



PARTICIPATIVNÍ BYDLENÍ

TISKOVÁ KONFERENCE

Participativní bydlení:

dostupná a udržitelná cesta z krize bydlení

6. 3. 2024, Akademické konferenční centrum AV ČR

MUNI
FSS

ČVUT
FA



Sociologický ústav
Akademie věd ČR

ARNIKA

FUA

TUL

1. ČÁST 1: CO JE TO PARTICIPATIVNÍ BYDLENÍ

1. BYDLENÍ V DOBĚ ZMĚN

Dostupnost bydlení je téma pro větší města i menší obce České republiky, ale hlavně pro stále více domácností, kterým rostou náklady na pořízení nebo udržení bydlení, ať se jedná o rostoucí ceny nemovitostí, splátky hypotečních úvěrů či výše nájemného. Rostoucí ceny pozemků, stavebních materiálů a energií činí i z nové výstavby ekonomicky exkluzivní záležitost.

Přestože neexistuje jednoduchý recept na dostupnost bydlení, je možné podpořit rozvoj různorodých forem bydlení a uspokojit potřeby lidí v různých životních situacích, složení domácností i ekonomických možnostech. Na nich se různou měrou může podílet stát, obce a soukromý sektor.

Participativní bydlení nabízí doplnění mozaiky řešení, jak řešit dostupnost bydlení, o varianty se zapojením dosud opomíjeného aktéra — spolupracující skupinu domácností.

2. CO JE TO PARTICIPATIVNÍ BYDLENÍ?

Participativní bydlení znamená, že na přípravě projektu, na investici nebo na správě bydlení spolupracuje více domácností. Spolupráce může mít podobu svépomocné výstavby několika rodinných domů i velkých bytových souborů, které obyvatelé realizují ve spolupráci s obcemi a/nebo dalšími aktéry.

Obyvatelé se mohou podílet na přípravě projektu, sdílet vlastnictví a financování bydlení, plánovat a využívat společné prostory, sdílet nákladné vybavení nebo služby a spolupracovat s dalšími aktéry, jako jsou obce nebo developři.

Jsou různé formy bydlení, které mohou mít participativní podobu jako stavební skupiny (tzv. baugruppe), cohousing, družstva, sítě nájemníků či participativní obecní nájemní bydlení.

Takový přístup podporuje dostupnost i udržitelnost bydlení, a proto se stává participativní bydlení v řadě evropských zemích stále populárnějším.

3. VÝHODY PARTICIPATIVNÍHO BYDLENÍ

Sousedská spolupráce a sdílení některých aspektů bydlení **může přinést ekonomické, sociální i ekologické benefity.** Participativní bydlení je reakce na nedostupnost bydlení a na potřebu dosáhnout finančních úspor, umožňuje i zlepšovat kvalitu bydlení a jeho architektonickou podobu, zvyšovat odolnost vůči klimatické krizi a pomoci zlepšit sousedské vztahy.

Ekonomická udržitelnost: K ekonomické dostupnosti přispívá sdílení prostor a vybavení, podpora obce a státu, financování kombinací společných úvěrů a solidárních fondů nebo vlastnictví, které umožní oddělit uživatele a vlastníka, a přitom vytvořit trvalé bydlení v budovách, na jejichž rekonstrukci nemá vlastník finanční kapacity.

Ekologická udržitelnost: Z hlediska ekologie existuje potenciál pro nalézání úsporných opatření a ekologických a nízkoenergetických řešení na úrovni sousedství a komunit, ať už se jedná o úspory ze sdílení prostor, služeb či věcí. Například tzv. komunitní energetika je takovým projevem pozitivního propojení sociálních a ekologických cílů bydlení.

Sociální udržitelnost: Participativní bydlení je koncept, který má umožňovat realizaci bydlení pro všechny. Existuje řada příkladů projektů participativního bydlení, které se orientují na zapojení obyvatel různých generací, socioekonomického zázemí, osob s hendikepy a také uprchlíků.

2. ČÁST 2: VÝSLEDKY VÝZKUMU

Uvádíme **shrnutí tří hlavních zjištění**, které formulujeme na základě analýzy dat z workshopů i dotazníkového šetření.

1. VNÍMÁNÍ NEDOSTUPNOSTI BYDLENÍ

V odpovědích na dotazníkové šetření byly finanční motivy nejdůležitějším faktorem ovlivňujícím rozhodování o tom, jak a kde bydlet, a důvodem pro zvažování participativního bydlení (respondenti hodnotili na škále od 1 = nejvýznamnější do 5 = nejméně významné).

