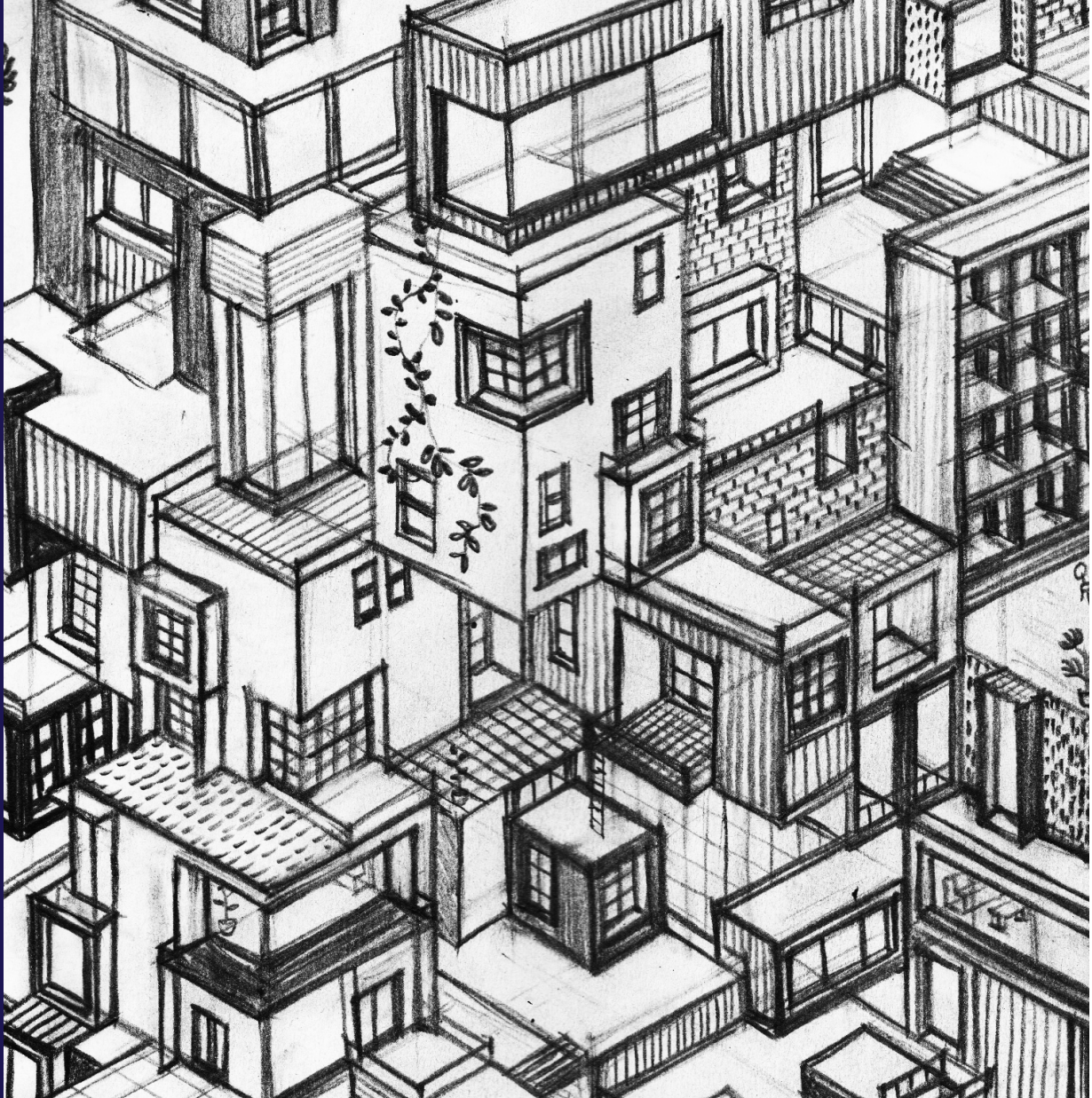




# Jak zajistit dostupné bydlení?



Vznik této publikace byl podpořen Akademií věd ČR v rámci programu  
**Strategie AV21 | Špičkový výzkum ve veřejném zájmu.**



**Copyright © 2018**

**Vydal** Sociologický ústav AV ČR, v.v.i., Jilská 1, 110 00 Praha 1

**Editor** Tomáš Samec

**Sazba a ilustrace** Aneta Čamová

**Jazyková korektura** Kristýna Příbylová

**Tisk** MARTEN, spol. s.r.o., Českobrodská 876/48, 190 00 Praha 9

**ISBN** 978-80-7330-336-5 (print) | 978-80-7330-343-3 (PDF)

**Text dostupný online** [dostupnebydleni.soc.cas.cz](http://dostupnebydleni.soc.cas.cz)







# Obsah\_

## **Jak zajistit dostupné bydlení?**

Alternativní formy bydlení jako cesta k řešení nedostupnosti bydlení

**Tomáš Samec 3**

Proč je bydlení finančně nedostupné?

**Tomáš Samec, Vítězslav Lamač 5**

„Musím platit hypotéku, takže sorry...“

**Martina Veverková 10**

## **Obecné principy**

Spolupráce veřejného a soukromého sektoru

**Vítězslav Lamač, Tomáš Samec 13**

Různé formy kolektivního bydlení

**Jan Blažek 14**

## **Konkrétní zkušenosti**

Specifika komunitního bydlení v Česku: případ Sdílených domů

**Adéla Zicháčková 19**

Obecní bydlení v době bytové nouze: zkušenost z Prahy 7

**Lucie Trlifajová 21**

Budování alternativního modelu bydlení v Budapešti: Rákóczi Collective

**Csaba Jelinek 23**

Nové modely družstevního bydlení v Německu – současný vývoj situace v Lipsku

**Tobias Bernet 26**

**O autorech 28**





**\_01**

# **Jak zajistit dostupné bydlení?**



# Alternativní formy bydlení jako cesta k řešení nedostupnosti bydlení

Tomáš Samec (Sociologický ústav AV ČR, v.v.i.)

**K**do dnes zkouší hledat bydlení v Praze nebo Brně, čelí často nepříjemnému překvapení. Ceny nemovitostí i nájemné dosahují takové výše, že i lidé s průměrnými příjmy začínají mít problémy si bydlení dovolit.

**+ Jak jsme se do této situace dostali?**

**+ Co s tím můžeme dělat?**

**+ A co můžeme chtít po politicích, aby se daná situace (vy)řešila?**

Kromě odpovědí na tyto otázky zde naleznete i konkrétní zkušenosti z České republiky i ze zahraničí, jak je možné řešit finanční nedostupnost bydlení, a dozvíte se, jaké existují alternativy k vlastnickému a soukromému nájemnímu bydlení.

Právě to, že způsob poskytování bydlení v České republice je příliš závislý na vlastnickém a soukromém nájemním bydlení, vede k tomu, že se ocitáme v pasti, když ceny nemovitostí a nájmů rostou rychleji než mzdy.

## Jak se to stalo?

**V Praze, Brně a dalších krajských městech v posledních letech začaly růst ceny nemovitostí a v souvislosti s tím i nájemné u soukromých pronajímatelů.**

Většina lidí v České republice je toho názoru, že vlastnické bydlení je ideální způsob, jak bydlet, protože poskytuje jistotu a stabilitu, je finančně výhodné a dá se využít třeba jako zajištění na stáří. Problém nastává, když se bydlení stává spíše investicí než domovem. Když jsou levné hypoteční úvěry využívány k tomu, aby se koupil nejen vlastní dům nebo byt, ale i další nemovitost na pronájem nebo jako spekulativní nákup. Nejvíce problematické je, když podobnou strategii volí i velcí investoři – různé investiční fondy, které kupují ne jednotky, ale tisíce bytů.



Přestože v České republice obecně není tento jev tak rozšířený, tak v Praze je využívání bydlení jako investice poměrně časté. Počet bytů pronajímáných v Praze přes Airbnb je vyšší než počet bytů ve správě Magistrátu hl. města Prahy. V České republice se v minulých letech také rozšířila praxe tzv. „obchodu s chudobou“ – pronajímání bytů často s pochybnou kvalitou bydlení za příliš vysoké nájemné lidem, kteří mají často nízké příjmy a jsou odkázáni na dávky na bydlení.

Poptávka po nemovitostech živená levnými úvěry, touhou bydlet ve vlastním, snahou výhodně investovat a omezený počet nemovitostí v určitých místech vyvolává nárůst cen a nižší dostupnost bydlení.

## **Dá se s tím něco dělat?**

Ano – ale nebude to jednoduché.

