

MĚSTSKÉ BYDLENÍ BUDOUCNOSTI

MODELY DOSTUPNÉHO BYDLENÍ

OBSAH

ÚVOD	4
ČESKO X NORSKO	6
BYTOVÁ POLITIKA PRVNÍ REPUBLIKY	12
BYDLENÍ V MEZIVÁLEČNÉM ČESKOSLOVENSKU	16
MODELY UDRŽITELNÉHO A DOSTUPNÉHO BYDLENÍ	22
DOSTUPNÉ BYDLENÍ V CURYCHU	28
HISTORIE A AKTUÁLNÍ SITUACE BYDLENÍ V NORSKU	36
THIRD HOUSING SECTOR	38
POLITIKA BYDLENÍ V NORSKU	40
OBOS	45
SITUACE SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ V OSLU	46
LEIEBOERFORENINGEN - ASOCIACE NÁJEMNÍKŮ	47
IDEA-BASED HOUSING SECTOR	48
SVARTLAMON	50
EXPERTI	56

ÚVOD

CCEA MOBA & FRAGMENT

Problémem českých měst je dostupnost bydlení, které je v Česku výrazně dražší než v okolních zemích, a navíc ceny nemovitostí zde rostou nejrychleji v Evropské unii. Studie provedená společností Deloitte v roce 2021 ukázala, že dostupnost nového bydlení v Česku je druhá nejhorší ve srovnání s 22 evropskými zeměmi, přičemž náklady na nový byt činí 12,2 průměrných hrubých ročních platů. Tyto statistiky ilustrují, že v českých městech je potřeba nově uvažovat o produkci a nabídce bydlení, zejména pokud jde o bydlení pro skupiny, které nespádají do komerčního trhu.

Přestože v Norsku je konverzace kolem dostupného bydlení a družstevnictví pokročilejší, stále se potýkají se stejnými problémy jako Česko. Ceny bydlení vzrostly natolik, že pro většinu nízké a středně příjmových skupin a mnoho mladých lidí je nemožné se prosadit na reálném žebříčku, zejména ve městě, jako je Oslo.

Nízké a střední příjmové skupiny a mladí lidé jsou pro strukturu a funkčnost smíšeného města nezbytní. Zaměřujeme se na vytvoření „třetího sektoru bydlení“ v Norsku i v Česku, tedy sektoru, v němž by se mohli ubytovat lidé, kteří nejsou schopni vstoupit na soukromý trh, ale zároveň nejsou natolik znevýhodněni, aby splňovali podmínky pro získání sociálního bydlení.

Usilujeme o navázání spolupráce mezi Prahou a Oslem s cílem prozkoumat a získat zkušenosti v tématu, které je pro obě města velmi důležité – dostupné/společné bydlení. Přivedli jsme mezioborový tým zástupců z různých řídicích institucí České republiky na setkání s místními úřady, architekty a odborníky zabývajícími se tématem dostupného bydlení v Norsku a vytváříme platformu pro budoucí spolupráci.



Družstevní výstavba OBOS - 80. léta



Sídlíště Ďáblice - Zdeněk Voženílek - 70. léta

VOJTĚCH KUBÁT

Oddělení koncepce dostupného bydlení
Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

Česko a Norsko jsou na evropské poměry výrazně odlišné státy. Prošly si zcela jiným historickým vývojem, který vyplýval z odlišné polohy, charakteru krajiny a geografických podmínek. Také mají odlišnou strukturu ekonomiky i životní úroveň obyvatel. Co se týče bydlení, jsou si ale obě země podobné jako vejce vejci: shodně okolo 75 % domácností v nich například bydlí ve vlastním domě či bytě a jenom pětina v nájmech. V porovnání se zbytkem vyspělé Evropy také mají obě země stejně málo sociálních a dostupných nájemních bytů provozovaných městy či státem – okolo 4 % tamních bytových fondů¹. V Česku ani Norsku zároveň v podstatě neexistuje sektor neziskových poskytovatelů bydlení, jako jsou bytová družstva a nekomerční nájemní asociace či stavební spolky, které jsou rozšířené například v německy mluvících zemích, Beneluxu či Francii.

A co je hlavní, v obou zemích má tato struktura trhu s bydlením stejný výsledek: nízkou dostupnost bydlení a dramatické zhoršování životní úrovně nízkopříjmových domácností i velké části střední třídy (v dostupnosti bydlení vyjádřené počtem čistých ročních příjmů potřebných pro nákup průměrného bytu jsou Česko i Norsko mezi nejhoršími v Evropě²).

Tato podobnost jinak velmi odlišných států dobře ilustruje, že ke zhoršující se dostupnosti bydlení přispívají i v různých podmínkách stejné důvody. Podle mnoha studií se jedná hlavně o přílišné spoléhání se na volný trh a novou komerční výstavbu, nízkou regulaci a zdanění spekulativních investic, slabou roli veřejného sektoru a nedostatek atraktivních alternativ k vlastnickému bydlení.

Pokud chceme zajistit dostatek finančně dostupného bydlení pro všechny skupiny obyvatel všude tam, kde je to potřeba – tedy hlavně ve velkých městech a ekonomických centrech – musíme adresovat právě tyto problémy a ideálně všechny



naraz. Jak to udělat přitom není potřeba vymýšlet, stačí se inspirovat tam, kde systém funguje.

Aktuálně se takto český stát inspiroval při přípravě nového Zákona o podpoře v bydlení. Ten přináší inovativní nástroje pro zajištění důstojného bydlení pro domácnosti, které jsou nejvíce ohrožené bytovou nouzí, jako jsou Kontaktní místa pro bydlení, specializované poradenství a státní garance soukromým vlastníkům bytů výměnou za jejich pronájem cílovým skupinám. Obdobné nástroje se osvědčily například ve Velké Británii nebo Španělsku.

Podobně chceme s Ministerstvem pro místní rozvoj postupovat i dále. Po vzoru Francie, Irska nebo Dánska se připravuje specializovaný státní fond, který by měl významně podpořit výstavbu obecního nájemního bydlení.

A na základě ověřených zahraničních zkušeností se začíná připravovat i nová legislativa o neziskových bytových společnostech. Měla by umožnit vznik například bytových družstev, ve kterých nebude možné získat nové byty do osobního vlastnictví, nebo nekomerčních nájemních asociací, jež by mohly výrazně urychlit budování dostupných nájemních bytů ve vysoké urbanistické kvalitě a udržitelném standardu. Důležitým krokem je také umožnit obcím, aby novou výstavbu dostupného bydlení mohly snáz a efektivněji podpořit skrze dlouhodobý pronájem svých stavebních pozemků, jako je to dnes běžné především v Rakousku, ale i ve španělské Barceloně nebo švýcarském Curychu.

Než se všechny tyto aktivity podaří dotáhnout a začnou se reálně projevovat, uběhne ještě hodně vody. Svítá ale naděje, že na tom v budoucnu budeme přece jenom lépe.

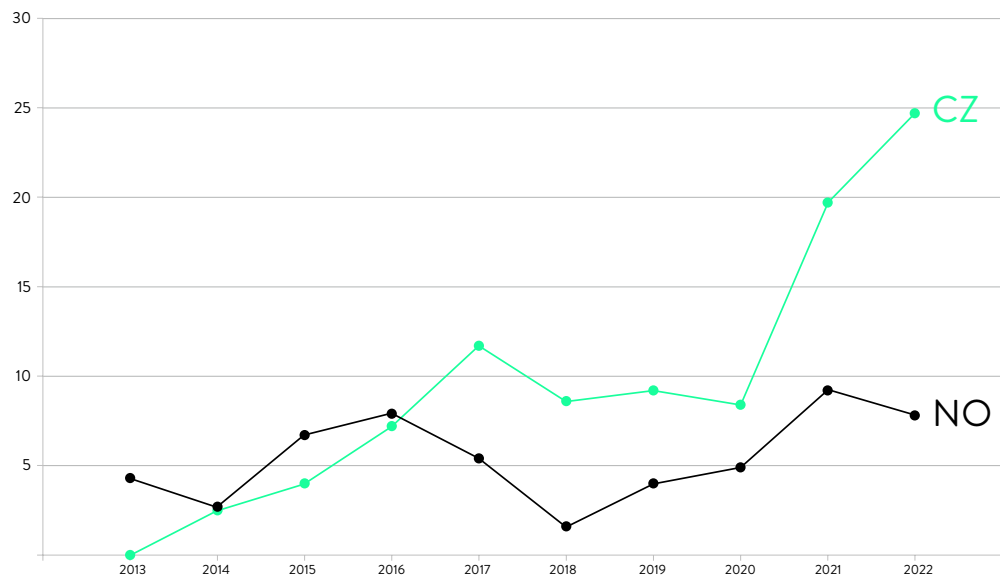
¹<https://www.oecd.org/housing/data/affordable-housing-database/housing-market.htm>
²V oficiálních statistikách se Norsko v dostupnosti bydlení umísťuje zhruba v evropském průměru, tyto statistiky ale běžně neberou v potaz rozdílné zdanění příjmů, které je přitom zrovna v této severské zemi jedno z nejvyšších v Evropě.

