza dánských bytových souborů. Disertační práce. FA ČVUT. Praha.  
<https://dspace.cvut.cz/handle/10467/76072>
- Malý Blažek, J. (2023) Community economies: Diverse economic practices and strategies in European eco-communities. Disertační práce. FSS MUNI. Brno
- 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>

---

## CITOVANÉ PRÁVNÍ NORMY

- Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
- Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím

## ONLINE ZDROJE

- Participativní bydlení.cz  
<https://participativnibydeni.cz/>
- Mietshäuser Syndikat  
<https://www.syndikat.org/>
- Sdílené domy  
<https://sdilenedomy.cz/>
- Sostre Civic  
<https://sostrecivic.coop/en/>
- Stiftung Trias  
<https://www.stiftung-trias.de/english/>
- Initiative Gemeinsam Bauen Wohnen  
<https://www.inigbw.org/wohnprojekte-plattform>
- Haus der Statistik  
<https://hausderstatistik.org/>
- LiSA — Leben in der Seestadt Aspern  
<https://lisa.co.at/>
- Soutěže — Česká komora architektů  
<https://www.cka.cz/souteze>
- Domovní řád projektu Lange Eng, Kodaň, Dánsko  
<https://cohousing.webnode.cz/cohousing-stanovy-a-domovni-rad-lange-eng/>
- Soziokratie.org  
<https://www.soziokratie.org/>

## PŘÍKLADY PROJEKTŮ

- Wohnprojekt Wien  
<https://wohnprojekt.wien>  
<https://www.einszueins.at/project/wohnprojekt-wien/>
- Spreefeld Berlin  
<https://spreefeld.org>  
<https://www.archdaily.com/587590/coop-housing-project-at-the-river-spreefeld-carpaneto-architekten-fatkoehl-architekten-bararchitekten>  
<https://www.cohousing-berlin.de/projekte/spreefeld-berlin>  
<https://www.bauwelt.de/themen/bauten/Deutsche-Architekturzentrum-DAZ-Spreefeld-Berlin-2172539.html>
- Central LS W22  
<https://www.central-ls-w33.de>
- Schlor  
<https://schlor.org>  
<https://habitat.servus.at/>
- LILAC  
<https://www.lilac.coop/>
- Gemeinschaftswohnhaus WG50+  
<https://haerlehubacher.ch/gemeinschaftswohnhaus-wg50/>  
<https://www.age-stiftung.ch/foerderprojekt/wg-kanzlei-seen-winterthur/>

§ informace poskytnuté architekty a zástupci a zástupkyněmi samotných projektů





<b>strana 7</b>	LILAC Mutual Home Ownership Society Ltd	<b>strana 47</b>	LILAC Mutual Home Ownership Society Ltd
<b>strana 10</b>	Hertha Hurnaus	<b>strana 48</b>	Nick Braendli
<b>strana 16</b>	Karel Poneš	<b>strana 49</b>	<i>vlastní</i>
<b>strana 19</b>	<i>vlastní</i>	<b>strana 50</b>	Nick Braendli
<b>strana 20</b>	<i>vlastní</i>	<b>strana 51</b>	Heidi Arens
<b>strana 20</b>	<i>vlastní</i>	<b>strana 51</b>	Haerle Hubacher Partner
<b>strana 21</b>	<i>vlastní</i>	<b>strana 51</b>	Haerle Hubacher Partner
<b>strana 27</b>	Andy Lord	<b>strana 52</b>	Karel Poneš
<b>strana 28</b>	Hertha Hurnaus	<b>strana 55</b>	<i>vlastní</i>
<b>strana 28</b>	Karel Poneš	<b>strana 57</b>	Jakub Koumar
<b>strana 28</b>	Hertha Hurnaus	<b>strana 57</b>	Jakub Koumar
<b>strana 29</b>	<i>vlastní</i>	<b>strana 57</b>	Radek Suchánek
<b>strana 30</b>	einszueins architektur	<b>strana 63</b>	Jakub Koumar
<b>strana 31</b>	Karel Poneš	<b>strana 65</b>	<i>vlastní</i>
<b>strana 32</b>	Jenny Pickerill	<b>strana 67</b>	<i>vlastní</i>
<b>strana 33</b>	<i>vlastní</i>	<b>strana 69</b>	<i>vlastní</i>
<b>strana 34</b>	Jana Kubcová	<b>strana 84</b>	<i>vlastní</i>
<b>strana 34</b>	Václav Orcigr	<b>strana 92</b>	Lukáš houser
<b>strana 35</b>	Carpaneto architekten + Fatkoehl architekten + bararchitekten	<b>strana 96</b>	<i>vlastní</i>
<b>strana 35</b>	Markéta Káňová	<b>strana 104</b>	<i>vlastní</i>
<b>strana 35</b>	Jana Kubcová	<b>strana 104</b>	<i>vlastní</i>
<b>strana 36</b>	Markéta Káňová	<b>strana 107</b>	<i>vlastní</i>
<b>strana 37</b>	<i>vlastní</i>	<b>strana 108</b>	Jakub Koumar
<b>strana 38</b>	Roman Grabolle	<b>strana 112</b>	Hertha Hurnaus
<b>strana 39</b>	Markéta Káňová	<b>strana 126</b>	Jiří Ryszawy
<b>strana 39</b>	Wohnungsgesellschaft mbH Central LS W33		
<b>strana 40</b>	SchloR GmbH		
<b>strana 40</b>	SchloR GmbH		
<b>strana 41</b>	<i>vlastní</i>		
<b>strana 42</b>	Gabu Heindl Architektur Stadtebau		
<b>strana 43</b>	SchloR GmbH		
<b>strana 43</b>	SchloR GmbH		
<b>strana 44</b>	LILAC Mutual Home Ownership Society Ltd		
<b>strana 44</b>	LILAC Mutual Home Ownership Society Ltd		
<b>strana 45</b>	<i>vlastní</i>		
<b>strana 46</b>	LILAC Mutual Home Ownership Society Ltd		