Snižovat ceny nemovitostí nebo regulovat nájemné je z praktického hlediska obtížné. Pro ty, kteří si již nemovitosti pořídili a splácí hypotéku, by propad cen jejich nemovitostí mohl být nebezpečný – mohli by se dostat do dluhové pasti v případě, že by nemohli úvěr splácet a museli nemovitost prodat. Regulace nájemného by se mohla snadno obcházet – na rozdíl od regulace krátkodobého pronajímání nemovitostí (jako je Airbnb), která může být efektivní.

## **Tak co tedy můžeme dělat?**

Začít řešit bydlení i jinými způsoby než koupí „vlastního“ nebo soukromým pronájmem a požadovat, aby bydlení začalo být řešeno celospolečensky. Můžeme chtít více obecních bytů, zakládat nová bytová družstva, která budou sdílet náklady na výstavbu bydlení, nebo vytvářet kolektivy, které budou bydlet společně. Bydlení se stalo až příliš věcí soukromou, kterou si má každý zařídit, jak nejlépe umí. Ve chvíli, kdy na kvalitní bydlení nedosahují lidé ani s průměrnými příjmy, by bydlení mělo být věcí veřejnou.

To neznamená, že obce nebo stát pro všechny bydlení zařídí, ale že vytvoří takové podmínky, abychom se mohli rozhodnout, jaký způsob bydlení nám nejvíce vyhovuje. Různorodější systém je také odolnější – lépe může odolávat finančním krizím a poskytuje více možností pro různé skupiny a lidi, kteří mají různé preference.





# Proč je bydlení finančně nedostupné?

Tomáš Samec, Vítězslav Lamač

## Privatizace bytového fondu

**V** průběhu 90. let bylo mnoho původně státních bytů převedeno do majetku obcí. V těchto bytech často bydleli dlouhodobí nájemníci a panovala představa, že se o ně nejlépe postarají. Proto pak obce v několika vlnách byty privatizovaly – nabízely je k odkupu daným nájemníkům nebo případně jiným zájemcům. To samo o sobě nebylo špatné řešení, nicméně v mnoha případech bylo dovedeno až do krajnosti. Obce a města se zbavily téměř všech bytů. Nemohou tak dostatečně reagovat, když na volném trhu najednou vzroste cena nemovitostí a nájemného.

Praha jich měla na začátku 90. let téměř 195 tisíc, v roce 2011 to bylo zhruba 65 tisíc a v současnosti to je okolo 30 tisíc (část z nich, zhruba 8 tisíc, je ve správě Magistrátu hl. m. Prahy).



## Zájem o bydlení ve městech a u měst

Praha, Brno a další krajská města lákají nabídkou pracovních míst nebo nabídkou vysokoškolského vzdělání a dlouhodobě jim přibývá obyvatel. To vede k tomu, že se města zvětšují, ale nabídka volných stavebních pozemků je pouze omezená, takže se zalidňují také příměstské (suburbánní) oblasti. Města tak obrazně řečeno „přetékají“ do okolních vsí a městeček.

S rostoucím počtem obyvatel ve velkých městech a příměstských oblastech roste samozřejmě také poptávka po bydlení. Je přitom zřejmé, že pokud se počet bytů nebude zvyšovat srovnatelným tempem jako počet obyvatel, bude jich nedostatek. A právě tento relativní nedostatek bytů je jednou z příčin jejich vysoké ceny. Zároveň je však otázka, jak danou poptávku udržitelně uspokojit. Stavět více v centrech měst? Co ale potom zeleň a volný prostor? Stavět ještě více za městem? Co ale pak s dopravní zátěží?

## Obava z nejistého nájmu

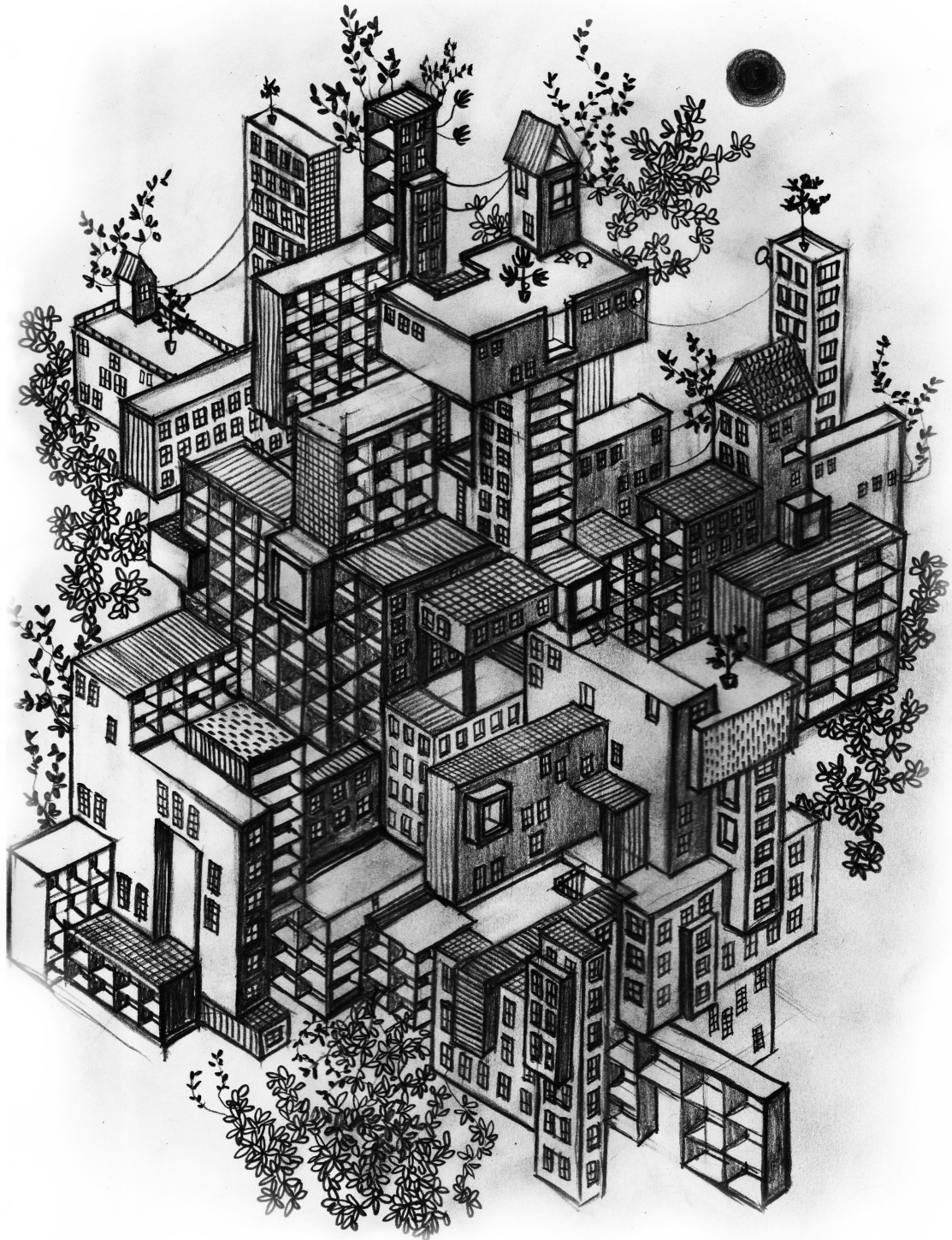
Z výzkumných rozhovorů, které jsme v rámci Sociologického ústavu AV ČR v.v.i uskutečnili, se ukazuje, že pro mnoho lidí je soukromý nájem spojen s nejistotou. Je to obava, že jim nemusí být prodloužena smlouva nebo jim bude nájemné výrazně zvýšeno. Přestože je v České republice silná právní ochrana nájemníků, tak v realitě často záleží na slušnosti konkrétních majitelů nemovitostí, ale i nájemníků.

Obava z nájemního bydlení se také pravděpodobně předává generačně. Především v 90. letech, ale i později bylo nájemní bydlení velmi nejisté – existoval zde trh s regulovaným nájemným a pak otevřený trh s výrazně vyššími cenami.

[Když má člověk vlastní bydlení tak se] nemůže stát, že pronajímatel náhle rozhodne, že prostě “Sorry, prodávám to, vystěhuj se” a člověk najednou zůstane bez přístřeší. [Že] musí najednou řešit náhradní bydlení.

(Ostrava, 2012: výzkumný rozhovor v rámci projektu P404/12/1446 podpořeného Grantovou agenturou ČR)

Pro mnoho lidí je také placení nájmu „vyhazováním peněz z okna“ nebo „strkáním peněz do kapsy někomu cizímu“; nájemní bydlení má tak status něčeho provizorního, něčeho, v čem není dobré zůstat. Vytváří se tak sociální a kulturní tlak na to získat vlastní bydlení.