NÁJEM VS. VLASTNICTVÍ



CENY NEMOVITOSTÍ

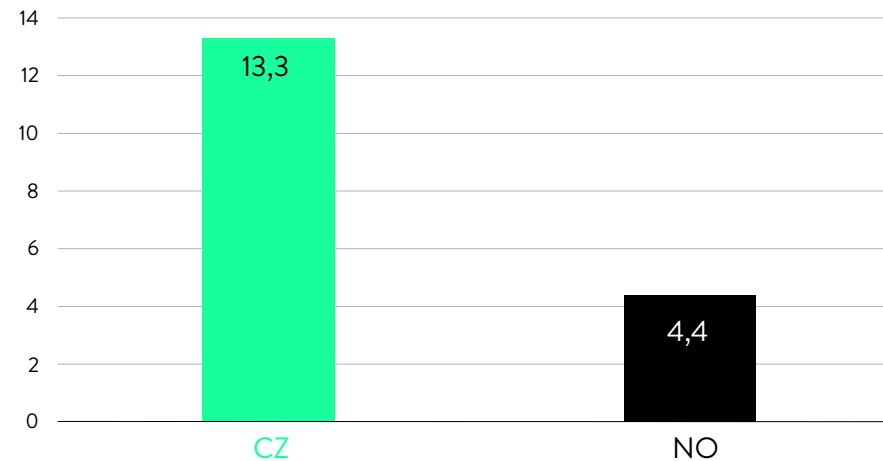
Ceny bydlení (změna v % oproti předchozímu roku)



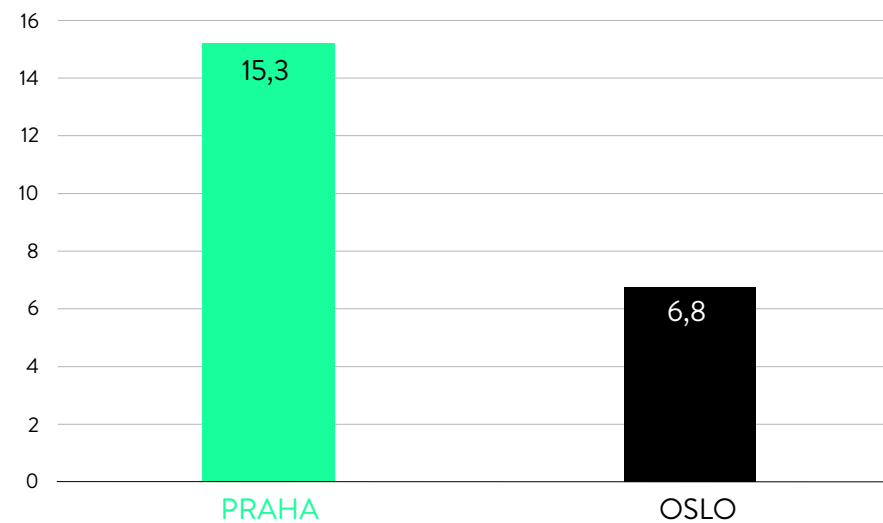
zdroj: Deloitte Property Index

FINANČNÍ DOSTUPNOST

Roční hrubé mzdy na pořízení standardizovaného nového bydlení



Roční hrubé mzdy za standardizované nové bydlení v hlavních městech



zdroj: Deloitte Property Index

KOŘENY DOSTUPNÉHO BYDLENÍ V ČESKU



Vilém Kuba – Jiří Kroha – Josef Polásek, Sídliště Tábor, Brno-Královo Pole

BYTOVÁ POLITIKA PRVNÍ REPUBLIKY

ANNA MARIE ČERNÁ

První světová válka prakticky na čtyři roky zastavila výstavbu nových domů a značně zkomplikovala údržbu těch stávajících. Po skončení války se projevil značný nedostatek bytů. Developerům hrozilo, že byty zůstanou prázdné, protože potenciální obyvatelé si nemohou dovolit vysoké nájemné. Tisk peněz během války odstartoval inflaci, kterou po skončení války ještě podpořil nedostatek materiálu. Nájemné ve stávajících bytech bylo regulováno, zatímco náklady na výstavbu bytů se denně zvyšovaly.

Situace zkomplikovala výstavbu natolik, že stát přistoupil k uzákonění široké státní podpory bytové výstavby, která trvala od roku 1919 až do začátku protektorátu v roce 1939. Po celé toto období existovaly značné stavební pobídky pro výstavbu bytů. Tato podpora byla vždy zamýšlena jako dočasné řešení bytové, inflační nebo hospodářské krize. Po překonání potíží se měl trh s bydlením řídit čistě pravidly volného trhu. Podpora sice výrazně zvýšila počet bytů v Československu, ale cíle deregulace trhu s bydlením nebylo nikdy dosaženo.

Během amerického burzovního krachu na přelomu dvacátých a třicátých let se navíc ke stavebním pobídkám přidala i regulace vztahů mezi pronajímateli a nájemníky prostřednictvím zákonů o péči o bydlení a ochraně nájemníků. Skutečnost, že podpora byla poskytována především na výstavbu malých bytů, je zcela pochopitelná. Tato podpora však vedla k nízké rozmanitosti dispozic bytů v domech a polohách ve městě, a tím i k nižší rozmanitosti obyvatelstva v jednotlivých částech měst.

Zcela jinou formou podpory byly zákony, které umožňovaly procentuální daňové úlevy. Požadavek na malé byty je neomezován, ale také se soustřeďoval do určitých míst ve městě. Protože meziválečná bytová krize byla bezprecedentní, byl i rozsah státní podpory výjimečný. Podporovala veřejný i soukromý sektor a nebála se zasahovat do individuálních vlastnických práv. Možným varováním pro současnost je, že většina krátkodobé podpory byla uplatňována po celé meziválečné období a přinesla další regulaci.

Pokud by se dnes mělo přistoupit k podpoře rozvoje, bylo by vhodné zajistit rozmanitost dispozic bytů v domě a ve městě. Meziválečné domy s malometrážními byty byly dimenzovány tak, aby uspokojily zoufalou poptávku po bydlení. V současných společenských podmínkách by pravděpodobně vytvořily ideální podmínky pro vznik ghett, jak je známe z panelových sídlišť v Německu, Francii nebo Velké Británii, což by bylo z dlouhodobého hlediska kontraproduktivní.

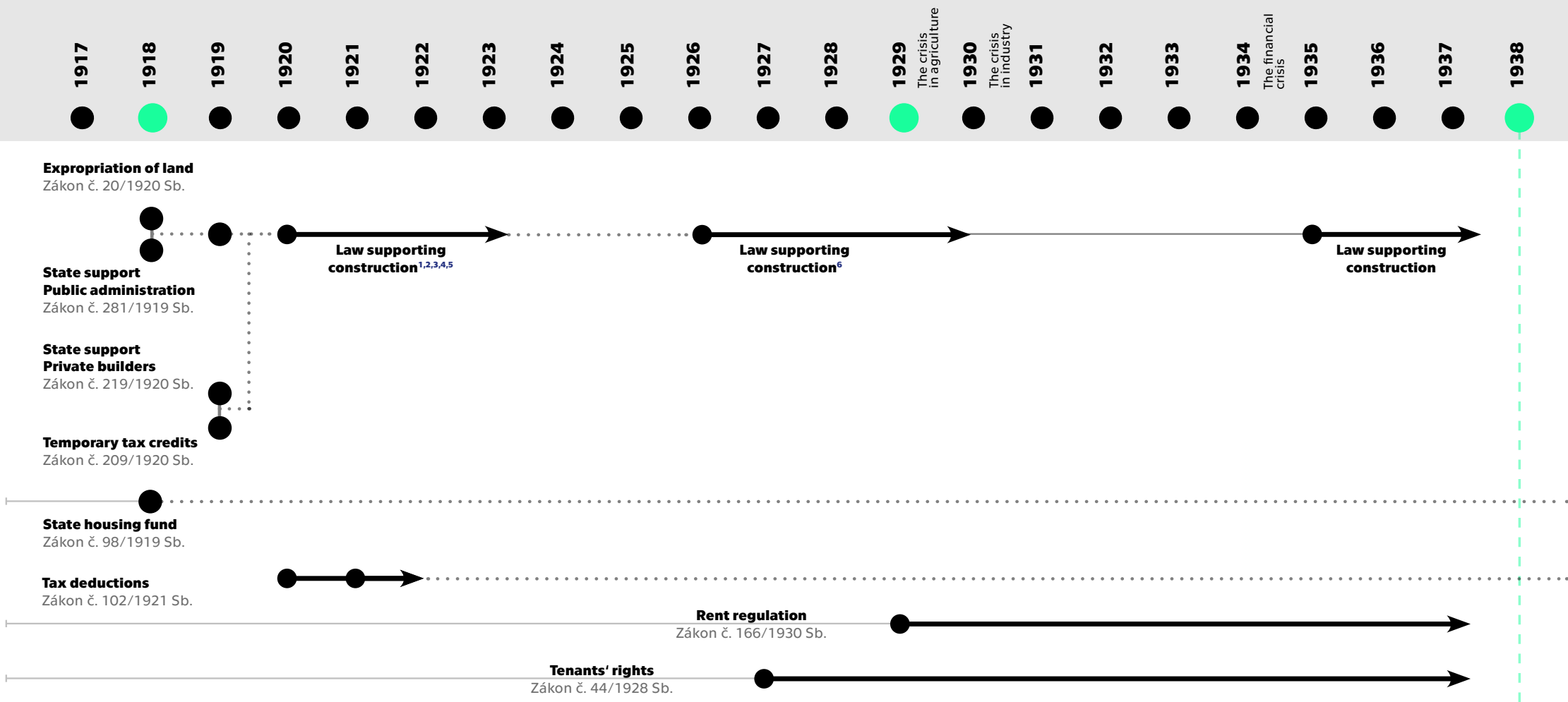


Shromáždění obyvatel kolem pomníku sv. Václava na Václavském náměstí v Praze (28. října 1918). Foto: Národní muzeum / Hradní fotoarchiv



Obytný pokoj nejnižší třídy (1939). Foto: ČTK

STATE SUPPORT OF HOUSING CONSTRUCTION IN THE CZECH REPUBLIC BETWEEN THE WORLD WARS



Law supporting construction
Zákon 100/1921 Sb. + and its amendment

- 1_ Land can be expropriated in fee simple (both state and private) to build residential houses (from 1 residential unit).
- 2_ Tribunals oversee labour and wage conditions and set the price of materials for the following year.
- 3_ The state borrows money (2% interest) from citizens for construction by selling winning lottery tickets. The bonus is winning draws.
- 4_ Support in the form of a government loan guarantee, an interest and mortgage allowance, a combination of guarantee and allowance, and direct loans to complete construction already underway. Home tax forgiveness for 50 years (anyone can benefit).
- 5_ Limits the impact of site plans and provides exemptions from building codes. A building permit pending within 14 days is automatically valid. Authorities may require private companies to supply construction materials for construction projects supported by this law.
- 6_ Expropriate privacy land can only be if there is no adequate municipal.

The support applies to the construction of so-called small apartments. Living room area of small flats in 1921 is from 80m² to 36m².

