

**UNIVERZITA PALACKÉHO V OLMOUCI**  
**FILOZOFICKÁ FAKULTA**

**Participatívne bývanie: postoje mladých ľudí k prvému bývaniu a  
možné riešenia zhoršujúcej sa dostupnosti bývania pre mladých**

Bakalárska diplomová práca

Olomouc 2023

Thomas Philip Heyes

**UNIVERZITA PALACKÉHO V OLOMOUCI**  
**FILOZOFICKÁ FAKULTA**  
**KATEDRA SOCIOLOGIE, ANDRAGOGIKY A KULTURNÍ**  
**ANTROPOLOGIE**

**Participatívne bývanie: postoje mladých ľudí k prvému bývaniu a  
možné riešenia zhoršujúcej sa dostupnosti bývania pre mladých**

**Bakalárska diplomová práca**

Studijní program: Sociologie maior, kulturní antropologie minor

**Autor:** Thomas Philip Heyes

**Vedoucí práce:** doc. Ing. Mgr. Martin Lux PhD.

Olomouc 2023

Prehlasujem, že som bakalársku diplomovú prácu na tému „*Participatívne bývanie: postoje mladých ľudí k prvému bývaniu a možné riešenia zhoršujúcej sa dostupnosti bývania pre mladých*“ vypracoval samostatne a uviedol v nej všetku literatúru a ostatné zdroje, ktoré som použil.

V Olomouci dňa 30. 3. 2023

Podpis .....

**Pod'akovanie:**

Moje pod'akovanie patrí doc. Ing. Mgr. Martin Lux Ph.D., za jeho odborné vedenie mojej bakalárskej práce. Ďakujem mu za ochotu, cenné rady a hlavne úvod do problematiky bývania ako takého, bez ktorého by som pravdepodobne túto prácu nikdy nenapísal. Vďaka patrí tiež Mgr. Jaroslavovi Šotolovi PhD. za jeho konzultácie v oblasti kvalitatívnej metodológie, ktoré mi pomohli realizovať výskum. Nakoniec sa chcem tiež pod'akovať všetkým participantom, bez ktorých by táto práca nemohla existovať.

## Anotace

<b>Jméno a příjmení:</b>	Thomas Philip Heyes
<b>Katedra:</b>	Katedra sociologie, andragogiky a kulturní antropologie
<b>Studijní program:</b>	Sociologie maior – kulturní antropologie minor
<b>Studijní program obhajoby práce:</b>	Sociologie
<b>Vedoucí práce:</b>	doc. Ing. Mgr. Martin Lux PhD.
<b>Rok obhajoby:</b>	2023

<b>Název práce:</b>	Participatívne bývanie: postoje mladých ľudí k prvému bývaniu a možné riešenia zhoršujúcej sa dostupnosti bývania pre mladých
<b>Anotace práce:</b>	Bakalárska práca uvádza čitateľa do oblasti participatívneho bývania v kontexte krízy dostupnosti bývania. Participatívne bývanie je forma bývania založená na zámernej spolupráci skupiny ľudí v poskytovaní vlastného bývania, ktorá je schopná okrem iného prispieť k riešeniu krízy bývania. Cieľom práce je analyzovať motivácie mladých ľudí sa (ne)angažovať v projektoch participatívneho bývania. Dáta pochádzajú z pološtruktúrovaných rozhovorov s ôsmymi študentami z rôznych zázemí bývajúcich v Olomouci. Výskum poukazuje na to, že mladí ľudia nie sú v súčasnosti pripravení sa spoluúčastníť týchto projektov z dôvodu vysokých nárokov na ich realizovanie. Okrem toho mnohí participanti nemali záujem sa v nich angažovať, pretože životné stratégie ich a ich rodiny už boli orientované na nadobudnutie vlastného bývania.
<b>Kľúčová slova:</b>	Participatívne bývanie, mladí ľudia, cenová dostupnosť bývania, kríza bývania, dekomodifikácia

<b>Title of Thesis:</b>	Participatory housing: the attitudes of young people towards first housing and possible solutions to the worsening availability of housing for young people
<b>Annotation:</b>	This bachelor's thesis introduces the reader to the topic of collaborative housing in the context of the current housing crisis. Collaborative housing is a form of housing based on the intentional collaboration of a group of people oriented towards the provision of their own housing needs, which is capable of contributing to the effort of increasing housing affordability. The goal of this bachelor's thesis is to analyse the motivations of young people to engage in projects of collaborative housing. The data comes from semi-structured interviews with 8 students from a variety of backgrounds living in Olomouc. The researches shows that young people aren't currently ready to take part in projects of collaborative housing due to the high demands placed on members in the process of establishing such a project. Regardless of this, many participants weren't interested in taking part in such projects due to their own and their families' existing strategies oriented towards acquiring homeownership.
<b>Keywords:</b>	Collaborative housing, youth, housing affordability, housing crisis, decommmodification
<b>Počet literatury a zdrojů:</b>	62
<b>Rozsah práce:</b>	80 s. (110 259 znakov s medzerami)

## Obsah

Úvod.....	7
Kríza dostupnosti bývania v globálnom kontexte .....	9
Kríza dostupnosti bývania v kontexte Českej republiky.....	13
Kam ďalej? .....	18
Participatívne bývanie .....	20
Typológia participatívneho bývania.....	21
Prečo práve participatívne bývanie? .....	25
Cenová dostupnosť.....	26
“Hacking“ práva – ako efektívne dekomodifikovať participatívne bývanie	29
Kto ušetrí pomocou participatívneho bývania? .....	30
Sociálna dostupnosť?.....	32
Prípad cohousingu.....	32
Spolupráca s okolím, nie len vo vnútri .....	34
Česká republika a participatívne bývanie.....	36
Metodológia .....	39
Výsledky výskumu .....	47
Nerovné dopady krízy dostupnosti bývania .....	47
Zaistení zakladatelia domovov.....	47
Mobilní mileniálovia.....	49
Neistá budúcnosť .....	51
Vlastnícky ideál v kontraste s neurčitou predstavou participatívneho bývania	
.....	52
Participatívne bývanie .....	55
Zdieľanie priestorov .....	57
Hlavné bariéry v adopcii PB.....	59
Diskusia .....	66
Záver .....	69
Použité zdroje .....	71

## Úvod

Bývanie v minulosti slúžilo primárne k uspokojeniu našich základných potrieb. V dnešnej dobe naberá novú úlohu. Stáva sa z neho vyhľadávaný investičný statok sľubujúci vysoké výnosy. Táto novoobjavená schopnosť bývania generovať obrovské množstvo zisku má ale svoju odvrátenú stranu, ktorou je jeho narastajúca nedostupnosť. Čím ďalej tým väčšie množstvo prevažne mladých domácností trpí kvôli tomu, že nestihli vstúpiť na trh s bývaním včas, aby si užili benefity tohto posunu. Tento fakt sa netýka len Českej republiky, ale ide o prakticky globálny fenomén, ktorý si žiada riešenie v najbližšej dobe.

V tejto práci zhodnotím jedno také riešenie, ktoré nepochádza ani z trhovej, ani zo štátnej strany. Participatívne bývanie je forma poskytovania bývania pochádzajúca z občianskej spoločnosti založená na spolupráci organizovanej skupiny ľudí, ktorá má zámer vytvoriť spoločný projekt bývania. Tieto skupiny v rámci projektu zdieľajú priestor, zariadenia a vlastníctvo, a zasadujú sa o to, aby boli všetci obyvatelia zahrnutí do správy spoločného majetku rovnako. Jednotlivé projekty sú zamerané na to, aby naplňali potreby vlastných členov a komunity namiesto toho, aby slúžili na dosiahnutie zisku, kvôli čomu ich vnímam ako aktérov s potenciálom prispieť k riešeniu krízy dostupnosti bývania.

V prvej časti práce sa venujem vymedzeniu krízy dostupnosti bývania a jej príčin v globálnom, postsocialistickom a českom kontexte. Zameriavam sa špecificky na skupinu mladých, pretože sa nachádzajú v unikátne znevýhodnenej pozícii z pohľadu dnešného trhu práce a bývania. V druhej časti sa venujem definícii participatívneho bývania, kde predstavujem nedávno vyvinuté typológie schopné zachytiť variáciu vo vnútri konceptu. Túto typológiu spolu s prehľadom



literatúry využívam na to, aby som zhodnotil potenciál participatívneho bývania vytvoriť cenovo a sociálne dostupnú alternatívu k zaužívaným formám poskytovania bývania.

V tretej, empirickej časti, je mojím cieľom analyzovať motivácie mladých ľudí žijúcich v Česku (ne)angažovať sa v projektoch participatívneho bývania a porozumieť spôsobu, akým sa k nemu mladí ľudia vzťahujú vo svetle svojich vlastných aspirácií v oblasti bývania. Pochopenie týchto motivácií je jednou z dôležitých častí skladačky, ktorá umožní posúdiť potenciál participatívneho bývania stať sa alternatívou oproti zaužívaným formám v ČR.

Pomocou kvalitatívneho výskumu založeného na pološtruktúrovaných rozhovoroch som sa pokúsil odpovedať na tieto výskumné otázky:

**VO** Aké sú motivácie mladých ľudí (ne)angažovať sa v projektoch participatívneho bývania?

**VVO1** Aké sú súčasné aspirácie mladých ľudí v oblasti bývania a stratégie ich naplnenia?

**VVO2** Aké sú hlavné bariéry v angažovaní sa v participatívnom bývaní pre mladých ľudí?

**VVO3** Ako vnímajú participanti zdieľanie rôznych priestorov s inými domácnosťami?

## Kríza dostupnosti bývania v globálnom kontexte

Žijeme v období neustálych kríz – pandémie, migračná kríza, energetická kríza, inflačná kríza, a, snáď najväčšia, ktorej efekty len začíname pociťovať, klimatická kríza. Jednou z nich je aj kríza dostupnosti bývania. Podobne ako u ostatných vyššie menovaných kríz aj v tomto prípade ide o globálny fenomén s ďalekosiahlymi dopadmi. Bývanie sa stáva čoraz nedostupnejšie pre mladú generáciu, ktorá je v priebehu 21. storočia vylučovaná v stále väčšej miere z vlastníckeho bývania (Lennartz, Arundel, & Ronald, 2016) a zároveň trpí zvyšujúcimi sa nákladmi v súkromnom nájomnom sektore, do ktorého je odsúvaná (Dewilde, 2018; Kemp, 2015). Niektorí autori dokonca hovoria o vzniku generácie „*nájom*“ (McKee, 2012; Ronald, 2018) v spoločnostiach, kde od 80. rokov dominoval vlastnícky typ bývania. Generácia *nájom* pomenúva zväčšujúcu sa skupinu prevažne mladých ľudí, ktorí boli vytlačení z trhu s vlastníckym bývaním do nestabilného a nerozvinutého nájomného sektora. Udalosti z obdobia posledného roku môžu tento trend iba zhoršiť. Dvojitá rana zvyšujúcich sa úrokových sadzieb a zvyšujúcich sa cien energií rozhodne nezlepšuje výhľad do budúcnosti pre mladých ľudí v oblasti dostupného bývania. Aké sú však príčiny spočívajúce v základoch tejto globálnej krízy, odhliadnuc od nedávnych udalostí?

Podľa Arundela (2017) sa mladí ľudia v súčasnosti nachádzajú na priesečníku niekoľkých globálnych trendov v oblastiach trhu s prácou, trhu s bývaním a politik štátu, ktoré zapríčiňujú vylúčenie z trhu s vlastníckym bývaním a prehĺbenie majetkových nerovností v spoločnosti. V trhu s prácou sa prejavuje tendencia ku zvyšujúcej sa príjmovej nerovnosti a pracovnej neistote, vo forme vysokej miery nezamestnanosti mladých a flexibilizácie pracovných zmlúv (Arundel & Doling, 2017; McKee, 2012). Tieto zmeny v trhu práce majú najväčší

dopad na mladých ľudí na začiatku ich „kariéry“ v oblasti bývania, pretože v mnohých prípadoch znemožňujú prístup k potrebným úverom z dôvodu nedostačujúceho alebo nepravidelného príjmu.

V oblasti trhu s bývaním identifikuje Arundel (2017) dva dôležité trendy. Ide o a) nárast cien nehnuteľností a volatilitu týchto cien a b) zmeny v hypotekárnom systéme v prospech majetnejších. Obidva trendy sú prejavom procesu známeho ako financializácia. Ide o proces, ktorý transformuje bývanie zo spotrebiteľského statku do investičného statku zasadeného do globálnych finančných tokov (Aalbers, 2017). Do trhu s bývaním vchádza obrovské množstvo investícií, malých aj veľkých, ktoré sa vďaka neefektívnym špecifickým trhom s bývaním zhodnocujú lepšie, než keby smerovali do produktívnej časti ekonomiky. To má ale neblahý účinok na jednotlivé domácnosti, ktoré jednoducho nedokážu konkurovať týmto investíciám. Cena nehnuteľností z dlhodobého hľadiska narastá do takej výšky, že sa vlastnícke bývanie stáva v praxi nedosiahnuteľným ideálom pre väčšinu mladej generácie.

Tento proces bol najvýraznejší v spoločnostiach založených na ideológii vlastníckeho bývania. Štáty ako USA alebo UK presadzovali od 80. rokov privatizáciu verejného bytového fondu a dereguláciu hypotekárnych trhov, čo uvoľnilo hlboké rezervoáre kreditu a investícií, ktoré mohli smerovať do realitného trhu (Aalbers, 2017). Deregulácia hypotekárneho trhu a štátne opatrenia na podporu vlastníckeho bývania umožnili nízkopríjmovým domácnostiam zaobstarať si vlastné bývanie oveľa jednoduchšie, než kedykoľvek predtým. To všetko však prišlo za cenu zvýšeného rizika a vytvorenia finančných bublín, čo nakoniec vyústilo v globálnu finančnú krízu roku 2008 (ďalej len GFK) (Rolnik, 2013), keď sa celý domček z karát zrútil.

Arundel (2017) ukazuje, ako sa hypotekárne trhy transformovali v desaťročí nasledujúcim po GFK. Po sprísnení podmienok na získanie pôžičiek sa hypotekárny trh preorientoval na finančne a majetkovo zaopatrených žiadateľov, ktorým umožnil jednoduchšie nadobudnúť nové nehnuteľnosti a stať sa prenajímateľmi (Forrest & Hirayama, 2015; Ronald, Kadi, & Lennartz, 2015). Výsledkom financionalizácie v spoločnostiach založených na modeli vlastníckeho bývania ako USA alebo UK sa javí byť pohyb smerom od zväčšovania podielu vlastníckeho bývania pomocou trhu ku zväčšovaniu súkromného nájomného sektora a koncentrácii majetku do rúk užšej skupiny ľudí.

Ako posledný trend Arundel (2017) uvádza zmeny v politikách štátu. Poukazuje na postupné znižovanie štátu blahobytu od 80. rokov naprieč rozvinutými ekonomikami. Jedným z dôsledkov tohto pohybu v oblasti bývania bolo preorientovanie sa od poskytovania verejného nájomného bývania na štátnu podporu súkromného vlastníckeho bývania vo forme privatizácií verejného bytového fondu a iných dotácií (Rolnik, 2013). V nedávnej minulosti mali bezprecedentné škrty v štátnych výdavkoch po GFK negatívny dopad predovšetkým na nízko príjmové a mladé domácnosti, ktorým sťažili tradičný prechod do dospelosti a vstup do trhu s bývaním. V krajinách ako USA alebo UK je tento trend umocnený vysokou mierou študentského zadlženia, ktorá ďalej znižuje disponibilný príjem týchto domácností a prehĺbuje problémy v tejto oblasti.

Z globálneho hľadiska sa autori zhodujú, že bývanie sa stáva čoraz nedostupnejšie. Ako primárny dôvod vidia financionalizáciu realitného sektora, ktorá prehĺbuje majetkové nerovnosti v spoločnosti a vnáša do systému riziko. Faktory, ktoré tento trend umocňujú najmä pre mladú generáciu, sú zmeny v pracovnom trhu podporujúce príjmovú neistotu a škrty v štátnych sociálnych

výdavkoch. Problém dostupnosti bývania nemá jasné riešenie, ktoré by sa dalo plošne aplikovať. Z tohto prehľadu je však jasné, že na prvom mieste je dôležité, aby akékoľvek potenciálne riešenie bolo schopné zabrániť ďalšej financializácii realitného trhu. V nasledujúcej kapitole sa zameriam na Českú republiku a ako sa kríza dostupnosti bývania odohráva v jej unikátnych socio-historických podmienkach, ktoré sa odlišujú od „rozvinutých“ vlastníckych spoločností, ako sú Spojené kráľovstvo alebo USA.

## Kríza dostupnosti bývania v kontexte Českej republiky

Jedným zo základných spôsobov, akými môžeme rozlišovať bytové systémy krajín medzi sebou, je podiel rôznych právnych foriem bývania v bytovom fonde. Ide o to, či v krajine prevažuje vlastnícka alebo nájomná forma bývania, prípadne aký je pomer súkromného a verejného nájmu. Takýmto spôsobom môžeme rozdeliť spoločnosti do rôznych kategórii, ako napr. sociálno-trhové bytové systémy, kde väčšina domácností žije v súkromnom nájme, medzi ktorými nájdeme napr. Nemecko (v roku 2021 žije 50% populácie v nájme, pričom sociálny nájom tvorí iba marginálnu časť (Eurostat, 2022)), sociálno-demokratické ako napr. Rakúsko, kde významná časť domácností žije v sociálnom nájme (v roku 2021 v prípade Rakúska žije v nájme 45% populácie, z čoho tretina žije v sociálnom nájme (Eurostat, 2022)), alebo zmiešané ako napr. vyššie spomenuté Spojené kráľovstvo, ktoré má stále významnú časť domácností žijúcich v súkromnom nájme, ale s väčším podielom vlastníkov (v roku 2018 prenajímalo svoje bývanie 35% populácie (Eurostat, 2022)).

Český bytový systém môžeme zaradiť spolu s ostatnými krajinami postsocialistického bloku do kategórie liberálnych systémov (v roku 2021 bývalo v Česku takmer 80% populácie vo vlastníctve (Eurostat, 2022)). To znamená, že prevládajúcou právnou formou bývania je vlastnícke bývanie. Bývanie v súkromnom alebo verejnom nájme má v takýchto systémoch reziduálny charakter (čo v praxi znamená, že je vyhradené pre chudobných) a často je neistejšie než v systémoch s rozvinutejším nájomným sektorom. Postsocialistické bytové systémy majú niekoľko unikátnych charakteristík, ktorými sa v súčasnosti odlišujú od západných vlastníckych spoločností. Charakterizujú ich vysoká miera nezadlženého vlastníctva vďaka plošnej privatizácii verejného nájomného bývania po roku 1989, významná úloha medzigeneračných transferov v zaistení

bývania a dedičstvo svojpomocne budovaného bývania z čias socialistických režimov (Stephens, Lux, & Sunega, 2015). Pôvod týchto rozdielov sa nachádza práve v zdieľanej histórii, ktorú sa pokúsim v krátkosti zhrnúť.