## Hypotéky jsou „nevyhnutelné“

V prostředí, kde je obecních bytů nedostatek a soukromé nájemní bydlení je vnímáno jako nejisté a nevhodné, zdánlivě nezbyvá mnoho dalších možností. Můžete mít rodinu, která vlastní více nemovitostí, jež můžete využívat, nebo si můžete pořídit nemovitost pomocí hypotečního úvěru. Je zajímavé, že o dalších možnostech – například o družstevním nebo kolektivním bydlení – se příliš neuvažuje. Je to dáno mimo jiné také tím, že média pomáhají dotvářet představu, že hypotéky jsou vlastně „nevyhnutelné“, že když chcete „dobře bydlet“, prostě není jiná možnost než si na to vzít hypoteční úvěr.

Koupit si byt jen malý byt nebo postavit či zrekonstruovat rodinný domek pouze s využitím vlastních úspor zvládne asi jen málokdo. Role hypotečního financování při pořizování vlastního bydlení je prakticky nezastupitelná. Umožňuje totiž rozložit jednorázovou investici do dlouhého období tak, aby byla zvládnutelná i pro lidi s průměrnými příjmy, kteří nedisponují velkým majetkem.

(Bukač, Petr. 22.1.2008. Mesec.cz - Drahou hypotéku lze splatit úvěrem ze stavebního spoření)

Jiné způsoby poskytování půjček a financí na bydlení, jako například družstevní banky, financování od přátel a známých, se ve veřejné debatě ani v debatách soukromých téměř nevyskytují.

## Levné hypoteční úvěry

Ještě před 10 lety, v období finanční krize byly průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů přes 5 %, od té doby téměř neustále klesaly, až se okolo roku 2015 dostaly na úroveň 2 %. Mnoho lidí začalo uvažovat o tom, že hypoteční půjčky jsou levné a výhodné. Podobně o tom mluvila média, a čím víc lidí si hypotéky pořídilo, tím se zákonitě zvyšovala poptávka po bydlení.

Aktuálně trh s hypotékami přesahuje roční výdaje státního rozpočtu ČR – domácnosti dluží bankám v úhrnu více, než kolik činí roční státní výdaje. Co do objemu se sice nemůžeme rovnat některým státům západní Evropy (jako například Dánsko nebo Nizozemí), na druhou stranu v Praze a Brně dokázaly levné hypoteční úvěry přispět k tomu, že poptávka po nemovitostech vyhnala ceny nahoru. Otázkou zůstává, co kdyby se úrokové sazby zvýšily – budou domácnosti schopné úvěry splácet, nebo ne?

## Bydlení jako investice

Levné a dostupné hypotéky by nemusely být takový problém. Nebo spíše nemusí být tak problematické v situaci, když si za ně lidé pořizují nemovitosti, aby v nich skutečně bydleli. Problém začíná, když se z bydlení stává investice. Tedy když si lidé kupují další a další nemovitosti, aby jim přinášely zisk. Nejčastěji jejich pronajímáním nebo někdy i jen proto, že mají představu, že jejich hodnota stále poroste.

Ještě více problematické je, když tuto strategii začnou volit investiční společnosti nebo fondy, které mají kapitál na to, aby kupovaly stovky a tisíce bytů. Přestože se v České republice tato praxe zatím tak nerozšířila, máme zde zásadní problém s tzv. „obchodem s chudobou“, tedy s pronajímáním nemovitostí lidem, kteří jsou vyloučeni z otevřeného trhu s bydlením. V tomto případě se dá hovořit o tom, že se z bydlení stala investice, na kterou nejvíce doplácí lidé, kteří danou nemovitost obývají.

Když se z bydlení stává investice, tak zároveň klesá jeho dostupnost pro lidi, kteří na hypotéku nedosáhnou a musí bydlet v nájmu, kde čelí nejistotě, zda se nájem budou zvyšovat a jakým způsobem. Proto je nutné začít zase uvažovat o bydlení – domech a bytech – primárně jako o domovu a přístřeší, ne jako o nástroji ke spekulaci a obohacení.

## Majetkové nerovnosti a role mezigenerační finanční výpomoci

Majetkové nerovnosti nezpůsobují finanční nedostupnost bydlení přímo, ale patří k jednomu z faktorů, které hrají v celé problematice roli. V České republice i Evropě v posledních letech vzrůstá role dědictví a mezigeneračních darů a půjček na bydlení. Jinými slovy lidé z rodin, které „na to mají“, jsou ve výhodě oproti těm, kteří majetkem (nemovitostmi, úsporami) nedisponují. Pokud někdo v mladém věku zdědí byt nebo ho dostane od svých rodičů či prarodičů, nachází se ve stejné pozici, k jaké se ostatní propracují až na sklonku svého života.

Žije-li člověk v nájmu nebo splácí-li hypotéku, tak v některých případech vynakládá na bydlení často i polovinu příjmů domácnosti. To, jestli zdědíme či nezdědíme nemovitost, je tedy z hlediska naší životní úrovně významnější faktor než to, jak moc budeme úspěšní v kariéerním životě. Lidé, kteří zdědili nemovitost, také mohou relativně snadno generovat úspory a svým dětem šetřit stavební spoření. Oproti tomu lidé zatížení hypotékou nebo žijící v nájmu svým dětem zpravidla žádné významné úspory poskytnout nemohou. Nerovný přístup k bydlení se tak přenáší i na další generace.



# Ze života lidí vstupujících na trh bydlení: „Musím platit hypotéku, takže sorry...“

Martina Veverková

**F**inanční nedostupnost bydlení není jen prázdnou frází - bude se dotýkat stále více lidí. Následující povídka je ze života těch, kteří na trh bydlení vstupují

Pondělí, letní večer. Bio Oko. Kamarádi z vysoké školy popíjejí pivo a cider a povídají si.

Petr: „Sklepní byt 3+1, jedno okno. Do ostatních místností je čerstvý vzduch přiváděn ze světlíku. Tak to byl nejlevnější byt v týhle velikosti, co jsem našel. No rád bych viděl, kdo si ho koupí.“

Kamila: „No tak na spaní to stačí...“

Petr: „To jo, ale když si kupuješ byt 3+1, tak to není jen na spaní... No musím hledat dál, snad se něco najde, ty byty jsou čím dál tím dražší.“

Petr, Kamila, David, Adam, Honza a Tereza studovali v době ekonomické krize humanitní obory. Během studia neustále slyšali, co že budou v životě dělat a k čemu že jim to bude. Tušili, že jejich nadějí jsou neplacené stáže, brigády v oboru a snaha získat stálou práci už během studia.

Kamila o Petrovi: „Chodí na pohovory, já si ale myslím, že práci reálně nehledá, zkouší, kolik mu kde dají.“

David: „No mě to v práci taky štve, poslední dobou je to k nevydržení. Byl jsem na pohovoru na ministerstvu, jo, práce vypadala zajímavě, lidi sympatický, ale nabídli mi dvacetčtyři hrubýho...“

Kamila: „No není to moc, ale vyžít se za to dá, ne? Já nemam o moc víc.“

Kamilu tak moc štvala práce v marketingu, že přešla do neziskovky. Ostatní si moc dobře uvědomují, že tak učinila jedinečně proto, že si to mohla dovolit.

David: „Jenomže já nemám byt od rodičů jako ty, že jo. Někde bydlet musíme. A bydlet celý život v nájmu, to je dneska trochu risk.“

Kamila: „A to ti nevadí, že takhle děláš akorát tak práci, co tě štve?“

David: „Nějak se člověk živit musí, je to jenom práce. Ještě jedno pivo, poprosim.“

Vychovali nás jako generaci, která bude mít všechno. Demokracii, kvalitní vzdělání, rozhled ve světě, vědomí vlastní hodnoty. Život, kde všechno něco stojí, ale všechno se dá získat. Jenže toto nikdy nebylo ničím víc než snem našich rodičů.

Adam: „Po tom, co jsem v bance podepsal rezervační smlouvu a složil rezervační poplatek 50 tisíc, o čtvrt hodiny později mi z té samé banky volali, že mi nemůžou dát hypotéku na smlouvenou částku, protože odhadní cena bytu je o půl milionu nižší. No pět set tisíc navíc samozřejmě naspořeno nemám, tak jsem byt musel pustit. Majitel se dobrovolně uvolil mi z toho rezervačního poplatku vrátit 20 tisíc, takže nakonec jsem přišel jen o 30..., ale to je moje chyba...“

Představa, že věci v naší společnosti fungují dobře, opustí člověka krátce po tom, kdy začne pracovat v nějakém seriózním zaměstnání. A to, co dříve znělo jako vtip, se stává žitou realitou.