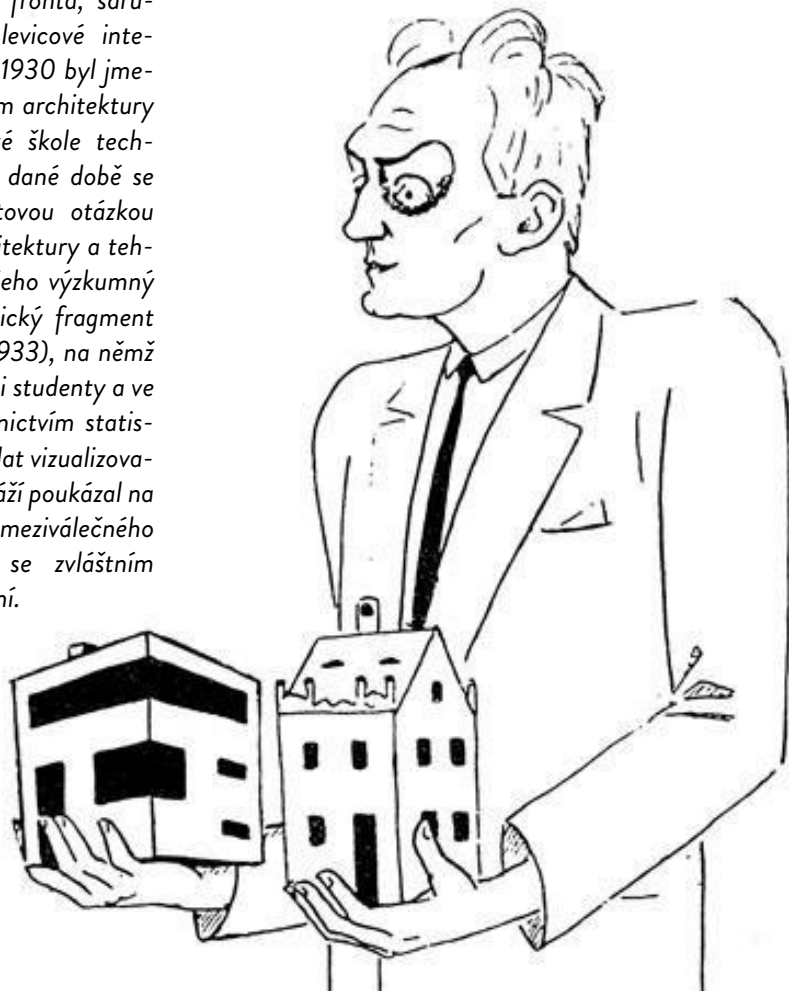
BYDLENÍ V MEZIVÁLEČNÉM ČESKOSLOVENSKU

MARKÉTA ŽÁČKOVÁ

JIŘÍ KROHA

(1893–1974)

Český architekt, scénograf a výtvarník. Člen profesních seskupení Svaz socialistické architektury, Svaz moderní kultury Devětsil a jeho nástupnické organizace Levá fronta, sdružující radikální levicové intelektuály. V roce 1930 byl jmenován profesorem architektury na České vysoké škole technické v Brně. V dané době se zabýval malobytovou otázkou a sociologií architektury a tehdy také vznikl jeho výzkumný projekt Sociologický fragment bydlení (1930–1933), na němž pracoval se svými studenty a ve kterém prostřednictvím statistických údajů a dat vizualizovaných formou koláží poukázal na sociální poměry meziválečného Československa se zvláštním zřetelem k bydlení.



KAREL TEIGE

(1900–1951)

Český levicově orientovaný kritik a teoretik umění, výtvarný umělec, publicista a překladatel z francouzštiny. Jako vůdčí osobnost československé meziválečné avantgardy zasáhl do téměř všech uměleckých odvětví – od architektury přes výtvarné umění, divadlo, film, fotografii, typografii až k literatuře. Po absolutoriu Filozofické fakulty Univerzity Karlovy



působil jako výtvarný referent časopisu Čas a poté v téměř nespočetné řadě dalších novin a periodik, z nichž některá sám zakládal a řídil. Současně inicioval a redigoval řadu sborníků. V meziválečném období se jako čelný avantgardista podílel na vzniku a vydávání revue Devětsil (1920–1932), působil jako představitel levicově orientované inteligence ve Společnosti pro hospodářské a kulturní sblížení s novým Ruskem, ve skupině Levá fronta ad. Na sklonku 30. let ostře kritizoval moskevské procesy,

takže se po komunistickém převratu v roce 1948 stal politicky nepohodlným. Bylo mu znemožněno jakékoliv veřejné vystupování, ale právě v tomto období vytvořil několik zásadních textů. V roce 1950 to byla studie Pokus o názvoslovnou a pojmoslovnou revisi, v níž přinesl dosud platnou analýzu socialistického realismu ve výtvarném umění, poučenou celým vývojem nejen umění avantgardního (jako protipólu socialistického realismu), ale i umění klasického a dokonce akademického. Protože Teige znal tradici ruského i francouzského realismu, mohl si dovolit jejich radikální kritiku. Samozřejmě tak polemizoval také s Gorkého a Ždanovovou definicí realismu. Své kritické úvahy o socialistickém realismu uzavřel konstatováním: „Realismus požadovaný dobou nebo přesněji řečeno politickými institucemi, není však nový. Kdykoliv politický lodivod, ať pravicový nebo levicový, z prudkého strhujícího proudu sociálního a mocenského dění připluje k pevnině umění, přistane vždy – na pravém břehu... Pracují-li politické velehory ku porodu, narodí se vždycky realismus – na to můžete vzít jed.“

JIŘÍ KROHA, SOCIOLOGICKÝ FRAGMENT BYDLENÍ, 1933

- reakce na hospodářskou krizi 30. let 20. století
- analýza bydlení a „životního slohu“ tří společenských vrstev: proletariátu, buržoazie a velkokapitalisů
- výsledky výzkumu, který Jiří Kroha zpracovával se svými studenty z Ústavu architektury a urbanismu Vysokého učení technického v Brně, byly zprostředkovány za pomoci koláží (80 tabulí)
- výzkum byl prezentován na Výstavě stavitelství a bydlení (1933, Brno) s cílem upozornit veřejnost na nedůstojné životní a bytové podmínky nejchudší části obyvatelstva /
- Kroha v roce 1930 navštívil Sovětský svaz a přihlásil se teorii kolektivního bydlení
- na rozdíl od sovětské propagandy, která v rámci výstav prezentovala přednosti socialistického režimu, uplatnil Kroha opačný postup, a sice ostrou kritiku sociálních nerovností, které jsou důsledkem kapitalistického systému
- prezentoval odsouzení nerovností, které přinášel kapitalistický systém
- vyostřená rétorika třída proti třídě
- statistické grafy – vědecká objektivita, koláž – důkaz pravdivosti
- kombinace obou médií zajišťuje věrohodnost a názornost celku
- vizuální naléhavost kontrastu proletariát x buržoazie x velkokapitalisté /
- v roce 1930 vstoupil Jiří Kroha do skupiny Levá fronta a začal se zabývat progresivním politickým a sociálním programem v architektuře
- architektura = věda
- architektura není izolovaný tvůrčí akt, ale proces propojený se sociálním, politickým a ekonomickým systémem
- každému novému návrhu musí předcházet odborná sociologická analýza životních podmínek
- metoda zpřístupnění výsledků výzkumu: koláž a fotomontáž v kombinaci s grafy a minimem textu
- tento způsob vizuální komunikace důležitých společenských a politických témat rezonoval v celé Evropě
- 20. léta 20. století - řada výstav- vizuální stránka je důležitější a výmluvnější než na text
- inspirativní příklad: sovětský pavilon na výstavě Pressa v Kolíně nad Rýnem v roce 1928
- atraktivní dynamická scénografie kombinovaná s dokumentární fotografií, fotomontáží a modely
- podobné expozice i na výstavách architektury - například Výstava soudobé architektury v SSSR v Praze roku 1932



KAREL TEIGE, NEJMENŠÍ BYT, 1932

- architektura má vycházet ze sociologických studií – z marxismu
- ideálem je kolektivní dům
- století strojů končí katastrofální nezaměstnaností a bídou
- kritika kapitalismu

BYTOVÁ NOUZE

- definice: minimální plocha a maximální bydlnost, minimální prostor vyhovující maximálnímu životu, byt pro třídu existenčního minima, který by neklesl pod nezbytné hygienické minimum, pod sanitární a hygienické normy, který má dost světla, slunce, vzduchu a volnosti
- příčiny: příliv obyvatelstva do města v důsledku industrializace, kapitalistická nadvýroba, válka a situace po ní
- důsledek: bytová krize, nedostatek bytů, které by si mohl dovolit i proletariát



JAK OBA PROJEKTY PROMLOUVAJÍ K DNEŠKU?

Otázky bydlení a bytové politiky v současnosti zdaleka nemají takovou společenskou důležitost jako v meziválečném Československu. Jejich řešení se zabývají především levicově orientované novinářky a novináři a veřejná tematizace probíhá například na úrovni street artu. Na rozdíl od první republiky, kdy se tématu bydlení – a architektury – věnovaly dokonce i mainstreamové ženské časopisy.



MODELY UDRŽITELNÉHO A DOSTUPNÉHO BYDLENÍ

DAVID TICHÝ

„Jako dostupné je vnímáno bydlení, na které domácnost vynakládá max. 30 % svého příjmu, ve velkých metropolích pak 45 %. Jako kritická hranice se v parametrech podpory dostupného bydlení v politikách bydlení většiny zemí objevuje úroveň cca 40 %.“

MODELY DOSTUPNOSTI

- ekonomické (financování)
- územní (územní plán, regulace)
- procesní (legislativní, povolování staveb)
- typologické (adekvátní bydlení)

TYPY BYDLENÍ

- individuální
- hromadné/kolektivní
- hybridní

ZPŮSOB POŘÍZENÍ BYDLENÍ

- koupě
- členství (družstvo)
- tržní pronájem
- zvýhodněný pronájem
- zaměstnanecký vztah
- participativní bydlení

FORMY VLASTNICTVÍ

- soukromé
- družstevní
- nájemní
- obecní
- státní
- firemní
- neziskové

FORMY FINANCOVÁNÍ

- tradiční formy financování (hypotéka)
- nové formy financování
- úvěr
- dotace

KRITÉRIA KVALITNÍHO BYDLENÍ

- sociální udržitelnost
- architektura
- ekologie
- ekonomie



Role územních samospráv v oblasti bydlení a jeho kvality je nepostradatelná. Jak města a obce vědí, zda je jejich bytová politika dlouhodobě udržitelná? A jakým způsobem je udržitelnost spojená s dostupností bydlení?