Socialistický bytový systém pred rokom 1989 sa vyznačoval absenciou súkromného nájomného sektora a byrokratickým plánovaním. Z formálneho hľadiska sa dá povedať, že dominantnou právnou formou bývania bol, aspoň v mestách, verejný nájomný sektor, ktorý bol alokovaný administratívne. V praxi sa o ňom takým spôsobom však neuvažovalo a hovorilo sa o dekrétach na byt s neobmedzenými užívateľskými právami (Lux, 2013). Tieto dekréty predstavovali veľmi stabilnú právnu formu bývania, ktorú bolo možné dediť, prenášať na známych alebo vymieňať s inými držiteľmi užívateľských práv. Výška nájomného predstavovala z dnešného pohľadu miniatúrny zlomok príjmu domácnosti a väčšinou nestačila ani na pokrytie nákladov údržby. To znamenalo, že rozdiel musel byť pokrytý zo štátneho rozpočtu alebo bol jednoducho ponechaný na samotných obyvateľov bytu, ktorí museli svoje byty svojpomocne udržiavať (Lux, 2009). Žitá skúsenosť obývania takýchto bytov sa teda dala prirovnať k vlastníctvu, keďže ako konštatuje Marcuse (1996, s. 135) „užívateľské práva sa v mnohých ohľadoch rovnali alebo presahovali právam asociovaným s vlastníctvom a určite boli omnoho silnejšie, než práva spájané s konvenčným nájomom v USA.“

Okrem verejného nájomného sektora sa v tejto dobe rozvíjali aj iné právne formy bývania, ktoré tiež zhruba korešpondovali s predošlým kvázi-vlastníckym modelom bývania. Išlo o svojpomocnú výstavbu rodinných domov na dedinách a družstevné bývanie (Lux, 2009). V prípade rodinných domov išlo o osobné vlastníctvo, teda statok určený k spotrebe, ktorý nebolo možné na voľnom trhu kapitalizovať. Čo sa týka družstevného bývania, jeho konkrétna podoba v ČSSR

spôsobila, že bolo vnímané jednoducho ako drahšia forma štátneho nájomného bývania (Lux, 2013). Napriek existencii zdanlivo rozdielnych právnych foriem bývania sa ukazuje, že socialistické systémy sa vyznačovali jednotnou štruktúrou formy bývania, ktorú charakterizovala vysoká bezpečnosť a nízka úroveň obchodovateľnosti (Stephens et al., 2015).

Napriek formálnej rovnosti v prístupe k bývaniu dochádzalo v praxi aj v tomto bytovom systéme k vytvoreniu nerovností. Spôsobovala ich povaha pridelového systému, ktorá dávala na čakacích listinách prednosť členom nomenklatúry, vrchným štátnym funkcionárom etc. alebo ľuďom schopným využiť siete klientelizmu a korupcie (Lux, 2009). Táto nerovnosť sa po transformácii bytového systému po roku 1989 premietla do dvoch kľúčových nerovností. Prvou bola nerovnosť medzi insidermi socialistického režimu a ostatnými. Tá spočívala v tom, že insiderom bol byt pridelený nielen rýchlejšie, ale zároveň im boli pridelené zväčša kvalitnejšie byty, ktoré sa po privatizácii zhodnocovali lepšie než ostatné. Na druhej strane vznikla nerovnosť generačná, keďže starší ľudia, ktorí si vystáli čakaciu dobu na byt s dekrétom, získali po privatizácii lacný byt vo vlastníctve, zatiaľ čo ľudia, prevažne mladí, čakajúci na pridel o túto šancu navždy prišli (Lux & Sunega, 2022).

Zastavme sa nachvíľu pri transformácii bytového systému po roku 1989. Práve výber tohto termínu je potrebné odôvodniť, keďže dobové diskurzy podporované nadnárodnými organizáciami hovorili o potrebe tranzície do trhovej ekonomiky. Ako príklad môže poslúžiť nasledujúci citát:

*„Najistejším a najefektívnejším spôsobom, akým obnoviť ekvilibrium na trhu s bývaním bez vytvorenia ďalších distorzií pri tranzícii je totálne opustenie socialistického dedičstva zrušením všetkých štátnych podpôr bývania a daní, ktoré ich financujú, a rozdať existujúci bytový*



*fond... obavy ohľadom spravodlivosti nie sú legitímnou prekážkou  
rapídnych tržných reforiem.“ (Buckley, Hendershott, & Villani,  
1995, s. 74–75)*

Podľa tohto diskurzu mali postsocialistické štáty prejsť tranzíciou na trhový systém pomocou privatizácie a odstránenia regulácie nájomného. To malo vytvoriť trh, nezaťažený distorziami štátnych zásahov, ktorý by bol schopný z dlhodobého hľadiska efektívne poskytovať bývanie.

Namiesto príbehu o liberalizácii trhu s bývaním sa však javí byť vhodnejšie hovoriť o úlohe sektora bývania ako pohlcovača nárazov ekonomickej transformácie (Struyk, 1996). Cenové šoky a narastajúca nezamestnanosť mali byť zjemnené udržaním istoty v oblasti bývania. Štáty si teda pragmaticky zvolili stratégiu, ktorá korešpondovala s terajšími dobovými diskurzmi o nutnej privatizácii bytového fondu a zároveň s postojmi obyvateľstva k svojmu vlastnému bývaniu (Stephens et al., 2015). Z tohto dôvodu sa väčšina postsocialistických krajín rozhodla tesne po zmene režimu privatizovať celý bytový fond za zlomok tržnej ceny, čím umožnili vznik tzv. superhomeownership bytovým systémom ako napr. v Maďarsku, kde v súčasnosti žije viac ako 90% populácie vo vlastníckom bývaní (Eurostat, 2022).

Česko svoj bytový fond síce nerozdalo na štátnej úrovni, ale namiesto toho ho previedlo na jednotlivé obce. V praxi bol však výsledok podobný. V obecných bytoch bola ponechaná prísna regulácia nájomného a ochrana nájomníkov z dôb socializmu ako prejav tlmiacej tendencie (Lux, 2013). To spôsobilo, že obce získali bytový fond, ktorý si vďaka neudržateľne nízkym nájomom vyžadoval neustále dotácie z rozpočtov obcí. Pre väčšinu z nich bolo nakoniec najjednoduchším riešením postupom času tieto byty rozdať obyvateľom. K tomuto vývoju došlo na rozdiel od ostatných post-socialistických krajín ad-hoc, pretože jednotlivé mestá

nejednali koordinovane, a tým pádom vznikol v procese ďalší element nerovnosti.

Vývoj sektoru bývania po roku 1989 necharakterizuje prechod do nového systému, ale kontinuita a adaptácia starého systému na nové podmienky, teda jeho transformácia. Ako bolo ukázané vyššie, socialistický bytový systém charakterizovala vlastnícka orientácia obyvateľov nájomných bytov. To znamenalo, že prevod do osobného vlastníctva formou „rozdávania“ pre väčšinu obyvateľov predstavoval pokračovanie zaužívaného spôsobu bývania. Transformácia bytového fondu nakoniec upevnila tento fakt a podporila vznik spoločenskej normy preferujúcej vlastníctvo, ktorá má významný vplyv na ekonomické jednanie aktérov na trhu s bývaním (Lux, Gibas, Boumová, Hájek, & Sunega, 2017). Táto norma vytvorila široko zdieľanú predstavu, ktorá konštruje vlastnícke bývanie ako jedinú stabilnú a dlhodobú formu bývania v živote.

Premena bytového systému na trhovo-vlastnícky priniesla so sebou všetky nevýhody, ktoré boli spomenuté v minulej kapitole. Aj u nás sa dá pozorovať nárast cien nehnuteľností rýchlejším tempom než príjmy obyvateľov v kombinácii s rastúcou volatilitou cien (Sunega & Lux, 2018). V čom sa Česko a ostatné post-socialistické spoločnosti líšia od stereotypnej západnej vlastníckej spoločnosti je fakt, že pri transformácii bytového systému došlo k masívnej štátnej podpore vlastníckeho bývania, ktorá zaistila istú mieru rovného prístupu k bývaniu bez nutnosti zaťaženia jednej generácie hypotekárnym dlhom. Je dôležité podotknúť, že táto štátna podpora nebola nijakým spôsobom cieleňá. Najviac z nej nakoniec ťažili bohatší ľudia a elity minulého režimu, pretože ich majetok v porovnaní s majetkami ostatných nadobudol oveľa vyššiu hodnotu (Sunega & Lux, 2018). Je dôležité si tiež uvedomiť, že štátnu podporu v takomto

rozsahu už nie je možné zopakovať, čo zanecháva tieto spoločnosti v zložitej situácii.

V dnešnej dobe sa teda nachádzame v bode, kedy na scénu prichádza nová generácia s nestabilnými a stagnujúcimi príjmami do sveta predraženého vlastníckeho bývania, bez možnosti bývať v sociálnom nájme či prijateľnom súkromnom nájme. Jediný mechanizmus, ktorý túto nerovnosť v súčasnosti zmierňuje je narastajúci objem medzigeneračných transferov v rodinách (Lux, Sunega, & Kázmér, 2021). Tento má však zároveň na svedomí presadenie normy preferujúcej vlastnícke bývanie, ktorá zabraňuje rozvoju iných právnych foriem bývania, a tým pádom českú spoločnosť ďalej uzamyká do vlastníckeho systému bývania (Lux et al., 2018). Zároveň existuje riziko, že ak by došlo k zníženiu objemu transferov, napr. z dôvodu dôchodkovej reformy, ktorá by nútila staršiu generáciu využiť svoj majetok na pokrytie nákladov v starobe, tak sa majetková nerovnosť v českej spoločnosti prehĺbi ešte viac a to najmä medzi generáciami.

### **Kam ďalej?**

Experti sa zhodujú, že je na čase, aby sme začali uvažovať o riešeníach krízy dostupnosti bývania, ktoré neberú podporu vlastníckeho bývania ako samozrejmosť (Samec, 2018). Bytové systémy založené na rozmanitosti právnych foriem bývania sú prirodzene odolnejšie voči finančným krízam a dokážu pokryť potreby rôznorodých skupín ľudí (Samec, 2018). Nejde však len o rozšírenie súkromného nájomného sektoru, keďže on sám je náchylný k efektom financionalizácie a zhoršovania dostupnosti bývania, ako je zrejmé z minulej kapitoly. Riešenie nachádzajú autori najčastejšie v obnove programov poskytovania verejného nájomného bývania (Clapham, 2018; Jacobs, 2019), ktoré boli vplyvom neoliberálneho obratu od 80. rokov zanedbané a obývané byty často prevedené do vlastníctva podobne ako v Českej republike.

Návrat verejného nájmu však nie je, a nemal by byť, jediným riešením problému zhoršenej dostupnosti bývania. Je dôležité byť otvorený riešeniam, ktoré vyvinuli ľudia spoločným úsilím v teréne a poučiť sa z ich úspechov aj zlyhaní. Niekedy je najlepšie spoľahnúť sa na prirodzenú znalosť a kooperáciu aktérov v sociálnom svete a opýtať sa, ako by sme im mohli umožniť túto znalosť uviesť do praxe jednoduchšie (Scott, 1999). Tým ale nechcem povedať, že plánovanie a politika zhora nadol nemajú svoje miesto alebo efektivitu – v mnohých ohľadoch to bola práve privatizácia zodpovednosti za zaistenie vlastného bývania, ktorá spôsobila, že sme sa ocitli v súčasnej kríze. Ako spoločenský vedci, najmä z kvantitatívne orientovaných odborov ako ekonómia, politológia a časti sociológie, však máme tendenciu privilegovať náš nutne zjednodušujúci makro-pohľad nad lokálnou znalosťou, a tým pádom preferujeme technokratické riešenia presadzované z centra na úkor lokálnych a organických riešení.

Jednou z takých inovácií, participatívne bývanie, ktoré však v mnohom nadväzuje na kooperatívne hnutia 19. a 20. storočia, zažíva od prelomu milénia rozkvet na západe. Tento rôznorodý sektor bývania je založený primárne na úmyselnej tvorbe komunity, zdieľaní majetku a participácii obyvateľov na jeho správe. Participatívne bývanie si dáva za úlohu riešiť najdôležitejšie výzvy budúceho storočia, medzi ktoré patria ekologická kríza a tiež práve kríza dostupnosti bývania. V nasledujúcej časti predstavím rámec, ktorým je schopné zachytiť jeho rôznorodosť a potom zhodnotím jeho potenciál prispieť k riešeniu krízy dostupnosti bývania.

## Participatívne bývanie

Participatívne bývanie<sup>1</sup> označuje spôsob zaistovania bývania na pomedzí verejných a súkromných sektorov so silným dôrazom na organickú inováciu pochádzajúcu zdola. Na rozdiel od súkromného sektora, participatívne bývanie spravidla nie je orientované na zisk, zatiaľ čo od verejného sa líši najmä dôrazom na samosprávu a participáciu obyvateľov na realizácii a správe projektu bývania.

Z takejto formulácie je však náročné predstaviť si, čo participatívne bývanie vlastne znamená. Jej hlavným znakom je *étos zámernej spolupráce*, čím sa myslí „vedomé úsilie budúceho obyvateľa projektu participatívneho bývania nájsť rovnováhu medzi udržiavaním súkromnej domácnosti a vytvorením alebo zapojením sa do komunity, v ktorej sa bude angažovať“ (Fromm, 2012, s. 364). Obyvatelia týchto projektov nie sú len obyvateľmi nezávislej domácnosti, prípadne nejakého susedstva, ale sú členmi projektu, v ktorom sa spoločne usilujú o zaistenie vlastného bývania.

V praxi sa tieto projekty vyznačujú zdieľaním väčšieho množstva priestorov a zariadení než v obvyklom bývaní (Vestbro, 2000) a zapojením obyvateľov do procesov správy pomocou nehierarchických metód skupinového rozhodovania (Tummers, 2016). Participatívne bývanie predstavuje v našom priestore zatiaľ

---

<sup>1</sup> V zahraničnej literatúre sa väčšinou využíva pojem *collaborative housing*. Ja som sa rozhodol použiť termín *participatívne bývanie* z dôvodu zachovania jednoty názvoslovia v českom a slovenskom jazykovom priestore, keďže v súčasnosti prebieha výskum známy ako *Možnosti a limity sociálne a environmentálne udržiteľného participatívneho bydlenia v ČR*, ktorého cieľom je okrem iného vyvinúť konceptualizáciu participatívneho bývania vhodnú pre ČR. Projekt bol spustený na začiatku roka 2021 a bude pokračovať až do konca roka 2023. Spolupracujú na ňom výskumné tímy z Katedry environmentálnych štúdií FSS, MU, Fakulty architektúry ČVUT, Arnika – centrum pre podporu občanov, Fakulta umenia a architektúry TUL, Sociologický ústav AV ČR a obce Hrádek nad Nisou, Liberec, Jihlava, Opava, Psáry a Pardubice. Jeho hlavným realizátorom je Mgr. Ing. Jan Malý Blažek z Katedry environmentálnych štúdií MU.

málo prebádanú alternatívu k zaužívaným formám bývania, ktorá má vďaka svojim charakteristikám potenciál prispieť k riešeniu krízy dostupnosti bývania.

Štúdium participatívneho bývania sa v priebehu posledných piatich rokov začína systematizovať a pomaly prechádza od prípadových štúdií jednotlivých projektov bývania k rozvoju podrobnejšej konceptualizácie umožňujúcej medzinárodné porovnávacie výskumy (Czischke, Carriou, & Lang, 2020). Práve anglický pojem *collaborative housing* premostuje konkrétne formy ako co-housing, baugruppe, community land trust alebo družstevné bývanie do uceleného rámca. Na získanie vhľadu do participatívneho bývania, jeho výhod aj nevýhod, som sa preto rozhodol namiesto opisovania jednotlivých foriem predstaviť nedávno vyvinuté typológie participatívneho bývania, kde je možné jednotlivé formy umiestniť.

## **Typológia participatívneho bývania**

V tejto sekcii predstavím dve typológie, ktoré sa navzájom dopĺňujú a dotýkajú sa kľúčových aspektov participatívneho bývania. Prvá typológia od Griffith et al. (2022) sa zameriava na tri dimenzie – a) architektúra nehnuteľnosti; b) inštitucionálne nastavenie vlastníckych práv; a c) hodnoty motivujúce kolektívne obývanie a správu nehnuteľnosti. Druhý článok od Bossuyta (2022), ktorý som sa rozhodol využiť, precíznejšie rozpracúva aspekt vlastníckych práv a upriamuje pohľad na analýzu právnej formy vlastníctva. Spoločnou výhodou oboch typológií je ich procesualnosť – nesnažia sa vystihnúť podstatu participatívneho bývania, ale upriamujú pozornosť na procesy, ktoré sa dejú v skupine. Teraz sa presuniem na jednotlivé body typológie.

Architektonický dizajn bývania je významnou zložkou participatívneho bývania, keďže prispieva k tvorbe komunity tým, že podporuje sociálne interakcie. Podľa

Griffith et al. (2022) tento aspekt môžeme pochopiť po dvoch stránkach – veľkosť projektu a povaha zdieľaných zariadení. Veľkosť projektu má vplyv na dizajn fyzických priestorov, ale Griffith et al. podotýkajú, že nenachádzajú žiadnu priamu koreláciu medzi veľkosťou projektu a množstvom zdieľaného priestoru. Čo však nachádzajú je, že menšie projekty (do 10 ľudí) zdieľajú vo väčšej miere funkčné a nevyhnutné zariadenia ako napr. kuchyne alebo jedálne. Na druhej strane väčšie projekty mali tendenciu zdieľať 'nadbytočné' zariadenia ako záhrady, parkoviská či multifunkčné izby.

Ďalšia dimenzia typológie Griffith et al. (2022) sa týka inštitucionálneho nastavenia PB<sup>2</sup> ktorú rozpracúvajú na dve časti – legálnosť projektu a koncentráciu práv. Právny status PB môže byť buď legálny – vtedy sa projekt PB opiera o právom uznávanú formu poskytovania bývania ako napr. bytové družstvo, spoločenstvo vlastníkov jednotiek... – alebo na druhej strane translegálny – vtedy sa jedná o projekt PB, ktorý nie je formálne uznávané právnym kódexom, ale jeho existencia je tolerovaná, aj keď často iba dočasne (klasickým príkladom by mohli byť nelegálne squaty).