Kamila: „Honzo, a tobě nevadí, že děláš pro firmu, co poskytuje nebankovní půjčky? Že ta firma vydělává na tom, že dostává lidi do dluhových pastí?“

Honza: „No hele, kdybych to nedělal já, dělá to někdo jinej. Já si nestěžuju, práce je to zajímavá, fajn kolegové.“

Kamila: „A uvědomuješ si vůbec, co ty a ti tvoji fajn kolegové děláte?“

Honza: „Jo, zadlužujeme lidi, není to dobrý. Ale já mam zase svojí hypotéku, kterou musím platit, takže sorry.“

Tereza: „My v práci taky řešíme hypotéky, spotřební úvěry... a víme, že spousta věcí se nedělá tím nejlepším způsobem, jak by se mělo. Ale co, naše mateřská banka každý rok řekne, kolik máme vydělat, a my to vydělat musíme, jedno jak...“

Připadají vám tyto rozhovory jako malicherné problémy pražských vysokoškoláků? Co když ale spějeme do bodu, kdy naše životní možnosti budou určeny jen tím, že musíme vydělat na nájem nebo hypotéku? Jakou pak může mít člověk svobodu při volbě povolání nebo při zakládání rodiny?

Dostupné alternativy k soukromému vlastnickému a nájemnímu bydlení potřebujeme nejen proto, aby měl každý člověk skutečný domov a pocit bezpečí, ale také proto, abychom mohli být svobodní ve svých životních postojích a rozhodnutích.





**\_02**

**Jak řešit  
nedostupnost  
bydlení?  
Obecné principy**



# Spolupráce veřejného a soukromého sektoru

Vítězslav Lamač, Tomáš Samec

**K** zajištění rozsáhlejší bytové výstavby je potřeba navázat lepší spoluprací mezi veřejným a soukromým sektorem – mezi městy a developery. V takovém vztahu je potřeba, aby města byla sebevědomá – dokázala formulovat své požadavky (například určitý počet bytů v nové výstavbě ze kterých budou obecní byty) a zároveň vytvořila stabilní prostředí pro developery (jasná a transparentní pravidla, co se týče staveb a stavebních řízení).

V posledních letech se především v Praze ukazuje, že developeři mají tendenci se soustředit převážně na luxusní domy a byty pro nejbohatší vrstvy společnosti, a to zejména na lukrativnějších pozemcích, mezi které patří i brownfieldy (tj. nevyužívané prostory ve městech, často typicky bývalé industriální lokality nebo nádraží). Pokud chceme tato území využít k výstavbě opravdu finančně dostupných bytů, je třeba k tomu důsledně uplatnit požadavky na poskytnutí bytů do obecního vlastnictví nebo vyhrazení určité části bytového fondu formou garantovaného nájemného.

## Obecní bytová výstavba

Města by se za účelem dosažení finančně dostupného bydlení měla rovněž aktivněji podílet na samotné bytové výstavbě. Způsobům, jakými by města měla v této oblasti postupovat, se v ČR dlouhodobě věnuje například Agentura pro finančně dostupné bydlení. Ta uvádí hned několik modelů, které se osvědčily v zahraničí:

Město může samo zastávat roli developera. Znamená to, že si vybere vhodné pozemky, zajistí si potřebná povolení, nechá si zpracovat projekt

## Financování bytové výstavby

Angažmá státu v bytové výstavbě přinese jistě nemalé finanční náklady. Je proto otázka, kde tyto prostředky vzít. Je možné výrazněji zdanit tzv. vícečetné majitele nemovitostí, tedy osoby, které vlastní více než jednu nemovitost. Za každou další (druhou, třetí atd.) nemovitost by museli odvádět vyšší daň. To by platilo i pro majitele prázdných nemovitostí, které jsou v některých



případech kupovány spekulativně. Tím by stát a případně obce získaly potřebné prostředky a zároveň by bylo zaručeno, že platby, jež musí nájemníci majitelům platit, budou alespoň z části využity na řešení nedostupnosti bydlení.

# Různé formy kolektivního bydlení: bydlení jako commons – participativní bydlení podporované místní komunitou

Jan Blažek

(Katedra environmentálních studií, Fakulta sociálních studií Masarykovy univerzity v Brně)

Tento příspěvek vznikl v rámci projektu specifického výzkumu MUNI/A/0957/2017.

**J**ednou z možností, jak řešit současnou krizi bydlení v ČR, je začlenit do bydlení koncept commons a usnadnit vytváření konkrétních projektů kolektivního bydlení. Commons je tradiční forma kolektivní správy místní komunitou, tzv. občinou. Typicky se v režimu commons spravovaly přírodní zdroje, dnes se commons přeneslo do různých sektorů včetně licencí autorských práv (např. Creative Commons). Bydlení jako commons dnes chápeme jako kolektivní ochranu a správu základní lidské potřeby bydlet před vnějšími (především tržními) vlivy. Setkat se můžeme i s pojmy jako komunitní, kolaborativní nebo sdílené bydlení. Od státního nebo městského bydlení se liší hlavně vysokou mírou zapojení domácností do demokratického rozhodování celého kolektivu.

Commons bydlení je typické různými formami společného vlastnictví, ať už kompletních domů, rezidenčních oblastí, nebo třeba spoluvlastnictvím komunitních prostor, pozemků či společného vybavení. Ekonomická spoluúčast může mít kromě sdílení vlastnictví také podobu společného vaření, sdílení věcí a odborných znalostí, a dokonce sdílení příjmů a podpory nízkopříjmových domácností. Důležitým aspektem je také participace v rozhodování. Nejlépe tak, že každý člen má stejná práva a stejnou sílu hlasu nezávisle na hodnotě majetku, který vlastní, nebo velikosti bytu, který obývá. Se společným rozhodováním je spojená správa bydlení. Existují projekty s přísně horizontální strukturou, v níž se na správě mohou podílet všichni, ale i projekty s manažerskou strukturou. V případě nových projektů bývá častá také participace jednotlivých domácností na designování bydlení a domů, na financování výstavby a přípravě společných vizí, hodnot a procesů.

## Družstevní bydlení

Za základní commons formu můžeme považovat družstevní bydlení, populární například ve Skandinávii či Velké Británii, kde bytová družstva vlastní i celé rezidenční oblasti. Člen družstva tam typicky vlastní právo užívat byt a také podíl na společném vlastnictví majetku družstva, avšak nikoli byt samotný. To umožňuje družstvu dohlížet nad cenou nájmu a naopak znemožňuje spekulovat. Člen družstva se také podílí na rozhodování, případně správě. V České republice bytová družstva čekají na svou reformaci a modernizaci. Dnes se totiž jedná převážně o struktury, v nichž je participace členů nízká, rozhodování je delegováno a vlastně se o mnoho neliší od soukromého bydlení.

## Cohousing a baugruppe

Moderními koncepty jsou cohousingy a baugruppe, které známe např. z Rakouska či Nizozemí. Oba typy vznikají většinou v městském prostředí jako nové bydlení převážně pro střední třídu. V cohousingových projektech je patrný větší důraz na komunitní správu, sdílení a rozhodování. V obou případech je však standardem osobní vlastnictví bytů a sdílené vlastnictví kolektivních prostor a vybavení. Velmi často se takové projekty zaměřují na ekologii a kvalitu bydlení. Součástí bydlení je třeba sdílená péče o děti, potravinové družstvo nebo car/bikesharing. Mnohdy jsou projekty vytvářeny skupinami se specifickými potřebami – např. bydlení seniorů, bydlení žen či queer bydlení. Často také vznikají smíšené sociální projekty s byty pro uprchlíky či osoby s hendikepem. Některé skupiny se také snaží o sociální inkluzi v podobě infrastrukturního designu (dostatek menších, levnějších bytů pro nízkopříjmové domácnosti) nebo strukturního designu (příspěvek z nájmu do solidárních fondů pro podporu nízkopříjmového bydlení).

## Autonomní kolektivy

Radikálnější formou jsou autonomní kolektivy, komunity a komuny, fungující například v Německu či Velké Británii. V nich je konsenzuální nehierarchické rozhodování standardem, často funguje také úplné společné vlastnictví a různé formy sdílení nákladů, a dokonce příjmů mezi domácnostmi. Stává se, že několik rodin až několik desítek členů dává celý příjem do společné kasy. Jiné projekty pak experimentují s hlubokými solidárními procesy, díky nimž dochází k dobrovolnému přesunu finančních zdrojů od domácností a členů s vyššími příjmy k těm nízkopříjmovým. Tyto procesy mohou mít formu např. plovoucích nájmu odvislých od výše příjmu, základního příjmu, možnosti přivýdělku pro nízkopříjmové skupiny apod. Strategií dostupnosti bydlení je v některých zemích také squatting. „Radikální“ však mohou projekty



být také např. z ekologického pohledu (nízkoenergetické bydlení, bydlení bez fosilních zdrojů, ekovesnice apod.).