Dostupnost a udržitelnost v oblasti bydlení bývají často vnímány ve vztahu dvou různých oblastí. Dostupností většinou rozumíme zajištění bydlení v určitém standardu za cenu či nájemné, které pro domácnost představuje finanční zatížení do určité (stanovené) míry. V současné době je za dostupné bydlení vnímáno takové, na které domácnost vynakládá max. 30 % svého disponibilního příjmu. Ve velkých městech je toto zatížení do 45 %.

Udržitelným rozvojem dnes chápeme vyvážené a komplexní propojení požadavků na výstavbu v ekonomické, environmentální, sociální a kulturní oblasti, které nás ovlivňují v dlouhodobém horizontu. Tedy nejen při plánování, povolování či realizaci staveb, ale také při jejich užívání, úpravách či zániku. V tomto kontextu je tak fenomén dostupnosti bydlení součástí celého procesu udržitelného rozvoje, jež pomáhá najít cestu, jak dostupnosti dosáhnout.

Dostupnost bydlení je ovlivněna mnoha faktory a nejedná se jen o primárně ekonomické. Celkovou dostupnost ovlivňují adekvátní nabídka různých typologií bydlení pro různé uživatele, připravenost území pro výstavbu, tedy plánování a povolování, a s tím související stav legislativy a možnosti zapojování do procesů obecně. Jejich součástí je i dostatečný monitoring stavu bydlení v obcích, podpora různých forem vlastnictví a tím i různých stavebníků, které mohou dostupnost bydlení oživit i zacílit.

Jaké nástroje ale mají obce k dispozici, aby byly relativně jednoduchým způsobem schopny analyzovat komplexní problematiku bydlení a prověřit úroveň své péče o tuto oblast? Ve světě existují různé evaluační metodiky, které slouží municipalitám, jejichž smyslem je přinést konkrétní rady a postupy, jak zvýšit obecnou kvalitu a dlouhodobou udržitelnost prostředí, jak se zorientovat v konkrétních plánovacích situacích a jak učinit naše bydlení celkově kvalitnějším. Příkladem může být čtyřpilířový evaluační systém *4-Säulen Modell*, který město Vídeň používá při výběru nejvhodnějších projektů v rámci veřejných soutěží a dotačních řízení. Ve Velké Británii je například využívána vládou schválená metodika *Building for life – The sign of a good place to live*. Jedná se o dokument hodnotící standardy kvalitního bydlení v měřítku domů i lokalit a slouží místním komunitám, úřadům i developerům jako jednoduchý průvodce při tvorbě kvalitního obytného prostředí. Podobných metodik je v evropském kontextu možné najít více.

Specificky pro české prostředí byla ve spolupráci s Národní sítí zdravých měst vydána metodická příručka *Jak hodnotit udržitelnost bydlení*,¹ jejímž cílem bylo připravit pro obce nástroj, pomocí kterého mohou relativně jednoduchým způsobem analyzovat komplexní problematiku bydlení a prověřit úroveň své péče o tuto oblast. Prostřednictvím kvalifikovaného zhodnocení, plánování, odpovědného výběru a následné realizace (resp. zadáním podmínek pro realizaci) vhodných projektů tak mohou města a obce ovlivňovat nejen svoji budoucí podobu, celkovou ekonomickou, environmentální, sociální a kulturní udržitelnost, ale i samotnou dostupnost bydlení.

Více podrobností o problematice dostupného bydlení a udržitelnosti bydlení je možné najít také v brožuře [Dostupné a udržitelné bydlení ve strategických plánech sídel – výběr klíčových zjištění a souvislostí](#), která je zveřejněna na stránce SMO ČR.

¹ Metodika [Jak hodnotit udržitelnost bydlení](#) je k dispozici na stránce NSZM.



ODBOČKA: CURYCH



DOSTUPNÉ BYDLENÍ V CURYCHU

MATĚJ DRASLAR

MĚSTO S NEJVĚTŠÍM PODÍLEM DOSTUPNÝCH NÁJEMNÍCH BYTŮ V ZÁPADNÍCH EVROPSKÝCH MĚSTECH

Curych je globálním finančním centrem a je příkladem souvisějícího tlaku financionalizovaného trhu s nemovitostmi. Nájemné v nových bytech vzrostlo od roku 2000 o více než 60 %, ceny nemovitostí se od roku 2009 přibližně zdvojnásobily a rozsáhlé vnitroměstské projekty jsou dnes řízeny globalizovanými finančními investory a penzijními fondy. Největší a historicky nejprůmyslovější švýcarské město přitom nepodléhá stejným procesům sociální polarizace a gentrifikace jako Berlín nebo Londýn. Curych má totiž stoletou tradici neziskového bydlení, které od roku 1995 nepřetržitě roste. Dnes je 25 % bytových jednotek ve městě trvale vyjmuto ze ziskového sektoru, přičemž největší podíl, 18 %, tvoří družstevní bydlení a zbytek tvoří obecní byty nebo byty provozované jinými neziskovými subjekty.

CURYCH DNES DISPONUJE
25 % DOSTUPNÝMI BYTY
(18 % družstevní byty)

DO ROKU 2050 PLÁNUJE
33 % DOSTUPNÝCH BYTŮ

ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY DOSTUPNÉHO BYDLENÍ

1. MYŠLENKA SDÍLENÍ

Sdílení je základem každého družstevního podnikání. Sdílení probíhá ve třech vzájemně se překrývajících sférách: práce a zdroje; vlastnictví; správa. Sdílení znamená získat více, ne méně - nejen pro družstevní komunitu, ale pro celou společnost.

2. VEŘEJNÉ MÍNĚNÍ

Aby družstva mohla růst nad rámec individuálních iniciativ, potřebují politickou podporu, která závisí na veřejném mínění. V Curychu získala prodružstevní politika ve 20., 40. a na konci 90. let 20. století významná politická vítězství, což vedlo k výraznému nárůstu družstevního bydlení.

3. NE-SPEKULACE

Nestandardní, experimentální formy společného bydlení jsou v Curychu možné právě proto, že družstva odmítají pojem směnné hodnoty v architektuře. Výsledná vysoká užitná hodnota přináší prospěch nejen současným obyvatelům, ale i budoucím generacím.

4. KAPITÁL

Menší výše vlastního kapitálu, kterou družstva potřebují k získání hypotéky, umožňuje přístup k financování i sociálně znevýhodněným skupinám. To vedlo k velké rozmanitosti mnoha malých specializovaných organizací, které nabízejí specifické formy společného bydlení velmi odlišným zájmovým skupinám.

5. DLUH

Přibližně 80 % hodnoty curyšských družstev tvoří dluh. Soukromí i veřejní věřitelé považují družstva za spolehlivé dlužníky a za lukrativní investiční příležitosti, což je stav zhmotněný díky architektuře, která je postavena tak, aby vydržela.

6. POZEMKY

Vysoký podíl družstevního vlastnictví pozemků v Curychu přispívá k sociálně-prostorové rovnováze města. Pozemky jsou vyloučeny ze spekulací, což omezuje gentrifikaci a udržuje cenovou dostupnost bytů ve vnitřním městě. Velké, souvislé pozemky umožňují kolektivní využívání městské zeleně.

7. ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

Město Curych využívá svůj územní plán k tomu, aby družstvům umožňovalo přístup k zastavitelným pozemkům a povolovalo formy urbanistického řešení, které podporují kolektivní využívání vnitřních a vnějších prostor družstvy.

8. SOUTĚŽ

Architektonická soutěž sjednocuje uživatele, zadavatele, obec a architekta za společnou představou budoucího obytného prostředí vyjádřenou v architektonickém projektu. Transparentní a závazný proces podporuje porozumění veřejnosti a důvěru v to, čeho může návrh dosáhnout.

PŘÍKLADY DRUŽSTEVNÍCH PROJEKTŮ V CURYCHU



MEHR ALS WOHNEN 2015 - Müller Sigfried Architekten , Pool Architekten



KALKBREITE 2014 - Müller Sigfried Architekten Genossenschaft Kalkbreite



WOHNSIEDLUNG HERDERN, 2021, Nimbus Architects GmbH, Investor Zurich



WOHNSIEDLUNG FREILAGER, 2016, MEILI & PETER ARCHITEKTEN Investo FREILAGER AG

HISTORIE A AKTUÁLNÍ SITUACE BYDLENÍ V NORSKU

PETR LEŠEK

Okolo roku 1900 bydlelo v obecních bytech přibližně 19 % Norů. Většina nájemních bytů patřila soukromým majitelům. Stejně jako jinde v Evropě po průmyslové revoluci měly byty nízkou kvalitu. To vedlo k protestům a následně k rozhodnutí stavět obecní byty. Trend obecních bytů se uplatňoval do druhé světové války. Potom se systém překlopil do družstevního bydlení. Typická byla oborová družstva (snad i v návaznosti na odbory). V 80. letech nicméně došlo ke kopírování britského vývoje a konci podpory družstevní i obecní výstavby. Nová pravicová vláda zcela upřednostnila volný trh. Kromě konce podpory následovala i privatizace. Původní koncept nájmu pozemků družstvům na desítky let skončil a také pozemky se privatizovaly. Ustálila se společenská norma, že cílem je vlastnické bydlení, k němuž je případný nájem jen dočasným předstupněm. Vlastní bydlení se stalo požadovaným statusem. Přibližně 80–90 % Norů dnes skutečně bydlí ve vlastním. Větší procento na venkově, naopak nejmenší procento v Oslu. Zbytek společnosti je buď podporován v rámci sociálního bydlení, nebo uvízne mezi sociálním bydlením a nemožností si za současné inflace a růstu cen bytů vlastní bydlení pořídit. Je odkázán na volný nájemní trh. Sociální bydlení se řeší formou finančních příspěvků. Stále ještě existují obecní, a dokonce malý počet státních bytů, ale ty jsou v podstatě využívané jen pro sociální bydlení. S každým koncem nájemní smlouvy se znovu prověřuje finanční situace uživatelů, a pokud mají vyšší příjem, než definuje sociální bydlení, jsou ze sociálního bydlení včetně obecních bytů vyloučeni. V Norsku o problému všichni se všemi ochotně mluví (architekti, aktivisté, městští i státní úředníci), ale reálně se situace nikam neposouvá. Zpracovávají se pilotní projekty, Arild Eriksen jeden z nich zpracoval, samosprávy se jimi chlubí, ale vše zůstává na papíře. Arild Eriksen se současně věnuje i tématům neziskové bytové výstavby (Third Housing Sector), desetiminutového města, samozásobování apod. a témata propojuje. Podobně jako v Německu je vzorem Vídeň, tak Norové vzhlížejí k dánskému systému (Housing for everyone), který považují za dobře fungující. V Dánsku je asi půl milionu družstevních/obecních bytů a podporují sociální mix. V prezentaci také zazněla informace, že město Mnichov zastavilo prodej městských pozemků a město Hamburg pronajímá pozemky ke stavbě na základě soutěží s kritérii kvality, udržitelnosti a sociální přínosnosti.



