

České vysoké učení technické v Praze

Fakulta architektury

15118 Ústav nauky o budovách

ING. ARCH. JANA KUBCOVÁ

COHOUSING: ANALÝZA DÁNSKÝCH BYTOVÝCH SOUBORŮ

DISERTAČNÍ PRÁCE

Doktorský studijní program: Architektura a urbanismus

Studijní obor: Urbanismus a územní plánování

Školitel: prof. Ing. arch. Michal Kohout

Praha, únor 2018

Poděkování

Děkuji tímto všem, kteří mě v průběhu psaní disertační práce podporovali. Na prvním místě svému školiteli, prof. Ing. arch. Michalu Kohoutovi, za dlouholetou podporu a dále především oběma babičkám svých dcer, bez jejichž pomoci by tato práce nemohla nikdy vzniknout. A v neposlední řadě celé mé rodině a přátelům za pomoc a podporu.

Tato práce byla podpořena granty SGS ČVUT: SGS10/OHK1-007/10 Prostorové struktury v kontextu udržitelného rozvoje: Praha – město a region; SGS14/088/OHK1/1T/15 Komunitní bydlení – typové modely pro Českou republiku a stipendiem Nadačního fondu Stanislava Hanzla na rok 2014.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto disertační práci na téma „Cohousing: analýza dánských bytových souborů“ vypracovala samostatně s použitím uvedených pramenů, literatury a metodologie.

Ing. arch. Jana Kubcová

Praha, únor 2018



Obrázek na předchozí straně: Cohousing Fælleshave, Dánsko (16 bytů, dokončeno 1991). Zdroj: www.komunita.cz

ABSTRAKT

Práce se zabývá dánským společenským svépomocným bydlením *bofællesskab*, které americký architekt Charles Durrett v 80. letech 20. století nazval *cohousing*. Teoretický úvod představuje definici cohousingu prostřednictvím klíčového zdroje – anglicky psané knihy amerických architektů Kathryn McCamantové a Charlese Durretta *Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves*, poprvé publikované v roce 1988. Dále jsou uvedeny informace o implementaci cohousingu ze severu Evropy do dalších zemí světa, o realizovaných příkladech, typech komunit i o historii hledání společenské vize bydlení obecně. Práce především analyzuje sto realizovaných vícegeneračních bytových souborů (cohousing) v Dánsku, což představuje přibližně třetinu až polovinu všech tam existujících. Zkoumá urbanisticko-architektonické charakteristiky, principy organizace a fungování komunit, společenský rozměr tohoto bydlení a sociologické údaje o jeho rezidentech. Zároveň analyzuje vývoj sledovaných charakteristik v čase podle data dokončení souborů, prostředí realizace a právního vztahu rezidentů k bytovým jednotkám. V neposlední řadě reviduje poznatky Charlese Durretta s ohledem na již padesátiletou tradici cohousingu v Dánsku a porovnává současnou podobu bytových souborů s příklady z předchozích dekad. Poznatky z analýzy jsou shrnuty do dvanácti tematických kapitol o cohousingu – ve formě popularizačních článků představují jednotlivé aspekty cohousingu. Dodatek je věnován zkoumání možností realizace cohousingu v České republice.

Klíčová slova

Cohousing, bytové soubory, urbanismus, prostředí, společenské bydlení, vícegenerační bydlení, svépomocné bydlení, komunitní bydlení, bydlení v Dánsku

OBSAH

1. ÚVOD.....	11
1.1 Identifikace problému	11
1.2 Teoretické pozadí problematiky.....	12
1.3 Hypotézy	14
1.4 Cíle disertační práce	15
2. TEORETICKÁ VÝCHODISKA.....	17
2.1 Komunitní bydlení	17
2.2 Cohousing.....	31
2.3 Bydlení v Dánsku	50
3. DATABÁZE DÁNSKÝCH BYTOVÝCH SOUBORŮ – COHOUSING	55
3.1 Metody získávání informací	57
3.2 Seznam bytových souborů zařazených do databáze – 100 komunit	59
3.3 Sledované charakteristiky.....	62
4. ANALÝZA DÁNSKÝCH BYTOVÝCH SOUBORŮ.....	65
4.1 Základní charakteristiky.....	65
4.2 Urbanistické charakteristiky	75
4.3 Architektonické charakteristiky	85
4.4 Bytové jednotky.....	93
4.5 Společné prostory.....	103
4.6 Organizace komunity	115
4.7 Život v komunitě.....	123
4.8 Sociologické charakteristiky.....	135
4.9 Trendy dánského cohousingu	139
4.10 Shrnutí analýzy	151
5. DVANÁCT KAPITOL O DÁNSKÉM COHOUSINGU	153
5.1 Cohousing – koncept bydlení	155
5.2 Cohousing – typy komunit a výstavby	161
5.3 Urbanismus a architektura – prostorová typologie.....	167
5.4 Soukromé. Bytová jednotka.....	175
5.5 Společné. Sdílené plochy a prostory.	181
5.6 Komunitní společenské prostory. Společný dům.	187
5.7 Organizace komunity	193

5.8 Život v komunitě.....	199
5.9 Společná večeře.....	205
5.10 Sociologie komunity	211
5.11 Výstavba a provoz cohousingu.....	215
5.12 Jak se proměnil dánský cohousing během 50 let fungování?	221
6. DODATEK: COHOUSING A ČESKÁ REPUBLIKA	225
7. ZÁVĚR	235
8. SUMMARY	237
9. LITERATURA A ZDROJE	239
10. PŘÍLOHY.....	247
10.1 Obrazový seznam bytových souborů	247
10. 2 Urbanistická schémata bytových souborů	257
10. 3 Stanovy bytového družstva – cohousing Fælleshave	261
10. 4 Stanovy společenství vlastníků – cohousing Lange Eng	277
10. 5 Domovní řád pro cohousing Lange Eng.....	288

1. ÚVOD

1.1 Identifikace problému

Cohousing, česky někdy označovaný jako sousedské bydlení, je specifickým konceptem bydlení s vysokou intenzitou vztahů mezi rezidenty. Většinou jde o bytové soubory s pěti až padesáti samostatnými bytovými jednotkami doplněné o společné prostory. Cohousing se vyznačuje těmito základními charakteristikami: Plnohodnotně vybavená bytová jednotka, sdílené společné prostory, aktivní účast rezidentů na organizaci a fungování sousedství, participace na vzniku a správě bytového souboru, řád a propracovaná organizace fungování komunity, demokratická nehierarchická struktura v rámci komunity. Vše obvykle podporuje sousedský charakter bytového souboru a především odhodlání rezidentů pro život v komunitě. Vzájemná podmíněnost a provázanost zmíněných charakteristik vytváří specifický koncept bydlení nazvaný cohousing.

Význam sousedských vztahů pro kvalitu bydlení se stává i u nás tématem pro širokou společenskou diskusi. V průběhu 20. století se postupně zvyšovala celková kvalita bydlení především zajištěním samostatné bytové jednotky pro každou jednotlivou domácnost (individualizace bydlení) a zvyšováním hygienické a technické kvality bydlení (vybavení bytů samostatným sociálním zařízením, zajištění dodávky vody, tepla a řešení odpadového hospodářství, využití domácích spotřebičů, dostupnost informačních technologií apod.). Řešení hmotných aspektů bydlení vytěsnilo problematiku sociálních vazeb v místě bydliště. To našlo kritiky už v 60. letech v konfrontaci se sídlištní vícepodlažní zástavbou, kde došlo ke ztrátě vazby rezidentů na nejbližší okolí bydliště, stejně jako ke ztrátě sociálních vazeb mezi sousedy v jednotlivých domech. Do této doby můžeme datovat počátky znovuoobjevování významu sousedských vztahů coby součásti kvality bydlení. Na počátku 21. století se pak téma sousedství a společenského aspektu bydlení stalo diskutovanou problematikou.

Cohousing ve své podstatě nabízí návrat k tradičnímu modelu vzájemné sousedské pomoci a potřebnosti s využitím nejnovějších technologií a sociologických poznatků zvyšujících kvalitu života. Zároveň je podmíněn také vysokou mírou osobní odpovědnosti a angažovanosti svých rezidentů. Investice do získání bydlení tohoto typu tak není pouze finanční, ale vyžaduje velkou důvěru v sousedské bydlení, otevřenost a komunikativnost pro život v komunitě a v neposlední řadě i více času pro participaci na sousedském společenství.

1.2 Teoretické pozadí problematiky

Kořeny toho konceptu bydlení sahají do Dánska konce 60. let 20. století. Výrazná historická tradice sousedské pomoci ze Skandinávie spojená s dánskou potřebou kvality bydlení tam daly vzniknout modelu, který reagoval na aktuální společenské otázky své doby. Nositeli a průkopníky myšlenky byli v té době mladí lidé, kteří potřebovali vyřešit bytovou otázku svých rodin s malými dětmi. Kvalitu života našli v komunitní formě bydlení a zároveň reflektovali například témata trvale udržitelného rozvoje nebo problematiku obnovitelných zdrojů energie. Od konce 60. let 20. století vzniklo v Dánsku přibližně 350–450 bytových souborů typu cohousing. Název tomuto druhu bydlení – cohousing – dal v průběhu 80. let americký architekt Charles Durrett, který realizované příklady bytových souborů v Dánsku navštívil a studoval a svoje poznatky shrnul do první anglicky vydané publikaci o tomto způsobu bydlení v Dánsku pod názvem *Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves* (autorů Charlese Durretta a Kathryn McCamantové). Tato publikace poprvé vyšla v roce 1988 ve Spojených státech. Na představených příkladech realizovaných souborů se koncept cohousingu rozšiřoval i mimo Dánsko, a zásadní vliv na to měla nepochybně právě výše zmíněná publikace i osobní angažovanost Charlese Durretta při propagaci cohousingu v Severní Americe a na počátku 21. století i v Evropě. Soubory realizované v USA po přenosu myšlenky do americké společnosti na počátku 90. let vykazují formálně podobné charakteristiky jako jejich dánské vzory, ale mají například vyhraněnější ideologický základ komunit, nižší počet obyvatel na bytovou jednotku, vyšší uzavřenost komunity k okolí s ohledem na bezpečnost, jinou strukturu sídel a způsoby zástavby, dopravní infrastrukturu apod. Byly realizovány v době nástupu informačních technologií a proměny charakteru práce vlivem těchto technologií. Naopak po roce 2000, kdy je myšlenka prezentována i v evropských zemích, se do popředí zájmu celospolečensky dostávají otázky kvality potravinových zdrojů, soběstačnosti a sdílené ekonomiky. V tomto myšlenkovém kontextu se začínají realizovat i první soubory například v Austrálii. Jejich iniciátory jsou převážně výrazně ekologicky orientovaní lidé, kteří se snaží o soběstačnost nejen využitím obnovitelných zdrojů energie, ale také například vlastní produkcí potravin.

Problematika cohousingu obecně je v kontextu výzkumu bydlení vnímána jako velmi úzké a specifické téma. Odborné práce se zaměřují převážně na příkladové studie. Většina odborných studií i ostatních publikací po celém světě doposud čerpá z knih Charlese Durretta, které vycházejí z dánských příkladů z 80. let 20. století. Přestože později bylo vydáno mnoho

studií či textů i v jiných jazycích o této problematice, zůstává Durrett i nadále klíčovým zdrojem pro téma cohousing. Většina publikací se zabývá zprostředkováním myšlenky a návody, jak prakticky cohousing realizovat. V českém prostředí doposud nevyšla žádná publikace na toto téma, heslo cohousing bylo do celostátního katalogu knih v ČR zařazeno až v roce 2011, kdy byly Národní knihovnou ČR zpřístupněny dvě elektronické knihy o cohousingu (z toho jedna se týká ještě užší problematiky seniorcohousingu). Postupně se ale v posledních letech prosadilo téma sousedského bydlení do odborných i laických časopisů, především zásluhou několika aktivních jednotlivců. Myšlenka oslovila i některé konkrétní zájemce o takovou formu bydlení a vzniklo několik komunit, které se pokoušejí o realizaci podobného záměru v České republice. Žádný projekt cohousingu ale nebyl doposud v České republice realizován, přestože jiné formy komunitního bydlení zde již našly své rezidenty.

1.3 Hypotézy

V Dánsku má cohousing celosvětově nejdelší tradici (více než 45 let kontinuální výstavby), je zde společensky uznaným způsobem bydlení a existuje zde nepochybně nejvíce realizovaných příkladů. Dánský model cohousingu z 80. let minulého století se díky Durrettovi etabloval jako vzor pro realizaci všech pozdějších projektů po celém světě, především pak po roce 2000. Jeho teoretické shrnutí dánského modelu cohousingu je vnímáno jako základní popis této problematiky. Od prvního vydání jeho studie uplynulo již 30 let, a je proto otázkou, jak se tento model bydlení v plynulých desetiletích rozvinul, případně proměnil v samotném Dánsku.

Jaká je současná podoba cohousingu v Dánsku? Jak se model proměnil v průběhu uplynulých čtyřiceti pěti let? Jsou Durrettem v 80. letech popsané vlastnosti cohousingu podstatou fungování i dnes? Jakou pestrost realizovaných bytových souborů tento koncept v Dánsku představuje?

Na základě širší rešerše realizovaných příkladů cohousingu ve světě je zřejmé, že myšlenka sousedského bydlení oslovila v různých dobách v různých oblastech převážně ty, kteří v dané společnosti uvažují progresivním (alternativním) způsobem, a každá společnost si základní koncept přizpůsobila aktuálním potřebám. Jako zcela zásadní se tedy zdá, v jakém čase a místě je koncept cohousingu ve společnosti převzat, z jakých vzorů a jak a kým je prezentován celé společnosti. Tradice bydlení v regionu má zásadní vliv na to, jak je možné v daném prostředí koncept implementovat. Výsledná forma nutně reaguje na místo a čas svého vzniku. S ohledem na realizované příklady bytových souborů označovaných jako cohousing ve světě je patrné, že jeho abstraktní principy získávají konkrétní formu až v čase a prostoru, kde jsou realizovány, a že vzniklá forma se může výrazně lišit od inspiračních příkladů.

Cohousing lze obecněji chápat jako abstraktní koncept bydlení, který má základní definované principy. Jeho přesná forma (architektonická i organizační) je však vždy dána lokalitou a časem, ve kterém konkrétní bytový soubor vzniká.

1.4 Cíle disertační práce

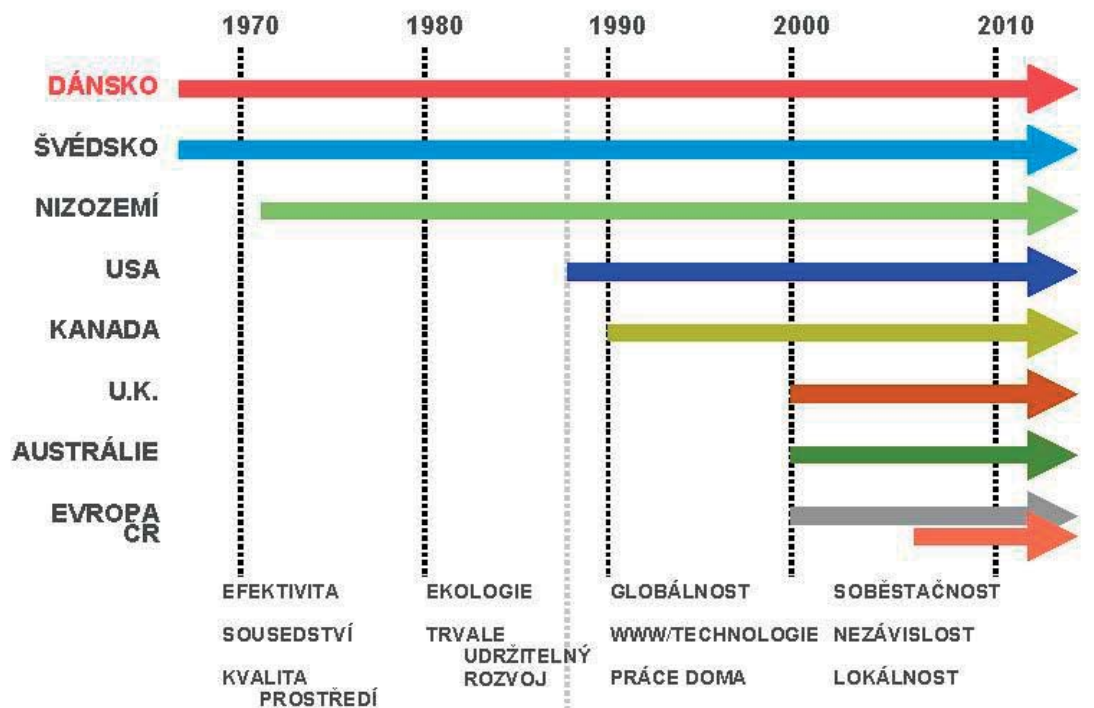
Cílem disertační práce je na základě zkoumání a analýzy stovky dánských realizovaných bytových souborů detailně popsat cohousing jako specifický koncept bydlení a také zachytit jeho proměny v závislosti na době a místě realizace.

Metodou získávání dat je studium dostupných mediálních zdrojů o realizovaných příkladech, předchozí případové studie, vydané publikace a především webové stránky jednotlivých dánských komunit. Základním východiskem pak právě zmíněná studie Charlese Durretta z 80. let.

Analýza stovky realizovaných bytových souborů by měla přinést relevantní data o jednotlivých charakteristikách tohoto bydlení, představit dánský cohousing jako obecný model bydlení a potvrdit předpoklady o proměnách tohoto konceptu bydlení v závislosti na době vzniku a místě realizace. Získané poznatky pak mohou pomoci při implementaci cohousingu v novém prostředí, typicky v novém státě či regionu (v České republice) nebo v jiné době (dnes).

Výsledky výzkumu a teoretického studia literatury jsou shrnuty do dvanácti kapitol o dánském cohousingu. Tyto kapitoly by měly komplexně popsat tento specifický druh bydlení – představit cohousing jako myšlenkový koncept a shrnout informace o jeho praktickém fungování. Jednotlivé kapitoly jsou napsány jako popularizační články a doplněny ilustračními obrázky z dánských komunit. Jako dodatek je připojena část věnovaná otázce možné realizace cohousingu v České republice, předpokládaným rizikům a překážkám, ale i potenciálním výhodám a přínosům.

Disertační práce se pokouší dánský cohousing kriticky prezentovat v obecné rovině jako specifický koncept bydlení pro specifickou skupinu rezidentů a snaží se ho srozumitelně představit odborné i nejširší veřejnosti.



1988 kniha Cohousing, Contemporary Approach to Housing Ourselves, architekti Kathryn McCamant a Charles Durrett / USA

COHOUSING – HISTORIE

Obr. 2.1: Schéma vytvořené na základě studie realizovaných souborů cohousingu: Upozorňuje na tradici společného bydlení v severských zemích, na zásadní vliv anglicky psané knihy o cohousingu autorů Charlese Durretta a Kathryn McCamantové (1988, 1994), která představila cohousing světu a přenesla myšlenku do USA, i na širší rozvoj této myšlenky ve světě kolem roku 2000, kdy se otázky sdílení, sousedství, ale i soběstačnosti staly celospolečenskými tématy v Evropě. (J. K. 2014)

2. TEORETICKÁ VÝCHODISKA

2.1 Komunitní bydlení

Cohousing je řazen mezi komunitní formy bydlení. Bydlení je základní potřebou každého jedince, protože zosobňuje jeho ukotvení ve fyzickém prostoru a zároveň splňuje jeho psychické a sociální potřeby pro život – je mu domovem. Komunitu je nutné vnímat obecně jako přirozené společenství v určité lokalitě či skupinu lidí sdílejících společné definované zájmy.¹ Komunitní bydlení představuje takové formy bydlení, kde jednotliví rezidenti (členové komunity) sdílejí společné prostory a zároveň se aktivně zapojují do vztahů s ostatními členy komunity. Klíčovou charakteristikou takového bydlení je míra soukromí, kterou má každá domácnost (jednotka) vůči celé komunitě a míra sdílení společných prostor, které jsou podmínkou pro fungování komunity. Dále je definováno společným zájmem všech členů komunity.

Život v komunitě je historicky tradičním způsobem soužití. Komunitou je i obec nebo menší sousedství (přirozené společenství v lokalitě), stejně jako náboženské, ekologické, ideologické, sociální a jiné komunity (společné definované zájmy komunity). Dnes je komunitní bydlení vnímáno jako alternativní způsob bydlení (převažujícím trendem bydlení je nepochybně individualizace), přesto jistě existuje určitá skupina lidí, kteří život ve společenství považují za významnou kvalitu života a kteří takové bydlení vyhledávají.

Celou historii provázejí i snahy o ideální organizaci společnosti a pokusy o navození společensky příjemného prostředí. Zdá se tedy, že existuje přirozená touha člověka žít ve společenství, a to nejen pro hmotné a organizační výhody, které mu to může přinášet, ale primárně pro potřebu sdílení života s dalšími lidmi. Tato potřeba se ale nepochybně projevuje u každého člověka ve velmi odlišné míře.

Komunitní bydlení, mezi které patří i cohousing, ožívá v Evropě na počátku 21. století jako možné východisko z individualizované, ztrátou sousedských vztahů trpící společnosti, procházející významnými změnami (rozpad tradiční rodiny, stárnutí populace, globální změna klimatu, orientace na lokální politiku a rozvoj, migrace obyvatel, ekonomická krize a další). Nově se o něj zajímá i střední třída s vyšším vzděláním, ne pouze alternativně smýšlející skupiny. Komunitní bydlení je společensky velmi intenzivní forma bydlení, má však omezenou

¹ HARTL, Pavel. Komunita občanská a komunita terapeutická. SLON, 1997, s. 112

skupinu potenciálních rezidentů (v zemích západní Evropy je často uváděna hranice 1 % populace). Průzkumy ale ukazují, že o bydlení ve společenství je v současnosti výrazně vyšší zájem, než jaké je množství dosud zrealizovaných projektů².

Hledání ideálního modelu společenského bydlení

Vize ideálního společenského soužití, promítnuté do způsobu bydlení, práce a života vůbec, provázejí lidstvo pravděpodobně od nepaměti. Pokud bychom se obrátili do nedávné evropské historie, vizi ideálního komunitního způsobu bydlení najdeme například v knize Utopie Thomase Mora z roku 1516, kde se můžeme dočíst o sousedských společenstvích cca 30 rodin, která by měla společnou jídelnu a sdílela různé společné vybavení a starost o výchovu dětí. Velká skupina projektů sociálního bydlení z 18.–19. století, vzniklá jako ideály nových měst či čtvrtí v době industrializace společnosti, obsahuje také myšlenky komunitního bydlení. Například vize komunity o 2000 členech Angličana Roberta Owena ze 40. let 18. století nazvaná Parallelogram obsahuje společné jídelny, školy a školky, knihovny a sportoviště jako společné vybavení jinak skromných bytových jednotek. Velmi známým utopistou té doby je Francouz Charles Fourier se svým projektem Falanstéra – kolektivní budovou půdorysně vycházející z královského paláce ve Versailles, která měla sloužit k bydlení, práci i životu. I v tomto projektu najdeme společnou jídelnu s kuchyní, školy, školky, dále pak divadlo, zahrady a jiné společné prostory. Projekt nebyl nikdy realizován, inspiroval však například J. A. Godina k výstavbě tzv. Familistéry roku 1858 v severofrancouzském Guise. Továrna i obytný komplex pod jednou střechou však nakonec neobsahovaly tolik společných prostorů, kolik bylo původně plánováno, a i příprava jídla byla nakonec realizována

² 35,1 % českých seniorů, dotazovaných v rámci mezinárodního projektu HELPS, uvedlo, že by měli reálný zájem o komunitní (sdílené) bydlení za předpokladu, že by si finančně nemohli dovolit své stávající bydlení, nebo by neměli ve svém okolí někoho, kdo by jim byl ochoten pomoci, nebo by se cítili osamělí (Ing. Mgr. Martin Lux, Ph.D. – hlavní řešitel projektu, Sociologický ústav Akademie věd ČR, projekt probíhá 2011–2014). Podobně v roce 2007 v empirické studii 270 tisíc Berlínčanů starších padesáti let uvedlo, že by chtěli žít ve svépomocném a sousedsky orientovaném společenství (EYRICH, Sabine. Multigeneration housing cooperatives, in: Id22: Institute for Creative Sustainability: experiment city (ed.). *CoHousing Cultures. Handbook for self-organized, community-oriented and sustainable housing*. JOVIS Berlin, 2012, s. 51). Švédský server kollektivhus.se zveřejnil zprávu, kde zmiňuje průzkum preferencí v bydlení obyvatel Stockholmu – 4 z 10 respondentů uvedli, že by měli o bydlení v cohousingu zájem, což by odpovídalo 170 000 obyvatel, dnes takto žije pouhých 2000 lidí. (Fyra av tio Stockholms bostadskö vill bo i kollektivhus, <http://www.kollektivhus.se>, vyhledáno 8. 8. 2014).

individuálně v jednotlivých jednotkách. V Dánsku byl podobný princip aplikován například v roce 1853 při výstavbě řadových domů pro lékaře v Kodani, v první řadě zaměřené na zdravé bydlení, ale ve svém konceptu a měřítku obsahující i prvky komunitního života. Utopické sociální projekty, které obsahují velký podíl společných prostor, většinou ztroskotaly, což lze jistě odůvodnit tím, že tento způsob života není vhodný pro všechny, a že dokonce představuje menšinový názor na charakter bydlení.

Ideály společných jídelen a kuchyní nepochybně souvisely s otázkou zapojení žen do tovární výroby v době industrializace, udržování každé jednotlivé domácnosti paralelně vedle sebe působilo jako zbytečná ztráta času. Také rychlý rozvoj technických inovací, jako plynových kamen, splachovacích toalet či ústředního vytápění, vedl některé k úvahám, že tradiční domácí práce doznají v nejbližší době velkých změn a budou přeneseny (po vzoru masové tovární výroby) do společných zařízení hromadného typu. Zajímavým pokusem v této oblasti byly budovy s centrální kuchyní, postavené v několika městech Evropy na počátku 20. století.³ Charakter těchto zařízení však nepředpokládal, že by se obyvatelé podíleli ve společenství na provozu takových kuchyní, šlo o úplné nahrazení vaření v domácnosti službou.

Myšlenku kolektivního bydlení si osvojili i funkcionalisté, kteří chtěli organizovat funkčně nejen města a budovy, ale i život v nich. Racionální organizace bydlení i času obyvatel měla sloužit nejen k dobrým pracovním výsledkům, ale i k ozdravení obyvatel díky volnému času (fyzickému a psychickému) a ke zkvalitnění vzájemných vztahů. Společné vybavení tzv. kolektivních domů bylo opět provozováno jako služba, tedy bez participace obyvatel na organizaci a provozu. Samotné obytné jednotky minimálních rozměrů obsahovaly i minimální kuchyně pro příležitostné vaření, společné služby byly provozně odděleny většinou v přízemí (například prádelny, školky, sportovní vybavení). Jako původce myšlenky lze označit architektky sdružení OSA v Sovětském svazu 20. let 20. století, čeští levicoví meziváleční architekti se inspirovali projekty tohoto sdružení a v České republice byly na těchto principech

³ VESTBRO, Dick Urban. History of Cohousing – internationally and in Sweden. 2008. První byla údajně postavena v roce 1903 Ottou Fickem v Kodani, následovaly projekty ve Stockholmu, Berlíně, Hamburku, Curychu, Praze, Londýně či Vídni. Stockholmský Hemgården byl postaven v letech 1905–1907 jako dům s 60 byty. Žádný z těchto bytů neměl vlastní kuchyni, jídlo bylo připravováno v centrální kuchyni a dopravováno do bytů důmyslným systémem výtahů. Jakákoli participace rezidentů na provozu domu se nepředpokládala. Projekt zkolaboval roku 1918, kdy byly do jednotlivých bytů vestavěny soukromé kuchyně a centrální kuchyně se proměnila na společný prostor domu.

realizovány tzv. koldomy v Litvínově⁴ a ve Zlíně⁵. Podobným konceptem se zabýval i architekt Le Corbusier ve svých projektech domů s obytnými jednotkami. Tyto jednotky jsou navrženy jako zcela samostatné a společné vybavení domu představuje jistý společný nadstandard (obchod či obytné terasy). Jeho koncept se dočkal několika realizací.⁶

V souvislosti se změnou role ženy ve společnosti a s jejím aktivním zapojením do pracovního trhu v meziválečném období dochází i k výstavbě domů pro svobodné pracující ženy (u nás tzv. svobodárny, ženské domovy). Takové domy jsou kromě malých bytových jednotek vybaveny vždy společnou jídelnou s kuchyní provozovanou jako restaurace (v podobě služby), prádelnou, klubovny nebo podobnými společenskými místnostmi.

Do rozvoje komunitního bydlení jistě zasáhl i obrat v názoru na výchovu dětí a na návrat žen do práce po skončení intenzivní osobní péče o děti v rodině. Rozvinutí systému jeslí a školek po druhé světové válce bylo spíše iniciováno zvýšenou potřebou pracovních sil, ale i postupná emancipace žen ve společnosti spojená mimo jiné s rozvojem technologií usnadňujících domácí práce (ledničky, pračky atd.) umožnily postupné zpochybnění patriarchálního modelu rodiny, a později pravděpodobně přispěly i ke krizi tradiční rodiny. Prakticky až na konci 60. let 20. století došlo k novému nastolení otázek komunitního bydlení, tentokrát však na principech společného soužití a participace rezidentů, pramenící z významných změn společnosti během 60. let.⁷ Především mladí lidé si přisvojili myšlenku

⁴ Podle návrhu arch. Václava Hliského a Evžena Linharta realizováno v letech 1947–1958 ve dvou etapách, 352 obytných jednotek různých velikostí (1–3pokojevých), společné stravování, klubovny, studovny, jesle a školka, prostory pro drobné služby – například holič a prádelna

⁵ Podle návrhu arch. Jiřího Voženílka realizováno v letech 1945–1950. 102 bytových jednotek (2–3pokojevých), jídelna, klubovna, školka a dětský klub pro hlídání dětí, na střeše rekreační terasa s tělocvičnou

⁶ Marseille (1947–1952), Nantes (1955), Berlín (1957), Briey (1963), Firminy (1965)

⁷ VESTBRO, Dick Urban. History of Cohousing – internationally and in Sweden. 2008. Zajímavým příkladem změny přístupu je například tzv. Rodinný hotel v Hässelby (Švédsko), největší a poslední realizace komunitního bydlení stavitele Olleho Engkvista z poloviny 50. let 20. století. Dům obsahoval 328 bytů, velkou jídelnu v několika podlažích s kuchyní provozovanou jako restaurace, malou jídelnu, společenskou místnost, klubovnu s kavárnou, obchod, školku, prádelnu, saunu, modlitebnu a tělocvičnu (sdílenou s přilehlou školou). Původně šlo o nájemní bydlení, kde veškeré společné vybavení bylo provozováno jako služby. Jejich provoz byl řízen majitelem na základě jejich ekonomiky, která se postupně ukázala jako neudržitelně drahá. Na konci 60. let 20. století vytvořili nájemníci sdružení, které začalo s majitelem domu aktivně řešit otázky fungování domu a především pak snahy o zachování restaurace (tato byla nakonec v roce 1976 uzavřena), sdružení začalo samo

komunit jako možnost řešení bydlení, užívající výhody sdílené péče o domácnosti a děti. Pokles počtu tradičních rodin, zvyšující se počet jednorodičovských rodin a tzv. singles domácností v souběhu s růstem nákladů na bydlení, celkovou mobilitou obyvatel a silnou individualizací společnosti přispěl významně k diskusi o výhodách komunitního bydlení. Praktické realizace takových modelů bydlení byly zpočátku vnímány jako bohémský, případně alternativní způsob života, ale jeho praktické výhody zaujaly postupně i teoretiky a odborníky v oblasti bydlení.

Jako reakce na výše uvedené společenské trendy vznikla v Dánsku koncepce bydlení nazvaná *bofællesskaber* (cohousing), tedy specifický druh komunitního bydlení s intenzivními sousedskými vztahy. U zrodu myšlenky stál v roce 1964 architekt Jan Gudmand-Høyer se svou ženou, řešící se svými přáteli možnost bydlení pro mladou rodinu. Jejich cílem bylo sousedské společenské soužití, které projekty bydlení v rodinných domech na předměstích nebo bytové domy nemohly nabídnout. Jeho projekt 12 terasových domků kolem společného domu byl ještě poměrně konzervativní, domky byly velmi rozlehlé a hodně uzavřené. Skupina zakoupila pozemek na předměstí Kodaně v Hareskově, kde se setkala s pozitivním přijetím ze strany místních úřadů, ale s velmi silným odporem sousedů (zvýšený hluk vlivem mnoha dětí v souboru), který nakonec vyústil v prodej pozemku a v rozpad komunity. Autor projektu publikoval svou zkušenost⁸ a vyvolal zájem cca sto lidí, kteří ho následně kontaktovali. Podobnou reakci vyvolal i článek Bodil Græové z roku 1967⁹, ve kterém popsala výhody komunitního bydlení v souvislosti s výchovou dětí. Oba články inspirovaly mnoho budoucích členů cohousingových komunit¹⁰ a samotní autoři se v roce 1968 spojili a založili novou komunitu, která se ve výsledku rozdělila na dvě a roku 1972 byl dokončen první soubor pro 27 rodin, Sættedammen u města Hillerød¹¹, o rok později pak Skråplanet se 33 jednotkami v obci Jonstrup.¹² V souběhu pak došlo k výstavbě dalšího projektu dokončeného v roce 1976

organizovat společná jídla bez zaměstnávání externích osob, čímž došlo k aktivaci nového modelu společného soužití. Tyto aktivity vedly v konečném důsledku až k policejnímu vystěhování aktivistů v roce 1979.

⁸ Jan Gudmand-Høyer, „The Missing Link Between Utopia and the Dated One-Family House“, 1968

⁹ S názvem „Children Should Have One Hundred Parents“

¹⁰ McCAMANT, Kathryn; DURRETT, Charles. *Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves*. 2nd ed., Ten Speed Press, 1994, s. 137

¹¹ Navrhl Theo Bjerg a Palle Dyreborg

¹² Navrhl Jan Gudmand-Høyer

s názvem Nonbo Hede u Viborgu. Jan Gudmand-Høyer vytvořil projekt Farum, kde ve větší míře rozvinul myšlenku komunitního bydlení a rozvinul společné prostory (jidelnu s kuchyní, obytný prostor, místnosti pro volnočasové aktivity, připojil také školku a nižší stupeň základní školy). Tento koncept byl prezentován na výstavě bydlení v roce 1970 a zaujal několik neziskových bytových společností, ale pro legislativní a ekonomické komplikace k výstavbě nedošlo. V roce 1971 Dánský stavební výzkumný institut vyhlásil a financoval národní soutěž nízkopodlažního skupinového bydlení, kde vítězné projekty vždy zahrnovaly společné vybavení a počítaly s účastí rezidentů na návrhu.¹³ Do roku 1980 pak bylo dokončeno cca 12 projektů (iniciovaných a vlastněných jejich rezidenty), v roce 1982 již 22. V roce 1978 založil Jan Gudmand-Høyer spolu s dalšími architekty, právníky a sociology organizaci s názvem SAMBO (Asociace pro cohousing) a začali intenzivně podporovat výstavbu souborů a propagovat myšlenky cohousingu, což paradoxně vedlo k rozpadu organizace v roce 1982 (vzhledem k zaměstnanosti jejích iniciátorů a členů).¹⁴ V roce 1981 přijalo ministerstvo bydlení legislativu, která podpořila výstavbu cohousingových souborů. Nový zákon měl podpořit upadající stavební průmysl poskytováním státních půjček stavebním družstvům o minimálně 8 jednotkách, čímž snižoval počáteční investici a měsíční splátky hypoték. Podmínkou bylo dodržení určených stavebních nákladů na čtvereční metr jednotky a maximální plocha jednotky 95 m². Tento zákon přispěl jednoznačně k rozvoji výstavby souborů cohousingů a také proměnil strukturu rezidentů (rozšířila se skupina těch, kteří si mohli dovolit do projektů finančně vstoupit). V roce 1985 vyhráli Jan Gudmand-Høyer a Angles Colom soutěž na výstavbu rozsáhlé čtvrti Ballerup na předměstí Kodaně, kterou navrhli jako 48 samostatných komunit. V roce 1990 byla dokončena 1. fáze (11 komunit o 20–40 jednotkách, celkově 300 jednotek).¹⁵ Po počáteční skepsi k tomuto druhu bydlení je dnes cohousing v Dánsku všeobecně uznávanou formou bydlení. Vzhledem k zájmu o tento druh bydlení není problém získat úvěry u bank na výstavbu cohousingu. Některé jeho principy byly také postupně využívány při nové výstavbě či rekonstrukcích stávajících čtvrtí ve veřejně

¹³ Zvítězila mladá architektonická kancelář architekta Vandkunstena, o pět let později byl dokončen na základě vítězného návrhu projekt Tinggård s 79 jednotkami, financovaný vyhlášovatelem soutěže a realizovaný neziskovým bytovým družstvem. Jde o nájemní jednotky, rozdělené na skupiny po 12-15 jednotkách kolem společného domu.

¹⁴ Byly iniciovány projekty Jernstoberiet, Trudeslund, Ibsgård

¹⁵ Šest souborů je vlastněno neziskovou organizací a je nájemních, 3 soubory jsou družstevní, 2 v soukromém vlastnictví

dotovaných stavbách či soukromými developery (myšlenky společného soužití jsou pro zájemce o bydlení atraktivní).¹⁶ Mezi další soudobé trendy, které nacházejí řešení v bydlení typu cohousing, patří zvýšení podílu lidí pracujících z domova (pro ty je silné sociální prostředí domova velmi podstatnou součástí života a zabraňuje izolaci) nebo vytvoření univerzálních prostorů v souborech typu flexibilní kanceláře (pracoviště) umožňující sdílení hmotného vybavení lidem pracujícím samostatně. V posledních dvou desetiletích se v Dánsku významně rozvíjí tzv. seniorcohousing, bydlení pro starší páry či jednotlivce, jehož kořeny lze pravděpodobně hledat ve Švédsku. V počtu realizovaných komunit se v Dánsku blíží vícegeneračním a vzhledem k aktuálnosti řešení otázky stárnutí euroamerické populace je koncept cohousingu významným inspiračním zdrojem pro bydlení seniorů.

V 80. letech 20. století došlo k rozvoji komunitního bydlení, které pracuje s podobnými principy jako cohousing, i v Nizozemsku, s názvem *centraal wonen* („central living“). Oproti dánskému modelu však takové soubory obsahují nižší podíl společných prostor pro celé společenství (většinou bez společné jídelny), někdy spolu 4–8 domácností souboru sdílí kuchyni s jídelnou a obytný prostor. Takové domácnosti jsou v užším kontaktu, hromadné večere rezidentů však neorganizují. První realizovaný projekt s padesáti obytnými jednotkami byl dokončen v roce 1977 v Hilversumu (architekti Leo de Longe a Pieter Weeda). Po zkušenosti s jeho výstavbou byla založena organizace *Centraal wonen*, která následně pomáhala při výstavbě dalších souborů.

Ve Švédsku upozornila na výhody komunitního bydlení v 70. letech Brita Åkermanová, odbornice na bydlení, pracující na výzkumech politiky bydlení pro švédskou vládu. Protože komunitní bydlení mělo již v zemi tradici, byly přehodnoceny starší projekty a byla kritizována jejich přílišná nákladnost v provozu. Bylo například doporučeno, aby se nájemníci sami starali o úklid společných prostor či o praní svého prádla, stejně tak, aby mohli rozhodovat o společných prostorách v domech. Na počátku 70. let vypracovala skupina BIG¹⁷ model komunitní spolupráce, který inspiroval mnoho nových projektů komunitního bydlení ve

¹⁶ Například v novém neziskovém souboru 1500 jednotek Farum Midpunkt (1982) jako pokus o snížení vandalizmu a vysoké migraci obyvatel v souboru, především šlo o dělení velkých souborů na menší komunity se společným vybavením. Nebo luxusní výstavba souboru Sjølund. McCAMANT, Kathryn; DURRETT, Charles. *Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves*. 2nd ed., Ten Speed Press, 1994, s. 148

¹⁷ BIG = Bo I Gemenskap, skupina finančně podporovaná švédskou radou pro stavební výzkum

Švédsku 80. let (zhruba 50 projektů bydlení).¹⁸ Skupina přišla s myšlenkou, že domácí práce není něco, co je nutné minimalizovat, ale co je naopak dobré s někým sdílet. Domácí práce se stávají problémem ve své pravidelnosti, izolaci a časové náročnosti. Méně častá, ale i intenzivnější práce (například vaření) naopak může pomáhat k oblibě takové činnosti, stejně jako spolupráce s dalšími lidmi. V neposlední řadě je nepochybně časově výhodnější například vařit třikrát měsíčně pro více lidí a po zbytek dní v měsíci být naopak tím, kdo si užívá pohodlí uvařeného jídla bez práce. Až na počátku 80. let 20. století došlo ke konečnému prolomení patriarchálního modelu rodiny a k prosazení myšlenky komunitního bydlení s prvky spolupráce rezidentů (také zásluhou ženských organizací ve Švédsku). Během 80. let také například město Stockholm vypsaló soutěž na různé formy komunitního bydlení, aby mohly být prověřeny i jiné modely a způsoby použití myšlenek spolupráce rezidentů bytových projektů. Hledala se také optimální velikost takto organizovaných bytových projektů.

Novým směrem bylo zkoušení propojení komunitního bydlení se službami bydlení pro seniory. Kombinace mladých rezidentů se seniory měla zajistit větší ekonomický potenciál při provozu společných vybavení takového souboru a také iniciaci mezigeneračních vztahů mezi mladými domácnostmi a seniory. Tento model však nebyl funkční (mnoho seniorů nemělo síly kooperovat s mladými rodinami). V důsledku v takto realizovaných souborech došlo k oddělení služeb a aktivit komunitních skupin (mladých). Úspěšnějším modelem v této oblasti se ukázala integrace nižšího podílu bytů pro seniory do bytového souboru (například v projektu Stolplyckan: 35 bytů pro seniory, 9 pro handicapované z celkového počtu 184 jednotek) s přidruženou školkou, tělocvičnou a jídelnou. Na počátku 90. let 20. století se začal také rozvíjet model komunitního bydlení pro lidi v druhé půlce jejich života, kteří již nežijí s dětmi, přesto jsou ještě v produktivním věku, označovaný jako bydlení 50+ (seniorcohousing).

¹⁸ VESTBRO, Dick Urban. *History of Cohousing – internationally and in Sweden*. 2008: Projekt Stacken v Göteborgu (1979), přestavba stávajícího obytného domu ve vlastnictví obce podle idejí BIG, pro společné prostory bylo vyčleněno šesté patro a provoz si nově zařizovali rezidenti (dům zůstal ve vlastnictví obce), nastěhovali se sem zástupci radikálního studentského hnutí. První budovou na principu BIG ve Stockholmu byl Prästgårdshagen, postavený za podpory starosty Matse Hultha veřejnou stavební společností – díky jeho nadšení pro věc bylo ve městě postaveno dalších 24 budov, z nich 18 s využitím principu spolupráce rezidentů. Rezidenti se podíleli již na návrhu stavby v podobě sdružení. Společnými prostory byly kuchyň s jídelnou, prádelna, herna dětí, klubovna, sauna, fotokomora, truhlářská a keramická dílna, zkušebna. Obec provozovala školku v přízemí domu, každé podlaží mělo vlastní komunitní místnost. Veřejný správce platil rezidenty za práce na údržbě zahrady či společných prostor a za práci v kuchařských skupinách.

Rakousko zažilo velmi významnou epizodu komunálního bydlení ve dvacátých a třicátých letech 20. století, kdy došlo k výstavbě mnoha obytných souborů například ve Vídni.¹⁹ Velké obytné bloky byly doplněny prostory parteru pro služby jako lázně, sportovní, školské a zdravotnické vybavení, pečovatelskými domy apod. Na tuto tradici navázali v 90. letech zájemci o sousedské bydlení například v projektu Sargfabrik ve Vídni²⁰, kde kromě inovativních bytových jednotek najdeme knihovnu a družinu otevřenou veřejnosti, dále pak společnou terasu a bazén pro rezidenty, restauraci a kavárnu a v neposlední řadě asociace vlastníci tento projekt rozvíjí širokou škálu kulturních pořadů.

V Německu zničeném válkou se otázky kvality a alternativ bydlení dostaly do středu zájmu až v 70. letech po uspokojení kvantitativních požadavků na bytovou výstavbu po druhé světové válce.²¹ I městské bytové podniky s dlouholetou tradicí, jako například mnichovský GWG vlastníci více než 25 000 bytů, zapojily do své výstavby prvky komunitního bydlení, často v souvislosti s výstavbou pro seniory. Nejvýznamnějšími nositeli komunitních myšlenek jsou však nepochybně malá soukromá bytová družstva²², od počátku 90. let vznikající ve Freiburgu, Tübingenu, Hamburku či později v Berlíně. Výstavba bytových domů převážně v městském prostředí (bloková zástavba) pak často obsahuje určitou míru společného vybavení a také škálu polosoukromých prostorů, která může podporovat intenzivnější sousedské vztahy. Míra otevřenosti takových domů vůči okolí je rozděluje na spíše uzavřené a otevřenější bytové soubory.²³ Zajímavým trendem je myšlenka bydlení bez aut (tzv. Autofrei Wohnen), která se v Německu rozvíjí od počátku 90. let 20. století²⁴ a v současnosti byly podobné projekty realizovány například v Amsterdamu, Edinburghu, Freiburgu, Hamburku, Kasselu, Tübingenu a ve Vídni. Základní podmínkou je závazek obyvatel bytu, že si nepořídí vlastní automobil. Nemusí se to vztahovat na všechny byty v souboru, povoleno je například sdílení aut v rámci takového projektu, nebo je prostě omezen počet parkovacích stání pro dům. Pro realizaci je

¹⁹ V letech 1919–1934 bylo postaveno cca 200 obytných objektů s 72 000 byty, například soubory Karl-Max-Hof.

²⁰ Sargfabrik, Vídeň, 1996

²¹ Například projekty rehabilitace souboru Im Salzert v Lörrachu nebo Holzstrasse v Linci

²² Například projekt pro ženy Rieselfeld ve Freiburgu nebo projekty „Olga Rabiata“ a Zeisewiesen v Ottensenu, Hamburk

²³ Například mnichovský projekt Wagnis, fungující podobně jako rakouská Sargfabrik

²⁴ V současnosti například fungují 4 projekty v mnichovské čtvrti Riem za podpory města Mnichov

nutná bezpodmínečná podpora těchto projektů veřejnou správou, protože snížení počtu parkovacích stání v souboru pro bydlení neodpovídá ve většině lokalit platné legislativě. Přínosem tohoto konceptu je uvolnění části pozemku souboru pro pobyt obyvatel (zahrada, dětské hřiště, předzahrádka místo parkovací plochy), významná finanční úspora při výstavbě souboru a v neposlední řadě podpora lokálního rozvoje v rámci čtvrti – obyvatelé souboru se nejčastěji pohybují a nakupují v nejbližším okolí.

Během 80. let 20. století došlo k přenosu myšlenky komunitního bydlení typu cohousing i do USA.²⁵ K hledání nových forem bydlení přispěl významný pokles počtu členů domácností a nárůst jednočlenných domácností, případně jednorodičovských domácností, vzrůst nákladů na bydlení pro domácnosti, vysoká zaměstnanost žen mimo domov. Došlo také k nebyvalému rozvoji příměstské výstavby rodinných domů (tzv. *sprawl*), která zabírá neúměrné množství volné krajiny, zvyšuje nároky na infrastrukturu, čímž významně zatěžuje životní prostředí a v neposlední řadě nepodporuje významně sociální vazby rezidentů. Zvýšení hustoty zástavby a posílení sousedských vazeb v takové zástavbě se jeví jako možné řešení²⁶, navíc se téma komunit stalo i diskutovanou otázkou při řešení vzrůstající individualizace společnosti. Předpoklady pro schopnost Američanů organizovat výstavbu cohousingu lze hledat již v americké tradici osadníků.²⁷ Prvky sdílení byly postupně integrovány při řešení bytové otázky, například sdílení stávajícího domu několika mladými domácnostmi (singles, nebo často jednorodičovskými), model cohousingu byl atraktivní především pro rodiny s dětmi, které preferovaly vyšší intenzitu sousedských vztahů a zároveň chtěly žít v rodinných domech. Významnou oblastí komunitního bydlení se stalo řešení bydlení pro seniory s konceptem samostatných jednotek obklopujících společné vybavení (často v podobě služby). Podobně i domy s integrovanou školkou, cílené na jednorodičovské domácnosti²⁸. V roce 1988 vydali Kathryn McCamantová a Charles Durrett knihu *Cohousing*,

²⁵ Významně k tomuto přenosu přispěli Kathryn McCamantová a Charles Durrett, autoři knihy *Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves*, 1st edition, 1988, která shrnuje jejich třinácti měsíční výzkum cohousingu v Dánsku v letech 1984–1985

²⁶ Výstavba souborů nepřináší snížení nákladů na výstavbu jednotek, ale přináší snížení provozních nákladů těchto jednotek, stejně jako ostatních nákladů na život jejich rezidentů

²⁷ McCAMANT, Kathryn; DURRETT, Charles. *Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves*. 2nd ed., Ten Speed Press, 1994, s. 202

²⁸ Například Willowbrook Green, Los Angeles, 48 nájemních jednotek doplněných školkou

v níž shrnuli základní principy a návody pro realizaci tohoto modelu bydlení (o rok dříve si založili vlastní architektonickou kancelář – The Cohousing Company). Následně se pak věnovali a věnují v současnosti nejen propagaci myšlenky v podobě pořádání workshopů a konzultací, ale také navrhování nových souborů cohousingu. V roce 1992 byla založena nezávislá organizace podporující cohousing v Kanadě (Canadian Cohousing Network – CCN), v roce 1997 národní asociace pro cohousing v USA (dnes Cohousing Association of the United States).

V současné době dochází k rozvoji komunitního bydlení napříč celým světem a každý rok vznikají nové projekty orientované na společenské bydlení, přesto jde jistě stále o velmi nízké procento lidí, kteří dnes žijí v sousedsky orientovaném typu bydlení.²⁹ Typickými znaky dnešního komunitního bydlení jsou snahy o svépomocné, sousedsky orientované, uživatelsky příjemné a udržitelné prostředí, velmi často vycházející z lokálních záměrů konkrétních jednotlivců. Takové bydlení pak bylo v Evropě označeno jako CoHousing³⁰, protože podobně jako cohousing samotný využívá principy participace, společných prostor, organizace komunity a sousedsky příjemného prostředí, ale nutně nespojuje všechny tyto prvky a komunity fungují daleko méně intenzivním společným životem a mají i méně společných prostor (nebo dokonce žádné).

Tam, kde tyto nápady získávají i institucionální podporu (například podpora obce nebo státu, tzv. podpora shora), je jejich realizace výrazně snazší a rychlejší a počet projektů v takových lokalitách rychle stoupá.³¹ Jako typický příklad lze hodnotit situaci v Německu, které má velkou tradici společenských forem bydlení, dlouhodobě podporovanou veřejnou správou. V roce 2011 uvádí Micha Fedrowitz³² cca 500 realizovaných projektů

²⁹ Id22: Institute for Creative Sustainability: experiment city (ed.). *CoHousing Cultures. Handbook for self-organized, community-oriented and sustainable housing*. JOVIS Berlin, 2012, s. 17

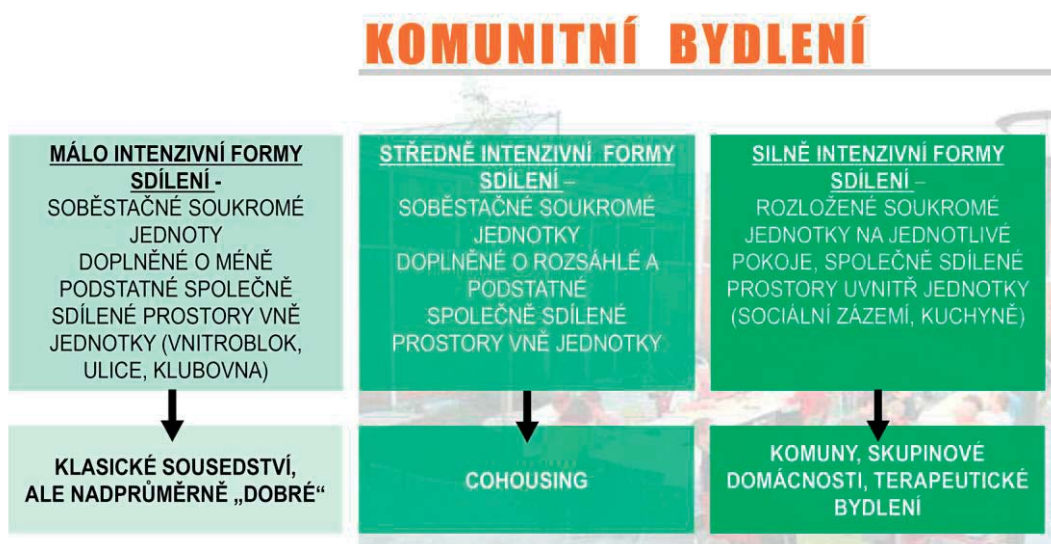
³⁰ Termín zavedli autoři publikace Id22: Institute for Creative Sustainability: experiment city (ed.). *CoHousing Cultures. Handbook for self-organized, community-oriented and sustainable housing*. JOVIS Berlin, 2012, kteří se tak snažili odlišit původně Durrettem vymezený cohousing od stávajících podob společensky orientovaného bydlení CoHousing.

³¹ Například stávající rozvoj Baugruppen v Berlíně, podporovanými přímo městem Berlín

³² FEDROWITZ, Micha. *Gemeinschaftliche Wohnprojekte in Deutschland*. Leibniz-Institut für Länderkunde, 23. September 2011, N aktuell 5 (09.2011)

(„Gemeinschaftliches Wohnen“³³), ve kterých žije 22 500 obyvatel, a upozorňuje, že v posledním desetiletí je zaznamenán výrazný nárůst počtu a také typů těchto bytových projektů v Německu. Velká část z nich se nachází ve městech (Hamburk, Berlín³⁴, Freiburg, Mnichov nebo Tübingen), a to v lokalitách městských a předměstských.

V místech, kde institucionální podpora pro společensky orientované bydlení neexistuje, jsou iniciátoři často odsouzeni k náročné a zdlouhavé cestě prosazení svého projektu, a jednoznačně je zde i nižší šance na jeho konečnou realizaci.



Obr. 2.2: Komunitní bydlení podle míry sdílení. Zdroj: Veronika Bešťáková, přednáška OTTA: Komunitní bydlení, ČKA, 27. 11. 2014.

³³ Společenské bydlení, bydlení ve společenství (překlad autorky)

³⁴ Cca 200 bytových projektů zaměřených na sousedství a inovativní formy bydlení v Berlíně podle <http://www.wohnportal-berlin.de> (k 1. 8. 2014)

Formy komunitního bydlení

Počet a konečný výčet současných forem komunitního bydlení nelze popsat a jasně definovat, protože míra sdílení a soukromí v bydlení může být velmi různorodá. Je však zřejmé, že právě vzájemný vztah soukromého a společného je zásadním kritériem pro každý druh komunitního bydlení. Druhým významným kritériem je celková orientace komunity (společný cíl a zájem), která může být velmi specifická (v závislosti na lokalitě, ideám, způsobu života, charakteru jejích členů). Některé formy komunitního bydlení jsou již definovány, a proto zde uvádíme jejich stručný přehled a definici:

Bytové společenství (*Wohngemeinschaft – WG, коммуналка*) – spolubydlení v bytové jednotce. Každý bydlící má většinou vlastní pokoj a všichni společně sdílejí obytný prostor, kuchyni a sociální zařízení. Převážně jde o model studentského bydlení, který je v současnosti například využíván v Německu i jinými skupinami (singles, jednorodičovské domácnosti). Dříve naopak obvyklé řešení bytové situace sociálně slabých obyvatel (například v Rusku).

Domovní společenství (*Hausgemeinschaft, Baugruppe*) – projekty bytových domů (souborů) s plnohodnotně vybavenými bytovými jednotkami, kde existuje zájem rezidentů o intenzivnější úroveň sousedských vztahů. Bytový dům (soubor) je v podílovém spoluvlastnictví členů. Společné vybavení ani komunitní aktivity nejsou podmínkou, může jít například o vícegenerační bydlení příbuzných nebo i spoluvlastnictví zcela nepříbuznými vlastníky.

Družstevní bydlení (*co-operative housing, co-ops, Baugemeinschaft, Wohnungsbaugenossenschaft*) – projekty bytových domů (souborů) s plnohodnotně vybavenými bytovými jednotkami, někdy doplněnými určitým množstvím společného vybavení (není podmínkou), ve společném vlastnictví. O provozu rozhodují rezidenti (členové družstva), mohou si však pro správu najmout externí zaměstnance. Na návrhu souboru se podílejí rezidenti omezeně, funguje zde často hierarchický (zástupný) model řízení a členové družstva rozhodují o věcech hlasováním. Komunitní život není nutnou podmínkou fungování takového souboru. Družstvo si samo zajišťuje výstavbu, čímž se snižují náklady na stavbu bytových jednotek.

Kolektivní bydlení (*collaborative housing*) – nájemní bydlení v individuálních jednotkách doplněné určitou mírou společného vybavení (obvykle ve formě služeb), někdy si mohou nájemníci pod dohledem vlastníka organizovat provoz, často jde o domy ve vlastnictví obce. Na principu kolektivního bydlení byly například dříve realizovány svobodárny.

Cohousing – projekty individuálního bydlení v plnohodnotně vybavených bytových jednotkách doplněné společným vybavením (společný dům nebo prostory a společné venkovní prostory). Obyvatelé souborů spolupracují při návrhu souboru, sami svépomocí si zajišťují provoz souboru a kromě sdílení společného vybavení žijí i určitou formou komunitního života (společné aktivity), například organizují společné večeře.

Eko-vesnice (*eco-village*) – projekty bydlení založené na vysoké míře odpovědnosti k životnímu prostředí, realizované často jako experimentální ve způsobu života i formách výstavby, použití ekologických materiálů, soběstačnost v čerpání zdrojů, recyklace odpadů apod., velmi často doplněné o prvky společenského bydlení – komunitního života.

Squatting – společné bydlení členů komunity v domě (objektu), který je dlouhodobě nevyužívaný a není v majetku ani nájmu komunity. Jde o ilegální a dočasnou formu bydlení, někdy tolerovanou majitelem, členové jsou často spojeni alternativními názory na fungování společnosti či sledují společný záměr například v podobě upozornění na existující a nevyužívané bytové kapacity.

2.2 Cohousing

Cohousing je druh komunitního bydlení, definovaný jako svépomocné, společensky orientované bydlení, v samostatných, plnohodnotně vybavených bytových jednotkách, doplněných společnými prostory – společenskými i provozními, v demokratické komunitě, která aktivně rozvíjí sociální vazby svých členů.

Termín cohousing³⁵ vymyslel americký architekt Charles Durrett, který v letech 1984 a 1985 studoval s Kathryn McCamantovou v Dánsku 46 bytových komunit označovaných v dánštině jako bofællesskaber (*bofællesskab* v překladu znamená *soužití*). K tématu je přivedl osobní zájem o možnosti kvalitního bydlení ve společenství pro mladou rodinu. Protože v té době nebyla žádná dostupná literatura v angličtině o této problematice, rozhodli se k osobní návštěvě několika dánských komunit, kde střídavě prožili zhruba 13 měsíců. Výsledkem této studijní cesty pak byla jejich publikace *Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves*, která poprvé vyšla v roce 1988 ve Spojených státech. Tato publikace, koncipovaná jako příkladová studie několika již realizovaných dánských souborů, obecná definice principů cohousingu, návodů na realizaci takového souboru a popis několika prvních amerických souborů postavených na tomto principu, se stala na desetiletí základním zdrojem informací o této problematice v celosvětovém měřítku (nepochybně díky přenesení myšlenky do angličtiny). Autoři se pak na jejím základě zabývali problematikou ve své vlastní architektonické kanceláři a Charles Durrett zahájil významnou teoretickou osvětovou činnost v rámci přednášek v USA a Evropě.

Jako „cohousing“ byl tedy definován model dánského susedsky orientovaného bydlení, který vznikl v této severoevropské zemi na konci 60. let 20. století, převážně realizovaný v příměstských lokalitách formou nízkopodlažních souborů řadových rodinných domků. Iniciátory výstavby byly rodiny s malými dětmi ve snaze o susedsky přátelské prostředí nacházející kvalitu bydlení v pospolitosti (pro její praktičnost, stejně jako pozitivní vliv na celkovou spokojenost). Principy soužití těchto dánských komunit byly participace členů komunity na založení komunity, návrhu, výstavbě i provozu realizovaného bytového souboru. Společným zájmem členů komunity byla výhradně realizace kvalitního obytného prostředí pro sebe a svou rodinu (velmi významně totiž v počátku převažovaly v řadách členů mladé rodiny

³⁵ Karel Blažek při překladu knihy GEHL, Jan. *Život mezi budovami: Užívání veřejných prostranství*. Nadace Partnerství, 2000, označuje tento typ bydlení jako skupinové bydlení nebo susedské bloky. V češtině doposud neexistuje ustálený překlad termínu cohousing.

s dětmi) a společenský charakter společenství. Fungování komunity bylo postaveno na intenzivních sousedských vztazích, osobní odpovědnosti ke svému bydlišti i jeho okolí, praktických zjednodušeních pro denní život ve formě sdílení, specifickém urbanistickém a architektonickém prostředí podněcujícím sociální vazby. Tyto principy jsou nepochybně dlouhodobým motorem fungování komunity, protože neustále podněcují vzájemné sociální vazby jejích členů, což dlouhodobě udržuje intenzivní vztahy mezi rezidenty.

Během 90. let 20. století se dánský model rozšířil prostřednictvím anglicky psané knihy Charlese Durretta do USA a anglicky mluvících zemí, a počátkem 21. století i zpět do dalších evropských zemí.

K implementaci základních myšlenek cohousingu dochází do odlišných regionálních podmínek, což ovlivňuje jeho formu. Díky tomu se dnes v Evropě vyskytuje pestrá škála komunitního bydlení založená na svépomocném, společensky orientovaném a udržitelném principu, označovaná jako CoHousing³⁶. Tento „nový“ termín se snaží zahrnout širší škálu komunitního bydlení a je důležité zmínit, že některé takto označované projekty nenaplnují zcela či přesně původní definici cohousingu podle Charlese Durretta, především v intenzitě společenských aktivit komunity.

Jednotlivé principy cohousingu jsou obecně velmi známé a v dnešní době hojně užívané v urbanismu a architektuře, specifikem cohousingových obytných souborů je však vzájemná kombinace těchto principů, která je nutnou podmínkou vzniku a fungování tohoto typu bydlení, společně s vůlí rezidentů se na tomto modelu bydlení dlouhodobě podílet.

Základně lze dnes komunity bydlicí v cohousingu rozdělit podle složení rezidentů na tyto kategorie:

1/ vícegenerační

2/ seniorské

3/ sociálně specifické

³⁶ Termín použili autoři publikace Id22: Institute for Creative Sustainability: experiment city (ed.). *CoHousing Cultures. Handbook for self-organized, community-oriented and sustainable housing. JOVIS Berlin, 2012*

Ve vícegeneračních komunitách obvykle převažují rodiny s dětmi, doplněné jednotlivci nebo páry různých věkových kategorií. Pestrost sociální a věkové skladby považují komunity za výhodu a vědomě ji budují. K společnému stárnutí komunity nedochází, typická je naopak dlouhodobá stabilita typů domácností, které se v komunitě běžně obměňují³⁷. Seniorské komunity jsou věkově vymezené, nejčastěji 50+³⁸. Jde výhradně o domácnosti bez dětí a rezidenti nepotřebují trvalou pečovatelskou ani zdravotní péči. Aktivita těchto komunit se významněji neliší od komunit vícegeneračních³⁹. Sociálně specifické komunity, zaměřené například na ženy⁴⁰, singles, bezdětné páry⁴¹, sexuálně orientované menšiny nebo lidi s handicapem, jsou obvykle realizovány jako nájemní bydlení a zřizovány institucionálně nebo neziskovými organizacemi. Takové komunity jsou spíše výjimečné, využívají společenský koncept bydlení pro vzájemnou podporu rezidentů v jejich specifické situaci.

Základní principy cohousingu

Charles Durrett a Kathryn McCamantová zobecnili své poznatky na základě dánských příkladů a stanovili šest základních principů, kterými definovali cohousing ve své studii.⁴² Především následující čtyři principy – participaci, sousedský charakter prostoru, společné

³⁷ Například v dánské komunitě Trudeslund (33 domácností, dokončeno 1981) se ročně obmění 1–2 domácnosti. ANDERSEN, Hans Thor. Trudeslund, in: *Id22: Institute for Creative Sustainability: experiment city* (ed.). *CoHousing Cultures. Handbook for self-organized, community-oriented and sustainable housing*. JOVIS Berlin, 2012, s. 155

³⁸ Ve Švédsku jsou tyto komunity označovány jako 40+, tzv. bydlení pro druhou půlku života, reálně zde ale žijí lidé starší 55 let. V Dánsku, Anglii nebo Německu se spodní hranice obvykle pohybuje mezi 50 – 55 lety.

³⁹ Ve Švédsku lze dokonce seniorské komunity označit jako aktivnější – uvádí BEŠŤÁKOVÁ, Veronika: *Bydlení seniorů v kontextu stárnutí populace: Cohousing a Seniorcohousing*, disertační práce FA ČVUT, 2012

⁴⁰ Například rakouský projekt ro*sa ve Vídni (www.frauenwohnprojekt.org)

⁴¹ Například dánský projekt Glasværket v Odense (www.bofaellesskabet-glasvaerket.dk)

⁴² McCAMANT, Kathryn; DURRETT, Charles. *Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves*. 2nd ed., Ten Speed Press, 1994, s. 38-39

vybavení a organizaci komunitního života – lze považovat za pilíře cohousingu, a to jako principy vždy přítomné a vzájemně provázané.⁴³

Prvním principem je **participace** rezidentů na vzniku, návrhu a procesu výstavby souboru bydlení. Jeho součástí je samotná iniciace vzniku komunity usilující o výstavbu, její organizace, vytyčení základních cílů komunity (lokalita a charakter pozemku, počet jednotek, organizace komunitního života, způsob výstavby a financování), intenzivní osobní účast při samotném urbanistickém a architektonickém návrhu souboru (jako spolupráce s architektem), někdy také osobní účast na dokončovacích stavebních pracích formou svépomoci (například vnitřní povrchové úpravy domů jako malování, nebo častěji terénní a sadové úpravy pozemku). Participace přináší přijetí pocitu zodpovědnosti za budované bydlení, je významnou, dlouhodobou a často velmi náročnou lekcí vzájemné komunikace (časovou i sociální) a vytváří velmi silné vazby mezi jednotlivými účastníky (pozdějšími rezidenty). Zároveň se během procesu návrhu a výstavby prověřují modely budoucí demokratické organizace komunity a tříbí se schopnost účastníků diskutovat a společně rozhodovat.

Druhým principem je specifický **sousedský charakter prostoru**. Pro podporu myšlenek sousedského bydlení je nutné navrhnout takové fyzické prostředí, které svým prostorovým uspořádáním přirozeně podporuje tento typ bydlení – urbanisticky i architektonicky. V nejobecnější rovině jde o vytvoření vhodné urbanistické situace na pozemku tak, aby byl zachován vyvážený poměr mezi soukromým a společným prostorem a aby vzniklo prostředí vhodné pro intenzivní sdílení rezidentů (parkovací plochy společné na okraji pozemku, společné prostory, prostory pro potkávání náhodná i záměrná, bezpečný pohyb po pozemku). V návrhu jednotlivých soukromých bytových jednotek musí být stejně tak pamatováno na výše uvedené principy, především v návrhu dispozice a její orientace vzhledem ke společným prostorům, zároveň musí být navržena široká škála vnitřních i venkovních prostorů respektující soukromí rezidentů.

Třetím principem je **společné sdílené vybavení** (prostory a zařízení) – společné společenské a praktické prostory (často realizované v samostatném společném domě). Rozsah společného vybavení závisí na přáních a možnostech komunity a může se velmi

⁴³ McCAMANT, Kathryn; DURRETT, Charles. *Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves*. 2nd ed., Ten Speed Press, 1994, s. 43-44

odlišovat. Minimálním společným prostorem je jídelna (komunitní místnost) obvykle s kuchyní, a dále pak prádelna, dílna, herna pro děti či jiná univerzální místnost pro setkávání. Nedílnou součástí jsou společné venkovní prostory jako dětská hřiště či zákoutí pro sousedské posezení. Pokud soubor disponuje větším pozemkem, společné vybavení je rozšířeno i o různá sportovní hřiště, zahrady, sady, plochy pro chov domácích zvířat, stavby pro skladování či údržbu apod.

Čtvrtým principem je **organizace komunitního života**. Míra intenzity komunitního života může být pochopitelně velmi odlišná, v prvé řadě však představuje spravování celého souboru svépomocí na základě dohody mezi rezidenty a organizací komunitního života. Nutnou součástí jsou pravidelné schůzky všech členů komunity (obvykle jedenkrát měsíčně) pro řešení aktuálních problémů. V naprosté většině komunit je základní aktivitou organizace společných večerů. Pro rezidenty vzniká jasně daná povinnost účasti na některých typech komunitní činnosti (například povinnost vařit společné večere nebo podílet se nějak aktivně na správě). Aktivní komunitní život není zdrojem příjmu pro své členy, všechny činnosti jsou organizovány po vzájemné dohodě jako dobrovolné práce pro komunitu.

Pátým principem je **nehierarchická demokratická struktura** v komunitě, fungující jak ve vzájemném rovném postavení jejích členů, tak při rozhodování o všech otázkách komunity. Cohousing není založen na přítomnosti ideových vůdců ani strukturované či delegované hierarchii ve správě či rozhodování, přestože míra zapojení jednotlivých členů je vždy nutně odlišná v závislosti na jejich charakteru a osobních schopnostech. Velmi často není přípustné hlasování při řešení konkrétních problémů a je nutná dohoda všech zúčastněných, tedy konsensus. Tento systém zdánlivě komplikuje řešení všech otázek (například i v časovém trvání společných schůzek nebo operativnosti), ale jeho udržení podporuje rovnováhu mezi všemi rezidenty.

Jako šestý princip je zdůrazněno, že členům komunity neplyne z práce pro komunitu žádný příjem – tedy princip **dobrovolné práce**. Příjmy rezidentů jsou na komunitě zcela nezávislé. Komunity, které požadují po svých členech sdílení jejich příjmu nebo naopak komunity, kde společná práce vytváří zisk pro své členy, tak nelze považovat za cohousing, protože tato skutečnost vytváří jinou strukturu sociálních a ekonomických vztahů mezi rezidenty a může významně ovlivňovat i samotnou formu prostředí.

Proces výstavby souborů cohousingu

Cohousing je od svého prvopočátku založen na aktivní roli budoucích rezidentů při výstavbě souboru, ve většině případů je nutné nejprve založit komunitu, která společně začne projekt společného bydlení připravovat. Jen zlomek ze všech zájemců o tento způsob bydlení jsou však lidé, kteří dokážou iniciovat založení komunity, a jen málo ze zájemců je schopno řídit náročný proces přípravy a výstavby bydlení tohoto typu. Počet zakládajících členů je různý, pohybuje se obvykle mezi 3 a 10 iniciátory (domácnostmi). Ostatní členy komunity pak většinou hledají formou inzerování svého záměru (dříve v tisku, v současnosti na internetu a sociálních sítích) nebo mezi svými přáteli. Díky zájmu o tento druh bydlení nebývá problém získat zájemce, v průběhu ustanovující fáze komunity však dochází ještě k obměně členů na základě ujasnění cílů a priorit komunity jako celku. Z tohoto pohledu se jeví jako výhodné (především časově), aby základní cíle (lokalitu, charakter a velikost komunity) definovala užší skupina členů a později již za daných podmínek přizvala k účasti další zájemce (nemělo by to ale vést k hierarchizaci v komunitě). Po vytyčení hlavních cílů a ustálení členů dochází k sepsání základní dohody o komunitě a principech jejího fungování mezi členy⁴⁴ (tento dokument by měl relativně podrobně obsahovat všechna práva, principy a povinnosti, protože na jeho bázi většinou komunita založí sdružení, družstvo nebo jinou formu právně oficiálního společenství, stejně jako způsob financování a budoucí vlastnické poměry). Po výběru a zakoupení pozemku a ve spolupráci s architektem a dalšími specialisty pak probíhá diskuse o návrhu celého obytného souboru, což může být relativně dlouhý a časově náročný proces, na kterém se opět podílejí všichni členové komunity.⁴⁵ V současnosti již existují programy asociací pro cohousing, které pořádají školící semináře pro zájemce o tento druh výstavby, čímž se může proces dohody nepochybně významně zkrátit a zefektivnit (stejně tak se někteří architekti specializují na tento druh výstavby). Existuje i mnoho zkušeností z procesu výstavby, které si komunity sdělují, časté jsou i exkurze do již fungujících komunit. Po zpracování stavební dokumentace pro schválení výstavby projektu dochází k výběru dodavatele stavby a následně ke spolupráci komunity na dozoru nad prováděním stavby. Velmi zásadní je také proces projednání výstavby s místními úřady a získání stavebního povolení, což může být provázeno komplikacemi ze strany normativních požadavků úřadů,

⁴⁴ Anglicky označovaný *Legal Agreement*

⁴⁵ Například při výstavbě dánského souboru Trudeslund (1981) se jednotlivé pracovní skupiny setkávali nejméně jedenkrát týdně, někteří však až 3–4krát týdně po dobu mnoha měsíců

případně požadavků okolních obyvatel. Tento náročný a zdlouhavý proces přípravy výstavby vede k vytvoření zcela zásadních vazeb mezi členy komunity a také k vytvoření vazby členů na samotný bytový soubor. Vzhledem k etablovanosti cohousingu v Dánsku existují již i developerské projekty nebo záměry veřejné správy v rozvojových územích⁴⁶, které cílí na zájemce o cohousing. Komunita tak může vzniknout i jako sdružení budoucích rezidentů developerského projektu navrženého podle principu cohousingu a začít ovlivňovat projekt až v konečné fázi – například rozhodnutím o úpravách na pozemku nebo o společném domě.

Forma – urbanismus a architektura

Velký důraz je kladen na urbanistický návrh celého souboru, protože ten zcela zásadním způsobem ovlivňuje způsob užívání prostoru a tím ovlivňuje druhy sousedských vztahů a činnosti, které se v takovém prostoru mohou rozvíjet. Velmi citlivě je nutno pracovat se širokou škálou prostorů podle jejich míry soukromí a především věnovat pozornost přechodům mezi jednotlivými prostory tak, aby vznikaly přechody tzv. měkké⁴⁷, které podporují rozvoj sociálních vazeb. Zásadním požadavkem je vyvážený vztah mezi soukromým a společným prostorem rezidentů a důsledné řešení společných prostorů (venkovních i vnitřních).

Přestože výše zmíněné principy lze realizovat v libovolné urbanistické struktuře a mnoha architektonických podobách⁴⁸, jednoznačně nejrozšířenější formou cohousingových souborů jsou celosvětově soubory nízkopodlažního (obvykle jednopodlažního až dvoupodlažního) bydlení s hustou strukturou jednotek (malá vzdálenost zcela individuálních domků, řadové domky i shluky jednotek). Převažující forma vychází z modelových příkladů tohoto druhu bydlení v Dánsku a také nejvíce naplňuje principy cohousingu a podporuje sousedský charakter prostředí. Na pozemku je většinou odsunuto parkování k jeho okraji a je řešeno jako společná parkovací plocha (často nekryté parkoviště, někdy krytá parkovací stání). Toto opatření zvyšuje bezpečnost pohybu po zbytku pozemku a kvalitu společného prostoru na pozemku (setkávání). Vnitřní komunikace na pozemku jsou pak určeny pro pěší

⁴⁶ Například nová obytná část dánského města Roskilde – Trekroner, poblíž místní univerzity

⁴⁷ Dle Jana Gehla – „soft edges“

⁴⁸ Lze nalézt příklady cohousingu ve formách samostatných domků, řadových domů, shluků jednotek, revitalizací starých industriálních objektů či škol, vícepodlažních městských domech

(někdy s možností nouzové dopravní automobilové obsluhy pro případ stěhování či dopravy nemožných osob). Velmi důležitý je pěší (pomalý) pohyb rezidentů po pozemku, protože determinuje sociální vazby. Systém vnitřních pěších komunikací a prostorů je páteří bytového souboru, podél kterého jsou rozmístěny jednotlivé bytové jednotky. Tato páteřní komunikace či prostor může být venkovní nebo zcela krytý. V těžišti zástavby a komunikačním středobodu souboru je umístěn společný dům nebo společné prostory. K jednotlivým bytovým jednotkám přiléhá často směrem k pěší komunikaci venkovní polosoukromý prostor (předzahrádka, terasa), naopak za jednotkou je soukromý vnější prostor (terasa, zahrádka). Oba tyto venkovní prostory jsou relativně malé, tak aby zbytek pozemku mohl být ponechán jako společná zahrada. Charles Durrett definoval čtyři základní urbanistická schémata zástavby na pozemku.⁴⁹ Jsou jimi princip obytné ulice obklopené bytovými jednotkami, dále pak dvůr (náměstíčko, plaza) obklopený bytovými jednotkami, vzájemná kombinace předchozích forem, většinou obytná ulice s osazenými rozšířenými prostory charakteru malých náměstí, posledním typem je krytá obytná ulice, ze které se vstupuje přímo do jednotek (společensky nejintenzivnější forma společných prostor). Ve Švédsku se však setkáváme i s umístěním cohousingu do vícepodlažního bytového domu, tedy k výše zmíněným schématům je nutné přidat ještě typ „dům“, kde jsou společné prostory umístěny ve vstupním podlaží a jednotlivá obytná podlaží mají klasickou dispozici. I v Dánsku pak existují soubory, které nesplňují požadavek na výhradní orientaci vstupu jednotek ze společné pěší komunikace nebo je urbanismus bytových souborů vytvořen racionálně (stejná situace pro všechny rezidenty). Takové urbanistické schéma pak označujeme jako „soubor“.

⁴⁹ Popsaná Kathryn McCamantovou a Charles Durrettem, v jejich knize McCAMANT, Kathryn; DURRETT, Charles. *Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves*. 2nd ed., Ten Speed Press, 1994, s. 175. Jejich prostorová analýza byla pak přejata jako vzorová.

Pro komplexní popsání realizovaných příkladů cohousingu obecně je tedy nutné rozšířit původní Durrettovu škálu základních urbanistických schémat cohousingu a nově uvádět šest základních urbanistických principů:

1/ ulice

2/ dvůr

3/ ulice + dvůr

4/ krytá ulice

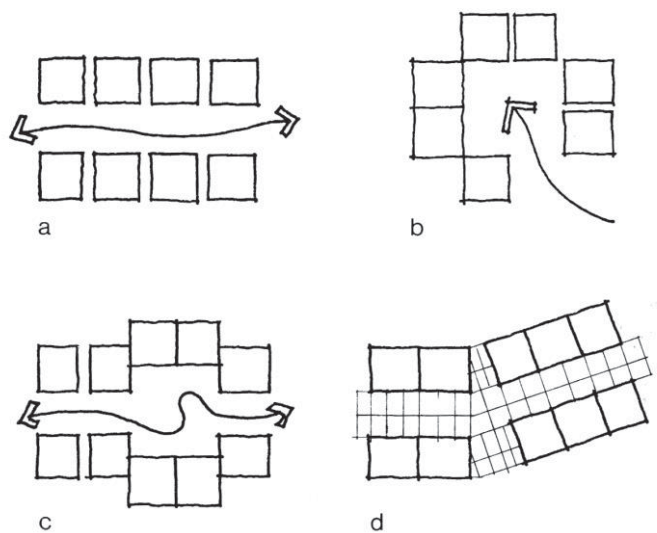
5/ dům

6/ soubor

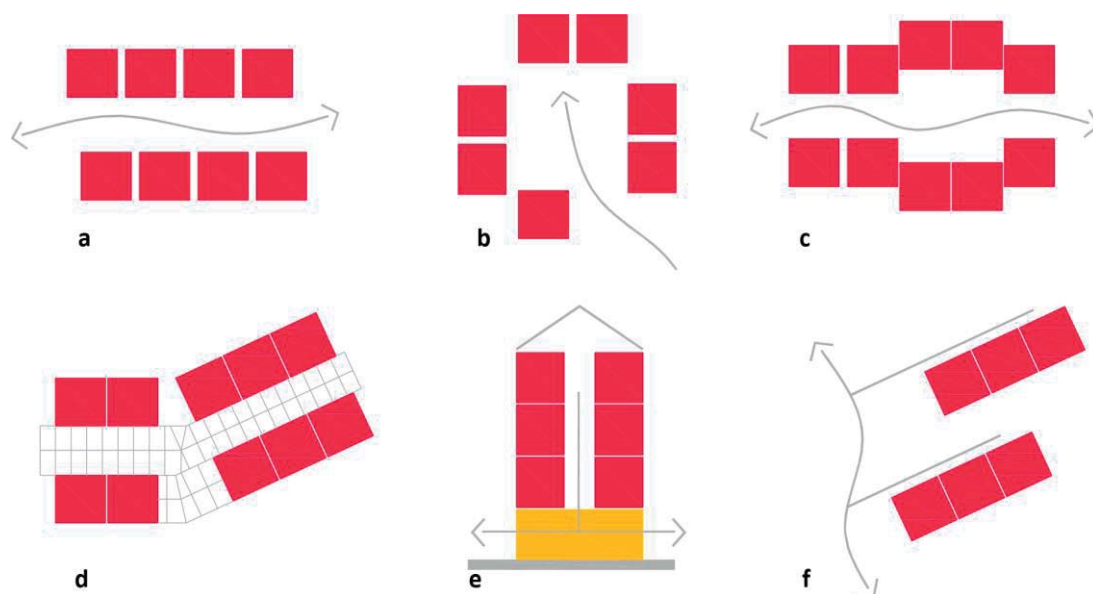
Pěší komunikace mezi domy přispívá k vytvoření prostředí, které je velmi bezpečné pro pohyb, a to především pro pohyb dětí, což je jeden z nejčastějších požadavků rezidentů při návrhu souboru. Protože děti velmi intenzivně využívají venkovní společné prostory, návrh prostředí by měl být dostatečně prostorově různorodý (dětská hřiště pod přímou kontrolou dospělých, volný prostor nebo i neprostupné houští pro hry, různé druhy povrchů) a umístění herních ploch by mělo být citlivě usazeno do celkového urbanistického řešení, aby naopak nerušilo klid dospělých rezidentů.

Velká pozornost je věnována umístění společných prostor v souboru. Jejich pozice má vliv na intenzitu komunitního života a dobře zvolená poloha významně podporuje sousedský charakter prostředí. Nejvýhodnější je taková pozice, kdy rezidenti denně a pravidelně musí projít okolo (typicky při cestě od vstupu na pozemek, parkování), čímž získávají informaci, co se ve společných prostorách (často společném domě) děje, případně se dostávají do kontaktu s lidmi, kteří tam již jsou. Stejně tak je výhodné umístit společný dům tak, aby na něj bylo vidět z každé jednotky. To podporuje opačný princip, každý může z odstupů svého soukromí sledovat, co se v domě děje a v případě zájmu se připojit. Jistě nelze docílit rovnoměrné vzdálenosti společného domu od bytových jednotek, ale žádná jednotka by od něj neměla být vzdálená příliš (pro zamezení pocitu osamělosti). Neméně významné je i téma vybavení jednotlivých společných prostor a jejich velikost – sezení pro malou skupinu či shromažďovací venkovní prostor pro všechny rezidenty.

Řešení přechodů mezi společným a soukromým prostorem je jedním z ústředních témat návrhu, protože bylo prokázáno, že charakter přechodových prostorů



Obr. 2.3: Základní urbanistická schémata dle Durretta: a – obytná ulice; b – dvůr; c – ulice + dvůr; d – krytá ulice.
 Zdroj: McCAMANT, Kathryn; DURRETT, Charles. Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves. 2nd ed., Ten Speed Press, 1994, s. 175.



Obr. 2.4: Základní urbanistická schémata dle JK: a – obytná ulice; b – dvůr; c – ulice + dvůr; d – krytá ulice; e – dům; f – soubor. (J. K. 2014)

významně podporuje míru socializace rezidentů. Často jsou tedy před bytovými jednotkami předzahrádky nebo terasy,⁵⁰ často bez významných vzájemných bariér (plotů).

Nejmenší pozornost je – zdá se – věnována řešení vztahu navrhovaného souboru s okolní zástavbou, protože soubory obvykle mají své těžiště uprostřed pozemku a jeho okraj je vnímán jako „zadní část“, skutečný okraj, u projektů typu „soubor“ pak je zřejmé, že se zabývají výhradně racionalitou zástavby na pozemku a se svými sousedy nijak architektonicky nekomunikují.

Individuální bytové jednotky představují i přes specifický společenský charakter souborů místo, kde rezidenti tráví nejvíce času. Zásadním principem je naprostá prostorová dostatečnost a vybavení pro všechny potřebné funkce bydlení (jednotky jsou plnohodnotně vybaveny kuchyní, jídelnou i společenským prostorem, mají možnost umístění praní prádla apod.). Velikost jednotek je obvykle mírně úspornější, výměnou za společné vybavení souboru. Snaha o intenzifikaci sousedských vztahů je často podpořena i půdorysným řešením jednotek, které se často obracejí do společných prostor souboru ústředním shromažďovacím prostorem jednotky – tedy jídelnou s kuchyní (příp. obytnou místností). Ložnice, případně obytná místnost jsou orientovány do soukromé zahrady za domem. Vzhledem k pestré skladbě rezidentů s různými prostorovými nároky na jednotky je obvyklé užití několika dispozičních velikostí jednotek (zhruba 4–6 typů v souboru)⁵¹, existují i snahy o určitou dispoziční prostorovou flexibilitu (možnost přístaveb, nástaveb, střídavého využívání místností sousedními jednotkami apod.).