V této souvislosti bylo participativní bydlení považováno za potenciálně finančně dostupnější formu bydlení. Zároveň představa života v bydlení, které rozvíjí komunitní aspekty, byla i přes určité výhody přitažlivá, ať už kvůli péči, sdílení věcí či jako prevence osamělosti.

Faktory ovlivňující rozhodování o bydlení

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

2. OCHOTA SPOLUPRACOVAT

Během workshopů i v odpovědích dotazníkového šetření (počet respondentů: 1 012) se ukázala vysoká ochota zapojit se do všech dimenzí participativního bydlení. Například na organizaci výstavby či rekonstrukce domu si dovede představit participovat 76 % respondentů a na sdílení věcí či vybavení v rámci projektu bydlení 73 % respondentů. Stejně tak se v rámci workshopů ukazovalo, že spolupráce a sdílení v rámci více domácností jsou vnímány, při splnění určitých podmínek, jako benefit. Ochota participovat může souviset s tím, jak silně byla vnímána současná situace finanční nedostupnosti bydlení.

Ochota k participaci v rámci určitých dimenzí

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

3. POTŘEBA PODPORY

Pro účastnice a účastníky výzkumu je představa participativního bydlení zajímavá a lákavá. Zároveň si uvědomovali složitost procesu a potřebu podpory a moderace ze strany obcí i výhodnost zapojení externích expertů a expertek. Kromě toho účastníci a účastnice výzkumu identifikovali i řadu překážek a limitů, které jsou spojené se zaváděním participativního bydlení na institucionální úrovni. Zdůrazňovali nevhodné právní prostředí – neexistenci jasně definovaného subjektu, který je možné založit a který by mohl aspirovat na veřejnou podporu i bankovní úvěrové financování, či nepřipravenost veřejných aktérů a aktérů výstavby pro realizaci participativního bydlení. Téma veřejné podpory diskutujeme v dalším [výstupu projektu – policy paperu](#).

Důvody pro zapojení do projektu PB

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

3. ČÁST 3: DOPORUČENÍ

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

1. PROČ BY SE OBCE I STÁT MĚLY ZAJÍMAT O PARTICIPATIVNÍ BYDLENÍ?

Obcím participativní bydlení nabízí možnost v obyvatelích nalézt koordinovaného partnera pro praktické řešení otázky dostupného bydlení. Obyvatelé se mohou podílet na přípravě projektů, investici či následném provozu projektu po nastěhování. Je na obci, jakou formu podpory a spolupráce s obyvateli zvolí.

2. CO MOHOU UDĚLAT OBCE A STÁT?

Obce a stát mají potenciálně velkou moc ovlivnit dostupnost a udržitelnost bydlení motivačními či regulativními politikami. Poskytnutí pozemku, garantovaného úvěru nebo třeba dotace na přípravu projektu může obyvatelům situaci značně ulehčit. Je však samozřejmě potřeba zajistit, aby veřejná podpora vedla k podpoře dostupného bydlení, tedy například nastavením podmínek, které zajistí určitý podíl dostupných bytů či trvalost neziskového modelu.

Ke každému projektu je potřeba speciální cílené a propracované kampaně, která by o celém dění podrobně informovala. Ze strany města je také vhodné mít vypracovanou strategii či koncepci implementace participativního bydlení do politik bydlení. Strategie a politiky je však nutné reálně naplňovat a přetavovat v konkrétní kroky s konkrétní politickou a úřednickou odpovědností.

3. VARIANTY ŘEŠENÍ PODPORY ZE STRANY OBCE

Obce mají pestrou škálu možností, jak mohou projekty participativního bydlení podpořit. Dle svých personálních a finančních kapacit a rovněž s ohledem na skutečnost disponuje-li obec pozemky a na další lokální podmínky, může obce vybrat model, který je pro ni vhodný:

- 1) poskytování nebo zprostředkování služeb pro projekty participativního bydlení
- 2) strategická podpora participativního bydlení
- 3) příprava území pro projekty participativního bydlení
- 4) záměr dlouhodobého pronájmu pozemků či budovy ve vlastnictví obce
- 5) záměr prodeje budovy či pozemku ve vlastnictví obce
- 6) vytvoření společného projektu obce a skupiny
- 7) příprava a provoz obecního participativního bydlení

4. ZNALOSTNÍ INFRASTRUKTURA

Podpora a rozvoj participativního bydlení vyžaduje, aby samosprávy měly dostatek kapacit (finančních, znalostních i personálních). Znalostní infrastrukturou myslíme různé druhy kontaktních míst pro bydlení, regionálních center bydlení, facilitačních skupin či center právního a finančního poradenství.