Griffith et al. (2022) považujú majetkové práva za rozptýlené v prípade, že nehnuteľnosť z právneho pohľadu patrí subjektu, ktorý ho priamo nevyužíva, ani nespravuje. Na druhej strane, majetkové práva sú koncentrované, ak sú v držbe zjednotenej skupiny, ktorá objekt obýva, spravuje a zároveň vlastní. Predtým než sa zameriam na tretiu dimenziu typológie, je dôležité pozrieť sa bližšie na to, o aké práva konkrétne ide a aké má ich rozdielne nastavenie implikácie pre fungovanie participatívneho bývania.

---

<sup>2</sup> Participatívne bývanie

Bossuyt (2022) pracuje so širším poňatím právnej formy bývania. Namiesto pomenúvania konkrétnych právnych titulov vyvíja schému, ktorá sa snaží odpovedať na centrálnu otázku *kto môže spraviť čo* v konkrétnom projekte.

Na prvom mieste definuje tri charakteristiky, ktoré v tomto ohľade PB zdieľa s inými formami bývania – spoločný majetok v obmedzenej miere, vyššie spomínaná kolaborácia a sústava vnútorných pravidiel. Samostatne je možné tieto charakteristiky nájsť aj v iných formách bývania, ako napr. bytové domy – obyvatelia môžu spoluvlastniť spoločnú chodbu, k majetku sa viažu isté vnútorné pravidlá, či už formálne definované alebo založené na zdieľanom porozumení, a nakoniec obyvatelia môžu byť členmi zastrešujúcej organizácie, ako napr. SVJ.

Participatívne bývanie nutne spĺňa všetky vyššie uvedené charakteristiky a pridáva k nim ďalšie tri, ktorými sa odlišuje – kontrola obyvateľov nad produkciou, koncepciou a manažmentom projektu bývania (Bossuyt, 2022). Ak by som sa vrátil k môjmu príkladu bytového domu, môžeme si predstaviť situáciu, v ktorej o podobe priestoru rozhodoval developer. Rovnaký prístup by sme našli pri stanovách a vnútorných pravidlách, ktoré by boli tiež naplánované vopred. Budúci obyvateľ sa môže rozhodnúť zakúpiť si nový byt alebo vstúpiť do podnájmu, ale bez podielu na tvorbe samotného objektu alebo na podobe jeho interných pravidiel. Nakoniec aj participácia by mohla byť obmedzená, keďže by si developer mohol vyhradiť miesto v zastrešujúcej organizácii, čím by obmedzil spektrum kolektívneho jednanie obyvateľov. Naopak participatívne bývanie stavia do popredia úmyselné kolektívne jednanie a zaručuje možnosť každému členovi sa v ňom zúčastňovať.

Ani z pohľadu majetkových práv však každý projektu PB nie je rovnaký. Bossuyt (2022) konštruuje tri ideálne typy PB, ktoré sa líšia v otázke príjmových práv, pod čím chápe „[schopnosť] preniesť právo účasti v kolektívnom jednaní druhým za



peniaze. Toto v sebe zahŕňa prenájom a predaj, a či obyvatelia majú právo urobiť tak bez povolenia ostatných“ (Bossuyt, 2022, s. 207). Toto právo môže byť uložené buď v rukách súkromného jednotlivca, kolektívu alebo tretej strany.

V praxi to znamená, že formy PB, ktoré ukladajú práva z príjmu kolektívu by sa dali pripodobniť k nájomnému bývaniu. Súkromný jednotlivec drží výlučné práva k užívaniu istej bytovej jednotky a právo spolupodieľať sa na kolektívnom jednaní. Nie je mu ale umožnené s nimi špekulovať alebo ich svojvoľne preniesť na druhú osobu. Na druhej strane ukladanie práva z príjmu do rúk súkromného jednotlivca by sa dalo pripodobniť k akémusi vlastníctvu s extra výhodami a povinnosťami, pričom domácnosti majú schopnosť predať svoj byt a pridružené práva inej domácnosti na voľnom trhu a realizovať zisk. Uloženie práv do rúk tretej strany je špecifický príklad, v ktorom kolektív rozhoduje o podobe a úpravách majetku, o vnútorných pravidlách atď., ale majetok patrí zastrešujúcej organizácii ako napr. mestskej samospráve alebo asociácii družstiev, čo môže istým spôsobom narúšať autonómiu projektu PB, ale zároveň mu poskytovať oporu (Bossuyt, 2022).

Tieto tri ideálne typy nazýva Bossuyt režim občiny, zámerne trhový režim a samosprávny režim. V ďalšej sekcii sa budem bližšie venovať implikáciám jednotlivých spôsobov alokovania práv, keďže ich spolu s autorom vnímam ako jedny z hlavných aspektov schopných prispieť definancializácii a dekomodifikácii bývania. Medzitým sa vrátim k poslednému bodu typológie Griffith et al., ktorý adresuje vnútorné hodnoty participatívneho bývania.

Všetky projekty participatívneho bývania vyjadrujú svojou organizáciou isté hodnoty. Môžu sa javiť ako uvedomované a jasne formulované alebo naopak latentné, ako napr. v projektoch, ktoré sa prezentujú ako hodnotovo neutrálne (Griffith et al., 2022). Tieto hodnoty sa prejavujú vo výbere podoby vyššie

zmienených aspektov. Griffith et al. (2022) identifikujú päť hodnotových orientácií, ktoré prevládajú v tomto sektore. Jedná sa o eko-komunitárstvo, medzigeneračné bývanie, identita, cenová dostupnosť, a poskytovanie služieb. Zvýrazňujú však, že nejde o exkluzívne kategórie. Projekty PB často vyjadrujú mnoho prekrývajúcich sa hodnôt, zatiaľ čo v iných prípadoch sú projekty PB postavené na jasných a ucelených hodnotových schémach.

Posledný bod typológie Griffith et al. (2022) sa venuje rozlíšeniu projektov PB po ose samospráva – profesionálny manažment. Prípad profesionálneho manažmentu by som označil za jeden z hraničných bodov PB, keďže sa v ňom začínajú rozpadávať isté kľúčové princípy a v Bossuytovej schéme sa domnievam, že by sa dostali mimo okruh PB. Je to kvôli tomu, že v profesionálne manažovanom PB zastrešujúca organizácia preberá od obyvateľov časť kontroly nad nastoľovaním agendy a podoby projektu. Na druhej strane je samospráva v PB je založená na princípe rovného hlasu každého obyvateľa, nezávisle od jeho pozície či expertízy.

### **Prečo práve participatívne bývanie?**

Projekty participatívneho bývania si kladú ambiciózne ciele. Medzinárodný výskum sa väčšinu času sústreďuje na jeho kladné stránky – ako nám tento model môže pomôcť vyvinúť ekologicky udržateľnejšie spôsoby bývania (Jarvis, 2019; Nelson, 2018), znižovať osamelosť staršej generácie a vytvoriť siete vzájomnej pomoci medzi generáciami (Labit & Dubost, 2016), prispieť k zrovnoprávneniu rodov pomocou zdieľania domácich prác (Vestbro & Horelli, 2012), dopomôcť k obnoveniu lokálneho spôsobu života a podporiť občiansku participáciu (Jarvis, 2015), až ku vyvinutiu post-kapitalistického modelu zaisťovania bývania (Chatterton, 2016). Ja sa sústredím najmä na tvrdenie, že participatívne bývanie je schopné zaistiť cenovo a sociálne dostupné bývanie. Je to cieľ, ktorý väčšina

z vyššie uvedených hodnotových orientácií zdieľa, keďže sa usilujú o širšie presadenie svojich hodnôt v spoločnosti.

### **Cenová dostupnosť**

Cenová dostupnosť participatívneho bývania sa prejavuje na viacerých úrovniach, ktoré Bossuyt (2022) prepája s jeho perspektívou majetkových práv. Na základnej úrovni právo kolektívu rozhodovať o podobe budovy umožňuje skupine s neziskovou hodnotovou orientáciou znížiť náklady nastavením stáleho nájmu, ktorý pokrýva cenu výstavby, ale nezhodnocuje sa v čase. Toto právo umožňuje skupinám tiež navrhnúť bývanie spôsobom, ktorý lepšie napĺňa ich vlastné potreby. Ako príklad by mohli slúžiť ekologicky orientované projekty. Kolektívna kontrola nad dizajnom priestorov im okrem iného umožňuje znižovať uhlíkový a ekologický dopad svojich obyvateľov na prostredie a v procese znížiť náklady na energie (Daly, 2017). Z tohto uhlu pohľadu sú schopné priniesť zníženie nákladov všetky tri vyššie spomenuté ideálne typy – režim občiny, samosprávny režim, aj úmyselne tržný režim.

Druhá, podľa mňa zásadnejšia, úroveň, na ktorej participatívne bývanie prináša cenovú dostupnosť, je jeho schopnosť vytrhnúť bývanie z trhového obehu a zabrániť jeho vlastníkom alebo obyvateľom realizovať zisk z jeho predaja alebo prenájmu. Participatívne bývanie je možné vnímať ako súčasťou širšej snahy o dekomodifikáciu bývania, ktorá sa usiluje o to, aby bývanie neslúžilo k tvorbe zisku, ale naopak, aby bolo spravované ako občina, ktorej cieľom je primárne uspokojiť potreby svojich obyvateľov (Balmer & Bernet, 2015). Nie každý projekt participatívneho bývania je ale schopný alebo ochotný tento cieľ naplniť.

Bossuyt (2022) navrhuje mieru dekomodifikácie merať pomocou jeho troch ideálnych typov. Úmyselne trhový režim zo svojej podstaty nie je schopný

zabrániť komodifikácii bytových jednotiek. Je to z toho dôvodu, že posledné slovo spočíva vždy v rukách súkromných jednotlivcov, ktorým je ponechaná možnosť svoje byty bez obmedzení predávať na voľnom trhu. Na druhej strane režim občiny a samosprávny režim sú schopné dekomodifikovať bývanie. V prípade občiny spočívajú práva na príjem v rukách skupiny, čo zabraňuje jednotlivcovi svojvoľne generovať zisk zo svojho bytu. Samosprávny režim zabraňuje komodifikácii tým, že práva na príjem zveruje tretím stranám s neziskovou orientáciou, ako napr. mestským samosprávam alebo zastrešujúcim organizáciám, ktoré môžu svoju pomoc poskytovať podmienene. Z dlhodobého hľadiska však ani takéto usporiadania – režim občiny a samosprávny režim – nemusia garantovať dlhodobo udržateľnú dekomodifikáciu bývania, keďže tieto projekty môžu prejsť premenou majetníckych práv z vnútra, ak zainteresované strany vedome nevytvoria štruktúry schopné takémuto procesu zabrániť.

Ako príklad takéhoto procesu môže poslúžiť vývoj historicky veľmi úspešného občianskeho družstevného sektoru v škandinávskych krajinách. Sørvoll a Bengtsson (2018) popisujú ako sa družstevné organizácie založené pôvodne na ideáloch self-help, demokracie, neziskovosti a solidarity – znaky, ktoré sa v mnohých aspektoch zhodujú s “novým” konceptom participatívneho bývania –v priebehu posledných 50 rokov preorientovali na trh a zisk. Dôvodom týchto zmien sú dva mechanizmy prítomné v občianskom sektore bývania v kontexte kapitalizmu.

Prvý mechanizmus spočíva v konfliktoch záujmov medzi vlastníkmi družstevných bytov a ľuďmi čakajúcimi na družstevný byt spolu s nečlenmi. V prípade a Švédska a Nórska došlo k tomu, že obyvatelia družstevných bytov sa postupom času sami začali považovať za vlastníkov, čo prinieslo so sebou očakávanie istej odmeny vo forme realizovania výnosov zo svojej investície.

Tento postoj bol však v priamom protiklade s ideálom solidarity, ktorý si vyžaduje istú mieru sebazaprenia v prospech cenovej dostupnosti pre širšie okolie. Čo sa odohralo potom, interpretovali Sørvoll a Bengtsson ako víťazstvo vnútornej solidarity členov-vlastníkov nad solidaritou s vonkajšou komunitou. Členovia hrozili družstvám prechodom do súkromného vlastníctva, čo ohrozovalo ekonomicky ich model, a keďže sa zároveň jednalo o demokratické inštitúcie, tak družstvá mali dvojité motiváciu svojim členom vyhovieť a ceny bytov deregulovať. Výsledkom tohto procesu bol boom cien družstevných bytov, z ktorých profitovali užívatelia družstevných bytov. Zároveň došlo k tomu, že finančné inštitúcie prenikli do sektora bývania charakterizovaného v minulosti neziskovými organizáciami a osobným sporením.

Druhý mechanizmus nazývajú autori logika súťaže a rastu. Ide o proces, v ktorom družstevné organizácie v snahe rozšíriť svoj podiel v bytovom fonde prijali dereguláciu cien bytov s presvedčením, že by v budúcnosti mohli zvýšiť dopyt po družstevnom type bývania, ak by umožnili budúcim aj súčasným obyvateľom kapitalizovať na svojej investícii. Družstvá zasadené do kontextu kapitalizmu boli vplyvom súťaže a svojim vlastným členstvom donútené ku komodifikácii, čo spôsobilo raketový nárast cien družstevného bývania.

Ukazuje sa, že aj v prípadoch kedy vlastnícka štruktúra efektívne dekomodifikuje bývanie v prítomnosti, nemožno vylúčiť opätovnú komodifikáciu v neskoršej dobe. Aby participatívne bývanie bolo schopné udržateľným spôsobom spraviť z bývania občinu, musí sa vyrovnáť s dvoma vyššie uvedenými mechanizmami. Na jednej strane si to vyžaduje, aby medzi zainteresovanými stranami prevládala solidárna hodnotová orientácia a na druhej strane si to vyžaduje zabudovanie poistiek do štruktúry majetkových práv, ktoré by zabránili komodifikácii (Bossuyt, 2022). Zároveň sa ukazuje, že štruktúra založená na nájme, nie

vlastníctve podielov v družstve, je lepšie prispôsobená odolať mechanizmu konfliktov záujmov v budúcnosti (Sørvoll & Bengtsson, 2020).

### **„Hacking“ práva – ako efektívne dekomodifikovať participatívne bývanie**

Spomínané poistky majú často formu „hackov“ právneho systému, ktorými skupiny nachádzajú inovatívne spôsoby, akými vyňať bývanie z trhu pomocou právnych systémov navrhnutých zväčša pre potreby súkromného alebo verejného vlastníctva (Balmer & Bernet, 2015). Príkladom takéhoto „hacku“ je iniciatíva kolektívu Sdílené domy, ktorá sa snaží adaptovať ustanovený model nemeckého Miethäusersyndikat do českého právneho kontextu, a založiť tak sieť solidárneho nájomného bývania.

Sdílené domy si vybrali vnorenú štruktúru pozostávajúcu z dvoch úrovní – sociálnych družstiev a zastrešujúcej organizácie, ktorá ich združuje (Sdílené domy, z.s., 2022). Klasické bytové družstvo v ČR neumožňuje efektívnu dekomodifikáciu bývania, keďže ich obyvatelia počas transformácie nadobudli právo obchodovať so svojimi podielmi na voľnom trhu spolu s právom na bezplatný prevod podielu do osobného vlastníctva. V praxi to znamená, že bytové družstvá sú len ďalšou formou trhovo-vlastníckeho bývania (Lux, 2013). Právna forma sociálneho družstva ale umožňuje Sdíleným domom zachovať si väčšiu kontrolu nad tým, kto sa stane členom a ako sú byty užívané. To ich približuje ku režimu občiny, ale nachádza sa tu aj prvok samosprávneho režimu.

Druhá poistka zaručujúca dlhodobú dekomodifikáciu bývania je zastrešujúca organizácia, ktorá vlastní podiel vo všetkých sociálnych družstvách. Aj keby sa obyvatelia jedného zo sociálnych družstiev jednomyselne zhodli a pokúsili sa o prevedenie majetku do súkromného vlastníctva, táto organizácia im v pokuse zabráni. Zastrešujúca organizácia však zohráva najmä facilitačnú úlohu. Jej cieľom je sprostredkovať expertízu a financovanie pre ďalšie sociálne družstvá,

zatiaľ čo im ponecháva čo najväčšiu mieru autonómie a kontroly nad podobou vlastného projektu bývania.

Forma sociálneho družstva zároveň vyžaduje, aby sa zaviazali k vyvíjaniu spoločensky prospešných činností. V prípade Sdílených domov to znamená, že sa zameriavajú na poskytovanie bývania osobám so znevýhodneným prístupom k bývaní alebo osobám sociálne vylúčeným (Sdílené domy, z.s., 2022). Vďaka tomu je solidarita so širšou spoločnosťou zakotvená v samotných základoch projektu. To sa javí ako možná protiváha k vyššie uvedenému mechanizmu pozorovanému v Škandinávii, v ktorom obyvatelia vnímajúci sami seba ako vlastníkov uprednostnili svoj vlastný benefit pred spoločenským benefitom cenovo dostupného bývania a zhodli sa na potrebe marketizovať svoje podiely v družstve. K otázke vnútornej a vonkajšej solidarity sa dostanem zakrátko.

Sdílené domy a ich pilotný projekt Nová Vlastovka sa zatiaľ iba rozbiehajú, takže je ťažké definitívne posúdiť, či ich projekt bude mať v našom prostredí úspech. Sdílené domy ale ponúkajú príklad, akými sa môžu skupiny snažiť vyrovnáť s mechanizmami tlačiacimi projekty participatívneho bývania k trhu a komodifikácii. Dlhodobým efektom takejto formy bývania je vytvorenie segmentu bytového fondu, ktorý si udrží stálejšiu cenu a bude odolnejší voči cyklom trhu.

### **Kto ušetrí pomocou participatívneho bývania?**

Problémom je, že v krátkodobom horizonte môžu byť projekty participatívneho bývania vďaka vysokým nákladom súvisiacim s vybudovaním alebo zakúpením a rekonštrukciou nehnuteľnosti cenovo nedostupné pre nižšie príjmové domácnosti. Príkladom tohto mechanizmu môžu byť neziskové družstvá zo Švajčiarska. Vysoké (i keď stále nižšie než u iných foriem poskytovania bývania) počiatkové náklady na výstavbu sa odzrkadlili do výšky nájmu, ktorú sú schopné

v súčasnosti pokryť jedine domácnosti zo strednej triedy (Balmer & Gerber, 2018). Keďže tieto družstevné byty stanovujú nájom tak, aby pokryli cenu výstavby a nič viac, je pravdepodobné, že sa stanú cenovo dostupnými bytmi budúcnosti. Ak je ale cieľom zaistiť okamžitú cenovú dostupnosť pre nízkopříjmové skupiny, tak je jediným možným riešením zapojenie štátu alebo samospráv do samotného projektu, napr. partnerstvom s poskytovateľmi sociálneho bývania, ktorí by nájom časti obyvateľov dotovali (Bresson & Labit, 2019). Tu vidíme, že ak chceme riešiť problém dostupnosti bývania v prítomnosti efektívne, tak sa jednoducho nevyhneme nutnosti verejného zásahu.