THIRD HOUSING SECTOR

ARILD ERIKSEN

Co je to třetí sektor bydlení? Jak lze tento model použít?

Co je to třetí sektor bydlení, záleží trochu na tom, koho se ptáte. Město Oslo zatím vyvinulo pouze modely, které dávají lidem možnost koupit si bydlení, a to prostřednictvím sdíleného pronájmu a systému „rent-to-own“ (od nájmu k vlastnictví). Koneckonců tyto byty budou jen o 20 % levnější než běžné byty na trhu, takže pravděpodobně nebudou mít velký efekt. Lze se také kriticky vyjádřit k tomu, že model přístupu k bydlení, který spočívá v poskytnutí cenově dostupného bydlení někomu, kdo může později toto bydlení prodat na volném trhu, lze vůbec nazvat „sektorem“. Chceme model podobný veřejnému bydlení v Dánsku, kde bytový fond spravuje dostupné nájemní bydlení a poskytuje lidem jak smlouvy na dobu neurčitou, tak nájemné založené na nákladech a dobré demokracii obyvatel. Když se lidé chtějí přestěhovat, bytový fond jim buď zajistí nový byt, nebo byt převede na někoho jiného z pořadníku.

Jaké jsou podle vašich zkušeností hlavní rozdíly mezi bydlením vyvinutým „zdola nahoru“ (bottom-up) ve srovnání se „standardnějšími“ modely?

Nejdůležitější je komunita a stabilní životní prostředí. Kromě toho má mnoho bottom-up vyvinutých bydlení inovativní modely udržitelnosti a sdílení. To jsou řešení, která se komerční developeri často snaží kopírovat, ale málokdy s takovým úspěchem jako ta vyvinutá zdola. Jakmile se tento model stane běžnějším, změní se to. Pak se o užší komunitě dozví a bude chtít žít více než jen ti, kteří o ni mají mimořádný zájem.

Mohou být modely bottom-up udržitelnou variantou bydlení?

Většina bottom-up modelů je udržitelná díky tomu, že přispívá k nižší spotřebě, uvědomělému životnímu stylu a velmi často vyšším ambicím v oblasti udržitelnosti stavebních technologií. Pokud se na plánování podílejí i obyvatelé, pak lidé zůstanou ve svých domech déle. V Norsku je také velmi častá rekonstrukce nebo přestavba i zcela nových domů. Částečně je to proto, že na dům, který si koupíte, máte jen malý vliv, ale také proto, že je to součástí norské kultury a mnozí si tyto práce dělají sami. Při účasti na vývoji domu nebo flexibilnějších řešeních bude jejich rekonstrukce méně relevantní. Co-housing je udržitelný jak ze sociálních důvodů, tak proto, že snižuje spotřebu. Proto pevně věříme ve spojení rozvoje třetího sektoru bydlení s novými a sociálními formami bydlení.

Kde vidíte nejlepší praxi/inspiraci, kterou se snažíte napodobit ve své praxi?

Pokud jde o možný třetí sektor bydlení, vzhlížíme především k dánskému modelu Almenbolig*. Hlavně proto, že Dánsko je severská země, ale také proto, že ve svých rezidenčních oblastech velmi často realizují také komunitní funkce a sdílení. V Německu a Švýcarsku existují také různé projekty rozvíjené rezidenty a zajímavé modely bydlení. V Norsku je pro nás výzvou velký podíl vlastníků domů. Velká část bytové politiky v Norsku se týká zajištění přiměřeného přístupu k vlastnickému bydlení a dotování vlastnického bydlení pomocí úrokových odpočtů. Pak se bytová politika v zemích, jako je Dánsko a Německo, kde je větší podíl nájemníků, stává norským politikům velmi cizí.

*Almenbolig: Sociální bydlení spravované organizacemi poskytující sociální byty. V Dánsku je více než půl milionu sociálních bytů a v roce 2020 žil v tomto typu bydlení téměř 1 milion Dánů, tj. šestina obyvatelstva. Většina domů se pronajímá prostřednictvím pořadníků přes bytová sdružení. Některé byty však mohou být vyhrazeny pro skupiny se zvláštními potřebami.

POLITIKA BYDLENÍ V NORSKU

KATHRINE EMILIE STANDAL

KONTEXT

Vlastnictví bytů bylo v posledních 50 letech na úrovni 80 %. Bydlení v pronájmu na 20 %. Zvýšené ceny za koupi bytu nebo domu, zejména ve velkých městech, způsobují, že si stále více lidí byt nebo dům pronajímá.

Majitelé domů/bytů jsou státem zvýhodněni v několika ohledech:

- Daňový systém poskytuje mnoho výhod majitelům domů, ale ne nájemníkům.
- Majitelé domů dostávají od státu dotace ve výši 50 až 100 miliard norských korun ročně (100 až 200 mld. českých korun).
- Trh s bydlením není regulován a je řízen trhem – ti s nejnižšími příjmy jsou z trhu s nemovitostmi vyloučeni.

NÁSLEDKY

- Velmi vysoké zadlužení domácností – růst zadlužení byl větší než růst příjmů za posledních 20 let.
- Kdo si nemůžete dovolit koupit byt, musí jít na trh s nájemním bydlením.
- Mnoho lidí v Norsku se stydí za to, že jsou nájemci (tzv. „tenant shame“).

Trh s pronájmy:

- 30 % trhu s nájemními byty provozují společnosti specializované na poskytování pronájmu.
- Trh s pronájmy je zaměřen na zisk a hodnoty se kumulují v několika málo společnostech.
- Ideální pronájem téměř neexistuje.

Můžete nám vysvětlit politiku dostupného bydlení v Norsku?

V Norsku existuje jen velmi málo politik dostupného bydlení, stejně jako v Česku existuje silná politika vlastnického bydlení, která již mnoho let dobře funguje pro mnoho lidí. Problémem posledních (5-10) let je, že stále více lidí s „normálními“ příjmy si musí pronajímat byt, trh s nájemními byty je drahý a neregulovaný a tito lidé nemají možnost koupit si byt ve větších městech. Kvůli tomu se v posledních letech vedla debata o bytové politice, ale myslím, že se politici bojí udělat nějaké změny na trhu s vlastnickými byty. Dle mého je to způsobeno tím, že 3/4 Norů vlastní dům či byt zaznamenalo prudký nárůst svého jmění a lidé, kteří se potýkají s existenčními problémy, se ve veřejné debatě příliš neozývají. Také si myslím, že se v Norsku nediskutuje o třídních nerovnostech, takže spousta lidí ze střední třídy si ani není vědoma obtíží, se kterými se potýká třída nižší (řekněme dělnická). Střední třída dělá politiku pro střední třídu.

Bytovou politiku lze rozdělit na tři části. První je vlastnické bydlení, druhou je komunální bydlení pro ty, kteří jsou chudí a nejsou schopni najít vhodné bydlení (lidé, kteří se potýkají se závislostí na návykových látkách nebo mají psychické problémy). Třetí je to, co můžeme nazvat třetím sektorem, a je definováno jako neziskové dostupné bydlení.

Moje nadace pro bydlení je nezisková nadace, která se věnuje pronajímání bytů za co nejnižší náklady v mém městě Trondheim. Nabízíme dlouhodobé smlouvy, spoluúčast obyvatel a nízké nájemné. V současné době se snažíme zavést nový název pro neziskové nájemní domy: Allmennboliger (veřejné bydlení). Myslím, že v Norsku potřebujeme pro dostupné bydlení nový název, protože pokud se bavíme o trhu s bydlením, většina lidí (ne-li všichni) přemýšlí o vlastním domě. To není možné a také si myslím, že je to problém pro společnost (například pro mnoho lidí je nemožné přestěhovat se do Osla za práci, protože nemohou najít ubytování, které je cenově dostupné).

Jaké jsou největší sociální důsledky politiky bydlení?

To je obtížná otázka, ale je možné se na ni podívat z různých úhlů pohledu. Pro lidi, kteří mají problém najít adekvátní bydlení, je problém, že velkou část svých příjmů spotřebují na bydlení. OSN říká, že je lidským právem mít dostatečně velké, zdravé a dostupné bydlení. Dostupné bydlení definují jako spotřebu maximálně 30 % příjmu na náklady na bydlení (pokud jsem dobře pochopila, zahrnuje to i náklady na vytápění, vodu atd.). Mnoho lidí na nájemním trhu v Norsku spotřebuje na náklady na bydlení mnohem více.

Pokud se potýkáte s existenčními problémy a máte spoustu starostí s financemi a bydlením, stáváte se trochu hloupějšími. Kognitivní kapacita je stabilní, ale spotřebováváte ji velkou část

právě na starosti, takže když se říká, že chudí lidé jsou hloupí, je to svým způsobem pravda; ne proto, že by takoví skutečně byli, ale protože se jimi díky okolnostem stávají. Je to problém pro jednotlivce, ale také pro celou společnost.