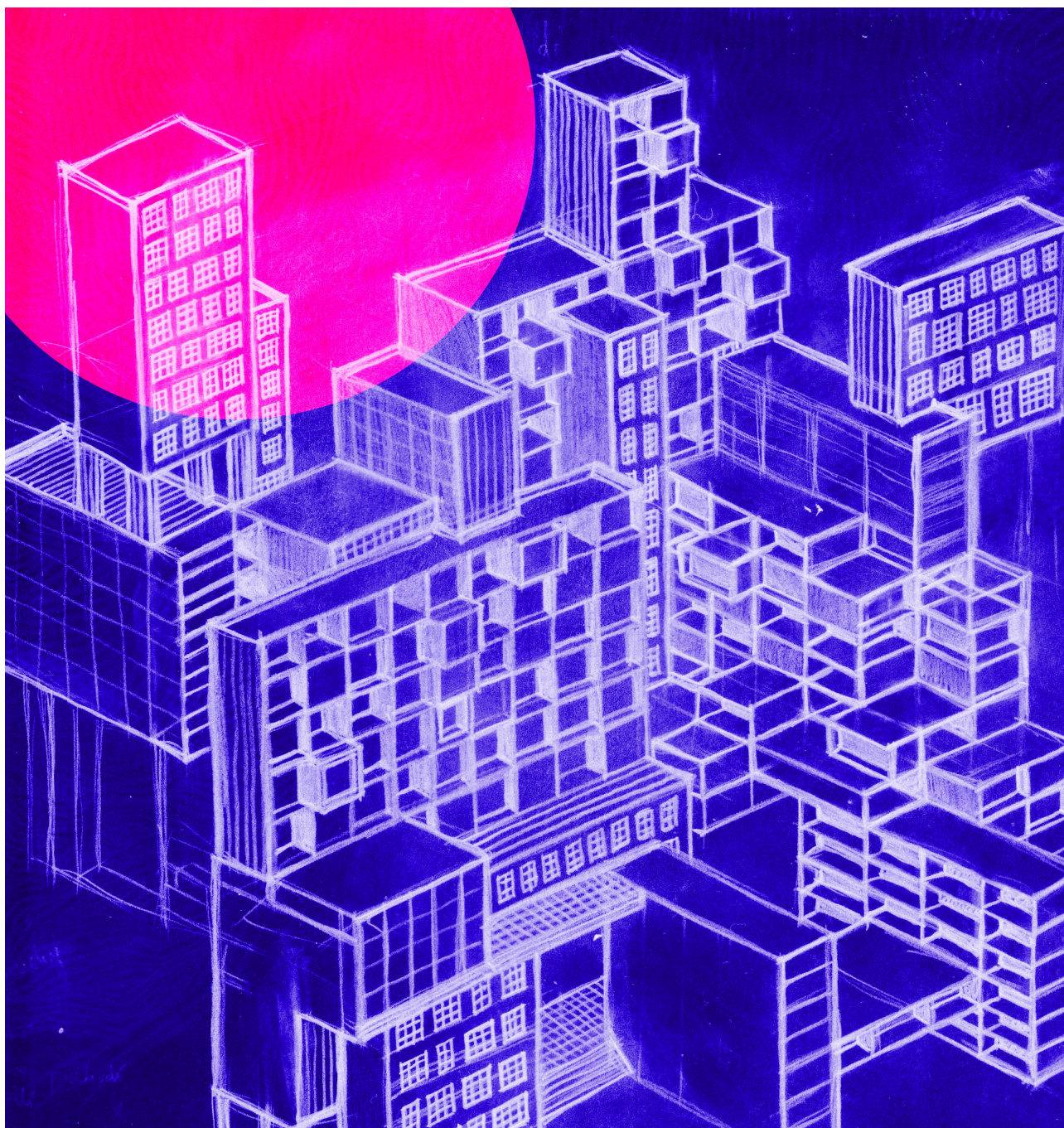
## **Spolupráce v rámci sítí a význam místní komunity**

Především s ohledem na finanční náročnost výstavby i rekonstrukcí se dnes v commons bydlení silně rozvíjí spolupráce mezi projekty, které vytváří různé solidární sítě a platformy. Asi nejznámější je německá platforma Mietshäuser Syndikat. Ta vytvořila model, v němž je bydlení postupně vykupováno z trhu a začleňováno do společného vlastnictví a rozhodování v syndikátu. U každého domu je vytvořen netržní stabilní nájem, jehož součástí je splátka dluhu za nákup bydlení a také poplatek do solidárního fondu pro nákup bydlení budoucích skupin. Dochází tak k mezigenerační solidaritě.

V poslední době rezonuje potřeba rozšiřovat myšlenku commons a spolupracovat např. stavebním sektorem i v širší komunitě podporovatelů a investorů. Například v Rakousku došlo v posledních letech k vybudování široké sítě, jejíž součástí jsou tzv. sociální developéři a architekti specializující se na commons bydlení, veřejná správa, skupinová facilitátora a také finanční instituce (etické banky). Realizace projektů je však do značné míry závislá na inovativních komunitních finančních nástrojích umožňujících získat nebankovní zdroje. V Rakousku se dnes používají hlavně přímé půjčky od přátel a širší komunity věřitelů. Rozvíjí se také pooling peněz (tzv. wealthpool), kdy dochází ke koncentraci etických investorů, kteří nakupují podíly na projektech podobně jako u akcií akciových společností.

Funguje také podpora od obcí, státu i místních komunit, např. v podobě levných půjček, levného prodeje či pronájmu pozemků. V neposlední řadě je cestou, jak zaručit dlouhodobé financování commons bydlení, také generování příjmu z různých aktivit samotnou skupinou – v podobě samozásobitelství a tržního zemědělství, výroby, služeb či vzdělávání. Ostatně, u mnoha projektů jsou tyto aktivity včleněny do skupinových vizí nebo přímo do funkce bydlení. Bydlení tak často zprostředkovává naplňování dalších funkcí.

Kolektivní bydlení se dnes v mnoha zemích přibližuje skutečné občinové správě v moderní podobě. Dostupnost bydlení pro všechny je zajištěna na více úrovních – solidaritou mezi členy kolektivů participujících na bydlení, mezigenerační solidaritou mezi skupinami a také vnější podporou širší komunity včetně státu a soukromých společností. Společné bydlení má tak potenciál rozvíjet místní společnost i místní ekonomiku. V České republice jsme oproti jiným zemím na začátku.



Následující texty představují jednotlivé projekty komunitního, družstevního a kolektivního bydlení v České republice, Německu a Maďarsku. Mají sloužit jako inspirace pro všechny, kteří se danou otázkou zabývají v praktické rovině, tzn. měli by zájem o to, podobný projekt vyzkoušet nebo založit.





**\_03**

# **Jak řešit finanční nedostupnost bydlení? Konkrétní zkušenosti**



# Půjde to i u nás? Specifika komunitního bydlení v Česku: Případ Sdílených domů

Adéla Zicháčková

**V** kolektivu Sdílené domy se snažíme vytvořit síť domů poskytující svým obyvatelům finančně dostupné komunitní bydlení ve společném vlastnictví. Vyvíjíme model bydlení, který bude komunitní jak po stránce praktické, tak po stránce právní a finanční. Zároveň chceme zajistit, aby tyto domy trvale sloužily k účelu bydlení. K tomu je potřeba nemovitost koupit a tím pádem ji vyvést z realitního trhu.

Po uskutečnění našeho pilotního projektu Vlaštovka budeme schopni podporovat nové kolektivy, které se budou chtít připojit. Budeme poskytovat know-how, poradenství a časem také finanční pomoc. Inspirujeme se podobnými fungujícími sítěmi ze zahraničí, předlohou pro nás je německý Mietshäusersyndikat. Situace u nás se ale s Německem nedá úplně srovnávat. V německé síti komunitního bydlení se nachází více než stovka nemovitostí a další přibývají. Čím je situace u nás výjimečná oproti jiným státům? A jaké jsou překážky, se kterými se musíme vyrovnávat, nebo naopak skutečnosti, které hrají v náš prospěch?