# 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 neoliberální 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

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

---

## KONZULTANTI

Ing. arch. Jakub Nakládal  
projektový manažer baugruppe Šárka

Tomáš Němeček  
Sdílené domy

Děkujeme dalším spolupracovnicím a spolupracovníkům výzkumného projektu za cenné připomínky, konkrétně Michalu Kohoutovi, Radku Suchánkovi, Lucii Galčanové Batista 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:** 978-80-280-0476-7

**ISBN:** 978-80-280-0477-4 (online ; pdf)

**Doporučená citace:** Malý Blažek, J., Kubcová, J., Hoření Samec, T., Vinklárková, A. & Houser, L. (Eds.) Manuál participativního bydlení.

Brno: Munipress, 2023. 128 stran. ISBN 978-80-280-0476-7.

DOI: 10.5817/CZ.MUNI.M280-0477-2023

Toto dílo podléhá licenci Creative Commons 4.0 CC-BY.

MUNI  
FSS

ČVUT  
FA

 Sociologický ústav  
Akademie věd ČR

 ARNIKA

FUA TUL

# KONFERENCE: PARTICIPATIVNÍ BYDLENÍ

01/12/2023  
FA ČVUT V PRAZE

Konference o průběhu a výsledcích výzkumného projektu  
Možnosti a limity sociálně a environmentálně udržitelného  
participativního bydlení CR v rámci programu Prostředí pro život.  
Technologické agentury CR v rámci programu Prostředí pro život.  
Součástí konference bude panelová diskuse o dalším rozvoji  
participativního bydlení v České republice.

## PROGRAM KONFERENCE:

- 9.30–10.30 **Blok 1: Participativní bydlení**  
O projektu, dimenzích participativního bydlení a příkladech ze zahraničí i prvního bloku
- 10.30–11.15 **Blok 2: Výzkum**  
Spolupráce s městy i výsledky workshopů i odbornícké diskuse /  
základy výzkumu a doporčení / implementace výzkumu
- 11.45–12.30 **Blok 3: Metodické postupy**  
Přehledové metody pro práci / metodika pro obyvatele / realizace příkladů /  
krok za krokem / teorie / poznámky – kurzus
- 12.30–14.30 **Diskuse: Jak na to?**  
Panelová diskuse o dalším rozvoji participativního bydlení v České republice /  
informální diskuse účastníků / smlouvy a zájmy

INFO A REGISTRACE  
KONTAKT

[www.participativnibydeni.cz](http://www.participativnibydeni.cz)  
[konference@participativnibydeni.cz](mailto:konference@participativnibydeni.cz)











PARTICIPATIVNÍ BYDLENÍ ZNAMENÁ ZAPOJENÍ OBYVATELEK A OBYVATEL DO PŘÍPRAVY, UŽÍVÁNÍ A SPRÁVY BYDLENÍ. OBYVATELÉ SE MOHOU PODÍLET NA ORGANIZACI, SDÍLET VLASTNICTVÍ A FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ, PLÁNOVAT A VYUŽÍVAT SPOLEČNÉ PROSTORY, SDÍLET NÁKLADNÉ VYBAVENÍ NEBO SLUŽBY A SPOLUPRACOVAT S DALŠÍMI AKTÉRY, JAKO JSOU OBCE NEBO DEVELOPEŘI. NEEEXISTUJE PŘITOM JEDNA SPRÁVNÁ MÍRA SPOLUPRÁCE DOMÁCNOSTÍ. CO SDÍLET A JAK SPOLUPRACOVAT ZÁLEŽÍ NA ZÁMĚRU A NA VYJEDNÁVÁNÍ DOMÁCNOSTÍ KAŽDÉHO JEDNOTLIVÉHO PROJEKTU. CÍLEM VÝZKUMNÉHO PROJEKTU BYLO PROZKOUMAT MOŽNOSTI A LIMITY PARTICIPATIVNÍHO BYDLENÍ V NAŠEM PROSTŘEDÍ A POSKYTNOUT MU PROSTOR I V ČESKÉ REPUBLICĚ.

---

MUNI  
PRESS



T A  
Č R

Tento manuál vznikl se státní podporou Technologické agentury ČR a Ministerstva životního prostředí ČR v rámci Programu Prostředí pro život.

[www.participativnibydeni.cz](http://www.participativnibydeni.cz)