Fyzický vzhled a stavební konstrukce často vycházejí z místní tradiční zástavby nebo zástavby v lokalitě obvyklé, vliv má i požadavek na úsporné finanční řešení výstavby. Participace rezidentů při návrhu vede ve většině případů spíše ke konzervativnějším řešením v architektonickém výrazu domů. Developerská výstavba naopak užívá architektonickou současnou formu na podporu prodeje nemovitosti, a proto jsou developery navržené soubory často architektonicky zajímavější než komunitně navržené. Velmi časté je uplatnění

⁵⁰ Například Jan Gehl uvádí: Pokud má jednotka předzahrádku, tráví její obyvatelé 68 % času na této předzahrádce, tedy směrem do společného prostoru, oproti 32 % času, který tráví na soukromé intimní zahradě za jednotkou. Pokud jednotka předzahrádku nemá, tráví rezident před jednotkou cca 12 % času, oproti 88 % času tráveného za domem. Důležitá je také hloubka předzahrádky: Gehl označuje jako dostačující cca 2,5 m, pokud je její hloubka větší než cca 4,5–6 m, společenská aktivita již klesá.

⁵¹ Individuální řešení každé jednotky výstavbu značně prodražuje, což se prověřilo v počátcích výstavby cohousingu

alternativních zdrojů energie v rámci souborů, použití trvale udržitelných principů stavění či materiálů a využívání nejmodernějších technologických možností při řešení provozu souboru.

Společné vybavení

Společné vybavení v souboru je podstatným rysem cohousingových souborů. Pochopitelně jeho rozsah i charakter je velmi individuální v závislosti na požadavcích rezidentů, prostorových možnostech pozemku a finančních možnostech při výstavbě. V zásadě lze společné prostory rozdělit na společné společenské prostory a společné provozní prostory. Prakticky bez výjimky se v každém souboru vyskytují společné společenské prostory (jídlna, komunitní místnost), kde se může celá komunita sejít. Společné prostory jsou obvykle sdružené do těžiště souboru, často přímo do samostatného objektu nazývaného společný dům. Je to typická stavba dánského cohousingu, ale je nutné uvést, že podobnou stavbu má v Dánsku i mnoho družstevních či nájemních bytových souborů především z 80. let 20. století a samotná existence společného domu ještě neznamená, že se jedná o cohousing. Do společného domu (společných prostor) je obvykle soustředěna většina společných vnitřních prostor bytového souboru. Základní součástí je vždy společná jídelna s kuchyní, často pak prádelna, klubovna či další společenská místnost, herna dětí, různé volnočasové místnosti (TV místnost, dílny, místnosti pro domácí práce, hudební zkušebna), pokoj pro hosty, univerzální místnosti sloužící jako kancelář či další malá obytná buňka, sklady, technické zázemí a jiné. Společné vybavení v naprosté většině souborů neobsahuje prostorově a technologicky náročné funkce jako bazény, tělocvičny apod. Dispoziční řešení společného domu má podporovat komunitní atmosféru, důležitá je tedy velká kuchyně, účelně organizovaná a kvalitně vybavená, a dostatečně velká jídelna (slouží často i jako společenská místnost nebo místnost pro setkání celé komunity), jejíž interiérové řešení by mělo navozovat intimní atmosféru pro různě velké skupiny (kvalitní akustika místnosti, variabilní osobitý mobiliář). Univerzálnost řešení dalších prostor je nepochybně přínosem pro flexibilní využití⁵² a dispoziční řešení domu by mělo podporovat komunitní charakter prostor. Podstatný je například i vztah dětské herny a společenské místnosti (jídelny), který by měl umožňovat nezbytně nutnou kontrolu dění v herně, ale naopak uchovat dospělým co největší

⁵² Univerzální místnost o ploše cca 20 m² může sloužit jako herna, zkušebna, pokoj apod. in: McCAMANT, Kathryn; DURRETT, Charles. *Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves*. 2nd ed., Ten Speed Press, 1994, s. 186

klid pro jiné aktivity ve společenské místnosti. Velmi podstatná je i propojenost s venkovním prostorem.

Některé bytové soubory jsou vybaveny i dalšími samostatnými společnými zařízeními, například dílnou na opravu aut či kol (u parkovacích stání) nebo drobnými stavbami pro chovatelství a zahradničení – skleníky, kurníky, chlívký, stodoly.

Rezidenti také sdílejí velkou část pozemku jako společné venkovní prostory, jejichž užití může být opět velmi různorodé, v závislosti na přání komunity – zahrada, trávnické plochy, sady, sportovní hřiště, pěstební plochy, pastviny pro drobné domácí zvířectvo. V neposlední řadě k těmto plochám náleží parkovací plochy a plochy společných pěších komunikací.

Společné vybavení obyvatel nemusí mít pouze nemovitý charakter, většina komunit je vybavena ústředním počítačovým serverem s napojením sítě do každé domácnosti, dále je sdíleno technické vybavení společných prostor – prádelny a dílen, zahradní náčiní, dílenské nářadí atd. V některých komunitách jsou sdílena například i kola či auta, karavan či jachta, a to buď celou komunitou, nebo i jen několika domácnostmi komunity.

Komunitní organizace a život komunity

Péče o bytový soubor a zajištění správy a provozu celé komunity je nutnou součástí komunitního života. Zpravidla každý měsíc se koná schůze všech členů, na níž se řeší aktuální otázky a hledá se konsensus o jejich společném řešení. Každý dospělý má povinnost být zapojen do správy a údržby komunity bez nároku na finanční odměnu, většinou jde o rozdělení do pracovních skupin (sadové úpravy, program pro komunitu, organizace společných večerů, administrativní činnost, všeobecná údržba, starost o fungování prádelny, zajištění programu pro děti, péče o domácí zvířata, topení, správa počítačové sítě a komunikace s okolím apod.). Úklid společných prostor a venkovních prostorů si komunita zajišťuje také svépomocí, většinou nastaveným pravidelným režimem (povinná účast). Několikrát ročně komunity vyhlašují společné pracovní víkendové dny, kdy realizují složitější svépomocné práce na pozemku či domech nebo nové rozvojové projekty v souboru. Pravidelné měsíční platby pokrývají společné náklady komunity.

Dalším znakem cohousingu je určitá míra komunitního života. Jeho základem jsou ve většině společné večere rezidentů, organizované na bázi dobrovolné účasti na konzumaci, ale na povinnosti vaření pro komunitu v pravidelných intervalech pro všechny rezidenty.

Organizace je závislá na velikosti komunity a četnosti společných večeří (často minimálně 4 dny v týdnu). Prakticky denní setkávání upevňuje vazby v komunitě a také významně šetří čas těm, kteří daný den pouze stolují. Další aktivity komunit jsou často spojeny s péčí o nejmladší děti, a to buď ve formě odpoledních aktivit nebo třeba odpoledního setkávání všech členů komunity (čaj o 15. hodině), které může zároveň posloužit jako způsob kontroly odpoledních her dětí.

Kromě výše zmíněných pravidelných aktivit členové organizují podle svých potřeb a schopností různé kulturní programy (pro komunitu nebo i pro širší okolí), společné výlety, dovolené, výstavy apod. Intenzita komunitního života je závislá na vůli a schopnostech jejích členů, protože v rámci cohousingu zásadně nedochází k využívání externích pracovníků.



Obr. 2.5: Vlevo: Princip neustálého fungování komunitního života. Povinnost, úkol nutí rezidenty setkávat se k jejich řešení nebo naplňování. Společně trávený čas (při práci, diskutování, řešení problémů) vytváří mezi lidmi osobní vazby a společné zážitky, společné zájmy, které mnohdy vyústí ve vznik další společné aktivity (například společné cvičení na hudební nástroj, kutění v dílně, vaření, péče o děti a jiné). Vpravo: Komunitu posiluje povinnost – rezidenti se musí sejit k řešení úkolu, což otevírá možnost pro rozvoj osobních vazeb a společenské formě soužití (J. K. 2017)

Realizované projekty cohousingu ve vybraných zemích

V Dánsku, které je kolébkou cohousingu, uváděl Charles Durrett v roce 1993 více než 140 existujících realizovaných komunit (*bofællesskaber*)⁵³. V současnosti se předpokládá, že žije v takovém typu souboru cca 0,5 % všech obyvatel Dánska⁵⁴, s odhadovaným celkovým počtem 350–450 komunit, z toho přibližně polovinu tvoří komunity seniorské. Na dánském informačním serveru sdružujícím cohousingové komunity je v současnosti registrováno cca 110 vícegeneračních komunit.⁵⁵

Ve Švédsku v roce 2006⁵⁶ označil Kollektivhus NU (Švédská národní asociace komunitního bydlení) 52 existujících projektů kolektivního bydlení. Z toho 10 projektů již nefunguje na principu spolupráce rezidentů, 25 projektů funguje víceméně podle původních idejí a v 17 projektech došlo ke snížení využívání společných prostor. (30 projektů je vlastněno veřejnými bytovými společnostmi, 6 je v družstevním vlastnictví, 6 má jiné vlastnické formy). Dále bylo v té době zaznamenáno celkem 20 projektů tzv. eko-vesnic. V souhrnu představuje cca 2000 bytů v komunitních souborech 0,05 % všech bytových jednotek ve Švédsku. I pokud se připočtou ještě projekty drobných komunit v rodinných domcích či velkých bytech (uváděno cca 500 společenství na počátku 80. let 20. století, dnes počet neznámý) a eko-vesnice, je zřejmé, že počet domácností komunitního bydlení nepřesahuje 1 % všech bytových jednotek ve Švédsku. V roce 2014 je uváděno stejnou organizací jen 42 existujících souborů.⁵⁷

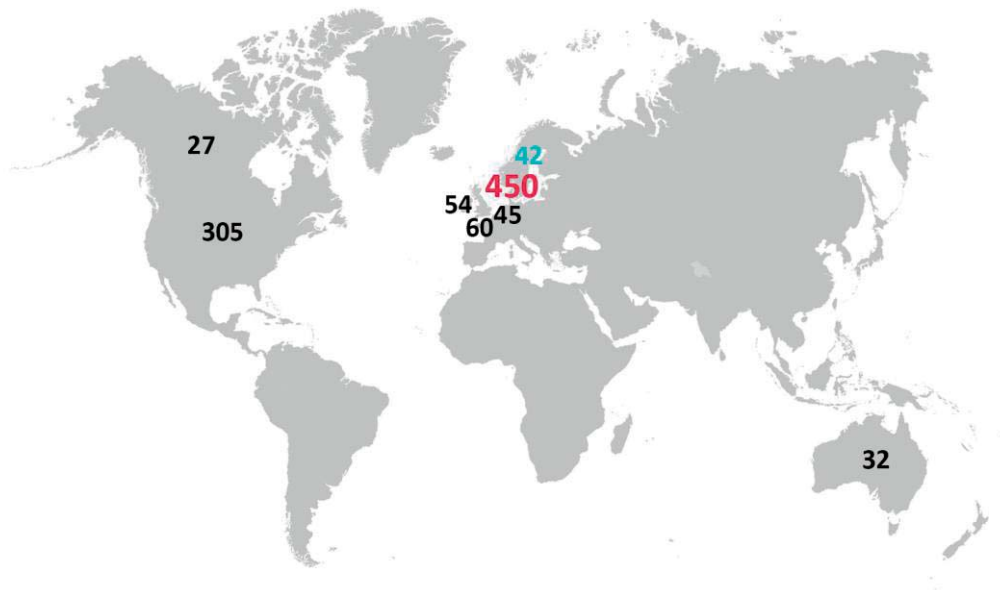
⁵³ McCAMANT, Kathryn; DURRETT, Charles. *Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves*. 2nd ed., Ten Speed Press, 1994, s. 12

⁵⁴ Dánsko mělo v roce 2015 cca 5 668 000 obyvatel (zdroj: dánské ministerstvo hospodářství a vnitra, <http://www.oim.dk/>), jde tedy o zhruba 28 000 obyvatel. V bytových souborech typu seniorcohousing žije cca 5000 lidí, což představuje 0,45 % všech dánských seniorů (KRISTENSEN, Hans. *Housing in Denmark*. Centre for Housing and Welfare – Realdania Research, 2008., s. 54–55), dle evidence organizace Ældre Sagen, která uvádí více než 200 seniorských komunit v Dánsku a eviduje i dalších 75 projektů vícegeneračních, kde mohou senioři hledat bydlení. (<http://www.aeldresagen.dk/faa-raad-og-stoette/raadgivning/bofaellesbasen>, vyhledáno 1. 8. 2014) a počet vícegeneračních komunit se odhaduje mezi 150–250.

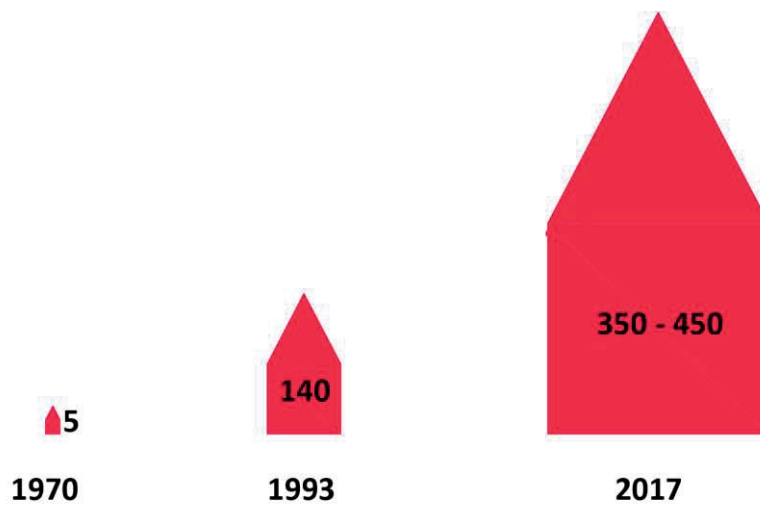
⁵⁵ <http://www.bofaelleskab.dk>, stav k srpnu 2017

⁵⁶ VESTBRO, Dick Urban. *History of Cohousing – internationally and in Sweden*. 2008

⁵⁷ Dle evidence švédské organizace Kollektivhus NU, <http://www.kollektivhus.nu/medlemmar.html> (stav k 1. 8. 2014)



Obr. 2.6: Odhadovaný počet komunit typu cohousing v srpnu 2017. Dánsko červeně, Švédsko modře. (J. K. 2017)



Obr. 2.7: Odhadovaný počet komunit typu cohousing v Dánsku. (J. K. 2017)

V Nizozemsku je v současnosti registrováno přes 60 realizovaných souborů na serveru sdružujícím tamní cohousingové komunity.⁵⁸ V roce 1993⁵⁹ bylo uváděno 30 realizovaných souborů a 40 souborů ve výstavbě. Ve Velké Británii v současnosti uvádí UK Cohousing Network 19 realizovaných souborů a 39 v přípravné fázi (příprava realizace, ve výstavbě) a 6 vznikajících komunit.⁶⁰ V Belgii je registrováno⁶¹ cca 101 existujících komunit, z toho 45 realizovaných projektů typu cohousing.

Národní asociace pro cohousing USA⁶² v současné době registruje cca 305 projektů cohousingu, z toho 165 již bylo dokončeno nebo je ve výstavbě a zbylých 140 komunit projekt připravuje či se formují. V Kanadě⁶³ je registrováno kanadskou asociací pro cohousing 27 projektů, z čehož již 14 bylo dokončeno, 9 je právě realizováno a 4 komunity se formují. V Austrálii⁶⁴ je evidováno 32 komunit, z čehož bylo doposud realizováno 14 souborů.

V České republice i přes snahy některých skupin nebyl projekt skutečného cohousingu doposud realizován. I u nás však existují různé formy komunitního bydlení, většinou však založené na užší míře sdílení společných prostor než cohousing (například komunita využívá dům, kde každá domácnost má samostatný pokoj a společně sdílí sociální a společenské zázemí včetně kuchyně).

⁵⁸ <http://www.lvcw.nl>, stav k srpnu 2017

⁵⁹ McCAMANT, Kathryn; DURRETT, Charles. *Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves*. 2nd ed., Ten Speed Press, 1994, s. 150

⁶⁰ <http://www.cohousing.org.uk/information/uk-cohousing-directory>, stav k srpnu 2017

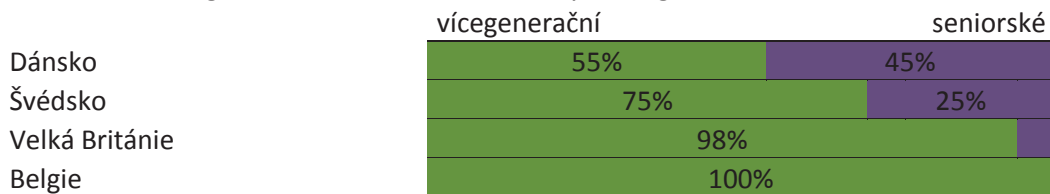
⁶¹ <http://www.samenhuizen.be>, stav k srpnu 2017

⁶² <http://www.cohousing.org> (The Cohousing Association of the United States), stav k srpnu 2017

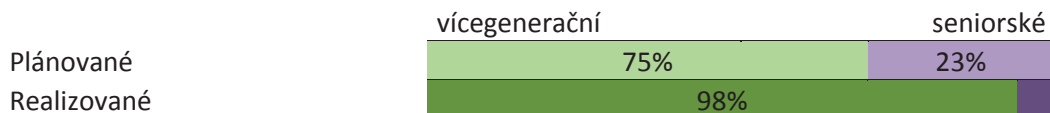
⁶³ <http://www.cohousing.ca> (Canadian Cohousing Network), stav k srpnu 2017

⁶⁴ <http://www.cohousing.org.au> (Sustainable Living Foundation), stav k srpnu 2017

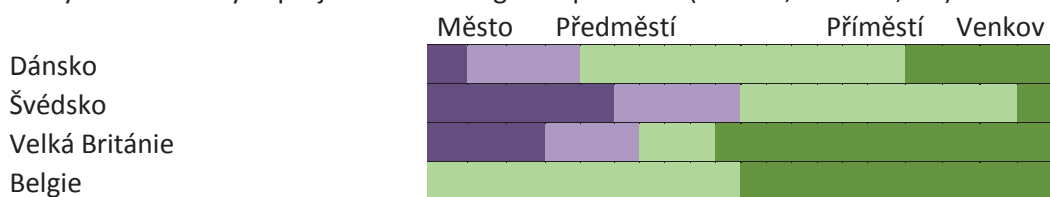
Realizované vícegenerační a seniorské komunity dle regionů



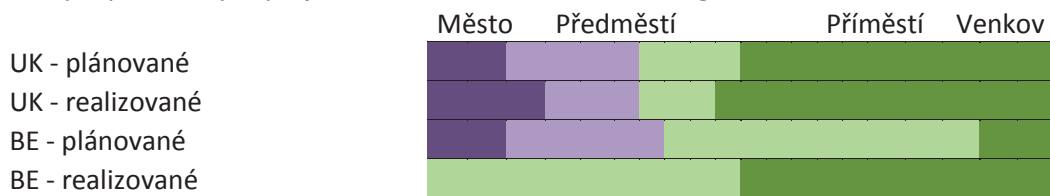
Realizované a plánované komunity ve Velké Británii 2014



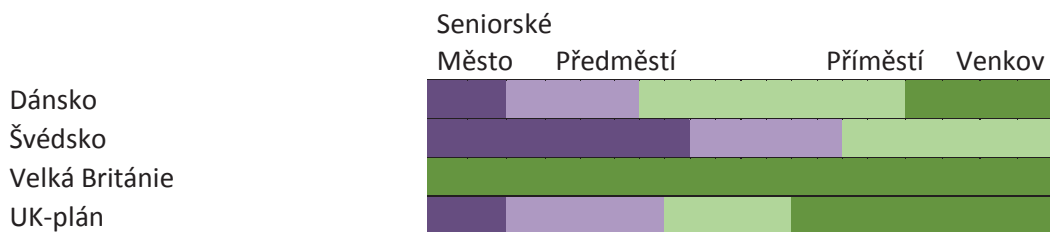
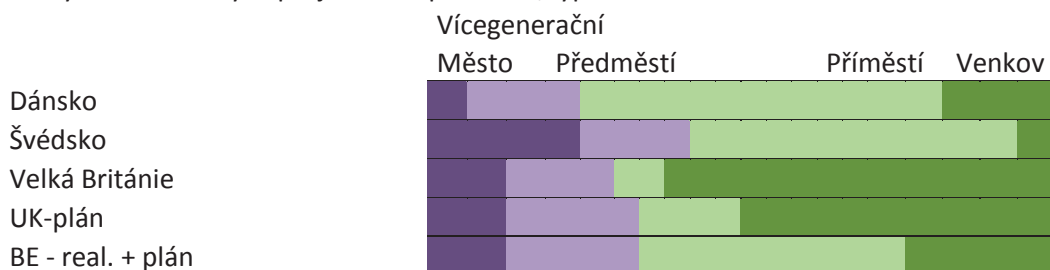
Analýza realizovaných projektů cohousingu dle prostředí (Dánsko, Švédsko, UK)



Analýza plánovaných projektů ve Velké Británii 2014 a Belgii



Analýza realizovaných projektů dle prostředí/typu



Obr. 2.8: Dílčí výsledky projektu Komunitní bydlení – typové modely pro Českou republiku, podpořen grantem ČVUT SGS14/088/OHK1/1T/15. Poměr realizovaných vícegeneračních a seniorských komunit v jednotlivých zemích. Počet realizovaných projektů cohousingu v jednotlivých prostředích ve vybraných zemích. (J. K. 2014)

Typy komunit a lokalita realizace⁶⁵

Základní charakteristikou komunit je jejich sociální složení, které je jednoznačně rozděluje na tři skupiny: 1/ vícegnerační; 2/ seniorské a 3/ sociálně specifické.

V jednotlivých regionech můžeme sledovat odlišný poměr mezi počty existujících komunit pro každou skupinu. Ve Švédsku a Dánsku (45 let tradice) představují seniorské komunity čtvrtinu, resp. až polovinu všech realizovaných. Ve Velké Británii (20 let fungující prostředí) byla většina souborů realizována jako vícegnerační, u dnes plánovaných komunit však již seniorské představují čtvrtinu. V Belgii, kde byl první novodobý projekt cohousingu dokončen až v roce 2010, jsou doposud všechny komunity vícegnerační.

Podobně lze vysledovat i regionální odlišnosti v lokalizaci projektů cohousingu. Přestože v jednotlivých regionech Evropy najdeme odlišnou sídelní strukturu, rozdělení urbanistických prostředí na: 1/ městské; 2/ předměstské; 3/ příměstské a 4/ venkovské⁶⁶ se jeví jako univerzální pro porovnání cohousingových bytových souborů v Evropě. Městské prostředí je chápáno jako centrum města s historickou strukturou zástavby, s vysokou hustotou zastavění, vybavení a dějů, s jasným vymezením hranic mezi veřejným a soukromým prostorem. Předměstské prostředí představuje na centra měst historicky navazující lokality (často průmyslové oblasti 19. století nebo zahradní města z počátku 20. století), kde jsou také jasně vymezeny hranice mezi veřejným a soukromým prostorem, charakter zástavby je však rozvolněnější a významně vzrůstá počet ozeleněných ploch. Jde však o plochy v podobě soukromých zahrad či předzahrádek nebo městských parků. Lokalita je dopravně napojena na centrum města veřejnou dopravou. Vybavenost v lokalitě pokrývá místní potřeby. V těchto oblastech měst dnes dochází k velkým změnám charakteru zástavby, protože především původní průmyslové oblasti ztratily svoje využití a představují tzv. vnitřní periferie měst či tzv. brownfields. Příměstské prostředí je naopak typické nejasnou definicí mezi soukromým a veřejným prostorem a množstvím přírodně krajinných prvků a ploch. Příměstská lokalita je dopravně napojena na město pomocí tangenciálních vysokorychlostních komunikací (rychlostní silnice, příměstské linky železnice). Sídelní charakter zástavby má nízkou vybavenost, proto jsou i děje v těchto oblastech méně intenzivní. Venkovské prostředí je

⁶⁵ Problematika byla podrobně zkoumána v rámci projektu Komunitní bydlení – typové modely pro Českou republiku, podpořeného grantem ČVUT SGS14/088/OHK1/1T/15

⁶⁶ Definice prostředí vychází z Metodiky zadávání územních plánů Výzkumného centra FA ČVUT (<https://vp.fa.cvut.cz>)

chápano jako tradiční vesnická struktura zastavění se silnou vazbou na zemědělství a krajinu, s přirozeným centrem v historickém těžišti zástavby. Oblast lze považovat z hlediska dějů za nezávislou na městě (venkovský způsob života nebo rekreace), chybí zde silná dopravní vazba na město a jeho vybavenost.

Na severu Evropy je nejčastější realizace v příměstském prostředí, podobně jako u plánovaných komunit v Belgii; ve Velké Británii naopak dominuje realizace v prostředí venkovském. Pro srovnání je nutné uvést i situaci v Německu, kde se velká část komunit nachází ve městech, a to v lokalitách městských a předměstských.

2.3 Bydlení v Dánsku⁶⁷

Protože disertační práce se zabývá výhradně studiem dánských příkladů bydlení, je nutné uvést stručný přehled historie bydlení v Dánsku a základních charakteristik dánského bydlení dnes tak, aby zkoumaná data mohla být porovnána v kontextu dánské bytové situace.

Pro Dány je domov klíčovým místem k životu a jsou velmi zaměřeni na kvalitu bydlení obecně. Jak uvádí Meik Wiking: „Důvodem pro dánskou posedlost krásným bydlením je fakt, že domovy jsou hlavními přístavy hygge. Jsou středem a zázemím společenského života. Zatímco kultura společenského života jiných zemí se odehrává převážně v barech, restauracích a kavárnách, Dánové upřednostňují *hjemmehygge* (domácí hygge). Mimo jiné také ušetří, protože ceny účtované v restauracích zrovna sousedské nejsou. Sedm z deseti Dánů říká, že nejvíce hygge zažívají právě doma.“⁶⁸ Hygge je dánský výraz pro rozpoložení duševní pohody a jeden z opěrných bodů celkové spokojenosti a zažívaného pocitu štěstí Dánů. Dánové kladou důraz na pobývání s rodinou a přáteli, na vytváření atmosféry pospolitosti a tomu také přizpůsobují svoje bydlení. Důležitou vlastností Dánů je i smysl pro vzájemnou rovnocennost, který je v dánské kultuře hluboce zakořeněn.⁶⁹ Dánové také milují

⁶⁷ Na základě publikace KRISTENSEN, Hans. *Housing in Denmark*. Centre for Housing and Welfare – Realdania Research, 2008

⁶⁸ WIKING, Meik. *Hygge. Prostě šťastný způsob života*. Jota, Brno, 2017, s. 112

⁶⁹ WIKING, Meik. *Hygge. Prostě šťastný způsob života*. Jota, Brno, 2017, s. 55

vytváření příjemných zákoutí ve svých bytech, což se odráží v dispozičním řešení bytů a domů a velkou pozornost věnují například i osvětlení interiéru.

Průměrná plocha bytové jednotky v roce 2008 v Dánsku byla 109 m² a žili v ní dva lidé, reálně se počítalo 44 m² jednotky na jednoho obyvatele. 63 % obyvatel Dánska žilo v té době ve vlastnickém bydlení a trendem je určitě ještě navýšení této skupiny. Jak upozorňuje Hans Kristensen, Dánové tráví doma velké množství času především v zimních měsících, protože dánské klima nenabízí možnost příjemně trávit čas v té době venku⁷⁰, což jistě ovlivňuje i rozlohu vnitřních obytných prostor. V Dánsku existuje vyváženost mezi osobním životem a prací, což lidem umožňuje udělat si čas na rodinu a přátele. Podle OECD mají Dánové více volného času než všichni ostatní.⁷¹ Dánové mají pouze 37 pracovních hodin týdně, navíc průměrně tráví v práci ještě o něco méně času, protože mnoho z nich pracuje na zkrácené úvazky. Kdo má děti, odchází z práce kolem čtvrté hodiny odpoledne, kdo zůstává v práci po páté hodině odpolední, budí u svých kolegů spíše podezření, že něco není v pořádku. Mladí Dánové naopak opouštějí domovy svých rodičů velmi brzy, 59 % z nich mezi 18 a 24 lety, což je i 2x více než v mnoha jiných státech Evropy.

Bydlení lze určitě vnímat jako významné téma sociální politiky Dánska v uplynulých šedesáti až sedmdesáti letech. Po skončení druhé světové války se lidé nejprve koncentrovali na nalezení jakéhokoli bydlení pro své domácnosti (50. a 60. léta 20. století), později se pak zaměřili na hledání jeho kvality. Podpora státu byla dlouhodobě směřována jak k bydlení nájemnímu, tak i k vlastnickému. Vlastnické bydlení bylo podporováno nízkouúročenými státními půjčkami na bydlení, právem na odpočet úroků z úvěrů na bydlení ze zdanitelného příjmu a relativně nízkým zdaněním vlastnictví nemovitosti. Přímá podpora byla směřována k nájemnímu bydlení formou příspěvků pro důchodce vysokého věku nebo lidi s nízkým příjmem, v duchu podpory sociálního bydlení obecně. Výsledkem takové politiky je například i malý rozdíl ve standardu bydlení pro běžnou a nízkopříjmovou domácnost.

Na konci druhé světové války žilo 50 % obyvatel Dánska na venkově, v následujících dekádách pak významně stoupla zaměstnanost v průmyslu a službách a došlo k výrazné urbanizaci území. Města rostla zvláště rychle mezi lety 1960 a 1980, kolem velkých

⁷⁰ Dokonce i jejich severnější sousedé (Švédsko, Norsko) jsou na tom lépe, jejich klima je příznivé k venkovním zimním sportům.

⁷¹ WIKING, Meik. *Hygge. Prostě šťastný způsob života*. Jota, Brno, 2017, s. 276

a obchodně významných měst vznikly nové příměstské oblasti zastavěné samostatnými rodinnými domy (*suburbie*). Neziskové bytové organizace, jejichž tradice vznikla už před válkou, postavily mnoho bytových jednotek a rychle se tak zvýšil obecně bytový standard. V letech 1975 až 2000 pak došlo k vlně rekonstrukcí starších bytových jednotek i postupnému zaměření se na revitalizaci celých území (typicky průmyslových *brownfields*). Přestože cena bydlení stále a významně stoupá především v posledních dvaceti letech, je o nové jednotky stále zájem⁷² Vývoj dánské bytové politiky rozděluje Hans Kristensen takto: Fáze výstavby (1945–1966); Fáze rozšiřování výstavby (1966–1980); Fáze řízení výstavby (1980–2001); Změna v bytové politice (od roku 2001).

Fáze výstavby (1945–1966)

Po válce vznikl velký tlak na výstavbu vysokého množství jednotek. Bylo potřeba řešit nedostatek bydlení pro tisíce rodin, byla stanovena potřeba výstavby cca 50 až 60 tisíc nových bytů a pro uskutečnění tohoto cíle založeno v roce 1947 i ministerstvo pro bydlení. V roce 1946 byla zákonem stanovena dotace na bydlení pro všechny typy bydlení, ale jedině neziskové sociální bytové asociace a společnosti vzniklé již před válkou měly zkušenosti s výstavbou a schopnost ji realizovat, proto sehrály v tomto období významnou roli při naplnění cíle výstavby nových bytů. Přestože redukovaný nájem byl zaveden již na začátku druhé světové války, v roce 1951 došlo k další zákonné regulaci nájmu.⁷³

V 60. letech 20. století začaly stoupat mzdy a majetek zaměstnanců, a tak si stále více lidí mohlo dovolit koupit svůj dům – bohatší zaměstnanci opouštěli sociální nájemní byty (pro které začínalo být obtížné najít nájemce) a stoupala výstavba rodinných domů, která byla jako investice velmi výhodná a dostupná. Tato situace trvala až do poloviny 70. let 20. století (ropná a hospodářská krize). V pozdních 60. letech se novým tématem politiky bydlení stala cena bydlení a rozdělení příspěvků či podpory pro bydlení.

⁷² V letech 1996 až 2006 byl počet nových jednotek na úrovni výstavby roku 1970

⁷³ Vedlejším efektem této regulace byl kvalitativní úpadek soukromých jednotek a postupná proměna starších čtvrtí měst ve slumy, které pak v 60. a 70. letech 20. století obývali studenti a zpochybnili stávající dánskou bytovou politiku.

Fáze rozšiřování výstavby (1966–1980)

V roce 1966 byla přijata se souhlasem širokého politického spektra nová strategie – trh s nájemním bydlením se měl do 8 let normalizovat, příspěvky měly být směřovány k těm, kdo si nemohli dovolit nájemní bydlení, a bylo umožněno rozprodat starší vlastnické nájemní domy po jednotlivých bytových jednotkách jejich nájemcům. Dopad této strategie se ale ukázal jako mylný – úrokové sazby neklesly, rozprodej starších domů na byty se ukázal výhodný pro majitele, ale kvalita těchto jednotek byla nízká, až došlo v roce 1972 k zastavení možnosti rozprodávat starší domy po jednotkách.

Přesto v letech 1966–1975 byl počet nově vystavěných jednotek nejvyšší po válce (převážně rodinné domy a sociální bydlení). Sociální byty z této doby jsou největší a nejlépe vybavené dodnes (bylo obtížné najít pro ně nájemce), a začala tak být nutná podpora veřejného sektoru (lidé preferovali rodinné domy – stěhovala se do nich nejen střední třída, ale i nižší příjmové skupiny). Kolem měst se vytvořila kobercová zástavba rodinných domů (*suburbie*), což začali odborníci kritizovat.

V roce 1975 vznikla nová strategie⁷⁴, která měla zajistit výstavbu 40 000 nových jednotek ročně (z toho 8000 jednotek v sociálním bydlení), povolila stávajícím nájemcům bytů vytvořit bytová družstva a využít předkupního práva odkoupit dům do družstevního vlastnictví a podpořila rozvoj soukromého družstevního bydlení, který se významně projevil začátkem 80. let 20. století.

Koncem 70. let došlo také ke změně v přístupu ke starým městským čtvrtím. Dříve převažovalo zbourání starých domů a nová výstavba. Nově byl vytyčen plán regenerace starých čtvrtí, který však reálně začal až po roce 1983 v širší aglomeraci Kodaně a v samotné Kodani až projekty v polovině 90. let 20. století.

Fáze řízení výstavby (1980–2001)

Sociální byty ale stále obtížně hledaly nájemce, stárly a vznikaly sociální problémy, protože v této době se do nich stěhovaly nízkopříjmové domácnosti, dále uprchlíci či imigranti a vyloučené skupiny – běžné rodiny se naopak vystěhovaly do svých rodinných domků.

⁷⁴ *Four-years housing agreement*

Problém bylo nutné řešit – nejprve rekonstrukcí jednotek (především nutné zvětšení plochy) a dále pak regulací nájmu. Tato strategie se však neukázala jako zcela účinná. V roce 1986 přišla daňová změna – snížení odečitatelné úrokové sazby pro vlastníky, úsporná opatření kladoucí vyšší nároky na peněžní zajištění dlužníků či kupujících bydlení – to se projevilo již v roce 1987 propadem trhu, cen a zastavení odkupu jednotek – trvalo to až do roku 1993, kdy klesly úrokové sazby. Ceny bytů v té době již výrazně stoupaly, především pak ve velkých městech dramaticky.

Změna v bytové politice (od roku 2001)

Po zkušenosti z předchozích dekád došlo na přelomu tisíciletí k určité krizi bytové politiky v Dánsku, otázkou se stalo: „Jak dál?“ Jasná preference vlastnického bydlení je jednoznačným trendem, tématem již není nedostatek bytů či jejich kvalita, ale do popředí se dostává otázka ceny bydlení a dostupnosti s navazujícími problémy segregace sociální a etnické u sociálního bydlení. Experimentálně bylo umožněno nájemcům sociálního bydlení vytvoření bytových družstev a odkoupení domů do společného vlastnictví. Ceny bytů ve městech a jejich blízkosti významně stoupají dál. Přicházejí nové strategie řízené na lokální úrovni – jednotlivými obcemi, ostatně v roce 2001 bylo zrušeno i samostatné ministerstvo pro bydlení. Veřejně tvořené urbanistické projekty na rozvoj území, které pak po dílčích částech realizují developři, bytová družstva nebo skupiny jednotlivců, jsou jednou z realizovaných strategií současnosti.

3. DATABÁZE DÁNSKÝCH BYTOVÝCH SOUBORŮ – COHOUSING

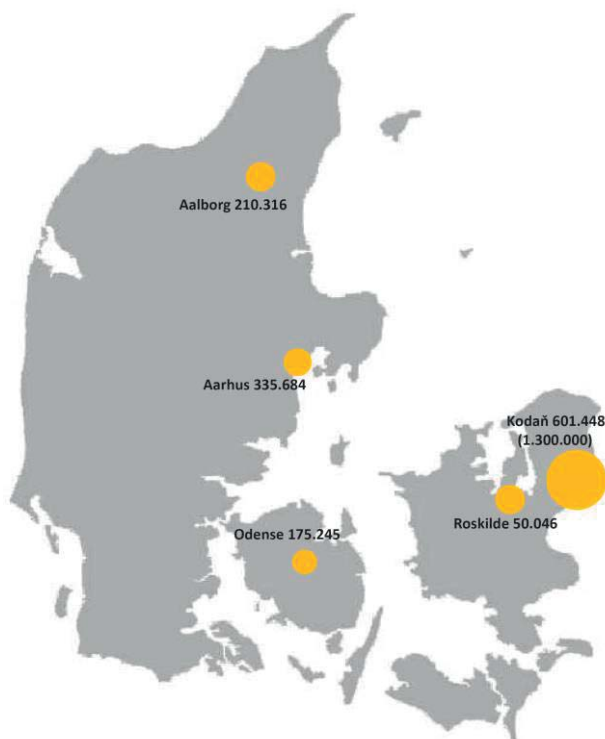
Pro získání dostatečného a relevantního množství informací o dánském cohousingu byly vyhledávány příklady realizovaných a fungujících bytových souborů označovaných dánsky jako *bofællesskab* (cohousing). Pro analýzu byl zvolen jako kvantitativně dostačující vzorek 100 realizovaných souborů. Z předpokládaného počtu 350–450 existujících souborů představuje vybraný vzorek přibližně čtvrtinu všech realizovaných, z předpokládaného počtu vícegeneračních komunit v Dánsku (odhadováno 150–250 komunit) představuje vybraný vzorek přibližně polovinu, což už je vzorek pro zkoumání významný. Protože cílem práce bylo zkoumání cohousingu jako obecně platného konceptu bydlení, pro získání dat byla stanovena níže uvedená kritéria pro zařazení jednotlivých komunit do databáze.

Kritéria bytového souboru pro zařazení do databáze

- 1/ komunita se nachází v Dánsku;
- 2/ splnění základních charakteristik cohousingu (*bofællesskab*);
- 3/ komunita se sama označuje jako cohousing (*bofællesskab*);
- 4/ vícegenerační komunita;
- 5/ komunita má minimálně 6 bytových jednotek;
- 6/ komunita není ideologická.



Obr. 3.1: Mapa 100 dánských bytových souborů typu cohousing zařazených do databáze a analýzy. (J. K. 2017)



Obr. 3.2: Největší města pěti dánských regionů včetně počtu obyvatel (stav 1. 1. 2016). Zdroj dat: en.wikipedia.org (J. K. 2017)

3.1 Metody získávání informací

Vyhledávání vícegeneračních bytových souborů cohousingu

Jako základní východisko pro vyhledávání komunit byly použity dva zdroje:

1/ Seznam 46 komunit navštívených při studijním pobytu Charlesem Durretem a Kathryn McCamantovou v letech 1984 až 1985 a publikovaný v jejich knize⁷⁵;

2/ Internetový informační server *www.bofællesskab.dk* sdružující dánské komunity vícegeneračního cohousingu (*familie bofællesskaber*).

Ze seznamu Durretem navštívených komunit bylo nakonec použito do databáze 44 komunit, pouze jedna uvedená komunita nebyla dle názvu ani popisu nalezena vůbec a komunita Frugthaven byla z databáze vyřazena, protože v současnosti funguje jako sociálně specifická (pro fyzicky či mentálně postižené). Poznatky o těchto komunitách, především pak o těch, které byly v knize podrobně popsány⁷⁶, byly obzvláště důležité při studiu vývoje fungujících komunit, protože mnohé z nich fungují již více než 40 let.

Internetový server *www.bofællesskab.dk* v srpnu 2017 prezentoval cca 110⁷⁷ vícegeneračních komunit, některé z nich jsou však komunity velmi malé (méně než 5 bytových jednotek), některé jsou ideologicky orientované (například křesťanské komunity) a některé z nich jsou významně orientovány ekologicky (eko-vesnice). V lednu 2013 však tento zdroj uváděl pouze 60 takových komunit, a tak získání cílového počtu 100 realizovaných vícegeneračních komunit splňujících stanovená kritéria pro zařazení do databáze trvalo déle než 5 let.

⁷⁵ McCAMANT, Kathryn; DURRETT, Charles. *Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves*. 2nd ed., Ten Speed Press, 1994, s. 153

⁷⁶ Komunity Sol og Vind, Jerngarden, Jystrup, Mejdal I a II., Jernstoberiet, Tornevangsgarden, Drejerbanken, Bondebjerget a Trudeslund

⁷⁷ Stav v srpnu 2017

Zdroje informací o bytových souborech

Jednotlivé bytové soubory byly podrobně zkoumány na základě těchto informačních zdrojů:

- 1/ webové stránky komunity (v naprosté většině v dánštině);
- 2/ případové studie nebo studie příkladů uvedené k daným souborům v literatuře;
- 3/ přesná poloha včetně satelitního snímku souboru (www.maps.google.com);
- 4/ katastrální mapa pozemků provázaná se satelitními snímky (www.map.krak.dk);
- 5/ fotografie souborů dostupných službou *Google street View*;
- 6/ fotografie souborů zveřejněné na internetu.

Databáze získaných informací

Databáze se skládá z tabulkové části, kde jsou textově zaznamenány dostupné informace. Základní vyhledávané informace jsou zaznamenávány do základní datové tabulky, detaily a specifická řešení pak do samostatných tematických textových tabulek (večeře, jednotky, organizace, historie, ekonomické, praktické). Samostatně jsou shromažďovány rozsáhlejší textové dokumenty komunit, především pak stanovy a ekonomické výsledky, výroční zprávy, organizační dokumenty apod. (v dánštině)

Další částí databáze je sběr grafických informací, sledující zejména fotografie z bytových souborů (exteriér i interiér staveb), fotografie z komunitních akcí, výkresovou dokumentaci souborů (půdorysy, pohledy, řezy, situace, trojrozměrná zobrazení), schémata zástavby, satelitní snímky bytových souborů a katastrální mapy souborů.

Vzhledem k uvedeným zdrojům je zřejmé, že významnou roli při získávání informací měl velmi dynamický rozvoj informačních zdrojů na internetu během posledních deseti let, především tedy v oblasti mapových podkladů. Zásadním zdrojem jsou satelitní snímky souborů a také jejich provázanost s katastrálními mapami a fotografiemi z dané lokality. Nezanedbatelnou roli sehrála na internetu dostupná služba *Google Translate*, pro zpracování původních informací v dánštině z webových stránek komunit prakticky nezbytná. I přes množství informačních zdrojů ale nebylo možné získat o všech komunitách shodné množství dat v plné šíři zkoumaných charakteristik. Tento fakt je zohledněn ve výsledcích a důsledně uváděn.

Grafické zpracování informací

Informace o přesné poloze všech zkoumaných bytových souborů byla zaznamenávána do leteckých snímků systému *Google Earth*, čímž vznikla interaktivní mapa všech souborů zařazených do databáze (vhodné například pro výběrové zpracování souborů dle zvolených kritérií nebo pro přípravu exkurzí). Jednotlivé soubory byly navíc odlišně označeny podle dekád svého vzniku.

Pro každý soubor bylo zpracováno základní urbanistické schéma, sledující velikost a tvar pozemku, zastavěnou plochu pozemku, zpevněnou plochu pozemku (plocha společných komunikací a soukromých zpevněných ploch), plochu osázenou nebo vodní a dále polohu a velikost společných prostor na pozemku.

3.2 Seznam bytových souborů zařazených do databáze – 100 komunit

Název souboru	Datace	Jednotek	Prostředí	Vlastnictví
Åbakken	1984	15	venkovské	družstevní
Absalons Have	2005	23	příměstské	vlastnické
Ådalen 85	1988	15	příměstské	družstevní
Ådalen 86	1989	15	příměstské	družstevní
Æblevangen	1980	36	příměstské	vlastnické
Åhusene	2006	17	příměstské	vlastnické
Andedammen	1984	17	příměstské	družstevní
Andreastyst	2010	10	příměstské	vlastnické
Asgård	1988	20	příměstské	družstevní
Askebakken	1983	17	předměstské	družstevní
Bakkefaldet	2008	27	příměstské	vlastnické
Bakken	1980	25	příměstské	vlastnické
Bakketoppen	2016	24	příměstské	vlastnické
Bauneholm	2005	14	venkovské	družstevní
Baungaard	2013	6	příměstské	družstevní
Blåhøjen	1985	25	příměstská	družstevní
Blangstedgård	1988	22	příměstské	družstevní
Blikfanget	1989	16	příměstské	družstevní
Bo-90	1993	17	městské	nájemní veřejné
Bøllingsø	1989	8	příměstské	družstevní
Bondebjerget	1982	80	předměstské	nájemní veřejné
Buske	2009	8	venkovské	družstevní
Drejerbanken	1978	20	venkovské	vlastnické

Drivhuset	1988	18	příměstské	družstevní
Fælleden	1988	30	předměstské	družstevní
Fælleshave	1991	16	příměstské	družstevní
Fladengrund	1980	12	příměstské	vlastnické
Forsøgsgården	1990	21	předměstské	družstevní
Glashusene	2008	30	příměstské	vlastnické
Græsmarken	2008	25	příměstské	vlastnické
Grevegården	1990	20	venkovské	nájemní veřejné
Grønmosegård	1983	7	příměstské	vlastnické
Grusgraven	1987	15	příměstské	družstevní
Gug	1980	22	příměstské	vlastnické
Gundsøllille	1999	9	venkovské	družstevní
Gyldenmuld	1976	12	příměstské	vlastnické
Gyndbjerg	1976	14	příměstské	vlastnické
Hesselløkke	1993	18	příměstské	družstevní
Himmeriggården	1984	12	příměstské	družstevní
Hjortshøj Møllevej – bogruppe 2	1996	20	příměstské	nájemní veřejné
Hjortshøj Møllevej – bogruppe 4	2002	26	příměstské	družstevní
Højvang	1998	8	venkovské	vlastnické
Holdepunktet	2018	31	příměstské	vlastnické
Holtbjerg	1990	12	venkovské	vlastnické
Horsager	1989	26	příměstské	družstevní
Ibsgård	1983	21	předměstské	družstevní
Jerngården	1978	8	městské	vlastnické
Jernstoberiet	1981	20	předměstské	vlastnické
Jystrup	1984	21	venkovské	družstevní
Kæphøj	1986	21	příměstské	družstevní
KB 80 (Kirkebakken 80)	1981	8	příměstské	vlastnické
Kilen	1989	20	příměstské	družstevní
Kirstinelund	2007	9	venkovské	vlastnické
Kolbøtten	1981	6	příměstské	vlastnické
Landsbyen	2008	28	příměstské	vlastnické
Lange Eng	2008	54	příměstské	vlastnické
Langekær	1976	6	venkovské	vlastnické
Langhusene	2012	16	příměstské	vlastnické
Leerbjerg Lod	1979	30	příměstské	vlastnické
Lile Grundet	1987	20	příměstské	družstevní
Lysningen	1990	17	příměstské	družstevní
Mejdal I	1979	12	příměstské	vlastnické
Mejdal II	1985	14	příměstské	vlastnické
Midgården	1983	21	příměstské	vlastnické
Møllegården	1984	12	příměstské	družstevní
Munksøgård	2000	100	příměstské	náj.veř./vlast./družst.

Nonbo Hede	1977	15	příměstské	vlastnické
Nørgaards Plantage 1	1983	24	příměstské	nájemní soukromé
Nymarksvej	1988	49	příměstské	družstevní
Ottrupgård	1992	20	vesnické	družstevní
Overblikket	1990	16	příměstské	vlastnické
Overdrevet	1980	25	příměstské	vlastnické
Plantagen	1990	12	předměstské	družstevní
Ravnshøj	1990	14	příměstské	družstevní
Regnbuen	1985	20	příměstské	nájemní soukromé
Rumlepotten	1985	34	příměstské	nájemní veřejné
Sættedammen	1972	27	příměstské	vlastnické
Skråplanet	1973	33	příměstské	vlastnické
Sneglebo	1987	20	příměstské	nájemní soukromé
Sol og Vind	1981	27	příměstské	vlastnické
Solfang	1987	20	příměstské	družstevní
Stavnsbåndet	1979	26	příměstské	vlastnické
Stokken	1988	20	vesnické	družstevní
Svalin	2013	20	příměstské	vlastnické
Thorshammer	1986	19	příměstské	družstevní
Tinggården	1978	79	příměstské	nájemní veřejné
Tornevangsgard	1978	6	příměstské	vlastnické
Toustrup Mark	1971	25	venkovské	družstevní
Tranehøj	1984	6	venkovské	družstevní
Trekroner Bo	2003	34	příměstské	vlastnické
Trudeslund	1981	33	příměstské	vlastnické
True Byvej 23	1980	6	příměstské	družstevní
Uldalen	1983	18	předměstské	družstevní
Vadestedet	1985	21	příměstské	družstevní
Væksthuset	1989	16	příměstské	družstevní
Valmuen	1987	15	příměstské	družstevní
Vejgård Bymidte	1983	40	předměstské	vlastnické
Vennepunktet	1989	15	předměstské	družstevní
Vidjekær	1987	20	příměstské	družstevní
Vildrosen	1981	12	příměstské	vlastnické

3.3 Sledované charakteristiky

Pro možnost analýzy vybraného vzorku bytových souborů byly stanoveny sledované charakteristiky. U souborů, kde bylo více informačních zdrojů z různých časových období, byly sledovány i proměny jednotlivých charakteristik v čase. Sledované charakteristiky bytových souborů cohousing byly rozděleny do následujících tematických skupin:

- 1/ základní
- 2/ urbanistické
- 3/ architektonické
- 4/ bytové jednotky
- 5/ společné prostory
- 6/ organizace komunity
- 7/ život v komunitě
- 8/ sociologické

Základní charakteristiky

U každého souboru je určena jeho přesná poloha (adresa), datace jeho vzniku (rok nastěhování rezidentů) a také datace vzniku komunity (pro sledování délky realizace záměru). Dále je sledován vlastnický vztah rezidentů k bytovým jednotkám (pozemku) a počet bytových jednotek. Pokud je informace dostupná, je zaznamenáván i základní cíl komunity (motivace pro život v komunitě) tak, jak jej komunita uvádí na svých webových stránkách.

Urbanistické charakteristiky

Lokalizace souboru je zařazena dle charakteru prostředí (městské, předměstské, příměstské, venkovské) a dále je vyhodnocen i charakter lokality (v zástavbě, na okraji zástavby, samota). Je sledována vzdálenost souboru k nejbližšímu velkému sídelnímu útvaru. Vnitřní urbanismus souboru na pozemku je zařazen do jednoho z šesti urbanistických schémat (ulice, dvůr, ulice + dvůr, krytá ulice, dům, soubor) a je sledován počet objektů na pozemku. Dále je sledováno rozvržení funkcí na pozemku (poloha parkování, poloha společných prostor) a převažující typ parkování (stání, krytá stání, garáže). V neposlední řadě také velikost pozemku, zastavěná a zpevněná plocha pozemku a osázené plochy.

Architektonické charakteristiky

Je sledován základní typ zástavby (novostavba, novostavba s využitím stávajících budov, rekonstrukce s dostavbou a rekonstrukce) a dále typologicky převažující typ zástavby na pozemku (samostatný dům, dvojdomek, řadový dům, jednotka jednopodlažní nebo vícepodlažní v bytové struktuře). Je určen maximální počet nadzemních podlaží. Je sledováno využití trvale udržitelných zdrojů pro provoz souboru (případně míra soběstačnosti souboru).

Bytové jednotky

U jednotlivých bytových jednotek je zkoumán jejich vztah k společným prostorám souboru (dispozičně otevřené či uzavřené), jejich velikost a typologie, počet typů jednotek v rámci celého souboru a dále venkovní plochy jednotek (předzahrádky, terasy, zahrady) a jejich míra soukromí ve vztahu ke společným prostorám.

Společné prostory

Je sledováno funkční využití společných venkovních ploch, dále pak především typ a velikost společných prostorů (samostatný společný dům nebo jiné společné prostory) a jejich funkční využití (jídlna, kuchyně, prádelna, dětská herna, dílny apod.)

Organizace komunity

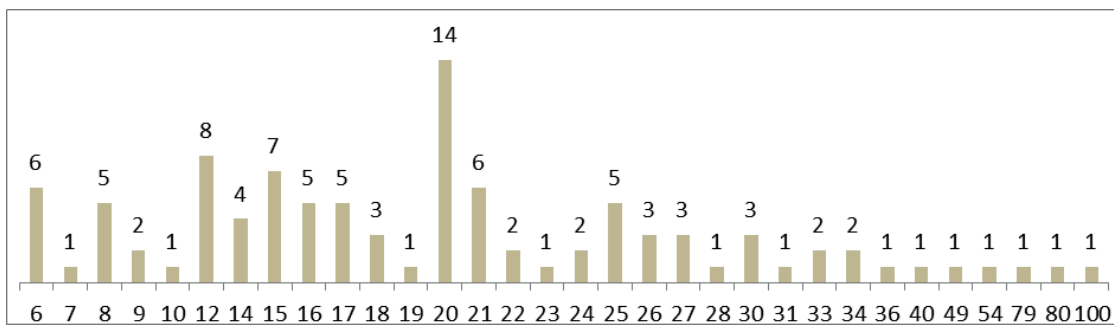
Jako základní informace o fungování komunity jsou sledovány počty společných schůzí, počty pracovních dní v roce, povinnosti členů komunity při správě souboru (úklid, správa, drobné opravy) a podrobně jsou studovány jednotlivé systémy organizace. Je zkoumán způsob dohody v komunitě i vliv na přijímání nových členů.

Život v komunitě

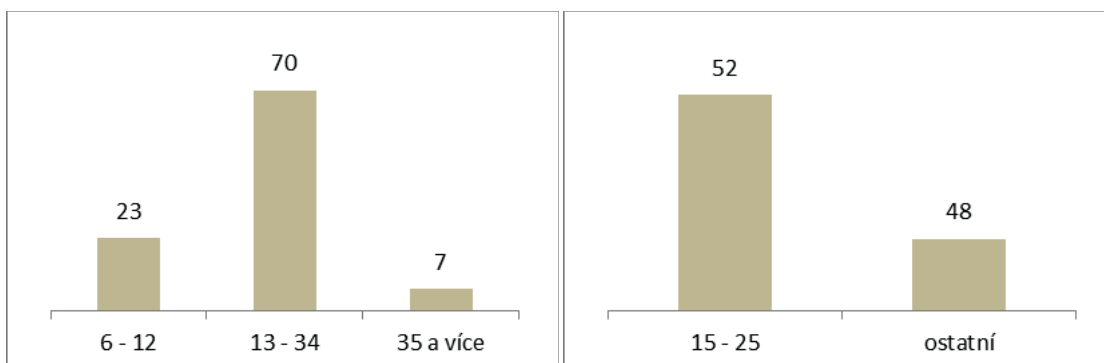
Základní aktivitou komunity jsou společné večere, proto je sledován jejich počet v týdnu. Další aktivity organizované komunitou jsou sledovány jako znak intenzity života komunity a také jejího charakteru (komunity obytné, zemědělské apod.).

Sociologické charakteristiky

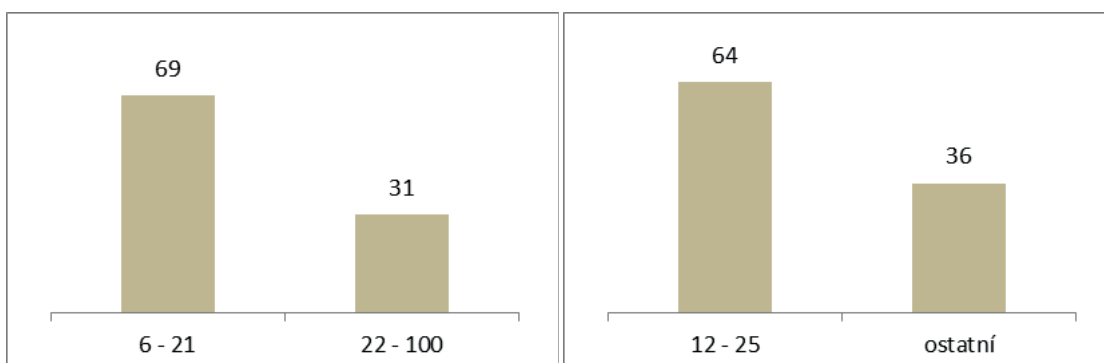
Sledování sociologických charakteristik je zvolenou metodou poměrně složité, protože jen část komunit o sobě uvádí sledované informace – počet obyvatel a jejich věkové a profesní složení, typ domácností (rodiny s dětmi, bezdětné páry, singles). Proto jsou získaná data uváděna jen okrajově a analýzu sociologických charakteristik nelze považovat za dostatečně průkaznou. Pro získání potřebných dat by byl vhodný samostatný sociologický průzkum.



Graf 4.1: Počet souborů s uvedeným počtem jednotek na vodorovné ose.



Graf 4.2 a 4.3: Vlevo: Počet souborů s uvedeným počtem jednotek, členění dle Durretta na malé (6–12 jednotek), střední (13–34 jednotek) a velké (35 a více jednotek). Vpravo: Počet souborů s rezidenty uváděným optimálním počtem jednotek (15–25 jednotek).



Graf 4.4 a 4.5: Vlevo: Počet souborů s 6–21 jednotkami. Vpravo: Počet souborů s 12–25 jednotkami.

4. ANALÝZA DÁNSKÝCH BYTOVÝCH SOUBORŮ

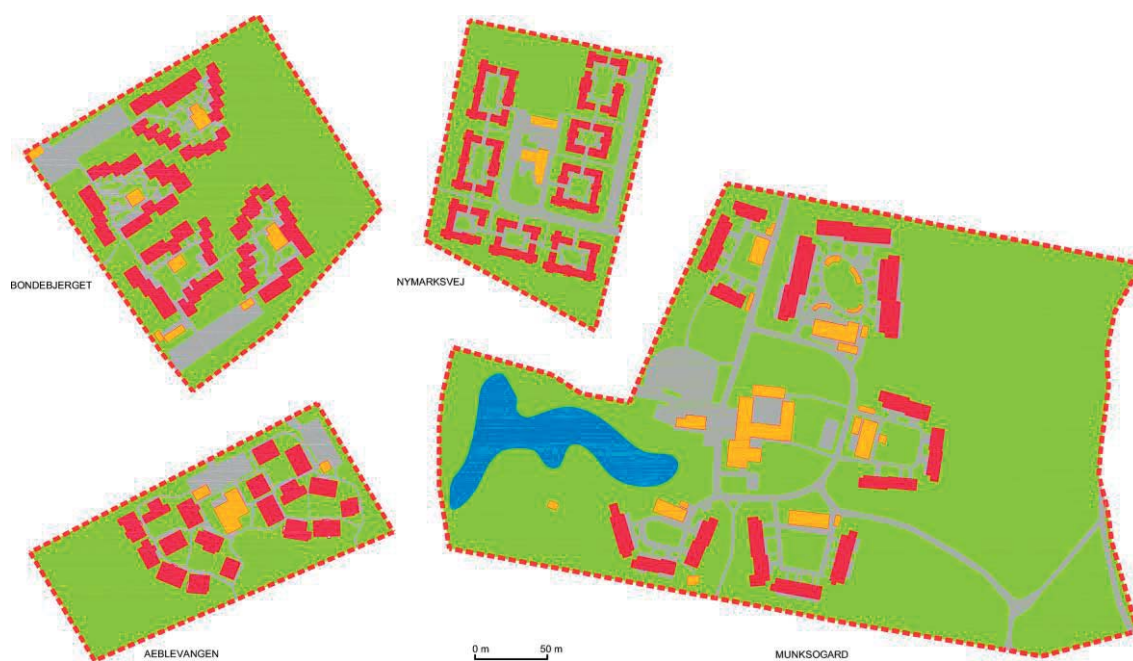
4.1 Základní charakteristiky

Počet bytových jednotek

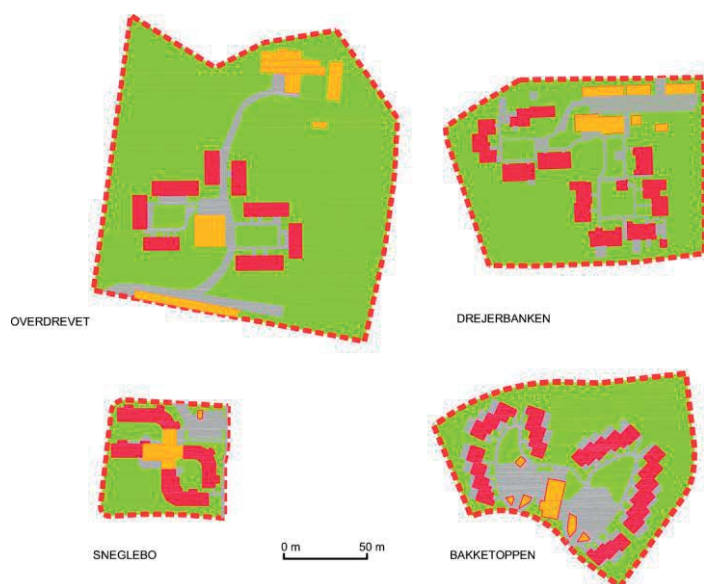
Počet bytových jednotek souboru je zásadní charakteristikou cohousingu. Pro udržení principu sousedského bydlení je nezbytné, aby velikost souboru umožňovala rezidentům znát se navzájem a také usnadňovala organizaci komunity. Charles Durrett a Kathryn McCamantová stanovili základní velikostní dělení souborů cohousingu⁷⁸ na malé soubory (6–12 jednotek), střední (13–34 jednotek) a velké (35 a více jednotek). Soubory menší než 6 obytných jednotek považují za obtížně realizovatelné a udržitelné (přestože takové také existují) především pro jejich omezené finanční možnosti vzhledem ke společnému vybavení a k neefektivnosti společného komunitního života (například obvyklá výhoda společných večeří, kdy rezident středně velkého souboru vaří maximálně 2 dny v měsíci a po zbytek měsíce je pouhým obsluženým konzumentem, v tak malém počtu domácností odpadá). Soubor je také vystaven nebezpečí snadného kolapsu komunitního života (závislého na významně menším počtu jedinců). V malém souboru se všichni rezidenti znají velmi dobře, výhodou je i snadnější nalezení pozemku, menší nedůvěra ze strany stávajících obyvatel k malým projektům, kratší proces diskuse nad cíli komunity a charakterem bydlení. Nevýhodou je potřeba užší sounáležitosti členů, vzájemná osobní neshoda může vyústit až k opuštění komunity, protože se stane nepřekonatelnou sociální překážkou v tak úzkém společenství. Středně velké soubory jsou označovány rezidenty za velikostně ideální (uvádějí rozpětí 15–25 jednotek jako optimum). Umožňují výraznou různorodost členů komunity, která není překážkou komunitního života, počet členů pak zefektivňuje a stabilizuje organizaci komunitního života, není překážkou dohody mezi členy a přispívá k vyváženosti pocitu soukromí a společenství. Dostatečný počet domácností vytváří dobré finanční zázemí souboru (rozsah společných prostor), členové komunity se vzájemně znají a míru intenzity vzájemných vztahů si mohou přirozeně regulovat na základě osobních sympatií, což nenarušuje život komunity jako celku.

Velké soubory mají výhodu rozsáhlého finančního zázemí, mohou si tak dovolit

⁷⁸ McCAMANT, Kathryn; DURRETT, Charles. *Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves*. 2nd ed., Ten Speed Press, 1994, s. 157–160



Obr. 4.1: Rozdělení velkých souborů na menší bytové skupiny (žlutě jsou označeny společné prostory) – Bondebjerget (1982), Nymarksvej (1988), Æblevangen (1980), Munksøgård (2000). (J. K. 2017)



Obr. 4.2: Rozdělení středně velkých souborů na dvě podskupiny – dva dvory se společným domem (žlutě) – Overdrevet (1980), Drejerbanken (1978), Sneglebo (1987), Bakketoppen (2016). (J. K. 2017)

velkorysejší společné vybavení. Z hlediska fungování a návrhu však je nutné často takový soubor dále vnitřně členit na skupiny o velikosti středních souborů a často se to tak i děje⁷⁹, jinak dochází k výraznému poklesu komunitního života i odpovědnosti za prostředí souboru. Obyvatelé velkého souboru se již neznají všichni vzájemně, řízení komunity musí být řešeno hierarchicky (zástupně), což narušuje základní princip cohousingu.

Většina zkoumaných souborů má nejvýše 21 bytových jednotek (69 %), přímo 20 bytových jednotek má 14 souborů (14 %) a jde o jednoznačně nejčastější počet bytových jednotek v souboru. Následuje 12 jednotek (u 8 souborů, 8 %), 15 jednotek (u 7 souborů, 7 %) a 6 nebo 21 jednotek (shodně vždy u 6 souborů, 6 %). Při použití Durrettova dělení velikosti souborů je 23 souborů malých (23 %), 70 souborů středních (70 %) a 7 souborů velkých (7 %). V rezidenty uváděném optimu 15–25 bytových jednotek se nachází 52 souborů (52 %). Velké množství souborů (64 %) má počet jednotek v rozmezí 12–25, většina (51 %) dokonce v rozmezí 12–21 jednotek v souboru. Velké soubory, zastoupené zde jednotlivě počty 36, 40, 49, 54, 79, 80 a 100 jednotek, při podrobném zkoumání urbanistického schématu vykazují toto rozdělení na bytové podskupiny: 36 (2x 18 jednotek), 40, 49 (8x 4–7 jednotek), 54, 79 (6x 12–15 jednotek), 80 (4x 20 jednotek) a 100 (5x 20 jednotek). Rozdělení souboru do urbanistických podskupin se objevilo i u několika středně velkých souborů⁸⁰. Z výsledku je patrné, že nejčastější velikost pro fungování komunity cohousingu se pohybuje v rozmezí 12–25 jednotek, přičemž počet jednotek 20 je nejčastějším počtem jednotek v souboru. Celkem 65 souborů mělo sudý počet bytových jednotek a 35 souborů lichý počet bytových jednotek.

Datace souboru

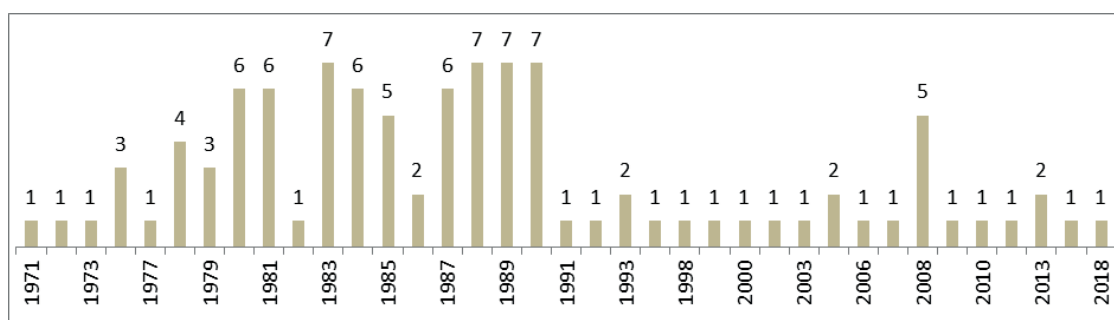
Rok, ve kterém se rezidenti nastěhovali do bytového souboru, byl označen jako výchozí informace o době vzniku souboru. Je zřejmé, že vznik komunity je nutné hledat ještě hlouběji v historii, ale bohužel jde o údaj, který nebylo možné u všech komunit jednoznačně

⁷⁹ Například soubory Tinggården (79 jednotek rozdělených na skupiny po 12–15 jednotkách se svým vlastním společným domem), Bondebjerget (80 jednotek rozdělených na čtyři skupiny s vlastním společným domem) nebo Æblevangen (36 jednotek rozdělených na dvě skupiny, každá s vlastní jídelnou a kuchyní)

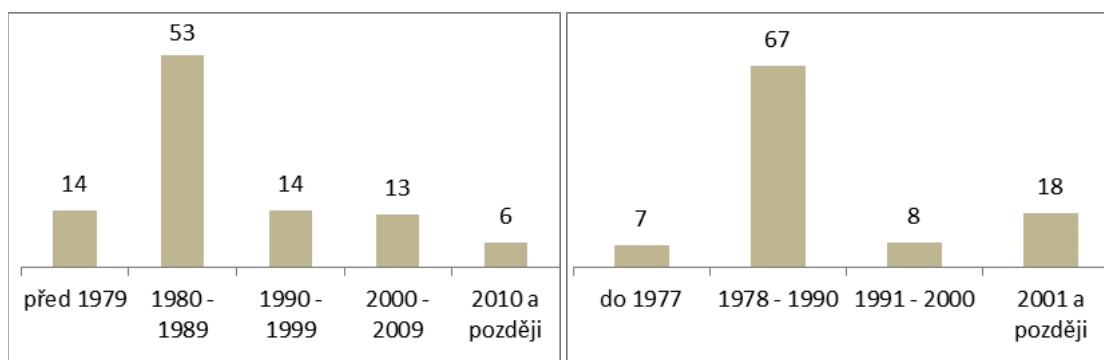
⁸⁰ Soubory Overdrevet (25 jednotek), Drejerbanken (20 jednotek), Sneglebo (20 jednotek), Bakketoppen (24 jednotek), kde jsou jednotky rozmístěny kolem dvou vnitřních dvorů

určit. Tam, kde byly k dispozici oba údaje, byla analyzována délka procesu výstavby od vzniku komunity po její nastěhování do souboru.

Z analyzované skupiny jsou nejstarší Toustrup Mark, Sættedammen a Skråplanet dokončené v letech 1971–1973, samotný vznik komunit předpokládáme na konci 60. let 20. století, jde o pionýrské a vůbec první projekty v Dánsku. Během 70. let bylo dokončeno celkem 14 souborů (14 %), v 80. letech 53 souborů (53 %), v 90. letech 14 souborů (14 %), v nultých letech 21. století 13 souborů (13 %) a po roce 2010 6 souborů (6 %). Jestliže ve většině uplynulých dekád se zdá počet vznikajících cohousingů stálý, ze statistiky zcela a zásadně vybočuje období 1980–1989, kdy byla dokončena více než polovina všech zkoumaných souborů. Takový významný nárůst je nutné přičíst bytové politice, která od roku 1975 podporovala vznik bytových družstev, a zároveň daňové reformě v roce 1986, která snížila odpočitatelné položky z úvěrů na bydlení. Největší nárůst výstavby bytových souborů cohousingu v Dánsku tak lze sledovat v letech 1978 až 1990, kdy bylo dokončeno 67 souborů (67 %).



Graf 4.6: Počet souborů dokončených v uvedených letech.



Graf 4.7 a 4.8: Vlevo: Počet souborů dokončených v uvedených desetiletích. Vpravo: Počet souborů dokončených v uvedených desetiletích.

Proces výstavby cohousingu⁸¹

Při sledování doby realizace záměru komunity od prvního setkání po nastěhování do bytového souboru se jako nejobvyklejší doba jeví 2–4 roky (celkově u 38 komunit, což představuje 68 % ze všech zjištěných). Do nejpozději 5 let zrealizovalo svůj záměr 51 komunit (51 komunit ze všech, představuje 91 % ze zjištěných). Komunity, kde je uvedena doba realizace 0 let, představují případy, kdy se komunita nastěhovala do existujícího objektu a za provozu si jej upravila pro daný účel (3 komunity), podobně jedna komunita vznikla rozhodnutím rezidentů až rok po jejich nastěhování do developerem vystavěného souboru. Výsledky potvrzují fakt, že zájemci o bydlení potřebují svůj záměr realizovat v blízké době, aby tak vyřešili svou bytovou potřebu, a to se týká i cohousingu. Pokud proces realizace záměru překročí únosnou dobu (právě cca 5 let), zájemci v průběhu procesu hledají nové a jiné řešení svého bydlení. Šanci na úspěch tak mají takové záměry, kde je nastavena dostatečná rychlost celého procesu.

Vlastnictví

Majetkoprávní vztahy rezidentů k jednotkám a celému souboru jsou významným kritériem výstavby. Vlastnické soubory představují případy, kdy jsou jednotky v přímém majetku rezidentů a společné plochy a prostory pak vlastníci spoluvlastní v poměru k velikosti svých jednotek. Družstevní soubory představují bytová družstva, kde jsou rezidenti členy družstva a celý soubor včetně jednotek tak mají ve spoluvlastnictví, poměrově vázaném na velikost jednotky, kterou užívají. Pro tento účel je stanoven podíl každé jednotky na souboru a definován finanční podíl člena na celé hodnotě souboru., který člen družstva musí zaplatit při koupi podílu předchozímu členovi. Kromě jednotek vlastnických či družstevních se v některých souborech vyskytují i jednotky nájemní (ve velmi omezeném počtu). Důležitým principem, který musí být zachován, je rovnocenné postavení nájemních členů a přímých členů v rámci organizace a fungování komunity. Třetí skupinou je bydlení nájemní, kdy je rezident nájemcem bytové jednotky na dobu neurčitou či určitou. Vlastníky nájemního bydlení pak lze rozdělit na soukromé (velká družstva, soukromé subjekty) a veřejné (obec, stát ve formě sociálního bydlení). U nájemních souborů je nutné upozornit, že zapojení

⁸¹ Data byla získána u 56 souborů ze 100.



Obr. 4.3: Lokalizace souborů dokončených v jednotlivých desetiletích v Dánsku. (J. K. 2017)



Obr. 4.4: Postupný nárůst dokončených souborů po desetiletích v Dánsku. (J. K. 2017)

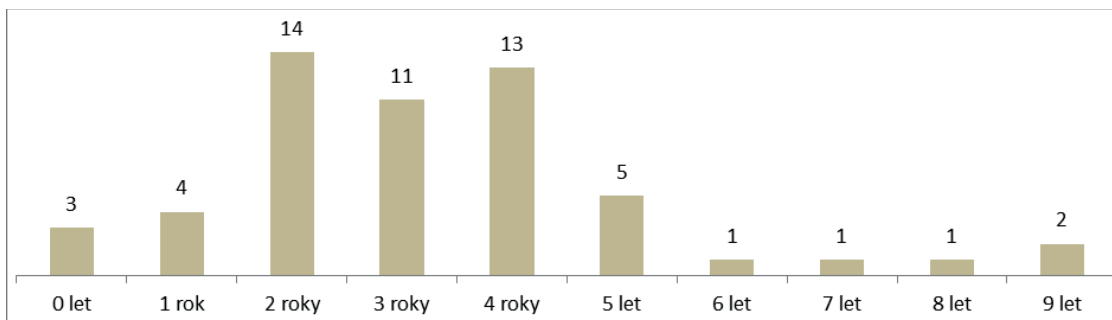
nájemců do provozu a správy souboru odpovídá zapojení členů vlastnických a družstevních komunit, tedy že nájemce přenechává správu a organizaci komunity jejím členům.

Prakticky shodně je zastoupeno vlastnictví družstevní (46 souborů, 46 %) a vlastnické (44 souborů, 44 %), nájemních souborů je 9 (9 %), z čehož 6 veřejného nájemce a 3 soukromého, bytový soubor Munksøgård je složen z pěti podskupin, kde jedna je vlastnická, druhá družstevní a zbývající tři pak nájemní veřejné (seniorská, pro mladé rodiny a startovní byty pro mladé). Z výsledku je patrné, že cohousing je v naprosté většině v Dánsku realizován „zdola“ iniciativou skupiny jednotlivců, kteří se rozhodnou pro vlastnické či družstevní vlastnictví souboru, tedy pro podílové spoluvlastnictví vázané na velikost jednotek. Pro vymezení těchto podílů pak užívají základní smluvní dokument pro daný soubor, nazývaný v Dánsku *Vedtægter* (stanovy společenství či družstva). Desetina případů je bydlení nájemní, což vypovídá o etablovanosti konceptu cohousingu v regionu, protože velký soukromý investor a veřejná správa se nebojí realizovat takový koncept jako vícegenerační nájemní jednotky. Etablovanost konceptu cohousingu pro specifické sociální skupiny obyvatel u nájemního veřejného bydlení, kde je veřejná správa významným zadavatelem projektů, potvrzuje i více než 120 nájemních veřejných seniorcohousingů v Dánsku⁸².

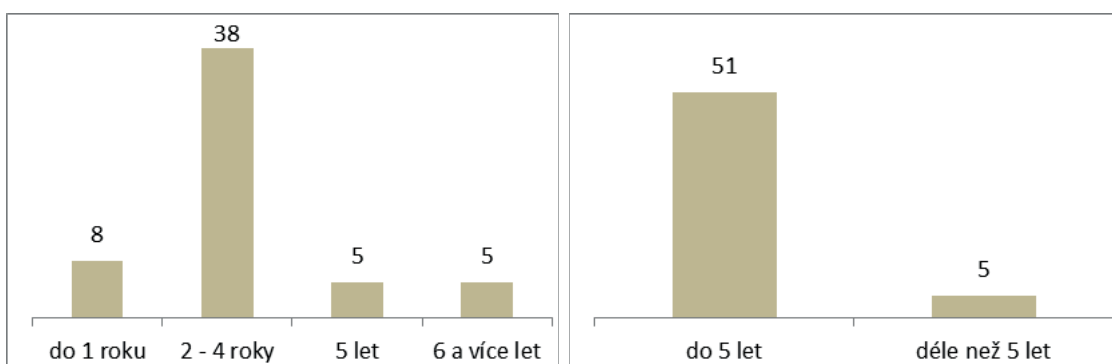
Lze tak konstatovat, že vlastnická struktura cohousingových souborů kopíruje možnosti spoluvlastnických vztahů dané lokality a reaguje na podpůrné principy bytové politiky státu. Majetkoprávní vztahy v cohousingu upravují stanovy⁸³ společenství vlastníků (u vlastnických souborů) nebo bytového družstva (družstevní soubory). Zde jsou definovány velikosti a podíly každé jednotky a podíl každé jednotky na společných prostorách a plochách společného pozemku. Zároveň jsou zde ukotvena základní pravidla pro platby za služby spojené s užíváním jednotek, údržbu a stavební úpravy jednotky, možnost jejího pronájmu, převodu a základní organizační struktura komunity. Obvykle zde bývá zakotvena i existence domovního řádu, který si komunita sama vytváří. Domovní řád může podle dohody rezidentů obsahovat například omezení chovu domácích zvířat.

⁸² Podle evidence organizace Ældre Sagen, která uvádí 225 seniorských komunit v Dánsku, kde mohou senioři hledat bydlení. (<http://www.aeldresagen.dk/faa-raad-og-stoette/raadgivning/bofaellesbasen>, je 124 souborů nájemních veřejných, 85 souborů družstevních a 6 vlastnických, stav k srpnu 2017.

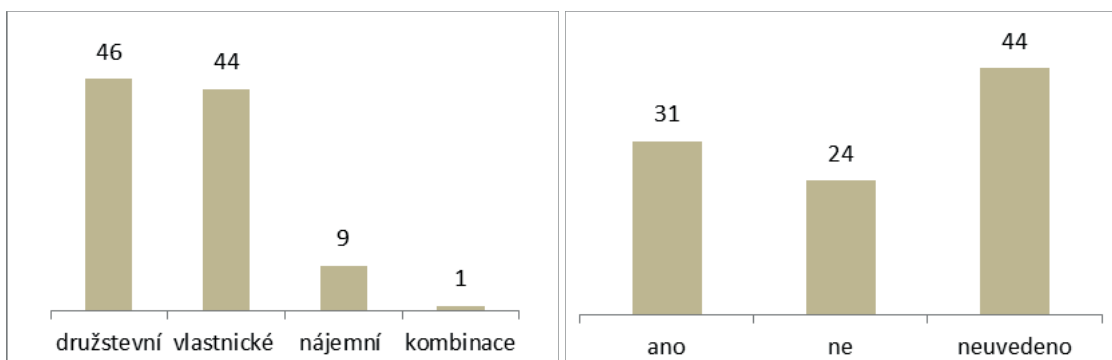
⁸³ Dánsky se dokument nazývá *Vedtægter*. Díky Stipendiu Stanislava Hanzla na rok 2014 (ČVUT) byly v rámci disertační práce přeloženy stanovy družstevní komunity Fælleshave (1991) a vlastnické komunity Lange Eng (2008), uvedené v plném znění jako příloha. Přeložila Mgr. Jana Cinková (překladatelka z dánštiny a nizozemštiny).



Graf 4.9: Počet komunit (souborů), které realizovaly svůj záměr za uvedené období (délka realizace souboru od založení komunity po dokončení výstavby).



Graf 4.10 a 4.11: Počet komunit (souborů), které realizovaly svůj záměr za uvedená období (délka realizace souboru od založení komunity po dokončení výstavby).



Graf 4.12 a 4.13: Vlevo: Počet souborů podle typu vlastnictví bytových jednotek. Vpravo: Ovlivňuje komunita přijímání nových členů? Počet souborů pro danou odpověď.

Cíle komunity

Většina komunit⁸⁴ uvádí jako svůj hlavní cíl kvalitní sousedské vztahy a praktické výhody života v komunitě. Níže uvádíme seznam zjištěných cílů (motivů) komunit:

Kvalita bydlení;

Kvalita sousedských vztahů; Žít vzájemně blíž; Žít společensky;

Život v komunitě bez ztráty soukromí; Prostor pro jednotlivce;

Užívat výhody vzájemné pomoci; Svépomoc; Společné jídlo;

Trvale udržitelný rozvoj; Ekologie; Recyklace; Udržitelnost;

Otevřenost; Respekt; Demokracie; Odpovědnost;

Bezpečný domov; Prostor pro děti i seniory; Soužití generací;

Ekonomické výhody soužití; Sdílení;

Blíž přírodě; Život se zahradou a ve městě; Možnost pěstování plodin;

Aktivita vítána.

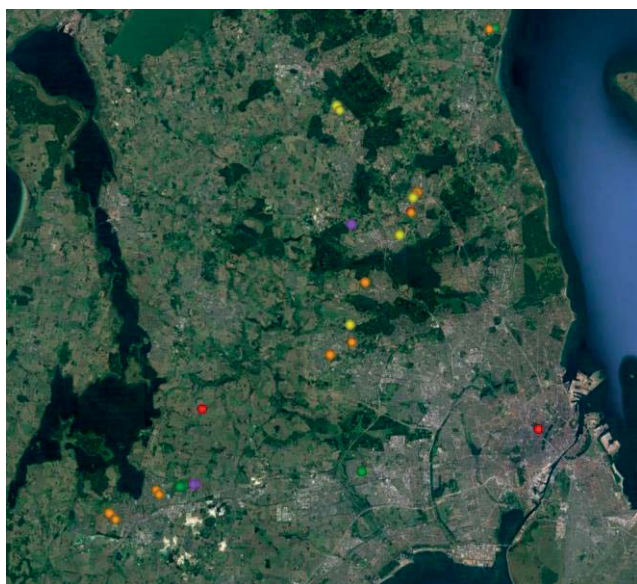
Náklady na výstavbu

Porovnávat finanční náklady na výstavbu souborů cohousingu v Dánsku vzhledem k hromadné nebo individuální výstavbě je velmi problematické. Obvykle je uváděn při srovnání nižší náklad na výstavbu samotné jednotky, ale výraznou položkou jsou i náklady na společné prostory komunity (určitě kolem 10 % nákladů). V zásadě lze konstatovat, že náklady na jednu individuální jednotku při započtení podílu na společném vlastnictví odpovídají běžné ceně rodinných domů v daném místě. Vzhledem k velkému zájmu o bydlení v souborech cohousingu však nejde o rizikovou investici. O bydlení v souborech cohousingu je zájem, komunity mají pořadníky zájemců o koupi nebo pronájem jednotky a velmi často⁸⁵ i ovlivňují výběr nového souseda. Zda má komunita vliv na výběr nových členů, vychází především z vlastnického vztahu rezidentů k jednotkám (u družstevních a nájemních je vliv větší, ale

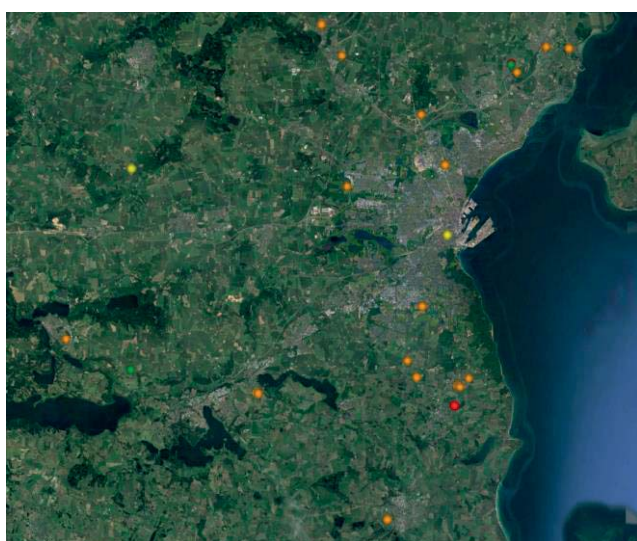
⁸⁴ Ideově orientované komunity nebyly do databáze zařazeny, přestože existují. Jejich počet je však z celkového počtu zanedbatelný.

⁸⁵ Z dat zjištěných u 55 komunit vyplývá, že 31 komunit ovlivňuje výběr budoucích rezidentů a 24 komunit přímo výběr neovlivňuje.

i mnoho vlastnických komunit má pravidla pro výběr nových členů ukotvená stanovami společenství). Komunity vedou seznam zájemců o bydlení, kde se mohou lidé registrovat, a v případě uvolnění nebo při prodeji jednotky jsou přednostně o této skutečnosti informováni. Některé komunity zařazují čekatele do tohoto listu až po osobní návštěvě komunity a naprostá většina komunit nabádá zájemce o bydlení, aby se dopředu detailněji seznámili s fungováním komunity a jejími členy. Několik komunit má i velmi složitý a dlouhodobý systém přijímání nových členů. Čekací listiny na jednotku v nájemním souboru jsou velmi dlouhé a dosahují až 10 let.



