

# Jiný domov?

<sup>en</sup>— The Other Home?

V České republice se o společné výstavbě „zdola nahoru“ hovoří již řadu let, působí zde skupiny nadšenců a organizace vedené profesionálně zdatnými aktivisty. Přesto však dosud nemůžeme hovořit o etablovaném proudu, projekty dovedené k úspěšné realizaci jsou stále spíše výjimkou. Jaké okolnosti tedy lemují českou cestu k neziskové hromadné

*<sup>en</sup>— The collective “bottom-up” building has been discussed in the Czech Republic for many years now, there are groups of enthusiasts as well as organizations managed by professionally proficient activists. Yet we still cannot speak about an established movement; successfully realized projects are rather exceptional. Which circumstances line the Czech way towards non-profit collective building?*

## CO SI PŘEJEME...

Co vás přivedlo ke komunitnímu bydlení?

Mou motivací pro uvažování o něčem jako Baugruppe byla zkušenost života s dětmi ve městě. Připadala jsem si zbytečně izolovaná, jako jednotlivec i celá rodina. Děti by chtěly trávit víc času společně, přátele z opačného konce města skoro nevidáme. Chybí mi ve městě nějaký prostor, napůl veřejný, napůl soukromý, kde by bylo možné se v klidu potkávat. Impulzem k seriózní diskuzi se stala výstava Baugruppe, která nás a podobně uvažující přátele dovedla k založení neformální skupiny. Jsme obecně spíše lidé, kteří nesledují žádné obrovské kariérní cíle, záleží nám na přátelích a kvalitě volného času, a tak hledáme cesty, jak společně něco vytvářet. Zatím se shodujeme, že chceme zahradu či pozemek, kde si můžou hrát děti a kde se dá případně něco pěstovat. V tuto chvíli jsou členy skupiny sami známí, ale to se může změnit. Nechceme se omezovat jen na přátele, naopak nám to připadá trochu rizikové. Ráda bych, aby byl dům co nejekologičtější a využíval přírodní materiály. Proto se nepřikláním k rekonstrukci činžáku, spíš by mě zajímala novostavba.

*Tereza Vohryzková, zájemkyně o komunitní bydlení*

## ... CO SKUTEČNĚ MÁME...

Jaký je stav co-housingu u nás?

V současnosti se u nás žádný nerealizuje. Jediná skupina, která k němu reálně směřuje, je 9 Pramenů u Starého Jičína. Stojí tam teprve jeden domek, ale alespoň se scházejí jako komunita. Potřebovali bychom výrazný referenční projekt, který by zájem společnosti skutečně nastartoval (jak se často stávalo v zahraničí). Možná by jím mohl být komunitní panelák v Praze-Hodkovičkách, jehož proměnu iniciovaly tři obyvatelky, které sehnaly peníze, najaly architekta Davida Vávru a při rekonstrukci vytvořily řadu společných prostor.

Nejčastější motivací je touha žít v komunitě, ve které si lidé budou pomáhat, prolomí současnou anonymitu, budou se potkávat. Ale často mají přehnaná očekávání o společném životě a mají strach přibrat někoho, koho dokonale neznají. Navíc jsou to většinou lidé s alternativním přístupem k životu nebo hledající nějaký únik. Chybí nám pragmatičtější přístup běžný v zahraničí, kde je co-housing prostě forma bydlení. Úsměvné je, že o senior co-housing se zajímají spekulanti, kteří mají pocit, že je v kurzu a dá se na něm vydělat.

Jako optimální forma financování se mi jeví družstevní bydlení, které má u nás dlouhou tradici. Družstvo by se mohlo stát neziskovým developerem, kteří jsou běžní v západní Evropě a u nás zcela chybějí. Česká republika vsadila na model vlastnického bydlení, kterému jsou uzpůsobeny financování i legislativa. Ale lidé si začínají uvědomovat, že nemohou nebo nemusejí vše zvládnout sami, trh s vlastnickým bydlením se u nás začíná nasycovat a družstva by mohla být schůdnou cestou.

*Veronika Bešťáková, www.cohousing.cz*

## ... CO NA TO STÁTNÍ SPRÁVA?

Pomohlo by rozvoji bydlení v ČR a rozmanitosti nabídky budování systémem „zdola nahoru“?

Zkušenosti západních zemí se skupinovým bydlením a rodící se poptávka po tomto typu bydlení v ČR, ať už ze strany seniorů, mladých domácností nebo vícegeneračních komunit, jsou inspirativním podnětem pro provedení analýzy právních úprav družstva, bytového družstva a sociálního družstva, které nově upravuje zákon o obchodních korporacích a družstvech, a to z pohledu možnosti poskytování podpory na výstavbu bytů. Současně je třeba prověřit možnost použití existujícího zákona č. 378/2005 Sb., o podpoře výstavby družstevních bytů ze Státního fondu rozvoje bydlení (zákon o podpoře výstavby družstevních bytů), respektive otázku, zda zákon novelizovat, zrušit a připravit úpravu novou, a to s ohledem na stávající sociálně-ekonomickou situaci. K zákonu o podpoře výstavby družstevních bytů bylo doplněno prováděcí nařízení č. 65/2005 Sb., vydané na základě zmocnění uvedeného v zákoně o podpoře výstavby družstevních bytů, které upravuje výši poskytované podpory. Tyto předpisy byly využity minimálně, neboť na tento druh výstavby nebyly vyčleněny finanční prostředky v rozpočtu Státního fondu rozvoje bydlení.

**Jaké jsou zásadní problémy české bytové politiky?**

Z pohledu národních dotačních titulů je v současnosti jediným nedostatkem objem finančních prostředků, čímž nedochází k naplnění poptávky. Na druhou stranu Koncepce bydlení ČR preferuje především nástroje finanční a garanční, takže tento stav odpovídá schváleným zásadám a je plně v souladu i s preferencemi EU. Z pohledu finančních nástrojů jsou částečně problémem stávající nízké úrokové sazby hypotečních úvěrů, které nástroje, kladoucí na investory různé specifické podmínky, poněkud negují. Určitým problémem jsou záležitosti související s novým občanským zákoníkem a také, v případě družstev, zákonem o korporacích. Problematické okruhy byly vytipovány, nelze je však řešit okamžitě.

**Česká republika se přiklonila k podpoře vlastnického modelu bydlení. Jak se privatizace projevila v koncepci bytové politiky?**

Proces privatizace je třeba hodnotit z pohledu sociálně-ekonomických podmínek a politických záměrů, které po roce 1989 nastaly. Prakticky až do ukončení regulace nájemného byly byty ve vlastnictví obcí obsazeny stávajícími nájemci, takže obce jimi nemohly pro své záměry v oblasti bytové politiky disponovat. Záchovná péče o dlouhodobě podkapitalizovaný, zanedbaný a přitom obsazený bytový fond, s nájemným pohybujícím se pod nákladovou úrovní, byla pro obce obtížně řešitelným úkolem.

*Jiří Klíma, ředitel Odboru politiky bydlení Ministerstva*

*pro místní rozvoj ČR*

*Redakčně kráceno*