Naš pilotní projekt Vlaštovka jsme se rozhodli realizovat v Praze. V první řadě z praktických důvodů: momentálně zde všichni žijeme, hlavní město je zároveň kulturním a společenským centrem, ve kterém jsme pravděpodobně schopní najít podporu nebo nové členy kolektivu snáze než na jiných místech. Je to ale zároveň město, kde jsou ceny nájmu a nemovitostí nejvyšší v celé ČR, a proto se nabízí jako místo, kde je nutné nedostupnost bydlení řešit.

## Kolektivní domy? Žádná novinka

Tam, kde jsou vyčerpané tradiční cesty a kde narůstá tlak zvenčí, přichází ke slovu kreativita a hledání cest nových. Takovým v českém kontextu inovativním přístupem je i náš projekt. Nevznikl ale ze vzduchoprázdna, kromě inspirace ze zahraničí existovaly již dříve v Československu pokusy o kolektivní bydlení. Tato myšlenka k nám přišla v 19. století z USA, kde sdílení mělo usnadnit ženám práci v domácnosti; k dispozici zde byly společné prádelny, jídelny nebo třeba knihovna. Populární bylo sdílené bydlení za první republiky, kdy se mu věnovala česká

avantgarda, které hledala inspiraci v Sovětském svazu nebo v evropských radikálně levicových hnutích. Bezprostředně po druhé světové válce vznikly kolektivní domy ve Zlíně či Litvínově, v 60. letech k nim přibyl slavný Hotelový dům v Olomouci.

I přes poměrně bohatou historii je komunitní bydlení stále do značné míry vnímáno jako relikv minulého režimu, jako něco, co bylo nařízeno shora, bez ohledu na přání obyvatel, a část společnosti je vůči podobným nápadům pořád skeptická. Ideálem zůstává vlastnické bydlení. Vše, kde se zapojuje kolektiv, kde figuruje společné vlastnictví, vzbuzuje podezření, v lepším případě je vnímáno jako naivní utopie. Lze tento stav změnit? Prostředkem může být jednak dlouhodobá vzdělávací kampaň, přesvědčivým argumentem všem skeptikům bude ale teprve vybudování a udržení životaschopného komunitního projektu.

## **Oříšek jménem právní struktura**

Zatímco německý Mietshäusersyndikat je právně ustanoven jako kombinace spolku a společnosti s ručením omezeným, my jsme se rozhodli jít jinou cestou: naše síť bude kombinací zastřešujícího spolku a jednotlivých domovních družstev. Proč jsme se rozhodli pro tento model? Smyslem projektu je vytvořit prostor, který bude sloužit k bydlení, a ne ke spekulaci. Je tedy nežádoucí, aby se dům mohl prodat. Právě proto má zastřešující spolek, složený ze zástupců všech domů, 25 % hlasů v každém jednotlivém domovním družstvu.

Vzhledem k tomu, že nic podobného v ČR zatím neexistuje a celou právní strukturu vytváříme od bodu nula, je pro nás tento úkol velmi náročný a pracujeme na něm již značnou dobu. Kolektiv, který se do naší sítě přidá po realizaci pilotního projektu, bude mít v tomto ohledu nesrovnatelně jednodušší pozici.

## **Navazujeme na tradici**

Formu družstva jsme si vybrali jak z praktického hlediska – družstva jsou lépe přijatelná pro banky a my máme možnost připravit si svoje stanovy – ale také proto, že chceme navázat na dlouhou a úspěšnou tradici družstevnictví, která v českých zemích existuje. První družstvo na světě bylo založeno v roce 1844 v anglickém Rochdale, už v roce 1847 byla v Praze založena první družstevní organizace Pražský potravní a spořitelní spolek. Družstva byla postavená na demokratických principech, samosprávě, solidaritě a vzájemné pomoci a brzy se rozšířila do všech oblastí společenského života.

V zemích s historickou zkušeností socialismu kolektivy, jako je ten náš, možnosti družstevnictví teprve objevují. Často se musí potýkat s nedůvěrou bank, které jim nejsou ochotné půjčovat

peníze. Náš kolektiv se může opřít o dlouhou historii družstevnictví v Českých zemích a poté Československu. Popularitu družstev ukazuje i zájem mladé generace o tuto formu spolupráce: na družstevních principech funguje například sociální bistro Střecha v Praze nebo populární kavárna Tři ocásci v Brně. I přes náročnost celého projektu a to, že se na svojí cestě setkáváme s nejrůznějšími překážkami, věříme, že se nám jej podaří dotáhnout do zdárného konce.

# Obecní bydlení v době bytové nouze: Zkušenost z Prahy 7

Lucie Trlifajová,

Autorka je předsedkyně bytové komise na Praze 7

**P**raha 7 se od změny vedení v komunálních volbách v roce 2010 stává jednou ze samospráv, kde se v rámci obecních sociálních politik dělají věci, které by mohly být běžné, ale zatím nejsou – a tak je dobré na systém bydlení, který tu vznikl, poukázat jako na inspiraci pro jiná města. Ale i přesto příklad Prahy 7 ukazuje limity toho, co může obec s omezeným rozpočtem v oblasti bydlení měnit.

Praha, a Praha 7 v tomto není výjimkou, je jedním z municipalit, kde byla velká část bytového fondu privatizována. Praze 7 patří zhruba 700 bytů – tedy okolo 3% z celkového bytového fondu v rámci městské části. Z toho velká část je obsazena na základě smluv z minulosti, v některých případech uzavřených za ne zcela transparentních podmínek. Sedmička je tedy pěkný příkladem toho, co obec může – a nemůže – dělat, když má omezený bytový fond.

## Co Praha 7 dělá pro podporu bydlení svých obyvatel?

Zásadní princip, z kterého vychází bytová politika Prahy 7, je podpora bydlení mimo obecní byty. Jde o třech úrovních podpory. První z nich je informování široké veřejnosti o právech nájemníků a možnostech využití státní podpory v oblasti bydlení, například přes městský časopis Hobulet. Druhá je poskytování služeb, které pomáhají lidem udržet si stávající bydlení: poskytování sociálních nebo právních služeb a poradenství, dovážení obědů, a další služby. Toto je klíčové zejména u seniorů, a je zde důležitá provázanost a úzká spolupráce se sociálním odborem.

Třetí je vytvoření tzv. Kontaktního místa pro bydlení, které na jednu stranu nabízí podporu stávajícím nájemníkům, zároveň umožňuje podporu s hledáním bydlení jak v komerčním sektoru, tak i podání žádosti o obecní byt. Kontaktní místo funguje na principu one-stop-shop, tedy jako



jedno místo, kde je lidem poskytováno více služeb, za kterými by jindy museli běhat po městě. Kontaktní centrum hraje tedy důležitou roli v systému přidělování městských bytů, protože provází žadatele celým procesem.

System, který na Praze 7 vznikl, vedl k postupnému omezení využívání bytů pro komerční pronájem ve prospěch podpory nejpotřebnějších skupin. Pro obec je důležité, že i přesto jde o systém, který sice nabízí bydlení za nižší ceny (a tedy nevyklučuje nízko-příjmové domácnosti), ale zároveň umožňuje pokrýt náklady spojené s údržbou bytů. Pro jeho vznik ovšem sehrála důležitou roli grantová podpora (dlouho zanedbávaná) rekonstrukce bytů pro nekomerční využití do značné míry umožněna díky grantové podpoře (Fond dostupného bydlení hl. m. Praha, fondy EU: Praha Pól růstu), stejně jako byla projektově financována systematizace podpory bydlení (projekty MPSV a Platformy pro sociální bydlení).

Nově pronajímané byty jsou určeny buďto pro potřeby specifických skupin (zejména jde o byty s pečovatelskou službou a několik bytů poskytovaných nevládním organizacím, které na území městské části pracují například s lidmi s psychickými onemocněními a potřebují specifickou komplexní podporu), dále jde o služební byty (policie, učitelé, aj.). Hlavní část bytů je nicméně přidělována v rámci systému tzv. bytů podporovaného bydlení.

Byty podporovaného bydlení mají ambici nabízet přednostně bydlení obyvatelům Prahy 7, kteří se na trhu s bydlením nacházejí v nejzranitelnější pozici. V průběhu posledních let se postupně precizoval systém bodového hodnocení žadatelů (principy posuzování), a systém úzké spolupráce se sociálním odborem, aby byla podpora co nejlépe zacílena. Cílenost ovšem nelze zaměňovat s podmíněností, která může někdy vylučovat nejohroženější skupiny, jako je podmínka bezdlužnosti nebo skládání kauce. Naopak – cílem je systém nastavit tak, aby umožňoval nájemníkům tyto problémy překonat, což ve výsledku může být výhodné i pro samotnou obec (nastavení splátkového kalendáře pro dluhy vůči městu nebo rozložení plateb kauce).