Vzhledem k nestabilním možnostem bydlení na nájemním trhu se lidé, kteří si pronajímají bydlení, musí stěhovat mnohem častěji než majitelé domů. Stěhování je nákladné, takže lidé, kteří mají nejméně, mají také více výdajů (být chudý je velmi drahé) a také stres a starosti z chudoby. Děti nejsou snadno „stěhovatelné“, jsou velmi spjaté se svým domovem (mnohem více než průměrný dospělý) a se svým okolím. Stres spojený s častým stěhováním v dětství a se změnou školky nebo školy přechází do dospělosti, a to je z dlouhodobého hlediska pro společnost další problém (rozbité dětství vytváří většinou i rozbitou dospělost).

Problémem je také nábor pracovních sil, protože přestěhování do jiné části Norska představuje velké finanční riziko. Pro majitele domů je obrovským rizikem přestěhovat se z města do venkovštějších částí, protože ceny ve městě rostou mnohem rychleji než na venkově, takže můžete riskovat, že se už nikdy nebudete moci vrátit zpět do města. Pro lidi, kteří vlastní dům ve venkovských částech, není snadné prodat dům a přestěhovat se do města, protože ceny bydlení ve městě jsou ve srovnání s venkovem velmi vysoké. Pokud by existoval Allmennboligsektor (sektor s neziskovým nájemním bydlením), možnost bydlet ve městě by byla reálná. V Oslu například chybí 60 % personálu mateřských škol s pedagogickým vzděláním, protože náklady na bydlení jsou na jejich plat příliš vysoké.

V čem spočívají hlavní problémy na trhu s nájemními byty?

Problémem je, že na trhu s nájemními byty neexistují téměř žádné předpisy, takže je možné pronajmout byt, který není schválený obcí, a tudíž by mohl být zdravotně závadný (s plísni a bez požárního úniku). Nebo není možné získat finanční prostředky od státu či obce, protože byt neexistuje v registru (pokud máte velmi nízké příjmy a vaše náklady na bydlení jsou vysoké, můžete požádat o pomoc od státu nebo obce na úhradu části nákladů na bydlení, to je také trochu problém, protože stát zdánlivě dává peníze na pomoc lidem, kteří platí nájem, ale ve skutečnosti je to stát, který dává peníze soukromým vlastníkům, kteří pronajímají své nemovitosti). Problém je také v tom, že protože na trhu s bydlením vydělalo tolik lidí, není skutečná politická vůle ho změnit, a to znamená, že trh s nájemným nemá v politice a politických rozhodnutích téměř žádný význam.

Jak lze dosáhnout většího počtu bytových fondů a co pro to mohou udělat obce?

Myslím, že pro začátek potřebujete peníze nebo budovy, není možné začít z ničeho. Takže potřebujete někoho (může to být bohatý člověk, který chce filantropicky prospět společnosti a chce rozdat část svého jmění), stát nebo obce, které vytvoří bytovou nadaci. Nejdůležitější pak je, aby nadace měla dobrý účel (například aby byla nezisková, aby jejím účelem bylo poskytovat dostupné bydlení různým skupinám, které mají problémy na trhu s bydlením; mohou to být mladí lidé, studenti, lidé s nízkými příjmy, zdravotně postižení, rodiče samoživitelé atd.). Aby to bylo efektivní, musíte mít zákony, které těmto nadacím zajistí lepší daňovou návratnost (tím myslím, že byste měli mít nižší daně pro neziskové nadace, které jsou prospěšné společnosti), a že by měly mít přístup k levným půjčkám.

„Nízké nájemné, účast a blízké sousedství poskytují lepší kvalitu života a svobodu.“



OBOS

NEJVĚTŠÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO V NORSKU

Družstvo vzniklo přibližně před 100 lety. Dnes má 510 tisíc členů. Původně fungoval princip, že stát nebo samospráva poskytly pozemek k nájmu s právem stavby za symbolický roční poplatek a OBOS postavil dům s družstevním bydlením. V 90. letech byly pozemky i byty privatizovány. Družstvo dnes funguje jako developer a družstevníci do něj vstupují s vidinou, že v budoucnu získají byt do vlastnictví. Přitom platí, že pořadník na byty odpovídá nepřímo úměrně délce členství. Členství v družstvu je nezřídka dárkem pro narozené děti. Dnes už družstvu samosprávy pozemky nepronajímají – prý z obavy z rizika privatizace. Družstvo je nakupuje na volném trhu. Nájemní smlouvy jsou u nového bytu na 30 let a pak se byt privatizuje dle pořadníku členů OBOS. V současnosti má OBOS asi 250 domů. Má i svoji banku a ta poskytuje hypotéky do výše pěti ročních platů pro odkup bytu do osobního vlastnictví. Maximální půjčka se pohybuje do výše 50 % ceny nemovitosti. Družstvo OBOS nově zřídilo výzkumné centrum Living Lab. Do nového bytového domu dle návrhu antropologů přizvali průřezovou skupinu obyvatel s tím, že na nich budou testovány bytové inovace (sdílení prostor a zařízení, propojování bytů, inovativní výrobky atd.). Zkušenosti chtějí využít při dalších projektech.

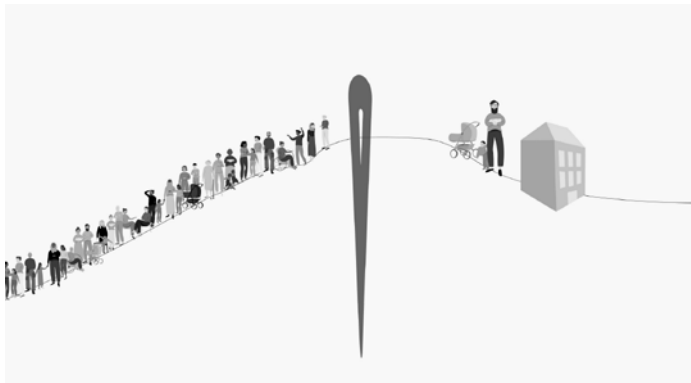
Petr Lešek

Zdroj: <https://www.obos.no>



SITUACE SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ V OSLU

V Oslu bydlí 69 % obyvatel ve vlastních bytech či domech (včetně SVJ a družstev), 27 % v soukromých nájmech a 4 % v městských bytech. Oslo má 15 městských částí. Podpora se stanovuje v Norsku podle příjmu a podle tržního nájemného v místě, ale s horní hranicí – v Oslu do 50 % výše nájmu. Individuální pronajímatelé jsou osvobozeni od daně z pronájmu. Pokud někdo pronajímá nemovitost déle než jeden rok, tak mu při jejím případném prodeji vzniká povinnost platit daň.



Toyen je čtvrt' na norské poměry specifická vysokým podílem městských bytů. Nájemníci v nich mají většinou čtyřleté smlouvy, po jejichž vypršení následuje zmíněná kontrola příjmů. Kvůli tomu je ve čtvrti velká fluktuace. Jen 25 % žáků absolvuje v místě celou školní docházku. Problém je i mix v domech, kde jsou sociální byty, takže v jednom domě žijí drogově závislí a rodiny s dětmi. Přitom drogově závislí nakonec drží svůj nízký příjem a v bytech tak setrvávají.

Obvyklý postup v Norsku je, že samospráva prodává pozemek developerovi a pak na volném trhu nakupuje byty, pokud má zájem je vlastnit. Nakupuje i pozemky pro veřejné stavby, jako jsou školy.

LEIEBOERFORENINGEN – ASOCIACE NÁJEMNÍKŮ

Asociace má 4500 členů a asi 17 zaměstnanců. Tento rok mají výrazný nárůst členů a vnímají celkové vyostření situace na nájemním trhu. Hodně členů Asociace je chudých nebo imigrantů. Asociace má samostatnou sekci pro nájemníky obecních bytů. Finančně je podporována městem (2 mil. NOK/rok). Přibližně 75 % norských nájemníků žije buď u majitelů jednotlivých bytů, nebo u příbuzných. Právě s drobnými pronajímateli je v Norsku hlavní problém. Uzavírají krátkodobé smlouvy na tři roky a při ukončení smlouvy se občas stane, že hledají záminky k nevyplacení jistiny. Naopak velké firmy zabývající se pronájmem nemovitostí se chovají korektně. Výši nájemného nestanovuje žádný předpis ani regulace, ale jsou respektovány cenové mapy tržního nájemného. Roční nárůst cen se pohybuje okolo 2 %, ale letos se již vyšplhal na 7 %. Město Oslo vlastní přibližně 11 tisíc bytů s asi 40 tisíci nájemci. Polovina se nachází v celých městských domech a druhá polovina je roztroušena po jednotlivých bytech. Oproti zbytku Norska je v Oslu větší procento nájemních bytů. Ale naopak podíl městských bytů na nájemních bytech je proporčně v Oslu nižší než jinde. Jako nejaktivnější v oblasti bydlení je vnímáno město Trondheim. Oslo loni založilo výzkumné centrum pro nájemnictví, které považuje za jeden z hlavních problémů skutečnost, že je organizačně odděleno správcovství městských bytů a vyplácení podpory. Minulé volební období politická garnitura slíbila, že do roku 2023 získá dalších tisíc nových městských bytů, což se nepodařilo. Nakonec byl vyhlášen dotační titul na podporu pro střední třídu, která nemá dostatek úspor na koupi vlastního bytu. Asociace také pomáhá organizovat participaci nájemníků a jejich protesty. Ročně probíhá přibližně pět schůzek s norským ministrem pro místní rozvoj. Téma nájemnictví se pomalu dostává do politické agendy, nicméně pravicoví politici a developoři debatu brzdí tvrzením, že před volným trhem v 80. letech byl systém zkorumpovaný a nefunkční. Bydlet v nájmu není pro Nory prestiž. A i s touto předpojatostí se snaží asociace pracovat.

IDEA-BASED HOUSING SECTOR*

ODA ELLENSDATTER SOLBERG

Jak byste definovali sektor bydlení založeného na nápadech a jaké formy bydlení do této kategorie patří?

Do sektoru bydlení založeného na myšlence patří všechny projekty, jejichž motorem není zisk, ale myšlenka. Tato definice ale nevylučuje bydlení postavené s určitým ziskem. Znamená to, že sem patří i developerské společné bydlení. Zahrnuje také projekty postavené svépomocí spolubydlíci skupinami, kterým se podaří vybudovat větší hodnotu, než kolik utratí. Obvykle jde o projekty s myšlenkou kolektivního bydlení, udržitelnosti a ekologie a sociálně udržitelné projekty, a to pro všechny nebo pro určité cílové skupiny.