Výhodou oproti klasickému verejnemu nájmu však je, že obyvatelia získavajú prostredníctvom formy participatívneho bývania benefity, ktoré by v iných formách sociálneho bývania nezískali – väčšia kontrola nad podobou a správou projektu. Zároveň ide o formu bývania, ktorá je odolná voči prevládajúcim politickým náladám vďaka tomu, že je založená na družstevnom vlastníctve pozemku a nehnuteľností alebo dlhodobých prenájmov pozemkov od samospráv (Balmer & Bernet, 2015). Na rozdiel od toho je verejný nájom náchylný ku komodifikácii formou rozdávania alebo predaja, ak je vlastnený priamo štátom alebo samosprávami, ako to bolo v prípade privatizácie po roku 1989. Predpokladom pre to, aby v Českej republike mohla takáto iniciatíva fungovať je, aby nevyužívala právnu formu bytového družstva, ale využila iné formy ako sociálne družstvo alebo inovovala nové formy.

Mnohí autori upozorňujú, že v prípade projektov participatívneho bývania nemusí byť hlavnou bariérou práve finančná stránka, ale iné faktory, ktoré uprednostňujú uchádzačov s veľmi špecifickým profilom – vysokoškolsky vzdelaná biela stredná trieda (Arbell, 2022; Chiodelli, 2015; Jakobsen & Larsen, 2019; Sanguinetti, 2015). Ak by toto zistenie bolo platné pre oblasť



participatívneho bývania všeobecne, tak by to predstavovalo vážny dôvod k pochybnostiam ohľadom potenciálu tejto formy bývania prispieť k vyriešeniu problému krízy dostupnosti bývania.

### **Sociálna dostupnosť?**

Sociálna dostupnosť projektov participatívneho bývania je kľúčovou otázkou, ak samosprávy budú zvažovať ich podporu v budúcnosti. Je potrebné mať istotu, že sa vynaložené prostriedky dostanú k ľuďom, ktorí ich najviac potrebujú, aby sme neprehľbovali nerovnosť v spoločnosti. Literatúra venujúca sa otázke sociálnej dostupnosti je v mnohých ohľadoch veľmi fragmentárna a donedávna trpela konceptuálnou nejasnosťou. Tummers (2016) si všíma, že existujúca literatúra sa často pokúša o obhajobu idealistických experimentov na základe zbierky prípadových štúdií namiesto kritického zhodnotenia. Bresson a Labit (2019) ale ukazujú, že významná časť kritiky a obáv sa týka konkrétnej formy participatívneho bývania a nemusí platiť pre celú oblasť.

### **Prípad cohousingu**

Veľká časť literatúry zaoberajúca sa participatívnym bývaním sa sústreďuje na formu známu ako cohousing. Ide o dánsky model bývania, v ktorom „dizajn podporuje sociálny kontakt, obyvatelia participujú v procese developmentu, majú v rukách úplnú správu vlastnej komunity a obvykle raz za týždeň spoločne večerajú“ (Fromm, 2012, s. 364). Čo sa týka typológie participatívneho bývania, tak jednotlivé projekty majú istú mieru variácie, ale združuje ich najmä silná a jasne definovaná hodnotová orientácia skupiny. Cohousing vzniká typicky zdola nahor a vyžaduje si veľké množstvo času a zručností, práve kvôli aspirácii mať úplnú kontrolu nad vlastným bývaním. To predstavuje „sociálny výdavok“, ktorý nemusia byť ľudia z kultúrne nepriviligovaných zázemí alebo ľudia v bytovej núdzi schopní pokryť, čo ich vylučuje z takýchto projektov (Bresson,

2016). Jasná hodnotová orientácia skupiny na jednej strane podporuje solidaritu vo vnútri, ale na strane druhej vytvára silný samo-segregačný mechanizmus. Vstup do skupiny závisí najmä na prijatí jej hodnôt a noriem, nehľadiac na príjem. V tomto kontexte je možné porozumieť, prečo toľko kvantitatívnych výskumov zameraných na demografiu cohousingu nachádza práve nadmerné zastúpenie vzdelaných stredotriednych, často starších ľudí a často žien aj v projektoch, ktoré majú vyššiu mieru cenovej dostupnosti (Bresson & Labit, 2019; Droste, 2015; Chiodelli, 2015; Jakobsen & Larsen, 2019).

Arbell (2022) pomáha rozšíriť perspektívu sociálnych výdavkov pomocou bourdieuovskej analýzy. Prax cohousingu vníma ako formu stredotriednej dištinkcie, ktorá reflektuje spoločenské postavenie zaangažovaných ľudí. V kontexte Spojeného kráľovstva zisťuje pomocou zmiešaných metód, že záujem o cohousing a šanca získať k nemu prístup veľmi silno súvisia s tým, čo nazýva habitus alternatívnej strednej triedy.

Vedomie o tejto forme bývania sa, podľa Arbell (2022), šíri cez kultúrne špecifické kruhy, ktoré sú zväčša biele, finančne zabezpečené, a disponujú „alternatívnym“ kapitálom, ktorý bol nadobudnutý počas štúdia na univerzite, zo skúseností aktivizmu alebo z cestovania. Tento „alternatívny“ kapitál predstavuje súbor vtelených spôsobov porozumenia svetu a jednania, ktorý svojich nositeľov vybavil kapacitou vytvoriť alternatívny životný štýl prispôsobený ich vlastným potrebám, ale zároveň ich zaslepuje voči dôvodom, prečo je neprístupný ostatným. Na jednej strane ľudia, ktorí alternatívnym kapitálom nedisponovali buď o cohousingu nevedeli, alebo ho považovali za niečo, čo patrí iným (bielym stredotriednym ľuďom). Na druhej strane, ak mali záujem o cohousing, tak sa cítili byť vylúčení a mali väčší problém rozumieť si s ostatnými členmi komunity. Tento mechanizmus fungoval aj z druhej strany, pretože existujúce projekty

preferovali „bezpečných“ kandidátov, ktorých dokázali relatívne jednoducho socializovať.

V prípade Spojeného kráľovstva jednotlivé projekty často deklarovali úprimnú snahu o dosiahnutie spoločenskej dostupnosti. To však neznamenal, že skupiny boli schopné tento cieľ dosiahnuť (Arbell, 2022). Väčšina výskumníkov vníma exkluzívny charakter cohousingu ako nezamýšľaný dôsledok náročných požiadaviek na realizovanie projektu (Bresson, 2016; Ruiu, 2014), niektorí ale idú ďalej a prirovnávajú ho ku fenoménu gated communities (Chiodelli & Baglione, 2014). Iní autori zase upozorňujú na riziko gentrifikácie spojené so založením cohousingu a príchodom ľudí s vysokým množstvom kapitálov do susedstva (Droste, 2015). Na čom sa podľa mňa väčšina výskumníkov zhoduje je, že cohousing vo forme malých samo-organizovaných komunit predpokladá silnú hodnotovú zhodu členov, vysokú časovú investíciu a najmä je prispôbené ich vlastným triedne a kultúrne špecifickým potrebám.

### **Spolupráca s okolím, nielen vo vnútri**

Ak ale odstúpime od cohousingu a zvážime iné formy projektov, ktoré sa nespoliehajú len na iniciatívy silne organizovaných malých skupiniek sociálnych inovátorov, tak potenciál participatívneho bývania byť sociálne dostupnou alternatívou voči klasickým formám bývania vyzerá sľubne. Prvá vlna malých pionierskych skupín razila cestu a vyvinula nové spôsoby spolužitia. Ak sa ale má táto forma rozšíriť, tak to nepôjde bez úmyselných snáh znížiť sociálny výdavok a facilitovať proces participácie v produkcii a správe vlastného projektu bývania. Úloha samospráv, poskytovateľov sociálneho bývania a neštátnych organizácii je opäť kľúčová v sprostredkovaní prístupu k projektom participatívneho bývania populáciám, ktoré by možno mali záujem, ale nemajú

príležitosť ani zdroje sa v ňom angažovať (Bresson & Labit, 2019; Droste, 2015; LaFond, 2017).

Nástroje, ktorými samosprávy môžu s projektami participatívneho bývania kooperovať, môžu mať napr. formu výhodného prenájmu mestských pozemkov a nehnuteľností (Balmer & Gerber, 2018) alebo dotovania nájmov časti bytových jednotiek a výpomoci pri plánovaní a vedení projektu (Bresson & Labit, 2019). Thompson (2020) síce hovorí o tom, ako všetky úspešné projekty participatívneho bývania v Liverpoole mali vždy silný grassroots základ, ale zároveň vyzdvihuje dôležitosť výpomoci miestnej samosprávy a združení kooperatívnych organizácií, ktoré pestovali autonómiu projektov a pomohli im uspieť.

Čomu by sa podľa Thompsona mestá mali vyhnúť, je pokušenie preniesť celú zodpovednosť za zaistenie participatívneho bývania na súkromné osoby, teda pokračovaniu v neoliberalnej logike vládnutia. Príkladom takéhoto prístupu by mohla byť iniciatíva zastupiteľstva mesta Brna (2022), ktorá ponúka pozemok pre pilotný projekt spolkového bývania. Jej cieľová skupina sú mladí ľudia od 18 do 45 a možní záujemcovia musia sami vypracovať projekt po všetkých stránkach – finančnej, ekologickej a architektonickej. Spolky si budú musieť sami zaistiť financovanie a mesto Brno nebude nijakým spôsobom zapojené do fungovania spolku.

Podľa môjho názoru však ide o silno regresívne využitie tak vzácneho statku, ako sú mestské pozemky. Ak ponecháme stranou finančnú stránku, tak do tejto iniciatívy nie sú zabudované akékoľvek záruky, ktoré by zabránili fungovaniu vyššie opísaných mechanizmov sociálnej nedostupnosti. Jediné k čomu dochádza je, že mesto Brno dotuje už tak exkluzívne spolky cohousingu sprístupnením lacného pozemku. Ak samosprávy hľadajú magické riešenie, ktorým by vyriešili

krízu dostupnosti bývania, bez toho aby sa museli ujať aktívnejšej roly v zaistovaní bývania svojim obyvateľom, tak tu ju nenájdu.

Participatívne bývanie má mnohé benefity spočívajúce najmä v jeho schopnosti dať obyvateľom moc nad správou vlastného života a kultivovať solidaritu medzi jeho obyvateľmi (Fromm, 2012). Zároveň si na základe prehľadu literatúry myslím, že môže významne prispieť k riešeniu krízy dostupnosti bývania. Ak má ale sektor participatívneho bývania ambíciu stať sa rozšírenejším modelom, jednotlivé projekty budú musieť vystúpiť zo svojej orientácie dovnútra a nadviazať spoluprácu s vonkajškom. Na druhej strane je dôležité, aby samosprávy nepristupovali k participatívne bývanie ako zázračnému súkromnému riešeniu sociálnych problémov. Ak sa rozhodnú projekty podporovať, je dôležité, aby ich podpora šla ďalej než len poskytovanie financií, pozemkov alebo nehnuteľností kolektívom.

## **Česká republika a participatívne bývanie**

V Českej republike sa sektor participatívneho bývania zatiaľ len dáva do pohybu. Bolo by ale nesprávne povedať, že ide o úplnú novinku v tomto priestore. Kolektívna odborná monografia *Bydlet spolu* (Guzik, 2019) sa venuje historickému výskumu rôznych foriem kolektívneho bývania v 20. storočí, do ktorých patrí napr. aj *Hotelový dům* v Olomouci. Sektor družstevného bývania ako celok mal počas minulého režimu obvykle formu obrovských centralistických organizácií s masovým členstvom (Lux, 2013). Táto právna forma bývania mala len málo spoločného s konceptom participatívneho bývania a verejnosťou bola vnímaná len ako drahšia forma verejného nájmu. Aj v dnešnej dobe by sa dala právna realita družstevného bývania a žitá skúsenosť jeho obyvateľov v praxi označiť za ekvivalentnú s vlastníckym bývaním (Lux, 2013). Nové projekty participatívneho bývania teda zväčša nenadväzujú na minulosť ČR, ale preberajú

modely a skúsenosti z ďalších európskych krajín, ako napr. z Nemecka v prípade Sdílených domů.

To isté platí v akademickom výskume venujúcemu sa tejto problematike. Nepodarilo sa mi nájsť publikovaný výskum, ktorý by sa zameriaval vyslovene na Českú republiku. Na výsledky výskumu *Možnosti a limity sociálně a environmentálně udržitelného participativního bydlení v ČR*<sup>3</sup> sa v čase písania tohto textu len čaká. Veľmi užitočná je diplomová práca Veroniky Dombrowskej: *Participativním bydlením směrem k udržitelnosti (2022)*, ktorá sprostredkúva priamy pohľad do grass-root skupín usilujúcich sa o vytvorenie participatívneho bývania v ČR. Výsledky jej výskumu sa v mnohých ohľadoch prelínajú so závermi z prehľadu literatúry – participatívne bývanie síce umožňuje skupine zvýšiť svoju šancu na získanie dostupného bývania, ale je to založené na schopnosti skupiny zaplatiť vysoký sociálny výdavok. Dombrovská tiež dokumentuje a interpretuje problémy týchto skupín v jednaní so samosprávami a finančnými inštitúciami.

Ja som sa rozhodol sústrediť na obrátenú stranu mince. Na mladých ľudí, ktorí sa ocitajú v strede krízy dostupnosti bývania a neangažujú sa momentálne v takýchto projektoch. Participatívne bývanie sa javí ako jeden zo spôsobov, ktorými môže byť kríza dostupnosti bývania riešená, najmä pri zapojení samospráv a nevládných organizácií. Na to, aby sa vôbec začalo uvažovať o nejakej podpore takéhoto spôsobu bývania alebo o jeho rozšírení je dôležité,

---

<sup>3</sup> *Možnosti a limity sociálně a environmentálně udržitelného participativního bydlení v ČR* je výskum sponzorovaný grantom od TAČR, ktorého cieľom je okrem iného vyvinúť konceptualizáciu participatívneho bývania vhodnú pre ČR. Projekt bol spustený na začiatku roku 2021 a bude pokračovať až do konca roku 2023. Na tomto projekte spolupracujú výskumné tímy z Katedry environmentálnych štúdií FSS, MU, Fakulty architektúry ČVUT, Arnika – centrum pre podporu občanov, Fakulta umenia a architektúry TUL, Sociologický ústav AV ČR a obce Hrádek nad Nisou, Liberec, Jihlava, Opava, Psáry a Pardubice. Jeho hlavným realizátorom je Mgr. Ing. Jan Malý Blažek z Katedry environmentálnych štúdií MU.

aby sme poznali ľudí, pre ktorých by bolo určené, a ich motivácie sa v ňom (ne)angažovať.

Istý obrys terénu môžeme nájsť v nedávnom kvantitatívnom výskume *Dráhy bydlení mileniálů* (Kubala, Lux, & Sunega, 2021), ktorý sa venuje mladým ľuďom vo veku 18-35 rokov v Prahe, Brne, Pardubiciach a Olomouci. Jednou zo zložiek tohto výskumu bolo meranie postojov mladých ľudí k rôznym formám participatívneho bývania. Ukazuje sa, že väčšina respondentov (64%) o nich zatiaľ nepočula a iba marginálna časť ich považuje za dlhodobé riešenie bývania. Ako nevýhody vnímali nutnosť vyjednávať spoločné riešenia 71% respondentov a neexistujúce postupy ako projekty založiť a spravovať 58% respondentov, zatiaľ čo ako výhodu vnímala polovica respondentov zdieľanie nákladov a rizík. Ukazuje sa tiež, že s narastajúcim vzdelaním sa zvyšuje povedomie o existencii alternatívnych foriem bývania.

Je však dôležité uvedomiť si, že kvantitatívne výskumy v tejto oblasti majú zatiaľ iba orientačnú hodnotu. Neznalosť a novota participatívneho bývania znamená, že respondenti nemusia mať konzistentnú predstavu o tom, čo participatívne bývanie znamená, a odpovede môže byť náročné interpretovať. Napr. vnímajú respondenti nutnosť kolektívneho jednania ako nevýhodu kvôli absencii zaužívaných spôsobov takéhoto fungovania, preferencii súkromia, obavy z konfliktov alebo niečoho úplne iného? Na zodpovedanie takýchto otázok sa mi javí kvalitatívny výskumný dizajn ako vhodnejší na pochopenie postojov mladých ľudí ku participatívne bývaniu. Takýto výskum následne umožní lepšie interpretovať výsledky kvantitatívnych šetrení realizovaných v budúcnosti a pomôže projektom a samosprávam lepšie zacieliť ich snahy.

## **Metodológia**

### **Cieľ výskumu**

Cieľom výskumu mojej bakalárskej práce je na základe pološtruktúrovaných rozhovorov analyzovať motivácie mladých ľudí (ne)angažovať sa v projektoch participatívneho bývania. Zaujíma ma, či by participatívne bývanie mohlo byť alternatívou k zaužívaným formám bývania a akým spôsobom sa k nemu moji participanti stavajú v svetle svojich existujúcich aspirácií v oblasti bývania.

### **Výber témy**

Tému som si spočiatku vybral z dôvodu politického presvedčenia. Pôvod súčasnej spleti kríz nachádzam z väčšej časti v kapitalistickej štruktúre ekonomiky. Ak majú byť tieto krízy vyriešené, tak naša spoločnosť, podľa môjho politického presvedčenia, bude musieť vyvinúť nové spôsoby, akými alokovať statky a naplňovať ľudské potreby, ktoré nebudú založené na trhovej logike. Participatívne bývanie sa mi javilo ako spôsob, akým vykonať túto zmenu v sektore bývania, vďaka jeho schopnosti dekomodifikovať bývanie a pestovať solidaritu medzi svojimi obyvateľmi.

Zároveň som mal osobný záujem o bývanie v takomto projekte, čo ovplyvňovalo prvé rozhovory s participantmi, ktoré som nakoniec nevyužil. V prepisoch rozhovorov bolo cítiť, že som sa im snažil tento spôsob bývania „predať“ namiesto toho, aby som sa ako výskumník snažil porozumieť širokej spleti dôvodov, prečo pristupujú k bývaniu tak, ako k nemu pristupujú. Dôležitým momentom v mojom výskume bolo tiež uvedomenie si môjho habitu, ktorý ma predisponoval k preferovaniu tohto typu bývania. Nedávno publikovaný výskum od Arbell (2022) bol v tomto ohľade kľúčový, keďže som pochopil, že sám disponujem alternatívnym kapitálom, a tiež preferujem projekty, ktoré sú



prispôsobené potrebám „alternatívnej“ strednej triedy. Táto reflexia nakoniec viedla k preformulovaniu výskumnej otázky.