Obr. 4.5: Soubory v širší aglomeraci Kodaně včetně Roskilde – postavené do roku 1979 žlutě, 1980–1989 oranžově, 1990–1999 červeně, 2000–2009 zeleně, od roku 2010 fialově. Mapa: Google Earth (J. K. 2017)



Obr. 4.6: Soubory v širší aglomeraci Aarhusu – postavené do roku 1979 žlutě, 1980–1989 oranžově, 1990–1999 červeně, 2000–2009 zeleně, od roku 2010 fialově. Mapa: Google Earth (J. K. 2017)

4.2 Urbanistické charakteristiky

Charakter prostředí

Umístění souboru je nejvíce ovlivněno dostupností pozemků pro výstavbu a také převažujícím typem bytových souborů – tedy nízkopodlažní zástavbou domky, dvojdomky nebo řadovými domky a nízkopodlažní bytovou strukturou. Pro cohousing v Dánsku je typickým prostředím pro výstavbu příměstské prostředí, kde bylo realizováno 73 souborů (73 %), 15 souborů bylo realizováno ve venkovském prostředí (15 %), 10 souborů v prostředí předměstí (10 %) a jen 2 soubory se nacházejí v městském prostředí (2 %). V příměstském prostředí hraje významnou roli i vztah k nejbližšímu velkému sídlu⁸⁶ (městu) a jeho dopravní dostupnost. Preference rezidentů jsou v tomto ohledu jednoznačné, vyhledávají lokality „v přírodě“, ale „s dobrou dostupností do města“, kde jsou obvykle pracovně vázáni.

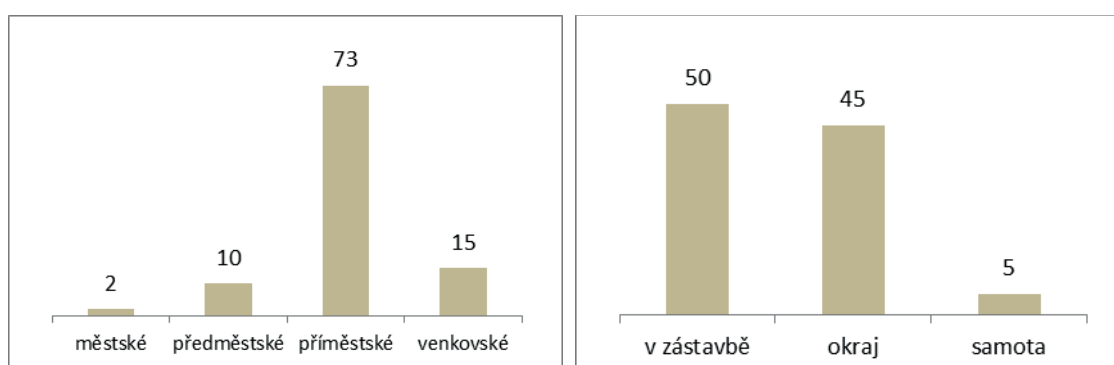
Při podrobnějším studiu okolí jednotlivých souborů bylo zjištěno, že 49 souborů se nachází v zástavbě (49 %), 46 souborů na okraji zástavby (46 %) a 5 souborů je situováno na samotě (5 %). Jde vždy o soubory, které využily již existující venkovskou zemědělskou usedlost nebo její pozemek. Vzhledem k tomu, že byl posuzován stav v roce 2017, je pravděpodobné, že některé soubory v příměstských lokalitách původně vznikly na okraji sídla a až postupně byly obestavěny další zástavbou.

Urbanistický princip zástavby

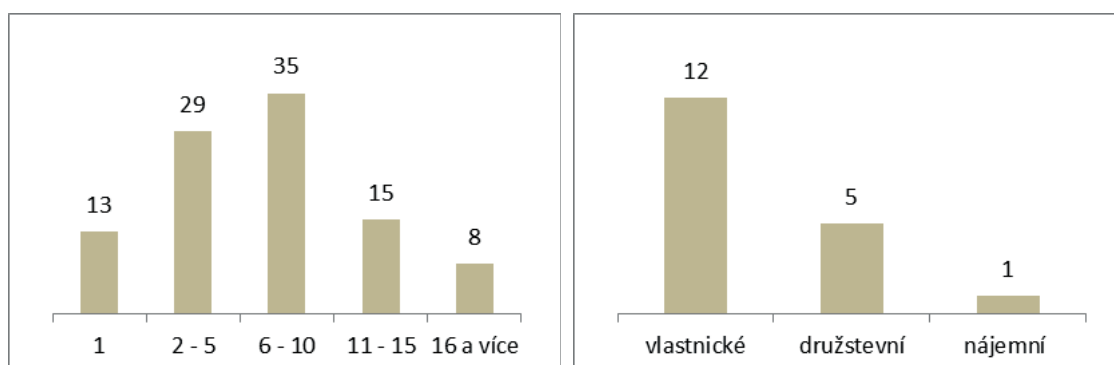
Umístění bytových jednotek na pozemku a jejich vzájemný vztah zásadně ovlivňují kvalitu bydlení, sousedský charakter prostředí a sociální vazby rezidentů. Na základě podrobnějšího studia cohousingu bylo stanoveno 6 základních urbanistických principů zástavby u souborů cohousingu, které byly ve sledovaném vzorku zastoupeny takto: U 54 souborů byly jednotky rozmístěny kolem vnitřního dvora (54 %). 24 souborů bylo řešeno jako ústřední pěší ulice (24 %), do které jsou obráceny vstupy do bytových jednotek. Z toho u 9 případů byla tato ulice řešena jako krytá hala (9 %) a 7 souborů lze označit za kombinaci principu ulice a dvora (7 %). Další 18 souborů nebylo výrazněji urbanisticky řešeno

⁸⁶ Největší dánská města (srpen 2017): Kodaň, Aarhus, Aalborg, Odense, Esbjerg, Randers, Kolding

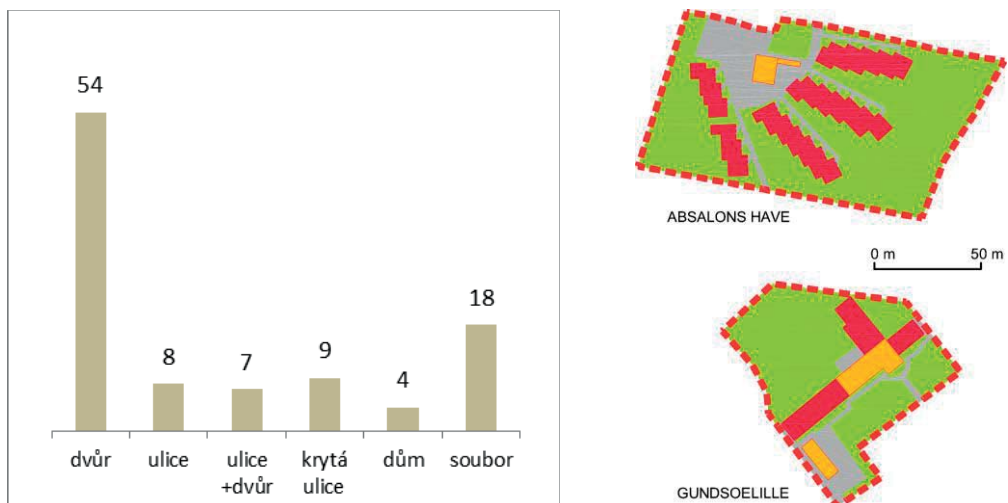
s ohledem na vnitřní prostředí na pozemku (označeno typově jako soubor, 18 %). Pouze ve čtyřech případech byly jednotky umístěny do vícepodlažního domu (4 %). Jako jednoznačně nejužívanější urbanistický princip zástavby je tedy užíván dvůr, který umožňuje všem rezidentům sledovat okolní dění rovnoměrně, zároveň vytváří bezpečné a chráněné prostředí pro pohyb osob uvnitř a celkovou přehlednost na pozemku. Zhruba pětina všech příkladů byla hodnocena jako soubor – bez významnějšího důrazu na vnitřní urbanismus souboru (z velké části jde o vlastnické soubory).



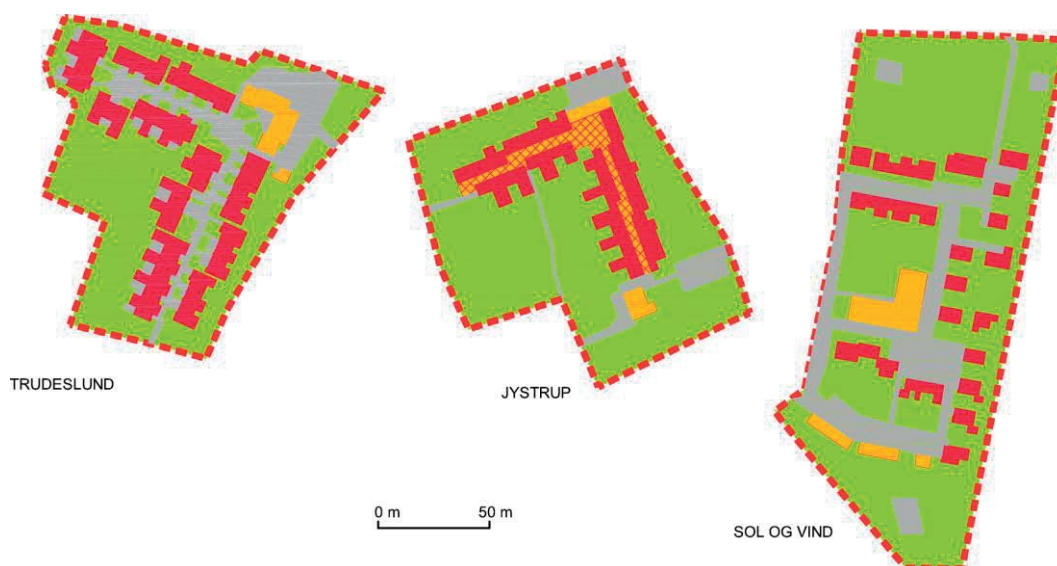
Graf 4.14 a 4.15: Vlevo: Počet souborů v jednotlivých typech prostředí. Vpravo: Počet souborů podle jejich lokalizace v sídelním útvaru.



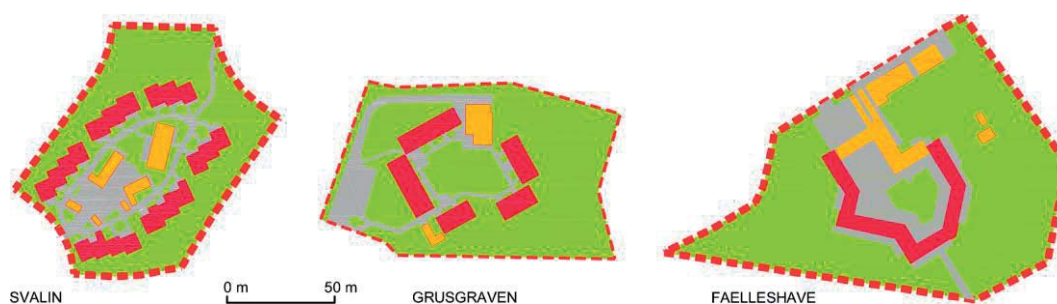
Graf 4.16 a 4.17: Vlevo: Počet souborů s uvedeným počtem objektů na pozemku. Vpravo: Analýza všech souborů s urbanistickým principem „souborů“ podle vlastnictví – počet souborů s uvedeným vlastnictvím u této skupiny.



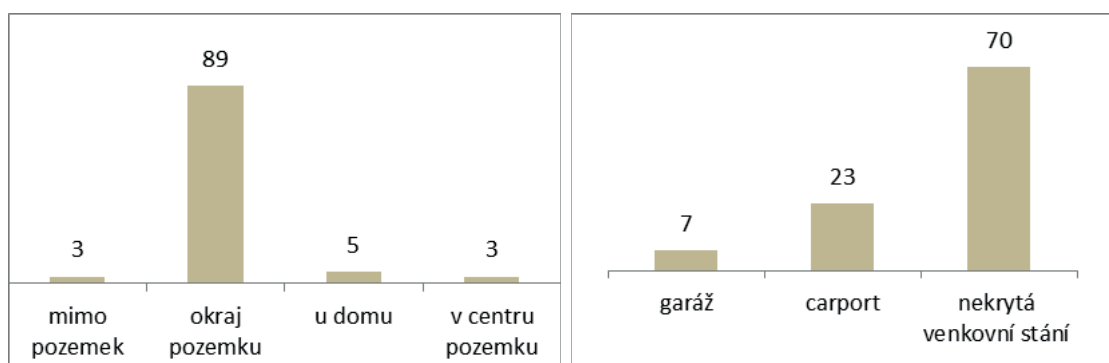
Graf 4.18: Počet souborů dle použitého urbanistického principu řešení. Obr. 4.7: Vpravo: Urbanistické schéma „soubor“ (nahore) a „dům“ (dole). (J. K. 2017)



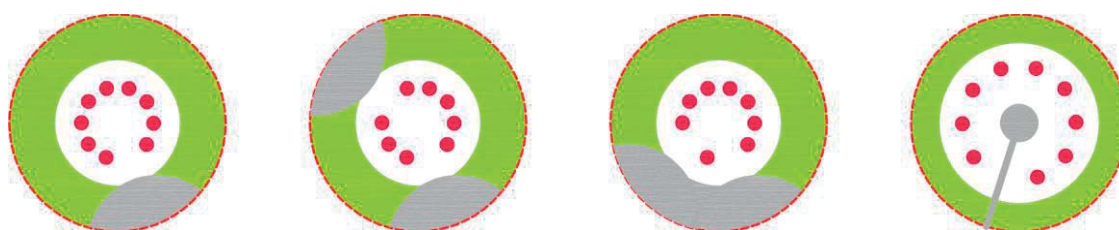
Obr. 4.8: Urbanistické schéma „ulice“ (vlevo), „krytá ulice“ (uprostřed), „ulice + dvůr“ (vpravo). (JK 2017)



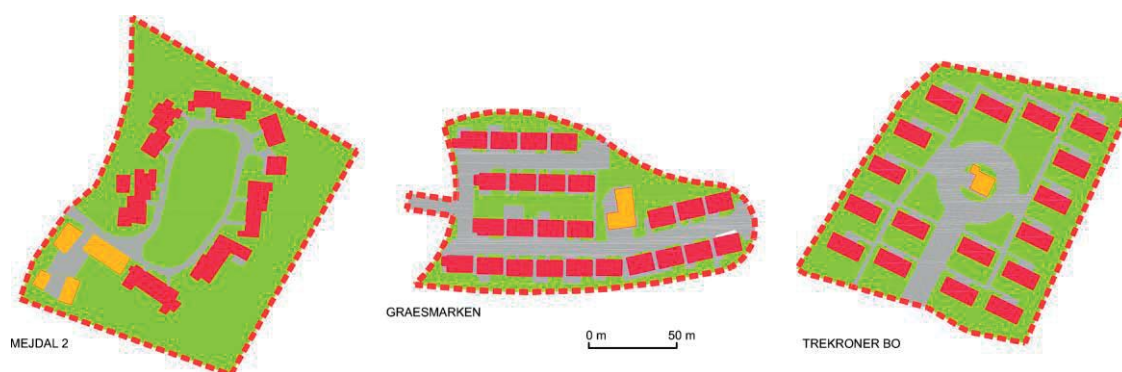
Obr. 4.9: Nejčastěji užívané urbanistické schéma „dvůr“. (J. K. 2017)



Graf 4.19 a 4.20: Vlevo: Počet souborů s uvedeným umístěním parkování. Vpravo: Počet souborů s uvedeným typem parkování.



Obr. 4.10: Schémata parkování (zleva) – společné parkování na okraji pozemku, společné parkování na okraji pozemku (dvě lokace), společné liniové parkoviště podél pozemku, parkování společně uprostřed pozemku. (J. K. 2017)



Obr. 4.11: Pozice parkování v souboru (zleva) – parkování na okraji pozemku, parkování u každé bytové jednotky, parkování ve středu pozemku. (J. K. 2017)

Počet objektů na pozemku

Pro vytvoření společensky orientovaného prostředí souboru je výhodné, aby se jednotlivé bytové jednotky sdružily (typicky jako dvojdomky nebo řadové domky) a mohly tak vytvořit uzavřenou urbanistickou situaci na pozemku. V analyzovaných souborech jednoznačně toto řešení převažuje, většina souborů (77 souborů, 77 %) má nejvýše 10 objektů na pozemku, 42 souborů (42 %) dokonce 5 a méně objektů. Všechny jednotky včetně společných prostor pak byly umístěny do jediného objektu u 13 souborů (13 %) a většinou jde o soubory řešené urbanisticky jako krytá hala nebo dům. Soubory s velkým počtem jednotek nebo se samostatnými domky měly více než 10 objektů na pozemku (23 souborů, 23 %).

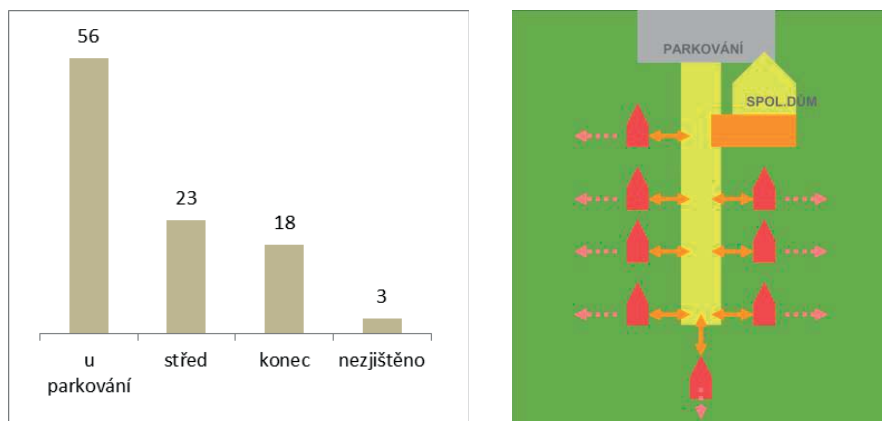
Parkování

Typickým znakem cohousingu je odsunutí parkování na okraj pozemku a ponechání většiny ploch pouze pro pěší pohyb. Tento princip spoluvytváří sousedsky přátelské prostředí a pocit bezpečí pro rezidenty. Pěší cesty (chodník) jsou někdy řešeny tak, aby bylo možné v případě nutnosti přistavit vozidlo ještě blíže bytové jednotce (stěhování apod.). Parkování u souborů je řešeno hromadně, převážně tedy velkou plochou pro všechny bytové jednotky (u velkých souborů většinou řešeno jako dvě parkovací plochy na protilehlém konci pozemku nebo jako liniové parkoviště na okraji pozemku).

Naprostá většina souborů (88 souborů, 88 %) má parkoviště na okraji pozemku, ihned při vjezdu na pozemek, 3 soubory mají parkování mimo svůj pozemek (3 %) a jde o případy z centrálních částí měst nebo předměstí. Parkování uvnitř souboru má 9 souborů, z toho u 5 souborů jde o parkování přímo u každé jednotlivé jednotky (5 %). V těchto případech je tak porušen princip vytváření bezpečného vnitřního pěšího prostředí uvnitř souboru, přestože vnitřní komunikace jsou řešeny jako obytné a pohyb po nich automobily je možný jen v malých rychlostech.⁸⁷ Ve dvou případech jde o soubory ve venkovském prostředí s dostatečně velkým pozemkem, zbylé tři případy jsou soubory realizované bez vlivu budoucích rezidentů na vzhled souboru.

⁸⁷ Soubory Kirstinelund, Holtbjerg jsou velmi rozlehlé pozemky ve venkovském prostředí. Nørgaards Plantage 1, Græsmarken, Midgården jsou všechno komunity, které byly postaveny bez vlivu rezidentů na jejich vzhled.

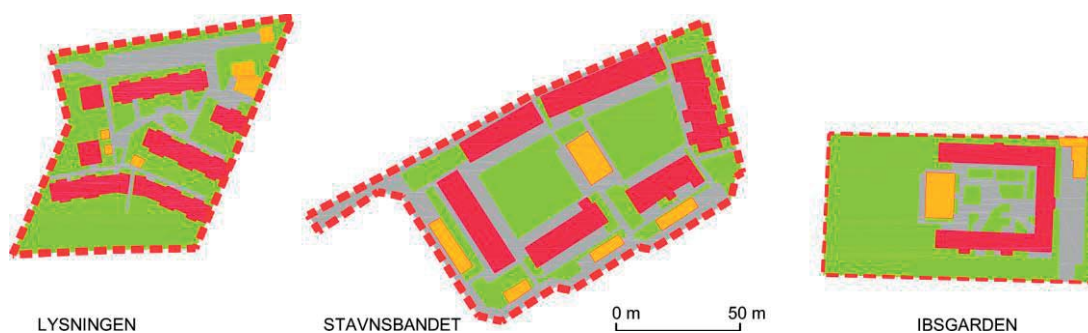
Parkovací místo pro jednotku je ve většině (70 %) řešeno jako nekryté venkovní stání (70 souborů), u necelé čtvrtiny souborů (23 %) jako kryté stání (23 souborů). Ve zbylých případech (7 %) je parkování umístěno do garáží (hromadných a individuálních). Garáže se více vyskytují u souborů rekonstruovaných, kdy jsou pro parkování na pozemku využity staré hospodářské budovy zemědělských usedlostí nebo jiné vedlejší stavby. Při novostavbě souborů na zelené louce se garáže prakticky nestaví. Zásadní vliv lze jistě připsávat finanční úspoře a možná i pragmatičtějšímu vztahu obyvatel souborů k automobilům.



Graf 4.21: Vlevo: Počet souborů s uvedeným umístěním společných prostor. Obr. 4.12: Vpravo: Nejčastější pozice společných prostor a rozvržení funkcí na pozemku. (J. K. 2012)



Obr. 4.13: Schémata pozice společných prostor – společného domu na pozemku (zleva) – společné prostory na okraji pozemku vedle parkování, společné prostory ve středu souboru, společné prostory na opačném konci pozemku než parkování. (J. K. 2014)



Obr. 4.14: Pozice společných prostor v souboru (žlutě) – u parkování (vlevo), ve středu souboru (uprostřed), na opačném konci souboru než parkování (vpravo). (J. K. 2017)

Umístění společných prostor na pozemku

Vazba parkování – společné prostory – bytová jednotka hraje klíčovou roli pro sousedský charakter prostoru, jeden ze základů cohousingu. Způsob rozmístění společných prostor na pozemku ovlivňuje sociální vazby rezidentů a má podpůrný vliv na aktivitu komunity – ovlivňuje intenzitu sousedských vztahů. Od hromadného parkování na okraji souboru se rezidenti obvykle pohybují pěšky kolem společných prostor souboru (společného domu) ke svým bytovým jednotkám. Při této cestě se nutně dostávají do kontaktu s dalšími rezidenty a také děním ve společných prostorách, což napomáhá vzniku dalších možných sociálních vazeb mezi rezidenty a udržuje u nich také povědomí o sousedském bydlení.

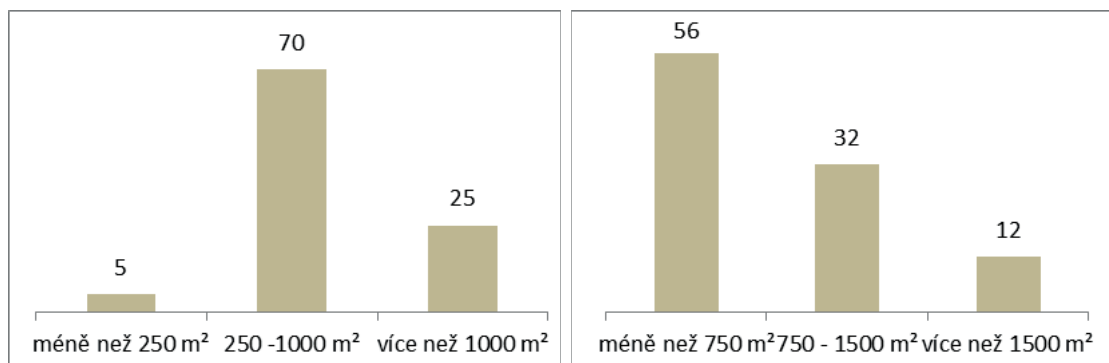
Ve sledovaných souborech lze definovat tři pozice společného domu (společných prostor) ve vztahu k poloze parkování a k bytovým jednotkám. Nejčastější je princip společných prostor v návaznosti na parkování (rezident zaparkuje, kolem společných prostor prochází ke své jednotce), takové vazby v souboru má 56 z nich (56 %). Dalším principem je umístění společných prostor na opačném konci souboru než parkování (rezident zaparkuje, prochází ke své jednotce a na konci souboru vidí společné prostory, ty také často vidí přímo ze své jednotky), ten se uplatňuje u 18 případů (18 %). Třetím principem je umístění společných prostor do středu souboru, většinou mezi bytové jednotky, ale ne v přímé návaznosti na parkování (použit byl u 23 případů – tedy u 23 %).

Velikost pozemku

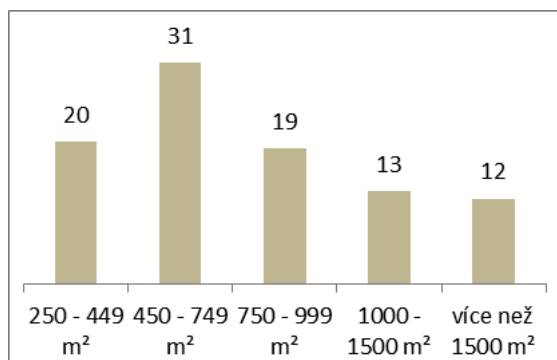
Plocha pozemku pro realizaci bytového souboru cohousingu je ovlivněna cíli komunity a prostředím, ve kterém je soubor umístěn. Obecně lze ale konstatovat, že velikost pozemku na jednotku je menší než u samostatného či řadového individuálního rodinného domu⁸⁸ na pozemku ve stejné lokalitě a době výstavby. Při porovnání velikosti pozemku na jednu bytovou jednotku měla většina souborů tento ukazatel menší než 750 m² (56 souborů, 56 %) a tři čtvrtiny všech souborů (75 souborů, 75 %) měly plochu pozemku na jednu jednotku menší než 1000 m². Čtvrtina (25) souborů měla pozemek na jednu bytovou jednotku menší než 450 m², naopak 13 souborů (13 %) větší než 1300 m². Nejčastější velikost pozemku pro bytovou jednotku se pohybovala v rozmezí 450 až 749 m² (31 % souborů).

⁸⁸ Plocha pozemků pro výstavbu individuálních rodinných domů v příměstských lokalitách Dánska je obvykle v rozmezí 800–1500 m², pozemky řadových domků jsou cca od 200 do 450 m².

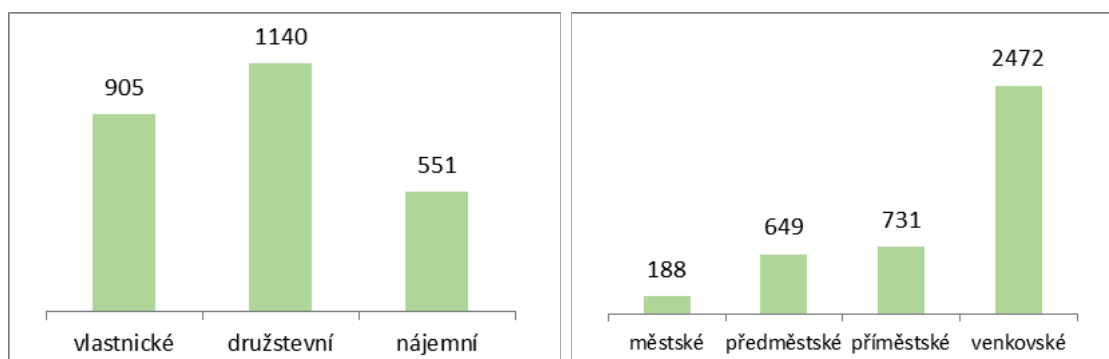
Průměrná velikost pozemku na jednotku byla největší u družstevních souborů (1140 m²/jednotku), u vlastnických pak 905 m²/jednotku. Výrazně nejmenší byla průměrná plocha na jednu jednotku pozemku u nájemních souborů, a to pouze 551 m². Plochu pozemku



Graf 4.22 a 4.23: Počet souborů s uvedenou plochou pozemku připadající na 1 bytovou jednotku.



Graf 4.24: Počet souborů s uvedenou plochou pozemku připadající na 1 bytovou jednotku.



Graf 4.25 a 4.26: Průměrná plocha pozemku (m²) ze všech analyzovaných souborů připadající na 1 bytovou jednotku u uvedené charakteristiky – vlastnictví (vlevo), prostředí (vpravo).

významně ovlivňuje i charakter prostředí, v prostředí s největší intenzitou zastavení – městském⁸⁹, byla plocha pozemku na bytovou jednotku více než desetkrát menší než v prostředí venkovském. Naopak soubory realizované v prostředí předměstském a příměstském se svou plochou pozemku na bytovou jednotku velmi blížily, přestože u souborů v příměstském prostředí byla tato hodnota mírně vyšší (731 m²/jednotku).

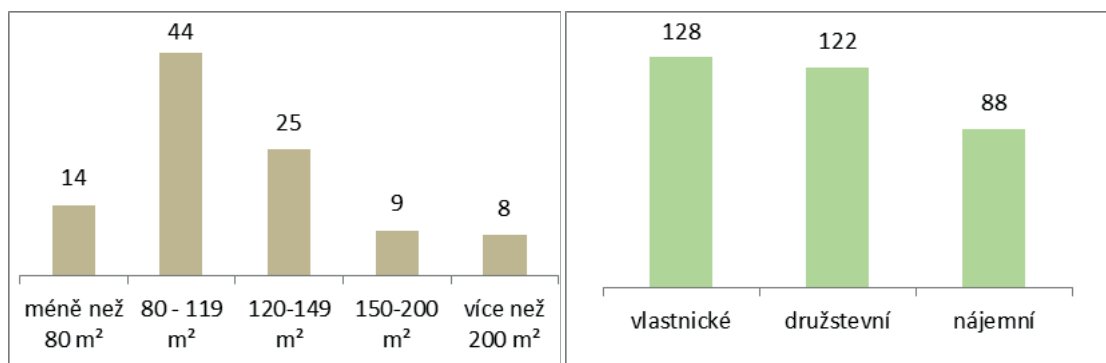
Zastavěná plocha pozemku, zpevněná plocha a nezpevněná plocha pozemku

Hustota zástavby souborů cohousing v Dánsku je relativně malá, což je dáno převažujícím typem zástavby – nízkopodlažní zástavbou řadových domů, dvojdomků a samostatných domů. Co je však pro tyto soubory typické, je urbanisticky kompaktnější způsob zástavby pozemku v porovnání s běžnou výstavbou rodinných domů samostatných či řadových. Zástavba se soustředí většinou na střed pozemku, aby jeho okraje mohly být využity jako zahrady či jiné volné pozemky, pochopitelně také jako hromadné parkovací plochy. Impulsem k této koncentraci je vytvoření intimního sousedského prostředí, větší blízkost jednotek podněcuje sociální vztahy a aktivity v komunitě.

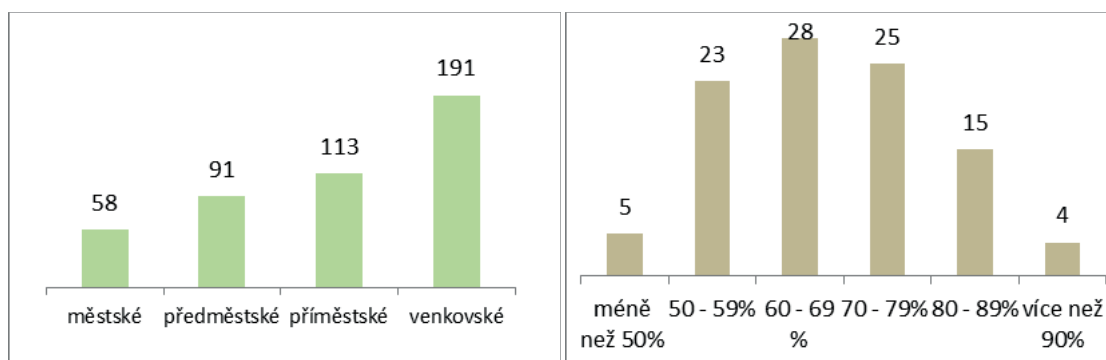
Zastavěná plocha pozemku připadající na jednu bytovou jednotku se nejčastěji pohybuje mezi 80 až 119 m² (44 souborů, 44 %), více než dvě třetiny souborů měly hodnotu zastavěné plochy na jednu bytovou jednotku nižší než 150 m² (83 souborů, 83 %). Průměrná zastavěná plocha připadající na jednu bytovou jednotku se výrazněji neliší u vlastnických a družstevních souborů (128 m², resp. 122 m²), je však výrazně nižší u souborů nájemních (88 m²). Při porovnání průměru v jednotlivých urbanistických prostředích je výsledek očekávaný, průměrná zastavěná plocha na bytovou jednotku je nejnižší v městském prostředí (58 m² na jednu jednotku) a tato hodnota stoupá až k venkovskému prostředí (191 m² na jednu bytovou jednotku). Plochy osázené nebo přírodní (tedy plochy nezastavěné a nezpevněné) tvoří v naprosté většině (95 souborů, 95 %) většinu plochy pozemku souboru. Nejpočetnější skupinou jsou soubory s osázenou plochou v rozmezí 60–69 % plochy pozemku (28 souborů, 28 %), následují soubory se 70–79 % osázené plochy (25 souborů, 25 %) a těsně i soubory s 50–59 % osázené plochy (23 souborů, 23 %). To odpovídá charakteru nízkopodlažní výstavby v příměstských a předměstských lokalitách, která tvoří většinu analyzovaných příkladů. Tomu odpovídá i stoupající procento osázených ploch při porovnání výstavby v jednotlivých prostředích – od průměrné hodnoty 55 % v městském prostředí po

⁸⁹ Pouze 2 ze 100 souborů

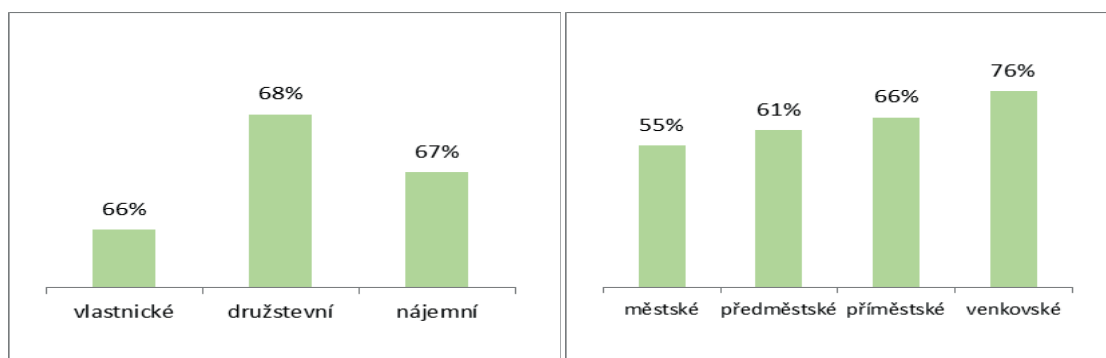
76 % v prostředí venkovském. Sem jsou situovány i soubory, jejichž osázené plochy tvoří 80 % a více plochy pozemku. Při porovnání průměrných hodnot osázených ploch pozemku se významněji neliší soubory vlastnické od družstevních a nájemních.



Graf 4.27 a 4.28: Vlevo: Počet souborů s uvedenou hodnotou zastavěné plochy pozemku na jednu bytovou jednotku. Vpravo: Průměrná hodnota zastavěné plochy pozemku na jednu bytovou jednotku (m²) dle vlastnictví.



Graf 4.29 a 4.30: Vlevo: Průměrná hodnota zastavěné plochy pozemku na jednu bytovou jednotku (m²) dle prostředí. Vpravo: Počet souborů s uvedeným procentem plochy osázené nebo přírodní – nezpevněné nebo nezastavěné plochy pozemku.



Graf 4.31 a 4.32: Průměrné procento osázené nebo přírodní plochy z plochy pozemku dle uvedeného kritéria souboru.

4.3 Architektonické charakteristiky

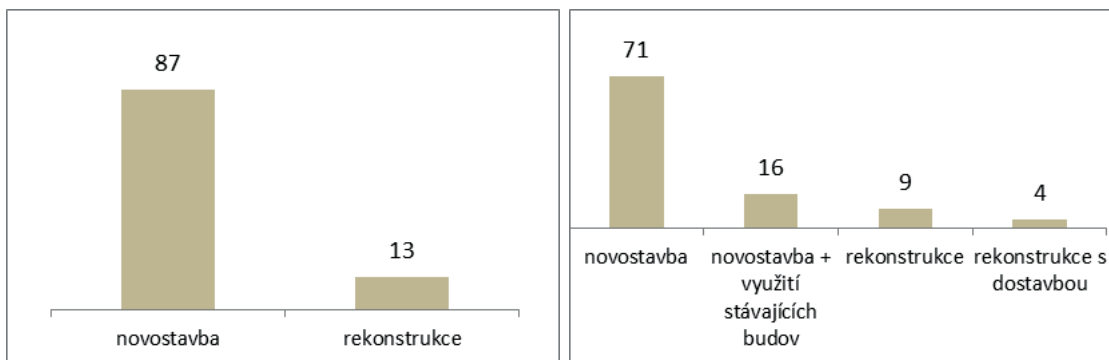
Typologie zástavby

Více než dvě třetiny souborů bylo realizováno jako novostavby (71 %) – tedy jako výstavba na zelené louce. A další skupinou jsou novostavby bytových jednotek s využitím stávajících budov na pozemku, které představují dalších 16 % realizovaných. Typicky jde například o využití starých zemědělských staveb na pozemku jako společného domu, dílen, garáží, skladů apod. V celkovém součtu tak nově vystavěné soubory představují 87 %. Celkem 13 souborů (13 %) bylo realizováno jako rekonstrukce již existujících staveb, z toho 4 soubory byly ještě dostavěny pro aktuální potřeby komunity. Nejvýznamnější skupinou rekonstruovaných budov jsou zemědělské usedlosti (často s charakteristickým dvorem), dále zde jsou příklady konverze industriálních objektů (u těch je patrná významnější proměna vnitřního uspořádání při zachování vnější formy a charakteru stavby) nebo využití venkovské školní budovy poté, co byla místní škola zrušena (2 soubory).

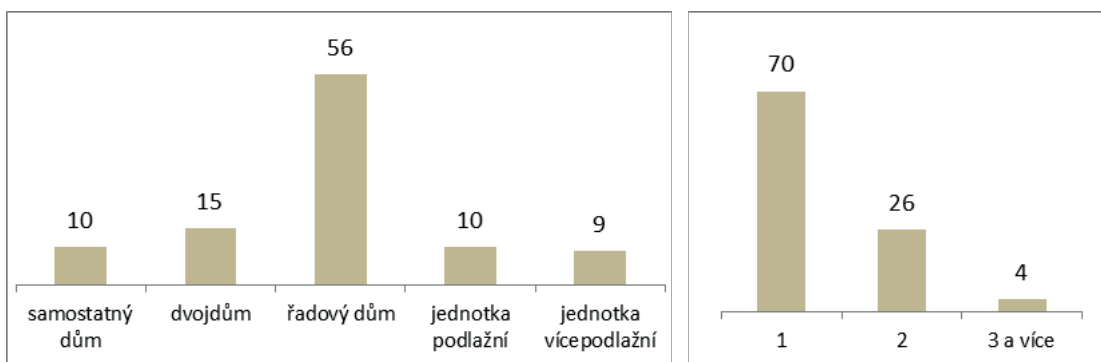
Převažujícím typem zástavby jsou bytové jednotky organizované do řadových domků. Touto formou bylo zastavěno 56 souborů (56 %). Dalších 15 souborů bylo zastavěno dvojdomky (15 %). U 10 souborů (10 %) jsou jednotky řešeny jako samostatné rodinné domy. Přibližně pětina souborů (19 souborů, 19 %) byla řešena jako většinou nízkopodlažní bytová struktura s jednopodlažními nebo vícepodlažními jednotkami. Typově výstavba odpovídá charakteru prostředí, ve kterém je nejčastěji realizována – tedy příměstskému.

Pouze u 4 souborů se vyskytovaly tři odlišné typy zástavby, dva typy zástavby pak mělo 26 souborů (26 %). Většinou šlo o kombinace: řadový dům – dvojdomek, řadový dům – samostatný dům nebo jednotka vícepodlažní – jednotka podlažní. U 70 souborů (70 %) se vyskytoval pouze jediný typ zástavby.

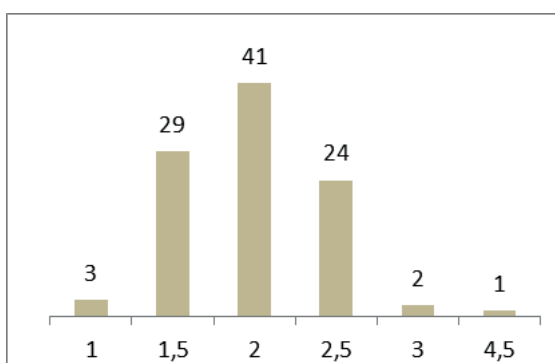
Maximální výška podlaží zkoumaných souborů nepřekročila 4,5 nadzemních podlaží a v naprosté většině (94 souborů, 94 %) se pohybovala mezi jednopodlažní zástavbou s využitím podkrovních prostor (označeno 1,5 podlaží) a dvoupodlažní zástavbou s využitím podkroví (označeno 2,5 podlaží). Pouze přízemní zástavba byla realizována u tří souborů (3 %), třípodlažní pak ve dvou případech (2 %) a jediný soubor Bo-90 z centra Kodaně představuje městský dům v uliční zástavbě se čtyřmi nadzemními podlažími a využitým podkrovím (1 %).



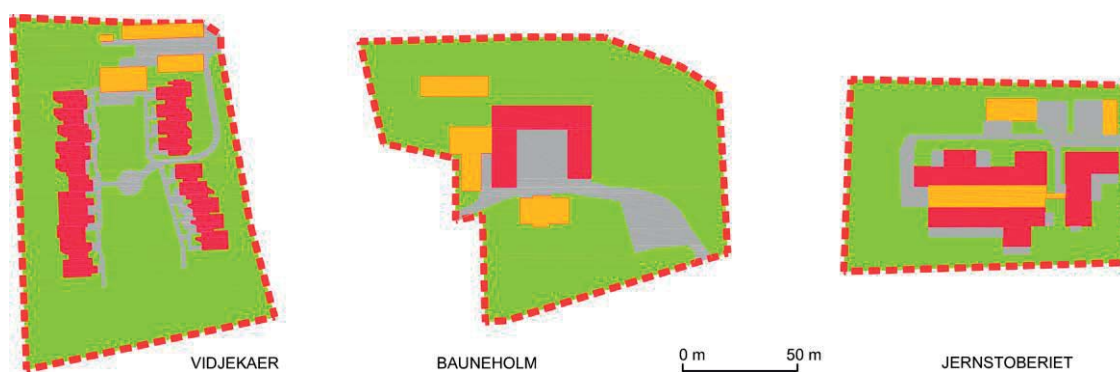
Graf 4.33 a 4.34: Počet souborů s uvedeným typem výstavby.



Graf 4.35 a 4.36: Vlevo: Počet souborů s uvedeným převažujícím typem zástavby. Vpravo: Počet souborů s uvedeným počtem variujících typů zástavby na pozemku.



Graf 4.37: Počet souborů s uvedeným maximálním počtem podlaží.



Obr. 4.15: (Zleva) Ukázka souboru vystavěného „na zelené louce“ – novostavba, rekonstrukce (zemědělské usedlosti) a rekonstrukce industriálního objektu s dostavbou. (J. K. 2017)



Obr. 4.16: Soubory s jednotkami řešenými jako (zleva): Řadové domky, dvojdomky, samostatné domy. (J. K. 2017)



Obr. 4.17: Soubory s více typy zástavby (zleva): Řadové domky a dvojdomky, řadové domky a samostatné domy, jednotky podlažní a vícepodlažní. (J. K. 2017)



Obr. 4.18: Jednopodlažní zástavba souborů cohousingu. Vlevo: Soubor Ottrupgård (20 jednotek, 1992) se samostatnými domky v kombinaci s řadovými domy. Vpravo: Soubor Vadestedet (21 jednotek, 1985) s řadovými domky. Zdroj: www.komunit



Obr. 4.19: Soubory s jednotkami řešenými jako dvojdomky. Vlevo: Soubor Andrestyst (10 jednotek, 2010) s přízemními dvojdomky. Vpravo: Soubor Møllegården (12 jednotek, 1984) s třípodlažními dvojdomky. Zdroj: www.komunit



Obr. 4.20: Řadové domy jsou nejčastější formou bytových jednotek v souborech cohousingu v Dánsku. Vlevo: Svalin (20 jednotek, 2013). Vpravo: Væksthuset (16 jednotek, 1989). Zdroj: www.komunit



Obr. 4.21: Soubory urbanisticky řešené jako obytné ulice s krytou halou. Krytá hala může být umístěna ve středu a jednotky umístěné po obou stranách (vlevo) – Ådalen 85 (15 jednotek, 1988). Někdy je krytá hala představena jen řadovému uspořádání jednotek (vpravo) – Stokken (20 jednotek, 1988). Zdroj: www.komunit



Obr. 4.22: Jednotky sdružené do kompaktní formy domu ve tvaru dvora. Soubor Blangstedgård (22 jednotek, 1988). Zdroj: www.komunit



Obr. 4.23: Jednotky umístěné do domů. Vlevo: Kolbøtten (6 jednotek, 1981). Vpravo: Bo-90 (17 jednotek, 1993). Zdroj: www.komunit



Obr. 4.24: Soubory dokončené po roce 2000. Zleva: Lange Eng (2008), Åhusene (2006), Holdepunktet (2018), Svalin (2013). Zdroj: www.komunit



Obr. 4.25: Soubory dokončené v letech 1985 až 2000. Zleva: Lile Grundet (1987), Forsøgsgården (1990), Fælleshave (1991), Gundsølille (1999). Zdroj: www.komunit



Obr. 4.26: Soubory dokončené v letech 1980 až 1985. Zleva: Æblevangen (1980), Uldalen (1983), Trudeslund (1981), Ibsgården (1983). Zdroj: www.komunit

Vzhled a materiálové řešení

Architektonický výraz bytových souborů cohousingu v Dánsku lze hodnotit jako racionální a spíše tradiční. Skromnější charakter je jistě důsledkem omezených finančních prostředků, konsensu početné skupiny stavebníků a důrazu na řešení společných prostor. Urbanistické principy sousedsky orientovaného prostředí se promítají i do vzhledu a dispozičního řešení jednotlivých jednotek, především v jejich prostorové orientaci dispoziční, umístění vstupů do jednotek, řešení venkovních polosoukromých prostor, umístěním oken na fasádě propojujících vnitřní a venkovní prostory jednotek. Protože velký zájem je při návrhu věnován společným prostorům a detailům kolem bytových jednotek, vzhled jednotek (domků, dvojdomků, řadových domků) se zdá až druhořadým aspektem návrhu a není na něj pravděpodobně kladen takový důraz jako při individuální výstavbě. Ve výrazu staveb nelze označit nic, co by bylo typickým znakem cohousingu, materiálové řešení fasád je různorodé – omítka, obklad z cihelných materiálů, dřeva, fasádních desek atd.

Stavebně-technické řešení

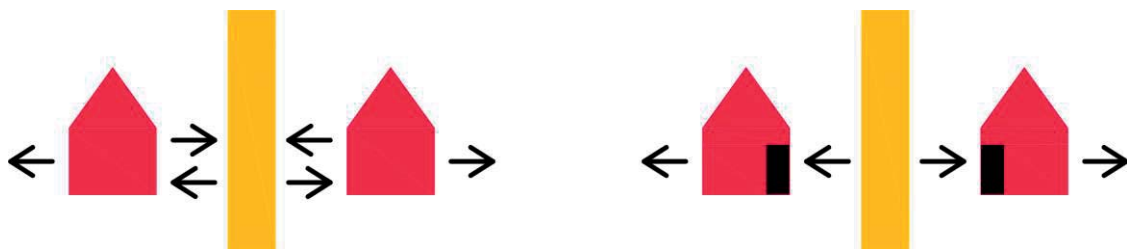
Naprostá většina komunit se zabývá při řešení technických parametrů svých bytových souborů otázkou využití obnovitelných zdrojů energie a trvale udržitelnými principy. U komunit z 80. let 20. století to nepochybně lze vnímat jako výraz alternativního přístupu v energetické oblasti, u komunit z počátku 21. století je však patrné, že takový přístup se stal široce společensky přijímaným modelem a stává se běžnou součástí výstavby. Mnoho komunit využívá k ohřevu teplé vody solární energii, solární panely jsou také nejčastěji zmiňovaným zařízením pro využití obnovitelných zdrojů u komunit vůbec. Dále jsou některé soubory vybaveny domácí větrnou elektrárnou (převážně u starších souborů) nebo tepelným čerpadlem a fotovoltaickými panely (mladší soubory).

Vytápění jednotek je většinou řešeno centrálně v návaznosti na jeden společný zdroj (nebo kombinaci zdrojů), stejně jako ohřev teplé užitkové vody.

Podobně se zabývají komunity i využitím dešťových vod, minimálně řešeným vsakem na pozemku souboru. Komunity také ve velké míře kompostují bioodpad na vlastních pozemcích a druhotně využívají kompost pro svoje pěstitelské záměry.

Míra energetické soběstačnosti souboru se stala po roce 2000 významnou otázkou při výstavbě souboru cohousingu a u některých souborů je navíc velká pozornost věnována i technologii a procesu výstavby z hlediska energetické náročnosti.

Velkou výhodou souborů cohousingu je existence společných prostor (vnitřních i venkovních), které lze pro řešení technického vybavení souboru použít, a to i v průběhu existence souboru (typicky například střecha společného domu pro umístění solárních či fotovoltaických článků). Komunity tak reagují snadněji na současné trendy a jsou schopny svoje technické vybavení zlepšovat velmi operativně i po dokončení výstavby, což také často činí.



Obr. 4.27: Dispozičně otevřený princip (vlevo) a dispozičně uzavřený princip (vpravo). Společenská vazba z interiéru jednotky funguje pouze u dispozičně otevřeného principu. (J. K. 2014)

4.4 Bytové jednotky

Velikost jednotlivých jednotek v bytových souborech typu cohousing je velmi pestrá a nutno poznamenat, že kopíruje standard bydlení v Dánsku obecně. U novostaveb zhruba do poloviny 80. let 20. století je zřejmé, že bytové jednotky byly řešeny individuálně⁹⁰ (především ve vlastnických souborech), dokonce až natolik, že každá jednotka byla jiná. Brzy však stavebníci pochopili, že takový přístup velmi komplikuje nejen výstavbu, ale i řešení vlastnických vztahů, a dlouhodobě se ustálilo jako nejobvyklejší 3 až 6 různých typů velikostí jednotek v souboru. Jinak je tomu pochopitelně u rekonstrukcí stávajících budov, kde je typizace jednotek významně obtížnější⁹¹. Naopak velmi racionální vlastnické soubory z počátku 21. století se obvykle skládají ze 3 až 4 typů⁹² jednotek, a některé dokonce pouze z jednoho⁹³ či dvou⁹⁴ velikostních a dispozičních typů jednotek.

Dispozičně velikost jednotek neklesá pod 2+kk a velmi často převažují jednotky s minimálně třemi obytnými místnostmi, obvykle o 4–5 obytných místnostech.

Nutno poznamenat, že do toho se promítá dánská tradice velkorysého řešení společenských částí bytové jednotky – propojení kuchyně, jídelny a obytného prostoru. Převažuje řešení dispozičně propojeného kuchyňského koutu s jídelní a společenskou částí, někdy jsou tyto funkční části i výškově oddělené (několik výškových stupňů), jindy je v přízemí pouze kuchyně s jídelnou a společenský prostor navazuje v patře přístupným po otevřeném schodišti. Některé starší soubory mají bytové jednotky se samostatnými kuchyněmi⁹⁵.

Dispoziční řešení bytových jednotek zásadně ovlivňuje sousedský charakter souborů cohousingu. Pokud je část obytných prostor bytových jednotek orientována do společenské

⁹⁰ Komunita Djerenbanken (1978, 20 jednotek) uvedla 10 typů jednotek, komunity Trudeslund (1981, 33 jednotek) a Jernstoberiet (1981, 20 jednotek) mají každou jednotku jinou

⁹¹ Například Komunita Bauneholm (2005, 14 jednotek) v rekonstruované venkovské usedlosti má každou jednotku jinou

⁹² Uvedlo 6 z 12 komunit, pro které bylo zjištěno

⁹³ Komunita Græsmarken (2008, 25 jednotek) a Langhusene (2012, 16 jednotek)

⁹⁴ Komunita Åhusene (2006, 17 jednotek) a Bakkefaldet (2008, 27 jednotek)

⁹⁵ Bylo prokázáno u 6 ze 48 komunit, kde byla získána dispoziční schémata jednotek

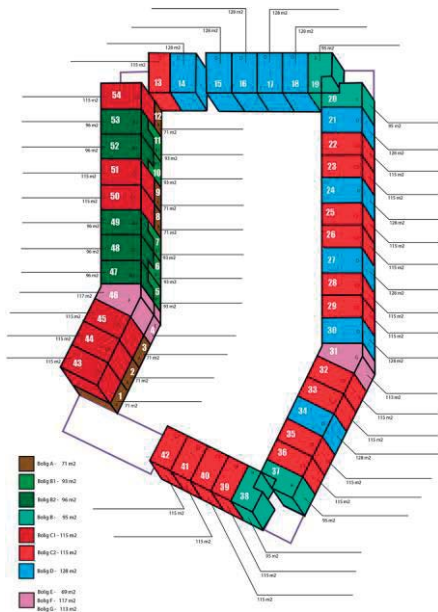
části souboru (typicky do dvora nebo obytné ulice), je bytová jednotka i vizuálně propojena s tímto prostorem a zvyšuje se intenzita společenských vztahů. Obvykle jsou takto umístovány kuchyně (kuchyňské kouty) nebo i jídelní prostory. Obytný prostor se sezením, krbem apod. je u takového dispozičního řešení orientován na vnější (okrajovou) stranu souboru, mimo společné komunikace v souboru, což podporuje pocit soukromí v bytové jednotce. Tento typ řešení nazýváme dispozičně otevřený a je typický právě pro soubory, kde je vyšší vazba jednotlivých jednotek na společenské prostory (urbanistický typ dvůr a ulice). Opakem je dispozičně uzavřený princip, kdy je jednotka přístupná ze společenské části souboru nebo ze společné komunikace, ale už do něj nejsou orientovány společenské části bytové jednotky (obvykle pouze technické zázemí jako vstup, komory apod.). Všechny společenské části jsou orientovány jedním směrem, obvykle do vymezené soukromé zahrady. Při racionální řadové zástavbě tak ale paradoxně klesá míra soukromí obytné části a navazující venkovní zahrady, protože jsou k nim obráceny vstupy další řady bytových jednotek a příslušná komunikace. Tento princip se často objevuje u bytových souborů označených urbanistickým typem soubor.

U 61 souborů (61 %) ⁹⁶ lze jednoznačně identifikovat vnitřní dispozice jednotek s kuchyněmi či společenskými prostory orientovanými do společných komunikačních prostor souboru – dispozičně otevřený princip. Devět souborů (9 %) naopak jednotky komunikačně uzavírá vůči společnému prostoru. U 4 případů (4 %) souboru jsou jednotky řešeny oběma způsoby, a rezidenti tak měli možnost si vybrat, který typ jim více vyhovuje ⁹⁷.

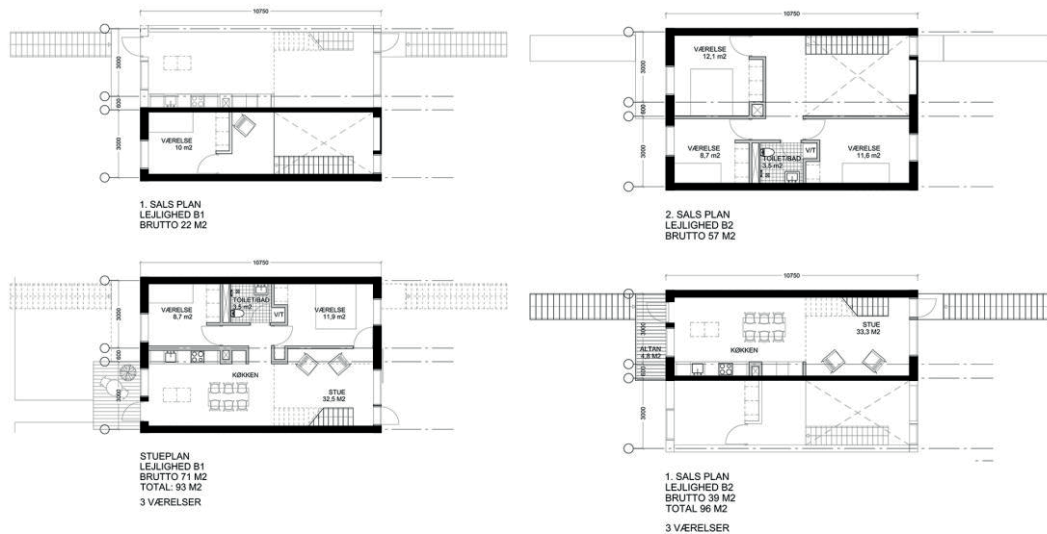
Minimální velikost jednotek v souborech se průměrně pohybuje okolo 77 m², přičemž je velký rozdíl mezi vlastnickými jednotkami (průměr minimální velikosti jednotky souboru je 95 m²), družstevními (68 m²) a nájemními (56 m²). Podobně i průměrné maximální plochy jednotek v souboru činí celkově 125 m² (u vlastnických je to 138 m², u družstevních 117 m² a u nájemních 106 m²). Průměrná velikost jednotky (vyhodnocená jako průměr mezi nejmenší a největší velikostí v souboru) vychází na 99 m² užitné plochy, u vlastnických jednotek je to ale 113 m², naopak u družstevních 87 m² a u nájemních pouze 80 m².

⁹⁶ Dispoziční princip byl zjištěn u 74 ze 100 souborů

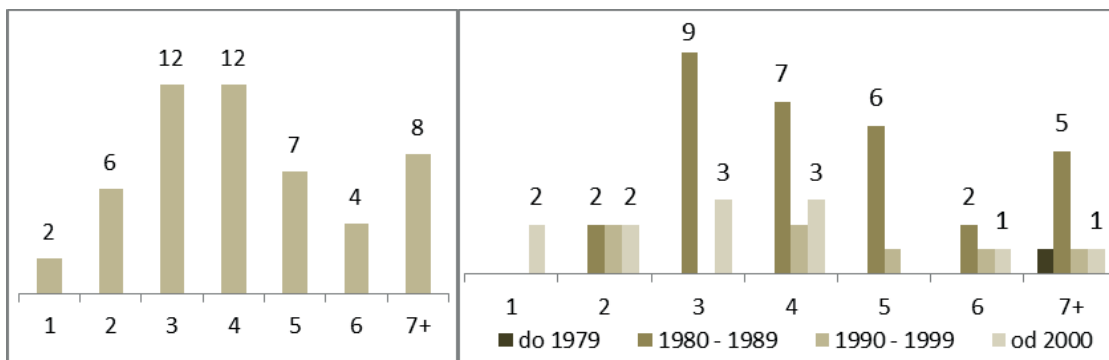
⁹⁷ Například komunita Glashusene (2008, 30 jednotek) – výstavba byla realizována developerem



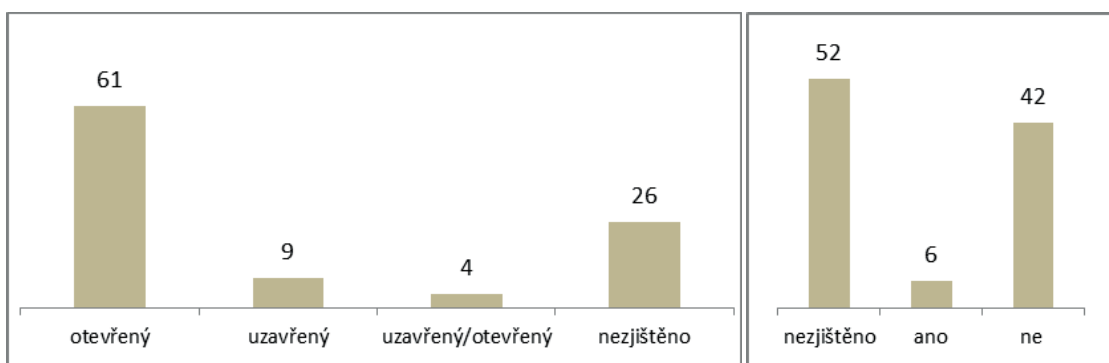
Obr. 4.28: Lange Eng (54 vlastnických jednotek, 2008). Vlevo: Rozvržení jednotlivých velikostních typů jednotek v rámci souboru. Vpravo: Pohled na bytový soubor ze dvora. Zdroj: www.komunity



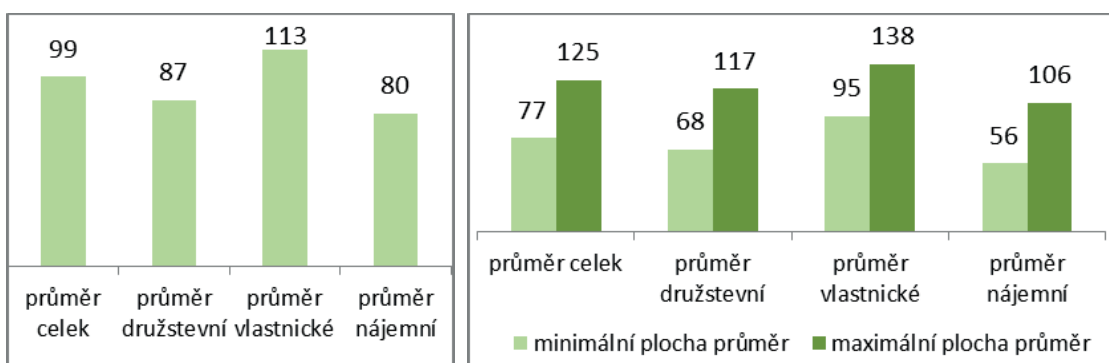
Obr. 4.29: Lange Eng (54 vlastnických jednotek, 2008). Vlevo: Půdorys mezonetové jednotky přístupné ze dvora o ploše 93 m². Vpravo: Půdorys mezonetové jednotky přístupné ze samostatného schodiště ze dvora do 2. NP o ploše 96 m². U jednotek se vstupuje zvenku přímo do vstupního prostoru zcela propojeného s obytným prostorem, což je v Dánsku překvapivě poměrně obvyklé. Jednotky jsou dispozičně otevřené do společenského prostoru (dvora). Zdroj: www.komunity



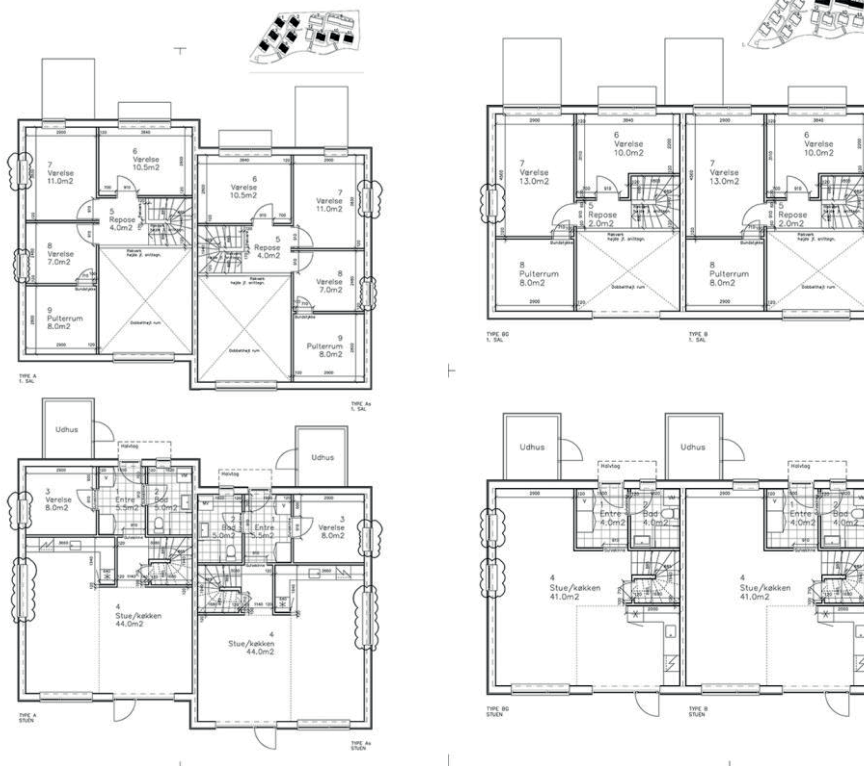
Graf 4.38 a 4.39: Vlevo: Počet souborů s uvedeným počtem dispozičních typů v souboru (z 51 zjištěných případů). Vpravo: Množství dispozičních typů v jednotlivých dekádách (z 51 zjištěných případů).



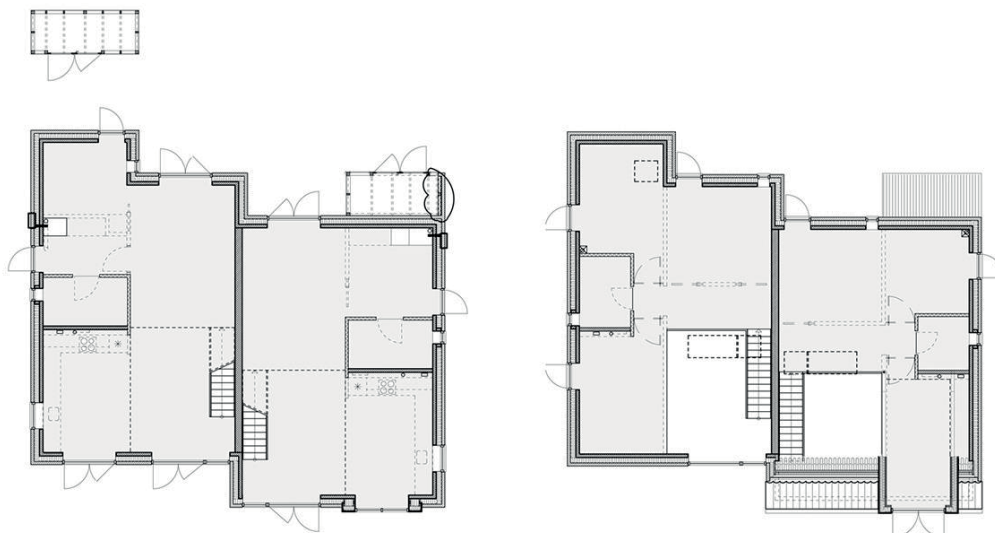
Graf 4.40 a 4.41: Vlevo: Počet souborů s uvedeným dispozičním principem u bytových jednotek. Vpravo: Počet souborů se samostatnými kuchyněmi (ano), s kuchyňskými kouty spojenými s obytným prostorem (ne).



Graf 4.42 a 4.43: Vlevo: Velikostní průměr jednotky (m²) v souboru – střed (z 64 zjištěných případů ze 100) podle uvedeného kritéria. Vpravo: Průměrná minimální a maximální plocha bytové jednotky (m²) v souborech podle uvedeného kritéria.



Obr. 4.30: Bakkefaldet (27 vlastnických jednotek, 2008). Vlevo: Půdorysy dvojdomků (nahore, 2. n. p., dole vstupní 1. n. p.), jde o převažující typ v souboru. Jsou řešeny jako dispozičně uzavřené, na vstupní stranu domu nejsou orientovány žádné obytné prostory bytové jednotky. Vpravo: Půdorysy řadových domků (nahore 2. n. p., dole vstupní 1. n. p.), jde o druhý, méně početný typ v souboru. Některé z nich jsou řešeny jako dispozičně otevřené, na vstupní stranu domu je orientováno alespoň malé okno z obytného prostoru bytové jednotky. Zdroj: www.komunity



Obr. 4.31: Landsbyen (28 vlastnických jednotek, 2008). Dvojdomky jsou řešeny dispozičně otevřeně a mají převýšené obytné prostory (jídelna s kuchyní, hala) v části orientované do společenské části souboru. Vstupuje se bez zá dveří přímo do haly. Vlevo: 1. n. p. Vpravo: 2. n. p. Zdroj: www.komunity



Obr. 4.32: Bakketoppen (24 vlastnických jednotek, 2016). Řadové domky jsou řešeny dispozičně otevřeně – kuchyně jsou orientovány do společenské části souboru – dvora, plocha této jednotky je 120 m². Některé jednotky byly doplněny před vstup o krytou verandu – zádveží. Vlevo: Půdorysy obou podlaží. Vpravo: Pohled ze dvora. Zdroj: www.komunita



Obr. 4.33: Pohled z interiéru bytových jednotek. Vpravo: Vizuální propojení kuchyně a vstupní části se společným prostorem komunity – krytou halou (Ådalen 85, 1988). Vlevo: Soukromá společenská část bytu orientovaná mimo kontrolu komunity do zadní části souboru (Kæphøj, 1986). Zdroj: www.komunita

Cena bytových jednotek⁹⁸

Cenu bytových jednotek ovlivňuje především lokalita, typ vlastnictví a stáří jednotky. Z analyzovaných příkladů nelze vyhodnotit cenu bytových jednotek cohousingu ve vztahu k běžné zástavbě. Na základě zjištěných cen prodávaných jednotek z roku 2016 a 2017 lze konstatovat, že cena družstevního podílu (v dánských korunách – DKK) v souboru odpovídající ploše jednotky byla v rozmezí 5275 DKK – 12 667 DKK za 1 m² užitné plochy jednotky, oproti ceně 12 016 DKK – 35 315 DKK za m² užitné plochy vlastnické jednotky. Cena jednoznačně stoupá v závislosti na charakteru lokality – nejdražší byla jednotka z městského prostředí, nejlevnější naopak ve venkovském prostředí. V porovnání se situací v České republice je nejzajímavější fakt, že ceny družstevních jednotek (resp. podílu v družstvu s právem nájmu k určité jednotce) jsou přibližně poloviční oproti cenám vlastnických jednotek. Pochopitelně to souvisí i s tím, že u družstevních jednotek jsou naopak měsíční náklady na nájem a služby spojené s užíváním jednotky výrazně vyšší (4500–7500 DKK) než náklady na provoz vlastnické jednotky (přibližně na úrovni třetiny až poloviny oproti družstevní). Neopomenutelným nákladem na bydlení v cohousingu je také příspěvek na společné fungování komunity, který obvykle neklesá pod 1000 DKK měsíčně⁹⁹ na jednotku a zahrnuje platby za společné prostory a vybavení.

Venkovní prostory jednotek

K bytovým jednotkám přísluší i venkovní prostory. Při společných komunikacích a společenských prostorech souboru (typicky dvory a obytné ulice) jde u převažující nízkopodlažní zástavby o předzahrádky (u 30 souborů, 30 %), které jsou polosoukromými prostorami jednotek u jejich vstupu – vymezený pozemek pro pěstování rostlin i s možností umístění pobytové terasy. Někdy jde pouze o otevřenou plochu před jednotkou s umístěným stolem a slunečníkem či pergolou (13 souborů, 13 %), která přiléhá ke společné pěší komunikaci, nebo je dokonce její součástí. Z neformálnosti těchto venkovních prostor před jednotkami je patrná typická „zabydlenost“ a vysoká míra společenského soužití se sousedy. Je zajímavé, že většina souborů ale tyto prostory vůbec nemá a vstup do jednotky je řešen

⁹⁸ Cena rodinného domku v Dánsku o velikosti 120-130 m² se v závislosti na lokalitě v suburbální zóně Kodaně v roce 2007 pohybovala mezi 3 a 4,5 milionu DKK. Uvádí KRISTENSEN, Hans. *Housing in Denmark*. Centre for Housing and Welfare – Realdania Research, 2008, s. 28

⁹⁹ Stav v roce 2017

přímo ze společné komunikace. Nepochybně to ovlivňuje i celkový polosoukromý charakter celého vnitřního prostoru bytového souboru, který je významným prvkem cohousingu a který právě podporuje sousedskou atmosféru.



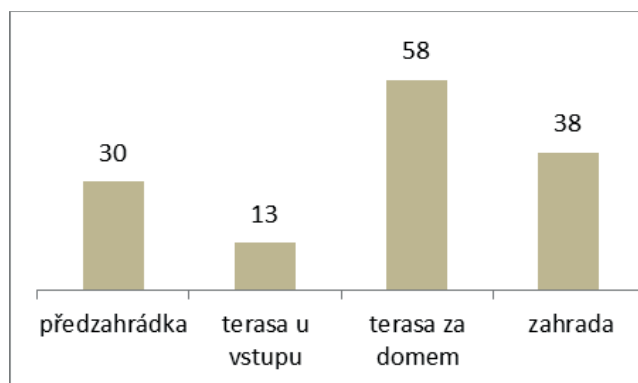
Obr. 4.34: Bytová jednotka souboru Overblikket (16 jednotek, 1990) je řešena jako dispozičně otevřená. Vlevo: Pohled z kuchyně a vstupního prostoru směrem do středu souboru, přímý kontakt s ostatním děním v souboru podporuje sousedské vazby. Vpravo: Soukromá společenská část bytu orientovaná na opačnou stranu podporuje soukromí rezidentů. Zdroj: www.komunita.dk

Tab. 4.1 – Cena bytových jednotek na trhu v roce 2016–2017 u zjištěných příkladů. Zdroj dat: www.komunita.dk (J. K. 2017)

název souboru	dokončeno	vlastnictví	charakter prostředí	počet jednotek	cena (DKK)	plocha (m ²)	cena/1 m ² (DKK)
Stokken	1988	družstevní	venkovské	20	775 000	147	5 272
Ottrupgård	1992	družstevní	venkovské	20	830 000	150	5 533
Solfang	1987	družstevní	příměstské	20	810 722	125	6 486
Åbakken	1984	družstevní	venkovské	15	898 000	108	8 315
Ådalen 85	1988	družstevní	příměstské	15	1 095 000	96	11 406
Møllegården	1984	družstevní	příměstské	12	1 790 000	152	11 776
Valmuen	1987	družstevní	příměstské	15	1 900 000	150	12 667
Gyldenmuld	1976	vlastnické	příměstské	12	1 550 000	129	12 016
Græsmarken	2008	vlastnické	příměstské	25	2 895 000	187	15 481
Gug	1980	vlastnické	příměstské	22	2 575 000	130	19 808
Overblikket	1990	vlastnické	příměstské	16	4 495 000	183	24 563
Åhusene	2006	vlastnické	příměstské	17	3 095 000	112	27 634
Jerngården	1978	vlastnické	městské	8	3 920 000	111	35 315

Soubory urbanisticky řešené jako tzv. kryté ulice nemají žádné soukromé prostory před vstupem a využívají naopak společnou krytou halu jako jakousi vstupní halu i pro svou jednotku – na fotografiích lze najít ve společné hale umístěné botníky a věšáky, opřená dětská kola apod. před vstupem do každé bytové jednotky.

Protože cohousing je založen na důsledném vyvážení společenského a soukromého prostoru, jednotky obvykle mají i velmi soukromé venkovní prostory. Naprostá většina souborů měla jednotky se soukromým venkovním prostorem (96 souborů, 96 %), nejčastěji orientovaným na opačnou stranu než vstupy. Více než třetina (38 souborů, 38 %) měla jasně vymezené samostatné zahrady (zahrádky), obvykle plošně velmi malé s umístěnou terasou navazující na jednotku (a její vnitřní soukromou společenskou část – sezení) a dále travnatou plochou. Pozemky zahrad byly oddělené obvykle živými nízkými ploty, někdy jen skupinami keřů v rozích. U vlastnických souborů bývají pozemky těchto zahrad často přímo ve vlastnictví majitelů jednotek, u družstevních pak někdy přísluší k jednotce plošně vymezená venkovní zahrada podle podílu na společných plochách. Více než polovina (58 souborů, 58 %) měla pak jen soukromou obytnou terasu navazující na bytovou jednotku pro umístění stolu otevřenou na společný pozemek souboru. K intimnosti těchto prostor významně přispívá celkové urbanistické řešení souboru tak, aby soukromé venkovní prostory byly vizuálně oddělené (živé ploty, pergoly, půdorysné řešení jednotek) od sousedních jednotek.



Graf 4.44: Počet souborů, které mají uvedený typ venkovního prostoru přiléhajícího k bytové jednotce. Všechny prostory jsou určeny výhradně pro obyvatele bytové jednotky (vlevo). Obr. 4.35: Typický vzhled předzahrádky před bytovou jednotkou v řadovém domku souboru Åhusene (17 jednotek, 2006) (vpravo). Zdroj: www.komunity



Obr. 4.36: Vstup do bytových jednotek cohousingu je často bez výraznějšího předprostoru a otevírá se přímo do společenského venkovního prostoru komunity – do dvora, kryté haly nebo obytné ulice. Typické je umístění sezení u vstupu. Zleva: Kæphøj (1986), Ådalen 85 (1988), Langekær (1976). Zdroj: www.komunit



Obr. 4.37: Soukromé terasy bytových jednotek orientované většinou k okrajové části pozemku. Vytvoření dostatečného soukromí pomáhá i architektonické členění domů, rezidenti ale velmi často nevytvářejí výraznější předěly mezi svými zahrádkami. Zleva: Lile Grundet (1987), Uldalen (1983), Fælleshave (1991). Zdroj: www.komunit



Obr. 4.38: Pohled do interiéru krytých hal fungujících jako obytné ulice ukazuje vysokou zabydlenost těchto společných prostor jednotlivými rezidenty – před vstupy jsou umístěny stoly nebo lavice na sezení, věšáky a botníky, jsou zde odloženy kočárky, koloběžky a dětské hračky. Zleva: Kilen (1989), Jernstoberiet (1981), Drivhuset (1988). Zdroj: www.komunit

4.5 Společné prostory

Venkovní společné plochy

Princip sousedsky orientovaného prostředí, kdy je parkování často umístěno na okraji pozemku a zbylá část je pak již řešena jako pobytová s pěšími komunikacemi, dává prostor společným venkovním plochám, jejichž míru soukromí hodnotíme jako polosoukromou. Rezidenti cohousingu tím získávají několikanásobně větší polosoukromou plochu ke své jednotce ve společném vlastnictví než v případě individuální a hromadné výstavby. Většina urbanistických uspořádání souborů vytváří centrální společné plochy (pobytové dvory, ulice) a dále plochy na okraji (na vnější straně, „záhumené“). Do centrálních ploch jsou obvykle orientovány vstupy do jednotek (pro podporu intenzity sousedských vztahů – setkávání) a na okrajové plochy se často obrací naopak soukromé prostory jednotek (obývací pokoje, ložnice), aby byla zvýšena jejich míra soukromí. Tento princip je velmi důležitý, protože synergicky podporuje základní principy cohousingu – silné společenské vazby s dostatečnou mírou soukromí každého jednotlivce.

Všechny soubory mají společné venkovní plochy. Jejich velikost a charakter ovlivňují cíle komunity. Kromě nezbytných ploch pro parkování a společných komunikací má naprostá většina souborů 96 % (96 souborů) větší pobytovou zahradu (trávníkové plochy se stromy nebo například zahradně upravený společný dvůr). Obvykle je na takové pobytové zahradě umístěno ohniště nebo plocha pro grilování či venkovní krb a drobné stavby pro údržbu pozemku a skladování nářadí.

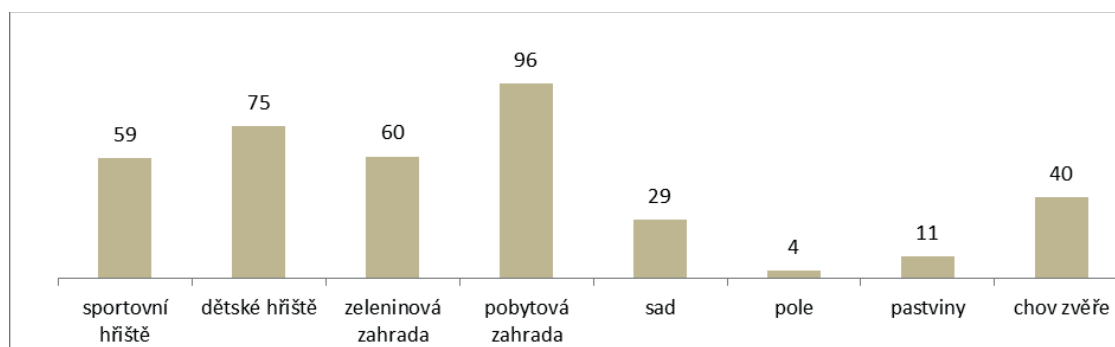
Velmi často (v 75 souborech, 75 %) bývá součástí pobytové zahrady dětské hřiště, na kterém může být pískoviště, prolézačky, dětské domky nebo dnes populární trampolíny. Obvykle bývá umístěno do centrální polohy souboru, aby bylo na bezpečném místě a aby mohli rodiče kontrolovat své děti přímo z jednotlivých jednotek (malé děti si tak mohou hrát v souboru podobně jako na individuální zahradě).

Více než polovina komunit (59 souborů, 59 %) má na svém pozemku i vymezenou plochu jako sportovní hřiště, nejčastěji jde o volnou udržovanou travnatou plochu v rámci pobytové zahrady s umístěnými fotbalovými brankami. Tyto plochy bývají převážně umístěny na okraji pozemku. Jen málo komunit má zřízeno přímo sportovní hřiště, například na volejbal

nebo basketbal. Oblíbeným druhem sportoviště jsou také plochy na pétanque. Pouze jediný soubor¹⁰⁰ měl na svém pozemku venkovní společný bazén.

Protože mnoho komunit přikládá význam pěstování plodin na svém pozemku a využívá je i pro společné stravování, má 60 % souborů (60 souborů) společné zeleninové zahrady. Velikost pěstebních zahrad je velmi různá – od pěstování bylinek na malých záhoncích po rozlehlé pěstební plochy, které dokážou pokrýt podstatnou část spotřeby zeleniny v komunitě. Součástí zeleninových zahrad je někdy i společný skleník (16 %, 16 souborů). Systémy obhospodařování těchto ploch jsou v zásadě dvojí: Některé komunity mají užité zahrady společné a práce na nich je organizována v rámci organizace celé komunity. Jiné mají vyhrazené plochy pro soukromé pěstování a péče na nich je na jednotlivých rezidentech (méně častý model). K tomu je nutné připomenout, že 66 % (66 souborů) souborů má i soukromé zahrady ke každé jednotce, které také umožňují pěstování zeleniny. Protože některé komunity jsou i zemědělsky orientované, 29 souborů (29 %) mělo větší ovocný sad, 11 souborů (11 %) rozsáhlejší pastviny (louky), a 4 soubory (4 %) dokonce pole.

Více než třetina – 40 komunit (40 %) – chová na svém pozemku domácí zvířata, nejčastěji drůbež (uvedlo 32 komunit, 32 %) nebo králíky (uvedlo 11 komunit, 11 %), dále pak ovce (uvedlo 9 komunit, 9 %) nebo kozy (uvedly 2 komunity, 2 %), prasata (uvedlo 5 komunit, 5 %) nebo koně (uvedlo 7 komunit, 7 %). Chovaná zvířata jsou obvykle hospodářsky využívána pro společné stravování v komunitě nebo v případě ovcí a koní pro spásání pozemku a trávení volného času.



Graf 4.45: Počet komunit, které mají uvedené venkovní společné plochy (ze všech 100 příkladů).

¹⁰⁰ Skrâplanet, dokončený v roce 1973, 33 jednotek

Vnitřní společné prostory

Společné prostory jsou pilířem cohousingu, bez jejich zřízení nelze cohousing realizovat. Ve většině případů jsou vnitřní společné prostory sdruženy do samostatného společného domu na pozemku (67 souborů, 67 %) nebo v rámci bytové struktury do její ústřední části (23 souborů, 23 %). Desetina komunit (10 souborů, 10 %) využila pro umístění společných prostor již existující dům na pozemku, velmi často jde o původní obytný dům ze zemědělské usedlosti. Funkční využití a množství společných prostor si volí každá komunita na základě dohody svých členů. Tam, kde se komunita aktivně podílí na plánování bytového souboru, bývá škála společných prostor široká a jejich počet vyšší. V developersky připravovaných souborech bývají společné prostory navrženy skromněji – obvykle se omezují na společenskou místnost pro celou komunitu, společnou kuchyň, hernu pro děti či malou místnost pro neformální sezení, dílnu a technické místnosti.

Celková užitná plocha společných prostor se u zjištěných příkladů (59 %, 59 souborů) pohybovala v rozmezí 3–43 m² užité plochy společných prostor na každou jednotku, z toho 8 souborů mělo hodnotu nižší než 10 m² na bytovou jednotku, 33 souborů mělo plochu v rozmezí 10–19,9 m²/jednotku, 13 souborů v rozmezí 20–29,9 m²/jednotku a více než 30 m²/jednotku mělo 5 souborů. Skoro polovina souborů (44 souborů, 44 %) měla plochu společných prostor na každou bytovou jednotku v rozmezí 10–25 m². Největší plochu společných prostor na jednotku mají soubory vlastnické (průměrná hodnota je kolem 18 m²/jednotku), o něco menší pak soubory družstevní (průměrná hodnota je kolem 16,5 m²/jednotku) a jednoznačně nejmenší plochu společných prostor mají soubory nájemní (průměrná hodnota je kolem 12 m²/jednotku). Plocha společných prostor také roste vzhledem k charakteru prostředí – největší plochu mají soubory realizované ve venkovském prostředí, menší v příměstském a ještě menší v předměstském prostředí.¹⁰¹ Obecně lze konstatovat, že se velmi pozvolna od 70. let 20. století snižuje průměrná plocha společných prostor na bytovou jednotku v souboru.

Všechny soubory cohousingu potřebují prostor pro setkávání celé komunity. Tímto prostorem je vždy společenská místnost s umístěnými jídelními stoly, která slouží v první řadě pro společné stolování a schůzky komunity. Tuto místnost měly prokazatelně všechny komunity (100 %). K ní příslušející velkou kuchyň pro přípravu společných večeří se podařilo

¹⁰¹ Jak je tomu v městském prostředí nelze vyhodnotit, dostupná data jsou pouze pro jeden bytový soubor

prokázat u 99 souborů (99 %) ¹⁰². Dalším velmi obvyklým prostorem ve vícegeneračních komunitách je tzv. dětská herna, kterou mělo prokazatelně 62 souborů (62 %). Prostor slouží nejen ke společné hře a odpočinku během celého dne, ale zároveň i jako dětský koutek v době společného stolování, což podporuje klidnější průběh společné večeře všech rezidentů (jak je často zmiňováno rezidenty). Společenské prostory doplňuje potřebné minimalizované sociální zařízení a sklady. Na vnitřní společné prostory často navazují venkovní terasy či pobytové plochy, aby se v případě příznivého počasí mohla odehrávat komunitní setkání venku, a to včetně společného stolování.