Na byty tak často dosahují důchodci, kterým je prudce zvyšován nájem nebo dostali výpověď od dlouhodobého pronajímatele, dále rodiny s dětmi, lidi v krizové situaci aj. Často jde o lidi, kterým jinak hrozilo propadnutí hluboko pod hranici chudoby, do dluhových pastí (pokud v nich už nejsou) nebo přímo ztráta bydlení. S rostoucím pocitem ohrožení bydlení se často také prudce zhoršuje (zvláště u starších lidí) psychický stav. Nejde o vysoké počty bytů, nicméně zkušenost posledních tří let ukazuje, že s 20-30 volnými byty ročně se (v kombinaci s předchozími nástroji) takto dařilo ochránit nejohroženější skupiny.

Cílenost podpory na nejohroženější skupiny je ovšem také jejím největším limitem. S výjimkou osob starších 70 let Praha 7 v rámci podporovaného bydlení nabízí časově omezené smlouvy, kde je pravidelně testováno, zda domácnosti stále splňují podmínky nájmu. System bydlení je tedy postaven na ideji dočasné podpory, která by měla pro příjemce fungovat jako záchytná síť pro lidi

v akutně krizové situaci, která zafunguje jako

Ale bude to v době stále rostoucích cen bydlení možné? Nepochází naopak v rámci městského bydlení k institucionalizaci překérního postavení nejohroženějších skupin na trhu s bydlením, kteří jsou odkázáni na dvouleté nájemní smlouvy? Zejména u starších lidí, kteří v městské části žili velkou část života a mají zde úzké vazby, není přestěhování vhodnou alternativou, a řada z nich si městské bydlení udrží – ale co ostatní? S vyšším příjmem ztratí nárok na podporované bydlení, ale budou schopni – a motivováni – zaplatit komerční nájem, který je výrazně vyšší? Je zde prostor pro aktivnější spolupráci se soukromým sektorem, ale v rapidně gentrifikované městské části i toto bude brzy narážet na své limity, už teď je zřejmé, že byty se budou uvolňovat pomaleji, než jak roste poptávka.

Pro místa, kde se sociální byty přidělují losováním, nebo městská část neví, kolik má prázdných bytů a co s nimi, může být Praha 7 vzorem – podařilo se zde vytvořit transparentní a udržitelný systém podporovaného bydlení, kde nájem pokrývá údržbu bytů a v bytech jsou ti, kteří nemají příliš jiných důstojných možností, jak svou situaci řešit. V současné bytové situaci a z perspektivy městské části s omezeným rozpočtem, je systém na Praze 7 zřejmě velmi dobrý. Zkušenosti z Prahy 7 tak mohou být inspirativní i pro další obce nebo města. Zároveň však ukazují na to, že je akutně třeba hledat systémové řešení, které dá obcím nástroje a finance, jak vystupovat jako aktivní hráči při zajištění dostupného bydlení na jejich území: ať využitím soukromého trhu nebo díky obecním bytům – a že k jejich hledání je nutné větší zapojená aktérů na celoměstské a zejména pak národní úrovni.

## **Budování alternativního modelu bydlení v Budapešti: Rákóczi Collective**

Csaba Jelinek

Maďarsko již mnoho let čelí prohlubující se krizi bydlení. Pro mnoho sociálních skupin – například pro mladé domácnosti, lidi s nízkými příjmy či Romy – je nesmírně těžké dosáhnout na kvalitní a cenově dostupné bydlení. Jednou z myšlenek, která by mohla nabídnout řešení této krize, je model kolektivního bydlení.

Nejvýraznějším zastáncem tohoto modelu v Maďarsku je Rákóczi kolektiv (Rákóczi Collective), neformální sdružení dvanácti lidí. Rákóczi Collective jsme založili v roce 2010 a na realizaci modelu kolektivního bydlení jsme začali intenzivně pracovat v roce 2016. Od roku 2016 se soustředujeme na právní, finanční, architektonické a sociální aspekty vytváření alternativního modelu bydlení. Hlavním cílem je spojit základní principy kolektivního bydlení a hnutí společného bydlení, tzv. cohousingu. Zatímco kolektivní bydlení je postaveno na pozitivních dopadech kolektivních vlastnických práv a sdílení odpovědnosti za obstarávání chodu domu, cohousing je založen na víře v demokratickou organizační strukturu, kterou umožňuje vysoký podíl společných prostor v domech.

## **Jak jsme to zařídili**

Abychom našli nejvhodnější způsob realizace prvního maďarského pilotního projektu kolektivního bydlení, rozhodli jsme se sledovat paralelně tři různé cesty. Snažili jsme se najít takové řešení, u něhož bude pro lidi nejsnazší se do projektu zapojit (například i přes nízký vlastní kapitál), které zůstane cenově dostupné po celou dobu trvání projektu a které bude garantovat samostatné obstarávání chodu domu.

První myšlenkou bylo vybudovat partnerství s místními samosprávami: tedy žádat o možnost využívání prázdných pozemků, o nižší nájemné u neobývaných budov či bankovní záruky pro získání úvěrů za lepších podmínek. Výměnou za to bychom nabídli revitalizaci nepoužívaných prostor, renovaci a obstarávání veřejných nemovitostí a stálý příjem skrze platby nájmu.

Druhou cestou bylo najít investory, kteří by do našeho projektu vložili „trpělivý kapitál“. Nabídli jsme stálý, spolehlivý a dlouhodobý zdroj příjmů, ovšem s relativně nízkými výnosy. S ohledem na námi navržený neobvyklý přístup považovala většina investorů tuto investici za příliš riskantní nebo chtěla mít takovou míru kontroly nad chodem domu, že to pro nás nebylo přijatelné.

Třetí cestou bylo získat bankovní úvěry. Zde bylo hlavní překážkou to, že naše myšlenka se pohybovala na pomezí dvou existujících finančních produktů: individuálního hypotečního úvěru pro účely bydlení a úvěru pro právnické osoby. Kolektivní hypoteční úvěr jsme nezískali především proto, že takový typ produktu v maďarském finančním sektoru prostě neexistuje. Bankovní úředníci tvrdili, že takové úvěry poskytují pouze jednotlivcům či rodinám. Mohli jsme sice získat úvěr pro právnické osoby jako firmy, ale tyto finanční produkty mají výrazně vyšší úrokovou sazbu a krátkou splatnost, což nesplňovalo požadavky finančního plánu na cenově dostupné nájemní bydlení.



# Náš projekt

Zatímco jsme čelili všem těmto překážkám, našli jsme v březnu roku 2018 ideální nemovitost na prodej. Vzhledem k nízké ceně a skvělým architektonickým vlastnostem i lokalitě tohoto domu se několik členů rozhodlo dům koupit a vytvořit skupinu sedmi lidí nazvanou „CP“ s cílem spustit první pilotní projekt kolektivního bydlení v Budapešti. Vzhledem k tomu, že členové neměli na koupi dostatek vlastního kapitálu (pouze 55 % ceny), po rodinách, přátelích a známých posbírali prostředky, kterými pokryli zbývajících 45 % ceny. Věřitelům byly na jejich kapitál nabídnuty stejné úrokové sazby, jako by bývaly mohly získat banky v případě poskytnutí „individuálních“ hypoték na bydlení.

I když se díky tomuto kroku budeme moci do nemovitosti nastěhovat už v prosinci roku 2018, museli jsme učinit řadu kompromisů. Nyní je dům ve vlastnictví tří členů a prostředky získané od známých mají fungovat pouze jako překlenovací úvěry. Krátkodobým plánem je nemovitost kolektivizovat skrze dlouhodobé refinancování projektu, které by kolektivu umožnilo dům koupit jakožto právnická osoba. To by se mohlo řešit vytvořením vhodného finančního produktu s některou místní bankou, přístupem k vhodným úvěrům z mezinárodních bank, lobbováním za vládní dotace na podporu takových investic či hledáním investorů.

Vedle obstarání cenově dostupného bydlení pro sedm členů kolektivu bylo stěžejní motivací pro spuštění projektu také vytvoření použitelného modelu do budoucna a odstartování hnutí podobných projektů v Maďarsku. Z tohoto důvodu pokračujeme ve vyjednávání s místními bankami, politiky a potenciálními investory, ale také jsme se připojili k nedávno založené síti MOBA Housing, která je sdružením iniciativ kolektivního a družstevního bydlení v jihovýchodní Evropě. Cílem MOBA je podporovat realizaci obdobných struktur družstevního bydlení v regionu. Doteď svoji podporu vyjádřila řada partnerských organizací, jako například Cooperative for Ethical Financing, World Habitat nebo FairCoop.