## **Výskumné otázky**

Pôvodná výskumná otázka v zadaní bakalárskej práce znela:

Za akých podmienok by mohli byť formy bývania založené na princípoch participatívneho bývania atraktívne pre mladých ľudí vstupujúcich na trh bývania v súčasnosti?

V priebehu výskumu som sa ju však rozhodol pozmeniť, pretože som si uvedomil, že mojím cieľom nie je vytvoriť hotový produkt, ktorý by vyhovoval mojim participantom, ale popísať a interpretovať ich motivácie (ne)angažovať sa v participatívnom bývaní. Z tohto dôvodu som sa rozhodol výskumnú otázku preformulovať takto:

**VO** Aké sú motivácie mladých ľudí (ne)angažovať sa v projektoch participatívneho bývania?

K čomu som pridružil tieto vedľajšie výskumné otázky:

**VVO1** Aké sú súčasné aspirácie mladých ľudí v oblasti bývania a stratégie ich naplnenia?

**VVO2** Aké sú hlavné bariéry v angažovaní sa v participatívnom bývaní pre mladých ľudí?

**VVO3** Jak by participanti vnímali zdieľanie rôznych priestorov s inými domácnosťami?

## **Výskumný dizajn**

Pre tento výskum som zvolil kvalitatívny výskum dizajn založený na paradigme zakotvenej teórie. Participatívne bývanie je v našom kontexte málo skúmaná oblasť a výskumný dizajn založený na zakotvenej teórii mi pomohol vyvinúť priliehavé vysvetlenia (Creswell, 2012) pre postoje mladých ľudí k PB, ktoré môžu informovať budúce politiky alebo dopomôcť k interpretácii kvantitatívnych dát. Moja práca v procese výskumu by sa dala pripodobniť k špirále, v ktorej som vytvoril prvý set dát pomocou polo-štruktúrovaných rozhovorov, analyzoval ich a na základe analýzy sa vrátil k osnove rozhovorov a upravil ju, po čom sa celý proces opäť niekoľkokrát zopakoval.

Dôležitým indikátorom toho, že výskumník zachytil fenomén v plnom rozsahu a môže preniesť svoju pozornosť na analýzu je saturovanosť dát (Creswell, 2012). To v praxi znamená, že výskumník v teréne začína narážať na rovnaké spôsoby argumentácie a výpovede participantov ho už ďalej „neprekvapujú“. Z tohto pohľadu je moja práca iba čiastočná, keďže som sa ôsmymi rozhovormi k plnej saturovanosti nepriblížil, i keď som nachádzal pravidelnosti vo výpovediach. Vnímam ale, že v rozsahu bakalárskej práce nie je dostatok času a priestoru splniť túto požiadavku. V tomto svetle je potrebné vnímať závery môjho výskumu ako čiastkové a týkajúce sa špecifickej časti populácie mladých ľudí, i keď by sa mohlo ukázať v budúcnosti, že zachytávajú podstatu veci.

## **Etika výskumu**

Na začiatku rozhovorov som dbal na to, aby som získal nahraný informovaný súhlas participantov a uistil som ich, že všetky informácie, ktoré poskytnú, budú patrične anonymizované a využité jedine pre potreby analýzy a písania bakalárskej práce. V priebehu rozhovorov som sa snažil o vytvorenie bezpečného

prostredia, v ktorom sa participanti mohli zamýšľať nad významom bývania v ich životoch a budúcich plánoch bez vonkajšieho nátlaku.

## **Tvorba dát**

Mojím cieľom bolo dať participantom možnosť vysvetliť svoje postoje k bývaniu v súvislostiach a plnom kontexte, aby som bol schopný objasniť a interpretovať ich vnímanie participatívneho bývania. Z tohto dôvodu som si ako metódu tvorby dát vybral polo-štruktúrovaný rozhovor. Príprava pred rozhovorom pozostávala z vytvorenia osnovy. Hlavné body sa týkali a) minulej a súčasnej skúsenosti v bývaní, b) budúcich plánov a vnímania vlastnej situácie na trhu s bývaním, c) postoja k rôznym formám participatívneho bývania, a d) ochoty zdieľať priestory, vlastníctvo alebo správu projektu bývania s ďalšími domácnosťami. K jednotlivým bodom som vypracoval rad doplňujúcich otázok. Rozhovory boli následne nahrávané na mobil a prepísané do textovej formy.

Spočiatku bola časť venujúca sa participatívne mu bývaniu príliš schematická, čiastočne z nervozity a čiastočne z osobnej predpojatosti, keďže som sa snažil nájsť nejaký model, ktorý by bol pre mojich participantov vhodný, už v samotných rozhovoroch namiesto interpretácie ich motivácií. V priebehu výskumu som sa ale musel naučiť spoliehať sa na vlastnú intuíciu a zamerať sa na to, čo sami participanti z významňovali v svojich odpovediach, a otázky formulovať na mieste.

## **Analýza dát**

Prepísané rozhovory som najprv podrobil otvorenému kódovaniu. Riadok po riadku som sa snažil identifikovať významové jednotky a priradiť ich ku kódu. Po prvom čítaní som získal základný obraz, ktorý mi ukazoval participantmi z významnené oblasti a zároveň som mohol reflektovať medzery, na ktoré som sa

mohol zamerať v nasledujúcich rozhovoroch. Po ukončení tvorby dát a otvoreného kódovania som sa presunul na fázu axiálneho kódovania, v ktorom som sa venoval nachádzaniu vzťahov medzi kódmi a výpoveďami jednotlivých participantov a zlučoval ich do vyšších kategórii, ktoré tvorili kostru zistení v nasledujúcej sekcii, po čom som začal s procesom písania.

## **Výskumná vzorka**

Základným kritériom výberu participantov bolo, že sú vo veku 18 až 35 rokov. Ďalším dôležitým kritériom bolo, že išlo o ľudí, ktorí už žili istú dobu nezávisle alebo začali zvažovať dlhodobejšie bývanie. Všetci participanti žili alebo dochádzali v dobe výskumu do Olomouca študovať, i keď väčšina sa tu neplánovala dlhodobo usadiť. Participant sa medzi sebou líšili najmä v rodinných minulostiach bývania a miere očakávanej podpory rodičov. Participantov som získaval najmä z vlastnej siete známostí a niekoľkých som tiež získal zo sietí známych. Ako významný nedostatok vnímam, že sa mi nepodarilo získať participantov bez dokončeného alebo rozrobeného vysokoškolského vzdelania. V mojej vzorke sa tiež ukázala prevaha ľudí s vidieckym zázemím.

## **Charakteristika participantov**

**Karolína** je 25 ročná študentka práv, ktorá denné štúdium dokončila a väčšinu času venuje práci v obore. Vyrastala na vidieku v rodinnom dome a v súčasnosti býva na zdieľanom študentskom byte v samostatnej izbe. Donedávna sa plánovala presťahovať do vlastného bývania s hypotékou v Olomouci, ale kvôli zmenám v osobnom živote nemá žiadne pevné plány do budúcnosti a jej prioritou je dokončenie štúdia a rozbehnutie právnickej kariéry.

**Zdeněk** je 24 ročný ľavicovo orientovaný študent humanitného odboru a pracovník v kreatívnom priemysle, ktorý dokončuje svoje štúdium. Vyrastal na

Moravskom vidieku v rodinnom dome a v súčasnosti býva v zdieľanom byte v samostatnej izbe. V najbližšej dobe nemá žiadny konkrétny plán s bývaním, keďže nevie, aké príležitosti sa mu naskytnú a kde bude o pár rokov. V súčasnosti už pociťuje krízu dostupnosti bývania a nepredpokladá, že sa dostane k súkromnému nájmu tak skoro, nehovoriac o vlastníctve.

**Emília** je 24 ročná študentka spoločenskovedného odboru, ktorá pracuje brigádne vo fast-food priemysle a má záujem o život v participatívnom bývaní. V detstve sa jej rodina často sťahovala medzi podnájmi až si nakoniec kúpili byt na dedine. V súčasnosti žije v študentskom spolubývaní v izbe so svojim partnerom a v najbližšej dobe sa plánujú presťahovať do Brna. Vlastníctvo považuje za nedosiahnuteľný cieľ pre svoju generáciu a vzhľadom k jej životným plánom nie je ani prioritou, i keď z detstva má veľmi negatívny obraz nájmu. Zaujímajú ju alternatívne spôsoby bývania, ale na druhej strane má pocit, že ide o veľmi uzavretý svet, do ktorého je ťažké vstúpiť.

**Alena** je 24 ročná študentka učiteľstva v poslednom ročníku magisterského programu. Vyrastala v rodinnom dome na vidieku a v súčasnosti strieda život medzi internátom, rodným domovom a domovom priateľových rodičov. Považuje sa za mestského človeka, ale vidiek vníma ako lepšie prostredie na založenie rodiny. V najbližšej dobe majú s priateľom plán sa spolu nasťahovať do podnájmu alebo k jeho rodičom, aby ušetrili. Už teraz si sporia na hypotéku a majú ambíciu nechať si postaviť dom na rodinnom pozemku.

**Alžbeta** je 25 ročná vyštudovaná učiteľka pracujúca ako vychovávateľka v miestnej družine na polovičný úväzok. Vyrastala na dedine v rodinnom dome a v súčasnosti žije v zdieľanej izbe v podnájme, ale v priebehu ďalších pár mesiacov sa plánuje odsťahovať do prenajatého rodinného domu spolu s priateľom. K tomuto domu majú prístup cez priateľovu rodinu a nájomné by sa

dalo nazvať symbolické. V budúcnosti by si chceli nechať postaviť dom na rodinnom pozemku.

**Filip** je 23 ročný študent prírodných vied a manažér fast-food prevádzky. Dodnes býva v domove, v ktorom vyrastal a v najbližšej dobe sa plánuje nasťahovať s priateľkou do podnájmu alebo k jej rodičom do novo pristavenej časti ich rodinného domu. V budúcnosti by sa chcel vrátiť na dedinu a nechať si postaviť rodinný dom.

**PG** je 24 ročný študent spoločenskovedného odboru, ktorý v súčasnosti žije v zdieľanom byte so samostatnou izbou a pracuje v neziskovom sektore. Vyrastal v Prahe, kde chvíľu žil v rodinnom dome a chvíľu v byte. Nemá žiadne pevné plány do budúcnosti, keďže nevie, kde sa vyskytnú príležitosti, a zároveň si uvedomuje, že jeho zvolená kariéra nebude dobre ohodnotená. Bývanie preňho nie je ale dôležitá priorita. Chce sa sústrediť na cestovanie, kariéru a naplňajúci život. Raz by sa niekedy v budúcnosti chcel usadiť a vlastniť bývanie, uvedomuje si ale, že to pravdepodobne bez rodinnej pomoci nepôjde.

**Amália** je 29 ročná študentka humanitného odboru, ktorá pracuje v kultúrnej inštitúcii na čiastočný úväzok a dokončuje svoje magisterské vzdelanie. Vyrastala v byte na dedine. Po istej dobe života v internátoch a znovu u rodičov, v súčasnosti žije v mestskom byte, ktorý si prenajíma symbolicky za 1kč od svojho otca. Tento byt zdieľa so svojimi kamarátmi a kamarátkami, ktorým prenajíma jednotlivé izby. V blízkej budúcnosti však plánuje znížiť obsadenie bytu a nasťahovať doň svojho priateľa. V ďalekej budúcnosti má sen kúpiť si staršiu nehnuteľnosť a zreštaurovať ju, i keď si nie je istá, či by jej banka v dnešnej situácii poskytla hypotéku.

## **Limity výskumu**

Môj výskum sa venuje študentom v Olomouci. Pri spätnom pohľade chýbajú vo výskume pohľady nezaistených študentov mimo spoločenských vied a humanít. Zároveň sa na mojom výskume podpísalo to, že väčšina participantov s výnimkou PG vyrastala na dedine v rodinnom dome v súkromnom vlastníctve (Emília a Amália pochádzajú z dedinského bytu vo vlastníctve). Budúci výskum by sa mal orientovať na to, aby získal pohľady širšej skupiny ľudí – najmä ľudí bez skúsenosti vysokoškolského vzdelania, s mestským alebo nájomným zázemím.

## Výsledky výskumu

### **Nerovné dopady krízy dostupnosti bývania**

Participant, ktorých som do výskumu vybral, sa nachádzajú v prechodnom období. Väčšina z nich už nejakú dobu žila nezávisle od rodičov v spolubývaní a ak aj s nimi žijú, tak sa v najbližšej dobe plánujú odsťahovať. Nachádzajú sa na konci štúdia alebo tesne po ňom a čaká ich ďalší prechod do pracovného trhu. Tu nachádzame prvú deliacu čiaru medzi participantmi, ktorou je ich postoj k budúcnosti a plánovanie tohto prechodu. Na jednej strane stoja participant ako Alžbeta, Alena, Filip alebo Amália, ktorí majú skôr jasné predstavy o dráhe svojho budúceho života a konkrétne plány, ako budú jednať ďalej. Na druhej strane stoja participant ako Karolína, Zdeněk, Emília alebo PG, ktorých predstavy o budúcnosti boli poznačené väčšou mierou neistoty a podmienenosti.

### **Zaistení zakladatelia domovov**

Kríza dostupnosti bývania figurovala vo výpovediach všetkých participantov. V prípade „zaistených“ to však neznamenal, že by rezignovali na svoje ambície dosiahnuť vlastnícke bývanie. Do ich budúceho plánu vnieslo istú dávku neistoty vnímanie premrštených cien bytov. Mnohí zároveň zdieľajú obavu z neistých pracovných príležitostí ako napr. Filip alebo Amália. Tieto obavy im však vyvažuje jeden významný faktor, medzigeneračná výpomoc v rodine. Táto prítomná aj očakávaná výpomoc im umožňuje predstaviť si zaistenie svojho preferovaného spôsobu bývania, aj napriek všetkým destabilizujúcim okolnostiam.

Rodinná výpomoc má mnohé formy. Na jednej strane boli participant, ktorí získali od rodiny priamy prístup k výhodným nehnuteľnostiam na dočasné bývanie, kým si našetria na vlastné bývanie. Alžbeta sa takto ide presťahovať so



svojim priateľom do podnájmu v rodinnom dome neďaleko Olomouca, ktorý si mohli dovoliť práve vďaka štedrým nájomným podmienkam od rodinného príslušníka. Tento dom plánujú využiť ako bývanie na nečisto, pričom si chcú začať šetriť na vlastné. Alžbeta má síce obavy ohľadom jej budúcej práce a schopnosti dovoliť si s ňou hypotéku na rodinný dom v budúcnosti, ale konštatuje, že *„dejme tomu, že naděj tam je, snaha by byla taky a uvidíme jak nám budoucnost bude přát“* (rozhovor Alžbeta 7. 3.) Pričom jej priateľ, podľa jej slov, je oveľa silnejšie zameraný na získanie vlastníckeho bývania než ona sama a má prístup k rodinnému pozemku spolu s rodinnými zdrojmi, ktoré by im uľahčili výstavbu domu.

Podobný prípad predstavuje Amália, ktorá pochádza z rodiny, ktorá vlastní niekoľko nájomných bytov. Sama žije v jednom z nich, kde platí symbolický nájom 1kč a energie. Byt si musela síce sama vybaviť, ale tento výdavok nakoniec pokryla prenajímaním izieb jej kamarátom a kamarátkam. Rodinný byt pre ňu tvorí pevné zázemie, z ktorého môže uvažovať o budúcich plánoch ako kúpa starej nehnuteľnosti a jej historicky verná renovácia alebo založenie rodiny bez toho, aby bola vystavená nepriaznivým podmienkam trhu s bývaním, o ktorých si sama nie je istá, že by im bola schopná čeliť.

Aj Filip zvažuje v prítomnosti nasťahovanie sa do pristavanej časti domu priateľkiných rodičov za výhodný nájom. Jeho budúce plány o bývaní v rodnej dedine zase istí očakávanie, že mu rodina vypomôže aspoň pri zaplatení istiny na hypotéke, ak nie viac.

Potom tu je Alena, ktorá cez rodinu síce nemá prístup k nehnuteľnosti, ale má prístup k pozemku, na ktorom si plánuje so svojím priateľom postaviť dom. So svojim priateľom si zvolila stratégiu bývania zadarmo v domove jeho rodičov a odkladania si veľkej časti príjmu bokom, čo plánujú využiť na výstavbu domu.

Všetkých participantov z tejto skupiny spája vo vlastnom rozprávaní dôraz na zaistenie vlastníckeho bývania. Je to pre nich dôležitý životný cieľ a ich predstava ideálneho bývania sa často odvoláva na vlastníctvo. To ich však od druhej skupiny neodlišuje, aj tam môžeme nájsť participantov ako Zdeněk alebo PG, pre ktorých je vlastníctvo malého rodinného domčeka snom. Čo ich odlišuje, je práve poskytnutá rodinná výpomoc, ktorá ich chráni pred negatívnymi aspektmi trhu s bývaním, ale zároveň ich istým spôsobom núti reprodukovať preferencie v bývaní svojich rodičov. Participanti musia svoj život začať do istej miery organizovať po líniách tejto pomoci, ktorá je podmienená očakávaním, že im to pomôže v zaistení vlastného bývania. Je nemožné definitívne určiť, či tieto stratégie nakoniec povedú k tomu, že si participanti budú môcť dovoliť vlastnícke bývanie, ale ako ukazujú Lux et al. (2021), prítomnosť medzigeneračného transferu je jedným z najsilnejších prediktorov nadobudnutia vlastníckeho bývania u mladých ľudí v kontexte ČR.

### **Mobilní mileniáli**

PG predstavuje zaujímavý medzičlánok medzi zaistenými a nezaistenými. Na jednej strane svoj život neorganizuje podľa bývania, keď hovorí, že *„nemám nějaký představu, že bych chtěl, (...) po tom, co skončím vysokou, (...) jsi najít byt, kde budu mít rodinu a tak... a že bych začal stavět barák, ani jako na barák nešetřím, nebo nešetřím si vlastně na koupi svého bytu, což bych možná měl, když tak přemýšlím“* (rozhovor PG 8. 3.). Je to z toho dôvodu, že v jeho živote je veľa neznámych. Najväčšou z nich je preňho budúca práca. Chcel by pracovať v neziskovom sektore a vníma, že sa bude musieť kvôli pracovným príležitostiam presťahovať do Brna alebo Prahy. Tam však vidí riziko, že nebude môcť nikdy so svojou výplatom žiť bez spolubývajúcich či dlhého dochádzania do práce. V dlhodobom horizonte si je ale istý, že bude schopný dosiahnuť vlastnícke bývanie, či už v byte alebo

vysnívanom domčeku v Jeseníkoch, keď hovorí, že „určite ne ze svých vlastních financí, ale s tím vědomým, že by mi mohli něco zanechat rodiče. Nechci říct, že bych se jenom spoléhal na to, že bych jako čekal až to jako zdědím, ale to ve mně probouzí takovou jistotu o tom zajištění“ (rozhovor PG 8. 3.).