Jaké jsou společenské přínosy takových modelů?

Mnoho bytů založených na myšlence zahrnuje participativní procesy, ať už ve fázi nápadu a iniciativy, ve fázi vývoje a výstavby, nebo ve spolupráci s vlastníky či nájemníky po vybudování bydlení. Taková spolupráce při navrhování a řízení obvykle vytváří silné komunity a sousedství. Neznamená to však, že je bez třecích ploch. Procházení konfliktů a jejich řešení také sbližuje lidi. Pokud jde o co-housing a jiné formy kolektivního bydlení – s dostatkem soukromí – existují studie, které ukazují, že se lidé méně často stěhují a že se snižuje osamělost, zejména u starších lidí. Má také potenciál být efektivnější z hlediska zdrojů.

Jak mohou obce pomoci při realizaci těchto projektů?

Obce mohou pomoci v několika rovinách. Nejprve musí definovat cíle a mít plán a zajistit, aby administrativní věděla, co má dělat. Ve městech a oblastech, kde je to integrovanou součástí bytové politiky, obce také poskytují aktivní podporu. Může jít buď o předávání znalostí a postupů, ale také o iniciaci setkání, seminářů a sítí, které pomáhají setkávat se lidem se stejným zájmem, nebo o odborníky, kteří mohou pomáhat spolutvořícím skupinám. Nejdůležitější věcí, kterou může obec udělat, je však poskytnout vhodný pozemek pro výstavbu. Pozemky by měly mít řádný regulační plán, cena by měla být pevně stanovena a neměla by se prodávat za nejvyšší nabídku a nejlépe by mělo jít o pronájem pozemků, nikoliv o prodej. Stavitelé bytů na základě myšlenky jsou dobří v soutěžích, jejichž kritériem je kvalita a/nebo nejlepší nápad. Pro skupiny stavějící svépomocí je také důležité mít určitý čas na vypracování projektu a na zajištění financování. Dlouhá opční smlouva nebo jiné formy, které prodlužují dobu mezi vítězstvím v soutěži a zahájením stavby, jsou při práci se spolutvořícími skupinami zásadní, ale to je výhodné i pro neziskové organizace bez velkého kapitálu.

Můžete popsat model výstavby svépomocí a jak se do procesu mohou zapojit profesionálové (designéři / urbanisté / architekti / stavitelé)?

Skupina „spolubudovatelů“ je několik jednotlivců, kteří se sdružují do právního subjektu, aby společně něco postavili pro vlastní potřebu. Co se týče bydlení, jedná se o model, který vzešel z Německa, ale v posledních 20 letech se stal běžným v několika evropských zemích. Těmto skupinám by se mohl hodit profesionál, který by jim pomohl s celým procesem, od řízení skupinové dynamiky až po sestavení financování a smluv. V menších projektech se této roli ujímá řada architektů, ale v místech, jako je Hamburk, požaduje obec při žádosti o pozemek nezávislého profesionála najatého stavební skupinou. Tuto osobu bychom mohli nazvat pilotem projektu. Nejlepší je, alespoň u větších projektů, oddělit architekturu a návrh od role projektového manažera. Pilot projektu by měl být mluvčím jménem skupiny a neměl by být nijak zaujatý. Tyto skupiny někdy do jisté míry skutečně staví samy, ale mnohé nechávají veškerou stavbu na profesionálech. Jde hlavně o to, kdo má právo rozhodovat o designu a kvalitách a o tom, jak upřednostnit finance.

SEKTOR BYDLENÍ ZALOŽENÉHO NA NÁPADECH
Myšlenka jako motor. Zisk není konečným cílem, ale může být přítomen.

SVARTLAMON

SELFBUILD-PROJEKT V TRONDHEIMU

Snaha privatizovat a přestavět brownfield v Trondheimu mezi železniční tratí a přístavem, jehož součástí byly staré bytové domy, vyvolala protesty místních obyvatel a ustoupení města od projektu. Území pak byl vyhlášeno jako „urban ecological experimental area“. Trio čerstvých absolventů architektury přišlo s nápadem postavit v místě několik domů svépomocí. Architekti (Nøysom arkitekter) na základě pohovorů vybrali vhodné zájemce. Založili družstvo, které si vzalo půjčku a bylo stavebníkem. Architekti navrhli základní dřevěnou konstrukci pěti řadových domků. Jeden o zastavěné ploše 35 m² a užité ploše 60 m². Heslo akce bylo „housing is too important to be left to specialist“. Díky svépomoci, ale i snížení technických požadavků například u izolace, dosáhli nízké stavební ceny. Těchto pět domů a společný komunitní prostor vyšly přibližně na 300 tisíc eur. Použili velké množství recyklovaných materiálů, což je v Norsku možné díky jejich snadnému získání přes speciální webové stránky.



GJERMUND BUNGUM GORSET

General manager of the Svartlamon housing foundation

Co vás inspirovalo k zapojení do projektu Svartlamon?

Chtěl jsem se zapojit do boje za lepší bytovou politiku. Svartlamon je jedinečnou a důležitou oblastí pro rozvoj a testování různých modelů sociálního bydlení. Experimentováním s různými modely sociálního bydlení Svartlamon ukázal, že existují alternativní přístupy k bydlení, které mohou být úspěšné při naplňování potřeb obyvatel s nízkými příjmy a při posilování pocitu sounáležitosti. Jako takový slouží jako inspirace a vzor pro další komunity a tvůrce politik, kteří mají zájem o vytvoření cenově dostupnějších, udržitelnějších a na lidi zaměřených řešení bydlení. Nedostatek cenově dostupného bydlení je závažným problémem v mnoha městech po celém světě a může mít vážné důsledky pro jednotlivce a rodiny, které se snaží vyjít s penězi.

V čem je Svartlamon jedinečný? Vidíte budoucnost v širším využití tohoto modelu?

Svartlamon je jedinečný tím, že ho vytvořili jeho obyvatelé. Jeho struktura se utváří podle obyvatel a podle toho, v jaké společnosti chtějí žít. Výsledkem je čtvrť se silnou sociální, ekologickou a ekonomickou udržitelností. Svartlamon ukázal, že existují alternativní přístupy k bydlení, které mohou úspěšně uspokojovat potřeby obyvatel s nízkými příjmy a podporovat smysl pro komunitu.

Pokud jde o budoucnost tohoto modelu, je rozhodně možné, že by mohl být využíván širěji, zejména v oblastech, kde je dostupné bydlení potřeba. Je však důležité mít na paměti, že každá komunita je jedinečná a to, co funguje v jedné oblasti, nemusí nutně fungovat v jiné. Úspěch Svartlamonu je do značné míry dán tím, že byl vyvinut jeho obyvateli tak, aby vyhovoval jejich specifickým potřebám a preferencím. Jakékoli opakování tohoto modelu by proto vyžadovalo pečlivé zvážení místních podmínek a zapojení komunity.

Jak byste popsali účast nájemníků ve Svartlamonu? Co byste klasifikovali jako dobrou participaci?

Jedinečnost Svartlamonu vyplývá z toho, že jej vytvořili jeho obyvatelé, kteří měli společnou vizi, v jaké komunitě chtějí žít. Ta zahrnovala zaměření na sociální, ekologickou a ekonomickou udržitelnost a také závazek k participativnímu rozhodování a komunitnímu vlastnictví.

Ve Svartlamonu je participace na územním plánu definována jako správa obyvatel. Obyvatelé se musí podílet na všem, co souvisí s provozem a rozvojem oblasti. To proto, aby bylo možné udržet co nejnižší úroveň nájemného. Dobrá participace ve Svartlamonu zahrnuje aktivní účast nájemníků na rozhodovacích procesech souvisejících se správou a rozvojem oblasti. To zahrnuje účast na schůzích, sdílení nápadů a obav a aktivní zapojení do dění v komunitě. Nájemníci ve Svartlamonu se mohou podílet na všem, od přidělování finančních prostředků až po rozvoj infrastruktury a občanské vybavenosti.

Míra participace ve Svartlamonu je poměrně vysoká, protože se jedná o iniciativu řízenou komunitou. Obyvatelé jsou velmi zapojeni do každodenního chodu oblasti a mají silný pocit vlastnictví a odpovědnosti za svou komunitu. To pomáhá vytvářet silný smysl pro komunitu a kulturu spolupráce.



PŘEHLED EXPERTŮ



st, Ulensvang. Foto: Oddleiv Apriseth - from the book Klyngetunet.



EXPERTI

JAN MALÝ BLAŽEK

Participativní bydlení

maly-blazek@fss.muni.cz

Jan Malý Blažek je ekonom a sociální geograf, odborný pracovník, vyučující a doktorand na Katedře environmentálních studií, Fakulty sociálních studií, Masarykovy univerzity v Brně. Je hlavním řešitelem projektu TAČR Prostředí pro život „Možnosti a limity sociálně a environmentálně udržitelného participativního bydlení v ČR“. Ve své činnosti se věnuje tématu komunitní ekonomiky a významu komunitní iniciativy, sdílení a mnohoúrovňové participaci obyvatel na rozvoji udržitelných a klimaticky odolných měst.

ANNA MARIE ČERNÁ

Architektura a historie

anna.marie.cerna@gmail.com

Je absolventkou magisterského oboru Architektura a stavitelství Fakulty stavební ČVUT v Praze. Po dokončení studia pracovala v polském ateliéru KAMJZ ve Varšavě. Po návratu do Česka ji projektová praxe především v oboru bytové výstavby přivedla zpět na vysokou školu, kde se na Katedře architektury věnuje výzkumu panelových domů a možnostem adaptace jejich dispozic na současné uživatelské požadavky s ohledem na zdravé vnitřní prostředí.

MARTIN ČERVINKA

Pražská developerská společnost

media@pdspraha.eu

Demograf a ekonom. Dlouhodobě se zabývá propojením analýz realitního trhu a demografických dat. Od roku 2018 působil v kanceláři náměstka primátora pro územní rozvoj Petra Hlaváčka a podílel se na založení a zahájení činnosti Pražské developerské společnosti – organizaci zřízené hl. m. Prahou pro přípravu projektů městské bytové výstavby. V současné době pracuje v PDS jako projektový manažer a zástupce ředitele.