Obr. 4.39: Parková úprava vnitřního dvora souborů Væksthuset (16 jednotek, 1989, vlevo) a Valmuen (15 jednotek, 1987, vpravo). Zdroj: www.komunit



Obr. 4.40: Součástí pobytové zahrady je velmi často dětské hřiště, vybudované svépomocí. Vlevo: Ve dvoře umístěné pískoviště a domek souboru Overblikket (1990). Vpravo: Houpačka a sezení na okraji souboru Kilen (1989). Zdroj: www.komunit

¹⁰² Pouze u souboru Langekær, dokončeném v roce 1976 (6 jednotek) se nepodařilo zjistit nic o stolování komunity

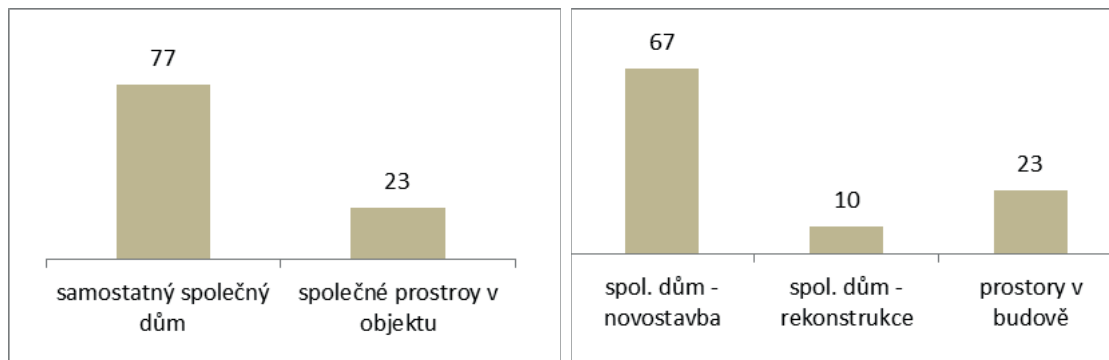
Některé komunity mají kromě hlavní společenské místnosti ještě další společné obytné prostory s neformálním sezením (47 %), herny pro dospělé – někdy doplněné kulečnickem nebo stolním fotbalem (11 %) nebo místnosti na společné sledování TV nebo filmů (24 %). Některé komunity navíc mají i klubové místnosti teenagerů (14 %). Je zřejmé, že funkční využití menších společenských místností přizpůsobují komunity aktuální potřebě, typicky se tak proměňují herní místnosti dětí podle jejich aktuálního věku v komunitě.

Kromě společenských prostor jsou velmi obvyklé praktické prostory – na prvním místě společná prádelna, kterou měly prokazatelně přibližně tři čtvrtiny všech souborů (76 %, 76 souborů). Společné praní má v Dánsku tradici a prádelny jsou běžnou součástí všech bytových souborů či domů. Společnou prádelnu považuje většina komunit za velmi výhodnou, rezidenti nemají doma vlastní pračky a zcela se spolehnou na toto společné vybavení. Celkově je tento model velmi ekonomický, protože snižuje náklady na praní, vyžaduje však dobrou organizaci. Nejčastěji jsou v prádelně uváděny 2 až 3 pračky a 1 sušička (jde o profesionální stroje, které zvládnou kapacitu denního opakovaného praní), které dostačují běžně až pro 34 domácností. Při podrobnějším sledování fenoménu společného praní je ale zřejmé, že kolem roku 2000 došlo ke změně přístupu rezidentů ke společnému praní a praní je postupně více přesouváno do jednotlivých jednotek. Tato skutečnost je nepochybně ovlivněna i narůstající průměrnou plochou bytové jednotky.

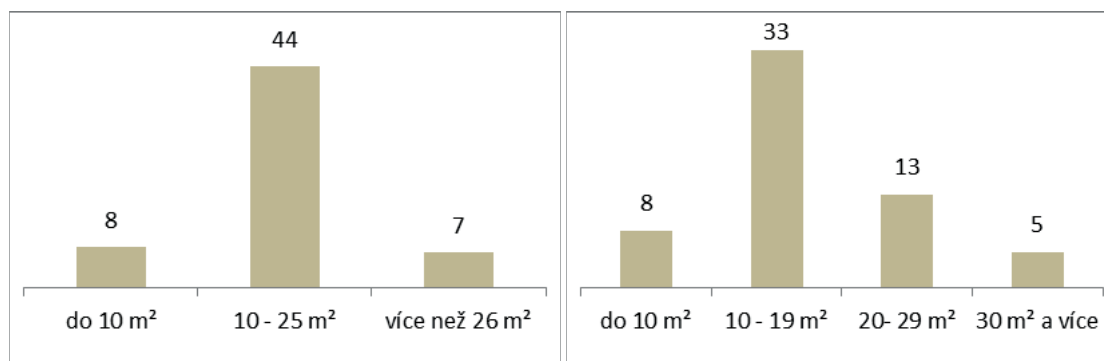
Velmi obvyklou společnou prostorou je i společná dílna, prokázaná u 75 souborů (75 %). Často je určena k opravě kol, uskladnění sdíleného nářadí a poskytuje prostor pro domácí kutění či opravy. Některé dílny jsou více orientované na specifické vyrábění (truhlářské, keramické, šití apod.) a nabízejí možnost tvořivé realizace pro rezidenty (tzv. hobby místnosti) nebo jde o místnosti pro společné domácí práce – například šití. Velmi často uvádějí komunity ve vybavení i hudební zkušebnu (14 %), která slouží nejen pro společné hraní ve skupině, ale i k individuálnímu tréninku hry na hudební nástroje. Až do 90. let minulého století byla často zmiňována i černá komora pro zhotovování fotografií, která se dnes už nevyskytuje prakticky vůbec.

Dalším obvyklým typem společných prostor jsou ubytovací prostory. Komunity mají velmi často i samostatnou jednotku hotelového typu (ložnice s koupelnou) ve společných prostorách, kterou mohou po dohodě užívat hosté rezidentů nebo dočasně například dospívající děti rezidentů či rodiny při řešení odluky partnerů apod. Ubytovací nebo univerzální obytnou jednotku 1+kk mělo prokazatelně 61 souborů (61 %). Ve zcela

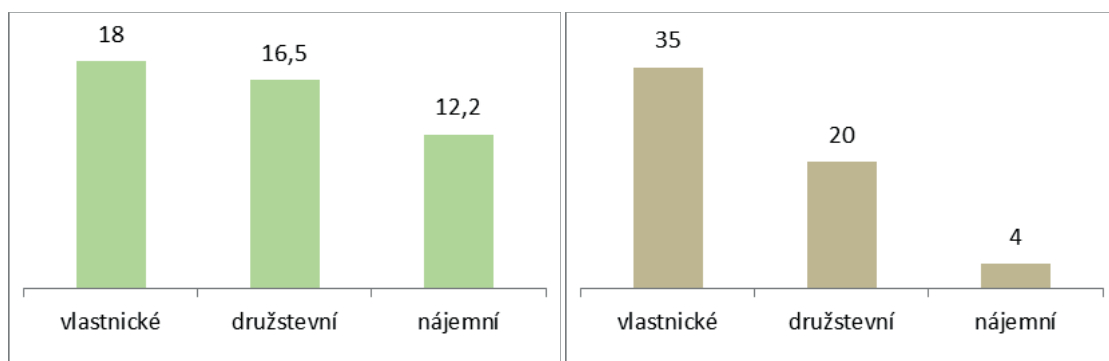
ojedinělých příkladech tuto místnost nabízí komunita k pronájmu jako volnou ubytovací kapacitu pro kohokoli.



Graf 4.46 a 4.47: Počet souborů s uvedeným typem umístění společných prostor.



Graf 4.48 a 4.49: Počet souborů s uvedenou průměrnou plochou společných prostor připadajících na bytovou jednotku (zjištěno u 59 příkladů ze 100).



Graf 4.50 a 4.51: Vlevo: Průměrná plocha společných prostor připadajících na jednu bytovou jednotku dle vlastnictví. Vpravo: Počet souborů, u kterých byla tato plocha zjištěna dle vlastnictví (z celkově 100 souborů).

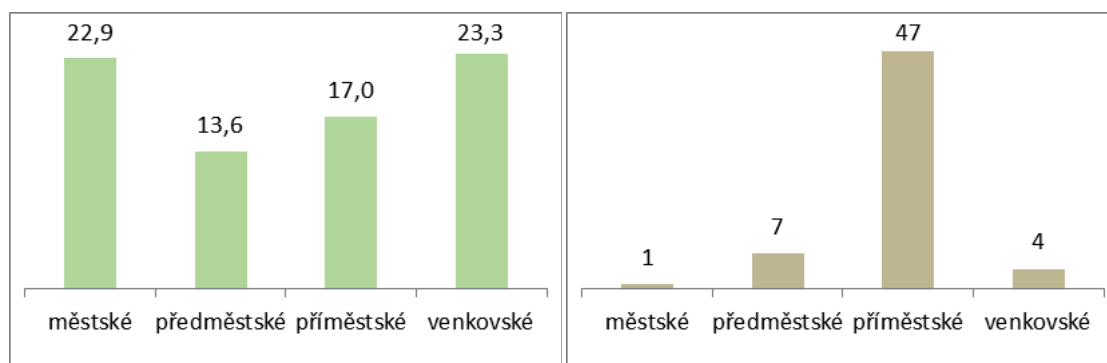
Relativně nízký je počet vnitřních sportovních či wellness prostorů u analyzovaných souborů. Jednoznačně to lze přičíst finanční nákladnosti na výstavbu a provoz takových prostor a pravděpodobnou dobrou dostupností těchto prostor v okolí bytových souborů.¹⁰³ Tělocvičnu nebo posilovnu uvedlo jako společné vybavení 14 komunit (14 %) a 10 komunit (10 %) uvedlo místnost se stolem na stolní tenis. Většinou se jedná o jediný univerzální společný prostor pro sportovní využití. Osm komunit (8 %) uvedlo, že mají ve společných prostorách saunu a jedna komunita prostor s vířivkou. Žádná z komunit neměla ve svých společných prostorách vnitřní bazén.

V některých komunitách mají společné sklady. Nejčastěji jde o společný sklad potravin a drogistického zboží (uvedlo 20 komunit, 20 %). Jde o místnost (či soubor místností), kde je stále dostupný sortiment, který pověřené osoby nakupují nebo kde se uskladňují potraviny vypěstované či vyprodukované přímo komunitou. Každý člen komunity si pak ze skladu odebírá potraviny dle svých potřeb a sám také tento odběr eviduje. (Některé komunity přiznávají, že občas nesouhlasí odebrané množství se zápisem, ale vzhledem k tomu, že společné sklady neruší, jde spíše o nedůslednost v evidenci než o záměrné zkresení odebraného množství.) Celkem 11 komunit (11 %) uvedlo společný mrazící box či místnost s velkokapacitními mrazáky ve společných prostorách, několik pak společné chladné sklepní prostory pro skladování (naprostá většina bytových jednotek je nepodsklepených a sklep je tak jen v některých případech pod společným domem). Dalším druhem skladu je sklad tzv. recyklační, kam jsou ukládány věci, které jednotlivé domácnosti nepotřebují, ale mohly by je využít domácnosti jiné. Jedna komunita (Bauneholm, 14 domácností) vede takový sklad dětského ošacení, kde je v krabicích podle velikosti uloženo oblečení na děti. Každý si může v tomto skladu věci dlouhodobě vypůjčit nebo je tam naopak vložit. Veškeré vložené věci se stávají společnými. Jiná komunita (Rumplepotten, 34 domácností) disponuje podobným skladem, ale na veškeré ošacení. Velká komunita (Lange Eng, 54 domácností) má společný sklad na veškeré předměty tam vložené. Jednou ročně pak proběhne prodej všech tam uložených věcí (vyklizení místnosti) a výtěžek z tohoto prodeje komunita věnuje na dobročinné účely. V některých společných domech jsou obvykle v suterénu zřízeny oddělené skladovací prostory pro jednotlivé jednotky o ploše 3–6 m² (uvedlo 8 komunit, 8 %).

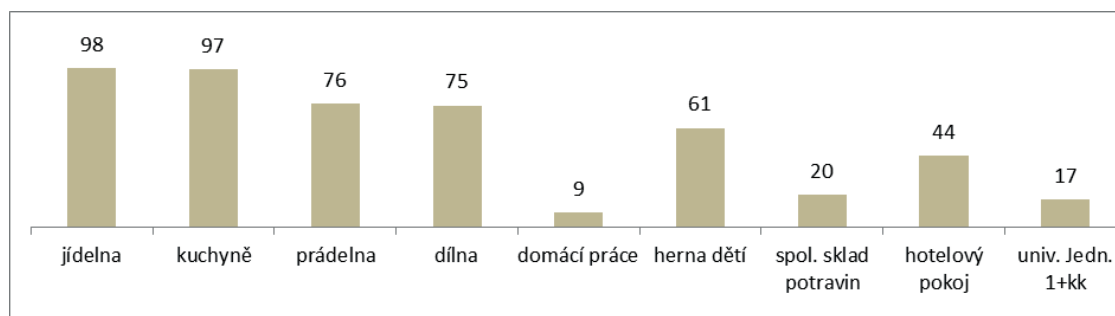
¹⁰³ Při srovnání například v USA je výskyt sportovních a wellness prostorů významně častější, což je pravděpodobně dáno vyšší životní úrovní rezidentů, zvyklostmi, větší uzavřeností komunit, nižší dostupností v lokalitě.

Společné pracovní kancelářské prostory se vyskytují ve společných prostorách velmi málo, uvedly je pouze 4 komunity¹⁰⁴. Ve třech případech jde o kancelářské prostory, které komunita pronajímá nebo jen poskytuje svým členům pro účely společné práce těch, kteří pracují z domova, v jednom případě má komunita vybavené pracovní místo s PC a tiskárnou, které je k dispozici členům komunity.

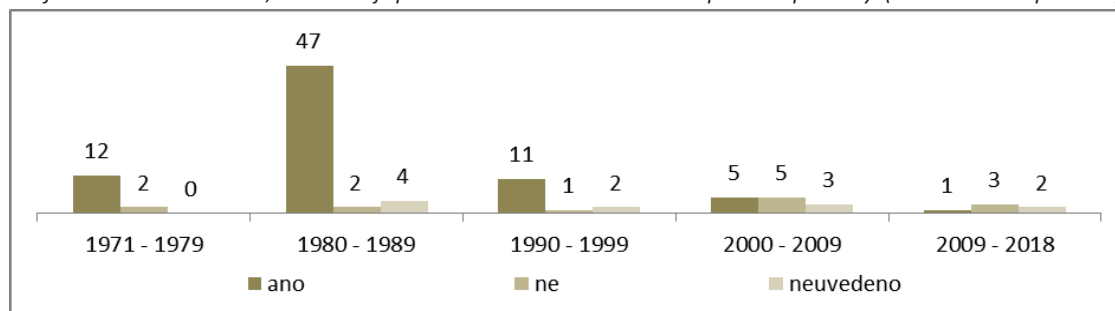
V rámci bytových souborů se většinou nevyskytují komerčně pronajímané jednotky bytové ani nebytové. Jedna komunita má ve společných prostorách nahrávací studio¹⁰⁵, které



Graf 4.52 a 4.53: Vlevo: Průměrná plocha společných prostor připadajících na jednu bytovou jednotku dle prostředí souboru. Vpravo: Počet souborů, u kterých byla tato plocha zjištěna dle prostředí (z celkově 100 souborů).



Graf 4.54: Počet komunit, které mají prokazatelně uvedené vnitřní společné prostory (ze všech 100 příkladů).



Graf 4.55: Je v souboru společná prádelna? Počet souborů dokončených v uvedené dekádě – ano / ne / neuvedeno.

¹⁰⁴ Absolons Have – 23 domácností, Tranehøj – 6 domácností, Nymarksvej – 49 domácností, Munksøgård – 100 domácností

¹⁰⁵ Baueholm, několik hudebníků v komunitě

pronajímá komerčně pro pokrytí nákladů na jeho provoz. Dvě další komunity¹⁰⁶ uvádějí komerční pronájem univerzálních jednotek jako letní byt či kancelář.

Pouze jedna komunita provozuje společně drůbeží farmu¹⁰⁷. V žádném z ostatních 99 zpracovaných souborů se nenachází společná nebytová jednotka, která by sloužila komunitě jako zdroj obživy a zaměstnávala by členy komunity (drobná výroba apod.). To potvrzuje předpoklad, že komunity jsou utvářeny za účelem kvalitního sousedského bydlení, nikoli za účelem společného podnikatelského záměru či aktivity.



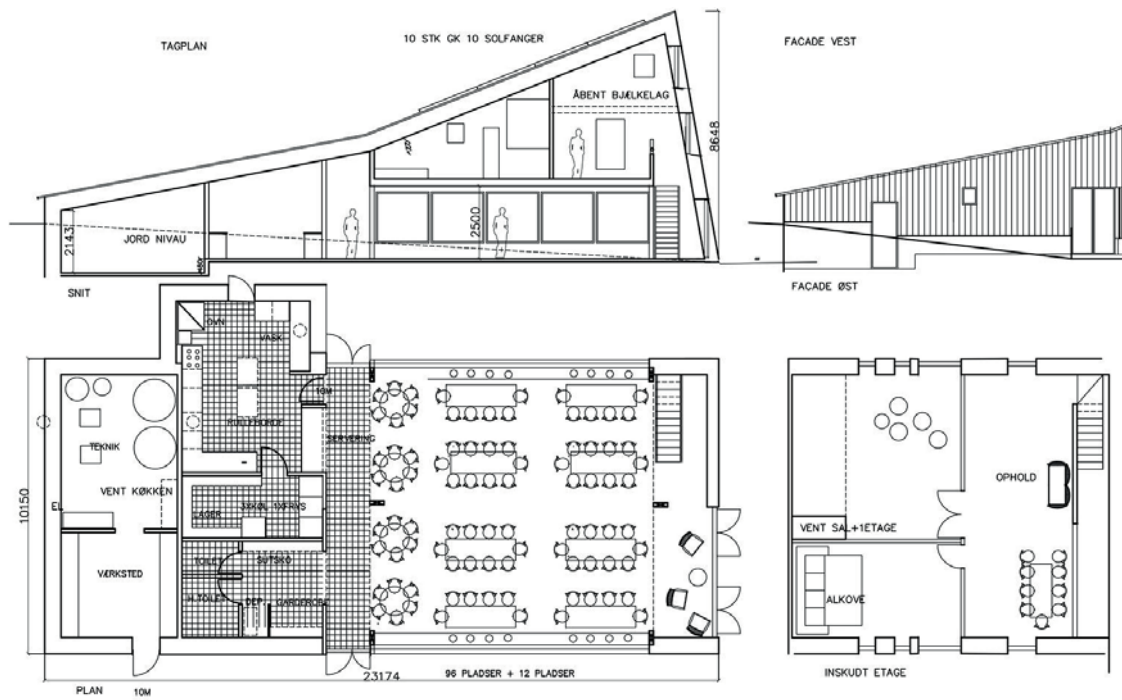
Obr. 4.41: Jednoduché společné vybavení komunity Sættedammen (27 jednotek, 1972) Zleva: Na terase improvizovaná šachovnice, velmi oblíbená trampolína umístěná do dvora a hřiště na fotbal na okraji pozemku – na udržovaný trávník jsou osazené jen branky. Zdroj: www.komunit



Obr. 4.42: Zleva: Individuální zeleninové zahrady souboru Rumlepotten (34 jednotek, 1985), společné pěstební plochy komunity Thorshammer (19 jednotek, 1986) a chov zvířat komunity Langekær (6 jednotek, 1976). Zdroj: www.komunit

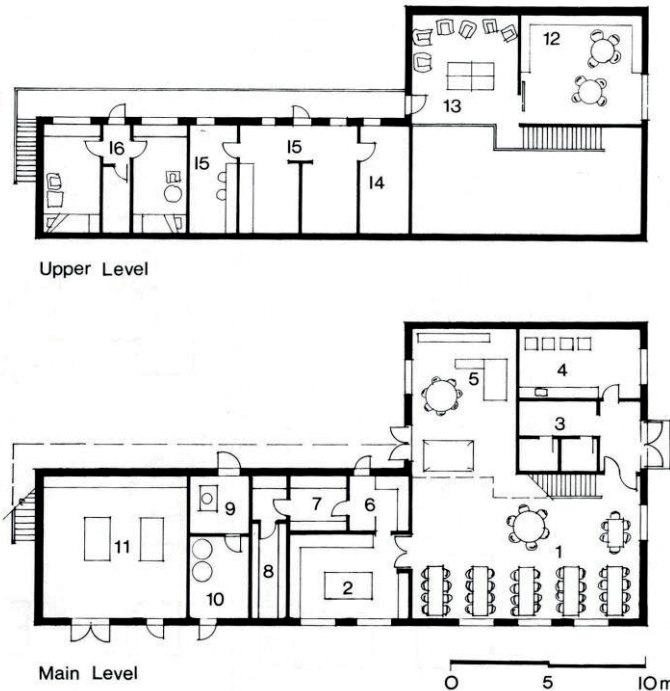
¹⁰⁶ Højvang, Langekær

¹⁰⁷ Buske



Obr. 4.43: Dispoziční řešení společného domu komunity Bakketoppen (24 jednotek, 2016) – mladší soubory řeší společné prostory velmi racionálně. Zdroj: www.komunity

Common house floor plan:
 1. dining room, 2. kitchen,
 3. entry and bathrooms,
 4. laundry, 5. childrens'
 playroom, 6. scullery, 7. pantry,
 8. freezer, 9. furnace, 10. solar
 and mechanical equipment,
 11. workshop, 12. library,
 13. game room, 14. storage,
 15. crafts rooms, 16. guest
 rooms and bathroom.



Obr. 4.44: Dispoziční řešení společného domu komunity Sol og Vind (27 jednotek, 1981) – starší soubory mají obvykle více společných prostor. Zdroj: www.komunity



Obr. 4.45: Společné prostory (domy). Zleva: Venkovní zasklená terasa společenských prostor komunity Ådalen 85 (1988), společný dům komunity Kilen (1989) a komunity Hjortshøj Møllevvej – bogruppe 4 (2002). Zdroj: [www komunit](http://www.komunit)



Obr. 4.46: Společenská místnost (jídelna) komunity. Vlevo: Overblikket (1990). Vpravo: Rumlepotten (1985). Zdroj: [www komunit](http://www.komunit)



Obr. 4.47: Komunitní kuchyně. Vlevo: Åhusene (17 jednotek, 2006). Vpravo: Kolbøtten (6 jednotek, 1981). Zdroj: [www komunit](http://www.komunit)



Obr. 4.48: Další společenské místnosti komunit. Zleva: Televizní koutek a dětská herna komunity Nymarksvej (49 jednotek, 1988). Galerie s kulečnickem, stolním fotbalem a tenisem komunity Stokken (20 jednotek, 1988). Zdroj: www.komunit



Obr. 4.49: Společná prádelna komunity. Vlevo: Nymarksvej (49 jednotek, 1988). Vpravo: Forsøgsgården (21 jednotek, 1990). Zdroj: www.komunit



Obr. 4.50: Vlevo: Společná dílna komunity Nymarksvej (49 jednotek, 1988). Vpravo: Tělocvična nájemní komunity Rumlepotten (34 jednotek, 1985). Zdroj: www.komunit

4.6 Organizace komunity

Jedním ze základních principů cohousingu je dobrovolná participace rezidentů na správě, údržbě i rozvoji bytového souboru včetně péče o pozemek. Komunity si organizují veškeré administrativní a správní činnosti svépomocně a nenajímají si žádné správní firmy. Tento princip je podstatný pro dlouhodobé udržení intenzity sousedských vztahů, protože existence společné denní práce a úkolů, které rezidenti sdílejí, generuje sousedská setkávání a posiluje sociální vazby rezidentů mezi sebou.

Základem fungování komunit je řád a množství pravidel, která jsou pevně zakotvena ve stanovách nebo domovním řádu komunity. Pro dobré sousedské vztahy je to ta nejlepší podpora. Všechna pravidla jsou podrobně sepsána a dlouhodobě udržována. Při podrobném zkoumání systému organizace se může zdát, že jsou komunity až příliš organizovány. Je to však velice pragmatické a praktické a jasně daná pravidla významně zefektivňují veškeré komunitní dění.

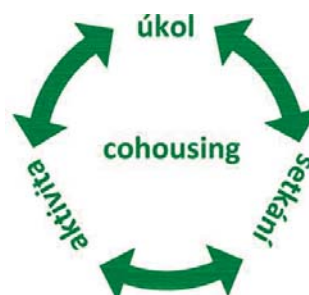
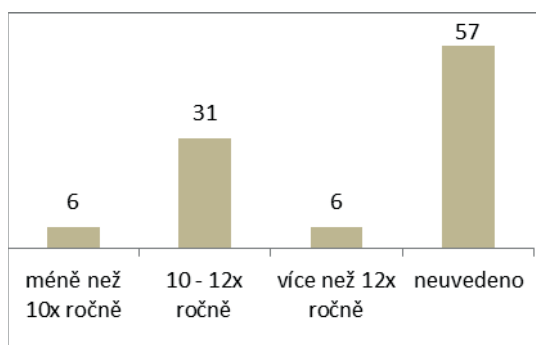
Způsob organizace se v zásadě příliš neliší u vlastnických a družstevních souborů. Odlišnost lze ale sledovat ve způsobu rozhodování. U vlastnických souborů naprosto převažuje snaha o vzájemný konsensus – dohodu všech členů komunity, družstevní soubory někdy uplatňují systém hlasování k jednotlivým otázkám a nepožadují 100 % souhlas všech členů. S velikostí souboru a také u družstevních a nájemních souborů, kde jsou členové v nájmu, je organizační systém vždy podrobnější než u souboru, v němž jsou jednotky vlastněny členy komunity.

Domovní řád

Oficiálním dokumentem, který upravuje základní pravidla běžného provozu a organizace komunity, je obvykle domovní řád¹⁰⁸, dánsky nazývaný *Husorden*. Domovní řád vzniká dohodou mezi členy komunity a bývá individualizovaný pro každou jednotlivou komunitu. Obsahuje obvykle pravidla pro užívání společných prostor, základní organizační

¹⁰⁸ Díky grantu ČVUT SGS14/088/OHK1/1T/15 Komunitní bydlení – typové modely pro Českou republiku byl přeložen domovní řád vlastnické komunity Lange Eng (2008), uvedený v plném znění jako příloha. Přeložila Mgr. Jana Cinková (překladatelka z dánštiny a nizozemštiny).

strukturu – pracovní skupiny, schůze komunity, způsob rozhodování, pravidla pro používání společného vybavení, chov zvířat, dopravu na pozemku, úklid, způsob vzájemné oficiální komunikace členů komunity a pravidla pro ohleduplné soužití v komunitě (hlučné práce,



Graf 4.56: Vlevo: Počet souborů, které mají společné schůze v uvedené roční frekvenci. U 57 souborů ze 100 nebyla data zjištěna. Obr. 4.51: Vpravo: Základem fungování je povinnost – ta generuje setkání, která mohou rozvíjet další aktivity rezidentů. (J. K. 2017)



Obr. 4.52: Společná schůze komunity, obvykle konaná jedenkrát měsíčně. Vlevo: Thorshammer (19 jednotek, 1986). Vpravo: Rumlepotten (34 jednotek, 1985). Zdroj: www.komunit



Obr. 4.53: Nástěnky, které dříve sloužily podrobné organizaci, v dnešní době nahradil intranet jednotlivých komunit. Vlevo: Vadestedet (21 jednotek, 1985). Vpravo: Rumlepotten (34 jednotek, 1985). Zdroj: www.komunit

řešení neshod). Domovní řád se vždy opírá o stanovy jako základní majetkoprávní dokument komunity, některé body domovního řádu jsou tak jen podrobnějším výkladem daného bodu stanov komunity.

Společné schůze

K organizaci komunity slouží společné schůze rezidentů. Ze zjištěných údajů vyplývá¹⁰⁹, že většina komunit se pravidelně schází k řešení komunitních otázek jednou měsíčně, tedy 10–12 krát do roka (v období letních prázdnin, někdy též v adventu se komunitní schůze nekonají). Schůze jsou dobře organizované, předem je zveřejněn program a jsou dostupné zápisy z předchozích schůzí, tak aby byly maximálně efektivní. Obvykle uvádějí komunity, že takové schůze trvají asi 2 hodiny. Většina komunit má jednou do roka delší společné setkání (u družstevních je to valná hromada, u vlastnických pak den pro vytváření vizí pro další rok – často v zimních měsících).

Úklid a údržba společných prostor

Pro zajištění běžného provozu bytového souboru využívá většina komunit systém tzv. pracovních skupin. Všichni členové komunity mají většinou povinnost se podílet na práci v komunitě a jsou obvykle na dobu určitou rozděleni do několika pracovních skupin. Tato povinnost se týká všech dospělých a často do určité míry i starších dětí. Účast ve skupinách je sice povinná, ale výběr skupiny je obvykle dobrovolný podle schopností každého jednotlivce, rezidenti se do jednotlivých skupin dobrovolně hlásí nebo se vzájemně dohodnou. K rozdělení do pracovních skupin dochází obvykle jednou ročně. Několik komunit uvádí, že pracovní skupiny se mohou měnit v čase podle aktuální potřeby.

Existují základní pracovní skupiny, které se opakují u všech komunit. Jde především o administrativní skupinu (u družstevních často volená rada či představenstvo), která zajišťuje základní organizaci a komunikaci s okolím, dále pak skupiny pro údržbu, úklid a topení, péči o zeleninové zahrady či chovanou domácí zvěř, skupinu věnující se organizaci společných večeří, společných schůzí, zajišťující elektronické sítě a vnitřní komunikační síť komunity (intranet), správu společných prostor jako prádelny, dílen, společných skladů apod., skupiny

¹⁰⁹ Četnost společných schůzí byla zjištěna u 43 komunit – z toho 31 komunit se schází 10–12krát ročně, 6 komunit méně než šestkrát a 6 komunit více než dvanáctkrát ročně

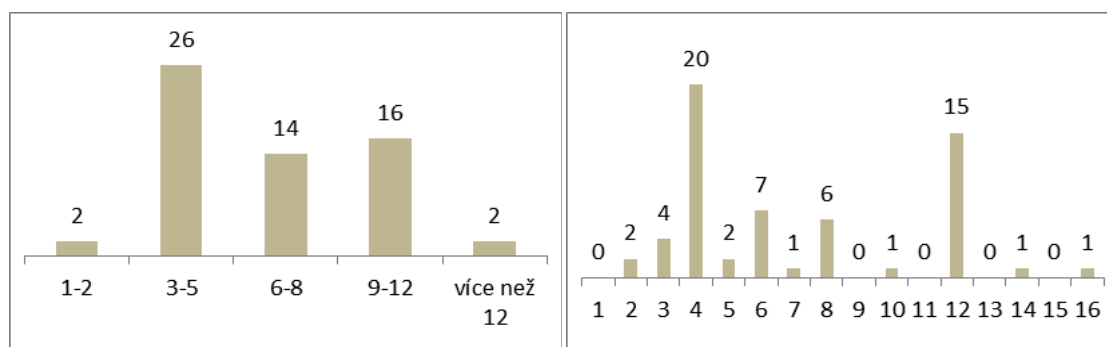
pro organizaci společných aktivit (slavení svátků, výročí komunity atd.) a organizaci programů pro děti.

Některé komunity mají kromě zapojení všech rezidentů do pracovních skupin ještě samostatně fungující pravidla pro údržbu souboru – rozpisy na úklid společných prostor, sekání trávníků, odklizení sněhu atd. Někdy je stanoven počet hodin za měsíc, které musí člen odpracovat pro komunitu (2–10 hodin měsíčně).

Jednotlivé jednotky jsou spravovány vlastníky či nájemci a jejich dlouhodobá údržba je také zahrnuta do seznamu povinností členů komunity.



Obr. 4.54: Ukázka rozpisy na sekání trávníků a úklid sněhu komunity Askebakken (17 jednotek, 1983). Zdroj: www.komunita.dk



Graf 4.57 a 4.58: Počet souborů s uvedenou frekvencí společných pracovních dní v roce. U 40 souborů ze 100 nebyla data zjištěna. (JK 2017)

Společné pracovní dny

Všechny komunity musí vlastními silami zajistit organizaci údržby a úklidu celého souboru včetně pozemků. Kromě pravidelných úkolů, které jsou podrobně rozdělovány podle předem daného klíče (rozpisy na úklidy sněhu, sekání trávy, úklid společných prostor apod.), se během roku konají i společné pracovní (víkendové) dny, kdy je čas nejen na pravidelnou údržbu pozemku, ale i na realizaci větších úkolů. Někdy tyto pracovní dny začínají společnou snídaní ve společenské místnosti (jídelně) a často jsou zakončeny společnou večeří tamtéž. Ze zjištěných dat¹¹⁰ vyplývá, že počet společných pracovních dnů komunity v roce se pohybuje mezi třemi a dvanácti (často jde o formu pracovních víkendů). Pětina komunit (20 souborů, 20 %) měla 4 pracovní dny do roka (často jako jarní a podzimní pracovní víkend) a 15 komunit (15 %) pořádalo pracovní den dvanáctkrát ročně, což odpovídá jedné pracovní sobotě za měsíc. Mnohé komunity také uvádějí, že nemají přesně daný počet pracovních dnů a jejich organizace je závislá na aktuálním mimořádném úkolu pro daný rok.

Organizace společných prádelen

Společné prádelny, které měly více než tři čtvrtiny souborů, vyžadují dobrou organizaci provozu tak, aby je všechny domácnosti mohly bez větší organizační náročnosti a omezení využívat. Modely fungování společných prádelen jsou různé a vždy záleží na dohodě mezi členy. Tam, kde společné praní funguje, existuje většinou pracovní skupina (2–3 lidé), která praní organizuje. Obvykle jsou nárok na praní a náklady s ním spojené zahrnuty do komunitního příspěvku, který rezidenti platí na provoz společných prostor. Jen několik komunit uvedlo, že na praní ve společných prostorách má čipové karty, které evidují počet praní, a dochází k individuálnímu zúčtování praní (prací prostředky atd. jsou vždy zajištěny a jsou v ceně). Pro efektivitu praní si členové komunit vypomáhají například tím, že pokud jsou pračky obsazené, donesené prádlo zanechají v prádelně s lístkem, jak se má dát do pračky, a ten, kdo dopere, prádlo do pračky vloží. Odpadá tak opakované docházení do prádelny. Některé komunity mají hodinový rozpis praní, kam se předem registrují jednotlivé domácnosti (často elektronický v rámci interní sítě) nebo i pravidelný rozpis hodin, ve kterých každá jednotlivá domácnost může prát.

¹¹⁰ Počet společných pracovních dní byl zjištěn u 60 souborů – z toho 2 komunity měly nejvýše 2 pracovní dny v roce, 3 až 5 pracovních dní uvedlo 26 komunit, 6 až 8 pracovních dní uvedlo 14 komunit, 9 až 12 dní uvedlo 16 komunit a více než 12 pracovních dní ročně uvedly 2 komunity



Obr. 4.55: Vlevo: Družstevní komunita Nymarksvej (49 jednotek, 1988) má čtyřčlenné představenstvo a mnoho pracovních skupin: Ekonomická (6 osob), údržba souboru (5), údržba spol. domu (5), využití spol. domu (4), správa hřišť (3), dětské aktivity (3), údržba zahrady (3), údržba dílen (3), údržba jednotek (1), elektrikář (1), prádelna (1), IT (4), komunikační technologie (4), oslavy a akce (2), kulturní akce (1), úklid spol. domu (1), organizace večeří (3), páteční večery (2), carporty (2), plánování úklidu sněhu (1), dárky (1). Vpravo: Vlastnická komunita Trudeslund (33 jednotek, 1981). Mají celkově 9 pracovních skupin: Společný sklad, úprava venkovních prostor, program pro děti, administrativa a schůze, topení, prádelna, všeobecná údržba, společné akce, základní organizace komunity. Zdroj: www.komunit



Obr. 4.56: Společné pracovní dny komunit. Zleva: Landsbyen (2008), Thorshammer (1986) a Vædestedet (1985). Zdroj: www.komunit



Obr. 4.57: Úkoly při pracovních dnech se řídí aktuálními potřebami každé komunity. Vlevo: Fælleshave (1991). Vpravo: Plantagen (1990). Zdroj: www.komunit

Sdílené vybavení

Kromě společných venkovních i vnitřních prostor je nutné doplnit, že cohousingové komunity usilují ve významné míře o vyšší sdílení předmětů občasné potřeby. Nejvíce se to týká především zahradního náčiní a nářadí a různých dílenských nářadí, které jsou ve výbavě k tomu určených společných prostor. Jejich správu a údržbu většinou zajišťuje určený člen komunity, jejich vypůjčení je většinou zcela volné, založené na důvěře k ostatním členům komunity. Mnohé komunity si tak pořizují pro společné využívání dražší a kvalitnější vybavení, než by si běžně pořídila pro daný účel domácnost. Efektivita takového sdílení je zcela nepopiratelná, i když opět vyžaduje organizaci.

Nejčastěji rezidenti sdílejí sekačky na trávu pro údržbu společných pozemků, ale i pro soukromé použití. Často zmiňováno je i sdílení automobilů¹¹¹. Jde spíše o dílčí sdílení mezi některými členy, propracovanější systémy komunity spíše nemají (nebo využívají nezávislé organizace). Míra a typ sdílení v komunitě je velmi individuální a někdy může jít i o dílčí sdílení mezi menším počtem domácností v komunitě, což dokládá i výčet sdílených věcí u těch, které takové věci uvedly: V komunitě Trudeslund sdílí několik domácností plachetnici a většina má společně rekreační dům ve Švédsku. Komunita Fælleshave sdílí obytný přívěs, komunity Tinggården a Forsøgsgården vozík pro přepravu za auto, komunita Åbakken sdílí kánoe.

¹¹¹ Uvedly komunity: Trudeslund, Absalons Have, Bakken, Munksøgård



Obr. 4.58: Společné stolování je nejčastější komunitní aktivitou, může jít o společné pravidelné večere (Valmuen, 1987, vlevo) nebo příležitostně pořádané oslavy svátků (Tinggården, 1978, vpravo). Zdroj: www.komunit



Obr. 4.59: V letních měsících pořádají komunity často společné oslavy svátků, grilování nebo táboráky. Zleva: Drivhuset (1988), Absolons Have (2005), Fladengrund (1980). Zdroj: www.komunit



Obr. 4.60: Akce pořádané pro děti, jako jsou karnevaly, společné slavení svátků nebo oslavy, jsou v komunitách velmi obvyklé: Zleva: Lile Grundet (1987), Væksthuset (1989), Gundsøllille (1999). Zdroj: www.komunit

4.7 Život v komunitě

Aktivní podpora sousedských vztahů a jejich intenzita je základem každé komunity. Kromě společné práce na správě a údržbě bytového souboru a jeho okolí a zajištění organizace fungování společných prostor jsou v cohousingu typické i vědomě organizované společné aktivity na podporu sousedství a pro vzájemnou pomoc mezi rezidenty. Rozhodně se nelze domnívat, že všichni členové komunity spolu sdílejí všechny životní hodnoty a cíle, naopak. Komunity typu cohousing sice sdružují lidi s určitou rámcovou hodnotovou orientací, ale jejich jednotliví členové mohou být ve svých osobních směřováních velmi odlišní. Komunity bychom mohli přirovnat k dobře fungujícímu pracovnímu kolektivu, kde lidé spojení určitou prací (zde péče o kvalitu vlastního bydlení) dokážou velmi dobře vycházet a komunikovat i přes odlišné povahy, profese, věk atd. Sousedství ještě není přátelstvím a skutečné přátelské osobní vazby mezi sebou v komunitě najde vždy jen několik jednotlivců, podobně jako v jiných kolektivech. To však sousedství nijak neubírá na jeho kvalitě, protože příjemný sousedský vztah se svým nejbližším okolím je velkou kvalitou bydlení.

Velmi typickou aktivitou cohousingových komunit v Dánsku jsou společné večeře. Rezidenti často vnímají společné večeře jako pilíř jejich komunitního života a považují je i za velmi praktickou výhodu života v komunitě (nižší náklady na vaření, nižší časová náročnost na společné jídlo, možnost, jak se pravidelně setkávat s ostatními v komunitě). Je nutné poznamenat, že v Dánsku je večeře považována za hlavní jídlo dne a je obvykle vícechodová. Společné večeře organizují pravidelně, velmi pečlivě a podíl na přípravě společného jídla bývá obvykle jednou z povinností každého člena komunity. Je nepochybné, že tato společná praktická aktivita velmi silně podporuje sousedské fungování komunity, protože setkání sousedů probíhá v pozitivní atmosféře u společného jídla. Společné stolování také komunity organizují během víkendových společných pracovních dní. Některé začínají společnou snídání, jiné pracovní dny naopak společnou večeří zakončují.

Ve vícegeneračních komunitách je také velká část času a prostoru věnována péči o děti. Mnoho společných aktivit je organizováno právě pro ně a některé komunity dokonce organizují i vzájemné hlídání dětí.

Širokou skupinu tvoří společenské aktivity komunity, především v organizování společných oslav svátků nebo významných dní v roce a udržování lidových tradic v návaznosti

na cyklus přírodního roku. Některé komunity také pořádají jednou ročně oslavu vzniku komunity nebo i rozsáhlejší společenskou akci pro široký okruh přátel.

Aktivita jednotlivce v komunitě je vítána a záleží vždy na rezidentech, jak využijí sousedské prostředí a vazby získané při společné péči o bytový soubor pro rozvoj společenského života. Účast na takových aktivitách je vždy dobrovolná. Rezidenti tak zakládají různé sportovní skupiny (pro běhání, fotbal, pétanque, jógu apod.), hudební sdružení (pěvecké sbory, společné hraní na hudební nástroje apod.), zájmové skupiny (společná návštěva kulturních pořadů, filmový klub apod.), čtenářské kroužky, lekce hobby dovedností pro ostatní a mnoho různorodých aktivit, které mohou mít pevně stanovený čas nebo fungovat pouze na osobní domluvě členů.

Společné večere

Společné večere organizuje naprostá většina komunit (uvedlo 94 souborů, 94 %), a to nejčastěji 3krát až 5krát týdně (celkově takto často společně stoluje 70 komunit, 70 %). Více než dvě třetiny komunit (70 komunit, 70 %) organizují společné večere minimálně 4 dny v týdnu, naopak komunit, které spolu stolují dvakrát týdně a méně, bylo jen 12 (12 %).

Společné večere jsou organizovány nejčastěji v průběhu pracovního týdne nebo také v neděli. V sobotu je nižší četnost společných večeří, naopak v pátek někdy na společnou večeři navazuje jiná organizovaná společenská událost či aktivita (společné posezení, hudební, literární večer apod.). Některé komunity také neorganizují večere v době školních prázdnin (především letních) nebo svátků. Počet společných večeří v týdnu si stanovuje každá komunita po vzájemné dohodě členů, nastavené modely fungují dlouhodobě.

Pokud je večere organizována 6 dní v týdnu, pravděpodobně se nekoná v sobotu. Při četnosti večeří 5krát týdně lze pozorovat dva převažující systémy: večere během pracovního týdne (pondělí až pátek) nebo večere neděle až čtvrtek. Při frekvenci 4krát týdně je velmi obvyklý model pondělí až čtvrtek, pořádání o víkendových dnech je spíše neobvyklé, stejně jako při menší četnosti (třikrát týdně a méně často).

U komunit založených až do konce 80. let 20. století můžeme sledovat spíše vyšší četnost večeří v týdnu (5–7krát týdně), mladší komunity obvykle stolují méně často (3–4krát

týdně) nebo dokonce pravidelně nestolují¹¹². Některé starší komunity snížily frekvenci společného stolování během týdne, především ty, které stolovaly více než 5krát týdně.¹¹³ Jiné komunity naopak vysoký počet společných večeří v týdnu (6 nebo 7) stále udržují. Družstevní komunity stolují průměrně vícekrát týdně (4krát až 5krát) než komunity vlastnické (3–4krát).

Začátky společných večeří jsou vždy mezi 18:00 a 18:30.¹¹⁴ V tuto hodinu již Dánové bývají zcela jistě doma, protože své pracoviště opouštějí běžně nejpozději kolem 17. hodiny.¹¹⁵ Začátek společných večeří je nepochybně optimalizován tak, aby se členové komunity mohli včas vrátit domů ze svých denních aktivit (zaměstnání, škola, odpolední volnočasové aktivity) a zároveň jim účast na společné večeři nekolidovala s případným večerním programem (kulturní pořady, sledování televize, večerní volnočasové aktivity). Společné stolování pak trvá nejdéle hodinu. Samotná večeře je impulsem k navázání konverzace se sousedy, vzájemná fyzická blízkost upevňuje komunitní vazby členů a společné stolování zvyšuje pospolitost společenství. Po večeři je otevřen prostor pro kontakt mezi těmi, kdo o něj mají skutečný zájem, ostatní odcházejí zpět do svých domácností, do svého soukromí. Některé komunity zdůrazňují vymezení jakéhosi odpočinkového času po večeři pro dospělé (společná káva či čaj), kdy se děti společně přesunou do vymezeného prostoru dětské herny a dospělí zůstávají sami v prostoru jídelny¹¹⁶.

Ve většině komunit je účast na společném stolování nepovinná, existuje ale většinou povinnost účastnit se přípravy společných večeří. I to nepochybně podporuje účast na společných večeřích, která je dlouhodobě uváděna jako více než padesátiprocentní. Velká část komunit nabízí možnost odnést si připravené jídlo domů do soukromí. Tato možnost je

¹¹² Komunita Bauneholm (2005) například uvádí, že společné večeře nepořádá, ale občas nějaké společné stolování organizuje na základě aktivity jednotlivých členů

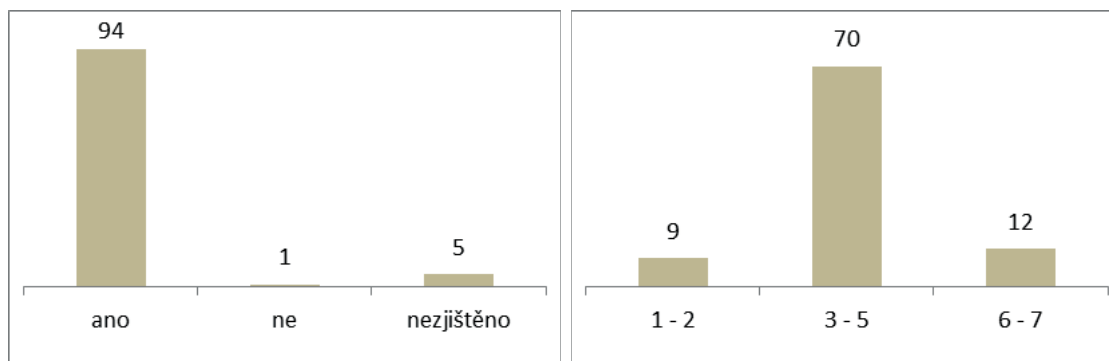
¹¹³ Komunita Jystrup (1984) uvedla společnou večeři 7x týdně v době vzniku, v roce 2010 uvedla 4 společné večeře týdně. Komunita Jernstoberiet (1981) v roce 1986 pořádala 5–6 společných večeří týdně, v roce 2009 pouze 3 týdně. Komunita Jerngården (1978) uvedla, že dříve stolovala společně 7x týdně, v roce 2012 stolovala pravidelně 3–4krát týdně. Podobně i komunity Sættedammen (1972), Skråplanet (1973) snížily počet večeří na 4 v týdnu z původních 6 večeří, resp. 5 večeří týdně.

¹¹⁴ Zajímavou tradici zavedla komunita Lange Eng (2008): Šéfkuchař krátce představí před společnou večeří ostatním denní menu

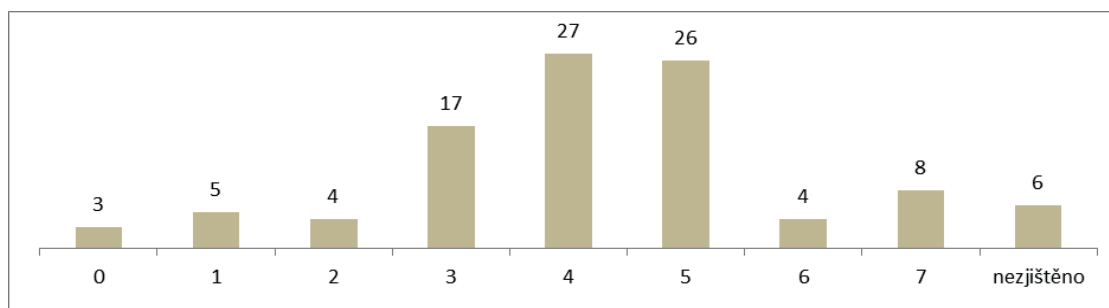
¹¹⁵ WIKING, Meik. *Hygge. Prostě šťastný způsob života*. Jota, Brno, 2017, s.55

¹¹⁶ Například uvádí komunita Vidjekær

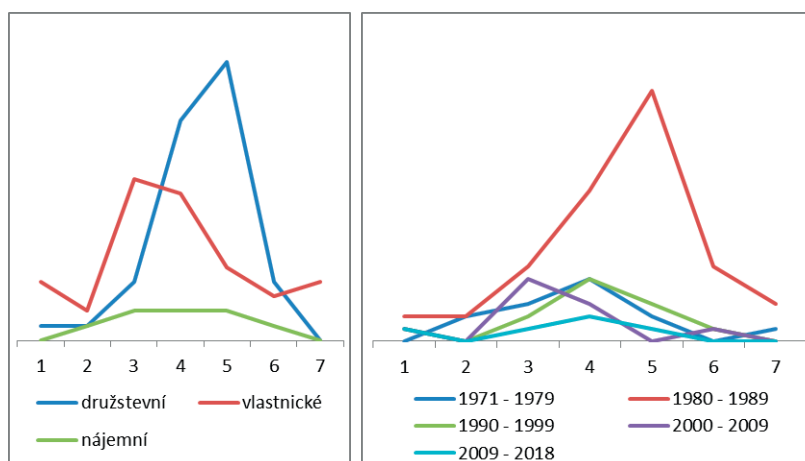
využívána, i když lze předpokládat, že samotný fakt, že člen komunity si pro společné jídlo fyzicky přijde do společné jídelny, zvyšuje pravděpodobnost, že se nakonec rozhodne pro společné stolování. Důležité je, že je zde pro členy možnost volby mezi soukromým a společenským stolováním, což pozitivně přispívá k otevřenosti vůči komunitnímu životu („všichni jsou zváni, nikdo není nucen“¹¹⁷).



Graf 4.59 a 4.60: Vlevo: Počet komunit podle organizace společných večeří. Vpravo: Počet komunit dle uvedené četnosti večeří během týdne.



Graf 4.61: Počet komunit dle uvedené četnosti večeří během týdne.



Graf 4.62 a 4.63: Vlevo: Frekvence společných večeří v týdnu dle vlastnictví bytové jednotky. Vpravo: Frekvence společných večeří v týdnu dle data dokončení souboru.

¹¹⁷ Tomáš Halík

Menu

Komunity věnují pozornost kvalitě jídla a dbají na pestrost. Některé komunity zdůrazňují kvalitu potravin jako jeden ze základních cílů komunity¹¹⁸, což není závislé na době založení komunit. Jídelníček zpravidla připravuje v dostatečném předstihu stravovací tým sám, a je tedy variabilní. Zajímavou výjimkou je komunita Vidjekær (20 domácností), kde se členové domluvili na stálém měsíčním menu. Některé komunity mají stanovený jakýsi rámcový jídelníček v průběhu týdne, aby byla zajištěna pestrost stravy. Často je například zmiňováno jedenkrát týdně jídlo z ryb nebo vegetariánské¹¹⁹ nebo v pátek mimořádné zařazení dezertu do jídelníčku. Některé komunity zohledňují vegetariány denně a nabízejí ke každé večeři i vegetariánský pokrm, komunita tedy nabízí více variant pro večeři současně. Část komunit naopak nabízí jednotné hlavní jídlo. Mnoho z nich využívá pro přípravu produkty vypěstované na vlastní zahradě (některé i chovají zvířata na maso) nebo se snaží o nákup kvalitních místních potravin. Menu musí být v dostatečném předstihu zveřejněno, zájemci tedy vždy vědí, na jaké jídlo se přihlašují.

Stravovací týmy

Organizace večeře je relativně složitou záležitostí, proto je většinou pro tento úkol vyčleněna specializovaná pracovní skupina (obvykle minimálně dva lidé), která zajišťuje samotnou organizaci přípravy (tedy rozpis služeb). Někde jsou služby pro jednotlivé členy komunity přiděleny, jinde se na ně zapisují členové dle svých časových možností (zpravidla alespoň v měsíčním předstihu). U komunit provozujících společné stravování existuje povinnost účastnit se přípravy večeře pro každého dospělého v komunitě, často tato povinnost existuje i pro děti. Některé komunity vážou povinnou účast na přípravě jídla na účast na stravování (pokud se člen nestravuje, nemá ani povinnosti při přípravě), ale je to

¹¹⁸ Jedenáct ze dvanácti komunit, které zmiňují svůj jídelníček, uvedlo, že se snaží o využívání biopotravin. Dvě z těchto komunit si potraviny sami pěstují či připravují – komunita Tranehøj si z vlastního mléka vyrábí máslo a další mléčné produkty, komunita Ravshøj využívá mnoho zeleniny ze společné zahrady. Několik komunit uvádí pečení domácího chleba.

¹¹⁹ Komunita Rumlepotten (34 domácností, 4 večeře týdně) uvádí jednou týdně jídlo z ryb a jednou vegetariánské, v pátek pak bez specifikace, za to s dezertem. Komunita Fælleden (30 domácností, 5 večeří týdně) má dva dny v týdnu vegetariánský pokrm, dva dny v týdnu masový pokrm a jeden den pokrm z ryb. Komunita Nymarksvej (49 domácností, 4 večeře týdně) uvádí 3 dny v týdnu masové pokrmy a čtvrtý den pokrm z ryb. V rámci masových dní uvádí jedenkrát za 2 týdny vegetariánský pokrm.



Obr. 4.61: Společná večeře komunity. Vlevo: Sættedammen (27 jednotek, 1972). Vpravo: Fladengrund (12 jednotek, 1980). Zdroj: www.komunit



Obr. 4.62: V letních měsících se společné večeře s oblibou odehrávají venku. Vlevo: Himmeriggården (12 jednotek, 1984). Vpravo: Væksthuset (16 jednotek, 1989). Zdroj: www.komunit



Obr. 4.63: Příprava společné večeře. Zleva: Vadestedet (21 jednotek, 1985), Himmeriggården (12 jednotek, 1984), Thorshammer (19 jednotek, 1986). Zdroj: www.komunit

spíše méně obvyklé.¹²⁰ Organizace povinností jednotlivých členů je podrobně propracována a sledována¹²¹.

Příprava večeře zahrnuje většinou návrh jídelníčku, nákup, přípravu pokrmů, výdej a mytí nádobí a úklid kuchyně. Společnou večeři vždy připravuje stravovací tým dne. Jeho velikost je závislá na velikosti komunity a také na počtu členů komunity, kteří se večeře účastní. Komunity obecně uvádějí účast na společných večeřích minimálně 50 % členů (některé komunity ale mají i vyšší účast). Velmi často se stravovací tým skládá ze dvou až tří členů (dostačující pro všechny střední velikosti souborů, tedy až pro 35 domácností). Do přípravy jídla jsou zapojeny i děti, které jsou někdy povinně součástí týmu, jindy jsou přizvány. Stravovací týmy fungují ve dvou základních systémech¹²²: Jednodenní systém, kdy každý den připravuje večeři jiný stravovací tým, a v blokových systémech, kdy stravovací tým připravuje večeři několik večerů za sebou (obvykle 1 týden¹²³). Při jednodenním systému mají týmy nižší počet členů a je zde pravděpodobná variabilita v rámci týmu (složení týmu se mění v závislosti na přihlášení), u blokových systémů bývají týmy početnější (a velmi často ustálené – členové komunity jsou dlouhodobě rozdělení do několika stravovacích týmů¹²⁴), aby si jejich členové mohli práci efektivně rozdělit v rámci celého bloku. U blokových systémů je také někdy úkolově oddělena samotná příprava jídla od úklidu (mytí nádobí) a na jednotlivých fázích se podílejí jiní členové. V závislosti na velikosti komunity a frekvenci stravování se

¹²⁰ Komunita Lange Eng (54 domácností, 6 večeří týdně) nabízí při stravování 3 a méně večeře týdně i snížení povinností při přípravě večeře

¹²¹ Nejpodrobnější systém pro pracovní povinnosti mají komunity Rumlepotten a Fælleden, kde je zaveden bodový systém hodnocení jednotlivých činností (nákup, příprava jídelníčku, vaření, mytí nádobí, úklid kuchyně). Za vymezené delší období pak musí každý člen komunity dosáhnout potřebného počtu bodů za pomoc při přípravě večeří.

¹²² Oba systémy jsou ve zjištěných případech poměrně rovnoměrně zastoupeny

¹²³ 3 dny jako blok uvádí komunita Lange Eng (54 domácností, 6 večeří týdně), 4 dny jako blok uvádí komunita Vennepunktet (15 domácností, 5 večeří týdně). Ostatní komunity používají jako blok týden (bez ohledu na počet večeří týdně).

¹²⁴ Například komunita Sol og Vin (27 domácností, 7 večeří týdně) má všechny členy rozděleny na 5 skupin po cca 7 lidech. Skupiny se střídají ve vaření po týdnu. V rámci skupiny má každý povinnost 3krát týdně vařit a 2x týdně mýt nádobí. Služby jsou přidělovány. Komunita Jystrup (21 domácností, 4 večeře týdně) používá podobný systém: 7 skupin dospělých po 5–6 členech se střídá po týdnu při přípravě, ale úkoly během týdne si rozděluje každá skupina samostatně.

dospělý člen komunity musí zapojit jednou až 4krát měsíčně do stravovacího týmu, což mu zabere v daném dni průměrně 3 hodiny¹²⁵. Stravovací týmy se obvykle scházejí 2–3 hodiny před začátkem večeře, většinou již každý člen zná své úkoly. Propracovaná organizace šetří čas všech.

Přihlašování se na večeře – systémy. Odhlašování, návštěvy.

Účast na stravování je ve většině komunit dobrovolná, večeři si také mohou členové odnést do svého bytu. Přihlašování na konkrétní večeři probíhá s několikadenním předstihem (nejméně 2 dny, obvykle týden). Přihlašování probíhá často v rámci intranetu komunity nebo se lidé zapisují na nástěnce ve společných prostorách. Lze předpokládat, že většina komunit umožňuje i jednorázové přihlášení hostů na společné večeře. Pokud se jedná o jednotlivce, nemůže jejich účast významněji ovlivnit systém a kapacitu stravovacích týmů.¹²⁶

Cena jídla a platby

Cena jídla je ve většině komunit stanovena pevnou paušální částkou za jednu večeři. Děti platí obvykle poloviční stravné (do 12, někdy až do 15 let). Cena společné večeře pro dospělého se pohybuje mezi 20 a 30 DKK¹²⁷, některé komunity mají páteční večeři s dezertem dražší (30–35 DKK). Pro srovnání je nutné uvést, že jídlo v levnější restauraci v Dánsku vyjde na cca 50–80 DKK, celá večeře pak 150–250 DKK, cena fastfoodu se pohybuje cca 20–35 DKK¹²⁸. Při paušální částce za večeři (obvyklejší systém) se stravné platí většinou zálohově či je podle účasti na stravování vyúčtováno jednou měsíčně, pokud je cena jídla proměnlivá (jde o rozpočítání skutečných nákladů na danou večeři), platí se po skončení večeře členům stravovacího týmu.

¹²⁵ U jednodenního systému jsou to většinou až 4 hodiny v daném dni (nákup, příprava, mytí nádobí, úklid), ale služby jsou méně časté. U blokového systému je denní časová náročnost kolem 2 hodin, trvá několik dní po sobě a pak následuje 3–6 týdnů volna (podle velikosti komunity).

¹²⁶ Možnost přihlásit hosty na večeři jmenovitě uvedla například komunita Ravnsbøj (14 domácností, 4 večeře týdně)

¹²⁷ Údaje z roku 2017

¹²⁸ Uvádí cestovní kancelář Čedok v turistických informacích o Dánsku (2013)

Účast na stravování

Komunity mají nastaveny stravovací systémy tak, že je zřejmé, že účast na stravování je flexibilní a v běžném dni se společné večeře účastní vždy část členů. Celkem shodně komunity uvádějí, že se účast běžně pohybuje od 50 % všech členů komunity výše. Komunita Absolons Have (2005, 23 domácností, 4 večeře týdně) uvedla, že se večeří účastní denně cca 80 % všech členů komunity. Zároveň uvedla možnost, že se zúčastníte společné večeře, ale nejíte (tradice posezení se sousedy nemusí být narušena, pokud se stravujete odděleně). Že je společné stravování velmi oblíbenou aktivitou, potvrzuje i to, že komunita Trudeslund (33 domácností, 6 večeří týdně) uvedla, že v době prázdnin, kdy společné večeře nepořádá, se někdy sejdou sousedé v jídelně s donesenými doma uvařenými pokrmy, aby mohli společně stolovat.

Sousedská výpomoc při péči o děti

Rodiny s dětmi jsou základem vícegeneračních komunit a velmi často i iniciátory cohousingu. Pouze 12 komunit (12 %) uvedlo, že organizuje v rámci komunity vzájemné hlídání dětí, přestože snahu o vytvoření dobrých podmínek pro děti a společné využití volného času v komunitě uvádí většina komunit. Tento výsledek lze jednoznačně interpretovat jako jeden z úspěchů sousedského modelu soužití. Při hlídání dětí si totiž sousedé dokážou spontánně vypomoci, a není tedy nutné ho organizovat. Prostředí souboru je dobře připraveno na bezpečný pobyt dětí, které tak mohou pod letným dozorem dospělých pobývat jak venku či ve vnitřních společných prostorách. Členové komunit běžně využívají školská zařízení dostupná v místě bydliště, a tak se potřebná organizace dětských aktivit soustřeďuje na odpoledne všedních dní. Některé komunity udržují zvyk odpoledních čajů, což je neorganizovaný zvyk scházet se v komunitní místnosti (jídelně) kolem cca 15. hodiny. Někdo si zde přečte noviny, někdo vypije svou kávu, jiní využijí přítomnosti sousedů k hovoru. Často se zde scházejí ve svých prostorách (dětské herny, dětská hřiště) i děti, a přítomní dospělí tak mohou zvoleným způsobem kontrolovat jejich aktivity. Většina komunit uvádí, že nějakým způsobem připravuje programy pro děti, jde však spíše o akce jednorázové než o pravidelný odpolední program.



Obr. 4.64: Děti se v bezpečí komunity dokážou zabavit samy. Zleva: Åhusene (2006), Lysningen (1990), Jernstoberiet (1981). Zdroj: www.komunit



Obr. 4.65: Spontánně vzniklá setkání mezi sousedy mohou vyústit ke společnému posezení. Vlevo: Sættedammen (1972). Vpravo: Lile Grundet (1987).



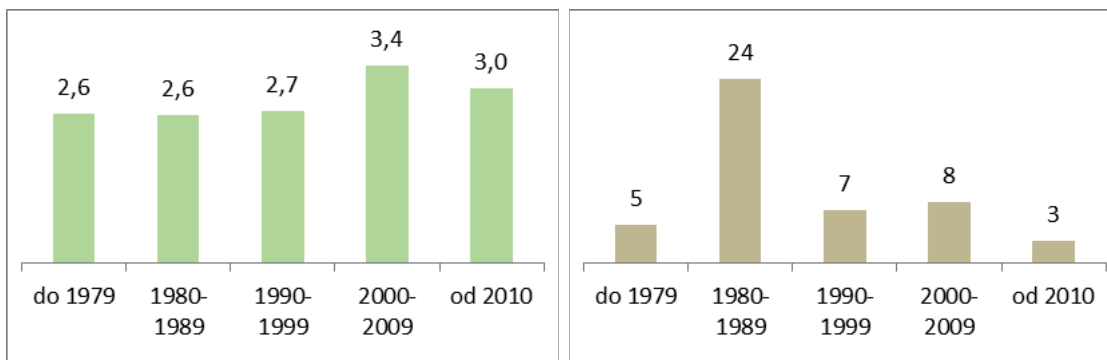
Obr. 4.66: Společenský prostor komunity – krytá hala – náhodná setkání sousedů. Vlevo: Thorshammer (1986). Vpravo: Asgård (1988).

Společenský život v komunitě

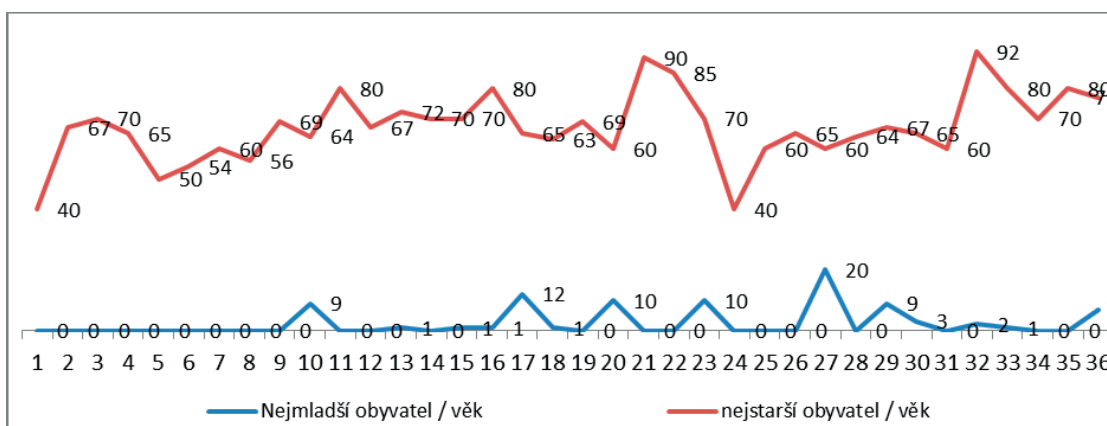
Většina komunit věnuje udržování komunitních aktivit velkou pozornost. Aby se vzájemné soužití neskládalo pouze z dobře rozdaných úkolů při správě a údržbě souboru a nebylo omezeno jen na společné večeře, organizují komunity společný společenský a kulturní program. Jeho základem je většinou oslava základních svátků v roce, často také oslava založení komunity nebo zvyky související s průběhem roku v přírodě. Při přípravě těchto společných setkání není nic ponecháno náhodě, většina komunit má přímo pracovní skupinu, která se jejich pravidelné organizaci věnuje. Časté jsou společné oslavy masopustu, příchodu jara, Velikonoc, svatodušních svátků, letního slunovratu, sklizně vypěstovaných plodin, adventní setkání či oslavy Nového roku. Některé komunity pořádají malý letní festival otevřený pro široké přátele nebo třeba společné výlety do přírody nebo za kulturou (obvykle dvakrát ročně). Občas se objevuje tradice bleších trhů nebo u komunit s větším hospodářským zázemím trh vypěstovaných plodin pro široké okolí apod.

Aktivita jednotlivců

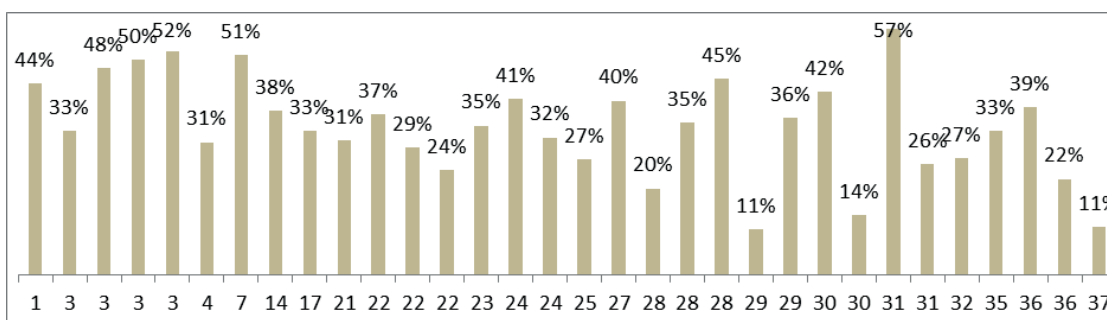
Určitě ale vždy existuje mnoho aktivit uvnitř komunity nad rámec pravidelné organizace a i v průběhu pravidelných akcí vznikají podněty k akcím jiným. Sportovní turnaje, karetní večírky, hudební večery, literární pořady atd. Vše je založeno na principu impulsů sousedského soužití, tedy pokud spolu sousedé musí mluvit, aby se mohli společně o něco postarat, najdou mezi řešením běžných starostí i chuť a náměty na společné volnočasové aktivity, při jejichž realizaci zase utuží sousedské vazby. Tento princip je hnacím motorem komunit, mají něco společného, co je nutí k setkání a diskusi, a tím vznikají vazby, prostor pro komunikaci a podněty pro vazby další.



Graf 4.64 a 4.65: Vlevo: Průměrný počet obyvatel na bytovou jednotku u souborů dokončených v uvedené dekádě. Vpravo: Počet souborů v uvedené dekádě, ze kterých byl průměrný počet obyvatel na bytovou jednotku určen. Data byla zjištěna u 47 komunit ze 100.



Graf 4.66: Uváděný věk nejmladšího a nejstaršího člena komunity podle délky trvání komunity (uvedena na vodorovné ose). Zjištěno u 36 ze 100 komunit.



Graf 4.67: Uváděný poměrný počet dětí (0-18 let) v komunitě k celkovému počtu obyvatel komunity podle délky trvání komunity (uvedena na vodorovné ose). Zjištěno u 34 komunit ze 100.

4.8 Sociologické charakteristiky

Cohousing je efektivní pro sociální skupiny, které potřebují v běžném životě pomoc s praktickou organizací domácnosti – tedy pro rodiny s dětmi a seniory¹²⁹. Vícegenerační komunity jsou velmi často založeny a z velké části i obývány mladými lidmi s dětmi, kteří iniciují vznik komunity za účelem pořízení bydlení pro rozrůstající se rodinu.

Průměrný počet obyvatel na bytovou jednotku byl ve zjištěných případech¹³⁰ 2,8 obyvatele/jednotku, což je hodnota vyšší než uváděný průměr pro bydlení v Dánsku obecně (2,0)¹³¹ i než hodnota uváděná pro rodinné domy v Dánsku¹³². Tato skutečnost jistě souvisí právě s velkým počtem rodin s dětmi, které bydlí v komunitách cohousingu. Pokud porovnáme průměr pro jednotlivé dekády, je zřejmé, že v době dokončení bytového souboru přesahuje průměrný počet obyvatel na jednotku 3 obyvatele a dále pak postupně klesá tak, jak odcházejí dospělá děti z bytu rodičů (v Dánsku opustí 59 % mladých lidí rodičovský byt mezi 18. a 24. rokem života).¹³³ Při porovnání dostupných dat jednotlivých komunit je tato skutečnost zcela zřejmá. Komunita Fladengrund (1980) uvedla při nastěhování 24 dospělých a 16 dětí, oproti 24 dospělým a 3 dětem v roce 2012, tedy po 32 letech fungování. Podobně i komunita Andedammen (1984) uvedla při nastěhování 29 dospělých a 20 dětí, v roce 2010 pak 25 dospělých a 9 dětí, tedy po 26 letech fungování. Velmi výrazný pokles počtu obyvatel uvedla i komunita Vadestedet (1985), kde z původního počtu 40 dospělých a 40 dětí pokles počet v roce 2012 na 27 dospělých a 10 dětí, tedy po 27 letech fungování. Komunita Trudslund (1981) měla v roce 1988 3,3 obyvatele na jednotku, v roce 2012 pak 2,7 obyvatele/jednotku. Komunita Drejerbanken (1978) v roce 1984 měla 2,7 obyvatele na

¹²⁹ Tato práce se nezabývá seniorcohousingem, ale podrobnější výzkum dánského seniorcohousingu by byl vhodným tématem dalšího výzkumu

¹³⁰ Zahrnuto 47 komunit ze 100, které uvedly informace o stávajícím počtu obyvatel v komunitě

¹³¹ KRISTENSEN, Hans. *Housing in Denmark*. Centre for Housing and Welfare – Realdania Research, 2008, s. 7

¹³² Průměrný počet obyvatel na jednotku v rodinném domku v Dánsku je 2,5 (z toho 0,6 představují děti). Jiné druhy bydlení uvádí vždy nižší než 2,0. Průměrná velikost domácnosti na jednotku v družstevní výstavbě je 1,5 obyvatele na jednotku. In: KRISTENSEN, Hans. *Housing in Denmark*. Centre for Housing and Welfare – Realdania Research, 2008, s. 27

¹³³ KRISTENSEN, Hans. *Housing in Denmark*. Centre for Housing and Welfare – Realdania Research, 2008, s. 8

jednotku, v roce 2010 pak 2 obyvatele/jednotku. Je zřejmé, že cohousing vykazuje nadprůměrné hodnoty v počtu obyvatel na jednotku, což jednoznačně potvrzuje teorii, že v něm více žijí rodiny s dětmi než bezdětní či jednotlivci.

Z výše uvedených skutečností se zdá, že rezidenti zůstávají v komunitě dlouhodobě a fluktuace rezidentů v bytových souborech cohousingu je malá. Přesto velká část komunit uvádí, že pravidelně dochází k výměně přibližně jedné domácnosti ročně (u komunity s cca 20 domácnostmi). Dle údajů z několika komunit se bylo zjištěno, že za cca 30 let existence



Obr. 4.67: Vícegenerační komunity vítají věkovou a sociální pestrost rezidentů. Vlevo: Himmeriggården (1984). Vpravo: Gug (1980). Zdroj: www.komunit



Obr. 4.68: Společná fotografie členů komunity. Vlevo: Soubor Landsbyen byl dokončen v roce 2008 a převažují zde mladé rodiny s více dětmi. Vpravo: Soubor Ibsgårdén je z roku 1983 a na aktuální fotografii je zřejmé, že věkové složení členů je pestřejší a průměrně starší. Zdroj: www.komunit

se proměnila asi polovina rezidentů (domácností).¹³⁴ To odpovídá i nutné fluktuaci obyvatel vlivem změn ve složení domácností (rozdavy, odchod dětí z domu rodičů), vlivem pokročilého stáří, nemoci, změny místa zaměstnání nebo nutnosti přestěhovat se za někým jiným z rodiny apod. U malých komunit se předpokládá nižší fluktuace domácností.¹³⁵

Věková skladba souborů je vždy uváděna jako pestrá a vícegenerační komunity velmi často vítají (některé dokonce i cíleně udržují výběrem nových rezidentů) různé věkové skupiny v komunitě. Na základě dostupných dat¹³⁶ je zřejmé, že s délkou existence komunity po nastěhování se zvyšuje maximální uváděný věk rezidentů. Věk nejmladších rezidentů se přitom dlouhodobě drží velmi nízko, což znamená, že v komunitě jsou prakticky vždy i velmi malé děti.

Podíl dětí a mladistvých na celkovém počtu rezidentů u zjištěných komunit¹³⁷ je vysoký, velmi často vyšší než jedna třetina. U právě dokončených bytových souborů je patrný vyšší podíl dětí v komunitě, s postupem trvání komunity se pak snižuje nebo po prvotním poklesu trvá. To potvrzuje fakt, že se do bytových souborů cohousingu stěhují obvykle mladé rodiny a že dochází k postupnému společnému stárnutí komunity s nižší obměnou členů, resp. že některé komunity vědomě regulují věkové složení komunity. O postupném stárnutí komunity by mohl vypovídat i propad počtu dětí u některých komunit trvajících zhruba 20 až 27 let, což by odpovídalo odchodu 1. vycované generace z cohousingu, jiné komunity však naopak v této délce trvání zaznamenávají vzestup počtu dětí, což by odpovídalo obměně obyvatel za nové mladé rodiny s dětmi. Je tedy zřejmé, že některé komunity možná společně stárnou, jiné naopak průběžně mění své obyvatele a věkovou strukturu omlazují. Vzhledem k malé průkaznosti získaných dat nelze sociologické charakteristiky relevantně vyhodnotit.

Převažujícím typem domácnosti u zjištěných komunit¹³⁸ jsou rodiny s dětmi (se dvěma nebo jedním rodičem), doplněné bezdětnými páry a malým počtem jednotlivců. Jak uvádí

¹³⁴ Informace o původních rezidentech v souboru uvedlo jen několik komunit: Drejerbanken dokončené (1978) uvedla po 32 letech třetinu původních rezidentů, komunita Sol og Vind (1981) uvedla po 29 letech polovinu původních rezidentů, komunita Lile Grundet (1987) po 23 letech uvedla 7 původních domácností z 20.

¹³⁵ Komunita Tornevangsgard (1975, 6 jednotek) uvedla změnu jedné domácnosti za 10 let fungování

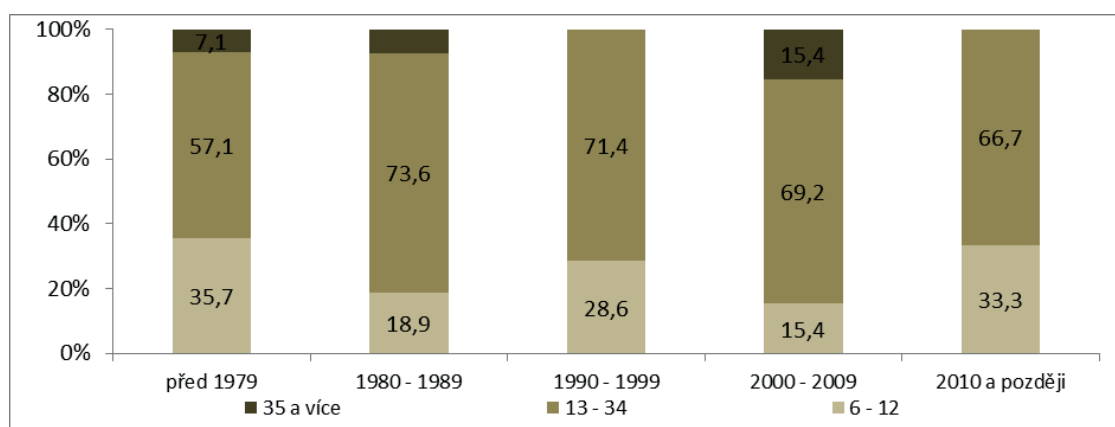
¹³⁶ Data o věkovém složení členů komunity uvedlo 37 ze 100 komunit – získané hodnoty nejsou průkazné

¹³⁷ Data o počtu dospělých a dětí uvedlo 34 ze 100 komunit – získané hodnoty nejsou průkazné

¹³⁸ Data uvedlo 25 ze 100 komunit

Charles Durrett, většina participantů v prvních souborech v Dánsku byly rodiny se dvěma příjmy, které preferovaly sociální aspekty cohousingu a výhody při péči o děti. Z velké části šlo o odborníky z oborů jako školství, zdravotnictví. Mezi lety 1983 a 1985 už byla skladba domácností pestřejší (16 % singles, 29 % jednorodičovské domácnosti, 54 % rodiny s dětmi, 1 % bezdětné páry), ještě více to vynikne při hodnocení tří neziskových nájemních souborů (28 % singles, 36 % jednorodičovské domácnosti, 22 % rodin s dětmi, 14 % bezdětných párů). Většina dospělých rezidentů se nastěhovala do souboru mezi 30. a 45. rokem života. Profesionálně převažovali lidé z oblasti školství a veřejného sektoru, s univerzitním vzděláním.¹³⁹

Přestože komunity velmi často zdůrazňují profesní pestrost¹⁴⁰ svých členů, nelze opomenout, že mnoho členů komunit má vysokoškolské vzdělání a profesně se pohybují v oblastech školství, sociálních služeb, zdravotnictví, uměleckých profesí apod. Rezidenty cohousingu (vícegeneračního) lze zařadit mezi členy intelektuální střední třídy, jejich výše příjmu ale není nejdůležitějším faktorem vstupu do komunity. Tím je vůle po intenzivnějším sousedském soužití a také schopnost zvládnout proces výstavby a fungování komunity.



Graf 4.68: Poměrné zastoupení jednotlivých velikostí bytových souborů podle počtu jednotek (dělení dle Durretta na malé, střední a velké soubory) v jednotlivých desetiletích.

¹³⁹ McCAMANT, Kathryn; DURRETT, Charles. *Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves*. 2nd ed., Ten Speed Press, 1994, s. 144

¹⁴⁰ Z dostupných zdrojů nelze získat dostatečné množství dat o profesní skladbě obyvatel, informace uvedlo pouze 19 ze 100 komunit

4.9 Trendy dánského cohousingu

Již skoro půl století jsou v Dánsku realizovány bytové soubory *bofællesskaber* (nazvané cohousing), což umožňuje i analýzu změn jednotlivých zkoumaných charakteristik v čase. Zároveň je možné sledovat vliv celospolečenského vývoje na tento koncept bydlení. Na základě analýzy sto realizovaných vícegeneračních bytových souborů (typu cohousing) dokončených v letech 1971–2018 v Dánsku jsou v této kapitole zhodnoceny některé vývojové trendy zkoumaných charakteristik.

Velikost bytových souborů (počet jednotek)

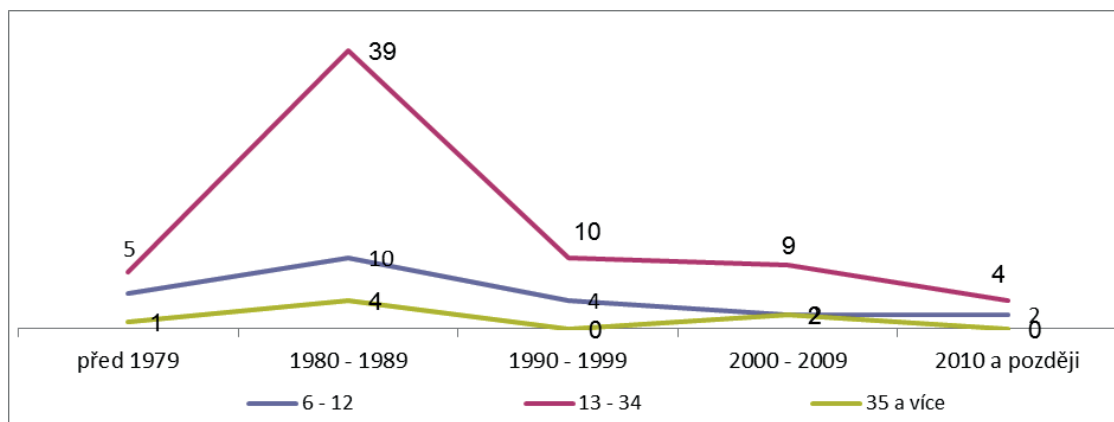
Střední velikost cohousingu (13–34 jednotek) byla v každé dekádě nejčastější a zdá se, že dlouhodobě mají tuto velikost více než dvě třetiny realizovaných souborů (přibližně 70 %). Třetina výstavby je pak realizována v malých (6–12 jednotek) nebo naopak velkých souborech (více než 35 jednotek). Třetinový podíl malých souborů v 70. letech 20. století, v první dekádě výstavby cohousingu, přičítáme pionýrskému období výstavby, kdy nižší počet jednotek (nižší počet zúčastněných domácností) vede k snazší realizaci záměru, a také je to nižší počet samotných zájemců o tento způsob bydlení celkově (průkopnické období je velkou alternativou). Období 80. let je nutné hodnotit s ohledem na významný zásah státní politiky bydlení, a to podporu družstevní výstavby o minimálním počtu 8 jednotek – čtyřnásobně vyšší počet středních souborů než malých doplňují i 4 soubory velké¹⁴¹. U velkých souborů ale velmi často dochází k vnitřnímu členění na menší skupiny. Mezi šesti analyzovanými příklady dokončenými po roce 2010 nebyl velký soubor realizován.

Plocha pozemků a jejich zastavěná plocha

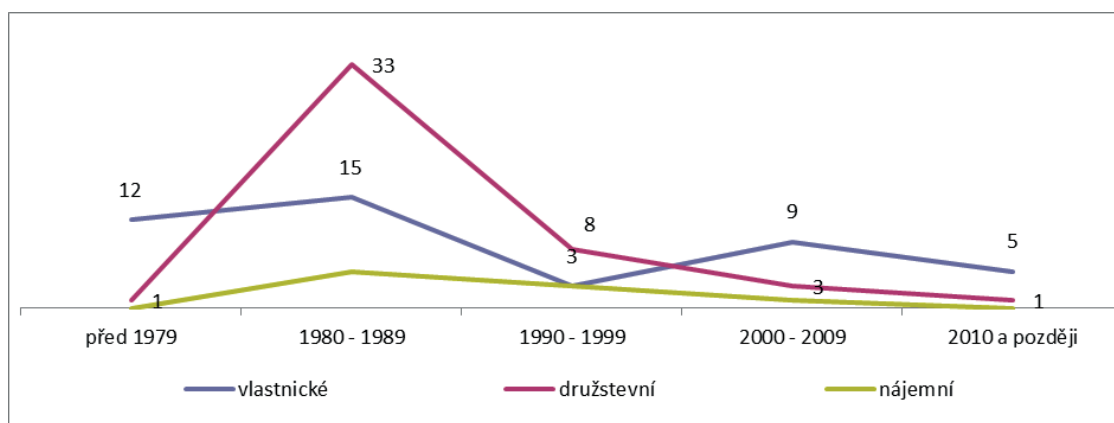
Při porovnání průměrné velikosti pozemku na bytovou jednotku je zřejmé, že od realizace prvních souborů na počátku 70. let. 20. století docházelo k jejímu mírnému růstu, pouze s výjimkou let osmdesátých (to lze přikládat regulované maximální velikosti bytových

¹⁴¹ Soubor Bondebjerget (80 jednotek, 1982) je sociálním nájemním bydlením a je urbanisticky rozdělen na 4 skupiny po 20 jednotkách, soubor Æblevangen (36 jednotek, 1980) urbanisticky dělený na 4 dvorky je vlastnický, soubor Nymarksvej (49 jednotek, 1988) urbanisticky rozdělený na 8 dvorů je družstevní, soubor Vejgård Bymidte (40 jednotek, 1983) je v husté předměstské zástavbě (vlastnický)

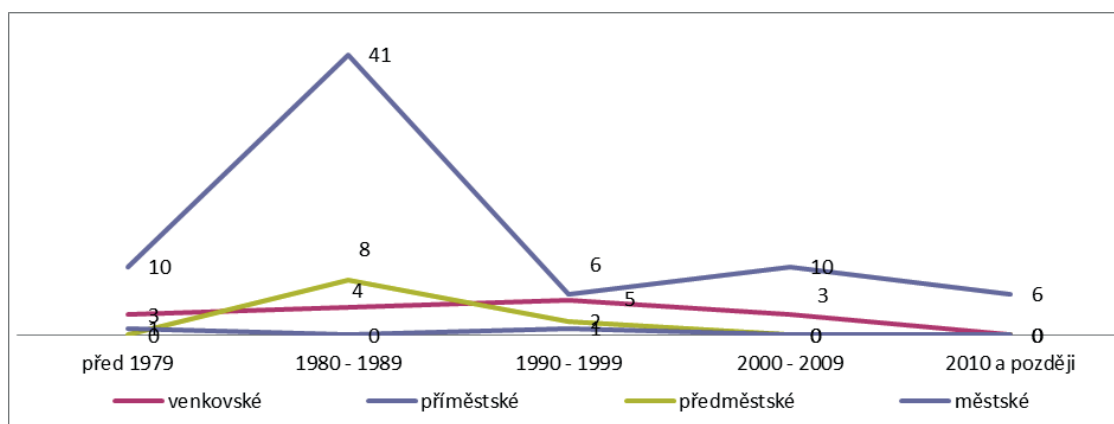
jednotek u družstevních souborů). Naopak soubory cohousingu realizované po roce 2010 vykazují významně nižší plochu pozemku na jednotku, což je jistě dáno rychle vzrůstající cenou pozemků i jednotek v tomto období.