PG na rozdiel od skupiny zaistených neorientuje svoj život okolo nadobudnutia stabilného bývania. Dôležitejšie je preňho, aby ho bavil jeho osobný, sociálny a pracovný život. Očakáva tiež vyššiu mieru ekonomickej neistoty, kvôli zvolenému vzdelaniu a kariérnej ceste oproti participantom z prvej skupiny. Na druhej strane má ale istotu, že po tom, čo prežije, nie nutne v negatívnom zmysle, turbulentné dvadsiatky a tridsiatky, sa bude môcť usadiť do stabilného vlastníckeho života, vďaka prísľubu rodinnej výpomoci.

Karolína sa líši od PG v tom, že donedávna si plánovala s priateľom hneď po dokončení školy zaobstarať byt s hypotékou v Olomouci. Po rozpade vzťahu však ostala bez plánu a momentálne sa sústreďuje na svoju rozbiehajúcu sa právnickú kariéru. V najbližšej dobe bude pokračovať v spolubývaní, i keď by chcela bývať už sama v nájme, ale nemôže si to dovoliť, kvôli situácii na trhu s bývaním a jej rozbiehajúcou sa právnickou kariérou.

Necíti sa ale ukrivdene. Berie to ako fakt, ktorému sa mladá generácia jednoducho musí prispôbiť a zdôrazňuje osobnú zodpovednosť každého za svoje vlastné bývanie. Dokonca si myslí, že život v nájme a spolubývaní dáva väčší zmysel pre „mladú generáciu“, ktorá je vysoko mobilná. Nájom vníma ako prechodné riešenie a založenie rodiny si podľa nej vyžaduje život vo vlastníckom bývaní, kvôli obavám zo stability nájmu.

Ohľadom svojich budúcich perspektív nadobudnúť vlastníctvo a založiť si rodinu sa necíti negatívne, ale závisí to, podľa nej, na jej úspechu v odbore

a budúcom partnerovi. V súčasnosti ju rodina podporuje platením nájmu a hradením kaucii pri sťahovaní. Rodičovskej podpore pri kúpe vlastného bývania by sa ale najradšej vyhla, i keď jej mama ponúkla pomoc v minulosti pri kúpe bytu. Nechce sa cítiť byť voči nim dlžná a obáva sa zvýšenej rodičovskej kontroly v prípade, že by ich ponuku prijala.

### **Neistá budúcnosť**

Poslední dvaja participant Zdeněk a Emília sa líšili od svojich rovesníkov tým, že súčasná aj prisľúbená rodinná výpomoc je minimálna, kvôli čomu sa musia spoliehať sami na seba v zaistení svojho bývania. Ich názory sa silne rozchádzajú s ostatnými participantmi vo vnímaní intenzity krízy. Zatiaľ čo u ostatných boli ceny v ich slovách premrštené alebo vysoké, ale nie nedosiahnuteľné, tak v tejto skupine je trh s bývaním niečo, s čím bojujú už v súčasnosti. Pre Emíliu je veľký problém nazbierať kapitál, aby bola schopná sa vôbec presunúť z jedného spolubývania do druhého, nehovoriac o vlastníctve. Zdeněk mal zas šťastie naraziť na, v jeho slovách, lacný nájom, ale výrazne pociťoval jeho zdvihnutie v priebehu posledného roka. Vlastníctvo je pre nich dôležitý, aj keď nedosiahnuteľný cieľ predstavujúci jediný zdroj stability v našom bytovom systéme po skúsenosti s nestabilným a drahým nájomným sektorom bez zaistenia rodičov.

Pre Zdeňka je vlastníctvo cieľ, o ktorom si myslí, že ho nikdy nedosiahne. Aj súkromný nájom je preňho záležitosťou ďalekej budúcnosti a jeho ambíciou je nájdenie nájmu s menším počtom spolubývajúcich. Pri odpovedi na otázku, kde by sa rád usadil, sa nevedel rozhodnúť medzi dedinským životom v malom rodinnom dome so záhradou a životom v mestskom byte, ale komentuje to veľmi odhaľujúco „*což mi jako dochází a řešil jsem to s hodně lidma a na tom se strašně ukazuje jak hrozne moc fucked up to je (...) Jak já chci malej domek vole (...) Ja*

*nevím, ja chci hrozně málo a vlastně mi jako dochází i z rozhovoru s ostatníma lidma, kteří chtějí něco podobného jak hrozně málo toho chcem na měřítku doby, kdy naši rodiče vstupovali na realitní trh a jak se to stalo nedosažitelným za tu dobu než jsme tam byli schopni vstoupit my“ (rozhovor Zdeněk 25. 1.). Ukazuje sa, ako absencia stabilizujúceho prvku rodinnej výpomoci spôsobuje, že stav na trhu s bývaním začínajú participanti vnímať v pojmoch krivdy a nespravodlivosti namiesto jednoduchej nepríjemnosti.*

Emília je jediná zo vzorky, ktorá konfrontovaná so situáciou na trhu s bývaním, upustila od svojich vlastníckych ideálov a začala premýšľať nad alternatívnymi spôsobmi bývania do budúcnosti. Nie je to tým, že by ho explicitne odmietala. Súkromný nájom pre ňu predstavuje horšiu z týchto dvoch možností, kvôli jeho súčasnej podobe a tiež kvôli skúsenosti z detstva, keď sa museli veľmi často sťahovať kvôli neistým nájomom a svojvoľnému jednaniu prenajímateľov. Vplyvom spoločenskovedného vzdelania ale nadobudla skúsenosť s inými typmi spolunažívania a umožnilo jej to formulovať iné predstavy ideálneho bývania zohľadňujúce ciele ako vytvorenie komunity alebo dosiahnutie environmentálnej udržateľnosti. Participatívne bývanie vníma ako príležitosť získať naspäť kontrolu nad svojim bývaním v kontexte nájmu, ktorý by platila skupine, ktorej je členom, a nie súkromnej osobe či inštitúcii.

### **Vlastnícky ideál v kontraste s neurčitou predstavou participatívneho bývania**

V obrysoch sa potvrdzujú zistenia, ktoré predkladajú Lux, Kubala a Sunega (2023) v svojom článku o postojoch mladých ľudí ku bývaniu v kontexte krízy dostupnosti bývania. Participanti sa s výnimkou Emílie nezávisle od prítomnosti rodinného transferu držali vlastníckeho ideálu. Dominantnou témou bola bezpečnosť a stabilita, ktorú prisudzovali všetci participanti vlastníckemu

bývaníu. Rozdiel bol najmä v tom, či ju sami participanti, ako Alžbeta, očakávali v budúcnosti alebo, ako Zdeněk, vnímali, že im bola odobraná.

V prípade participantov získavajúcich rodinnú výpomoc je táto sociálna norma aktívne podporovaná a realizovaná. Na druhej strane, medzi participantmi bez podpory od rodičov v súčasnosti je vlastníctvo akýmsi príslubom bezpečia a majákom stability. Títo participanti porovnávali stabilitu životov svojich rodičov s ich vlastnou skúsenosťou nájomného trhu a usúdili, že jediný spôsob, akým by sa dokázali z tohto kolobehu vymaniť, je vlastníctvo.

Zdeněk tak vysvetľuje osobnú dôležitosť vlastníctva nasledovne: *„Jednak z toho ekonomického hľadiska, prostě nevěřím tomu, nebo ono to někdy prostě přijít musí, ale nejsem toho svědkem a mám pocit, že všechno bude jenom dražší a dražší, a že prostě ve chvíli, kdy už je to tvoje, tak už ti nikdo ten nájem nezdraží, chápeš (...) zároveň, vlastnit je občas fajn, jakože rozumíš, i to je nějakým způsobem tvorba stability v životě, že jo, že se někam ukotvíš,“* (rozhovor Zdeněk 25. 1.). Vlastníctvo predstavuje v jeho rozprávaní útočisko z rizikového sveta a dáva mu pocit bytostnej istoty. Na druhej strane participanti nikdy nespomenuli riziká, ktoré nákup domova, najmä pomocou hypotéky, prináša. Ak aj boli spomenuté, tak len ako niečo pominuteľné nad čím sa netreba dlho zamýšľať.

V rozhovoroch tiež rezonovala téma nemožnosti realizovať sa v nájomnom bývaní a spraviť si to miesto vlastným. V istých bodov táto téma nadväzuje na tému stability, keď napr. PG aj Zdeněk zároveň hovorili o tom, ako nemajú motiváciu si prenajaté miesto skrášliť, pretože si uvedomujú, že kedykoľvek by ho museli opäť vrátiť. PG tak hovorí o svojej skúsenosti bývania v nájme s rodinou po tom, čo sa presťahovali z vlastneného domu: *„a byl to jako velký rozdíl, že to jako není tvoje, ale ne ve smyslu, že potřebuješ něco vlastnit, ale s tím, že si tam*

*můžeš udělat nějaký opravy, že si to můžeš zkrášlit, není to tak, že nevím, zacákáš zed' a přemýšlíš, že až budeš ten byt vracet, že budeš muset vymalovat,*“ (rozhovor PG 8. 3.).

Predstavu vlastnickeho bývania ako priestoru seberealizácie zdieľali takmer všetci participanti. Keď ju porovnávali so svojou predstavou participatívneho bývania, tak mnohí vyjadrovali obavy z ich schopnosti naplniť svoje ideály, kvôli tomu, že by museli spolupracovať s ďalšími ľuďmi.

Filip a Alžbeta tak vnímali participatívne bývanie ako nedokonalý kompromis. Uznali, že zdieľanie priestorov a vlastníctva by bola potenciálna príležitosť ušetriť, ale inak nevnímali žiadne významné benefity. Alžbeta ho konceptualizovala na podobnej úrovni ako študentské bývanie, teda ako stratégiu ako ušetriť, len pre ľudí, ktorí sú vylúčení z trhu s vlastníckym bývaním v neskoršej fáze života.

Filip to zas videl tak, že *„pokud jsem soběstačný, tak asi nepotřebuji úplně sdílet ty věci ... možná, podle toho, jak moc by to bylo cenově výhodný sdílet ty věci s těma lidma.... Pokud by to nebylo, tak to ani nesvážím ty věci s těma lidma sdílet,*“ a nakoniec *„(...) i s mými nejbližšími kamarády anebo rodinou bych do toho nešel. Myslím, že je hrozně těžký se s těma lidma shodnout. (...) možná si i radši připlatím, než bych to sdílel, nebo to vůbec neměl třeba ... nebo musel dělat kvůli té osobě kompromisy ...“* (rozhovor Filip 1. 3.). Je preňho dôležité, aby mal svoje vlastné súkromie a nakoniec by nemal záujem zdieľať čokoľvek, ani keby to malo priniesť úspory, podobne ako Alžbeta.

Ostatní participanti nevnímali participatívne bývanie tak vyhranene a videli v ňom rôzne príležitosti, ale nakoniec ho vždy porovnávali so súkromným vlastníctvom, ktoré bolo pre nich garantom bezkonfliktného, stabilného a pohodového života.

## Participatívne bývanie

Participatívne bývanie bolo pre mojich participantov úplne neznámym konceptom. S výnimkou Emílie o ňom všetci ostatní až do rozhovoru nikdy nepočuli. Participanti síce poznali družstevné bývanie, ale jedine Zdeněk pod vplyvom ľavicovej orientácie konceptualizoval družstevné bývanie podobným spôsobom ako participatívne. Ostatní ho vnímali ako anachronizmus z obdobia minulého režimu a v podstate ho vnímali ako inú formu vlastníckeho bývania. Už na mojej malej vzorke bolo vidieť, ako znalosť tohto spôsobu bývania a jeho pochopenie bolo podmienené disponovaním „alternatívneho“ kapitálu, ktorý popisovala Arbell (2022) v kontexte Spojeného kráľovstva.

Participanti so spoločenskovedným a humanitným vzdelaním ako Emília, Amália a PG alebo so skúsenosťou ľavicového aktivizmu ako Zdeněk boli naklonenejší ku realizovaniu takéhoto spôsobu bývania a vnímali benefity v zdieľaní priestorov, času, správy a vlastníctva s inými domácnosťami. Zdieľanie priestorov a zariadení považovali za efektívnejšie a udržateľnejšie usporiadanie než obvyklé súkromné vlastníctvo. Amália to považuje za „úplne super, skvelý [zdieľanie priestorov a zariadení]... príjde mi to úplne logický... to je mnohem lepší sdílet náklady i třeba vybavení. Právě můj přítel taky hledal někoho, s kým by do toho šel [zdieľanie dielne]. Je to fakt jednodušší, když někdo začíná ... líp to určitě funguje,“ (rozhovor Amália 9. 3.). Zdeněk zase videl v participatívnom bývaní spôsob, akým pestovať lokálny spôsob života v meste a priniesť doň kúsok dediny.

Emília tiež videla veľkú výhodu v „kombináci[i] toho, že člověk má to sůkromie v tej svojej ako jednotke bytovej, ale nie je tam úplne sám, že tam má tú spoločnosť tých ostatných, a keď sa niečo ako spolu zorganizuje, tak sa proste stretnú a majú spolu fajny čas, ale potom môžu mať to svoje sůkromie a zaliest' si do toho svojho ako bytu a to mi



*príde ako taký ten zdravý vzťah toho, že nemusíš s tými ľuďmi tráviť 24/7,*" (rozhovor Emília 16. 1.). Zdieľanie bolo pre ňu dôležité, ale v spolubývaní nebola spokojná kvôli nedostatku súkromia pre jej vlastnú povahu. Podobne aj ostatní k participatívne bývaníu naklonení účastníci videli príležitosť v PB si uchovať pozitívne aspekty spolubývania v prostredí, ktoré umožňuje väčšiu mieru súkromia.

To neznamenal, že títo účastníci nemali výhrady voči takémuto fungovaniu alebo, že by vôbec boli ochotní takýto projekt sami realizovať v najbližšej dobe. Participatívne bývanie predstavovalo pre nich ale zaujímavú alternatívu, ktorú by boli ochotní zvážiť v prípade, že by bola lepšie ustanovená v českej spoločnosti.

Naproti tomu Karolína bola vďaka svojmu vzdelaniu nastavená priam nepriateľsky proti participatívne bývaníu, keď si spomínala ako *„na práve se říká: „spoluvlastnictví je nástroj ďábla“.* *Že prostě nejlepší je to jako mít jeden, neřešit ty vztahy. Jo, protože i rodiny se rozhádají, že?“* (rozhovor Karolína 23. 11.) Sama sa ale počas rozhovoru pohrávala s participatívnym bývaním ako zaujímavou myšlienkou. Participatívne bývanie ju zaujímalo ako spôsob pokračovania v pohodlnejšom spolubývaní v mladosti. Keď ale prešiel rozhovor na to, či by to mohla byť pre ňu možnosť dlhodobého bývania aj s rodinou, tak začala byť skeptická ohľadom schopnosti domácností spoločne jednáť efektívne.

Nakoniec účastníci ako Filip, Alžbeta a Alena participatívne bývanie vnímali ako niečo vedľajšie, čo sa ich netýkalo. Ich ambície boli silne zafixované na nadobudnutie rodinného domu na dedine a participatívne bývanie bolo jednoducho nekompatibilné s touto predstavou. Predstavovalo by to pre nich zásah do súkromia a nežiadúci kompromis, ktorý by boli ochotní zobrať jedine, keby boli do toho donútení okolnosťami. Potenciálne úspory nevyvažovali

ich vnímanú stratu osobnej kontroly nad priestorom a nutnosťou jednať s druhými domácnosťami pri spolutvorbe bývania.

### **Zdieľanie priestorov**

Zdieľanie priestorov a zariadení je dôležitým aspektom participatívneho bývania (Vestbro, 2000), ktorý slúži na to, aby podporil solidaritu kolektívu a umožnil kolektívu tiež ušetriť. Z toho dôvodu je potrebné pochopiť postoje participantov k zdieľaniu jednotlivých priestorov a určiť, čo by participanti boli ochotní zdieľať, čo nie a z akých dôvodov.

Participantí spravidla rozdeľovali priestory do troch oblastí 1) najsúkromnejšie miesta, v ktorých ako jeden participant povedal, ľudia uspokojujú svoje základné potreby – spánok (spálňa), hygiena (kúpeľňa a záchod) a obživa (kuchyňa), 2) rekreačné priestory ako obývačka, balkón alebo záhrada a nakoniec 3) funkčné priestory ako pracovňa, dielňa, garáž atď. Najviac variácie bolo v druhej oblasti, kým pri prvej sa participanti zhodovali na potrebe súkromia a v tretej oblasti vnímali zdieľanie neutrálne až skôr pozitívne.

Jadro najsúkromnejšej oblasti tvorí práve spálňa, ktorá poskytuje participantom útočisko pred vonkajším svetom, kde sa môžu zregenerovať v pokoji a osamote. S kúpeľňou a kuchyňou to bolo podobné. Participantí často reflektovali svoju skúsenosť zo spolubývania a obávali sa najmä toho, že by sa ich rutiny s ďalšími domácnosťami nezhodovali a došlo by k treniam alebo konfliktu. Znamenalo by to, že by sa museli nejakým spôsobom obmedzovať a prispôbovať druhému práve v mieste, kde chcú opustiť starosti spoločenského života. Zdeněk to dobre zhŕňa, keď hovorí, že *„ty typický prostě místnosti a příslušenství, co má jako obvykle jedna domácnost ve smyslu jako toho bytu, tak to se mi jako zdílet nechce a hrozně by mi to jako nevyhovovalo“* (rozhovor Zdeněk 25. 1.). Pre participantov je dôležité, aby

mali aspoň malú verziu obvyklého bytu a posunuli sa ďalej od študentského spolubývania.

Rekreačné priestory tvoria najzaujímavejšiu oblasť s najväčšou mierou variácie. Ostanem pri Zdeňkovi, pretože k jeho predstave obvyklého bytu a toho, čo by malo byť súkromné, patrila obývačka. Pre Zdeňka je dôležité, aby mal aspoň jednu ďalšiu izbu okrem spálne, kde by mohol tráviť čas v súkromí. Druhým dôvodom, prečo by chcel súkromný obývací pokoj je, aby mal miesto, kde by mohol pozývať svojich vlastných známych a kamarátov a tráviť s nimi čas osamote bez nutnosti prispôsobovať sa ďalším obyvateľom projektu. Balkón, záhradu alebo nejakú zdieľanú miestnosť na mítingy a spoločnú zábavu zase vnímal ako miesta, ktoré by spokojne zdieľal s druhými a mohli slúžiť na socializáciu v rámci kolektívu domácností.