MATĚJ DRASLAR

Bytová politika Švýcarska

m.draslar@agps.ch

Matěj Draslar je český a švýcarský občan, urbanista a architekt, který vyučuje a navrhuje v různých měřítkách. Je partnerem ateliéru agps architecture se sídlem v Los Angeles a Curychu. Získal magisterský titul v oboru architektury na ETH Zürich. V rámci výzkumu na ETH se věnoval problematice družstevního bydlení a v rámci agps se podílel na realizaci družstevního projektu i37 Integra.

JAN EISENREICH

Nespekulativní legislativa

jan.eisenreich@pikeslegal.com

Právník specializující se na nemovitosti – působil v advokátních kancelářích Eversheds Sutherland a Vrána a Pelikán, poté založil vlastní právní start-up reagující na změnu občanského zákoníku. S ním díky digitalizaci dokumentů a automatizaci jejich tvorby změnil stanovy několika tisícům společností v ČR. Jeho specialitou je právo nemovitostní, autorské, finanční, fúze a akvizice a inovativní obory práva. Jan řešil rozsáhlé licenční spory ve věci dědictví po autorovi Krtečka Zdeňku Milerovi. Poskytoval také právní poradenství start-upům z oblasti IoT a Fintech.

ARILD ERIKSEN

Third housing sector

arild@fragmentoslo.no

Arild v roce 2004 absolvoval magisterské studium architektury v Bergenu. Po několika letech práce v kancelářích Griff, Kristin Jarmund Arkitekter a Lund Hagem Arkitekter založil v roce 2010 společně s Joakimem Skajaou společnost Eriksen Skajaa Arkitekter. V roce 2018 založil společnost Fragment, aby pokračoval v práci s politickým a komunitním zaměřením. Je spoluautorem knihy Pilotbydelen o evropských iniciativách, publikace, kterou městská rada cituje ve svých plánech pro třetí sektor bydlení, a zasedá v představenstvu Sdružení nájemníků. Vyučoval jak na Škole architektury v Oslu, tak na bergenské škole architektury, NMBU a pro IBA Thüringen v Německu.

RENÁTA FARKAŠOVÁ

**Komunitní bydlení –
Kolektiv Sdílené domy**

ren.farkasova@gmail.com

Členka sítě Sdílené domy, která inspirována německým Miethäusersyndikatem usiluje o dostupné, komunitní solidární bydlení v ČR. Je budoucí obyvatelkou pilotního projektu Sdílených domů na pražském Břevnově. Právě tam Sdílené domy před rokem koupily první dům, který teď čeká rozsáhlá rekonstrukce.

GJERMUND BUNGUM
GORSET

Sociální bydlení, Trondheim

boligstiftelsen@svartlamon.org

Gjermund Gorset je generálním ředitelem nadace Svartlamon Housing. Má zkušenosti z oblasti organizace, politiky a mládežnického aktivismu. Před svým zaměstnáním ve Svartlamonu vedl práci na místní politice sociálního bydlení v obci Trondheim.

JAROMÍR HAINC
Strategie rozvoje bydlení

jaromir.hainc@fa.cvut.cz

Autorizovaný architekt, urbanista, výzkumný pracovník a pedagog na ČVUT, kde absolvoval Fakultu architektury a získal doktorát z urbanismu a územního plánování. Ve svém profesním životě se zaměřuje na rozvoj měst, od roku 2012 pracuje v IPR Praha, kde se podílel na vzniku Metropolitního plánu Prahy; nyní působí na pozici ředitele Sekce rozvoje města. Od roku 2019 je koordinátorem výuky modulu Development na FA ČVUT. Během své praxe spolupracoval s OECD na projektu Governance of Land Use, na územních plánech pro irácká města a podílel se na mnoha studiích rozvojových lokalit v Praze. Je členem pracovní skupiny Metropolitan Areas EUROCIITIES, pracovních skupin Urbanismus a Soutěže České komory architektů.

IGOR KOVAČEVIĆ
Architektonické soutěže
igor@cceamoba.cz

Narodil se v Brčku - SFRJ; v roce 1992 se přestěhoval do kvetoucího středoevropského regionu. V roce 2000 absolvoval Fakultu architektury ČVUT v Praze. V roce 2010 dokončil doktorandské studium na téma: jugoslávští architekti vzdělání v České republice. Spolu s Yvetou Vašourkovou založil architektonické studio MOBA (2000) a platformu CCEA (2001). Tyto dvě formace spojuje teoretická práce a výzkumné projekty. Přednáší na VŠUP a North Carolina State University. Igor Kovačević je v Česku předním odborníkem na architektonické soutěže a na přípravu veřejných stavebních investic.

VOJTĚCH KUBÁT
Bytová politika –
Ministerstvo pro místní
rozvoj
vojtech.kubat@mmr.cz

Geograf a urbanista, vystudoval politologii na FSS MU v Brně a prostorové plánování a rozvoj na Umeå University ve Švédsku. Několik let pracoval jako ekonomický reportér Hospodářských novin. Zkušenosti v oboru začal sbírat v konzultační společnosti Urban Systems v kanadském Vancouveru. Po návratu do Česka nastoupil do IPR Praha, kde se mimo jiné podílel na tvorbě městské Strategie rozvoje bydlení a přípravě navazujícího Akčního plánu. V současnosti se zabývá celostátní koncepcí dostupného bydlení na Ministerstvu pro místní rozvoj.

VÍT LESÁK
Sociální bydlení –
Ministerstvo pro místní
rozvoj

vit.lesak@mmr.cz

Vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze a později Rozvojová studia na London School of Economics and Political Science ve Velké Británii. Po dvou letech práce v zahraničí (Londýn, Angola) působil pět let ve vládní Agentuře pro sociální začleňování, nejprve jako lokální konzultant ve dvou obcích v Ústeckém a Středočeském kraji, později jako metodik lokálních konzultantů zejména v moravských lokalitách. V průběhu těchto let poznal sociální politiky na úrovni místní, krajské i centrální. Působil také jako konzultant pro sociální začleňování a inovativní projekty při Odboru sociální péče Magistrátu města Brna a také jako ředitel Platformy pro sociální bydlení.

PETR LEŠEK
Architektura

plesek@projektil.cz

Petr Lešek je zakládajícím partnerem studia Projektil architekti, které navrhlo řadu oceňovaných veřejných staveb a prostorů. V České komoře architektů je místopředsedou Představenstva a věnuje se tématům politiky architektury, udržitelnosti, veřejného zadávání a architektonických soutěží. Na Fakultě architektury ČVUT zpracovává disertační práci na téma městských architektů v malých a středních městech. Dlouhodobě se věnuje osvětě v tématu péče o vystavěné prostředí.

MARTINA SIEBER
Ministerstvo financí
martina.sieber@mmr.cz

Po absolvování VŠE se věnovala poradenství veřejnému a privátnímu sektoru. Vždy dělila svůj čas mezi poradenství a Karlovu univerzitu, kde vyučuje ekonomii a finance. Martina Sieber působila několik let jako ekonomická expertka na MMR ČR v oblasti veřejných investic. V současné době je poradkyní ministra financí pro oblast dostupného bydlení.

ODA ELLENSDATTER
SOLBERG
Co-housing / Co-building
oda@naturalstate.no

Oda Ellensdatter Solberg vystudovala architekturu na univerzitě v Oslu. Nyní pracuje jako vedoucí projektu se strategiemi pro bydlení a místa v Natural State. Má zkušenosti z šestiletého působení jako architektka v soukromé praxi Eriksen Skajaa, kde pracovala mimo jiné s participativními procesy. Vedla projekt „Nové kvality bydlení“ pro městský úřad v Oslu, který se zabýval různými způsoby společného bydlení a výstavby, jako je cohousing, cobuilding a projekty městské ekologie.

KATHRINE EMILIE
STANDAL

**Neziskový sektor
bydlení – Allmennboliger**

[kathrine.standal@
boligstiftelsenitrondeim.no](mailto:kathrine.standal@boligstiftelsenitrondeim.no)

Kathrine Standal se posledních devět let věnuje bytové politice v rámci třetího sektoru bydlení v Trondheimu prostřednictvím dvou nadací pro bydlení. Má rozsáhlé znalosti o situaci v oblasti bydlení v Norsku a pracuje na založení nového sektoru bydlení, Allmennboliger.

DAVID TICHÝ

**Architektura a modely
dostupného bydlení**

david.tichy@fa.cvut.cz

Architekt, pedagog a teoretik architektury. Je spoluzakladatelem architektonické kanceláře UNIT architekti a Centra kvality bydlení, kde se věnuje poradenství v oblasti obytného prostředí. Na Fakultě architektury ČVUT v Praze garantuje výuku obytných budov a s Michalem Kohoutem vede ateliér. Věnuje se výzkumné činnosti v oblasti bydlení, je členem poradního sboru Výboru pro bydlení EHS OSN v Ženevě, spoluautorem Pražských stavebních předpisů a dalších publikací zaměřených na téma bydlení.

MARKÉTA ŽÁČKOVÁ
Kunsthistorie

zackova@favu.vut.cz

Markéta Žáčková působí na Katedře teorií a dějin umění Fakulty výtvarných umění VUT v Brně, kde rovněž zastává post proděkanky pro vědu a kvalitu. Dále působí na Ústavu architektury Fakulty stavební VUT. Doktorát obhájila na Fakultě architektury VUT. Předmětem jejího badatelského zájmu jsou především dějiny urbanismu a územního plánování, vztah umění a architektury a související mocenské a zadavatelské praktiky. Je spoluzakladatelkou CCEA, součástí studia CCEA MOBA. Je členkou kurátorského kolektivu Café Utopia.

MĚSTSKÉ BYDLENÍ BUDOUCNOSTI

CCEA & Fragment



**Norway
grants**

Koncepce:

Yvette Vašourková, Arild Eriksen

Koordinátoři:

Conor O'Sullivan, Julie Hyská

Editorky:

Kamila Dršata, Karin Grohmannová

Grafický design:

Kamila Dršata

Projekt byl podpořen z Fondů EHP 2014-2021

Leden 2023