Graf 4.69: Počet souborů dokončených v uvedené dekádě dle počtu jednotek v souboru (dělení dle Durretta na malé, střední a velké soubory).



Graf 4.70: Počet souborů dokončených v uvedené dekádě dle vlastnictví.



Graf 4.71: Počet souborů dokončených v uvedené dekádě dle prostředí realizace.

Při porovnání průměrné zastavěné plochy pozemku připadající na jednu bytovou jednotku souboru v čase je patrný pokles v 80. letech 20. století, který lze jednoznačně přičíst regulativu státní politiky bydlení pro výstavbu družstevních souborů. V následujících dekádách se pak průměrná zastavěná plocha pozemku na bytovou jednotku prakticky nemění a pohybuje se mezi 125–128 m².

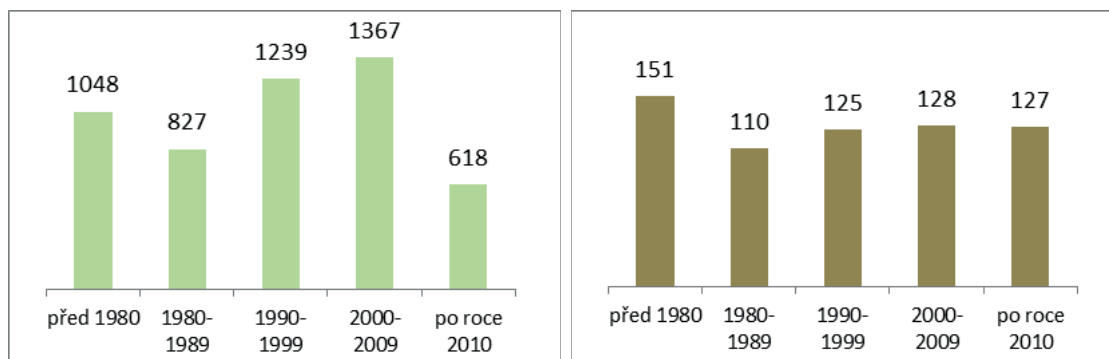
Nárůst cen za pozemky a bydlení po roce 2000 jistě ovlivňuje i intenzitu zastavění pozemků. Srovnáním průměrné procentuálně osázené plochy pozemku jednotlivých souborů podle dekády jejich vzniku je zřejmé, že jestliže se tato hodnota od 70. let minulého století držela prakticky v jedné úrovni kolem 69 %, po roce 2000 začala klesat na 64 % v nultých letech a 58 % ve druhém desetiletí 21. století.

Vlastnictví

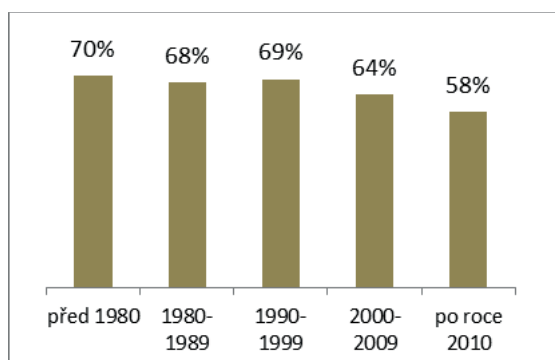
Při porovnání právního vztahu rezidentů k jednotkám bytových souborů za skoro 50 let výstavby cohousingu v Dánsku je zřejmé, že v první dekádě výstavby zcela převažuje vlastnický model výstavby – tedy obdoba společenství vlastníků jednotek v České republice. Členové komunity se volně sdruží a vnitřními stanovami si deklarují komunitní fungování. Jednotka i poměrová část společných prostor a pozemku je ale vždy v majetku konkrétní domácnosti. Tento výsledek je logický a očekávaný. Průkopníci využili model na první pohled nejnáze realizovatelný s důrazem na osobní vlastnictví (vyšší jistota kontroly vložených prostředků a možnosti s nimi dále nakládat formou prodeje jednotky). V následujícím desetiletí je patrný strmý nárůst družstevních souborů, který je dán jednoznačně státní podporou pro výstavbu bytových souborů v Dánsku v těchto letech. Vhodně nastavená státní politika podpory bydlení, která měla zároveň za cíl podpořit stavební průmysl, zásadně ovlivnila výstavbu družstevních souborů (daný minimální počet osmi bytových jednotek a plošné omezení velikosti jednotek cca 95 m², předepsaná výše nákladů na stavbu a měsíční platby).

Počet vlastnických souborů byl v osmdesátých letech 20. století jen o málo vyšší než v letech sedmdesátých (15 souborů oproti 12 souborům), poměrově se ale propadl zhruba na méně než polovinu družstevních realizovaných souborů (33 realizovaných). Ještě více je patrný ústup vlastnické výstavby mezi lety 1990–1999, což odpovídá celkovému poklesu výstavby v této době v Dánsku. Po roce 2000 už opět převažuje vlastnický model cohousingu a lze předpokládat, že bez zásahu státu v oblasti bytové politiky budou dlouhodobě

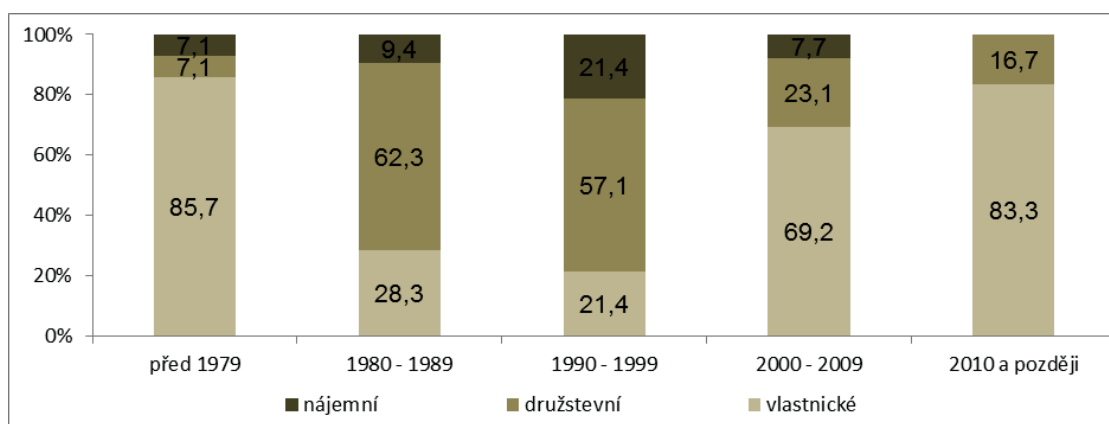
převažovat soubory vlastnické (snazší realizace a jistější investice vlastnického modelu).
Uplatnění vícegeneračního cohousingu v nájemním (sociálním) bydlení v osmdesátých letech



Graf 4.72 a 4.73: Vlevo: Průměrná plocha pozemku (m²) na bytovou jednotku v uvedené dekádě podle dokončení souboru. Vpravo: Průměrná zastavěná plocha na bytovou jednotku (m²) v uvedené dekádě podle dokončení souboru.



Graf 4.74: Průměrná osázená plocha pozemku z celého pozemku v jednotlivých dekádách podle dokončení souboru.



Graf 4.75: Poměrné zastoupení základních typů vlastnictví v jednotlivých desetiletích.

Ize hodnotit jako využití etablovaného modelu, dlouhodobě však počet nájemních vícegeneračních cohousingů spíše klesá. Je zřejmé, že nájemní model cohousingu se nejvíce uplatnil u bydlení pro seniory¹⁴².

Prostředí

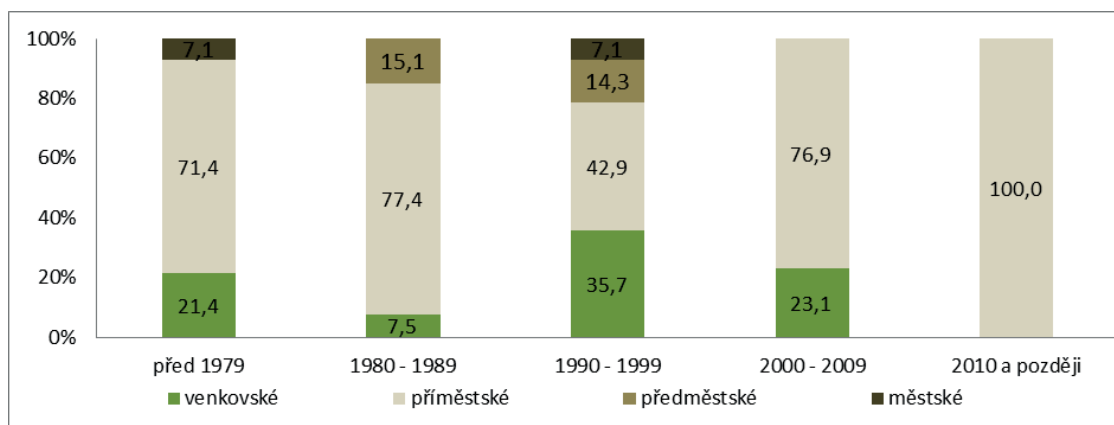
Typickým prostředím dánského cohousingu jsou příměstské lokality. Nepochybně je to dáno dostupností volných pozemků v tomto prostředí, a to jak s ohledem na cenu, tak i na potřebnou velikost. Klíčovým faktorem jsou také cíle komunit – většina komunit vyhledává bydlení v dostupné vzdálenosti od většího sídla, s možností kontaktu s přírodou a pěstováním zeleniny apod. pro vlastní spotřebu, bydlení s přátelským prostředím pro rodinný život s dětmi. Pouze dva z analyzovaných sto příkladů byly realizovány v městském prostředí v centrální části města, deset příkladů pak bylo realizováno v předměstském prostředí a velmi často jde o rekonstrukce stávajících objektů, v obou případech jde o realizace z 20. století. Od roku 2000 byly soubory realizovány výhradně v příměstském nebo venkovském prostředí.

Urbanistický princip zástavby

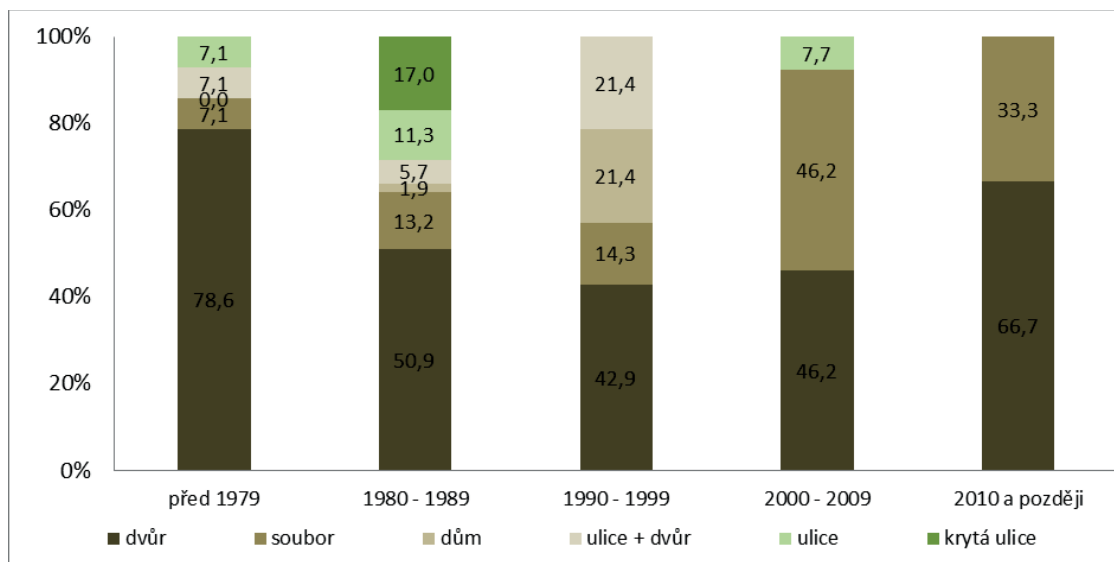
V průběhu uplynulých desetiletí lze vysledovat i změny v užívání základního urbanistického principu zástavby na pozemky. Dlouhodobě nejvyužívanějším principem je princip dvora – obestavení bytových jednotek kolem společného venkovního prostoru s parkovou úpravou. Poměrově silné zastoupení tohoto schématu bylo v počáteční fázi výstavby cohousingu (70. léta 20. století) a jistě to odpovídá tomu, že takové schéma nejvíce podporuje princip utváření sousedského prostředí v souborech cohousingu. V následujících dekádách pak lze sledovat i využití dalších urbanistických schémat, především ulice (a její specifické varianty kryté ulice realizované výhradně v letech osmdesátých), kombinace dvora a ulice u větších souborů a také několik realizací v rámci jednoho domu. Tyto varianty jsou pak po roce 2000 zastoupeny jen jediným příkladem a většina souborů je tak realizována na principu dvora.

¹⁴² Potvrzují to i dílčí výsledky projektu Komunitní bydlení – typové modely pro Českou republiku (podpořen grantem ČVUT SGS14/088/OHK1/1T/15)

Významný je nárůst počtu bytových souborů, které nejsou urbanisticky výrazněji formovány, pro podporu sousedského charakteru a umístění jednotek je spíše vedeno racionálním rozdělením na pozemku, tento typ byl označen jako *soubor*. Po roce 2000 představují tyto soubory minimálně třetinu realizovaných, oproti předcházejícím dekádám, kde šlo v poměru k ostatním realizovaným o pouhé jednotlivé případy. Tuto skutečnost lze chápat v návaznosti na developery realizovanou výstavbu cohousingu, která se začala uskutečňovat právě po roce 2000.



Graf 4.76: Poměrné zastoupení souborů dle prostředí realizace v jednotlivých desetiletích podle jejich dokončení.



Graf 4.77: Poměrné zastoupení souborů dle urbanistického principu zástavby pozemku v jednotlivých desetiletích podle jejich dokončení.

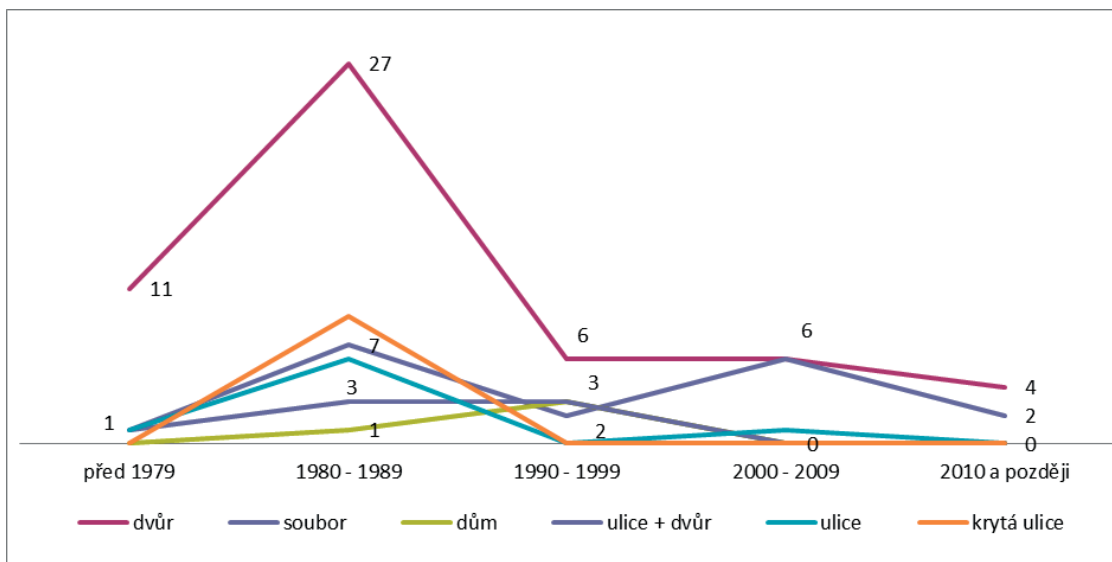
Typologie zástavby (novostavba/rekonstrukce)

Novostavby souborů jsou dlouhodobě nejčastějším typem výstavby cohousingu v Dánsku, představují cca dvě třetiny všech realizovaných v každé dekádě. Zbývá přibližně třetina výstavby bývá realizována na pozemku, kde již dříve nějaké objekty stály. Většina komunit

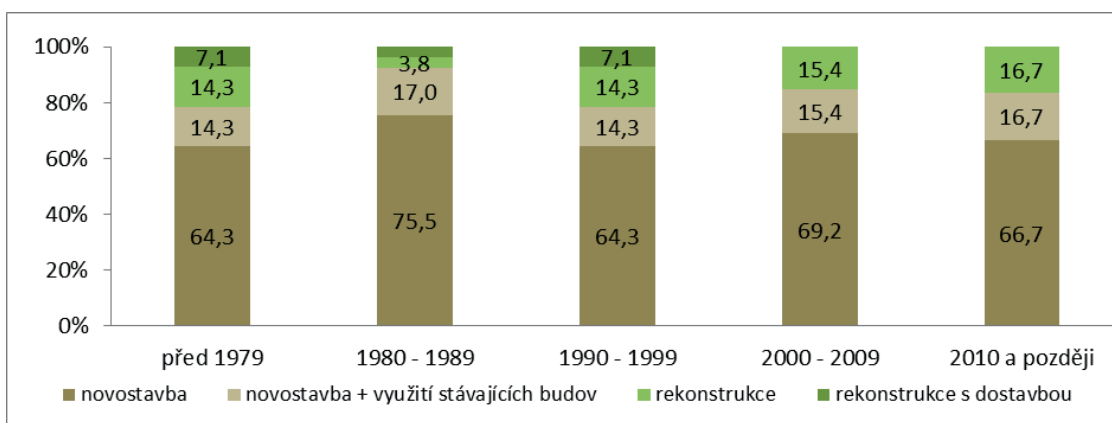
využije stávající budovu k umístění společných prostor (typicky u zemědělské usedlosti), případně využije další hospodářské budovy na pozemku jako dílny, garáže apod. – tento způsob řešení byl uplatněn v každé dekádě u přibližně další šestiny realizovaných souborů. Celkově tak soubory, kde byly bytové jednotky řešeny jako novostavba, představovaly cca 80 % všech realizovaných. Soubory umístěné do již existujících budov (využití zemědělských, průmyslových nebo školních budov) jsou spíše výjimkou a jejich počet byl ve všech dekádách prakticky stejný (označeno jako rekonstrukce). Ve 20. století se uplatnil i model využití stávající budovy a dostavby jen části bytových jednotek v novostavbách¹⁴³. Převažující novostavby u dánského cohousingu odpovídají také nejčastější lokalitě výstavby – tedy příměstskému prostředí, kde jde buď o nové rozvojové plochy obcí na okraji určené k výstavbě, nebo o hledání vnitřních plošných rezerv v již existujících sídlech a intenzifikaci výstavby na nich. Hledání pozemků pro výstavbu cohousingu bylo v počáteční fázi (sedmdesátých letech 20. století) relativně obtížné. Jak uvádějí některé komunity, v této době malé obce předpokládaly klasickou výstavbu samostatných rodinných domů a pro tyto účely připravovaly i rozvojové plochy. Podobně existovaly i obavy z komunitního bydlení typu cohousing (dosud neznámý model) v menších obcích (předpokládaná sociální odlišnost obyvatel, strach z uzavřených ideologických komunit apod.). Jistě i proto hledaly komunity možnosti v rekonstrukcích stávajících budov či využití již neobydlených venkovských zemědělských usedlostí. V 80. letech už existovaly fungující komunity, které byly přijímány kladně v rámci obcí, a proto bylo snazší hledat volné pozemky v příměstských a venkovských lokalitách. Od roku 2000 pak rozvojové plochy pro podporu bytových souborů (tedy i cohousingu) připravovaly přímo obce¹⁴⁴.

¹⁴³ Soubor Jernstoberiet (1981, 20 jednotek) využil existující průmyslový objekt, soubor Højvang (1998, 8 jednotek) zemědělskou usedlost ve tvaru dvora, soubor Toustrup Mark (1971, 25 jednotek) zemědělskou usedlost a soubor Vejgård Bymidte (1983, 40 jednotek) stávající industriální objekt

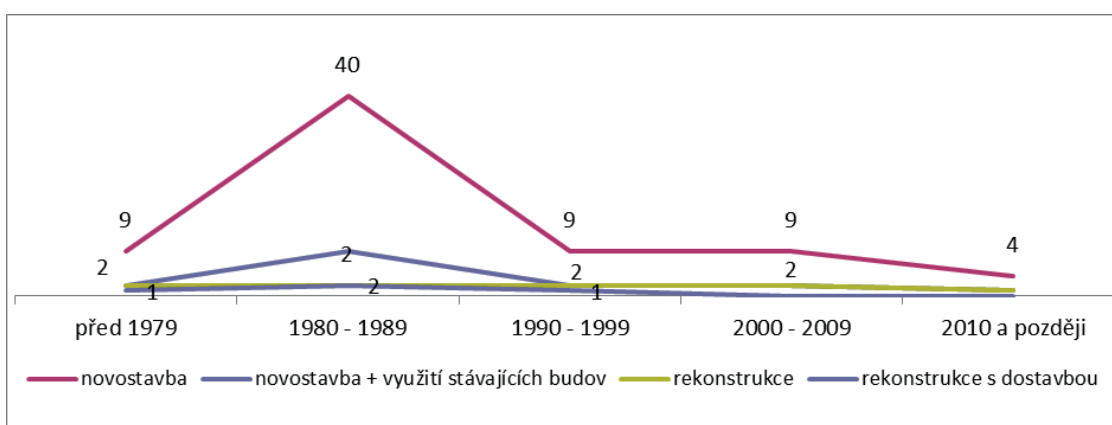
¹⁴⁴ Například Roskilde v nové části Trekroner



Graf 4.78: Počet souborů dokončených v uvedené dekádě dle urbanistického principu zástavby pozemku.



Graf 4.79: Poměrné zastoupení souborů dle způsobu výstavby v jednotlivých desetiletích podle jejich dokončení.



Graf 4.80: Počet souborů dokončených v uvedené dekádě podle způsobu výstavby.

V průběhu času, resp. po roce 2000 také nelze přehlédnout skutečnost, že došlo k racionalizaci výstavby souborů a k snížení počtu typů jednotek v rámci souborů. Jestliže se v minulosti v každém souboru vyskytovalo nejčastěji 3 až 5 velikostních typů jednotek, po roce 2000 se počet typů nejčastěji pohybuje v rozmezí 2 až 3 typy, někdy jsou dokonce všechny jednotky stejně velké.¹⁴⁵

Bytové jednotky

Dlouhodobým obecným trendem je nárůst plochy bytové jednotky. Největší nárůst průměrné plochy bytové jednotky v průběhu uplynulých let vykazují vlastnické jednotky, mírný nárůst pak nájemní jednotky a u družstevních jednotek je patný mírný pokles. Pro srovnání je nutné uvést, že průměrná velikost bytové jednotky v rodinném domu (i řadovém) byla v letech 1960–1980 cca 139 m² a v roce 2008 kolem 160 m², což představuje nárůst o zhruba 6 m² za desetiletí.¹⁴⁶ Průměrná velikost družstevní bytové jednotky se pohybovala v roce 2008 okolo 81 m² a zde je nutné připomenout, že v 80. letech 20. století byla v rámci bytové politiky Dánska regulována maximální plocha družstevní jednotky, která mohla uplatnit státem podporované výhody při financování, na 110 m². Velikost nájemních jednotek se u dvou třetin sociálních bytů pohybovala v rozmezí 50–90 m², pouze 8 % jednotek mělo alespoň 110 m².¹⁴⁷

Společné prostory

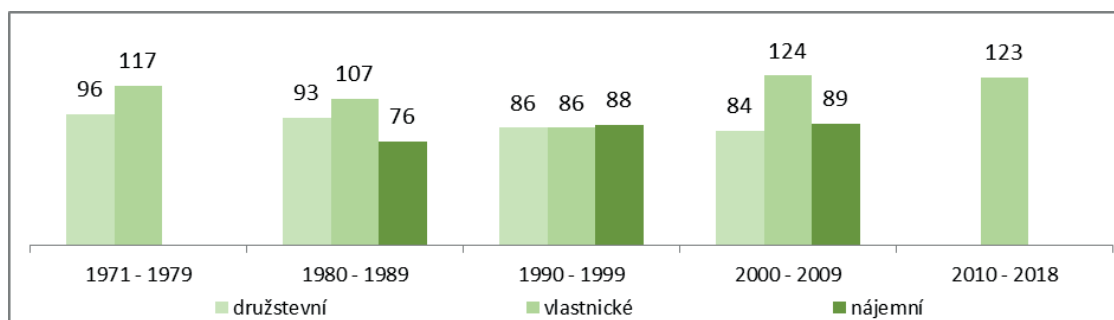
Nelze opomenout ani trend snižování ploch společných prostor v souborech, který se projevil především po roce 2000. Vzhledem k významnému nárůstu cen pozemků a výstavby obecně v posledních 20 letech to lze označit za jistou racionalizaci a další zefektivnění při výstavbě cohousingu. Pokles průměrné plochy společných prostor na bytovou jednotku ale nevykazuje dramatický pokles, což je naopak důkazem racionality výstavby společných

¹⁴⁵ Například vlastnický soubor Græsmarken (2008, 25 jednotek) má všechny samostatné rodinné domky stejné nebo soubor Langhusene (2012, 16 jednotek) s jednotnou plochou jednotek 113 m²

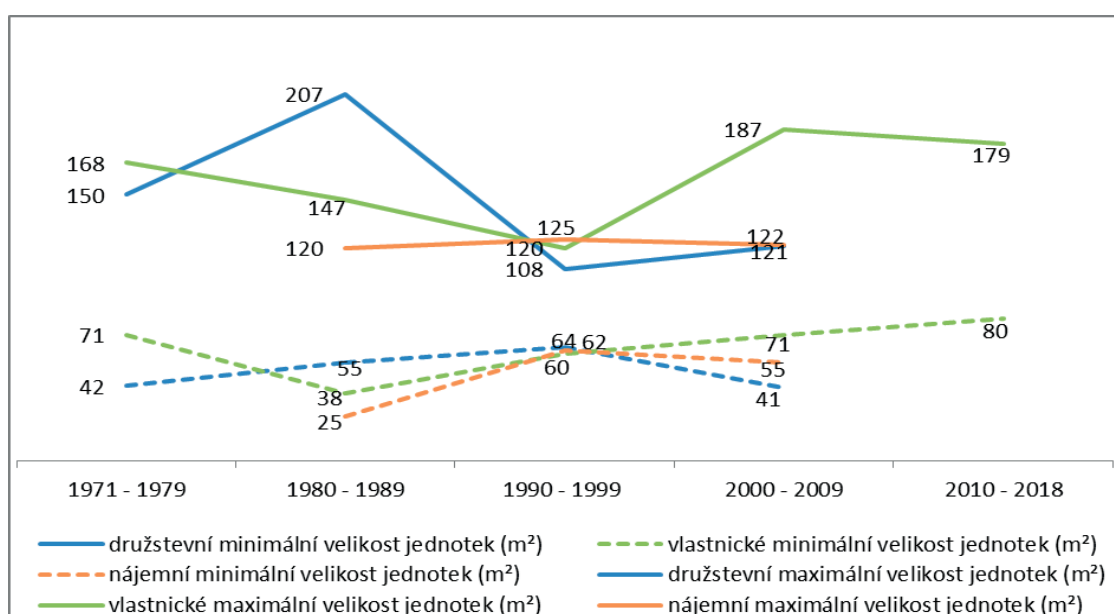
¹⁴⁶ KRISTENSEN, Hans. *Housing in Denmark*. Centre for Housing and Welfare – Realdania Research, 2008, s. 26

¹⁴⁷ KRISTENSEN, Hans. *Housing in Denmark*. Centre for Housing and Welfare – Realdania Research, 2008, s. 46, resp. s. 33

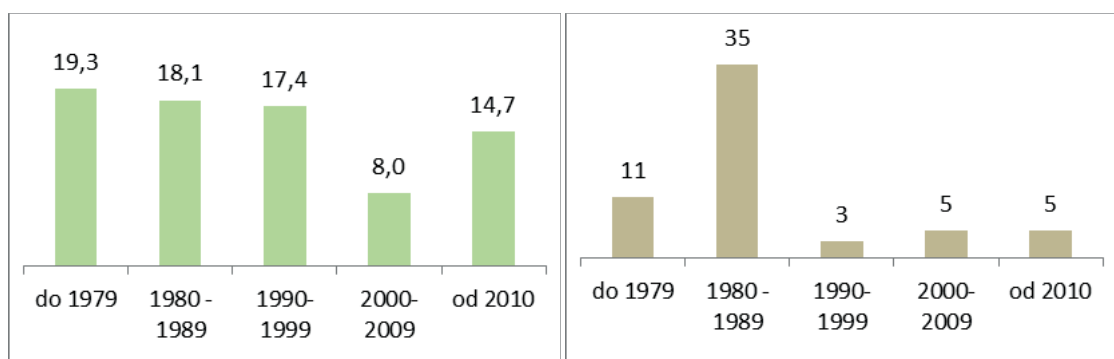
prostor cohousingu od samotného počátku. S ohledem na funkční využití společných prostor byl již zmíněn ústup společných prádelen po roce 2000 a přesun praní do jednotlivých bytových jednotek.



Graf 4.81: Velikostní průměr jednotky (m²) v souboru v jednotlivých dekádách podle vlastnictví (z 64 zjištěných případů ze 100).



Graf 4.82: Plocha jednotek v jednotlivých dekádách dle vlastnictví (hodnoty z 64 zjištěných souborů ze 100).



Graf 4.83: Vlevo: Průměrná plocha společných prostor připadajících na jednu bytovou jednotku v uvedených dekádách. Vpravo: Počet souborů, u kterých byla tato plocha v uvedených dekádách zjištěna (z celkově 100 souborů).

Realizované příklady inspirují

Při podrobnější analýze zpracovaných souborů nelze pominout jeden významný faktor, a to trend shluků souborů cohousingu v lokalitě. Tuto koncentraci souborů typu cohousing lze vysvětlit několika způsoby:

V první řadě se soubory nacházejí ve stejné rozvojové lokalitě a jsou součástí zástavby daného území v jednom období. Toto se týká například oblasti Trekroner v Roskilde, kde je lokalizováno 9 ze 100 analyzovaných příkladů, jde o komunity Trekroner Bo, Munksøgård, Absalons Have, Glashusene, Åhusene, Bakkefaldet, Bakketoppen, Svalin a Langhusene, všechny jsou postavené po roce 2000 ve veřejně plánované rozvojové lokalitě města v oblasti univerzity.

V druhé řadě jsou případy, kdy vedle sebe vzniknou dva soubory rozdělením jedné skupiny zájemců, někdy složené z lidí, kterým zcela nevyhovoval původní projekt, nebo z lidí, kteří se již pro velký zájem nemohli projektu účastnit. Například do plánované komunity souboru Mejdal 1 se někteří zájemci již nedostali, a tak založili na vedlejším pozemku projekt Mejdal 2. Jedna velká komunita ve Fredericii se také rozdělila do sousedících souborů Solfang a Regnbuen. Obě komunity užily shodný typ výstavby – objekt s krytou vnitřní halou. Podobně i komunity Ådalen 85 a Ådalen 86 vznikly rozdělením větší skupiny na dvě po 15 bytových jednotkách, použily také shodný typ objektu. Část čekatelů na bytovou jednotku v souboru Ibsgården v Roskilde naopak založila v jiné části města komunitu Kæphøj.

V neposlední řadě vznikne komunita inspirací realizovaného souboru v blízkosti. To se týká již zmíněných komunit Ådalen 85 a Ådalen 86, které vznikly inspirací nedalekým souborem Drivhuset. Architekt tohoto souboru se stal členem komunity Ådalen 85 a použil pro všechny tři soubory stejný typ stavby – objekt s krytou vnitřní halou. Již realizovaným souborem Trudeslund se inspirovala komunita Andedammen, přestože zvolila jiný typ zástavby. Jeden z posledních realizovaných souborů Bakketoppen se inspiroval přímo u vedlejšího souboru Svalin. Zajímavý je i vznik souboru Midgården v Bederu (dokončen 1983), který byl původně postaven jako developerský bytový projekt, ale jeho obyvatelé se inspirovali sousedními soubory cohousingu Sol og Vind a Vildrosen (oba z roku 1981) a až po dokončení výstavby se dohodli na vybudování společného domu a principech společného komunitního fungování.

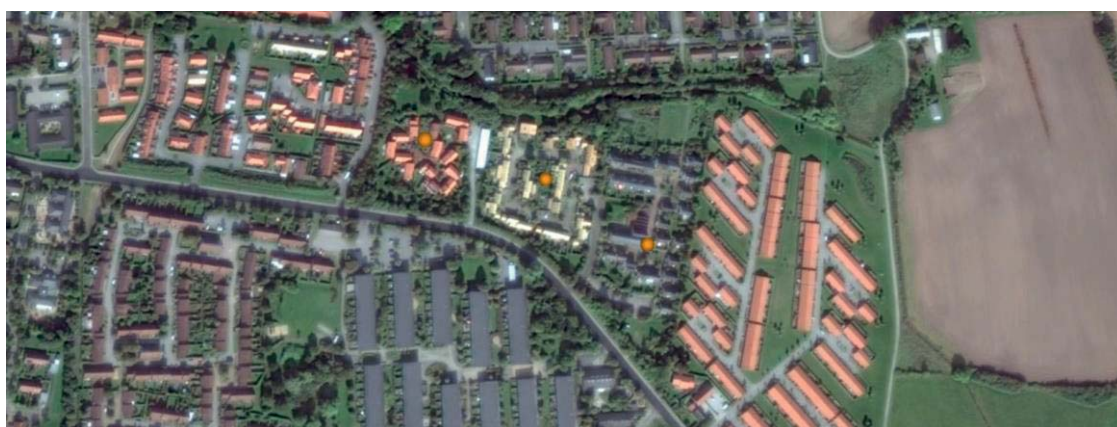
Mnoho komunit také uvedlo, že v přípravné fázi navštívily již realizované soubory. Některé nejznámější soubory dodnes nabízejí možnost komentované prohlídky souboru, mají pro ni vyhrazený čas, a dokonce vybírají vstupné. Zdá se tedy, že dříve realizovaný soubor v místě zvyšuje významně šance na realizaci dalšího nového souboru cohousingu.



Obr. 4.69: Rozvojová oblast Trekreoner v Roskilde: 9 realizovaných souborů cohousingu je označeno zeleně (dokončeny 2000–2009), resp. fialově (dokončeny v roce 2010 a později). Mapa: Google Earth (J. K. 2017)



Obr. 4.70: Randers: 3 realizované soubory cohousingu jsou označeny oranžově (dokončeny 1980–1989). Vlevo Drivhuset, vpravo Ådalen 85 a Ådalen 86. Mapa: Google Earth (J. K. 2017)



Obr. 4.71: Beder: 3 realizované soubory cohousingu jsou označeny oranžově (dokončeny 1980–1989). Zleva Vildrosen, Midgården a Sol og Vind. Mapa: Google Earth (J. K. 2017)

4.10 Shrnutí analýzy

Sto analyzovaných bytových souborů typu cohousing v Dánsku prokázalo, že tento koncept bydlení je možné realizovat v různých prostředích a lokalitách, v typologicky různých bytových strukturách, v libovolné architektonické formě. Základními kameny tohoto konceptu bydlení je vůle po společenském bydlení a susedsky orientované urbanisticko-architektonické řešení souboru. Bytové soubory musí obsahovat společné prostory a rezidenti musí udržovat a pečovat o celý soubor svépomocně. Jen na základě společné povinnosti může dlouhodobě fungovat i aktivní komunitní život. Jako velmi specifický až mimořádný se ukázal dánský fenomén společných večeří, jako nejčastější a velmi frekventovaná komunitní aktivita. Nutnou podmínkou konceptu jsou také plnohodnotně vybavené domácnosti a vyvážená míra soukromí a společenských možností nejen v prostorovém řešení, ale i v organizaci a komunitním životě. Urbanismus a architektura jsou podporou společenské vize, kvalita prostorového řešení významně ovlivňuje společenský model fungování a vzájemné vztahy rezidentů.

Realizované bytové soubory vykazují specifické rysy především v závislosti na prostředí výstavby, typu vlastnictví a době realizace. Zdá se, že forma a urbanistické řešení se až na výjimečné případy (zapojené do městských struktur nebo naopak osamocené areály v krajině) prakticky neliší v prostředí předměstském a příměstském. Příměstské lokality jsou také jednoznačně nejčastějším místem realizace těchto souborů v Dánsku, které jsou až na výjimky nízkopodlažní výstavbou. Soubory fungují urbanisticky jako samostatné jednotky (vytvářejí specifický vnitřní urbanismus) a k okolní zástavbě se významněji nevymezují. Rozdíly v závislosti na lokalitě lze vysledovat především ve velikosti pozemku a způsobu využití společných venkovních prostor. Typy společných prostor stejně jako parametry společného komunitního života jsou u všech komunit velmi podobné bez ohledu na místo, druh vlastnictví nebo dobu realizace.

Typ vlastnictví nejvíce ovlivňuje velikosti (plocha pozemku, velikost jednotek), ale i organizační systémy (hlasování, strukturu vnitřních výborů, podrobnější pravidla pro fungování). Stejně tak je významným kritériem pro cenu bydlení (cena jednotky nebo družstevního podíl včetně nájmu) a podmiňuje typologickou skladbu bytových jednotek. Vlastnické a družstevní soubory vykazují odlišnosti i ve formálních a urbanistických charakteristikách (například významné procento vlastnických bytových souborů je vnitřně

řešeno jako soubor – bez vzájemné bližší vazby jednotek na pozemku, otevřenost či uzavřenost dispozičního řešení je také významněji odlišná).

Je zřejmé, že cohousing v Dánsku, stejně jako ostatní typy bytové výstavby, reaguje na narůstající ceny bydlení obecně, a to zmenšováním pozemků a intenzifikací jejich zástavby. Podobně reaguje i na nárůst zájmu o vlastnické bydlení a dlouhodobě narůstající plochu bytových jednotek.

Potvrzuje se také předpoklad, že dánské komunity dlouhodobě vykazují pestrost v sociální skladbě svých členů a vědomě jí podporují. Vícegenerační cohousing v Dánsku nejvíce vyhledávají rodiny s dětmi (nadprůměrný počet osob na domácnost), přesto se věkové rozmezí členů komunit pohybuje běžně kolem šedesáti let. V Dánsku je cohousing etablovaným a společensky srozumitelným konceptem bydlení, o bydlení v komunitách je dlouhodobě zájem převyšující nabídku volných bytových jednotek.

Na závěr je pak nutné připomenout, jak významný vliv na dánský cohousing má právě dánská společnost a historická kulturní tradice Dánska. Zdá se, že cohousing velmi úzce souvisí s dánskou touhou po pospolitosti, se smyslem pro vzájemnou rovnocennost, s respektem k nastaveným pravidlům a opravdu značným množstvím času, který Dánové tráví ve svých domovech. Při spojení s jejich zájmem o kvalitu svých domovů není vůbec překvapivé, že dánský model cohousingu se jeví jako naprostý ideál cohousingu celosvětově a že se soubory realizované v Dánsku staly až ikonickými příklady tohoto bydlení celosvětově.

5. DVANÁCT KAPITOL O DÁNSKÉM COHOUSINGU

Protože cílem práce je představit cohousing obecněji, byly poznatky z teoretické části a z analýzy sta realizovaných příkladů v Dánsku, stejně jako další poznatky o cohousingu získané v průběhu doktorského studia, shrnuty do dvanácti kapitol o jednotlivých aspektech cohousingu. Východiskem byl pochopitelně zkoumaný dánský model cohousingu, ale tam, kde byly získány informace pro danou charakteristiku i z jiných zahraničních lokalit (Švédsko, Belgie, Nizozemsko, Anglie, Německo, Spojené státy americké, Kanada nebo Austrálie), jsou uvedeny pro možnost porovnání. Jak bylo prokázáno při analýze bytových souborů v Dánsku, je nutné chápat specifické odlišnosti cohousingu v jednotlivých regionech, prostředích výstavby a době jejich realizace.

Rozsah každé kapitoly je přibližně 10 000 znaků textu doplněných několika obrazovými přílohami, což odpovídá přibližně dvoustraně v časopise. Popis příkladů z konkrétních komunit je uveden u ilustrativních fotografií. Jejich výběr se snaží představit co nejširší část analyzovaných bytových souborů v Dánsku.

Vzhledem k tomu, že doposud na téma cohousing v České republice nebyla publikována ucelená zpráva, studie či delší text popisující tento společenský koncept bydlení obecně, lze těchto dvanáct kapitol považovat za pokus představit cohousing u nás kriticky, z pohledu architekta a bez „okouzlení“ jeho společenským rozměrem.

Jako dodatek pak byla připojena krátká stať o možnosti implementace cohousingu v České republice. V té jsou stanoveny možné překážky a přínosy realizace cohousingu u nás, zdůrazněna specifika českého prostředí ovlivňující přenos tohoto konceptu bydlení z Dánska a také zmíněn fakt, že ani po deseti letech, kdy v Praze vystoupil se svou přednáškou o cohousingu americký architekt Charles Durrett, nebyl žádný soubor odpovídající dánskému modelu cohousingu v České republice realizován.



Obr. 5.1: Vlevo: Urbanistický koncept významně ovlivňuje charakter sousedského prostředí. V souboru Blikfanget (16 domácností, 1989) je parkování odsunuto na okraj pozemku, uvnitř souboru jsou pouze pěší komunikace. Vstupy do jednotlivých bytů jsou ze dvora, který je společenským prostorem komunity. Při vstupu do souboru a v kontaktu se všemi bytovými jednotkami je umístěn společný dům, kde jsou soustředěny společné prostory. Jednotky mají i soukromé zahrádky na vnější straně souboru orientované na okraj pozemku. Vpravo: Komunita Gundsøllille (9 domácností, 1999) využila starou školní budovu na venkově. Sloučením původních tříd vznikly bytové jednotky. Pozemek bývalé školy je dostatečně velký, komunita má společnou pobytovou i zeleninovou zahradu, sad a venkovní hřiště. Zdroj: www.komunit



Obr. 5.2: Cohousing lze realizovat v různých typologických formách. Vlevo: Soubor Regnbuen (20 domácností, 1985) je postaven v příměstské lokalitě jako dvě řady dvoupodlažních jednotek spojené krytou halou. Hala slouží jako společenský prostor komunity a vstupuje se z ní přímo do jednotlivých bytových jednotek. Jsou v ní umístěny květiny, sezení jednotlivých bytů, věšáky na kabáty, botníky, opřena kola a dětské hračky. Byty do ní mají orientována okna ze vstupu a kuchyňského koutu. Vpravo: Některé soubory cohousingu nemají ústřední společenský prostor a jsou řešeny racionálně jako například Uldalen (18 domácností, 1983), kde jsou bytové jednotky umístěny do dvoupodlažních řadových domků s malou soukromou zahrádkou. I tady je parkování při okraji pozemku a mezi řadami jsou jen úzké pěší komunikace. Společný dům je na okraji a není vidět z každé bytové jednotky. Zdroj: www.komunit

5.1 Cohousing – koncept bydlení

Sousedské bydlení. Sousedství není přátelství. Cíle komunity. Vědomá volba. Společné grilování se sousedy není cohousing – vzájemná odpovědnost členů komunity. Participace. Jasná pravidla. Podrobná organizace. Společná večeře jako základní aktivita komunity. Sousedský charakter prostoru. Dostatečná míra soukromí. Bezpečí. Společné rozhodování. Vzájemná pomoc. Odpovědnost. Míru společného si určuje každá komunita. Forma sleduje místo a čas. Iničiátoři jako progresivní (alternativní) část společnosti. „Iniciativa zdola, podpora shora“.

Znát dobře své sousedy a aktivně se s nimi podílet na vytváření společného prostoru pro život – to jsou pouze dva znaky bydlení nazývaného cohousing. Kořeny tohoto konceptu bydlení sahají do Dánska konce 60. let minulého století, kde mladé rodiny hledaly společensky orientovaný koncept bydlení. Cohousing je sousedské bydlení, kde se vlastníci či nájemci bytů společně a svépomocí starají o dům (bytový soubor) a přilehlé pozemky a zároveň aktivně rozvíjejí sousedské vazby pomocí organizace praktických i volnočasových činností pro členy společenství – komunity.

Fungování sousedských komunit je založeno na vůli a otevřenosti jednotlivých členů pro takový způsob života, stejně jako na propracované organizaci každé jednotlivosti tak, aby měli všichni jasně vymezené povinnosti v komunitě. Ty také musí odpovědně plnit. Zároveň musí v komunitě zůstat zachován princip dostatečné míry vlastního soukromí jako základ pro rozvíjení všeho společného, které je určitou kvalitativní sociální i hmotnou nástavbou při porovnání s běžným typem bydlení.

Koncept cohousingu vytváří sousedské vazby, které díky individualizaci a hmotnému zajištění domácností západní Evropy postupně hodně zeslábly, nejvíce ve větších městech. I to je jistě důvodem, proč jsou rezidenty souborů cohousingu velmi často lidé pocházející z městského prostředí. Stejně tak je zřejmé, že cohousing si získal oblibu v oblastech, kde je společnost postavena na jednotlivci jako základní společenské jednotce (oblasti Skandinávie, protestantská část Evropy). Tam, kde je stále silnou společenskou jednotkou rodina (silné a rozsáhlé společenství), nevzniká tolik potřeba budování těchto sousedských souborů a příklady z těchto oblastí jsou spíše výjimkou (především jižní Evropa).

Sousedství je specifická sociální vazba. Aktivní sousedství ještě není přátelstvím – spíše by se dalo přirovnat ke kolegiálnímu prostředí na pracovišti. Lidé nemusí mít společné názory na mnoho věcí, stačí, když je spojuje jednotná obecná vize kvality bydlení a mají vůli

a schopnosti se přátelsky se sousedy domluvit. Cohousing podněcuje dlouhodobě udržování a rozvíjení vazeb mezi rezidenty tím, že svou podstatou vyžaduje, aby spolu dlouhodobě a pravidelně řešili praktické otázky údržby, oprav a zkvalitňování společného prostředí v bytovém domě či souboru. Existuje skutečný důvod, proč se se sousedy sejít, a také problém, který je potřeba společně řešit. Základní komunitní aktivitou je obvykle organizace společných večeří, a to z důvodů praktických i společenských. Nad dobrým jídlem vzniká mnohem pozitivnější naladění pro řešení společných praktických povinností a pravidelnost ve stravování je dlouhodobým motorem společenských vazeb. Tradice společných večeří pochází ze Skandinávie, v Dánsku je večeře hlavním jídlem během dne a bývá vícechodová. Organizace společného stravování přináší členům mnoho výhod a je dlouhodobě velmi využíváno. Intenzivní sousedské vazby pak dávají vzniknout i dalším organizovaným komunitním aktivitám – společným oslavám svátkům, pořádání společných výletů, organizaci zájmových skupin, vzájemné pomoci mezi sousedy v praktických otázkách fungování domácností (hlídání dětí, nákupy, doprava do škol a na pracoviště apod.), pěstování vlastní zeleniny, sdílení zařízení, nářadí a vybavení pro činnosti všeho druhu.



Obr. 5.3: Vlevo: Každá domácnost cohousingu má plnohodnotně vybavený byt – zcela soukromou bytovou jednotku. Byt souboru Andreastyst (10 domácností, 2010), který je umístěn do přízemního dvojdomku, má plochu 151 m². Soubor byl postaven na pozemku starého domu v příměstské lokalitě. Původní dům byl netradičně využit jako bytová jednotka, bylo postaveno devět zcela nových pasivních domů a následně i samostatný společný dům. Vpravo: Polosoukromý prostor před vstupem do bytu je důležitou přechodovou zónou mezi soukromým a společným. Komunita Lile Grundet (20 domácností, 1987) si zřídila předzahrádky, přesto je patrné, že nejsou osázené vysokými rostlinami. Pro rezidenty je důležité vidět do společného prostoru komunity, být v kontaktu se sousedy. Typické je umístění sezení u vstupu, jde nejen o praktickou věc při obouvání, ale i možnost posezení ve společném prostoru komunity a komunikaci se sousedy, pokud si to lidé přejí. Velká část komunit má ale tyto polosoukromé prostory menší, nebo dokonce žádné – ve společném prostoru se cítí dostatečně soukromě a přechodovou zónu pro své soukromí nepotřebují. Zdroj: www.komunit

Ve většině případů funguje cohousing jako vlastnické nebo družstevní bydlení, kde domácnosti vkládají do bydlení své finanční prostředky a jednotliví členové komunity tak daný dům či bytový soubor spoluvlastní. Přesně vymezené vlastnické vztahy a jasně daná pravidla pro prodej bytových jednotek jsou nutností pro fungování cohousingu. Některé soubory cohousingu v Dánsku jsou ve veřejném a jsou nájemní. Nájem v takových souborech kopírují běžné ceny nájemního bydlení a členové těchto nájemních komunit jsou vždy pečlivě vybíráni právě proto, že zde chybí výraznější finanční zapojení členů. Cohousing je postaven na aktivním přístupu svých členů a nejde jej tedy institucionálně zřídit („shora“), vzniká a dlouhodobě je udržován zapojením jednotlivců („zdola“).

Participace je základním principem cohousingu. Členové se podílejí na provozu a údržbě domu či souboru, stejně jako na smluvených organizovaných komunitních aktivitách (především společné večeře, pěstování vlastní zeleniny či chovu domácích zvířat). Vše je efektivně organizováno a každý má přesně dané povinnosti. Členové komunity také často participují na samotném návrhu bytového souboru, výběru pozemku atd. Participace vyžaduje čas a osobní nasazení členů, přináší naopak vliv na veškeré aspekty sousedského bydlení a podněcuje vznik sousedských vztahů.

Dobrá organizace je existenční nutností sousedského bydlení. Obyvatelé se obvykle schází pravidelně na společných schůzích (nejčastěji jedenkrát měsíčně), kde řeší vše kolem fungování komunity. Všechny komunity mají podrobně propracovaný systém pro organizování společných večeří, pro úklid společných prostor, úklid sněhu, péči o společné pozemky, způsob řešení administrativních a finančních otázek. Většinou jsou členové komunity rozdělení do pracovních skupin odpovědných za jednotlivé dílčí úkoly. Členství v pracovních skupinách se periodicky mění dle dohody (typicky po roce). Dále mají komunity většinou několik společných pracovních dní během roku (o víkendu), kde společně realizují rozvojové či náročnější udržovací akce. Vše je vždy s dostatečným předstihem zveřejňováno, aby si členové mohli uzpůsobit osobní program. Většina komunit dnes používá pro organizaci intranet – vnitřní elektronickou komunikační síť. Komunity mají také pravidla společné domluvy a postupy při řešení jednotlivých otázek. Mnoho komunit používá konsensus – tedy skutečnou dohodu členů na nějakém řešení problému, mnoho komunit ale také používá hlasování. Důležité je, aby v komunitě fungoval princip vzájemné rovnosti jejích členů.

Každá domácnost má svůj plnohodnotně vybavený byt, který je svou plochou jen o málo menší než v běžné bytové výstavbě. Dostatečná míra soukromí je nutnou podmínkou

fungování sousedského bydlení, každý člen musí mít prostor pro plnohodnotné soukromí. U nízkopodlažní výstavby má většina domácností zajištěn i soukromý venkovní prostor.



Obr. 5.4: Vlevo: Společné stolování je nejčastější aktivitou dánských komunit. V souboru Kilen (20 domácností, 1989) pořádají společné večeře pětkrát týdně v pracovní dny mimo školní prázdniny vždy v 18:30. Všichni rezidenti jsou rozděleni do čtyř stravovacích týmů, které se po týdnu střídají v přípravě večeří. Každý dospělí se musí této práci věnovat jednou až dvakrát v měsíci. Vpravo: Společná práce – sousedé mají důvod se sejit, protože úklid a údržba společných prostor vyžaduje účast všech. Plnění povinností (nucené setkávání) podněcuje aktivní společenský život sousedů. Komunita Lysningen (17 domácností, 1990) při společném pracovním dni, který pořádá pravidelně třikrát ročně. Kromě toho má každý člen jedenkrát za pět týdnů službu na úklid společného domu a další drobné úkoly v komunitě, jejichž plnění je povinné. Zdroj: www.komunit



Obr. 5.5: Domluvit se – to je cílem komunity. Každý člen má přímý vliv na to, co se v komunitě děje. Společná činnost je detailně organizována, aby se co nejvíce zefektivnila a minimalizovaly se třecí plochy mezi sousedy. Společné schůze jsou základem celkové organizace komunity. Komunita Munksøgaard (100 domácností, 2000, vpravo) je rozdělena do pěti urbanistických bytových podskupin, každá podskupina pořádá pravidelně jedenkrát měsíčně setkání a dále jsou pak organizovány jedenkrát za dva měsíce schůze zástupců všech bytových podskupin. Sousedé se ale scházejí například i v dílčích pracovních skupinách pověřených konkrétními úkoly. Pracovní skupiny zajišťují dlouhodobě vymezené úkoly a jsou základem bezproblémového denního provozu komunity. (Asgård, 20 domácností, 1988, vlevo). Zdroj: www.komunit

Komunita si po vzájemné domluvě členů zřizuje společné prostory. Všechny komunity si zřizují společenský prostor, kde je možné se scházet. Jde většinou o společenskou místnost (jidelnu), která kapacitně mírně převyšuje počet členů komunity. Vzhledem k tradici společných večeří k tomu přiléhá kuchyň a další potřebné sociální zázemí. Dále si komunity zřizují podle svého přání další společenské prostory (herna dětí), místnosti pro drobné práce (domácí i hobby), dílny pro opravy (kol, vozidel), společnou prádelnu, pokoje pro hosty i jiné prostory (například pro sportovní či kulturní aktivity). Někdy jsou společné prostory integrovány do domu s bytovými jednotkami, mnoho komunit si zřizuje samostatný společný dům, který je vyhrazen právě jen společným prostorům komunity.

Udržení a rozvíjení sousedských vazeb ovlivňuje i samotný charakter prostoru. Je podstatné, jak na sebe navazují soukromé byty a společné prostory, jak jsou bytové soubory vnitřně prostorově organizovány. Ve většině bytových souborů se zřizuje parkování na jeho okraji a vnitřní komunikace jsou pak již jen pro pěší. Společné a společenské prostory se zřizují tak, aby byli členové komunity nuceni kolem nich pravidelně procházet nebo je mít trvale na očích. Často například u vstupu do domu či vstupu na společný pozemek ve vazbě na parkování. Velmi důležité jsou i přechodové prostory – tzv. polosoukromé, které napomáhají kontaktu mezi sousedy. Typickým příkladem jsou předzahrádky – malý venkovní prostor bytové jednotky, kde je možné posedět či něco málo pěstovat v přímém kontaktu s ostatními sousedy. I dispoziční řešení bytových jednotek má vliv na rozvíjení sousedských vazeb. Orientace společných prostor bytu (především jídelny s kuchyní) do společných prostor komunity je velmi častým prvkem cohousingu. Celkový urbanistický princip souboru a detailní architektonické řešení společných prostor podstatně ovlivňují například pocit bezpečí rezidentů.

Koncept cohousingu je možné realizovat v široké škále forem. Od novostaveb či rekonstrukcí stávajících bytových domů až po adaptace jiných typologických druhů na bydlení – továren, zemědělských usedlostí, škol aj. Stejně tak je možné jej realizovat ve výstavbě vícepodlažní jako v nízkopodlažní výstavbě řadových domků. Dánský model je postaven právě na nízkopodlažní výstavbě, která svým charakterem významně podporuje vznik sousedských vazeb. Jde často o soubory řadových domků rozmístěných na společném pozemku, v jehož těžišti je umístěn společný dům. V rámci této výstavby najdeme často množství přechodových prostorů – předzahrádek, teras apod. Švédský model naopak reprezentují vícepodlažní bytové domy, kde jsou společné prostory umístěny v přízemí domu a bytové jednotky jsou dále racionálně řazeny v jednotlivých podlažích. Přechodové prostory zde často vůbec nejsou.

Podobně se realizují i soubory v Německu (například v Berlíně), kde se CoHousing uplatňuje v návaznosti na místní tradici výstavby družstevních bytových domů. Ve Spojených státech amerických a Kanadě najdeme příklady realizací ve všech prostředích. Najdeme zde ale také například komunity s velmi rozsáhlými zemědělskými aktivitami (podobně i v Austrálii), což je v Evropě spíše výjimkou.

Každá společnost (místo, region, doba vzniku komunity) vytváří specifické podmínky pro využití konceptu cohousingu jako společenského způsobu bydlení. Výsledná forma cohousingu je ovlivněna místní tradicí a zvyklostmi ve způsobu bydlení a charakteru sousedských vazeb, stejně jako urbanisticko-architektonické formě. Velmi podstatná je i doba, ve které tento koncept do společnosti pronikne. To formuje především cíle komunit a má vliv na charakter bytových souborů. Velmi důležité je i pochopení cohousingu jako obecného konceptu bydlení, bez vazby na jakékoli ideologie.

Sousedské bydlení oslovuje v západní společnosti obvykle alternativně smýšlející jedince, hledající společenské vazby ztracené anonymitou života ve velkých městech. Často se jedná o lidi vysokoškolsky vzdělané a nadprůměrně zapojené do společenského dění (angažované v občanské společnosti). Z těchto společenských skupin pocházejí iniciátoři cohousingu, kteří pak pro svůj záměr většinou dokážou získat i členy z širší společnosti.



Obr. 5.6: Komunita Glasværket (25 domácností, 1998) patří mezi sociálně specifické typy cohousingu. Jde o veřejné nájemní bydlení, kde je věk členů komunity omezen na 40 až 65 let a domácnosti musí být bez dětí. Členy jsou buď bezdětné páry, jednotlivci nebo lidé, kterým již děti z domova odešly (vlevo). Bytové jednotky jsou umístěny v rekonstruovaných historických budovách skláren ve městě Odense (vpravo), kde proběhla městem řízená konverze areálu skláren na předměstí v novou polyfunkční čtvrť. Vzhledem k vysokému plošnému standardu dánských bytů mají pouze tři bytové jednotky plochu menší než 70m², deset jednotek má plochu dokonce větší než 80 m². Zdroj: www.komunit

5.2 Cohousing – typy komunit a výstavby

Pro koho je tento typ bydlení výhodný. Vícegenerační cohousing. Seniorcohousing. Sociálně specifické komunity. Cíle komunity a jejich proměny v čase. Vlastnické formy a jejich charakteristiky. Novostavby i adaptace. Komunity ve městech, na předměstí, v příměstských oblastech i na venkově. Malé až velké komunity (počet jednotek). Vazba na město. Jak může cohousing vzniknout – členové komunity jako stavebníci.

Cohousing vytváří prostor pro vzájemnou výpomoc mezi sousedy. Užší sousedské vazby vyvolávají mezi sousedy dostatečnou důvěru na to, aby si vzájemně pomáhali i při řešení osobních situací. Například jde o zajištění nákupu, společnou dopravu do škol či na pracoviště, hlídání dětí, sdílení aut apod. Je zřejmé, že cohousing je pro některé domácnosti a sociální skupiny velmi výhodný. Jde především o rodiny s více dětmi nebo seniory, kteří potřebují často praktickou pomoc při řešení běžných životních situací. Dále pak lidé, kteří si zapojením do sousedské komunity částečně nahrazují ztracenou nebo neexistující společenskou vazbu rodinnou – lidé v druhé půlce života, jejichž děti již odešli ze společné domácnosti nebo starší bezdětné páry či osaměle žijící singles.

Nejvíce komunit je vícegeneračních. Během posledních dvaceti let začalo vznikat i velké množství komunit seniorských (označovaných jako seniorcohousing), kde spolu žijí lidé v druhé půlce života (50+, 55+), kterým již odešly děti z domova. Koncept cohousingu byl úspěšně aplikován pro bydlení seniorů. Tyto komunity jsou podobně aktivní jako vícegenerační a jejich členové zde žijí až do chvíle, kdy potřebují intenzivní zdravotní péči a musí odejít do zařízení tyto služby poskytující. Spíše výjimkou jsou pak sociálně specifické komunity, které jsou záměrně utvářeny po některé skupiny – páry bez dětí nebo starší singles (velmi často ženy). Aktivity těchto komunit i míra společného vybavení se zdá spíše nižší.

Mnoho vícegeneračních komunit vzniká jako komunity rodin s malými dětmi. Mladé rodiny řeší akutní potřebu změny bydlení (větší byt, klidnější lokalita, užší kontakt s přírodou) a zároveň mají dostatek sil pro práci na vzniku a chodu komunity. Takoví lidé pak společně zakládají skupinu a získávají další zájemce, často další rodiny. V mnoha začínajících komunitách je proto převaha rodin s malými dětmi významná. S odrůstajícími dětmi se skladba rodin mění a tyto komunity dlouhodobě fungují jako vícegenerační, spíše než že by komunita společně zestárla a změnila se tak v seniorcohousing. Přirozená obměna obyvatel v bytovém domě či souboru funguje i u dánského modelu cohousingu. Komunity existující třicet a více let udávají, že z původních obyvatel zůstala zhruba polovina. Jednotlivé členy

komunit spojuje především zájem o kvalitní sousedské bydlení. Kromě toho lze pozorovat, že si komunity stanovují ještě další cíle. Tyto cíle se mění v závislosti na době založení komunity a nepochybně se vyvíjí v rámci života každé z nich.



Obr. 5.7: Vlevo: Komunita Langhusene (16 domácností, 2012) je typickou ukázkou vícegenerační komunity krátce po svém založení. Většina jejích členů jsou rodiny s více malými dětmi. V průběhu existence komunit sice její zakládající rezidenti stárnou, ale zároveň dochází k postupné obměně domácností. Několik komunit s dvaceti a více bytovými jednotkami deklarovalo, že v průměru se po deseti letech existence začne obměňovat ve společenství jedna domácnost ročně. Komunity si nové členy rády vybírají a snaží se dlouhodobě udržovat věkovou a sociální pestrost svého složení. Protože je o bydlení typu cohousing v Dánsku zájem, vedou si i seznamy čekatelů. Vpravo: Rezidenti Kolbøtten (6 domácností, 1981) na společné schůzi po 30 letech existence komunity. Velmi malé komunity fungují jinak, než středně velké a velké, jejich obyvatelé žijí v užším kontaktu a jejich vztah už je spíše přátelský než sousedský. Proto je velmi pravděpodobné, že taková komunita, pokud nedojde k jejímu rozpadu krátce po založení, společně zestárne v původním složení.



Obr. 5.8: Cohousing realizovaný v různých prostředích a formách. Vlevo: Vejgård Bymidte (40 domácností, 1983) na předměstí vznikl jako přestavba staré výrobní budovy na řadové domky s dostavbou cca 30 % domů jako novostavby. Jde o velmi hustou obytnou strukturu, přestože pouze dvoupodlažní. Uprostřed: Soubor Drivhuset (18 domácností, 1988) je družstevní novostavbou vícepodlažních jednotek podél kryté společné haly. Vpravo: V roce 1984 dokončený družstevní bytový soubor Himmeriggården (12 domácností) byl postaven jako novostavba bytových jednotek s využitím stávající historické usedlosti jako společného domu. Vše je koncipováno do tvaru dvora, ze kterého se vstupuje do jednotlivých dvoupodlažních jednotek. Zdroj: www.komunit

Mnoho komunit vznikajících v příměstských oblastech Dánska si klade za cíl žít v přírodním prostředí, mimo ruch velkoměsta. Dalším častým cílem je možnost pěstování vlastní zeleniny. Cíle komunit kopírují progresivní trendy celospolečenského dění, což odpovídá tomu, že členové komunit jsou často alternativně smýšlející lidé. Komunity ze 70. let 20. století se snažily o využití obnovitelných zdrojů energie, v 80. letech pak k tomu připojily i snahu o trvale udržitelný způsob života. 90. léta přinesla rozvoj celosvětové internetové sítě a zapojení do globální ho společnosti, otevřela možnost pracovat z domova. Počátek 21. století přinesl návrat k lokálnímu a snahu o soběstačnost. Je zřejmé, že cíle, které si stanovily komunity z počátku 21. století, například pěstování vlastní zeleniny a snaha o vysokou kvalitu a pestrost v rámci stravování, se ve druhé dekádě stala celospolečensky etablovaným trendem. Podobně jako například využití obnovitelných zdrojů energií nebo podpora lokální produkce.

Cílem mnoha komunit v Dánsku je život v poklidném prostředí v kontaktu s přírodou. Členové těchto komunit hledají pro sebe a často i své malé děti prostor pro spokojený život mimo město. Zůstávají však na město pracovně vázáni, a volí proto lokality v dopravně přijatelné vzdálenosti od měst. Takové komunity nejčastěji žijí v příměstských lokalitách nebo v rámci menších sídel a jde jednoznačně o nejčastější prostředí realizace cohousingu v Dánsku. Existují ale i komunity, které fungují ve městě. V Dánsku je jich ve srovnání se Švédskem či Německem relativně málo. Důvodem je mimo jiné i finanční nákladnost při výstavbě či adaptaci a celková nízká dostupnost vhodných pozemků (domů) ve městech. Oproti tomu existují i ryze venkovské komunity, které společně obhospodařují rozsáhlejší zemědělské pozemky, chovají ovce nebo krávy a drobnější domácí zvířata, pěstují zeleninu a jiné plodiny ve velkém. Zdá se, že takových komunit v Dánsku přibývá až po přelomu tisíciletí a kopíruje to jistě snahy o soběstačnost některých společenských skupin. Naopak ve Spojených státech amerických jsou takové komunity běžné již od 90. let, protože to odpovídá zemědělskému charakteru některých oblastí v USA.

Cohousing lze realizovat v různých vlastnických formách. Nejčastěji se setkáme s vlastnickým modelem, kdy členové vlastní jednotlivé bytové jednotky a poměrný podíl společných prostor. Jde o obdobu u nás existujících společenství vlastníků jednotek. Tento typ vyžaduje často na začátku vysokou jednorázovou finanční investici, která odpovídá pořízení běžného vlastnického bydlení, následně pak jsou již samotné náklady na bydlení nižší. Bytové jednotky jsou předmětem prodeje a komunita často nemá přímý vliv na to, kdo bude příštím majitelem, některé komunity upravují postup při prodeji ve svých stanovách a výběr nových

členů schvalují. Velmi častý je také družstevní model, kdy členové nejsou vlastníky jednotek, ale podílníky v malém bytovém družstvu. Podíl v družstvu odpovídá poměrné velikosti nájemní jednotky. Výhodou družstva je nízký finanční vklad na počátku (družstvo si obvykle bere na výstavbu úvěr), ale měsíční náklady na bydlení pak naopak spíše odpovídají cenám nájemního bydlení. Družstevní bydlení může být podpořeno politicky a finančně zvýhodněno, což se také v Dánsku stalo a významně to ovlivnilo počet nových komunit. Družstevní komunity více ovlivňují přijímání nových členů, přijímací proces je někdy dlouhodobý a postupný. Díky tomu, že se cohousing osvědčil v rámci vlastnické a družstevní výstavby, byl přijat jako model i veřejnou správou a v Dánsku najdeme i cohousing veřejný nájemní. Některé z domů či souborů sociálního bydlení jsou provozovány jako cohousingové komunity, které se svépomocí o takový dům či soubor starají a organizují si komunitní aktivity. Tyto komunity mají také velký vliv na výběr nových členů. Několik takových komunit vzniklo vlastní iniciativou nájemníků běžných sociálních domů.

Většina komunit (v Dánsku kolem 70 %) si postaví svůj soubor na zelené louce jako novostavbu. Možné jsou ale i adaptace jiných typologických druhů na bydlení. Nejobvyklejší je využití staré zemědělské usedlosti – typicky několika rozsáhlejších budov obklopujících společný dvůr, které jsou přestavěny na řady jednoduchých nízkopodlažních bytových jednotek. Existují i příklady adaptace průmyslových objektů nebo přestavby starších školních budov. Cohousing lze vybudovat i rekonstrukcí stávajících bytových domů – většinou vybudováním společných prostor v přízemí budovy. Volba závisí na dostupnosti dostatečně rozsáhlých pozemků, případně budov na realitním trhu a na komunitou požadované vzdálenosti od většího města, na které bývají rezidenti pracovníčně vázáni. Dostupnost vhodných pozemků se výrazně mění v čase a v závislosti na lokalitě a lze vypočítat trendy při hledání volných pozemků (domů) v jednotlivých obdobích. I zde může významně pomoci veřejná institucionální podpora („shora“), podobně jako například při výstavbě Baugruppen v Berlíně.

Velmi důležitá je velikost komunity, přesněji počet bytových jednotek – domácností v komunitě. Pokud je domácností méně než šest, nejsou obecně považovány za cohousing. Malý počet jednotek vede k velké nestabilitě komunity vlivem kolapsu jedné domácnosti, vztahy v tak málo početné komunitě již připomínají přátelství, bývají bližší a je zde nutná i větší názorová blízkost a životní orientace členů komunity. Malé komunity (čítající 6 až 12 domácností) se snadněji vytvářejí, nejsou ale tolik efektivní v samotném provozu (vysoká časová náročnost práce pro komunitu). Přesto představují více než pětinu všech dánských

komunit. Střední komunity (13–34 domácností) jsou nejčastějším druhem, přičemž rezidenty uváděný ideální počet 15–25 domácností má polovina všech komunit v Dánsku. Má to nepochybně několik důvodů – efektivitu při provozu komunity a také přiměřeně početné sousedské společenství, kde se mohou jednotliví členové dobře znát. Nad 25 domácností má jen pětina komunit. Velké komunity (35 domácností a více) také existují, ale je jich málo a většinou již bývají rozděleny do několika podskupin – urbanisticky i organizačně, aby nebylo překročeno únosné množství sousedů v komunitě a zůstal zachován sousedský charakter vazeb.

Realizace cohousingu je velmi náročná na čas a schopnosti členů komunity. Cohousing vlastnický a družstevní většinou předpokládá participaci členů při návrhu a výstavbě. Velké množství členů ale významně znesnadňuje dohodu o každé otázce. Jen někteří členové mají schopnosti organizovat vznikající komunitu a zajišťovat proces hledání pozemku, výstavby či rekonstrukce apod. Na začátku každé komunity je tak skupina iniciátorů, většinou přátel řešících právě své akutní bytové potřeby. Tato skupina představuje cca 3–7 domácností, které si vytyčí cíle a shodnou se na lokalitě, kde by chtěli cohousing zřídit. Vytvoří také základní stanovy komunity, rozhodnou se pro vlastnický model, způsob financování a ideální počet domácností v komunitě. Další členy pak hledají inzerováním již konkrétního záměru s navrženým rámcovým programem ve vybrané lokalitě. Pokud se ustanoví početnější komunita již na začátku, hrozí její rozpad právě ve chvíli, kdy se začne rozhodovat o klíčových otázkách – například o lokalitě. Často pak dojde k roztříštění původní komunity, někdy ke vzniku dvou a více nových komunit. Je nutné počítat s tím, že proces vzniku komunity mohou provázet četné obměny členů. I přes tyto obtíže se podaří většině komunit realizovat svůj záměr nejpozději do pěti let od založení komunity a mnohým i výrazně rychleji (obvykle během 2–3 let). Realizace veřejných nájemních souborů cohousingu spíše reaguje na společenskou poptávku po tomto druhu bydlení nebo je cíleným projektem za účelem zřízení samosprávy u bytového domu iniciovaným přímo nájemníky. Existují i projekty cohousingu, které měly vylepšit obytné prostředí v sídlištní bytové výstavbě. Výsledky takových zřízených sousedství jsou spíše rozpačité. Někde se podařilo fungující komunitu vytvořit, jinde ale nikoli. Je to důkazem toho, že pro cohousing se musí členové komunity vědomě rozhodnout. Cohousing není pro každého, vyžaduje otevřenost jednotlivců, čas na práci pro komunitu a pozitivní naladění pro řešení intenzivního sousedského soužití – cohousing nelze zřídit nařízením „shora“.



Obr. 5.9: Vlevo: Adaptace a přístavba výrobní haly Jernstoberiet (20 domácností, 1981) na předměstí Roskilde. Jde o využití slévárny z roku 1946, kterou chtěla obec demolovat v sedmdesátých letech dvacátého století. Komunita získala pozemek včetně slévárny, kterou adaptovala na krytou společnou halu a po jejích stranách přístavěla bytové víceúrovňové jednotky. Každá jednotka tak získala i vlastní soukromou zahrádku na vnější straně komplexu. Šlo o první příklad takové konverze ve své době, a tak se projekt potýkal s existujícími stavebně-technickými předpisy. Po dokončení se však stal příkladem pro další podobné realizace. Vpravo: Komunita Langekær (6 domácností, 1976) využila pro cohousing historickou venkovskou usedlost s typickým uskupením budov kolem společného dvora. Bytové jednotky vestavěla přímo do stávajících budov a vstupuje se do nich přímo ze společenského prostoru. Před byty nenajdeme žádné přechodové zóny – předzahrádky a jiné, v tak malé komunitě je úprava ústředního prostoru komunity velmi jednoduchá. Nechybí společné sezení před komunitní místností. Zdroj: www.komunit



Obr. 5.10: Velmi často vyhledávají členové komunit bydlení v kontaktu s přírodou. Velká část z nich pochází z měst a hledá pro své rodiny s malými dětmi kvalitní bydlení v dostupné vzdálenosti od většího sídla. Mnoho členů komunit má také zájem o pěstování zeleniny pro vlastní potřebu. Vlevo: Výhled z 1. patra řadového domku vlastnického souboru Gug (22 domácností, 1980) v příměstské lokalitě na okraji zástavby. Vpravo: Soubor Fladengrund (12 domácností, 1980) byl postaven jako novostavba v příměstské lokalitě. Pozemek byl zastavěn samostatnými domy kolem společného domu, umístěného ve středu souboru. Okrajové části pozemku byly využity jako soukromé zahrady bytů, v severní části podél místní komunikace byl vymezen společný trávnickový prostor k rekreaci (sportovní hřiště, společné posezení, grilování nebo táborák). Zdroj: www.komunit

5.3 Urbanismus a architektura – prostorová typologie

Velikost a zastavěnost pozemku. Samostatné rodinné domy až vícepodlažní bytové domy. Urbanistický princip. Vztah parkování – společné prostory – bytové jednotky. Hierarchizace míry soukromí. Typizace jednotek. Variabilita jednotek. Velikostní skladba jednotek. Architektonický výraz – jednoduchý, tradiční vzhled.

Dobře řešený společný prostor komunity a vhodné rozmístění jednotlivých bytových jednotek podporuje fungování komunity. Urbanisticko-architektonické řešení souboru má podstatný vliv na intenzitu sousedských vazeb. Několik základních principů lze nalézt u většiny bytových souborů cohousingu v Dánsku.

/1/ Parkování je vymezena plocha na okraji pozemku. Vnitřní komunikace na pozemku jsou pro pěší, často umožňují dojet ke vstupu do bytu v případě stěhování či zdravotních obtíží po chodníku.

/2/ Do bytů se vstupuje ze společného prostoru komunity (ze dvora, z pěší ulice, kryté haly). Každý člen komunity tak nejprve přichází do společných venkovních prostor a až poté vstupuje do svého soukromého bytu.

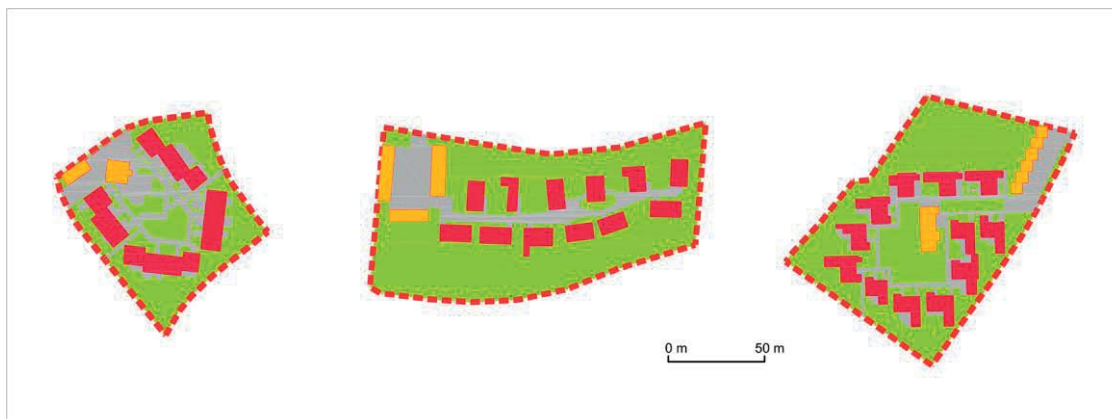
/3/ Společné prostory (společný dům) jsou umístěny v těžišti souboru, aby měli členové komunity stálý přehled o tom, co se v nich děje. Najdeme je nejčastěji u vstupu na pozemek, ve středu souboru nebo v čele souboru na opačném konci než parkování. U bytových domů se společné prostory obvykle nacházejí ve vstupním podlaží.

/4/ Před vstupy do bytů jsou přechodové polosoukromé prostory – předzahrádky nebo terasy. Tam si mohou obyvatelé bytu sednout a pobývat tam, velikost těchto prostor se může významně lišit. V mnoha případech ale takové prostory vůbec nejsou, což potvrzuje, že míra soukromí vytvořená uvnitř souboru je rezidenty vnímána jako vysoká – někdy si rezidenti obydli společný prostor pouhým umístěním sezením před vstup do bytové jednotky.

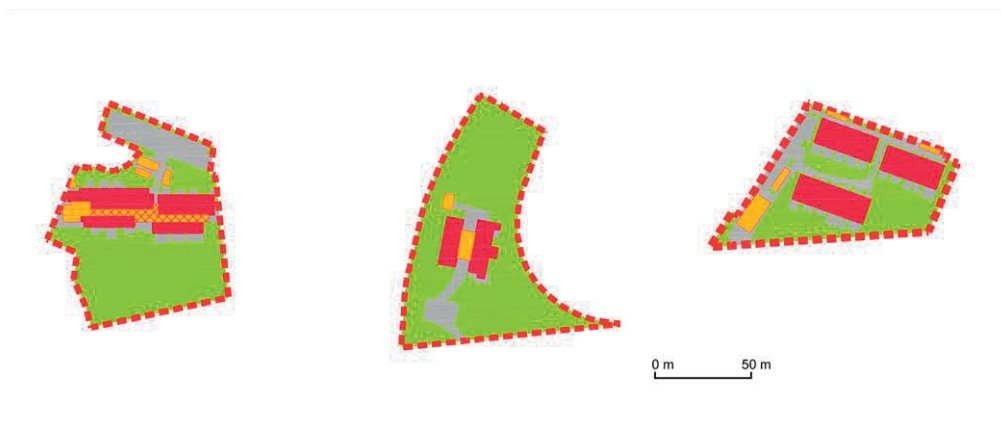
/5/ Soukromé vnější prostory bytů (terasy, zahrádky) jsou orientovány mimo společenský prostor komunity a poskytují rezidentům dostatečné soukromí. Často je najdeme na vnější straně souboru, orientované k okolní zástavbě.

/6/ Soubory jsou často nízkopodlažní (maximální výška 3 nadzemní podlaží), cohousing lze ale realizovat i v bytových domech. Cohousing je v Dánsku realizován většinou jako soubor

řadových rodinných domů. Ve Švédsku je naopak cohousing typicky realizován ve vícepodlažních bytových domech.



Obr. 5.11: Základní urbanistická schémata: Zleva: Dvůr (Valmuen, 15 domácností, 1987), obytná ulice (Gyndbjerg, 14 domácností, 1976), kombinace obytné ulice a dvora (Fladengrund, 12 domácností, 1980). Komunita Fladengrund (vpravo) představuje typické schéma rozvržení funkcí na pozemku: Parkování je hromadné na okraji pozemku, uvnitř souboru jsou výhradně pěší komunikace. Od příjezdu a vstupu na pozemek se prochází do společného dvora, kolem kterého jsou rozmístěny jednotlivé bytové jednotky, zde v podobě samostatných rodinných domů. Do domů se vstupuje ze dvora a soukromé venkovní prostory mají orientované k okraji pozemku. Okraj pozemku je řešen jako trávnická plocha se stromy a křovinami při hranici pozemku. Ve středu dvora poblíž parkoviště je umístěn společný dům (žlutě). (J. K. 2017)



Obr. 5.12: Základní urbanistická schémata: Zleva: Krytá ulice (Ådalen 86, 15 domácností, 1989), dům (Kolbøtten, 6 domácností, 1981), soubor (Langhusene, 16 domácností, 2012). U kompaktní zástavby je velká část pozemku osázená jako trávnická plocha se stromy, pěstebními plochami nebo jinými sadovými úpravami. Komunita využívají tento prostor také pro rekreaci a odpočinek (umístěním fotbalových branek na trávník, velkého ohniště nebo terasy pro společné grilování). Komunita Langhusene (vpravo) naopak využila pozemek velmi intenzivně a vinou racionálního rozvržení jednotek na pozemku zde nevznikl ústřední společenský prostor, stejně jako větší plochy pro společnou rekreaci. Společný dům je umístěn u parkovací plochy na okraji pozemku. Tento soubor byl realizován jako developerský projekt. (J. K. 2017)

Cohousing v Dánsku většinou představuje nízkopodlažní zástavbu v příměstských lokalitách. Velikost pozemku na jednu bytovou jednotku se logicky zmenšuje v závislosti na prostředí a celkové zastavěnosti území. Průměrně lze například dlouhodobě počítat se 750 m² (resp. 650 m²) pozemku na bytovou jednotku v příměstských (resp. předměstských) lokalitách oproti 190 m² v městské struktuře. Zároveň je patrný i trend celkového zmenšování pozemku na jednotku po roce 2000. Pokud srovnáme velikost pozemků souborů postavených před rokem 1980 se současnou výstavbou, průměrná plocha pozemku připadající na jednu bytovou se během posledních 40 let zmenšila o více než třetinu.

Zastavěná plocha pozemků je relativně malá, velmi typická je koncentrace zástavby v těžišti pozemku tak, aby jednotlivé bytové jednotky byly těsněji navázány na hlavní venkovní společný prostor komunity (dvůr, pěší ulici atd.). Na okraji pozemku tak většinou zbývají společné venkovní plochy pobytové nebo zeleninové zahrady. Tímto směrem bývají orientovány i soukromé vnější prostory jednotlivých bytových jednotek. Právě tato okrajová zóna se jeví urbanisticky jako problematická. Pokud má okolní zástavba stejný princip zastavění, fungují okrajové plochy jako soukromá zóna v kontaktu se soukromou zónou sousedního souboru a vzájemně se neruší. Pokud ale okolní zástavba funguje na opačném principu – vstupy do bytů jsou orientovány z ulice a soukromé prostory jsou uvnitř souboru, může docházet ke konfliktu soukromí jednotlivých obyvatel.

V souborech najdeme často shluky bytových jednotek, převažují řadové rodinné domky (3 a více jednotek řazených vedle sebe) s dvěma nadzemními podlažními. Někdy jsou doplněny dvojdomky nebo samostatnými domky. Některé soubory jsou řešeny jako nízkopodlažní bytové struktury. Méně často nacházíme cohousing ve vícepodlažních bytových domech, i když i takové příklady existují (především ve Švédsku nebo USA).

Rozvržení bytových jednotek na pozemku vytváří základní urbanistické schéma (vztah zastavěných ploch, zpevněných a nezpevněných ploch). Tradičně se uvádí čtyři základní typy urbanistických schémat, které definoval americký architekt Charles Durrett při svém studijním pobytu v Dánsku v osmdesátých letech dvacátého století:

/1/ Obytné ulice obklopené bytovými jednotkami.

/2/ Dvůr (náměstíčko, plaza) obklopený bytovými jednotkami.

/3/ Vzájemná kombinace předchozích forem, většinou obytná ulice s osazenými rozšířenými prostory charakteru malých náměstí.

/4/ Krytá obytná ulice, ze které se vstupuje přímo do jednotek (nejintenzivnější forma).

Tyto čtyři formy však dnes již pro popis všech existujících souborů nestačí a je nutné tento systém doplnit o dva další typy:

/5/ „Soubor“, kde jsou jednotlivé bytové jednotky řazeny racionálně bez vzájemné užší vazby, obvykle do řad, jednotky mezi sebou nevytváří společný společenský prostor.

/6/ „Domy“, kdy jsou jednotky vestavěny do kompaktní budovy.