4. ČÁST 4: SHRNU TÍ

1. MOŽNOSTI PARTICIPATIVNÍHO BYDLENÍ

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

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

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

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

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

2. LIMITY PARTICIPATIVNÍHO BYDLENÍ

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

V českém prostředí se ukazuje jako naprosto klíčové budování vzájemné důvěry mezi různými aktéry participativního bydlení: mezi obcemi (volenou samosprávou, státní správou) a obyvateli (zájemci o bydlení, cílové skupiny politiky bydlení). Důvěra umožňuje a podporuje dlouhodobý participativní proces. V případě, že důvěra chybí, je velmi složité participativní proces nastartovat.

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

Participativní bydlení je pro všechny, nicméně kapacity jednotlivých skupin obyvatel zapojit se do procesu jsou rozdílné a bez důsledné podpory především zranitelných obyvatel není možné vytvářet skutečně inkluzivní projekty. Participace nesmí být vnímána jako možnost přenášet odpovědnost za realizaci politiky bydlení na obyvatele.

5. ČÁST 5: O PROJEKTU

Cílem výzkumného projektu bylo prozkoumat možnosti a limity participativního bydlení v ČR. Výzkumný tým byl mezioborový a skládal se z expertek a expertů z oborů sociologie, architektury, geografie, ekonomie a environmentálních studií. Projekt probíhal v letech 2021–2023. Výzkum byl inspirován principy aplikovaného akčního výzkumu, kdy terénní sběr dat pomocí workshopů a dotazníkového šetření sloužil jako podklad pro další rozhodování aktérů, například pro doporučení pro tvorbu koncepčních dokumentů a politik bydlení na lokální i státní úrovni.

1. Výstupy projektu

Veškeré výstupy projektu jsou k dispozici na webu www.participativnibydeni.cz/vysledky-projektu/

Metodická příručka participativního bydlení je určena primárně obcím a městům, které mají zájem podporovat vznik projektů a které mohou na přípravě projektů spolupracovat.

Manuál participativního bydlení je určen především jednotlivým domácnostem a skupinám obyvatel, kteří mají zájem realizovat projekt výstavby participativního bydlení, nebo by rádi zlepšili některý z aspektů ve svém současném bydlení.

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

Doporučení pro partnerská města na základě spolupráce v šesti partnerských městech (Jihlava, Liberec, Opava, Pardubice, Psáry a Hrádek nad Nisou) vznikla konkrétní i obecná doporučení.

Výzkumná zpráva přináší zjištění ze 14 workshopů v 5 městech, kterých se zúčastnilo 176 obyvatel, a také z dotazníku, který kompletně vyplnilo více než 1 000 respondentů napříč ČR.

Kontakt: info@participativnibydeni.cz

2. Na projektu spolupracovali:

Masarykova univerzita – Fakulta sociálních studií (hlavní řešitel projektu: Mgr. Ing. Jan Malý Blažek, Ph.D., Mgr. Lucie Galčanová Batista, Ph.D.)

Sociologický ústav AV ČR, v. v. i. (Mgr. Tomáš Hoření Samec, Ph.D. a Mgr. Petr Kodenko Kubala, Ph.D.)

České vysoké učení technické v Praze – Fakulta architektury (doc. Ing. arch. David Tichý, Ph.D., Ing. arch. Jana Kubcová, Ph.D., Ing. arch. Markéta Káňová a prof. Ing. arch. Michal Kohout)

Arnika – Centrum pro podporu občanů (Mgr. Václav Orcígr a Ing. arch. Anna Vinklářková)

Technická univerzita v Liberci – Fakulta umění a architektury (Ing. arch. Radek Suchánek, Ph.D. a Ing. arch. Lukáš Houser)

Tento dokument vznikl v rámci výzkumného projektu Možnosti a limity sociálně a environmentálně udržitelného participativního bydlení v ČR, č. SS03010221 podpořeného Technologickou agenturou České republiky a Ministerstvem životního prostředí v rámci programu Prostředí pro život. Realizace související tiskové konference byla podpořena dotací Akademie věd České republiky v rámci Strategie AV21, program č. 23 „Město jako laboratoř změny; Stavby, kulturní dědictví a prostředí pro bezpečný a hodnotný život.“