Tento princíp funguje podobne u ostatných a participanti sa líšili medzi sebou v tom, kde nastavili hranicu. Emília a PG sa zhodujú vo svojich názoroch so Zdeňkom a balkón považovali za prvý priestor, ktorý by boli ochotní zdieľať. Amália zase hovorí z tejto oblasti priestorov o záhrade. Potom tu máme skupinu participantov ako Alena, Alžbeta alebo Filip, ktorí tento princíp aplikovali všeobecne a nechceli zdieľať žiaden z týchto priestorov, pretože by to vnímali ako zásah do svojho súkromia.

Alena uznala, že by možno bola schopná zdieľať obývačku, keď povedala *„dejme tomu budiž no, že to by si mohl člověk dohodnout, že budeme se tady nějak střídat a vy tady budete odpoledne jo a my třeba se budem večer dívat na filmy a nějak.“* (rozhovor Alena 7. 3.). Z rozhovoru bolo ale jasné, že to všetko je iba kompromis. V tejto situácii by sa nikdy nechcela ocitnúť. Kontakt s druhou domácnosťou by bol minimálny a najlepšie by bolo, keby sa urobil rozvrh, aby na seba nemuseli naraziť.

Jedine Elena povedala, že by bola ochotná zdieľať takmer všetko vrátane izieb z prvej oblasti ako kuchyňa alebo kúpeľňa. To bolo ale spôsobené tým, že v mojom rozhovore vnímala participatívne bývanie ako pokračovanie študentského spolubývania, teda formu prechodného bývania na ceste k vlastníckemu. Ak by mala uvažovať o participatívnom bývaní podobne ako ostatní participanti, ako nejaké dlhodobé riešenie bývania, tak si myslím, že by mala podobné postoje ako Amália.

Všetci participanti vnímali zdieľanie funkčných priestorov kladne alebo prinajmenšom neutrálne v prípade participantov, ktorí majú v pláne bývať na dedine v rodinnom dome. Zdieľanie zariadení ako práčovňa, garáž alebo dielňa sa javilo participantom ako úsporné, efektívne a environmentálne šetrné riešenie. Povaha týchto miestností umožňovala participantom jednoduchšie si predstaviť spoluprácu s druhými domácnosťami, keďže nejde o priestory, v ktorých by ľudia trávili svoj voľný čas.

Zistenia ukazujú, že participanti, okrem tých, ktorí sú zameraní na nadobudnutie rodinného domu na dedine, sú zväčša ochotní zdieľať priestory v miere, akú si participatívne bývanie vyžaduje. Pre vyššie zmienených „dedinských“ participantov bolo zdieľanie vždy vnímané ako kompromis od ideálu, ktorý by bol pre nich buď neprijateľný v prípade rekreačných miestností, alebo nepodstatný v prípade funkčných zariadení. Na rozdiel od toho boli ostatní participanti ochotní zdieľať priestory v rozličnej miere a zdieľanie hodnotili zväčša pozitívne.

### **Hlavné bariéry v adopcii PB**

Participanti, ak neboli orientovaní na kúpu rodinného domu na dedine, považovali participatívne bývanie za niečo zaujímavé, i keď veľmi ťažko

predstaviteľné. V tejto časti sa budem venovať ich obavám a hlavným bariéram v adopcii participatívneho bývania.

### **Vysoké nároky na zúčastnenie sa projektu participatívneho bývania**

Väčšina participantov sa nakoniec zhodla v tom, že vytvorenie alebo angažovanie sa v projekte participatívneho bývania by bola pre nich príliš časovo náročná a riskantná investícia, ktorú nemajú s kým zdieľať. Tento fakt platil nezávisle od toho, či boli participanti pozitívne alebo negatívne naklonení v svojom vnímaní participatívneho bývania, alebo či mali o ňom nejakú predošlú znalosť.

Pre participantov ako Emília, ktorá koncept poznala a mala oň záujem, alebo Zdeněk a PG, ktorí sa s konceptom pred rozhovorom síce nikdy pred tým nestretli, ale vnímali ho veľmi pozitívne, bolo participatívne bývanie ďalším idealizovaným únikom z neistoty trhu s bývaním. Nakoniec ale sami cítili, že ich prekarizované a zle ohodnotené pracovné pozície im neumožňujú venovať náležitý čas, ktorý si vyžaduje správa spoločného projektu bývania. PG tento postoj vystihuje keď hovorí: *„Líbí se mi to jako taková... že ve chvíli, když bych neměl takovou práci, do které bych byl úplně ponořený (...) mít i takovejhle „koníček“, vlastně mi to přijde fajn, víš jako takový vedlejšák...“* (rozhovor PG 8. 3.). Je to preňho niečo pekné, možno trochu romantické, ale rozhodne nie niečo predstaviteľné v najbližšej dobe.

Zdeněk sa zase cíti byť preťažený už v prítomnosti a nevníma, že by sa to v najbližšej budúcnosti malo nejakým zásadným spôsobom zmeniť, takže nemá chuť ani kapacitu byť „inovátorom“ tohto spôsobu bývania. Participant vnímajú, že každý projekt musí byť sám o sebe časovo veľmi náročný a tento fakt je vynásobený novosťou konceptu v našom priestore.

Súvisiacou témou bol nedostatok sociálneho kapitálu. Emílii tiež príde veľmi náročné pridať sa do takéhoto projektu alebo ho vytvoriť. Je to podľa nej „proces na dlhú dobu a musíš sa ako fakt točiť v nejakých kruhoch prosté,“ (rozhovor Emília 16. 1.). Pri otázke o aké kruhy ide, odpovedá, že zväčša ide o ľudí, ktorí preferujú alternatívny životný štýl a vníma, že nemá s nimi až tak veľa spoločného. Podobne aj Zdeněk sa vyhraňuje voči typu osoby, ktorú stotožňuje s takýmto štýlom bývania. Nechcel by, aby potenciálny projekt bol príliš ezo alebo anarchistický na jeho vkus.

Časť participantov ako Karolína alebo Amália sa tiež cítili, že nepoznajú ľudí, ktorí by boli ochotní s nimi založiť taký projekt participatívneho bývania. Tieto dve participantky tiež nedôverovali tomu, že by boli schopné nájsť druhých ľudí mimo vlastnej rodiny, ktorým by boli ochotné dôverovať v takejto snahe. Problém pre všetkých predstavovala aj absencia expertov alebo zdrojov, na ktoré by sa mohli obrátiť počas realizácie projektu participatívneho bývania.

### **Obavy z konfliktov**

Participant sa obávali toho, že by mohlo dôjsť ku nepredvídaným konfliktom, ktoré by mali problém v kolektíve vyriešiť. Pri rozhovoroch často porovnávali skúsenosť rodinných známych, ktorí žili v bytovkách so SVJ a kolektívne jednanie vnímali výlučne ako zdroj nezhôd. Participant ako PG alebo Elena siahali po kultúrne dostupných príkladoch z filmu Vlastníci, aby ilustrovali svoje obavy z participatívneho bývania.

Jedným z bodov tohto filmu, bola nezhoda medzi obyvateľmi ohľadom inštalovania výťahu do bytovky. Väčšine obyvateľov by táto kolektívna investícia uľahčila život, ale obyvateľka prízemí túto snahu blokovala. Jej argument sa opieral o to, že peniaze spoločného fondu, do ktorého sama

prispieva budú využité na to, aby sa zhodnotili byty jej susedov, bez toho, aby ona sama čerpala z toho nejaký úžitok. Podobne sa aj moji participanti obávali toho, že počas života projektu môže dôjsť k tomu, že záujmy obyvateľov sa medzi sebou rozídu a konsenzuálny rozhodovací mechanizmus sa potom rozpadne.

V kontraste s týmto participanti vyzdvihovali súkromné vlastníctvo, ktoré podľa nich znižuje pole potenciálnych konfliktov, ktoré môžu vzniknúť medzi domácnosťami. Karolínino príslovie z právnickej fakulty „*spoluovlastníci je nástroj ďábla*“ je najčistejším príkladom tohto postoja. Filip bol takisto skeptický voči možnosti postaviť si zdieľaný dom na dedine, pretože si myslel, že by nemohlo dôjsť k uspokojivej zhode medzi zúčastnenými v projekte.

Treba si však uvedomiť, že obavy, ktoré participanti spomínajú, nie sú len záležitosťou participatívneho bývania. V mnohých ohľadoch je participatívne bývanie so zdieľanou vlastníckou štruktúrou lepšie vybavené riešiť problémy so správou obcí než klasické vlastnícke bývanie s obmedzeným spoločným majetkom v bytovom dome (Bossuyt, 2022). Na jednej strane je členstvo v týchto projektoch alokované zámerne kolektívom a nie arbitrálne podľa trhu, čo umožňuje vytvoriť solidárnejší kolektív ľudí. Vzájomná komunikácia potrebná pre stanovenie spoločných zámerov je tiež podporovaná architektúrou objektu a praktikami obyvateľov, ktoré umožňujú obyvateľom vytvoriť si medzi sebou lepšie väzby. Na druhej strane právna forma bývania v režime občiny alebo v externom režime má schopnosť zabrániť špekulatívnemu jednaniu jednotlivých domácností, čo znižuje motiváciu zainteresovaných proti sebe súťažiť (Bossuyt, 2022).

Tým nechcem povedať, že obavy participantov sú neopodstatnené. Projekty založené na vysokej miere spolupráce s druhými domácnosťami si vyžadujú, aby medzi členmi panovala zhoda a aby boli ustanovené mechanizmy, ktoré pomôžu

túto zhodu vytvoriť. Pre príslušníkov kultúry, ktorá je zameraná na súkromné vlastnícke bývanie bez skúsenosti so správou spoločných statkov sa participatívne bývanie preto javí ako veľmi riskantná záležitosť.

### **Chýbajúce spoločenské scenáre pre spolubývanie v neskoršej dospelosti a vo vidieckych kontextoch**

Jednou z najväčších bariér pre participantov bol problém predstaviť si fungovať v zdieľanom režime mimo mladosti v meste. Participantom chýbali kultúrne ustanovené vzorce, na ktoré by sa počas rozhovoru mohli obrátiť pri predstavovaní si participatívneho bývania. Jediné scenáre, na ktoré sa vedeli spoľahnúť, boli tie z ich vlastných skúsenosti a skúseností ich známych so zdieľanými študentskými bytmi v mestách.

Často opakovanou situáciou bol obrat v rozhovoroch, kde participanti nakreslili tvrdú čiaru medzi single/párovým životom a rodinným životom. V prvom prípade vnímali spolubývanie ako vhodný spôsob života počas štúdia a v začiatkoch vlastnej kariéry. Participatívne bývanie bolo v ich mysli jeho vyvinutou, trochu pohodlnejšou a dospeljšou verziou. Akonáhle si však človek chcel založiť rodinu, tak participanti zvyrazňovali potrebu väčšieho súkromia a bývania vo vlastnom. K tomuto sa tiež viazal aj druhý bod, ktorý sa týkal dedinského života, pretože pre participantky ako Alena a Alžbeta, ktoré sa síce považovali za mestských ľudí, dedina predstavovala najlepšie miesto na založenie vlastnej rodiny.

Participatívne bývanie bolo participantmi vnímané ako primárne mestský fenomén. Keď bola pozornosť prenesená na dedinu, tak to bolo vždy v spojitosti rodinným domom. Ak som sa snažil opýtať participantov ako Filip, či by nemali záujem postaviť si zdieľaný dom s druhými ľuďmi namiesto domu pre neho samého, nechápal, prečo by to niekto na dedine robil, aj keby to malo priniesť



nejaké úspory. Prostredie dediny bolo tiež najčastejšou kulisou predstáv ideálneho bývania, ktoré sa opierali o idey súkromného vlastníctva a sebestačnosti, čo nenechávalo priestor pre participatívne bývanie.

V rozhovoroch s participantmi PG a Zdeněk sa tento obrat nevyskytol. Domnievam sa ale, že je to z toho dôvodu, že zatiaľ nad založením rodiny v najbližšej dobe nepremýšľajú. Jedine Emília a Amália hovorili o participatívnom bývaní v súvislosti s rodinným životom pozitívne. Pre nich by to bola príležitosť, ako zdieľať opatrovateľskú prácu s ďalšími domácnosťami a tiež šanca dať deťom bohatší sociálny život. Participatívne bývanie v ich myšliach môže plniť funkciu širšej rodiny, ktorá v prípade Emílie jej v novom bydlisku chýba.

Najväčšou bariérou sa ukazuje byť samotná novosť celého konceptu participatívneho bývania v českom priestore. Participantom chýbajú vzorce jednania, podľa ktorých by sa vedeli orientovať v realizovaní a spravovaní projektu participatívneho bývania, čo ich odrádza od angažovania sa v nich, i keď nie sú voči samotnému nápadu nepriateľskí.

PG tento fakt zhrňa veľmi výstižným príkladom z inej oblasti sociálneho priekopníctva – polyamorných vzťahov. Všíma si, *„když seš v nějakým vztahu, kerý není předepsaný... víš... co teď teda budeme dělat... To takhle měla kámoška, která bydlela spolu s dvouma chlapama a já jsem se na to zeptal...takže, jak jako vymyslíš, kdo s kým bude spát, jak usínat, máte dva pokoje? Nebo jste všichni v jedné posteli? I pak ty finance, kdo jako za koho platí ... ty dva kluci se jako střídají? Jakože oni se třeba mají rádi, i když se sebou nemusí spát... ale vlastně nemáš předepsaný pravidla z předešlých vztazích i jako od rodiny, nevidíš to okolo, fakt musíš jako inovovat, což teda chce hodně času...“* (rozhovor PG 8. 3.). Podobne aj zakladatelia projektov participatívneho bývania majú iba obmedzené množstvo kultúrne predspracovaných riešení, na ktoré sa

môžu spoľahnúť v bežných interakciách, či plánovaní samotného projektu. To ich núti každý deň experimentovať, čo na jednej strane prináša šancu vytvoriť niečo krásne a nové, ale na druhej strane to nesie so sebou veľké množstvo námahy a vysoké riziko zlyhania, ktoré väčšina nie je ochotná podstúpiť.

## Diskusia

Výsledky môjho výskumu dokladajú existenciu prítomnosti veľmi silnej normy vlastníckeho bývania v ČR (Lux et al., 2017). V nedávnej dobe táto norma naráža na realitu zhoršujúcej sa dostupnosti vlastníckeho bývania pre mladú generáciu, ale napriek tomu prežíva ďalej. Pri živote ju držia rozšírené medzigeneračné transfery v rodinách, ktoré uzamykajú časť obyvateľstva v reprodukování vlastníckeho bývania. Táto norma sa tiež silno drží medzi ľuďmi, ktorí nemajú prístup k transferom v rodinách, ale ich šanca realizovať túto ambíciu klesá oproti predošlej skupine (Lux et al., 2021).

Prevalencia tejto normy je jednou z významných bariér v rozšírení participatívneho modelu bývania v ČR. Vlastníctvo vo výpovediach participantov, ktorí majú prístup k transferu, konotuje so súkromným, stabilným a sebestačným rodinným životom. Iné formy bývania, vrátane participatívneho, sú vnímané týmito participantmi ako nepriaznivý kompromis, ktorému je najlepšie sa vyhnúť.

Za tento stav majú zodpovednosť primárne história ČR a politiky, ktoré viedli k rozšíreniu vlastníctva a rezidualizácií súkromného a verejného nájomného bývania (Stephens et al., 2015). Rozšíreniu participatívneho bývania by teda vypomohlo, ak by vlády a samosprávy začali podporovať rozmanitejší bytový fond a nezameriavali sa primárne na podporu vlastníckeho bývania v spoločnosti. Okrem toho, že by takéto jednanie pomohlo pri oslabení vlastníckej normy, znížilo by sa aj celkové riziko ekonomickej krízy prameniacej z financionalizovaného trhu s vlastníckym bývaním (Samec, 2018).

Vlastnícka norma má tiež negatívne dopady na cenovú dostupnosť potenciálnych projektov participatívneho bývania. Ako som ukázal v teoretickej časti,

participatívne bývanie je schopné dekomodifikovať bývanie, jedine ak je schopnosť predať alebo prenajať členstvo v skupine v rukách skupiny alebo ešte lepšie vonkajšieho aktéra (Bossuyt, 2022; Sørvoll & Bengtsson, 2018). To znamená, že sa potenciálny člen musí vzdať niektorých práv, ktoré sú spojené s vlastníctvom, aby tento model mohol naozaj zlepšiť dostupnosť bývania v dlhodobom horizonte, čo ľudia pod vplyvom vlastníckej normy, nemusia byť ochotní spraviť.

Ďalšou významnou bariérou v rozšírení participatívneho bývania sa ukazoval byť vysoký sociálny výdavok (Bresson, 2016), ktorí mladí ľudia nie sú schopní pokryť. Nízko ohodnotenú a hlavne stále viac flexibilizovanú pracovnú pozíciu mladých (Arundel & Doling, 2017) ich na jednej strane vylučujú z trhu s vlastníckym bývaním z finančných dôvodov a na druhej strane ich vylučujú z participatívneho bývania z dôvodu časového preťaženia a nestáleho rozvrhu, ako bolo vidieť v prípade Zdeňka alebo PG. Ak má participatívne bývanie fungovať aj pre mladých, tak jednotlivé projekty musia nájsť buď samé alebo v spolupráci s ďalšími aktérmi spôsob, akým sprostredkovať vstup znevýhodneným skupinám, spolu so zjednodušením procesu ustanovenia takéhoto projektu.

Nakoniec, participatívne bývanie je v našom kontexte oproti škandinávskym a západným krajinám novinkou. Informácie o tomto spôsobe bývania nie sú veľmi rozšírené a majú tendenciu sústreďovať sa v malých politicky angažovaných skupinkách podobne zmýšľajúcich ľudí. Problémom je, že tento fakt sa nezmenil ani v krajinách, kde má participatívne bývanie za sebou už niekoľko desaťročí histórie fungovania (Arbell, 2022; Bresson & Labit, 2019; Jakobsen & Larsen, 2019), takže podporovatelia tejto formy bývania nemôžu očakávať, že sa situácia prostou difúziou časom zmení.