Jednoznačně nejčastější urbanistickou formou je dvůr, jehož prostorové variace má polovina souborů. Jde o soubory zcela nové nebo i o adaptace původních zemědělských usedlostí, které jsou založeny na stejném principu. Dvůr je venkovním společným prostorem, vstupuje se z něho do jednotek a jsou do něj orientovány společné prostory (nebo je tam vystavěn společný dům). Je většinou upraven jako pobytová zahrada a doplněn herními prvky pro děti a především místem k sezení. Ve čtvrtině případů se v Dánsku vyskytuje urbanistické schéma obytné ulice, někdy ve variantě kryté obytné ulice, kdy je mezi jednotkami krytá prosvětlená hala, ze které se do jednotek vstupuje. Hala plní nejen funkci zádveří, ale je i prostorem přechodu mezi společným a soukromým, je společenským prostorem komunity. Charakter haly významně ovlivňují její proporce a vzájemná blízkost jednotek na protější straně. Může jít o koridor, kde má každá jednotka před vstupem stůl s židlemi a květinu, ale může jít i o halu širší, která může být příležitostnou tělocvičnou. Bytové jednotky mohou být umístěny po obou stranách kryté haly nebo jen na jedné její straně. Přibližně pětina dánských bytových souborů (typu cohousing) je organizována pouze racionálním řazením bytových jednotek vedle sebe (označeno „soubor“). Jde převážně o vlastnické soubory realizované v nedávné době, mnohdy i developerem. Parkoviště je na okraji pozemku, komunikace uvnitř pozemku jsou pěší a společné prostory jsou umístěny obvykle u vstupu na pozemek. Mezi bytovými jednotkami a společenským prostorem komunity k významnějším vazbám nedochází a v podstatě bychom mohli tento princip přirovnat k modelu fungování cohousingu ve vícepodlažních bytových domech, ale realizovaný v ploše.

Jako zásadní se na pozemku jeví vzájemná prostorová vazba parkování (vstupu do souboru), společných prostorů a bytových jednotek. Obecně by se dal popsat princip těchto vazeb tak, že od společného parkování či vstupu na okraji pozemku členové dále pokračují do

středu souboru kolem společných prostor a odtud vstupují do jednotlivých bytových jednotek. Tento princip přirozeně vede k intenzifikaci sousedských vazeb, protože díky němu se sousedé častěji potkávají a zároveň přímo procházejí kolem společných prostor, kde se může právě odehrávat komunitní aktivita. Společný střed souboru je vnějším společenským prostorem komunity, a pokud zde jsou navíc přechodové zóny, je velmi hojně užíván i k soukromému pobytu mimo bytovou jednotku. Tento obecný princip má pochopitelně několik prostorových variací, ale v zásadě ukazuje, jak podstatné je urbanistické řešení souboru pro komunitní život.

Parkování je řešeno vždy jako hromadné, nejčastěji tedy na okraji pozemku a ve více než dvou třetinách případů jako nekrytá venkovní stání. Velké soubory mohou mít dvě parkoviště na opačné straně pozemku nebo jedno rozsáhlejší liniové parkoviště podél strany pozemku. Jako naprostou výjimku lze nalézt i soubor, kde je parkování umístěno ve středu pozemku (jde o zmiňovaný typ racionálně řazené zástavby). Domy v městském prostředí pak obvykle na svém pozemku parkování nemají vůbec a rezidenti parkují na veřejných parkovacích plochách (v přilehlých ulicích nebo parkovištích).

Podobně se může měnit i pozice společných prostor (společného domu). V polovině případů přímo navazují na prostor parkoviště, jinde jsou umístěny do středu souboru nebo naopak na opačnou stranu pozemku než parkoviště, ale v zapojení do struktury bytových jednotek. Podstatné je udržet vazbu členů na společné prostory tím, že jsou nuceni kolem nich pravidelně procházet nebo je mohou ze svých jednotek trvale vizuálně kontrolovat.

Vyvážený poměr společného a soukromého a také existence přechodových zón velmi prospívá soužití v komunitách. Soukromé prostory bytových jednotek bývají doplněny soukromými terasami či zahrádkami orientovanými mimo společenský prostor komunity a jsou tak přirozeně kryté od společenského dění a vytvářejí dojem potřebného soukromí. Polosoukromé prostory před vstupy, jako jsou předzahrádky, terasy nebo jen umístěné sezení, významně podporují intenzitu sousedských vztahů, musí jít ale o prostory malé a bez vyšších dělících prvků. Výhodou je i orientace společenské části bytu, obvykle tedy kuchyně nebo jídelny, do společenského prostoru komunity (dvora, obytné ulice). Dispoziční řešení bytových jednotek také významně podporuje sousedský charakter celého souboru.



Obr. 5.13: Na okraji pozemku je obvykle hromadné parkoviště, někdy řešené jako krytá parkovací stání, většinou jen jako venkovní nekrytá plocha. Vlevo: Leerbjerg Lod (30 domácností, 1979. Vpravo: Bøllingsø (8 domácností, 1989). Zdroj: GoogleMaps, 2017



Obr. 5.14: Vlevo: Společná pěší komunikace souboru Gug (22 domácností, 1980) na vnější straně souboru, orientované směrem do volné přiléhající krajiny. Vpravo: Nejčastějším urbanistickým principem cohousingu je dvůr – uplatňuje se u novostaveb i adaptací. Soubor Thorshammer (19 domácností, 1986). Zdroj: www komunit



Obr. 5.15: Architektonický výraz cohousingu je obvykle tradiční a konzervativní. Vlevo: Ravnsbøj (14 domácností, 1990). Vpravo: Vejgård Bymidte (40 domácností, 1983). Zdroj: www komunit

Pro racionalizaci návrhu cohousingu se postupně uplatnila typizace bytových jednotek. Z počátku se v souborech řešily všechny bytové jednotky individuálně, později se komunity přiklonily k třem až šesti typům jednotek. Nejmladší soubory dokonce mají jeden až dva typy jednotek. Kromě efektivity při návrhu a výstavbě je důležitá i univerzálnost použití jednotek pro různé domácnosti. To přispívá k snazšímu hledání nájemců či vlastníků jednotek. Plocha bytových jednotek je menší průměrně o 15 % (po roce 2000 až o 25 %) oproti individuální výstavbě stejného typu, finanční investice do bydlení je naopak běžné výstavbě podobná. Část prostředků musí být za každou jednotku směřována na společné prostory komunity, které naopak mohou zase nahradit chybějící plochy v bytě (především technické – prádelny, sklady a prostory pro technologie). Plochy a dispoziční řešení bytových jednotek kopírují dlouhodobé trendy v každém regionu.

Architektonický výraz cohousingu lze hodnotit jako skromný, racionální, funkční, často také jako konzervativní. Výhodou je, že jde o výraz sourodý, tedy že i přes variabilitu typů je výraz jednotek stejný, jsou použity stejné materiály a principy při řešení fasád apod. Nepochybně je to výsledkem celého procesu vzniku cohousingu, který vyžaduje široký konsensus členů. Komunity si najímají na návrh souborů architektky, ale požadavky komunit mohou jejich práci významně limitovat. Některé práce při výstavbě zajišťují komunity svépomocí, i to podporuje spíše tradiční a jednoduchý výraz. Soubory realizované v posledních deseti letech developery či jako vlastnické soubory se zdají být ve svém architektonickém výrazu zajímavější, současnější, více v duchu soudobých trendů. Nepochybně je to i snahou přilákat potenciální investory pro koupi bytu v takovém souboru.

Pro dlouhodobé fungování komunity je vnitřní organizace ploch, bytových jednotek a společných prostorů velmi důležitá, protože může zásadním způsobem ovlivnit míru sousedských vazeb. Soubory jsou urbanisticky řešeny s ohledem na celkový koncept bydlení a výstavba především u novostaveb obvykle výrazněji nereaguje na okolní zástavbu. To koresponduje i s tím, že většina realizací se odehrává v příměstském prostředí, kde jsou i ostatní bytové soubory řešeny individuálně, bez návaznosti na okolní zástavbu. Soubory realizované jako rekonstrukce naopak velmi citlivě reagují na své okolí a cohousing je jistě možné velmi dobře začlenit i do středu stávající sídelní struktury.



Obr. 5.16: Zleva: Pohled z kuchyně bytu komunity Nonbo Hede (15 domácností, 1977) do společného komunitního prostoru. Dvoupodlažní obytný prostor bytu souboru Lange Eng (54 domácností, 2008) orientovaný do společného dvora. Vstupy do řadových domků souboru Hjortshøj Møllevvej – bogruppe 4 (26 domácností, 2002) – skladovací kůlny u vstupů oddělují jednotlivé vstupy do bytů a vytvářejí malý polosoukromý prostor před vstupem. Zdroj: www.komunit



Obr. 5.17: Interiéry bytů s dispozičně otevřeným principem. Kuchyň s oknem je umístěna směrem do venkovního společenského prostoru komunity – do dvora, obytné ulice. Vlevo: Ådalen 85 (15 domácností, 1988). Vpravo: Lile Grundet (20 domácností, 1987). Zdroj: www.komunit

5.4 Soukromé. Bytová jednotka.

Plnohodnotná bytová jednotka. Dostatečné soukromí je nutnou podmínkou fungujícího společenského bydlení. Menší plocha bytové jednotky cohousingu v porovnání s běžnou výstavbou. Velikost a dispoziční řešení jednotek odpovídá regionu a době výstavby. Dispoziční řešení bytové jednotky má vliv na sousedské vazby v komunitě. Polosoukromé venkovní prostory. Soukromé venkovní prostory. Standardizace vybavení.

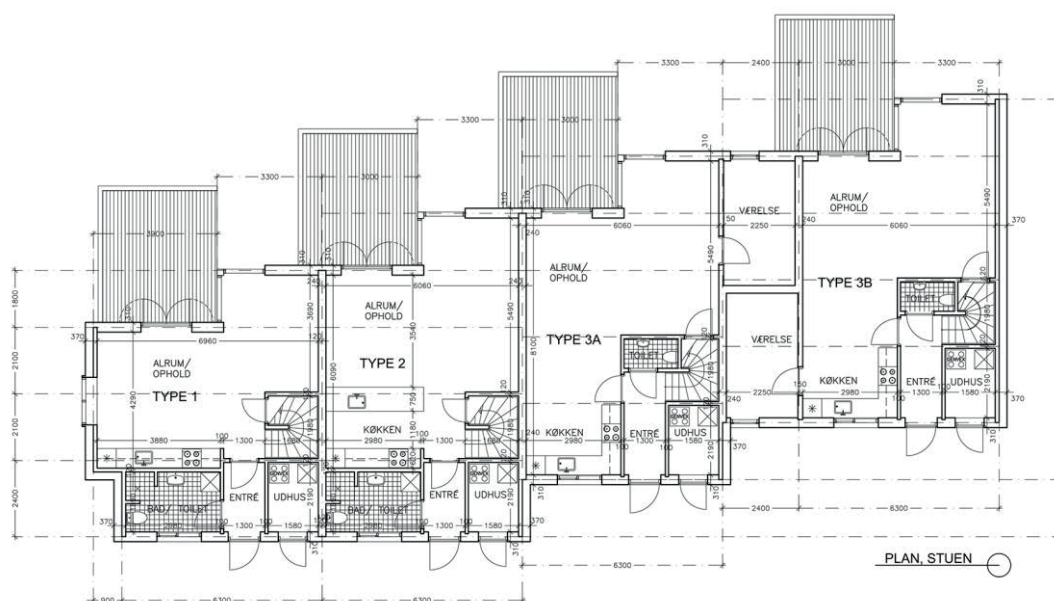
Cohousing je založen na vyváženém poměru mezi soukromým a společným, a to jak v hmotném prostředí, tak v rámci komunitního života. Plnohodnotně vybavené bytové jednotky jsou nutnou podmínkou pro dobré fungování cohousingu. Byty odpovídají svým charakterem běžné bytové výstavbě, mají všechno potřebné vybavení a prostory – především tedy kuchyň, obytný prostor, ložnice a sociální zařízení. Skladba místností a detaily ve vybavení odpovídají zvyklostem v dané lokalitě.

Důležitým faktorem je však dispoziční řešení samotných jednotek. Do jednotek se většinou vstupuje ze středu souboru, ze společenského venkovního prostoru komunity, na vstup navazují obvykle kuchyň s jídelnou, které jsou orientovány právě do společných prostor komunity. To umožňuje vizuální kontakt se sousedy a podporuje komunikaci mezi nimi (členové komunit mají trvalý přehled, co se ve společném prostoru děje, kdo se tam vyskytuje a kontrolují často vizuálně i společenský komunitní prostor). Míra otevřenosti bytových jednotek do těchto prostor je různá – od malých oken kuchyní po prosklené vstupní dveře a francouzská okna jídelny, a nepochybně souvisí i s charakterem tzv. přechodové zóny – předzahrádky nebo terasy před vlastní bytovou jednotkou. Jde o otevřený dispoziční princip a najdeme ho u většiny souborů. U souborů, kde jsou jednotky racionálně řazeny, je výše zmíněný princip také velmi často použit, ale některé z nich jsou řešeny jinak. Uzavírají se vůči společenským prostorům souboru umístěním zádveří, komory nebo koupelny při vstupu a někdy také orientací oken z kuchyní a jídelen do bočních stran (na koncích řad nebo u dvojdomků). Tím ztrácí rezident uvnitř jednotky přímý vizuální kontakt s děním ve společných venkovních prostorách komunity. Tento dispozičně uzavřený princip se vyskytuje u 10–15 % případů a jde spíše o soubory realizované po roce 2000. Kombinaci obou principů nabízejí některé mladší soubory tak, aby si rezidenti mohli při výběru bytu zvolit intenzitu vazby na společenské dění v komunitě.

Soukromá společenská část bytu – obytné místnosti se sezením jsou orientovány naopak na opačnou stranu jednotek, vně souboru a navazují na ně venkovní soukromé

prostory. Ložnice bývají velmi často umístovány do vyšších podlaží. Venkovní soukromé prostory mohou mít velmi různorodý charakter – od jednoduchých teras, po krytá zákoutí až po soukromé zahrádky oddělené živými ploty. Jejich pozice zajišťuje rezidentům soukromí od komunitního života a sociální kontroly sousedů. Jejich existence dodává bytovým jednotkám na kvalitě a zajišťuje členům komunit plnohodnotné soukromí.

Protože jsou jednotky začleněny do souboru, většinou nemají technické místnosti a skladovací prostory. Ty jsou často řešeny v rámci celé komunity hromadně. Domácnosti v Dánsku také typicky nemají vlastní pračky a perou tradičně ve společných prádelnách, což není specifický rys cohousingu, ale obecná tradice skandinávských zemí. U vlastnických souborů realizovaných po roce 2010 v Dánsku se zdá, že se přesouvá i praní do každé jednotlivé domácnosti a společné prádelny se už nezřizují. Toto navýšení individuálního komfortu je pravděpodobně spojené i s narůstající plochou jednotek a naopak s úspornějším řešením společných prostor komunity u nejmladších realizací cohousingu.



Obr 5.18: Půdorys přízemí řady bytových jednotek souboru Glashusene (30 domácností, 2008). Dvě jednotky vlevo jsou řešeny jako dispozičně uzavřené, na vstupní stranu je umístěn sklad a koupelna. Rezidenti tak nemají v přízemí žádný přehled o tom, kdo prochází kolem jejich jednotky a ze společenského prostoru bytu, orientovaného směrem k okraji pozemku, nemají žádný kontakt s ostatními sousedy. Naopak dvě jednotky vpravo jsou řešeny jako dispozičně otevřené, směrem ke vstupu je umístěna kuchyně a díky oknu z kuchyně je možné sledovat pohyb sousedů v rámci souboru. Společenský prostor bytu je opět otevřen do soukromí na vnější okraj pozemku. Všechny jednotky mají za domem venkovní terasy oddělené od okolní trávnickové plochy metr vysokým plotem jako jediný soukromý venkovní prostor bytové jednotky. Zdroj: www.komunita.dk

Prostorově jsou jednotky velmi často řešeny jako mezonetové či více úrovně. Pro dobrý kontakt s komunitou je výhodou vstup přímo ze společného komunitního prostoru, proto jsou jednotky velmi často řazeny vedle sebe jako soubor řadových rodinných domků. Výhodou takového řešení je možnost oddělení společných a soukromých ploch na pozemku a podpora soukromí bytových jednotek. V přízemí jsou vstupní a společenské obytné místnosti, v horním podlaží ložnice. Většina takových jednotek je dvoupodlažních. Některé soubory mají také úrovněvé řešení v rámci jednotlivých jednotek, kde jsou výškově odděleny například kuchyně s jídelnou orientované do komunitních prostor od zbylé části obytného prostoru – orientovaného do soukromí zahrady za domem. Podkrovní prostory jsou velmi často užívány jako ložnice.

Plocha bytových jednotek cohousingu bývá průměrně nižší v porovnání s běžnou výstavbou podobného typu, a to o cca 15 % u souborů realizovaných do konce minulého století. Od roku 2000 je pak průměrná plocha jednotky menší až o 25 % oproti bytům v běžných rodinných a řadových domcích. Nižší plocha bytové jednotky je dána nutností investice do společných prostor komunity a přesunutím některých prostorů právě mezi společné vybavení (praní, technické zázemí, skladování). Finanční náklady na bytovou jednotku cohousingu tak předpokládáme shodné jako na velikostně podobný typ v běžné zástavbě – má o něco nižší plochu, ale podíl na rozsáhlejších společných prostorách. Průměrná plocha společných prostor na jednu bytovou jednotku se pohybuje nejčastěji v rozmezí 10–25 m² a při dlouhodobém porovnání mírně klesá. Při plošném porovnání velikosti dánských bytů lze konstatovat, že minimální velikost bytových jednotek cohousingu se průměrně pohybuje okolo 77 m², přičemž je velký rozdíl mezi vlastnickými jednotkami (průměr minimální velikosti jednotky souboru je 95 m²) a družstevními (68 m²). Podobně pak i průměrné maximální plochy jednotek v souboru celkově vycházejí cca na 125 m² (u vlastnických je to 138 m², u družstevních 117 m²). Průměrná velikost jednotky vychází 99 m² užitné plochy, u vlastnických jednotek je to 113 m², naopak u družstevních 87 m². Nejnižší plochy bytových jednotek jsou pak u jednotek nájemních. Pro srovnání je nutné uvést, že průměrná velikost bytové jednotky v rodinném domě v Dánsku v roce 2007 byla 139 m², v družstevní bytové jednotce pak 81 m² a celková průměrná velikost dánské bytové jednotky 109 m². Z dlouhodobého hlediska je nutné připomenout i stálý nárůst průměrných ploch bytových jednotek v Dánsku, a to průměrně o 6 m² v každém desetiletí. Tento trend je patrný i u souborů cohousingu.

Dispoziční řešení bytů vždy závisí na regionu, typu komunity a době výstavby. U vícegeneračních dánských komunit neklesá velikost jednotek pod 2+1 (2+kk) a velmi často převažují jednotky s minimálně třemi obytnými místnostmi. Nutno poznamenat, že do toho se promítá řešení společenské části domů, protože u některých souborů (více u starších) jsou oddělené kuchyně s jídelnou od dalšího společného obytného prostoru (sezení, krb, TV). V souborech se často vyskytují i jednotky o 4–5 obytných místnostech.



Obr. 5.19: Vlevo: Polosoukromý prostor před vstupem do bytu souboru Lange Eng (54 domácností, 2008), který je orientovaný na vnější stranu souboru, k veřejné ulici. Vpravo: Vstup do bytu souboru Ådalen 85 (15 domácností, 1988) je ze společné kryté haly. Domácnosti si zde umísťují například botníky, věšáky na oblečení, velmi často i venkovní sezení. Zdroj: www.komunit



Obr. 5.20: Pohled na soukromé terasy nebo zahrádky bytů. Mezi soukromými venkovními prostory bytů jsou jen nízké ploty, zástěny nebo živé ploty, někdy jsou vytvářena intimní zákoutí pomocí architektonického členění fasády. Zleva: Uldalen (18 domácností, 1983), Langekær (6 domácností, 1976), Rumlepotten (34 domácností, 1985). Zdroj: www.komunit

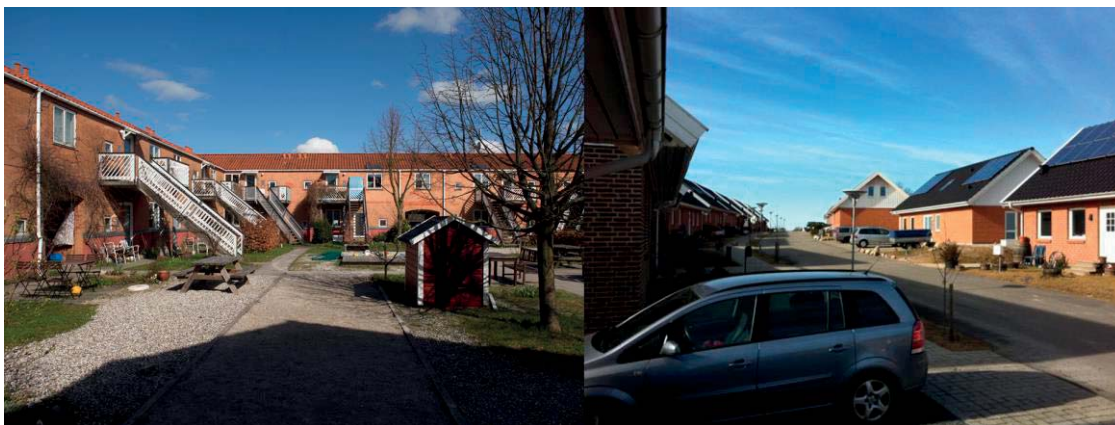
Skladba jednotek v souborech bývá pestrá, což umožňuje soužití více typů domácností. Původní vysoká individualizace jednotek v souboru, kdy každá jednotka měla osobité řešení, byla brzy nahrazena variací tří až šesti typů jednotek v komunitě. Některé mladší komunity mají dokonce i jeden až dva typy jednotek, převážně jsou to racionálně řešené soubory dokončené po roce 2000, kde je také patrný trend zmenšování pozemku připadající na bytovou jednotku v souboru.

Polosoukromé prostory před bytem mají různý charakter, klasickou předzahrádku (tedy pozemek) najdeme asi u třetiny souborů. I další soubory však mají přechodové zóny – polosoukromé prostory, jen jsou jednodušší a plošně malé. Často jde jen o umístěnou lavici před domem ve společenském venkovním prostoru (dvůr, obytná ulice). Právě zabydlení společného venkovního prostoru komunity je pro cohousing typické – nacházíme zde místo pro sezení, pro stolování venku nebo dokonce jakési zabrání části společných prostor pro soukromé účely – odkládání zahradního náčiní, kol, deštníků, kabátů i bot apod. Mnohé soubory ale přechodové zóny vůbec nemají a ze společného prostoru se vstupuje přímo do jednotky (často například u dvorů rekonstruovaných zemědělských usedlostí). Je to důkaz toho, že celkové urbanistické řešení vnitřních společenských prostor vytváří dostatečnou míru soukromí a bezpečí pro rezidenty.

Soukromé terasy orientované mimo společenský prostor komunity najdeme naopak u většiny souborů a často zde mají rezidenti i soukromé zahrádky oddělené živými ploty. Tyto plochy obvykle náleží k jednotkám vlastnický, nebo jsou jen součástí společného pozemku komunity a dohodou jsou přiděleny jednotlivým jednotkám k užívání.

Výhodou při výstavbě bytových jednotek cohousingu je standardizace vybavení, která vede k finanční úspoře při návrhu i realizaci. Mnoho komunit si v zájmu zlevnění výstavby provádí dokončovací práce v bytových jednotkách a na pozemcích svépomocí. Malování nebo pokládka podlah či kompletace kuchyní je často zmiňována jako prostředek k finanční úspoře při výstavbě. Na samotnou stavbu si pak komunity najímají většinou stavební firmu jako generálního dodavatele stavby.

Péče o bytové jednotky a její vybavení je jednou ze základních povinností v komunitě. U vlastnických jednotek jde o logickou návaznost na právní vlastnický vztah, u družstevních a nájemních jednotek pak o zavedenou povinnost zakotvenou ve stanovách společenství.



Obr. 5.21: Vlevo: Pohled do dvora komunity Ibsgårdén (21 domácností, 1983). Možnost sezení a herní prvky pro děti (pískoviště, domeček). Prostor je výhradně pěší a ze všech bytů kontrolovaný, vstupuje se z něho do bytových jednotek. Vpravo: Soubor Græsmarkén (25 domácností, 2008) je jeden z mála, který má parkování u každého bytu (samostatného domku) a vnitřní komunikace souboru je tedy řešena jako silnice. Domky mají malé předzahrádky, společenský venkovní prostor komunity ale chybí. Zdroj: www.komunit



Obr. 5.22: Vlevo: Krytá společná hala komunity Solfang (20 domácností, 1987), ze které se vstupuje do bytů, slouží i jako polosoukromý prostor bytů. Domácnosti si před vstupy umísťují sezení a intimitu dotváří velké rostliny v květináčích. Uprostřed: Dvůr komunity Lile Grundet (20 domácností, 1987) je rozsáhlý a řešený jako trávnická plocha se vzrostlými stromy, doplněná herní plochou pro děti a sezením. Vpravo: Pohled mezi řadové domky komunity Langhusene (16 domácností, 2012) těsně po dokončení souboru. Soubor je řešen racionálně bez společného dvora nebo obytné ulice, volná plocha před domky vlevo bude sloužit jako soukromé zahrádky bytů, ke vstupům do pravé řady přiléhá velmi těsně pěší komunikace. Vstup do bytů je přes malé verandy, které architektonicky člení vstupní fasádu a vytváří polosoukromá zákoutí u vstupu. Na vstupní stranu jsou umístěny i kuchyně s oknem. Zdroj: www.komunit

5.5 Společné. Sdílené plochy a prostory.

Bez společného nemůže cohousing fungovat. Poměr soukromých a společných ploch a prostorů. Venkovní společné prostory. Plochy komunikací a parkování, pobytové plochy, pěšební plochy, plochy pastvin. Společenské prostory komunity. Jídelny a kuchyně. Herny. Praktické společné prostory. Dílny. Pracovny. Tělocvičny. Prádelny. Pokoje pro hosty. Technické zázemí.

Společné je to, co cohousing významně odlišuje od běžné bytové výstavby. Každá komunita si určuje množství společných ploch i vnitřních prostorů sama. Společné přináší členům komunity nesporné výhody ale i četné povinnosti. Velká část komunit má společné prakticky veškeré venkovní plochy. Jde především o plochy parkovišť a komunikací, plochy předzahrádek a teras či malých soukromých zahrádek za domy, plochy pobytových zahrad, plochy sportovišť a ostatní přírodní plochy (například jezírka), dále pak plochy pěšební (zeleninové zahrady, sady a pole) nebo pastviny. Pouze některé vlastnické soubory mají jasně vymezené soukromé pozemky příslušející k jednotlivým bytovým jednotkám (především zahrady) a zdá se, že čím mladší je komunita, tím je tento princip pravděpodobnější. Vlastnický vztah ke společným plochám poměrově odpovídá velikosti každé bytové jednotky, obdobně jako u nás ve společenství vlastníků jednotek. Některé komunity (vlastnické či družstevní) přiřazují bytům jednotnou velikost soukromé zahrady nezávisle na jejich velikosti. Pro cohousing je typická „zabydlenost“ společných ploch a prostorů, a tak je zřejmé, že vlastnický nárok často není nutnou podmínkou při využívání některých ploch v souboru – dohoda a zvyklosti umožňují rezidentům svobodnější využívání společného. Více než třetina komunit uvádí, že k jednotkám přísluší i soukromá zahrada.

Naprostá většina souborů má společné parkovací plochy umístěné na okraji pozemku, v několika případech v jeho středu. Parkovací plochy jsou řešené jako nekrytá a nevymezená parkovací stání, některé soubory mají parkovací stání krytá. Velmi ojedinělé jsou případy, kdy jsou v souboru samostatné či hromadné garáže. Další komunikace na pozemku jsou pak výhradně pěší nebo méně často řešené tak, aby bylo možné v nutném případě před jednotku automobilem dojet. Pěší komunikace jsou zpevněné plochy, jejich řešení je úsporné a vychází z celkového urbanistického řešení souboru.

Naprostá většina souborů má společenský venkovní prostor v centru souboru upraven jako pobytovou zahradu doplněnou četným mobiliářem, především pak místy na sezení, stolování nebo grilování a herními prvky pro děti. Udržovanou součástí pobytových společných prostor

jsou často již zmiňované předzahrádky jednotlivých jednotek, osázené květinami a vybavené dalším sedacím nábytkem. Plochy při okraji souborů bývají řešené jako trávnickové plochy, často jsou při krajích osázené stromy nebo hustší keřové porosty pro oddělení souboru od



Obr. 5.23: Společenská místnost (jídelna) komunit. Vlevo: Langekær (6 jednotek, 1976). Vpravo: Nymarksvej (49 jednotek, 1988). Zdroj: www.komunit



Obr. 5.24: Společenská místnost (jídelna) komunit. Zleva: Kilen (20 jednotek, 1989), Fælleshave (16 jednotek, 1991), Grusgraven (15 jednotek, 1987). Zdroj: www.komunit



Obr. 5.25: Vlevo: Komunitní kuchyně souboru Vadestedet (21 jednotek, 1981). Vpravo: Třídící odpadové centrum komunity Gug (22 jednotek, 1980). Zdroj: www.komunit

okolí a vytvoření dostatečného soukromí pro rezidenty. Někdy jsou zde i pěstební plochy. V naprosté většině případů jde o menší zeleninové zahrady, pouze některé venkovské komunity orientované na soběstačnost nebo zemědělství vlastní rozsáhlejší zemědělské plochy jako jsou sady, pastviny nebo pole. Společné zeleninové zahrady mají přibližně dvě třetiny komunit, buď jde o vyhrazené plochy pro jednotlivé domácnosti, nebo o skutečně společné plochy zahrad, jejichž obdělávání organizuje komunita pomocí pracovních skupin.

Trávníkové plochy pobytových zahrad jsou často využívány jako provizorní sportovní plochy (fotbalová hřiště), některé komunity si vybudují i vymezené sportovní plochy jako hřiště na volejbal nebo basketbal. Protože se jedná o hřiště pro rekreační účely, jsou budována svépomocí a s nízkými pořizovacími náklady. Většinou komunity osadí na udržovaný trávník pouze branky. Tato sportoviště se obvykle nacházejí na okraji společných pozemků. Dánské komunity nebudují na svých pozemcích nákladná a rozsáhlejší venkovní sportoviště. V okrajových částech pozemků pak často komunity zřizují například prostor pro velké ohniště nebo zahradní krytý altánek pro společné posezení.

Plocha a využití vnitřních společných prostorů je závislé na potřebách jednotlivých komunit a je ovlivněno velikostí a lokalitou souboru. Každá jednotka se podílí na investici do společného prostoru, průměrná plocha společných prostor připadajících na jednu bytovou jednotku se pohybuje nejčastěji v rozmezí 10–25 m². Všechny společné prostory komunity lze rozdělit na prostory společenské a dále na prostory praktické a provozní. Mezi společenské prostory jsou nejčastější jídelny s kuchyněmi, herny dětí a další společenské místnosti (například na sledování televize, klubovny mládeže či pro dospělé). Praktické prostory nejčastěji reprezentují společné prádelny, dílny, hobby místnosti, skladovací prostory, menší místnosti pro sportovní aktivity, prostory technického vybavení, prostory určené pro parkování (vozidel, kol, techniky), prostory pro domácí zvířata. Jen velmi výjimečně si komunity zřizují nebytové prostory nebo jednotky, které by dále komerčně využívaly – pronajímaly. Stejně tak na svých pozemcích komunity obvykle nezřizují nebytové prostory, které by měli komunitě nebo některým členům přinést zisk nebo souviseli s jejich výdělečnou činností.

Každá komunita si zřizuje komunitní místnost, kde se může scházet a stolovat. Většinou jde o velkou společenskou místnost řešenou jako jídelnu s modulovými stoly umožňující jejich různé rozmístění na ploše. Kapacita této místnosti obvykle mírně převyšuje počet členů komunity. Pro přípravu společných večeří si také většina komunit v návaznosti na



Obr. 5.26: Vlevo: Sdílená kancelář komunity Nymarksvej (49 jednotek, 1988). Vpravo: Společná prádelna komunity Rumlepotten (34 jednotek, 1985). Zdroj: www.komunit



Obr. 5.27: Vlevo: Do kryté společné haly komunity Thorshammer (19 domácností, 1986) jsou umístěny společné herní prvky. Vpravo: Na okraji pozemku si komunity zřizují rekreační plochy (Lysningen, 17 domácností, 1990). Zdroj: www.komunit



Obr. 5.28: Vlevo: Komunita Ravnsbøj (14 domácností, 1990) má společné pěstební plochy. Vpravo: Komunita Vennepunktet (15 domácností, 1989) má kromě společného chovu slepic a ovcí i rozsáhlý počet vlastních včelstev. Zdroj: www.komunit

společenské místnosti zřizuje kuchyň. Velikost a standard vybavení odpovídá potřebám komunity. Některé kuchyně působí takřka profesionálním dojmem, jiné působí domácí a v mnohém připomínají kuchyň běžné domácnosti.

U vícegeneračních souborů bývá velmi často zřízena poblíž hlavní společenské místnosti (jidelny) i herna pro děti. Ta umožňuje nejen cílené setkávání dětí (organizaci sousedského hlídání), ale zabezpečuje podle rezidentů i větší klid při společném stolování rodin. Jak v komunitách děti vyrůstají, proměňuje se někdy herna na místnost pro mládež například se stolním fotbálkem nebo kulečnickem – jakousi klubovnu, některé soubory mají oba typy místností.

Většina komunit má alespoň jednu univerzální jednotku se sociálním zařízením (hotelový pokoj), kterou využívá jako pokoj pro hosty nebo nebytovou jednotku pro své členy. Využití těchto prostor má časové omezení a jeho rezervaci je obvykle nutné nahlásit s dostatečným předstihem. Mnoho komunit si zřizuje místnosti pro domácí práce nebo hobby činnosti – keramické a truhlářské dílny. Tyto místnosti jsou vybaveny nutným náradím a komunita organizuje pravidla sdílení tohoto vybavení. Nejčastěji je určena pracovní skupina či zodpovědná osoba, která náradí půjčuje a kontroluje i jeho vrácení a pořádek v dílně. Některé komunity si také zřizují malé společné kanceláře pro své členy nebo počítačová místa s tiskárnou, scannerem a kopírkou. Některé komunity využití těchto míst svým členům zpoplatňují. Tyto místnosti najdeme častěji u velkých komunit, a také u mladších komunit, jako reakci na stoupající podíl lidí pracujících z domova.

Charakteristickým společným prostorem dánských souborů je společná prádelna. Historická tradice praní ve společných prádelnách je zde veliká a většina domácností vlastní pračku vůbec nemá. Praní ve společné prádelně má společenský rozměr – pravidelně se opakující praktická činnost vytváří prostor pro společenský kontakt mezi sousedy. Praní je třeba dobře a efektivně organizovat a dotýká se velké části komunity. Společné prádelny bývají vybaveny profesionálními pračkami a také sušičkou. Dvě až tři pračky doplněné jednou sušičkou uvádí jako dostačující i komunity kolem třiceti domácností! Prací prostředky a zajištění provozu prádelny jsou obvykle započítány do společných nákladů komunity, jen některé komunity mají systém na kalkulaci počtu praní jednotlivých domácností. Na praní se obvykle členové hlásí dopředu pomocí rozpisu jednotlivých prací hodin během dne, pokud není hodina rezervována, může prát kdokoli přichozí. Pokud takový systém není zaveden, bývá dobrým zvykem v komunitě, že pokud přijde člen prát do prádelny a pračky jsou plné, zanechá na místě koš s prádlem a pokyny k praní a ten, komu se prádlo dopere, mu do

uvolněné pračky prádlo dá. Tím se zefektivňuje praní – členové nemusí opakovaně docházet do prádelny kontrolovat, zda už je pračka volná. Na druhé straně musí také věřit, že soused dá jejich prádlo prát na správný program a teplotu.

Velmi zajímavým komunitním prostorem jsou společné sklady, většinou potravin a potřeb pro domácnost, které členové komunity sdílejí. Potravinové sklady má pětina všech komunit a jde převážně o komunity založené v sedmdesátých a osmdesátých letech minulého století. Určená pracovní skupina nebo člen komunity zajišťuje doplňování základních potravin a drogistického zboží tak, aby si jednotlivé domácnosti mohly ze skladu volně potřebné odebírat. Odebrané potraviny si pak domácnosti zapisují a vyúčtování provádí komunita měsíčně. Členové komunit si pochvalují, že společný sklad významně šetří jejich čas. Dalším druhem společných skladů jsou tzv. sklady recyklační. Recyklační sklady umožňují efektivní využívání oblečení či předmětů do domácnosti. Může jít například o sklad dětského oblečení (roztříděného podle velikostí), který můžou členové volně využívat, nebo dokonce o sklad oblečení pro dospělé. Zajímavou variantou je recyklační sklad komunity Lange Eng (54 domácností, dokončeno 2008), která má místnost vyhrazenou pro odložení jakýchkoli věcí z domácností. Věci vložené do této místnosti jsou zdarma k dispozici všem ostatním, kteří si je mohou naopak odnést do svého bytu. Aby se věci v místnosti jen nehromadily, jednou ročně komunita veškeré věci ze skladu nabídne do bazarů, případně zajistí jejich likvidaci. Z výtěžných peněz pak financuje společnou dobročinnost. Kromě nezbytného technického zázemí pro vytápění, ohřev teplé vody a výrobu elektrické energie má mnoho komunit i dílny na opravu vozidel či kol. Podobně také vlastní společné vybavení pro péči o zahradu a dům – nářadí, sekačky apod.

Komunity si obvykle nezřizují vnitřní sportovní a wellness prostory, a to jednoznačně z důvodů finanční a prostorové náročnosti takového vybavení. Tělocvičnou se výjimečně vybaví jen velké komunity, malou místnost pro zřízení posilovny nebo například na stolní tenis najdeme naopak napříč všemi velikostmi komunit. Jen velmi málo komunit má například společnou saunu a pouze jediná komunita má venkovní bazén (ze sta analyzovaných příkladů vícegeneračních cohousingů v Dánsku). Vybavení společných prostor bývá účelné, praktické a ekonomické, což nebrání vzniku vkusného moderního interiéru společenských prostor některých komunit, ve spolupráci s architektem. Často je však zřejmé, že komunity vybavují společné prostory sami a svépomocí a na celkový výraz interiéru nejsou kladeny vysoké nároky. Ani tento přístup ale nebrání vytvoření domáckého útulného společenského prostoru s dostatečnou možností variability pro širokou škálu společenského využití.

5.6 Komunitní společenské prostory. Společný dům.

Společenská místnost (jídelna) a kuchyně. Poloha společných prostor v rámci celého souboru. Vztah společných prostor k jednotlivým jednotkám. Společný dům jako symbol komunity a přirozené těžiště aktivit. Velikost a dispoziční řešení společného domu, venkovní prostory související se společným domem.

Komunitní společenské prostory jsou jedním ze základních znaků cohousingu. Jsou místem setkávání členů komunity, ať už za účelem společné organizace, společného stravování nebo společných komunitních aktivit. Všechny komunity v Dánsku si zřizují jednu hlavní velkou společnou místnost, kde se mohou sejít všichni členové společenství. Vzhledem k silné tradici pravidelného společného stolování je tato místnost zároveň vždy i jídelnou. Mnoho souborů má v návaznosti na společenskou místnost i venkovní terasu nebo prostor pro stolování či posezení.

Vybavení společenské místnosti je velmi účelné, především jde o stoly se židlemi řazené do řad podle velikosti komunity. Nábytek v místnosti bývá variabilní, aby bylo možné jej zcela odnést nebo složit požadovanou formaci stolů. Řešení interiéru bývá skromné, přesto je patrná snaha po útulnosti a domáckosti prostředí. Obvykle mají společenské místnosti větší okna, francouzská okna nebo prosklené stěny s možností přímého vstupu do venkovního prostoru. Místnost musí plošně dostačovat pro stolování všech členů komunity zároveň, obvykle komunity mají dokonce místnosti ještě kapacitně větší.

Na společenský prostor navazuje společná komunitní kuchyně. Ta je kapacitně a technicky vybavena na přípravu společných večeří v komunitě. U malých komunit může být kuchyně umístěna přímo do společenské místnosti v podobě kuchyňského koutu, často je však kuchyně dispozičně oddělena. Vybavení kuchyní je na různé úrovni, u středně velkých komunit se kuchyně někdy podobají profesionálním kuchyním, jindy evokují spíše domáckou atmosféru. Ke kuchyním přiléhá nezbytné zázemí skladů, mrazících boxů apod.

Mnoho komunit si zřizuje i další společenské prostory, kde mohou jejich členové spolu trávit čas. Na prvním místě uvádějí vícegenerační komunity hernu pro děti, která bývá řešena v návaznosti na společenskou místnost. Dobře umístěný a oddělený prostor dětské herny zvyšuje i komfort společného stolování, což rezidenti často zmiňují jako velmi výhodné. Jako další zřizují komunity například obytný prostor vybavený sedacím nábytkem pro odpočinek – určený ke čtení, společenským hrám, posezením u kávy nebo čaje. Některé komunity mají vlastní televizní místnost, kde mohou členové společně sledovat televizi nebo

si promítat filmy a poslouchat reprodukovanou hudbu. Setkáme se i s malou knihovnou komunity, některé komunity dokonce odebírají společně noviny nebo časopisy. Všechny výše uvedené funkce mohou být také zřízeny jen jako kouty prostorově oddělené od dalších společenských prostor. Vše je vždy doplněno základním sociálním zařízením a mnohdy i šatnou pro odkládání oděvů.



Obr. 5.29: Společné prostory komunit jsou většinou koncentrovány do jednoho místa. Vlevo: Novostavba společného domu komunity Midgården (21 domácností, 1983). Uprostřed: Komunita Møllegården (12 domácností, 1984) využila jako společný dům původní historický objekt na pozemku. Vpravo: Komunita Væksthuset (16 domácností, 1989) umístila své společné prostory na konec jednoho z objektů kolem dvora přímo vedle parkoviště. Každý, kdo do souboru vstupuje, tedy kolem nich prochází a zároveň jsou viditelné ze všech bytových jednotek. Zdroj: www.komunit



Obr. 5.30: Tři základní pozice společných prostor (společného domu) v rámci bytového souboru. Vpravo: Nejčastěji je společný dům umístěn přímo v návaznosti na parkování (vstup), aby byli rezidenti nuceni kolem něho denně procházet (Fælleden, 30 domácností, 1988). Uprostřed: V souboru Nonbo Hede (15 domácností, 1977) je společný dům umístěn do středu bytových jednotek, z každého bytu je tak vidět. Vpravo: Komunita Lile Grundet (20 domácností, 1987) umístila společný dům na opačnou stranu souboru než parkování a zároveň tak, aby byl dobře viditelný z prostoru společného dvora mezi bytovými jednotkami. (J. K. 2017)

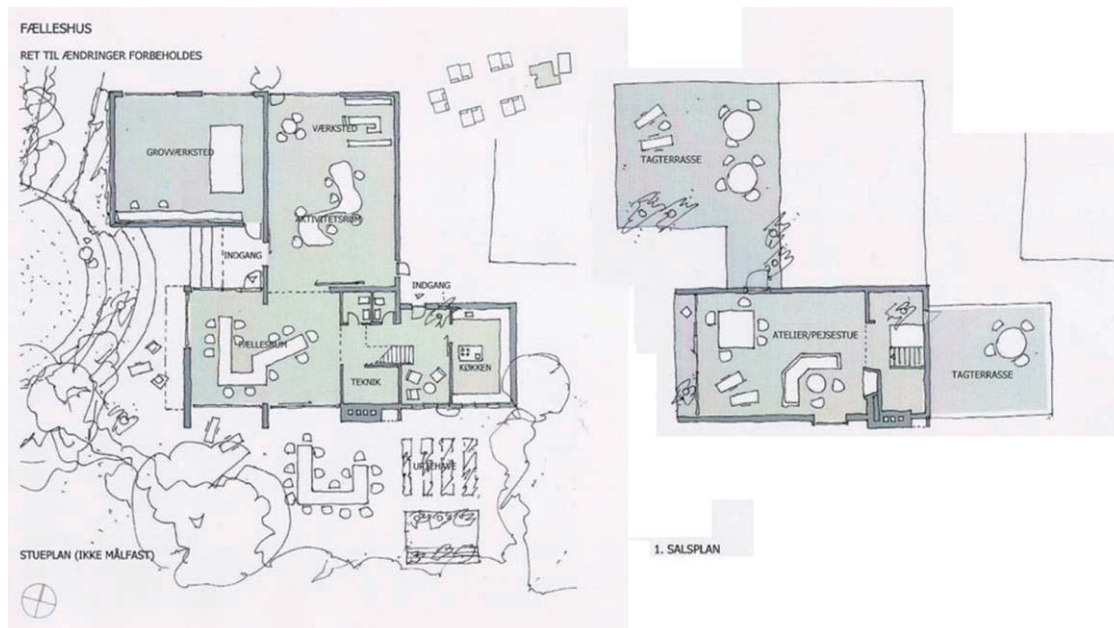
Velmi důležité je umístění společenských prostor v rámci celého souboru. Protože jsou tyto prostory přirozeným centrem společenského života komunity, jsou umísťovány do těžiště souboru tak, aby byli členové nuceni kolem nich často procházet nebo aby je mohli stále vizuálně kontrolovat ze svých bytových jednotek. To podporuje sousedské vazby rezidentů a přináší neustálé společenské podněty pro každého jednotlivce. Společenské prostory komunit jsou obvykle umístěny v jedné z těchto pozic:

/1/ U vstupu do souboru v návaznosti na parkování. Každý člen při příchodu prochází kolem společenských prostor a je konfrontován s aktuálním děním v nich.

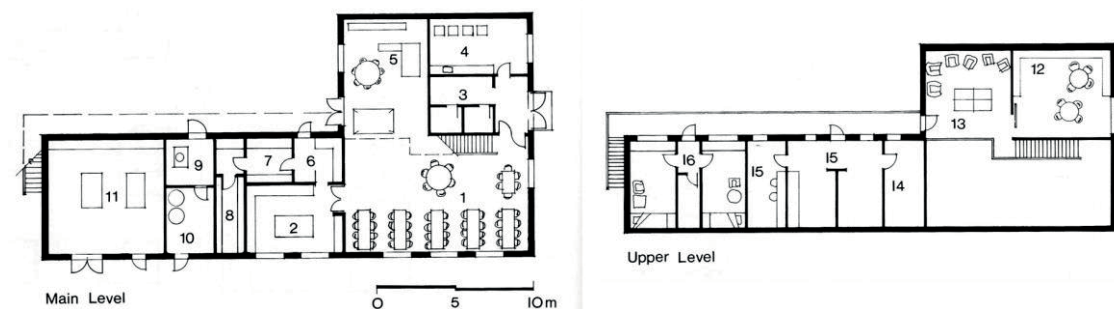
/2/ V těžišti souboru obklopen jednotlivými bytovými jednotkami. Z jednotek je stálá vizuální kontrola dění ve společenském prostoru a velká část členů kolem pravidelně prochází při cestě do svého bytu.

/3/ Na konci souboru (v opačné části, než je parkovací plocha a vstup do souboru) v zapojení do struktury jednotek. Členové souboru kolem společenských prostorů pravidelně neprocházejí, mají ale ze svých bytů trvalou vizuální kontrolu nad děním v nich.

Nejčastěji jsou společenské prostory umístěny u vstupu do souboru v návaznosti na parkovací plochy, a to ve více než v polovině případů. Tato poloha je logicky velmi výhodná, protože nutí všechny rezidenty denně a opakovaně kolem společných prostorů procházet a kontrolovat tak dění uvnitř. Je také obvyklá u rozsáhlejších souborů, kde není možné najít jeden společný střed souboru, viditelný ze všech bytových jednotek. Přibližně čtvrtina komunit umístí společenské prostory do středu zástavby, často pod vizuální kontrolu z každé bytové jednotky. Toto řešení je typické pro komunity kolem dvaceti domácností a velmi často je spojeno s celkovým urbanistickým principem souboru ve tvaru dvora. Více než pětina komunit pak umístí společné prostory na opačný konec souboru, než je vstup, mnohdy jde o soubory řešené jako kompaktní domy s krytou obytnou ulicí ve středu. Krytá hala se tak stává přímým předprostorem společenského místnosti komunity a někdy je využívána i jako herna, sportovní plocha nebo prostor pro setkávání různých skupin rezidentů. Umístění společenských prostor na jejím konci zajišťuje dostatek soukromí pro byty rezidentů a zároveň opět nutí obyvatele neustále při cestě do společných prostor procházet kolem ostatních bytových jednotek a být v užším kontaktu se svými sousedy. Přímá vizuální kontrola dění ve společných prostorách zde ale obvykle chybí.



Obr. 5.31: Dispoziční řešení společného domu komunity Andreastyst (10 domácností, 2010). V přízemí je komunitní místnost (jídlna), která volně přechází do obytné místnosti pro další společné aktivity. Před společným domem je venkovní sezení. Oddělená kuchyň a nezbytné sociální zázemí. V domě je i dílna nebo hobby místnost, přístupná zároveň vraty zvenku. V patře je odpočinková zóna a místo pro společné aktivity s venkovními terasami. Zdroj: www.komunita



Obr. 5.32: Dispoziční řešení společného domu komunity Sol og Vind (27 domácností, 1981). V přízemí komunitní místnost (1), kuchyně (2), prádelna (4), dětský koutek (5), zázemí pro kuchyni, dílna (11). V patře je další obytný prostor komunity (13) knihovna (12), hobby místnosti a místnosti pro ruční práce (15), ubytovací jednotky s koupelnou (16). Společné prostory starších komunit jsou rozsáhlejší než u komunit postavených Zdroj: Kathryn McCamant and Charles Durrett: *Cohousing, A Contemporary Approach to Housing Ourselves*, Ten Speed Press, 2nd edition, 1994, s. 60

Velká část komunit, v Dánsku jsou to přibližně tři čtvrtiny, umísťuje svoje společenské prostory do samostatného objektu – společného domu – spolu s ostatním společným vybavením komunity. Společný dům je charakteristický pro dánský model cohousingu, podobně tak ho lze nalézt u nízkopodlažních souborů cohousingu v USA, Kanadě nebo i příměstských lokalitách dalších evropských zemích, které se inspirovali právě v Dánsku. Ve Švédsku, kde je cohousing realizován nejčastěji ve vícepodlažních bytových domech, se pochopitelně samostatný dům nevyskytuje a společenské prostory jsou umístěny ve vstupním podlaží domu, obvykle tedy v přízemí, v návaznosti na společné venkovní plochy. Dánské soubory, které adaptují jiné typologické druhy nebo využívají kompaktní formu zástavby s krytou společnou halou, umísťují společenské prostory přímo do těchto objektů, a to buď u vstupu, nebo naopak na jejich konci, aby nebylo rušeno soukromí jednotek. Při adaptaci starších zemědělských usedlostí umísťují komunity obvykle společenské prostory do původní historické obytné budovy a často jde o první prostor, který komunita zrekonstruuje.

Rozsah a typy společných prostor si určují jednotlivé komunity na základě dohody svých členů. Užité plocha společných prostor (společného domu) se nejčastěji pohybuje v rozmezí 10–25 m² na jednu bytovou jednotku. Dispoziční řešení a architektonický výraz obvykle navazuje na charakter souboru, velmi často bývá společný dům dvoupodlažní. Starší komunity mají větší společné domy a rozsáhlejší společné prostory obecně, u mladších komunit (především po roce 2000) je patrná prostorová úspora a minimalizace při řešení společných prostor. To však nemá vliv na plochu hlavní společenské místnosti komunity a přilehlou kuchyni. Redukovány jsou obecně spíše další společenské prostory, chybí hobby místnosti, společné skladování a někdy i tolik typické společné prádelny.



Obr. 5.33: Společný samostatný dům komunity je doplněn venkovní terasou. Hlavní komunitní místnost má velká okna směrem do venkovního prostoru komunity. Vlevo: Åhusene (17 domácností, 2006). Vpravo: Svalin (20 domácností, 2012). Zdroj: www.komunit



Obr. 5.34: Vlevo: Společný dům je vhodným místem pro umístění solárních nebo fotovoltaických panelů (Ravnshøj, 14 domácností, 1990). Vpravo: Společné prostory komunity Regnbuen (20 domácností, 1985) jsou umístěny na konci objektu s krytou halou. Nechybí venkovní terasa. Zdroj: www.komunit



Obr. 5.35: Vlevo: Komunita Tranehøj (6 domácností, 1984) umístila společné prostory do starého obytného domu zemědělské usedlosti. Vpravo: Společná večeře komunity Fladengrund (12 domácností, 1980). Zdroj: www.komunit

5.7 Organizace komunity

Svépomocný princip správy a údržby. Řád a jasná pravidla. Povinnosti. Řízení komunity. Společné schůze. Konsensus a hlasování. Pracovní skupiny. Dobrá organizace podporuje dobré sousedské vztahy. Společné pracovní dny. Příkladné povinnosti každého člena komunity. Velikost komunity ovlivňuje efektivitu při organizaci. Společně to jde lépe od ruky.

Cohousing je založen na svépomocném principu – správu, údržbu bytového souboru a život v komunitě si zajišťuje společenství výhradně prostřednictvím svých členů. Komunita si musí mezi sebe rozdělit veškeré potřebné práce a činnosti a členové je musejí odpovědně vykonávat, aby celý systém mohl dlouhodobě fungovat. Mohlo by se zdát, že sousedsky pozitivně naladění členové komunit tyto činnosti vykonávají jaksi samozřejmě, s nadšením a radostí. Může tomu tak pochopitelně být, ale základem fungování všech komunit je především velmi dobrá a podrobně propracovaná organizace. Každá jednotlivá činnost, potřebná pro chod komunity, je jasně definována, jsou určeny zodpovědné osoby za její vykonávání, existují postupy a pravidla pro její realizaci. Na první pohled se může dokonce zdát, že některé činnosti jsou až přeorganizované. Pro dlouhodobě udržitelné fungování komunity je to ale nutné. Rutinní činnosti jako jsou úklid nebo příprava společného stravování musí fungovat spolehlivě, pravidelně a v potřebné kvalitě. U řešení mimořádných událostí je zase potřebné, aby bylo jasně definováno, kdo takové situace bude řešit, aby mohla být zjednána náprava co nejrychleji. Každý člen komunity (případně domácnost) má přesně vymezené povinnosti. Jasně rozdělené úkoly minimalizují třecí plochy mezi sousedy, všichni znají své povinnosti i povinnosti ostatních. Celý systém je také velmi efektivní a snižují se nároky na čas při řešení jednotlivých úkolů. Efektivita je velmi potřebná při organizaci komunity právě proto, že členové musí investovat do úkolů svůj volný čas. Aby svoje povinnosti v komunitě mohli plnit co nejlépe a nejochotněji, musí je také znát dostatečně dopředu, aby tomu mohli přizpůsobit svůj osobní program. Plánovaná činnost, která nenaruší osobní program členů, je přijímána významně lépe, než nečekaná událost. Organizace komunit se principiálně výrazně neliší. Družstevní a nájemní soubory mají o něco podrobnější organizaci než soubory vlastnické a detailnější organizaci také vykazují soubory s vyšším počtem domácností.

Základem organizace komunity jsou společná setkání všech členů – schůze, které se obvykle konají jednou měsíčně (a často odpadají v období letních prázdnin nebo adventu). Komunity uvádějí, že průměrně trvají tyto schůze dvě hodiny a zároveň zmiňují, že postupem času se každá komunita naučí zvládat společné diskuse efektivněji a s větším vzájemným

respektem členů. Dovednost společného řešení problému vnímají členové jako velký přínos i pro své osobní životy. Program schůze je dopředu stanoven, stejně tak existují postupy projednávání jednotlivých otázek. To zefektivňuje jednání členů a zkracuje dobu trvání schůzí.



Obr. 5.36: Společná práce členů komunity. Zleva Landsbyen (28 domácností, 2008), Bakketoppen (24 domácností, 2006), Fælleshave (16 domácností, 1991). Zdroj www.komunit



Obr. 5.37: Péče o děti je v bezpečí sousedské komunity výrazně jednodušší. Vlevo: Ådalen 85 (15 domácností, 1988). Vpravo: Bakketoppen (24 domácností, 2016). Zdroj www.komunit



Obr. 5.38: Vpravo: Společný pracovní den komunity Lile Grundet (20 domácností, 1987). Vpravo: Společné schůze se konají obvykle jedenkrát měsíčně (Vadestedet, 21 domácností, 1985). Zdroj www.komunit

Jedenkrát ročně bývají tato setkání věnována klíčovým otázkám organizace. U družstevních souborů jsou to tzv. valné hromady, u vlastnických či nájemních pak výroční setkání – shromáždění. Předmětem bývá rozdělení pravidelných činností mezi členy na příští období. Tyto velké schůze se vždy konají v zimních měsících, nejčastěji začátkem roku.

O jednotlivých otázkách se vede na společných schůzích otevřená diskuse. Mnoho komunit se pokouší udržet princip konsensu v rozhodování – tedy domluvy všech členů na společném řešení. Většina komunit má ale také nástroje a pravidla pro hlasování o jednotlivých otázkách. U družstevních a nájemních komunit se častěji objevuje právě hlasování se stanoveným minimem hlasů potřebným pro schválení daného řešení, stejně jako u souborů s vyšším počtem domácností.

Většina komunit používá rozdělení všech svých dospělých členů do pracovních skupin tak, aby zajistily bezproblémové a dlouhodobé fungování společenství. Pracovní skupiny pokrývají přesně vymezený okruh činností. Účast v minimálně jedné skupině bývá povinná pro každého dospělého člena komunity a má také časově omezené trvání. Obvykle se složení pracovních skupin mění jednou ročně, a to vždy na základě dohody členů. Někdy se funkce v pracovních skupinách pravidelně mezi členy střídají, jinde si rezidenti rozdělí úkoly s ohledem na své schopnosti a zůstávají v jedné pracovní skupině i několik let. Pracovní skupiny zajišťují několik základních oblastí organizace komunity:

/1/ Administrativní správa komunity a její zastupování.

/2/ Ekonomika a účetnictví komunity.

/3/ Organizace společných večeří.

/4/ Organizace společných schůzí a plánování společných prací.

/5/ Zajištění úklidu společných prostor.

/6/ Zajištění technického provozu a údržby společných prostor.

/7/ Plánování větších oprav či úprav.

/8/ Organizaci volnočasových aktivit v komunitě.

/9/ Organizace společných komunitních oslav a svátků.

/10/ Specifické práce spojené s aktivitou komunity – například zajištění organizace práce na společných pěstebních plochách, při společném chovu domácích zvířat apod.

Komunity také organizují společné pracovní dny o víkendu. Počet takových dní v roce je různý, nejčastěji se pohybuje od tří do dvanácti dní v roce. Někdy jde o celé společné pracovní víkendy. Takové dny slouží k rozsáhlejším úkolům nebo k údržbě sadových ploch apod. Postup prací i zajištění potřebného materiálu dopředu opět zajišťuje odpovědná pracovní skupina. Členové komunity někdy začínají pracovní víkendové dny společnou snídaní nebo je naopak zakončují společně organizovanou večeří v komunitních prostorách. Účast na pracovních dnech je ve většině komunit povinná, v některých dobrovolná. Obvykle komunity nabízejí při absenci možnost odpracovat si hodiny pro komunitu na jiném úkolu mimo vyhlášené pracovní dny. Často se pracovní dny konají v pravidelně vymezených termínech (především v závislosti na vegetačním období), některé komunity naopak tyto dny plánují podle aktuální potřeby. Existují i komunity, která pořádají v zimním období celodenní nebo víkendová setkání, kdy hodnotí uplynulý rok v komunitě, projednávají vize na rok příští a připravují plán společných prací.

Některé komunity organizují navíc samostatně (mimo úkoly pracovních skupin) základní úklid a údržbu – úklid společných prostor, sekání trávníků, odklizení sněhu apod. Pro dané účely existují rozpisy služeb, na které se většinou členové hlásí flexibilně dle svých časových možností. U takových systémů bývá stanoven počet hodin měsíčně, které musí člen pro komunitu odpracovat (cca 2–10 hodin měsíčně) nebo je soubor rozdělen na dílčí oblasti a péče o danou oblast je přidělena společně několika domácnostem.

Údržba samotných bytových jednotek je v plné kompetenci členů komunit a patří mezi stanovené povinnosti členů. U vlastnických jednotek je tato skutečnost dána právní podstatou vlastnictví, u družstevních jednotek bývá zakotvena ve stanovách družstva, stejně tak u nájemních bytových jednotek.

Jednou ze základních povinností členů komunity bývá podíl na přípravě společných večeří, a to často i v případě, že se společného stravování nezúčastní. Jen málo komunit umožňuje snížení povinností při přípravě večeří pro členy, kteří se společně nestravují. Množství těchto povinností je závislé na velikosti komunity a četnosti společných večeří.

Je zřejmé, že cohousing vyžaduje aktivní zapojení členů do práce v komunitě a je tak náročný na čas. Jak konkrétně se tedy musí každý člen komunity během jednoho měsíce

pracovně zapojit? (Pro příklad předpokládejme komunitu 20 domácností, organizující 4 večere týdně.)

/1/ Jeden pracovní den v měsíci musí odpoledne věnovat přípravě večere – cca 5 hodin.

/2/ Jeden večer musí věnovat společné schůzi – cca 2 hodiny.

/3/ Úklidu společných prostor musí věnovat 2–10 hodin měsíčně.

/4/ Je členem minimálně jedné pracovní skupiny. Rozsah a časová náročnost prací je významně závislá na druhu úkolu. Pokud bude mít například na starosti organizaci společných večerů, tato činnost mu odhadem zabere minimálně 4–10 hodin měsíčně. Podobně i příprava společných schůzí nebo zajištění bezproblémového chodu prádelny.

/5/ Přibližně jedenkrát za dva měsíce se musí zúčastnit o víkendu společného pracovního dne.

Jak je zřejmé, množství povinností a čas jim věnovaný velmi ovlivňuje velikost komunity – počet domácností. Jako velmi efektivní se pro organizaci jeví komunity, kde se počet domácností pohybuje mezi patnácti až dvaceti pěti, sami rezidenti uvádějí tuto velikost komunity jako ideální i z hlediska počtu sousedů.

Velkou výhodou při práci v komunitě je to, že při ní jednotliví členové nejsou sami. Většina prací a činností je organizována společně – i jednotlivé pracovní skupiny mívají většinou alespoň 2 členy. Jistě je to i z důvodů stabilizace činností – zabránění jejich kolapsu při výpadku některého z členů komunity. Lidé se ale shodují, že pokud nějakou práci vykonávají společně, práce je více baví a mají pocit, že jim jde i lépe od ruky. Typickým příkladem je odklizení sněhu – do chladného rána se nikomu moc nechce a při představě, že se sami musí utkat s hromadou studeného sněhu, už vůbec ne. Když se ale před domem sejdou tři sousedé a společně se do úkolu pustí, sníh je odklizen překvapivě rychle a mnozí ještě najdou čas na společný čaj na zahřátí.

To, že většinu úkolů v komunitě plní členové společně, je velmi důležité. Nejen že tím vzniká celá škála sousedských vazeb, posiluje se ale i vzájemná odpovědnost členů vůči sobě a komunitě jako celku. Usnadňuje to také členům plnění vlastních úkolů. Společný závazek donutí členy k práci, a to neodkladně, snižuje se riziko prokrastinace při plnění úkolu a odpadá velká pracovní nelibost. Společná práce přináší členům vzájemnou morální oporu při její vykonávání.

Díky organizování provozně nutných činností se sousedé pravidelně, plánovaně a často scházejí. Při společné práci může vzniknout prostor pro smluvení volnočasových aktivit nebo dohodu o vzájemné pomoci mezi sousedy. I to pak přispívá k chuti organizovat společně například oslavy významných svátků a výročí, různá volnočasová setkání, společná grilování a jiné. Tyto aktivity pořádají prakticky všechny dánské komunity. Princip vzájemného setkávání, založený v základu na společné povinnosti, je motorem dlouhodobého fungování komunitního života, podporuje intenzitu sousedských vazeb a neustále generuje společenské podněty v komunitě. Bez tohoto koloběhu nemůže cohousing dlouhodobě fungovat, stejně jako nemůže být nařízen „shora“. Jen svobodné rozhodnutí členů komunit pro společenský koncept bydlení, jejich otevřenost a vůle k dohodě se svými sousedy, spolu s dobrou organizací a odpovědným přístupem všech může zajistit mnohaleté efektivní fungování komunity.



Obr. 5.39: Společná práce je základem svépomocného společenského bydlení – Væksthuset (16 domácností, 1989). Údržba trávnickových ploch je častým úkolem v komunitě (vpravo: Sættedammen, 27 domácností, 1972). Zdroj www.komunit



Obr. 5.40: „Společně jde práce lépe od ruky!“ Vpravo: Forsøgsgården (21 domácností, 1990). Vlevo: Vadestedet (21 domácností, 1985). Zdroj www.komunit

5.8 Život v komunitě

Výhody života v komunitě. Společná práce jako dlouhodobý motor fungování. Povinnosti a dobrovolné aktivity. Společná večeře. Organizované aktivity. Výpomoc při péči o děti. Vzájemná pomoc v komunitě. Společné oslavy svátků a výlety mimo komunitu. Praktické aktivity podněcují sousedské vazby. Předávání informací – intranet a nástěnky. Sdílené věci. Aktivita vítána.

Cohousing je bydlení v aktivní sousedské komunitě. Život v komunitě přináší svým členům výhody, ale má i svá pravidla a povinnosti. Proto musí být členství v tomto společenství vědomou volbou každého jedince. Existuje jistě jen omezené množství lidí, kteří mají o tento druh bydlení zájem a kteří jsou schopni v takové komunitě fungovat. Jaké výhody může svým členům přinést komunita?

- /1/ Sousedé se znají. Tím se posiluje pocit bezpečí domova – existuje zde sociální kontrola.
- /2/ Sousedé si mohou pomoci. Díky nastolené důvěře a intenzivnějším vztahům mezi sousedy je snazší požádat sousedy o pomoc při řešení běžných situací.
- /3/ Snížení pocitu osamělosti bydlení – jsou tu přece sousedé.
- /4/ Usnadnění řešení neobvyklých situací – některý ze sousedů poradí, sdílení zkušeností.
- /5/ Snížení nákladů na bydlení při dosažení většího komfortu ve vybavení – sdílení náradí, náčiní, apod.
- /6/ Efektivita při péči o byt (dům) a jeho okolí. Vzájemná podpora při vykonávání práce.
- /7/ Stálá nabídka společenských příležitostí. Trvalá přítomnost podnětů pro rozvoj společenských sousedských vazeb.

Rozvíjení sousedských společenských vazeb je založeno na nutnosti pravidelných setkání pro řešení praktických otázek. Komunity organizují praktické činnosti, které usnadňují jednotlivým členům život. Během těchto činností se musí členové setkávat – sousedé mají důvod se sejít. Při těchto setkáních a řešení otázek organizace komunity se mohou sousedské vztahy dlouhodobě udržovat a rozvíjet. Společná práce je nutnou podmínkou života v komunitě. Podle velikosti a charakteru komunity má každý člen povinnost se osobně takové práce zúčastnit.



Obr. 5.41: Vlevo: Příprava společná večeře je obvykle povinností každého člena komunit, účast na společném stolování je dobrovolná (Asgård, 20 domácností, 1988). Vpravo: Péče o vlastní pěstební plochy komunity Fælleshave (16 domácností, 1991) při společném pracovním víkendu. Zdroj www.komunit



Obr. 5.42: Sousedé spolu sdílejí běžné aktivity – bezpečí komunity podporuje společenská setkání mnoha druhů. Zleva: Absolons Have (23 domácností, 2005), Vadestedet (21 domácností, 1985), Langhusene (16 domácností, 2012). Zdroj: www.komunit



Obr. 5.43: Urbanistické řešení významně ovlivní „blízkost“ mezi sousedy. Zleva: Vennepunktet (15 domácností, 1989), Blangstedgård (22 domácností, 1988), Toustrup Mark (25 domácností, 1971). Zdroj: www.komunit

Základní komunitní aktivitou je vždy organizace správy, údržby a fungování celé komunity. Komunity si nikdy nenajímají na tyto činnosti externí pracovníky a snaží se maximum úkolů řešit samostatně a svépomocí. Tyto aktivity přinášejí členům četné povinnosti. Práce v komunitě není nikdy finančně ohodnocena.

Nejvýznamnější komunitní aktivitou je organizování společných večeří. Komunity stolují společně několikrát týdně během celého roku. Organizace společného stravování je náročná a přináší členům komunity povinnosti při přípravě večeří. Na druhé straně přináší i praktické výhody a široký prostor pro společenský kontakt se sousedy. Společné večeře jsou fenoménem dánského cohousingu.

Dále komunity zajišťují provoz společných prostor – především prádeln, hobby místností, kluboven, společných skladů, dílen, pokojů pro hosty a dalších podle rozsahu společného vybavení. V rámci rozdělení pracovních úkolů se starají o úklid a fungování těchto prostor. Typické je správcovství místností jako jsou prádelny, sklady, dílny, hobby místnosti – zodpovědná osoba dohlíží na půjčování náradí, dodržování pořádku nebo doplňování potřebného materiálu.

Podle aktuální potřeby komunity jsou organizovány i praktické a společenské aktivity, často jde o spontánní akce po dohodě rezidentů. Ve vícegeneračních komunitách zmiňují obyvatelé vzájemnou pomoc při hlídání mladších dětí. Jde o sousedskou výpomoc mezi těmi, kdo takovou službu potřebují. Velkou výhodou takové aktivity je fakt, že komunity mají pro tuto činnost vnitřní i venkovní prostory – tedy plnohodnotné hmotné zajištění přímo v místě bydliště. Velmi častou komunitní aktivitou je pravidelná možnost odpoledního setkávání členů komunity. Někde to nazývají odpolední čaj či káva – v zásadě jde o smlouvanou hodinu, kdy se ve společenské místnosti mohou sejít ti, kdo mají o sousedské setkání zájem. Důležitá je právě pravidelnost a jasně vymezený čas. Členové komunity si tak mohou do svého osobního programu danou aktivitu předem zařadit a zároveň díky tomu naopak mohou udržet více času pro své soukromé činnosti (jde o jistý společenský úzus, při odpoledním čaji můžete například probrat se sousedem nějakou otázku, aniž byste jej rušili od jeho práce). I takové drobnosti přispívají k pozitivní sousedské náladě, protože se tím zároveň posiluje soukromí jednotlivců.

Většina komunit organizuje i společné trávení volného času. Příkladem je pořádání pravidelných pátečních společenských večerů, které mohou být pouze setkáním sousedů po společné večeři nebo oslavou narozenin či dokonce organizovaným literárním či tanečním

večerem. Komunity také společně oslavují významné svátky roku, křesťanské či občanské. Organizací těchto aktivit bývá pověřena příslušná pracovní skupina, jsou tak součástí pravidelných aktivit komunity.



Obr. 5.44: Organizované společenské aktivity – táboráky, grilování, oslavy svátků, akce pro děti. Vlevo: Himmeriggården (12 domácností, 1984). Vpravo: Lysningen (17 domácností, 1990). Zdroj: www.komunit



Obr. 5.45: V létě komunity rády pořádají velké společné akce. Vlevo: Hudební festival komunity Bauneholm (14 domácností, 2015). Vpravo: Valdemarův den (svátek získání dánské vlajky) komunity Drivhuset (18 domácností, 1988). Zdroj: www.komunit



Obr. 5.46: Společné stolování je nejčastější komunitní aktivita. Vlevo: Gundsøllille (9 domácností, 1999). Vpravo: Thorshammer (19 domácností, 1986). Zdroj: www.komunit

Některé komunity organizují společné výlety mimo komunitu. Někdy jde o výlety za kulturou do měst, jindy naopak o výlety do přírody. Pořádání takových aktivit je organizováno příslušnou pracovní skupinou a je známkou vysoké míry sounáležitosti v komunitě. Komunity se shodují, že výlety jsou velmi příjemným osvěžením sousedských vztahů, protože se sousedé spolu vydají mimo běžné prostředí sousedství.

Část komunit organizuje i další volnočasové aktivity, v této oblasti ale zcela převažuje iniciativa jednotlivých členů. Díky aktivnímu sousedskému životu se lidé více znají a mohou tak rozvíjet i svoje individuální zájmy společně s některými sousedy. Vznikají proto spontánně skupiny, které se ve vymezený čas scházejí ve společných prostorách. Tyto aktivity si organizují sami členové a komunita jim pouze poskytuje společné prostory. Často tak fungují v komunitách hudební zkušebny nebo místnosti pro hru na hudební nástroj, kroužky různých domácích prací, společná literární čtení, filmové kluby apod.

Je velmi těžké určit, kolik času spolu sousedé tráví při společné práci a kolik při zábavě a volnočasových aktivitách. Je zřejmé, že rozvíjení volnočasových aktivit je postaveno na sousedských vazbách vynucených společnou prací v komunitě. Bez společné práce (úkolů, povinného setkávání) by byl dlouhodobě společenský svépomocný model bydlení nefunkční.

Velkou výhodou komunitního života je možnost sdílení prostorů či movitých věcí. Společné prostory jsou také základním principem cohousingu. Společné vybavení vytváří členům komunity velmi příjemné a efektivní zázemí nejen pro společenský život v komunitě, ale i pro osobní potřeby jednotlivců a domácností. Společná prádelna, kterou má většina komunit, je vybavena profesionálními stroji, které se podle životnosti obměňují. Většina domácností nemá vůbec vlastní pračku (k tomu je nutné poznamenat, že společná prádelna je tradiční způsob praní ve Skandinávii a mají jí i běžné bytové domy). Dílny pro opravu kol a automobilů jsou vybaveny základním nářadím, každá domácnost si tak nemusí pořizovat škálu nástrojů pro běžné opravy. Podobně mají komunity společné zahradní nářadí a stroje, pro údržbu trávníků tak stačí všem domácnostem jedna profesionální sekačka. Sdílení všech těchto věcí určitě vyžaduje organizaci a zodpovědný přístup jednotlivců. I v těchto komunitách se pochopitelně řeší tradiční problémy při sdílení věcí – včasné vrácení, dostatečná péče o půjčené věci atd.

Některé komunity si vytvářejí i společné sklady potravin, oděvů nebo dalších věcí, aby ušetřili čas při nakupování či peníze recyklací starších výrobků. Komunita obecně podporuje opakované využívání věcí a životní styl členů cohousingu je často inspirován trvale

udržitelnými způsobem života. Zároveň to přináší i finanční výhody pro jednotlivce či dokonce komunitu.

Důležitou součástí organizace komunitního života je přehledné zveřejňování všech potřebných informací. Dříve tradiční systém nástěnek dnes vystřídala většinou interní elektronická síť komunity – intranet nebo moderní sociální síť. Většina komunit také má webové stránky, kde nabízí základní informace o cílech komunity a o komunitě samotné. Ty jsou důležité především pro zájemce o bydlení v komunitách, kteří se tak mohou předem dozvědět více o jednotlivých společenstvích. Komunity si vedou listy zájemců a v případě uvolnění bytové jednotky pak přizvou zájemce k osobní návštěvě komunity.

Rezidenti cohousingu se shodují, že jim život v komunitě přináší praktické výhody i možnost společenského kontaktu. Zároveň připomínají, že je nutné stále dbát na vysokou míru soukromí jednotlivců a ponechávat jim možnost volby při zapojení do komunitního života. Proto například většina komunit organizuje společné večere jako dobrovolné a umožňuje si odnést jídlo i do svého soukromí. Stejně tak mnoho komunit pořádá společné pracovní dny jako dobrovolné. Nikdo není nucen využívat společné vybavení, existuje tu nabídka společného zázemí, kterou může každá domácnost využívat podle svého přání. Ani účast na společenských akcích není povinná a vždy záleží na jednotlivých členech, zda se jich účastní. I proto je potřeba propracovaná organizace, aby přes kolísající počet strážníků či účastníků mohl systém bezproblémově dlouhodobě fungovat.



Obr. 5.47: Společná večere se odehrává v hlavní komunitní místnosti (Thorshammer, 19 jednotek, 1986, vlevo) nebo v létě za pěkného počasí na venkovní terase (Asgård, 20 jednotek, 1988, vpravo). Zdroj: www.komunit

5.9 Společná večeře

Základní komunitní aktivita. Společná večeře jako středobod komunitního života – společné stolování jako pojítka komunity. Výhody společných večeří – společenská událost, setkání, pestrost a kvalita jídla, ekonomická výhoda, časová úspora. Povinnosti při vaření společných večeří. Nepovinná společná večeře. Systémy organizace společných večeří: Přihlašování se ke společným večeřím. Návštěvy. Odnos jídla domů. Jídelníček. Organizace nákupu, vaření a úklidu po stolování. Placení večeří.

Společné stolování je základní komunitní aktivitou a skutečným středobodem komunitního života v bytových souborech cohousingu. Společné večeře jsou organizovány v naprosté většině dánských komunit a fungují jako dlouhodobý motor pro společenské vztahy mezi rezidenty. Společné stolování je sjednocujícím prvkem každé komunity a jeho četnost ukazuje na míru její skutečné sounáležitosti. Tradice společných večeří je nepochybně posílena tím, že v Dánsku je historicky večeře (*middag*) hlavním jídlem dne, bývá tedy obvykle teplá a vícechodová.

Společné večeře jsou velmi praktickou a pragmatickou komunitní aktivitou – sousedé mají důvod se pravidelně scházet a tato setkání vyžadují poměrně složitou organizaci. To otevírá prostor pro širokou škálu vzájemných vazeb mezi sousedy – je potřeba večeře organizovat, plánovat, prakticky připravit i zajistit hladký průběh stolování a úklidu po jejím skončení. Při pravidelném setkání při společné večeři se dlouhodobě udržuje sousedská vazba jen tím, že se lidé fyzicky opakovaně potkávají. U stolu je pak vždy prostor pro konverzaci, ať formální (na téma jídla či počasí) nebo i více osobní (podle intenzity vzájemných vztahů jednotlivých členů komunity). Zároveň se otevírá možnost posedět se sousedy po večeři déle. Některé komunity organizují například v pátek i navazující společný program – někdy kulturní (koncert, literární čtení, zpěv) či společenský (neorganizovaný večírek, společenské hry).

Četnost společných večeří si stanovuje každá komunita. Mnoho komunit společně stoluje alespoň 5 dní v týdnu, nejčastěji komunity stolují 3–5 dní v týdnu (většinou jde o pracovní dny nebo neděli). Při nižší frekvenci večeří (čtyři a méně večeří týdně) jsou nejčastěji organizovány v pracovním týdnu, při četnosti 5 večeří týdně jde buď o celý pracovní týden, nebo o neděli až čtvrtek. V sobotu komunity společně stolují nejméně. Velikost komunity a četnost večeří pochopitelně ovlivňuje i frekvenci povinností při vaření.

Většina komunit nabízí dobrovolnou účast na společném stolování. Podíl na přípravě společných večeří je naopak jednou z hlavních povinností každého člena komunity. Důležitá je



Obr. 5.48: Vlevo: Komunita Ravnshøj (14 domácností, 1990, 4 večeře týdně) společně stoluje od úterý do pátku již patnáct let. Má stálé stravovací týmy (čtyři až pět dospělých a několik dětí), které vaří vždy celý jeden týden. Služba v týmu vychází na každého rezidenta zhruba jedenkrát za pět týdnů. Komunita využívá vlastní vypěstovanou zeleninu, nabízí denně vegetariánské jídlo a dbá na kvalitu potravin. Na jídlo je nutné se přihlásit týden dopředu. Pevně stanovená cena pro dospělého je v pátek mírně navýšena. Děti do 15 let platí polovic. Pokud tomu počasí přeje, konají se společné večeře venku (mnoho komunit má venkovní prostory pro společné stolování). Vpravo: Komunita Jernstoberiet (20 domácností, 1981, 3 večeře týdně) snížila během své existence počet večeří z původních 5–6 týdně (1981) na dnešní tři večeře týdně – úterý až čtvrtek. Jsou rozdělení do stálých stravovacích týmů, které vaří vždy celý týden. Pravidelně se večeří účastí minimálně polovina všech členů – obvykle 25–35 lidí. Zdroj: www.komunit



Obr. 5.49: Vlevo: Komunita Bakken (25 domácností, 1980, 5 večeří týdně) organizuje večeře v pracovní dny. Stravovací tým má tři členy – dva dospělé a jedno dítě a připravuje večeři na jeden konkrétní den. Na služby se přihlašuje s měsíčním předstihem. Každý dospělý se tak podílí na přípravě večeře přibližně jednou za pět týdnů, což mu v daném dni zabere 4 hodiny. Vpravo: Komunita Lange Eng (54 domácností, 2008, 6 večeří týdně) organizuje večeře denně kromě soboty. Stravovací týmy jsou čtyřčlenné, celá komunita je rozdělena do jedenácti stálých týmů, které vaří vždy 3 dny po sobě. Každý dospělý či starší dítě v komunitě má službu zhruba jedenkrát za šest týdnů. Zajímavou tradicí je představení denního menu šéfkuchařem před začátkem večeře. Pokud jí člen komunity pouze třikrát týdně, snižují se tím i jeho povinnosti při vaření pro společenství na polovinu. Zdroj: www.komunit

i možnost odnést si připravené jídlo domů do svého soukromí. Tím je posílen základní princip cohousingu – zachování plnohodnotného soukromí při vysoké míře společných aktivit. Do společných aktivit nejste ostatními nuceni, pouze existuje jejich nabídka. (Své povinnosti vůči komunitě ale musíte plnit odpovědně a pravidelně.)

Organizace večeří je poměrně náročný proces, většinou je pro tento účel v komunitě ustanovena samostatná pracovní skupina (obvykle má 2–3 členy), která dohlíží na rozpis služeb, přihlašování a hladký průběh celkové organizace. Samotnou večeří pak připravuje tzv. stravovací tým. Jeho povinností je návrh jídelníčku, nákup potravin, samotná příprava jídla, zajištění výdeje, mytí nádobí a úklid společné kuchyně. Jídelníček musí být vždy ve stanoveném předstihu zveřejněn, aby se mohli zájemci na večeři přihlásit. Dnes již většina komunit využívá pro tyto účely webové rozhraní (intranet), dříve převažovalo zapisování na nástěnky. Cena večeře bývá stanovena paušální sazbou nebo se náklady rozpočítají pro každou jednotlivou zvlášť (méně obvyklé). Vyúčtování stravování probíhá periodicky většinou po měsíci, případně se platí přímo po večeři stravovacímu týmu.

Členové komunit se shodují, že společné večeře jsou velmi výhodné nejen pro posílení sociálních vazeb v komunitě, ale jsou zároveň cenově výhodné, představují úsporu času pro domácnosti a zaručují pestrost ve stravování. Pravidelně se účastní společných večeří cca 50 až 60 % členů komunity, v mnoha souborech je účast i vyšší.

Jaké výhody přináší členům komunit organizování společných večeří?

/1/ Úspora volného času. Počet hodin měsíčně, které musí člen věnovat přípravě společných večeří, je závislý na velikosti komunity a četnosti stolování. Pokud má komunita 20 domácností a stoluje čtyřikrát týdně, vychází služba na dospělého člena cca jedenkrát měsíčně. Celá služba trvá přibližně 5 hodin. Ostatní dny v měsíci se pak člen pouze stravuje.

/2/ Úspora finančních nákladů na stravování. Cena večeře se pohybuje mezi 20–35 DKK za dospělého (údaj 2017, děti obvykle platí poloviční částky), což představuje zhruba třetinu a méně ceny večeře v běžné restauraci.

/3/ Pestrost a kvalita stravy. Většina komunit dbá na pestrost a kvalitu stravy, mnohé komunity vaří z vlastních potravin nebo v biokvalitě. Konkrétní jídelníček navrhuje většinou stravovací tým, některé komunity mají rámcový jídelníček stanoven – jedenkrát týdně je ryba, jedenkrát týdně vegetariánský chod apod. Mnoho komunit nabízí více chodů a jídel tak, aby každý den byl zajištěn výběr i pro vegetariány.

/4/ Snižuje se stereotyp domácích prací. Pro domácnost je jistě velmi osvěžující, když nemusí denně řešit přípravu večeře a podvečerní čas mohou její členové využít společně jinak. Podobně tak díky snížené rutině vaření může stoupat obliba této činnosti u jednotlivých členů. Rezidenti často zmiňují, že společné večeře velmi prospívají manželství, právě proto, že večeře je více společenskou akcí než denní povinností každé jednotlivé domácnosti.

/5/ Zlepšují se praktické zkušenosti členů. Každý se podílí na vaření a je motivován ostatními ke zvyšování kvality své práce – svých kuchařských dovedností. Lidé si mohou vzájemně své zkušenosti předávat.

Další výhody přináší společné večeře pro komunitu a komunitní život obecně:

/1/ Jsou podnětem pro rozvíjení společenských vztahů. Přímý kontakt s ostatními sousedy podněcuje sousedské aktivity a vztahy. Společné stolování je stmelujícím prvkem každé komunity. Jde o pravidelně se opakující možnost setkání, která je založena na praktickém řešení stravování.

/2/ Zvyšují odpovědnost členů za chod komunity. Povinnost při vaření večeří pro každého člena komunity je jednou ze základních povinností v komunitě a platí i v případě, že se členové společného stravování neúčastní. Jen velmi málo komunit nabízí snížení těchto povinností v závislosti na nižší frekvenci stolování svých členů.

/3/ Formují vzájemné komunikační dovednosti. Propracovaná organizace je základem přípravy společných večeří. Je nutné se domluvit a pracovat efektivně s časem všech.



Obr. 5.50: Do přípravy společných večeří se musí zapojit každý člen komunity a pomáhají obvykle i starší děti. Pro každý den je dopředu stanoven stravovací tým zodpovědný za nákup, vaření i úklid. Vlevo: Overblikket (16 domácností, 1990). Vpravo: Væksthuset (16 domácností, 1989). Zdroj: www.komunit

/4/ Zvyšují pocit sounáležitosti a důvěry v komunitě. Soused připravuje jídlo sousedovi, ten na to spoléhá.

Společné večere kladou na členy také nároky a povinnosti:

/1/ Pomoc při organizování, nákupu, vaření večeří a úklidu. V časovém rozvrhu každého člena je nutné počítat, že některé dny se bude muset již od odpoledne věnovat přípravě společné večeře. Proto je organizace služeb vždy plánována zhruba měsíc dopředu, aby se členové mohli zapsat na služby dle svých časových možností nebo si naopak dostatečně dopředu vyčlenit na službu v časovém rozvrhu volný čas.