# Nové modely družstevního bydlení v Německu – současný vývoj situace v Lipsku

Tobias Bernet

Za posledních zhruba deset let se obzvláště živou laboratoří pro nové projekty družstevního bydlení stalo východoněmecké město Lipsko. Tento typ „nového družstevního bydlení“ má tu výhodu, že v něm lze demokraticky obstarávat kolektivní nemovitost s neziskovým účelem a přitom klást důraz na koncepci dekomodifikace – myšlenku, že družstevní bydlení by mělo zůstat „mimo trh“, tzn. nemělo by vytvářet zisk pro své majitele. V důsledku vysokého počtu neobydlených domů a nízkých cen nemovitostí se v Lipsku naskytla příležitost, které úspěšně využily desítky družstev – získaly budovy v předválečných čtvrtích města a zrenovovaly je. V propojení s kulturními prostory, projekty městského zahradničení, autonomními maringotkovými koloniemi (Wagenplätze) atd. se zrodila síť „aktivistických expertů“, jejichž záměrem je rozvíjet know-how ohledně právních, finančních a organizačních aspektů ekonomiky družstevního bydlení, vzešlé z potřeb lidí.

Jednou takovou organizací, která usiluje o setrvalou dekomodifikaci, je Mietshäuser Syndikat, založený v roce 1993. Přísně vzato – dle definice v německém zákoně – nejde o družstvo, ale o jistý typ svazu společností s ručením omezeným (GmbH) a sdružení se systémem brzd a protivaň, aby nikdo ze zúčastněných nemohl projekt zneužít. Nemovitost každého takového bytového družstva, jež je členem Syndikátu, je majetkem samostatné společnosti, která je vlastněna dvěma podílňíky: jednak sdružením obyvatel a jednak Syndikátem jako celkem, který nechává zodpovědnost za administrativu a údržbu na místní skupině obyvatel, ale měl by jako jistý „hlídací pes“ vetovat jakýkoliv pokus o prodej dané nemovitosti.

Zhruba od roku 2013 však čelíme čím dál tím náročnějším podmínkám. Lipsko se stalo jedním z nejrychleji rostoucích německých měst a ceny nemovitostí zde výrazně vzrostly. Výsledná „mezera v nájmu“, tedy rozdíl mezi aktuálním a potenciálním výnosem, vytváří stále větší tlak na nájemníky v běžném nájemním bydlení. Pronajímatelé se uchylují k taktice cukru a biče, kterou se nájemníky snaží donutit vzdát se stávajících smluv, a ve velkém užívají ustanovení o výjimce, která jim v případě kompletní rekonstrukce umožňuje obcházet zastropování prudkého navýšení nájmu stávajícím nájemníkům s platnými smlouvami. Úbytek volného bydlení zároveň způsobil, že je prakticky nemožné založit družstevní projekty výše popsaným způsobem.

Nyní je již zřejmé, že musíme naše samosprávné modely adaptovat na konkurenčnější prostředí. Právě o to se snaží družstvo SoWo Lipsko (SoWo Leipzig cooperative), založené v roce 2017. Konkrétně se zaměřuje na „přátelské odkoupení“ domů, které jsou na prodej, kde se z nájemníků stávají členové družstva a tak i spolumajitelé. Jako místní zastřešující struktura SoWo sdružuje více projektů pod jednu „střechu“ a k tomu, aby úspěšně konkurovala komerčním aktérům (profesionalizací některých administrativních prací a prací na vývoji projektu, získáním lepších hypotečních podmínek atd.), využívá výnosů z rozsahu. Během prvního roku SoWo koupilo dva domy. Jeden z nich je plně pronajatý – bydlí v něm asi dvacet lidí. Protože předchozí majitel družstevní model podporoval, SoWo mohlo dům koupit za rozumnou cenu, což umožnilo udržet nájmy ve víceméně stejné výši jako dříve. Druhý dům byl pořízen za méně přátelských okolností: když dva poslední nájemníci odmítali rozvázat nájemní smlouvy, tehdejší majitel souhlasil, že nemovitost neprodá komerčnímu developerovi, nýbrž nadaci, která dům pronajme družstvu SoWo. Než se budova bude moci stát domovem pro asi čtyřicet členů družstva, mezi nimiž jsou i původní nájemníci, bude vyžadovat rozsáhlou renovaci.

SoWo má v plánu brzy koupit třetí dům a nyní intenzivně vyjednává možnou čtvrtou koupi. Momentálně má asi sto padesát členů s aktivním členským jádrem okolo dvanácti lidí, včetně členů představenstva a zástupců obou domů, které již vlastní. Zatím většina administrativní a organizační práce probíhá na dobrovolné bázi. Doufáme, že ji v nadcházejících měsících a letech v souladu s rozšířením družstva částečně zprofesionalizujeme.





## Editor

**Tomáš Samec** je sociolog působící na Sociologickém ústavu AV ČR, v.v.i., absolvoval doktorské studium sociologie na Fakultě sociálních věd Univerzity Karlovy a výzkumnou stáž na University of Vienna. Zaměřuje se na výzkum financionalizace bydlení a na nové formy poskytování bydlení realizované veřejnými a kolektivními aktéry. Je hlavním editorem této publikace.



**\_O Autorech**

# Autoři

**Tobias Bernet** je urbánní antropolog a historik. Aktuálně je doktorandem na Free University of Berlin a absolvoval výzkumné pobyty na University of Chicago and the Institute for Human Sciences in Vienna. Je spoluzakladatel bytových družstev v Lipsku a je aktivní v podpoře dodržování práv na bydlení.

**Jan Blažek** je doktorand a odborný pracovník na Katedře environmentálních studií Fakulty sociálních studií Masarykovy univerzity v Brně. Věnuje se komunitní ekonomice a nerůstu. Ve své dizertační práci zkoumá ekonomické aspekty rezidenčních eko-komunit a kolektivního bydlení v šesti evropských zemích.

**Roman Grabolle** pracuje již několik let jako poradce projektů zabývajících se bytovou politikou a městským rozvojem především v Sasku, Sasku-Anhaltsku a Durynsku. Orientuje se především na komunitní bydlení a projekty, které rozvíjejí koncept bydlení jako commons. Je jedním ze spoluzakladatelů družstva SoWo eG. a Leipziger Haus- und WagenRat e.V. - Verein für selbstorganisierte Räume spolku, který podporuje projekty a iniciativy z oblasti komunitního bydlení.

**Csaba Jelinek** je výzkumník na Institute for Regional Studies, Maďarské Akademie Věd, and a zakladatel výzkumného centra Periféria Policy and Research Center. Výzkumně se zabývá především sociálními a prostorovými nerovnostmi, městským rozvojem, družstevnictvím a gentrifikací.

**Vítězslav Lamač** se o problematiku bydlení začal zajímat po své zkušenosti s nájemním bydlením, s majiteli bytů a přístupem realitních kanceláří k nájemníkům. Tehdy si uvědomil, že finanční nedostupnost nájemního i vlastního bydlení vede k zásadním společenským nerovnostem a je společnou příčinou mnoha sociálních problémů. Je zapojený do iniciativy Bydlet-Žít.

**Lucie Trlifajová** je antropoložka a analytička sociálních politik. Věnuje se dopadům proměny trhu práce na marginalizované a nízko-příjmové skupiny, tématu sociálního státu a občanství, politikám kontroly a hierarchizace chudých a menšin. Pohybuje se mezi aplikovaným a akademickým výzkumem, v současnosti vede výzkumně-aplikační projekt o zaměstnanosti v Centru pro společenské otázky-SPOT a pracuje na Sociologickém Ústavu AV ČR, v.v.i. Je předsedkyní bytové komise na Praze 7.

**Martina Veverková** pracuje jako analytička v neziskovém sektoru, a i ve volném čase se zabývá sociálními a politickými tématy. V loňském roce se zapojila do zakládání Bydlet-Žít, iniciativy za dostupné bydlení.

**Adéla Zicháčková** se dlouhodobě zabývá bydlením a jeho (ne)dostupností, angažovala se v případě vysídlovaných romských rodin z ostravského Přednádraží, od roku 2015 je členkou kolektivu Sdílené domy, který chce do ČR přenést model kolektivně spravovaných družstevních domů. Je spoluhlavčí Iniciativy Bydlet-Žít.



text dostupný online dostupnebydleni.soc.cas.cz



Sociologický ústav  
Akademie věd ČR



Akademie věd  
České republiky

**Strategie AV21**

Spíčkový výzkum ve veřejném zájmu