Ak aj niekto má záujem takto bývať so skupinou ďalších ľudí, čelí obrovskej výzve vytvoriť úplne nový spôsob bývania. Tento fakt samotný vylučuje väčšinu obyvateľstva. Potenciálni pionieri participatívneho bývania musia byť pripravení čeliť inštitúciám, ktoré nie sú nastavené v ich prospech, čo si vyžaduje hlbokú znalosť systému, veľké množstvo sociálneho kapitálu, veľa času a ochotu sa vystaviť situáciám, na ktoré neexistuje predspracovaný kultúrny scenár.

V istom zmysle sú to však títo pionieri, ktorí sú kľúčoví pre to, aby sa participatívne bývanie mohlo v ČR presadiť. Tieto projekty môžu slúžiť ako príklad nielen vo veľkých otázkach, ako sú financovanie projektu alebo nastavenie majetkových práv, ale aj v mikro-rovine, ako môže každodenný život v takomto projekte vyzeráť pre neistých záujemcov. Je ale dôležité, aby sa samosprávy nespoliehali len na „kutilstvo“ týchto kolektívov a začali sa od nich učiť a poskytovať im podporu. Ako ukazuje príklad z Francúzska (Bresson & Labit, 2019), projekty participatívneho bývania sprostredkované samosprávami a neziskovými organizáciami sú schopné zaistiť benefity participatívneho bývania širšiemu okruhu ľudí, vrátane mladých. Inak hrozí, že sa z participatívneho bývania stane enkláva pre alternatívne zmýšľajúcu strednú triedu a jeho potenciál premeniť trh s bývaním ostane nezrealizovaný.

## Záver

Výskumným zámerom mojej bakalárskej práce bolo analyzovať motivácie mladých ľudí angažovať sa v participatívnom bývaní. Sústredil som sa na interpretáciu spôsobu, akým sa mladí ľudia vzťahujú k tejto forme bývania vo svetle ich existujúcich aspirácií v bývaní. Taktiež som zvážil, či by pre nich participatívne bývanie predstavovalo realistickú alternatívu oproti zaužívaným formám bývania. Túto perspektívu mladých ľudí som vsadil do kontextu literatúry, ktorá sa zaoberá otázkou, za akých podmienok môže byť participatívne bývanie cenovo a sociálne dostupnou alternatívou ku zaužívaným formám bývania.

Hlavné bariéry v adopcii participatívneho bývania, ktoré som medzi participantmi našiel, boli dvojakého rázu. V prvom prípade išlo o participantov so silnou orientáciou na nadobudnutie vlastníckeho bývania. Vo väčšine prípadov túto orientáciu významne posilňovala rodinná výpomoc, či už len očakávaná alebo poskytovaná v súčasnosti. Predstava participatívneho bývania bola nekompatibilná s ich predstavou súkromia a ideálom nerušeného súkromného vlastníctva. Zdieľanie čohokoľvek bolo v ich prípade vnímané ako nežiadúci kompromis.

V druhom prípade išlo o participantov bez tejto orientácie, zväčša s neistým budúcim povoláním a nízkym očakávaným príjmom. Norma vlastníckeho bývania sa u nich síce tiež silno držala, ale k participatívne bývaniu sa nestavali negatívne. Dokonca v ňom videli mnoho výhod, i keď ho nevnímali ako realistickú možnosť pre seba samých. Zdôrazňovali to, že nemajú dostatok času, istoty ani sociálneho kapitálu, aby sa sami angažovali v takých projektoch. Chýbali im tiež kultúrne dostupné príklady, pomocou ktorých by si

vedeli predstaviť život v takomto projekte, čo ich ďalej zneisťovalo v ich vnímaní participatívneho bývania.

Tieto zistenia je však potrebné brať s rezervou a uvedomiť si, že sa netýkajú mladých ľudí ako celku. Participanti boli všetci študenti alebo absolventi UPOL a taktiež väčšina z nich pochádza z vidieka a zo zázemia vlastníckeho bývania. Budúci výskum by sa mal sústreďiť na perspektívy mladých ľudí bez skúsenosti s vysokou školou a mal by tiež zahrnúť do výskumu viacej participantov s mestským alebo nájomným zázemím.

Ukazuje sa, že Česká spoločnosť sa nachádza v nepríjemnej situácii. Efektívne riešenie krízy dostupnosti bývania si vyžaduje presadenie väčšej rozmanitosti foriem bývania a najmä takých, ktoré by boli schopné dekomodifikovať bývanie, ako to je v prípade participatívneho bývania. Na druhej strane ale väčšina mladých silne preferuje vlastnícke bývanie a spolu so svojimi rodinami často organizujú svoje životy okolo nadobudnutia tohto statku, čím uzamykajú spoločnosť do reprodukcie vlastníckeho bytového systému.

Participatívne bývanie samotné nepredstavuje v krátkodobom horizonte dostupnú alternatívu ani pre mladých ľudí bez rodinnej výpomoci. Ide o spôsob bývania, ktorý si vyžaduje vysokú mieru sociálneho kapitálu, znalostí a času, ku ktorým väčšina, nehovoriac o mladých, nemá prístup. V súčasnosti sú to len ojedinelé skupiny, ktoré sú schopné zaplatiť tento sociálny výdavok a inovovať novú formu bývania. Ak sa má v budúcnosti tento spôsob bývania rozšíriť, tak vonkajší aktéri ako samosprávy musia byť ochotní nadviazať spoluprácu s týmito kolektívami, počúvať ich a uľahčiť život budúcim skupinám v ich snahe založiť participatívne bývanie. Nemôžeme čakať, že iniciatíva súkromných jednotlivcov a skupín, bude schopná sama vyriešiť problém, ktorého korene sú sociálne.

## Použité zdroje

- Aalbers, M. B. (2017). *The Financialization of Housing: A political economy approach* (1st edition). London: Routledge.
- Arbell, Y. (2022). Beyond Affordability: English Cohousing Communities as White Middle-Class Spaces. *Housing, Theory and Society*, 39(4), 442–463.  
<https://doi.org/10.1080/14036096.2021.1998217>
- Arundel, R. (2017). Equity Inequity: Housing Wealth Inequality, Inter and Intra-generational Divergences, and the Rise of Private Landlordism. *Housing, Theory and Society*, 34(2), 176–200.  
<https://doi.org/10.1080/14036096.2017.1284154>
- Arundel, R., & Doling, J. (2017). The end of mass homeownership? Changes in labour markets and housing tenure opportunities across Europe. *Journal of Housing and the Built Environment*, 32(4), 649–672.  
<https://doi.org/10.1007/s10901-017-9551-8>
- Balmer, I., & Bernet, T. (2015). Housing as a Common Resource? Decommmodification and Self-Organization in Housing – Examples from Germany and Switzerland. In A. K. Müller, M. Schwegmann, M. Dellenbaugh, M. Kip, & M. Bieniok, *Urban Commons* (s. 178–195). Berlin: De Gruyter. <https://doi.org/10.1515/9783038214953-012>



- Balmer, I., & Gerber, J.-D. (2018). Why are housing cooperatives successful? Insights from Swiss affordable housing policy. *Housing Studies*, 33(3), 361–385. <https://doi.org/10.1080/02673037.2017.1344958>
- Bossuyt, D. (2022). Who Owns Collaborative Housing? A Conceptual Typology of Property Regimes. *Housing, Theory and Society*, 39(2), 200–216. <https://doi.org/10.1080/14036096.2021.1888788>
- Bresson, S. (2016). L’habitat participatif en France: Une alternative sociale à la « crise »? *Cahiers de COST*, 5. Získáno z [http://citeres.univ-tours.fr/IMG/pdf/l\\_habitat\\_participatif.pdf](http://citeres.univ-tours.fr/IMG/pdf/l_habitat_participatif.pdf)
- Bresson, S., & Labit, A. (2019). How Does Collaborative Housing Address the Issue of Social Inclusion? A French Perspective. *Housing, Theory and Society*, 37(1), 118–138. <https://doi.org/10.1080/14036096.2019.1671488>
- Buckley, R. M., Hendershott, P. H., & Villani, K. E. (1995). Rapid housing privatization in reforming economies: Pay the special dividend now. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 10(1), 63–80. <https://doi.org/10.1007/BF01099612>
- Clapham, D. (2018). *Remaking Housing Policy: An International Study* (1st edition). London ; New York: Routledge.
- Creswell, J. W. (2012). *Qualitative Inquiry and Research Design: Choosing Among Five Approaches* (Third edition). Los Angeles: SAGE Publications, Inc.

- Czischke, D., Carriou, C., & Lang, R. (2020). Collaborative Housing in Europe: Conceptualizing the Field. *Housing, Theory and Society*, 37(1), 1–9. <https://doi.org/10.1080/14036096.2020.1703611>
- Daly, M. (2017). Quantifying the environmental impact of ecovillages and co-housing communities: A systematic literature review. *Local Environment*, 22(11), 1358–1377. <https://doi.org/10.1080/13549839.2017.1348342>
- Dewilde, C. (2018). Explaining the declined affordability of housing for low-income private renters across Western Europe. *Urban Studies*, 55(12), 2618–2639. <https://doi.org/10.1177/0042098017729077>
- Dombrovská, V. (2022). *Participativním bydlením směrem k udržitelnosti?* (Diplomová práce, Masarykova univerzita, Fakulta sociálních studií). Masarykova univerzita, Fakulta sociálních studií. Získáno z <https://is.muni.cz/th/jf0gu/>
- Droste, C. (2015). German co-housing: An opportunity for municipalities to foster socially inclusive urban development? *Urban Research & Practice*, 8(1), 79–92. <https://doi.org/10.1080/17535069.2015.1011428>
- Eurostat. (2022). *Prieskum EU-SILC* [Data set]. Získáno z [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc\\_lvho02/default/table?lang=en](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_lvho02/default/table?lang=en)

- Forrest, R., & Hirayama, Y. (2015). The financialisation of the social project: Embedded liberalism, neoliberalism and home ownership. *Urban Studies*, 52(2), 233–244. <https://doi.org/10.1177/0042098014528394>
- Fromm, D. (2012). Seeding Community: Collaborative Housing as a Strategy for Social and Neighbourhood Repair. *Built Environment*, 38(3), 364–394. <https://doi.org/10.2148/benv.38.3.364>
- Griffith, E. J., Jepma, M., & Savini, F. (2022). Beyond collective property: A typology of collaborative housing in Europe. *International Journal of Housing Policy*, 0(0), 1–21. <https://doi.org/10.1080/19491247.2022.2123272>
- Guzik, H. (Ed.). (2019). *Bydlet Spolu*. Praha: Arbor vitae.
- Chatterton, P. (2016). Building transitions to post-capitalist urban commons. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 41(4), 403–415. <https://doi.org/10.1111/tran.12139>
- Chiodelli, F. (2015). What is really different between cohousing and gated communities? *European Planning Studies*, 23(12), 2566–2581. <https://doi.org/10.1080/09654313.2015.1096915>
- Chiodelli, F., & Baglione, V. (2014). Living together privately: For a cautious reading of cohousing. *Urban Research & Practice*, 7(1), 20–34. <https://doi.org/10.1080/17535069.2013.827905>

- Jacobs, K. (2019). *Neoliberal Housing Policy: An International Perspective* (1st edition). New York ; London: Routledge.
- Jakobsen, P., & Larsen, H. G. (2019). An alternative for whom? The evolution and socio-economy of Danish cohousing. *Urban Research & Practice*, 12(4), 414–430. <https://doi.org/10.1080/17535069.2018.1465582>
- Jarvis, H. (2015). Community-led Housing and ‘Slow’ Opposition to Corporate Development: Citizen Participation as Common Ground? *Geography Compass*, 9(4), 202–213. <https://doi.org/10.1111/gec3.12206>
- Jarvis, H. (2019). Sharing, togetherness and intentional degrowth. *Progress in Human Geography*, 43(2), 256–275. <https://doi.org/10.1177/0309132517746519>
- Kemp, P. A. (2015). Private Renting After the Global Financial Crisis. *Housing Studies*, 30(4), 601–620. <https://doi.org/10.1080/02673037.2015.1027671>
- Kubala, P., Lux, M., & Sunega, P. (2021). Dráhy bydlení mileniálů [Tisková správa]. Získáno 16. února 2023, z <https://www.avcr.cz/export/sites/avcr.cz/.content/galerie-souboru/tiskove-zpravy/2021/SOU-Drahy-bydleni-milenialu-1802.pdf>
- Labit, A., & Dubost, N. (2016). Housing and ageing in France and Germany: The intergenerational solution. *Housing, Care and Support*, 19(2), 45–54. <https://doi.org/10.1108/HCS-08-2016-0007>

- LaFond, M. (Ed.). (2017). *CoHousing Inclusive: Self-Organized, Community-Led Housing for All* (Bilingual edition). Berlin: JOVIS.
- Lennartz, C., Arundel, R., & Ronald, R. (2016). Younger Adults and Homeownership in Europe Through the Global Financial Crisis. *Population, Space and Place*, 22(8), 823–835. <https://doi.org/10.1002/psp.1961>
- Lux, M. (2009). *Housing policy and housing finance in the Czech Republic during transition: An example of the schism between the still-living past and the need of reform*. Amsterdam: Delft University Press.
- Lux, M. (2013). Locked between Municipal and Social Housing. In *Social Housing in Transition Countries*. New York: Routledge.
- Lux, M., Gibas, P., Boumová, I., Hájek, M., & Sunega, P. (2017). Reasoning behind choices: Rationality and social norms in the housing market behaviour of first-time buyers in the Czech Republic. *Housing Studies*, 32(4), 517–539. <https://doi.org/10.1080/02673037.2016.1219331>
- Lux, M., Kubala, P., & Sunega, P. (2023). Why so moderate? Understanding millennials' views on the urban housing affordability crisis in the post-socialist context of the Czech Republic. *Journal of Housing and the Built Environment*. <https://doi.org/10.1007/s10901-022-10005-x>
- Lux, M., Samec, T., Bartos, V., Sunega, P., Palguta, J., Boumová, I., & Kázmér, L. (2018). Who actually decides? Parental influence on the housing tenure

choice of their children. *Urban Studies*, 55(2), 406–426.

<https://doi.org/10.1177/0042098016646665>

Lux, M., & Sunega, P. (2022). Mladí lidé a bytová politika po roce 1990: Rostoucí mezigenerační propast. In *Bydlení mladých v době krize* (s. 28–40). Praha: Sociologický ústav AV ČR.

Lux, M., Sunega, P., & Káždmer, L. (2021). Intergenerational financial transfers and indirect reciprocity: Determinants of the reproduction of homeownership in the post-socialist Czech Republic. *Housing Studies*, 36(8), 1294–1317. <https://doi.org/10.1080/02673037.2018.1541441>

Marcuse, P. (1996). Privatization and its Discontents: Property Rights in Land and Housing in the Transition in Eastern Europe. In *Cities After Socialism* (s. 119–191). John Wiley & Sons, Ltd. <https://doi.org/10.1002/9780470712733.ch5>

McKee, K. (2012). Young People, Homeownership and Future Welfare. *Housing Studies*, 27(6), 853–862. <https://doi.org/10.1080/02673037.2012.714463>

Nelson, A. (2018). *Small is Necessary: Shared Living on a Shared Planet*. Pluto Press. Získáno z <https://library.oapen.org/handle/20.500.12657/30716>

Rolnik, R. (2013). Late Neoliberalism: The Financialization of Homeownership and Housing Rights. *International Journal of Urban and Regional Research*, 37(3), 1058–1066. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12062>

- Ronald, R. (2018). 'Generation Rent' and Intergenerational Relations in The Era of Housing Financialisation. *Critical Housing Analysis*, 5(2), 14–26.  
<https://doi.org/10.13060/23362839.2018.5.2.439>
- Ronald, R., Kadi, J., & Lennartz, C. (2015). Homeownership-Based Welfare in Transition. *Critical Housing Analysis*, 2(1), 1.  
<https://doi.org/10.13060/23362839.2015.2.1.176>
- Ruiu, M. L. (2014). Differences between Cohousing and Gated Communities. A Literature Review. *Sociological Inquiry*, 84(2), 316–335.  
<https://doi.org/10.1111/soin.12031>
- Samec, T. H. (2018). *Jak zajistit dostupné bydlení?* Praha: Sociologický ústav AV ČR.
- Sanguinetti, A. (2015). Diversifying cohousing: The retrofit model. *Journal of Architectural and Planning Research*, 32, 68–90.
- Scott, J. C. (1999). *Seeing like a State: How Certain Schemes to Improve the Human Condition Have Failed* (1st edition). New Haven, CT London: Yale University Press.
- Sdílené domy, z.s. (2022). Často kladené dotazy. Získáno 9. březem 2023, z <https://sdilenedomy.cz/casto-kladene-dotazy/>
- Sørvoll, J., & Bengtsson, B. (2018). The Pyrrhic victory of civil society housing? Co-operative housing in Sweden and Norway. *International Journal of*

*Housing Policy*, 18(1), 124–142.

<https://doi.org/10.1080/14616718.2016.1162078>

Sørvoll, J., & Bengtsson, B. (2020). Mechanisms of Solidarity in Collaborative Housing – The Case of Co-operative Housing in Denmark 1980–2017.

*Housing, Theory and Society*, 37(1), 65–81.

<https://doi.org/10.1080/14036096.2018.1467341>

Stephens, M., Lux, M., & Sunega, P. (2015). Post-Socialist Housing Systems in Europe: Housing Welfare Regimes by Default? *Housing Studies*, 30(8),

1210–1234. <https://doi.org/10.1080/02673037.2015.1013090>

Struyk, R. J. (1996). *Economic Restructuring of the Former Soviet Bloc: The Case of Housing*. The Urban Institute.

Sunega, P., & Lux, M. (2018). Rovní v příjmech, nerovní v majetku? Nerovnosti ve vlastnickém bydlení v ČR. *Sociologický Časopis / Czech Sociological Review*, 54(5), 749–780.

Thompson, M. (2020). From Co-Ops to Community Land Trusts: Tracing the Historical Evolution and Policy Mobilities of Collaborative Housing

Movements. *Housing, Theory and Society*, 37(1), 82–100.

<https://doi.org/10.1080/14036096.2018.1517822>



- Tummers, L. (2016). The re-emergence of self-managed co-housing in Europe: A critical review of co-housing research. *Urban Studies*, 53(10), 2023–2040.  
<https://doi.org/10.1177/0042098015586696>
- Vestbro, D. U. (2000). From collective housing to cohousing—A summary of research. *Journal of architectural and planning research*, 17, 164–178.
- Vestbro, D. U., & Horelli, L. (2012). Design for Gender Equality: The History of Co-Housing Ideas and Realities. *Built Environment*, 38(3), 315–335.  
<https://doi.org/10.2148/benv.38.3.315>
- Zastupitelstvo města Brna. (2022). Spolkové bydlení – Bydlení Brno. Získáno 12. březem 2023, z <https://bydleni.brno.cz/spolkove-bydleni/>