/2/ Časová náročnost v den, kdy členové večeři připravují. Frekvence služeb je závislá na velikosti komunity a četnosti stolování. V den služby se člen podílí na přípravě průměrně cca 3 hodiny, stravovací týmy se scházejí obvykle 2–3 hodiny před začátkem večeře. To už mají ale navržený jídelníček a zajištěny suroviny, takže celkově zabere některým členům příprava za jeden služební den více hodin – odhadem cca 5 h.

/3/ Odpovědnost při přípravě stravy pro ostatní. Příprava jídla pro komunitu přináší i nároky na kvalitu a efektivitu práce. Společná příprava ve stravovacím týmu je jistě inspirativní pro jednotlivé členy a podporuje předávání kuchařských zkušeností.

/4/ Nároky na komunikativní a organizační schopnosti. Příprava večeře má předem stanovený řád a pravidla. Nutnost domluvit se a práci si efektivně rozdělit s dalšími členy komunity je základem pravidelného procesu. Teamy jistě usilují o rozdělení práce mezi členy tak, aby byl celý proces co nejvíce efektivní.

/5/ Organizaci dne členů tak, aby v daný čas mohli večeře zúčastnit. Společné večere začínají vždy mezi 18:00 a 18:30 a trvají nejdéle hodinu.

Jen málo komunit společné večere nepořádá. Jistě je to proto, že pokud neexistuje nějaká pravidelná komunitní aktivita podporující sousedské vztahy, intenzita těchto vztahů významně klesá. Ostatní nutní pravidelné aktivity komunity se týkají převážně úklidu a údržby společných prostor a jejich charakter z podstaty nemůže navodit tak pozitivní náladu jako konzumace dobrého jídla při společné večeři. To je jistě i příčinnou obliby společného stolování u všech komunit.



Obr. 5.51: Cohousing je vědomou volbou jednotlivců pro společenský model bydlení. Vlevo: Sættedammen (27 domácností, 1972). Vpravo: Bakketoppen (24 domácností, 2016). Zdroj: www.komunit



Obr. 5.52: Rezidenti se shodují, že péče o děti je v cohousingu snazší a pochvalují si i dobré vztahy dětí s dospělými sousedy. Vlevo: Dvůr komunity Fælleshave (16 domácností, 1991). Vpravo: Komunitní kurník Sættedammen (27 domácností, 1972). Zdroj: www.komunit



Obr. 5.53: Práce v komunitě jsou výzvou pro každého. Vlevo: Pracovní den komunity Forsøgsgården (21 domácností, 1990). Vpravo: Komunita Nymarksvej (49 domácností, 1988) organizuje večere čtyřikrát týdně. Zdroj: www.komunit

5.10 Sociologie komunity

Cohousing není pro každého. Hodnotová orientace členů komunit. Výměna obyvatel v komunitách. Věková skladba rezidentů. Typy domácností. Počet členů domácností. Vzdělání a povolání členů komunity. Pestrost skladby obyvatel pomáhá samosprávě. Vztahy dospělých a dětí v rámci komunity. Vztahy mezi dětmi v komunitě. Přijímání nových členů.

Cohousing není pro každého. Život v komunitě vznáší nároky na vlastnosti a schopnosti jednotlivců, předpokládá jistou rámcovou hodnotovou orientaci. Co spojuje členy jednotlivých komunit? Na prvním místě je to víra, že aktivní sousedský život přináší významnou kvalitu do bydlení. Je to také hlavní důvod, proč členové do komunit vstupují – usilují o kvalitu bydlení přesahující jeho hmotnou podstatu. Chtějí žít ve společenství se svými sousedy a práci pro komunitu vnímají jako smysluplnou činnost podporující sousedské vazby. Praktické výhody života v komunitě jsou pro ně sice podstatné, ale jednoznačně více zdůrazňují význam společenských kontaktů v komunitě.

Členové komunit často volí život v tzv. dobrovolné skromnosti. To se projevuje v investici do společného zázemí, ve sdílení věcí i v celkovém pojetí jednotlivých částí souboru. Společné vybavení je vždy účelné, ve výrazu skromné a především praktické. Komunity si nebudují nákladná společná vybavení, pokud jsou dostupná v lokalitě (například tělocvičny). Mnoho komunit je ekologicky orientováno. Komunity tak využívají obnovitelné zdroje energie, kompostují, třídí odpady, recyklují věci, podporují lokální produkci, nakupují potraviny v biokvalitě apod. Kvalita je preferována před kvantitou, což se týká nejen potravin, ale právě například sdílení věcí. Mnoho komunit dokonce usiluje o částečnou soběstačnost, pěstují si vlastní zeleninu, chovají zvířata na mléko či maso, vyrábějí si vlastní potraviny.

Aktivní přístup k ovlivňování kvality života ve svém okolí je další typickou vlastností členů komunit. Nejen že rozvíjejí sousedské vztahy ve svých bytových souborech, často se také zapojují do společenského života obce. Otevřenost a schopnost komunikace je nezbytnou vlastností jednotlivců pro život v komunitě. Přestože členové komunit mají jistě odlišné názory na mnoho věcí, je nezbytné, aby se dokázali domluvit, a to v mnoha praktických oblastech. V každé komunitě dochází ke sporům a neshodám mezi lidmi, důležitá je ale vůle jednotlivců takové problémy konstruktivně řešit. Velkou výhodou pro život v komunitě je tedy schopnost praktické problémy efektivně zvládat. Jak potvrzují někteří členové, umění diskutovat a konstruktivně řešit se dá díky společenskému životu v komunitě

docela dobře naučit. Podstatné je to, aby vysoká míra sousedských vztahů nebyla pro členy osobní zátěží.

Vícegenerační komunity mají obvykle pestrou věkovou skladbu svých členů. Pro běžnou komunitu je zdá se typické, že v době svého vzniku převažují ve skladbě domácností rodiny s malými dětmi. Postupem času, jak děti vyrůstají, ale dochází k přirozené obměně obyvatel a více domácností již žije i bez dětí. Přesto jsou rodiny s dětmi typickými členy cohousingových komunit v Dánsku. Nadprůměrný počet obyvatel na jednu domácnost to jen potvrzuje. Zároveň je zřejmé, že i u cohousingu dochází k přirozené obměně obyvatel v souboru podobně jako v běžných bytových souborech, i když patrně pomaleji. Během třiceti let se vymění zhruba polovina až dvě třetiny domácností v komunitě, v závislosti na její velikosti. O cohousing je v Dánsku zájem, a proto není těžké najít zájemce o nastěhování do komunity. To je jistě velkou výhodou pro členy komunit, protože mají vždy možnost z komunity vystoupit a jejich investice do tohoto druhu bydlení není riziková. Vzhledem k přirozené obměně domácností v souboru nedochází v naprosté většině ke společnému zestárnutí komunity a její proměně například v seniorcohousing. Nejstarší komunity v Dánsku fungují již více než 45 let, tehdejší zakládající členové se pohybují kolem sedmdesátého roku života. Komunity uvádějí velmi pestrou věkovou skladbu rezidentů, která se pohybuje od právě narozených dětí až po horní hranici 75 i více let. Společné zestárnutí komunity se může objevit u velmi malých komunit, kde je šest až osm domácností a členové musí být ve výrazně intenzivnějším soužití, jejich vztahy se více blíží přátelství a nejde o typické sousedství. Zde je obvykle i obměna domácností významně méně častá než ve středně velkých komunitách (13–34 domácností).

Vzdělání členů komunit bývá obvykle střední odborné nebo vysokoškolské, v návaznosti na profesní skladbu. Obvyklá hodnotová orientace členů komunit souvisí i s jejich profesní orientací. Velmi často se jedná o lidi pracující ve školství, sociálních službách nebo zdravotnických profesích a umělecky nebo humanitně orientované osoby. V menších komunitách vždy najdeme představitele těchto profesí v hojném počtu. U větších souborů se setkáme spíše s pestřejší profesní skladbou členů, například z technických a ekonomických oborů. Zástupce dělnických či řemeslných profesí ve svých řadách komunity příliš nezmiňují. Celkově si komunity rády zakládají na tom, že mají pestrou profesní skladbu svých členů a obecně to považují i za výhodu pro praktické fungování komunity.

Vícegenerační komunity mohou svým členům nahrazovat v praktickém fungování prostředí širší rodiny. Především tím, že si díky nastolené důvěře mohou sousedé vypomáhat. Nejčastěji zmiňovanou pomocí je hlídání mladších dětí. Organizované hlídání dětí nabízí jen velmi málo komunit, naopak mnoho uvádí, že sousedé si děti hlídají sami po vzájemné dohodě. Velmi jim v tom pomáhá nejen intenzita sousedských vazeb – každý v komunitě se vzájemně zná, ale také hmotné zabezpečení komunity – společné prostory a vhodné urbanistické rozvržení prostorů na pozemku. Ve vnitřních dvorech či dalších společenských prostorech komunity jsou umístěna dětská hřiště tak, aby byla dobře kontrolovatelná z jednotlivých bytových jednotek nebo společných prostor. Přirozenou hranicí jsou pak samotné budovy okolo. Díky tomu, že automobily jsou odsunuty na okraj pozemku, je celý prostor pro pohyb bezpečný. Děti také mají často vyhrazeny herny ve společném domě, starší mají někdy zřízení klubovnu. Mohou se tak dle svých potřeb scházet, mají svůj krytý prostor mimo domácnosti, což jistě posiluje jejich samostatnost a sebeurčení. Vytváří se tím i silná přátelství, která mohou přetrvat i po odchodu dětí z domova. Ve vícegeneračních komunitách tvoří děti do 18 let až třetinu všech členů, u mladých komunit (založených v průběhu posledních 10 let) dokonce až polovinu všech členů. To potvrzuje skutečnost, že komunity jsou velmi často zakládány mladými rodinami. Výhodou života v komunitě jsou i intenzivnější vztahy mezi dětmi různě starými a také dostatečná komunikace a důvěra mezi dětmi a dospělými z komunity. Společné povinnosti v komunitě, příprava večeří, úklid a údržba, do nichž jsou starší děti vždy zapojeny, podporují mezigenerační komunikaci. Mnoho společenských aktivit komunity také vychází z organizace programu a svátků pro děti. Přítomnost dětí v komunitě tak stimuluje komunitní aktivity obecně (komunity bez dětí mají méně organizovaných komunitních aktivit).

Komunity si díky zájmu o cohousing v Dánsku často vybírají své budoucí sousedy v případě, že se někdo rozhodne svojí bytovou jednotku prodat a odstěhovat se. Obvykle mají seznamy zájemců, někdy dokonce i pořadníky čekatelů, s průměrnou čekací dobou kolem deseti let. Do seznamu často zařazují až zájemce, kteří komunitu navštíví, seznámí se s jejím fungováním a opakovaně se zúčastní jako hosté společenských aktivit společenství. Snaží se tím především představit fungování i členy komunity zájemcům dostatečně podrobně, ti pak mohou důkladně zvážit svůj zájem o bydlení ve společenství. Stávající rezidenti tím také získávají informace o každém zájemci, aby mohli v případě uvolněného bytu cíleně oslovit vybrané „prověřené“ osoby i s ohledem na fakt, že komunity rády udržují pestrost ve věkové i profesní skladbě svých domácností. Výběr budoucích rezidentů je pochopitelně vždy závislý

na majetkoprávní vazbě členů k bytům. U vlastnických souborů je vliv na výběr nových členů vždy menší než u družstevních a nájemních komunit.



Obr. 5.54: V mladších komunitách převažují rodiny s malými dětmi, u starších komunit je výrazná věková pestrost od novorozenců po seniory kolem 75 let. Vlevo: Svalin (20 domácností, 2013). Vpravo: Drejerbanken (20 domácností, 1978). Zdroj: www.komunit



Obr. 5.55: Vlevo: Soubor Blåhøjen (25 domácností, 1985) z nadhledu. Typické urbanistické řešení cohousingu – parkování na okraji pozemku, bytové jednotky uspořádané kolem společného dvora se samostatným společným domem uprostřed. Zdroj: Google Maps. Vpravo: Komunitní místnost (jídlna) souboru Fælleden (30 domácností, 1988). Další společenské prostory jsou na galerii. Zdroj www.komunit



Obr. 5.56: Vlevo: Sadová úprava dvora komunity Hesselløkke (18 domácností, 1993). Vpravo: Prostor předzahrádek v souboru Vidjekær (20 domácností, 1987). Zdroj www.komunit

5.11 Výstavba a provoz cohousingu

Jak komunita vzniká, proces participace při návrhu souboru a jeho realizaci. Náklady na pořízení a provoz bytové jednotky. Cena bytových jednotek na realitním trhu. Jistota investice do bydlení. Vlastnictví. Vnitřní ekonomika komunity. Technická úroveň vybavení. Cohousing není zdrojem příjmu svých členů. Úspora nákladů na správu díky samosprávě komunity. Práce pro komunitu není finančně odměňována ani finančně vyčíslitelná.

Cohousing svou podstatou a důrazem na společenské vazby komunity budí často dojem levné alternativy bydlení. Pokud se podíváme na dánský model, pak je nutné tento předpoklad zcela vyvrátit. Náklady na pořízení bytové jednotky ve vlastnických souborech se pohybují na úrovni cen běžných bytových jednotek v podobné lokalitě (záleží na stanoveném standardu výstavby). Co je však výhodou, že v ceně takové jednotky je zahrnut i podíl na společných pozemcích a prostorech komunity, kterou nejsou zanedbatelné a především poskytují členům komunit dobré hmotné zázemí pro praktický a komunitní život.

Samotný proces výstavby cohousingu je náročný. Je náročný především na čas a schopnosti členů komunit. Klíčovou otázkou je shoda členů na lokalitě a charakteru výstavby, stejně jako organizaci komunity. Ze zkušenosti je patrné, že je výhodné ustanovení užší skupiny iniciátorů, která společně rozhodne o základních otázkách a vybere lokalitu. Na základě jasně vymezených principů pak již hledá další domácnosti, začne spolupracovat s architektem a zapojí se i svépomocně do dokončovacích prací. I přes náročnost procesu většina komunit dokončí svůj záměr do pěti let od založení, mnohé i do tří let. Po roce 2000 se v Dánsku objevil i developerský způsob výstavby cohousingu, který zájemce láká na již konkrétní projekt. Ceny bytů v takových projektech jsou vyšší a odpovídají individuální výstavbě, zájemcům ale odpadne dlouhý čas věnovaný hledání cílů, pozemku a spolupráci s architektem při návrhu výstavby. Zároveň se ale musí postupně utvořit komunita a stanovit si principy organizace a společenského života.

Finanční náročnost získání bydlení v cohousingu se mění v závislosti na vlastnictví. U vlastnických souborů se jednotky prodávají včetně podílu na společných prostorách na trhu volně a členové komunit mají na výběr nového vlastníka menší vliv. I přesto ale existují vlastnické komunity, které si ve stanovách ponechávají právo schvalovat nového majitele jednotky. Vlastník bytové jednotky musí na počátku investovat velkou finanční částku na pořízení bytové jednotky. U družstevních komunit jsou jednotky většinou nájemní a jejich pronájem je vázán na podílové členství v družstvu. Podíl v nově založeném družstvu odpovídá

velikosti nájemní jednotky, ale prvotní investice do bydlení je významně nižší, protože družstva si většinou berou na výstavbu úvěr a jeho splácení se promítá do nájmu následujících let. V případě uvolnění družstevní jednotky je nabídka inzerována, ale komunity mají významný vliv na výběr budoucích nájemců. Nový družstevník musí uhradit



Obr. 5.57: K bytům přiléhají malé soukromé nebo polosoukromé venkovní plochy. Zleva: Åbakken (15 domácností, 1984), Andrestyst (10 domácností, 2010), Lange Eng (54 domácností, vlastnický, 2008). Zdroj www.komunit

členský podíl v družstvu vázaný na nájem jednotky, který v Dánsku odpovídá přibližně polovině ceny srovnatelné vlastnické jednotky. Tedy i nákup již existující bytové jednotky dánského cohousingu představuje vstupní investici významně nižší než nákup vlastnické jednotky. U veřejných nájemních jednotek je požadována vratná kauce a obvykle také členství v neziskové organizaci zajišťující správu obecních bytů. Cenu bytových jednotek ovlivňuje především lokalita, typ vlastnictví a stáří jednotky, stejně jako v případě běžné bytové výstavby.

O bydlení v cohousingu je v Dánsku zájem, jde o dlouhodobě fungující model. Jednotky jsou velmi často nabízeny k prodeji nebo nájmu přímo na webových stránkách komunit, vlastnické jednotky se pak objevují i na běžném realitním trhu. Díky tomu, že cohousing je v Dánsku akceptován jako jedna z možností bydlení, nebývá problém jednotku prodat. Díky často „mainstreamovému“ architektonickému charakteru jednotek, tradičnímu dispozičnímu řešení i velikosti jsou jednotky dobře využitelné pro široký okruh zájemců. To dává zároveň jistotu novým stavebníkům cohousingu, že v případě potřeby změny bydlení v budoucnu budou moci získat vstupní investici do bydlení zpět. Důležitá je zároveň i skutečnost, že mohou podle svých potřeb život v komunitě opustit.

Rozdílné jsou pochopitelně finanční náklady na bydlení, a to nejvíce mezi vlastnickými a družstevními (nájemními) jednotkami. Měsíční náklady na nájem a služby spojené

s užíváním družstevní bytové jednotky se v roce 2016 pohybovaly v Dánsku mezi 4500 a 7500 DKK, oproti tomu náklady na provoz vlastnické jednotky byly přibližně na úrovni třetiny až poloviny výše uvedené ceny. Neopomenutelným nákladem na bydlení v cohousingu je také příspěvek na společné fungování komunity, který obvykle neklesá pod 1000 DKK měsíčně na jednotku a zahrnuje platby na společné prostory a vybavení. Pro srovnání uvádíme průměrnou čistou měsíční mzdu v Dánsku v roce 2015 dle OECD ve výši 21 600 DKK.

Měsíční platby za bydlení v cohousingu lze strukturovat na tři základní části:

/1/ Platba nájmu (nebo zálohy na údržbu u vlastnického modelu). Často zahrnuje splácení úvěru na výstavbu.

/2/ Platba za služby dodávané komunitě (voda, dodávky energií, pojištění, odvoz odpadu, internet apod.). Výši těchto plateb nemůže komunita ovlivnit.

/3/ Platba komunitě. Měsíční příspěvek komunitě, který pokrývá náklady na provoz společných prostor, mohou obsahovat zálohy či vyúčtování stravování, náklady na praní, vyúčtování potravin ze společného skladu a jiné.

Podrobná struktura plateb je vždy dohodou členů komunit. Některé komunity vybírají vyšší poplatky a z nich financují veškerou údržbu i opravy, jiné dávají přednost nižším měsíčním poplatkům a mimořádné výdaje účtují samostatně podle potřeby. Komunity si obvykle jedenkrát ročně stanovují výši poplatků poměrně k velikosti jednotek (u nájmu), komunitní poplatky bývají vázány na počet členů domácnosti. Družstevní komunity také každý rok vyčíslují aktuální cenu podílu v družstvu vázanou na akcii nebo plochu bytové jednotky.

Výhodou komunit je to, že si svépomocí zajišťují úklid a údržbu, čímž se šetří finanční prostředky za nájem externích pracovníků. Práce pro komunitu není nikdy finančně odměňována a nemůže tak být ani zdrojem příjmu členů komunit. Pracovní povinnosti v komunitě je obvykle finančně nenahraditelná – práci je nutné si odpracovat jindy, i když existují i komunity, kdy jsou stanoveny finanční náhrady za nevykonanou práci. Spíše se ale jedná o jakousi pokutu nebo jednorázovou kompenzaci komunitě.

Samostatnou kapitolou je financování společného stravování. To lze jednoznačně vyhodnotit jako finanční úsporu pro členy komunity, a i to jistě přispívá k dlouhodobě fungujícímu systému společných večeří ve většině komunit. Společenství zahrnují platby za stravování do komunitní složky plateb za bydlení nebo naopak účtují individuálně. Stejným

systemem obvykle účtují i praní ve společné prádelně. Někde je praní paušálně součástí měsíčních plateb, jinde se eviduje počet praní a účtuje zpětně za vymezená období.

Zajímavým detailem fungování komunit jsou společné sklady a jejich provoz a financování. Obvykle bývají pověřenou osobou či pracovní skupinou zásobeny základními potravinami a drogerií, všichni členové mají do takového skladu přístup a odebrané věci si sami zapisují. V závěru zúčtovacího období se pak pochopitelně stává, že nesouhlasí počty



Obr. 5.58: Pohledy do obytných kuchyní bytů ukazují na jednoduchost a barevný minimalismus. Vzhledem ke stáří obou bytových souborů lze předpokládat, že došlo v průběhu let k modernizaci zařízení. Vlevo: Langekær (6 domácností, vlastnický, 1976). Vpravo: Fælleden (30 domácností, družstevní, 1988). Zdroj www.komunit



Obr. 5.59: Kuchyně s jídelním stolem mají okna, případně i vstup do společného dvora. Plnohodnotně vybavené kuchyně mají obvykle jednoduchý, barevně minimalistický vzhled. Vlevo: Bauneholm (14 domácností, družstevní, 2005). Členové komunity mají základní podílové vlastnictví v družstvu definované cenou za 1 m² plochy bytu. Nájemné je pak stanoveno dle velikosti jednotky. Měsíční platba komunitě se odvíjí od počtu členů domácnosti. Vpravo: Lange Eng (54 domácností, vlastnický, 2008). Zdroj www.komunit

odebraných položek se zapsanými. Tento rozdíl komunity pokrývají ze společných peněz až do té chvíle, než začnou mít dojem, že daný systém někdo zneužívá. Někdy jsou společné sklady vyhrazeny vypěstované společné zelenině, která se používá pro společné stravování a zlevňuje náklady na vaření. Využívání společných skladů je dobrovolné, někdy může být provozován jen částí komunity dle domluvy. Pěstování vlastní zeleniny na pozemcích, kompostování či chov domácích zvířat také představuje finanční úsporu pro členy komunit, většinou je ale iniciováno pro získání kvality produktů spíše než z finančních důvodů.

Díky společnému vybavení lze nalézt finanční úsporu domácností právě ve využívání společného. Absolutní úspora domácností vlivem sdílení je reálně nevyčíslitelná a je nutné ji hodnotit v každém jednotlivém případě zvlášť. Celkové náklady na praní jsou sníženy o investici do vlastní pračky. Profesionální pračky vyšší kvality dostačují pro praní celé komunity a celkové náklady na domácnost za pračku jsou nižší při vyšší kvalitě pracích strojů. Navíc vlivem častého praní dochází přirozeně k výměně profesionálních praček častěji než u domácích typů. Nově zakoupený model tak přináší nejnovější technologii, úsporu energie a vyšší kvalitu. Podobně funguje i sdílení domácího nářadí nebo zahradní techniky.

Náklady na bydlení v cohousingu jsou velmi individuální, závislé především na vlastnickém modelu, lokalitě, rozsahu společného vybavení a ploch a na intenzitě komunitního života. Členové komunit zmiňují finanční efektivitu cohousingu, ale vždy také dodávají, že ta není rozhodně klíčovou výhodou života v komunitě. Na prvním místě je pro ně společenský rozměr sousedského bydlení.



Obr. 5.60: Nejstarší soubory – cohousing – v Dánsku navržené v sedmdesátých letech 20. století. Vlevo: Skråplanet (33 domácností, 1973). Vpravo: Æblevangen (36 domácností, 1980). Zdroj www.komunit



Obr. 5.61: Souboru z počátku osmdesátých let 20. století. Vlevo: Vildrosen (12 domácností, 1981). Vpravo: Nørgaards Plantage 1 (24 domácností, 1983) je nejstarší částí rozsáhlejšího souboru se 121 bytovými jednotkami. Jde o nájemní soubor a je zřejmé, že dnes již komunita není tak aktivní jako při svém založení. Zdroj www.komunit



Obr. 5.62: Velmi jednoduchý vzhled domů s maximálně dvěma nadzemními podlažími – typický obraz cohousingu v Dánsku. Vlevo: Sneglebo (20 domácností, 1988). Vpravo: Hjørtshøj Møllevej – bogruppe 2 (20 domácností, 1996). Zdroj www.komunit



Obr. 5.63: Cohousing postavený developerem na počátku 21. století. Zdroj: Google Maps. Vlevo: Trekroner Bo (34 domácností, 2003). Vpravo: Glashusene (30 domácností, 2008). Zdroj www.komunit

5.12 Jak se proměnil dánský cohousing během 50 let fungování?

Specifika dánského cohousingu. Počet bytových jednotek v souborech se dlouhodobě nemění. Urbanistické řešení se mění velmi málo a v závislosti na lokalitě. Plocha pozemků je závislá na lokalitě a cílech komunity. Cena bydlení vzrůstá. Přestavby jiných typologických druhů na bydlení souvisí s dostupností pozemků v blízkosti větších měst. Cohousing jako model vhodný pro rodiny a seniory (vyšší míra vzájemné pomoci mezi sousedy je pro ně výhodná). Počet vlastnického bydlení vzrůstá. Společná večeře jako dlouhodobý základní pilíř komunity. Změny cílů komunit v návaznosti na celosvětové trendy. Limity využití konceptu cohousingu – skupina potenciálních rezidentů je konečná.

Dánský model cohousingu reprezentuje především nízkopodlažní zástavba o maximálně třech podlažích. Bytové jednotky jsou uspořádány horizontálně a jejich vnitřní dispozice bývá vícepodlažní. Typicky jsou realizovány v prostředí příměstském a v menších obcích v návaznosti na dobrou dopravní infrastrukturu v regionu větších sídel. Vazba na větší sídla je pro obyvatele komunit důležitá. Převažují vícegenerační komunity s velkým zastoupením rodin s dětmi mezi domácnostmi. Hlavním cílem komunit je kvalitní sousedské bydlení v pěkném prostředí, na jehož utváření mají členové vliv. Základní komunitní aktivitou je organizování společných večeří. Urbanisticky jsou soubory samostatnými celky, které na okolní zástavbu spíše nereagují a vytvářejí osobitý vnitřní urbanismus podporující sousedský charakter. Cohousing je pochopitelně možné realizovat ve všech prostředích a typologických formách, každý region i doba výstavby významně ovlivní konkrétní projekt a komunitu.

Při hodnocení téměř padesátiletého vývoje dánského cohousingu můžeme sledovat několik trendů a zkušenosti z realizovaných souborů mohou být velkým příkladem i pro implementaci cohousingu do jiných zemí. Lze totiž předpokládat, že proces výstavby toho společenského svépomocného bydlení bude vždy a všude konfrontován s podobnými problémy jako v Dánsku.

Historicky byl na počátku výstavby typický vlastnický model, který vycházel z vytvořené koncepce iniciátorů jako soukromých osob se zájmem o kvalitu bydlení. Malé a středně velké soubory vznikaly iniciativou „zdola“ bez jakékoli veřejnoprávní podpory. Místní samosprávy byly zpočátku skeptické ke konceptu a převažovaly obavy, že výstavba cohousingu bude představovat uzavřené ghetto ideologicky vyhraněných rezidentů. S postupující realizací jednotlivých souborů se tyto obavy podařilo rozptýlit. Četné problémy vznikaly i při výstavbě souborů, především pro jejich stavebně-technické řešení. Často zmiňovanou kolizí se stávající legislativou byly společné kryté haly komunit nebo menší počet

potřebných parkovacích stání. Díky cílevědomému přístupu komunit a jejich architektů se postupně podařilo tyto legislativní překážky pro výstavbu odstranit, ale nebyl to proces jednoduchý a vyžadoval vyjednávání s nejvyššími úřady státu. Když se model cohousingu etabloval, byl aplikován i na veřejnou výstavbu a podroben zkoumání z hlediska využití pro sociální strategie bytové výstavby. Došlo i k výstavbě velkých souborů (nad 35 jednotek). Státní podpora pro družstevní výstavbu v průběhu osmdesátých let minulého století podnítila výstavbu družstevních souborů obecně a poměrově tak významně narostl počet realizací družstevního cohousingu střední velikosti, po ukončení státní podpory („shora“) ale došlo opět k propadu počtu družstevních realizovaných souborů. To ukazuje na konkrétní možnosti a způsoby veřejné podpory výstavby cohousingu. V současnosti opět převažují vlastnické realizace, a to převážně středně velkých souborů (13–35 domácností). Střední velikost souborů se dlouhodobě ukazuje pro komunity jako výhodná pro svou efektivitu při správě a údržbě souboru, stejně jako organizaci komunitních aktivit (především společných večeří). Nejčastější velikost středně velkých souborů je mezi 15 a 25 domácnostmi.

V souladu s celkovým nárůstem cen bydlení po roce 2000 se snižuje průměrná plocha pozemku pro jednu bytovou jednotku souboru, přestože v minulém století naopak dlouhodobě vzrůstala. Zároveň dochází dlouhodobě k nárůstu užitné plochy bytových jednotek obecně. Dochází také k intenzifikaci výstavby na pozemcích a k poměrovému úbytku venkovních společných ploch komunit. Mírně se snižuje i velikost společných prostor komunity připadající na jednu bytovou jednotku, racionalizují se společné prostory a snižuje se jejich počet. V některých souborech dokončených po roce 2000 dokonce komunity nezřizují dříve tolik typické společné prádelny.

Soubory jsou v Dánsku dlouhodobě nejvíce lokalizovány v příměstském prostředí. Důvodem je jistě v první řadě dostupnost volných pozemků pro realizaci cohousingu v těchto lokalitách a dále pak hodnotová orientace členů komunit, kteří často pocházejí z města a chtějí bydlet ve větším kontaktu s přírodou, mít pozemky pro pěstování zeleniny, ale zároveň být v dostupné vzdálenosti od měst. Vazba na větší sídla je pro komunity významná, dobrá dopravní dostupnost do měst je významným kritériem při výběru lokality. Většina souborů v Dánsku je realizována jako novostavby „na zelené louce“ nebo adaptace stávajících pozemků zastavěných zemědělskými budovami. Zdá se, že v současnosti bude přibývat realizací s využitím stávajících objektů především v původních průmyslových oblastech, ale i v tradičních zemědělských lokalitách, a tedy i adaptací původních objektů pro cohousing, protože bude klesat nabídka volných dostatečně velkých pozemků v příměstských lokalitách.

Trendem ve výstavbě cohousingu je zvyšující se počet venkovských komunit. V návaznosti na společenský zájem o celkovou soběstačnost se některé komunity začínají orientovat na zajištění vlastních zdrojů potravin. Pro tyto účely pak potřebují rozsáhlejší zemědělské pozemky a pastviny.

Společné večeře jsou fenoménem dánského cohousingu, fungují dlouhodobě a jsou základní společnou aktivitou většiny komunit. Významně působí na udržování sousedských vazeb. Přestože se počet pořádaných večeří u mladších komunit snížil, stále se průměrně pohybuje mezi třemi a čtyřmi večeřemi týdně. Společné stolování je všeobecně vnímáno jako známka sounáležitosti a snaží se o něj i komunity v jiných zemích mimo Skandinávii. Frekvence pravidelného společného stravování komunit je tam ale výrazně nižší, někdy dokonce pouze příležitostné.

Celospolečenské trendy ovlivňují především cíle komunit. Komunity cohousingu tak mnohdy uplatňují alternativní principy, které se později etablojí v běžné bytové výstavbě. Pokud pomineme koncept cohousingu jako takový, první velkou oblastí zájmu komunit bylo využívání obnovitelných zdrojů energií (nejvíce sluneční energie). První realizace v souborech ze sedmdesátých let dvacátého století představovaly alternativní způsob získávání energie, dnes jsou tyto zdroje běžnou součástí výstavby obecně. Citlivý vztah k přírodě a ekologické smýšlení se projevuje například kompostováním, pěstováním vlastní zeleniny, užitím přírodních materiálů, minimalizací zpevněných ploch na pozemku nebo udržováním přírodního charakteru některých částí pozemku. Další oblastí je aplikace trvale udržitelného rozvoje a dobrovolné skromnosti do života komunit. Tedy zapojení prvků recyklace a sdílení – například sdílení automobilů mezi členy, recyklace starého oblečení či předmětů denní potřeby. Členové komunit také podporují regionální struktury – zapojují se do místního dění a kupují lokální produkty. Zájem o kvalitu potravin se projevil vyhledáváním bioproduktů a jejich využíváním při společném stravování, spolu s intenzifikací pěstování vlastních potravin. Snaha o soběstačnost v posledních letech vede ke snaze o zajištění potravin z vlastních zdrojů a o vyšší efektivitu užívání obnovitelných zdrojů (typicky výrobu elektřiny pomocí fotovoltaických panelů).

Cohousing je dlouhodobě velmi výhodný především pro rodiny s dětmi a skladba existujících vícegeneračních komunit to potvrzuje. Děti v komunitě zvyšují počet komunitních aktivit. V posledních dvaceti letech se ale cohousing v Dánsku velmi významně uplatnil i jako seniorcohousing – bydlení pro seniory, protože i pro tuto skupinu je společenský model bydlení velmi výhodný. Tyto komunity vykazují podobnou aktivitu jako vícegenerační

komunity, nežijí v nich ale děti. Je nutné zmínit, že v těchto komunitách žijí pouze senioři zcela soběstační a schopní z velké části svépomocné péče o bytový soubor. Pokud se zdravotní stav člena komunity významně zhorší, musí se přesunout do specializovaného zdravotního nebo sociálního zařízení.

I přes to, že cohousing funguje dlouhodobě a v Dánsku ho lze považovat za zavedený koncept bydlení, jeho širší společenské využití má své limity. Vzhledem k jeho principům a také nárokům na členy komunit je zřejmé, že v každé společnosti existuje jen konečná skupina potenciálních zájemců o sousedské bydlení a že tato skupina není dnes příliš početná (často je uváděno 1 % obyvatel). Jak se bude celosvětově vyvíjet charakter bydlení lze vždy obtížně odhadnout, vzhledem k celkové proměně struktur společnosti a jejího řízení však lze očekávat nárůst zájmu o komunitní společenské projekty obecně, tedy i v oblasti bydlení.

Velmi důležitým přínosem cohousingu je jeho inspirační potenciál. Jako fungující model bydlení může ovlivňovat běžnou výstavbu, a tak se také děje. Zájem o veřejný prostor a sousedský charakter bydlení se staly v Evropě součástí celospolečenské diskuse, některé principy byly začleněny do realizovaných staveb všech měřítek. I u nás je tento trend zřejmý a je jen otázkou času, jak rychle se toto uvažování dostane do každodenního řešení prostředí našich domovů a sídel.



Obr. 5.64: Soubory dokončené v posledních deseti letech. Vlevo: Landsbyen (28 domácností, 2008). Vpravo: Svalin (20 domácností, 2013). Zdroj www.komunit

6. DODATEK: COHOUSING A ČESKÁ REPUBLIKA

Shrnutí událostí a aktivit na téma cohousing v České republice. Projekty usilující o realizaci cohousingu v České republice. Dostupné informace o cohousingu. Stav situace, rizika a překážky implementaci cohousingu v České republice. Faktory ovlivňující implementaci cohousingu. Pozitivní přínosy cohousingu pro české prostředí. Potenciály jednotlivých prostředí pro realizaci. Kdo bude pionýrem českého cohousingu? – hledá se stavebník první realizace.

Cohousing je v České republice vnímán jako velmi okrajové téma v odborném, stejně jako v celospolečenském prostředí. První ohlasy na tento specifický koncept bydlení se u nás objevují až po roce 2000. Na Fakultě architektury ČVUT v Praze se tomuto bydlení věnovali architekti Michal Kohout a David Tichý, především při zadávání studentských projektů ve svém ateliéru, a dále také samostatně v platformě Centrum kvality bydlení, založené v roce 2010. David Tichý zařadil téma do své disertační práce Koncept skupinového bydlení (FA ČVUT, 2005). Cohousing byl i tématem disertačních prací se zaměřením na bydlení pro seniory, pod vedením architektky Ireny Šestákové (FA ČVUT) – disertační práce Veroniky Bešťákové Bydlení seniorů v kontextu stárnutí populace: Cohousing a Seniorcohousing (FA ČVUT, 2012) a disertační práce Lenky Váňové Nové trendy v bydlení pro seniory (FA ČVUT, 2014).

V létě roku 2008 (24. 7. 2008) vystoupil v Praze americký průkopník cohousingu a autor klíčové publikace o cohousingu *Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves* z roku 1988 – architekt Charles Durrett. Přednáška se uskutečnila v Americkém centru v Praze a pořádalo ji České centrum ve spolupráci s architektkou Veronikou Bešťákovou, spoluzakladatelkou platformy Cohousing.cz. Tato přednáška seznámila s konceptem cohousingu širokou odbornou i laickou veřejnost a nepochybně zahájila širší vlnu zájmu o cohousing mezi architekty, sociology, zájemci o bydlení v cohousingu a také v médiích. V roce 2008 byla založena platforma Cohousing.cz (Veronika Bešťáková, Ivana Hlobilová, Anita Michajluková), která od následujícího roku provozuje webový portál o cohousingu (od roku 2014 jako Cohousing CZ, z. s.). Po roce 2010 bylo publikováno několik článků na téma společenského bydlení v časopisech Respekt, Era, Art + antiques. Český rozhlas a Česká televize uvedly pořady a debaty na toto téma, kratší články uvedla i různá elektronická média. V roce 2014 se na téma Komunitní bydlení (a dobré sousedství) uskutečnila v Praze debata OTTA České komory architektů. Propagaci se dlouhodobě věnuje pouze několik aktivních jednotlivců, přičemž jde často o propagaci seniorcohousingu, tedy bydlení pro seniory.

Podobně úzká je v České republice i skupina zájemců o tento druh bydlení. V Praze se dlouhodobě snažily o realizaci cohousingu například komunity *Kde domov můj* nebo *Český cohousing*, ale obě skupiny se nakonec rozpadly a jejich členové pokračovali v hledání komunity pro bydlení samostatně nebo po malých skupinách (například komunita *Kmen*). Na Moravě vznikl projekt *Těšíkovská bydlina* u Olomouce, který se v jedné fázi pokusil o spolubydlení, ale neúspěšně. Nejbližší skutečné realizaci má v tuto chvíli (2017) *Cohousing 9 Pramenů* ve Starém Jičíně, poblíž Valašského Meziříčí. Jde o rodinný projekt – výstavbu čtyř samostatných rodinných domů na pozemcích a plánovanou výstavbu společných prostor. Do budoucna uvažuje komunita o rozšíření o dalších 6 domácností (pozemků pro výstavbu). Několik jednotlivců přišlo také se záměrem výstavby seniorcohousingu jako developerského projektu (např. JKA Cohousing), žádný takový projekt ale nebyl realizován. Jak je patrné, ani projekt *Cohousingu 9 Pramenů* nemá parametry cohousingu tak, jak jej představuje tato disertační práce, a je tedy nutné uvést, že doposud (2017) nebyl v České republice realizován žádný projekt odpovídající dánskému cohousingu.

Informační zdroje o cohousingu v českém jazyce jsou velmi omezené. Propagaci mezi nejširší veřejnost se cíleně věnuje spolek Cohousing CZ provozující webové stránky *cohousing.cz* a dílčí informace o cohousingu lze najít i na webu platformy Centrum kvality bydlení, podobně jako na webových stránkách jednotlivých komunit či projektů inspirovaných cohousingem. Národní knihovna ČR zpřístupnila v roce 2011 dvě zahraniční elektronické knihy na téma cohousing, do té doby heslo *cohousing* pro vyhledávání v NK ČR neexistovalo. Souborný katalog ČR evidoval v prosinci 2017 celkem 7 zahraničních publikací pod heslem *cohousing*, z toho dvě jsou již zmíněné elektronické knihy a dalších pět jsou knihy uložené mimo Národní knihovnu ČR v Praze (z toho tři tituly na ČVUT deponované na katedrách nebo ústavech fakult). Získávat informace lze prostřednictvím NK ČR a NTK ČR elektronicky z databází zahraničních článků z časopisů, akademických periodik a dalších elektronických zdrojů. Do konce roku 2017 nebyla na téma cohousing vydána žádná publikace v českém jazyce.

Situace v České republice, s ohledem na možnost implementace cohousingu

Pokud hodnotíme situaci v České republice z pohledu možnosti implementace cohousingu, lze konstatovat (2017):

- 1/ Aktivní zájemci o cohousing jsou převážně výrazně alternativně smýšlející jednotlivci, dobře informovaní architekti nebo developeři hledající koncepčně zajímavý projekt bydlení pro seniory.
- 2/ Cohousing je pro širší veřejnost neznámou formou bydlení.
- 3/ Informace a znalosti o alternativních formách bydlení jsou omezené, nebo rozšířené jen mezi vymezenými odbornými a sociálními skupinami.
- 4/ Společenské bydlení (komunitní bydlení) vyvolává ve společnosti spíše negativní reakce.
- 5/ Jednoznačnou společenskou prioritou je individualizované vlastnické bydlení.
- 6/ Kvalitní sousedské vztahy nejsou vnímány jako podstatná součást bydlení.
- 7/ Bydlení (pořízení, nájemní) je finančně velmi nákladná položka rozpočtu domácností, v některých lokalitách dokonce cena nového bydlení překračuje finanční možnosti střední třídy. Ceny pozemků a nemovitostí stoupají.
- 8/ Veřejná podpora bydlení a výstavby bydlení je velice slabá. Politika bydlení není prioritou společnosti.
- 9/ Veřejná správa v rámci procesů územního plánování vychází z tradičních schémat zástavby.
- 10/ Proces výstavby je vlivem legislativy a procesů veřejné správy komplikovaný, náročný a dlouhodobý.
- 11/ Legislativa vychází z tradičních forem zástavby a pro alternativní formy bydlení je často překážkou výstavby.

Rizika a překážky implementace cohousingu v České republice¹⁴⁸

1/ Neznalost konceptu – pro správné pochopení cohousingu je nutné vnímat koncept komplexně v jeho rozměru urbanisticko-architektonickém, společenském, organizačním i legislativně-právním, protože – jak bylo prokázáno – jednotlivé aspekty cohousingu se vzájemně podmiňují. Kromě historického vývoje je vhodná znalost nejnovějších realizací, které jsou ovlivněny stávajícími společenskými trendy.

2/ Nerelevantní představy o konceptu – většina zájemců o cohousing sleduje především jeho komunitní a společenský rozměr, často opomíjí praktickou stránku výstavby – především organizačně-provozní, finanční a legislativní.

3/ Nedůvěra ke sdílení – po zkušenosti z druhé poloviny 20. století, období socialistické výstavby a společného „sdílení“ práce, majetku atd. všemi občany, je v naší společnosti zakořeněna výrazná nedůvěra a nechuť ke sdílení a společné dobrovolné práci.

4/ Nízká vůle k dodržování společných pravidel – stanovování a dodržování společných pravidel je vnímáno jednotlivci spíše negativně, porušení pravidla je společensky akceptováno.

5/ Preference vlastnického bydlení – výrazná preference vlastnického bydlení se stala celoevropským trendem počátku 21. století, v České republice ještě posílena o negativní historickou zkušenost se socialismem 2. poloviny 20. století. Vlastnické bydlení se stalo etalonem úspěchu ve společnosti, bez alternativy.

6/ Nízká kvalita sousedských vztahů – individualizace v oblasti bydlení dosáhla koncem 20. století především v rámci hromadné bytové výstavby vysoké míry, došlo postupně k odcizení sousedů a k degradaci sousedských vztahů obecně (nejvíce ve městech). Dobré sousedské vztahy přestaly být vnímány jako samozřejmá a potřebná součást bydlení.

7/ Nízká iniciativa občanů – historická zkušenost se socialismem vedla ve společnosti ke ztrátě dostatečné míry osobní odpovědnosti za všechny oblasti života, tedy i bydlení. Přetrvávající pasivita a strach z neznámého je překážkou realizace všech alternativ.

¹⁴⁸ Volně podle BEŠŤÁKOVÁ, Veronika. *Bydlení seniorů v kontextu stárnutí populace: Cohousing a Seniorcohousing*. Disertační práce FA ČVUT v Praze, 2012, s. 131–133

8/ Nezkušenost s participací – participační proces je v naší společnosti novinkou a panuje k němu obecná nedůvěra. Zkušenost s úspěšnou participací je malá.

9/ Chybějící veřejná diskuse o možných formách bydlení – diskuse o bydlení je záležitostí odborných skupin, celospolečenská diskuse chybí.

10/ Nízká mobilita jednotlivců – historicky zakořeněný společenský zvyk, pramenící z nedostatku bytů, neflexibilního trhu s bydlením a preference vlastnického bydlení. Lidé nejsou ochotní se stěhovat za prací nebo vlivem změny životní situace.

11/ Nízká finanční dostupnost bydlení – cena bydlení je pro domácnosti vysoká, ceny nájemních bytů jsou vysoké, neexistuje sociální bydlení, domácnosti se dlouhodobě zadlužují při koupi vlastnického bydlení.

12/ Slabá státní bytová politika – nastavení vhodné státní bytové politiky není celospolečenským tématem, chybí veřejná podpora bydlení a výstavby bydlení, chybí sociální bydlení.

13/ Legislativní omezení – legislativní opatření a normativy vycházejí z historicky tradičních forem zástavby, nereflektují vývoj v oblasti architektury a urbanismu. Přísné a zastaralé regulativy jsou překážkou výstavby alternativních forem.

14/ Proces schvalování výstavby – složitý, dlouhotrvající proces při povolování staveb odrazuje stavebníky od realizace a zvyšuje náklady na výstavbu.

15/ Slabá podpora veřejných institucí pro netradiční formy bydlení – veřejné instituce nemají informace o alternativních formách bydlení, pracují podle tradičních typů výstavby a jejich činnost v oblasti územního plánování může zásadně komplikovat realizaci nových typů bydlení.

16/ Chybí existující realizovaný vzor cohousingu – jak je patrné i ze zkušenosti z Dánska, jeden realizovaný příklad cohousingu je klíčovým počinem implementace nového typu bydlení. Bez existujícího příkladu je realizace cohousingu velmi složitá, což dokazuje i fakt, že ani po deseti letech od přednášky architekta Charlese Durretta o cohousingu v Praze nebyl žádný projekt v České republice dokončen.

17/ Nesoulad se stávající zástavbou – charakteristické urbanistické schéma cohousingu nemusí z urbanisticko-architektonického hlediska odpovídat stávající zástavbě v území, citlivý

přístup architekta v lokalitě je důležitý. Jak bylo prokázáno, cohousing je možné realizovat ve velké škále urbanistických schémat a typologických druhů.

18/ Konzervativní (konsensuální) charakter bytového souboru – jednotný charakter výstavby může odrazovat zájemce o bydlení, kteří při velké investici do bydlení očekávají vysokou individualizaci výstavby.

19/ Nedůvěra stávajících obyvatel k alternativnímu typu výstavby – neznámý typ výstavby (společenské bydlení) může vzbuzovat obavy z nové, uzavřené komunity.

Pozitivní přínosy implementace cohousingu v České republice

1/ Možnost společenského bydlení – pro zájemce o bydlení může být vhodnou alternativou k individuální výstavbě. Rezidenti mohou využívat výhod života ve společenství tak, jak si jej sami dokážou definovat a organizovat.

2/ Participace při návrhu – zájemci mohou aktivně ovlivnit urbanistické schéma, architektonický vzhled a dispoziční řešení bytových jednotek.

3/ Svépomocný model bydlení – rezidenti mohou realizovat po společné dohodě své vize o prostředí, ve kterém žijí. Zároveň si svépomocí snižují náklady na bydlení.

4/ Společné vybavení – společné prostory a vybavení zvyšují kvalitu bydlení domácností a snižují náklady na její provoz.

5/ Realizovaný příklad cohousingu – existující vzor zásadně ovlivní pohled na cohousing v České republice. Dokončený projekt je srovnatelný s již existující zástavbou, může inspirovat další zájemce, zkušenosti s realizací mohou významně pomoci při přípravě dalších projektů, může celkově zvýšit počet zájemců. Realizovaný příklad se stává existující alternativou bydlení.

6/ Úspora veřejné správy při přípravě rozvojových území obcí pro bydlení – snížení nákladů na budování infrastruktury obcí (komunikace, inženýrské sítě) při přípravě pozemků v porovnání s tradiční parcelací pozemků pro výstavbu rodinných domů.

7/ Snížení dopravní zátěže a nákladů na údržbu komunikací v lokalitě – v příměstských a venkovských lokalitách lze předpokládat snížení dopravní zátěže bytového souboru

vzhledem k vzájemné sousedské výpomoci při dojíždění nebo trendu sdílení aut v cohousingu. Obce mohou ušetřit náklady za údržbu komunikací v porovnání s tradiční zástavbou rodinnými domy, protože veřejná komunikace končí na hranici pozemku souboru.

8/ Snížení energetické náročnosti výstavby v lokalitě – vzhledem k obvyklé vysoké odpovědnosti rezidentů k životnímu prostředí a trendu soběstačnosti v bydlení lze předpokládat, že realizované soubory cohousingu budou řešeny jako energeticky vysoce soběstačné, s ohledem na nejnovější poznatky trvale udržitelného stavění.

9/ Jednotný charakter výstavby – realizace bytového souboru může vnést do prostředí klid jednotného výrazu staveb a jejich umístění v lokalitě. Tato kvalita může pozitivně ovlivnit celkový charakter stávající obce a pomoci začlenit nový soubor v lokalitě.

10/ Zvýšení společenských aktivit v lokalitě – členové komunit jsou obvykle otevření a angažovaní jedinci, zapojení do aktivit občanské společnosti. Sami pro sebe, ale i v návaznosti na místo realizace mohou vytvářet podněty pro rozvoj sousedských aktivit s přesahem k místní komunitě. Společné prostory komunity mohou nabídnout pro celospolečenské aktivity.

10/ Změna skladby obyvatel obcí – vícegenerační cohousing, který je velmi zajímavý především pro mladé rodiny s dětmi, může pozitivně ovlivnit skladbu obyvatel obce a podpořit znovuoobnovení mateřské školy nebo základní školy v místě.

11/ Adaptace a využití stávajících staveb – vybrané typologické druhy mohou najít nové uplatnění při adaptaci na cohousing. Především se to týká zemědělských usedlostí a areálů, areálů starých průmyslových staveb nebo například nevyužitých školních budov na venkově.

12/ Reflexe legislativy, normativů a regulativů – zkušenosti při realizaci nového typu bydlení mohou reflektovat stávající legislativu, normativy a regulativy a otevřít diskusi k jejich modernizaci a novelizaci.

13/ Reflexe procesů povolování výstavby – zkušenosti při povolování výstavby cohousingu mohou ověřit flexibilitu procesů při povolování výstavby obecně, případně mohou přinést poznatky pro nutnou modernizaci a zefektivnění těchto procesů.

14/ Změna přístupu k územnímu plánování obcí – zkušenosti při realizaci cohousingu mohou změnit pohled veřejné správy na územní plánování obecně.

15/ Rozšíření nabídky bydlení pro seniory – cohousing představuje velmi zajímavou alternativu jako bydlení pro aktivní seniory a počet realizací v zahraničí to jednoznačně dokazuje.

16/ Atraktivní značka, dobrá adresa – zájem o společenské bydlení po roce 2000 vzrostl, jak je patrné ze zahraničí, ve společnosti existuje skupina potenciálních rezidentů, kteří by měli o společenské bydlení zájem. V Dánsku bylo v posledním desetiletí úspěšně realizováno několik souborů developerem v příměstské lokalitě.

17/ Inspirace pro výstavbu bytových souborů – cohousing může pozitivně ovlivnit běžnou bytovou výstavbu, například urbanistické řešení vytvářející uzavřený bezpečný společenský prostor souboru, řešení jako společná zahrada, s herními prvky pro děti apod.

Na základě analýzy realizovaných souborů cohousingu v zahraničí¹⁴⁹ (Dánsko, Velká Británie, Švédsko) je zřejmé, že nejčastěji je cohousing realizován v příměstských a venkovských lokalitách. Zároveň existuje vyšší procento realizovaných seniorských komunit ve městech a na předměstích oproti projektům vícegeneračním. V každém regionu a době se výchozí model uplatní či transformuje s ohledem na:

- 1/ prostředí realizace (městské, předměstské, příměstské, venkovské);
- 2/ typ komunity (vícegenerační, seniorská, sociálně specifická);
- 3/ místní tradici bytové výstavby;
- 4/ míru podpory veřejnou správou;
- 5/ sociální skupiny, ze kterých pocházejí zájemci o tento druh bydlení;
- 6/ aktuální trendy v bydlení;
- 7/ aktuální společenské trendy.

¹⁴⁹ KUBCOVÁ, Jana. BEŠŤÁKOVÁ, Veronika. Perspektivy realizace cohousingu v České republice v prostředí městském, předměstském, příměstském a venkovském. Sborník Mezinárodní vědecko-výzkumné kolokvium studentů doktorského studia Architektura a urbanismus ve středoevropském prostoru. FA ČVUT, Praha 2014, s. 27–32

Potenciály realizace cohousingu v jednotlivých prostředích České republiky

1/ městské – výstavba cohousingu v městském prostředí je velmi obtížná a bez veřejné podpory spíše nepravděpodobná. Omezené typologické možnosti pro výstavbu. Nabídka pozemků (domů) je velmi omezená a ceny velmi vysoké. Cohousing by mohl realizovat pouze osvědčený investor.

2/ předměstské – nabídka pozemků (domů) je omezená, ceny vysoké. Omezené typologické možnosti pro výstavbu. V tomto prostředí by mohl projekt realizovat developer jako vícegnerační cohousing nebo seniorcohousing.

3/ příměstské – nabídka pozemků (domů) je širší, cenová hladina je různorodá v závislosti na lokalitě. Prostředí umožňuje realizaci široké škály urbanistických řešení a typologických druhů výstavby. Prostředí s největší pravděpodobností realizace (s ohledem na priority zájemců – bydlení v blízkosti přírody, dobře dopravně dostupné z větších sídel). Možnost realizace vícegneračního nebo seniorského projektu skupinou jednotlivců nebo developerem.

4/ venkovské – nabídka pozemků (domů) je širší, ceny nižší. Prostředí s velkou pravděpodobností realizace vícegnerační komunity se zaměřením na soběstačnost, bez požadavku na silnou dopravní vazbu k většímu sídlu. Možnost realizace skupinou jednotlivců.

Proces implementace cohousingu v České republice byl zahájen, je ale na svém úplném začátku. Podmínky pro realizaci cohousingu v současné době jsou v České republice velmi obtížné, celková situace připomíná období konce 60. let 20. století v Dánsku. Tam se prvními stavebníky cohousingu staly skupiny jednotlivců, kde byli iniciátory mladí architekti. Kdo bude prvním stavebníkem skutečného cohousingu u nás, zatím zůstává otázkou. Bude to skupina vedená architekty, odvážný developer nebo osvědčený představitel veřejné správy? V případě aktivity jednotlivců je nutné, aby k dokončení došlo přibližně do pěti let od iniciace záměru, jinak naděje na realizaci výrazně klesá.

7. ZÁVĚR

Záměrem této práce bylo analyzovat realizované příklady bytových souborů nazývaných cohousing v Dánsku a podrobně tento svépomocný společenský koncept bydlení popsat. Zároveň byly na základě teoretického studia problematiky zkoumány proměny cohousingu v čase a vlivem regionu, kde byl implementován.

Teoretický úvod představil cohousing tak, jak jej popsal a definoval americký architekt Charles Durrett (spolu s Kathryn McCamantovou) na konci 80. let 20. století. Na základě studia současného stavu problematiky a studia přenesení konceptu do vybraných zemí světa byly jejich poznatky aktualizovány.

Rozsáhlá analýza sta realizovaných bytových souborů (cohousing) v Dánsku z let 1971 až 2018 podrobněji popsala především urbanistické, architektonické a organizační charakteristiky tohoto bydlení, okrajově pak i některé sociologické charakteristiky. Stanovený cílový vzorek se ukázal v průběhu výzkumu jako velmi vysoký, protože představoval třetinu až polovinu všech doposud realizovaných vícegeneračních komunit cohousingu v Dánsku. To vedlo především k delšímu sběru samotných dat, zároveň ale přispělo k přesnosti analýzy.

Analýza prokázala, že cohousing lze realizovat ve všech čtyřech základních prostředích – městském, předměstském, příměstském a venkovském, zároveň ale ukázala, že v Dánsku je vícegenerační cohousing realizován většinou v prostředí příměstském. Podobně lze i konstatovat, že cohousing je možné realizovat v typologicky různých formách výstavby, v Dánsku však jednoznačně převažuje nízkopodlažní výstavba řadových domů. Nejčastěji užívaným urbanistickým principem řešení bytového souboru byl „dvůr“, použitý u více než poloviny analyzovaných příkladů. Překvapivým zjištěním byla skutečnost, že přibližně pětina příkladů byla urbanisticky řešena jako racionální struktura bez společného vnitřního společenského prostoru komunity (dvora nebo obytné ulice). Tento princip byl nazván „soubor“ a byl spolu s dalším principem – „domem“ – doplněn ke čtyřem základním urbanistickým řešením cohousingu podle Durretta. Tím vzniklo nově šest základních urbanistických principů cohousingu. Sledování charakteristik v čase potvrdilo proměny cohousingu v Dánsku v průběhu padesáti let výstavby, především vlivem státní bytové politiky, obecného trendu zvyšování ploch bytů na jednoho obyvatele, růstu cen v oblasti bydlení, preference vlastnického modelu bydlení a také vlivem celospolečenských trendů. Přes dílčí změny některých charakteristik funguje cohousing v Dánsku dlouhodobě a stabilně

a stal se etablovaným a vyhledávaným konceptem bydlení pro určitou omezenou skupinu potenciálních rezidentů (cca 0,5 % obyvatel). Analýza celkově revidovala studii Charlese Durretta a Kathryn McCamantové, doplnila ji o analýzu bytových souborů z let 1990–2018 a přestavila současnou podobu vícegeneračního cohousingu v Dánsku.

Celá historie výstavby vícegeneračního cohousingu v Dánsku je velkou inspirací pro implementaci v dalších regionech, tedy i v České republice. Je zřejmé, že některé fenomény dánského cohousingu, především velmi pravidelné společné stolování a praní ve společných prádelnách, lze jen těžko přenést do jiných regionů (společností), popsaná urbanistická schémata se naopak jeví jako univerzální a široce použitelná. Samotný koncept, založený na propracované organizaci, vysoké odpovědnosti rezidentů a jejich značné vůli pro společenské bydlení, má v některých regionech (kulturním prostředí) velmi omezené možnosti implementace. V České republice doposud chybí realizovaný příklad cohousingu, což zásadně znesnadňuje uplatnění svépomocného společenského bydlení u nás. Zároveň je zřejmé, že realizovat v České republice cohousing je v současnosti velmi obtížné, a proto je zde stále prostor pro odhodlaného osvědčeného pragmatického investora (jednotlivce nebo skupiny jednotlivců, developera nebo zástupce veřejné správy), který se může stát pionýrem cohousingu u nás.

Poznatky získané analýzou lze uplatnit při návrhu cohousingu v České republice. Zobecnující kapitoly o jednotlivých aspektech cohousingu podrobně popisují cohousing v českém jazyce a představují cohousing kriticky a věcně především z hlediska urbanistického a architektonického řešení a organizace komunity. Lze je využít jako rozsáhlý zdroj informací o cohousingu, k propagaci a osvětlení cohousingu jako modelu svépomocného společenského bydlení.

Tato práce se zabývala především analýzou a popisem vícegeneračních bytových souborů typu cohousing v Dánsku. Velmi zajímavým doplněním by byla podobná analýza seniorských komunit cohousingu v Dánsku, protože jejich počet v posledních dvaceti letech významně narostl a přiblížil se počtu vícegeneračních komunit. Zajímavým tématem by bylo i porovnání jednotlivých urbanistických, architektonických a organizačních charakteristik mezi vícegeneračními a seniorskými bytovými soubory cohousingu v Dánsku.

8. SUMMARY

Cohousing is a self-organized, community-oriented housing, in full-equipped residential units, with common spaces and areas, in non-ideological, democratic community that actively develops social relations among its members. Cohousing has fifty-year tradition in Scandinavian countries, especially in Denmark. The history of Danish cohousing is a great inspiration for implementation in other regions, including the Czech Republic. In the Czech Republic the idea of cohousing has expanded during the past two decade but any project has been completed till today.

The dissertation thesis aims to analyse the examples of cohousing (*bofællesskab*) in Denmark, to describe this community-oriented, self – organized concept of housing and to study changes of cohousing over time and due to the region of implementation. The theoretical introduction introduces the definition of cohousing through a key source - the English written book by American architects Kathryn McCamant and Charles Durrett *Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves*, first published in 1988. Their research was updated on the basis of the study of the current problem state and the study of cohousing implementation to selected countries of the world.

The goal is to analyze one hundred multigenerational cohousing complexes in Denmark completed between 1972 and 2018, to research in detail the urbanistic, architectural and organizational characteristics of this housing, and also some sociological characteristic in the marginal. The number of examined examples is very large, because it is one third to one half of all existing multigenerational cohousing complexes in Denmark. The analysis shows that cohousing can be realized in all four basic environments – urban, periphery urban, suburban and rural, but that in Denmark multigenerational cohousing is mostly implemented in suburban areas. Similarly cohousing can be developed in different typological forms, but in Denmark there is predominance of low-rise row houses. The mostly commonly used urbanistic principle is “courtyard”. One fifth of housing complexes are designed as a rational structural without a common community social space (courtyard or residential street), which was a surprising finding of research. This urbanistic principle is called “ensemble” and in company with urban principle “house” completes four Charles Durrett’s cohousing urbanistic principles to six. The survey of characteristic over time confirms the changes of cohousing in Denmark during the fifty years, mainly due state housing policy, increasing apartment area per inhabitant, rising housing costs, the preference

of ownership housing model and also the influence of social trends. Despite partial changes in some characteristics, cohousing in Denmark is stable and established housing concept for a limited group of potential residents (around 0.5% of the population). The analysis revises the study by Charles Durrett and Kathryn McCamant and supplements it with examples from years 1990 to 2018 and shows the current form of multigenerational cohousing in Denmark. Knowledge from the analysis are summarized in twelve thematic chapters about cohousing - in the form of popularizing articles, focused on individual aspects of cohousing. The appendix deals with the possibilities of cohousing implementation in the Czech Republic.

The knowledge gained from the analysis can be used in the designing of cohousing in the Czech Republic. The summary chapters describe cohousing in detail in Czech language and present this housing concept critically from the urbanistic and architectural point of view. The dissertation thesis will hopefully offer architects and also public the possibility to learn about cohousing and help to understand it as a community-oriented, self – organized concept of housing.

9. LITERATURA A ZDROJE

Publikace, články, konference

BENTLEY, Chris. Can Boomers Make Cohousing Mainstream? 20. 1. 2015. Dostupné on-line: <http://www.citylab.com/housing/2015/01/can-boomers-make-cohousing-mainstream/384624>

BEŠŤÁKOVÁ, Veronika. *Bydlení seniorů v kontextu stárnutí populace: Cohousing a Seniorcohousing*. Disertační práce FA ČVUT v Praze, 2012

BEŠŤÁKOVÁ, Veronika. Cohousing. *OTTA: Komunitní bydlení (a dobré sousedství)*, ČKA, 27. 11. 2014

BOUMA, Jantine; VOORBIJ, Liek. *Factors in social interaction in cohousing communities*. TU Delft, 2007. Dostupné on-line: <https://www.researchgate.net>

BOUMA, J. T.; VOORBIJ, A. I. M.; POELMAN, W. A. *The influence of changes in the physical and technical design on social interactions in a cohousing community*. TU Delft, 2008. Dostupné on-line: <https://vdocuments.site>

COLIN, Chris. To Your Left, a Better Way of Life? *The New York Times*, 10. 6. 2009. Dostupné on-line: <http://www.nytimes.com>

COMFORT, Max. *Springhill Cohousing – A brief case study*. Springhill, 2008. Dostupné on-line: <https://cohousing.org.uk>

DE BOER, Kristin; RC HARTMAN, Thomas. *Intentional Living: Community, Ecology and Architecture*. A Traveling Fellowship. Summer 1995. Dostupné on-line: <http://www.filozofia.bme.hu>

DURRETT, Charles. *The Senior Cohousing Handbook, A Community Approach to Independent Living*. 2nd Edition, New Society Publishers, 2009. ISBN: 9780865716117

ENTIN, David. *Who Lives in Cohousing?* 2008. Dostupné on-line: <http://www.cohousing.org>

ERNST, Maria. *Autofrei Wohnen, Wir können's nur empfehlen!* Wohnen ohne Auto, Mnichov, 2008. Dostupné on-line <http://www.wohnen-ohne-auto.de/schriften>

FEDROWITZ, Micha. *Gemeinschaftliche Wohnprojekte in Deutschland*. Leibniz-Institut für Länderkunde, 23. September 2011, N aktuell 5 (09.2011). Dostupné on-line: <http://aktuell.nationalatlas.de>

GEHL, Jan. *Život mezi budovami: Užívání veřejných prostranství*. Nadace Partnerství, 2000. ISBN: 80-85834-79-0

GRACE Kim, AIA. Designing the cohousing common house. *Schemata Workshop*. 13. 9. 2012. Dostupné on-line: <http://www.schemataworkshop.com>

HARTL, Pavel. *Komunita občanská a komunita terapeutická*. SLON, 1997. ISBN: 80-85850-45-1

Id22: Institute for Creative Sustainability: experiment city (ed.). *CoHousing Cultures. Handbook for self-organized, community-oriented and sustainable housing*. JOVIS Berlin, 2012. ISBN 978-3-86859-148-4

JIRKALOVÁ, Karolína. Bydlet společně. *Art + antiques*, 06/2015 (červen 2015), s. 48–52

JONUSCHAT, Helga. Wie wollen wir in Zukunft wohnen? *Detail*, 2008, č. 09, s. 898–900

KÄRNEKULL, Kerstin. *Cohousing in Sweden for the second half of life*. 2009. Dostupné on-line: <http://kollektivhus.se/>

KELLER, Jan. *Až na dno blahobytu*. 3. vyd. Earth Save CZ, 2005. ISBN: 80-903085-7-0

KELLER, Jan. *Přemýšlení s Josefem Vavrouškem*. Zde a nyní, 1995. ISBN: 80-901896-1-X

KOHÁK, Erazim. *Zelená svatozář, kapitoly z ekologické etiky*. 3. vyd. v češtině, Sociologické nakladatelství (SLON), Praha, 2006. ISBN: 80-85850-86-9

KOCH, Wilfried. *Evropská architektura*. Universum, 2008. ISBN: 978-80-242-2029-1

KRISTENSEN, Hans. *Housing in Denmark*. Centre for Housing and Welfare – Realdania Research, 2008. ISBN: 978-87-7296-246-7

KUBCOVÁ, Jana. Je cohousing i českou cestou? *ABS*, 02/2012, roč. 9, 2012, s. 46–47

KUBCOVÁ, Jana. Cohousing – možnosti využití historických budov pro bydlení. *AUR14 – Architektura a udržitelný rozvoj*. ČVUT, Praha 2015, s. 158–163

KUBCOVÁ, Jana. BEŠŤÁKOVÁ, Veronika. Perspektivy realizace cohousingu v České republice v prostředí městském, předměstském, příměstském a venkovském. *Sborník Mezinárodní vědecko-výzkumné kolokvium studentů doktorského studia Architektura a urbanismus ve středoevropském prostoru*. FA ČVUT, Praha 2014, s. 27–32

KUHN, Gerd; HARLANDER, Tilman. Gemeinschaftliches Wohnen – gestern und heute. *Detail*, 2008, č. 09, s. 922–925

LIESE, Julia. Die Baugemeinschaft – ein Wohnbaumodell mit Zukunft. *Detail*, 2008, č. 09, s. 902–906

MARCUS, Clare Cooper; Sarkissian Wendy. *Housing as if people mattered: Site design guidelines for medium-density family housing*. University of California Press, 1986. ISBN: 978-0520063303

McCAMANT, Kathryn; DURRETT, Charles. *Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves*. 2nd ed., Ten Speed Press, 1994. ISBN: 978-089815536

McCAMANT, Kathryn; DURRETT, Charles. *Creating Cohousing: Building Sustainable Communities*. New Society Publishers, 2011. ISBN: 978-0865716728

MELTZER, Graham. *Sustainable Community: Learning from the Cohousing Model*. Trafford Publishing, 2005. ISBN 13: 9781412049948

Metodika zadávání územních plánů, Projekt Výzkumného centra FA ČVUT. Dostupné on-line: <https://vp.fa.cvut.cz>

Mezinárodní konference o sociálních aspektech bydlení. *Důstojné, přiměřené a dostupné bydlení pro všechny*. Praha, 29. 2. 2008

MILLONIG, Elisabeth; DEUBNER, Helmut; BRUGGER, Elamr; KREYER, Ingo; MATOSIC, Toni. *Studie am Beispiel des Projektes „Lebensraum“ zur Erhebung des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Nutzens der Wohnform „Cohousing“ für das Land Niederösterreich*, F-2150, AGRE Brugger/Matosic GesbR, 2010. Dostupné on-line: <http://www.atelierdeubner.at>

ROSENBAUM, Marc. Environmental Design in Cohousing. *2008 National Cohousing Conference*. Dostupné on-line: <http://www.energysmiths.com>

SARGISSON, Lucy. Second – Wave Cohousing: A Modern Utopia? *Utopian studies* , 23(1), 2012
Dostupné on-line: <https://www.researchgate.net>

SCOTT, Peter. *The Needs of Innovative Community housing projects*. Univesity of Aucland NZ.
June 2000

SCOTTHANSON Chris; SCOTTHANSON Kelly. *The Cohousing Handbook: Bulding a place for community*. New Society Publishers, 2004. ISBN: 9780865715172

SCHMEIDLER, Karel a kol. *Sociologie v architektonické a urbanistické tvorbě*. PC-DIR spol. s r.o., Brno 1997. ISBN: 80-85895-11-0

SLÁDEK, Jan. Jak vidí cohousing sociolog Jan Sládek. *České Noviny/ Magazín*. 28. 7. 2009

TICHÝ, David: *Koncept skupinového bydlení*. Disertační práce, FA ČVUT v Praze, 2005

VESTBRO, Dick Urban. *History of Cohousing – internationally and in Sweden*. 2008. Dostupné on-line: <http://kollektivhus.se>

VRÁNKOVÁ, Karolína. Sny o bydlení, Berlín 2010. *Era* 21, 03/10, s. 16-21

VRÁNKOVÁ, Karolína. Pojdme bydlet spolu. *Respekt*, 48/2015, s. 54–55

Vybrané údaje o bydlení 2016. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. 2017 Dostupné on-line: <http://www.mmr.cz>

WIKING, Meik. *Hygge. Prostě šťastný způsob života*. Jota, Brno 2017. ISBN: 978-80-7565-111-2

Hlavní internetové zdroje

www.aeldresagen.dk

www.bofaelllesskab.dk

www.bofaelllesskabet-glasvaerket.dk

www.boigemenskap.se

www.boligogjob.dk/Bofaelllesskab

www.cohousing-cultures.net

www.cohousing.ca

www.cohousing.cz

www.cohousing.it

www.cohousing.org

www.cohousing.org.au

www.cohousing.org.uk

www.cohousingplatform.be

www.collaborativehousing.net

www.frauenwohnprojekt.org

www.gemeenschappelijkwonen.nl

www.habitat-groupe.be

www.habitatgroupe.org

www.housingprototypes.org

www.chc.or.jp

www.ic.org

www.kollektivhus.se (www.kollektivhus.nu)

www.lvcw.nl

www.maps.google.com

www.map.krak.dk

www.netzwerk-wohnprojekte.de

www.oekosiedlungen.de

www.oim.dk

www.samenhuizen.be

www.schemataworkshop.com

www.wohnmodelle.at

www.wohnportal-berlin.de

(a další)

Internetové stránky analyzovaných dánských komunit

w3.stickhill.dk

www.aadalen85.com

www.aadalen86.dk

www.aahusene.dk

www.ab-asgaard.dk

www.ab-blikfanget.dk

www.ab-drivhuset.dk

www.ab-nymarksvej.dk

www.absalonshave.dk

www.absolfang.dk

www.aeblevangen.dk

www.andedammen.net

www.andelsforeningtrue.blogspot.cz

www.andelssamfundet.dk

www.andelssamfundet.dk

www.andreaslyst.dk

www.askebakken.dk

www.bakkefaldet.dk

www.baungaardandelsforening.dk

www.bf-bakken.dk

www.bfregnbuen.dk

www.bf-vaeksthuset.dk

www.bjert.dk

www.blaahoejen.dk

www.bo90.fsb.dk

www.boellingsoe.org
www.bofaellesskabet.dk
www.bofaellesskabetbauneholm.mono.net
www.bofaellesskabet-blangstedgaard.dk/DK.aspx
www.bofaellesskabetgraesmarken.dk
www.bofaellesskabetigug.dk
www.bofaellesskabetlandsbyen.dk
www.bofaellesskab-moderne.dk
www.bondebjerget.dk
www.bopaabuske.dk
www.boringen.dk
www.bosj.dk/snoglebo
www.byhus.mono.net/9280/Bofaellesskabet Jerngården
www.drejerbanken.dk
www.facebook.com/Bofaellesskabet-Åbakken-1524443114464445/
www.facebook.com/Det-klimavenlige-bofaellesskab-Svalin-171340579550512/
www.facebook.com/mollegaardenmaarslet
www.facebook.com/svalin2
www.faelleden.dk
www.faelleshave.dk
www.fladengrund.dk
www.forsoegsgaarden.dk
www.glashusene.dk
www.grevegaard.blogspot.dk
www.gundsoelille.dk
www.hesselløkke.dk
www.holdepunktet.dk
www.hus19.wordpress.com
www.ibsgaarden.dk
www.jernstoberiet.dk
www.jystrup-savvaerk.abf-net.dk
www.kb80.dk
www.kilen.dk
www.kirstinelund.dk

www.langeeng.dk
www.lille-grundet.dk
www.ll9.dk/LL/Ext/LLforside.php
www.lysningen.dk
www.midgaarden.dk
www.mitral.dk
www.munksoegaard.dk
www.ottrupgaard.dk
www.verblikketbirkerod.dk
www.overdrev.dk
www.pbirk.dk/Birks_hjemmeside/Nonbo_Hede.html
www.plantagen-ab.dk
www.purhusnet.dk
www.ravnshoej-jelling.dk
www.rumlepotnet.dk
www.sættedammen.dk
www.sambo-aabenraa.dk
www.skraaplanet.com
www.sologvind.dk
www.stavnsbaandet.dk
www.thorpost.dk
www.tinggaarden.nu
www.toustrupmark.dk
www.tranehoej.dk
www.trekronerbo.dk
www.trudeslund.dk
www.uldalen.dk
www.vadestedet.nu
www.valmuen.org
www.vejgaardbymidte.memberlink.dk
www.vennepunktet.com
www.vidjekaer.dk
www.vildrosen.dk

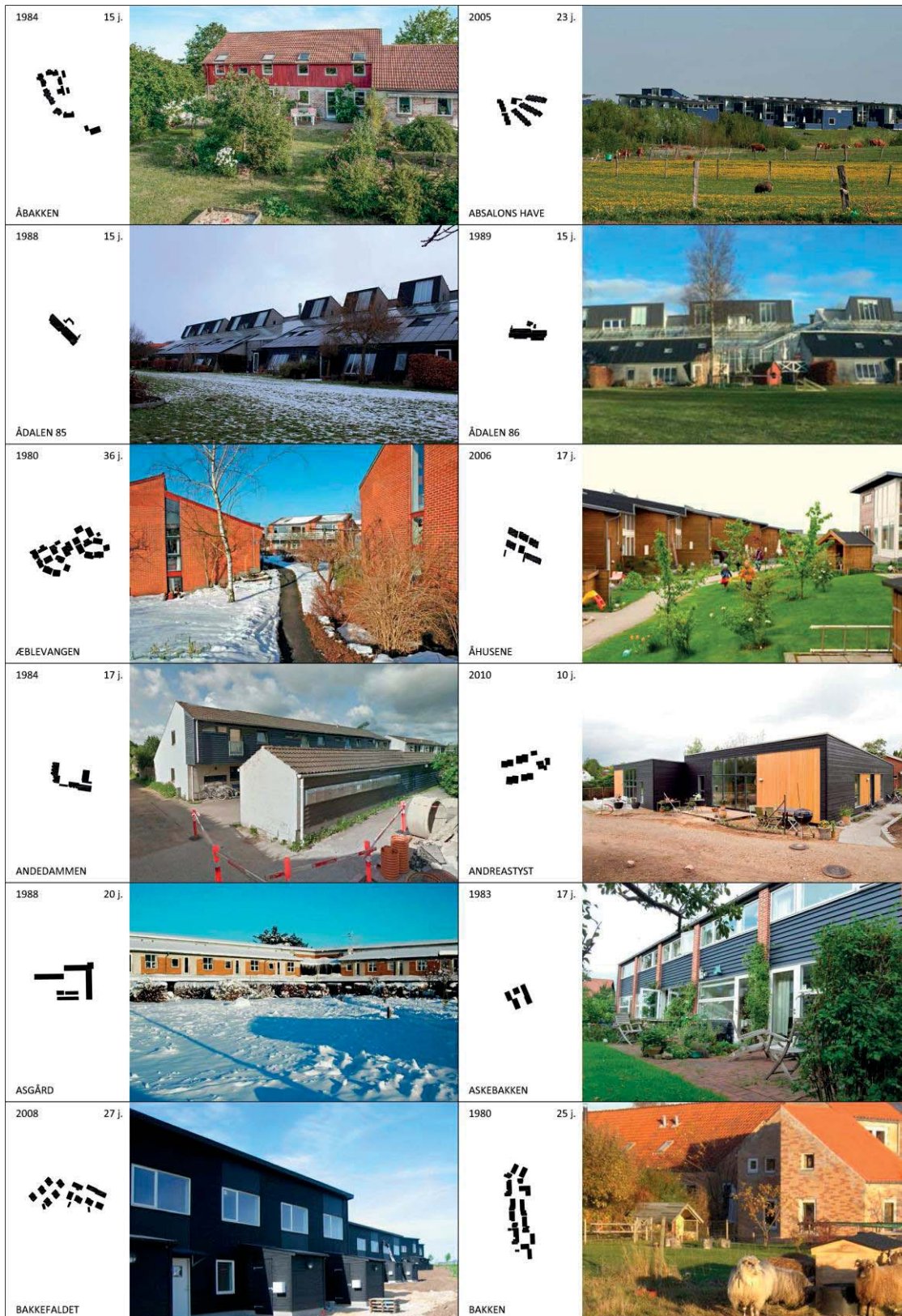
10. PŘÍLOHY

10.1 Obrazový seznam bytových souborů

Zdroj fotografií: www.komunity, pokud není uvedeno jinak

Seznam komunit, u kterých byla použita fotografie služby Google Street View: *Andedammen, Bauneholm, Blåhøjen, Blangstedgård, Bo – 90, Forsøgsgården, Glashusene, Grønmossegård, Grusgraven, Gyndbjerg, Kæphøj, Lange Eng, Mejdal 1, Mejdal 2, Midgården, Overdrevet, Sættedammen, Stavnsbåndet, Tinggården, Tornevangsgard, Trekroner Bo, True Byvej 23.*

























A – B



























B – D

























<p>2016 24 j.</p>  <p>BAKKETOPPEN</p>		<p>2005 14 j.</p>  <p>BAUNEHOLM</p>	
<p>2013 6 j.</p>  <p>BAUNGAARD</p>		<p>1985 25 j.</p>  <p>BLÅHØJEN</p>	
<p>1988 22 j.</p>  <p>BLANGSTEDGÅRD</p>		<p>1989 16 j.</p>  <p>BLIKFANGET</p>	
<p>1993 17 j.</p>  <p>BO-90</p>		<p>1989 8 j.</p>  <p>BØLLINGSØ</p>	
<p>1982 80 j.</p>  <p>BONDEBJERGET</p>		<p>2009 8 j.</p>  <p>BUSKE</p>	
<p>1978 20 j.</p>  <p>DREJEBANKEN</p>		<p>1988 18 j.</p>  <p>DRIVHUSET</p>	

F – G

1988 30 j.  FÆLLEDÉN		1991 16 j.  FÆLLESHAVE	
1980 12 j.  FLADENGRUND		1990 21 j.  FORSØGSGÅRDEN	
2008 30 j.  GLASHUSENE		2008 25 j.  GRÆSMARKEN	
1990 20 j.  GREVEGÅRDEN		1983 7 j.  GRØNMOSEGÅRD	
1987 15 j.  GRUSGRAVEN		1980 22 j.  GUG	
1999 9 j.  GUNDLØKKE		1976 12 j.  GYLDENMULD	

G – J

<p>1976 14 j.</p>  <p>GYNDBJERG</p>		<p>1993 18 j.</p>  <p>HESSELLØKKE</p>	
<p>1984 12 j.</p>  <p>HIMMERIGGÅRDEN</p>		<p>1996 20 j.</p>  <p>HJORTSHØJ MØLLEVEJ 2</p>	
<p>2002 26 j.</p>  <p>HJORTSHØJ MØLLEVEJ 4</p>		<p>1998 8 j.</p>  <p>HØIVANG</p>	
<p>2018 31 j.</p>  <p>HOLDEPUNKTET</p>		<p>1990 12 j.</p>  <p>HOLTBJERG</p>	
<p>1989 26 j.</p>  <p>HORSAGER</p>		<p>1983 21 j.</p>  <p>IBSGÅRDEN</p>	
<p>1978 8 j.</p>  <p>JERNGÅRDEN</p>		<p>1981 20 j.</p>  <p>JERNSTOBERIET</p>	

1984 21 j.  JYSTRUP		1986 21 j.  KÆRHØJ	
1981 8 j.  KB 80 (KIRKEBAKKEN 80)		1989 20 j.  KILEN	
2007 9 j.  KIRSTINELUND		1981 6 j.  KOLBØTTEN	
2008 28 j.  LANDSBYEN		2008 54 j.  LANGE ENG	
1976 6 j.  LANGEKÆR		2012 16 j.  LANGHUSENE	
1979 30 j.  LEERBJERG LOD		1987 20 j.  LILE GRUNDET	

L - O



O – S

<p>1990 12 j.</p>  <p>PLANTAGEN</p>		<p>1990 14 j.</p>  <p>RAVNSHØJ</p>	
<p>1985 20 j.</p>  <p>REGNBUEJEN</p>		<p>1985 34 j.</p>  <p>RUMLEPOTTEN</p>	
<p>1972 27 j.</p>  <p>SÆTTEDAMMEN</p>		<p>1973 33 j.</p>  <p>SKRÅPLANET</p>	
<p>1987 20 j.</p>  <p>SNEGLEBO</p>		<p>1981 27 j.</p>  <p>SOL OG VIND</p>	
<p>1987 20 j.</p>  <p>SOLFANG</p>		<p>1979 26 j.</p>  <p>STAVNSBÅNDET</p>	
<p>1988 20 j.</p>  <p>STOKKEN</p>		<p>2013 20 j.</p>  <p>SVALIN</p>	

T-V

1986 19 j.  THORSHAMMER		1978 79 j.  TINGGÅRDEN	
1978 6 j.  TORNEVANGSGÅRD		1971 25 j.  TOUSTRUP MARK	
1984 6 j.  TRANEHØJ		2003 34 j.  TREKRONER BO	
1981 33 j.  TRUEDSLUND		1980 6 j.  TRUE BYVEJ 23	
1983 18 j.  ULDALEN		1985 21 j.  VAESTEDET	
1989 16 j.  VÆKSTHUSET		1987 15 j.  VALMUEN	

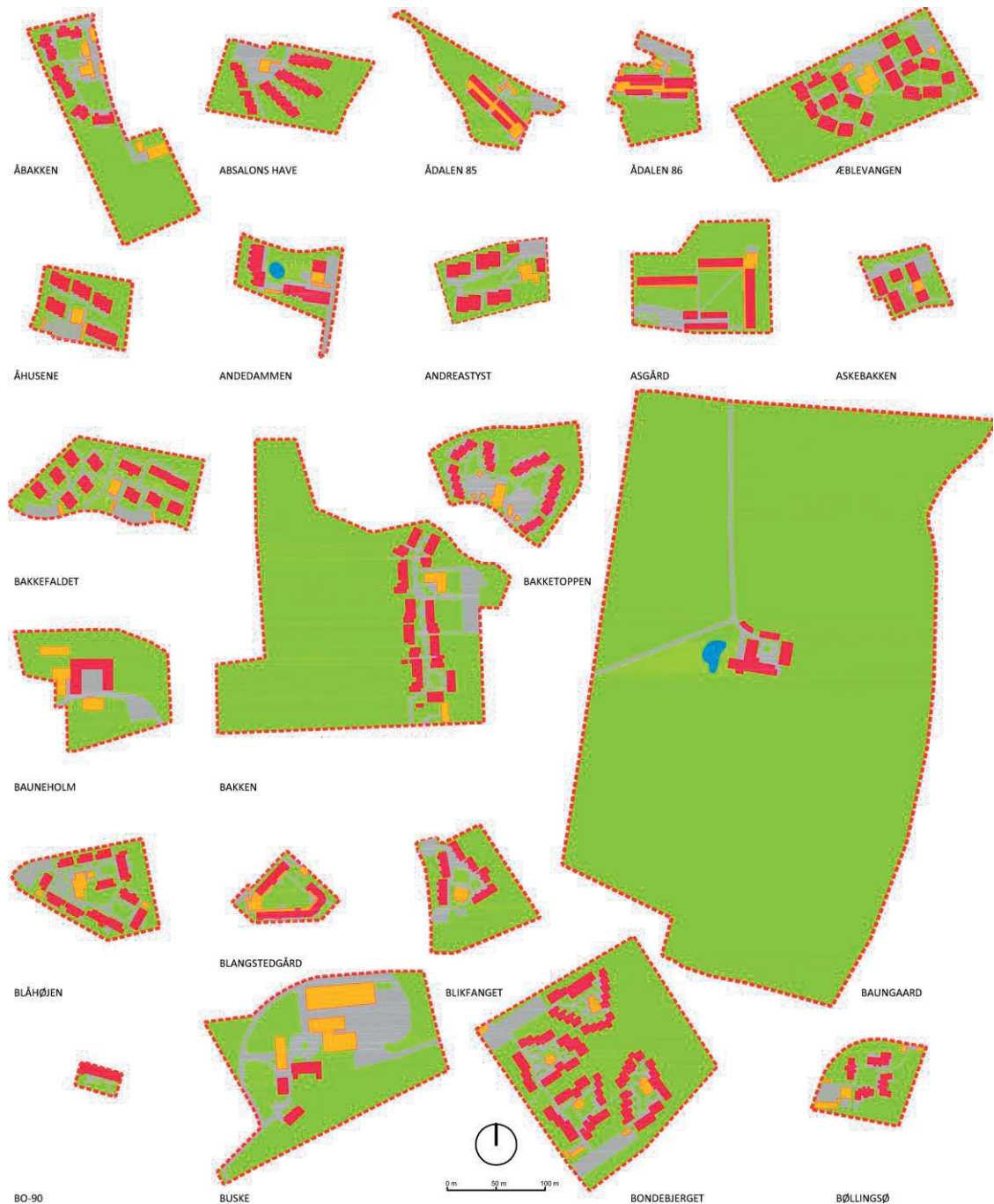
V-Z



10. 2 Urbanistická schémata bytových souborů

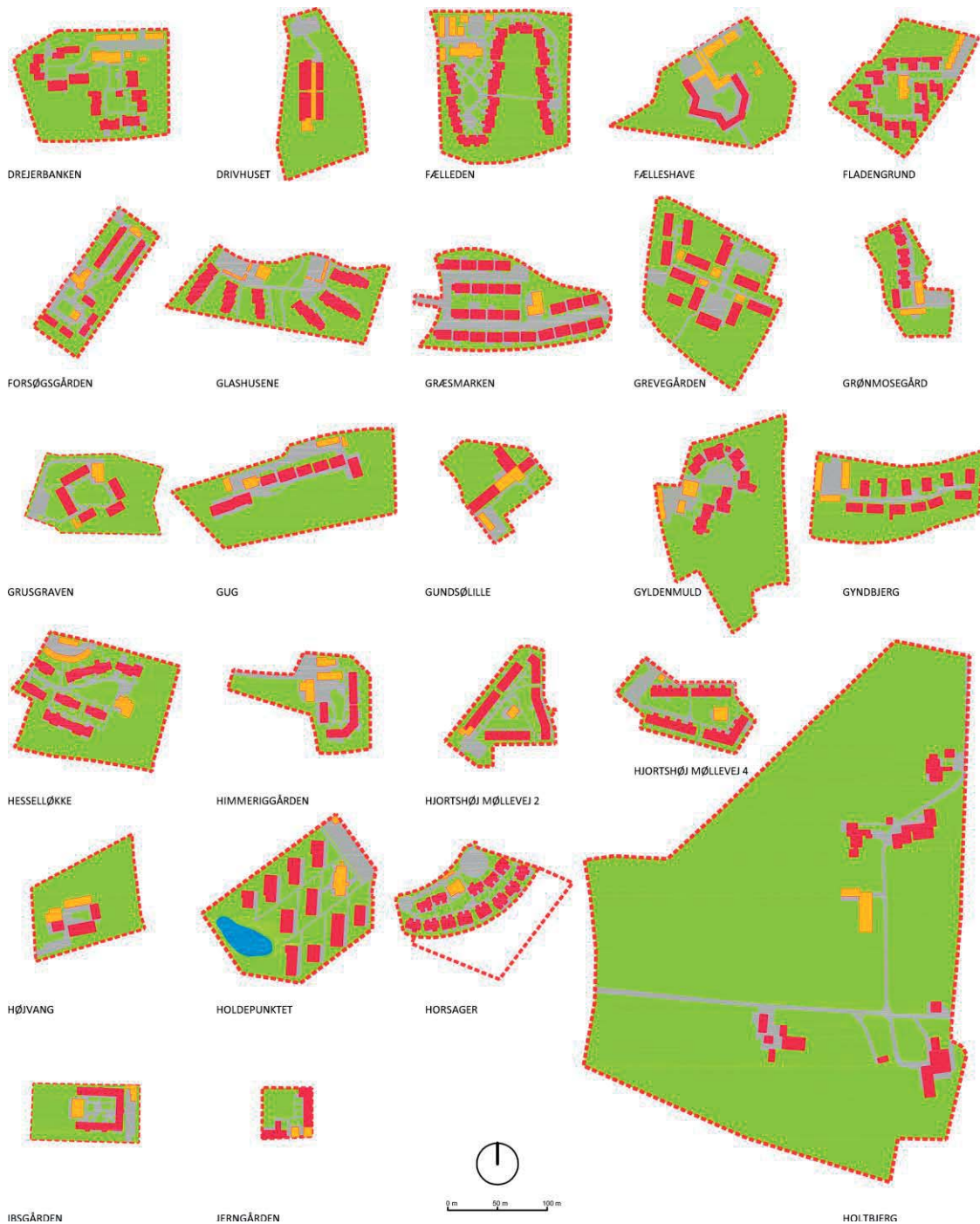
A – C

Åbakken, Absalons Have, Ådalen 85, Ådalen 86, Æblevangen, Åhusene, Andedammen, Andreastyst, Asgård, Askebakken, Bakkefaldet, Bakken, Bakketoppen, Bauneholm, Baungaard, Blåhøjen, Blangstedgård, Blikfanget, Bo-90, Bøllingsø, Bondebjerget, Buske.



D – J

Drejerbanken, Drivhuset, Fælleden, Fælleshave, Fladengrund, Forsøgsgården, Glashusene, Græsmarken, Grevegården, Grønmosegård, Grusgraven, Gug, Gundsøllille, Gyldenmuld, Gyndbjerg, Hesselløkke, Himmeriggården, Hjortshøj Møllevvej 2, Hjortshøj Møllevvej 4, Højvang, Holdepunktet, Holtbjerg, Horsager, Ibsgården, Jerngården.



J – O

Jernstoberiet, Jystrup, Kæphøj, KB 80 (Kirkebakken 80), Kilen, Kirstinelund, Kolbøtten, Landsbyen, Lange Eng, Langekær, Langhusene, Leerbjerg Lod, Lile Grundet, Lysningen, Mejdal 1, Mejdal 2, Midgården, Møllegården, Munksøgård, Nonbo Hede, Nørgaards Plantage 1, Nymarksvej, Ottrupgård.



O – Z

Overblikket, Overdrevet, Plantagen, Ravnhøj, Regnbuen, Rumlepotten, Sættedammen, Skråplanet, Sneglebo, Sol og Vind, Solfang, Stavnsbåndet, Stokken, Svalin, Thorshammer, Tinggården, Tornevangsgard, Toustrup Mark, Tranehøj, Trekroner Bo, Trudeslund, True Byvej 23, Uldalen, Vadestedet, Væksthuset, Valmuen, Vejgård Bymidte, Vennepunktet, Vidjekær, Vildrosen.



10. 3 Stanovy bytového družstva – cohousing Fælleshave



Obr. 10. 1: Vlevo: Ortofot snímek bytového souboru Fælleshave. (zdroj google/2011) Vpravo: Pohled do dvora souboru. (zdroj www komunity)

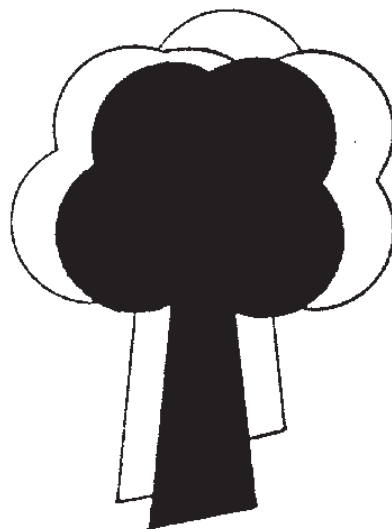
Komunita Fælleshave se nachází v příměstské oblasti dánského města Haderslev. Žije zde asi 45 obyvatel (údaj z roku 2012). Jde o vícegenerační komunitu. Komunita organizuje společné večere 5krát týdně, jednou měsíčně se schází ke společným schůzím a přibližně 4krát ročně ke společnému pracovnímu dni. Pronajímá 5 jednotek jako studentské bydlení, nájemci mají možnost se zapojit do aktivit komunity.

Bytový soubor urbanisticky řešený jako uzavřený dvůr byl dokončen v roce 1991, je zde 16 bytových jednotek, které jsou v družstevním vlastnictví komunity, a dále je zde 5 nájemních studentských jednotek. Všechny jednotky jsou přístupné ze dvora v přízemí. Soukromá část bytů je orientována na vnější stranu bytového domu, kde jsou soukromé terasy volně otevřené na společný pozemek. Parkování je umístěno na okraji pozemku a je řešeno z části jako krytá parkovací stání, z části jako hromadná stání nekrytá. Vnitřní dvůr je upraven jako velmi jednoduchá společná pobytová zahrada. Na pozemcích družstva jsou společné zeleninové zahrady i trávnická plocha pro sportovní aktivity, sadové plochy a okrasné stromy vymezující okraj pozemku družstva. Část objektu u vstupu do dvora je řešena jako společný dům komunity (jídlna s kuchyní, dílna, místnost na domácí práce, prádelna, herna pro děti, hostinská jednotka, společný sklad potravin).

Stanovy

Bytového družstva Ladegård

Cohousing FÆLLESHAVE



Schváleno členskou schůzí 6. prosince 2004.

Název a sídlo	<p>(1.1) Název družstva je bytové družstvo Ladegård – cohousing Fælleshave.</p> <p>(1.2) Sídlem družstva je obec Haderslev.</p>
' 2	
Účel	(2.1) Účelem družstva je získat, vybudovat, vlastnit a spravovat budovu č. parcely 569, katastrální území Åstrup.
' 3	
Členové	<p>(3.1) Za člena je možno se souhlasem členské schůze přijmout každého, kdo obývá, nebo zároveň s přijetím za člena se nastěhuje do bytu ve vlastnictví družstva, a který uhradí vklad v plné výši s případným příplatkem.</p> <p>(3.2) Obýváním se rozumí, že podílník používá byt k celoročnímu bydlení pro sebe a svoji domácnost.</p> <p>(3.3) Nastěhováním se rozumí, že podílník používá byt k celoročnímu bydlení pro sebe a svoji domácnost.</p> <p>(3.4) Žádný podílník nesmí používat více než jeden byt v tomto družstvu a každý podílník je povinen obývat svůj byt, ledaže je podílník dočasně nepřítomný z důvodu nemoci, pobytu ve zdravotnickém zařízení, služební cesty, studijního pobytu, prázdninového pobytu, vojenské služby, dočasného přestěhování nebo podobně.</p>
' 4	
Vklad	<p>(4.1) Vklad činí částku odpovídající:</p> <p>159.212 DKK za podíl č. 1 – byt: Fælleshave 2. 194.173 DKK za podíl č. 2 – byt: Fælleshave 3. 103.404 DKK za podíl č. 3 – byt: Fælleshave 4. 177.746 DKK za podíl č. 4 – byt: Fælleshave 5. 177.746 DKK za podíl č. 5 – byt: Fælleshave 6. 148.821 DKK za podíl č. 6 – byt: Fælleshave 7. Podíl rozšířen v roce 1993. 200.949 DKK za podíl č. 7 – byt: Fælleshave 8. 154.159 DKK za podíl č. 8 – byt: Fælleshave 9. 243.664 DKK za podíl č. 9 – byt: Fælleshave 10. 238.188 DKK za podíl č. 10 – byt: Fælleshave 11. 219.866 DKK za podíl č. 11 – byt: Fælleshave 12. 190.803 DKK za podíl č. 12 – byt: Fælleshave 13. 190.803 DKK za podíl č. 13 – byt: Fælleshave 14. 254.826 DKK za podíl č. 14 – byt: Fælleshave 15. 254.826 DKK za podíl č. 15 – byt: Fælleshave 16. 173.118 DKK za podíl č. 16 – byt: Fælleshave 17.</p> <p>(4.2) Vklad se platí hotově.</p>
' 5	
Ručení	(5.1) Za závazky týkající se družstva ručí podílníci pouze do výše svého vkladu, ovšem s výjimkou uvedenou v odst. 2.

(5.2) Za půjčky v úvěrových nebo peněžních institucích, které se berou v souvislosti se založením nebo po založení družstva po schválení na členské schůzi, a které jsou zajištěny zástavním listem nebo zajišťovacím převodem práva v zástavním listu ve vlastnictví družstva, ručí podílníci nehledě na odst. 1 osobně a poměrně podle velikosti podílu, pokud vůči tomu nevznesl věřitel námitky.

(5.3) Odstupující podílník nebo podílníkova pozůstalost ručí za závazky podle odst. 1 a odst. 2, dokud nově schválený podílník nepřevzme podíl a tím nepřevzme závazek.

' 6

Podíl

(6.1) Podílníci mají podíl na jmění družstva v poměru ke svému vkladu.

(6.2) Podíl lze pouze postoupit nebo jinak převést někomu jinému v souladu s pravidly v čl. 13–19, při prodeji z volné ruky ale se změnami, které vyplývají z pravidel § 6.b zákona¹⁵⁰ o bytových družstvech.

(6.3) Při uzavření půjčky lze ručit podílem; půjčka musí být v souladu s pravidly v zákoně o bytových družstvech. Družstvo může požadovat, aby podílník zaplatil poplatek za vystavení prohlášení podle § 4.a zákona o bytových družstvech.

(6.4) O podílu se na jméno vlastníka vystavuje osvědčení o vlastnictví. Ztratí-li se osvědčení, může představenstvo vystavit nové, které musí udávat, že nahrazuje ztracené osvědčení.

' 7

Dohoda o užívání bytu

(7.1) Družstvo může podle ustanovení členské schůze uzavřít s každým podílníkem dohodu o užívání bytu, která obsahuje kromě jiného i ustanovení o užívání bytu. Neurčí-li členská schůze jinak, považuje se za dohodu o užívání bytu obvyklá nájemní smlouva se změnami, které vyplývají z těchto stanov a z usnesení členské schůze.

(7.2) Byt lze užívat pouze k bydlení a nikoli k podnikání v jakékoli podobě.

' 8

Platba za byt

(8.1) Členská schůze určuje výši platby za byt závazně pro všechny podílčníky.

(8.2) Platba za byt pro jednotlivé byty se skládá z následujících položek:

A) Část platby za byt, která odpovídá výdajům za úroky a splátky půjčky a k údržbě a renovaci, se rozděluje v témž poměru jako podíly podílníků na jmění družstva, podle čl. 6.

B) Podíl na dani z nemovitosti a poplatky ve spojitosti s ní, jakož i pojištění se určuje na základě reálného podílu m² podílníků, tj. včetně sklepů a případných

¹⁵⁰ Veškeré odkazy na zákony se týkají dánského právního řádu (pozn. překladatele).

rozšíření.

C) Spotřeba vody (včetně stočného) a tepla se určuje podle měřičů.

D) Poplatek za komunální odpad – základní poplatek vyžadovaný obcí se rozpočítává 1/16tinou na každého podílníka. Poplatek za směsný odpad se rozděluje na základě průměrné velikosti každé domácnosti podle pravidel v čl. 3.

E) Platby za mytí oken se určují na základě počtu oken v jednotlivých podílech, která se čistí.

F) Platby za provoz společenského domu se rozdělují do výše 1/3 na základě průměrné velikosti každé domácnosti v účetním roce podle pravidel v čl. 3 a zbývající 2/3 se rozdělují 1/16 každému bytu.

G) Zbývající část platby za byt se rozděluje stejnou částkou každému bytu – mj. předplatné novin, členství v organizaci ABF (Společné zastoupení bytových družstev), výdaje za správu společné antény a obvyklé výdaje za správu.

' 9

Údržba

(9.1) Podílník je povinen provádět údržbu uvnitř bytu kromě údržby ústředního topení a společných přívodních a odpadních vedení a kromě výměny oken a vnějších dveří. Podílníkova povinnost údržby zahrnuje také případné nutné výměny stavebních součástí a příslušenství bytu, jako například výměny podlah a kuchyňských linek. Podílníkova povinnost údržby zahrnuje také to, co je důsledkem opotřebení a stárí.

(9.2) Členská schůze může stanovit bližší pravidla údržby areálu zahrady a společných nebo vlastních plotů.

(9.3) Podílník má kromě toho povinnost provádět další vnitřní nebo vnější údržbu, která je podílníkům uložena členskou schůzí.

(9.4) Bytové družstvo je povinno provádět veškerou další údržbu, tím se rozumí budov, kůlen a přístřešků pro auta, jakož i společného areálu (údržba přístřešků se ovšem dělí mezi jejich 8 majitelů a bytové družstvo). Údržbu je třeba provádět v souladu s plánem údržby.

(9.5) Zanedbává-li podílník hrubě svou povinnost udržovat byt, může představenstvo požadovat, aby byla nutná údržba provedena ve stanovené lhůtě. Není-li údržba do uplynutí lhůty provedena, může být podílník z družstva vyloučen a užívací právo zaniká ve tříměsíční lhůtě, podle čl. 21.

(9.6) Na výmalbu vnitřních zdí a stropů bude používána silikátová barva značky KEIM, kromě zdí a stropů v kuchyňských koutech, jakož i zdí a stropů v koupelnách, kde lze použít akrylátovou barvu. Pokud si některý podílník přeje použít jiný typ silikátové barvy než výše zmíněný, musí ho schválit představenstvo.

' 10

Stavební úpravy

(10.1) Podílník není oprávněn provádět bez souhlasu členské schůze stavební

úpravy uvnitř bytu.

(10.2) Podílník není oprávněn bez souhlasu členské schůze provádět stavební úpravy vně bytu, ani kůlen na nářadí a přístřešků pro auta a ani postavit nebo měnit plot.

(10.3) Veškeré stavební změny je třeba provádět zodpovědně z řemeslnického hlediska v souladu s požadavky ve stavební legislativě, s místním územním plánem i dalšími veřejnými předpisy.

(10.4) Představenstvo nenese odpovědnost za soulad nahlášené nebo schválené stavební úpravy se zákonem. V případech, kdy je ze stavebního zákona vyžadováno stavební povolení nebo povolení podle jiných veřejných předpisů, je nutno před započítím prací předložit povolení představenstvu.

(10.5) Pokud podílník provede přístavbu ve formě mezonetu nebo půdní vestavby, které zvětší areál bytu, nepřináší přístavba povinnost uhradit další vklad, a podílník nezíská ani větší podíl na jmění družstva ani povinnost hradit poměrný větší díl platby za byt, který odpovídá splátkám, úrokům aj. podle čl. 8.2A nehledě na to, že objem těchto povinností a práv se zcela nebo částečně zakládá na velikosti areálu bytu. Přesto se započítává podíl podle čl. 8.2B – G do většího areálu bytu.

' 11

Pronájem

(11.1) Podílník nesmí zcela ani částečně přenechat používání bytu jiným než členům své domácnosti, ledaže by k tomu byl oprávněn v souladu s odst. 2 a odst. 3.

(11.2) Podílník je oprávněn pronajmout či půjčit svůj byt se souhlasem shromáždění členů, které je dává pouze tehdy, je-li podílník dočasně nepřítomen z důvodu nemoci, pobytu ve zdravotnickém zařízení, služební cesty, studijního pobytu, prázdninového pobytu, vojenské služby, dočasného přestěhování nebo podobně na určitou dobu obvykle nejvýše na 2 roky. Pronájem nelze povolit po odstěhování nebo úmrtí, nehledě na to, zda k tomu existují zvláštní důvody jako nepovedený či příliš dlouho trvající prodej. Shromáždění členů musí schválit podnájemníka a podmínky pronájmu.

(11.3) Shromáždění členů může povolit pronájem nebo zapůjčení některých pokojů za podmínek, které toto shromáždění stanoví.

' 12

Domovní řád

(12.1) Členská schůze může kdykoli stanovit závazná pravidla pro domovní řád, držení domácích zvířat aj.

(12.2) Jednou určené podmínky k chovu domácích zvířat aj. nelze v průběhu chovu tohoto konkrétního zvířete změnit.

' 13

Převod

(13.1) Chce-li se podílník z bytu odstěhovat, je oprávněn převést svůj podíl podle pravidel v čl. 13.2 na jiného, kdo byt obývá nebo se zároveň s převodem do bytu nastěhuje. Běžná členská schůze musí nového podílníka schválit, ale

pokud schválení zamítne, musí dát písemné zdůvodnění nejdéle tři týdny poté, co představenstvo přijalo písemné sdělení o tom, kdo je navrhován.

(13.2) Přednostní právo k převodu podílu i bytu se dává v níže uvedené posloupnosti:

A) Ten, koho navrhne podílník, pokud se převod uskutečňuje ve spojitosti s výměnou bytu mezi podílníky družstva.

B) Jiní podílníci, kteří jsou zapsáni na čekací listině představenstva, tak, že ten, kdo je na čekací listině zapsán jako první, je před těmi, kteří jsou zapsáni později. Přednostní právo podle prvního bodu je ovšem podmíněno tím, že byt upřednostněného podílníka se uvolní, takže právo navrhnout někoho týkající se takto uvolněného bytu se přenechává tomu podílníku, který se odstěhovává.

C) Děti, vnuci, rodiče, prarodiče nebo osoba, která žila s podílníkem ve společné domácnosti nejméně jeden rok před převodem.

D) Jiné osoby, které některý z podílníků navrhne. V době 2 týdnů předem se musí dopisem nebo vývěskou zveřejnit, že podílníci mohou navrhnout kandidáta na uvolněný byt. Oznámení musí obsahovat, o který byt se jedná, a jaká je suma za převod. Každý podílník může navrhnout jednoho kandidáta a losuje se mezi včasné navrženými kandidáty, kteří mohou být schválení představenstvem, viz čl. 13.1.

E) Další, které navrhne ten podílník, který se stěhuje pryč.

' 14

Cena

(14.1) Cenu za podíl a byt musí schválit představenstvo, které kromě toho musí schválit i případné dohody podle čl. 14.2. Představenstvo může schválit pouze přiměřenou cenu a nejvýše částku stanovenou podle níže uvedených zásad:

A) Hodnota podílu ve jmění družstva se vyčíslí částkou, případně upravenou podle vývoje ceny, která je jako poslední schválena členskou schůzí a která je platná pro současnou dobu až do příští roční členské schůze. Hodnota podílu, případně upraveného podle vývoje ceny, se stanoví v souladu se zákonem o bytových družstvech a zároveň podle hodnoty majetku družstva a dalších aktiv, včetně velikosti dluhu družstva. Stanovení ceny členskou schůzí je závazné, ačkoli by bylo možné na základě zákona stanovit cenu vyšší. Nehledě na cenu stanovenou členskou schůzí je podílník oprávněn za svůj podíl v majetku družstva požadovat stejnou cenu, kterou podle zákona o bytových družstvech zaplatil.

B) Hodnota modernizace, viz čl. 10, se určuje podle pořizovací ceny se srážkou případného snížení hodnoty na základě stáří a opotřebení. Pokud podílník při průběhu stavby a do předávacího dne podle domluvy zvlášť zaplatil zvýšenou náhradu za instalace, jako například za kuchyně, skříně a obklady, vyčíslí se a odepisuje se tato zvlášť zaplacená náhrada, jak je uvedeno níže.

C) Hodnota modernizace a výsadby aj. areálu zahrady náležejícího k bytu se stanovuje podle pořizovací ceny se srážkou případného snížení hodnoty.

D) Hodnota inventáře, který je zvlášťe přizpůsoben nebo instalován v bytě se

stanovuje s ohledem na pořizovací cenu, stáří a opotřebení.

E) Hodnota případného přístřešku pro auta se stanovuje s ohledem na pořizovací cenu, věk a opotřebení.

F) Pokud je stav bytu zvláště dobrý nebo špatný, vypočítává se příplatek k ceně resp. srážka na ceně podle toho.

(14.2) Určení hodnoty a srážka z ceny podle písmen B – E se stanovuje po konkrétním hodnocení s východiskem v katalogu modernizací a grafů opotřebení, které stanovuje Společné zastoupení bytových družstev jako orientační. Pořizovací cena za vlastní práci se určuje podle řemeslnického platu bez zisku a veřejných daní za to, kolik by stála odpovídající práce. Je-li byt vybaven elektrospotřebiči, které náleží družstvu, ale podílník je má udržovat a obnovovat, vypočítává se příplatek resp. srážka podle písmene F s ohledem na stáří spotřebičů a jejich běžnou životnost.

(14.3) Pokud se zároveň s předáním bytu předávají movité věci nebo se učiní jiný právní úkon, má se náhrada stanovit podle tržní hodnoty. Nabyvatel může nezávazně do dne převzetí odmítnout nebo si rozmyslet koupi movitých věcí nebo uzavření právního úkonu. Představenstvo musí schválit náhradu a další smluvené podmínky.

(14.4) Stanovení ceny modernizace, inventáře a movitých věcí se děje na základě výkazu, který zpracuje podílník, který se odstěhovává.

(14.5) Nedojde-li ke shodě mezi předávacím, nabyvatelem nebo představenstvem kvůli stanovení ceny modernizace, inventáře a movitých věcí nebo případného příplatku či srážky na ceně za stav bytu, stanovuje cenu arbitr, který má být znalcem ohledně otázek, jichž se arbitráž týká, a kterého navrhne Společné zastoupení bytových družstev. Arbitr svolá strany k prohlídce a vypracuje posudek, kde je specifikován a zdůvodněn výpočet ceny. Posudek arbitra je konečný a závazný pro všechny strany. Arbitr si stanovuje odměnu sám a rozhodne, jak se náklady arbitráže rozdělí mezi strany nebo se případně zcela uloží jedné straně, přičemž se zohlední to, která ze stran získala arbitráží výhodu.

' 15

Postup převodu

(15.1) Mezi předávajícím a nabyvatelem se vyhotoví písemný předávací protokol, který se opatří paraferou představenstva o schválení. Před uzavřením dohody obdrží nabyvatel exemplář stanov bytového družstva, poslední roční účetní závěrku a rozpočet, včetně zpracování výpočtu převodní sumy se specifikací ceny za podíl, modernizaci, inventář a movité věci, včetně případného příplatku či srážky na ceně za stav bytu. Nabyvatel má být do uzavření dohody písemně seznámen s ustanoveními zákona o bytových družstvech ke stanovování ceny a trestu.

(15.2) Představenstvo musí schválit všechny podmínky převodu a může určit, že k převodu má sloužit standardizovaný formulář. Družstvo může požadovat poplatek po předávajícím a/nebo po nabyvateli. Družstvo může dále požadovat, aby předávající uhradil výdaje spojené s dotazy vztahujícími se ke družstevnímu bytu, jakož i aby uhradil výdaje a zaplatil představenstvu a/nebo správci přiměřenou náhradu za práci navíc při vyúčtování se zástavními věřiteli

nebo při exekuci a při prodeji z volné ruky nebo dražbě.

(15.3) Převodní sumu je třeba uhradit družstvu hotově nejpozději dva týdny před převodem a družstvo – po srážce svých pohledávek a nutné částky k uvolnění případné garantované půjčky z důvodu uvolnění garance – vyúčtuje výnos nejdříve případným oprávněným, jako například při exekuci nebo zástavním věřitelům a poté podílníkovi, který se odstěhovává.

(15.4) Představenstvo je při vyúčtování vůči podílníkovi, který se odstěhovává, oprávněno zadržet částku jako jistotu na zaplacení budoucí platby za byt a k zpětnému zaplacení výdajů za teplo apod. – včetně případného zůstatku dlužné částky a nedoplatku vůči Låne-og Indkøbsforeningen ze 3. 10. 1990. Pokud se vyúčtování uskuteční před odstěhováním, je družstvo dále oprávněno zadržet částku podle odhadu k pokrytí případných požadavků nabyvatele kvůli nedostatkům zjištěným při převodu. Pokud Låne-og Indkøbsforeningen ze 3. 10. 1990 utrpí ztrátu v souvislosti s realizací členského podílu po vyloučení, pokrývá tuto ztrátu družstvo.

(15.5) Co nejdříve po převzetí bytu nabyvatelem musí nabyvatel projít byt s představenstvem a konstatovat případné nedostatky stavu bytu nebo modernizace, inventáře a movitých věcí, které jsou převzaty v souvislosti s bytem. Požaduje-li nabyvatel za tyto nedostatky srážku na ceně, představenstvo může, jestliže je požadavek posouzen za přiměřený, zadržet předávajícímu při vyúčtování odpovídající částku; tato částka je vyplacena teprve tehdy, když je rozsudkem nebo dohodou mezi stranami dohodnuto, komu připadne.

(15.6) Převodní suma s případnou srážkou, podle odstavce 3-5, se musí vyúčtovat nejpozději 3 týdny po dni předání bytu, za předpokladu, že částka je přijata od předávajícího.

' 16

Ručení za půjčku

(16.1) V případě, že se družstvo v souladu s dřívějšími pravidly ve stanovách a v zákoně o bytových družstvech zaručilo za půjčku k částečnému financování převodní sumy a dlužník nesplácí úroky a splátky včas, musí věřitel informovat družstvo písemně o nedoplatku. V takovém případě pošle představenstvo písemnou upomínku dlužníkovi o splacení nedoplatku ve stanovené lhůtě nejméně 4 dní. Pokud je nedoplatek splacen do vypršení lhůty, je věřitel povinen nechat půjčku platit, jak bylo původně domluveno. Pokud není nedoplatek splacen do vypršení lhůty, představenstvo může dlužníka vyloučit z družstva a jeho užívací právo se zruší v souladu s pravidly čl. 21 o vyloučení.

(16.2) Věřitel může vznést požadavek na družstvo z důvodu ručení teprve tehdy, když je převodní suma za prodej bytu zaplacena, ale nejpozději 6 měsíců poté, co byla podána písemná zpráva o nedoplatku. Ručení se vztahuje pouze na částku, kterou by podle dohody o půjčce činil nedoplatek, když o něm byla podána zpráva, plus měsíční platby za 6 předcházejících měsíců a s příplatkem za úroky ze zmíněné částky.

' 17

Nevyužívané byty

(17.1) Pokud se podílník odstěhuje a do 3 měsíců poté za sebe nenavrhne

jiného uchazeče o členství, nebo pokud je převod bytu smluven v rozporu s ustanoveními o převodu, určí shromáždění členů, kdo podíl a byt převezme, a podmínky, za nichž se převzetí uskuteční, a poté následuje vyúčtování, podle čl. 15.

' 18

Úmrtí

(18.1) V případě smrti podílníka členství manžela/manželky a užívání bytu trvá.

(18.2) Jestliže podílník nemá manžela/manželku, nebo pokud si tento/tato nepřeje využít svého práva, mohou podíl a byt převzít níže uvedení, v tom případě se dává přednostní právo v uvedeném pořadí.

A) Druh/družka, který/kteřá měl/a s podílníkem společnou domácnost minimálně 3 měsíce před jeho úmrtím.

B) Jiné osoby, které měly s podílníkem společnou domácnost minimálně 3 měsíce před jeho úmrtím.

C) Jiní podílníci, kteří jsou zapsáni na čekací listině představenstva, tak, že první zapsaný na čekací listině má přednost před později zapsanými – viz čl. 13.2.

(18.3) Při přechodu družstevního bytu v dědickém řízení osobám oprávněným podle předchozích odstavců se použijí ustanovení čl. 14-16. Při nabytí pozůstalosti některé z oprávněných osob podle předchozích odstavců se použijí ustanovení čl. 14 a 15, kromě čl. 15 odst. 3-6 o zaplacení vyúčtování, jelikož dědic v těchto případech přebírá závazky zemřelého vůči družstvu a případně peněžní instituci, která poskytla půjčku.

(18.4) Byt se musí převzít podle těchto ustanovení nebo je podílník povinen se odstěhovat nejpozději k 1. v tom měsíci, který nastane po 3 měsících po úmrtí. Nepřihlásí-li se žádný podílník, určuje shromáždění členů, kdo podíl a byt převezme, a za jakých podmínek, po čemž se příchozí částka započítá do pozůstalosti podle ustanovení čl. 15.

' 19

Zrušení soužití

(19.1) Při zrušení společného soužití manželů je ten, kdo si podle jejich rozhodnutí nebo podle rozhodnutí úřadů zachová právo k bytu, oprávněn v pokračování členství a užívání bytu.

(19.2) Pravidla v odst. 1 se použijí při zrušení soužití v ostatních případech, pokud ta osoba, která podle tohoto má převzít podíl a byt, měla s podílníkem společnou domácnost alespoň poslední rok před zrušením soužití.

(19.3) Pokud manžel/ka pokračuje v členství a obývání bytu, jsou oba manželé povinni nechat pokračující/ho manžela/manželku převzít podíl výměnou nebo převodem. Při převodu podle tohoto ustanovení nebo při převodu podle čl. 19 odst. 2 se použijí ustanovení čl. 14-16. Při převodu pokračující/m manželem/manželkou při změně manžela/manželky, se použijí ustanovení čl. 14 a 15, ovšem kromě čl. 15 odst. 3-6 o zaplacení vyúčtování, jelikož pokračující manžel/ka v těchto případech přebírá závazky dřívějšího podílníka vůči družstvu a případně peněžní instituci, která poskytla půjčku.

' 20

Vypovězení členství

(20.1) Podílník nemůže své členství v družstvu a uživatelské právo k bytu vypovědět, ale může pouze vystoupit podle pravidel ve čl. 13-19 o převodu/přechodu podílu.

(20.2) Při vystoupení se případný přístřešek pro auto předá novému podílníkovi, jinému podílníkovi v družstvu nebo se předá družstvu. Družstvo může poté samo rozhodnout, co s přístřeškem udělá – včetně případného prodeje podílníkovi.

' 21

Vyloučení

(21.1) V následujících případech lze podílníka z družstva vyloučit a užívací právo se ukončí rozhodnutím členské schůze:

A) Pokud podílník navzdory upomínce nezaplatí případný zbývající vklad, poplatek za byt nebo jinou dlužnou částku jakéhokoli druhu, včetně plateb společnosti Låne- og Indkøbsforeningen z 3.10.1990.

B) Pokud podílník navzdory upomínce nezaplatí dlužné úroky a splátky půjčky v peněžní instituci, za kterou poskytlo družstvo záruku, viz čl. 16 odst. 4.

C) Pokud podílník hrubě zanedbává povinnost údržby a navzdory upomínce neprovede nutnou údržbu do uplynutí stanovené lhůty, viz čl. 9.

D) Pokud by podílník svým chováním mohl způsobit vážnou škodu nebo zapříčinit nevýhodu vztahující se k činnosti družstva nebo ostatních podílníků.

E) Pokud si podílník v souvislosti s převodem podílu vymíni vyšší částku, než jakou schválí představenstvo.

F) Pokud se podílník proviní způsobem odpovídajícím ustanovením zákona o nájmu, která opravňují pronajímatele ke zrušení nájemní smlouvy.

(21.2) Po vyloučení rozhoduje běžná členská schůze, kdo převezme podíl a byt a postupuje se podle čl. 17.

' 22

Prázdné byty

(22.1) V případech, kdy dřívější podílník nevyužil svého práva navrhnout za sebe nabyvatele podílu a bytu podle čl. 17, 18 nebo 21, nebo předal své právo představenstvu, bude shromáždění členů při návrhu nového podílníka postupovat podle pravidel v čl. 13.2 B a C. Pokud nedojde k návrhu žádného kandidáta, členská schůze rozhodne podle svého uvážení, kdo byt převezme.

' 23

Členská schůze

(23.1) Nejvyšším orgánem družstva je členská schůze.

(23.2) Řádná jarní členská schůze se koná každý rok do konce měsíce dubna s následujícím programem:

1) Volba předsedy.

- 2) Zpráva představenstva.
- 3) Předložení roční účetní závěrky a případné písemné stanovisko revizora, jakož i schválení roční účetní závěrky.
- 4) Návrhy.
- 5) Volba členů představenstva.
- 6) Volba revizora aj.
- 7) Další.

Dále se koná řádná podzimní členská schůze v měsíci říjnu nebo listopadu s následujícím programem:

- 1) Volba předsedy.
- 2) Předložení rozpočtu pro následující účetní rok a usnesení o případné změně platby za byt.
- 3) Návrhy.
- 4) Další.

(23.3) Mimořádná členská schůze se koná, pokud to požaduje členská schůze nebo většina členů představenstva nebo ¼ podílníků nebo správce a je uveden program jednání.

' 24

Pozvánka

(24.1) Konání členské schůze se oznamuje 14 dní předem, což se u mimořádné členské schůze dá zkrátit na 8 dní, je-li to nutné. Pozvánka musí obsahovat program jednání členské schůze. Datum konání řádné členské schůze a případně mimořádné členské schůze se zveřejní dopisem nebo vývěskou nejpozději 4 týdny předem.

(24.2) Návrh, u něhož je požadováno projednání na členské schůzi, se doručí předsedovi nejpozději 8 dní před konáním členské schůze.

(24.3) Na členské schůzi lze projednat jen návrh, který je buď uveden v pozvánce, nebo je podílníkům oznámeno vývěskou nebo podobným způsobem nejpozději 4 dny před konáním členské schůze, že se bude projednávat.

(24.4) Právo účastnit se a vyjadřovat se na členské schůzi, jakož i podávat návrhy má každý podílník a jeho manžel/ka nebo plnoletý člen domácnosti. Tyto oprávněné může doprovázet profesionální nebo osobní poradce. Správce a revizor, jakož i osoby, které jsou pozvané představenstvem, mají také právo účastnit se a vyjadřovat se na členské schůzi.

(24.5) Na každý podíl připadají dva hlasy. Podílník může zplnomocnit pouze svého manžela/svou manželku, nebo dospělého člena domácnosti, nebo jiného podílníka. Podílník může odevzdat pouze hlasy podle plné moci za jeden podíl.

' 25

Většina

(25.1) K přijetí usnesení členské schůze je třeba prosté většiny, vyjma toho, kdy se hlasuje o usneseních podle odst. 2-4. Přesto musí být vždy přítomna alespoň polovina podílů z celkového počtu podílů.

(25.2) Návrh na změnu stanov, na nový vklad, na regulování složení platby za byt, nebo o zahájení modernizačních nebo renovačních prací, jejichž financování požaduje zvýšení platby za byt více než 25 %, nebo na ukládání prostředků na takový účel částkou, která přesáhne 25 % dosavadní platby za byt, lze přijmout pouze na členské schůzi, kde jsou zastoupeny alespoň $\frac{2}{3}$ z celkového počtu hlasů a o návrhu hlasuje většina nejméně $\frac{2}{3}$ hlasů pro a proti. Pokud nejsou zastoupeny alespoň $\frac{2}{3}$ z celkového počtu hlasů, ale návrh dosáhne většiny hlasů pro a proti, lze svolat novou členskou schůzi a zde lze návrh přijmout většinou nejméně $\frac{2}{3}$ hlasů pro a proti, nehledě na to, kolik hlasů je zastoupeno.

(25.3) Ke změnám čl. 5 těchto stanov se vyžaduje nadto ještě souhlas těch věřitelů, kterým podílníci osobně ručí.

(25.4) Návrh k prodeji nemovitosti nebo na rozpuštění družstva lze přijmout pouze většinou $\frac{3}{4}$ z celkového počtu hlasů. Pokud nejsou na členské schůzi zastoupeny $\frac{3}{4}$ z celkového počtu hlasů, lze svolat novou členskou schůzi a zde lze návrh přijmout většinou nejméně $\frac{3}{4}$ hlasů pro a proti, nehledě na to, kolik hlasů je zastoupeno.

' 26

Předseda aj.

(26.1) Členská schůze si volí svého předsedu.

(26.2) Tajemník pořídí ze členské schůze zápis. Zápis podepisuje předseda a všichni členové představenstva. Zápis nebo odpovídající informaci o dění na členské schůzi se podílníkům doručí nejpozději měsíc po konání členské schůze.

' 27

Představenstvo

(27.1) Členská schůze volí představenstvo, aby zajišťovalo běžné vedení družstva a provádělo usnesení členské schůze.

' 28

Členové představenstva

(28.1) Představenstvo se skládá z předsedy a dalších 2 až 4 členů podle usnesení členské schůze.

(28.2) Předsedu volí členská schůze na funkční období dvou let.

(28.3) Ostatní členy představenstva volí členská schůze na funkční období dvou let tak, že polovina představenstva končí funkční období při každé členské schůzi.

(28.4) Členská schůze volí na jeden rok jednoho nebo dva náhradníky členů představenstva s udáním jejich pořadí.

(28.5) Za členy představenstva nebo jejich náhradníky lze zvolit podílníky, jejich

manžely/manželky, jakož i plnoleté členy domácnosti. Za člena představenstva nebo náhradníka lze zvolit jednu osobu z každé domácnosti a jen jednu osobu, která obývá družstevní byt. Členy/náhradníky lze volit opětovně.

(28.6) Představenstvo se ustavuje zvolením místopředsedy, pokladníka a tajemníka – viz čl. 32.4.

(28.7) Pokud odstoupí člen představenstva během funkčního období, nastoupí na jeho místo do následující řádné členské schůze náhradník. Pokud odstoupením klesne počet členů představenstva na méně než tři, svolává se členská schůze k nové volbě představenstva na dobu do následující řádné členské schůze.

' 29

Schůze představenstva

(29.1) Člen představenstva se nesmí účastnit projednávání věci, pokud on nebo jemu blízká osoba má na rozhodnutí zvláštní zájem.

(29.2) Ze schůzí představenstva pořizuje zápis tajemník.

(29.3) V dalších případech si určuje představenstvo samo svůj jednací řád.

' 30

Podpisové právo

(30.1) Družstvo podepisuje předseda/místopředseda a jeden člen představenstva.

' 31

Shromáždění členů

(31.1) Mezi členskými schůzemi přijímá rozhodnutí o běžných záležitostech družstva shromáždění členů.

(31.2) Na každý podíl připadají dva hlasy. Shromáždění členů je usnášeníschopné v otázkách týkajících se stanov, pokud je zastoupena alespoň polovina podílů.

(31.3) K přijetí usnesení shromáždění členů je třeba prosté většiny. Shromáždění členů může rozhodnout, že o některém bodu se bude rozhodovat na následujícím shromáždění.

(31.4) Shromáždění členů se koná jednou za měsíc obvykle 1. středu v měsíci – ovšem ne v červenci. Schůzi svolává představenstvo 4 dny předem oznámením na vývěsce na tabuli na chodbě domu. Pozvánka musí obsahovat návrh programu. Na každém shromáždění členů je stálý bod programu, kterým je zpráva představenstva o dění v družstvu od předešlého shromáždění členů.

(31.5) Přeje-li si někdo projednávat návrh na shromáždění členů, musí ho představenstvo obdržet nejpozději 4 dny před touto schůzí. Shromáždění členů se může rozhodnout projednat i takový návrh, který nebyl oznámen nejpozději 4 dny před konáním shromáždění členů. O takovém návrhu lze rozhodnout až na následujícím shromáždění členů.

(31.6) Ze shromáždění členů pořizují podílníci střídavě zprávu. Podílníci obdrží zprávu nejpozději 7 dní po konání shromáždění členů. Představenstvo zároveň

vede evidenci o rozhodnutích shromáždění členů.

(31.7) Shromáždění členů může rozhodnout o zřízení ad hoc pracovních skupin.

' 32

Správa

(32.1) Členská schůze může zvolit advokáta jako správce, aby zajišťoval právní i běžné vedení družstva. Členská schůze může správce kdykoli odvolat. Představenstvo určí ve zvláštní dohodě se správcem jeho úkoly a pravomoci.

(32.2) Pokud členská schůze ne zvolila správce, správu domu zajišťuje představenstvo, a v tom případě se použijí ustanovení odst. 3 a 4.

(32.3) Kromě menšího obnosu v pokladně se prostředky družstva uloží na zvláštní účet v peněžní instituci, ze kterého lze vyzvedávat peníze s podpisem dvou členů představenstva. Představenstvo může udělit pokladníkovi plnou moc, aby zajistil všechny příchozí a odchozí platby související s běžným chodem družstva. Všechny platby společenství, ať se jedná o platbu za byt, nájem, platby v souvislosti s převodem podílů nebo jiné, se uskutečňují na tento účet, a tamtéž se vkládají přijaté šeky a poštovní poukázky.

(32.4) Členská schůze může částečně nebo zcela přenechat vedení účetnictví, výběr plateb za byt, vedení mzdového účetnictví a výplatu pravidelných plateb peněžní instituci nebo auditorské firmě. V rozsahu, ve kterém nedošlo k takovému předání, zvolí představenstvo ze svého středu pokladníka/účetního, který nese odpovědnost za vedení účetnictví, vybírání plateb, mzdové účetnictví a pravidelné platby.

(32.5) Ekonomická odpovědnost členů představenstva vůči společenství, podílníkům a třetím osobám se zajistí tak, že družstvo uzavře běžné pojištění odpovědnosti za škodu a pojištění proti podvodu odpovídající nejméně 2 ročním příjmům společenství. O výši pojistné částky informuje poznámka v roční účetní závěrce.

' 33

Účetní závěrka

(33.1) Roční účetní závěrka družstva se vypracuje v souladu s dobrými účetními zvyklostmi a podepisuje ji správce a celé představenstvo. Účetním rokem je kalendářní rok.

(33.2) V souvislosti se zpracováním roční účetní závěrky vypracuje představenstvo návrh na cenu a případný vývoj ceny podílů; tato cena je jako poslední schválena členskou schůzí a je platná od tohoto schválení do příští roční členské schůze, podle čl. 14. Návrh se uvede coby poznámka k roční účetní závěrce.

(33.3) Celková částka, za kterou se ručí, se uvede jako poznámka k roční účetní závěrce.

(33.4) Každoročně se do výkazu zisku a ztrát zahrne jako zvláštní položka peněžní částka k uložení do fondu. Fond se podle usnesení členské schůze může využít na údržbu, opravy, modernizace a/nebo renovace. Výši této částky každoročně stanovuje členská schůze. Peněžní částka naspořená ve fondu se nezapočítává do výpočtu hodnoty podílu.

' 34

Účetní kontrola

(34.1) Členská schůze volí na dva roky dva revizory ke kontrole roční účetní závěrky. Kromě běžné kontroly provede revizor podrobnější kritickou kontrolu s ohledem na posouzení přiměřenosti správy prostředků a hrazení výdajů.

(34.2) Za revizory lze zvolit členy společenství. V případě volby externího statutárního auditora postačuje jeden revizor. Revizor pořizuje kontrolní zprávu. Pokud se zvolí externí auditor, zvolí se mezi podílníky kritický revizor.

' 35

(35.1) Zkontrolovaná, podepsaná roční účetní závěrka se doručí podílníkům zároveň s pozvánkou na řádnou jarní členskou schůzi. S pozvánkou na podzimní členskou schůzi je zaslán návrh provozního rozpočtu a analýza likvidity.

' 36

Zrušení družstva

(36.1) Zrušení při likvidaci zajišťují dva likvidátoři, které zvolí členská schůze.

(36.2) Po realizaci aktiv družstva a splacení dluhu se zbývající jmění rozdělí mezi podílníky podle velikosti jejich podílů.

Schváleno na členské schůzi družstva 6. prosince 2004.

10. 4 Stanovy společenství vlastníků – cohousing Lange Eng



Obr 10. 2: Vlevo: Pohled do dvora. (zdroj [www komunity](#)) Vpravo: Ortofot snímek bytového souboru Lange Eng. (zdroj [google/květen 2009](#))

Vícegenerační komunita Lange Eng se nachází v příměstské oblasti Kodaně, přibližně 16 km od jejího centra. Žije zde asi 200 obyvatel, 100 dospělých a podobný počet dětí (údaj z roku 2012). Komunita organizuje společné večere 6 krát týdně, jednou měsíčně se schází ke společným schůzím a přibližně 4 krát ročně ke společnému pracovnímu dni. Pořádají společné oslavy významných svátků a v průběhu existence komunity zde již spontánně vniklo mnoho zájmových skupin (filmový klub, mateřský klub, ranní společné cvičení, běžecká skupina apod.)

Bytový soubor urbanisticky řešený jako uzavřený dvůr byl dokončen v roce 2008, je zde 54 bytových jednotek, které jsou ve vlastnictví jednotlivých domácností, pozemky a společné prostory vlastní poměrovým spoluvlastnictvím (obdoba v ČR známé formy – společenství vlastníků jednotek). Skladba jednotek je pestrá, od 3+kk až po 5+kk (71–128 m²), byty jsou tedy prostorově koncipovány pro rodiny. Velká část jednotek jsou mezonetové byty, část pak jednopodlažní byty. Parkování je umístěno na okraji pozemku na dvou vymezených hromadných parkovištích. Vnitřní dvůr je upraven jako společná pobytová zahrada s dětským hřištěm. V objektu jsou i společné prostory komunity (jídlna s kuchyní, společný obytný prostor, dílna, místnost na domácí práce, herna pro děti, kolárny).

Č. parcely:	12-R	Přihlašovatel:
Katastrální území:	Herstedvester By, Herstedvester	Advokát Jerry Osbak
Číslo bytů:	1-55	Nørregade 30
Adresa:	Lange Eng 1-60	1165 København K
	2620 Albertslund	Tel. 33 14 42 00

STANOVY

společenství vlastníků jednotek

„Cohousing Lange Eng“

§ 1.

Název a sídlo:

- 1.1 Název společenství vlastníků jednotek je „Cohousing Lange Eng“.
- 1.2 Sídlem společenství je obec Albertslund.

§ 2.

Účel:

- 2.1 Účelem společenství, jehož členové jsou v současnosti vlastníky budovy – č. parcely 12-R Herstedvester By, Herstedvester, byt v osobním vlastnictví č. 1 až 55, je spravovat záležitosti jak jednotlivé, tak společné, které jsou spojeny s vlastnictvím bytu.
- 2.2 Společenství vlastníků je oprávněno a povinno v souladu s bližšími předpisy požadovat společný příspěvek a platit společné výdaje, jakož i uzavírat pojištění a starat se o chod společných částí budovy, včetně zajišťování nutného úklidu venkovního areálu, odvozu odpadků, údržby a renovace.

§ 3.

Členové:

- 3.1 Všichni vlastníci bytů v osobním vlastnictví v budově jsou povinnými členy společenství vlastníků. Práva a povinnosti člena společenství vznikají dnem nabytí vlastnictví k jednotce. Členství ve společenství a právo vlastníka k bytu v osobním vlastnictví patří vždy k sobě.
- 3.2 Nový vlastník může využívat hlasovacího práva teprve tehdy, když společenství vlastníků přijalo písemné vyrozumění o změně vlastníka.
- 3.3 Členství dřívějšího vlastníka končí současně se vstupem nového vlastníka, ale povinnosti dřívějšího vlastníka vůči společenství vlastníků končí teprve tehdy, když je převodní listina nemovitosti nového vlastníka s konečnou platností zapsána do katastru nemovitostí bez právních poznámek, že dřívější zástavní právo má

přednost před zástavním právem, které vzniklo později, a když jsou veškeré případné závazky a nedoplatky ke dni nabytí vlastnických práv splněny a zaplacený.

3.4 Vlastník bytu v soukromém vlastnictví ve společenství vlastníků vstupuje do práv a závazků dřívějšího vlastníka vůči společenství vlastníků a ručí tak vůči společenství vlastníků m.j. za nedoplatky dřívějšího vlastníka jakéhokoli druhu a dokud nejsou splaceny.

3.5 Za závazky sdružení vlastníků ručí členové subsidiárně, osobně a solidárně, ale ve vzájemném vztahu podle jejich podílů.

§ 4.

Podíly:

4.1 Podíly jednotlivých bytů se stanovují podle plochy bytů v osobním vlastnictví, které jsou zapsané v katastru nemovitostí, spolu s poměrnou plochou společenského domu (byt 55) v poměru k veškeré ploše bytů v soukromém vlastnictví v domě zapsané do katastru nemovitostí. Tyto podíly jsou platné ve všech vztazích, kde není níže zvláštním předpisem určeno jinak.

4.2 Rovným dílem mezi počtem obyvatel ve společenství se rozdělují všechny výdaje a případné příjmy týkající se vnitřního chodu, údržby a renovace společenského domu a dalších budov ke společnému užívání, včetně výdajů za vše, co je instalováno uvnitř společných zdí budovy včetně údržby ve formě malování, bílení a tapetování, údržby podlah, vnitřních dřevěných částí stavby, vnitřních zdí, vnitřní omítky jakož i vnitřní strany oken a dveří, okenních tabulek a všech nezbytných movitých věcí a vybavení, včetně elektroinstalací, vodovodních kohoutků, klíčů, zámků, radiátorů, ventilů radiátorů, technických sítí a sanitárních zařízení jako přívodních a odpadních potrubí až k přípojkám, jakož i chod, údržba a renovace venkovních ploch, včetně parkovacích míst, přístupových cest, výsadby a dalších nutných movitých věcí a vybavení vně bytů a soukromých teras. Do rozdělení se nezapočítávají doma bydlící děti. Za byt se platí vždy minimálně jeden příspěvek za dospělého.

Pravidelné shromáždění stanovuje roční/měsíční příspěvek za dospělého obyvatele.

Výbor provádí průběžnou evidenci přistěhování a odstěhování, stejně tak jsou vlastníci povinni nechat se zaregistrovat a sdělit celé jméno a datum narození osob bydlících v domě ve vlastnictví společenství vlastníků.

Všichni, kteří bydlí v domě ve vlastnictví společenství vlastníků Lange Eng a kteří mají povinnost přihlásit se do rejstříku obyvatel, mají zároveň povinnost sdělit výboru své celé jméno a číslo zdravotního pojištění osob, kterých se toto týká.

§ 5.

Shromáždění:

5.1 Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství vlastníků jednotek.

5.2 Rozhodnutí výboru může každý člen, kterého se rozhodnutí týká, předložit shromáždění. Výjimkou jsou rozhodnutí podle § 6.9.

5.3 K přijetí usnesení je třeba nadpoloviční většiny hlasů podle podílů, hlasuje-li se o výdajích. Usnesení, která se netýkají výdajů, usnesení, jejichž důsledky jsou ekonomicky neutrální nebo v případech, kdy jsou pochybnosti, jak hlasovat, přijímají se usnesení podle § 4.2 těchto stanov.

5.4 K přijetí usnesení o podstatných změnách společných součástí a příslušenství nebo o prodeji jejich podstatných částí, nebo o změně těchto stanov je třeba 2/3 většiny hlasů členů oprávněných hlasovat jak podle

počtu, tak podle podílů. Pokud návrh nezíská potřebnou většinu, a nebyl podle předchozí věty přijat, nicméně získal souhlas 2/3 přítomných oprávněných hlasovat, jak podle počtu, tak podle podílů, je do 3 týdnů uspořádáno nové shromáždění, a neohledě na počet přítomných, může být na něm návrh přijat 2/3 odevzdaných hlasů podle počtu a podle podílů.

K přijetí usnesení o zrušení „Společenství vlastníků jednotek Lange Eng“ je třeba nejméně 4/5 většiny jak podle počtu, tak podle podílů veškerých členů společenství oprávněných hlasovat.

5.5 Pravidelné shromáždění je uspořádáno každý rok do konce měsíce května.

5.6 Program shromáždění obsahuje nejméně tyto body:

5.6.1 Volba předsedajícího a zapisovatele.

5.6.2 Předložení výroční zprávy za uplynulý rok.

5.6.3 Předložení ke schválení roční účetní závěrky vypracované a podepsané revizorem.

5.6.4 Předložení návrhů rozpočtů ke schválení.

5.6.5 Návrhy výboru nebo návrhy jednotlivých členů.

5.6.6 Volba členů výboru.

5.6.7 Volba náhradníků členů výboru.

5.6.8 Volba revizora.

5.6.9 Další.

5.7 Mimořádné shromáždění je uspořádáno, pokud k tomu dá podnět výbor, nebo revizor společenství vlastníků, nebo správce, nebo pokud to požaduje nejméně ¼ členů společenství podle počtu nebo podle podílů, nebo pokud se na tom usneslo předchozí shromáždění.

5.8 Shromáždění je svoláváno výborem nejméně 2 týdny a nejvýše 8 týdnů předem.

5.9 Pozvánka musí obsahovat čas a místo konání shromáždění, jakož i program jednání. Pozvánky musí obsahovat návrhy, které se budou projednávat na shromáždění. S pozvánkou se doručuje zkontrolovaná účetní závěrka a rozpočet.

5.10 Každý člen má právo podat návrh k projednání na shromáždění. Návrhy k projednání na řádném shromáždění musí být podány nejpozději 2 týdny před konáním shromáždění. Pokud je návrh podán včas, rozešle výbor členům tento návrh nejpozději 1 týden před konáním shromáždění. Pozměňovací návrh je možné podat na shromáždění.

5.11 Na shromáždění jsou oprávněni hlasovat vlastníci bytů v osobním vlastnictví v domě podle podílů. Hlasovací právo může využívat manžel/manželka, druh/družka člena/členky nebo dospělá osoba, která k tomu obdržela písemnou plnou moc.

5.12 Shromáždění si volí svého předsedajícího, který nemusí být členem společenství vlastníků.

5.13 Do zápisu se uvádí krátká zpráva o jednání na shromáždění. Zápis autorizuje výbor a podepisuje ho předsedající shromáždění a předseda výboru. Kopie zápisu se rozesílá členům nejpozději 4 týdny po konání shromáždění.

§ 6.

Výbor:

- 6.1 Výbor se skládá z 5 členů. Mimoto se volí 2 náhradníci. Jako členové výboru jsou volitelní pouze členové společenství vlastníků, jejich manželé/manželky, družové/družky, jakož i plnoletí členové domácnosti.
- 6.2 Každý rok končí volební období polovinu členů výboru a náhradníků. Ve výboru, který má 5 členů, končí volební období 2 členům a následující rok 3 členům a tak dále. Člen může být volen opětovně.
- 6.3 Pokud odstoupí člen výboru v průběhu funkčního období, nastupuje do výboru náhradník až do dalšího řádného shromáždění.
- 6.4 Výbor může vypracovat jednací řád, který stanovuje předpisy o vykonávání činnosti výboru.
- 6.5 Výbor se ustavuje zvolením předsedy, místopředsedy, pokladníka a tajemníka. Výbor volí místopředsedu ze svého středu. V případě nepřítomnosti předsedy vykonává místopředseda funkci předsedy.
- 6.6 Výbor spravuje záležitosti společenství vlastníků jednotek.
- 6.7 Povinností výboru je starat se o dobré a zodpovědné hájení společných zájmů domu, včetně dodržování pořádku, placení společných výdajů, uzavírání běžných pojištění (protipožární pojištění, kombinované pojištění vlastníka pozemku a případně pojištění odpovědnosti výboru za škodu), úklid chodníků a cest, údržba a renovace v rozsahu, které lze podle charakteru domu považovat za žádoucí. Výbor vede zodpovědně účetnictví výdajů uhrazených a přijatých příjmů jménem společenství, včetně společných příspěvků vlastníků na společné výdaje. Příspěvky jsou vyžadovány s přiměřenou lhůtou. Výbor vypracuje v nutném rozsahu plán údržby domu a domovní řád s obecnými pravidly pro dodržování pořádku ke schválení na shromáždění. Výbor také vypracovává rozpočet pro společné výdaje na budoucí rok.
- 6.8 Výbor může přijmout správce na výpomoc se zastáváním denního chodu domu. Dále může shromáždění za souhlasu nejméně ¼ členů společenství vlastníků podle počtu nebo podle podílů uložit výboru, aby přijal správce. Správce nesmí být členem společenství vlastníků a nesmí být jeho revizorem.
- 6.9 Výbor může rozhodnout, že společenství vlastníků má uzavřít pojištění odpovědnosti výboru za škodu. Dále může shromáždění se souhlasem nejméně ¼ členů společenství vlastníků podle počtu nebo podle podílů uložit výboru, aby společenství vlastníků uzavřelo pojištění odpovědnosti výboru za škodu.

§ 7.

Schůze výboru:

- 7.1 Schůzi výboru svolává předseda nebo v jeho nepřítomnosti místopředseda, tak často, jak je k tomu důvod, jakož i pokud to požadují 2 členové výboru.
- 7.2 Výbor je usnášeníschopný, jsou-li přítomni předseda nebo místopředseda a další nejméně 2 členové.
- 7.3 K přijetí usnesení je třeba nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Při rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy, nebo v jeho nepřítomnosti hlas místopředsedy.
- 7.4 Ze schůze výboru se vypracovává zápis. Zápis podepisují nejpozději na následující schůzi výboru ti členové výboru, kteří se schůze účastnili.

§ 8.

Podpisové právo:

8.1 Za společenství vlastníků se podepisuje předseda nebo místopředseda výboru a další člen výboru.

§ 9.

Účetní kontrola:

9.1 Roční účetní závěrku společenství vlastníků vypracovává a kontroluje revizor, který je volen shromážděním. Požaduje-li to nejméně $\frac{1}{4}$ členů sdružení vlastníků podle počtu nebo podle podílů, musí být revizorem auditor.

9.2 Revizor je volen každý rok a může být volen opětovně. Revizor nesmí být členem výboru a nesmí být zvolen pokladníkem.

9.3 V souvislosti s kontrolou revizor prověřuje, zda je činnost společenství zajišťována dostatečně. Revizor má přístup ke zkontrolování všech účetních knih a majetku a může požadovat jakékoli vysvětlení, které považuje za důležité pro výkon své činnosti.

9.4 Revizor pořizuje z kontroly zprávu. Ve spojitosti s kontrolou roční účetní závěrky revizor uvede, zda je činnost společenství v pořádku. Po každém zápisu musí být kontrolní protokol předložen na následující schůzi výboru a přítomní členové výboru svým podpisem stvrdí, že se seznámili se záznamem.

§ 10.

Účetní závěrka:

10.1 Účetním rokem společenství vlastníků jednotek je kalendářní rok.

10.2 Roční účetní závěrka musí obsahovat výkaz zisku a ztráty a rozvahu a musí být podepsána výborem i revizorem.

10.3 Roční účetní závěrku, kterou schválilo shromáždění, opatří předsedající shromáždění svou parafou stvrzující, že závěrka byla předložena a schválena shromážděním.

§ 11.

Kapitál:

11.1 Sdružení vlastníků nemá shromažďovat jmění (kromě přiměřeného kapitálu na chod sdružení), ale z ekonomického hlediska pouze vyžadovat po členech příspěvky, které jsou nezbytně nutné k hrazení výdajů společenství vlastníků.

11.2 Shromáždění může dvoutřetinovou většinou hlasů schválit uložení určitých finančních prostředků k určitému účelu, například na renovaci a na další péči, a shromáždění může schválit, že společenství vlastníků si vezme půjčku.

11.3 Prostředky společenství vlastníků v hotovosti musí být uloženy v uznávané peněžní instituci nebo v burzovních státních nebo bankovních dluhopisech. Správce může mít pokladní hotovost v takové výši, která je nezbytná pro běžný chod společenství.

§ 12.

Rozpočet společenství a členské příspěvky:

12.1 Výbor vypracovává každoročně rozpočty společenství, které zahrnují očekávané výdaje a příjmy společenství vlastníků.

12.2 Ke krytí výdajů společenství vlastníků platí členové podle rozhodnutí výboru v přiměřeném intervalu společný příspěvek v poměru k podílům stanoveným pro jednotlivé byty. Výši společného příspěvku stanovuje výbor na základě provozního rozpočtu, který je schválený ročním shromážděním, a příspěvky jsou vyžadovány v přiměřené lhůtě.

12.3 V případě nepředvídaných nutných výdajů je výbor zplnomocněn vyžadovat od členů mimořádný příspěvek. Mimořádné příspěvky členů nesmí bez schválení na mimořádném shromáždění přesáhnout celkem 25 % z ročního příspěvku, který byl schválen na posledním ročním shromáždění a který se zakládá na provozním rozpočtu schváleném shromážděním.

12.4 Kromě společného příspěvku platí jednotliví vlastníci bytů výdaje v souvislosti s dodávkami tepla, teplé vody, užitkové vody a elektřiny podle spotřeby. Výdaje se hradí ve splátkách, buď přímo jednotlivým dodavatelům, nebo prostřednictvím společenství vlastníků jednotek.

12.5 Pokud dodavatelé nedodávají vyúčtování přímo, vypracovává rozúčtování spotřeby jednotlivých členů společenství vlastníků.

§ 13.

Spoření na údržbu a renovaci:

13.1 Požaduje-li to nejméně polovina členů společenství vlastníků podle počtu nebo podle podílů, zřídí se k úhradě společných výdajů spoření na údržbu a renovaci, na které vlastníci ročně přispívají 15 % pravidelného společného příspěvku, dokud výše spoření nedosahuje výše řádného společného příspěvku uvedeného v posledním rozpočtu. Spořením nemůže disponovat jednotlivý vlastník.

13.2 O využití naspořených prostředků rozhoduje shromáždění.

§ 14.

Údržba:

14.1 Vnitřní provoz, údržba a renovace jednotlivých bytů v osobním vlastnictví náleží jejich vlastníkům.

14.2 Ustanovením čl. 14.1 se rozumí vše, co je instalováno uvnitř stěn bytu, včetně malování, bílení a tapetování, údržby podlah, vnitřních dřevěných částí stavby, vnitřních zdí a omítky, vnitřní strany dveří a oken, okenních tabulek a veškerého vybavení bytu, včetně elektroinstalací, vodovodních kohoutků, klíčů a zámků, radiátorů, radiátorových ventilů a technických sítí a sanitárních zařízení jako přívodních a odpadních potrubí až k svislému odpadnímu potrubí/k přípojce.

14.3 Pokud společenství vlastníků provede po schválení shromážděním zevrubné vnější údržbové nebo modernizační práce, kdy společenství vlastníků považuje za nutné nebo účelné, aby byly provedeny následné práce v jednotlivých bytech, jsou jednotliví vlastníci bytů povinni nechat tyto následné práce provést.

14.4 Pokud je stav bytu hrubě zanedbáván, může výbor požadovat, aby byla provedena nutná údržba a uvedení do pořádku během stanovené lhůty. Pokud se vlastníci požadavkem výboru neřídí, může výbor uvést

dotyčný byt do pořádku na náklady jeho vlastníka, a je-li to zapotřebí, žádat uhrazení ze zástavy společenství vlastníků. Pokud je to nutné, může výbor požadovat, aby se dotyčný člen z bytu odstěhoval po dobu trvání prací.

14.5 Každý vlastník bytu je povinen umožnit přístup do bytu řemeslníkům, které výbor vybere, pokud je to nezbytně nutné vzhledem k opravám, modernizacím nebo přestavbám aj.

14.6 Provoz, údržba a renovace vnějších a dalších částí budovy včetně společenského domu (byt č. 55) a včetně vedení potrubí a technických sítí až k přípojkám do jednotlivých bytů je povinností společenství vlastníků.

14.7 Provoz, údržba a renovace venkovního areálu je povinností společenství vlastníků.

§ 15.

Stavební úpravy bytů v osobním vlastnictví:

15.1 Člen je oprávněn změnit svůj byt, který má v osobním vlastnictví, včetně přesunutí nebo odstranění nenosných konstrukcí v rozsahu, který neobtěžuje ostatní vlastníky bytů nebo nepřinese těmto vlastníkům výdaje. Nutné vedení potrubí apod. lze provést pouze s písemným souhlasem dotčených vlastníků bytů. Výbor/shromáždění může rozhodnout, že určitý vlastník je povinen strpět vedení potrubí aj. za náhradu za dočasnou a trvalou obtíž.

15.2 Pokud to požaduje dotčený vlastník bytu, může svůj souhlas podmínit tím, že člen, který si přeje provedení prací, poskytne záruku u uznávané peněžní instituce ke splnění všech závazků v souvislosti s provedením schválených prací.

15.3 Členové jsou povinni zajistit a hradit veškerá nutná povolení a schválení od stavebních úřadů nebo jiných úřadů, dodržovat všechny platné předpisy (včetně stavebního zákona¹⁵¹), jakož i dokumentovat toto vůči společenství vlastníků.

15.4 Členové nesmí nechat bez písemného souhlasu výboru provádět stavební úpravy, opravy nebo malování vnějšku domu, vnějších stran oken nebo dveří ke společnému areálu nebo nechat osadit antény, štíty nebo reklamy aj.

§ 16.

Změny společného vlastnictví aj.:

16.1 Toto společenství vlastníků jednotek je podřízeno ustanovením uvedeným ve stanovách Sdružení vlastníků pozemků Herstedlund.

16.2 Výbor společenství vlastníků jednotek hájí jménem členů zájmy společenství vlastníků ve Sdružení vlastníků pozemků Herstedlund. Výbor je povinen účastnit se shromáždění ve Sdružení vlastníků pozemků Herstedlund potřebným počtem osob, tak aby bylo společenství vlastníků jednotek oprávněno hlasovat na shromáždění Sdružení vlastníků pozemků Herstedlund. Shromáždění může k reprezentování společenství vlastníků jednotek určit členy mimo výbor.

16.3 Výbor je povinen předkládat všechny podstatné záležitosti ve sdružení vlastníků pozemků k hlasování na shromáždění ve společenství vlastníků jednotek před účastí na projednání nebo hlasování o podstatných záležitostech ve sdružení vlastníků pozemků. Podstatnými záležitostmi se rozumí mj. záležitosti, které v ekonomickém ohledu podstatně ovlivní jednotlivé členy ve společenství vlastníků jednotek nebo jiným

¹⁵¹ Veškeré odkazy na zákony se týkají dánského právního řádu (pozn. překladatele).

podstatným způsobem omezí užívací právo nebo možnost nakládat s byty v osobním vlastnictví nebo se společným areálem.

16.4 Členové společenství vlastníků jednotek jsou povinni strpět, že sdružení vlastníků pozemků se usnese, že se do katastru nemovitostí zapíše zřízení věcného břemene k jednotlivým členským bytům v osobním vlastnictví.

16.5 Sdružení vlastníků pozemků zajišťuje provoz okolního areálu, pokud je zřízen, jakož i údržbu a renovaci infrastruktury okolního areálu. Členové společenství vlastníků jednotek mají povinnost podílet se platbou za poměrný podíl společenství vlastníků jednotek (na okolním areálu) svým příspěvkem ve prospěch sdružení vlastníků nemovitostí.

16.6 Požaduje-li vlastník s handicapem nebo vlastník vyššího věku, apod. instalaci zvláštního zařízení na společném vlastnictví, je k této instalaci třeba souhlas výboru. Náklady na instalaci zvláštního zařízení, jakož i výdaje v souvislosti s jeho následným odstraněním hradí ten vlastník bytu, který jeho zřízení žádal.

§ 17.

Společenský dům a domovní řád:

17.1 Společenství vlastníků spravuje a zajišťuje jménem obyvatel chod společenského domu, náležejícího k zástavbě (byt č. 55).

17.2 Účelem společenského domu je, aby fungoval jako prostor pro setkávání a pro aktivity obyvatel včetně společného jídla.

17.3 Každý člen je povinen dodržovat domovní řád schválený shromážděním, který mj. popisuje střídání při vaření jídla a úklidu společenského domu.

17.4 Výbor společně se správcem vypracuje domovní řád, který předkládá ke schválení shromáždění. Účelem domovního řádu je zajištění řádných poměrů v domě a ve společenském domě (byt č. 55).

§ 18.

Výkon podnikání a pronájem:

18.1 Byty v osobním vlastnictví nesmí bez souhlasu výboru sloužit k podnikání.

18.2 Při pronajímání bytu musí dotyčný člen nejpozději zároveň se začátkem nájmu zaslat předsedovi výboru kopii nájemní smlouvy a správci společenství sdělit novou adresu majitele.

§ 19.

Držení domácích zvířat aj.:

19.1 Členové a osoby, které pobývají v členově bytu, se musí přesně řídit pravidly, která stanoví výbor (nebo shromáždění).

19.2 Pokud není rozhodnuto jinak, je povoleno držet běžná domácí zvířata v menším rozsahu, pokud to v podstatné míře nezatěžuje ostatní vlastníky bytů.

§ 20.

Porušování povinností:

20.1 Pokud člen podstatným způsobem porušuje své povinnosti podle zvláštního předpisu, nebo se proviní tomu odpovídajícím způsobem, který podle ustanovení zákona o nájmu opravňuje pronajímatele ke zrušení nebo vypovězení nájemní smlouvy, může výbor požadovat, aby se tento člen a jeho domácnost odstěhovali z bytu a to do prvního dne v kalendářním měsíci po skončení tříměsíční výpovědní lhůty.

20.2 Je-li to nutné, je výbor oprávněn vystěhovat nájemníka z bytu v osobním vlastnictví soudně za pomoci exekutora.

20.3 V případě upomínky, jakožto důsledku pozdního placení povinných plateb společenství vlastníků je společenství oprávněné požadovat poplatek 124 DKK + 2 % z dlužné částky, nejméně však 1000 DKK. Poplatek se stanoví podle aktuálního cenového indexu, dle § 93, odst. 2 zákona o nájmu.

20.4 Porušování povinností nájemcem má pro vlastníky stejné následky jako porušování povinností samotným vlastníkem.

§ 21.

Zřízení zástavního práva:

21.1 Placení společného příspěvku a jiných závazků, které by jednotlivý člen společenství mohl mít vůči společenství vlastníků, včetně výdajů s úhradou spojenou s nápravou porušení povinností a zanedbáváním, je zajištěno zřízením zástavy na byt v osobním vlastnictví v domě (tj. byt v osobním vlastnictví č. 1 až 54, č. parcely 12-R Herstedvester By, Herstedvester) ve výši 41 000 DKK. Zástavní právo se v souladu se zvláštním předpisem zapíše do katastru nemovitostí.

21.2 Zástavní právo respektuje závazky a břemena, která jsou vázána na byty v osobním vlastnictví, a na které se odkazuje v listu vlastnictví (společenství vlastníků jednotek) v katastru nemovitostí, včetně stanov Sdružení vlastníků pozemků Herstedlund.

21.3 V případě soudního sporu mezi společenstvím vlastníků jednotek a členem společenství dle zvláštního ustanovení se považuje za dostatečné prokázání výše dluhu a jeho splatnosti výpis z účetnictví společenství a výpis ze schváleného rozpočtu společenství vlastníků. Výše uvedené výpisy slouží jako důkazy pro případný výkon rozhodnutí podle § 478, odst. 1, č. 6 zákona o soudnictví.

§ 22.

Zápis do katastru nemovitostí:

22.1 Zřízení zástavního práva na dům a na všechny byty v osobním vlastnictví v domě, tj. č. parcely 12-R Herstedvester By, Herstedvester, byt v osobním vlastnictví č. 1 až 55 se zapisuje do katastru nemovitostí podle zvláštního předpisu.

22.2 Věcné břemeno respektuje závazky a břemena, která jsou vázána na dům a byty v osobním vlastnictví, a na které se odkazuje v listu vlastnictví domu i bytů v katastru nemovitostí, včetně stanov Sdružení vlastníků pozemků Herstedlund.

22.3 Za společenství vlastníků jednotek může podat žalobu výbor a každý vlastník bytu ve společenství. Změny podle tohoto ustanovení se mohou zanést do katastru nemovitostí na žádost výboru, pokud se zápisem ze shromáždění zdokumentuje, že změna byla přijata platným způsobem.

Datum:

Jakožto vlastník domu č. parcely 12-R Herstedvester By, Herstedvester jeho výbor:

K pravosti podpisů, správnosti datování, jakož i pravomoci podepsaných:

Jméno:

Jméno:

Funkce:

Funkce:

Bydliště:

Bydliště:

10. 5 Domovní řád pro cohousing Lange Eng

Domovní řád pro cohousing Lange Eng

1. Úvod

Domovní řád se dá napsat celkem krátce:

Budeme se chovat pořádně a ohleduplně vůči sobě navzájem.

Budeme střežit hodnoty, za které máme odpovědnost, a které máme ve společenství.

Ale co to znamená pro každý den?

Je důležité ujednotit se na společném výkladu některých důležitých témat v cohousingu. Proto jsme se domluvili na domovním řádu, který platí pro děti i dospělé v Lange Eng.

S tím souvisí několik důležitých pravidel:

Pokud si nejste jistý/á, jestli to, co hodláte dělat, nebude ostatní obtěžovat, zeptejte se jich. Pokud máte pocit, že někdo dělá něco, co Vám vadí, řekněte to, místo abyste byl/a našťvaný/á.

Z článku 17 stanov vyplývá:

čl. 17.3 Každý člen je povinen dodržovat domovní řád schválený shromážděním, který mj. popisuje střídání při vaření jídla a úklidu společenského domu.

čl. 17.4 Výbor společně se správcem vypracuje domovní řád, který předkládá ke schválení shromážděním. Účelem domovního řádu je zajištění řádných poměrů v domě a ve společenském domě (byt č. 55).

Domovní řád se předkládá kupci při prodeji bytu v osobním vlastnictví v Lange Eng.

2. Společenský dům

Z článku 17 stanov vyplývá:

Čl. 17.1 Společenství vlastníků jednotek spravuje a zajišťuje jménem obyvatel chod společenského domu, náležejícího k zástavbě (byt č. 55).

Čl. 17.2 Účelem společenského domu je, aby fungoval jako prostor pro setkávání a pro aktivity obyvatel včetně společného jídla.

Všichni obyvatelé mohou využívat společenský dům, a poté ho zanechají uklizený.

Po 21. hodině nesmí ve společenském domě probíhat aktivity, které by mohly ostatní obyvatele obtěžovat hlukem. Výjimkou je společné roční setkání obyvatel Lange Eng.

Pokud se společenský dům nepoužívá, musí být zamčeno a světlo musí být zhasnuto. Za to, že venkovní dveře jsou zamčené, okna zavřená a světlo zhasnuté, je zodpovědný ten, kdo odchází ze společenského domu jako poslední. Ve společenském domě se nesmí chodit ve venkovní obuvi.

Ve společenském domě se nesmí kouřit.

Ve společenském domě nesmí být zvířata.

Ve společenském domě se mohou konat soukromé akce v pracovních dnech během dne (než začne příprava jídla). Jídelnu je možné využívat k soukromým akcím o víkendu, pokud tam neprobíhají aktivity společenství Lange Eng. Není možné si dopředu rezervovat jídelnu na soukromé akce o víkendu. Soukromé akce ve společenském domě nesmí ostatní obyvatele obtěžovat.

Skupiny obyvatel si mohou rezervovat prostor ve společenském domě na plánované a/nebo opakované aktivity, například na gymnastiku, filmový klub atd. Rezervace času probíhá po intranetu a musí vycházet ze společného kalendáře společenského domu.

3. Kmenové skupiny a společné jídlo

Všichni dospělí obyvatelé v Lange Eng se zařadí do kmenové skupiny. Kmenové skupiny nesou odpovědnost za zorganizování společného jídla 3 dny v kuse podle blíže stanoveného plánu.

Kromě toho je kmenová skupina zodpovědná za úklid společenského domu podle stanoveného plánu.

Je možné se účastnit společného jídla méně často, takže se i méně často vaří – tzv. částečné členství. K částečnému členství je možné se přihlásit na rok.

Společné jídlo probíhá od pondělí do pátku večer a je volitelné i na neděli.

Kmenové skupiny se mohou zapojit i do řešení jiných společných úkolů po dohodě se skupinou, která má na starosti společné jídlo.

4. Shromáždění a schůze

Pravidla pro konání řádného a mimořádného shromáždění jsou stanoveny ve stanovách pro Společenství vlastníků jednotek Lange Eng.

Schůze se konají každý měsíc kromě července a prosince. Na schůzích se projednávají společné praktické záležitosti, například plánování společných pracovních víkendů apod., ale může zde probíhat i projednávání více principiálních záležitostí. Jak výbor, tak provozní skupiny, kmenové skupiny a jednotlivci mohou navrhnout témata na schůzi, aby se zajistila výměna informací i zapojení veškerých obyvatel Lange Eng.

Na schůzi může probíhat poradní hlasování, která by výbor i provozní skupiny měly respektovat v co největší možné míře. Každý dospělý má jeden hlas a rozhodnutí se přijímají prostou většinou.

Na schůzích se nemůže rozhodovat o záležitostech, které mají velký ekonomický dopad na jednotlivé domácnosti.

Týden před konáním schůze musí být znám program a ze schůze se vede evidence rozhodnutí.

Děti se mohou schůzi účastnit, pokud pro ně nelze zjistit jiné možnosti hlídání. Ale rodiče nesou odpovědnost za to, aby schůze nebyla rušena hlukem apod.

5. Provozní skupiny a společná práce

Aby se rovnoměrně rozdělily pracovní úkoly, jsou všichni dospělí součástí některých z provozních skupin. Provozní skupiny si organizují práci samy.

Každá provozní skupina si zvolí předsedu a někoho odpovědného za finance, který tak zároveň patří do společné koordinační skupiny, které se účastní i zástupci výboru.

Pro každoroční řádné shromáždění vypracovávají provozní skupiny podrobný návrh provozního rozpočtu, jakož i zprávu za uplynulý rok. Provozní skupiny disponují rozpočtem schváleným na shromáždění a průběžně (k němu) vedou účetnictví. Návrh na změnu rozpočtu během rozpočtového období se předkládá výboru.

Provozní skupiny mohou využít schůze k zapojení a informování společenství o své práci. Jednotliví členové se mohou na provozní skupiny obracet se specifickými přáními a nápady.

Při pořizování věcí do společenství se musí zajistit potřebná funkčnost a trvanlivost. Pořízené věci musí svým vzhledem zachovávat jednotný styl architektury a kvality výstavby. Co nejvíce je třeba zohlednit využití energie a ohleduplnost k životnímu prostředí.

Ročně se zorganizuje několik společných pracovních dní, při kterých se očekává účast všech v přiměřeném rozsahu, aby vše nezůstalo na několika málo tahounech.

6. Společné venkovní prostory

Společenství vlastníků jednotek Lange Eng se skládá z bytů v osobním vlastnictví, k nimž patří soukromé terasy/altány. Do bezprostřední blízkosti vlastního bytu, pokud to nebude obtěžovat ostatní obyvatele, je v menším rozsahu dovoleno umístit květináče, bednu na venkovní hračky sázet květiny apod.

Berte ohled na výsadbu (tráva, stromy, květiny a keře), když používáte venkovní prostory.

Společné hračky, zahradnické náčiní, gril atd. je třeba po použití vyčistit a uklidit na místo.

Pískoviště opouštějte v takovém stavu, aby tam nemohly kočky a jiná zvířata.

Uklízejte po sobě a po svých dětech – pokud nejsou tak velké, aby si po sobě uklidily samy. Soukromé hračky, které zůstanou na společném prostoru, mohou používat všichni.

Do koutů se nesmí ukládat soukromé předměty.

Chodby u sklepů se udržují prázdné.

7. Používání společného vybavení

Společné nářadí, nástroje a materiál patří do dílen.

Pokud něco zničíte běžným používáním, postarejte se o rychlou opravu, nebo zajistěte, aby to bylo rychle koupeno ze společného rozpočtu. Pokud něco zničíte špatným používáním, nahradíte to sám/a.

Když odcházíte z dílen, uklidte a dejte svou rozdělanou práci tam, kde to bude ostatním co nejméně překážet.

8. Odpad

Máme štěstí, že to máme do sběrného dvora kousek pěšky. Využívejte ho na odpad, který se nemůže nebo nesmí dát do kontejnerů na kuchyňský odpad, karton, papír a lahve.

Pokud jsou kontejnery plné, už do nich víc nepřidávejte.

9. Domácí zvířata

Z čl. 19.2 stanov vyplývá:

Pokud není rozhodnuto jinak, je povoleno držet běžná domácí zvířata v menším rozsahu, pokud to v podstatné míře nezatěžuje ostatní vlastníky bytů.

Což v praxi znamená tohle:

Lange Eng je hustě zastavěný s mnoha obyvateli. Je záhodno, aby si obyvatelé nepořizovali nebo při stěhování nepřiváděli psy, jejichž chování je ostatním obyvatelům na obtíž.

Do společných prostor se vodí psi na vodítku.

Majitelé zvířat mají zvláště odpovědnost za to, aby jejich zvířata nebyla na obtíž ostatním obyvatelům.

Majitelé psů odklízí po svých psech exkrementy.

10. Hluk

Po 21. hodině nesmí v soukromých bytech ani ve společných prostorách probíhat aktivity, které ostatní obyvatele obtěžují hlukem. Po domluvě s nejbližšími sousedy je možné od tohoto pravidla odhlédnout, například při oslavě apod.

V pracovní dny mezi 19. a 7. hodinou a o víkendech mezi 19. a 10. hodinou se v domě nesmí používat příklepové vrtačky a sbíjecí kladiva.

11. Jízdní kola

Jízdní kola patří na parkoviště jízdních kol. Pokud tam není místo, postavte je tam, kde budou vadit nejméně.

12. Gril

Na základě doporučení hasičů se mají při používání grilu dodržovat následující pravidla:

Gril postavte na nehořlavou podložku a do dostatečné vzdálenosti od hořlavých ploch. To znamená, že gril se má postavit na štěrk a do dostatečné vzdálenosti od fasády.

Gril se má umístit do volného prostoru. Nesmí se postavit pod stromy, slunečníky nebo podobně, aby teplo mohlo volně stoupat.

Na zapálení grilu používejte elektrické sirky, papír nebo tuhý podpalovač. Tekutý podpalovač lze použít pouze ve velké vzdálenosti od budov.

Na zapálený gril musí stále někdo dohlížet a nesmí se od něj odejít, dokud není zcela vyhaslý.

Když brikety dohasínají, nesmí se tam lít tekutý podpalovač. Brikety musí naprosto vystydnout, než se znovu zapalují.

Mějte vždy v blízkosti vodu na uhašení grilu.

Tato pravidla platí i pro další používání otevřeného ohně jako je oheň a louče ve společných prostorách.

13. IT a komunikace

Lange Eng má společnou síť, která je placená ze společných poplatků.

Na internetu se musí dodržovat dánské zákony a právo. To znamená, že si na internetu nesmíte stahovat filmy/hry/hudbu a jiné materiály s autorským právem bez souhlasu majitele autorských práv a že síť se ani jiným způsobem nesmí používat k nezákonným účelům.

Používání sítě jednotlivými domácnostmi nesmí ohrozit stabilitu sítě. Domácnosti musí zajistit, aby jejich počítače neměly viry, a to, aby byla bezdrátová síť zabezpečena.

Intranet pro Lange Eng je společná platforma pro sdílení informací a vědomostí o všem možném. Kmenové skupinky, provozní skupiny, výbor a jiní jsou povinni na intranet dávat relevantní informace. Pokud je na intranet umístěna informace, není nutné ji zveřejňovat jinými způsoby. Je na každé domácnosti/ každém obyvateli, aby byl průběžně v obraze, co se intranetu týče. Přesto se zvláště důležité informace posílají také e-mailem.

14. Konflikty a neshody

Je třeba pokusit se vyřešit konflikty a neshody přímo mezi zainteresovanými stranami. Pokud to není možné, může se věc předložit výboru. Výbor může fungovat jako usmiřovatel nebo se rozhodnout předložit záležitost na shromáždění nebo schůzi.

Schváleno 2. července 2009. Pozměněno shromážděním 18. dubna 2010.

